



BARNES

INTERNATIONAL REALTY

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

DÉJEUNER DE PRESSE

| 22 juin 2023 |

- WE ARE CLUB -

NOS BUREAUX

230

Consultants

30

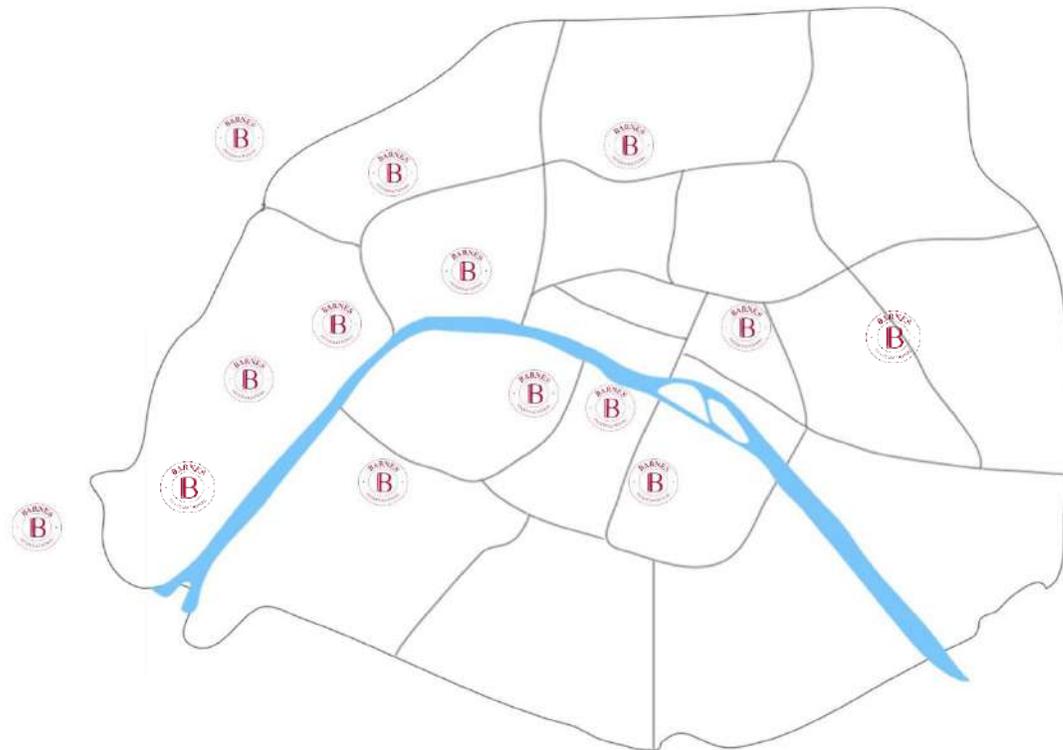
Équipes de vente

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

- Depuis début 2023, le marché se divise en 2 segments :
 - En-dessous et au-dessus de la barre symbolique des trois millions d'euros,
 - Le très haut de gamme se montre toujours aussi demandé et garde une cote élevée mais le cœur du marché commence à ralentir,
 - Cette décélération se manifeste non seulement pour les biens comportant des défauts, fussent-ils minimes, mais aussi pour l'ensemble des biens jusqu'à 3 millions d'euros,
- La baisse en volume constatée au 1er semestre 2023 (-13 %) précède naturellement la baisse des prix progressive.
- Un autre point majeur à prendre en compte : la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'emprunt, ce qui pénalise 90 % des acheteurs et peut peser jusqu'à 20 % sur le prix du bien souhaité. Cela devrait engendrer sur l'année 2023 une baisse sensible des prix, que l'on peut estimer autour de 5 % minimum mais qui pourrait facilement atteindre dans les prochains mois, 10 % dans les arrondissements et quartiers les moins prestigieux.
- A contre-courant de cette tendance baissière, certaines rues et avenues particulièrement recherchées parviennent à maintenir un niveau de prix comparable à celui de 2022. Et pas seulement pour les biens sans défaut ! Rive gauche comme rive droite, à Paris, l'adresse fait plus que jamais la différence.

INTRODUCTION

“Les 6 premiers mois de 2023 sont marqués par une baisse d’activité de 13 % en volume, avec un recul des prix de l’ordre de 5 %. Mais le marché parisien n’étant pas à un paradoxe près, nous notons en parallèle une augmentation de 20 % du volume des ventes pour les biens supérieurs à 3 millions d’euros sans baisse sensible de prix ! Il existe donc bien deux marchés qui évoluent à des vitesses différentes, le très haut de gamme agissant comme l’arbre qui cache la forêt. Cette situation de déséquilibre ne durera pas éternellement, il sera intéressant de voir comment elle évolue d’ici à l’automne 2023”.

Richard Tzipine – Directeur Général de BARNES

LES POINTS CLÉS D'UN MARCHÉ À DEUX VITESSES

01 Le très haut de gamme ignore la crise

Les appartements, maisons et hôtels particuliers de prestige font un triomphe auprès des acheteurs et des investisseurs.

02 La nécessité d'une certaine excellence

Dans un marché immobilier globalement troublé, les biens sans aucun défaut trouvent rapidement preneur.

03 L'importance de l'adresse

L'emplacement, l'emplacement et toujours l'emplacement. Une maxime qui prouve plus que jamais son bien-fondé.

