

Immobilier haut de gamme en Espagne : Un marché riche en opportunités avec des prix en baisse dans de nombreuses villes

Le marché immobilier haut de gamme espagnol est un marché d'ordinaire porté par la présence très forte de la clientèle internationale. L'arrivée de la Covid-19 et les restrictions de voyage ont entraîné une chute sans précédent du nombre de touristes, avec un retour à des valeurs de 1970, avec 18,3 millions de touristes en 2020 (contre 79,2 millions en 2019). Avec la fin des restrictions de voyage, ce marché devrait retrouver sa dynamique, d'autant plus que les Européens manifestent depuis la pandémie le souhait de redécouvrir les pays et les villes accessibles en voiture ou en train.

Par ailleurs, la crise sanitaire a accéléré la baisse des prix de l'immobilier en Espagne. Lorsque cette crise sera passée, cette régulation des prix aura pour effet de redynamiser le marché de l'ancien grâce au retour des investisseurs.

Opportunités à saisir sur le marché barcelonais avec des baisses pouvant atteindre 20 %

Barcelone mise depuis plus de dix ans sur l'accueil et le soutien des startups et des entrepreneurs de la tech. Cette politique économique, associée au caractère festif reconnu de la ville, à son architecture si spécifique et à la présence d'un aéroport et de grandes écoles internationales, ont fait de la capitale catalane un lieu de choix pour les étudiants, les jeunes entrepreneurs, les touristes et les investisseurs internationaux.

« Sous la barre du million d'euros, la clientèle reste avant tout locale. Jusqu'à 2 millions d'euros, elle est composée pour la moitié d'Espagnols et pour l'autre moitié d'étrangers, notamment Français et Britanniques. Au-dessus de 2,5 millions d'euros, la clientèle est 100 % étrangère, autant pour l'achat de résidences principales et secondaires que pour des investissements locatifs », explique Emmanuel Virgoulay, Directeur de BARNES Barcelone. « La pandémie et les difficultés pour voyager ont mis à mal le secteur de l'ultra luxe en 2020 », complète-t-il.

Comme dans de nombreux pays, les acheteurs ont pris conscience de l'importance de l'espace et de la nature, souvent signes d'une meilleure qualité de vie. La Zona Alta (partie haute de la ville) reste donc plébiscitée pour ses appartements de 150 à 500 m² et ses maisons de ville et villas avec vue sur tout Barcelone. *« Le quartier résidentiel haut de gamme Pedralbes, très apprécié pour ses villas élégantes et la présence de plusieurs écoles internationales, dont le lycée français de Barcelone, est particulièrement prisé, tout comme le micro-quartier à la fois résidentiel et commerçant qui se situe à proximité du Parc del Turó »* ajoute Emmanuel Virgoulay.

La crise sanitaire a entraîné une chute du volume de transactions, en particulier pour les biens présentant des défauts ou trop chers pour le marché. *« Il devrait donc y avoir de belles opportunités en 2021 pour les acheteurs et les investisseurs, avec des vendeurs qui seront prêts à consentir de grosses remises, de l'ordre de -20 % »,* conclut Emmanuel Virgoulay.

Marbella : Les prix restent stables malgré la crise sanitaire

Station balnéaire réputée de l'Andalousie, Marbella a su conjuguer d'un côté son authenticité et son glamour, que l'on retrouve dans les ruelles étroites de son quartier historique, le Casco Antiguo, et de l'autre l'image de lieu de rendez-vous incontournable de la jet set. « *Marbella offre un cadre de vie haut de gamme, entre boutiques de luxe, restaurants traditionnels ou branchés et ports de plaisance de prestige comme Port Banús. De plus, ses 300 jours de soleil par an et ses 23 plages sur 27 kilomètres de côte ont de quoi donner envie* », commente Jeremy Lauwers, Directeur de BARNES Marbella.

