

# THE GLOBAL PROPERTY HANDBOOK

---

*Tendances 2018 et Perspectives par BARNES & WARBURG*

---





# TABLE DES MATIÈRES

## 03 AVANT-PROPOS

## 04 L'IMMOBILIER DE PRESTIGE : UN SECTEUR DU LUXE À PART ENTIÈRE

Dans un monde en mutation, l'immobilier de prestige épouse les codes du luxe

## 14 ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UNE CROISSANCE CONTINUE

Une clientèle de plus en plus mobile dans un contexte d'amélioration des moyens de transport, de révolution technologique et de globalisation d'un monde sans frontières : notre analyse des UHNWI

## 34 TENDANCES & OPPORTUNITÉS

Les dernières tendances et opportunités en Europe, aux États-Unis et dans le reste du monde



## 40 PAROLES D'EXPERTS



Thibault de Saint Vincent (Président de BARNES), Heidi Barnes (Fondatrice de BARNES), Frederick Warburg Peters (Directeur Général de WARBURG) et Clelia Warburg Peters (Présidente de WARBURG) analysent les dernières évolutions du marché de l'immobilier résidentiel haut de gamme

## 44 PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES PAR LES HIGH- NET-WORTH INDIVIDUALS



1. NEW YORK
2. PARIS
3. LONDRES
4. LOS ANGELES
5. HONG KONG



## 70 RÉSIDENCES SECONDAIRES : LES DESTINATIONS EN VOGUE

Découvrez les destinations les plus en vogue pour l'acquisition d'une résidence secondaire

## 104 LES DESTINATIONS À SUIVRE



- BUDAPEST, HONGRIE
- ATHÈNES, GRÈCE
- BERLIN, ALLEMAGNE
- MONTRÉAL, QUÉBEC
- VIENNE, AUTRICHE
- GENÈVE, SUISSE
- ZURICH, SUISSE
- BRUXELLES, BELGIQUE
- LISBONNE, PORTUGAL
- MONACO



- BIARRITZ, FRANCE
- PORTO-VECCHIO, FRANCE
- HO CHI MINH VILLE, VIETNAM
- MEXICO, MEXIQUE
- MARRAKECH, MAROC
- ILE MAURICE
- TORONTO, CANADA
- MIAMI, ÉTATS-UNIS
- PUNTA DEL ESTE, URUGUAY
- LE CAP, AFRIQUE DU SUD

# AVANT-PROPOS

*D'ici 2021, la population des UHNWI\* devrait augmenter de plus de 30% pour approcher le chiffre de 300 000 individus. La valeur de leur richesse cumulée s'élèvera alors à près de 36 000 milliards de dollars. Le marché de l'immobilier de prestige va donc connaître une croissance exponentielle au cours des prochaines années, avec de profondes mutations à la clé.*

Dans ce contexte, BARNES et WARBURG souhaitent permettre à leurs clients et partenaires d'appréhender les attentes des familles fortunées, pour mieux anticiper les grandes mutations économiques et les tendances de ce marché. Pour la troisième année consécutive, nous avons le plaisir de vous offrir ce rapport qui a pour objet, dans un monde complexe qui évolue de façon permanente, de vous permettre d'investir et d'arbitrer vos investissements au mieux de vos intérêts.

Parce que les acquéreurs de biens immobiliers haut de gamme sont exigeants et veulent vivre une expérience unique tout en réalisant leurs rêves immobiliers, le marché de l'immobilier de prestige apparaît désormais comme une composante à part entière de l'industrie du luxe. Parcourant le monde, nous sommes toujours à la recherche de nouveaux lieux et de nouveaux biens, dont nous privilégions la rareté, la situation exceptionnelle, la rentabilité à long terme. Riches de notre vision internationale, confortés par une connaissance approfondie des situations locales et des besoins de nos clients HNWI\*\*, nous souhaitons vous offrir au fil de ces pages une vision exhaustive du marché et de ses principales composantes.

Ce rapport, qui s'appuie sur diverses études réalisées par des cabinets reconnus tels que Wealth-X pour l'Ultra Wealth Report et la National Association of Realtors, est l'aboutissement de nombreuses enquêtes réalisées tout au long de l'année 2017 auprès des clients, collaborateurs et partenaires de BARNES et de WARBURG. Il dresse une synthèse des facteurs décisifs à l'achat de ces familles fortunées ainsi qu'une analyse des villes et lieux de villégiature les plus prisés par cette catégorie privilégiée de la population mondiale. Parmi tous ces lieux d'exception, vous pourrez ainsi mieux connaître les valeurs sûres et les « étoiles montantes » ou découvrir les destinations de demain.

\* Ultra High Net-Worth Individuals : individus ou familles détenant un patrimoine d'au moins trente millions de dollars

\*\* High Net Worth Individuals : individus ou familles détenant un patrimoine compris entre un et trente millions de dollars

Thibault de Saint Vincent

Thibault de Saint Vincent,  
Président de BARNES International Realty

Heidi Barnes

Heidi Barnes,  
Fondatrice de BARNES International Realty

Frederick Warburg Peters

Frederick Warburg Peters,  
Directeur Général de WARBURG Realty

Clelia Peters

Clelia Warburg Peters,  
Présidente de WARBURG Realty

# L'IMMOBILIER DE PRESTIGE : UN SECTEUR DU LUXE À PART ENTIÈRE

*Dans un monde en mutation,  
l'immobilier de prestige épouse les codes du luxe*

## TOUJOURS ET ENCORE, UN INVESTISSEMENT À LA FOIS PASSIONNEL ET RATIONNEL

Plus que jamais, l'acquisition d'un bien immobilier haut de gamme répond à la satisfaction d'un besoin pratique, émotionnel et financier.

Pratique d'abord, car les UHNWI, principalement composés d'entrepreneurs, souhaitent résider à proximité de leur lieu de travail, dans des villes facilement accessibles et disposant d'une grande variété de moyens de transport pour rejoindre les autres grandes métropoles. Ils veulent également mettre leurs familles en sécurité. L'éducation (la présence d'écoles et d'universités renommées) est ainsi l'un des principaux critères qui déterminent leurs choix. Enfin, ils souhaitent également pouvoir pratiquer facilement toutes sortes de sports et vivre dans un environnement culturel qui soit le plus riche possible. Les biens proposés disposent donc d'une localisation de premier plan, en harmonie avec leur environnement.

Émotionnel ensuite, car c'est le cœur et les facteurs affectifs qui vont déclencher l'acte d'acquisition. Des critères comme la taille, le volume, l'histoire du lieu, le

style, la qualité de la construction ou la vue sont décisifs. Les biens situés au cœur d'une ville chargée d'histoire, à proximité d'une belle plage, d'une montagne majestueuse ou en plein cœur d'un parc national suscitent l'enthousiasme. La proximité de boutiques de luxe précède et valide le choix de ces acquéreurs.

*“La résidence principale des personnes  
est littéralement leur château.”*

**FREDERICK PETERS,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE WARBURG**

Enfin, l'aspect financier constitue le dernier critère qui va valider, en dernier ressort, le choix des acquéreurs. L'immobilier haut de gamme reste un investissement à risque limité, une valeur refuge en temps de crise et un placement profitable en période de croissance.

*“Pour les UHNWI, le monde représente une  
multitude d'opportunités, et ils considèrent  
l'immobilier comme un moyen de préserver  
la valeur de leurs actifs.”*

**OUTI DE FALBAIRE, DIRECTRICE DE BARNES ILE MAURICE**

# ACQUÉRIR UN BIEN DE PRESTIGE OU VIVRE LE LUXE AU QUOTIDIEN

*Pour les personnes fortunées, investir dans l'immobilier de prestige, c'est pénétrer l'univers du luxe pour le vivre au quotidien. En choisissant un lieu de vie exceptionnel dans les plus belles villes et lieux de villégiature du monde pour y établir leur résidence principale ou secondaire, les UHNWI veulent vivre une expérience unique.*

Le bien immobilier haut de gamme devient un bien de luxe à part entière.

*“Là où le luxe devrait être le plus fort, c'est justement au cœur des résidences privées, car l'immobilier est le point de rencontre entre une personne unique et un logement, lui aussi unique.”*

STANISLAS DE QUERCIZE, ANCIEN PDG CARTIER

L'immobilier possède tous les attributs du luxe : un objet de consommation courante se jette tandis qu'un objet de luxe se répare, il dure dans le temps... Un objet de grande qualité pourra probablement se revendre, si nécessaire, plus cher que son prix d'achat... Et surtout l'acheteur acceptera de payer un prix élevé uniquement s'il correspond à un service irréprochable et personnalisé.

A la manière d'un chef 3 étoiles qui dirige plusieurs restaurants à travers le monde avec chacun sa personnalité, mais une qualité identique pour tous, les sociétés internationales d'immobilier de prestige se doivent d'offrir les mêmes codes et la même rigueur dans chaque pays. De Miami à Genève, de Paris à New York, Shanghai ou Londres, leurs clients trouveront des produits bien sûr très différents mais un niveau de service toujours aussi élevé.

Le luxe n'est pas qu'une question de budget. En immobilier comme en toute matière, c'est une quête qui nous tire sans cesse vers le haut. La maison ou l'appartement dans lesquels nous allons vivre ou nous ressourcer, travailler à nos projets personnels, écouter nos musiques préférées et recevoir notre famille ou nos amis n'est pas un lieu neutre. C'est même l'endroit où nous devons être le plus exigeant, avec nous-même et avec celui qui nous conseille.

