



ROCHE REALTY

ST BARTH

Acheter à St-Barthélemy

GUIDE 2021/2022

www.roche-realty.com

2021

RAPPORT ANNUEL

Selon nos habitudes notre équipe a passé en revue le marché immobilier de Saint-Barthélemy. La méthode que nous retenons est la réalisation d'un inventaire trimestriel des biens sur le marché.



Le début d'un retour à la normale ?

Après deux trimestres exceptionnels durant lesquels nous avons enregistré 75 ventes réduisant ainsi de moitié le stock disponible, ce 3^e trimestre 2021 est comparable aux années précédentes. Le marché reste actif avec plus de vingt nouveaux biens disponibles.



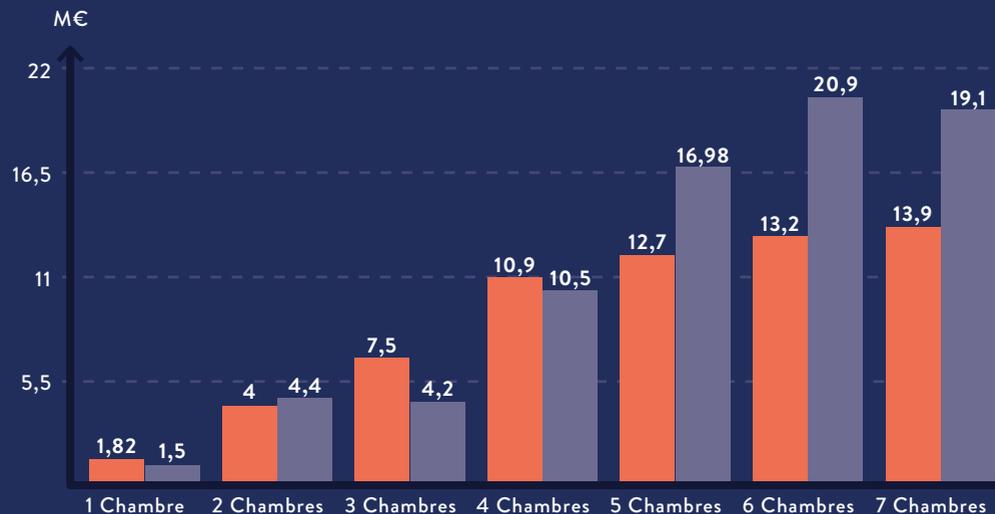
LE MARCHÉ

DES VILLAS

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN

Prix en Million d'euros

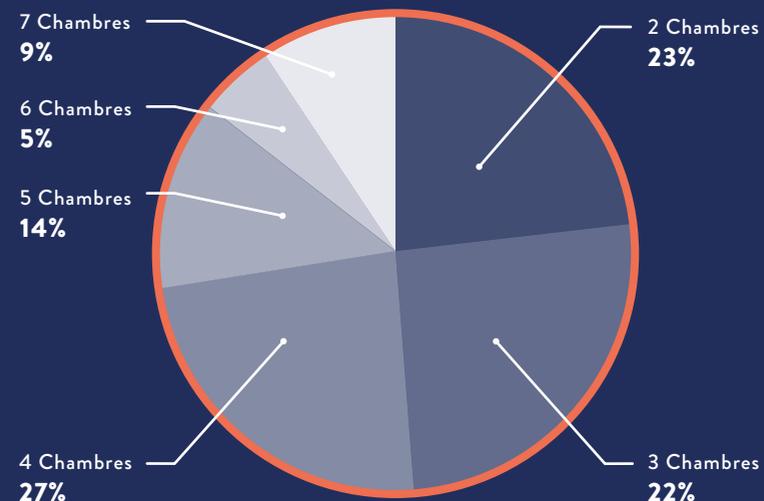
T2 2020 T3 2021



Ce troisième trimestre 2021 marque une stabilisation des prix des 5 chambres et plus

PART DE MARCHÉ

Selon le nombre de chambres



LES BIENS

DISPONIBLES

VENDUES

| | DISPONIBLES | | VENDUES | |
|------------|-------------|---------|---------|---------|
| | T2 2020 | T3 2021 | T2 2020 | T3 2021 |
| 7 Chambres | 5 | 6 | 1 | 1 |
| 6 Chambres | 5 | 3 | 0 | 3 |
| 5 Chambres | 11 | 9 | 1 | 0 |
| 4 Chambres | 21 | 17 | 1 | 5 |
| 3 Chambres | 23 | 14 | 3 | 6 |
| 2 Chambres | 25 | 15 | 2 | 1 |