04 Le maintien du phénomène des ventes flash malgré le contexte

Les ventes conclues en moins de 72 heures se retrouvent dans chaque arrondissement.

05 Neuilly, star de l'ouest parisien

Les Yvelines et les Hauts-de-Seine semblent à la traîne face à Paris, mais il en faudrait plus pour perturber Neuilly !

CES RUES DONT LA COTE NE FAIBLIT PAS

Certaines rues, places et avenues parisiennes résistent à toutes les modes et à tous les retournements du marché immobilier tant leur cote est forte génération après génération :

- 1^{er} : place Dauphine, rue Montpensier, quai de l'Horloge,
- III^e : rue du Parc-Royal,
- IV^e : rue Vieille-du-Temple,
- V^e : rue de l'Abbé-de-l'Épée, place du Panthéon, quai de la Tournelle,
- VI^e : places Saint-Sulpice et Saint-Germain-des-Prés, rue de Furstemberg, rue Guynemer, rue de Tournon et rue Auguste-Comte,
- VII^e : Carré des Antiquaires (rues de Lille, Beaune et Verneuil), rue de Bellechasse, rue Las-Cases, quartier Bac-Varenne,
- VIII^e : avenue du Président-Wilson, place d'Iéna, rue du Cirque, avenue Montaigne,
- X^e : rue Martel, rue des Petites-Ecuries,
- XI^e : square Gardette,
- XII^e : square Trousseau,
- XIV^e : rue Campagne-Première, rue Boissonnade, villa Adrienne ,
- XVI^e : avenue Raphaël, avenue Georges-Mandel, rue Benjamin-Franklin, place Rodin, rue d'Auteuil,
- Neuilly : boulevard Jean-Mermoz, d'Inkermann et d'Argenson, rue Perronet.

QUELQUES EXEMPLES DE VENTES FLASH

22 ventes flash au 1^{er} semestre 2023



Paris VI – Saint-Germain-des-Prés | Surplombant les Beaux-Arts – 103 m² – 4^e étage – Rénové – 2 990 000 €
48hrs



Paris VI – Institut de France
61 m² – Etage noble – 1 500 000 €
48hrs



Paris 16 – Foch/Etoile
188 m² – 5^e étage – A rénover – 2 720 000 €
24hrs



Paris VII – Constant Coquelin
206 m² – 5^e étage – A rénover – Balcon – 2 900 000 €
1^{ère} visite



Paris VIII – Villiers/Rocher Vue panoramique sur la tour Eiffel – 187 m² – 6^e étage – 2 645 000 €
1^{ère} visite



Paris 16 – OCDE
154 m² – 3^e étage – 2 370 000 €
72hrs

QUELQUES CHIFFRES

- Le segment qui chute est le « familial » : 1,2/2,5M€,
- Le haut de gamme se maintient et la coupure est vraiment à 3M€ (> 3M€ : +20 % alors que > 2.5M€ : stable, **la progression se fait donc sur les ventes entre 3 et 4M en 2023**, alors qu'il y en avait plus de 2,5 à 3 en 2022,
- Les petits continuent à se vendre (investisseurs).

PROMESSES PARIS / RP (Bureaux incluant les Viagers, les Biens d'exception et le département Commercial Realty)					TOTAL
	<1,2M€	1,2M<2,5M€	2,5M<5M€	>5M€	
S1 2021	360	330	55	43	788
S1 2022	420	339	65	44	868
S1 2023	415	234	58	45	755
Évolution S1 2022/S1 2023	-1 %	-31 %	-5 %	2 %	-13 %

QUELQUES CHIFFRES

PARIS, une offre en forte croissance au 1^{er} semestre 2023 vs 1^{er} semestre 2022

Nombre de mandats au 14/06/2023

75/92/78/94

Agences	21/12/2021	Parts de Marché	17/01/2023	Parts de Marché	14/06/2023	Parts de Marché	Evolution en point à 6 mois
BARNES	810	20,8%	1 176	28,9%	1 591	28,5%	-0,4
Féau	521	13,3%	621	15,3%	806	14,5%	-0,8
Engel & Wolkers	328	8,4%	305	7,5%	463	8,3%	0,8
Coldwell Bankers	302	7,7%	210	5,2%	262	4,7%	-0,5
Breteuil	270	6,9%	278	6,8%	355	6,4%	-0,5
Sotheby's	191	4,9%	189	4,7%	281	5,0%	0,4
Consultant	348	8,9%	113	2,8%	325	5,8%	3,0
Emile Garçin	159	4,1%	127	3,1%	166	3,0%	-0,1
Junot	264	6,8%	295	7,3%	311	5,6%	-1,7
Varenne	60	1,5%	72	1,8%	88	1,6%	-0,2
Esti. Autres agences (20 %)	651	16,7%	677	16,7%	930	16,7%	0,0
Total	3 904	100,0%	4 063	100,0%	5 578	100,0%	-

