

L'immobilier haut de gamme international résiste aux crises

Dans un contexte de crises à répétition, le marché de l'immobilier international haut de gamme résiste. Plus récemment avec la guerre en Ukraine et le retour de l'inflation mondiale, l'immobilier haut de gamme maintient son statut de valeur refuge et semble être la meilleure protection contre l'inflation pour les investisseurs. Ces crises ont engendré une forte création monétaire ; il y a donc toujours énormément de liquidités, avec des taux d'intérêt qui restent toujours raisonnables. Les beaux lieux de villégiature ont le vent en poupe, ils permettent aux investisseurs de concilier à la fois un investissement sûr dans un « trophy asset », c'est-à-dire une très belle villa ou un très beau chalet de prestige, tout en percevant des revenus importants (de 3% à 5%), grâce à la location saisonnière. 2022 reste une belle année de consolidation pour l'immobilier de prestige, tant en Europe qu'aux États-Unis.

« Et même au-delà. En Afrique et au Moyen-Orient (Côte d'Ivoire, Nigéria, Afrique du Sud, Dubai et Qatar), on constate que le marché immobilier des biens de prestige reste très dynamique, avec souvent une hausse des prix à 2 chiffres en 2022. Pour la clientèle fortunée, l'immobilier international haut de gamme reste la meilleure des boussoles pour traverser les crises » analyse Thibault de Saint Vincent, Président de BARNES.

ETAT DE NEW YORK

New York reste l'une des principales destinations internationales pour les familles fortunées et les investisseurs. Passent les modes et les générations, New York est, et reste, une icône dont l'attrait a su résister aux crises. Ce qui fait d'elle une valeur absolue à long terme sur le plan immobilier.

Alors que le marché ralentit et que la conjoncture économique s'assombrit, des opportunités de rabais apparaissent, notamment sur les programmes neufs. « C'est aujourd'hui un marché d'acheteurs. Le retour des New-Yorkais et de la population internationale dans les bureaux, universités, commerces... a fortement dopé le montant des locations, d'environ 30% (aussi renforcé par l'augmentation des taux d'intérêt), et boosté les rentabilités des investissements locatifs. Il y a actuellement, et sur les prochains mois, une excellente fenêtre de tir pour de fortes remises sur les programmes neufs. », explique Yann Rousseau, directeur BARNES New York. En parallèle, le dollar fort peut inciter les propriétaires internationaux à vendre leur bien new-yorkais pour convertir le produit de la vente en euros.

Côté tendances, le marché a retrouvé son niveau pré-crise. Le ticket d'entrée à New York reste d'environ 500k€ pour un petit studio dans un quartier correct. Il faut compter 1M€ pour obtenir une chambre (ou un studio dans un quartier recherché ou pour un programme neuf), à partir de 3M€ pour les appartements familiaux, et environ 5M€ pour une maison de ville. Les penthouses dans les plus beaux quartiers ou immeubles se négocient quant à eux plusieurs dizaines de millions. Bien que Brooklyn et la banlieue proche (Westchester, Long Island, New Jersey, Connecticut) aient eu un regain d'intérêt lors de la pandémie, les quartiers les plus recherchés de Manhattan, à savoir : Hudson Yards, TriBeCa, SoHo restent en tête des classements, puis suivent loin derrière d'autres quartiers de Manhattan (Flatiron, Little Italy, ...), mais aussi de Brooklyn (Dumbo, Red Hook, ...).

New York

En plein cœur de Manhattan (NoMad), à deux pas du Flatiron et de Madison Square Park, un grand appartement de 206 m², de 3 chambres.

Prix de vente : 8,1 millions d'€



MADRID

Capitale cosmopolite et en pleine croissance, Madrid dispose encore aujourd'hui de prix plus accessibles que les autres capitales européennes. « *Les prix moyens du haut de gamme restent en dessous des 8 000€/m²* », précise Alvisé Da Mosto, directeur BARNES Madrid. La qualité de la vie madrilène profite d'un climat agréable, de services publics gratuits, de services de santé de premier plan, d'un enseignement de qualité et d'un excellent système de transport. En plus, la fiscalité reste très favorable pour les étrangers qui souhaitent résider à Madrid grâce à la loi Beckham qui permet d'avoir une flat tax de 24% sur le revenu.

