

**RAPPORT
DE MARCHÉ 4E TRIMESTRE 2020**

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

1

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 le 1er Janvier 2020 et 31 Décembre 2020**
- Les tendances de prix**
- Un marché 2021 qui débute à un rythme soutenu**

2

COMPARATIF DES BIENS À LA VENTE

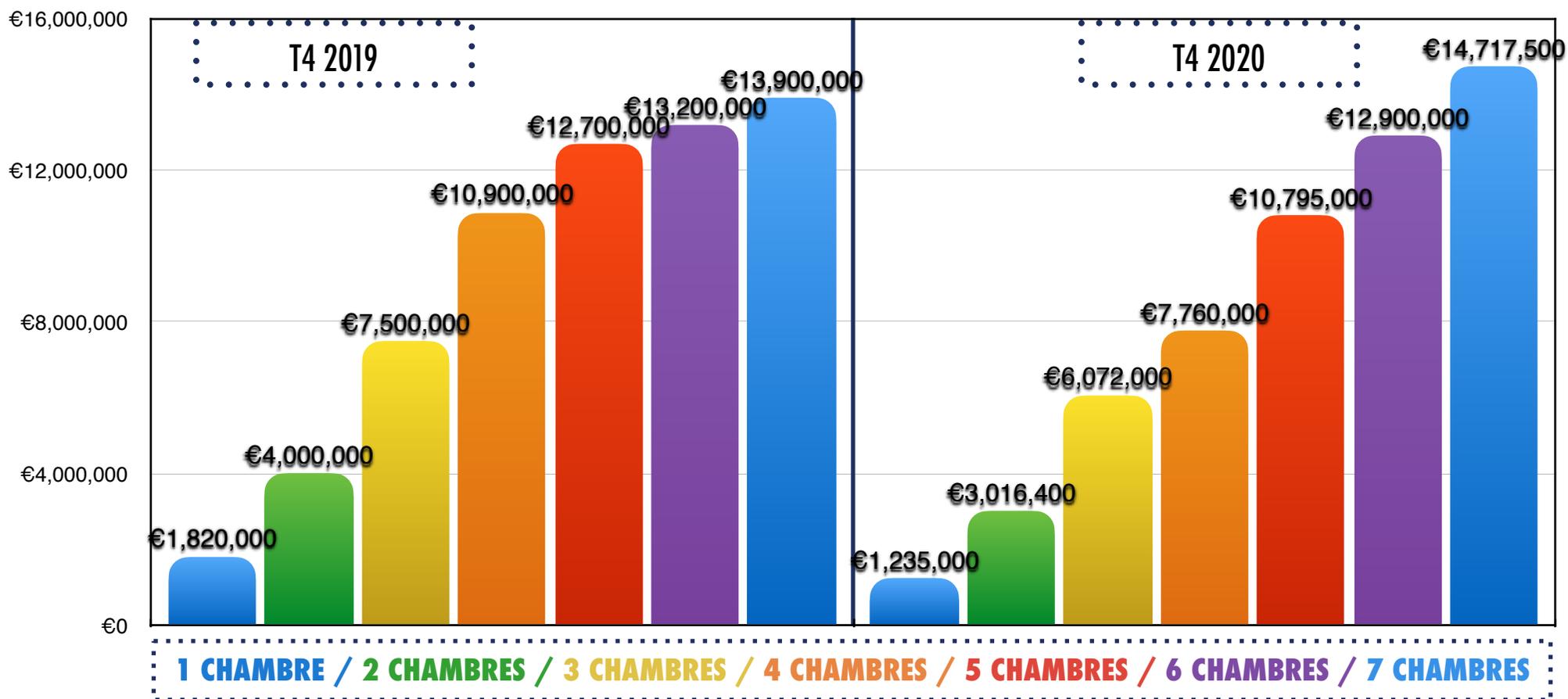
Toutes les catastrophes profitent-elles à Saint-Barthélemy ?

2 mois après le cyclone Irma l'île de St Barth était déjà prête pour accueillir les clients de Noël. Le marketing planétaire du COVID-19 pétrifie toutes les économies occidentales alors que St Barth se porte bien.

