



BARNES

INTERNATIONAL REALTY

LE MARCHÉ IMMOBILIER HAUT
DE GAMME
À PARIS ET EN RÉGION
PARISIENNE

DÉJEUNER DE PRESSE

| 13 mai 2024 |

- MAISON BOISSIÈRE -

NOS BUREAUX EN TRANSACTIONS (Mai 2024)

297

Consultants

30

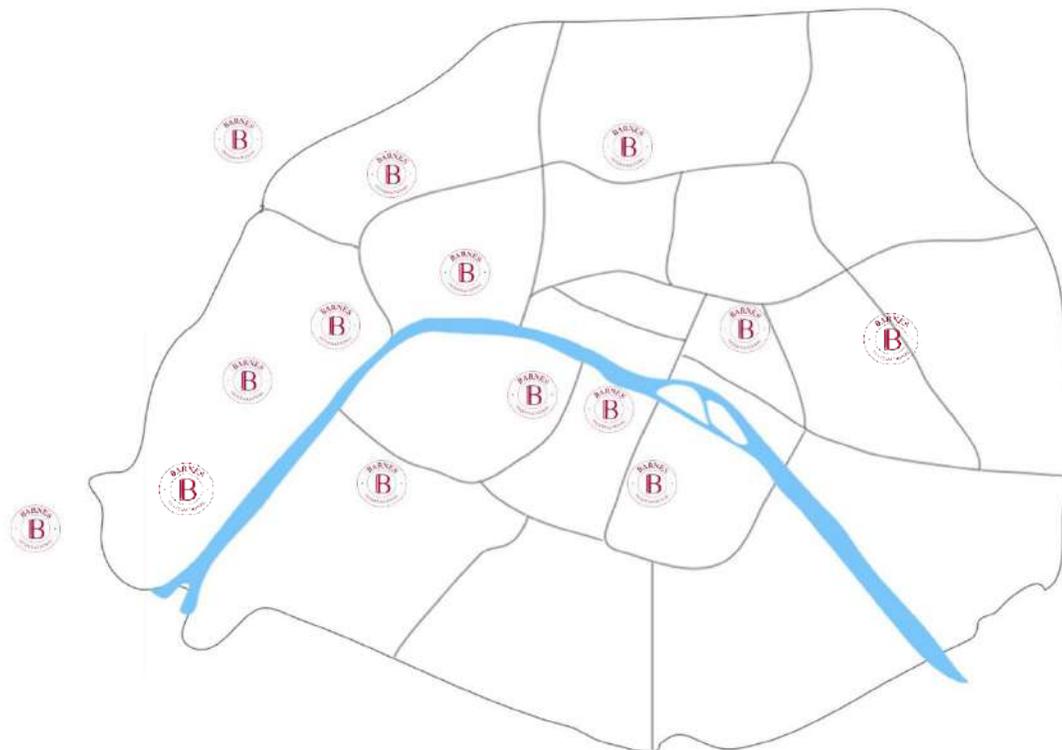
Équipes de vente

16

Bureaux à Paris et RP

1 500

Biens à Vendre



LE MARAIS
MARTYRS
CHARONNE
TROCADÉRO
PASSY-LA MUETTE
AUTEUIL
SAINT-HONORÉ
COURCELLES
PANTHÉON
SAINT-GERMAIN-DES-PRÉS
BAC/VARENNE
CHAMP-DE-MARS
BOULOGNE BILLANCOURT
NEUILLY-SUR-SEINE
VERSAILLES
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

INTRODUCTION

« La baisse des prix est nettement moins forte que ce que nous pouvions craindre. Sur un marché globalement secoué par l'actualité internationale, les difficultés économiques et la hausse des taux d'intérêt rencontrée de 2022 à 2023, nous nous réjouissons de la solidité affichée par BARNES à Paris. En revanche, les écarts sont grands entre les quartiers qui résistent à la crise, voire progressent encore d'une année sur l'autre, et ceux qui subissent une correction de leurs prix de vente suite à l'euphorie rencontrée après la pandémie de Covid-19. »

Richard Tzipine – Directeur Général de BARNES

QUELQUES CHIFFRES

Parts de marché estimées des principaux bureaux parisiens d'immobilier haut de gamme sur la base de leurs mandats fin avril 2024.

Nombre de mandats au 22 avril 2024							
75/92/94/78							
Bureaux	17/01/2023	Parts de Marché	09/01/2024	Parts de Marché	22/04/2024	Parts de Marché	Variation du stock en plus d'un an
BARNES	1 176	28,90%	1 405	23,50%	1 632	24,30%	68 %
Féau	621	15,30%	760	12,70%	823	12,30%	
Engel & Volkers	305	7,50%	554	9,25%	500	7,50%	
Coldwell Bankers	210	5,20%	277	4,80%	300	4,50%	
Breteuil	278	6,80%	460	7,67%	404	6%	
Consultant	113	2,80%	420	7%	438	6,50%	
Junot	295	7,30%	412	6,80%	464	6,90%	
Sotheby's	189	4,70%	296	5%	383	5,70%	
Kretz	NC	NC	206	3,44%	245	3,70%	
Emile Garcin	127	3,10%	158	2,64%	166	2,50%	
Autres (estimation)	677	16,70%	963	16%	1 337	20%	
Total	3 991	100%	5 911	100%	6 692	100%	