Madrid essaye de se positionner comme le hub économique européen notamment avec un projet très important nommé « Madrid Nuevo Norte », un projet de développement de la ville qui inclut un business center à 10 minutes de l'aéroport international, 350 immeubles dédiés aux bureaux ainsi que la tour la plus haute d'Europe, qui devrait culminer à presque 350 mètres.

Les investissements étrangers sont depuis toujours très présents sur ce marché et leur nombre devrait continuer à croître. En effet, 85% des clients BARNES sont étrangers, la plus grande partie étant sud-américains, spécialement colombiens, péruviens et chiliens. Les acheteurs du Moyen-Orient sont encore peu présents, mais commencent à s'intéresser à Madrid.

L'évolution des prix de l'immobilier haut de gamme à Madrid continue son évolution avec une augmentation de 15% par rapport à 2020.

Avant le Covid, les biens les plus ciblés étaient les appartements de deux chambres à rénover, mais avec la hausse des prix des matériaux de construction due aux soucis de la chaîne d'approvisionnement, l'écart entre le neuf et le rénové est aujourd'hui moins important. Pre-covid, un appartement de 2 chambres à rénover dans le quartier de Salamanca pouvait s'acheter à 6 000€/m², aujourd'hui il se négocie à près des 7000 €/m². Aussi, du fait que les acheteurs ne sont plus en majorité des investisseurs, mais des personnes qui souhaitent s'installer à temps partiel ou plein dans la ville, la demande est maintenant orientée vers des appartements avec 3 chambres.

Le quartier de Salamanca reste le quartier le plus prisé par les étrangers, avec ses immeubles en pierre de taille et brique du début du XXe siècle, ses grands appartements familiaux ou de réception de plus de 150 m², ses boutiques de luxe et ses restaurants gastronomiques. Le bien moyen vendu par BARNES à Madrid est un 3 pièces, rénové, pour 2,4 millions d'euros.

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com



Madrid

En plein cœur de Salamanca, rue du Général Pardiñas, cet appartement de 3 chambres, de près de 280m².

Prix de vente : 2,45 millions d'€

SAINT-BARTH « Le Monaco des Caraïbes »

Le cadre de vie protégé, la sécurité des investissements et des revenus locatifs renforcent l'image prestigieuse de **Saint-Barth** et attirent une clientèle internationale, également intéressée par la fiscalité réduite pour les résidents. La conjoncture économique reste favorable et le marché immobilier est en constante progression, soutenu par un haut niveau de sécurité des investissements immobiliers à long terme, et par des taux d'emprunt restant relativement bas.

« *Le marché connaît une forte demande et une raréfaction des produits, avec un nombre record de transactions effectuées en 2021 et sur l'année en cours* », souligne Thibault de Saint Vincent. La demande est particulièrement élevée pour les biens disposant de grands volumes, de plusieurs pièces et de grandes ouvertures permettant de profiter de la vue. A l'inverse, l'offre est très faible, et l'on constate une pénurie de biens sur le marché. De plus, la nouvelle politique locale, avec le récent changement de majorité, et la nouvelle carte d'urbanisme rendent difficile l'obtention de permis de construire. Les prix des maisons s'en ressentent, en hausse de 25% en un an. Il faut compter entre 50 000 et 60 000 €/m² pour un bien avec vue mer.

L'île attire principalement une clientèle américaine, puisque la moitié des voyageurs débarquant à Saint-Barth viennent des États-Unis, et plus particulièrement de New York. L'autre moitié vient de France (25%), d'Amérique du Sud, notamment du Brésil (10%), et d'Europe. Saint-Barth est devenu le « Monaco des Caraïbes ».

Saint-Barthélémy

Située sur une parcelle de 1 619 m² sur les hauts de Gustavia, avec un permis de construire accordé pour une villa de 5 chambres.

Vendue à 11 millions d'€



SAINT-TROPEZ

Au pied du massif des Maures, **Saint-Tropez** est, depuis la fin du XIXe siècle, une terre d'inspiration pour les artistes. Si le village et son port attirent la jet set internationale depuis les années 1960, ils séduisent encore et toujours pour leur vie nocturne et la beauté des plages de la presqu'île. Les acheteurs, souvent des familles, viennent de toute l'Europe pour les maisons authentiques, les appartements de haut standing ou des villas contemporaines. Le tout à l'abri des regards pour profiter d'une réelle intimité. Depuis les confinements, les clients se montrent très pointilleux sur l'environnement (voisinage, nuisances sonores éventuelles, vis-à-vis) et la présence d'espaces extérieurs utilisables en famille.

