

Côte Basque : atterrissage en douceur pour un marché toujours attractif

« Après des années 2020 et 2021 hors du commun pour le marché immobilier, nous nous attendions à une année 2022 apaisée avec un marché plus équilibré entre acquéreurs et vendeurs » explique Philippe Thomine Desmazures, directeur de BARNES Côte Basque. Mais les prévisions économiques ont été chamboulées par les conséquences du conflit russo-ukrainien : flambée du prix de l'énergie, montée en flèche de l'inflation avec comme incidence directe la montée des taux d'intérêt décidée par les banques centrales pour la contenir.

Aussi, côté immobilier, les prévisions réajustées pouvaient laisser croire à un effondrement du nombre des transactions face au renchérissement du coût du crédit et à des conditions d'octroi rendues plus difficiles. Il n'en a rien été : seul un léger tassement du nombre de ventes au niveau national (1,1M de transactions, -5% par rapport à 2021), la Côte Basque ne faisant pas exception.

Chiffres 2022 de BARNES Côte Basque



Un marché basque toujours dynamique

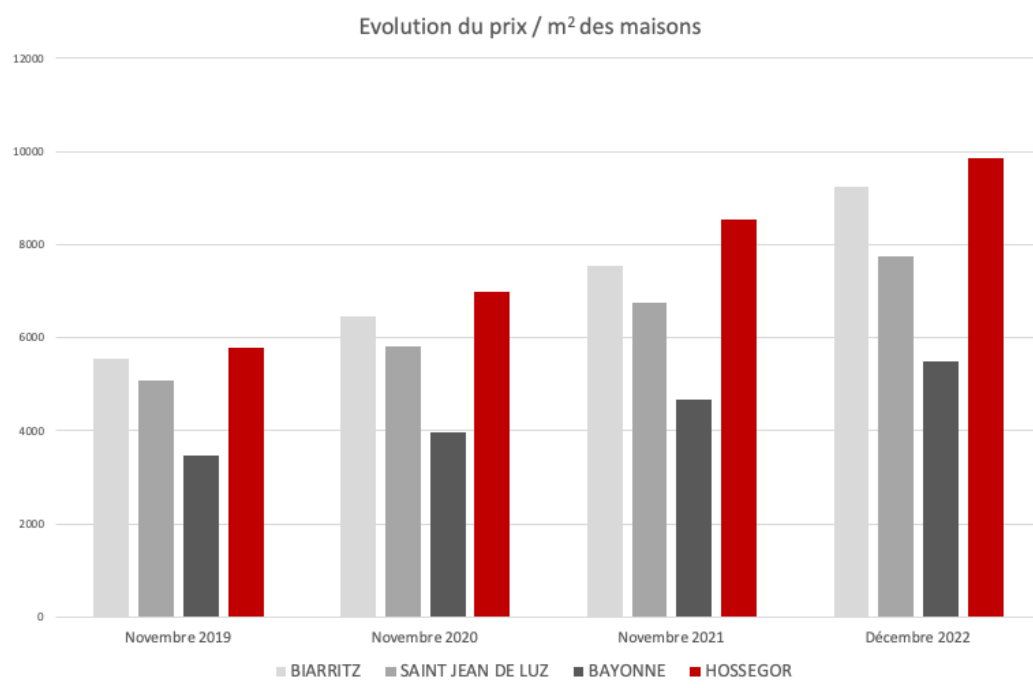
Le niveau de prix élevé (9 000 €/m² pour les maisons à Biarritz), face à un financement plus cher, pouvait faire penser à une baisse du marché. Il n'en a rien été. Si les prix n'augmentent plus franchement, ils sont loin de baisser.

Autre information : l'attractivité du Pays basque ne faiblit pas, avec une croissance de la population en résidence principale, sur la côte (Biarritz / Bidart / Guéthary / St Jean) avec +4% de population en moyenne, mais aussi et surtout dans les communes un peu plus éloignées de la côte où les prix sont plus modérés (Bayonne, Bassussarry, Saint Pierre d'Irube), et où la population a augmenté entre 2014 et 2020 jusqu'à 18% suivant les villes. La pression démographique pointe du doigt la faiblesse de l'offre, et une certaine gentrification des villes ou des quartiers autrefois perçus comme populaires (comme le quartier d'Espagne à Biarritz par exemple).

Un marché qui ralentit

Face à la pénurie de logements, les 24 communes ont mis en place la réglementation « anti AIRBNB », pour tenter d'alimenter l'offre de biens immobiliers à la location (surtout pour les appartements, cible privilégiée des investisseurs loueurs LMP/LMNP). Cette tentative pour réguler le marché n'a pas eu les effets escomptés pour l'instant : les biens loués à la saison ne sont tout simplement pas pour autant loués à l'année et à ce jour, une petite partie est plutôt mise à la vente, avec comme conséquence principale une hausse des stocks à la vente sur le marché des appartements, et une plus grande marge de négociation sur le prix, ce qui était inenvisageable ces dernières années. En parallèle, le marché des maisons semble (pour l'instant) épargné par ce phénomène, avec une offre (en hausse) équilibrée par rapport à la demande (stable).

Malgré la hausse des taux d'intérêt, le renchérissement du prix d'acquisition induit, et les réglementations dégradant la liberté de jouir pleinement/librement de son bien en résidence secondaire, l'immobilier continue donc de bien se porter.



Seule nuance à apporter à ce constat, on observe une plus longue durée de commercialisation pour des biens sans atout majeur (localisation/ architecture/ vue). Chez BARNES Côte Basque la durée de commercialisation moyenne est passée de 2,5 mois en 2021 à 3,5 mois en 2022. Le coût du crédit participe certes au rallongement de la durée de commercialisation, mais d'autres facteurs entrent en compte : 2 demandes d'emprunt immobilier sur 3 sont refusées.

De plus, l'offre immobilière a fait plus que doubler en 1 an (le stock de mandats de BARNES Côte Basque est passé de 70 à 160 depuis janvier 2022, mais se stabilise à ce niveau depuis septembre 2022). Davantage de choix fluidifie le marché, mais complique aussi la prise de décision.

« Le TINA [There Is No Alternative] semble toujours autant à la mode pour l'immobilier, alors que les marchés financiers revenus à des niveaux records, deviennent des placements très risqués, conclut Philippe Thomine Desmazures. Entre le risque d'une forte récession et la menace d'une inflation persistante, nous nous rassurons en croyant à l'immobilier comme éternelle valeur refuge. »

Sources : BARNES Côte Basque - Meilleurs agents - Chambre des notaires - Insee

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

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. Ambassadeur de l'Art de Vivre, 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 2022 un volume de ventes de 6,6 milliards d'euros.