Evolution à 6 mois de l'inventaire BARNES de biens de prestige à vendre Paris/RP

+37 %





LE MARCHÉ IMMOBILIER HAUT DE GAMME DE PARIS ET DE LA RÉGION PARISIENNE

PARIS II^e/III^e/IV^e | LA COTE D'AMOUR POUR LE MARAIS SEMBLE INOXYDABLE

- Les acheteurs sont plus que jamais à la recherche de biens hors norme mais, comme dans le reste de Paris, ils sont beaucoup plus regardants qu'auparavant sur chaque détail et sur le prestige de l'adresse, qui se joue à quelques mètres près.
- Les prix dans le IV^e ont augmenté au 1^{er} semestre 2023 passant à 17 413 €/m² vs 16 569 €/m² en 2022 (+5 %).
- Les Américains et les Italiens veulent être présents dans le Marais et sont prêts à accepter les travers parisiens.
- Les acheteurs français sont très demandeurs de pied-à-terre leur permettant de se déplacer à pied pour profiter de ce que Paris peut leur proposer en matière de mode, de culture et de gastronomie.
- La remontée des taux de crédit éloigne une clientèle de jeunes couples avec ou sans enfant, se retrouvant dans l'incapacité de monter un dossier de financement pour des prix toujours aussi élevés.
- Alors que les quartiers les plus demandés des III^e et IV^e, comme la place des Vosges ou Bretagne/Enfants-Rouges, voient leur prix poursuivre leur hausse, certains secteurs comme Arts-et-Métiers pâtissent de l'attentisme des acheteurs. Les prix au m² devraient sensiblement y descendre, notamment pour les biens présentant des imperfections.

“Les rues ou les places les plus prestigieuses du Marais peuvent atteindre des sommets en matière de prix. La barre des 25 000 €/m² y est régulièrement franchie”. Caroline Baudry, directrice de BARNES Le Marais

PARIS VI^e/VII^e | TOUJOURS LA COURSE EN TÊTE

- L'écart se creuse entre les biens d'exception, affichés à partir de 2,5 millions d'euros, et le gros de l'offre familiale, entre 1,5 et 2,5 millions d'euros.
- Le très haut de gamme et les biens sans aucun défaut ne connaissent pas de baisse de prix et peuvent partir très vite, sans négociation.
- A contrario, de nombreux acheteurs potentiels se montrent beaucoup plus regardants : ceux qui ont besoin d'emprunter et ceux pour qui l'achat immobilier reste bien souvent l'affaire d'une vie.
- Le VI^e arrondissement affiche un prix moyen de 19 662 €/m² (+9 % par rapport à moyenne de 2022).
- Le VII^e arrondissement affiche un prix moyen de 18 030 €/m² (+4 % par rapport à la moyenne de 2022).
- Écart très important entre les prix les plus faibles, autour de 11 000 à 12 000 €/m² pour un rez-de-chaussée sur cour et 30 000 €/m² ou plus pour le haut-de-gamme, qui concerne environ la moitié des ventes des deux arrondissements.

“Si la baisse des prix n’est pas encore confirmée sur le secteur, nous ne cessons de sensibiliser les propriétaires au fait qu’elle paraît inéluctable d’ici la fin de l’année 2023”. Thierry Chomel de Varagnes, Directeur associé de BARNES Paris VI/VII

PARIS V^e/XIII^e/XIV^e

- Baisse du volume de transactions d'environ 10 % vs 2022,
- Projet reporté pour un certain nombre d'acquéreurs,
- Moins 15 % de stock vs 2022,
- Délais rallongés d'environ 6 semaines pour signer un compromis,
- Pas d'évolution de prix dans le V^e arrondissement,
- De plus en plus de biens proposés en-dessous des 10 000 €/m² dans le XIV^e (Alesia, Pernety...)
- La prime va aux biens à la rénovation et décoration raffinée. Cela s'applique autant pour les biens classiques qu'atypiques :

Un exemple qui l'illustre parfaitement : un bien familial d'angle, face à la Seine et à Notre-Dame, entièrement rénové et décoré avec soin, s'est vendu à plus de 21k€/m² alors que dans un immeuble voisin, un bien aux caractéristiques comparables mais qui nécessitait une rénovation complète, s'est vendu autour de 16 500 €/m².

“Malgré la période trouble, le segment du luxe se maintiendra par des prix hauts voire de plus en plus hauts et la clientèle exigeante et fortunée suivra. Pour le reste du marché les conditions d'accès au crédit, la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et la baisse du pouvoir d'achat ont et auront un impact sur l'évolution des prix. Nous parlerons d'un réajustement, d'une régulation du marché mais pas d'effondrement”. Julien Meguidech, directeur BARNES Panthéon

PARIS I^e/VIII^e/XVII^e | PARIS GARDE SON STATUT DE VALEUR REFUGE POUR LES ACHETEURS ÉTRANGERS

- Les acheteurs français se sont détournés des appartements familiaux pour des biens de taille inférieure,
- Hausse de la clientèle internationale pour les pied-à-terre,
- Demande en baisse d'environ 15 à 30 % selon les quartiers,
- Stock en hausse de 5 à 10 %,
- Délai de vente moyen qui se rallonge,
- Prix en baisse de 5 à 10 % sur les appartements familiaux et stable sur les biens de très grande qualité : étage élevé avec belle vue, espace extérieur, appartement bien rénové.

“Le VIII^e arrondissement a vu la clientèle étrangère revenir en masse au printemps 2023, notamment les Américains et les Taiwanais”.

