

QUI PARIGI

Italiani senza rivali negli acquisti di pied-à-terre



Nel quartiere più caro. Edifici lungo il quai Conti, oltre il Pont Neuf, nel VI° arrondissement, il più costoso di Parigi con una media di 10mila €/mq. Il picco si raggiunge nel boulevard Saint-Germain (11mila-15mila €/mq).



«Risparmio» di 2mila euro al mq. In Rue Mouffetard, a due passi dal Panthéon (V°), i prezzi si aggirano intorno a 8mila euro al mq. In zona c'è Le Jardin des Plantes, il più importante giardino botanico di Parigi

Leonardo Martinelli

Per alcuni mesi, con la crisi economica che diventava sempre più grave, «c'è stato il vuoto assoluto», ricorda Guillaume Boutin, dell'agenzia Daniel Féau, nel quinto arrondissement di Parigi. «È durato dall'autunno 2008 fino al febbraio scorso», ricorda. Sì, uno stop anche per un mercato immobiliare d'alto bordo come quello della rive gauche, la sponda sud della Senna, "quartier latin" e compagnia. «Da più di tre mesi le cose sono

renti comprano per poi affittare, a settimana per i turisti o con contratti più lunghi. In ogni caso, anche qui i prezzi, nonostante la crisi, non si sono mossi: la domanda resta elevata. L'affitto medio è di 28-30 euro al metro quadrato al mese per i contratti sul lungo periodo. «Sono tariffe alte, ma tenendo conto del costo degli appartamenti, il rendimento è alla fine più basso che in altri quartieri di Parigi - ricorda Roiena -. Diciamo che in queste zone ci sono meno problemi di cano-

«Da più di tre mesi le cose sono cambiate: si ricomincia a vendere. I compratori? Molti sono italiani».

Siamo nei tre arrondissement più cari di Parigi: il quinto, il sesto e il settimo (da est verso ovest). Qui gli italiani a fare shopping di appartamenti ci sono sempre stati. Ma ora sono diventati i campioni, perché gli americani sono praticamente scomparsi e gli inglesi (con la sterlina svalutata) si fanno sempre più rari. Mentre i russi, e i ricchi del Golfo, in questa parte di Parigi hanno sempre acquistato poco, preferendo la rive droite più "in", come il Trocadéro o avenue Montaigne.

«Il 45% della nostra clientela è costituita da stranieri e la maggioranza sono ormai italiani», conferma Eric Vincent, dell'agenzia Emile Garcin Paris rive gauche. Boutin sta negoziando la vendita di un appartamento di 60 metri quadrati in ottime condizioni con vista sulla cattedrale di Notre-Dame, in vendita sugli 800mila euro. «Se lo contendono due italiani», osserva.

I prezzi? In questi quartieri, malgrado la crisi, il crollo non c'è stato. Praticamente non si è verificato da nessuna parte nella Parigi "intra muros", tanto meno sulla rive gauche più nobile. Il mercato, però, è diventato più umano. «Non si compra più qualsiasi cosa e a qualsiasi prezzo, come succedeva fino a un anno fa - aggiunge Vincent -. Alla fine, comunque, si vende tutto».

«Chi compra ha meno fretta, prende il suo tempo, ma l'offerta resta inferiore alla domanda», precisa Frank Roiena, dell'agenzia Dauphine rive gauche. «I prezzi non vanno giù per gli appartamenti migliori - dichiara Boutin - mentre si registra un calo anche del 10-15% su base annua per i beni immobiliari con qualche difetto, collocati ad esempio al piano terra o al primo piano e su un cortile scuro. Oppure su un piano alto senza ascensore». Che è una situazione comune soprattutto nel quinto e nel sesto arrondissement, dove si concentrano i palazzi più antichi - anche del diciassettesimo e del diciottesimo secolo -, i preferiti dalla clientela italiana.

Altro fattore da considerare: le tariffe della locazione. Perché molti di questi acqui-

ciamo che in queste zone ci sono meno problemi di canoni non pagati, perché la clientela è decisamente abbiente. Comunque, chi investe nei quartieri migliori della rive gauche non lo fa tanto attratto da un elevato rendimento degli affitti. Ma perché sa che si tratta di un bene rifugio, che sul lungo periodo non può che rivalutarsi».

Vediamo ora la situazione dei prezzi della compraven-

ROTTA SU SAINT-GERMAIN

L'interesse dei connazionali si concentra nei quartieri più «in» della rive gauche. Quotazioni scese del 15% per le soluzioni meno felici

dita zona per zona. Nel quinto arrondissement la media registrata pochi mesi fa dall'associazione dei notai parigini era di 8.500 euro al metro quadrato. Si può, però, scendere a 8mila verso il jardin des Plantes o rue Mouffetard, mentre si sale velocemente verso i 9mila lungo il lato del giardino del Luxembourg.

Il sesto è in assoluto l'arrondissement più caro di Parigi, con una media registrata dai notai di 10.241 euro. È anche quello in assoluto preferito dagli italiani (per la forte presenza di boutique e café storici), in particolare l'area del boulevard Saint-Germain, dove si oscilla fra gli 11 e i 15mila euro. Le tariffe scendono verso sud, direzione Montparnasse.

Nel settimo la media è di 9.714 euro al metro quadrato. Qui, in realtà, gli italiani sono numerosi ancora intorno al boulevard Saint-Germain e fino alla rue de Bourgogne, dove si respira ancora un'atmosfera chic e borghese, ma anche relativamente giovane e cool, stile sesto arrondissement.

Sempre nel settimo ma verso gli Champ-de-Mars, invece, gli italiani si fanno molto più rari. Lì prevalgono gli edifici haussmanniani più imponenti. E dalle decorazioni più cariche. «Non è lo stile amato dagli italiani, tanto più che in quei palazzi sono disponibili appartamenti troppo grandi per le loro esigenze - conclude Boutin -. In generale loro ricercano superfici comprese fra i 30 e gli 80 metri quadrati». Sì, il mitico pied-à-terre parigino.