Les craintes sur la résistance des systèmes bancaires orientent-elles l'épargne vers la pierre ? Saint-Barthélemy devient une valeur refuge comme l'or ,mais cette évolution marque un tournant dans les destinations d'hiver en privilégiant les Caraïbes vis-à-vis des Alpes.

La soudaine activité de St Barthélemy révèle une réelle tendance de fond du travail à distance @.

EVOLUTION DES PRIX MOYENS VILLAS



A noter que les prix présentés représentent la moyenne de tous 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

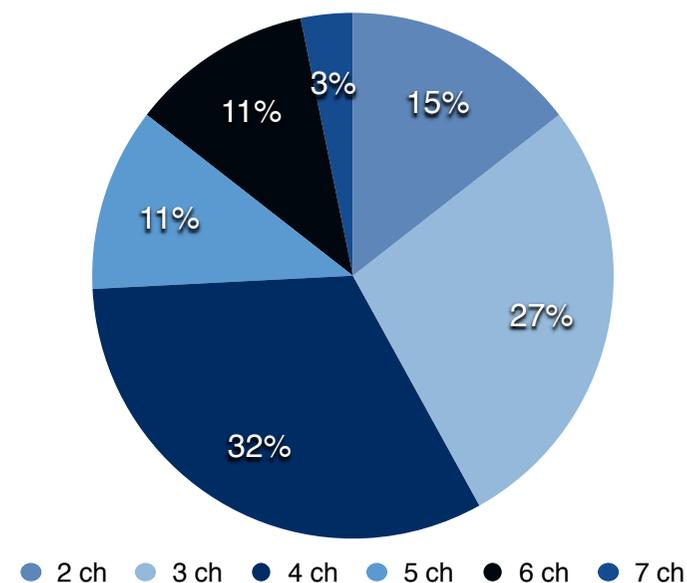
BIENS DISPONIBLES A LA VENTE

<i>Chambres</i>	T4 2019	T4 2020
7	3	2
6	5	7
5	7	7
4	18	20
3	20	17
2	16	9

NOMBRES DE BIENS VENDUS

<i>Chambres</i>	T4 2019	T4 2020
7	0	2
6	0	2
5	1	3
4	0	4
3	4	5
2	2	6

Part de marché par chambres



Les biens quatre chambres représentent une part importante des biens disponibles alors que se sont les biens deux chambres qui se vendent le plus.

