

BAROMÈTRE

DÉCEMBRE 2023

COLDWELL BANKER EUROPA REALTY

FRANCE / MONACO / SUISSE / BELGIQUE



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

SOMMAIRE

Le baromètre des prix Coldwell Banker s'impose comme l'indicateur de référence du marché de l'immobilier premium en France, à Monaco, en Suisse et en Belgique.

Actualisé tous les trois mois, il offre également des focus régionaux sur le segment des biens mis en vente entre 1 et 5 millions d'euros et celui de l'ultra luxe, aux prix supérieurs à 5 millions d'euros.

Cette analyse exclusive en France, basée sur les données PriceHubble met en exergue des indicateurs essentiels comme les prix, les volumes d'annonces à la vente, les taux de négociation et l'évolution des surfaces habitables.

Cette étude fait office de bilan 2023 et ouvre sur les perspectives de l'année 2024.

Fondé aux Etats-Unis en 1906 par Colbert Coldwell et Arthur Benjamin Banker, le réseau Coldwell Banker® est aujourd'hui l'un des grands leaders mondiaux de l'immobilier de prestige. Implanté dans 40 pays, avec plus de 3 200 bureaux et 100 000 consultants, Coldwell Banker® a réalisé en 2022 un volume de ventes de 295 milliards de dollars. Sa division d'immobilier de luxe a participé à plus de 50 000 transactions d'immobilier de luxe (+54%) en 2022.

Coldwell Banker® Europa Realty s'est implanté en France en 2011 et compte aujourd'hui 54 agences et 450 consultants sur l'Hexagone, à Monaco et au Luxembourg. En janvier 2024 le réseau s'implante en Suisse et en Belgique.



10
ÉLÉMENTS CLÉS



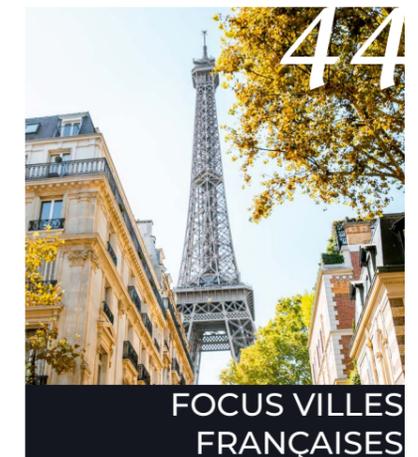
18
ÉTUDE DÉTAILLÉE



30
VUE D'ENSEMBLE



34
FRANCE



44
FOCUS VILLES
FRANÇAISES



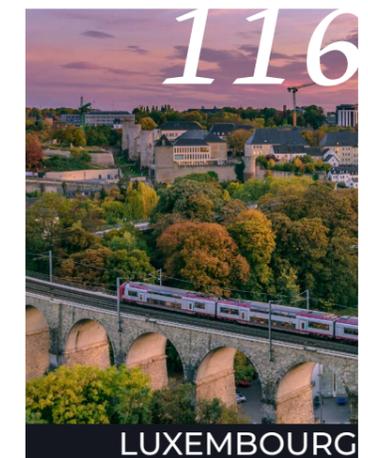
74
SUISSE



94
BELGIQUE



112
MONACO



116
LUXEMBOURG

QUELS ENSEIGNEMENTS DÉDUIRE DES DONNÉES DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DU LUXE ET CLASSIQUE EN 2023 ?

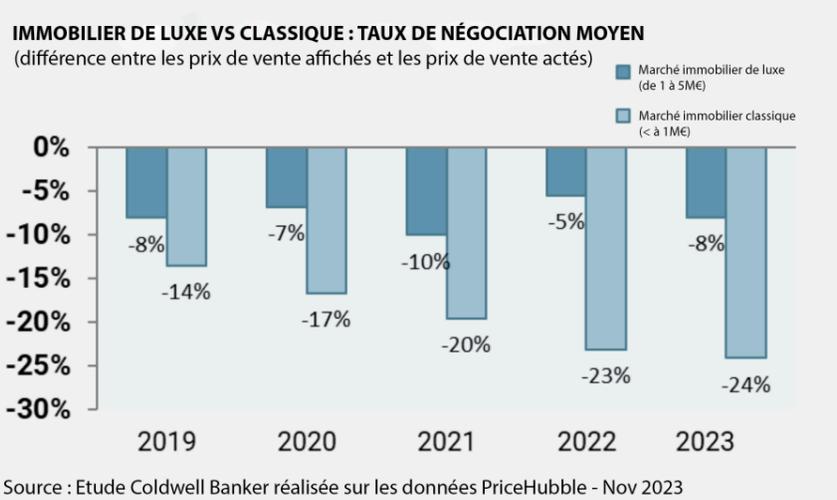
Une offre de biens premium à la vente en baisse, équivalente au niveau de 2019. " Espace utile ", un nouveau critère de choix pour les acquéreurs haut de gamme ?

Alors que 2021 et 2022 ont marqué une forte croissance des volumes à la vente sur le marché de l'immobilier haut de gamme, pour atteindre près de 80 000 annonces, l'année 2023 retrouve le niveau de 2019, avec plus de 40 000 biens à la vente. Cette tendance baissière de l'offre suit celle du marché classique mais résiste mieux, notamment en termes de négociation. Aussi, les surfaces habitables ont également tendance à diminuer sur le segment haut de gamme, passant de 210m² en moyenne en 2019 à 193 m² en 2023 « 17 m² de surface perdue en 4 ans contre 6m² en moyenne sur le segment classique, c'est presque trois fois plus mais tout est relatif car proportionnellement, cela reste identique entre le marché haut de gamme et classique », précise Laurent Demeure, CEO de Coldwell Banker Europa Realty, il ajoute « notre clientèle nationale et internationale est de plus en plus exigeante ces dernières années, elle refuse toute surface non utilisée et résonne davantage avec une vision d'investisseurs qu'au réel coup de coeur. Le luxe reste l'espace surtout quand il est optimisé. »

Côté prix de vente, un marché immobilier du luxe qui résiste, pas de rabais ou de grande braderie en vue.

Le baromètre des prix Coldwell Banker 2023 souligne des disparités territoriales dans la résistance des prix des biens de luxe en France et en Europe (Monaco, Suisse et Belgique). Le segment du luxe résiste partout, mais c'est en France où l'on atteint les plus fortes hausses de prix.

Le baromètre des prix Coldwell Banker observe en effet une croissance moyenne des prix de 3% en France en 2023. Un chiffre facial, avant tous actes de vente certes mais qui démontre l'attractivité et la robustesse de l'immobilier de prestige à l'échelle nationale. Au niveau Européen, +0,2 % en Suisse et +1 % en Belgique. Une résistance, particulièrement forte dans le sud, qui démontre une meilleure solidité du marché premium face au marché standard, dans lequel « les prix des logements anciens en France métropolitaine ont enregistré une diminution de 1 % sur un an en août 2023, pour la première fois depuis fin 2015. Une baisse qui ne cessera de s'accroître dans les mois suivants pour atteindre 3 % sur un an en novembre 2023 », détaillent les Notaires de France dans leur dernière note de conjoncture.



Un taux de négociation 3 fois moins important que celui du segment classique (8% vs 24%), marqueur d'une meilleure anticipation du marché des vendeurs premium

Parallèlement à l'augmentation de 3% du prix des annonces en 2023 sur le segment premium, on observe un fort différentiel des marges de négociation avec le segment classique. Ainsi, les prix des biens de luxe sont négociés en moyenne 8% alors que la négociation s'établit à 24% sur le marché classique. « Ces données confirment ainsi la meilleure anticipation des acteurs premium du marché, à même d'intégrer les impacts macro-économiques dans la formation de leur prix de vente. » complète le CEO.

UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DU LUXE UNIQUE, SOUTENU PAR LA CONJONCTURE NATIONALE ET INTERNATIONALE

Avec une croissance des prix de l'ordre de 3% sur le territoire national, le marché des biens premium tire son épingle du jeu dans un contexte économique et politique morose. 3 facteurs macro-économiques expliquent notamment cette résistance en 2023.

1. L'inflation

L'inflation à 5,8% qui a frappé l'Europe cette année a donné un coup de frein au marché immobilier classique. Elle a cependant également pu contribuer à la croissance du segment premium, car dans un contexte inflationniste, l'immobilier « joue pleinement son rôle de valeur refuge et de rempart contre l'inflation. Investir lorsque l'inflation augmente, rentre dans une stratégie de valorisation du bien à terme. », précise Laurent Demeure, Président et CEO de Coldwell Banker Europa Realty.

2. Le taux de change comme aubaine

Second indicateur éclairant : le taux de change, qui a permis à une clientèle internationale d'investir en France, moins chère par effet de valeur monétaire. L'appréciation du dollar permet ainsi de diminuer le coût de l'immobilier à Paris de 6,4 %*, sur simple impact du taux de change.



3. Des taux de crédit accessoires pour une clientèle premium, largement épargnée

L'augmentation rapide des taux de crédit a stoppé les transactions, faute de financement, d'une partie des acquéreurs en France. Sur le segment premium, et d'autant plus sur le segment haut entre 4 et 5 millions, les acquisitions comptent une moindre propension de recours au crédit : l'augmentation des taux a donc mécaniquement moins impacté ce segment, alors que le segment classique est dépendant au crédit pour la moitié des transactions.

LE SUD DE LA FRANCE, PERPÉTUELLE LOCOMOTIVE

En France, le Sud de la France est marqué par une forte croissance des prix et notamment sur le segment des biens premium, à la vente de 1 à 5 millions d'euros. Véritable locomotive des prix, la région a su continuer d'attirer les investisseurs en 2023 et a connu une nette croissance de ses prix immobiliers. L'immobilier joue pleinement son rôle de valeur refuge, malgré un contexte économique incertain. Ainsi, la croissance des prix à Antibes atteint 14%, avec un prix au mètre carré à 11 860€ sur le segment premium. A Cannes, les prix augmentent de 10%, pour atteindre 12 920€ /m² et à Nice, +9%, avec des prix de 9 929€ /m².

Une clientèle internationale qui domine la demande dans le Sud de la France

La forte attractivité, historique, du Sud de la France pour une clientèle internationale en quête d'une résidence secondaire s'est largement confortée en 2023. Si le sud de la France attire depuis toujours les étrangers, en premier lieu les anglais, les américains, les hollandais et les belges, il est à noter que l'impact des taux de change et du statut de l'immobilier comme rempart face à l'inflation ont joué dans cette évolution. Ce report vers la France, « récurrent lorsque le contexte international va mal », comme le précise Laurent Demeure, souligne la solidité du marché et de son attractivité de long terme.

Le retour au classicisme pour sa résidence secondaire

Un des impacts de l'inflation, de l'incertitude et du contexte géopolitique est encore une fois le retour du statut « refuge » de l'immobilier. Le retour au classicisme d'une localisation historique, attractive, prestigieuse sur le plan international, et donc solide, s'est manifesté d'autant plus en 2023. A Antibes, les prix des biens premium ont ainsi augmenté de 14%, de 10% à Cannes et de 9% à Nice.

LA CÔTE ATLANTIQUE : UNE BAISSÉ DES PRIX APRÈS LA SURPERFORMANCE

Sur la Côte Atlantique, Cap Ferret exclu, la tendance est au contraire à la baisse des prix, comme sur le marché classique. A Bordeaux, le prix au mètre carré des biens de luxe a diminué de 3 %, pour atteindre 6 053€. A Nantes, on observe une baisse de 3 % (5 561€), et de 2% à Biarritz (10 769€). Ces baisses interviennent après une croissance très forte ces dernières années, avec des marchés moins prisés par la clientèle internationale que celui de la Côte d'Azur.

LE MARCHÉ PREMIUM EST-IL CONNECTÉ AU SEGMENT TRANSACTIONNEL CLASSIQUE ?

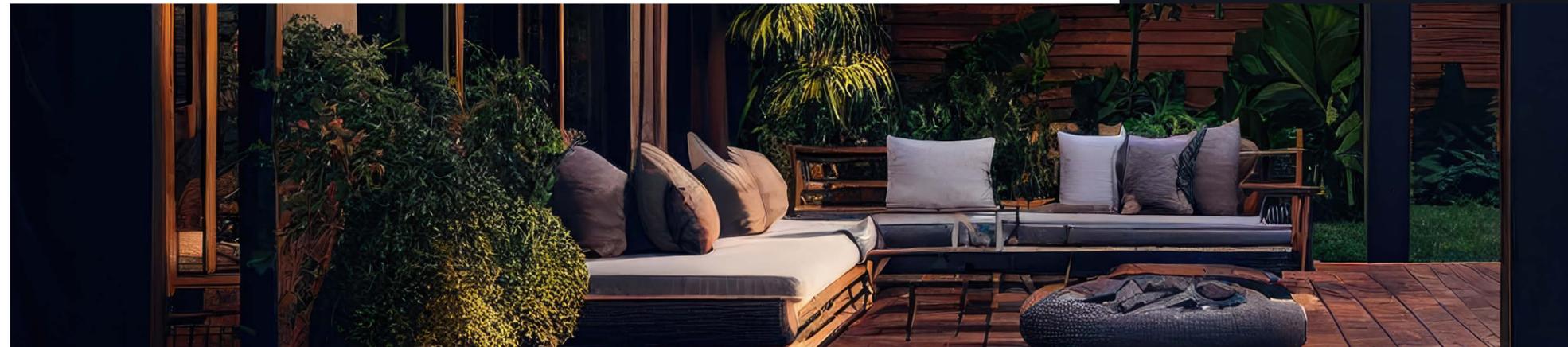
Le marché du luxe en France suit donc la tendance de fond du marché immobilier français, à savoir une baisse des volumes de transaction, et une moindre croissance des prix, mais semble mieux résister. Bénéficiant d'un taux de négociation plus clément et d'une clientèle internationale à même de tirer les prix, le segment du luxe est en outre beaucoup plus préservé de l'impact de la hausse des taux de crédit. Sans déconnecter du segment classique, il offre en revanche une meilleure résistance et solidité.

QUELLES PERSPECTIVES SE DESSINENT POUR LE MARCHÉ IMMOBILIER DU LUXE EN 2024 ?

Vers une correction profitable aux acquéreurs au 1er semestre 2024

Après une année marquée par une croissance des prix, le marché premium devrait s'assagir en 2024. Cette correction, que l'on peut anticiper par « un ralentissement du phénomène de report des résidences secondaires dans le sud », qui a marqué l'année 2023, mais aussi par l'anticipation des vendeurs d'une hausse de la négociation, devrait cependant rester temporaire, pour une reprise attendue en seconde partie d'année. Elle est d'ailleurs à relativiser au regard de l'état de la demande, toujours inférieure à l'offre, qui devrait elle-même se raréfier en raison de la forte diminution de la construction neuve.

Laurent Demeure, Président et CEO de Coldwell Banker Europa Realty explique : « En cette fin d'année, on n'observe plus d'anticipation à la hausse des vendeurs, qui se projettent maintenant dans un marché de négociation. Nos analyses anticipent dans ce cadre une baisse des prix modérée au 1er semestre 2024,



de l'ordre de 4 %, dans les villes analysées par notre baromètre. Cette période sera donc probablement le meilleur moment pour acheter, et profiter de la correction de ce marché premium, puisqu'à partir de juin, en raison de la maîtrise de l'inflation et de l'arrêt de la hausse des taux, si ce n'est du début de leur diminution, le marché global devrait repartir dans un cycle positif ».

Maîtrise de l'inflation et fin de la hausse des taux : vers une reprise du marché ?

En zone Euro, l'inflation semble maîtrisée et sera beaucoup moins importante l'an prochain, avec 3,3 % attendus, contre 5,8 % en 2023. Conjuguée à une croissance stable (2,9 % en 2024 / 3 % en 2023), et surtout à la fin de la hausse des taux de crédit, l'économie semble montrer des signes de consolidation, favorables à une stabilisation des marchés immobiliers, puis à une reprise.

Une demande prévisionnelle portée par l'augmentation du nombre d'ultra-riches

Dernier facteur qui pourrait pousser la demande sur le marché du luxe dans les 2 prochaines années : l'augmentation de 28 % du nombre d'ultra-riches attendue d'ici 2026. Ces fortunes qui s'enrichissent forment une clientèle internationale premium, à même d'investir dans l'immobilier secondaire de luxe, au coeur des localisations les plus attractives de France et d'Europe. « Finalement, le marché premium, s'il suit la tendance générale du marché immobilier, avec un ralentissement de la croissance et une anticipation de la négociation, reste largement plus solide que le marché classique. Conséquence ? L'amplitude des baisses n'est pas aussi forte, et la reprise annoncée pour le second semestre 2024, associée à l'enrichissement des fortunes européennes, devrait soutenir ce marché dans sa croissance », conclut Laurent Demeure, CEO de Coldwell Banker Europa Realty.

Méthodologie - Baromètre des prix Coldwell Banker :

L'étude trimestrielle réalisée pour Coldwell Banker Europa Realty basée sur l'ensemble des données PriceHubble liées aux annonces et transactions disponibles pour le marché français, autant sur le segment du luxe (biens au dessus de 1M€) que pour le marché « commun » (bien jusqu'à 999 999€). La période analysée va de 2019 jusqu'au 30 juin 2023 et ne s'arrête pas à des données Coldwell Banker mais prend en compte l'intégralité du marché. Cette méthodologie propose une donnée d'autant plus pertinente dans une période de réorientation, voire de bouleversement du marché, pour capter la psychologie des vendeurs dans une temporalité fine. Ces prix annoncés seront ensuite à corriger du taux moyen de négociation, qui s'établit à 8 % en 2023 sur le segment premium.



