

BAROMÈTRE COLDWELL BANKER

SYNTHÈSE - 1ER SEMESTRE 2024



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Sommaire

Introduction	3
L'Étude	5
Villes Françaises	6
Aix En Provence	7
Annecy	8
Antibes	9
Arcachon	10
Biarritz	11
Bordeaux	12
Boulogne-Billancourt	13
Chamonix	14
La Baule	15
Lyon	16
Montpellier	17
Nantes	18
Nice	19
Paris	20
Sainte-Maxime	21
Focus sur Paris	22
Paris	23
Paris Rive Gauche	24
Paris Rive Droite	25



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

1er semestre 2024 : où en est le marché de l'immobilier de luxe en France ?

C'est un véritable paradoxe sur le marché immobilier : le nombre de transactions s'effondre en France en raison des difficultés d'accès au crédit pour les acheteurs, et pourtant, les prix de l'immobilier de luxe ont résisté et commencent à même à reprendre de l'ambition sur les principaux sites d'annonces comme le prouve l'étude Coldwell Banker.

Malgré des prix de l'immobilier de luxe qui restent élevés ils ne découragent pas les acheteurs. La demande pour l'achat de biens haut de gamme en France connaît une croissance depuis le début de l'année 2024 , qui se traduit par une stabilisation et même une légère reprise des prix.

Depuis l'annonce des guerres en Ukraine et à Gaza et la forte augmentation des taux d'intérêt, le marché a connu une certaine instabilité. De nombreux acheteurs inquiets se sont donc tenus à l'écart. Nous avons connu une diminution des ventes en 2023 indues par des acheteurs attentistes. Avec une offre stable et une demande en baisse, il était logique de s'attendre à une diminution des prix de l'immobilier de luxe. Mais de nombreux propriétaires, constatant que leurs biens ne se vendaient pas au cours des douze derniers mois, ont retiré leurs biens du marché et consenti à des baisses de prix relativement raisonnables.

En revanche, avec le retour de la demande, on s'attend à ce que les prix remontent pour reprendre un cycle de hausse en 2025. Surtout que l'offre, déjà très limitée, ne devrait pas augmenter. Le secteur de la construction est particulièrement affecté par la crise économique et n'est plus en mesure de d'enricher l'offre de biens structurellement déséquilibrés.



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Stimulés par la croissance économique, les prix et les salaires ont flambé aux États-Unis, creusant un écart sans précédent avec le niveau de vie des Européens. Cette situation incite les américains à continuer d'investir dans l'immobilier parisien et sur la Côte d'Azur.

Les marchés des résidences secondaires, sensibles à la confiance des acheteurs, sont actuellement en difficulté. À Biarritz et La Baule, les prix chutent pour s'adapter à la diminution des budgets. Cet ajustement rapide devrait permettre une reprise significative dès cet été.

Le redémarrage du marché immobilier haut de gamme dans les grandes villes depuis le début de l'année est un indicateur positif de la reprise du marché. Les acheteurs, encouragés par des conditions plus stables et ne voulant pas louper la correction de marchés réaffirment leur confiance dans l'immobilier comme valeur refuge. Alors que l'année avance Coldwell Banker prévoit que cette tendance se confirme et s'étende à d'autres régions.

Annecy, Antibes et Arcachon, classées triple AAA de l'immobilier haut de gamme, sont idéalement situées à proximité de grands centres urbains tout en étant de véritables pôles de vie autonomes. Ces villes attirent de nouveaux habitants urbains en quête d'une qualité de vie irréprochable.

De nombreux propriétaires ont décidé de retirer leurs biens du marché en espérant profiter de l'effet d'aubaine des Jeux Olympiques et les proposer à des prix exorbitants. Malheureusement, la déception commence à se faire sentir, car la demande n'est pas au rendez-vous.



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

L'ETUDE

Coldwell Banker

Fondée en 1906, Coldwell Banker est un réseau immobilier leader sur le marché de l'immobilier de luxe. Le réseau compte aujourd'hui plus de 100 000 consultants immobiliers répartis dans 49 pays.

L'Etude

Analyse des annonces du marché de luxe segment des biens de 1 à 5 millions d'euros.

Source des données Price Hubble.

Avertissement

Il s'agit d'une analyse exhaustive des annonces immobilières qui permet de comprendre les anticipations des vendeurs.

- Baromètre Coldwell Banker -
1er Semestre 2024

10 VILLES FRANÇAISES



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY



01 - VILLES FRANÇAISES

AIX EN PROVENCE

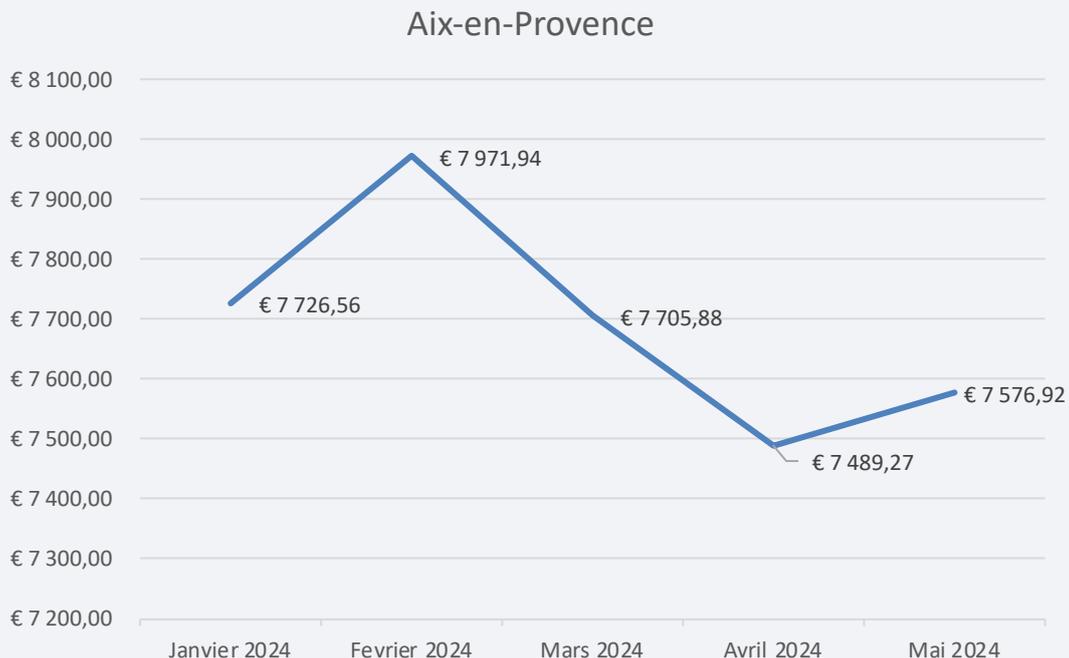
Un marché qui reste stable en ce début d'année

Les prix retrouvent de la stabilité...

