

Etude du marché immobilier résidentiel au 4^e trimestre 2021

Parmi Paris, Madrid, Lisbonne et Rome La capitale française reste la plus chère du sud de l'Europe

Paris, le 26 janvier 2022. Premier réseau immobilier transfrontalier indépendant d'Europe, CASAFARI dispose de la base de données la plus complète d'Europe, représentant plus de 154 millions d'annonces couvrant toutes les classes d'actifs en France, Espagne, Italie et Portugal. Sa dernière analyse* permet de réaliser un comparatif des capitales de ces pays.

Paris, toujours plus chère... et moins rentable

« Au 4^e trimestre 2021, un appartement parisien de 2 pièces était affiché en moyenne à 437 650€, pour un prix au m² de 11 760 € et se vendait en 2 mois et demi. Les villes de Lisbonne, Madrid et Rome sont bien plus accessibles », explique Maxime Hueber, Directeur France de CASAFARI.

A Madrid, les 2 pièces en vente sont au prix moyen de 250 400 €, pour 4 438 €/m² et partent en moyenne en 4 mois. « Malgré l'attrait touristique de Madrid et sa 9^e position parmi les villes les plus recherchées des fortunes internationales, la capitale espagnole voit ses prix immobiliers se maintenir », poursuit Maxime Hueber. Comparée aux autres villes du pays, la capitale a su tirer son épingle du jeu en 2021 grâce à son offre culturelle et ses opportunités professionnelles, avec un afflux d'investisseurs étrangers, majoritairement américains, anglais et français.

A Lisbonne, le prix des 2 pièces en vente est semblable à celui de Paris, à 420 400 € (437 650€ à Paris). En revanche, le prix moyen du m² reste deux fois moins élevé, avec 6 350 €/m², ce qui indique que les appartements à la vente sont environ deux fois plus grands qu'à Paris. Lisbonne fait tout de même preuve d'un bel essor grâce à ses politiques de tourisme et d'urbanisme. « Plus coûteuse que Madrid mais toujours moins chère que Paris, la capitale portugaise a connu ces dernières années un rayonnement certain lui permettant de s'imposer comme une ville compétitive, en transformant le paysage du logement, en accélérant l'offre locative », complète Maxime Hueber. Signe de l'intérêt pour ce marché, Lisbonne est depuis 2018 la ville européenne qui compte le plus de résidences Airbnb par habitant. Des bâtiments et palais historiques sont même vendus à des groupes privés afin d'être transformés en appartements de luxe.

Enfin, **Rome** est l'une des capitales européennes où le prix de l'immobilier est le plus bas, avec un prix moyen pour un 2 pièces de 163 000 €, à 3 463 €/m². « Les causes principales apparaissent depuis quelque temps déjà. En raison d'un fort afflux de touristes et d'une très forte densité, la capitale italienne ferait fuir les habitants et les investisseurs, qui lui préfèrent Milan ou Florence », analyse Maxime Hueber. La capitale italienne apparaît également moins cosmopolite que Paris, avec près de 90 % d'acheteurs locaux.

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com

Que peut-on acheter pour 200 000, 500 000 et 1 million d'euros ?

Pour **200 000 €**, il est possible de s'offrir un 15 m² dans le 16^e arrondissement de Paris, contre 35 m² dans la zone de Cortes de Madrid, en cœur de ville. « *Plus étonnant, pour ce budget, il est possible d'investir dans un appartement de 90 m² dans le secteur central de l'Alfama de Lisbonne et jusqu'à 200 m² dans le quartier du Borgo à Rome, calme et proche du Vatican !* », souligne Maxime Hueber.

Avec une enveloppe de **500 000 €**, un acheteur pourra acquérir un [appartement de 54 m²](#) au cœur du très prisé 18^e arrondissement de Paris ou un [appartement de 61 m²](#) avec vue sur mer en se tournant vers le quartier de Belém à Lisbonne. « *Si l'acheteur souhaite un bien plus grand, il pourra acquérir un [appartement de 84 m²](#) dans la zone de Trafalgar, dans le centre de Madrid ou sur un [appartement avec terrasse de 83 m²](#) dans le quartier chic de Garbatella à Rome* », poursuit-il.

Enfin, pour **1 million d'euros**, un acquéreur pourra accéder par exemple à un appartement de 60 m² dans le 3^e arrondissement de Paris, avec vue sur le Centre Georges Pompidou. « *Pour cette somme, dans les 3 autres capitales du sud de l'Europe, il est possible d'acheter une maison de 170 m² dans le quartier résidentiel du Restelo de Lisbonne, proche du front de mer, un appartement de 200 m² dans le quartier romain très prisé du Colosseo avec vue sur le Colisée ou un appartement de 286 m² de 4 chambres à El Viso, un quartier résidentiel de Madrid* », ajoute-t-il.

12 560 €/m² en moyenne dans le 16^e arrondissement de Paris au 4^e trimestre 2021

CASAFARI a souhaité comparer les appartements 2 pièces à la vente dans les quartiers les plus prisés de ces 4 capitales au 4^e trimestre 2021 : le 16^e arrondissement de Paris, Salamanca à Madrid, le Chiado à Lisbonne et le Centro Storico à Rome. « *On s'aperçoit qu'à prestige équivalent, si Paris reste bien au-dessus en matière de prix avec 12 560 €/m², l'écart du prix au m² se réduit entre les 3 autres capitales. Dans les quartiers prisés sélectionnés, il faudra compter en moyenne entre 6 000 et 7 000 €/m² pour acquérir un bien* », analyse Maxime Hueber.

Comparatif des prix des appartements en vente dans les quartiers de luxe au 4 ^e trimestre 2021		
Ville Quartier	Prix moyen des biens en vente	Prix moyen au m ²
Paris 16 ^e arrondissement	508 810 €	12 560 €/m ²
Madrid Quartier de Salamanca	370 550 €	6 170 €/m ²
Lisbonne Quartier de Chiado	620 260 €	7 616 €/m ²
Rome Quartier de Centre Storico	311 500 €	7 560 €/m ²

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com

Méthodologie

**Les études de marché réalisées par CASAFARI se concentrent sur les données du marché résidentiel en France, en Espagne en Italie et au Portugal. Les indicateurs ont été collectés à partir de la base de données immobilières la plus complète du marché, représentant 154 millions d'annonces et 67 millions de propriétés différentes, diffusées sur 20 000 sources. Cette base de données est supportée par des technologies d'intelligence artificielle et de machine learning afin d'obtenir les prix les plus réalistes du marché.*

A propos de CASAFARI ...

CASAFARI a également développé des applications personnalisées telles que des services de méta-recherche, d'analyse de marché comparative, d'indicateurs de marché et des flux d'information quotidiens. La société possède une technologie unique de machine learning et de gestion de bases de données afin d'indexer, de nettoyer, de classer et de lisser les doublons de millions d'annonces immobilières issues de milliers de sites Web dans différentes langues. Depuis son lancement en 2018, CASAFARI a conquis des clients majeurs, parmi lesquels Sotheby's International Realty, Coldwell Banker, les franchises RE/MAX, Savills, Fine & Country, Engel & Voelkers, Keller Williams ainsi que d'importants investisseurs institutionnels ou des promoteurs tels que Stoneweg, Kronos, Vanguard and Vic Properties. Aujourd'hui, Casafari poursuit son expansion en Europe grâce à l'intégration de l'investissement stratégique de Starwood Capital Group à hauteur de 20 millions de dollars, afin de s'étendre aux marchés allemands et anglais.

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com