BARNES

Communiqué de presse
Novembre 2026

BARNES poursuit son développement international et ouvre un bureau à Mexico City

BARNES, acteur international de l'immobilier de prestige, annonce l'ouverture de BARNES Mexico à Mexico City. Installé dans le quartier de Lomas de Chapultepec, le bureau accompagne une clientèle internationale dans l'achat, la vente et la location de biens résidentiels haut de gamme. Dirigée par Benjamin Brjost, l'équipe propose un accompagnement en français, en espagnol et en anglais, au sein d'un marché qui conjugue dynamisme économique, diversité architecturale et prix encore inférieurs à ceux des grandes capitales internationales.

Mexico City, une capitale encore accessible sur le marché international du luxe

Le différentiel de prix constitue l'un des principaux arguments du marché mexicain. Pour un budget de 2 millions de dollars, les fourchettes de prix retenues par BARNES permettent d'envisager une surface de 235 à 365 m² à Polanco, contre 85 à 125 m² dans le Triangle d'or parisien et le 6e arrondissement, ou 60 à 90 m² à Manhattan.

Ville, adresse prime	USD / m²	Surface pour 2 M USD
New York, Manhattan	22 000 à 32 000	60 à 90 m²
Paris, Triangle d'or et 6e arrondissement	16 000 à 24 000	85 à 125 m²
Miami, Brickell et Miami Beach	12 000 à 18 000	110 à 165 m²
Madrid, Salamanca	10 000 à 14 000	145 à 200 m²
Lisbonne, Chiado et Príncipe Real	8 000 à 12 000	165 à 250 m²
Mexico City, Polanco	5 500 à 8 500	235 à 365 m²

Source : BARNES, septembre 2026. Fourchettes de prix observées sur les adresses les plus recherchées de chaque ville, revente et neuf, à partir des transactions et mandats des agences du réseau BARNES et des indices publics de référence.

À Polanco, quartier particulièrement recherché pour ses commerces haut de gamme, ses immeubles résidentiels et sa proximité avec le parc de Chapultepec, le prix d'entrée du segment luxe est estimé à environ 25 millions de pesos mexicains, soit près de 1,35 million de dollars, pour un appartement familial de 250 m². À Lomas de Chapultepec, les grandes maisons se négocient entre 60 et 200 millions de pesos. Les programmes ultra-prime, notamment les penthouses et les résidences associées à des marques hôtelières, peuvent dépasser 180 000 pesos par mètre carré.

Un marché porté par le dynamisme économique et la demande internationale

L'attractivité de Mexico City s'inscrit dans un contexte économique marqué par le développement du "nearshoring", qui consiste à rapprocher les activités de production des marchés de consommation. Selon le ministère mexicain de l'Économie, le Mexique a enregistré environ 36 milliards de dollars d'investissements directs étrangers en 2023, avant d'atteindre un record historique de 40,9 milliards en 2025*.

Cette dynamique contribue à renforcer la présence d'entreprises internationales et de leurs cadres dans la capitale. Les quartiers de Polanco, Lomas de Chapultepec et Santa Fe concentrent notamment des activités économiques et une partie de la demande résidentielle associée. L'arrivée de nouveaux profils internationaux est susceptible de soutenir les besoins en logements de qualité, à l'achat comme à la location.

Contact Presse
Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com

Selon l'indice des prix de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), les prix résidentiels à Mexico City ont progressé d'environ 33 % entre 2022 et 2025, soit plus de 7 % par an et une hausse réelle d'environ 9 % une fois l'inflation déduite. Les rendements locatifs bruts y atteignent en moyenne 6,8 %, et jusqu'à 8 % dans certains quartiers prisés, contre environ 4,7 % à Paris et 5,1 % à Madrid (Global Property Guide, 2026). La capitale a en outre concentré 55 % des investissements étrangers directs reçus par le Mexique en 2025, une année record.
« La demande internationale est soutenue notamment dans les quartiers les plus recherchés, de Polanco aux Lomas de Chapultepec », observe Benjamin Brjost, directeur général adjoint chez BARNES Mexico.

