

**RAPPORT
DE MARCHÉ 4E TRIMESTRE 2018**

Roche Realty
<https://roche-realty.com/>
benjamin@rocherealty.fr
97133 Saint Barthélemy

01

MÉTHODOLOGIE

CHAQUE ANNÉE DEPUIS 2017 NOUS ÉTABLISSONS NOTRE RAPPORT.

C'est un travail exclusif auquel s'est attelé notre équipe. Passer en revue le marché immobilier de Saint Barthélémy. La méthode que nous retenons est la réalisation d'un inventaire trimestriel des biens sur le marché.

Ce rapport met en lumière:

- Les ventes entre Avril et Décembre 2018**
- Les tendances de prix**
- Un marché 2019 qui s'annonce dynamique**

02

COMPARATIF DES BIENS À LA VENTE

Un marché post Irma dynamique!

En effet le nombre de vente à été multiplié par trois depuis le passage du cyclone.

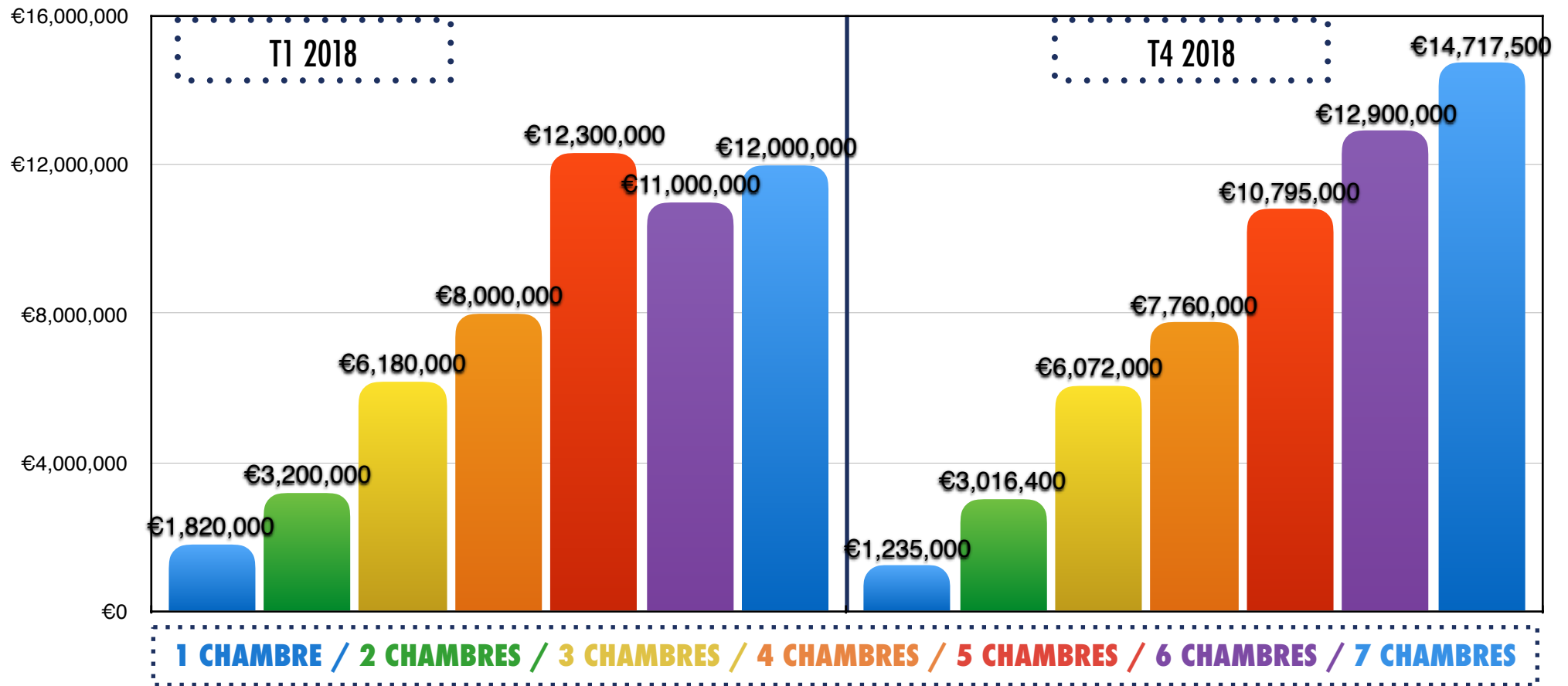
Nous observons que le nombre de biens entrés sur le marché à été divisé par deux au cours des neufs derniers mois.

