

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY

DEJEUNER DE PRESSE

25 OCTOBRE 2022





FRANCE

## FRANCE– Point marché

### Les grandes tendances du marché français en 2022 :

1. Poursuite des acquisitions de résidences semi-principales
2. Retour (rattrapage) des étrangers
3. Retour des expatriés
4. Les cibles : Anticipation des jeunes seniors, entrepreneurs, startupper,
5. Développement des locations longues (télétravail)
6. Après une hausse de l'offre en 2021 qui a rencontré une forte demande , baisse du niveau des stocks en 2022 et prix élevés ...
7. Développement de marchés de report



Les nouveaux marchés sur le  
territoire national  
Propriétés & Chateaux

# PROPRIETES & CHATEAUX

Plusieurs typologies de clients pour de l'immobilier de « campagne » :

1. Résidence secondaire ou semi-principale
2. Immobilier passion/ immobilier d'investissement (chasses, forêts, terres agricoles, pisciculture, vignobles)
3. Immobilier professionnel (conversion hôtelière, gites, chambres d'hôtes, restauration, golfs...)

## Résidence secondaire ou semi-principale

La fameuse tendance des urbains qui quittaient les grandes villes pour s'installer en campagne métropolitaine devient un phénomène durable dans une mesure plus contenue qu'à la sortie du confinement, mais **avec des projets plus réfléchis**, notamment pour l'organisation professionnelle et familiale. Les motivations qui ressortent majoritairement sont la densité de population en ville, le bruit, la pollution, les embouteillages, les petits logements, les prix exorbitants, et offrir un environnement plus sain, plus proche de la nature, plus confortable et un retour aux valeurs fondamentales. La volonté/capacité d'écrire un nouveau chapitre de vie personnelle et professionnelle avec des projets entrepreneuriaux solides .

Nous distinguons **deux principalement 2 profils** : Les couples 35/45 avec enfants et les pré-retraités après 55/60 ans. Dans les 2 cas, bonnes situations pro.

La notion de résidence semi-principale semble s'ancrer en profondeur, il semble d'ailleurs que le télétravail devient un critère d'attractivité dans certains secteurs d'activité. Aussi nous observons de nombreux arbitrages de ventes en ville pour **acheter une maison de famille à l'extérieur des grandes villes et une acquisition d'une petite surface type studio ou 2 pièces** qui permettra de passer quelques nuits par semaine en ville et servira plus tard aux enfants pour les études.

Nous continuons à observer que les secteurs d'intérêt pour les urbains exilés sont toujours situés **à proximité d'axes routiers ou ferroviaires majeurs**.

Cette proximité et/ou cette accessibilité (1h30 autour d'une grande ville) reste le critère de recherche principal, vient ensuite l'environnement que ce soit à l'ouest, au Nord ou au Sud.

Nous pourrions parler de « campagne métropolitaine » plutôt que de rester dans ce rapport Ville/Campagne, et c'est **cette campagne aux abords des grandes agglomérations qui gagne en attractivité.**

La Bretagne, la Normandie et le sud de la France avec la notion d'arrière-pays qui se développe très bien, conséquence d'un littoral saturé.

## Immobilier passion/ immobilier d'investissement

Les « propriétés passions ». Des investissements porteurs de sens qu'il faut, plus que jamais, aujourd'hui, protéger et développer.

Le climat et développement durable deviennent nouvelle religion mondiale et l'un des rares points qui crée un consensus mondial pour les générations post 70/80. C'est la grande tendance de fond des prochaines décennies. L'UE a mis en place le plus grand plan de relance jamais entrepris en faveur d'une Europe plus verte et plus résiliente, permettant au Vieux Continent d'affirmer sa position de leader en matière de développement durable.

- **Fiscalement avantageux** (outil pro, loi Monichon, hors IFI, transmission réduite et simplifiée<...)
- Dans l'air du temps pour les **terres agricoles**, avènement de la **permaculture**, tous les « jeunes » patrons s'y mettent (Antoine Arnault, Xavier Niel, ...), les enjeux du Km0 sont aujourd'hui au cœur des préoccupations des consommateurs
- Les **vignobles** restent toujours aussi attractifs pour des profils plus seniors pour les grandes étiquettes, le Languedoc et le Val de Loire offrent des pépites aux nouveaux acheteurs qui ont fait leurs armes en Bourgogne, Bordeaux, Champagne... et qui font renaître ces régions viticoles souvent stigmatisées
- Les **forêts** sont désormais attractives (longtemps vues comme très contraignantes) grâce à de nouveaux acteurs qui gèrent pour le compte de tiers. 85% des forêts en France ne sont pas entretenues. La filière bois se porte très bien.
- Les **Chasses** permettent d'allier jouissance personnelle et équilibre des charges ... (ha de terre +/- 10k€; ha d'eau +/- 17k€)
- **Création d'espace naturel, de biodiversité**

## Immobilier professionnel

La reconquête du patrimoine français passera-t-elle par la conversion des grands châteaux en hôtels ?

Nous nous interrogeons sur le nombre croissant de groupes hôteliers qui investissent ce secteur considéré jusqu'à peu comme une niche.

Les châteaux hôtels/demeures de charme ou historiques version XXI<sup>e</sup> siècle recommencent à se développer avec des **projets plus orientés vers la nature que vers le patrimoine**. C'est actuellement le segment de marché sur lequel nous constatons qu'environ **1/3 des demandes viennent de l'étranger** (US et UK essentiellement).

La maîtrise du foncier environnant est capitale dans ce type de projet, **l'acquisition des forêts ou des terres agricoles est l'un des critères fondamentaux** pour ce type de recherche.



# PROPRIETES & CHATEAUX – Transaction emblématique



## **SAINT-BRIAC 35800** **MANOIR XVIII<sup>EME</sup> VUE MER**

- Surface : 200 m<sup>2</sup> sur 1ha
- Prix : 5 200 000€
- Nationalité acheteur : Breton
- Nationalité vendeur : Breton

# PROPRIETES & CHATEAUX – Transaction emblématique



## **ARLES 13200**

### **CHASSE CONVERTIE EN RÉSERVE NATURELLE**

- Surface : 250 ha
- Prix : 4 000 000€
- Nationalité acheteur : Français
- Nationalité vendeur : Français

# PROPRIETES & CHATEAUX – Transactions emblématiques

## SOLOGNE

INDIVISION DE 9 PROPRIÉTÉS DE CHASSES NON MITOYENNES SUR ENVIRON 1800HECTARES  
ACHETEURS TOUS FRANÇAIS.





CÔTE D'AZUR

## COTE D'AZUR – BARNES poursuit son développement

Avec un réseau d'agences allant de Monaco au Golfe de Saint-Tropez en passant par l'arrière-pays, **BARNES intensifie son développement sur la Côte d'Azur.**

BARNES a inauguré en septembre dernier Beaulieu-sur-Mer et s'installera prochainement à Théoule-sur-Mer, ainsi que dans ses nouveaux bureaux au 16, rue d'Antibes, à Cannes, cette nouvelle adresse étant destinée à devenir le flagship du groupe sur la Côte d'Azur.