BARNES Mexico anticipe par ailleurs une revalorisation de 25 à 35 % des adresses prime de la capitale d'ici 2030. Cette projection repose sur la rareté de l'offre de qualité, le développement de la demande internationale et un potentiel de rattrapage par rapport aux marchés européens. Elle constitue toutefois un scénario de marché et non une garantie d'évolution des prix.

« Pour un acquéreur non mexicain, Mexico City présente également une particularité juridique : contrairement à certaines zones côtières et frontalières soumises à un régime de propriété spécifique, la capitale se situe hors de la zone restreinte définie par le droit mexicain. L'acquisition directe par un étranger y est donc possible, sous réserve des formalités applicables, et les frais d'acquisition, droits de mutation et frais de notaire compris sont estimés entre 6 et 8 % du prix », expose Pierre de Saint Vincent, associé chez BARNES Mexico.

La clientèle internationale de BARNES Mexico se compose d'abord de familles expatriées qui s'installent à moyen et long terme. Les Américains y occupent une place importante. Si le littoral mexicain les attire d'abord pour une résidence secondaire, Mexico City les séduit avant tout comme résidence principale : ils s'y installent souvent en famille, attirés par la qualité de vie et par le potentiel de valorisation du marché.

La communauté française du Mexique est la première d'Amérique latine et est concentrée à Mexico City et dans ses environs. Elle s'appuie sur un tissu économique dense : 822 filiales d'entreprises françaises sont implantées dans le pays (Eurostat/INSEE, 2023). BARNES Mexico accompagne en particulier les cadres français arrivés avec leur entreprise à des postes stratégiques, dont beaucoup s'installent durablement.

La sécurité, un critère déterminant pour les acquéreurs internationaux

La perception de l'insécurité au Mexique constitue un sujet important pour les acquéreurs étrangers. Les données doivent toutefois être appréciées à l'échelle des territoires concernés, les situations pouvant différer sensiblement entre les États du pays, la capitale et ses différents quartiers.

Selon l'institut national de statistique mexicain et de géographie (INEGI), le taux d'homicides de Mexico City est passé de 14 pour 100 000 habitants en 2019 à 10 en 2024, puis 9 en 2025. Les alcaldías de Miguel Hidalgo, où se trouvent notamment Polanco et Lomas de Chapultepec, et de Benito Juárez afficheraient des taux de l'ordre de 3 à 6 pour 100 000 habitants. Dans le résidentiel haut de gamme, la sécurité est un critère systématique. On retrouve un poste de garde et une surveillance 24 h/24, un stationnement privé et la vidéosurveillance. Dans les résidences fermées les plus exclusives, l'accès est strictement contrôlé : les visiteurs sont enregistrés, et les propriétés récentes intègrent de plus en plus l'accès biométrique.



Au sein d'un domaine privé et sécurisé, cette propriété se compose de deux résidences développant une surface construite totale d'environ 3 055 m^2, répartie entre une demeure principale de 2 440 m^2 et une seconde résidence de 615 m^2. L'ensemble s'étend sur un terrain d'environ 7 000 m^2, agrémenté d'un lac privé et accessible par une allée privative. La résidence principale compte cinq chambres, tandis que la seconde en propose trois. La propriété dispose également d'une cave à vin, d'un spa, d'un jacuzzi, d'une salle de sport et d'un garage pouvant accueillir jusqu'à dix véhicules.

Prix de vente : 240 000 000 MXN (soit ~ 11,5 M€)

Contact Presse
Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com

« Dans le résidentiel haut de gamme, les dispositifs de contrôle des accès, la présence de personnel de sécurité et les stationnements privés figurent parmi les prestations courantes. La qualité de l'environnement immédiat et les caractéristiques propres à chaque immeuble ou propriété font ainsi partie des critères à examiner lors d'une acquisition », explique Benjamin Brjost, directeur général adjoint chez BARNES Mexico. *« Par ailleurs, dans certaines copropriétés et résidences fermées, les voisins attachent de l'importance au profil des nouveaux acquéreurs. »*