Si les prix ont beaucoup augmenté en 2023 avec une croissance annuelle de 7,3%, les prix du m2 médian reste relativement stables en ce début d'année. La légère baisse de 1,94% depuis le début de l'année montre la forte résilience d'une ville toujours très demandée par la clientèle aisée.

Aix-en-Provence	Janvier 2024	€ 7 726,56	
	Fevrier 2024	€ 7 971,94	
	Mars 2024	€ 7 705,88	
	Avril 2024	€ 7 489,27	
	Mai 2024	€ 7 576,92	-1,94%

Évolution du prix du m2 médian Segmentation (range 1 to 5M€)





01 - VILLES FRANÇAISES

ANNECY

Une forte hausse constante depuis 2023

Un marché en pleine croissance

Alors que l'année 2022 était marquée par la stagnation du prix médian du m2, depuis 2023 ce dernier n'avait fait qu'augmenter frôlant la barre des 10 % de croissance.

Une très légère correction en 2024

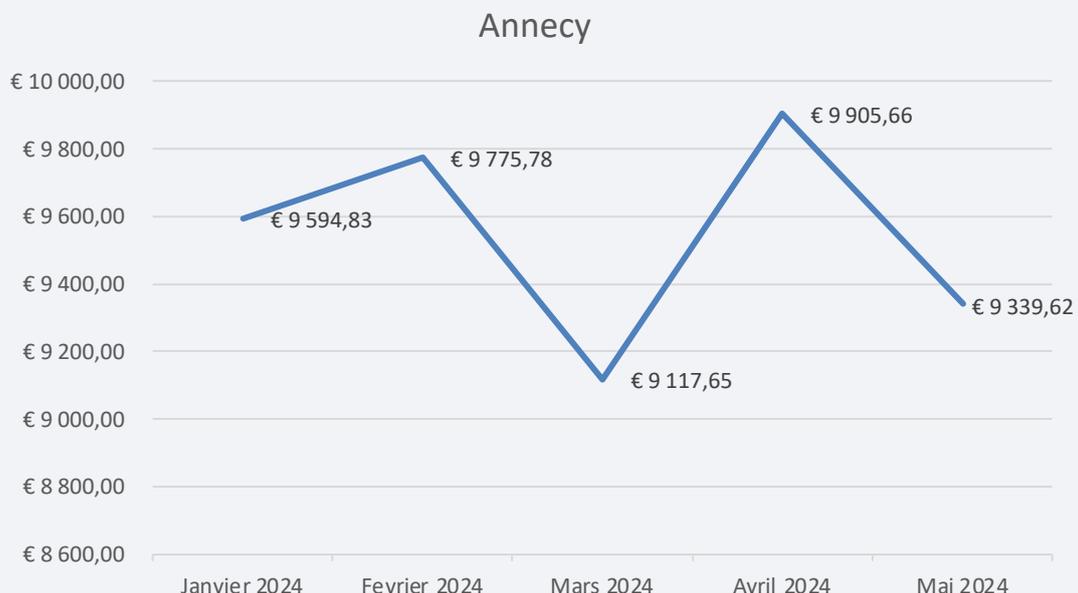
Une légère correction avec un ajustement de -2,66% en mai par rapport au début de l'année qui intervient après une hausse 3,24% en avril.

En revanche un marché ultra luxe délaissé depuis 2022

Depuis 2022, aucun bien de plus de 5 M€ n'a été vendu à Annecy malgré une hausse du prix du m2.

Annecy	Janvier 2024	€ 9 594,83	
	Fevrier 2024	€ 9 775,78	
	Mars 2024	€ 9 117,65	
	Avril 2024	€ 9 905,66	
	Mai 2024	€ 9 339,62	-2,66%

Évolution du prix du m2 médian
Segmentation (range 1 to 5M€)





01 - VILLES FRANÇAISES

ANTIBES

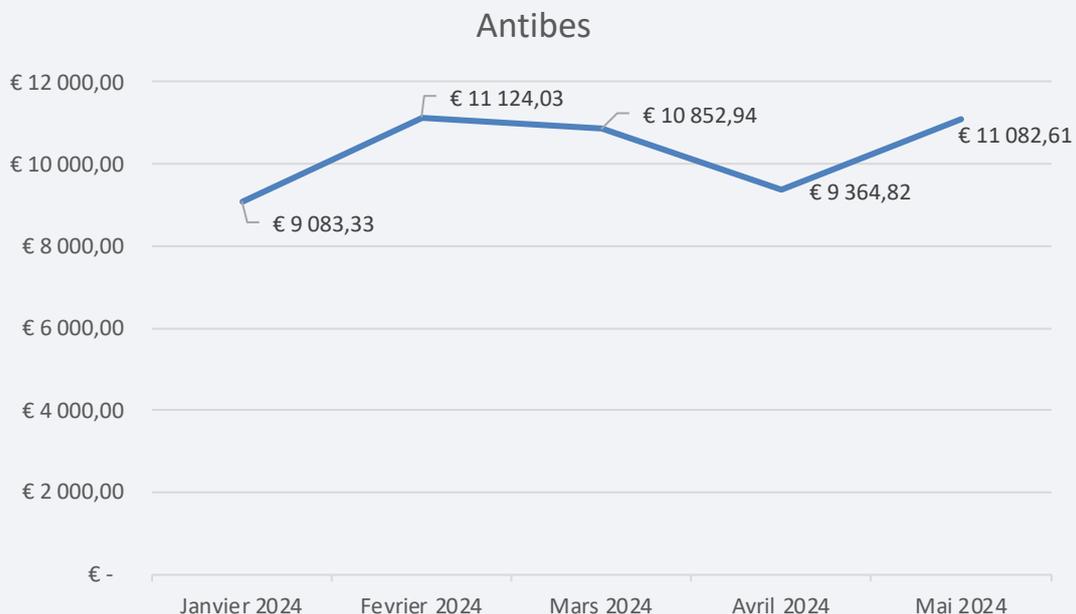
Des hauts et des encore des hauts

Un marché qui se cherche

Après une croissance soutenue en 2023 de plus de 14 points, le marché immobilier de luxe d'Antibes continue à performer. En effet, sur un échantillon de 128 biens entre 1 M € et 5 M € en ce début d'année, le prix du m2 affiche une hausse 22, % a été enregistrée en ce début de mai.