LES ÉLÉMENTS CLÉS

BAROMÈTRE COLDWELL BANKER - DÉCEMBRE 2023



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

LES ÉLÉMENTS CLÉS

Le Baromètre Coldwell Banker présente des informations clés sur les principaux segments dans lesquels la société opère. Cela comprend des commentaires sur le contexte économique global, les tendances de richesse dans le monde, la croissance sur le marché des résidences secondaires ainsi que ce que l'année 2024 pourrait réserver au marché résidentiel de luxe. Il met particulièrement l'accent sur les performances et les perspectives des marchés premium français, suisse et belge.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'inflation est pratiquement sous contrôle : Les perspectives d'inflation sont essentielles pour une année 2024 plus prometteuse en Europe. L'inflation devrait ralentir à 3,3 % en 2024 dans la zone euro, contre 5,6 % en 2023. La France et la Suisse devraient toutes deux bénéficier d'une baisse de l'inflation en 2024 - mais pas la Belgique, où elle devrait passer de 2,5 % à 4,3 %.

La croissance, bien que toujours faible, s'améliore. La croissance économique de la zone euro devrait s'accélérer en 2024 pour atteindre 1,2 %, contre 0,7 % en 2023. Le pays le mieux loti dans ce rapport est la Suisse, avec une prévision de croissance à 1,8 %.

Pour les marchés résidentiels, les taux d'intérêt sont actuellement à leur maximum. La plupart des prévisions tablent sur un maintien des taux jusqu'au second semestre 2024, date à laquelle ils commenceront à baisser.

À NOTER

Le nombre d'ultra-riches devrait encore augmenter de 28 % d'ici à 2026.

Source : Wealth X

Croissance du prix de base en 2023 :

Suisse 0,2 %
France 3,0 %
Belgique 1,0 %

Source : PriceHubble, localités couvertes par le Baromètre Coldwell Banker

2024 : Un Essor Anticipé des Marchés Premium

Avec l'amélioration économique, les marchés premium devraient s'animer en 2024, débarrassés des incertitudes liées à l'inflation et aux taux d'intérêt. Les acheteurs ayant recouru au financement seront particulièrement actifs l'année prochaine.

LA DEMANDE MONDIALE DE PRODUITS DE LUXE

Les marchés résidentiels de premier ordre sont influencés par les tendances mondiales autant que par les tendances économiques locales, en raison de la diversité de la demande internationale. Alors que **la population mondiale des milliardaires a légèrement diminué** au cours des deux dernières années (en raison de conditions économiques plus faibles), le nombre de personnes très fortunées devrait encore augmenter de 28 % d'ici à 2026 (Wealth X).

Les taux de change ont un impact sur les flux d'investissement dans les marchés de premier plan. Par exemple, l'appréciation du dollar par rapport à l'euro rend les prix actuels de Paris, 6,4 % moins chers qu'en 2019. (USD)

Les villes restent très prisées par les milliardaires qui souhaitent s'y installer. Le «triangle d'or» de Londres, Monaco et Zurich est depuis longtemps la cible privilégiée des milliardaires à la recherche d'une résidence secondaire. Les données de la ville de Zurich montrent l'important écart de prix par rapport à ses homologues françaises et belges.

LES PRINCIPALES TENDANCES DANS LES MARCHÉS PREMIUM

Il ne s'agissait pas d'une crise pour les marchés premium

Les titres de presse de l'année dernière ont souligné l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur les marchés résidentiels. En effet, sur les marchés traditionnels, les prêts hypothécaires sont plus faibles, les transactions sont en baisse et la croissance des prix s'est ralentie (voire a chuté). Cependant, même dans ce contexte, la plupart des segments de premier ordre n'ont pas connu de baisse de prix, même pendant le Covid avec une demande exceptionnellement forte.

Le marché des résidences secondaires résiste particulièrement bien, même dans un climat économique moins favorable, grâce à la diversité des acheteurs internationaux. La France a la réputation d'être le marché résidentiel de premier choix le plus international d'Europe.

Sur les 24 sites couverts par ce rapport, dix ont vu leurs prix augmenter jusqu'à 9 % et trois ont connu une hausse de 10 % ou plus. Seules sept localités ont connu une baisse de prix (pour les biens situés dans la fourchette de 1 à 5 millions d'euros) et dans toutes les localités sauf une, le recul des prix a été inférieur à -5 %.

C'est en France que la croissance des prix «premium» a été la plus forte, tirée par les résidences secondaires du sud. À Antibes, Cannes, Nice et Aix-en-Provence, les prix ont tous augmenté de plus de 7 % en 2023. En revanche, la croissance des prix à Paris n'a été que de 1 %.

Les grandes villes ont généralement connu une croissance des prix plus faible, mais sont restées résistantes. Bruxelles est une exception, avec une forte croissance des prix de 11 %.

Les Suisses ont les valeurs au m² les plus élevées par rapport à la France et à la Belgique. Le prix à Zurich est maintenant de 16 860 € par m².

En Belgique, **Knokke, la ville côtière la plus prisée, reste le marché domestique le plus rentable** avec 11 000 euros le m², bien que les prix soient relativement stables depuis 2022. Il s'agit d'une marge importante par rapport aux autres prix belges.

Des investissements majeurs dans les infrastructures sont en cours à Paris pour les Jeux olympiques de 2024, avec des prévisions de 10,7 milliards d'euros de retombées économiques et la création de plus de 250 000 emplois. Basé sur ce que les précédents Jeux olympiques nous ont appris, les prix de l'immobilier dans les zones clés devraient dépasser ceux de l'ensemble de Paris.

Le marché de l'immobilier très haut de gamme est profond

Paris possède le plus grand marché des biens de prestige, dont la valeur est supérieure à 5 millions d'euros. Près de 400 propriétés premium ont été mises en vente à Paris en 2023. Cependant, le prix le plus élevé au mètre carré se trouve à Lege-Cap-Ferret, avec un montant impressionnant de 25 200€.

EN BREF

Les acheteurs du luxe ont été **moins affectés par les hausses de taux d'intérêt** en 2023, en particulier ceux qui cherchaient à investir dans une résidence secondaire.

Coldwell Banker

Les acheteurs sont devenus **plus exigeants**, en particulier ceux qui recherchent une résidence principale.

Coldwell Banker

L'élan du Covid n'est plus d'actualité. Les acheteurs sont moins susceptibles de tomber immédiatement amoureux d'un bien immédiatement par rapport à il y a deux ans.

Coldwell Banker

LE BAROMÈTRE

COLDWELL BANKER PRIME BAROMETER :

Ces 24 villes constituent la partie principale du Baromètre Coldwell Banker pour l'immobilier premium. Chacune d'entre elles dispose d'une offre importante avec au moins 115 annonces. Le segment du marché dont il est question ici est celui des biens dont le prix est compris entre 1 et 5 millions d'euros.

D'autres marchés plus petits ont également été étudiés dans ce rapport mais n'ont pas été couverts par le baromètre.

Localités analysées et retenues	Classement par prix au m2	Prix de l'offre au m2 en 2023	Classement en fonction de l'évolution annuelle	Variation annuelle	Classement selon le nombre d'annonces	Nombre d'annonces en 2023 à date	Classement en fonction du volume en m2 acquis avec 1 million d'euros	Un million d'euros vous permet d'acheter (m2)
Zurich	1	€ 16,859	20	-2%	13	476	24	59
Genève	2	€ 15,556	14	0%	12	537	23	64
Lège-Cap-Ferret	3	€ 14,833	6	4%	11	539	22	67
Neuilly-sur-Seine	4	€ 13,666	11	1%	7	816	21	73
Paris	5	€ 13,600	14	0%	1	10,926	20	74
Cannes	6	€ 12,920	3	10%	4	1,095	19	77
Lausanne	7	€ 12,155	7	2%	19	342	18	82
Boulogne-Billancourt	8	€ 11,912	18	-1%	8	683	17	84
Antibes	9	€ 11,860	1	14%	9	605	16	84
Bale	10	€ 11,400	11	1%	22	232	15	88
Knokke	11	€ 11,000	18	-1%	14	462	14	91
Biarritz	12	€ 10,769	20	-2%	18	346	13	93
Montreux	13	€ 10,651	14	0%	21	280	12	94
Nice	14	€ 9,929	4	9%	5	990	11	101
Anncy	15	€ 8,846	14	0%	17	354	10	113
Aix-en-Provence	16	€ 7,749	5	7%	3	1,136	9	129
Marseille	17	€ 7,556	7	2%	6	826	8	132
Lyon	18	€ 7,301	7	2%	10	582	7	137
Bordeaux	19	€ 6,053	22	-3%	2	1,252	6	165
Nantes	20	€ 5,561	23	-4%	16	365	5	180
Anvers	21	€ 4,195	11	1%	20	304	4	238
Gand	22	€ 4,193	24	-8%	23	136	3	238
Bruxelles	23	€ 3,902	2	11%	24	118	2	256
Brabant flamand	24	€ 3,470	7	2%	15	418	1	288

ÉTUDE DÉTAILLÉE

BAROMÈTRE COLDWELL BANKER - DÉCEMBRE 2023



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

ÉCONOMIE MONDIALE : LES PRINCIPAUX INDICATEURS

La santé de l'économie mondiale est étroitement liée aux perspectives de performance du secteur résidentiel premium. Dans les économies européennes, la maîtrise de l'inflation est le principal sujet d'actualité, avec la perspective de taux d'intérêts potentiellement plus bas pour stimuler le secteur immobilier.

Résistance remarquable : L'économie mondiale poursuit sa reprise après l'impact du Covid, l'invasion de l'Ukraine par la Russie et la crise liée à l'inflation qui impacte le coût de la vie. Pour de nombreux pays, le contexte économique se caractérise davantage par une absence d'éclat que par une récession. Dans l'ensemble, la croissance économique devrait être sensiblement la même l'année prochaine (3,0 % en 2023 contre une prévision de 2,9 % pour 2024).

Les prévisions de croissance de la zone euro pour 2024 laissent entrevoir une amélioration.

L'économie française devrait s'accélérer d'ici 2024, avec une prévision de 1,3 % du PIB, supérieure au taux de croissance de cette année (1,0 %). Les prévisions pour la Belgique sont un peu plus faibles (0,9 % pour 2024) et, parmi les pays étudiés dans ce rapport, c'est la Suisse qui devrait connaître la croissance la plus forte (1,8 %).

La baisse prévue de l'inflation est le principal sujet d'actualité pour l'année prochaine. L'inflation dans la zone euro devrait être de 3,3 % d'ici la fin de 2024, plus particulièrement de 2,5 % pour la France, 2,0 % pour la Suisse et 4,3 % pour la Belgique.

Prévisions de croissance économique (PIB) :

	2023	2024
Global	3.0%	2.9%
Zone Euro	0.7%	1.2%
France	1.0%	1.3%
Suisse	0.9%	1.8%
Belgique	1.0%	0.9%

Prévisions d'inflation :

	2023	2024
Global	6.9%	5.8%
Zone Euro	5.6%	3.3%
France	5.6%	1.8%
Suisse	2.2%	0.9%
Belgique	2.5%	4.3%

Source : Perspectives économiques mondiales du FMI, octobre 2023

Le taux d'intérêt de la BCE est maintenant largement considéré comme ayant atteint son maximum : le taux a été augmenté pour la 10ème fois consécutive en septembre à 4,0 % (+25 pb). La BCE a laissé entendre que les coûts d'emprunt avaient atteint leur maximum. Les prévisions consensuelles suggèrent que les taux resteront en suspens jusqu'au second semestre 2024, date à laquelle ils devraient commencer à baisser.

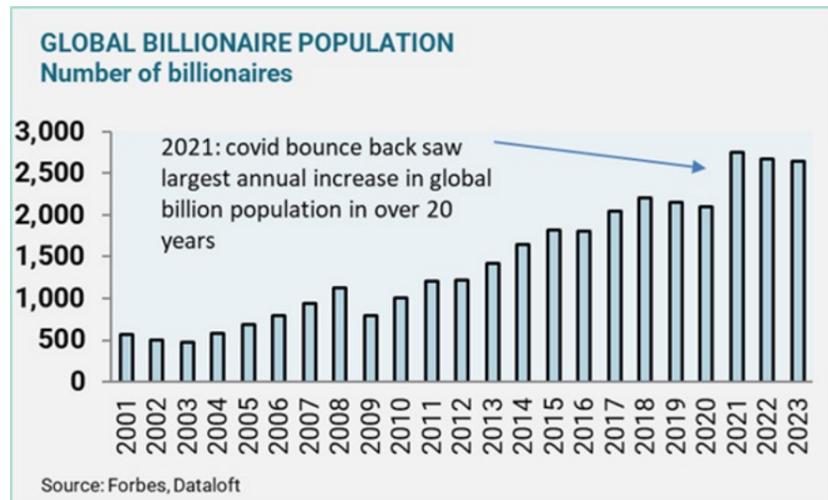
LES MILLIARDAIRES : MOTEURS DE LA CROISSANCE MONDIALE

Aller au-delà des chocs de richesse de 2022 et 2023

En 2020, le Covid a entraîné une baisse de 3 % du nombre de milliardaires dans le monde. En 2021, cette population mondiale a connu la plus forte augmentation en une seule année depuis plus de 20 ans, avec une hausse de 32 %. Depuis lors, leur nombre a diminué au cours des deux dernières années, surtout en 2022 (-3 %) et modestement en 2023 (-1 %), en raison de la fragilité de l'économie mondiale.

Selon les données de Forbes, on compte 2 640 milliardaires dans le monde en 2023, contre 2 668 l'année dernière. Au total, les milliardaires de la planète valent 12 200 milliards de dollars.

Bernard Arnault, patron du géant du luxe LVMH, figure sur la liste des personnes les plus riches du monde en 2023. C'est la première fois qu'un citoyen français occupe la première place du classement. Les États-Unis comptent toujours le plus grand nombre de milliardaires, avec 735 d'entre eux représentant une valeur totale de 4 500 milliards de dollars. L'Europe compte environ 500 résidents milliardaires.



Il existe un lien étroit entre l'économie mondiale, la population des milliardaires et la performance au niveau des prix dans les principales villes mondiales.

Le nombre d'ultra-riches devrait encore augmenter de 28 % d'ici à 2026.

Source : Wealth X

Les grandes villes restent toujours aussi populaires pour cette population.

Les 16 premières villes du monde représentent 30 % des milliardaires de la planète, une proportion qui est restée stable au cours des deux dernières années. Londres, Istanbul et Paris sont les seules villes européennes à figurer dans le classement mondial des villes où résident les milliardaires, mais leur choix de résidences secondaires est bien entendu beaucoup plus large.

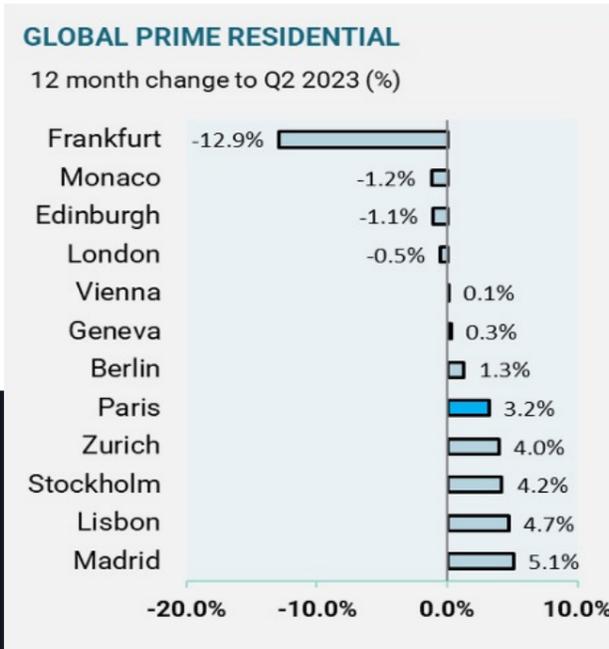


SECTEUR RÉSIDENTIEL MONDIAL : THÈMES PRINCIPAUX

L'incertitude se dissipe et 2024 semble plus prometteur, à noter que la plupart des grandes villes ont bien résisté en 2023.

Alors que 2023 touche à sa fin, l'incertitude commence à se dissiper. En effet, la plupart des marchés ont fait preuve d'une grande résilience dans un contexte incertain. Il semble que les marchés immobiliers aient dépassé le point de pessimisme maximal et que l'avenir s'annonce plus radieux.

Pour de nombreux marchés, les pires performances trimestrielles ont été enregistrées entre le dernier trimestre 2022 et le premier trimestre 2023, les prix commençant à se stabiliser à partir du deuxième trimestre 2023.



À NOTER

Prix de base du segment premium :
+0,6% sur 12 mois, jusqu'à la fin du T2 2023
+0,7% sur 3 mois, sur le T2 2023

Basé sur 12 marchés européens de l'indice Knight Frank Global Prime.

Ce qui explique la performance globale du marché premium :

Une grande partie des ventes se font au comptant, sans endettement. Les marchés sont plus lents dans les segments plus dépendants de la dette hypothécaire.

Offre excédentaire limitée de nouveaux biens immobiliers. Avant la crise financière mondiale, l'offre était excédentaire sur de nombreux marchés.

Profondeur du profil des investisseurs étrangers : lorsque l'intérêt d'un domicile diminue, un autre le remplace (souvent en fonction du taux de change). Le dollar américain a été fort compte tenu de l'engagement de la Fed à relever ses taux.

