

BARNES

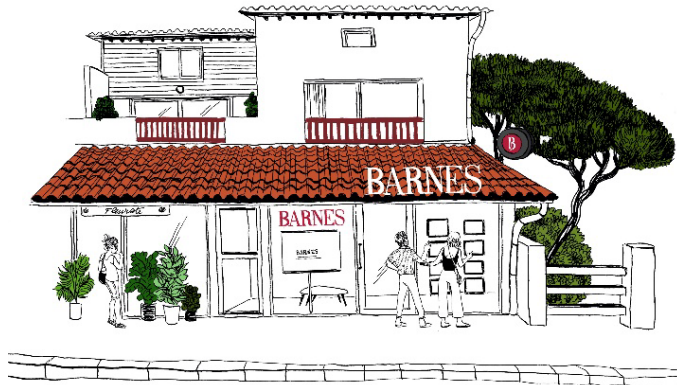
INTERNATIONAL REALTY

DEJEUNER DE PRESSE

10 OCTOBRE 2022



- New York
- Madrid
- Saint-Barth
- Verbier
- Saint-Tropez





NEW YORK

Yann Rousseau

NEW YORK – Point marché

Avantages du marché :

- Une période de ralentissement (léger) du marché et une conjoncture économique sombre se conjuguent et offrent des opportunités de rabais intéressantes, notamment sur les programmes neufs. Nous sommes en marché d'acheteurs.
- Le retour de population sur New York (bureaux, universités, commerces, ...) a fortement dopé le montant des locations (aussi renforcé par l'augmentation des taux d'intérêt), et ainsi boosté les rentabilités des investissements locatifs.
- Inversement, le dollar fort rend pertinent le repositionnement des actifs en dollars vers des euros (ou autres).

Evolution et tendances du marché :

- Les secousses liées à la pandémie ont été complètement absorbées, et le marché immobilier new-yorkais a retrouvé sa saisonnalité historique.
- Alors qu'en sortie de pandémie, le marché était principalement alimenté par des transactions domestiques, les acquéreurs internationaux (investissement locatif ou pied-à-terre) reviennent en masse. Le contexte actuel à leur avantage est simplement tempéré par les variations de taux de change, pour ceux qui ne disposent pas initialement de dollars.
- L'attrait pour les surfaces extérieures s'est dissipé faute d'inventaire pertinent. En revanche, les espaces additionnels / flexibles restent recherchés. Sinon, pas de grande tendance sur les types de biens, le budget restant le facteur décisif.
- Nous sommes revenus et avons même dépassé les prix pré-pandémie. Le ticket d'entrée sur New York City reste environ 500k€ pour un petit studio dans un quartier correct. Il faut compter 1M€ pour obtenir, soit une chambre, soit un quartier recherché, ou encore un programme neuf. Les appartements familiaux (3-chambres +) se trouvent de manière satisfaisante à partir de 3M€. Et il faut compter environ 5M€ pour une maison de ville. Les penthouses dans les plus beaux quartiers ou immeubles se comptent en 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 restent en tête des classements, à savoir : Hudson Yards, TriBeCa, SoHo, puis suivent (loin) derrière d'autres quartiers de Manhattan (Flatiron, Little Italy, ...) mais aussi Brooklyn (Dumbo, Red Hook, ...).

NEW YORK – Transaction emblématique (1/2)



PROSPECT HEIGHTS – BROOKLYN

MAISON DE VILLE (TOWNHOUSE)

- Surface : 380 m²
- Chambres : 6
- Prix : 4 400 000 €
- Nationalité acheteur : Etats-Unis
- Nationalité vendeur : France

NEW YORK – Transaction emblématique (2/2)



BEEKMAN PLACE – MANHATTAN

IMMEUBLE D'APPARTEMENTS (MULTIFAMILY)

- Surface : 420 m²
- Chambres : 3 appartements
- Prix : 4 800 000 €
- Nationalité acheteur : Israël
- Nationalité vendeur : Etats-Unis

NEW YORK – Bien en vente (1/2)



NOMAD – MANHATTAN

APPARTEMENT (CONDOMINIUM)

- Surface : 206 m²
- Chambres : 3
- Prix : 8 100 000 €
- Nationalité vendeur : France

