

# 巴黎市和大巴黎地区的住房市场



# I - 住房市场的几个特征



**A** - 大巴黎地区有超过**1100**万的居民，是欧洲大陆人口最多的城市，其人口呈持续增长态势，近年来，长势较缓。



## **B -居民主要分布在三个区域:**

- **巴黎：面积80平方公里，拥有居民2 234 000 人，住房1 353 000栋**
- **巴黎近郊区： 面积 657平方公里，拥有居民5 100 000 人，住房 1 960 000 栋**
- **巴黎远郊区：面积 11 000 平方公里，拥有居民2 104 000 人，住房 2 104 000 栋**



## C – 住宅结构分为三类：

总共约有 **500**万套住房，其中，**160 000** 套是第二套房，其主要位于巴黎。

- 当地社会性住宅，基本是集体住宅 (**23%**)
- 当地私人住宅，主要是集体住宅 (**28%**)
- 拥有所有权的住宅，其组成越来越多的为集体住房 (**48%**)



## D – 处于重建中的住宅区：

- 质量很好的古老住房不仅位于巴黎，特别是首都的中心区域（金三角），也位于远近郊区的很多小城市中，这些住房的价值是毋庸置疑的。
- 住房毁损的区域正在进行城市整修



- 努力实施现代化，并适应新的供热标准
- 自**2013**年起，政府将开始实施百万住房翻新计划



## E – 住房需求激增：

- 大巴黎地区每年需建造 **70 000** 栋住房
- 需要翻新现有住房，有的是破旧的，也通常是很偏僻的住房
- 希望将住房集中在某些主要极点周围，并拟定火车站周边住房的密集化方案

以保护自然区域，避免交通的无限扩张



住宅区已经大量增加：

从**1968**年至今，住房已从 **350**万增加到**500**万，有了长足发展，适应了家庭发展的要求，也有助于生活条件的改善。

对住房加以现代化，今后，几乎所有住宅的起居设备都能满足现代标准。



## II – 巨大的财政挑战：

大巴黎地区不动产交易的年营业收入（除了办公室）经常超过**800**亿欧元。

这是每年约**220 000** 件交易的成果。

近**15**年来，随着不动产价格的提高，这些数字迅猛增长。



大巴黎地区和其他地区一样，其不动产价格受经济周期规律的约束。

与法国其他地区相比，大巴黎地区的特点表现为：价格更高，并增势不减。



在大巴黎地区，状况仍存在明显差异：

- 在巴黎和市郊之间
- 郊区内不同地理区域之间
- 在巴黎各个行政区之间



因此:

- 在巴黎第六区，公寓的每平方米价格超过了 **13 000** 欧元，而第十九区的仅 **6 580** 欧元。
- 在**Neuilly**，公寓每平方米的中间价格为 **9600**欧元，而**Grigny** 的仅为**1720** 欧元。除了这些极端的例子，大部分价格为每平方米**5000**欧元。



- 对于别墅，中等的别墅售价为 **300 000** 欧元，相当一部分带有车位（**30-40%**），其价值大于等于 **500 000** 欧元。
- 法兰西公证人登记的交易金额每年约增长 **800**亿欧元。这是销售超过**200 000**栋住房和别墅的收入，并附带销售了一些家具和土地。



- **12年来价格变化很大**

	<b>2000年</b>	<b>2012年</b>
巴黎	2 900	8 400
近郊区	1 800	4 400
远郊区	1 400	3 140

但是，法国大部分的大城市都发生了这种变化，只不过程度较低，价值也较小。

- 该变化与几个因素有关：
  - 房产质量
  - 缺乏优质住房
  - 法国或外国的投资者或买房者对住房的大量需求
  - 城市的声望
  - 投资的安全性和有效性



## 大巴黎地区的财富：

- **600**万个岗位，其工资比法国工资高出 **10%**
- 平均净收入高于全国收入的 **40%**（**4 300** 欧元）



## 公证人和不动产信息：

- **2011年3月28日**的法律委托公证人履行关于不动产信息方面的公共服务工作。
- 公证人的组成为两类，一类**30**年以来一直为大巴黎地区提供服务，一类**20**年以来一直为外省提供服务，它们为在其公证处登记的每件交易收集大量信息。这一自愿的主动行为今后将成为一项义务。



- 在大巴黎地区，得益于公证人在自愿基础上进行的协作，为每件交易登记了**130**份数据。而**80%**的销售被登记了的。

- 对于不动产的变化，每个月要发行价格指数。这些指数为法国国家统计局**INSEE**发布的公共指数。

