

www.businessimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 1/3

[Visualiser l'article](#)

Le marché résidentiel de luxe devrait rester dynamique en 2017 (Féau)



Villa de 610 m², proche de la Place des Ternes, Paris 17e © Daniel Féau



Vue intérieure villa, Paris 17e © Daniel Féau

www.businessimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 0

[Visualiser l'article](#)

L'année 2016 a été l'année du décollage des biens résidentiels haut de gamme, décollage qui s'est traduit tant dans les volumes de ventes que dans les prix et dans une moindre mesure, dans l'évolution du stock de biens à vendre.

Le nombre de ventes effectuées par nos agences portant sur des appartements et hôtels particuliers à un prix supérieur à 15 000 €/m² a progressé de 32 % en 2016. Le nombre de ventes effectuées par les agences Daniel Féau et Belles demeures de France dont le montant nominal est supérieur à 2 M€ a progressé de 31 %.

Les prix au m² des biens vendus par nos agences au-delà de 15 000 €/m² ont augmenté de 9 % sur la période, soit le double de l'augmentation moyenne du marché parisien. Cette augmentation est la première depuis 2012 ; en effet les biens de luxe avaient baissé continuellement depuis et dans des proportions plus importantes que pour les biens parisiens dans leur ensemble.

Et d'ailleurs, malgré cette récente hausse, les prix actuels sont toujours inférieurs à ceux de 2012. - Le stock des biens à vendre a pour sa part continué à baisser tout au long de l'année 2016, en particulier sur le segment des biens compris entre 2 et 4 M€ alors qu'il restait globalement stable pour les biens d'une valeur supérieure à 4 M€.

La part des acquéreurs résidents étrangers a progressé pour atteindre 45 % au-delà de 4 M€ et a connu de fortes évolutions en fonction des pays d'origine. Les premiers acquéreurs d'origine étrangère restent ceux en provenance du Moyen-Orient qui représentent d'année en année entre 20 et 25 % des acquisitions des non-résidents à Paris et qui se sont maintenus à ce niveau en 2016. Les acquéreurs du Moyen-Orient sont par ailleurs les seuls acquéreurs à se positionner sur nos châteaux exceptionnels dont le prix dépasse 25 M€.

La population des acquéreurs non-résidents dont l'accroissement a été le plus spectaculaire est celle des français ayant leur résidence fiscale à Londres qui représentait ces dernières années autour de 9 % des acquisitions des non-résidents et qui a quasiment doublé en 2016 pour passer à 17 %. Cette montée en régime des achats de résidences secondaires à Paris par des français de Londres a d'ailleurs pour une bonne part précédé le brexit et ne peut donc pas être complètement attribuée à celui-ci.

Concernant les acquéreurs résidents en France, si ceux-ci ont légèrement diminué en pourcentage, nous avons effectué plus de ventes au-delà de 15 M€ à des résidents français qu'au cours des années précédentes. Cette augmentation des acquisitions par des résidents français de biens exceptionnels peut être rapprochée d'un autre phénomène ayant marqué cette année 2016 ; nous avons effectué cette année 2016 nettement moins de ventes liées à des départs à l'étranger.

Au cours de cette année, les agences dont les volumes ont progressé de façon spectaculaire sont notamment celles du 16e arrondissement, de Saint-Honoré (+ 45 %), du Marais (+ 90 %) ainsi que celles de l'ouest parisien, Boulogne, Saint-Cloud et Neuilly, qui a pour cette dernière multiplié son chiffre d'affaires par 2,5 en deux ans. Les agences de la rive gauche avaient pour leur part beaucoup moins peiné au cours des années 2012 à 2014 et ont maintenu un très bon niveau d'activité.

2016 est donc clairement l'année du retour à la structure normale du marché parisien, caractérisé par un déséquilibre entre l'offre et la demande, notamment pour les biens compris entre 1 et 2 M€. Les biens luxueux et de très grand luxe, après plusieurs années en demi-teinte, ont pour leur part finalement décollé et rejoint, au cours de cette année 2016, le dynamisme du marché des appartements familiaux qui avait commencé en 2015.

www.businessimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

Autre signe marquant des tensions sur le marché, le stock instantané de biens parisiens à vendre par Daniel Féau et Belles demeures de France est passé en deux ans de 5,1 Mds€ à 3 Mds€ ; ce niveau étant caractéristique d'un marché tendu tel que nous l'avons connu par exemple dans les années 2009 à 2011. Les causes de ce rebond sont clairement le niveau des taux d'intérêt, l'augmentation du pouvoir d'achat pour les titulaires de dollars US et l'aspect valeur refuge de l'immobilier par rapport aux autres actifs.

Tous ces éléments seront présents au T1 2017 et les premières observations de l'année laissent penser que le marché devrait rester très dynamique, avec peut-être une période traditionnelle d'attente autour des élections présidentielles.