

*Forte hausse des prix sur les biens haut de gamme, rendements très attractifs et fiscalité avantageuse*

## BARNES s'installe à Budapest, pépite de l'immobilier haut de gamme

Seconde capitale de l'empire austro-hongrois fondée en 1873, Budapest possède un patrimoine immobilier exceptionnel. Située le long du Danube, la ville profite d'une période de très forte croissance, liée à son emplacement géographique au cœur de l'Europe et à une économie dynamique (3,4% de croissance), avec un taux de chômage inférieur à 6,3% et l'une des fiscalités les plus attractives d'Europe. Dans son dernier rapport sur l'immobilier haut de gamme mondial, le *Global Property Handbook*, BARNES plaçait Budapest en tête des villes à suivre pour la clientèle fortunée, c'est donc tout naturellement qu'il y ouvre un bureau.

### Boom des prix

Les prix de l'immobilier ont doublé à Budapest depuis 2014, passant en moyenne de 1 321 €/m<sup>2</sup> à 2 500 €/m<sup>2</sup>. Les appartements à rénover dans d'excellents quartiers, comme celui de l'Opéra, se négocient à partir de 3 500 €/m<sup>2</sup>. Les biens en parfait état atteignent les 6 000 €/m<sup>2</sup>. Dans les quartiers autour du Danube, notamment dans le 5<sup>e</sup> arrondissement, les prix connaissent une forte hausse (+35% en deux ans).

### Des rendements attractifs

La clientèle haut de gamme recherche principalement de grands biens de 100 à 200 m<sup>2</sup> entièrement rénovés. Alors que 2 millions de mètres carrés sont actuellement en construction ou en cours de rénovation dans la ville, les acquéreurs s'intéressent principalement à l'ancien, du fait du faible coût des rénovations (2 000 €/m<sup>2</sup> environ), pour des placements dont les rendements, autour de 7%, sont nettement supérieurs à ceux de l'Europe de l'Ouest. En y ajoutant la possibilité de louer de façon saisonnière durant l'été, les rendements peuvent même atteindre 10%, voire 20 % dans certains cas.



Au cœur de Budapest, appartement duplex de 234 m<sup>2</sup> donnant sur la place Vörösmarty, la plus célèbre place piétonne de la ville. Situé au cinquième et dernier étage, il offre 2 chambres et dispose d'une terrasse de 57,72 m<sup>2</sup>. Décoration raffinée. Vues spectaculaires sur toute la ville. Place de stationnement au sous-sol.

Prix : 2 020 000 €

### Des biens pour tout type de recherche

Budapest est divisée en 23 quartiers : 16 à Pest, 6 à Buda et 1 sur l'île de Csepel, la plus grosse île du Danube. Le marché de Budapest dispose de 3 types de logements différents, qui correspondent à toutes les envies des acheteurs.

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](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>

Le centre de la ville, à Pest, construit il y a plus de 100 ans, comprend des immeubles à l'architecture unique avec cour intérieure et balcons. Occupés par les aristocrates au cours du XIXe siècle, ils ont été rénovés et réaménagés en plus petites surfaces. Ces biens sont très recherchés par les investisseurs qui souhaitent profiter notamment de l'explosion du tourisme dans la ville pour les louer de manière saisonnière. L'avenue Andrassy, avec ses marques de luxe, est également très recherchée.

Dans les quartiers résidentiels de Buda, les constructions datent de la fin du XXe siècle. Il s'agit de grands appartements dans de petits immeubles de 2 ou 3 étages entourés de nombreux espaces verts principalement situés dans les 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> quartiers.

Depuis 2017, Budapest connaît également une hausse de la construction. Entre 14 000 et 16 000 logements devraient être livrés d'ici la fin de l'année. Ces constructions modernes attirent les investisseurs qui cherchent un pied à terre ou à louer.

### **Une clientèle étrangère de plus en plus importante**

La proportion de clientèle haut de gamme étrangère est de plus en plus prégnante à Budapest, en hausse de 50% par rapport à l'an dernier pour les résidents hors de l'Europe. Il s'agit principalement de Chinois, de Russes, d'Ukrainiens, d'Israéliens et d'Américains, à la recherche d'opportunités d'investissements. En 2016, pas moins de 3 163 biens ont été achetés par des étrangers dont 1 213 par des Chinois et 446 par des Russes.

Les nouvelles fortunes hongroises se font de plus en plus présentes sur le marché. Moins au fait des pratiques et usages de l'Europe de l'Ouest, elle a besoin d'un accompagnement complet dès qu'il s'agit d'investir hors du territoire.



Situé dans le quartier le plus prestigieux de Buda, manoir entièrement rénové de 1 200 m<sup>2</sup> dans un parc de 6 877 m<sup>2</sup>. Trois suites, grande véranda, fresques peintes par des artistes italiens de renommée mondiale, salon home cinéma, salle de sport, piscine et court de tennis.  
Prix : 11 400 000 €

### **Un environnement fiscal avantageux**

L'un des principaux points d'intérêt de la Hongrie pour la clientèle internationale est sa fiscalité parmi les plus avantageuses d'Europe. Avec une taxation à 16% sur le revenu, de 10 à 19% sur les dividendes et des conventions fiscales avec la majorité des pays d'Europe de l'Ouest évitant la double imposition, Budapest est très attrayante.

### **BARNES Hongrie**

17 Andrassy Avenue  
1061 Budapest

#### **BARNES en bref...**

Fondée par Heidi Barnes et présidée par Thibault de Saint Vincent depuis près de 15 ans, 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 aussi 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 dix villes internationales de référence Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Los Angeles, et Miami ainsi que dans de nombreuses villes et principaux lieux de villégiatures internationaux (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Bordeaux, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, le Périgord, Lyon, Evian, Cannes, Saint-Tropez, Aix-en-Provence, Sanary, la Corse, Courchevel, Megève, Monaco, Marrakech, Tel Aviv, l'île Maurice, St Barth...), BARNES continue son développement national et international et déploie des bureaux à Gstaad, Verbier, Lugano, Athènes, Berlin, Budapest, Marbella, en Asie et au Moyen-Orient. En 2017, le réseau BARNES et ses partenaires ont réalisé un volume de ventes de près de 4,2 milliards d'euros.

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>