Des changements de comportement permanents : dans certaines villes, on note un déplacement continu vers les banlieues. De plus, les modes de travail sont plus flexibles (travail à domicile/travail à partir de la résidence secondaire).

Les marchés de l'emploi sont restés solides : aucune augmentation importante du chômage n'est survenue

Dans les 12 villes européennes avec le marché premium le plus développé, le prix moyen a montré une croissance annuelle de +0,6% mais aussi une croissance trimestrielle de +0,7% sur le T2 2023 alors que les marchés se sont stabilisés.

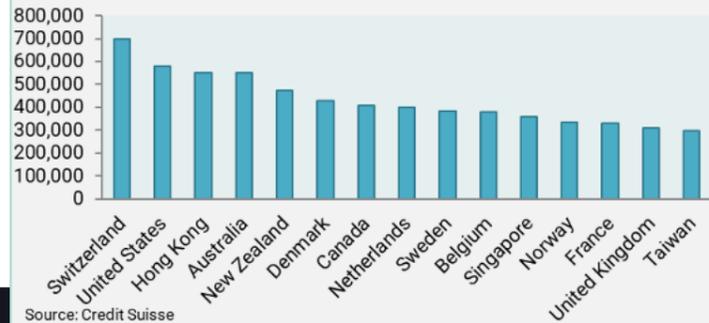
Le marché premium, que nous avons définis ici comme les ventes supérieures à 1 million d'euros, sont plus à l'abri des taux d'intérêt étant donné qu'une grande partie des ventes est financée par des liquidités plutôt que par des emprunts.



IMMOBILIER DE LUXE DANS LE MONDE : QUI SONT LES ACHETEURS ?

La diversité des acheteurs internationaux dans les lieux de résidence secondaire contribue à protéger la croissance des prix, même dans un climat économique plus faible. Par exemple, pour les nationalités étrangères qui achètent en France, non seulement les pays voisins sont très actifs (Royaume-Uni, Suisse et Pays-Bas), mais la France attire également des investissements importants des États-Unis et du Canada.

Mean wealth per adult (USD), 2021



À NOTER

La Suisse est le pays le plus riche au monde par habitant.

Impact du taux de change : Les prix parisiens en dollars sont 6,4 % moins chers qu'en 2019 en raison de l'évolution des taux de change.

La diversité des acheteurs internationaux dans les lieux de résidence secondaire permet de protéger la croissance des prix, même dans un environnement économique plus faible. Qui possède quoi ? Les principaux propriétaires internationaux sur les marchés de premier ordre suivants :

France : les acheteurs sont originaires de

1. ROYAUME-UNI
2. Suisse
3. Pays-Bas
4. Belgique
5. ÉTATS-UNIS
6. Allemagne
7. Canada

Source : Knight Frank Knight Frank 2023

Suisse : les acheteurs sont originaires de

1. ROYAUME-UNI
2. Italie
3. France
4. Pays-Bas
5. Belgique
6. Allemagne
7. EAU



Les Suisses figurent parmi les habitants les plus riches au monde, ce qui en fait une force incontournable sur les marchés résidentiels internationaux et explique les valeurs élevées par mètre carré dans les principales villes suisses. La richesse moyenne par adulte en Suisse atteint 696 600 USD par habitant, surpassant largement leurs concurrents les plus proches tels que les États-Unis, Hong Kong et l'Australie. Les grandes villes suisses jouissent depuis longtemps de la réputation d'attirer l'élite mondiale.

Les taux de change auront une influence sur les tendances de l'investissement résidentiel. Le renforcement du dollar par rapport à l'euro depuis 2019 signifie qu'en termes de dollars américains, les prix à Paris en 2023 sont 6,4 % moins chers qu'en 2019.

UN "EFFET" JEUX OLYMPIQUES

Les précédents jeux olympiques ont témoigné de l'impact sur les prix des logements de la ville hôte.

Trois ans après, les prix de l'immobilier dans les zones clés des Jeux Olympiques de Londres 2012 ont augmenté de 64 % en 2015 (Land Registry, E15), alors que le marché londonien dans son ensemble a connu une croissance de 46 % au cours de la même période. Des investissements considérables ont transformé la région et **généralisé une croissance économique de 41 milliards de livres sterling d'ici 2020** (Department for Culture, Media & Sport).

À Pékin, les prix des logements ont augmenté de 74 % en 2016 depuis que la ville a accueilli les Jeux Olympiques en 2008 (Savills 2016).

On estime que les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 **pourraient générer 10,7 milliards d'euros de retombées économiques et créer plus de 250 000 emplois** en Ile-de-France (Université de Limoges).

Les prix des logements ont toujours été étroitement liés aux infrastructures et les dépenses d'infrastructure prévues pour les Jeux devraient se répercuter sur le prix du résidentiel à Paris.

En préparation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 à Paris, d'importants investissements dans les transports, les stades, le logement et le rajeunissement urbain sont en cours. Les infrastructures se trouvent dans le centre-ville et dans le Grand Paris, notamment en Seine-St-Denis, dans les Yvelines, en Seine-et-Marne et dans les Hauts-de-Seine. Le village Olympique et Paralympique est situé à St. Denis Pleyel et le «village des médias» a été établi à Dugny.

Au niveau des investissements dans les infrastructures en cours, on compte notamment la ligne de métro automatique Grand Paris Express qui relie 68 stations de la périphérie de Paris et de la banlieue au centre, stimulant ainsi le développement économique dans les zones environnantes.

À NOTER

38 milliards d'euros d'investissements dans les infrastructures

Le Grand Paris Express :
Le plus grand projet d'infrastructure de transport d'Europe (68 stations)

Source : Construction Europe

Augmentation des prix de +29 %

prévue d'ici 2030 des valeurs résidentielles autour des 18 stations de la future ligne 15

Source : Adrian Leeds

10,7 milliards d'euros de retombées économiques et 250 000+ emplois créés

Source : Université de Limoges
Université de Limoges

Augmentation de 64%

des prix de l'immobilier dans les zones clés après les Jeux olympiques de Londres en 2012

46% pour l'ensemble du marché londonien au cours de la même période

Source : Registre foncier (E15)



PARIS 2024



VUE D'ENSEMBLE

Marchés France, Suisse, Belgique

BAROMÈTRE COLDWELL BANKER - DÉCEMBRE 2023



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

FRANCE, SUISSE, BELGIQUE : QUELLES TENDANCES ?

Croissance des prix inférieure à 2022

Coldwell Banker évalue régulièrement les tendances des prix sur les marchés clés où il opère. Cette analyse fait suite au rapport publié à la fin de l'année 2022. Après une année de forte croissance des prix sur de nombreux marchés, à la fin de l'année dernière, les marchés résidentiels ont dû faire face au choc de la hausse des taux d'intérêt et à l'incertitude économique croissante. Il est vrai que la croissance des prix a été plus lente cette année qu'en 2022, mais les signes de baisse des prix ont été limités.

Des performances plus fortes pour les résidences secondaires

Si l'on considère la Suisse, la France et la Belgique, c'est en France que la croissance des prix a été la plus forte. Cela s'explique par les meilleures performances du marché des résidences secondaires dans le sud de la France (Antibes, Cannes, Nice et Aix-en-Provence notamment avec une progression de plus de 7 % en 2023). Pour de nombreuses villes, la croissance des prix a été plus faible en 2023 mais étonnamment résistante. Bruxelles fait figure d'exception avec une forte croissance des prix de 11 %.



EN BREF

Principaux marchés : croissance annuelle du prix de l'offre 2023

Antibes +14%
Bruxelles +11%
Cannes + 10
Nice +9%
Aix-en-Provence +7%

Marchés inférieurs : croissance annuelle du prix de l'offre 2023

Gand -8%
Nantes -4%
Bordeaux - 3 %.
Zurich -2%
Biarritz -2%

Prix du m2 le plus élevé en 2023

Zurich €16,859
Genève €15,556
Lège-Cap-Ferret €14,833
Neuilly-sur-Seine €13,666
Paris €13 600
Cannes €12 920

Sur l'ensemble des marchés évalués, Zurich est le marché le plus cher.

Il a connu une forte croissance des prix depuis 2019 et a renforcé son avance sur Genève malgré une légère baisse des prix en 2023. Très peu de marchés premium ont connu des baisses significatives en 2023.

Croissance du prix de base en 2023 :

Suisse 0,2
France 3,0
Belgique 1,0

MARCHÉ FRANÇAIS VUE D'ENSEMBLE

BAROMÈTRE COLDWELL BANKER - DÉCEMBRE 2023



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

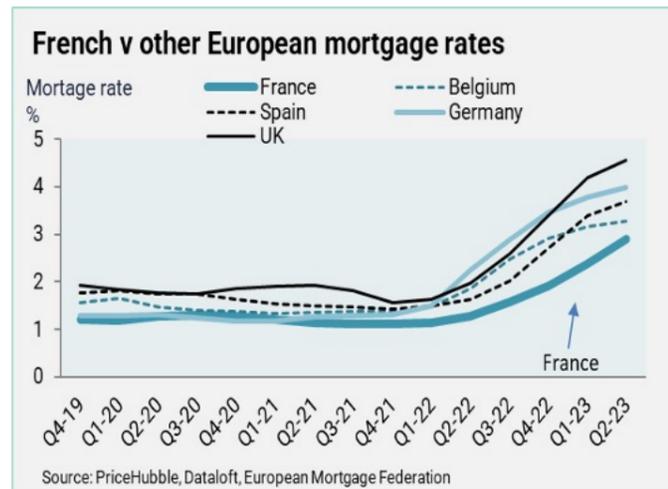
FRANCE : THÈMES MACROÉCONOMIQUES

Les taux des prêts hypothécaires ont subi une augmentation substantielle, bien que la France ait réussi à contenir cette hausse mieux que certains de ses voisins européens.

Comme observé dans la plupart des pays à l'échelle mondiale, les taux des prêts hypothécaires ont maintenu leur trajectoire ascendante tout au long de 2022 et 2023. Cependant, la structure distinctive du marché hypothécaire français a atténué l'impact de ces augmentations. À la clôture du deuxième trimestre 2023, les taux hypothécaires français se situaient à 2,9 %, comparativement à une moyenne plus élevée de 4,6 % au Royaume-Uni. Depuis lors, ces chiffres ont continué à évoluer à la hausse.

À la différence d'autres économies avancées, on observe en France une particularité notable, car les taux d'intérêt sont fréquemment fixés pour une période initiale plus longue. Cela entraîne un impact différé par rapport, par exemple, au Royaume-Uni, où les prêts hypothécaires sont généralement fixés pour une période initiale de 2 ou 5 ans

Taux hypothécaires européens	Q2-23
France	2.9%
Belgique	3.3%
Espagne	3.7%
Allemagne	4.0%
Italie	4.3%
Royaume-Uni	4.6%



Les taux d'intérêt pèsent sur le budget des acheteurs

Après des années de taux d'intérêt bas, leur hausse a entraîné un ajustement du marché, pesant sur l'accessibilité des ménages, en particulier ceux qui cherchent à financer leur achat par l'emprunt.

Le crédit hypothécaire a ralenti

En conséquence, les prêts hypothécaires ont ralenti. Au cours des 12 mois glissants jusqu'au deuxième trimestre 2023, 217 milliards d'euros de prêts hypothécaires ont été accordés, soit une baisse de 30 % par rapport aux 12 mois précédents.

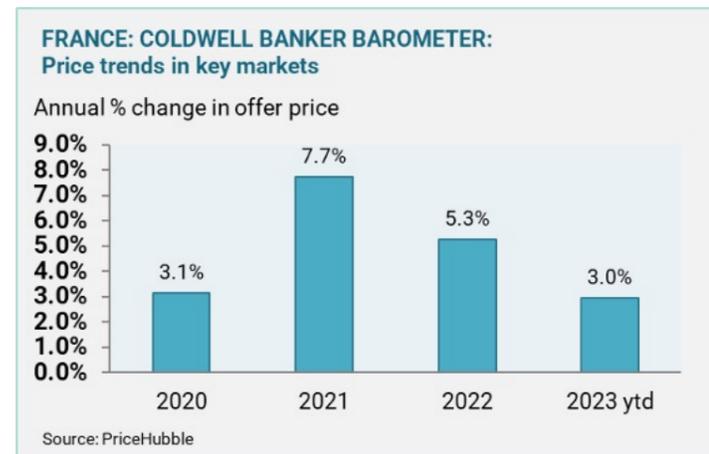
TENDANCES DES PRIX EN FRANCE : BIENS AFFICHÉS ENTRE 1 ET 5 MILLIONS D'EUROS

Une histoire de résistance dans les données sur les prix

Le Baromètre Coldwell Banker, scrutant l'évolution des prix sur 14 marchés français de premier plan, révèle qu'en dépit du ralentissement global du marché résidentiel, les prix sur ces marchés d'élite ont résisté de manière remarquable. En moyenne, les prix des offres ont enregistré une hausse de 3,0 % en 2023 par rapport à 2022.

Ralentissement de la croissance des prix en 2023 après l'impulsion résultant des changements de comportement des acheteurs liés au Covid

De nombreux marchés, en particulier ceux des résidences secondaires, ont bénéficié d'une forte impulsion grâce à la pandémie, car de nombreux acheteurs ont réévalué leur mode de vie. Cela a entraîné une croissance des prix significative sur de nombreux marchés en 2020 et 2021. Toutefois, pour la plupart des marchés, cette croissance des prix s'est désormais ralentie.



Source : PriceHubble : données pour le segment du marché résidentiel de 1 à 5 millions d'euros, 14 marchés Coldwell Banker les plus importants en nombre d'annonces.

Classement par variation annuelle	Prix en 2023 : Prix de l'offre au m ²	Variation annuelle (classée)
Antibes	€ 11,860	14%
Cannes	€ 12,920	10%
Nice	€ 9,929	9%
Aix-en-Provence	€ 7,749	7%
Lège-Cap-Ferret	€ 14,833	4%
Lyon	€ 7,301	2%
Marseille	€ 7,556	2%
Neuilly-sur-Seine	€ 13,666	1%
Annecy	€ 8,846	0%
Paris	€ 13,600	0%
Boulogne-Billancourt	€ 11,912	-1%
Biarritz	€ 10,769	-2%
Bordeaux	€ 6,053	-3%
Nantes	€ 5,561	-4%
Baromètre Coldwell Banker : moyenne		3.0%

EN BREF

Antibes : croissance la plus forte sur les marchés français de premier ordre en 2023 +14%.

Sud de la France

De bons résultats dans les données sur les prix en 2023. Cannes, Antibes, Nice et Aix-en-Provence ont enregistré la plus forte augmentation du prix de l'offre cette année, affichant des gains de 7 % et plus.

Cependant, certains marchés ont connu une baisse des prix en 2023 : des diminutions modestes ont été observées dans les prix d'offre pour Boulogne-Billancourt, Biarritz, Bordeaux et Nantes.

TENDANCES DES PRIX EN FRANCE : BIENS AFFICHÉS ENTRE 1 ET 5 MILLIONS D'EUROS

Les 10 % des marchés les plus importants affichent un prix au mètre carré avoisinant les 25 000 euros. En examinant les tendances de prix à l'horizon 2023, c'est à Cannes que les prix atteignent leur apogée, s'élevant à près de 25 000 €. Les 10 % les plus élevés représentent environ le double du prix médian (12 920 € en médiane).

Ces marchés de premier plan se distinguent particulièrement par leur profondeur dans les ventes «premium» et «super premium» (5 millions d'euros et plus).

Segment du marché 1-5 millions d'euros	10% des prix les plus élevés dans ce segment de marché (prix par m²)
Cannes	€24,900
Lège-Cap-Ferret	€22,320
Antibes	€20,011
Paris	€19,892
Neuilly-sur-Seine	€18,519
Nice	€17,188
Biarritz	€15,774
Boulogne-Billancourt	€15,301
Annecy	€13,144
Marseille	€11,617
Aix-en-Provence	€11,538
Lyon	€10,721
Nantes	€9,091
Bordeaux	€8,652

Prix médian de l'offre au m²	2019		2023
Paris	€13,125	Lèges Cap-Ferret	€14,833
Neuilly-sur-Seine	€12,815	Neuilly-sur-Seine	€13,666
Lège-Cap-Ferret	€10,714	Paris	€13,600
Boulogne-Billancourt	€10,687	Cannes	€12,920
Cannes	€10,214	Boulogne-Billancourt	€11,912
Antibes	€8,955	Antibes	€11,860
Biarritz	€8,263	Biarritz	€10,769
Nice	€7,643	Bien	€9,929
Annecy	€7,397	Annecy	€ 8,846

Source : PriceHubble, les données concernent le segment du marché résidentiel de 1 à 5 millions d'euros en 2023, jusqu'à octobre.



Changements récents dans les prix :
Subtils réarrangements dans les classements. Les tendances récentes en matière de prix, amplifiées par l'impact du Covid, ont propulsé de nombreuses localités du sud de la France vers le sommet des classements, comparativement à leur position sur la base du prix médian par mètre carré en 2019.

APERÇU DU MARCHÉ FRANÇAIS : BIENS AFFICHÉS AU DESSUS DE 5 MILLIONS D'EUROS

DYNAMIQUES DU MARCHÉ FRANÇAIS DES BIENS ULTRA LUXE

Lège-Cap-Ferret, Paris et Nice se distinguent en affichant les prix d'offre au mètre carré les plus élevés, s'approchant ou dépassant les 20 000 euros, dans ce segment de marché de premier ordre. De plus, pour chacun de ces marchés, le prix de l'offre la plus élevée (10 %) dépasse les 30 000 euros par mètre carré.