L'offre de services s'est également diversifiée avec l'art, le yachting, les vignobles, qui viennent s'ajouter aux activités immobilières de transaction, location saisonnière, conciergerie et villa management.



## COTE D'AZUR – Grandes tendances du marché

Nous assistons à un **retour des Américains et des clients venant du Moyen-Orient**, empêchés de voyager durant la « période Covid » (et aidés pour les Américains par le rapport dollar/euro). Ils viennent s'ajouter aux **Européens** qui sont restés très actifs ces deux dernières années (Français bien sûr, mais aussi Belges, Luxembourgeois, Néerlandais, Scandinaves, Britanniques, Allemands, Suisses et Italiens).

**Les prix au mètre carré sont très variables sur la Côte d'Azur (ils peuvent osciller entre 4500€ à Grasse et 100 000€ à Monaco), ce qui rend difficile l'établissement d'une moyenne.** Il faut regarder secteur par secteur, voire rue par rue (ex: la Croisette à Cannes ou Les Parcs à Saint-Tropez, qui affichent des prix record). Nous avons néanmoins assisté à une **hausse des prix comprise entre 10% et 20% sur un an**, qui semble se stabiliser. Plusieurs explications : une attractivité naturelle et historique de la Côte d'Azur (mer, montagne, campagne et ville sont présentes, dans une région où le taux d'ensoleillement est exceptionnel), une raréfaction des biens à la vente qui a fait monter les prix et une montée en gamme des propriétés disponibles, dont les niveaux de prestations sont souvent remarquables. La région accueillant des villes et villages comme Saint-Tropez, Saint-Jean Cap Ferrat, Cannes, etc., où l'immobilier est une valeur solide, l'investissement y est rassurant en temps incertains.

**Le stock de biens a diminué d'1/3 environ, la tendance est néanmoins en train de s'inverser.** Dans un processus classique en immobilier, les prix étant hauts, les vendeurs se disent qu'il est temps de vendre, les acquéreurs voient l'offre s'étoffer à nouveau et anticipent une baisse des prix, nous allons donc probablement assister à quelques mois de rééquilibrage avant de retrouver le dynamisme qui caractérise la Côte d'Azur.

Les acquéreurs n'ont pas modifié leur comportement, ils font simplement **des offres légèrement plus basses que celles qu'ils auraient faites il y a encore six mois** (sans intention de remonter significativement). Ceci étant dit, le **segment supérieur à 5M€ est toujours aussi dynamique**, avec un nombre important de transactions à des prix très élevés.

**Il est probable que cette tendance d'un marché à deux vitesses (haut de gamme plus attentiste et luxe très dynamique) se poursuive sur les 6 prochains mois**, avec un rééquilibrage des prix sur le segment 1-4M€. Les propriétés d'exception (nombreuses sur la Côte d'Azur) continueront quant à elle à ne suivre aucune tendance, ce marché étant assez insensible aux mouvements généraux.

## SAINTE MAXIME – Transaction emblématique



### SAINTE MAXIME

- Villa moderne de 160m<sup>2</sup> offrant une vue mer panoramique
- 4 chambres en suite
- Piscine chauffée
- Jardin paysager avec terrasse
- 3 200 000 €

# SAINT-TROPEZ – Transaction emblématique



## LES SALINS, SAINT-TROPEZ

- Surface : 400 m<sup>2</sup>
- Entièrement rénovée
- 6 chambres
- 8 000 000 €



## VALBONNE – Transaction emblématique



### LE TIGNET

- Bastide en pierre
- Edifiée sur un parc paysager de 5 000 m<sup>2</sup>
- Maison principale de 250 m<sup>2</sup>
- 2 dépendance de 50 m<sup>2</sup>
- 6 chambres
- 4 200 000 €

# BEAULIEU-SUR-MER – Transaction emblématique



## MONT BORON

- Hôtel particulier de 240 m<sup>2</sup>
- Vue magnifique sur Nice et la baie des anges.
- Jardin piscine avec cuisine d'été et potager
- 3 chambres
- 2 600 000 €

## CANNES – Transaction emblématique



### CANNES

- Quartier résidentiel de la Californie, à proximité du centre-ville.
- Villa de 500 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux  
12 chambres
- Espace wellness avec sauna  
hammam et jacuzzi.
- Terrain de 2700 m<sup>2</sup> avec  
piscine.
- 9 280 000 €



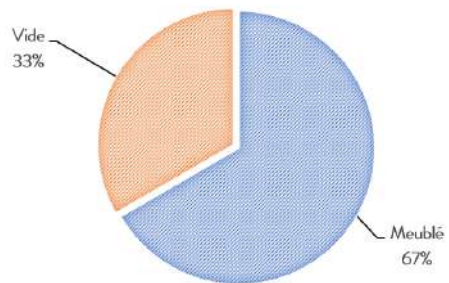
Le marché de la location à Paris et  
dans les grandes villes : un marché  
sous tension

## LOCATION – Moins d’offres... plus de locataires

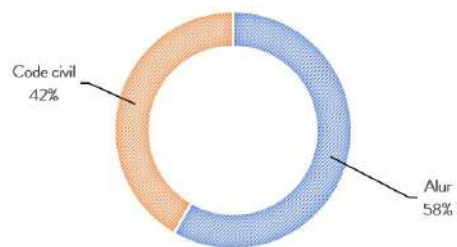
- Le nombre **d’offres** de location au 1er septembre 2022 est en baisse de - **22 %** par rapport à 2021.
- On constate également une hausse de la **demande** : + **9 %** de candidats locataires par rapport à 2019.
- Uniquement **27 %** des annonces immobilières concernent aujourd’hui des biens à **louer** ! Toutes les autres portent sur la vente.