A St Barthélemy, un bien met en moyenne 26 mois à se vendre!

Les biens disponibles à la vente sont pour la majorité des biens récents (- de 5ans), ces biens disposent de surfaces plus faibles qu'au 31/03/2018 soit -43%.

De ce fait le prix moyen baisse de 10% pour les maisons vue mer; alors que le prix des biens avec une vue partagée entre mer et campagne reste stable.

EVOLUTION DES PRIX MOYENS VILLAS



A noter que les prix présentés représentent la moyenne de tout les biens.
Les villas ayant une vue ou pas peuvent donc se trouver en dessous ou bien au dessus de ces chiffres.

LE MARCHÉ DES VILLAS

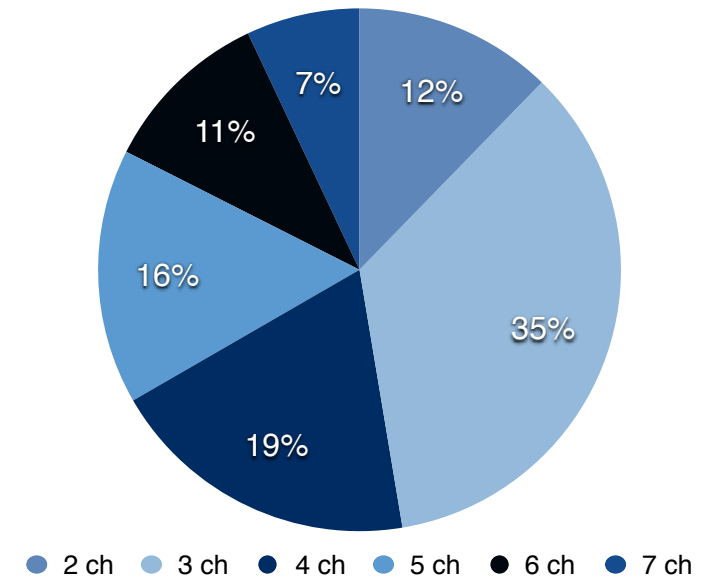
BIENS DISPONIBLES A LA VENTE

<i>Chambres</i>	T1 2018	T4 2018
7	2	4
6	2	6
5	9	9
4	10	11
3	27	20
2	8	7

NOMBRES DE BIENS VENDUS

<i>Chambres</i>	T1 2018	T4 2018
7	1	0
6	1	1
5	3	3
4	3	3
3	1	12
2	3	6

Part de marché par chambres



Les biens trois chambres représentent une part importante des biens disponibles et donc des biens vendus. En effet ce type de villas est privilégié par les investisseurs. On observe ici un comportement classique post-crise qui est de liquider les actifs.

On nota l'arrivée de 22 villas 3 chambres après Irma et seulement 5 au cours des 9 derniers mois.