## DES EXPÉRIENCES TOUJOURS PLUS PERSONNELLES

En Europe et en Amérique du Nord, le luxe s'est d'ailleurs déplacé de la consommation de biens matériels vers quelque chose de plus expérientiel. Même si cela peut encore consister en l'achat d'un yacht ou d'un jet privé, l'intérêt des ultra-riches se reporte de plus en plus vers des expériences plus personnelles. Ce qui prend la forme de découvertes culinaires, culturelles et artistiques réalisées à domicile par des professionnels de renom. La décoration intérieure, souvent réalisée par des designers de renom, participe aussi de ce phénomène. Une forme de luxe venant de l'extérieur pour s'insérer au cœur d'un luxe très intime. Chez soi.

“ CHACUN PLACE  
SON IDÉE DU LUXE  
SUR LE RÉFÉRENTIEL  
DE SES PROPRES  
EXPÉRIENCES.”

THIBAUT DE SAINT VINCENT,  
PRÉSIDENT DE BARNES

## LES CODES DU LUXE

*Progressivement, le secteur de l'immobilier de prestige a épousé les codes du luxe, qui se définissent principalement autour de dix critères :*

01

*Qualité supérieure*

02

*God is in the details*

06

*Prix justifié par la qualité de service*

07

*Expérience client gratifiante et surprenante*

03

*Reconnaissable et rassurant*

08

*Raconter une histoire et créer des émotions*

04

*Club exclusif*

05

*Fidélité du client et confiance sur le long terme*

09

*Fierté du client, bouche à oreille, recommandation*

10

*Créativité qui séduit et se réinvente sans cesse*

# LA NÉCESSITÉ DU SUR-MESURE

Les HNWI et UHNWI sont habitués à bénéficier de services sur-mesure à chaque instant de leur vie. Le temps étant souvent leur bien le plus précieux, dans le cadre de leurs recherches immobilières ils souhaitent une solution personnalisée qui leur permettra d'atteindre leurs objectifs en un temps record.

La sélection du bien idéal n'est qu'un élément dans le processus d'acquisition d'un bien de prestige. Ainsi, l'accompagnement personnalisé du client, qui doit se dérouler dans une relation de confiance optimale, est essentiel. Les personnes fortunées attendent un véritable conseil en matière de choix du lieu, de type de bien, de montage juridique approprié, de financement adapté, de décoration intérieure et/ou gestion future du bien.

*“Notre priorité est de nous adapter au profil de notre client. En intégrant tous les critères qui l'amèneront à préférer tel ou tel type de bien. Cela inclut son origine culturelle, sa profession, ses études, ses hobbies. Les UHNWI ne forment pas un groupe homogène, ils se divisent par âge, par pays et par branche d'activité, autant d'éléments qui auront une influence directe sur leurs attentes immobilières.”*

JEAN-CHRISTOPHE THOUAIT, DIRECTEUR BARNES INVESTMENT CONSULTING

Les spécialistes de l'immobilier international haut de gamme doivent établir une relation de confiance réciproque avec leur clients, en s'engageant avec eux sur un accompagnement de très long terme. De même, ils doivent être capables

de leur fournir des conseils portant sur toutes les facettes de l'immobilier (stratégie de création de portefeuille, investissements, gestion...), jusqu'à la décoration et aux services scolaires.

Les immeubles doivent disposer d'un concierge parlant plusieurs langues, comme dans un palace 5 étoiles. A New York, Miami, Londres et désormais d'une manière générale dans toutes les principales villes internationales, le régisseur ne doit jamais être loin. La sécurité doit être optimale 24H/24 dans les parties communes comme dans les parties privatives des occupants. La salle de sport de l'immeuble doit être haut de gamme, avec des équipements modernes et des coaches professionnels. Les cuisines doivent être semi-professionnelles pour pouvoir envisager la venue d'un grand chef à domicile...

En matière d'architecture, le luxe est généralement issu d'une combinaison de l'espace et de la hauteur. En revanche, chacun a sa propre définition du luxe, et lorsqu'il s'agit d'un appartement ou d'une maison, la notion de bien-être vient se placer au centre du dispositif.

*“Même si mon écriture est la même dans l'ensemble de mon travail, notamment pour tout ce qui touche au soin du détail, je me dois de garder à l'esprit que chaque chantier est unique. Mon métier consiste à rencontrer quelqu'un qui a des envies et des idées mais ne sait pas comment les mettre en place. A moi de faire le tri pour créer l'univers qui corresponde à sa personnalité.”*

JEAN-MICHEL WILMOTTE, ARCHITECTE

## UNE EXPÉRIENCE SUR-MESURE : EXEMPLES

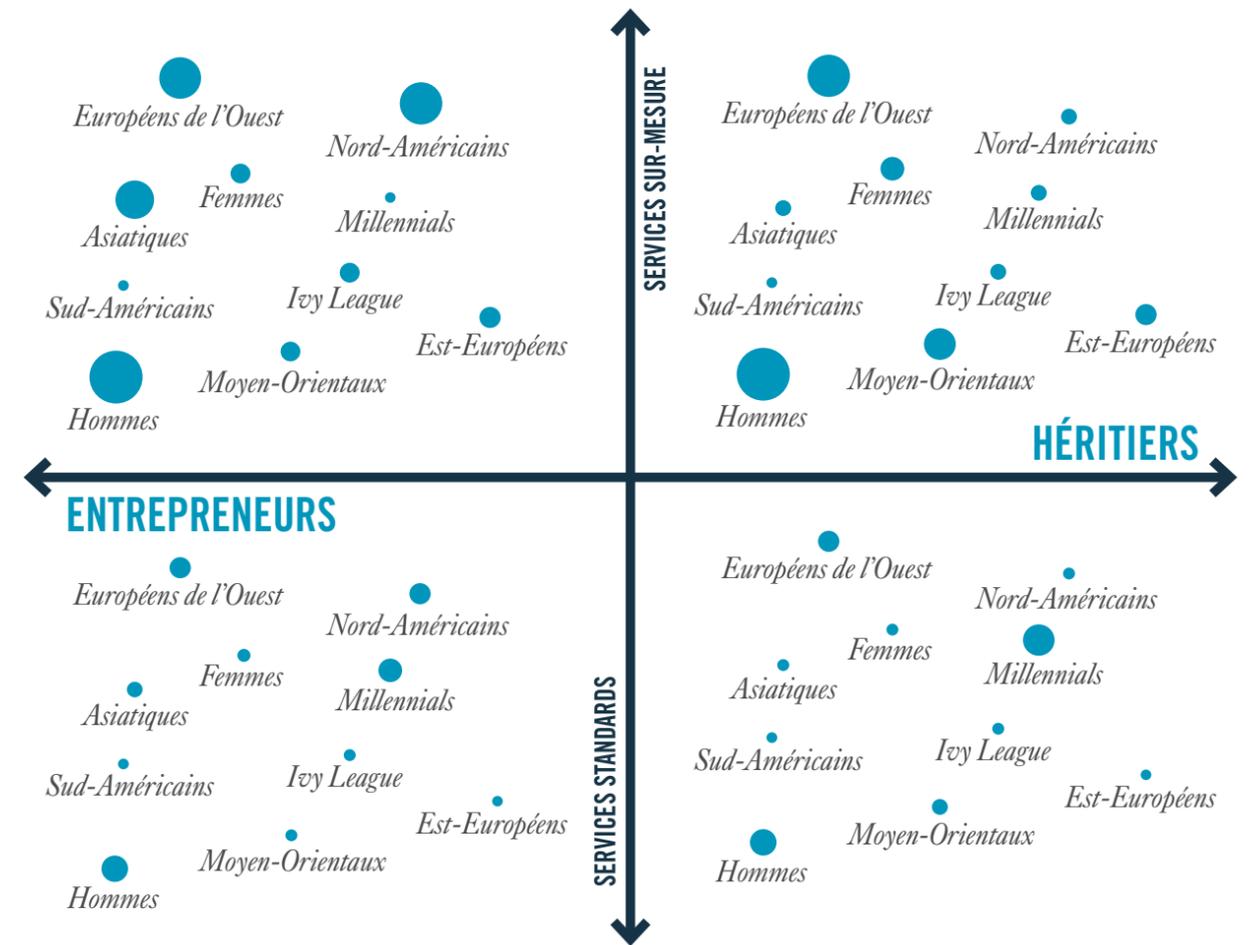
*A Megève*, le bureau de BARNES Mont-Blanc, dirigé par David Prétot, ancien membre de l'équipe de France de ski alpin, a organisé pour certains clients venant de l'étranger des journées de ski avec des consultants moniteurs.

*A Paris*, BARNES a organisé une visite privée du Louvre pour un acheteur chinois, après lui avoir offert un voyage initiatique unique dans le Bordelais, autour de la visite privée de deux vignobles d'exception puis une rencontre personnelle avec l'un des plus grands horlogers du monde.

*En Corse*, BARNES a installé durant l'été 2017 un bureau éphémère aménagé en galerie d'art dans l'ancien centre nautique du port de Bonifacio, à quelques mètres des yachts, pour que ses clients potentiels ne perdent pas une minute de leurs vacances.

*“La notion de service est plus que jamais au cœur du luxe sous toutes ses formes.”*

NICOLAS TARNAUD, DIRECTEUR DU MBA IMMOBILIER INTERNATIONAL, CHERCHEUR AU LARES UNIVERSITÉ DE BORDEAUX IV



La population UHNWI se divise en trois principales catégories (les héritiers, les entrepreneurs et les héritiers-entrepreneurs), qui comptent pour chacune d'entre elles une vingtaine de familles (hommes, femmes, millennials, Asiatiques, Moyens-Orientaux, Nord-Américains, Sud-Américains, Européens de l'Ouest et de l'Est, diplômés de l'Ivy league...). Chacune de ces catégories ou familles implique un accompagnement adapté et sur-mesure, tenant compte de la culture, du mode de vie et des habitudes de ces individus.