Philippe Joffre, directeur associé de BARNES Saint-Honoré

PARIS XV^e | COUP DE CŒUR DES FAMILLES

- Le XV^e arrondissement attire des acheteurs souhaitant trouver des prix moins élevés que dans les VI^e et VII^e avec une qualité de vie assez similaire,
 - Cet arrondissement compte de nombreux appartements aux belles surfaces en étage élevé, avec parfois de vastes terrasses, qui séduisent notamment les expatriés de retour d'Angleterre. C'est d'ailleurs une spécificité du XV^e que de compter de nombreuses maisons entre 3 et 5 millions d'euros avec un jardin et cinq ou six chambres,
 - Les biens les plus haut de gamme trouvent très vite preneur, parfois dans la journée,
 - Pour les appartements plus classiques, les délais de transaction s'allongent et les négociations se montrent plus difficiles. Les prix sont globalement stables à fin avril 2023 (à 13 432 €/m², -1 %) mais le volume de ventes a baissé de 10 à 15 % en un an.
-
- **Un phénomène à signaler** : la forte demande générée par les petites surfaces entre 40 et 60/70 m² avec ou sans travaux, qui intéressent les investisseurs pour leur potentiel locatif et sont présentées entre 600 000 et 700 000 €.

“La vie familiale est préservée dans le XV^e grâce à ses artères commerçantes très animées, qui ont parfois disparu des VI^e et VII^e arrondissements, et grâce à ses beaux espaces verts, comme les parcs Georges-Brassens ou André-Citroën et la rive sud du Champ-de-Mars. Sa cote auprès des familles est par ailleurs entretenue par la qualité de ses écoles et ses lycées, notamment le très réputé lycée Pasteur et l’Ecole Bilingue”. Jérôme Le Sidaner, directeur de BARNES Paris XV

PARIS XI^e/XII^e/XX^e | UNE VIE DE VILLAGE PRÉSERVÉE

- Le marché immobilier de prestige s'est imposé au fil des années dans les XI^e, XII^e et XX^e arrondissements,
- Les prix élevés y restent étroitement liés à la notion de quartier et même de micro-quartier, et surtout à la vie de village préservée,
- Dans le XI^e, la rue Faidherbe voit des prix de 14 000 voire 15 000 €/m². La place de la Nation, la rue du Rendez-Vous et le secteur proche du Marais font eux aussi figure de valeur sûre,
- Dans le XX^e, Ménilmontant tire particulièrement bien son épingle du jeu en 2023, avec des prix compris entre 10 000 et 12 000 €/m², notamment pour des petites maisons de ville toujours très prisées. Autres secteurs dont la cote s'affirme cette année, la rue Oberkampf et plus généralement les îlots que forment les discrètes cités comme la cité du Figuier ou la cité du Labyrinthe, avec leurs cours pavées à l'abri du tumulte et des regards,
- Les biens proposés en mauvais état ou demandant à être rénovés supportent une forte décote.

“Prime est donnée aux appartements vendus clé en main sans travaux à prévoir, à part peut-être le réaménagement de la cuisine ou d'une salle de bains”. Sébastien Mouton, directeur de BARNES Paris Est.

PARIS IX^e/X^e/XVIII^e/XIX^e | UN MARCHÉ ÉCARTELÉ ENTRE SES EXTRÊMES

- Le marché est séparé en deux tendances opposées :
 - Les biens exceptionnels, notamment ceux situés au dernier étage avec une vue, dont les prix continuent d'augmenter et qui se vendent souvent hors marché en quelques jours,
 - Les biens plus standard, dont les prix moyens sont en forte baisse. Surtout s'ils présentent un défaut ou nécessitent des travaux, même légers.
- Autre élément marquant en cette mi-2023 : les acheteurs sont de plus en plus vigilants sur le DPE, qui apparaît comme un élément fort de négociation s'il est en F ou G,
- Le marché du X^e s'est malgré tout montré encore assez stable côté prix à 11 563 €/m², soit -2 %. Quant au XIX^e, il poursuit son augmentation à 10 621 €/m² (+7 %),
- Les prix moyens pour les IX^e et XVIII^e sont de 12 000 €/m²,
- Le stock de biens à vendre a augmenté de 20 %.

“ Les nombreux acheteurs tentent de compenser la hausse du taux de crédit par une négociation sur le prix de vente”. *Sophie Néama, directrice de BARNES Paris X/XIX*

PARIS XVI^e | AUTEUIL/PASSY/TROCADÉRO

- Baisse importante de la demande des familles
- Hausse importante de la demande des étrangers venant d'Asie, des US et du Moyen Orient
- Légère progression du volume de transactions (+6 %), avec quelques particularités :
 - Forte progression du segment 3 à 5M€ (XVI^e Nord (Porte Dauphine et Chaillot) et Auteuil), et forte baisse sur ce segment pour La Muette
 - Baisse importante du segment 2 à 3 M€ (XVI^e Nord, Auteuil)
 - Forte progression du segment 1 à 2 M€ (XVI^e Nord, Passy La Muette, Auteuil)
- Augmentation de 30 % du nombre de mandats dans toutes les catégories de biens (120 -> 160), multiplié par deux en 1 an ½, avec quelques particularités,
- Les délais de vente ont augmenté de 50 % (+1 mois) en moyenne entre 2022 et 2023 (3 mois vs. 2 mois en 2022)
- Le prix du m² a progressé de +10 % (15,3 k€ en 2023, vs. 14 k€ en 2022 en moyenne) avec de fortes disparités par quartier :
 - Stabilité à Auteuil (13,3k€ en 2023 vs 13,2k€ en 2022)
 - Légère progression à la Muette +5 % (15k€ en 2023 vs 14,3k€ en 2022)
 - Forte progression pour le XVI^e Nord +17 % (16,4k€ en 2023 vs 14k€ en 2022)

PARIS XVI^e | AUTEUIL/PASSY/TROCADÉRO

- Le montant moyen des transactions a progressé de +10 % (2 580 k€ en 2023, vs. 2 340 k€ en 2022) avec de fortes disparités en fonction des quartiers :
 - Forte hausse à Auteuil, +25 % (2 580k€ en 2023 vs. 1 800k€ en 2022) et pour le XVI^e Nord, +13 % (2 920 k€ en 2023, vs 2 590 k€ en 2022),
 - Stabilité à la Muette, +2 % (2 195 k€ en 2023 vs. 2 150 k€ en 2022).