Antibes	Janvier 2024	€ 9 083,33	
	Fevrier 2024	€ 11 124,03	
	Mars 2024	€ 10 852,94	
	Avril 2024	€ 9 364,82	
	Mai 2024	€ 11 082,61	22,01%

Évolution du prix du m2 médian Segmentation (range 1 to 5M€)





COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

- Baromètre Coldwell Banker -
1er Semestre 2024

01 - VILLES FRANÇAISES

ARCACHON

Des prix relativement stables légèrement orientés à la hausse

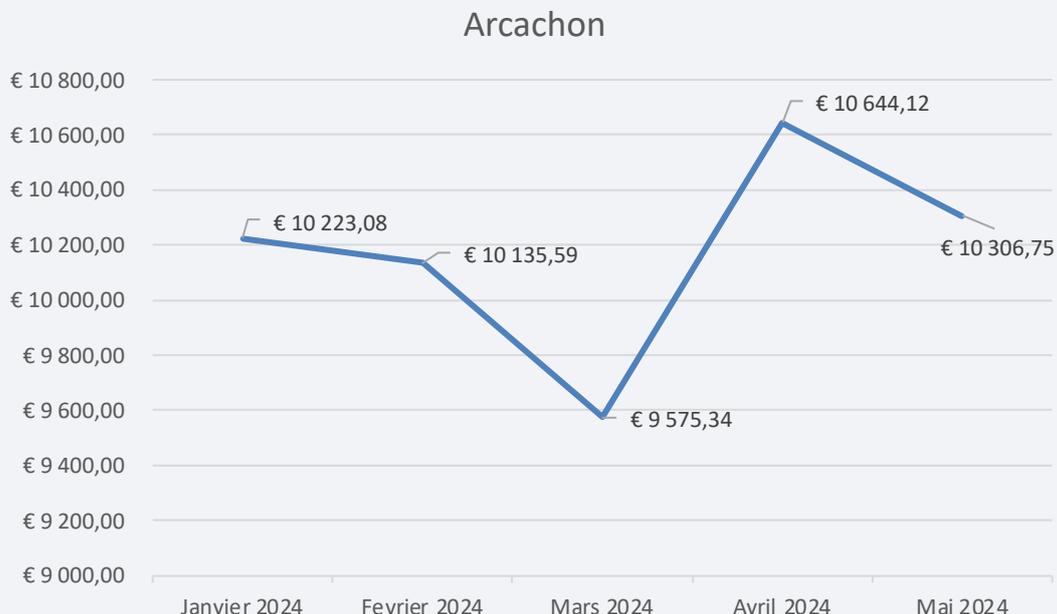
Une légère baisse en janvier

Depuis 2022, l'évolution du prix du m2 médian est très minime avec une hausse de 0,6 % en 2023 par rapport à l'année 2022.

Malgré une légère baisse de 6 points en janvier 2024 pour le prix du m2 médian, une hausse de 0,82 % en mai vient compenser pour rester dans un intervalle entre 10 000 € et 11 000 €.

Arcachon	Janvier 2024	€ 10 223,08	
	Fevrier 2024	€ 10 135,59	
	Mars 2024	€ 9 575,34	
	Avril 2024	€ 10 644,12	
	Mai 2024	€ 10 306,75	0.82%

Évolution du prix du m2 médian Segmentation (range 1 to 5M€)





01 - VILLES FRANÇAISES

BIARRITZ

Un marché très orienté à la baisse

Une croissance notable en ce début d'année

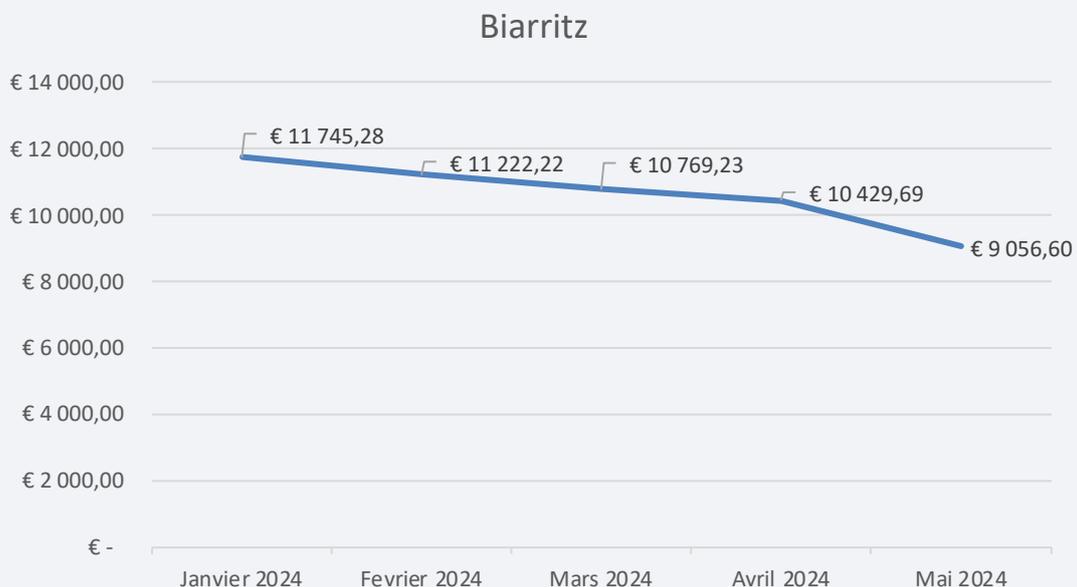
Après une croissance très en janvier par rapport à 2023 les prix du m2 médian redescendent de 6,4 % en février. Cette baisse, se poursuit depuis le début d'année pour atteindre un -23% fin mai.

Des biens de moins en moins grands

Depuis 2021, les biens de Biarritz sont de moins en moins spacieux passant d'une surface habitable de 178 m2 à moins de 140 m2 pour les biens entre 1 et 5 M €. C'est un marché essentiellement de résidences secondaires.