*“Qu'il s'agisse des voyages, de l'immobilier, de l'assurance ou du conseil financier, Internet offre de plus en plus de choix et peut donner l'impression que nous sommes en présence de marchandises que l'on peut acheter d'un clic. Mais dans l'univers du luxe, les clients savent que leur bien le plus précieux est le temps. C'est pourquoi ils ont besoin d'experts qui pourront les guider directement vers ce qu'il y a de mieux en fonction de leurs désirs et de leur budget.”*

MELISSA BIGGS BRADLEY, FONDATRICE DE INDAGARE TRAVEL, SPÉCIALISTE DU VOYAGE DE LUXE SUR-MESURE

# LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DES CLIENTS

C'est aujourd'hui une évidence, il y a un avant et un après Internet dans nos vies quotidiennes. Qui se souvient de l'époque où, pour trouver un appartement à vendre à Paris, une maison à Londres ou un penthouse à New York, il fallait acheter au moins deux quotidiens et trois magazines avant de scruter leurs petites annonces ? Sans parler des chalets de montagne ou des villas en bord de mer, qui nécessitaient plusieurs déplacements, parfois lointains, ne serait-ce que pour avoir un aperçu du marché... Ce temps est révolu, l'immobilier s'est converti au digital. Et demain ? En quoi la technologie pourrait-elle avoir une influence supplémentaire sur les services que fournissent des réseaux d'immobilier international de prestige ?

*“La technologie permettra aux professionnels de l'immobilier d'enrichir encore leur niveau de service et de proposer des recherches encore plus ciblées. D'ailleurs, ceux qui ne fournissent pas un service d'expertise sur-mesure auront du mal à survivre...”*

**CLELIA WARBURG PETERS,**  
PRÉSIDENTE DE WARBURG

La technologie continuera à bouleverser nos habitudes en matière de recherche immobilière. Les outils devraient en effet permettre à terme d'éviter aux acheteurs de multiplier les visites en sélectionnant beaucoup plus rapidement les biens. Mais pour être efficaces, ces outils devront être gérés par de réels professionnels de l'immobilier de prestige.

## UNE NOUVELLE RÉALITÉ

Force est de constater que le passage au tout digital a modifié en profondeur nos

habitudes. Entre la géolocalisation, les plans en réalité augmentée, les visites virtuelles et le home staging sur Internet, les annonces dans l'ancien sont passées au mode 2.0.

La première révolution eut lieu au début des années 2000, quand Internet permit d'associer un bien à plusieurs photos offrant la possibilité de se faire une idée précise de son état et de son environnement. Voici maintenant le temps de la 3D, de la réalité virtuelle et de la réalité augmentée (la réalité virtuelle plonge le spectateur dans un monde modélisé en 3D ; la réalité augmentée y ajoute des éléments issus du monde réel, comme des paysages ou des meubles). De nombreux opérateurs se sont spécialisés sur ce créneau, qui permet de révéler le potentiel d'un bien vide ou nécessitant des travaux d'embellissement, grâce à des rendus 3D réalistes.

Il en va de même dans l'univers du neuf, les clients pouvant vivre une immersion complète dans leur futur villa au bord de l'océan ou dans leur appartement avec vue panoramique sur Central Park ou les quais de Seine : dans une pièce uniquement meublée d'un ordinateur, une fois équipés d'un casque de réalité virtuelle, ils vont se déplacer avec un réalisme étonnant, allant jusqu'à ouvrir et fermer les volets, déplacer une chaise ou allumer la télévision.

## UNE CONNAISSANCE AFFINÉE DU MARCHÉ

Entrent en effet en jeu des logiciels d'analyse des prix et du volume de transactions en temps réel ainsi que des bases de données permettant de cerner au mieux les attentes des clients. Cette percée technique révèle d'ailleurs un paradoxe : l'agent immobilier revient à son rôle initial, celui d'un service au plus proche du terrain et au plus

proche de son client. Ces mutations technologiques n'empêchent pas un accompagnement personnalisé des personnes fortunées dans la gestion de leur patrimoine, notamment pour ceux qui ont des structures d'actifs et des exigences de transfert de richesse complexes. Cet accompagnement offre un sentiment d'assurance sur l'épargne, les investissements, les affaires fiscales et juridiques dans un environnement réglementaire en évolution rapide. Les inquiétudes grandissantes au sujet de la sécurité et de la confidentialité des données parmi les grandes fortunes suggèrent toutefois qu'il y a une limite à leur dépendance à la technologie.

Néanmoins, de nombreux aspects du secteur de la gestion de patrimoine restent très vulnérables aux perturbations numériques, en raison de l'innovation continue des logiciels algorithmiques, de la concurrence croissante des entreprises fintech autonomes et de l'augmentation constante des UHNWI qui recherchent commodité et rapidité dans la prestation de services. Le rôle du courtier immobilier de prestige s'est rapproché de celui d'un gestionnaire de patrimoine de haut niveau, offrant l'expertise et la connaissance des marchés et des emplacements spécifiques.

*“Les outils digitaux dont nous disposons en matière de marketing nous permettront d'affiner encore notre connaissance du marché pour proposer aux vendeurs des estimations toujours plus précises et aux acheteurs des offres s'ajustant encore mieux à leur demande.”*

**HEIDI BARNES,**  
FONDATRICE DE BARNES

## AUX ÉTATS-UNIS, EN 1981



**22%** des acheteurs utilisaient un journal papier pour trouver leur logement



**8%** utilisaient leurs amis comme source d'information



**70%** recouraient aux services des agents immobiliers spécialisés

## AUX ÉTATS-UNIS, AUJOURD'HUI

*Aujourd'hui, l'immersion du digital modifie l'approche qu'ont les particuliers vis-à-vis de l'immobilier mais n'a pas détruit le modèle ancien reposant sur les compétences d'un agent immobilier :*



**78%** des acheteurs commencent leur recherche en ligne



**88%** d'entre eux sont finalement passés par un agent immobilier, dont 92% des moins de 36 ans, pourtant les plus habitués aux achats en ligne !

*Autre enseignement, près de sept acheteurs sur dix n'ont interrogé qu'un seul agent immobilier, et ils sont plus de 88% à estimer qu'ils réutiliseront ses services à l'avenir et le recommanderont à leurs proches.*

*Internet est donc un outil au service du marché immobilier, le professionnalisme des agents restant au cœur des transactions réussies.*

\*source : National Association of Realtors (NAR) et étude Home Buyer and Seller Generational Trends 2017 de la NAR

## PRIORITÉ À LA CONFIANCE DANS L'EXPERTISE ET LA MARQUE

*“Nos clients sont aujourd'hui de moins en moins présents en salles des ventes et de plus en plus sur Internet. Grâce à Internet et aux ventes en ligne en direct, 70% des objets que nous vendons partent aujourd'hui à l'étranger. La priorité est donc plus que jamais donnée à la confiance que l'on a dans la maison de ventes et dans ses experts.”*

**JEAN-PIERRE OSEMAT,**  
PRÉSIDENT DU SYNDICAT DES COMMISSAIRES-PRISEURS (SYMEV)

La digitalisation de l'immobilier de prestige ressemble en tout point à celle qu'a connue le monde de l'art : de même que l'on peut louer en ligne sans l'avoir réellement visité un appartement pour une semaine de vacances, on peut acheter en ligne un objet d'art valant quelques dizaines ou centaines d'euros sans prendre de réel risque.

Le spécialiste de l'immobilier de prestige, comme le marchand d'art ou le commissaire-priseur, restent indispensables dès que l'intervention d'un œil professionnel devient cruciale. L'internationalisation implique la concentration du secteur autour de certaines marques et réseaux reconnus.

# UHNWI

*Individus ou familles détenant un patrimoine d'au moins trente millions de dollars*

226 450

*Nombre total d'UHNWI actuellement dans le monde*

299 000

*Nombre total d'UHNWI en 2021 dans le monde (estimation)*

27 000 Mds

*Valeur de la richesse actuelle des UHNWI*

35 700 Mds

*Valeur de la richesse actuelle des UHNWI en 2021 (estimation)*

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2017

# ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UNE CROISSANCE CONTINUE

La population mondiale des UHNWI (Ultra High-Net-Worth Individuals, ceux qui détiennent plus de 30 millions de dollars disponibles pour l'investissement) a progressé de 6,5% en un an pour atteindre un nombre record de 226 450 personnes actuellement.

Le rythme de cette croissance peut paraître modeste, mais il convient de noter que 2017 est la cinquième année de croissance consécutive. Ce qui souligne la stabilité et la solidité de cette population malgré une période de forte incertitude macroéconomique et géopolitique.

