



07 février 2011

LONDON • PARIS • MIAMI

L'analyse de Barnes du marché de l'immobilier de prestige

Immobilier de prestige : la fin d'un cycle ?

Le marché de l'immobilier parisien de prestige a littéralement explosé en 2010, avec une hausse des prix dépassant 20 %. En région, en revanche, les prix sont restés stables.

Dans la capitale et à Neuilly, trois facteurs contribuent à la hausse :

- l'offre est très faible. Les vendeurs potentiels ne veulent pas en effet mettre leur bien sur le marché avant d'avoir acheté eux-mêmes un nouveau bien. « Tout ce qui est rare est cher », selon ce précepte, le peu de biens mis en vente ont donc vu leurs prix s'envoler ;
- le pouvoir d'attraction de Paris, loin de s'affaiblir, s'accroît d'année en année, en particulier auprès des étrangers ;
- les taux d'intérêt sont descendus en 2010 à leur plus bas niveau depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale.

Les prix ont encore battu leurs records en janvier 2011 et le mouvement haussier semble ne jamais devoir s'arrêter. Barnes a pourtant le sentiment d'arriver à la fin d'un cycle qui devrait se traduire, par une phase de stabilité mais rien ne peut prédire une véritable baisse...

Avant 2008 les cycles duraient en moyenne 17 ans : 10 ans de hausse, suivis de 7 années de baisse.

Or, depuis la crise de 2008 qui a vu les prix baisser – fortement en région, beaucoup plus faiblement en Ile-de-France –, le marché semble jouer au yoyo.

En 2011, selon toute vraisemblance, les prix devraient donc se stabiliser. Deux raisons à cela :

- les taux d'intérêt ont entamé leur remontée ;
- la révision de la fiscalité immobilière avec, notamment, la menace d'une taxe sur les plus-values réalisées sur la vente de la résidence principale.

Ce n'est, pour l'heure, qu'une annonce, une telle taxe a peu de chances d'être adoptée par le Parlement avant les élections de 2012, mais un certain nombre de particuliers fortunés devraient l'anticiper.

Un afflux de nouveaux biens constituerait une excellente nouvelle pour le marché dont les stocks sont aujourd'hui au plus bas.

Le stock est ainsi moitié moindre en janvier 2011 qu'en janvier 2010 ce qui n'empêche pas les agences du groupe Barnes de réaliser un nombre supérieur de transactions, celles-ci se réalisant quasiment « à flux tendus » : un bien proposé le lundi trouve son acquéreur le vendredi. Chez Barnes, plus de 70 % des biens vendus sur la Rive Gauche sont acquis par une clientèle internationale.

En Provence, sur la Côte d'Azur, à Biarritz et en Normandie où la crise de 2008 a eu un fort impact sur les prix et les ventes, Barnes note un frémissement des transactions.

Barnes en bref...

BARNES International Property Consultant fondé à Londres en 1995 par Heidi Barnes-Watson est présidé par Thibault de Saint Vincent. La société est présente en France comme à l'international : Londres, New York et Miami.

BARNES a su s'imposer comme une entreprise leader dans le secteur de l'immobilier international de prestige dans différents métiers :

- La vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers
- La location d'appartements de maisons et d'hôtels particuliers
- La gestion locative
- La relocation (grâce à nos partenaires)

Poursuivant sa stratégie de développement international, BARNES déploie ses bureaux en Asie, à Moscou, à Genève, à Bruxelles....

Contact Presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Julien Michon – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com