

Point marché

BARNES US s'étend en Amérique du Nord avec l'ouverture d'un bureau à Portland

Déjà présent en Amérique du Nord à New York, Miami et Montréal et dans les Antilles, avec Saint Barth, BARNES s'installe sur la côte Ouest des Etats-Unis, avec l'ouverture d'un bureau à Portland. « La notoriété de BARNES à l'international, tant chez les acheteurs que chez les vendeurs, est un réel atout pour intégrer le marché immobilier haut de gamme de Portland. Par ailleurs, l'Oregon est un secteur unique pour la viticulture, et le département de BARNES Vineyards Investment va renforcer notre expertise sur ce type de transactions », explique Jennifer Watson, directrice de BARNES Portland.

Un stock de biens inférieur à 2 mois

Le marché de Portland reste dynamique, avec des prix qui poursuivent leur hausse. *« Si dans la conjoncture actuelle les acheteurs sont devenus plus sélectifs, quitte à prendre plus de temps dans leur projet d'acquisition, le faible stock de biens disponibles à Portland maintient une pression sur le rapport entre l'offre et la demande, et donc sur le dynamisme des prix, avec +40% au cours des 5 dernières années », observe Jennifer Watson.*

Les acheteurs à Portland sont pour la plupart américains et principalement en provenance d'autres villes de la côte Ouest. Concernant la clientèle étrangère, elle reste rare sur le marché, et doit être en possession d'un visa si elle souhaite s'y installer.

Du côté des biens recherchés, le budget moyen alloué pour acquérir une belle maison ou un grand appartement est de 800 000 \$ (environ 725 000 €), avec un prix pouvant atteindre les 3 M\$ (2,7 M€) pour les plus beaux biens, dans les quartiers les plus recherchés comme The Pearl District, Portland Heights, Bridlemile, Alameda / Irvington, Forest Heights, Lake Oswego, Dunthorpe ou West Moreland

Les nombreux avantages de Portland

La qualité de vie à Portland est exceptionnelle, notamment par son emplacement stratégique, à moins d'une heure de la côte, de la région viticole de la vallée de la Williamette et du domaine skiable du Mont Hood. *« La ville de Portland est également située au milieu des forêts luxuriantes et des rivières bleues, un atout majeur pour les amoureux de la nature », commente Jennifer Watson.*

Outre sa localisation, la « Cité des Roses » présente également de nombreux avantages pour les investisseurs immobiliers. D'une part, le prix des logements est nettement inférieur aux grandes villes de la côte ouest-américaine, telles que Seattle, San Francisco ou Los Angeles. *« Par ailleurs, l'Oregon est l'un des seuls Etats américains à ne pas appliquer de taxes sur les ventes immobilières, un avantage fiscal qui permet de réaliser de belles plus-values sur un marché où les prix sont en hausse », explique Jennifer Watson.*

L'exemple de la nouvelle copropriété en condo « Frances » composée de 16 maisons au bord du Lac Oswego

Chaque maison en copropriété comprendra deux grandes chambres à coucher avec salle de bains attenante et une salle d'eau supplémentaire. Chaque cuisine entièrement équipée sera constituée de crédences en marbre, armoires encastrées sur mesure, le tout assorti de comptoirs en quartz et d'un magnifique îlot central.

Contact Presse



« Frances » est un ensemble immobilier sécurisé avec des maisons de plain-pied, un concierge et de vastes espaces communs pour les réceptions. Situé à Lake Oswego, à proximité des parcs, des magasins et des restaurants.

Proposées de 1 592 000 € pour 177 m² à 3 274 921 € pour 367 m²

Une implantation qui vient développer l'offre de BARNES US

Cette première ouverture sur la côte Ouest rejoint les bureaux existants de Miami, New York et de Montréal, consolidant l'implantation de la maison BARNES en Amérique du Nord.

Miami, la porte des Amériques

La généralisation du travail à distance a mis en évidence les atouts qui ont fait de Miami la coqueluche des entreprises de la tech et des fonds spéculatifs. Entre une économie florissante, une qualité de vie reconnue, un système de santé et des écoles et universités de premier plan, des avantages fiscaux hors normes et un marché de prestige encore raisonnable côté prix, Miami arrive naturellement en 2^e position des destinations internationales les plus favorables à l'investissement immobilier en 2023.

Malgré cet attrait fort, les prix ne s'envolent pas et sont restés stables l'an dernier. Le quartier de Coconut Grove, et les îles de Miami Beach ou Key Biscayne attirent particulièrement la clientèle fortunée, avec des villas pied dans l'eau, accessibles en moyenne entre 7 et 11 000 \$/m², en fonction de l'emplacement. En parallèle, les grands projets d'urbanisme à venir rendent d'autant plus attrayants les quartiers du « *mainland* », autour de Downtown Miami, Edgewater ou Brickell. Fin 2022, les prix moyens s'établissaient à 8 000 \$/m² dans le haut-de-gamme, quand les biens les plus prestigieux s'échangent pour 14 000 \$/m².