BARNES

LE MARCHÉ IMMOBILIER HAUT DE GAMME À PARIS ET EN RÉGION PARISIENNE

UNE BAISSÉ DES PRIX CONTENUE À -3 % PAR RAPPORT À 2023

- À la fin du 1^{er} trimestre 2024, BARNES constatait dans l'ensemble des arrondissements de Paris intra-muros une baisse de -3 % par rapport à l'ensemble de l'année 2023, à 14 420 €/m² contre 14 921 €/m².
- L'analyse par arrondissement confirme le grand écart entre les quartiers traditionnels du haut de gamme, comme le VIII^e arrondissement (+6 % en €/m² au 1^{er} trimestre 2024 vs 2023) ou les VII^e et XVI^e (0 %), et les quartiers autrefois populaires qui ont bénéficié d'un soudain engouement après la période Covid-19, comme le X^e (-5 %) ou le XII^e (-31 %).
- Le marché parisien s'autorégule : les quartiers et les biens les moins recherchés devraient encore baisser d'ici la fin 2024, il y a donc des efforts à fournir de la part de bon nombre de vendeurs, qui doivent accepter de corriger leur prix de vente pour profiter de cette dynamique retrouvée.

UNE BAISSÉ DES PRIX CONTENUE À -3 % PAR RAPPORT À 2023

Arrondissement	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2024	Prix moyen en 2023	Tendance provisoire 1 ^{er} trimestre 2024/année 2023
Ensemble des arrondissements	14 420 €/m²	14 921 €/m²	-3 %
I ^{er}	15 163 €/m ²	20 288 €/m ²	-25 %
II ^e	15 643 €/m ²	14 738 €/m ²	6 %
III ^e	16 023 €/m ²	15 638 €/m ²	2 %
IV ^e	15 260 €/m ²	15 915 €/m ²	-4 %
V ^e	13 432 €/m ²	15 233 €/m ²	-12 %
VI ^e	17 946 €/m ²	19 503 €/m ²	-8 %
VII ^e	19 261 €/m ²	19 187 €/m ²	0 %
VIII ^e	16 667 €/m ²	15 677 €/m ²	6 %
IX ^e	13 918 €/m ²	13 759 €/m ²	1 %
X ^e	11 111 €/m ²	11 704 €/m ²	-5 %
XI ^e	12 106 €/m ²	12 535 €/m ²	-3 %
XII ^e	8 040 €/m ²	11 643 €/m ²	-31 %
XIII ^e	-	11 131 €/m ²	-
XIV ^e	13 557 €/m ²	12 672 €/m ²	7 %
XV ^e	12 069 €/m ²	13 014 €/m ²	-7 %
XVI ^e	13 940 €/m ²	13 966 €/m ²	0 %
XVII ^e	12 647 €/m ²	12 488 €/m ²	1 %
XVIII ^e	12 352 €/m ²	13 769 €/m ²	-10 %
XIX ^e	10 785 €/m ²	10 192 €/m ²	6 %
XX ^e	-	9 656 €/m ²	-

UNE BAISSÉ DES PRIX CONTENUE À -3 % PAR RAPPORT À 2023

Arrondissement	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2024	Prix moyen en 2023	Tendance provisoire 1 ^{er} trimestre 2024/année 2023
Ensemble des arrondissements, ventes inférieures à 3 millions d'euros	13 677 €/m ²	14 921 €/m ²	-3 %
Ensemble des arrondissements, ventes supérieures ou égales à 3 millions d'euros	20 611 €/m ²	22 533 €/m ²	-9 %

- Le seuil du luxe qui continue à progresser ne se situe plus à 3 millions d'euros mais à 5 millions.
- Il reste plusieurs inconnues jusqu'à la fin de l'année, dont l'évolution exacte des taux d'intérêt ainsi que la réaction des acheteurs et des vendeurs après les Jeux olympiques.

DES VOLUMES DE VENTE QUASIMENT INCHANGÉS DÉBUT 2024

Évolution globale du volume de ventes BARNES 1^{er} quadrimestre 2024 vs 1^{er} quadrimestre 2023 : **-3 %**

Répartition du volume de ventes au 1 ^{er} quadrimestre 2024 dans Paris intra-muros				
Segment	<1M€	1/3M€	3/5M€	>5M€
Volume	35 %	51 %	10 %	4 %
Évolution 2023/2024	1 %	2 %	-15 %	40 %

- BARNES confirme sa place de n°1 sur l'immobilier, haut de gamme parisien, avec 24 % de parts de marché (offre).
- Le segment familial intermédiaire, compris entre 1 et 3 millions d'euros reprend des couleurs et concentre désormais l'essentiel de la demande (51 % du volume de ventes).

LES BIENS « AVEC DÉFAUTS » SONT LES GRANDS PERDANTS DE 2024

- L'année 2024 montre une importante disparité entre les biens en parfait état, correspondant aux critères de recherche de la clientèle française et étrangère et qui n'ont que très peu baissé, voire ont augmenté en un an, et les biens présentant des défauts, dont les prix ont chuté de 10 à 15 %.
- Sont concernés : les appartements situés en rez-de-chaussée, ceux situés en étage élevé mais dépourvus d'ascenseur, ceux nécessitant des travaux ou dont le plan ne correspond pas aux standards de confort actuels ou ceux affectés d'une nuisance particulière, comme du bruit ou l'absence de lumière.
- De nombreux propriétaires n'ont pas encore accepté cette nouvelle donne et refusent de mettre leur bien en vente : on parle dans ce cas **d'une baisse cachée**, c'est-à-dire qu'elle concerne des biens qui ne sont pas encore vendus par manque de cohérence de leur prix.