# LOCATION – Point marché - Les chiffres BARNES - échantillon de 500 locations

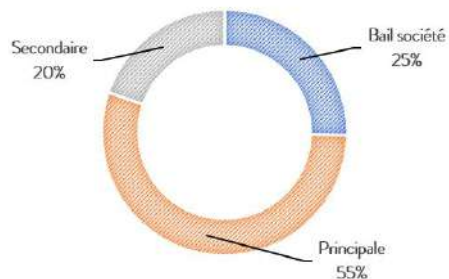
VIDE / MEUBLE



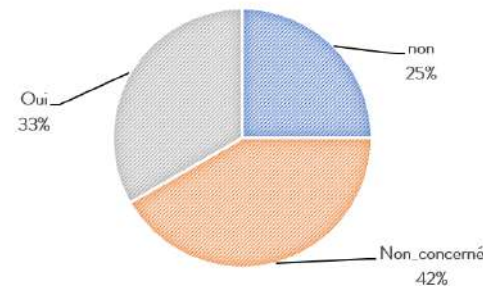
TYPE DE BAIL



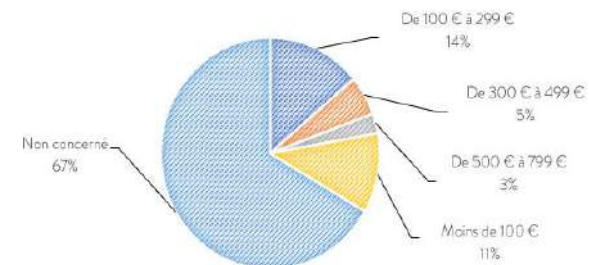
TYPE DE BAIL



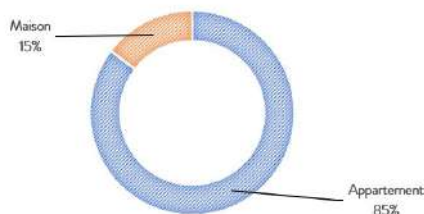
COMPLEMENT DE LOYER



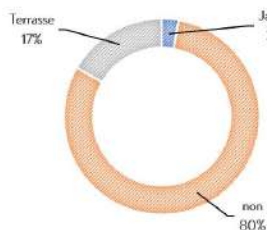
MONTANT COMPLEMENT DE LOYER



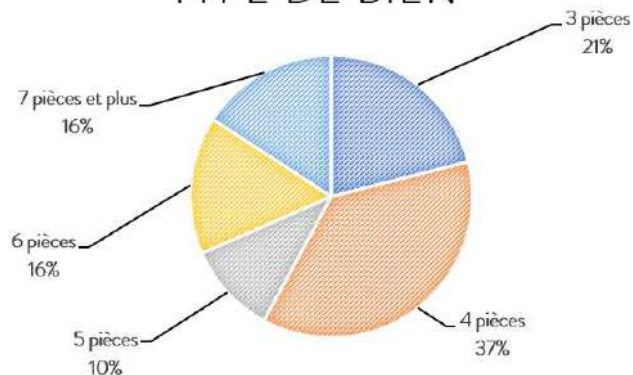
MAISONS / APPARTEMENTS



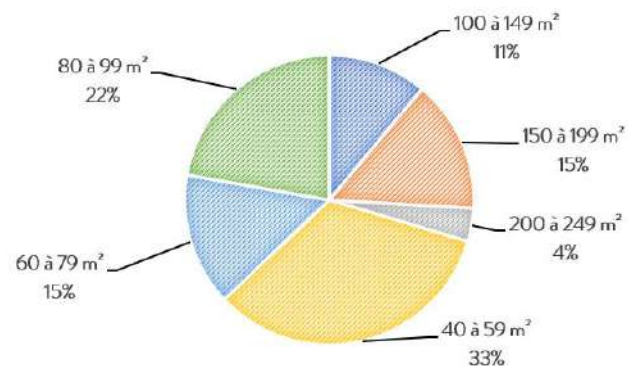
TERRASSE OU JARDIN



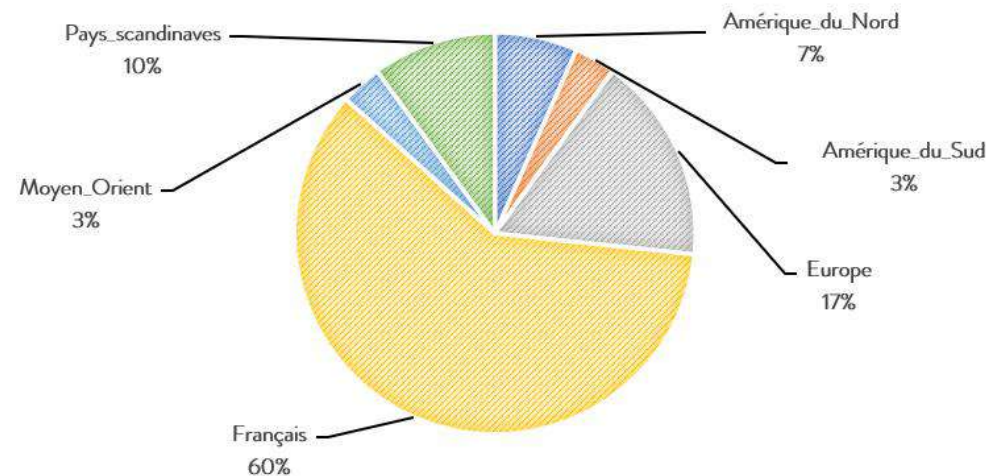
TYPE DE BIEN



SURFACE DE NOS BIENS



NOS CLIENTS PAR REGIONS



# LOCATION – Les raisons de cette pénurie

- + de locataires** : hausse des taux d'intérêt, difficultés d'accès au crédit, hypothèse d'une baisse des prix à l'achat, incertitudes sur le pouvoir d'achat : le contexte actuel entraîne une baisse de - 14 % du volume d'acheteurs par rapport à 2019. Il y a donc mécaniquement un report sur la location. Certains actifs, qui auraient probablement acheté lors des années précédentes, restent locataires, ce qui mobilise des logements (moins d'offres) et augmente la demande de location.  
→ + 9 % de candidats locataires par rapport à 2019.
- Effet de la loi Climat et Résilience** qui imposent des contraintes aux logements économes. Depuis le 24 août 2022, gel des loyers pour les biens en location classés F ou G au DPE. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, les propriétaires de passoires thermiques devront obligatoirement présenter un audit énergétique en cas de vente.  
À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les logements consommant plus de 450 kwh par m<sup>2</sup> et par an ne pourront plus être loués. 140 000 logements seraient en classe énergétique G.  
En 2025, les habitations classées G et F seront interdites à la location dans les zones tendues, puis en 2028 dans les zones détendues.
- Mise à jour du statut de LMNP et LMP** : jusqu'à présent, les loueurs pouvaient décider d'entrer dans le statut de LMP (loueur en meublé professionnel) ou LMNP (loueur en meublé non professionnel). Désormais, à partir du moment où un loueur justifie de recettes supérieures à 23 000 € et qui constituent la principale source de revenus, le loueur est alors automatiquement considéré comme un professionnel et bascule en LMP. Cette requalification entraîne des conséquences fiscales, puisque le régime LMP implique le paiement des cotisations sociales, mais il permet également d'accéder à des avantages fiscaux tels que l'imputation de déficit sur le revenu global, l'exonération de plus-value, etc.
- L'encadrement des loyers** : Cela implique un contrôle des loyers et des règlements qui limitent le montant des loyers. Il faut donc apporter des améliorations suffisantes pour augmenter le loyer, en rendant le logement plus confortable, ajouter des équipements...