Une diversité architecturale qui distingue le marché mexicain

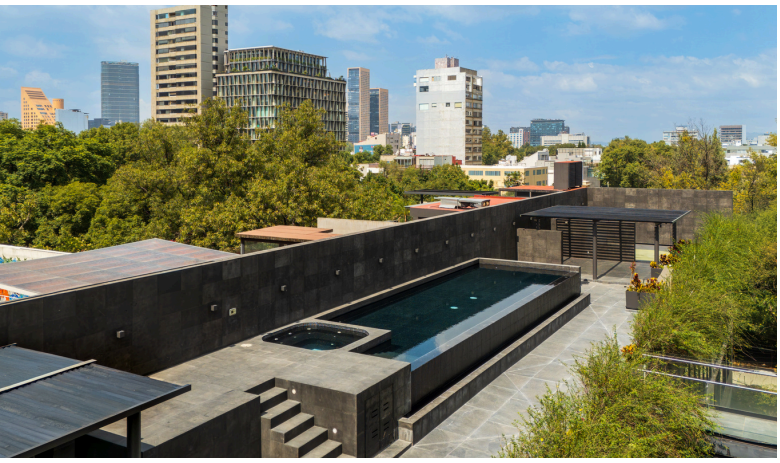
Mexico City se distingue par la diversité de son patrimoine résidentiel, des demeures historiques avec jardins aux immeubles contemporains. À Polanco, les biens haut de gamme côtoient commerces de luxe et espaces culturels, tandis que Lomas de Chapultepec se caractérise par ses grandes propriétés. Roma et Condesa séduisent par leurs architectures Art déco et porfiriennes, quand San Ángel et Coyoacán préservent maisons anciennes, patios et jardins.

Les prix au mètre carré varient selon les quartiers : de 4 800 à 7 200 €/m² à Polanco, de 3 850 à 5 765 €/m² à Lomas de Chapultepec et de 3 125 à 4 565 €/m² à Roma et Condesa. À San Ángel et Coyoacán, ils s'établissent entre 2 880 et 4 800 €/m².

Une implantation au service d'une clientèle internationale

« Avec l'ouverture de BARNES Mexico, BARNES renforce sa présence en Amérique latine et élargit son accompagnement sur une place immobilière dont les caractéristiques économiques, les niveaux de prix et la diversité patrimoniale la distinguent des marchés européens traditionnels », expose Thibault de Saint Vincent, président de BARNES. Cette implantation s'appuie sur le réseau international de BARNES, qui compte près de 150 bureaux dans le monde. Elle vise à proposer un accompagnement local aux acheteurs et propriétaires dans leurs projets résidentiels, tout en facilitant les échanges avec les autres marchés du réseau.

** Chiffres préliminaires publiés en février 2026 par le ministère mexicain de l'Économie.*

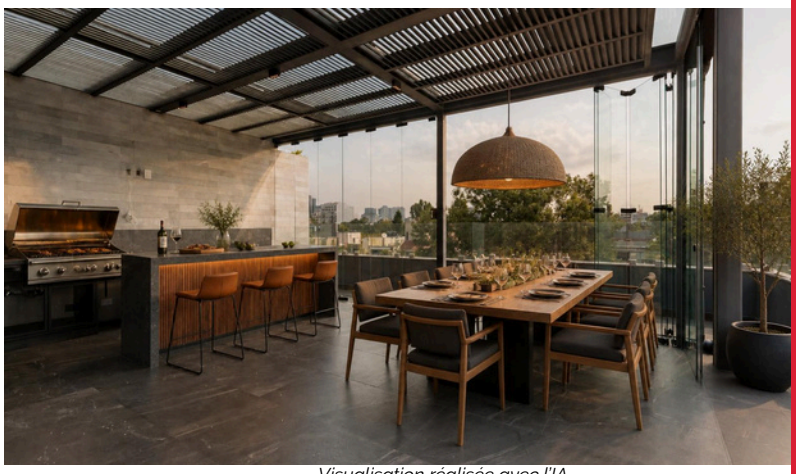


Cet appartement en duplex de 257 m² a fait l'objet d'une rénovation complète en 2020, privilégiant des finitions design et des prestations contemporaines. Il bénéficie d'une grande baie vitrée offrant une vue dégagée sur le parc. Il comprend deux chambres, dont une suite parentale avec salon privatif, dressing et salle de bains en marbre. La résidence propose par ailleurs des espaces et services dédiés au bien-être, avec un rooftop, une piscine, un jacuzzi, un spa et une salle de sport, ainsi qu'un service de sécurité assuré 24 h/24.