À noter : l'absence de parking n'est plus considérée comme un critère négatif.

FOCUS : LE XVI^e ARRONDISSEMENT RETROUVE SA SPLENDEUR

- Et si le XVI^e arrondissement (13 940 €/m² au 1^{er} trimestre 2024) était le grand gagnant de la redistribution des cartes sur le marché haut de gamme parisien ?
- En un an, les prix et le volume de ventes sont restés stables, ce qui est une belle performance dans un contexte immobilier morose,
- Plusieurs éléments expliquent cette solidité :

Le positionnement familial traditionnel de l'arrondissement,

La présence de grands appartements de prestige dans sa moitié nord et d'appartements plus accessibles dans sa moitié sud,

Excellentes écoles publiques et privées/verdure omniprésente/sentiment de sécurité/offre complète en matière de commerces et de restauration.

« Le très beau et l'exceptionnel se vendent même plus cher qu'en 2022 et 2023. Les ventes au-dessus de 3 millions d'heures sont plus nombreuses et la part d'étrangers plus importante, signe de l'attractivité de l'arrondissement. »

Frédérique Verrier Pytel, Directrice PARIS XVI^e Passy-La Muette

L'ULTRA PREMIUM PARISIEN POURSUIT SA CROISSANCE

- Au 1^{er} quadrimestre 2024, le segment des ventes supérieures à 5 millions d'euros dans Paris et Neuilly-sur-Seine a progressé de plus de 40 % en volume, avec un prix moyen de 28 000 €/m².
- Les biens d'exception qui se vendent rapidement à prix élevé doivent impérativement cocher toutes les cases côté confort et prestations. Mais ils doivent surtout être nouveaux sur le marché. Les clients d'exception veulent en effet être les premiers à les visiter et les premiers à pouvoir formuler une offre.
- Les appartements ultra premium sont souvent vendus sans aucune négociation.
- Leur portrait-robot :
 - En majorité situés Rive gauche (V^e, VI^e et VII^e arrondissements),
 - Entre 250 et 400 m²,
 - Vue sur un monument majeur.

À noter : une nouvelle tendance est de proposer aux acheteurs de choisir parmi un large éventail d'œuvres d'art qui seront spécifiquement sélectionnées pour le bien par des galeristes de renom.

UN FAUX DÉPART POUR LES JEUX OLYMPIQUES

En ce début de printemps 2024, la perspective des Jeux olympiques n'a pas entraîné le coup de fouet attendu sur le marché résidentiel parisien, qu'il s'agisse de transactions ou de locations.

Location : les sprinters sont encore dans les starting-blocks

- Le marché parisien se comporte comme celui de Londres avant les JO de l'été 2012, où tout s'était débloqué dans les 50 jours qui avaient précédé la cérémonie d'ouverture,
- BARNES a loué quelques biens exceptionnels à des prix très élevés : sur le Champ-de-Mars, un hôtel particulier à une délégation étrangère 230 000 € pour 2 semaines et un duplex de 300 m² loué 240 000 € pour 2 semaines.
- Hors de l'ultra luxe, le nombre de réservations est très timide : la majorité des biens que propose BARNES à Paris et en Ile-de-France étaient encore disponibles mi-avril 2024.
- Côté prix, le marché revient à la raison en opérant un coefficient multiplicateur de 3 par rapport à une période touristique normale contre x5 chez certains opérateurs jusqu'au 1^{er} trimestre 2024.
- Les demandes se sont accélérées auprès de BARNES depuis mi-avril, pour des appartements avec 1 à 3 chambres, loués 40 000 €/semaine pour 2 semaines de compétition.

UN FAUX DÉPART POUR LES JEUX OLYMPIQUES

Transaction : une course de fond en deux étapes

- Sur le plan des transactions, il semble que les Jeux olympiques agissent comme un retardateur.
- Certains propriétaires décalent leur projet de vente (et/ou de déménagement) jusqu'à fin septembre 2024 car ils ont trouvé des locataires, ou espèrent en trouver d'ici le début des Jeux avec l'objectif probablement chimérique de percevoir des loyers exorbitants.
- La situation est donc paradoxale : si les transactions sont freinées dans l'attente des JO, il n'est pas exclu que l'effet de rattrapage joue à plein après l'été, une fois que Paris aura été placée sous les projecteurs mondiaux pendant trois semaines.

