

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY

## Immobilier haut de gamme en Europe : Dans quelles villes investir en 2016 ?

Si Londres, Paris, Monaco, ou encore Munich font partie des villes les plus recherchées pour investir en Europe, de nombreuses autres cités, sur ce continent, attirent les acquéreurs et les investisseurs fortunés, pour des raisons diverses. En cherchant à classer ces différentes raisons, BARNES a mis en évidence 4 grandes catégories.

### Les indéfectibles

On y retrouve bien sûr Londres et Paris, mais aussi Francfort, Hambourg ou Amsterdam. Ces villes conjuguent des marchés d'investissement solides disposant de belles perspectives sur le long terme grâce à une démographie forte, une économie tournée vers la technologie et des zones urbaines en croissance.

**Londres, toujours chère.** Ville d'Europe où les prix de l'immobilier sont les plus élevés, Londres a vu le marché de l'hyper centre s'emballer avec des prix en progression de 86% depuis 2009. Sur l'année 2015, cette hausse est évaluée à +12% contre +18% en 2014. Les quartiers de l'Est attirant les start-ups suivent le même mouvement. Le marché devrait rester dynamique jusqu'en avril 2016. A cette date, la « stamp duty »<sup>1</sup> augmentera de 3% pour les non-résidents, ce qui devrait ralentir le marché. Mais Londres reste la destination privilégiée par la clientèle haut de gamme.

**Francfort, pour l'investissement locatif.** Centre financier de l'Allemagne et de l'Europe avec le siège de la BCE, Francfort dispose d'un marché locatif très actif, avec 77,1% des locations dans le secteur privé. Les loyers y sont nettement plus élevés que la moyenne nationale (159% au-dessus) et atteignent en moyenne 1 000€/mois. Les opportunités d'investissement se trouvent dans les programmes neufs, du fait de la forte demande locative.

### Les pépites

De plus petite taille, ces villes, adaptées aux stratégies immobilières de long terme, sont plus difficiles à cerner. Il s'agit de Stockholm, Luxembourg, Oslo ou encore Zürich. Les belles perspectives de ces villes proviennent principalement de la richesse de leur population.

**Dublin, retour de l'enfer.** La crise financière des années 2000 a entraîné une forte chute (-49%) des prix de l'immobilier à Dublin. Avec un impôt sur les sociétés de 12,5%, le pays conserve son pouvoir d'attraction. Les prix (prix moyen inférieur à 10 000€/m<sup>2</sup>) se redressent progressivement avec 21,6% de hausse sur le marché résidentiel en 2015 et devraient retrouver leur niveau d'avant crise d'ici fin 2016.

### Les mouvantes

Madrid, Barcelone, Lisbonne, Berlin, Manchester, Toulouse, Bordeaux... sont des villes au marché cyclique. Dernièrement, elles ont connu une très forte croissance, les surclassant au niveau de leur économie nationale.

**Madrid sort de la crise.** Malgré un marché immobilier espagnol atone depuis la crise financière, les prix ont augmenté de 0,7% en moyenne à Madrid en 2015. Le nombre de ventes a, quant à lui, bondi de 28% par rapport au volume moyen des dix dernières années. Le retour de la confiance explique en partie ce frémissement. Ainsi, un appartement dans les quartiers haut de gamme de Salamanca ou Chueco se négocie aujourd'hui entre 3 500€ et 5 000€/m<sup>2</sup>, avec des rendements compris entre 2% et 3%. Leur point fort : des plus-values potentielles à 3-5 ans entre 25% et 30%

<sup>1</sup> La « Stamp Duty Land Tax » (SDLT) est un impôt sur les transactions immobilières. A compter du 1<sup>er</sup> avril 2016, les acquéreurs de résidences secondaires ou locatives sont assujettis à une taxe supplémentaire de 3%.



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon- 01 41 05 02 02**

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

**Barcelone, valeur sûre de la Catalogne.** La capitale catalane jouit des mêmes effets que Madrid, avec une augmentation des prix de 0,6% l'an dernier. Les zones les plus prestigieuses : Pedralbes, Sarria Sant-Gervasi, l'Eixample et Gracia sont une valeur sûre. On y trouve des appartements et villas de prestige pouvant atteindre les 10 000 du m<sup>2</sup>. Le retour de l'attractivité de l'Espagne devrait permettre aux prix d'augmenter de 10% en 2016.

**Berlin, marché sécurisant.** La capitale allemande attire de nombreux dirigeants et cadres de grandes entreprises. Son côté avant-gardiste en fait également la ville des artistes et une nouvelle clientèle à forts revenus y apparaît. Cependant, l'offre n'est pas toujours à la hauteur de la demande. Le marché berlinois progresse lentement sans devenir spéculatif, même si le nombre des ventes immobilières explose et que les loyers y sont désormais élevés. Le centre-ville propose encore des opportunités abordables de l'ordre de 5 000 € à 7 000 € du m<sup>2</sup>.

**Lisbonne, le luxe à bas prix.** Destination touristique recherchée, la capitale portugaise dispose d'un coût de la vie relativement bas et son marché immobilier se redresse. En 2015, le Portugal a connu une hausse des prix de 2,2% en moyenne et de près de 10% à Lisbonne. La clientèle étrangère représente 22% des transactions immobilières. Les biens, qui se négocient entre 2 000€ et 3 000€/m<sup>2</sup>, peuvent se revendre après rénovation autour de 6 000€/m<sup>2</sup>.

**Rome, un large choix.** Aujourd'hui, les prix de l'immobilier à Rome sont supérieurs de 44% à la moyenne italienne. Le nombre de transactions repart à la hausse. Les prix y oscillent entre 8 000€ et 12 000€/m<sup>2</sup> selon les biens et les quartiers.

**Milan, des opportunités à saisir.** Centre financier et commercial majeur, Milan est un pôle d'attraction important. Le centre-ville affiche des prix 50% au-dessus de la moyenne nationale. De plus, les difficultés économiques récentes du pays permettent d'acquérir un bien de qualité dans les meilleurs quartiers de la ville pour moins de 10 000€/m<sup>2</sup>

## Les pétroleuses

Rendements importants à court terme et plus-values latentes sont les critères de ce groupe de villes européennes, tirées par des croissances économiques très fortes. C'est notamment le cas d'Istanbul, Varsovie et Prague.

### BARNES en bref...

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée avec différents métiers : la vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles, de propriétés et châteaux, de biens d'exception ainsi que la location de biens de qualité et d'exception, la gestion locative ainsi que de nombreux services complémentaires. Fondé par Heidi BARNES et présidé par Thibault de Saint Vincent, BARNES est présent dans les six villes internationales de référence Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York et Miami ainsi que dans les principaux lieux de villégiatures internationaux (Deauville, Biarritz, Cannes, Aix-en-Provence, Bordeaux, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, le Périgord, Lyon, la Corse, Courchevel, Megève, Monaco, Bruxelles, Lisbonne, L'île Maurice, St Barth, Los Angeles...). En 2015, BARNES leader franco-suisse de l'immobilier international haut de gamme, a réalisé un volume de ventes de près de 2,2 milliards d'euros. Poursuivant sa stratégie de développement national et international, BARNES déploie ses bureaux à Marrakech, à Barcelone, à Madrid, en Asie, au Moyen-Orient...

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Toutes les informations sur BARNES](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon- 01 41 05 02 02**

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