## DE FORTES DISPARITÉS RÉGIONALES

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2017

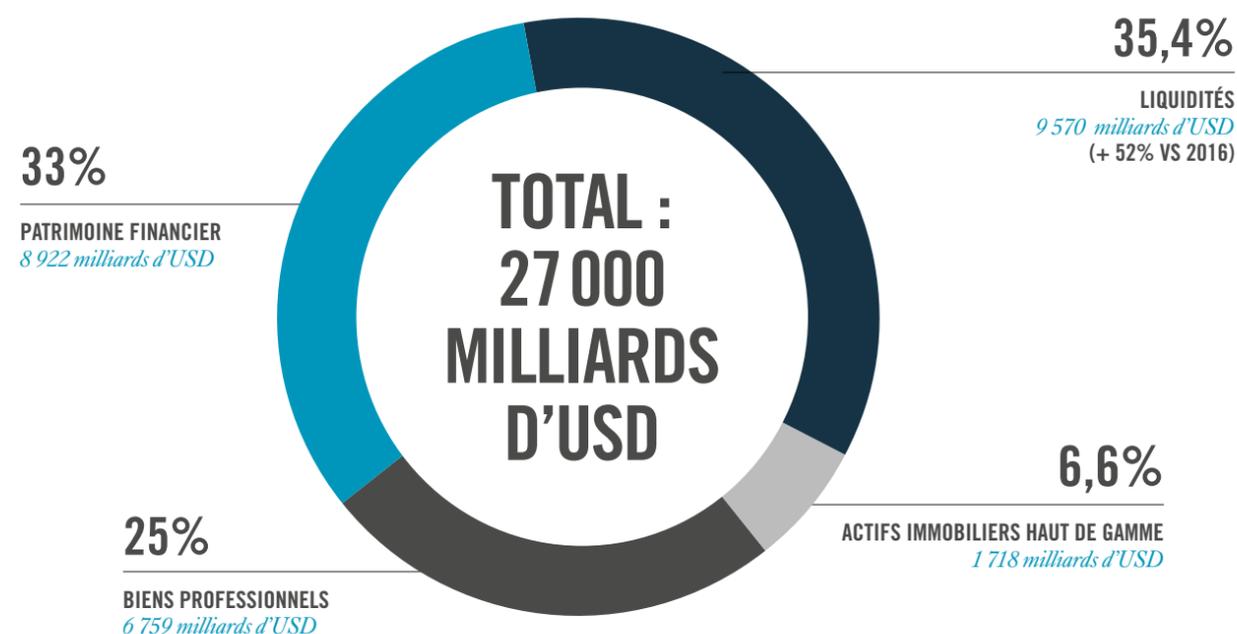
### EN 2016-2017

	UHNWI	RICHESSE DES UHNWI (EN MILLIARDS D'USD)	HAUSSE DU NOMBRE DE UHNWI	HAUSSE DE LA RICHESSE DÉTENUE PAR LES UHNWI
<b>MONDE*</b>	<b>226 450</b>	<b>27 000</b>	<b>↑ 3,5%</b>	<b>↑ 1,5%</b>
AMÉRIQUE DU NORD	81 700	9 633	↑ 5,7%	↑ 5,1%
EUROPE	64 370	7 724	↓ 0,2%	↓ 2,4%
MOYEN-ORIENT	8 380	1 440	↓ 0,1%	↑ 0,1%
ASIE	59 850	6 773	↑ 6,6%	↑ 3,5%
PACIFIQUE	3 130	308	↑ 3,0%	↑ 3,0%

\*Y compris les zones Amérique latine/Caraïbes et Afrique

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE DES UHNWI

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2017



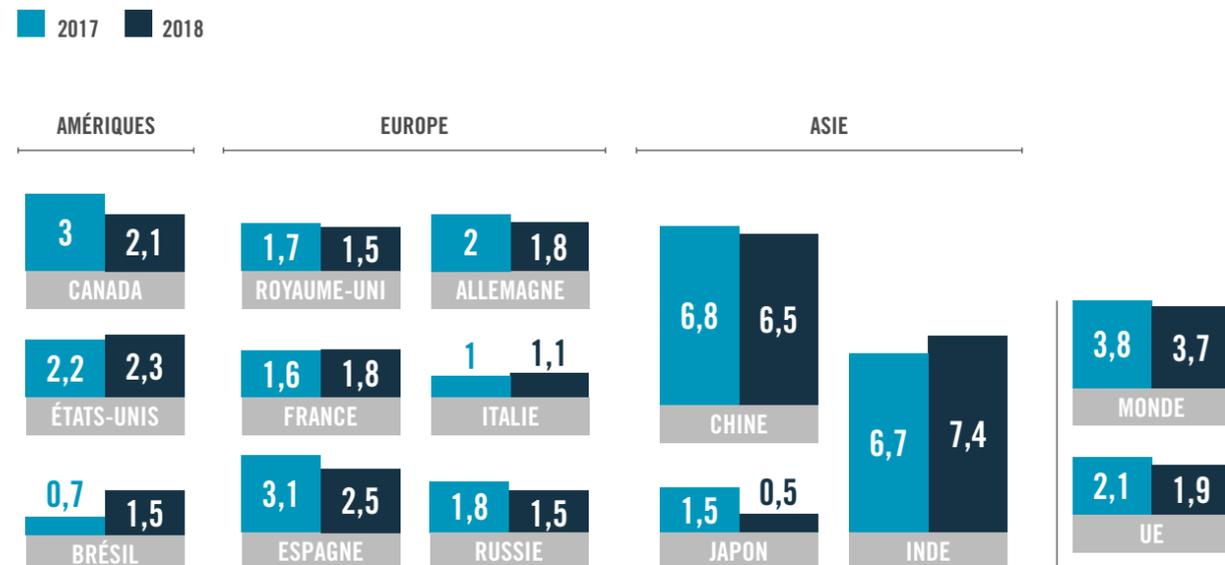
Les liquidités détenues par les UHNWI totalisent 9,6 milliards de dollars US en 2017, ce qui représente la part la plus importante (35,4%) de leurs avoirs. Jamais la part de la liquidité n'a été aussi importante dans les actifs détenus par les UHNWI. La liquidité abondante est le reflet d'une recherche de rendements élevés dans un contexte de taux d'intérêt extrêmement bas et de fortes valorisations boursières. Les portefeuilles de liquidités offrent en effet la souplesse nécessaire pour réagir rapidement si des occasions d'investissement

intéressantes se présentent. La part des actifs immobiliers haut de gamme a diminué, ce qui laisse présager un regain d'intérêt pour cette catégorie d'actifs, valeur sûre par excellence.

De plus, dans une économie mondiale incertaine, la préservation de la richesse — et son transfert à la génération suivante — est devenue un facteur de plus en plus important pour beaucoup d'UHNWI.

## PRÉVISIONS DE LA CROISSANCE MONDIALE 2018 VS 2017

Source : prévisions de croissance du FMI / comparaison annuelle, en % du PIB



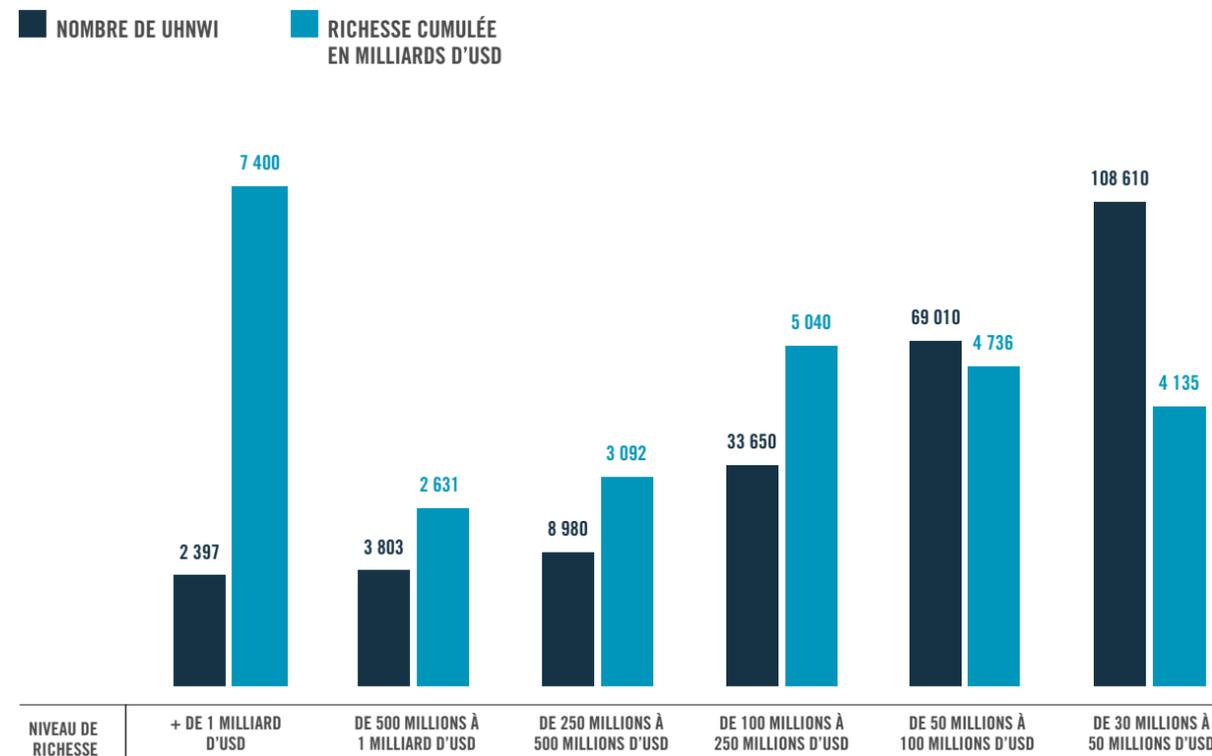
## MILLIONNAIRES PAR PAYS

Source : Capgemini

NOMBRE DE MILLIONNAIRES PAR PAYS	2015-2016	NOMBRE DE MILLIONNAIRES PAR PAYS	2015-2016
ÉTATS-UNIS : 4 795 000	↑ 8%	ROYAUME-UNI : 568 000	↑ 3%
JAPON : 2 720 000	↑ 6%	SUISSE : 364 000	↑ 2%
ALLEMAGNE : 1 280 000	↑ 7%	CANADA : 367 000	↑ 11%
CHINE : 1 129 000	↑ 9%	AUSTRALIE : 255 000	↑ 9%
FRANCE : 579 000	↑ 11%	ITALIE : 252 000	↑ 10%

## LES DEGRÉS DE FORTUNE DES UHNWI EN 2017

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2017



Au début de 2017, toutes les strates de la population mondiale des UHNWI ont augmenté en taille et enregistré une augmentation de la valeur nette de leur fortune, à l'exception notable des milliardaires. Ce groupe très fermé a enregistré une baisse de 3,1% en nombre (la première baisse annuelle depuis la crise financière mondiale) et a perdu 3,7% de sa richesse en dollars US.