« Paris va se vider de ses habitants mais se remplir de visiteurs, ce qui amènera une nouvelle clientèle dont une partie bénéficie d'un fort pouvoir d'achat. Après les JO, lorsque tous les biens actuellement placés en attente par leurs propriétaires vendeurs apparaîtront sur le marché, le rythme des transactions devrait s'accélérer, avec un équilibre retrouvé entre offre et demande. » Laure de La Rivière, Directrice des biens d'exception

LE MARCHÉ VU PAR LES BUREAUX DE BARNES PARIS

Le Marais entre deux eaux

- La situation est très différente selon les arrondissements I^{er}, III^e et IV^e et les quartiers concernés : les prix sont nettement orientés à la baisse dans les I^{er} et IV^e arrondissements, notamment pour les biens présentant des défauts ; le III^e se montre plus solide, avec une demande soutenue de la clientèle française pour ses pied-à-terre.
- La clientèle étrangère est fidèle, essentiellement européenne et américaine. Elle représente 40 % des ventes.
- La clientèle française se montre particulièrement attentiste à l'approche des Jeux olympiques.
- La cote d'amour du Marais à entretenu ses prix à des niveaux très élevés depuis une dizaine d'années : dans le très haut de gamme, la barre des 20 000 €/m² est toujours franchie pour les adresses les plus prestigieuses, comme la place des Vosges ou Bretagne/Enfants-Rouges.

LE MARCHÉ VU PAR LES BUREAUX DE BARNES PARIS

Le VII^e arrondissement, la solidité d'une référence parisienne

- Le 1^{er} trimestre a confirmé le retour à une certaine stabilité, après une année 2023 contrastée.
- Le VII^e arrondissement est une référence en matière de solidité sur le marché parisien, notamment pour la clientèle familiale, qui l'apprécie pour ses excellents établissements scolaires.
- Les prix moyens, compris entre 19 000 et 20 000 €/m², n'ont pas de raison a priori de baisser d'ici la fin 2024.
- La reprise s'inscrit encore en filigrane, reste à savoir ce que seront les volumes de vente dans les mois à venir.

Le VIII^e arrondissement, l'atout sécurité

- Le VIII^e mise sur ses atouts traditionnels : secteur très central, larges avenues, nombreux îlots de verdure, nombreux transports en commun, proximité des lieux de pouvoir ...
- La question de la sécurité, l'une des caractéristiques du VIII^e, est de plus en plus mise en avant par les acheteurs, qu'ils soient français ou étrangers.
- Le point commun de ces acheteurs est qu'ils recherchent des appartements déjà rénovés et en parfait état car ils n'admettraient pas de se lancer dans des travaux.
- Les prix sont solidement ancrés entre 16 000 et 17 000 €/m² en moyenne.

LE MARCHÉ VU PAR LES BUREAUX DE BARNES PARIS

Le XVII^e arrondissement, le juste prix

- Le XVII^e arrondissement a connu une correction de ses prix à la baisse en 2023, avec une moyenne passant sous la barre des 13 000 €/m².
- L'offre est abondante dans cet arrondissement très familial mais de trop nombreux propriétaires ont encore du mal à accepter la baisse des prix, ce qui grippe le marché.
- L'une des tendances marquantes des 12 derniers mois est la diminution de la taille des appartements recherchés. Un client qui souhaitait au 1^{er} semestre 2023 une surface de 100 à 110 m² avec 3 chambres achètera aujourd'hui plus facilement 95 à 100 m² pour les mêmes mensualités de remboursement de crédit.
- Le quartier des Batignolles et les Epinettes ont toujours les faveurs de la clientèle branchée et des jeunes couples avec enfants en bas âge, tandis que la Plaine Monceau et les Ternes, dans lesquelles se trouvent de grands appartements haussmanniens, continuent à attirer une clientèle familiale aisée.
- L'année 2024 devrait donc être celle retour à un certain équilibre, surtout après la parenthèse des Jeux olympiques.

LE MARCHÉ VU PAR LES BUREAUX DE BARNES PARIS

Le XIX^e arrondissement, une nouvelle valeur sûre

- Le XIX^e arrondissement fait preuve d'une belle vigueur, autant en prix qu'en volume depuis 2023. Cela vient probablement de ses prix moyens, légèrement supérieurs à 10 000 €/m², ce qui le rend particulièrement attractif vu la qualité de son offre immobilière et son art de vivre privilégiant l'esprit village.
- Le XIX^e est solidement installé dans le paysage immobilier haut-de-gamme parisien, à condition, bien sûr de sélectionner avec soin chaque micro-quartier.
- Avec son voisin le X^e, il forme un marché de report naturel pour les familles et les jeunes couples ne disposant pas d'un budget suffisant pour acheter dans le IX^e ou le XVIII^e.
- L'année 2024 s'annonce positive même si les négociations sont de plus en plus serrées, notamment pour les biens à rénover ou dotés d'un mauvais indice de performance énergétique.

L'OUEST PARISIEN À LA RECHERCHE D'UN SECOND SOUFFLE

- Alors que Neuilly-sur-Seine, considérée comme le XXI^e arrondissement parisien, maintient ses prix à un niveau élevé, juste au-dessus de la barre des 13 000 €/m², et que Boulogne-Billancourt poursuit sa hausse en se rapprochant de 12 000 €/m², saluons la poussée de Versailles et de Saint-Germain-en-Laye dont les Parisiens ont (re)découvert la remarquable qualité de vie, le cadre historique unique et les excellents établissements scolaires :

La solidité de Neuilly-sur-Seine provient de sa qualité de vie, avec ses grandes artères aérées autour d'un centre-ville ancien animé et attractif, de ses excellents établissements scolaires et de sa parfaite connexion à Paris. Son marché se présente toutefois à deux vitesses, avec d'un côté les biens « pépites », qui se vendent rapidement entre 13 000 et 15 500 €/m², et les biens comptant un ou plusieurs défauts, dont les prix ont chuté de 10 à 20 % : l'année 2024 devrait voir le haut de gamme continuer sa progression à Neuilly, tant en volume qu'en prix de vente, et les prix des biens les moins recherchés se stabiliser autour de 10 000 €/m².

