

“ Nous prévoyons une augmentation des ventes dans la deuxième moitié de 2013 dû à l’entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la résidence. Ces nouveaux droits sur la propriété ont été suivis de près par de nombreux acheteurs russes, chinois et indiens qui ont attendu l’arrivée de cette loi avant d’acheter des propriétés de haut standing. ”

Alexander Vaughan

Cofondateur de
Lucas Fox International Properties

MARCHÉ IMMOBILIER DE BARCELONE : VUE D’ENSEMBLE

- Lucas Fox a vécu sa meilleure période de vente jusqu’à présent, avec plus de ventes dans le premier et deuxième trimestre qu’en 2012
- Les prix bas des ventes du marché immobilier de Barcelone attirent toujours autant de clients du monde entiers

- Les ventes de propriétés de janvier à mai sont 13,5 % supérieures que l’année passée lors de cette même période
- Trois des districts les plus prisés de Barcelone verront le prix de l’immobilier augmenter pour la première fois depuis 3 ans
- La nouvelle loi sur la résidence qui permettra aux investisseurs n’appartenant pas à l’Union européenne d’obtenir des permis de séjour par le biais d’un investissement de 500 000 € ou plus intéresse déjà de nombreux acheteurs internationaux

MARCHÉ IMMOBILIER DE BARCELONE: RÉSUMÉ

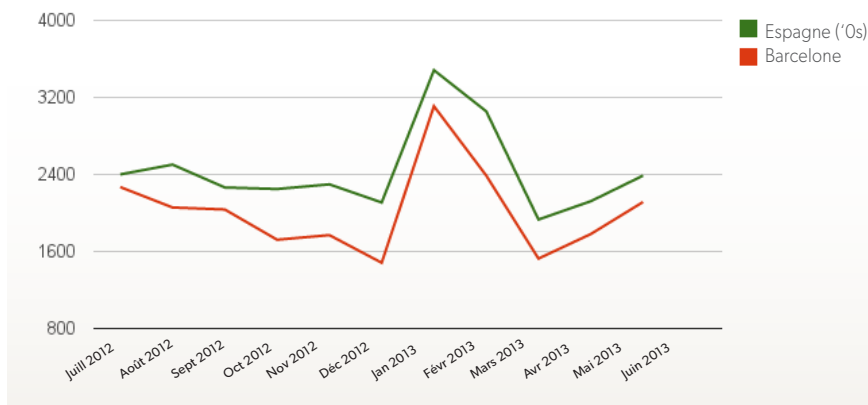
Les deux premiers trimestres de 2013 ont amélioré leurs chiffres de ventes et les prévisions sur le marché immobilier de Barcelone sont encourageantes, et la deuxième moitié de 2013 attirera sans doute l’intérêt d’acheteurs internationaux voulant investir dans une propriété à Barcelone grâce à l’entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la résidence.

« L’une des tendances les plus observables dans cette première moitié de 2013 était que les acheteurs internationaux étaient plutôt réticents au moment de

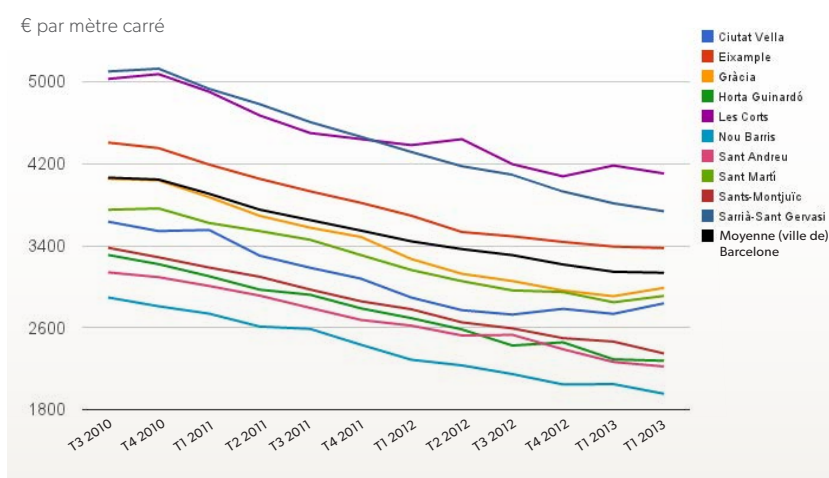
laisser échapper une propriété à bon prix », commente Alexandre Vaughan, le cofondateur de Lucas Fox. « Durant plusieurs années, les clients spéculaient, mais depuis 2013, cette attente est finie pour la plupart d’entre eux car ils ont enfin la sensation d’acheter au juste prix après que les prix aient touché fond. Nous constatons que les propriétés au prix réduit situées dans les meilleures zones immobilières de Barcelone font fureur et que de plus en plus d’acheteurs internationaux sont intéressés par les changements de la loi sur la résidence qui devraient entrer en vigueur à la fin de l’été 2013 ».