PRIX MOYEN AU M2 DES VILLAS

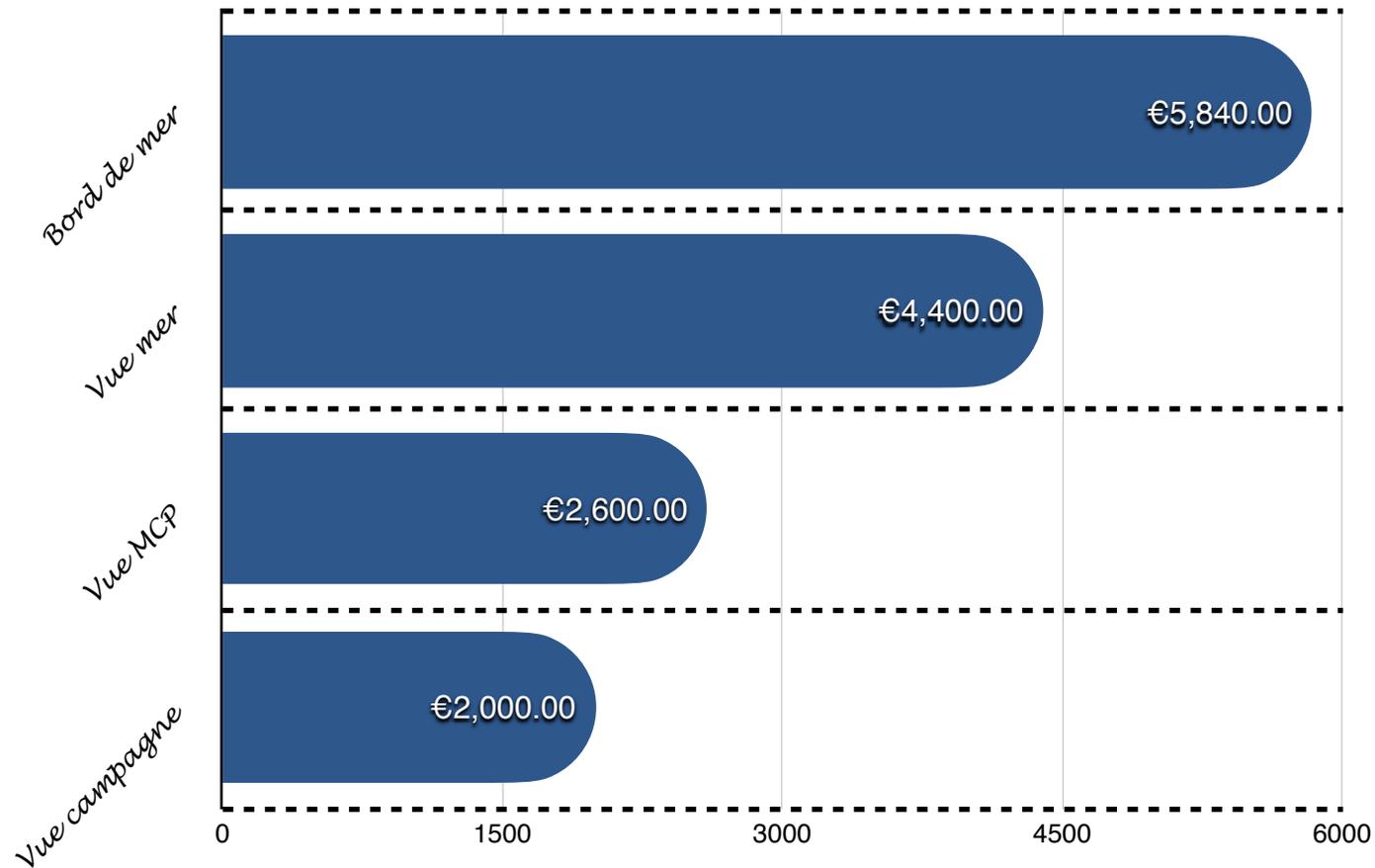
Prix moyen au m2 villas à la vente		
<i>Vue</i>	<i>Ancien</i>	<i>Récent</i>
<i>Pied dans l'eau</i>	NA	€41,000
<i>Mer</i>	€24,000	€33,000
<i>Mer Campagne</i>	€23,000	€24,000
<i>Gustavia</i>	€33,400	NA

LE MARCHÉ DES TERRAINS

TERRAINS DISPONIBLES A LA VENTE		
	T4 2019	T4 2020
TERRAINS	20	21

TERRAINS VENDUS		
	T4 2019	T4 2020
TERRAINS	6	7

■ Prix moyen au M2



Nous disposons également d'un suivi des prix par secteur. N'hésitez pas à nous contacter.

7

CONCLUSION

La durée moyenne des cessions se réduit de 21 mois à 17 mois en 2020, la pression des acheteurs conduira inévitablement à un relèvement des prix sur 2021 comme nous l'avions déjà pressenti dans notre édito du 2 T 2019.

Le relèvement à 35% de la taxe sur les plus-values assèche le marché des villas récentes. En 2018 elles représentaient 90% des villas à la vente en 2019 plus que 45% et au 4 T 2020 35% ,les propriétaires laissent leurs maisons à la location lors des 8 premières années afin de retrouver une taxe à 20%.



QUI SOMMES NOUS



LES RÉSULTATS DE CETTE ÉTUDE SONT LE REFLET DE LA RÉALITÉ AU 31 DÉCEMBRE 20120 PRÉSENTÉE PAR UN ENSEMBLE DE SITES ET DE PARTENAIRES SPÉCIALISÉS DANS L'IMMOBILIER À ST BARTHÉLEMY.