LES YVELINES ET LES HAUTS-DE-SEINE MARQUENT LE PAS FACE À PARIS

- Dans les Yvelines, là encore, le « sans défaut » garde la cote : à Versailles, les biens les plus haut de gamme se vendent toujours rapidement. À l'image d'une maison de 174 m² avec jardin, dans une résidence donnant sur le parc du château avec vue sur celui-ci. Sans aucun défaut et dotée d'une décoration raffinée, elle s'est vendue en avril 2023 en trois semaines après une très légère négociation, à 10 235 €/m². A contrario, dès qu'un bien présente le moindre défaut, la négociation s'avère plus difficile et les visites plus rares,
- Les prix ont baissé d'environ 6 % à Versailles en un an, soit environ -500 € par m². Un bien qui se serait vendu 8 500 €/m² en 2022 se négocie aujourd'hui autour de 8 000 €/m²
- Dans les Hauts-de-Seine, le constat est assez similaire, avec une forte demande pour les communes et les quartiers les plus prestigieux mais un attentisme global dans les autres secteurs,
- Neuilly se démarque une fois de plus par sa solidité, avec un volume et un chiffre d'affaires inchangés entre mai 2022 et mai 2023,
- Côté prix, le premier semestre 2023 affiche une moyenne de 13 215 €/m², soit +1 % par rapport à 2022,
- Le graal est comme en 2022 formé par des appartements dotés d'un jardin ou d'une terrasse,
- Les biens les plus remarquables se vendent en quelques jours, voire quelques heures à des prix élevés,
- Néanmoins, le marché fonctionne comme dans Paris, selon une logique de double vitesse. Les appartements présentés en état moyen, nécessitant des travaux ou contenant un défaut même mineur devront étalonner leurs prix à la baisse au risque de ne pas trouver preneur.

LES YVELINES ET LES HAUTS-DE-SEINE MARQUENT LE PAS FACE À PARIS

“Les Yvelines ont connu un afflux de clients venant de Paris dès la levée des restrictions sanitaires en 2021 et 2022. Après cette phase que l’on peut qualifier d’euphorique, les Parisiens qui n’ont pas participé à ce mouvement semblent désormais se recentrer sur leurs quartiers d’origine, une attitude classique quand la conjoncture économique est troublée”. Nicolas Moirignot, directeur de BARNES Yvelines

“Neuilly est souvent surnommée le 21^e arrondissement parisien. Mais cette commune possède un charme bien particulier et un art de vivre qui lui sont propres. Résultat, les biens les plus remarquables se vendent en quelques jours, voire en quelques heures”. Catherine van Aal, directrice associée de BARNES Neuilly



PRÉSENTATION DES DERNIÈRES TRANSACTIONS EMBLÉMATIQUES



PARIS 1^e PLACE DAUPHINE

- Appartement de 158 m²
- 2^e étage
- 2 chambres
- Entièrement rénové par un architecte
- 7 215 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



PARIS III^e RUE VIEILLE DU TEMPLE

- Appartement de 73 m²
(surface totale de 81 m²)
- 1^e étage
- 2 chambres
- Bon état
- 1 530 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : client habitant
Miami



PARIS V^e VAL-DE-GRÂCE

- Appartement de 179 m²
- 3^e étage
- 3 chambres
- Excellent état
- 2 900 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Américain



PARIS VI^e SAINT-GERMAIN- DES-PRÉS

- Appartement de 173 m² offrant des vues sur l'église Saint-Germain-des-Prés jusqu'au Sacré-Cœur
- 2 chambres
- 4 700 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



PARIS VIII^e FAUBOURG SAINT- HONORÉ

- Duplex rénové de 180 m² avec balcons
- 5^e et 6^e étages
- 3 chambres
- 4 100 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



PARIS IX^e ALFRED STEVENS

- Appartement de 111,56 m²
- 4^e étage
- 2 chambres
- Excellent état
- 1 630 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



PARIS X^e MARTEL

- Appartement de 84 m²
- Terrasse de 20 m²
- 7^e étage
- Une chambre
- Excellent état
- Vendu 18 000 € le m²

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



PARIS XI^e POPINCOURT

- Loft d'exception de 162 m² avec un patio
- Rez-de-jardin + 1 étage
- 4 chambres
- Parfait état
- 2 195 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



PARIS XIV^e MONTPARNASSE

- Appartement de 131 m²
- 8^e et dernier étage
- 3 chambres
- Terrasse de 12,5 m²
- Excellent état
- 2 100 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



PARIS XV^e SUFFREN/CHAMP- DE-MARS

- Appartement de 100 m² rénové
- 8^e étage
- 3 chambres
- 2 700 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



PARIS XVI^e TROCADÉRO

- Appartement de 176 m² entièrement rénové
- 4^e étage
- 2 chambres
- 4 880 000 €