La clientèle à la recherche d'une vie festive de grande qualité se tourne vers des biens offrant un design moderne, avec pour la plupart des installations à la pointe de la technologie, notamment des smart houses. « *Le quartier de la Milla de Oro, situé dans la partie ouest de la ville, et reliant Marbella au complexe nautique de Port Banús est le quartier le plus recherché à Marbella.* », ajoute-t-il. Une autre partie de la clientèle à la recherche de la tranquillité et de la discrétion privilégieront la zone résidentielle ultra-sécurisée de la Zagaleta.

Contrairement au reste du marché espagnol, la clientèle de Marbella est en grande partie représentée par des étrangers (environ 95% des acheteurs), en provenance des pays d'Europe du Nord, à la recherche de résidences secondaires. Selon Jeremy Lauwers : « *Même si certains vendeurs ayant besoin de liquidités sont prêts à baisser leurs prix de 15 à 20%, voire jusqu'à 35% dans certains cas, la majorité des propriétaires à Marbella, n'ont pour le moment pas besoin de vendre leur bien et les prix restent donc stables* ».

Pour le moment la demande reste forte pour Marbella et seules les difficultés pour visiter les biens ralentissent la finalisation des transactions. « *En revanche, nous avons pour cet été énormément de demandes pour de la location saisonnière. Les touristes ont de nombreuses craintes concernant les hôtels et privilégient les vacances en famille dans un lieu où ils pourront s'isoler* », conclut-il.

Madrid : Une hausse des prix de 3% à fin 2021

Classée à la 16^e position parmi les villes les plus recherchées par les fortunes internationales ([Global Property Handbook](#)), la réputation de la capitale espagnole n'est plus à faire. Elle attire une clientèle venue du monde entier et en particulier d'Amérique latine, à la recherche de son offre culturelle, de sa joie de vivre et de sa somptueuse architecture. « *Après avoir monopolisé le marché en 2020 à cause de la crise sanitaire, avec 80 % des transactions, les acheteurs locaux (budget moyen aux alentours des 500 000 €), devraient laisser la place aux acheteurs internationaux aux budgets plus conséquents. Ce retour des étrangers sur le marché madrilène devrait entraîner une hausse des prix de l'immobilier de 3% d'ici la fin de l'année* », analyse Eduardo Crisenti, Directeur de BARNES Madrid.

« *Outre la qualité architecturale madrilène, les acheteurs privilégient les biens possédant les nouveaux standards de l'immobilier de prestige, tels que la sécurité, la présence d'une conciergerie et autres services modernes et digitalisés* », explique Eduardo Crisenti. « *Les biens les plus recherchés sont les grands appartements avec de belles hauteurs sous plafond, en étage élevé, avec terrasses, si possible situés dans les immeubles traditionnels classés* », ajoute-t-il.

À Madrid, deux quartiers se détachent. La zone de Salamanca avec ses immeubles en pierre de taille et briques du début du XX^e siècle, ses boutiques de luxe et ses restaurants gastronomiques, est très recherchée par les étrangers qui acquièrent de grands appartements de plus de 150 m². Les secteurs de Justicia et Almagro, deux quartiers résidentiels plus anciens et authentiques, de haut standing, avec de nombreux commerces, restaurants, et lieux culturels, sont quant à eux habités par des familles espagnoles.

« *Madrid est une ville historique qui pourrait tirer son épingle du jeu dans les années à venir, grâce à son prix de l'immobilier inférieur à d'autres capitales européennes. Par exemple, avec 1 million d'euros il est possible de s'offrir un appartement de 160 m² dans un quartier prisé* », commente Eduardo Crisenti.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Madrid : Le marché de la location de luxe en hausse

En raison de leur polyvalence et de leur moindre risque, les locations de luxe continueront à être fortement demandées. « *Les bonnes perspectives pour 2021 et le retour à la normale devraient entraîner une hausse du prix des loyers de 5% pour atteindre 3 150 €/mois pour les appartements de 150 m² et à 7 350 €/mois pour les villas de 350 m²* », conclut Eduardo Crisenti.