Malgré ces baisses relatives, l'influence exercée par la population milliardaire reste considérable. Représentant seulement 1,1% du nombre total de UHNWI, cette élite contrôle près de 28% de l'ultra-richesse mondiale.

Pour tous les autres niveaux de richesse, le rythme annuel de croissance de la population et de la valeur nette fut d'environ

3% en 2016 — une indication qu'en dépit d'un contexte mondial incertain, les opportunités de création de richesses étaient encore largement présentes, et même plus qu'en 2015.

Près de la moitié des UHNWI possèdent une richesse nette comprise entre 30 et 50 millions de dollars, le nombre de personnes dans chaque palier diminuant logiquement à mesure que l'on s'élève dans la pyramide.

La valeur nette moyenne pour les quelques 108 500 UHNWI du niveau inférieur était de 38 millions de dollars, passant à 344 millions de dollars pour ceux possédant de 250 à 500 millions de dollars et à 3,1 milliards de dollars pour le petit groupe des 2 397 milliardaires. A noter que le nombre de milliardaires a doublé entre 2012 et 2017.

# A L'HORIZON 2021 : CROISSANCE ET RÉÉQUILIBRAGE

Malgré l'instabilité géopolitique, la population mondiale des ultra-riches devrait atteindre 299 000 personnes d'ici 2021, soit 73 550 de plus qu'en 2016. La richesse de ces UHNWI devrait augmenter à 35 700 milliards de dollars US.

Ce qui implique la création de 8 700 milliards de dollars de richesse nette au cours des cinq prochaines années.

Cette croissance devrait s'accompagner d'un nouvel équilibre géographique, avec une proportion sans cesse croissante de la part des UHNWI asiatiques.

## L'ASIE, VÉRITABLE LOCOMOTIVE DE CE MARCHÉ

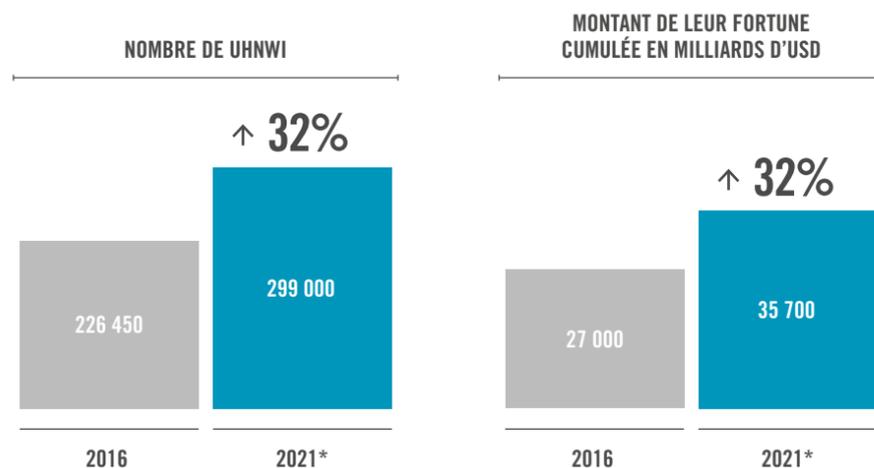
L'expansion de la population mondiale ultra-riche sera entraînée par l'Asie, notamment la Chine et de plus en plus l'Inde — cette dernière devrait émerger comme l'économie de la région connaissant la croissance la plus rapide. Le nombre d'individus ultra-fortunés devrait également augmenter rapidement dans d'autres pays asiatiques à forte croissance comme le Vietnam et l'Indonésie.

## LE RESTE DU MONDE EN ORDRE DISPERSÉ

En dehors de l'Asie, la population des UHNWI devrait continuer à croître régulièrement aux États-Unis. Cette croissance se poursuivra à un rythme plus modeste en Europe. Le Moyen-Orient, ainsi que certaines régions de l'Afrique et du Pacifique, devraient pour leur part profiter de la résilience du marché mondial des matières premières.

## CROISSANCE DE LA POPULATION ET DE SA FORTUNE

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2017



\* Estimation



Shanghai, Chine



Indonésie



Bénarès, Inde



Dubaï, Emirats Arabes Unis

---

# TOUJOURS SELF

*Les millionnaires sont pour la plupart des self-made-men.*

*21,9% d'entre eux ont d'abord hérité*

---

# PLUS DE MADE-MEN

*66,4% d'entre eux ont personnellement créé leur fortune.*

*avant de renforcer leur fortune par le biais d'entreprises prospères.*

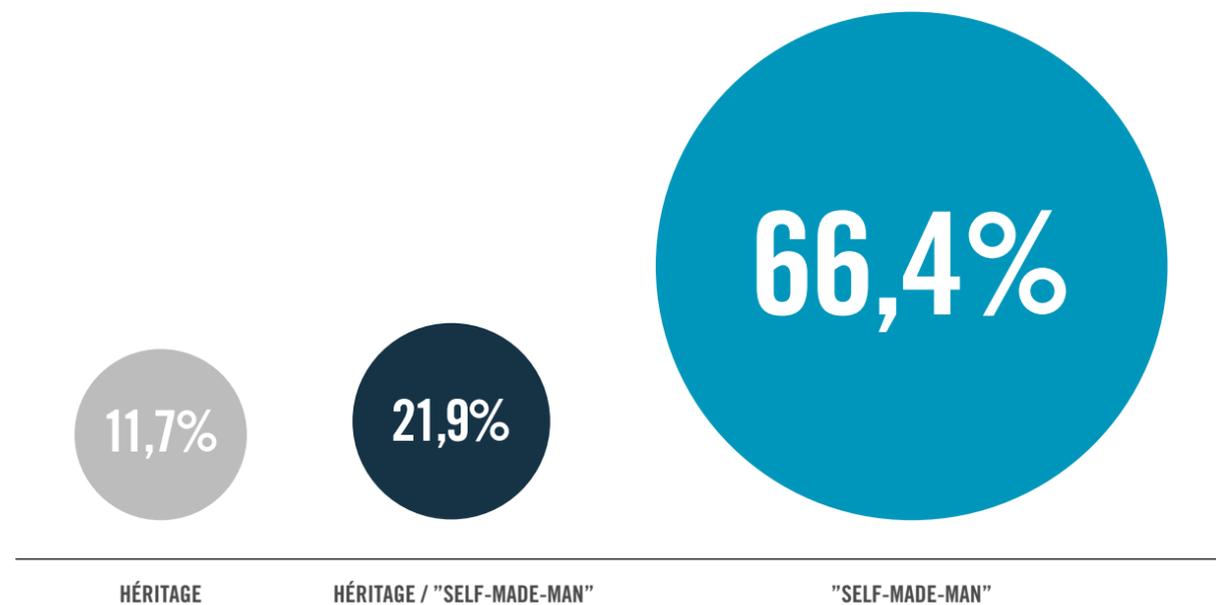
Les deux tiers des UHNWI ont personnellement créé leur fortune. Un peu moins de 22% d'entre eux ont d'abord hérité avant de renforcer leur fortune par le biais d'une entreprise personnelle. Ceux qui ont hérité uniquement de leur patrimoine représentent un pourcentage nettement décroissant, à 11,7% contre 17,3% en 2015.

La relation que ces millionnaires entretiennent avec la richesse, notamment l'immobilier de prestige, est d'autant plus importante qu'ils n'ont pas grandi dans le luxe.

Ces fortunes récentes semblent stimuler l'esprit d'entreprise parmi les membres de la génération suivante. A l'image de leurs parents, les jeunes héritiers sont désireux de mener leurs propres activités dans des domaines tels que la vente au détail, la finance et l'immobilier.

## L'ORIGINE DE LA RICHESSE DES UHNWI

Année 2016 - Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2017



## LES UHNWI EN CHIFFRES

Année 2016 - Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2017

**226 450**

NOMBRE DE UHNWI

**27 000**

MILLIARDS D'USD  
(RICHESSE CUMULÉE)

**120**

MILLIONS D'USD  
(RICHESSE MOYENNE)

TOP 3 DES PAYS

USA : 33%



JAPON : 7%



CHINE : 7%



**62 ans**

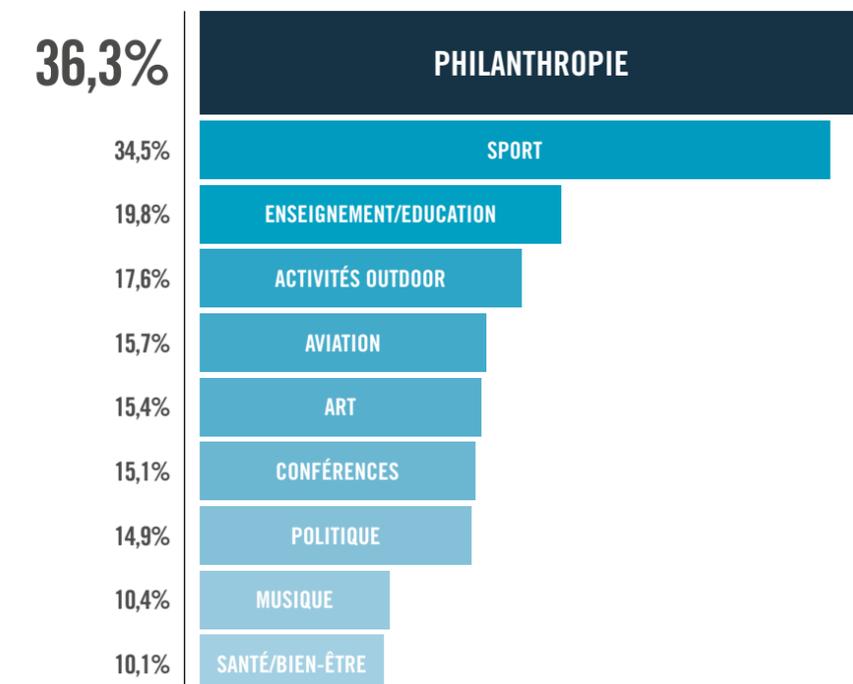
ÂGE MOYEN

**17%**

MOINS DE 50 ANS

## DES PASSIONS BIEN DIVERSIFIÉES

Plusieurs réponses possibles - Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2017



# ÉVOLUTION DE LA CLIENTÈLE : TOUJOURS PLUS DE PROPRIÉTÉS DANS LE MONDE

Les HNWI et les UHNWI sont de plus en plus nombreux à détenir plusieurs résidences secondaires ou pied-à-terre à travers le monde. La moitié d'entre eux possède au moins deux propriétés, et environ 10% des UHNWI, soit une population d'environ 22 000 personnes, possèdent plus de 5 propriétés situées dans différents pays\*.