## LOCATION – Bien emblématique



## PARIS 16<sup>ÈME</sup> – MUETTE NORD EUGENE MANUEL

- Surface : 110 m<sup>2</sup>
- Chambres : 2 chambres
- Prix : 5 000 € charges comprises



# LOCATION – Bien emblématique



## PARIS 8<sup>ÈME</sup> TRIANGLE D'OR

- Surface : 320 m<sup>2</sup>
- Chambres : 4 chambres
- Prix : 14 000 € charges comprises



PARIS

# PARIS– Les grandes tendances du marché parisien en 2022

1. Retour (rattrapage) des étrangers  
33% des ventes dans le Marais, 30% dans le 8ème, 25% dans le 7ème , 20% dans l'est (11ème)  
8<sup>e</sup> : Très diversifiée avec 60% d'européens (Anglais, Belges, Italiens, Allemands, Irlandais, Suisses, Monégasques, Espagnols), 15% d'Américains du nord, 15% d'Américains du sud (brésiliens et argentins), 7% de MO (du liban et de Dubaï) et 3% de Chinois.
2. L'immobilier haut de gamme se retrouve dans tous les arrondissements parisiens
3. Prime à l'excellence et au 0 défaut et sans travaux « turnkey »
4. Fort développement du très haut de gamme (3M€+)
5. Accroissement du marché à 2 vitesses
6. Les travaux deviennent un frein et une raison de négociation
7. Le DPE commence à peser dans les décisions
8. 2022 : la 1<sup>re</sup> année avec autant de rétractations liées aux refus bancaires
9. Augmentation de l'offre (de +8% dans le Marais à +100% dans les Yvelines) avec une demande qui baisse légèrement de 5 à 10%.

## PARIS 1er et VIIIe – Point marché

- 29% des acquisitions par des étrangers pour les Biens familiaux et + de 65% pour des plus petites surfaces (vs respectivement 24% et 25% en 2021)
- Nationalités très diversifiée avec 60% d'européens (Anglais, Belges, Italiens, Allemands, Irlandais, Suisses, Monégasques, Espagnols), 15% d'Américains du nord, 15% d'Américains du sud (Brésiliens et Argentins), 7% de Moyen-Orientaux (du Liban et de Dubai) et 3% de Chinois.
- Prix moyen/m<sup>2</sup> en 2022 et en 2021 : un écart de prix qui s'est accentué entre les différents profils de biens dans les 1er/8e : ex de 9.200 €/m<sup>2</sup> pour un 245m<sup>2</sup> à refaire entièrement au 1er étage sur une avenue très passante à 26.000 €/m<sup>2</sup> pour un 121 m<sup>2</sup> rénové près de la place vendôme au calme au dernier étage avec vue.
- Prix moyen légèrement en baisse pour des appartements familiaux classiques et/ou à rénover et/ou en étage peu élevé, stable voire en augmentation pour les appartements très bien rénovés et/ou avec espace extérieur et/ou en étage élevé avec vue.
- Nombre d'acheteurs : stable au global depuis le début de l'année mais avec une augmentation au 1er semestre (+5%) et une baisse depuis 3 mois (-5%)
- Evolution du comportement des acheteurs : ceux qui recherchent sont très actifs car veulent encore profiter de taux d'emprunt encore « raisonnables ». Une demande toujours très élevée pour des appartements avec espace extérieur et/ou en très bon état et/ou déjà rénovés (acheteurs moins enclins à faire des travaux en raison des incertitudes de délai et de coût)

# SAINT-HONORE – Transaction emblématique



## 75008 – TRIANGLE D'OR

- Surface : 216 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage
- Nombre de chambres : 3
- Prix : 5 450 000 € - Vendu meublé
- Nationalité acheteur : Américaine
- Nationalité vendeur : Française

# COURCELLES – Transaction emblématique



## 75017 – COURCELLES / WAGRAM

- Surface : 257 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> étage
- Nombre de chambres : 4
- Prix : 4 720 000 € - Vendu meublé
- Nationalité acheteur : Française
- Nationalité vendeur : Italienne / Suisse

## SAINT-HONORE – Transaction emblématique



### 75008 - MALESHERBES

- Surface : 244 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage
- Nombre de chambres : 4
- Prix : 2 650 000 € - à rénover
- Nationalité acheteur : Française
- Nationalité vendeur : Française

# SAINT-HONORE – Transaction emblématique



## 75001 - VENDÔME

- Surface : 121 m<sup>2</sup> au dernier étage
- Nombre de chambres : 4
- Prix : 3 100 000 €
- Nationalité acheteur : Française
- Nationalité vendeur : Française



# SAINT-HONORE – Transaction emblématique



## 75001 – RIVOLI / TUILERIES

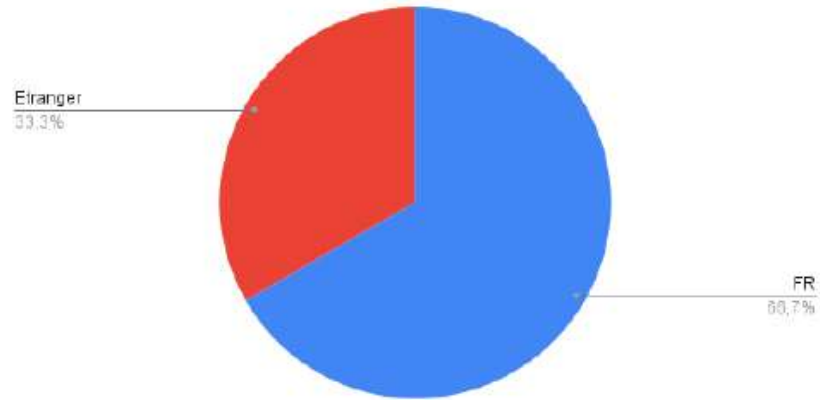
- Surface : 159 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> étage
- Nombre de chambres : 4
- Prix : 2 750 000 €
- Nationalité acheteur : Canadienne
- Nationalité vendeur : Belge

## PARIS IIe IIIe IVe – Point marché

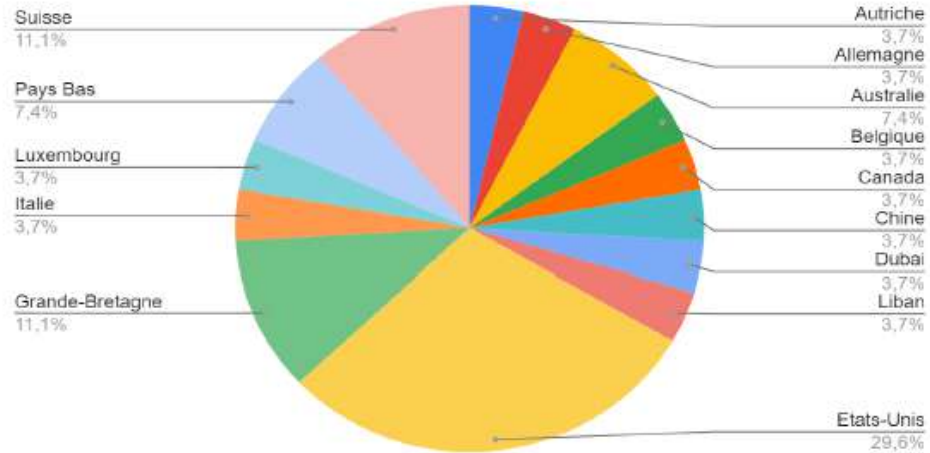
- Retour des étrangers et notamment des Américains :
  - En 2021, les acheteurs sont Français à plus de 85% dans les 2e /3e /4e. Les 14% d'acquéreurs d'origine étrangère sont constitués majoritairement d'Européens. Aucun achat par un Américain en 2021.
  - En 2022, c'est le grand retour des Américains. La clientèle étrangère acheteuse double dans les ventes. 33% des acquéreurs sont d'origine étrangère (contre 14% en 2021) et 30% d'entre eux sont Américains. Le reste des acheteurs étrangers est composé majoritairement d'Européens (Suisse/Britanniques compris).
- En 2022, le nombre de demandes d'acheteurs est en forte augmentation : +31% de demandes rien que sur les 9 premiers mois de 2022 vs la totalité de 2021
- Stocks de mandats : si on compare les projections du nombre de mandats de 2022 en année pleine et le nombre de mandats réels en 2021, on constate une augmentation de 7%
- Les prix moyens au m<sup>2</sup> sont en baisse notable : environ 14 200 euros/m<sup>2</sup> en 2021 contre 15 570 euros/m<sup>2</sup>, soit une baisse de 8,8%. Cas à part pour les biens « pépites » (ascenseur, terrasse ...) qui partent toujours aussi chers !