NEW YORK – Bien en vente (2/2)



UPPER EAST SIDE – MANHATTAN

IMMEUBLE D'APPARTEMENTS (MULTIFAMILY)

- Surface : 725 m²
- Chambres : 10 appartements
- Prix : 17 200 000 €
- Nationalité vendeur : Etats-Unis



MADRID

Alvise da Mosto

MADRID – Point marché

Avantages du marché :

- Capitale cosmopolite avec des prix plus accessibles que les autres capitales européennes
- Ville en pleine croissance
- Investissement étranger toujours soutenu et avec prévision de croissance
- Taux d'intérêts qui ont augmenté mais restent raisonnables
- Evolution et tendances du marché :
- 85% de nos clients sont étrangers
- Les acheteurs du Moyen-Orient sont peu présents mais reviennent doucement
- Pas de différence dans le type d'acheteurs, souvent investisseurs qui cherchent à sécuriser leur capital
- La recherche a légèrement changé.
- Prix moyen de nos biens dans Salamanca 3 chambres, rénové, 2.4M.
- Croissance de 8% depuis septembre 2021

MADRID – Transaction emblématique



PASEO DE LA HABANA

- Surface : 215 m²
- Chambres :
- Prix : 2 420 000 €
- Nationalité acheteur : Mexicain
- Nationalité vendeur : Espagnol

MADRID – Transaction emblématique



FOUR SEASONS RENTAL

- Surface : 178 m²
- Chambres : 2
- Prix : 12 500 €
- Nationalité locataire : Français
- Nationalité propriétaire : Espagnol

MADRID – Bien emblématique



PRINCIPE DE VERGARA

- Surface : 189 m²
- Chambres : 3
- Prix : 2 230 000 €
- Nationalité vendeur : Espagnol

MADRID – Bien emblématique



GENERAL PARDINAS 9

- Surface : 277 m²
- Chambres : 3
- Prix : 2 450 000 €
- Nationalité vendeur : Hollandais



SAINT-BARTH

SAINT-BARTH – Point marché

Avantages du marché :

- Une Fiscalité réduite pour les personnes physiques et morales résidant depuis minimum 5 ans à St Barth.
- Le cadre de vie sécurisé, la sécurité des investissements et des revenus locatifs attirent une clientèle internationale et renforcent une image prestigieuse.
- Résultats constants : une conjoncture économique favorable et un marché immobilier en constante progression
- Le marché à St Barth est soutenu par un haut niveau de sécurité des investissements immobiliers à long terme, et par des taux d'emprunt restant relativement bas.

Evolution et tendances du marché :

- 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.
- L'offre est très faible. En effet, nous constatons une pénurie de biens sur le marché, avec un volume des ventes dépassant l'entrée de nouveaux biens. Les transactions sont majoritairement réalisées avec des listings confidentiels.
- Avec le changement de la majorité à la Collectivité en avril 2022 et l'assèchement du marché actuel, nous envisageons une hausse des prix des maisons de grande taille.
- De plus, la nouvelle politique locale et la nouvelle carte d'Urbanisme rendent difficile l'obtention de permis de construire pour de grandes propriétés.
- Nous constatons également une forte augmentation de la demande pour les biens disposant de grands volumes, de plusieurs pièces et de grandes ouvertures permettant de profiter de la vue. C'est pourquoi, le prix des biens ne cesse d'augmenter et ce, de manière significative.
- 50% des voyageurs débarquant à St. Barth viennent des États-Unis, 35% de France, 10% du Brésil et Amérique du Sud, 5% de Russie et d'Europe
- Une augmentation +25% des prix en 1 an

SAINT-BARTH – Transaction emblématique



VILLA SHELL BEACH, GUSTAVIA, SAINT-BARTHÉLEMY

- Surface : parcelle 1 619 m²
- Chambres : 6
- Prix : 11 800 000 €
- Nationalité acheteur : USA
- Nationalité vendeur : Lituanie

SAINT-BARTH – Transaction emblématique



GRAND CUL DE SAC, SAINT-BARTHÉLEMY

- Surface : parcelle 653 m²
- Chambres : 4
- Prix : 5 000 000 €
- Nationalité acheteur : France
- Nationalité vendeur : USA



