



“ Tout indique que les prix du marché vont toucher fond et que, par conséquent, il y aura une hausse des transactions de ventes par rapport à l'année passée, surtout en ce qui concerne les propriétés les plus chers du marché. ”

Stephen Lahiri

Directeur de Lucas Fox Marbella

MARCHÉ IMMOBILIER DE MARBELLA: VUE D'ENSEMBLE

- En début 2013, Lucas Fox a établi une agence à Marbella afin d'offrir à ses clients des services de qualité et les meilleures propriétés de luxe.
- La moyenne des prix à Marbella et Estepona reste stable. Certaines propriétés de luxe dans les meilleures localités atteignent des prix uniques.
- Marbella Lucas Fox a constaté un intérêt croissant de part des investisseurs arabes, chinois et indiens recherchant les meilleures propriétés dans les zones les plus prisées de Marbella.

- La nouvelle loi sur la résidence qui permettra aux investisseurs extracomunautaires obtenir un permis de séjour grâce à l'achat d'une propriété de 500 000 € ou plus intéresse déjà de nombreux acheteurs internationaux.

MARCHÉ IMMOBILIER DE MARBELLA: RÉSUMÉ

Marbella est l'un des marchés immobiliers les plus populaires et compétitifs d'Espagne. Cela se doit en grande partie à l'agréable climat tout au long de l'année, au marché de location actif et au style de vie sophistiqué et cosmopolite. Souvent comparée à la Californie, Marbella a d'excellents restaurants, de superbes plages, ainsi que plus de 100 parcours de golf et la station de ski de Sierra Nevada.

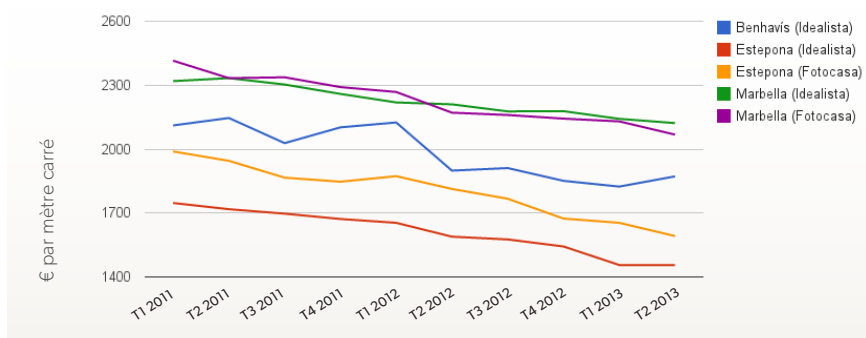
La demande de villas de luxe, en particulier les plus contemporaines et modernes qui incluent une piscine, de belles vues, intimité, calme et sécurité sont très prisées dans les zones résidentielles de Marbella, Benahavís et Estepona. Nous avons également constaté que beaucoup de clients sont intéressés par les penthouses exclusifs et les appartements au bord de la mer, particulièrement à Marbella et près des localités où se trouvent les discothèques, les boutiques et les clubs de plage tels que Nikki Beach ou Ocean Beach.

PRIX DES VENTES DE PROPRIÉTÉS À MARBELLA

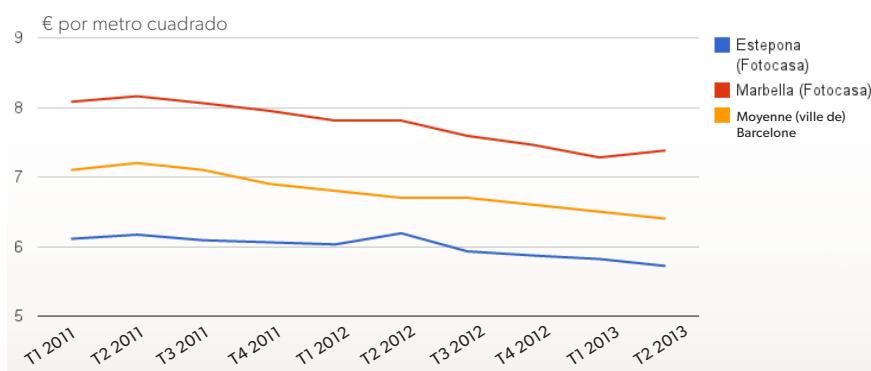
Les chiffres de ventes et le nombre de visiteurs ont augmenté en 2011 et 2012 et n'ont cessé de croître durant la première moitié de 2013. Les propriétés à Marbella ont connu des chiffres de ventes peu habituelles à la fin de l'année 2012 et une hausse très rapide lors des premiers mois de cette année. Les statistiques dans le reste de l'Espagne concernant les transactions immobilières tendent à diminuer durant les mois de décembre et janvier car les propriétés changent de propriétaires à la fin de l'année fiscale avec encore des transactions en janvier. Cela peut être observé une fois de plus en début 2013, mais il est intéressant de souligner que les mois d'hiver et de printemps qui connaissent généralement peu de transactions ont étonnamment obtenu des chiffres de ventes similaires aux mois d'été.