Vendeur : Brésilien
Acquéreur : Taiwanais



PARIS XVI^e CŒUR DE PASSY

- Appartement de 105 m²
- 4^e étage
- 3 chambres
- A rénover
- 1 290 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



PARIS XVIII^e DUHESME

- Appartement de 83 m²
- 5^e étage
- Terrasse de 7 m²
- 2 chambres
- Refait à neuf
- 1 200 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



NEUILLY-SUR- SEINE CHÂTEAU

- Hôtel particulier début XX^e de 360 m²
- Jardin de 400 m²
- 11 pièces
- A rénover
- Non communicable

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



SÈVRES (92)

- Maison contemporaine de 400 m²
- 3 800 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



NOISY-LE-ROI (78) DOMAINE DE LA TUILERIE

- Maison de 224 m² située sur un terrain de 2 667 m²
- 4 chambres
- Bon état
- 1 550 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER HAUT
DE GAMME À DEUX HEURES DE PARIS

TENDANCES

Évolution de la demande & Évolution du volume de transactions

- Baisse des demandes : néanmoins demandes plus mûres et plus qualifiées vs 2022,
- Même phénomène dans le volume des transactions,
- Les demandes se focalisent sur :
 - La situation et notamment la distance à parcourir ainsi que la facilité d'accès,
 - Le caractère et le charme du bien,
 - Des environnements exempts de nuisances, sonores et visuels voir olfactives,
 - L'état général. Les travaux font peur (coût et délai) et notamment ceux liés aux performances énergétiques. Ils commencent à devenir des préoccupations importantes de nos acquéreurs.

Évolution du stock de biens / délais de ventes

- Le stock de biens s'est maintenu au 1^{er} semestre et semble s'accroître pour cette deuxième partie de l'année 2023,
- L'arrivée du printemps et de l'été est toujours plus favorable à la prise de mandats,
- Prime aux nouveautés : les biens peuvent se vendre rapidement alors que ceux qui comportent des défauts majeurs peuvent mettre plusieurs mois à trouver un acquéreur,
- Plus grande vigilance et attention aux détails de la part des acquéreurs et les conseils ; ce qui entraîne mécaniquement un rallongement dans les délais de transaction.

TENDANCES

Évolution du prix (montant moyen des transactions et/ou prix moyen au m²)

- Sur tous nos secteurs les prix commencent à légèrement baisser,
- Les biens avec des « défauts » (commercialisation trop longue, trop vue, nuisances importantes, travaux importants...), font désormais l'objet d'offres parfois agressives,
- Ventes à des prix records quand la situation est exceptionnelle.

Qui achète ? (Nationalité, famille, travailleurs étrangers... ?)

- L'attractivité de la proximité des grands centres urbains draine un vrai flot d'acheteurs étrangers (pays limitrophes essentiellement et pays en \$), et nous comptons naturellement beaucoup de Français (65 %),
- Deux profils se distinguent :
 - Les familles qui décident de quitter les zones urbaines, pour s'installer dans les zones péri-urbaines,
 - Investissement plaisir pour des résidences secondaires.

Quel(s) type(s) de bien(s) est(sont) recherché(s) ?

- La situation reste le critère principal, et notamment la distance à parcourir pour y parvenir ,
- Recherche de biens représentatifs des secteurs. La longère en Normandie, la ferme Solognote, Dinardaise ou Malouinière... Les châteaux et les manoirs continuent à catalyser 50 % des demandes et les recherches par sujets de passions demeurent importantes (vieilles pierres, MH, équestre, forêt, viticole, agricole, chasse...).

TENDANCES

D'autres phénomènes importants à mettre en avant

- L'enthousiasme toujours aussi fort pour la Bretagne et de manière générale les destinations accessibles à 2H de TGV,
- Réel intérêt pour les propriétés avec de grands espaces et les propriétés avec de l'eau (source, ru, rivière, étang.....) ces transactions s'inscrivent quasiment toutes dans le registre de l'achat/investissement.

Perspectives pour le 2^e semestre 2023

- La hausse des taux d'intérêt et les conditions de crédit pèsent sur le marché immobilier et notamment pour les résidences secondaires,
- Tant que la baisse des prix ne compense pas la hausse des taux, nous resterons dans un marché attentiste,
- Après quelques années avec des niveaux de taux historiquement bas et même si les taux remontent depuis la fin 2022, les taux actuels demeurent négatifs face à l'inflation.



YVELINES (78)

À MOINS D'UNE HEURE DE
PARIS

- Demeure de 570 m²
- Jardin de 4 225 m²
- Piscine, pool house, annexe et appartement de gardien
- 2 750 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



SAINT-BRIAC-SUR-MER

30 MINUTES D'UNE GARE
TGV

- Maison de capitaine
- Parc d'un hectare
- 5 200 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français