Saint-Germain-en-Laye, dont les prix ont baissé de 4 % vs 2023, voit son marché s'accélérer car les propriétaires ont intégré cette nouvelle donne. BARNES voit ainsi son chiffre d'affaires augmenter de 126 % au 1^{er} quadrimestre 2024.

L'OUEST PARISIEN À LA RECHERCHE D'UN SECOND SOUFFLE

- Hors ces stars de l'ouest parisien, le marché peine en revanche à trouver son second souffle, par la faute de propriétaires n'ayant pas intégré que la séquence post-Covid19 avait cessé de produire ses effets.
- L'arc Saint-Cloud, Garches, Vaucresson, Ville d'Avray et Marnes-la-Coquette voit son activité baisser à cause de prix désormais trop élevés.

Ville	Prix moyen au 1^{er} trimestre 2024	Prix moyen en 2023	Tendance provisoire 1^{er} trimestre 2024/année 2023
Neuilly-sur-Seine	13 041 €/m ²	13 136 €/m ²	-1 %
Boulogne-Billancourt	11 613 €/m ²	11 092 €/m ²	5 %
Hauts-de-Seine hors Neuilly et Boulogne	8 650 €/m ²	9 208 €/m ²	-5 %
Versailles	9 463 €/m ²	8 053 €/m ²	18 %
Saint-Germain-en-Laye	8 802 €/m ²	9 169 €/m ²	-4 %
Yvelines hors Versailles et Saint-Germain-en-Laye	6 767 €/m ²	7 430 €/m ²	-9 %

EN SYNTHÈSE

- BARNES démontre sa solidité et résiste à la baisse des prix/m² : 1T24 à -3 % vs 2023 et -6 % vs 1T23.
- Le retour en grâce des « beaux quartiers » (VII^e, VIII^e et XVI^e arrondissements)
Sur un marché parisien orienté à la baisse, le VII^e et le XVI^e arrondissements parviennent à stabiliser leur prix au m² en 2024, le VIII^e s'oriente même à la hausse, avec +6 % au 1^{er} trimestre 2024 par rapport à 2023.
- La chute de certains arrondissements qui avaient bénéficié à plein d'un engouement post-Covid19 (X^e, XII^e), avec des prix en baisse prononcée.
- Le segment 1 à 3 M€ (51 % du volume BARNES) forme le cœur du marché en ce 1^{er} T24.
- Le très haut de gamme voit l'évolution de ses volumes de vente marquer le pas entre 3 et 5M€ mais continue sur une bonne dynamique au-dessus de 5M€.
- Les JO retardent et ralentissent le marché de la transaction, seul le très haut de gamme en profite à la location.
- 1^{ère} et 2^e Couronnes : Neuilly-sur-Seine et Saint-Germain-en-Laye font la course en tête, les Hauts-de-Seine Ouest (St Cloud ...) souffrent.

BARNES

PRÉSENTATION DES DERNIÈRES TRANSACTIONS

QUELQUES EXEMPLES DE VENTES FLASH



Paris V^e – Saint-Victor | Lieu de caractère et volumes généreux – 191 m² – Duplex – 3 chambres
2 365 000 € – **48h**



Paris VI^e – Quai des Grands Augustins
Vue Seine et Ile de la Cité – Traversant
1 196 000 € – **24h**



Paris VII^e – BABYLONE/MONSIEUR
Appartement familial de 206 m² – 3/4 chambres
3 350 000 € – **72h**



Paris X^e – PARADIS/MARTEL
Dernier étage esprit loft – 128 m² – 1 770 000 €
48h



Paris 16 – Trocadéro – Georges Mandel/Mexico
163 m² – 5^e étage – Excellent état – 2 530 000 €
72h



Versailles | Quartier Saint-Louis
Appartement rénové de 114 m² – 3 chambres – Étage noble d'un immeuble 1741 – 980 000 €
48h

Paris II^e | Mail



- Appartement de 191,15 m²
- 6^e et dernier étage
- 3 chambres
- Vue dégagée sur les monuments de Paris
- 4 590 000 €
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

Paris V^e | Jardin du Luxembourg



- Appartement de 100 m²
- 3^e étage
- 2 chambres
- Entièrement rénové
- Sectorisation Henri IV
- 1 500 000 €
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : américaine

Paris VI^e | Saint-Germain-des-Prés



- Appartement d'exception de 149 m²
- 3^e étage
- 3 640 000 €
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : américaine

Paris VII^e | Saint-Thomas d'Aquin



- Appartement d'exception de 242 m²
- Dans un ancien hôtel particulier
- 5 200 000 €
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : américaine

Paris VIII^e | Rue Pierre Le Grand



- Appartement de 199,10 m² Loi Carrez (203,59 m² totale)
- 3^e étage
- 3/4 chambres
- 2 400 000 €
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : australienne