Outre leur résidence principale, généralement proche du siège de leur entreprise ou dans une grande métropole, ils possèdent également au moins une propriété dans un lieu de villégiature (bord de mer, montagne...). L'acquisition de plusieurs

propriétés immobilières répond en effet à une stratégie d'investissement global, marquant un changement radical de comportement : investir à l'international dans l'immobilier haut de gamme en arbitrando ses investissements constitue désormais l'un des principes de base d'une saine gestion de leurs actifs.

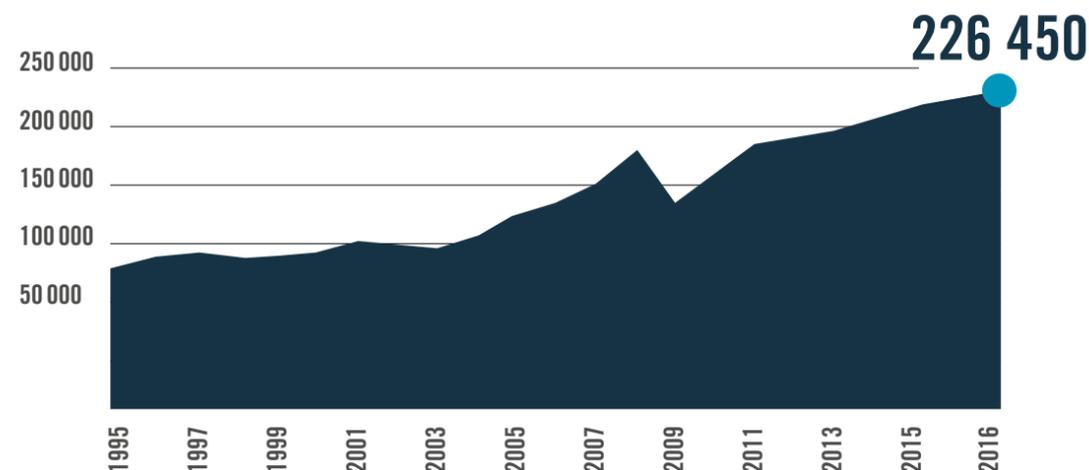
Trois facteurs principaux viennent renforcer ce phénomène :

- ♦ L'amélioration du transport aérien
- ♦ La révolution technologique
- ♦ La globalisation d'un monde sans frontières.

\* Source : Wealth-X – Ultra Wealth Report 2017

## LA POPULATION ULTRA-HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS À PARTIR DE 1995

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2017



### L'ACCÉLÉRATION DU TRANSPORT AÉRIEN ET L'OPTIMISATION DU TRANSPORT TERRESTRE

Qu'importent les crises économiques, le transport aérien poursuit sa croissance mondiale. Le trafic de passagers a atteint un nouveau sommet en 2016, avec un bond de 6,3% par rapport à 2015, soit un nombre record de 3,7 milliards de passagers. Le nombre de connexions directes de ville à ville a dépassé 18 400 en 2016, soit le double d'il y a 20 ans. Le transport aérien stimule ainsi directement le développement économique, tout en étant généré par celui-ci dans un cercle vertueux générateur de profit\*.

Le segment de l'aviation d'affaires, qui a pour sa part souffert depuis la crise de 2008, semble porté par les UHNWI : L'appareil le plus livré en 2016 est le G650 de Gulfstream, à 65 millions de dollars pièce\*.

Le transport terrestre forme lui aussi un enjeu majeur : le médiatique patron de Tesla, le Sud-Africain Elon Musk, prépare ainsi le lancement de l'Hyperloop, une sorte de train volant pouvant rouler à 1 200 km/h, et annonce la création d'un tunnel permettant de rejoindre le nord et le sud de Los-Angeles en 5 minutes, à la vitesse de 200 km/h.

\* Sources : Association internationale du transport aérien (IATA) et étude magazine Challenges

Ces trois facteurs (mobilité, technologie et mondialisation) ont non seulement favorisé les acquisitions immobilières des UHNWI dans différentes destinations internationales, mais leur ont également permis de bâtir leur fortune dans des contextes économiques très variés. Si le nombre des UHNWI a considérablement augmenté au cours des



### LA RÉVOLUTION DIGITALE

La digitalisation de nos modes de vie, qui était en soi une révolution initiée par l'arrivée d'Internet en 1994, a connu une deuxième révolution avec l'ère du smartphone. Plus de la moitié de la population mondiale utilise désormais un smartphone.\*\*

Les progrès d'Internet et de la téléphonie mobile ont bouleversé le monde de l'entreprise, tout comme celui de la communication de l'information. Les décideurs peuvent désormais facilement gérer leurs affaires personnelles et professionnelles d'un simple clic, quel que soit le pays où ils se trouvent. Ils ont donc aujourd'hui tendance à regrouper leurs déplacements pour optimiser les séjours passés dans chaque destination. Ce qui va favoriser un marché immobilier « multizone et pluri habitat ».

\*\* Source : rapport sur l'état du monde digital en 2017 - Wearesocial.com



### LA GLOBALISATION D'UN MONDE SANS FRONTIÈRES

La grande majorité (66,4% en 2016 selon Wealth-X) des UHNWI sont des self-made-men. Leurs entreprises étant généralement implantées dans différentes villes internationales, ils passent chaque année plus de temps dans les transports. Pour ces hommes et femmes toujours plus mobiles et connectés, il paraît judicieux de posséder des propriétés dans plusieurs des principales places financières ou commerciales de la planète que sont notamment Londres, New York, Paris, Hong Kong ou Singapour.

Par ailleurs, leurs enfants étudient et vivent de plus en plus à l'étranger, ce qui les amène à accroître leur patrimoine immobilier d'autant de pied-à-terre internationaux qu'ils revendront à court terme.



20 dernières années, la majorité de ces nouvelles grandes fortunes mènent leur vie et leurs affaires sur plusieurs fuseaux horaires. Ils considèrent l'immobilier comme un moyen de préserver une partie de leurs actifs. Le monde représente à leurs yeux une multitude d'opportunités !

# ET DU CÔTÉ DES MILLENNIALS\*

*Le monde entier a les yeux rivés sur les « millennials », cette génération de trentenaires dont les comportements et les habitudes tranchent nettement avec celles qui l'ont précédé.*

Qui sont les « millennials » ? Difficile de répondre avec une absolue précision à cette question, car il n'en existe aucune définition officielle. Souvent assimilés à la « génération Y », les millennials sont ces jeunes adultes nés entre 1980 et 2000 qui partagent trois points communs : ils n'ont pas connu la Guerre froide, ils n'ont pas connu le monde sans sida, ils sont (au moins pour les plus jeunes) les premiers « digital natives ». Trois caractéristiques qui induisent, au-delà des inévitables différences culturelles entre les millennials eux-mêmes selon leur origine géographique, une forte rupture comportementale avec les générations précédentes.

Les millennials ne forment pas un groupe homogène, mais ils ont globalement démarré leur vie active dans de mauvaises conditions. Ces personnes qui ont atteint leur majorité au tournant du siècle ont connu une série de crises, notamment dans les marchés développés. Avec des pertes en capital lors de la crise financière mondiale de 2008-2009 et un chômage élevé subséquent.

Le contraste est saisissant avec la situation vécue par les baby-boomers, leurs parents ou grands-parents nés entre 1945 et 1964, dont la richesse

s'est nourrie d'un contexte économique de croissance globale. Les baby boomers occupent en effet aujourd'hui les meilleurs postes au sommet des grandes entreprises et possèdent les biens immobiliers les plus cotés. Tout en soulignant que les baby boomers ont aussi connu les crises pétrolières des années 70, avec des taux d'intérêt élevés et une inflation galopante pendant près de 20 ans...

## MILLENNIALS ET MILLIARDAIRES

Quelques millennials sont devenus de très influents milliardaires, à commencer par les créateurs de Facebook, Google ou Twitter, et de manière plus globale ceux qui ont percé dans les univers Internet et high-tech. Il y a encore peu de jeunes milliardaires sur la liste établie chaque année par Forbes, mais une tendance intéressante a émergé : en 2003 et 2005, une seule personne de moins de 30 ans est apparue sur la liste, ce chiffre est passé à cinq en 2010 et à neuf en 2017...

En valeur absolue, le nombre de jeunes milliardaires a fortement augmenté au cours des dernières années : il y avait 21 milliardaires âgés de moins de 40 ans en 2003, 24 en 2010 mais 46 en 2017 ! De plus, leur richesse moyenne a considérablement augmenté (de

3,2 milliards de dollars US en 2010 à 4,1 milliards en 2017).