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

NOS BUREAUX

+300

Biens à louer

30

Collaborateurs

15

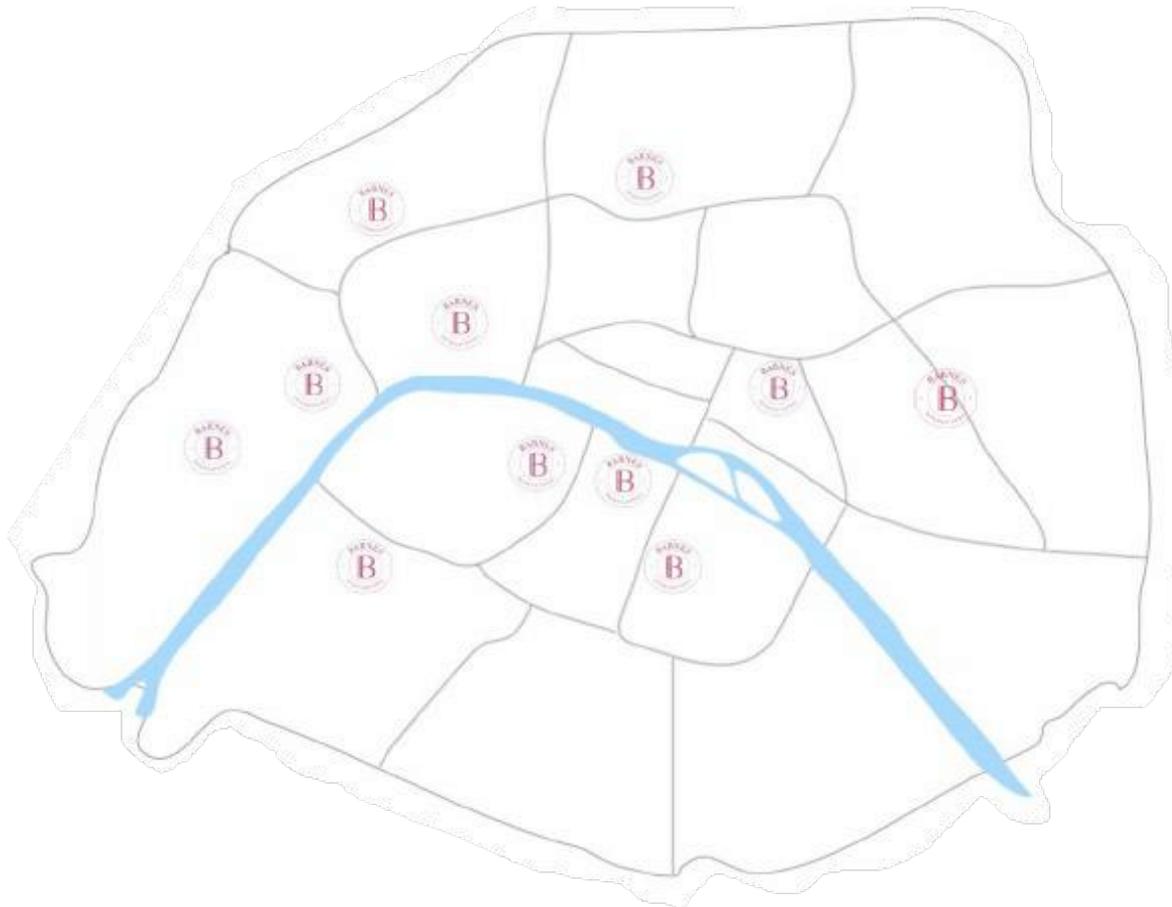
Bureaux à Paris et RP

+1 000

Locations par an

600

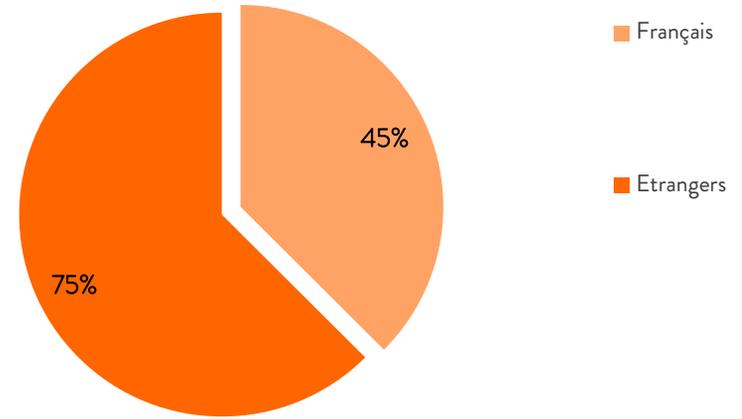
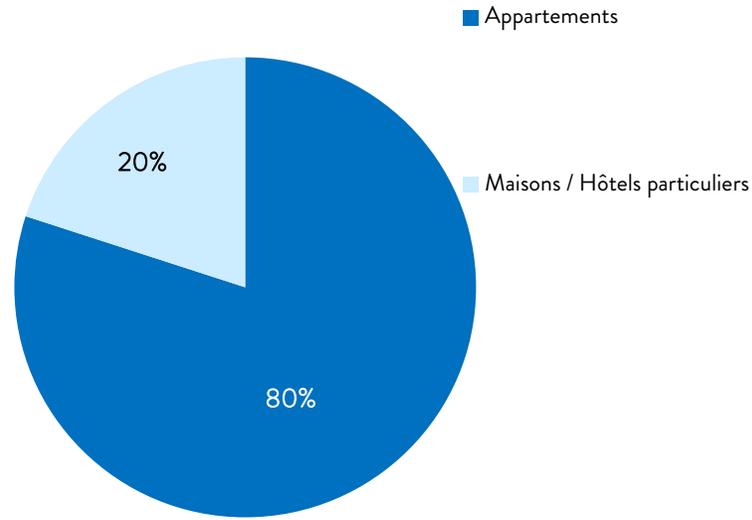
Biens en gestion