La taille moyenne des biens immobiliers sur ces trois marchés se situe respectivement à 230 m², 287 m² et 345 m². La taille moyenne des biens immobiliers de première qualité varie quant à elle de 230 m² à 600 m².

Le prix médian de l'offre par mètre carré dans ces localités avoisine les 16 200 euros.

Marchés de premier ordre	Nombre d'annonces en 2023	Prix médian de l'offre 2023	Prix médian de l'offre au m ² 2023 (classé)	Offre en 2023 : changement de prix %
Lège-Cap-Ferret	29	€ 6,300,000	€ 25,200	+5.6%
Paris	393	€ 5,980,000	€ 20,866	1.70%
Nice	17	€ 6,900,000	€ 19,963	-
Antibes	54	€ 5,700,000	€ 18,928	-0.4%
Neuilly-sur-Seine	32	€ 6,000,000	€ 18,016	+6.9%
Cannes	90	€ 6,500,000	€ 16,636	-3.6%
Boulogne-Billancourt	10*	€ 6,900,000	€ 14,095	-
Aix-en-Provence	11*	€ 5,720,000	€ 11,875	-
Bordeaux	11*	€ 5,900,000	€ 9,397	-

EN BREF

Paris est le marché le plus important en termes d'annonces avec près de 400 en 2023

Avec 25 200 €, Lège-Cap-Ferret a le prix au m² le plus élevé

Source : PriceHubble, les données concernent le segment du marché résidentiel compris entre 5 et 8 millions d'euros. *La taille des échantillons est faible. Les variations de prix sont indiquées lorsqu'il y a un échantillon de 20 personnes ou plus. Utiliser les données avec de petits échantillons avec prudence. Les marchés indiqués sont ceux qui comptent au moins 10 annonces super prime en 2023.

À Paris, le marché super premium maintient sa résilience avec une croissance de 1,7 %, tandis que la banlieue parisienne de Neuilly-sur-Seine affiche une croissance plus marquée de +6,9 %. Cependant, l'annulation de certains gains antérieurs à Cannes a entraîné des baisses de prix modestes de 3,6 %. Niveau supérieur d'ultra-premium : nous prenons acte de l'existence d'un marché ultra-premium qui n'est pas pris en compte dans cette étude.

Des recherches ont révélé 22 annonces à Cannes, affichant des prix dans la fourchette de 18 à 30 millions d'euros, avec une taille médiane de 700 m² et un prix moyen de 21 millions d'euros (Source : PriceHubble, été 2023).

FOCUS SUR LES VILLES FRANÇAISES

BAROMÈTRE COLDWELL BANKER - DÉCEMBRE 2023

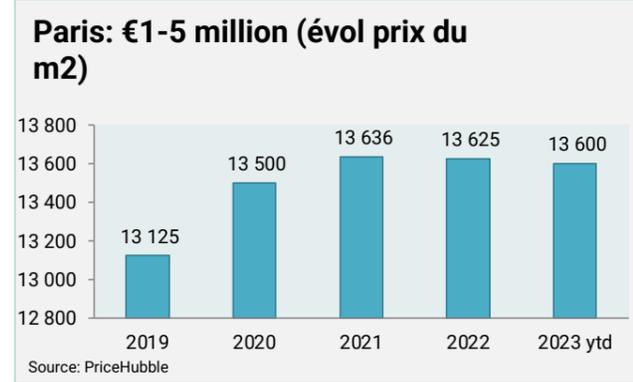
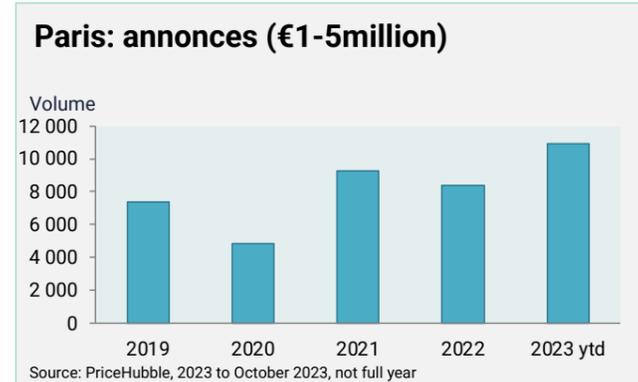


COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

PARIS : DES PRIX SIMILAIRES À 2021

BIENS AFFICHÉS ENTRE 1 ET 5 MILLIONS : BAISSÉ MINEURE DES PRIX, SUR LES 2 DERNIÈRES ANNÉES, À -0.2%.

BIENS AFFICHÉS À PARTIR DE €5 MILLIONS + : MARCHÉ EN HAUSSE



2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	10,926	393
Variation de prix sur les annonces	-0.2%	1.7%
Prix médian	€ 1,599,000	€ 5,980,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€ 19,892	€ 30,409
Surface médiane pour les annonces	121m2	287m2

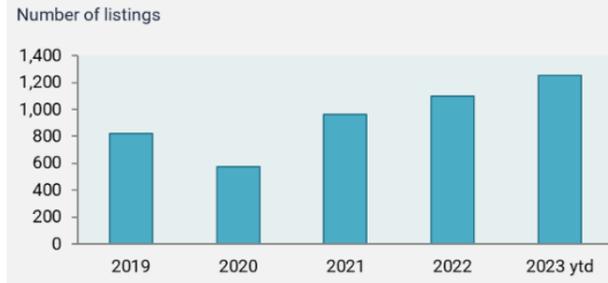


BORDEAUX : BAISSÉ DES PRIX, MAIS RESTE SUPÉRIEUR À 2021

FOURCHETTE DE PRIX DE 1 À 5 MILLIONS D'EUROS

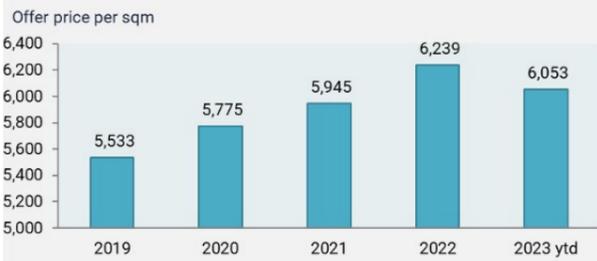
Baisse modérée des prix : l'offre immobilière a enregistré une baisse de 3 % (les transactions ont connu une diminution de 0,5 %) pour les biens situés dans la fourchette de prix de 1 à 5 millions d'euros. Bien que le volume des ventes ait également diminué en 2023, le nombre d'annonces est en hausse par rapport aux années précédentes.

Bordeaux: listings (€1-5million)



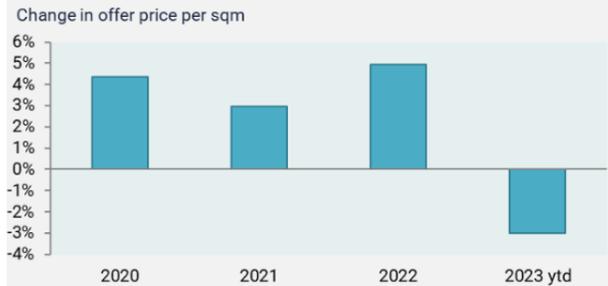
Source: PriceHubble, 2023 to October 2023, not full year

Bordeaux: €1-5 million offer pricing



Source: PriceHubble

Bordeaux: €1-5m offer pricing change



Source: PriceHubble

2023	1-5 millions d'euros	5+ millions d'euros
Nombre d'annonces	1,252	11*
Offre : 2023 changement de prix %	-3%	-30%*
Prix médian de l'offre	€ 1,330,000	€ 5,900,000*
Prix de l'offre la plus élevée (10 %) par mètre carré	€ 8,652	€ 13,945*
Taille moyenne des biens (offre)	240m2	600m2*

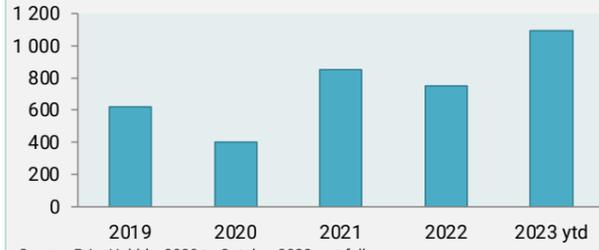
Gamme de prix €5 millions + : On recense 11 annonces dans la gamme de prix €5 millions + en 2023, avec un prix d'offre médian de €5,9 millions. La taille médiane de ces propriétés atteint 600 m².

*Taille de l'échantillon faible : traiter les changements de prix avec prudence

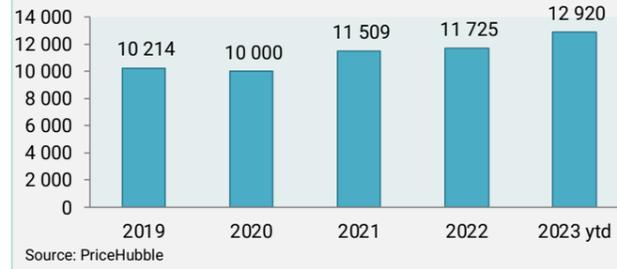


CANNES : UN MARCHÉ EN CROISSANCE

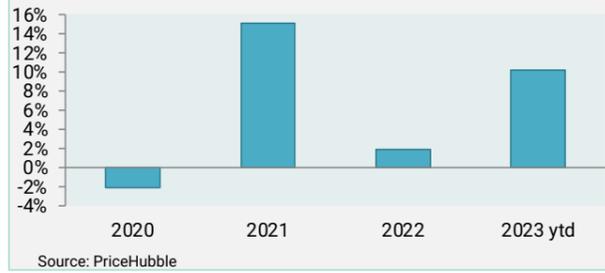
Cannes: annonces (€1-5million)



Cannes: €1-5(évol prix du m2)



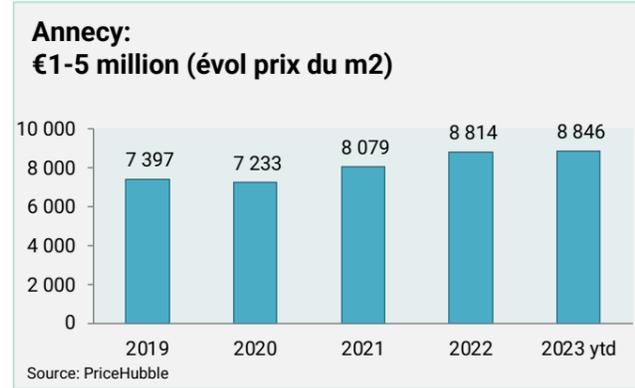
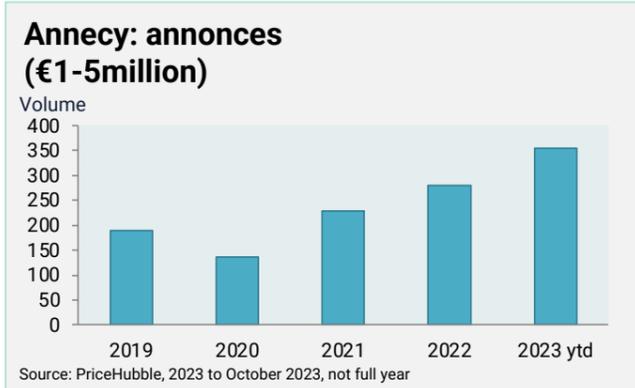
Cannes: €1-5m évolution des prix



2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	1,095	90
Variation de prix sur les annonces	10.2%	-3.6%
Prix médian	€ 1,850,000	€ 6,500,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€ 24,900	€ 27,000



ANNECY : BAISSÉ MINEURE DES PRIX

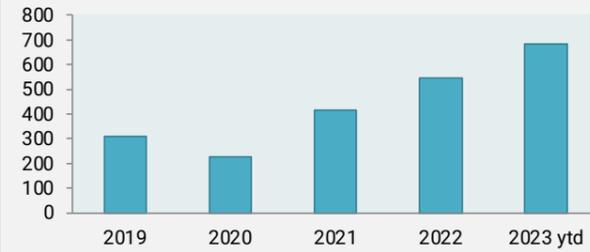


2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	354	-
Variation de prix sur les annonces	0.4%	-
Prix médian	€ 1,350,000	-
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€ 13,144	-
Surface médiane pour les annonces	165m2	-



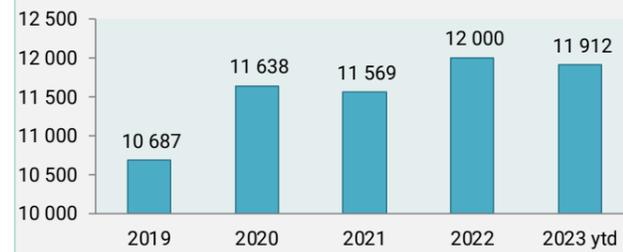
BOULOGNE-BILLANCOURT : MARCHÉ EN BAISSÉ MAIS AU DESSUS DE 2021

Boulogne-Billancourt: annonces (€1-5million)



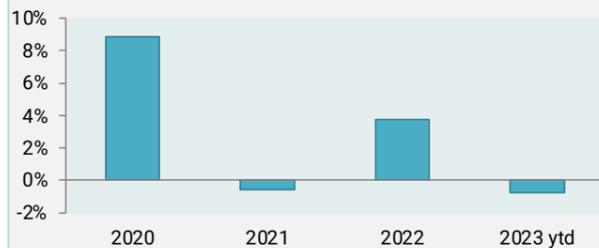
Source: PriceHubble, 2023 to October 2023, not full year

Boulogne-Billancourt: €1-5 million (évol prix du m2)



Source: PriceHubble

Boulogne-Billancourt: €1-5m évolution des prix



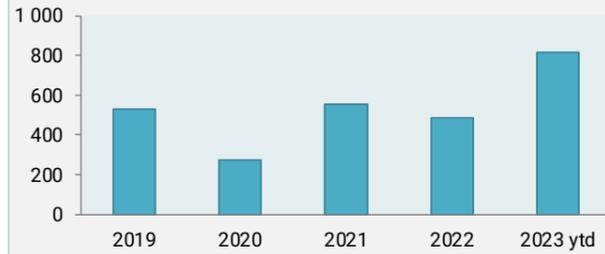
Source: PriceHubble

	2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces		683	10
Variation de prix sur les annonces		-0.7%	-11%*
Prix médian		€ 1,469,000	€ 6,900,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces		€ 15,301	€ 18,153
Surface médiane pour les annonces		127m2	490m2



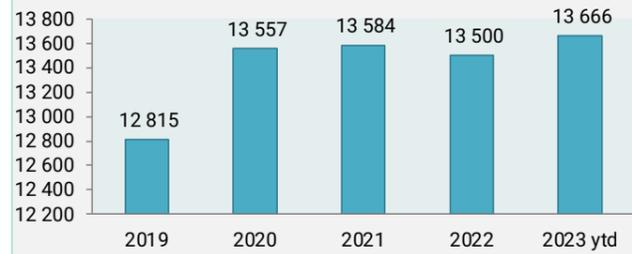
NEUILLY-SUR-SEINE : LÉGÈRE BAISSÉ DES PRIX

Neuilly-sur-Seine: annonces (€1-5million)



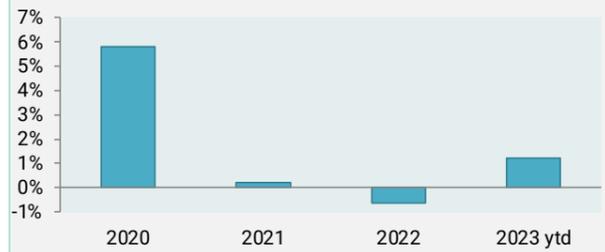
Source: PriceHubble, 2023 to October 2023, not full year

Neuilly-sur-Seine €1-5 million (évol prix du m2)



Source: PriceHubble

Neuilly-sur-Seine: €1-5m évolution des prix



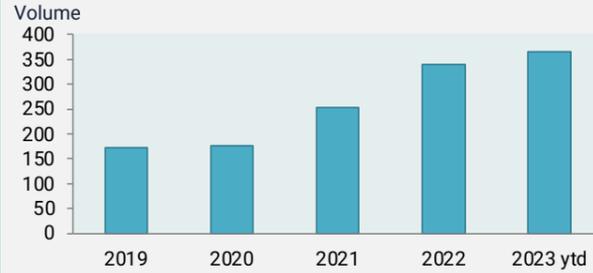
Source: PriceHubble

	2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces		816	32
Variation de prix sur les annonces		1.2%	7%*
Prix médian		€ 1,670,000	€ 6,000,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces		€ 18,519	€ 26,885
Surface médiane pour les annonces		132m2	350m2



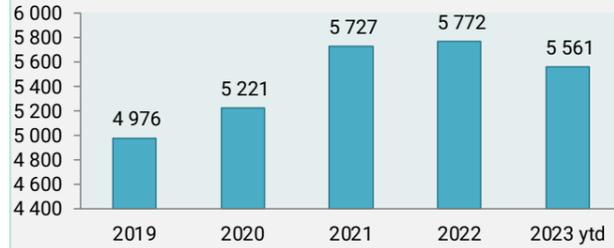
NANTES : LÉGÈRE BAISSÉ, EN DESSOUS DU NIVEAU DE 2021

Nantes: annonces (€1-5million)