# PARIS IIe IIIe IVe – Point marché

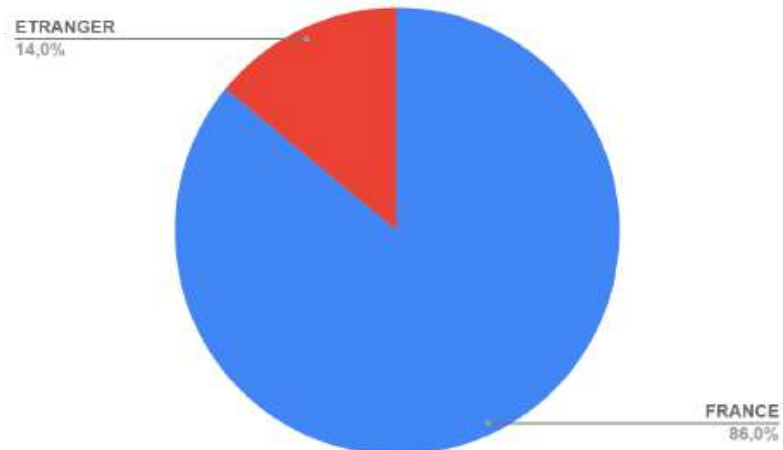
**ORIGINE ACQUEREURS - PARIS 2e/3/4e - FRANCE VS ETRANGERS - 2022**



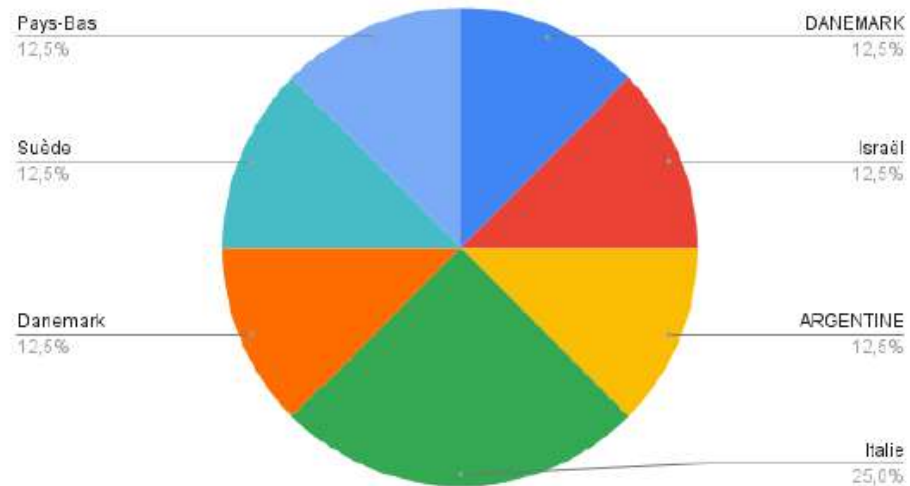
**Origines Acquéreurs ETRANGERS MARAIS - 2e/3e/4e 2022 (depuis le 01/01/2022)**



**Origine Acquéreurs France VS Etrangers - PARIS 2e/3e/4e - 2021**



**Nationalités - Acquéreurs Etrangers - 2e/3e/4e - 2021**



## PARIS IIe IIIe IVe – Point marché

### Perspectives 2023 :

Une offre de biens en augmentation comme depuis quelque mois. Une demande continue, mais des acheteurs attentistes, plus frileux et «difficiles» du fait de la hausse des taux d'intérêt, de la crise en Ukraine, de l'idée que les prix baissent et vont baisser. etc. De facto, une baisse des offres aux prix et un pouvoir de négociation non négligeable du côté des acheteurs. Retour des étrangers qui se positionnent rapidement sur des biens rénovés (avec copropriété de standing). Des achats cash qui continuent cependant d'affluer, une certaine clientèle veut et a les moyens d'acheter sans prêt dans le Marais même sur de gros montants.

# LE MARAIS – Transaction emblématique



## PARIS 3

- Type de bien : Appartement
- Surface : 93m<sup>2</sup>
- Chambres : 2
- Prix : 1.250 000 euros
- Nationalité acheteur : Etranger
- Nationalité vendeur : Français

# LE MARAIS – Transaction emblématique



## PARIS 4

- Type de bien : Appartement
- Surface : 75 m<sup>2</sup>
- Chambres : 2
- Prix : 900 000 euros
- Nationalité acheteur : Français
- Nationalité vendeur : Français

# LE MARAIS – Transaction emblématique



## PARIS 1

- Type de bien : Appartement
- Surface : 99 m<sup>2</sup>
- Chambres : 2
- Prix : 2 885 000 euros
- Nationalité acheteur : Français
- Nationalité vendeur : Français

# LE MARAIS – Transaction emblématique



## PARIS 4

- Type de bien : Appartement
- Surface : 192 m<sup>2</sup>
- Chambres : 3
- Prix : 6 100 000 euros
- Nationalité acheteur : Etranger
- Nationalité vendeur : Etranger



## PARIS Ve XIIIe XIVe– Point marché

- Prix moyen/m<sup>2</sup> en 2022 et en 2021 :
  - Ve : 2021 : 1 400 000 € / 2022 : 1 500 000 € = + 9.3%
  - XIIIe : 2021 : 1 300 000 € 2022 : 1 100 000 € = - 11.8%
  - XIVe : 2021 : 1 200 000 € 2022 : 1 400 000 € = + 8.5%
- Marché dynamique dans les Ve et XIVe avec une grosse prime aux appartements soigneusement rénovés. Plus de clients qui reculent devant des appartements à rénover - ceci s'explique par la flambée des prix des matériaux/ les délais de travaux qui s'allongent.
- Stock de mandats : nous sommes sur un rythme équivalent à celui de l'année 2021. Plus de mandats sur le 3T22 vs 1T22 notamment sur le segment > à 1.2M€
- Evolution du comportement des acheteurs : l'appartement dit « pépite » part toujours aussi vite et toujours aussi cher. Ex : dernier étage de 130 m<sup>2</sup> avec 15 m<sup>2</sup> de terrasse du côté de Denfert Rochereau a généré 18 visites en 24h (uniquement sur notre fichier) avec 4 offres au prix (2.100K€) sur les 6 premières visites. A l'inverse, un appartement classique de 100 m<sup>2</sup> au 2e étage qui se vendait il y a plusieurs mois en quelques jours mettra plusieurs semaines en cette période. Moins d'euphorie de manière générale et plus de réflexion avant de se positionner.