Biarritz	Janvier 2024	€ 11 745,28	
	Fevrier 2024	€ 11 222,22	
	Mars 2024	€ 10 769,23	
	Avril 2024	€ 10 429,69	
	Mai 2024	€ 9 056,60	-22,89%

Évolution du prix du m2 médian
Segmentation (range 1 to 5M€)





01 - VILLES FRANÇAISES

BORDEAUX

La croissance repart

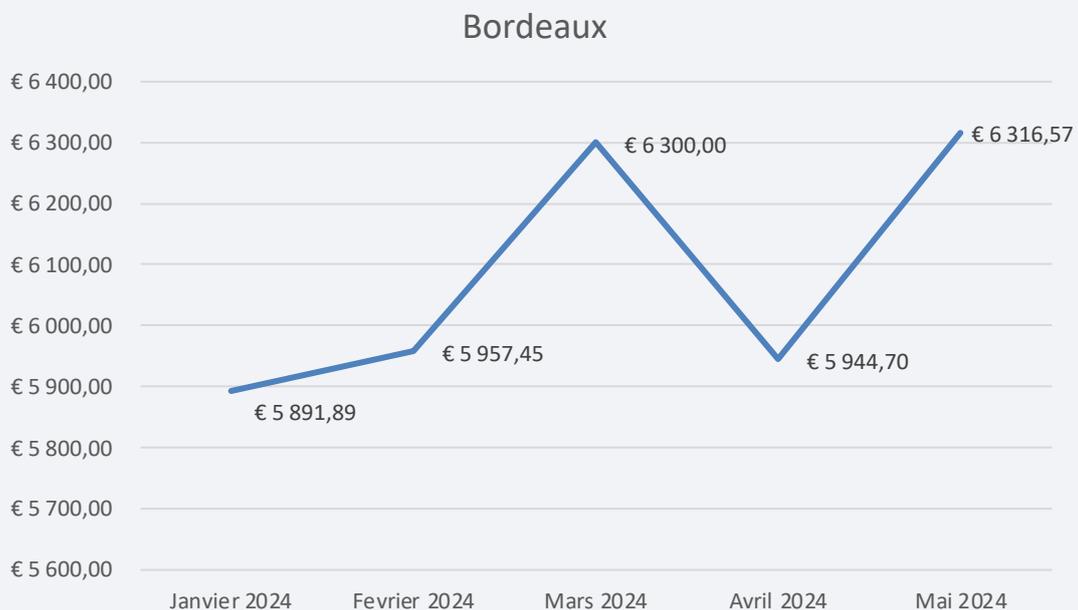
Un marché haussier en général

Après une baisse du prix du m2 médian en 2023 et en janvier 2024, le marché de l'immobilier de luxe semble repartir à la hausse avec une hausse de 7,21 % en mai par rapport au début de l'année.

Le top 10% corrobore cette évolution avec une augmentation du prix du m2 médian dépassant les 10 000 € dès janvier.

Bordeaux	Janvier 2024	€ 5 891,89	
	Fevrier 2024	€ 5 957,45	
	Mars 2024	€ 6 300,00	
	Avril 2024	€ 5 944,70	
	Mai 2024	€ 6 316,57	7,21%

Évolution du prix du m2 médian
Segmentation (range 1 to 5M€)





01 - VILLES FRANÇAISES

BOULOGNE-BILLANCOURT

Des prix qui décroissent

Une tendance plutôt à la baisse depuis 2022

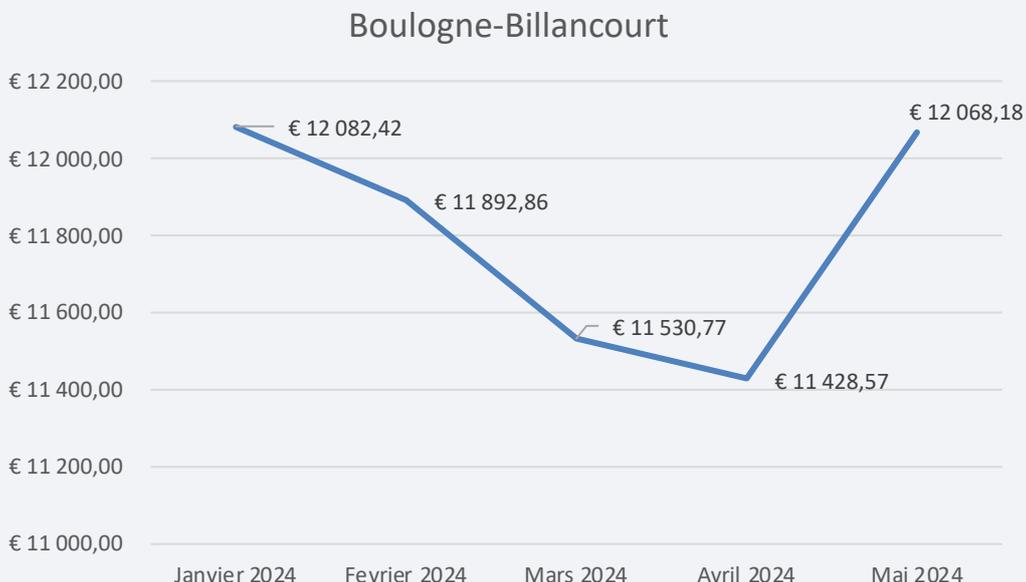
Malgré une légère hausse du prix du m2 médian en janvier, les prix baissent en février, mars et avril et viennent s'inscrire dans la tendance baissière de l'année 2023.

Sauf un rebond début mai qui profite de la reprise du marché parisien

Et vient corriger la baisse constante des 4 premiers mois de l'année.

Boulogne-Billancourt	Janvier 2024	€ 12 082,42	
	Fevrier 2024	€ 11 892,86	
	Mars 2024	€ 11 530,77	
	Avril 2024	€ 11 428,57	
	Mai 2024	€ 12 068,18	-0,12%

Évolution du prix du m2 médian Segmentation (range 1 to 5M€)