VERBIER

VERBIER – Point marché

- Une demande toujours très soutenue avec une fréquentation importante d'étrangers recherchant des résidences avec le confort maximal pour de plus longues durées.
- Comme ailleurs en montagne, on voit apparaître un phénomène de résidences principales : des couples en pleine activité avec des enfants, souhaitent s'y installer, profitant des infrastructures modernes et des écoles internationales, pouvant se rendre facilement dans les grandes villes comme Genève, Lausanne ou Zurich.
- Verbier demeure la station de plus en plus en vogue pour s'y installer en profitant d'un cadre de vie plutôt dynamique et sportif, à l'abri des regards.
- La demande est aujourd'hui plus importante que l'offre, ce phénomène n'entraîne toutefois pas de spéculations ou augmentations des prix démesurés, prouvant ainsi la force et la stabilité du marché de luxe à la montagne.
- Tous les indicateurs laissent présager une saison 2022-2023 record avec des taux d'occupation déjà très hauts à ce jour. (hôtels, locations saisonnières)

VERBIER – Transaction emblématique



EMPLACEMENT UNIQUE SUR LA PISTE - VERBIER

- Surface : duplex d'environ 130 m²
- Chambres : 3
- Prix : CHF 4'300'000
- Soit environ 4 426 806 €
- Petite résidence 6 appartements
- Style Alpin Rustique

VERBIER – Transaction emblématique



EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ A L'ABRI DES REGARDS SPLENDIDE CHALET

- Surface : chalet de 700 m²
- Chambres : 7
- Prix : CHF 22'000'000
- Soit environ 22 648 774 €
- Vue spectaculaire sur les Alpes Suisses & Françaises
- Spa privé avec piscine



SAINT-TROPEZ

SAINT-TROPEZ – Point marché

Avantages du marché :

- Forte demande à l'achat et à la location saisonnière.
- Les prix ont encore augmenté par rapport à l'année dernière et la demande reste élevée.
- Le nombre de vente pourrait encore augmenté s'il y avait plus de biens à vendre sur le marché.

Evolution et tendances du marché :

- Clientèle : essentiellement des familles et des professionnels de l'immobilier. Français, Suisses, Anglais, Hollandais, Suédois, Allemands
- Quels biens :
 - Pour les familles: des maisons avec 5ch en moyenne, beau terrain ou belle vue mer, domaine privé de préférence, proche village aussi.
 - Pour les professionnels de l'immobilier: des biens avec travaux et avec possibilité d'agrandissement.
- Quels prix : 5 à 7 millions d'euros
- Les prix ont encore augmenté : de 15 à 20% selon les biens et les secteurs depuis 1 an
- Forte demande sur St Tropez/Ramatuelle, mais aussi sur le Golfe de St Tropez (Gassin, Grimaud, La-Croix-Valmer)

SAINT-TROPEZ – Transaction emblématique



LES SALINS, SAINT-TROPEZ

- Surface : 400 m²
- Chambres : 6
- Prix : 8 000 000 €
- Nationalité acheteur : Française
- Nationalité vendeur : Française

SAINT-TROPEZ – Transaction emblématique



AU CŒUR DES VIGNES, GASSIN

- Surface : 400 m²
- Chambres : 6
- Prix : 8 000 000 €
- Nationalité acheteur : Française
- Nationalité vendeur : Française

Contacts presse

GALIVEL & ASSOCIÉS :

Carol GALIVEL / Gaëtan HEU

T : +33 (0)1 41 05 02 02

Port : +33 (0)6 09 05 48 63

Email : galivel@galivel.com

BARNES :

Marine DOUDIES

Port : +33 (0)6 83 71 08 60

Email : m.doudies@barnes-international.com

Gaëlle PAQUET

Port : +33 (0)6 25 54 00 43

Email : g.paquet@barnes-international.com

Yann Rousseau – BARNES New York

Port : +1 (954) 278-0515

Email : y.rousseau@barnes-international.com

Alvise de Mosto – BARNES Madrid

Port : +33 (0)6 45 57 93 93 // +34 664 567 871

Email : a.damosto@barnes-international.com