

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

Investir aux Etats-Unis ? BARNES conseille New York et Miami

Villes recherchées par les grandes fortunes (UHNWI), les deux principales places financières des Etats-Unis, New York et Miami, ont toujours le vent en poupe. La santé économique, conjoncture favorable et le positionnement de chacune de ces villes sur la carte mondiale en font des lieux à privilégier pour investir

Un marché dynamique à New York



Après une année 2015 difficile sur les biens haut de gamme, le marché new-yorkais a repris des couleurs cette année, car les prix connaissent une légère baisse depuis le début de l'année.

New York comprend 69,9% d'immeubles locatifs, 16,2% de Co-ops¹ et 6,1% de condominiums². Avec une demande soutenue, une offre qui reste limitée et un marché locatif dynamique, New York reste une ville à privilégier pour investir. New York sera la ville qui comprendra le plus de UHNWI en 2025³.

Manhattan. Sur les 852 600 biens que comprend Manhattan, 87 900 sont des condominiums, 150 600 des co-ops et 6 200 des maisons particulières. Au 2^e trimestre 2016, le prix moyen d'un appartement dans un condominium était de 2 758 468\$ pour 107m² en baisse de 4,5% par rapport aux 3 premiers mois de l'année, mais en hausse de 14,2% par rapport au 2^e trimestre 2015.



Seuls 253 700 des biens new-yorkais sont occupés par leurs propriétaires. Le marché est donc dominé par le locatif, les biens se louant en moyenne 4 033\$ (66,87\$/sft).

Exemple d'opportunité :

- Appartement de 123m² avec 2 chambres et 2 salles de bains et une terrasse de plus de 50m², proche de Central Park : 3 950 000\$.

Brooklyn. Les prix sont en forte hausse sur le 2^e trimestre (+13,7% par rapport à 1^{er} trimestre 2016 et +9,6% par rapport à 2^e trimestre 2015), mais restent nettement en-dessous de Manhattan : 953 456\$ en moyenne. Les loyers médians restent quant à eux encore en dessous des 3 000\$/mois.

Exemple d'opportunité :

- The Boerum, programme neuf, appartement de 1 496 sqf avec 3 chambres et 2 salles de bains : 2 495 000\$.



¹ Les coopératives sont des immeubles, où on achète non pas un appartement, mais des parts de l'immeuble. Il s'agit en quelques sortes un bail longue-durée de propriétaire.

² Le condominium s'apparente à la co-propriété que l'on connaît en France. L'acquéreur reçoit un titre de propriété. Il n'y a pas besoin de passer devant l'assemblée des co-proprétaires pour pouvoir acheter un appartement

³ Wealth Report 2015 de Knight Frank



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon- 01 41 05 02 02

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

Miami, un marché d'opportunités au luxe encore accessible



Soutenue par une forte activité touristique (près de 100 millions de visiteurs annuels) et une population en constante augmentation, Miami reste très attractive. En août 2016, le nombre record de ventes de maisons, datant de 22 ans, a été battu ! L'immobilier haut de gamme y est accessible avec un prix au pied carré pour un appartement de ville (1 291 pieds carré – 120 m²) d'un peu plus de 700\$ contre près 5 000\$ à

Monte Carlo, plus de 3 000\$ à Londres ou encore près de 1 500\$ à Paris.

Alors qu'avec 1 million de dollars, un acquéreur peut s'offrir environ 200 sqf à Monaco ou Hong Kong, 400 sqf à Paris, il peut obtenir 1 500 sqf dans Miami (700 sqf pour les biens au bord de l'océan).

Un marché locatif en hausse. Miami est aussi un marché propice à la location. Grâce à une croissance économique forte, et à la diversification des pôles d'activité, le marché locatif est porté par la demande croissante de cadres et les opportunités d'emploi pour des missions d'une ou plusieurs années. Pour les propriétaires, les avantages de la location résident aussi dans une absence d'imposition des revenus locatifs, et des baux à l'année, renouvelables, qui permettent de ne garder que les locataires rentables, voire d'augmenter les prix si le marché le justifie. Miami comprend des investissements sélectifs dans les quartiers en devenir, et dans des produits qui séduisent les locataires par leur emplacement et leurs services. Les quartiers des plages (South Beach, Miami Beach, Surfside...) ont un taux de vacances de 2%. Edgewater est aussi très demandé par une population jeune qui recherche une vie citadine avec tout à proximité, tout comme à Brickell. Miami fait maintenant partie des dix villes américaines ayant le loyer moyen mensuel le plus élevé avec 1 868\$/mois, pour un 2 pièces.

35% d'acompte pour les étrangers. A Miami, les achats « comptants » représentaient 68% des transactions immobilières conclues en 2015, soit le double de la moyenne américaine. Pour les étrangers effectuant une demande de prêts, 35% d'acompte minimum sont requis. Concernant les constructions en cours, les prêts peuvent être accordés au moment de la livraison seulement, avec 50% d'apport, sous réserve du dossier.



Exemples d'opportunités :

- Immeuble Paramount (Downtown – Brickell) appartements de 2 à 4 pièces avec d'immenses terrasses, un skylounge à partir de 600 000\$

- Maison moderne à Coconut Grove de 235m² avec 4 chambres sur un terrain de 700m² : 1 350 000\$

- Maison aux grands volumes, en bord de Baie, avec ponton privé, 6 chambres, 370 m² sur un terrain de 1300 m² : 5 400 000\$



1 pied carré = 0,092903 m²

1\$ = 0,933480201€ (17 novembre 2016)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon- 01 41 05 02 02

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

BARNES en bref...

Fondé par Heidi BARNES et présidé par Thibault de Saint Vincent, BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux (mais également de chasse, de haras, de vignoble), de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et d'exception et la gestion locative. Présent dans neuf villes internationales de référence Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Los Angeles, et Miami ainsi que dans les grandes villes et principaux lieux de villégiatures internationaux (Deauville, Biarritz, Cannes, Aix-en-Provence, Bordeaux, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, le Périgord, Lyon, la Corse, Courchevel, Megève, Monaco, Lisbonne, L'île Maurice, St Barth, Marrakech...), BARNES continue son développement national et international et déploie des bureaux à Athènes, à Berlin, à Zurich, à Sotogrande, à Marbella, en Asie et au Moyen-Orient. En 2015, BARNES a réalisé un volume de ventes de près de 2,2 milliards d'euros

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Toutes les informations sur BARNES](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon- 01 41 05 02 02

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