01 - VILLES FRANÇAISES

CHAMONIX

Un marché haussier en général

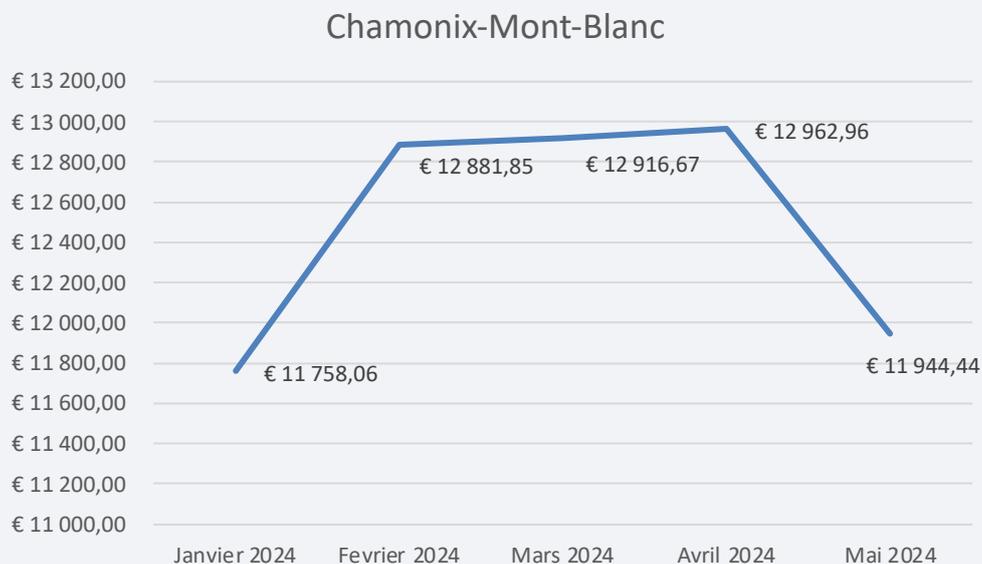
Des biens de plus en plus chers et une surface habitable de moins en moins importante

La ville de Chamonix continue de croître en ce début d'année avec une croissance de plus de 1,59% malgré une légère correction passagère début mai.

Au contraire, la surface habitable médiane de Chamonix ne cesse de décroître passant de plus de 180 m2 à 124 m2.

Chamonix-Mont-Blanc	Janvier 2024	€ 11 758,06	
	Fevrier 2024	€ 12 881,85	
	Mars 2024	€ 12 916,67	
	Avril 2024	€ 12 962,96	
	Mai 2024	€ 11 944,44	1,59%

Évolution du prix du m2 médian Segmentation (range 1 to 5M€)





01 - VILLES FRANÇAISES

LA BAULE

De moins en moins de surface habitable

Des prix qui remontent en début d'année 2024...

L'année 2024 marque un retour à la hausse pour le prix du m² à La Baule après une chute de 7,7 % en 2023. En effet, les prix augmentent de 19 % en janvier puis 3 % en février.

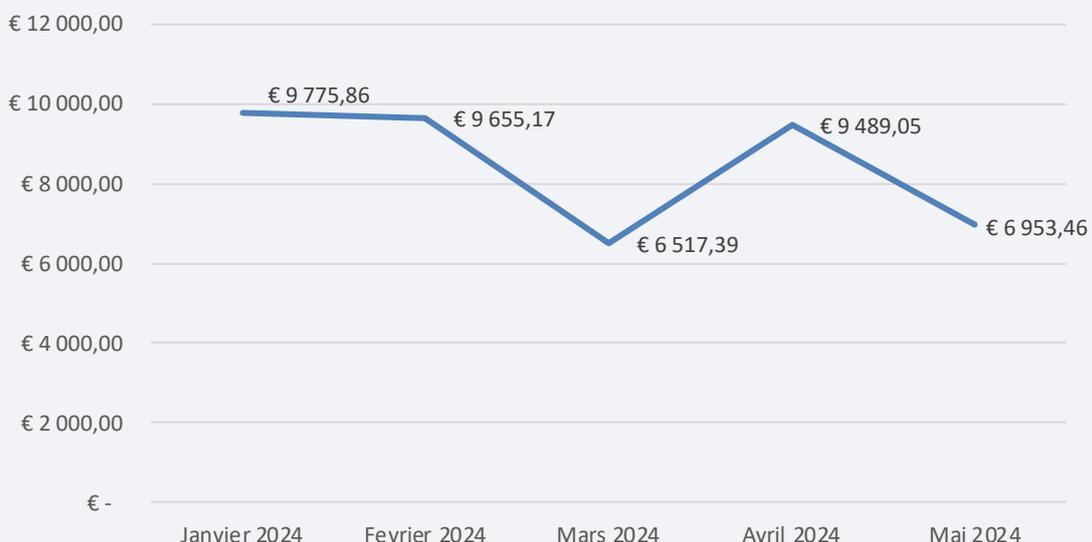
...mais très vite une baisse du prix des annonces qui s'explique par une chute drastique de la surface habitable

Nous constatons que depuis 2021, la surface habitable médiane des annonces ne cesse de baisser ce qui entraîne une forte correction de marché avec un prix median en recul de presque 29% en mai par rapport au début de l'année.

La Baule-Escoublac	Janvier 2024	€ 9 775,86	
	Fevrier 2024	€ 9 655,17	
	Mars 2024	€ 6 517,39	
	Avril 2024	€ 9 489,05	
	Mai 2024	€ 6 953,46	-28,87%

Évolution du prix du m² médian Segmentation (range 1 to 5M€)

La Baule-Escoublac





01 - VILLES FRANÇAISES

LYON

Le marché lyonnais en décroissance

Un début d'année marqué par une hausse exceptionnelle

Lyon a connu une forte hausse du prix du m2 en janvier (+ 6,2 %), qui s'est poursuivi en février suivant la tendance haussière depuis 2021 et atteignant 7 822 €/m2.

Mais depuis la ville connaît une correction de marché très rapide.

Les mois de mars, avril et mai renversent la tendance avec une baisse – 11% par rapport à janvier 2024. Toutefois, le prix au m2 reste au-dessus des niveaux de 2022.