En fin mai, le gouvernement espagnol a approuvé un avant-projet de la nouvelle loi sur la résidence en Espagne qui prévoit faciliter des permis de séjour aux acheteurs étrangers qui investissent 500 000 € ou plus dans une propriété en Espagne. Cela a pour objectif d’augmenter le nombre de transactions d’acheteurs extracomunautaires visant particulièrement les clients de Chine, d’Inde et des États-Unis qui désirent s’installer en Europe.





Ventes de propriétés urbaines (ventes de propriétés libres) – Barcelone et Espagne :
Juillet 2013 – Mai 2013 / Source : ine.es



Moyenne des prix de ventes de propriétés à Barcelone
(moyenne par district) : 2010 – T2 2013 / Source : idealista.com

meilleurs propriétés atteignent le sommet du marché immobilier pour les vendre le plus rapidement possible durant les mois qui suivent, car la concurrence pour ces propriétés commence à influencer les décisions d'achat ».

PRIX DES VENTES DE PROPRIÉTÉS À BARCELONE

Lors de la première moitié de 2013, la moyenne des prix des propriétés a augmentés dans 3 districts de Barcelone pour la première fois depuis 2010. Les propriétés à Ciutat Vella, Gràcia et Les Corts ont toutes légèrement augmenté en comparaison avec la moyenne des prix à la fin du quatrième trimestre de 2012. Alors que les prix à Les Corts étaient en hausse au début 2012, c'est la première fois depuis 2010 que trois districts augmentent leurs prix de vente de propriétés, ce qui laisse prévoir des possibles changements du marché immobilier durant le reste de l'année 2013. L'année passée, les ventes étaient supérieures et les périodes de ventes plus courtes, ce qui veut dire que les acheteurs n'étaient plus aussi disposés qu'avant à attendre pour les meilleures propriétés, et les statistiques de cette année suggèrent que les acheteurs recherchant les meilleures propriétés du marché n'attendent pas une diminution des prix des propriétés dans les zones de grande valeur de Barcelone.

Pedralbes et Les Corts restent les zones où la moyenne de prix de vente est la plus élevée : environ 4 105 € par mètre carré, soit 28 € de plus par rapport au dernier trimestre de 2012.

C'est à Ciutat Vella de Barcelone que le plus de gains ont été obtenus. Ce quartier populaire a augmenté sa moyenne de prix par mètre carré de 110 € et finit la moitié de l'année avec une moyenne de prix de 2 838 € par mètre carré.

MARCHÉ LOCATIF À BARCELONE

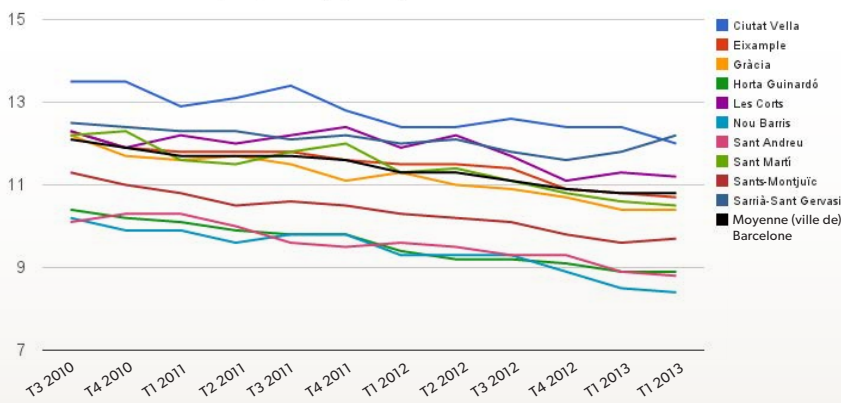
Le prix de location à Barcelone reste stable dans la plupart des districts durant la première moitié de 2013, avec une baisse

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

Comme il est habituel avec les chiffres annuels des transactions, les mois de décembre et janvier présentent une hausse des transactions immobilières complétées à Barcelone et dans toute l'Espagne, car les données complétées à la fin de l'année d'imposition de 2012 apparaissent dans les statistiques des transferts de propriétés. Cela est généralement suivi d'une baisse dans l'activité, ce qui est une fois de plus évident en début 2013 avec une baisse des transactions immobilières mensuelles de 1 526 en mai 2013. Cependant, les transactions d'hiver ont été de courte durée en 2013, avec une hausse des transactions des ventes à Barcelone de 2 114 propriétés en mai.