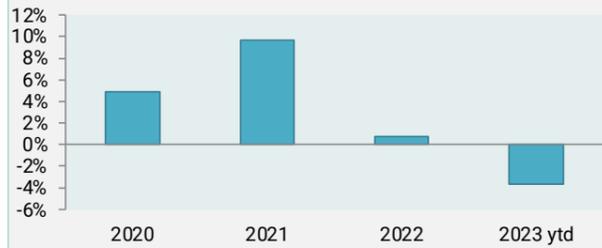
Source: PriceHubble, 2023 to October 2023, not full year

Nantes: €1-5 million (évol prix du m2)



Source: PriceHubble

Nantes: €1-5m évolution des prix

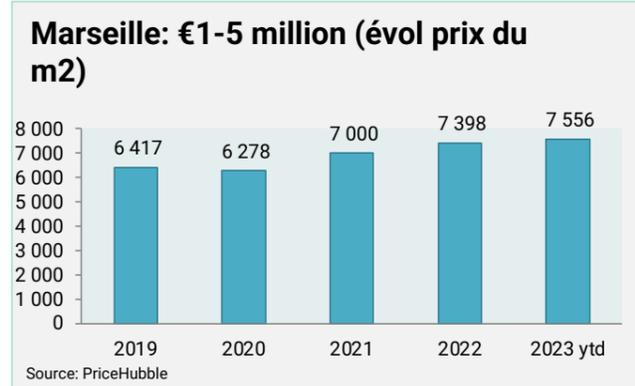
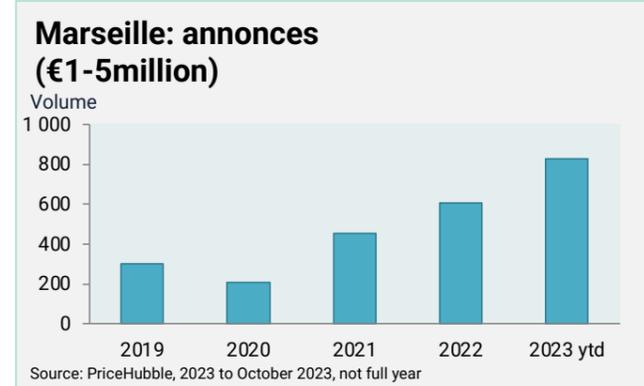


Source: PriceHubble

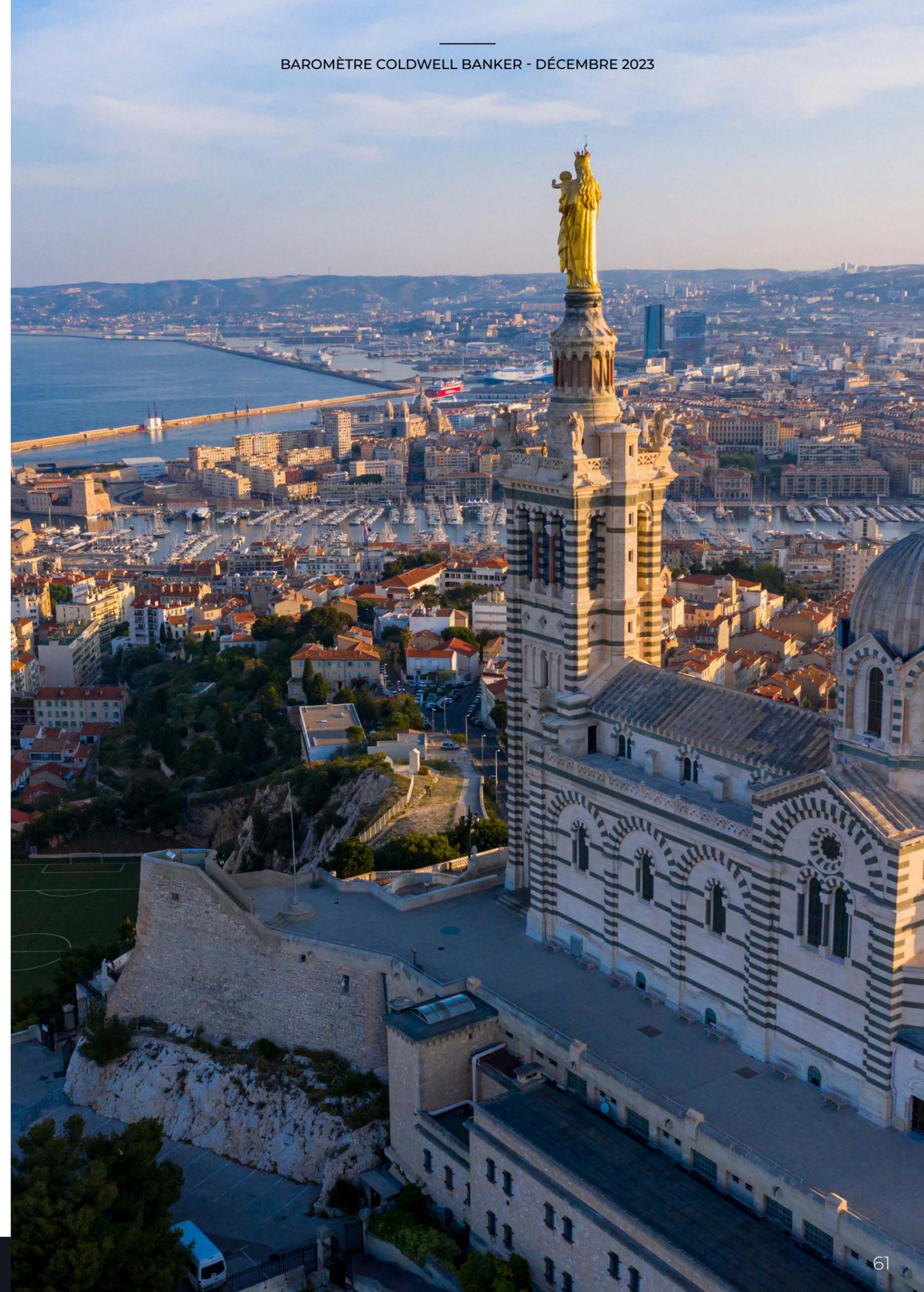
2023	€1-5 million	€5+ million*
Nombre d'annonces	365	1*
Variation de prix sur les annonces	-3.7%	-
Prix médian	€ 1,250,000	€ 5,300,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€ 9,091	-
Surface médiane pour les annonces	235m2	800m2



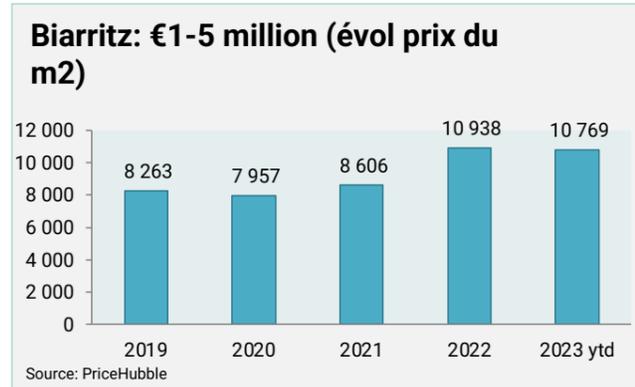
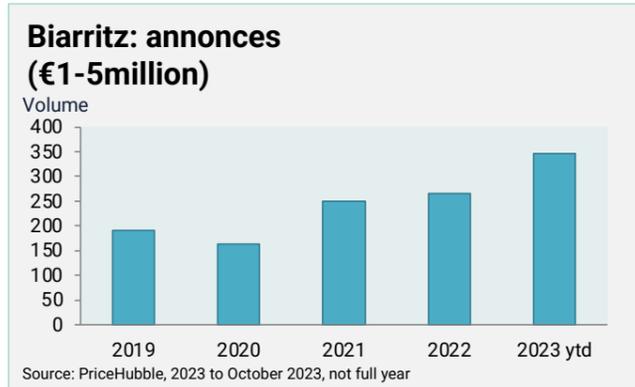
MARSEILLE : UN MARCHÉ STATIONNAIRE



2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	826	5
Variation de prix sur les annonces	2.1%	-30%*
Prix médian	€ 1,310,000	€ 5,800,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€ 11,617	-
Surface médiane pour les annonces	195m2	-



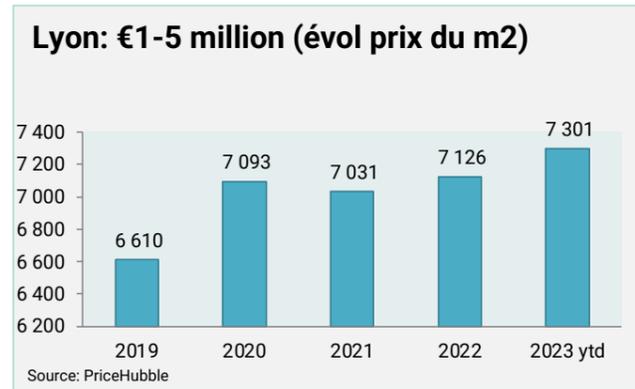
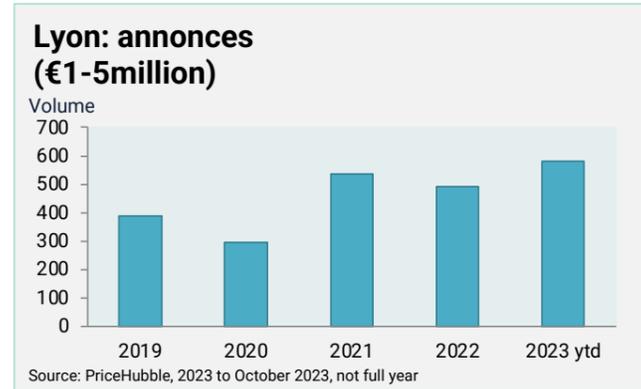
BIARRITZ : EN BAISSSE, MAIS AU DESSUS DES NIVEAUX DE 2021



2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	346	3
Variation de prix sur les annonces	-1.5%	27%*
Prix médian	€ 1,530,000	€ 6,825,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€ 15,774	-
Surface médiane pour les annonces	153m2	577m2



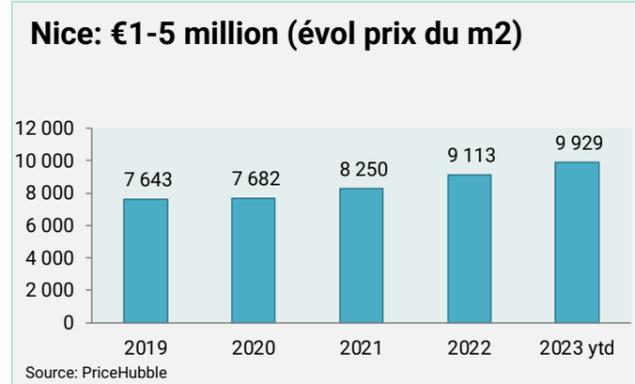
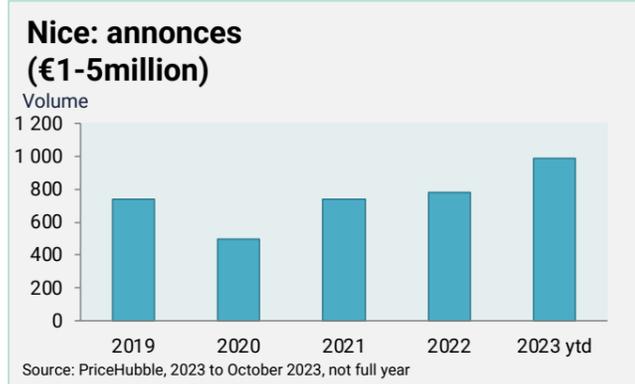
LYON : HAUSSE MODÉRÉE DES PRIX



2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	582	6
Variation de prix sur les annonces	2.5%	-33%*
Prix médian	€ 1,250,000	€ 5,700,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€ 10,721	-
Surface médiane pour les annonces	180m2	351m2



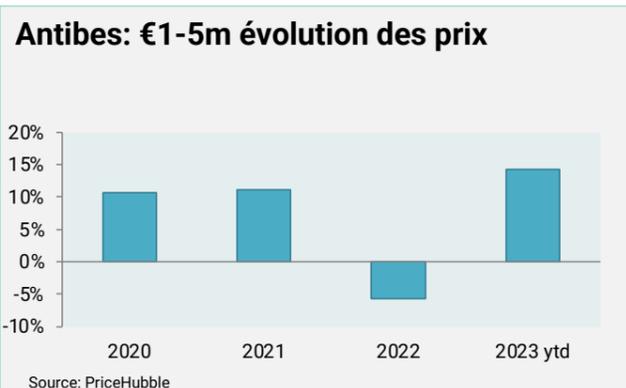
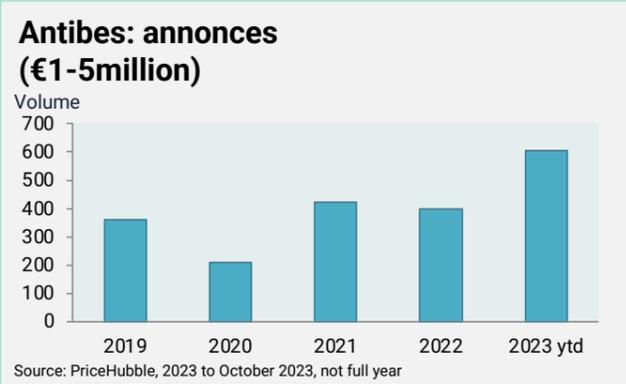
NICE : UNE CROISSANCE NOTABLE



2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	990	17
Variation de prix sur les annonces	8.9%	-7%*
Prix médian	€ 1,480,000	€ 6,900,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€ 17,188	€ 30,556
Surface médiane pour les annonces	154m2	345m2



ANTIBES : UNE CROISSANCE NOTABLE

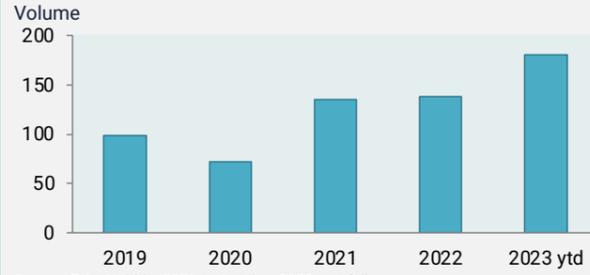


2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	605	54
Variation de prix sur les annonces	14%	-0.4%
Prix médian	€1,890,000	€5,700,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€20,011	€29,814
Surface médiane pour les annonces	170m2	300m2

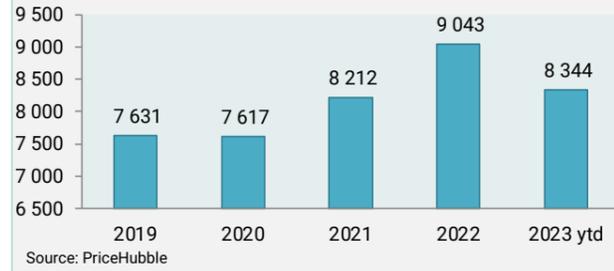


LA BAULE ESCOUBLAC : BAISSÉ NOTABLE

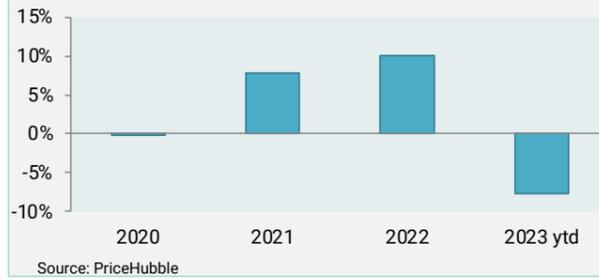
La Baule Escoublac: annonces (€1-5million)



La Baule Escoublac: €1-5 million (évol prix du m2)



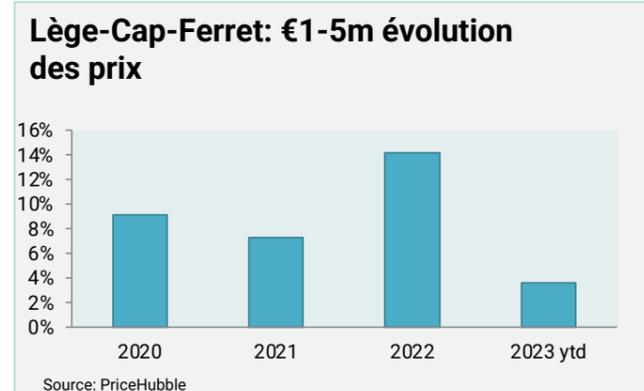
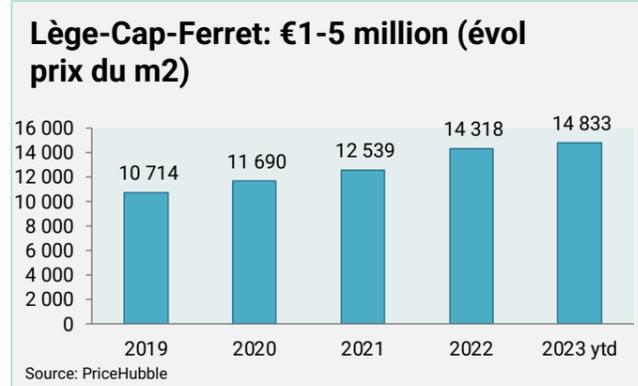
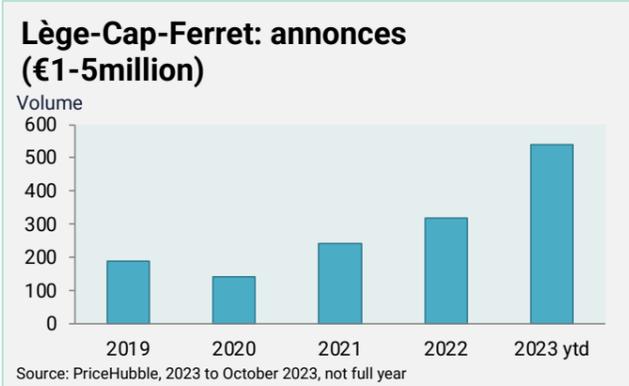
La Baule Escoublac: €1-5m évolution des prix