Paris XV^e | Avenue de Suffren



- Appartement de 124 m²
- 7^e étage
- Excellent état
- 2 410 000 €
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : suisse

Paris XVI^e | Place de Mexico



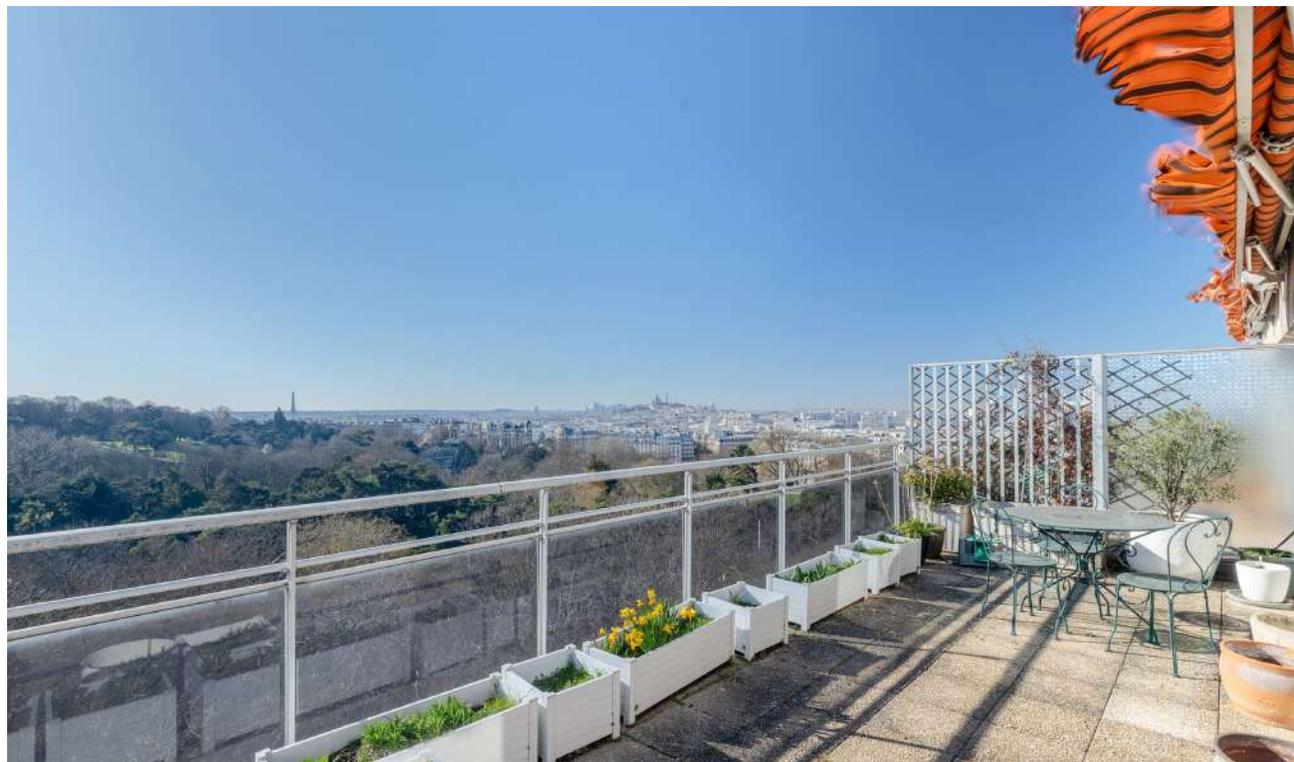
- Appartement de 141,42 m²
- 3^e étage
- 3 chambres
- À rénover
- 2 132 000 €
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : libanaise

Paris XVI^e | Georges Sand



- Appartement de 110 m²
- 2^e étage
- 2 chambres
- Esprit contemporain
- 1 320 000 €
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

Paris XIX^e | Buttes-Chaumont



- Appartement de 108 m²
- 9^e et dernier étage
- Terrasses de 57 m²
- Vues monuments
- 1 560 000 €
- À rénover

Neuilly | Château/Saussaye



- Appartement en duplex de 212 m²
- Derniers étages : 5^e et 6^e
- Terrasses de plain-pied de 85 m²
- 5 chambres
- 3 175 000 €
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

Versailles | Clagny-Glatigny



- Maison de 194 m² avec sous-sol total
- 5 chambres
- Terrasse exposée sud
- Terrain de 905 m²
- 1 759 500 €
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

BARNES

LE MARCHÉ DE LA LOCATION HAUT DE GAMME À PARIS ET EN RÉGION
PARISIENNE

NOS BUREAUX EN LOCATION (Mai 2024)