PRIX MOYEN AU M2 DES VILLAS

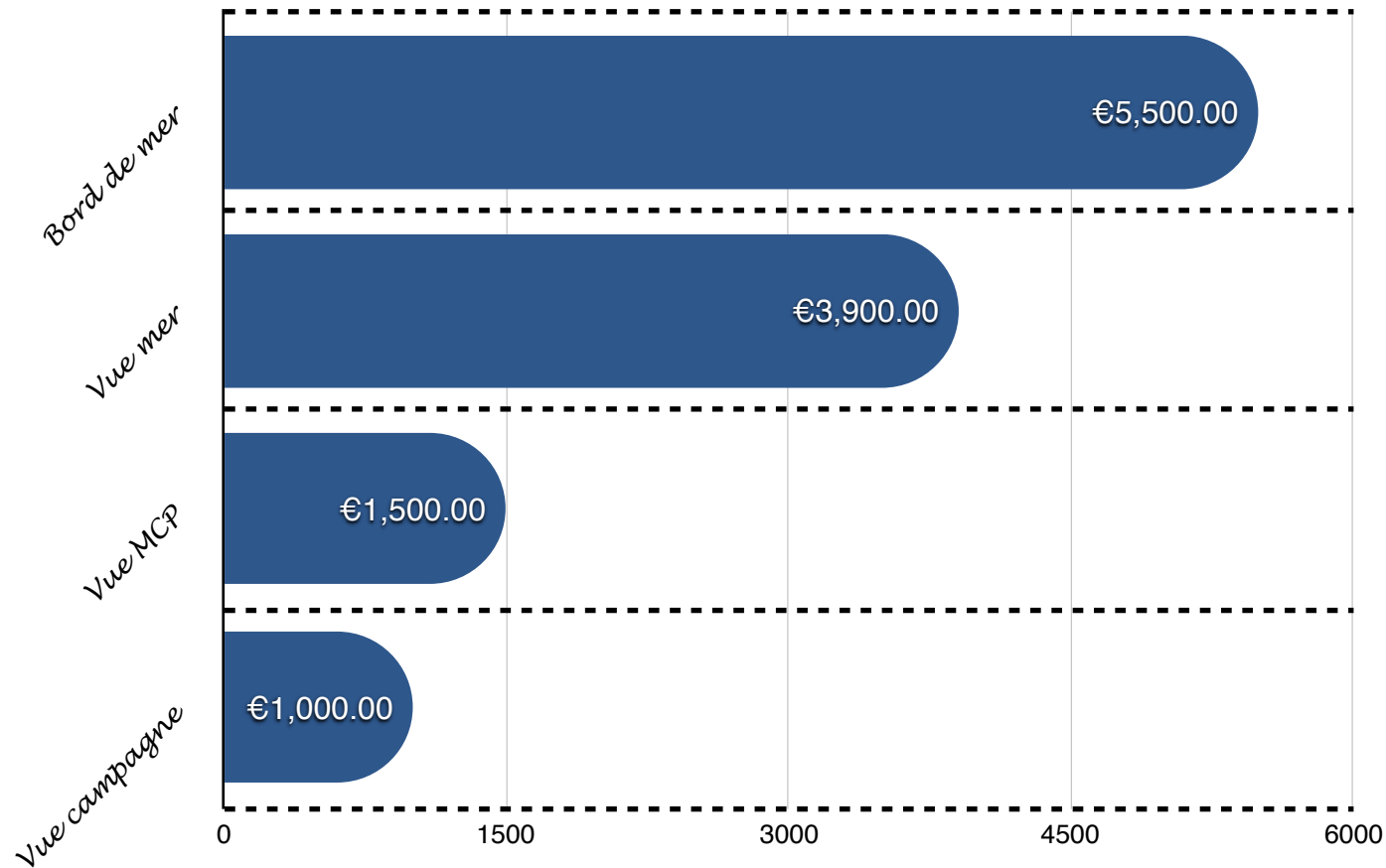
Prix moyen au m2 villas à la vente		
<i>Vue</i>	<i>Ancien</i>	<i>Récent</i>
<i>Pied dans l'eau</i>	NA	€41,000
<i>Mer</i>	€24,000	€33,000
<i>Mer Campagne</i>	€23,000	€24,000
<i>Gustavia</i>	€33,400	NA

LE MARCHÉ DES TERRAINS

TERRAINS DISPONIBLES A LA VENTE		
	T1 2018	T4 2018
TERRAINS	11	9

TERRAINS VENDUS		
	T1 2018	T4 2018
TERRAINS	7	NA

■ Prix moyen au M2



Plus la surface est faible plus le prix au m2 est élevé. Sur les onze terrains disponibles au 31/03/2018 sept ont été vendus.

05

CONCLUSION

Notre analyse laisse entrevoir une hausse des prix à venir sur l'année 2019. En effet, l'île s'est relevé à vitesse grand V depuis Irma. L'aéroport a relevé une hausse de 5% de son trafic par rapport à la période 2016/2017.



QUI SOMMES NOUS



**BENJAMIN
ROCHE**

LES RÉSULTATS DE CETTE ÉTUDE SONT LE REFLET DE LA RÉALITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018 PRÉSENTÉE PAR UN ENSEMBLE DE SITES ET DE PARTENAIRES SPÉCIALISÉS DANS L'IMMOBILIER À ST BARTHÉLEMY.