En général, les propriétés les plus vendues sont les plus luxueuses se trouvant dans les meilleures zones résidentielles. Depuis le début de la crise économique et, en particulier ces dernières années, les acheteurs prennent plus de précautions avant de se décider à acheter une propriété en Espagne. C'est ce qui arrive à Malaga, où les acheteurs





Moyenne des prix de ventes de propriétés à Marbella et ses districts de luxe (Benahavis et Estepona) : T1 2011 – T2 2013 / Source : idealista.com et fotocasa.es



Moyenne des prix de ventes de propriétés à Marbella (zones sélectionnées): T3 2010 – T2 2013 / Source : idealista.com

visitent plus de propriétés qu'autrefois avant de prendre une décision. Les acheteurs passent également plus de temps à attendre que les propriétés les mieux situées soient disponibles, surtout à Los Monteros, Golden Mile, Sierra Blanca, Puerto Banús, Nueva Andalucía, Benahavis, La Zagaleta, El Madronal, La Heridia, Estepona, Sotogrande et Los Flamingos. Même dans ces zones, les acheteurs s'assurent que la valeur des propriétés ne diminue pas avec le temps.

MOYENNE DES PRIX DE VENTES À MARBELLA

La moyenne des prix des propriétés cache souvent la réalité des transactions des propriétés de luxe à Marbella et le reste de ses districts.

Les propriétés de haut standing les plus chères sont plus rigides face aux variations de prix du marché. Cependant, il y aura bientôt d'excellentes propriétés de luxe disponibles ayant des prix plus abordables. En général, les prix sont beaucoup plus négociables loin de la côte.

Selon le portail web Idealista, les prix à Marbella et Estepona sont restés stables au long des six premiers mois de 2013 avec des prix au final de 2 122 € et 1 456 € par m² respectivement. De superbes propriétés de luxe dans les meilleures zones demandent et obtiennent encore des prix uniques.

« Les acheteurs sont très enthousiastes car ils sentent que les prix du marché vont bientôt toucher fond » commente Stephen Lahiri, directeur de Lucas Fox Marbella. « Les propriétés exclusives dans les zones les plus prisées attirent énormément d'acheteurs internationaux qui veulent se bénéficier de l'actuelle situation économique. En particuliers les acheteurs du nord de l'Europe, des pays scandinaves et de Russie qui investissent comme une option de style de vie. Étant donné les niveaux d'intérêt, nous savons que les acheteurs du Moyen-Orient, de Chine et de l'Inde sont prêts à acheter une fois que la nouvelle loi sur la résidence sera en vigueur. La plupart de ces acheteurs recherchent des propriétés à long terme, des propriétés de haut standing situées dans les meilleures zones qui garantissent un capital élevé à

long terme et un bon revenu locatif pour couvrir tous les frais courants bien que le marché immobilier stagne. »

MARCHÉ LOCATIF À MARBELLA

La moyenne des prix de location à Marbella était de 7,38 € par m² durant la première moitié de 2013 et de 5,72 € par m² à Estepona durant la même période selon le portail web Fotocasa.

DEMANDE DE LOCATION À COURT TERME

Le nombre d'arrivées à l'aéroport de Malaga-Costa del Sol est un bon indicateur de la demande de location de propriétés à court terme à Marbella. Cet indicateur aide les investisseurs à déterminer les bénéfices potentiels pouvant être obtenus de l'achat d'un appartement servant principalement comme logement de vacances.

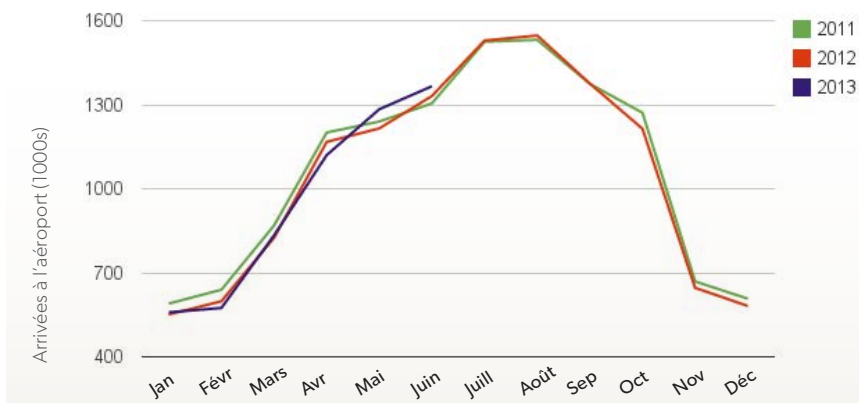
À la fin du mois de juin de 2013, l'aéroport de Malaga-Costa del Sol a accueilli 5,72 millions de passagers, 0,5 % plus qu'en 2012 alors que le nombre d'arrivées en Espagne ont baissé 5,9 %.