Lyon	Janvier 2024	€ 7 750,00	
	Février 2024	€ 7 822,09	
	Mars 2024	€ 7 450,98	
	Avril 2024	€ 7 043,99	
	Mai 2024	€ 6 886,16	-11,15%

Évolution du prix du m2 médian Segmentation (range 1 to 5M€)





01 - VILLES FRANÇAISES

MONTPELLIER

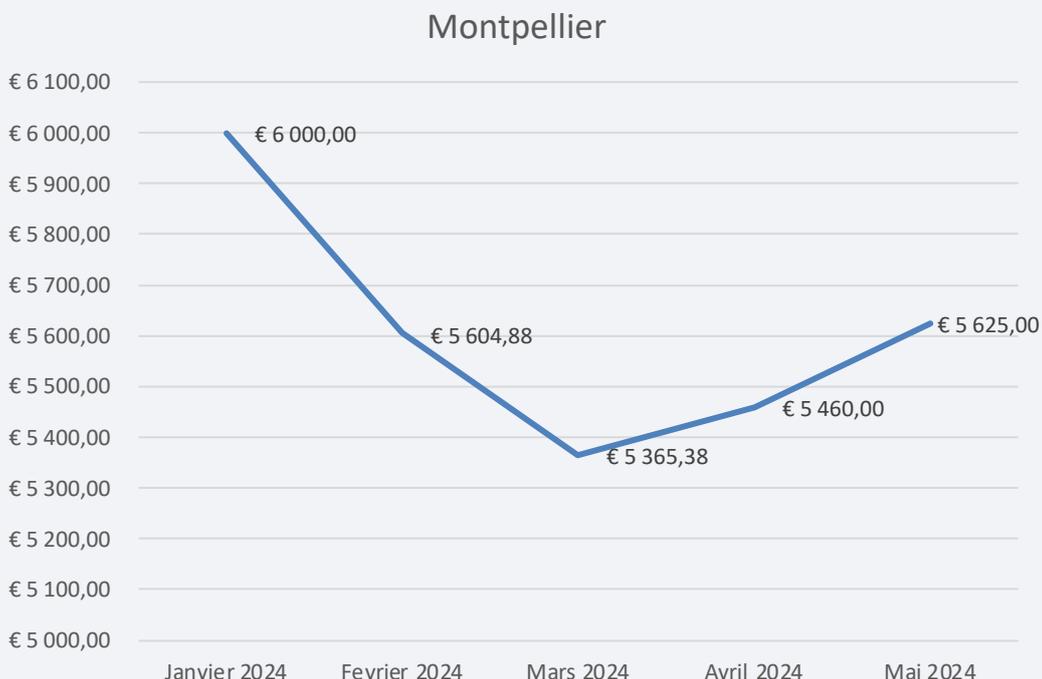
Un marché qui se stabilise

Des grandes variations en ce début d'année mais un retour aux tendances passées

L'année 2024 commence par une forte hausse du prix du m2 de 17,7 % dès janvier 2024. Cependant, cette hausse est annulée par une importante baisse de 21,1 % dès février. Ainsi, le prix au m2 redescend sous les niveaux de 2023 et se maintient dans des niveaux similaires à ceux de 2021-2022. Puis commence à se redresser avec l'arrivée du printemps.

Montpellier	Janvier 2024	€ 6 000,00	
	Fevrier 2024	€ 5 604,88	
	Mars 2024	€ 5 365,38	
	Avril 2024	€ 5 460,00	
	Mai 2024	€ 5 625,00	-6,25%

Évolution du prix du m2 médian Segmentation (range 1 to 5M€)





01 - VILLES FRANÇAISES

NANTES

Deux tendances inverses

Un mois de janvier en hausse

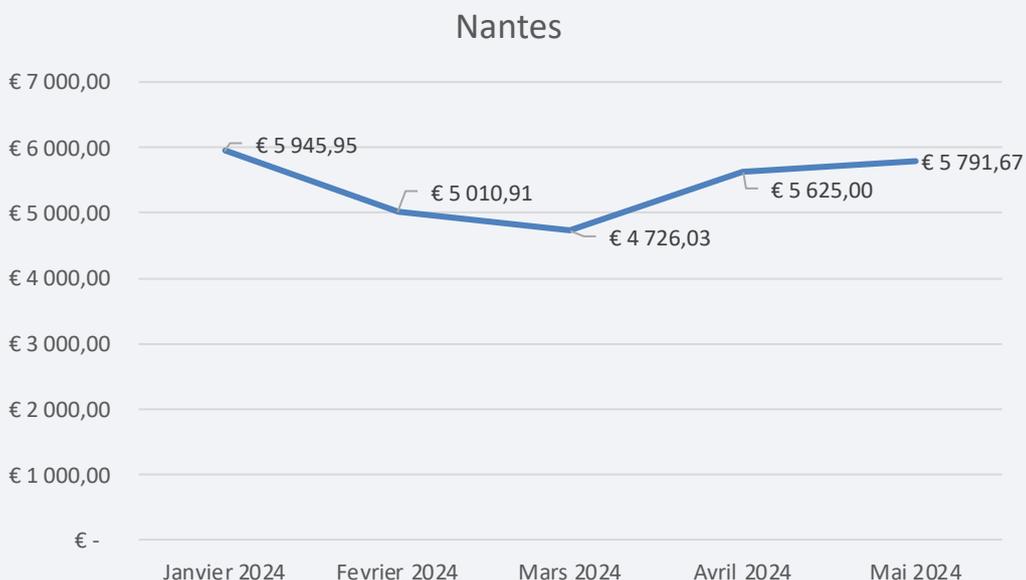
Tant pour le prix au m2 que pour le prix médian des annonces, le mois de janvier représente une forte hausse par rapport à 2023 : + 10 % pour le prix du m2 et + 12 % pour le prix médian des annonces.

Puis rapidement une correction

Des le mois de février 2024 les prix se corrigent mais reprennent de la vigueur en avril et mai.

Nantes	Janvier 2024	€ 5 945,95	
	Fevrier 2024	€ 5 010,91	
	Mars 2024	€ 4 726,03	
	Avril 2024	€ 5 625,00	
	Mai 2024	€ 5 791,67	-2,59%

Évolution du prix du m2 médian
Segmentation (range 1 to 5M€)





01 - VILLES FRANÇAISES

NICE

Un marché extrêmement stable

Un extremum jamais atteint ?

Nice connaît depuis 2021 une croissance relativement soutenue du prix du m2 médian chaque année.

Malgré une hausse assez importante en janvier, le prix du m2 revient à son niveau de 2023 en février.

Puis les prix s'envolent en progressant de +7% depuis le début de l'année associé à un fort retour des ventes.