2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	180	2
Variation de prix sur les annonces	-8%	-62%*
Prix médian	€1,300,000	€5,800,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€14,176	€11,345
Surface médiane pour les annonces	167m2	550m2



LÈGE-CAP-FERRET : DES PRIX EN HAUSSE



2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	539	29
Variation de prix sur les annonces	4%	6%
Prix médian	€1,875,000	€6,300,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€22,320	€35,000
Surface médiane pour les annonces	140m2	230m2



MARCHÉ SUISSE VUE D'ENSEMBLE

BAROMÈTRE COLDWELL BANKER - DÉCEMBRE 2023

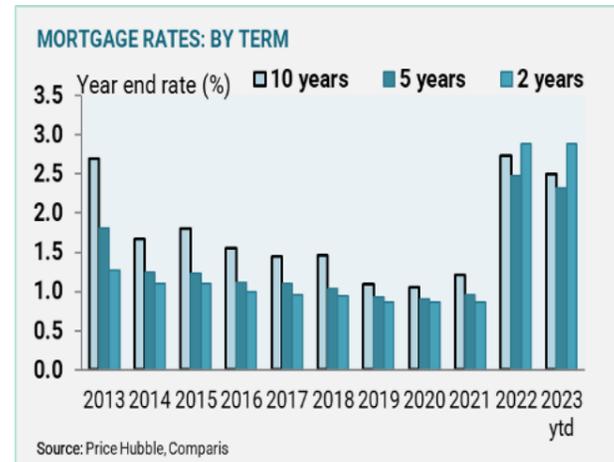


COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

SUISSE : ANALYSE DU MARCHÉ DU LOGEMENT

En 2022, les taux hypothécaires ont enregistré une augmentation significative, entraînant une diminution de la demande. Bien que les taux d'intérêt et les taux hypothécaires en Suisse soient plus bas par rapport à d'autres marchés européens, la variation observée sur ce marché a exercé une pression sur les niveaux de la demande. **Le taux d'intérêt pour un prêt hypothécaire fixe sur 5 ans est passé de 1,0 % à la fin de 2021 à 2,7 % à la fin de 2022.**

Au cours de la dernière année, la demande a enregistré une **baisse de 14 % pour les appartements et de 17 % pour les maisons individuelles***. Cependant, il est important de noter que cette diminution ramène en grande partie la demande aux niveaux antérieurs à la pandémie. En conséquence, la croissance des prix a également connu un ralentissement. Les prix moyens pour l'ensemble de la Suisse ont affiché une hausse de +0,6 % pour les maisons et de +1,7 % pour les appartements au cours de l'année se terminant à la fin du troisième trimestre 2023.



Prix croissance annuelle % :

Q3 2023 +0.6%
Pic récent Q2 2022 +8.8%



De manière générale, ce sont les régions onéreuses qui ont enregistré un ralentissement plus marqué de la demande, telles que les zones environnant le lac de Zurich, les secteurs du canton de Zurich, et les environs du lac Léman. En revanche, **la demande de logements de vacances dans les régions alpines a mieux résisté**, demeurant supérieure à la moyenne à long terme dans de nombreux endroits.

Certaines places sont traditionnellement considérées comme des havres de stabilité en période de volatilité géopolitique et d'incertitude économique. La Suisse figure parmi ces marchés, ayant depuis longtemps attiré l'attention de l'élite mondiale. En particulier, les régimes fiscaux plus favorables ou flexibles, la sécurité, le climat et la qualité de l'enseignement sont des éléments prioritaires. Le mode de vie montagnard confère indéniablement à la Suisse une attractivité supplémentaire.

TENDANCES DES PRIX EN SUISSE : BIENS AFFICHÉS ENTRE 1 ET 5 MILLIONS CHF

«UNE HISTOIRE RÉSILIENTE DANS LES DONNÉES SUR LES PRIX»

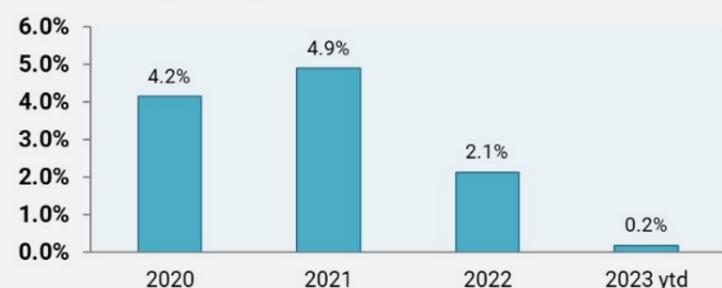
Le baromètre Suisse Coldwell Banker, qui scrute l'évolution des prix dans les cinq plus grandes métropoles helvétiques, révèle qu'en dépit de tarifs élevés sur de nombreux marchés, de conditions économiques plus modestes et de taux d'intérêt accrus, les prix dans **ces marchés d'élite ont résisté de manière remarquable**. En moyenne, les prix des offres ont enregistré une hausse de 0,2 % en 2023 par rapport à l'année précédente, avec peu de fluctuations d'un marché à l'autre.

Prix de l'offre du m2 Classement par variation annuelle	Prix 2023 : Franc suisse	Prix 2023 : Euro	Variation annuelle
Lausanne	11 721 CHF	€12,155	2%
Bale	11 000 CHF	€11,400	1%
Genève	15 000 CHF	€15,556	0%
Montreux	10 271 CHF	€10,651	0%
Zurich	16 257 CHF	€16,859	-2%
Baromètre Coldwell Banker : moyenne			0.2%

Source : PriceHubble, données pour le segment 1-5 millions CHF du marché résidentiel. Monnaie en CHF. Ces localités sont les 5 plus grands marchés suisses sur la base du nombre d'annonces dans cette tranche de prix.

COLDWELL BANKER SWISS BAROMETER: Price trends in key markets

Annual % change in offer price



Source: PriceHubble

CLASSEMENT : Prix au m2	2019 Prix CHF		2023 ytd Prix CHF
Zurich	13,681	Zurich	16,257
Genève	13,551	Genève	15,000
Bale	10,072	Lausanne	11,721
Lausanne	10,000	Bale	11,000
Montreux	10,000	Montreux	10,271

Zurich a enregistré la plus significative croissance des prix depuis 2019, accentuant ainsi l'écart avec les autres métropoles. En 2019, le prix au mètre carré à Zurich dépassait à peine de 1 % celui de Genève, la ville suivante la plus onéreuse. Cependant, selon les données actuelles de 2023, cet écart s'est amplifié pour atteindre 8 % en tête du classement, et ce, malgré une légère diminution des prix à Zurich au cours de l'année 2023.

Contrairement à cette tendance, les prix des offres à Montreux ont enregistré une augmentation minime depuis 2019.

ANALYSE DU MARCHÉ SUISSE

Au-delà des grandes métropoles : en élargissant notre regard au-delà des marchés immobiliers des principales villes et en incluant certains sites de résidence secondaire prisés, les valeurs par mètre carré surpassent même celles observées à Zurich

En 2023, les cotes les plus élevées ont été enregistrées dans les stations de ski de Saint-Moritz et Zermatt, où les prix au mètre carré ont dépassé les 18 000 CHF dans les deux cas, comparativement aux 16 257 CHF à Zurich.

En ce qui concerne l'évolution des prix sur ces marchés, peu de différences sont à noter, à l'exception d'une augmentation notable de +10 % à Zermatt, tandis qu'une légère baisse de -4 % a été enregistrée à Saint-Moritz.

En évaluant la profondeur de ces marchés de premier plan, on constate que les grandes villes affichent un nombre nettement plus élevé d'offres en 2023. Les marchés du ski, en raison de leur taille et de leur échelle plus restreintes, ainsi que de leur statut de marché traditionnellement contrôlé, présentent quant à eux un nombre d'offres significativement plus modeste.

Grâce à la pandémie de Covid-19, ce sont les marchés des résidences secondaires qui ont enregistré la plus forte croissance des prix.

En 2021, les prix ont grimpé de 15,1 % à Zermatt et de 22,5 % à Saint-Moritz.

Classement selon la profondeur du marché	Prix de l'offre du m ² 2023	Variation des prix 2023	Annonces 2023	Taille moyenne de la propriété en m ²
Genève	15 000 CHF	0%	537	144
Zurich	16 257 CHF	-2%	476	118
Lausanne	11 721 CHF	2%	342	150
Montreux	10 271 CHF	0%	280	177
Bale	11 000 CHF	1%	232	153
Neuchâtel	8 456 CHF	-1%	62	182
Saint-Moritz*	18 440 CHF	-4%	39	94
Zermatt*	18 835 CHF	10%	21	103

+13%
Prix au m² dans les stations de ski par rapport à Zurich en 2023

Source : PriceHubble, basé sur Zermatt et Saint-Moritz

Tranche supérieure du marché : prix de l'offre des 10 % les plus élevés	Classé parmi les 10 % les plus élevés Prix au m ² 2023
Saint-Moritz*	27 892 CHF
Zermatt*	23 864 CHF
Zurich	21 900 CHF
Genève	20 000 CHF
Lausanne	15 931 CHF
Montreux	15 481 CHF
Bale	14 455 CHF

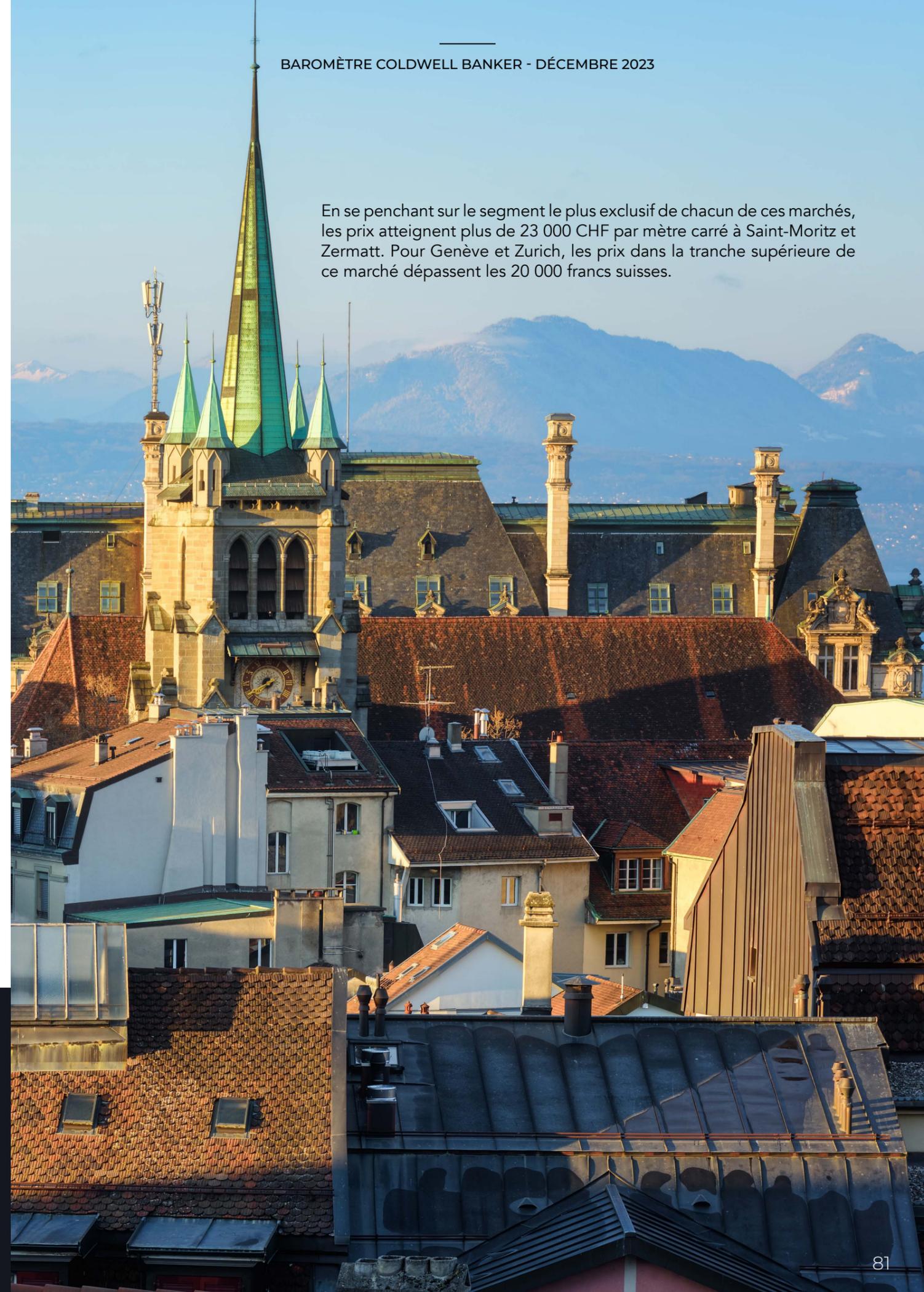
À NOTER

Les stations de ski ont enregistré de bons résultats durant la crise du covid :

Augmentation des prix de 15 à 22 % en 2021

Source : PriceHubble, données pour le segment 1-5 millions CHF du marché résidentiel. Monnaie en CHF. * Taille de l'échantillon plus faible.

En se penchant sur le segment le plus exclusif de chacun de ces marchés, les prix atteignent plus de 23 000 CHF par mètre carré à Saint-Moritz et Zermatt. Pour Genève et Zurich, les prix dans la tranche supérieure de ce marché dépassent les 20 000 francs suisses.



ANALYSE DU MARCHÉ SUISSE : AU DESSUS DE 5 MILLIONS

MARCHÉ RÉSIDENTIEL DE PLUS DE 5 MILLIONS CHF

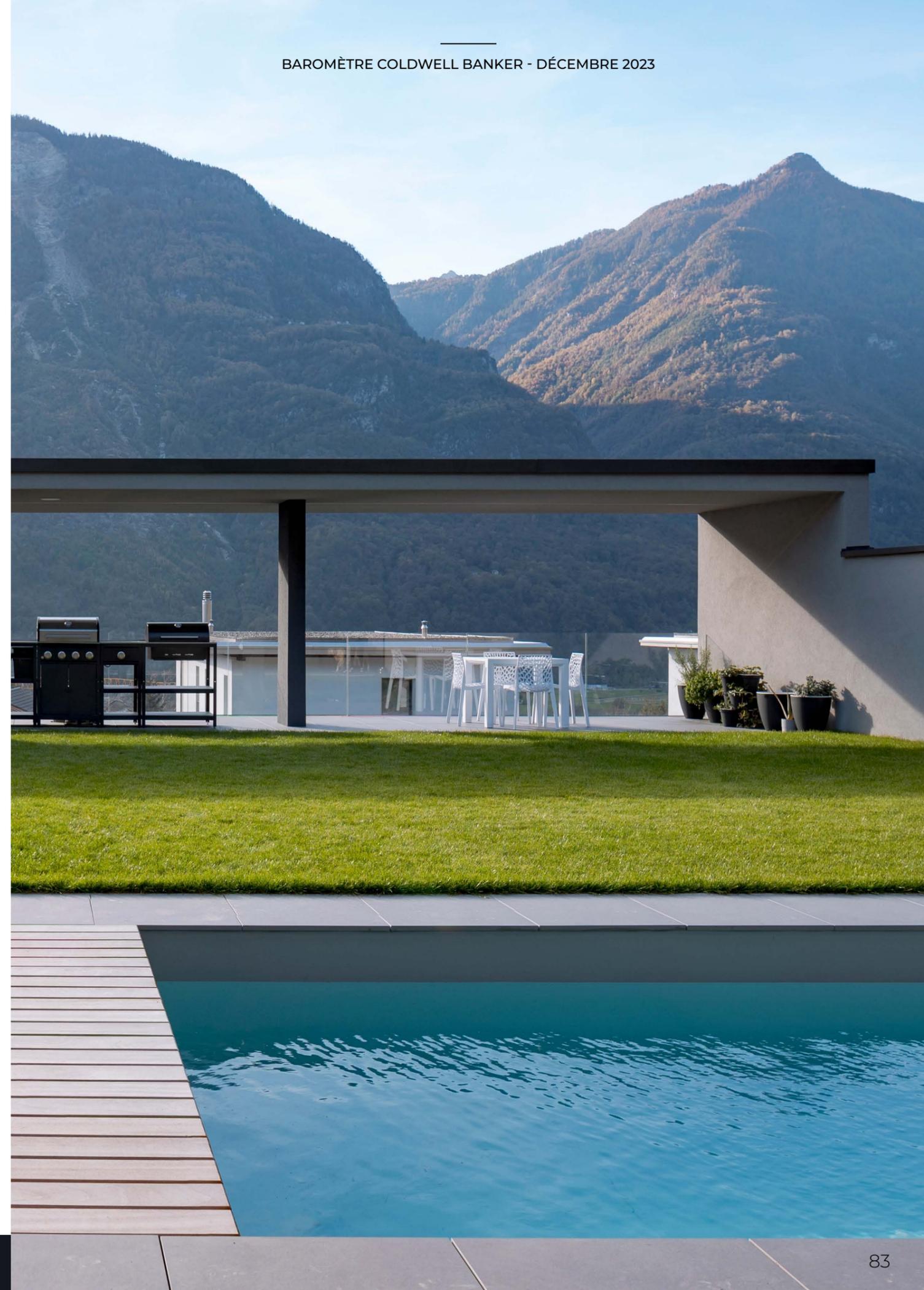
Au sommet de l'échelle des propriétés d'exception, affichant des prix dépassant les 5 millions de francs suisses, ce sont les marchés urbains qui se distinguent par leur dynamisme. En 2023, **Genève a enregistré la mise en vente de 85 propriétés dans cette catégorie super premium**, tandis que Zurich affichait 31 annonces.