Durant cette période, la région d'Andalousie incluant Marbella et ses alentours a reçu la visite de 3,4 millions de touristes, 13,1 % des visites totales en Espagne. Les touristes en provenance des pays scandinaves, du Royaume-Uni et des Pays-Bas sont les plus nombreux.

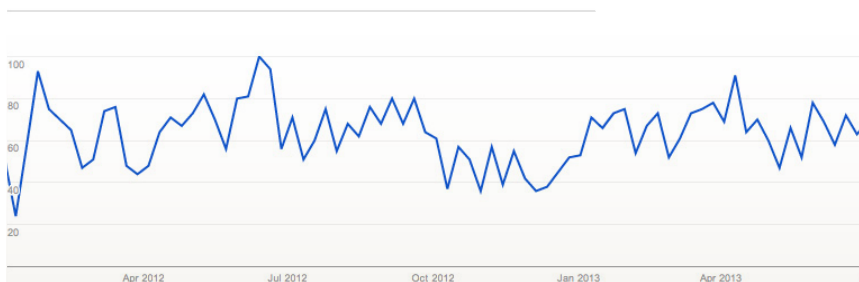
INVESTISSEMENT ÉTRANGERS

Depuis que Lucas Fox a inauguré son agence à Marbella, nous n'avons pas encore les chiffres des internautes recherchant des propriétés sur Marbella. Cependant, les recherches globales de propriétés à Marbella sur Google sont toujours aussi nombreuses. Même si il y a une certaine baisse des visites durant le dernier trimestre de l'année quand s'achève l'été, il y a toujours une rapide hausse des visites en début de chaque année car c'est souvent à cette époque de l'année que de nombreux voyageurs commencent à organiser leurs voyages.

Bien que la majorité des recherches ont été réalisées par des Britanniques, nous savons grâce aux statistiques que les propriétés de première qualité à Marbella intéressent également des acheteurs du



Arrivées à l'aéroport de Malaga-Costa del Sol ('000s) : 2011 – 2013
Source : Aena.es



Recherches globales de propriétés à Marbella sur Internet depuis 2011 – à juin 2013 / Source: Google Trends

nord d'Europe, de Russie, de France et des pays scandinaves, mais aussi des acheteurs plus récents en provenance des pays arabes, de Chine et d'Inde.

ANALYSES ET PRÉDICTIONS DE LUCAS FOX

« Comme dans le de l'Espagne, les prix de l'immobilier à Marbella ont considérablement baissé au cours des 4 dernières années. Cette année nous avons vu plus d'acheteurs intéressés par le prix de ventes, ce qui veut dire que les prix proposés par les vendeurs sont plus

réalistes. De plus, étant donné que les prix du marché touchent fond, les acheteurs se sentent plus rassurés au moment d'acheter », comment Mr. Lahiri, directeur des ventes de Lucas Fox Marbella.

« Tout semble indiquer que les prix du marché vont bientôt toucher fond et cela fera sans doute augmenter le nombre de transactions, en particulier les propriétés haut de gamme, par rapport à l'année passée. »

« Nous prévoyons que la majorité de l'intérêt à venir d'acheteurs de

Scandinavie, en Russie et en Europe du Nord et les investisseurs des pays non-européens actuellement en attendant que les nouvelles lois en matière de résidence pour les citoyens non européens prennent effet. Les principaux marchés pour ces types de clients peuvent provenir de Russie, la Chine, l'Inde et l'Asie du Sud-Est », ajoute Mr. Lahiri.

« Nous croyons que de nombreux acheteurs des pays scandinaves, de Russie, et du nord de l'Europe attendent que la nouvelle loi sur la résidence pour les citoyens extracommunautaires entre en vigueur. Nous pensons que ces marchés intéresseront particulièrement les clients russes, chinois, indiens et asiatiques » ajoute Mr. Lahiri.

« Nousregistrons actuellement environ 20 clients intéressés par jour à travers de notre Residency in Spain qui collabore avec le buffet d'avocats ECJJA » remarque Alexander Vaughan. « Nous espérons qu'il y aura une hausse de la demande de part d'acheteurs ne faisant pas parti de l'UE une fois que la loi soit en vigueur après le mois d'octobre. »

« Afin de répondre aux besoins des futurs acheteurs internationaux provenant des nouveaux marchés, notamment de Chine et d'Inde, Lucas Fox collabore avec des investisseurs et des promoteurs locaux dans le monde entier. Par ailleurs, nous espérons aussi que l'inauguration de notre nouveau Property Lounge à Marbella avant la fin de l'année aura autant de succès que celui de Barcelone » ajoute M. Vaughan. « Nous travaillons également sur des nouveaux projets avec les médias afin de prendre encore plus d'avance sur nos concurrents et de continuer à offrir à nos acheteurs locaux et internationaux les meilleurs services immobiliers et les plus complets. »

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 Marbella.



Pour plus d'informations contactez-nous:

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



Alexander Vaughan
Cofondateur



Stephen Lahiri
Directeur de Lucas Fox Marbella