Villes - Quartier	Prix au m ²
Barcelone - Pedralbes	5 000 €/m²
Barcelone – Turo Park	6 000 €/m²
Marbella – La Zagaleta	6 638 €/m²
Marbella – Golden Mile	5 177 €/m²
Madrid - Salamanca	6 675 €/m²
Madrid - Almagro	5 430 €/m²

Exemples de biens en vente ou en location



BARCELONE – Appartement de 285 m² à Sant Gervasi-Galvany

Cet élégant appartement de 280 m² est situé à côté du parc Turó et des commerces. Il dispose d'une magnifique terrasse de 28 m² avec vue partielle sur Pau Casals. Le grand salon-salle à manger donne accès à la terrasse lumineuse, bibliothèque/bureau qui peut également être utilisé comme une suite car il dispose d'une salle de bain attenante. La cuisine équipée dispose d'un espace de service. La partie nuit est répartie en 1 suite et 3 chambres partageant une salle de bain.

Prix de vente : 1 695 000 €

BARCELONE - Appartement de 63 m² à Pedralbes

Appartement avec un excellent emplacement situé au 5^{ème} étage avec ascenseur. Propriété très lumineuse avec vue imprenable dans l'un des quartiers les plus exclusifs de Barcelone. Il est entièrement rénové avec des finitions de haute qualité. L'appartement dispose de 2 chambres doubles et deux salles de bains.

Prix de vente : 450 000 €



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



MARBELLA - Villa exclusive à Benahavis de 940 m²
Villa unique de 6 chambres disposant d'une vue imprenable sur la mer. Cette villa flambant neuve est située dans l'une des plus prestigieuses communautés fermées d'Espagne : El Madroñal, avec des vues incroyables et un service de sécurité 24 heures sur 24. Il y a 6 chambres, toutes avec leur propre salle de bain privée. La suite principale, orientée vers le sud, a accès à une terrasse. Il y'a également une salle de gym, la salle de cinéma et le sous-sol avec un espace supplémentaire de 250 m²
Prix de vente : 6 950 000 €

MARBELLA - Villa moderne à Nueva Andalucia

Villa d'architecte de 4 chambres située au coeur de la Milla de Oro. A quelques minutes de la plage et du centre animé de Marbella, cette villa dispose de tous les atouts pour profiter au maximum du cadre de vie qu'offre la Costa del Sol.

Prix de vente : 2 975 000 €



MADRID – Appartement de 2 chambres de 112 m²

Situé dans le quartier résidentiel d'Ibiza, près du parc du Retiro, ce nouvel appartement se trouve au troisième étage avec accès à un ascenseur dans un immeuble en briques des années 70. La propriété comprend un hall d'entrée, un salon et une salle à manger lumineuse, une cuisine entièrement équipée d'appareils électroménagers de haute qualité, 2 chambres doubles, dont une avec salle de bain intégrée, et 2 salles de bain. La propriété dispose également d'une cave, d'un système de chauffage individuel et d'un système de climatisation installé dans tout l'endroit.

Prix de vente : 715 000 €

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

MADRID – Appartement rénové de 59 m²

Situé dans le quartier historique de Madrid, le Palacio, ce studio calme et lumineux de 59 m² se trouve au 3^e étage d'un bel immeuble du XIX^e siècle. Cette propriété comprend un grand salon avec de grandes portes, une cuisine meublée et équipée, une salle de bains et une mezzanine. L'appartement vient d'être rénové

Bien à louer : 1 400 €/mois (285 €/m²/an)



BARNES en bref...

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative. Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, en vins fins ou dans la constitution de caves d'exception, mais aussi son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Los Angeles, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiature (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Théoule-sur-Mer, Saint-Tropez, Sanary, la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES a réalisé en 2020 un volume de ventes de près de 4,6 milliards d'euros.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>