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

« Le marché connaît depuis toujours une forte demande à Saint-Tropez et Ramatuelle, mais les autres communes du Golfe (Gassin, Grimaud, La-Croix-Valmer) sont également de plus en plus courues », indique Thibault de Saint Vincent. Côté prix, ceux-ci ont encore augmenté par rapport à l'année dernière, de 15 à 20%. En effet, la demande reste élevée alors que le stock de biens à vendre sur le marché est très bas.



Saint-Tropez

Cette grande villa de 400 m², 6 chambres, est à proximité immédiate de la plage des Salins.

Vendue à 8 millions d'€

VERBIER « Eté comme hiver »

Été comme hiver, **Verbier** fait le bonheur de ses visiteurs. Domaine skiable réputé, haut lieu de la musique classique, la station jouit d'une situation idéale sur un plateau ensoleillé, ouvert sur les massifs des Combins et du Mont-Blanc. La clientèle internationale, majoritairement britannique, scandinave et belge, vient y chercher un luxe discret et authentique. Les chalets (anciens ou récents), ainsi que les appartements jouissant d'une vue dégagée et dotés d'un intérieur contemporain et offrant des prestations irréprochables sont naturellement les biens les plus appréciés par la clientèle fortunée.

Côté marché, on voit apparaître, comme ailleurs en montagne, un phénomène de résidences principales : des couples en pleine activité avec des enfants souhaitent s'y installer, profitant d'une proximité et d'une facilité d'accès aux infrastructures modernes et aux écoles internationales, pouvant se rendre facilement dans les grandes villes comme Genève, Lausanne ou Zurich. La location se porte également extrêmement bien, et tous les indicateurs laissent présager une saison 2022-2023 record.

« Pour autant, malgré une demande supérieure à l'offre, et contrairement à d'autres marchés similaires, les stations de montagne ne connaissent pas une envolée déraisonnable des prix qui, pour le haut de gamme, sont en moyenne de 25 à 35 000 francs suisses/m² (25 795 à 36 114 €/m²) », analyse Thibault de Saint Vincent.



Verbier

Ce chalet de 700 m², 7 chambres, spa privé avec piscine, bénéficie d'un emplacement exceptionnel, à l'abri des regards et d'une vue imprenable sur les Alpes suisses et françaises.

Vendu à 22,6 millions d'€

Tour des autres marchés...

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Londres souffre plus que Paris de la crise économique, notamment par sa forte clientèle russe qui n'est plus là. En revanche, il n'y a pas de baisse de prix, car les propriétaires, qui ont les moyens et ne sont pas pressés de vendre, conservent leurs biens. La Livre est actuellement très basse, donnant des opportunités d'investissement.

Concernant la location, avec le retour des étudiants, BARNES constate une forte demande y compris pour les petites surfaces.

Le marché de **Bruxelles** est comparable à celui de Paris, avec une recherche pour les biens sans défaut. Pour les biens à rénover et avec des défauts (rez-de-chaussée, manque de luminosité...), les biens peuvent subir une décote de 10 à 15%.

La **Suisse** est sortie gagnante des dernières crises en termes de monnaie et de qualité de vie. Les Suisses sont très présents dans la clientèle internationale, même s'ils sont moins actifs sur les stations de sport d'hiver (Verbier, Zermatt, Gstaad...). Du côté de la clientèle fortunée internationale, la première station des Anglais riches reste **Verbier** avant Courchevel.

Les stations françaises avec **Megève, Les Trois Vallées et Val d'Isère** ont très bien passé la crise et les prix restent soutenus. Même son de cloche pour les stations américaines, comme **Vail**. Quelle que soit la station de sports d'hiver choisie, BARNES recense de plus en plus de résidents à l'année.

Du côté des villes qui ont moins la cote on retrouve notamment **Hong Kong**, avec une crise sociale et où les affaires ne se font plus sur place, mais à distance, d'où le report sur Singapour.

A **Budapest** et à **Prague**, les transactions sont gelées, avec une baisse des transactions de 50%. Les raisons sont simples : des taux de crédits qui ont doublé, passant de 7 à 14% et une monnaie locale « faible ».

BARNES en bref...

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, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative. Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ses services dans l'architecture d'intérieure et la rénovation, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets. Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiature (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Théoule-sur-Mer, Saint-Tropez, Sanary, la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES a réalisé en 2021 un volume de ventes de près de 5,1 milliards d'euros.

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com