Nice	Janvier 2024	€ 9 666,67	
	Fevrier 2024	€ 9 409,45	
	Mars 2024	€ 9 848,24	
	Avril 2024	€ 9 848,48	
	Mai 2024	€ 10 360,00	7,17%

Évolution du prix du m2 médian
Segmentation (range 1 to 5M€)





01 - VILLES FRANÇAISES

PARIS

Un marché qui se stabilise

Des aspects similaires d'année en année

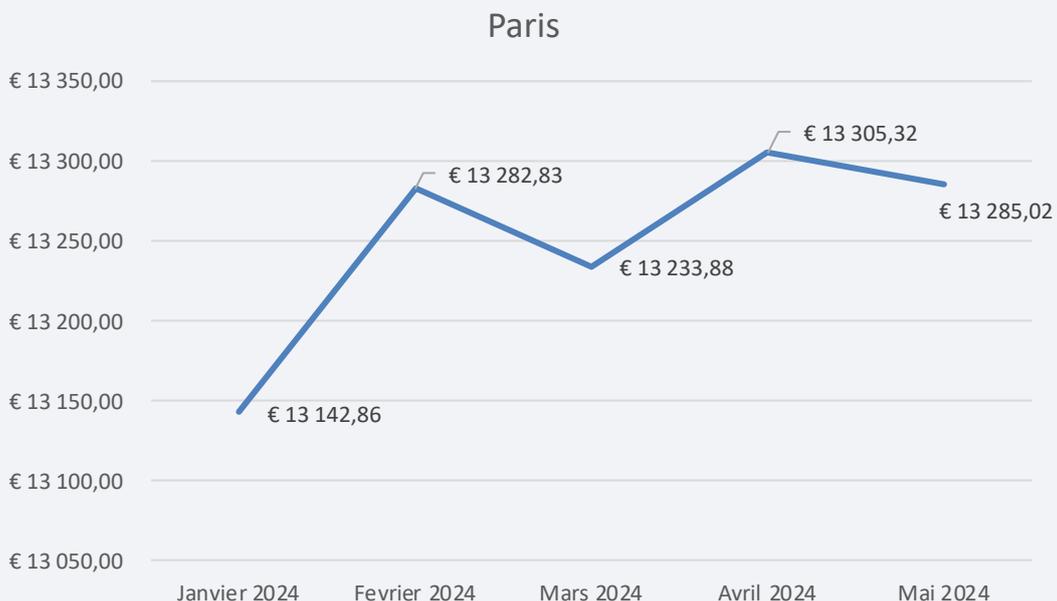
La ville de Paris est depuis 3 ans, la ville la plus stable pour le marché de l'immobilier de luxe (entre 1m€ et 5 M€) avec un prix du m2 médian qui fluctue dans un intervalle très restreint (13 300 – 13 700).

La segmentation des biens de grand luxe (au dessus de 5 M€) est en hausse constante depuis 2023.

On observe toutefois un marché qui se stabilise avec une progression de 1%.

Paris	Janvier 2024	€ 13 142,86	
	Fevrier 2024	€ 13 282,83	
	Mars 2024	€ 13 233,88	
	Avril 2024	€ 13 305,32	
	Mai 2024	€ 13 285,02	1,08%

Évolution du prix du m2 médian
Segmentation (range 1 to 5M€)





COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

- Baromètre Coldwell Banker -
1er Semestre 2024

01 - VILLES FRANÇAISES

SAINTE-MAXIME

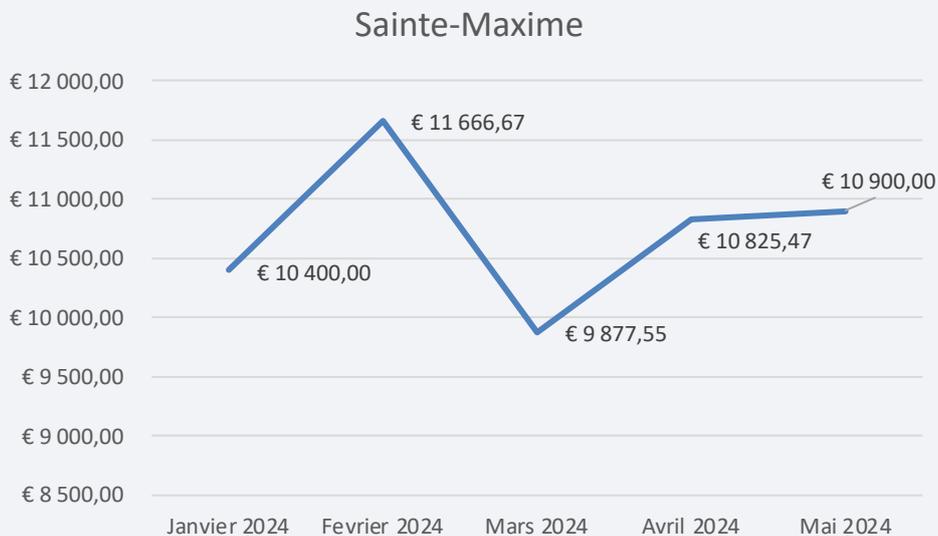
Un marché haussier en général

Des biens de plus en plus chers

Depuis 2023, la hausse des prix des biens de l'immobilier de luxe se poursuit avec une hausse cumulée entre 2023 et début 2024 de presque 5 points.

Sainte-Maxime	Janvier 2024	€ 10 400,00	
	Fevrier 2024	€ 11 666,67	
	Mars 2024	€ 9 877,55	
	Avril 2024	€ 10 825,47	
	Mai 2024	€ 10 900,00	4,81%

Évolution du prix du m2 médian Segmentation (range 1 to 5M€)