Prix de vente : 33 000 000 MXN (soit ~ 1,6 M€)

Ce penthouse d'environ 385 m², terrasses comprises, a été livré en 2022 au sein d'une résidence intimiste de seulement cinq logements. Il dispose de trois chambres, chacune avec sa salle de bains et son dressing. Deux terrasses privatives prolongent les espaces de vie et sont aménagées avec une cuisine extérieure et des espaces lounge.

Prix de vente : 54 750 000 MXN (soit ~ 2,63 M€)



Visualisation réalisée avec l'IA

Contact Presse
Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com

À propos de BARNES

Acteur international de l'immobilier de luxe et des services liés à l'art de vivre, BARNES est présent dans 25 pays et compte près de 150 bureaux à travers le monde. Son réseau couvre les grandes métropoles internationales - Athènes, Barcelone, Bruxelles, Budapest, Buenos Aires, Dubaï, Genève, Istanbul, Lisbonne, Londres, Lugano, Luxembourg, Madrid, Mexico, Miami, Milan, Monaco, Montréal, New York, Paris, Porto, Rome, Tel-Aviv et Venise -, le Connecticut, l'Asie du Sud-Est (Cambodge, Thaïlande et Vietnam), ainsi que les principales villes françaises, dont Aix-en-Provence, Annecy, Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes et Toulouse.

BARNES est également implanté dans les destinations de villégiature les plus prisées. En France, son réseau s'étend aux Alpilles et au Luberon, au bassin d'Arcachon, à Cassis, à la Corse, à la Côte basque, aux Landes et au Béarn, à la Côte d'Azur, à Deauville, à l'île de Ré et au littoral varois. Au bord des lacs alpins, BARNES est présent à Aix-les-Bains, Divonne-les-Bains et Évian-les-Bains. À la montagne, ses implantations comprennent Chamonix, Courchevel, Les Menuires, Megève et Méribel, ainsi que Crans-Montana, Gstaad, Verbier et Zermatt. À l'international, le réseau BARNES s'étend également à Cortina, à Ibiza, à l'île Maurice, à Majorque, à Marbella, dans le Maresme, à Marrakech, à Porto Cervo, à Punta del Este, en République dominicaine, à St Barth et à San Sebastián.

Ambassadeur de l'art de vivre, BARNES accompagne ses clients dans leurs projets immobiliers, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, de haras, de propriétés viticoles, de domaines de chasse, de forêts ou de terres agricoles. Son expertise s'étend à une gamme de services haut de gamme dédiés à l'art de vivre : location saisonnière, yachting, grands vins, voitures GT et de collection, conciergerie et conseil en art.

Son offre immobilière couvre l'achat et la vente d'appartements, de maisons, d'hôtels particuliers, de châteaux et de biens d'exception, ainsi que l'immobilier neuf et le viager. Elle comprend également la location résidentielle et saisonnière, la gestion locative et l'immobilier professionnel et commercial, notamment les bureaux, les commerces, les hôtels et les immeubles.

Cette expertise s'enrichit d'activités complémentaires dans l'hospitalité, avec Maison BARNES New York, Maison BARNES Paris Trocadéro et Jardin by Château Jasson, ainsi que dans l'accompagnement patrimonial et l'investissement, avec BARNES FAMILY OFFICE by Côme et BARNES Private Office. Ce dernier propose une approche globale de l'immobilier d'exception, à la croisée du patrimoine, de l'investissement et de l'art de vivre, grâce à un accompagnement sur mesure et à un accès privilégié au réseau international BARNES.

Contact Presse
Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com