À la différence du marché premium, c'est à Genève que le prix médian par mètre carré atteint son apogée sur le marché super premium, s'élevant à 20 000 CHF.

Le prix médian de l'offre par mètre carré dans ces cinq villes dépasse légèrement les 17 000 CHF.

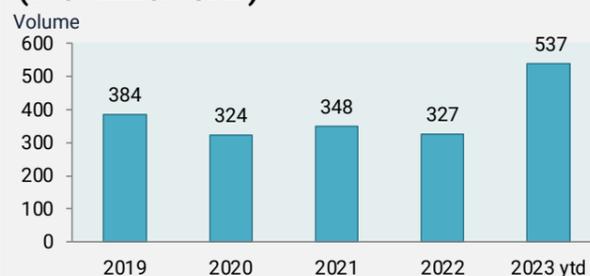
5 millions CHF +	Annonces 2023	Prix médian de l'offre 2023	Prix médian de l'offre par m ² 2023	Taille moyenne des biens (m ²)
Genève	85	6,10 millions CHF	20 000 CHF	313
Zurich	31*	7,19 millions CHF	19 000 CHF	405
Lausanne	29*	6,80 millions CHF	15 294 CHF	453
Montreux	18*	5,90 millions CHF	14,250 CHF	460

Source : PriceHubble, les données concernent le segment du marché résidentiel de 5 à 16 millions de CHF. *La taille des échantillons est faible.

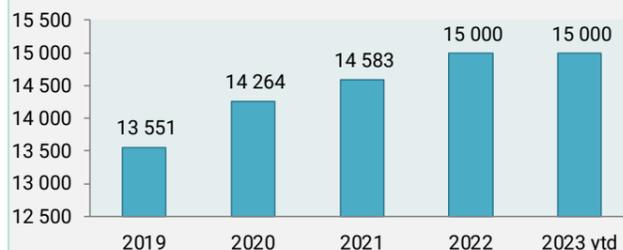


GENEVE : UN MARCHÉ STABILISÉ

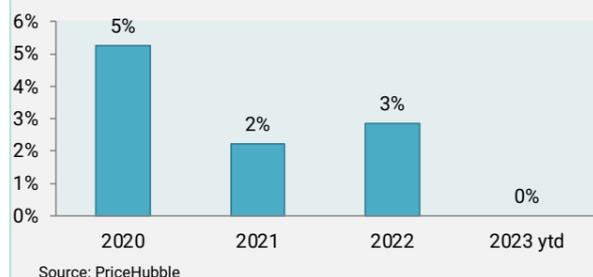
Geneve: annonces (1-5 million CHF)



Geneve: 1-5 million CHF (évol prix du m2)



Geneve: 1-5m CHF évolution

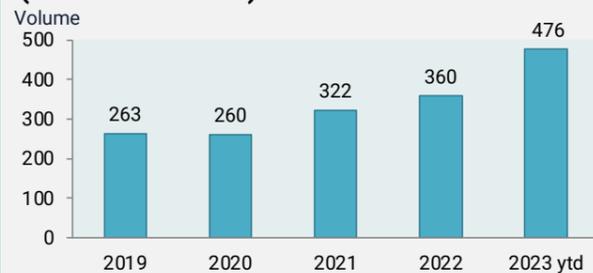


2023	CHF 1-5 million	CHF 5+ million
Nombre d'annonces	537	85
Variation de prix sur les annonces	0%	-8%
Prix médian	2,070,000 CHF	6,100,000 CHF
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	20,000 CHF	29,154 CHF
Surface médiane pour les annonces	144m2	313m2

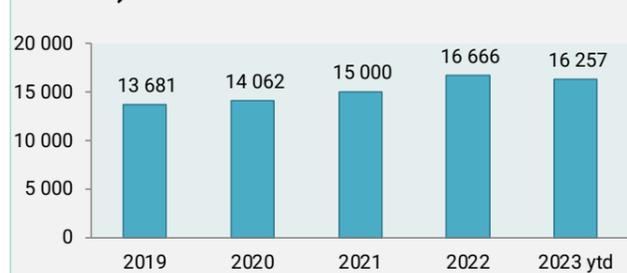


ZURICH : EN LÉGÈRE BAISSSE

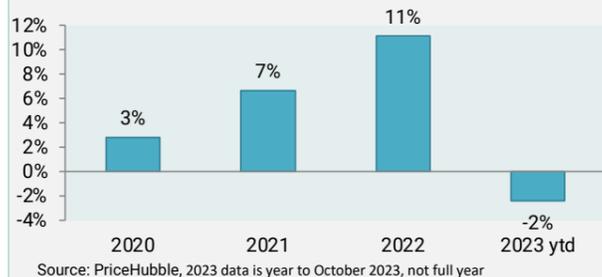
Zurich: annonces (1-5 million CHF)



Zurich: 1-5 million CHF (évol prix du m2)



Zurich: 1-5m CHF évolution

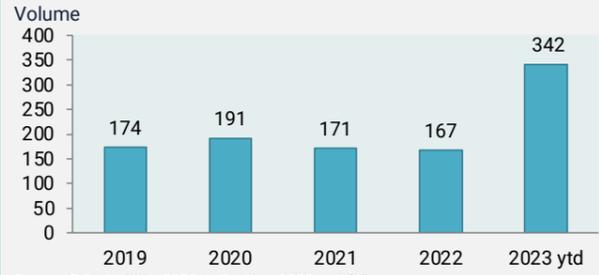


2023 ytd	CHF 1-5 million	CHF 5+ million
Nombre d'annonces	476	31
Variation de prix sur les annonces	-2%	1%
Prix médian	1,900,000 CHF	7,190,000 CHF
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	21,900 CHF	25,714 CHF
Surface médiane pour les annonces	118m2	405m2



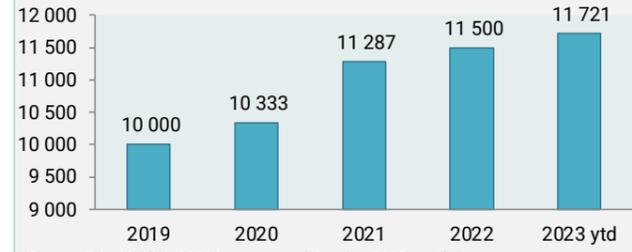
LAUSANNE : UN MARCHÉ STABILISÉ

Lausanne: annonces (1-5 million CHF)



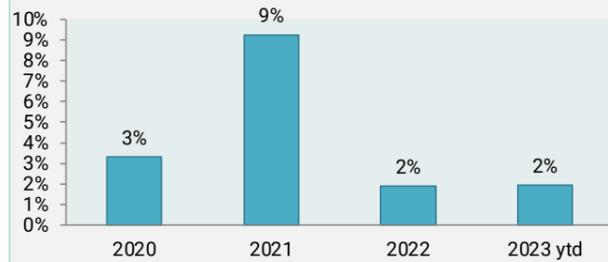
Source: PriceHubble, 2023 to October 2023, not full year

Lausanne: 1-5 million CHF (évol prix du m2)



Source: PriceHubble, 2023 is year to end October 2023, not full year

Lausanne: 1-5m CHF évolution

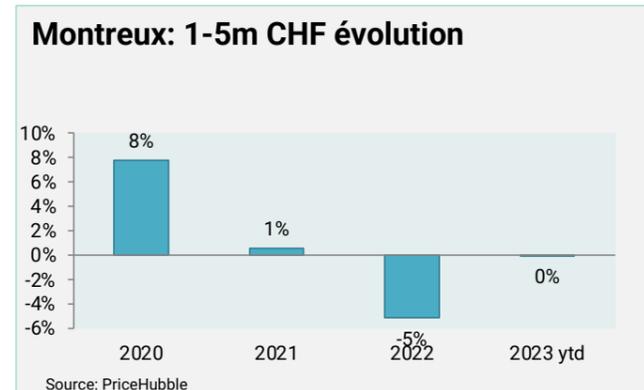
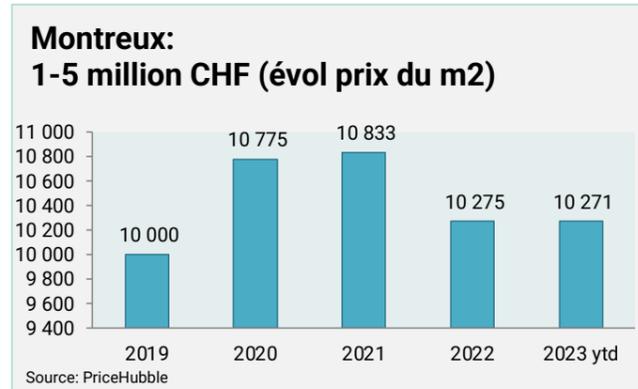


Source: PriceHubble, 2023 to October 2023, not full year

2023 ytd	CHF 1-5 million	CHF 5+ million
Nombre d'annonces	342	29
Variation de prix sur les annonces	2%	-1%
Prix médian	1,750,000 CHF	6,800,000 CHF
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	15,931 CHF	23,317 CHF
Surface médiane pour les annonces	150m2	453m2



MONTREUX : STABILISATION APRÈS UNE BAISSSE EN 2022

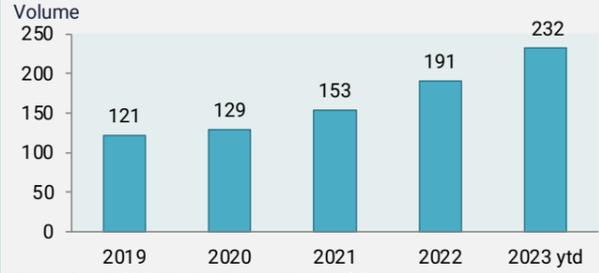


	CHF 1-5 million	CHF 5+ million
2023 ytd		
Nombre d'annonces	280	18*
Variation de prix sur les annonces	0%	-4%*
Prix médian	1,750,000 CHF	5,900,000 CHF
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	15,481 CHF	18,601 CHF
Surface médiane pour les annonces	177m2	460m2

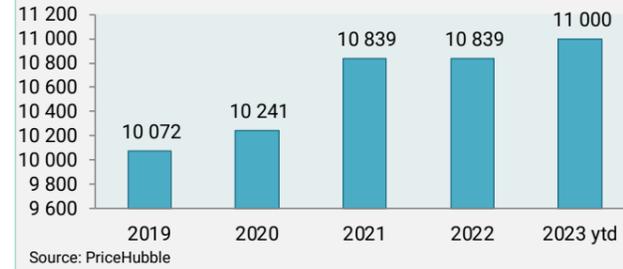


BALE : PAS D'ÉVOLUTION SIGNIFICATIVE

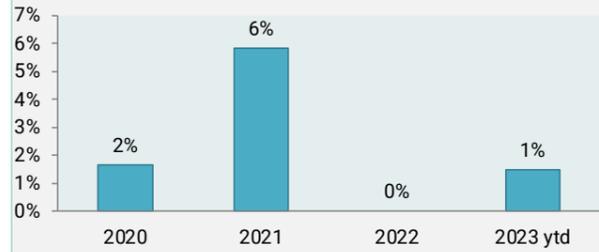
Bale: annonces (1-5million CHF)



Bale: 1-5 million CHF (évol prix du m2)



Bale: 1-5m CHF évolution



	CHF 1-5 million	CHF 5+ million
2023 ytd		
Nombre d'annonces	232	7
Variation de prix sur les annonces	1%	-54%*
Prix médian	1,700,000 CHF	6,500,000 CHF
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	14,455 CHF	15,025 CHF
Surface médiane pour les annonces	153m2	1000m2*



MARCHÉ BELGE VUE D'ENSEMBLE

BAROMÈTRE COLDWELL BANKER - DÉCEMBRE 2023



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

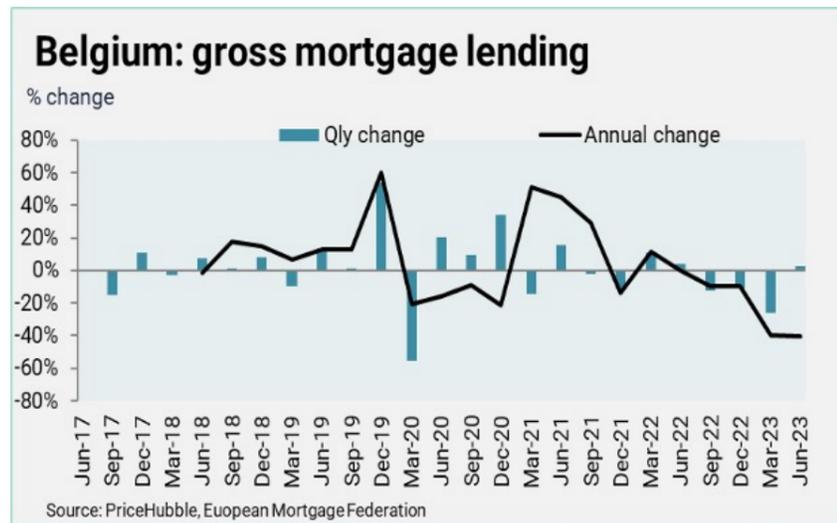
MARCHÉ RÉSIDENTIEL BELGE

Comme c'est le cas ailleurs en Europe, le marché immobilier belge a connu un ralentissement en raison de l'augmentation des taux d'intérêt et des taux hypothécaires.

Après un rebond significatif post-Covid en 2021 (6,1 %), l'économie belge a enregistré une croissance de 3,1 % en 2022. Les perspectives indiquent un ralentissement de la croissance à 1,2 % en 2023*. Malgré cela, le marché du travail demeure robuste, avec un taux de chômage de 5,7 %, retrouvant ainsi son niveau d'avant la pandémie.

Belgique prêts hypothécaires :
croissance annuelle % :

Q2 2023
-40.3%



MORTGAGE RATE: Fixed term 5-10 years



Prix en Belgique :
croissance annuelle % :

Q1 2023
+3.1%

Pic récent
Q1 2021
+16.9%

L'engouement faiblit illustré par une chute significative des prêts hypothécaires. Sur la période de l'année écoulée jusqu'à fin juin 2023, les prêts hypothécaires bruts ont enregistré une diminution de 40 % par rapport aux niveaux de l'exercice précédent.

La décroissance des prêts hypothécaires a eu un impact direct sur la croissance des prix, ralentissant à un modeste 3,1 % au cours du premier trimestre 2023, marquant ainsi un net ralentissement par rapport au sommet récent de +16,9 % enregistré à la fin du premier trimestre 2021.

Source : * Commission européenne

TENDANCES DES PRIX EN BELGIQUE : BIENS AFFICHÉS ENTRE 1 ET 5 MILLIONS D'EUROS

Des prix résistants

Malgré des conditions difficiles, les prix immobiliers en Belgique ont fait preuve de résilience, comme le révèle le baromètre belge de Coldwell Banker, qui surveille les tendances sur cinq marchés de premier ordre. Les prix des offres ont enregistré une hausse de 1,0 % en 2023 par rapport à 2022. Ces variations sont significatives d'une région à l'autre, avec la plus forte croissance des prix à Bruxelles en 2023 (+11 %) et la plus faible à Gand (-8 %).

Changements dans le classement : Entre 2021 et 2023, Anvers a enregistré la plus forte croissance des prix, avec une variation de +18 % du prix moyen de l'offre au mètre carré. Cette hausse a propulsé Anvers au rang de deuxième marché le plus cher au mètre carré en 2023, dépassant ainsi Gand et Bruxelles.

Classement par variation annuelle	Prix pour 2023 : Prix de l'offre/m ²	Variation annuelle
Bruxelles	€ 3,902	11%
Brabant flamand	€ 3,470	2%
Anvers	€ 4,195	1%
Knokke	€ 11,000	-1%
Gand	€ 4,193	-8%
Baromètre Coldwell Banker : moyenne		1.6%

Source : PriceHubble : PriceHubble, les données concernent le segment du marché résidentiel de 1 à 5 millions d'euros.



CLASSEMENT :	2021 (prix/m ²)		2023 (prix/m ²)
Knokke	€ 10,643	Knokke	€ 11,000
Bruxelles	€ 3,951	Anvers	€ 4,195
Gand	€ 3,936	Gand	€ 4,193
Anvers	€ 3,543	Bruxelles	€ 3,902
Brabant flamand	€ 3,417	Brabant flamand	€ 3,470



Knokke, en raison de son attrait en tant que marché côtier, a maintenu sa position en tant que marché le plus cher au mètre carré, avec 11 000 euros. Les prix sont demeurés relativement stables au cours de la dernière année, enregistrant une légère baisse de seulement 1 %.