PRIX MOYEN

AU M²

| VUE | ANCIEN | RÉCENT |
|-----------------|----------|----------|
| Pied dans l'eau | NA | 90 000 € |
| Mer | 32 500 € | 33 000 € |
| Mer Campagne | 26 100 € | 30 600 € |
| Gustavia | 28 500 € | 27 900 € |

REVENU LOCATIF MENSUEL

SELON LE NOMBRE
DE CHAMBRES

Vue Campagne

Vue Mixte

Vue Mer

Appartement
ancien

| 1 Ch | 2 Ch | 3 Ch | 4 Ch |
|-------|-------|-------|-------|
| 2 400 | 3 500 | 5 000 | 6 500 |

Appartement
récent

| 1 Ch | 2 Ch | 3 Ch | 4 Ch |
|-------|-------|-------|-------|
| 3 000 | 4 200 | 6 500 | 8 000 |

Appartement
neuf

| 1 Ch | 2 Ch | 3 Ch | 4 Ch |
|-------|-------|-------|-------|
| 3 500 | 5 000 | 7 000 | 8 000 |

Maison ancienne
avec piscine

| 1 Ch | 2 Ch | 3 Ch | 4 Ch |
|-------|-------|-------|-------|
| 3 000 | 4 500 | 6 500 | 8 000 |

Maison récente
avec piscine

| 1 Ch | 2 Ch | 3 Ch | 4 Ch |
|-------|-------|--------|--------|
| 5 600 | 7 700 | 10 000 | 15 000 |

Maison neuve
avec piscine

| 1 Ch | 2 Ch | 3 Ch | 4 Ch |
|-------|-------|-------|--------|
| 4 000 | 6 000 | 8 000 | 10 000 |

Prix en Euros

1 Ch 2 Ch 3 Ch 4 Ch

3 000 4 300 6 250 8 000

3 400 5 000 7 000 8 500

4 000 6 000 8 000 10 000

4 000 5 500 8 000 10 000

6 000 9 000 14 000 17 000

5 000 7 000 10 000 13 000

Prix en Euros

1 Ch 2 Ch 3 Ch 4 Ch

3 500 5 000 7 000 9 500

4 000 6 000 8 000 10 000

5 000 7 000 10 000 12 000

4 500 6 500 9 000 12 000

7 500 11 000 15 000 21 000

11 000 16 000 22 000 27 000

Prix en Euros

Revenus locatifs / Activité pro



Le régime idéal pour la location à l'année est celui du meublé professionnel.

Pour la location à la semaine il s'agit du Para-hôtelier.

MARCHÉ *des* TERRAINS

DISPONIBLES

| T2 2020 | T3 2021 |
|---------|---------|
| 31 | 19 |

VENDUS

| T2 2020 | T3 2021 |
|---------|---------|
| 3 | 0 |

VENTES 2020

Prix moyen au M²



LE PROCESSUS D'ACHAT

Signature du compromis de vente

Versement de 10% du prix de vente.

Offre d'achat



Délai de rétractation 10 jours

L'acquéreur a le droit de renoncer à l'acquisition sans payer d'indemnités.

obtention éventuelle du prêt

+/- 3 MOIS

Signature de l'acte authentique

chez un notaire.
Versement du prix de vente et remise des clés.



Frais de notaire de 6,3% en plus du prix de vente



L'impôt sur la plus-value

RÉSIDENCE PRINCIPALE

35% de la plus-value les 5 premières années puis baisse du taux à 20% et une dégressivité de 20% par an donc une exonération à 13 ans.

RÉSIDENCE SECONDAIRE

35% de la plus-value pour les 8 premières années puis baisse du taux à 20% et une dégressivité de 10% par an donc une exonération à 18 ans.

N.B. Pour votre investissement, il y a lieu de constituer une société afin d'éviter les charges sociales sur la plus-value 17.2% pendant 30 ans.



Saint-Barthélemy tout comme Monaco ou New York est une valeur refuge en cette période agitée sur le plan financier. Vous souhaitez en savoir d'avantage et acheter ou vendre un bien sur l'île.

Nous vous accompagnons !



ROCHE REALTY

ST BARTH

Benjamin Roche
benjamin@rocherealty.fr

www.roche-realty.com
97133 Saint-Barthélemy

Les résultats de cette étude sont le reflet de la réalité à fin 2021 présentée par un ensemble de sites et de partenaires spécialisés dans l'immobilier à St Barthélemy.