- Baromètre Coldwell Banker -
1er Semestre 2024

FOCUS SUR PARIS



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

- Baromètre Coldwell Banker -
1er Semestre 2024

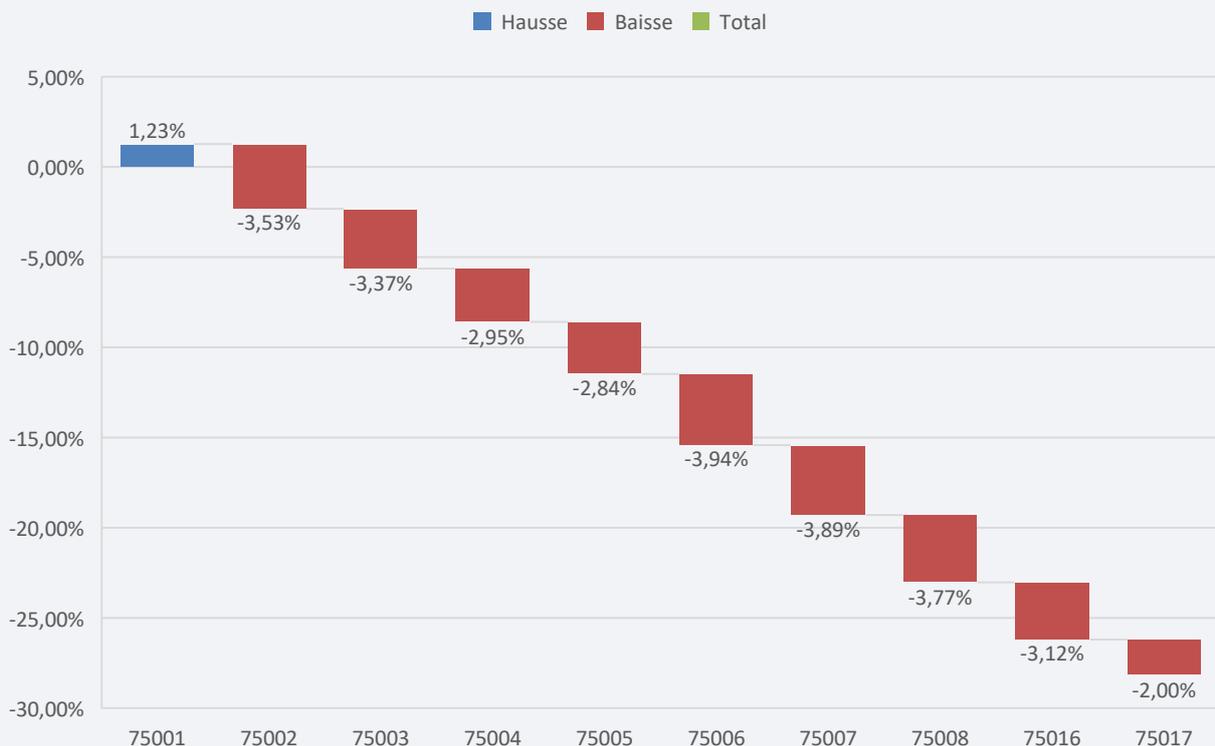
02 - FOCUS SUR PARIS

PARIS

La diminution des prix sur 1 an est beaucoup moins prononcée que ce que nous aurions pu redouter selon les prévisions pessimistes du début d'année. Nous observons un rebond au mois de mai.

PARIS				
Arrondissements	Avril 2023	Avril 2024	Variation Ann.	
75001	€ 14 982	€ 15 166	1,23%	
75002	€ 14 053	€ 13 557	-3,53%	
75003	€ 14 423	€ 13 937	-3,37%	
75004	€ 15 950	€ 15 479	-2,95%	
75005	€ 14 707	€ 14 290	-2,84%	
75006	€ 18 508	€ 17 778	-3,94%	
75007	€ 17 983	€ 17 283	-3,89%	
75008	€ 15 429	€ 14 847	-3,77%	
75009	€ 13 213	€ 11 768	-10,93%	
75010	€ 12 362	€ 10 586	-14,37%	
75011	€ 11 606	€ 11 457	-1,28%	
75012	€ 11 154	€ 11 443	2,59%	
75013	€ 11 799	€ 11 739	-0,51%	
75014	€ 13 448	€ 12 038	-10,49%	
75015	€ 11 786	€ 12 267	4,08%	
75016	€ 13 705	€ 13 277	-3,12%	
75017	€ 12 800	€ 12 544	-2,00%	
75018	€ 12 716	€ 12 318	-3,13%	
75019	€ 10 039	€ 10 820	7,78%	
75020	€ 10 584	€ 10 374	-1,99%	

Variation des prix sur 1 an des arrondissements traditionnels de l'immobilier de luxe





02 - FOCUS SUR PARIS

PARIS – RIVE GAUCHE

un marché extrêmement stable

Des prix qui évoluent de manière stable

Aucune grande tendance n'est à relever sur la dernière année, le marché du luxe parisien évolue dans un intervalle restreint depuis janvier 2023.

Le 6e arrondissement dépasse le 7e arrondissement et son en compétition sous la barre des 18 000 €/m²

On notera tout de même que le 6e arrondissement dépasse le 7e arrondissement depuis le début de l'année.

75006	Janvier 2024	€ 17 095,69	
	Fevrier 2024	€ 17 757,59	
	Mars 2024	€ 17 671,23	
	Avril 2024	€ 17 777,78	
	Mai 2024	€ 17 580,65	2,84%

75007	Janvier 2024	€ 16 896,55	
	Fevrier 2024	€ 16 520,27	
	Mars 2024	€ 17 073,17	
	Avril 2024	€ 17 283,00	
	Mai 2024	€ 17 242,41	2,05%

Évolution du prix du m² médian Segmentation (range 1 to 5M€)





02 - FOCUS SUR PARIS

PARIS – RIVE DROITE

un marché résilient

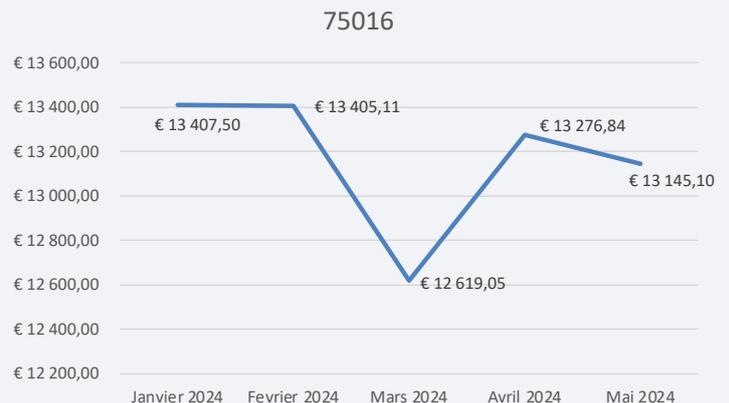
Quelques arrondissements résilients en début d'année

Les prix au m2, du 16e arrondissement tourne autour des 13 300 € / m2 et connaît une légère correction en ce début d'année alors que le 8e arrondissement a fréquenté la barre symbolique des 15 000 € / m2 pour finalement la franchir en mai.

75008	Janvier 2024	€ 14 960,00	
	Fevrier 2024	€ 14 078,95	
	Mars 2024	€ 14 250,00	
	Avril 2024	€ 14 846,94	
	Mai 2024	€ 15 280,00	2,14%

75007	Janvier 2024	€ 16 896,55	
	Fevrier 2024	€ 16 520,27	
	Mars 2024	€ 17 073,17	
	Avril 2024	€ 17 283,00	
	Mai 2024	€ 17 242,41	2,05%

Évolution du prix du m2 médian Segmentation (range 1 to 5M€)





COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Coldwell Banker Europa Realty
+33 1 83 53 53 53
8 rue Lamennais, 75008, Paris
coldwellbanker.fr