À Bruxelles, les prix ont connu une baisse de -11 % entre 2021 et 2022, puis ont rebondi avec une augmentation de +11 % en 2023. Cela signifie que les prix sont restés globalement similaires à ceux de 2021.

APERÇU DU MARCHÉ BELGE : BIENS AFFICHÉS AU DESSUS DE 5 MILLIONS D'EUROS

Au-delà des marchés urbains les plus importants, l'éventail complet des valeurs actuelles par mètre carré s'étend de légèrement plus de 2 500€ à Liège à 11 064€ à Knokke, en incluant d'autres marchés de premier ordre plus petits.

	Prix moyen au m2 des annonces En 2023	Evolution des prix en 2023	Nombre d'annonces 2023	Surface moyenne des biens proposés (m2)
Knokke	€11,000	-1%	462	153
Brabant flamand	€ 3,470	2%	418	400
Anvers	€ 4,195	1%	304	352
Gand	€ 4,193	-8%	136	312
Bruxelles	€ 3,902	11%	118	366
Bruges*	€ 3,245	-21%	62	420
Keerbergen*	€ 2,738	0%	28	425
Laethe-Saint-Martin*	€ 5,051	20%	25	304
Liège*	€ 2,526	31%	20	520
Namur*	€ 3,030	5%	11	461

Source : PriceHubble, les données concernent le segment du marché résidentiel de 1 à 5 millions d'euros. *La taille des échantillons est faible. Utilisez ces données avec prudence.

Super prime : 5 millions d'euros et plus	Annonces 2023	Prix médian de l'offre 2023	Prix médian de l'offre par m ² 2023	Taille moyenne des biens (m ²)
Knokke*	23	€ 6.40m	€ 16,575	404

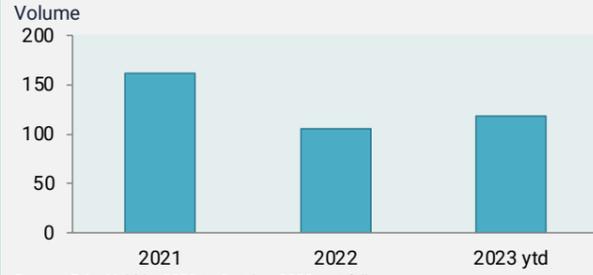
Source : PriceHubble; les données concernent le segment du marché résidentiel compris entre 5 et 10 millions d'euros. *La taille de l'échantillon est faible. Utilisez ces données avec prudence.



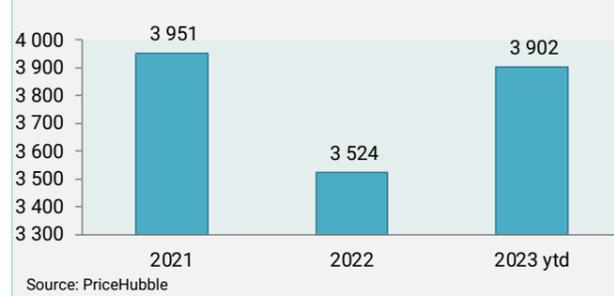
Dans la catégorie ultra-luxe, représentant des biens immobiliers d'une valeur de 5 millions d'euros et plus, Knokke était en 2023 le seul marché avec un nombre significatif d'annonces. Pour ce segment de marché, le prix médian par mètre carré à Knokke s'élevait à 16 575 €. Le prix moyen des offres atteignait alors 6,4 millions d'euros.

BRUXELLES : UN MARCHÉ DE NOUVEAU EN HAUSSE

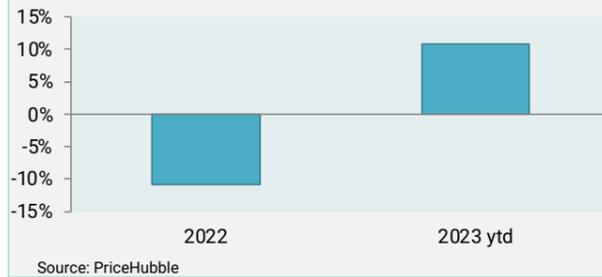
Bruxelles: annonces (€1-5million)



Bruxelles: €1-5 million (évol prix du m2)



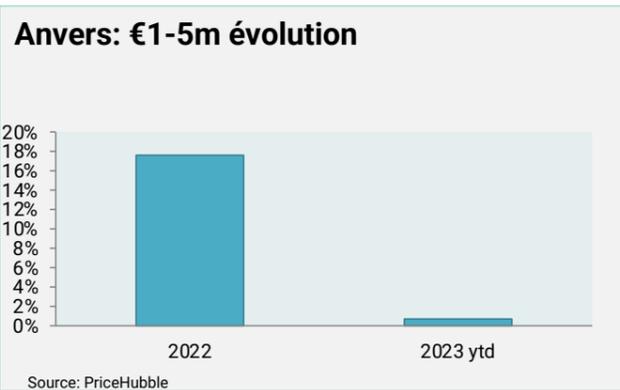
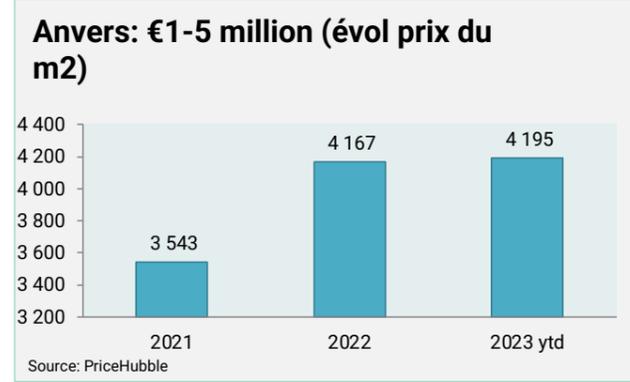
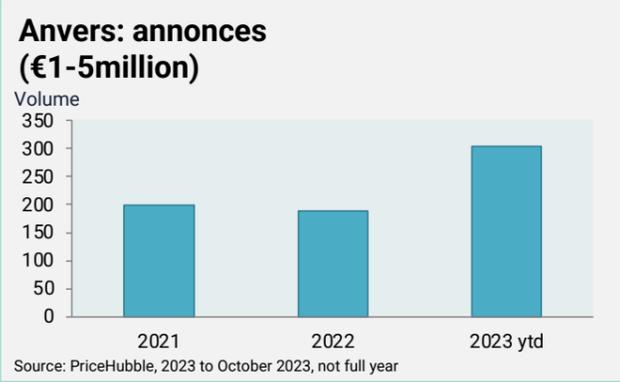
Bruxelles: €1-5m évolution



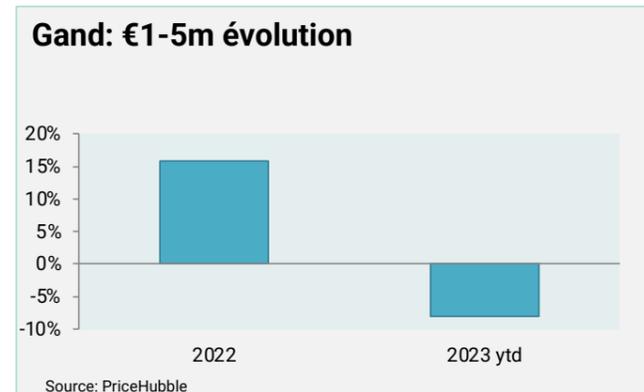
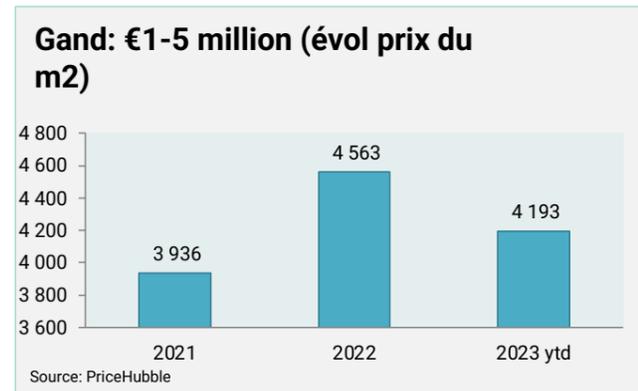
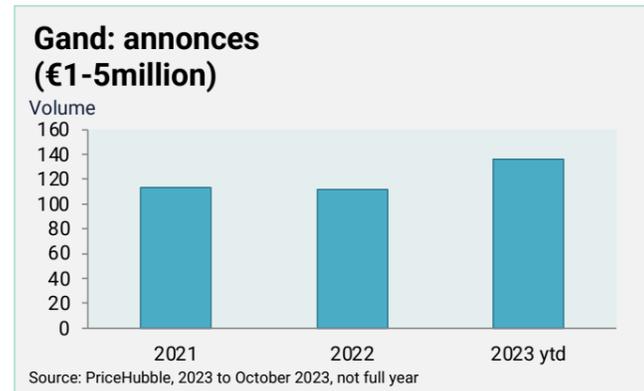
2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	118	3
Variation de prix sur les annonces	11%	128%*
Prix médian	€1,390,000	€5,600,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€8,224	-
Surface médiane pour les annonces	366m2	608m2



ANVERS : LES PRIX SE STABILISENT



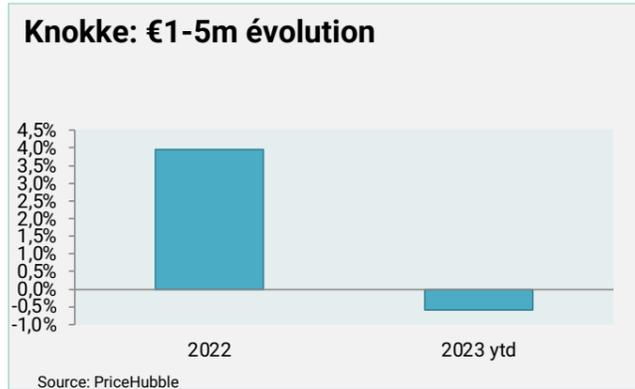
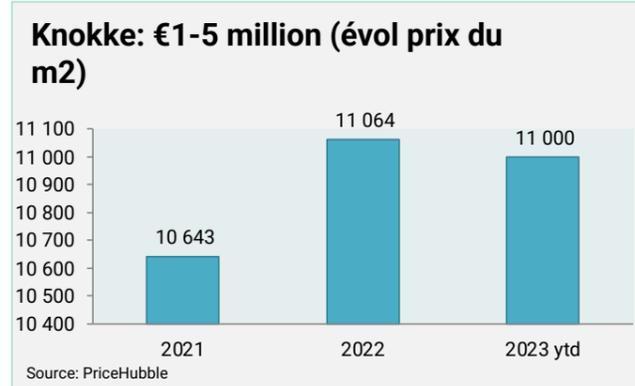
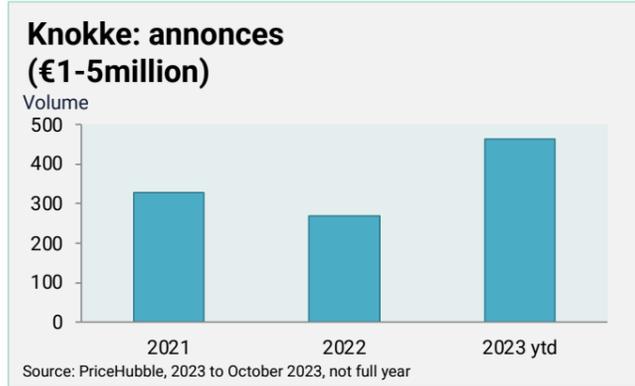
GAND : DES PRIX EN BAISSSE



2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	136	0
Variation de prix sur les annonces	-8%	-
Prix médian	€1,450,000	-
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€8,561	-
Surface médiane pour les annonces	312m2	-



KNOKKE : PRIX STABILISÉS

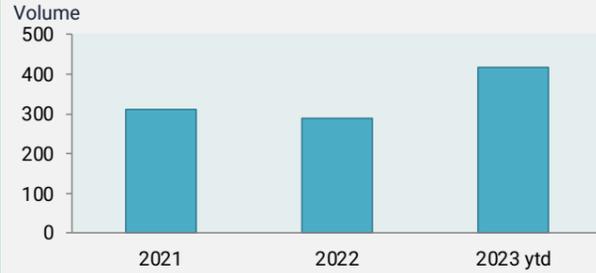


2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	462	23
Variation de prix sur les annonces	-0.6%	-14%
Prix médian	€ 1,595,000	€ 6,395,000
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€18,536	€ 20,766
Surface médiane pour les annonces	153m2	404m2



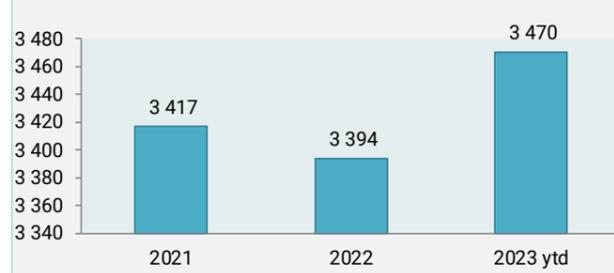
BRABANT FLAMAND : PRIX STABLES

Brabant flamand: annonces (€1-5million)



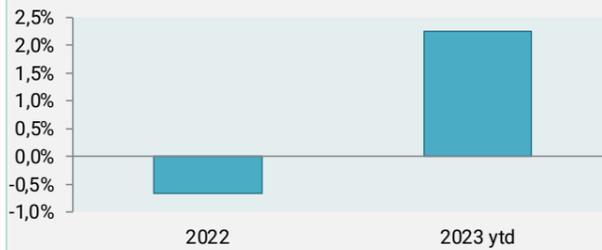
Source: PriceHubble, 2023 to October 2023, not full year

Brabant flamand: €1-5 million (évol prix du m2)



Source: PriceHubble

Brabant flamand: €1-5m évolution



Source: PriceHubble

2023	€1-5 million	€5+ million
Nombre d'annonces	418	1*
Variation de prix sur les annonces	2%	-
Prix médian	€1,295,000	€ 33,487,144
Prix du m2 pour le top 10% des annonces	€5,341	-
Surface médiane pour les annonces	400m2	12,272m2*



MARCHÉ MONEGASQUE VUE D'ENSEMBLE

BAROMÈTRE COLDWELL BANKER - DÉCEMBRE 2023



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

MARCHÉ MONEGASQUE

La stabilité politique et économique, l'environnement fiscal favorable, l'excellent climat, la qualité de vie et l'attrait du luxe en font un pays **privilegié par les plus grandes fortunes du monde**.

Elle a obtenu la seconde place dans le classement Savills Prime Residential Index 2023- World Second Home Locations et obtient de bons résultats en ce qui concerne son offre résidentielle, son style de vie et ses services d'accueil, ainsi que sa portée mondiale.

L'acquisition d'un bien immobilier résidentiel à Monaco représente la dépense la plus élevée à l'échelle mondiale. Le prix au m² moyen y dépasse les 50 000 euros.

Les appartements et les lofts constituent 97% de l'ensemble des biens immobiliers, tandis que les maisons et les villas ne représentent que 3% du marché. En septembre 2023, le prix moyen était de 54 344 €/m² pour un appartement et de 60 769 € pour une maison.

Au cours de la dernière décennie, le marché de l'immobilier résidentiel a connu une croissance significative en raison de son attrait et de la nature du micro-État qui présente des contraintes foncières, entraînant un déficit persistant de l'offre.

EN BREF

Nombre de transactions : -42%
Petrini, Ventes d'appartements, T2 2023 vs T2 2022

Prix moyen au m² :
Appartement : 54 344€
Maison : 60 769€
Résidences Immobilier Septembre 2023



MARCHÉ LUXEMBOURGEOIS VUE D'ENSEMBLE

BAROMÈTRE COLDWELL BANKER - DÉCEMBRE 2023



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

MARCHÉ LUXEMBOURGEOIS

À l'instar des autres marchés européens, le marché immobilier luxembourgeois fait face à des défis tels que l'inflation, les menaces énergétiques, les taux d'intérêt et la situation en Ukraine.

Les ventes ont ralenti et les prix ont baissé. La forte croissance des prix au cours des dernières années a abouti à une tension des prix. Les réductions de prix demandées pour les nouveaux projets sont devenues courantes, les investisseurs explorant des opportunités d'investissement plus attractives dans le nord du pays.

Le prix moyen en septembre s'élevait à 8 373 €/m², enregistrant une baisse de 2,34 % par rapport à septembre 2022. Au cours des deux dernières années, un sommet a été atteint en juillet 2022, avec un prix de 9 208 €/m².

Les prix les plus élevés sont enregistrés dans la ville de Luxembourg et à Bertrange. En revanche, les villes bien desservies du nord, bien que moins coûteuses, peuvent offrir des opportunités attractives tant pour les acheteurs que pour les locataires (CBRE, février 2023).

EN BREF

Nombre de transactions :

Anciens appartements : -34.7%
Nouveaux appartements : -63.2%
Publicity Fonciere T2 2023 v T2 2022

Croissance annuelle des prix : -2,34
IMMOTOP.LU , Variation du prix demandé Septembre 2023 vs Septembre 2022

Prix moyen au m² : 8 373€

Centre : 10 674€
Est : 7 165€
Nord : 5 963€
Ouest : 7 871€
Sud : 7 073€
Prix attendus (offres), IMMOTOP.LU, septembre 2023





COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

COLDWELLBANKER.FR