Autre élément d'analyse intéressant, la répartition par âge et la fraction de self-made-men parmi les milliardaires a peu changé dans les pays avancés sur la même période. Mais dans les marchés émergents, la fraction de self-made milliardaires est passée de 56% en 2001 à 79% en 2014. Les milliardaires sont d'ailleurs globalement plus jeunes dans les pays émergents, ou les moins de 50 ans ont dépassé, en nombre, les plus de 70 ans en 2014.

*“Ces trentenaires sont encore assez rares aujourd'hui parmi les acheteurs d'immobilier de luxe, mais il est évident que ce sont eux qui tiendront le marché dans dix ou vingt ans.”*

JÉRÔME FÉLICITÉ,  
PRÉSIDENT DE BARNES SUISSE

## CULTURE ENTREPRENEURIALE

Le nombre des UHNWI nés entre 1980 et 1995 reste donc faible, ne représentant que 3,2% de la population mondiale des grandes fortunes. Parmi eux, les héritiers sont une minorité, les deux tiers des millennials ayant fait fortune grâce à leurs propres

efforts (soit la même proportion que pour tous les UHNWI !). Malgré l'attention médiatique accordée aux jeunes milliardaires technologiques ou aux héritiers de grandes fortunes comme Yang Huiyan (considérée comme la femme la plus riche de Chine), la création et l'accumulation de richesses sont en effet le plus souvent un processus à long terme. Les États-Unis abritent près des deux tiers des ultra-riches de la génération Y, ce qui reflète la culture entrepreneuriale du pays, l'attractivité mondiale de ses établissements d'enseignement supérieur et les progrès rapides de son secteur technologique.

## ADAPTER L'OFFRE IMMOBILIÈRE

A l'horizon 2026, les principaux consommateurs de luxe seront, en nombre, les millennials. Ce qui contraint les marques de luxe à s'adapter pour maintenir un niveau constant de désirabilité de leur part sur tous les marchés. Les acteurs de l'immobilier de prestige se doivent de proposer une offre et des services aptes à les satisfaire, notamment en ce qui concerne la communication, qui se doit d'être digitale.

La clientèle fortunée rajeunit, avec de plus en plus d'entrepreneurs en Amérique du Nord, en Asie et en Europe, qui revendent leurs startups

ou réalisent d'importantes plus-values lors d'introduction en bourse de leur société. Cette nouvelle clientèle est friande de maisons modernes ou de penthouses domotisés en milieu urbain. Mais c'est une population volatile, qui aime le changement et ne reste jamais longtemps dans les biens immobiliers qu'elle achète.

*“Notre rôle de spécialistes de l'immobilier de prestige, qui est aujourd'hui partie intégrante de l'univers du luxe, est d'anticiper l'arrivée des millennials sur ce marché.”*

THIBAUT DE SAINT-VINCENT,  
PRÉSIDENT DE BARNES

\* Sources : Ipsos World Luxury Tracking 2016 et Global Wealth Report 2017 - Crédit Suisse

## UHNW MILLENNIALS, LES ÉTATS-UNIS EN TÊTE

Source : Wealth-X - Ultra Wealth Report 2017

	TOTALITÉ DES UHNWI	UHNW MILLENNIALS (NÉS ENTRE 1980 ET 1995)
NOMBRE	226 450	7 200
RICHESSSE TOTALE (MILLIARDS D'USD)	27 000	334
RICHESSSE MOYENNE (MILLIARDS D'USD)	120	45
TOP 3 DES PAYS (%)	USA (33%), JAPON (7%), CHINE (7%)	USA (64%), ROYAUME-UNI (6%), INDE (5%)
HOMMES (%)	87	92
FEMMES (%)	13	8
ÂGE MOYEN	62 ANS	34 ANS

## LE CO-LIVING, QUI COMMENCE À ÉMERGER, EST-IL COMPATIBLE AVEC LE HAUT DE GAMME ?

L'immobilier de prestige a initié une profonde mutation depuis plus de dix ans dans ce domaine. Ainsi, les résidences privées et ultra-sécurisées se sont multipliées ces dernières années. Dans les principales villes internationales, on voit apparaître de nombreux immeubles comprenant des appartements qui bénéficient de tous les services hôteliers et parfois même d'un business center intégré. Dans les plus belles destinations de bord de mer ou de montagne, nous constatons un

succès grandissant des domaines privés, qui comprennent généralement de belles demeures ou de somptueuses villas situées à proximité d'une plage privée ou autour d'un golf, d'un hôtel cinq étoiles, de courts de tennis et de nombreuses autres activités. Dans ces domaines, les grands entrepreneurs et les propriétaires de belles sociétés se retrouvent entre eux et partagent souvent des projets professionnels.

# CHINE, LES CHIFFRES CLÉS D'UN MARCHÉ HORS NORME

*Alors que ses prévisions de croissance restent au beau fixe, la deuxième économie mondiale doit réguler la hausse de son marché immobilier et tenter de freiner les investissements de ses entreprises à l'étranger.*

Le FMI a relevé en octobre dernier ses prévisions de croissance pour la Chine en 2017 et 2018. Le Fonds Monétaire International estime que la croissance chinoise sera de 6,8%, contre +6,7% attendus auparavant. Des valeurs qui feraient rêver bien des économies occidentales et qui expliquent les appétits des consommateurs et des investisseurs chinois à travers le monde. La richesse par adulte, en effet, a fortement augmenté en Chine de 2010 à 2017, passant de 5 410 à 26 870 dollars US\*. La crise des années 2008/2009 avait certes entraîné une chute de près de 20% de la richesse chinoise, mais celle-ci a rapidement retrouvé des couleurs, pour être maintenant 70% au-dessus de son niveau de 2007. En matière de richesse totale des ménages, la Chine se trouve actuellement en 2<sup>e</sup> place mondiale, derrière les États-Unis et devant le Japon. Reflétant un marché immobilier particulièrement fort, la part des actifs détenus par les ménages sous forme non financière est passée de 53% en 2016 à 55% en 2017.

## LES NOUVEAUX « TECH MILLIARDAIRES »

La Chine compte plus de deux millions de millionnaires en dollars US, et plus d'UHNWI possédant plus de 50 millions de dollars que tous les

autres pays du monde à part les États-Unis (tableau ci-contre). La Chine possède par ailleurs l'une des plus jeunes populations de UHNWI, dont la richesse est détenue principalement dans des actifs non liquides, tels que les holdings privés et l'immobilier. Mais sur les 115 milliardaires « technologiques » au monde, initialement concentrés dans la Silicon Valley et la baie de San Francisco, 30 sont désormais situés en Chine, un chiffre appelé à grossir dans les années à venir\*. De manière générale, la population milliardaire chinoise a augmenté depuis 10 ans via trois principaux vecteurs de profit, la technologie, la vente au détail et l'immobilier. Par conséquent, la plupart sont encore dans une phase de création de richesse plutôt que de préservation de celle-ci.

## LE PREMIER GRAND TRANSFERT INTERGÉNÉRATIONNEL DE PATRIMOINE

Après des hausses vertigineuses des prix sur les cinq dernières années (+188% à Pékin, +250% à Shanghai et +279% à Shenzhen\*), le marché immobilier chinois a frôlé l'ébullition, ce qui a poussé le gouvernement à prendre durant l'été 2017 des mesures drastiques contre la spéculation. Résultat, les prix des 15 plus grandes villes du pays se sont stabilisés, voire

ont reculé depuis septembre dernier. De nombreuses métropoles ont par ailleurs entrepris de restreindre l'acquisition de résidences secondaires ou d'interdire la revente d'un appartement pendant une certaine période après l'achat\*\*.

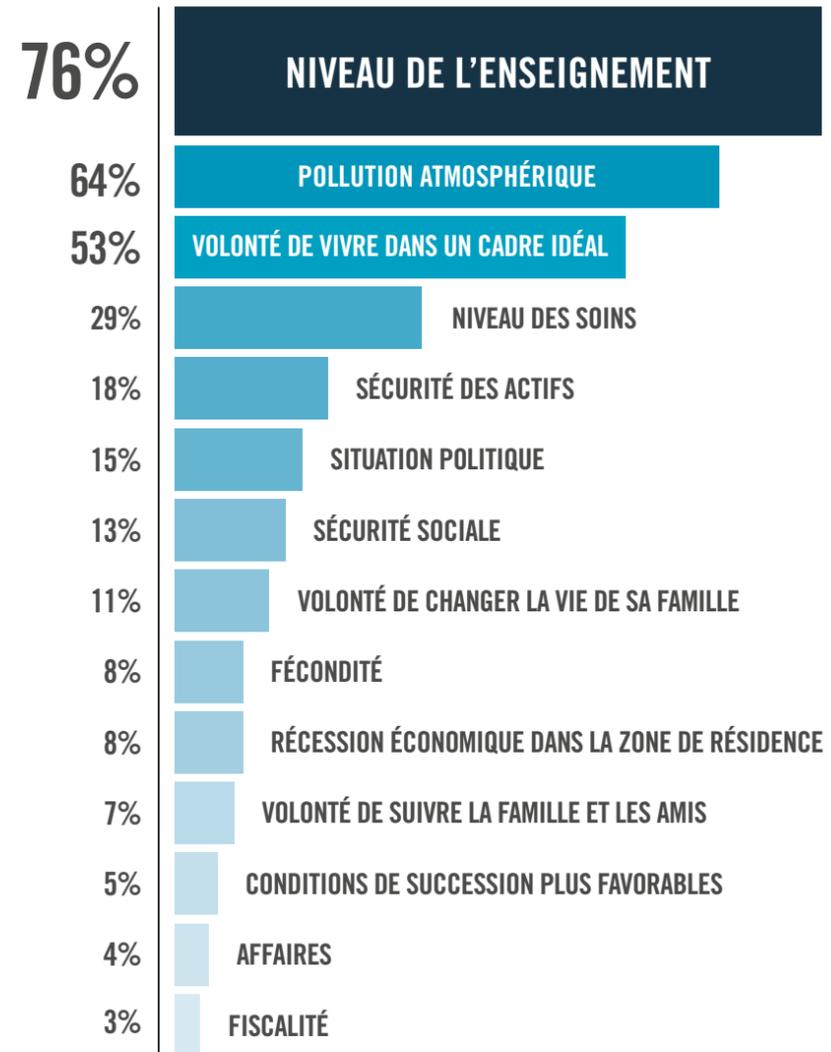
A l'étranger, même constat : des domaines viticoles, aux médias et aux clubs de sport, les investissements chinois ont atteint des sommets depuis 5 ans. Ce qui a poussé Pékin à lancer en 2017 une série de mesures visant à freiner ces investissements et à rapatrier un maximum de capitaux sur son sol. Le Conseil d'Etat chinois a ainsi publié en août dernier une liste de nombreux secteurs financiers, industriels et commerciaux (dont l'immobilier) dans lesquels il devenait interdit pour les sociétés publiques et privées d'investir hors de Chine.

