

Après une fin d'année euphorique au niveau de la fréquentation à St Barthélemy et un mois de février excellent , ce mois de mars du fait de cette pandémie COVID-19 marquera un réajustement du marché immobilier .

1. Un blocage du marché haut de gamme.

A) Pour les Terrains

Le 3ème trimestre 2019 consacre l'envolée du prix des terrains constructibles alors que paradoxalement le nouveau P.L.U. réduit les surfaces constructibles .

(20% jusqu'à 1000 m² et 10% au delà+ un bonus de 50 m² en Zone U.R. et un maximum de 120 m² à l'extérieur des murs en Zone U.R.A.).

En 18 mois le prix moyen des terrains vue mer ont augmenté de 95%, les terrains vue campagne 90%,les terrains vue mer et campagne 24%.

Alors que les terrains se vendaient en l'espace de 3 mois les terrains à plus de 10 Millions d'euros se vendent en 16 Mois.

Les terrains à moins de 2.5 Millions se vendent en moyenne en 7 mois.

B) Pour les Villas

Sur **55** Villas à la vente pour des prix supérieurs à 7.5 Millions , seules 9 villas ont des prix dans le marché, 41 sont hors marché, de ce fait au premier trimestre 2019 nous avons 7 ventes, alors que sur ce premier trimestre 2020 nous avons eut **qu'une** vente .

Nous assistons à un ajustement des prix à la baisse de 10 à 15 %, mais cette action n'aura que peu d'effet sur ce segment de marché qui fut déséquilibré par une arrivée massive de nouvelles constructions, au delà de 7.5 millions nous avons en moyenne une vente par mois.

2. Un marché d'entrée de gamme toujours dynamique.

Les biens de moins de 2.5 Millions d'euros, **12** au 31/03/2020 se commercialisent en moins de 6 mois, ce marché fut soutenue par les hôteliers pour le logement de leur personnel ,mais aussi par des investisseurs et les commerçants , artisans de St Barth. Sur ce marché nous avons deux ventes par mois et ce malgré une hausse des prix de 24% sur les 18 derniers mois.

3. Un marché milieu de gamme sensible aux prix

Au delà de 2.5 Millions et à moins de 7.5 M nous avons au 31/03/2020 ,56 biens en vente et en moyenne 2.5 ventes par mois , sur les 4 ventes de ce trimestre tous les biens étaient sous évalués, nous avons encore 11 biens sous évalués dans cette tranche de prix.