

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

BARNES Côte Basque : 35% de hausse des transactions et des prix encore stables au 1^{er} semestre 2016

Le marché immobilier résidentiel haut de gamme du Pays Basque fait mieux que confirmer son rebond constaté en 2015. Au premier semestre 2016, les transactions ont nettement progressé, au point que les prix pourraient bientôt se réveiller. La dichotomie entre le marché côtier et celui de la « campagne côtière » existe toujours, mais les deux font preuve d'un réel dynamisme.

Des vendeurs sages et des acquéreurs motivés

Le printemps a vu un net regain de motivation et de confiance des vendeurs, mais aussi des acquéreurs. Conséquence, le nombre des transactions réalisées par BARNES Côte Basque est en augmentation de 35% par rapport à 2015.

Stabilité des prix. La première explication à cette conjoncture favorable vient de la sagesse des prix. Alors que la Côte Basque figure parmi les secteurs de France où l'immobilier est le plus cher, les prix sont globalement restés stables sur les 18 derniers mois.

> Côté acquéreurs, si la clientèle étrangère est relativement stable, c'est la clientèle française (et expatriée) qui se montre la plus présente. Il est d'usage de négocier jusqu'à moins 15% les prix des biens un peu surévalués, mais certains acquéreurs n'hésitent pas à proposer une offre plus basse au risque de perdre l'affaire !

Dynamisme des ventes. Le portefeuille de biens en mandat détenu par BARNES Côte Basque, en constante augmentation depuis 5 ans, commence à s'alléger, avec trois conséquences :

> Une raréfaction des biens de qualité au prix du marché. Il y a plus de transactions que de biens mis en vente, ce qui incite les acquéreurs à prendre leur décision plus rapidement que ces dernières années.

> La demande reste forte, il y a une pénurie de biens d'exceptions répondant aux critères les plus exigeants : une vue, du terrain, l'absence de vis-à-vis, un caractère architectural et unicité du bien. Quand ces critères sont réunis, les prix deviennent très conséquents.

> Beaucoup de vendeurs qui avaient présenté leur bien à un prix trop élevé, se décident à réajuster sérieusement leurs prétentions pour ne pas rater cette saison très propice. L'effet est bénéfique pour la fluidité du marché.

Le marché des villes côtières



Sur Anglet, Biarritz, Bidart, Guéthary et Saint-Jean-de-Luz – Ciboure, le marché immobilier haut de gamme est principalement soutenu par la demande de résidences secondaires. Il reste d'autant plus actif que celle-ci connaît un net regain d'intérêt en ces temps d'incertitude économique : l'argent placé en investissement foncier sécurise le patrimoine.

Les biens rares, situés sur la côte à des emplacements de premier choix, se vendent rapidement et à des prix en haut de fourchette (jusqu'à 17 000 €/m² pour un appartement en 1^{er} rang vue mer à Biarritz), Localement, chaque marché est marqué de ses spécificités :



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon- 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Anglet-Chiberta, qui a subi un « tour de vis » au niveau de son urbanisme, devient moins permissif pour les architectures contemporaines. Ce marché, résolument haut de gamme et correspondant à un mode de vie de vacances « plages et golf à pied », retrouve une certaine dynamique : les terrains trouvent preneur pour un prix moyen de 700€/m² et les maisons, selon l'état, la situation et la taille du terrain peuvent se négocier au-delà de 3M€.

Biarritz illustre parfaitement l'embellie actuelle du marché, avec des ventes nombreuses et une raréfaction des biens de qualité. Une maison de 150 m² en bon état avec petite piscine, proche du centre-ville, a été achetée 850 000€

Bidart et **Guéthary** , toujours très demandées, restent à des prix élevés, avec une offre de qualité se raréfiant. Une petite maison de 140m² et sans piscine ouvrant sur la plage de Bidart s'est vendue cet hiver entre 1,5 et 2 M€



Saint-Jean-de-Luz - Ciboure , villes encore plus prisées par la clientèle de résidence secondaire, connaissent une belle dynamique. Ce marché familial voit peu de « *turn-over* » : très peu de biens de qualité sont à la vente. La faiblesse de l'offre a tendance à pousser les prix moyens vers le haut. Une maison de caractère d'environ 500m² en bon état sur 2ha de terrain avec vue mer et baie s'est négociée à plus de 4M€.

Le marché de la campagne basque

Ce que BARNES observait l'année dernière se confirme : le marché, assaini par cinq années de réajustement des prix, a vu de belles transactions se réaliser dans le secteur des 3A (Arcangues, Arbonne et Ahetze), ainsi que dans la campagne luzienne (Ascaïn, Urrugne, Saint-Pée). Une maison récente de style basque de 350m² avec piscine sur un terrain de 4000m² s'est négociée dernièrement autour de 1,6M€

Cette embellie se constate sur chaque segment de marché, sous 1 million d'euros comme au-delà. Les délais de ventes se raccourcissent, mais varient néanmoins selon la fraîcheur du bien sur le marché et, bien sûr, selon le réalisme du prix demandé.

Conclusion de Philippe Thomine-Desmazures, Directeur de BARNES Côte Basque : *« Après une année 2015 très correcte, nous avons vu un hiver étonnamment actif, la douceur du climat n'étant pas le seul facteur. Les prix stabilisés et la demande soutenue rendent le marché résolument dynamique. Les acquéreurs sont à présent en confiance pour saisir l'opportunité d'acquérir un bien de qualité. »*

BARNES en bref...

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

Retrouver en ligne

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



Contact Presse

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

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