## PARIS Ve XIIIe XIVe – Point marché

### Perspectives 2023 :

Une année plus raisonnable avec un marché plus équilibré. L'actualité de ces derniers mois à un impact considérable sur le comportement de certains propriétaires (plus précisément dans le cadre d'une succession) qui se manifeste par une volonté de positionner immédiatement leur bien au bon prix au lieu de tester la phase ambitieuse en Off-market. Inquiétude et panique à l'idée d'imaginer que leur bien puisse mettre plusieurs semaines voire plusieurs mois à se vendre. Cela se perçoit davantage sur les XIIIe et XIVe arrondissements

# PARIS VIe VIIe – Point marché

- % de ventes réalisées à des étrangers de janvier à octobre 2022 vs 2021

	2021	2022	Evolution 2021/2022
--	------	------	------------------------

## PARIS 6

France	79,31%	82,35%	3,04%
Etranger	20,69%	17,65%	-3,04%

## PARIS 7

France	83,33%	74,07%	-9,26%
Etranger	16,67%	25,93%	9,26%

- Quelles nationalités et %

PARIS 6	2021	PARIS 7	2021
France	79,31%	France	83,33%
Italie	6,90%	Grèce	2,78%
Pays Bas	3,45%	USA	2,78%
USA	3,45%	Japon	2,78%
Allemagne	3,45%	Estonie	2,78%
Grèce	3,45%	Belgique	2,78%
		Allemagne	2,78%

PARIS 6	2022	PARIS 7	2022
France	82,35%	France	74,07%
UK	2,94%	Allemagne	7,41%
Suède	2,94%	Monaco	3,70%
Liban	2,94%	Brésil	3,70%
USA	2,94%	Pays Bas	3,70%
Luxembourg	2,94%	Canada	3,70%
Roumanie	2,94%	Espagne	3,70%

## PARIS VIe VIIe – Point marché

- Prix moyen/m<sup>2</sup> en 2022 et en 2021

Prix moyen au M <sup>2</sup>	2021	2022
PARIS 6	18 551,57	17 136,74
PARIS 7	17 280,70	18 003,00

- Stock de mandats :

	Evolution %
<b>75006</b>	1,15%
<b>75007</b>	0,85%

- Evolution du comportement des acheteurs : les acheteurs sont toujours prêts à surpayer des produits rares, mais l'écart se creuse fortement entre les appartements qui cumulent beaucoup de qualités et ceux qui présentent des défauts.

## PARIS Ve VIIe – Point marché

### Perspectives 2023 :

- Une belle année pour des arrondissements qui ne connaissent pas la crise.
- Un regain d'intérêt pour les clients français et étrangers souhaitant du « clé en main » et appréciant être accompagnés du début à la fin jusqu'à leur installation, notion forte de service, et une clientèle française, pour des résidences principales, exigeante sur l'ensemble de leurs critères compte tenu des prix pratiqués.
- Nécessité des propriétaires à être plus raisonnable pour les biens de gamme classique.
- Un manque de mandat constant

## PARIS Xe XIXe – Point marché

- Stock de mandats : 2022 à date = année complète 2021 donc sur une tendance haussière.
- Evolution du comportement des acheteurs : nous sommes sur une tendance globale de rallongement des délais, que ce soit la réactivité des clients lors de lancement de nouveaux biens pour venir visiter, puis une plus longue réflexion avant l'émission d'offres (hormis les pépites sans défaut qui génèrent une belle réponse client). **Une vente rapide est désormais une offre acceptée sous 15 jours et non sous 48h.**
- Concernant les prix, le moindre défaut est immédiatement répercuté sur le montant des offres.
  - Cf maison 4 rue des Mignottes Paris 19e qui a été négociée à 1 650 000€, après plusieurs baisses de prix successives, prix de départ 2 290 000€... à cause des confrères ayant surestimé versus estimation BARNES à 1 800 000€,
  - Ou loft 25 ter rue de Mouzaïa Paris 19e de 170m<sup>2</sup> Carrez / 229m<sup>2</sup> au sol qui vient de faire l'objet d'une offre au prix à 1 300 000€ soit 7 647€/m<sup>2</sup> sur la Carrez // 5 676€/m<sup>2</sup> sur la surface sol car très peu de fenêtres.
- Alors que les pépites continuent à se vendre vite et cher, avec de nouvelles transactions au /m<sup>2</sup> record :
  - 15 Martel Paris 10e : 2 pièces de 64m<sup>2</sup> vendu 18 000€/m<sup>2</sup> Carrez car terrasse de 20m<sup>2</sup>, étage élevé dans copro Art Déco et vues Monuments,
  - Ou 14 rue de Lancry Paris 10e : 3 pièces vendu 14 280€/m<sup>2</sup> car 5e étage balcon filant haussmannien parfait état (au prix sur fichier clients)
  - Ou le 19 bis Quai de la Seine Paris 19e : 4 pièces vendu 13 000€/m<sup>2</sup> car duplex derniers étages avec terrasse et vue panoramique sur le Bassin de la Villette (au prix sur fichier clients).
- Nous sentons des acheteurs qui souhaitent soit concrétiser les projets maintenant, compte-tenu de la remontée des taux qui se poursuit, soit certains qui mettent leur achat en stand-by car ils anticipent une baisse des prix conséquente dans les prochains mois.

# PARIS Xe XIXe – Point marché

## Perspectives 2023 :

- Maintien de cette tendance de double marché avec les biens rares et sans défauts d'un côté, versus les biens sans rareté, ou à défauts.
- Avec prix global stable mais cachant une hausse de prix sur les pépites vs une négociation plus conséquence sur les biens avec défauts.
- Besoin de davantage de vigilance sur les dossiers avec conditions suspensives, afin de sécuriser les transactions dans le contexte de montée des taux.
- Appétence pour les biens sans travaux car couts et délais de rénovation difficile à maîtriser.
- Développement du segment des – de 50m<sup>2</sup>. Conquête du créneau des primo accédants et pied-à-terre avec proximité Gares.

## PARIS XIe – Point marché

- 20% de ventes réalisées à des étrangers depuis janvier 2022 jusqu'à ce jour.
- Nationalités très diversifiées avec 50% d'Européens (Italiens, Espagnols, Slovaques), 30% d'Américains du nord, 20% de Philippins.
- Prix moyen/m<sup>2</sup> en 2022 et en 2021 : entre 11 000 et 13 500 /m<sup>2</sup> d'évolution et pour les biens exceptionnels jusqu'à 15000/m<sup>2</sup>.
- Stock de mandats : stock similaire par rapport à 2021 (les mandats au juste prix partent très vite).
- Nombre d'acheteurs : plutôt stable dans la globalité depuis janvier 2022 (+ou-5%), on remarque une légère baisse depuis aout 2022 de (+ou-5%).
- Evolution du comportement des acheteurs : ils sont attentistes et préfèrent attendre le produit recherché, précis plutôt que de faire des compromis.