The « Big Apple » reste une icône

New York, 7^e du Barnes City Index en 2022, retrouve en 2023 ses lettres de noblesse auprès des familles fortunées et des investisseurs. « *Après avoir affronté des turbulences en 2020, avec une gestion hasardeuse de la pandémie, la ville phare de la côte Est américaine prouve une nouvelle fois sa résilience légendaire, en retrouvant le podium des villes préférées de la population fortunée* », commente Yann Rousseau, directeur de BARNES New York. Bien que l'Upper East Side et les quartiers bordants Central Park, incluant Midtown et ses programmes neufs ultra luxueux, comptent toujours autant d'adeptes, les quartiers d'Hudson Yards, TriBeCa et SoHo occupent aujourd'hui le podium pour Manhattan. « *De son côté, Brooklyn est tirée vers le haut par les quartiers de Dumbo, Carroll Gardens, Gowanus ou encore Cobble Hill* », poursuit-il.

Côté prix, après une baisse sensible en 2020, sur fond de crise sanitaire et de correction du marché (avec des baisses jusqu'à 20% dans l'ancien), l'immobilier new-yorkais est reparti à la hausse, principalement tiré par Manhattan. Dans l'immobilier haut-de-gamme, les prix moyens sur l'île atteignent 17 000 \$/m², et peuvent aisément dépasser les 20 000 \$ dans les quartiers prisés de SoHo, TriBeCa ou Hudson Yards. Sur l'autre rive de l'East River, Brooklyn, et notamment le quartier de Dumbo, connaît une relative stabilité, avec des prix qui baissent même légèrement.

Contact Presse

Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Le marché immobilier de Montréal reste dynamique, malgré l'interdiction d'achat aux non-Canadiens

Après 30 mois consécutifs de hausses importantes des prix de l'immobilier à Montréal et en réponse à la hausse rapide des taux d'intérêt au Canada ces derniers mois, les prix du marché immobilier ont reculé d'environ 7% en un an dans la grande région de Montréal. « *Il faut compter en moyenne entre 6 200 et 8 800 €/m² pour un bien dans le centre-ville de Montréal et entre 4 400 et 5 200 €/m² dans les secteurs secondaires de la ville* », explique Etienne Beaudry, directeur de BARNES Québec « *Avec un inventaire de biens en hausse de 65% par rapport à 2022, les acheteurs sont devenus plus prudents et plus exigeants sur le produit. L'incertitude due à la hausse récente des taux d'intérêt a ralenti l'engouement sur certains types de biens, particulièrement les programmes neufs et les propriétés locatives. Nous nous attendons à une stabilisation des prix et un retour à l'équilibre entre l'offre et la demande dans plusieurs secteurs, avec une demande toujours soutenue pour les biens unifamiliaux de qualité, particulièrement recherchés par la clientèle aisée* », poursuit-il.

Le marché immobilier demeure solide et une valeur refuge dans les secteurs de qualité tels que Westmount, Outremont, Ville-Marie, Plateau Mont-Royal, Le Sud-Ouest, Villeray, où les maisons unifamiliales de prestige sont comprises entre 1,3 et 3,4 M€.

Information importante sur le marché, la mesure temporaire mise en place par le gouvernement fédéral, pour l'ensemble du territoire canadien, appelé « Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens ». Cette loi a été mise en place dans le cadre de la lutte pour l'accès à la propriété du gouvernement actuel, estimant que les propriétés construites, dans un contexte où le nombre d'habitations manque, devraient d'abord être destinées aux Canadiens. « *Pour ce qui est de l'impact sur le marché, c'est une mesure pancanadienne qui a majoritairement affecté les villes comme Toronto et Vancouver, qui dépendaient beaucoup plus de l'immigration et des investisseurs étrangers pour la vente de leurs programmes neufs. Le Québec est peu touché par cette mesure, car la très grande majorité des acheteurs demeurent locaux* », complète Etienne Beaudry.

À titre d'exemple, il n'est pas possible pour un acheteur européen de faire l'acquisition d'une propriété unifamiliale ou d'un appartement au centre-ville de Montréal ou dans la ville de Québec, mais il peut le faire dans un secteur touristique comme la Ville de Mont-Tremblant, ou la région de Charlevoix, qui sont moins denses. « *Il est par ailleurs possible de faire l'acquisition de tout type de propriété qui comporterait plus de 4 logements inclusivement, et ce, n'importe où au Canada. Finalement, il y a également des exceptions pour les résidents permanents, et les non-Canadiens qui seraient au pays avec des visas d'étude ou de travail* », conclut-il.

BARNES en bref...

Acteur majeur international de l'immobilier de luxe et de l'intermédiation de services liés à l'Art de Vivre, BARNES est présent dans 19 pays avec près de 130 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Paris, Rome, Bruxelles, Genève, Londres, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Budapest, Athènes, New York, Miami, Portland...), aux plus beaux lieux de villégiature (Aix-en-Provence, Biarritz, Cannes, Corse, Deauville, Bassin d'Arcachon, Ile de Ré, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Tropez, Sanary, Cassis, le Lavandou, Marrakech, Ile Maurice, St Barth, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Gstaad, Verbier, Zermatt, Crans-Montana...). BARNES propose une offre de services globale et personnalisée au travers de ses différents métiers immobiliers : achat et vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, de châteaux, de biens d'exception, de programmes neufs et viagers, mais également la location de biens de qualité et la gestion locative, ainsi que de l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles).

Ambassadeur de l'Art de Vivre, BARNES propose, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son expertise dans l'acquisition de haras, de propriétés viticoles, de domaines de chasse, de forêts et de terres agricoles, ainsi qu'une gamme de services d'intermédiation de luxe, tels que la location saisonnière, l'aviation privée, le yachting, la conciergerie et le conseil en art.

BARNES a réalisé en 2022 un volume de ventes de 6,6 milliards d'euros.

Contact Presse

Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com