Barcelone et d'autres zones de Catalogne attirent toujours autant l'intérêt des acheteurs étrangers, avec une augmentation de 13,5 % des ventes sur une période de 12 mois jusqu'en mai 2013. Cependant, le marché immobilier espagnol est plutôt discret. Par rapport à l'année précédente, les ventes de propriétés en Espagne ont chuté 3,7 %. « Nous attendons quelques nouveaux ajustements au cours des six prochains mois car, dans certains cas, il y a encore une grande marge entre les prix proposés et les prix définitifs. Or, les prix proposés par les vendeurs sont de plus en plus réalistes et représentent de bonnes opportunités pour les acheteurs internationaux », commente Alexander Vaughan. « Nous espérons que les

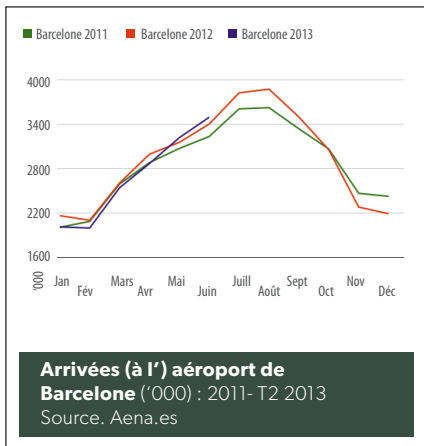
€ par mètre carré



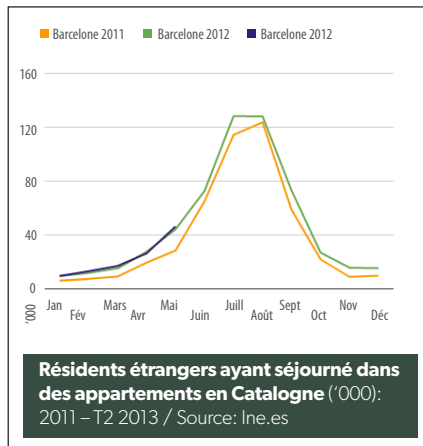
Moyenne des prix de ventes de propriétés à Barcelone
(moyenne par district) : 2010 – T2 2013 / Source : idealista.com

demande de propriétés à court terme à Barcelone même si ils ont tendance à cacher les hausses de ces voyages internationaux lorsque le tourisme entrant diminue. Cependant, ces indicateurs aident les investisseurs à déterminer le rendement potentiel dérivé de l'achat d'appartements à Barcelone essentiellement en tant que logements pour touristes.

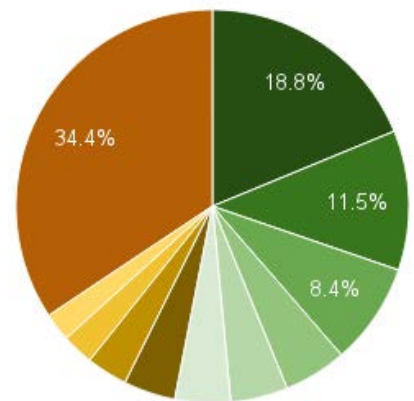
La Catalogne (principalement Barcelone) a subi une légère baisse d'arrivées de 1,8 % durant la première moitié de 2013 par rapport à la même période de l'année 2012, alors que les arrivées dans le reste de l'Espagne ont baissé globalement de 5,9 %. Selon certaines indications, cette baisse se doit généralement à l'hiver,



Arrivées (à l') aéroport de Barcelone ('000) : 2011- T2 2013
Source: Aena.es



Résidents étrangers ayant séjourné dans des appartements en Catalogne ('000) : 2011 – T2 2013 / Source: Ine.es



- Royaume-Uni
- États-Unis
- France
- Russie
- Suisse
- Hollandais
- Allemagne
- Suède
- Belgique
- Canada
- Autre

Internautes ayant visité les propriétés de Barcelone sur le site de Lucas Fox durant le premier et deuxième trimestre de 2013
Source: Lucas Fox Google Analytics data

de 0,10 € par mètre carré par rapport à la fin de l'année 2012. Les quartiers chics de Les Corts et Sarrià-Sant Gervasi ont tous les deux enregistré de légères hausses dans les moyennes des locations de propriétés. La moyenne du prix du mètre carré des appartements de Les Corts est de 11,20 € et celle de Sant Gervasi de 12,20 €, soit 0,60 € de plus par mètre carré par rapport aux chiffres en fin 2012.

DEMANDE DE LOCATION À COURT TERME

Selon les données de l'agence de tourisme espagnole Frontur, 26,1 millions de touriste ont visité l'Espagne lors de la première moitié de l'année 2013, soit

4,2 % de plus que l'année dernière. La Catalogne (notamment Barcelone) et les Baléares sont les principales destinations de la plupart des touristes.

Les résidents du Royaume-Uni et d'Irlande, ainsi que ceux des pays nordiques et de l'hémisphère sud représentent les secteurs de touristes croissants dans les chiffres de l'année 2012. Cela prouve bien la capacité et l'intérêt de la Catalogne pour maintenir les marchés traditionnels comme celui du Royaume-Uni et en attirer d'autres.