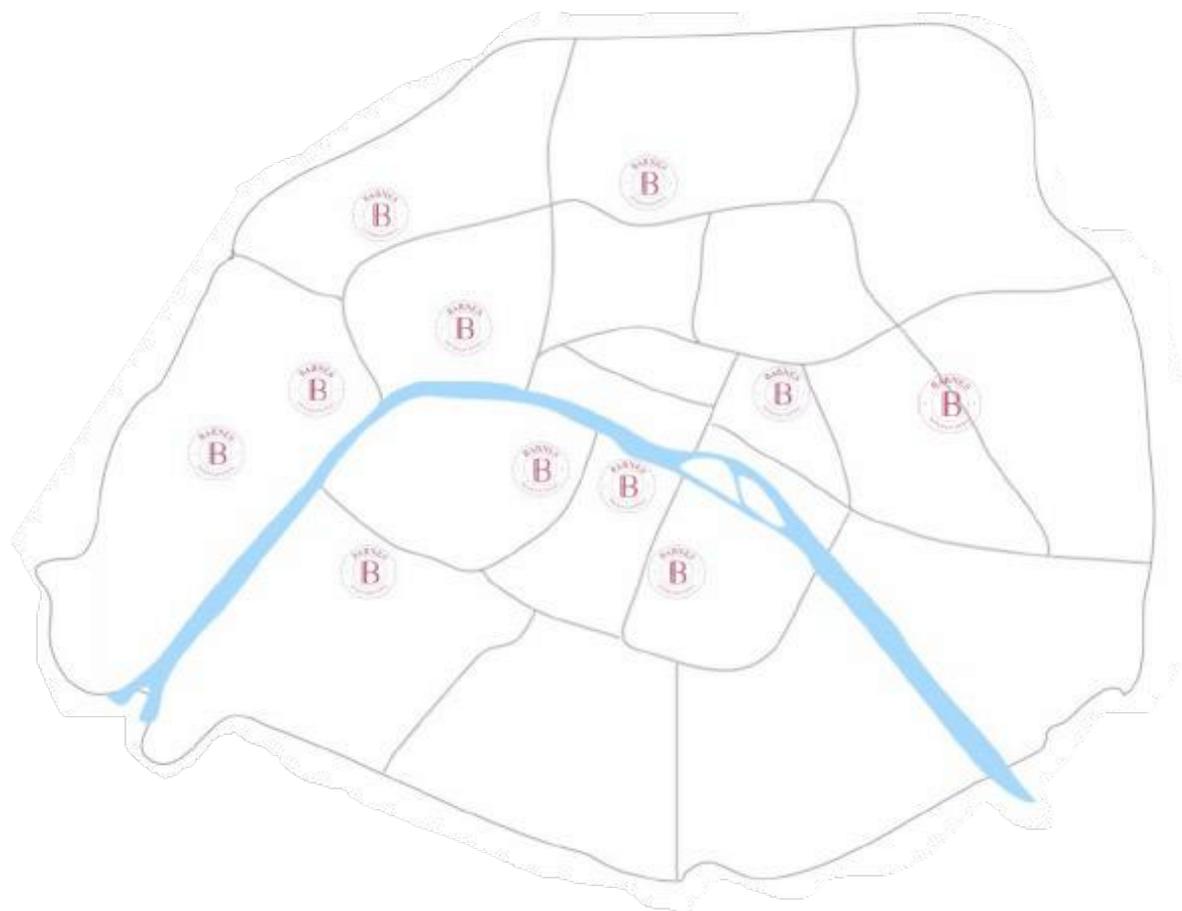
+350
Biens à louer

30
Collaborateurs

17
Bureaux à Paris et RP

+ 1 000
Locations par an

700
Biens en gestion

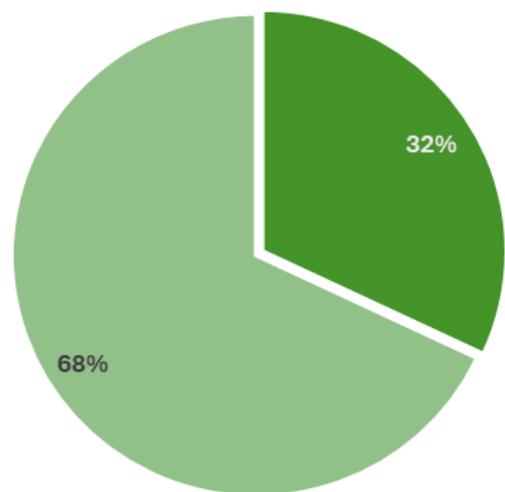


LE MARAIS
MARTYRS
CHARONNE
TROCADÉRO
PASSY-LA MUETTE
AUTEUIL
SAINT-HONORÉ
COURCELLES
PANTHÉON
SAINT-GERMAIN-DES-PRÉS
BAC/VARENNE
CHAMP-DE-MARS
GEORGE V
BOULOGNE BILLANCOURT
NEUILLY-SUR-SEINE
VERSAILLES
SAINT-GERMAIN EN LAYE

QUELQUES CHIFFRES

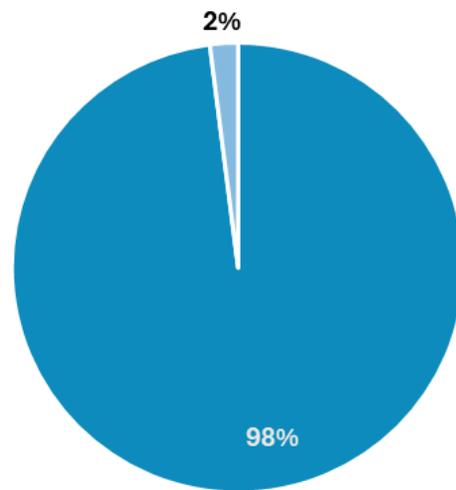
*Source BARNES Rentals – Moyenne établie en avril 2024