### Perspectives 2023 :

Accroissement de ce marché à deux vitesses entre le bien avec zéro défaut et celui avec défaut.



## PARIS XIe – Transaction emblématique



### PARIS 11

- Surface : 162 m<sup>2</sup>
- Nombre de chambres : 4
- Prix : 2 750 000 €
- Nationalité acheteur : Française
- Nationalité vendeur : Française

# PARIS XIe – Transaction emblématique



## PARIS 11

- Surface : 98m<sup>2</sup>
- Nombre de chambres : 3
- Prix : 1 499 000 €
- Nationalité acheteur : Française
- Nationalité vendeur : Philippine

## PARIS XV<sup>e</sup> – Point marché

- 8% de ventes réalisées à des étrangers de janvier à octobre 2022 contre 5% en 2021
- Nationalité acheteurs : Américains et Libanais
- Prix moyen/m<sup>2</sup> en 2022 et en 2021 : 13.680€/m<sup>2</sup> au 31/10/22 contre 13.500€/m<sup>2</sup> au 31/10/2021 soit stable
- Stock de mandats : +10%
- Evolution du comportement des acheteurs : beaucoup plus attentistes et lents dans leur processus d'acquisition, et plus de négociation.

### Perspectives 2023 :

Stabilisation des prix – moins de demandes sur des biens avec travaux compte tenu des délais et des coûts – La demande pour les espaces extérieurs est en recul.

# PARIS XVIe | Trocadero – Point marché

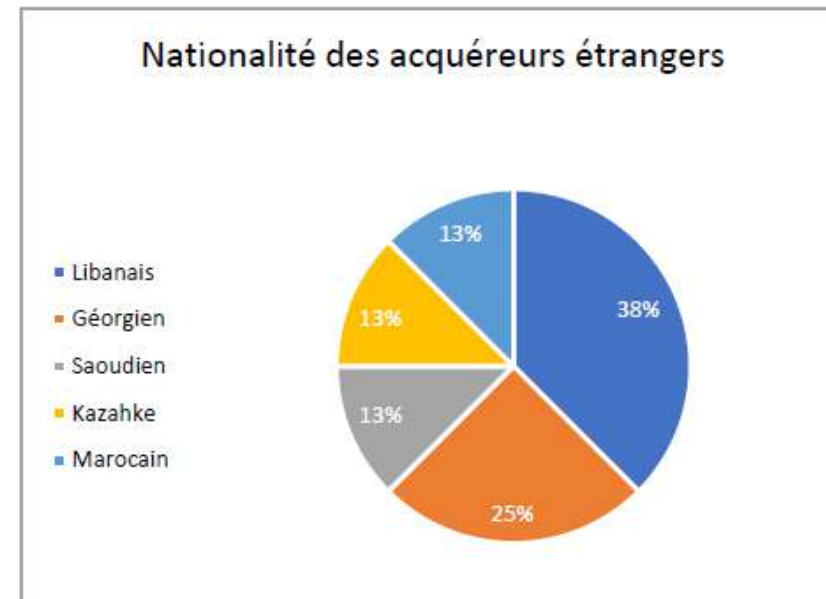


VS

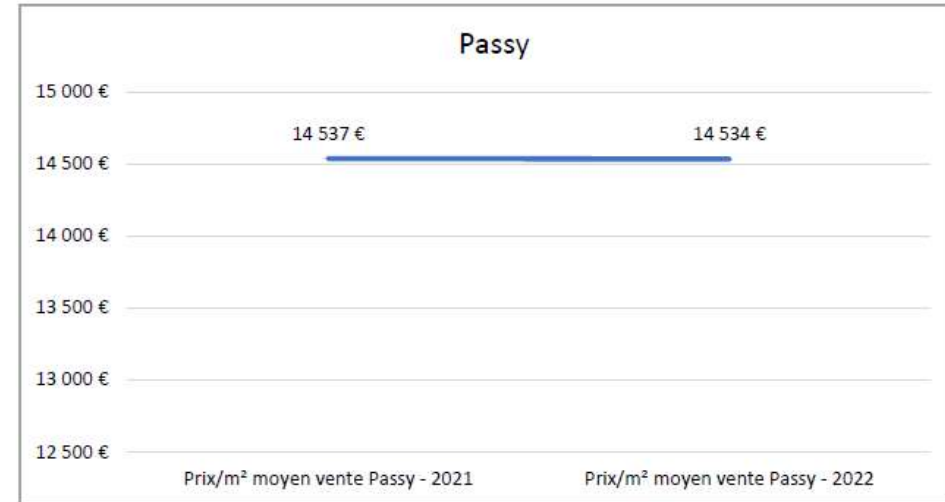
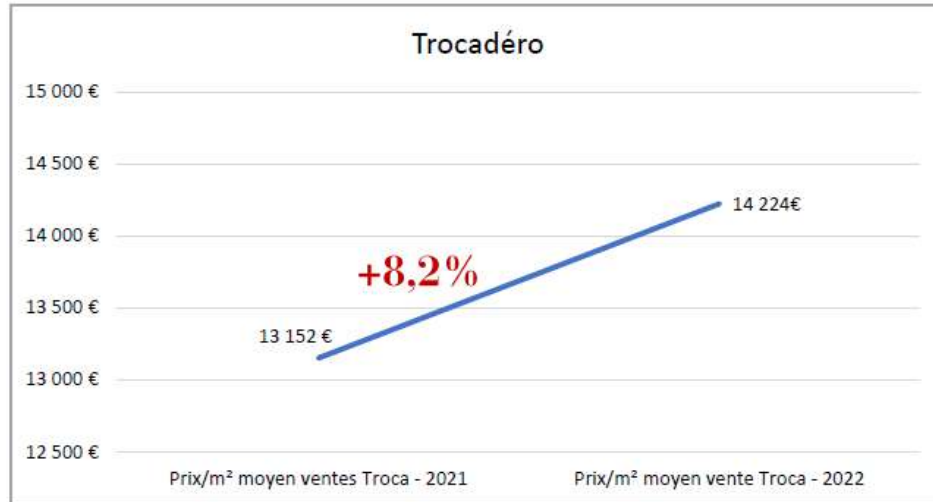


## Conclusion :

- Baisse de **29%** pour les étrangers
- Augmentation des acquéreurs Français en 2022