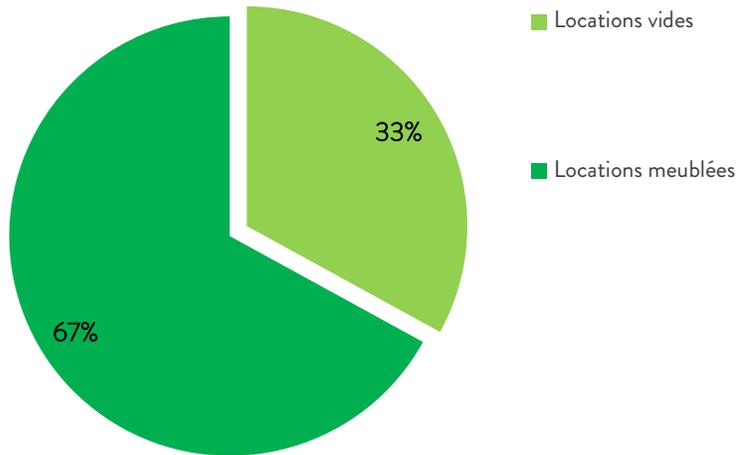
LE MARAIS
MARTYRS
CHARONNE
TROCADÉRO
PASSY-LA MUETTE
AUTEUIL
SAINT-HONORÉ
COURCELLES
PANTHÉON
SAINT-GERMAIN-DES-PRÉS
BAC/VARENNE
CHAMP-DE-MARS
BOULOGNE BILLANCOURT
NEUILLY-SUR-SEINE
VERSAILLES

QUELQUES CHIFFRES

Appartement / HP
Une nette prépondérance des appartements

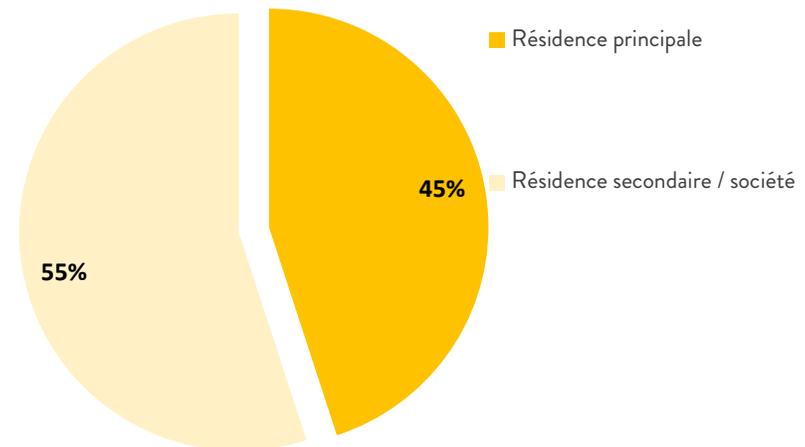


Typologie des clients
Nous comptons environ +15 % de candidats locataires étrangers



Vide / Meublé
2/3 de locations meublées

Type de bail
Une majorité de baux Code Civil



QUELQUES CHIFFRES

18 %

Locataires BARNES
Américains

Un chiffre en net
progression ces
dernières années

49 %

Locataires BARNES
Européens (hors France)

Un retour considérable
de nos voisins
européens

45K €

Loyer mensuel

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

346

Locations BARNES

Nombre total de
locations ce 1^{er}
semestre

LE MARCHÉ DE LA LOCATION AU 1ER SEMESTRE 2023 VS 1ER SEMESTRE 2022

- Deux semestres relativement identiques en termes de volume d'activité : ralentissement certain fin mars et avril dû à des événements publics (élection en 2022 et grèves à répétition en 2023). Le mois de mai est dynamique mais toujours un peu perturbé par les ponts,
- CA en augmentation de 27 % (de janvier à fin mai)
- La grande différence entre les 2 semestres est le budget de nos clients :
 - Nos clients étrangers (Américains principalement) proposent aujourd'hui des budgets montant jusqu'à 40 K€
- Au 1^{er} semestre 2023, 12 locations à + de 10K vs 12 sur toute l'année 2022,
- Au 1^{er} semestre 2023, 2 locations à + de 20K vs 0 en 2022
- Retour des expatriés en masse avec de beaux budgets.

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 €.

4 000 €

MONTANT MOYEN DU LOYER

DANS PARIS INTRA-MUROS*

PERSPECTIVES POUR LE 2^E SEMESTRE 2023

OPPORTUNITÉS

- Paris est une capitale très convoitée par la clientèle étrangère
- Clientèle de + en + riche
- Marché dynamique - Clients étrangers
- Partenariats haut de gamme (fonds d'investissements / + 3 nouveaux clients)

RÉSERVES

- Législations : nouvelle réglementation DPE – encadrement des loyers
- Taux d'intérêt bancaire à la hausse – à long terme
- Manque significatif d'offres



PARIS XVI^e VICTOR HUGO

- Appartement de 194 m²
- 5^e étage
- 3 chambres en suite
- Neuf / climatisation / au sein d'une résidence luxueuse avec services
- 17 500 € CC (meublé)

Locataire : Américain
travaillant dans une grande
banque
Bailleur : Français



PARIS VIII^e MONCEAU/VILLIERS

- Appartement de 269 m²
- 2^e étage
- 5 chambres
- Neuf
- 20 000 € CC

Locataire : Américain
Bailleur : Français

CONTACTS

GALIVEL & ASSOCIÉS :

Carol GALIVEL / Gaëtan HEU

+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