■ Locations vides ■ Locations meublées



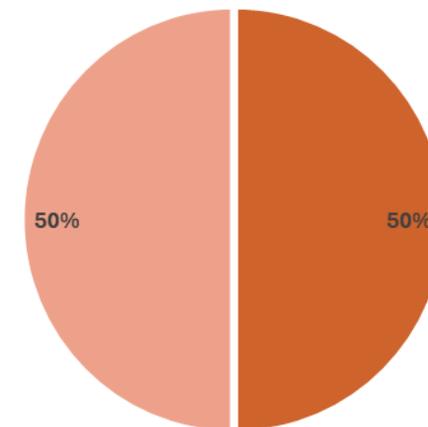
Vide / Meublé
2/3 de locations meublées

■ Appartements ■ Maisons ou Hôtels particuliers



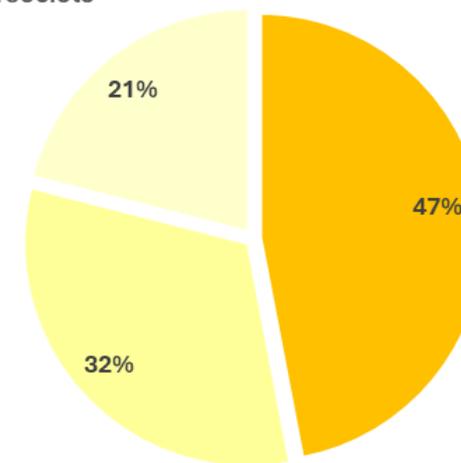
Appartement / HP
Une nette prépondérance pour les appartements

■ Français ■ Etrangers



Typologie des clients

■ Résidence principale ■ Résidence secondaire
■ Bail société



Type de bail
Une majorité de baux Code civil

QUELQUES CHIFFRES

*Source BARNES Rentals – Moyenne établie en avril 2024

18 %

Un chiffre en net progression ces dernières années

49 %

**Locataires BARNES
Européens** (hors France)

Un retour considérable de nos voisins européens

18K €

Loyer mensuel

C'est la location la plus élevée ce 1^{er} semestre

6

Locations BARNES

Nombre de biens loués à plus de 20k€ (2023)

PARIS, LE GRAND RETOUR DE LA LOCATION

- Depuis plus de 20 ans, BARNES Rentals est une référence incontestée de la location haut de gamme,
- Nous proposons une offre couvrant tout Paris intra-muros ainsi que l'Ouest et l'Est parisien via des collaborateurs bilingues dédiés au métier de la location,
- Si l'offre débute avec des loyers mensuels d'environ 1 200 € à 1 300 € pour des studios, le cœur du marché pour BARNES oscille autour de 4 000 € à 5 000 € mensuels pour des appartements de 120 m² à 170 m² comptant 3 ou 4 chambres,
- Nous notons par ailleurs une tendance récente vers une très forte montée en gamme des locations de prestige, soit des appartements de 300 m² ou plus dont, les loyers mensuels dépassent 12 000 €.

Montant moyen du loyer dans Paris intra-muros :

4 500 €

LE MARCHÉ DE LA LOCATION AU 1^{ER} SEMESTRE 2024 VS 1^{ER} SEMESTRE 2023

- Deux semestres relativement identiques en matière de volume d'activité malgré le phénomène Jeux olympiques qui se fait ressentir surtout au niveau de la clientèle corporate qui décale ses projets à fin septembre.
- CA et nombre de location stables.
- Au 1^{er} semestre 2024, 10 locations à + de 10k vs 12 sur le 1^{er} semestre 2023.
(32 locations à + de 10k sur l'année 2023)
- Au 1^{er} semestre 2024, 2 locations à + de 15k vs 3 en 2023.
- Forte présence des fonds et Family office pour l'acquisition d'immeubles en résidentiel.
- Activité très importante sur l'Ouest Parisien – 92 et 78.

PERSPECTIVES POUR LE 2E SEMESTRE 2024

OPPORTUNITÉS

- ❖ Paris est une capitale très convoitée par la clientèle étrangère
- ❖ Clientèle de + en + fortunée
- ❖ Marché dynamique - Clients étrangers
- ❖ Partenariats haut de gamme (fonds d'investissements/Family office)

RÉSERVES

- ❖ Législations : réglementation DPE – encadrement des loyers
- ❖ J.O – événement qui bouscule les intérêts de nos clients
- ❖ Manque significatif d'offres

Neuilly-sur-Seine | Achille Peretti



- Appartement en duplex de 265 m²
- Jardin privatif de 700 m² avec terrasse et green de golf
- 4 chambres
- 17 000 € (meublé)
- Locataire : français
- Bailleur : français

PARIS VIII^e | Montaigne



- Appartement de 150 m²
- 6^e étage
- 2 chambres
- Exposition sud-est
- 10 500 € (meublé)
- Locataire : français
- Bailleur : libanais

CONTACTS

GALIVEL & ASSOCIÉS :

Carol GALIVEL / Diane Asty

+33 (0)1 41 05 02 02

+33 (0)6 09 05 48 63

galivel@galivel.com

BARNES :

Anne-Laure CHENAIN

al.chenain@barnes-international.com

Guillaume de CARAYON

g.decarayon@barnes-international.com