# PARIS XVIe | Trocadero – Point marché



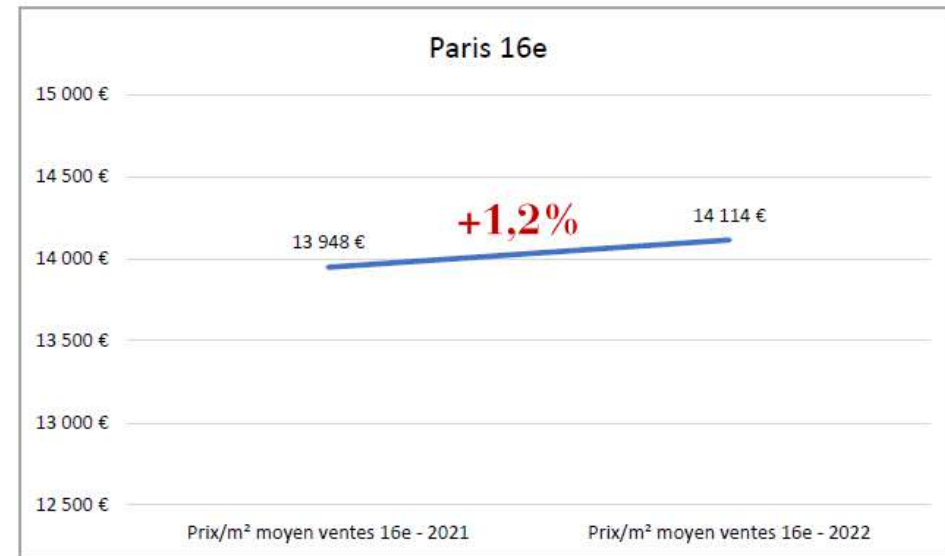
## Prix/m² moyen des ventes

**Paris 16 Bifam : 14 114 €**

**Trocadéro : 14 224 €**

**Passy : 14 534 €**

**Auteuil : 12 700 €**



## PARIS XVIe | Passy – Point marché

- Part de ventes réalisées à des étrangers de janvier à octobre 2022 vs 2021 : Moins de 10%, voire moins de 5 des ventes ont réalisées par des étrangers de janvier à octobre 2022 vs 2021.
- Nationalité acheteurs : libanais
- Prix moyen/m<sup>2</sup> en 2022 et en 2021 : stable, toujours haut pour les biens de qualité (appartements familiaux bien placés et hôtel particulier dont on manque et pour lesquels on aurait plein de clients) sans défaut et plus de difficultés pour les biens à défaut
- Stock de mandats : environ +10%
- Nombre d'acheteurs : +/- stable mais relativement peu d'appels et de demandes de renseignements
- Evolution du comportement des acheteurs moins euphoriques, plus raisonnés

### Perspectives 2023 :

Un marché peut être plus rationnel et donc plus sain, avec une préférence pour les appartements clé en main, mêmes un peu chers compte tenu du prix des travaux, des délais, du temps d'immobilisation et des coûts de matières premières...incertitudes sur les taux d'intérêt qui ajoutent une difficulté mais cela semble rentrer dans l'ordre

## PARIS XVIe | Auteuil – Point marché

- 100 % d'acquéreurs français en 2022 pour le moment (seulement un couple d'étrangers en 2021, de nationalité Antigue et Barbude-Antilles).
- Prix moyen/m<sup>2</sup> en 2022 et en 2021 : 13 480 €/m<sup>2</sup> en 2021 vs 12 450 €/m<sup>2</sup> en 2022 → -7,6 % en un an
- Stock de mandats : + 33% en un an
- Nombre d'acheteurs plutôt stable mais des acquéreurs moins engagés
- Evolution du comportement des acheteurs :
  - Moins déterminés, ils prennent le temps, parfois même face à des biens « excitants » ou qui leur correspondent parfaitement, ils ne semblent pas pressés mais plus « opportunistes » dans leur achat, moins euphoriques.
  - Pour certains acquéreurs, la mauvaise performance énergétique d'un bien devient un défaut à part entière (ca peut être un élément bloquant pour aller plus loin, et parfois même en amont des visites).

## PARIS XVIe | Auteuil – Point marché

### Perspectives 2023 :

- Une augmentation du nombre de mandats : des propriétaires inquiets par les incertitudes conjoncturelles qui se décident à mettre en vente rapidement pour vendre « au bon prix »,
- Des ventes moins « systématiques » : des acquéreurs raisonnés qui prennent leur temps,
- Une demande + forte pour les appartements rénovés : une demande plus évidente pour des appartements « clé en main » pour lesquels les acquéreurs sont prêts à mettre le prix, ce qui engendrera certainement une baisse relative des appartements à rénover (trop d'incertitudes à plusieurs égards) et nous conduira probablement vers un marché plus cohérent.
- Une valorisation toujours exceptionnelle des appartements « pépite » : Une demande toujours très forte sur les appartements en dernier étage et / ou avec un extérieur, ce qui confirme toujours autant l'importance du sentiment de « bien-être à la maison » constaté post pandémie. Au même titre que les acquéreurs sont prêts à aller en dehors de Paris pour un extérieur, certains acquéreurs du 16 Nord sont davantage prêts à aller dans le 16 Sud pour une vue, une terrasse ou une maison.



## BOULOGNE – Point marché

- Prix moyen/m<sup>2</sup> en 2022 et en 2021
  - 2022: 11 976 €
  - 2021: 11 713 €
  - évolution: +2,2%

Les prix se sont relativement stabilisés entre 2021 et 2022, enregistrant tout de même une hausse de 263€ du prix du m<sup>2</sup> moyen.

- Stock de mandats : + 24,1 %
- Les acquéreurs restent plus longtemps en recherche, ils sont moins pressés de trouver un bien car imaginent volontiers une baisse à venir. Ainsi le nombre d'acquéreurs reste stable avec une plus grosse part d'acquéreur de long terme agrémentée de nouveaux acquéreurs. Le nombre d'acquéreurs entrant au quotidien, nouvelle demande, appel téléphonique est moins important qu'en 2021.
- Evolution du comportement des acheteurs : les acheteurs sont beaucoup moins réactifs dans leur prise de décision. Nous n'avons plus de vente flash. Ils ne se dépêchent plus pour visiter en premier et prennent le temps de la réflexion.

## BOULOGNE – Point marché

### Perspectives 2023 :

Nous ressentons depuis qq mois une augmentation du nombre d'estimations et du nombre de mandats entrés. Cela continuera vraisemblablement en 2023. Contrairement aux années passées , les appartements sans travaux la côte. Les travaux inquiètent car paraissent être un puit sans fond. Les biens classiques, « sans plus » ont tendance à rester longtemps sur le marché et les prix, pour ce type de bien, peuvent être sensiblement en baisse. Les biens de qualité avec des spécificités, terrasse, cachet, vue dégagée, gardent la côte. La rareté a un prix qui ne baisse pas.

## BIENS D'EXCEPTION – Point marché

- Pourcentage de ventes réalisées à des étrangers de janvier à octobre 2022 vs 2021 : 50% pour 2021, 25% pour 2022
- Nationalités étrangères : Suisse, Mexicaine, Argentine.
- Stock de mandats de vente : quasi identique
- Evolution du nombre d'acheteurs : 200%
- Beaucoup plus d'achats coup de cœur, des offres au-delà de la valeur de marché. Un marché plus volatil et dynamique. Un marché également plus compliqué pour les investisseurs qui ne financent pas leur acquisition à 100%. Les Russes ont disparu du marché;

### Perspectives 2023 :

Nous sommes sur un fil tendu, les clients ne savent pas tellement où ils avancent, certains sont pressés d'investir d'autres font marche arrière. Nous sommes globalement sur un secteur épargné des aléas conjoncturels.

## 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