Le nombre d'arrivées à l'aéroport de Barcelone et le nombre de touristes qui séjournent dans des appartements de vacances sont de bons indicateurs de la



car 3 494 762 arrivées à l'aéroport de Barcelone ont été enregistrées en juin (plus qu'en juin 2011 et 2012).

Les appartements de vacances à louer ont continué à avoir une grande demande durant les deux premiers trimestres de 2013, tout comme au cours des deux années antérieures. Même si les chiffres correspondent à toute la Catalogne, la grande majorité des appartements se trouvent à Barcelone. Il y a eu qu'un seul mois durant le premier et deuxième trimestre où plus de voyageurs étrangers ont séjourné dans un appartement de vacances en comparaison avec la même période en 2012 et 2011.

En mai 2013, 46 329 voyageurs étrangers ont séjourné en Catalogne dans des logements autres que des hôtels.

INVESTISSEMENTS ÉTRANGERS

Les étrangers sont toujours aussi attirés par Barcelone et ceux-ci sont de plus en plus nombreux et du monde entier. Même si les résidents du Royaume-Uni et d'Europe restent les clients principaux, il y a de plus en plus d'acheteurs provenant de Chine, de Russie, d'Inde et d'Amérique. Les acheteurs européens et britanniques recherchent surtout des propriétés de première qualité dans le charmant quartier de Ciutat Vella et le quartier moderniste de l'Eixample. Ceux qui désirent s'installer et que leurs enfants aillent dans des écoles internationales sont souvent ceux recherchant des appartements de haut standing sur la Zona Alta de Barcelone,

notamment à Pedralbes, Bonanova et Sant Gervasi, ou bien des maisons et des villas dans les localités de Castelldefels, Sitges, Maresme et Sant Cugat.

Les acheteurs extracommunautaires sont aussi intéressés par ces mêmes zones du centre et des alentours de Barcelone, mais visent plus spécialement les propriétés contemporaines construites récemment. Les acheteurs russes préfèrent les propriétés sur la côte, alors que les Chinois optent plus souvent pour les propriétés du centre-ville.

Le nombre de visites sur notre site de Lucas Fox augmentent chaque année, avec plus de visites particulièrement durant les deux premiers trimestres de 2013. Il y a notamment eu une hausse de visites de 41,41 % sur nos pages de propriétés à Barcelone entre la deuxième moitié de 2012 et la première moitié de 2013. Les internautes les plus nombreux sont les Britanniques, les Nord-Américains, les Français, les Russes et les Européens du nord.

ANALYSES ET PRÉVISIONS DE LUCAS FOX

« C'est en 2013 que les signes ont été les plus claires car les prix du marché immobilier à Barcelone sont de plus en plus correctes », commente Alexander Vaughan, le co-fondateur de Lucas Fox.

« Nous attendons quelques nouveaux ajustements au cours des six mois prochains car, dans certains cas, il y a

encore une grande marge entre les prix proposés et les prix définitifs. Or, les prix proposés par les vendeurs sont de plus en plus réalistes et représentent de bonnes opportunités pour les acheteurs internationaux »

« Jusqu'à maintenant, 2013 a été l'occasion pour Lucas Fox de renforcer sa réputation en tant qu'agence internationale leader du marché immobilier à Barcelone », Vaughan continue. « Actuellement, nous enregistrons tous les jours plus de 20 personnes intéressées grâce à Residency in Spain en collaboration avec ECIIA. Nous attendons une hausse de la demande provenant d'acheteurs n'appartenant pas à l'Union européenne une fois que la nouvelle loi sur la résidence entre en vigueur ».

Afin de mieux connaître les futurs acheteurs de Chine, d'Inde et du monde entier, Lucas Fox travaille en association avec des investisseurs et des promoteurs locaux pour designer de nouveaux plans de maisons qui vont sans doute plaire énormément aux acheteurs étrangers.

« Nous attendons quelques nouveaux ajustements au cours des six prochains mois car, dans certains cas, il y a encore une grande marge entre les prix proposés et les prix définitifs. Or, les prix proposés par les vendeurs sont de plus en plus réalistes et représentent de bonnes opportunités pour les acheteurs internationaux »

A PROPOS DES RAPPORTS DE MARCHÉ DE LUCAS FOX

Vous pouvez recevoir les rapports de marché actualisés par l'équipe de Lucas Fox International Properties. Inscrivez-vous sur notre site pour les futures actualisations ou ajoutez à favoris notre blog pour les dernières nouvelles sur le marché immobilier à Barcelone.



Pour plus d'informations contactez-nous:

E info@lucasfox.com / **T** (+34) 933 562 989
www.lucasfox.com



Stijn Teeuwen | Cofondateur

Alexander Vaughan | Cofondateur