Il est encore trop tôt pour tirer un bilan de ces mesures, qui devraient n'avoir qu'un retentissement limité sur les investissements immobiliers effectués à titre privé par les UHNWI chinois. D'autant que la part de la richesse héritée devrait augmenter durant la prochaine décennie, la Chine contemporaine étant sur le point de connaître son premier grand transfert intergénérationnel de patrimoine. Une situation inédite qu'il conviendra de scruter de près.

\* Source - Franceinfo.fr / \*\* Source : Figaro

## MOTIVATIONS D'INVESTISSEMENT À L'ÉTRANGER

Plusieurs réponses possibles - Source : BARNES Chine



*“En 2017, j'ai investi en France dans une maison de famille, un endroit où nous créerons tous des souvenirs. J'ai pu réaliser cette acquisition grâce à BARNES, qui est implanté à la fois en Chine et en France et qui a pu m'apporter un service d'accompagnement sur-mesure, tout au long de cette acquisition.”*

UN CLIENT PRIVÉ CHINOIS

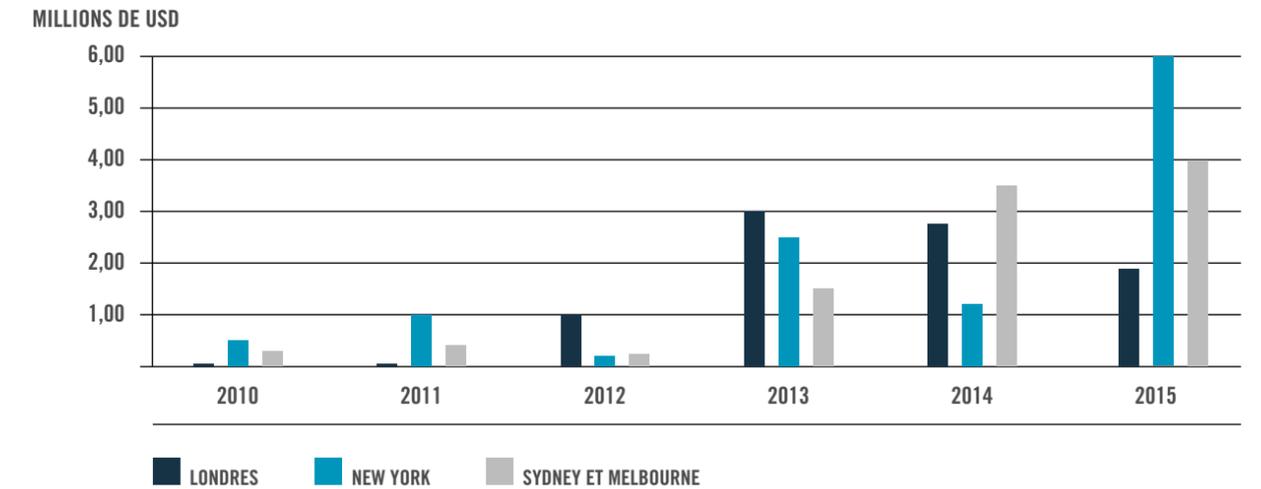
## CLASSEMENT DES PRINCIPAUX PAYS CIBLES POUR LA CLIENTÈLE CHINOISE

Source : BARNES Chine

	ÉDUCATION	DESTINATION PRODIGE AUX INVESTISSEMENTS	POLITIQUE MIGRATOIRE	BESOINS IMMOBILIERS À L'ÉTRANGER	FISCALITÉ	SYSTÈME DE SANTÉ	PAYS ACCESSIBLES SANS VISA	INFRASTRUCTURES ADAPTÉES À LA POPULATION CHINOISE	NOTE GLOBALE
 ÉTATS-UNIS	10 <sub>/10</sub>	10 <sub>/10</sub>	8 <sub>/10</sub>	10 <sub>/10</sub>	6 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	10 <sub>/10</sub>	10 <sub>/10</sub>	<b>9,00</b>
 CANADA	8,5 <sub>/10</sub>	9 <sub>/10</sub>	8 <sub>/10</sub>	9 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	9 <sub>/10</sub>	10 <sub>/10</sub>	10 <sub>/10</sub>	<b>8,68</b>
 ROYAUME-UNI	9 <sub>/10</sub>	8,5 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	9 <sub>/10</sub>	8 <sub>/10</sub>	10 <sub>/10</sub>	8 <sub>/10</sub>	<b>8,38</b>
 AUSTRALIE	8,5 <sub>/10</sub>	7,5 <sub>/10</sub>	6 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	9 <sub>/10</sub>	9 <sub>/10</sub>	9 <sub>/10</sub>	<b>7,80</b>
 MALTE	6 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	8 <sub>/10</sub>	4 <sub>/10</sub>	6,5 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	6 <sub>/10</sub>	6 <sub>/10</sub>	<b>6,40</b>
 PORTUGAL	5 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	7,5 <sub>/10</sub>	6 <sub>/10</sub>	6 <sub>/10</sub>	6 <sub>/10</sub>	8 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	<b>6,38</b>
 IRLANDE	6 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	4 <sub>/10</sub>	5 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	9 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	<b>6,30</b>
 ESPAGNE	6 <sub>/10</sub>	7,5 <sub>/10</sub>	5 <sub>/10</sub>	6 <sub>/10</sub>	5 <sub>/10</sub>	7 <sub>/10</sub>	8 <sub>/10</sub>	6 <sub>/10</sub>	<b>6,28</b>
 ANTIGUE ET BARBUDE	3 <sub>/10</sub>	5 <sub>/10</sub>	8 <sub>/10</sub>	3 <sub>/10</sub>	9 <sub>/10</sub>	3 <sub>/10</sub>	6 <sub>/10</sub>	5 <sub>/10</sub>	<b>5,05</b>
 RÉP. DOMINICAINE	2 <sub>/10</sub>	1 <sub>/10</sub>	8 <sub>/10</sub>	1 <sub>/10</sub>	8 <sub>/10</sub>	3 <sub>/10</sub>	5 <sub>/10</sub>	4 <sub>/10</sub>	<b>3,75</b>

## ACQUISITIONS CHINOISES DANS 3 RÉGIONS CIBLES DU MONDE

Source : BARNES Chine



## DANS LE CLUB TRÈS FERMÉ DES UHNWI

Année 2016 - Source : Wealth-X, Ultra Wealth Report 2017

NOMBRE DE UHNWI	<b>73 110</b>	<b>16 740</b>	<b>16 040</b>	<b>13 420</b>
HAUSSE DU NOMBRE DE UHNWI EN UN AN	↑ <b>6%</b>	↑ <b>13,8%</b>	↑ <b>2,2%</b>	↑ <b>4,5%</b>
PAYS	 ÉTATS-UNIS	 JAPON	 CHINE	 ALLEMAGNE

# TENDANCES & *opportunités*

*La demande sur le marché de l'immobilier de prestige international est restée très soutenue au niveau mondial depuis la fin de la crise financière de 2008-2009. La tendance de fond est une augmentation régulière du nombre de transactions et des prix depuis près de vingt ans. La conjoncture, les soubresauts politiques ou économiques, les choix en matière de politique fiscale sont venus pondérer et/ou ralentir ce phénomène lors de périodes précises, dans certains pays ou régions du globe. Investir dans l'immobilier international de prestige s'avère toujours être*

*un pari gagnant à long terme. Cependant, à court ou moyen terme, le timing reste essentiel. Ainsi, l'augmentation des taxes et le Brexit ont marqué l'arrêt de la hausse des prix et le début d'une correction à Londres. La parenthèse socialiste en France s'est accompagnée d'une baisse des prix de l'ordre de 30% sur la période 2012-2015. Les revendications d'indépendance de la Catalogne ont engendré un retrait massif des investisseurs dans la région de Barcelone et en Espagne en général...*

# EUROPE : LE GRAND ÉCART

## GRANDE-BRETAGNE : DANS L'ATTENTE DU BREXIT

L'impact le plus immédiat du vote du Brexit en juin 2016 au Royaume-Uni a été une chute de la livre sterling, qui a atteint son plus bas niveau en 31 ans par rapport au dollar américain et son plus bas niveau historique face à l'euro depuis sa création en 1999. La Grande-Bretagne a vu le Fonds Monétaire International (FMI) abaisser ses prévisions de croissance à 1,7% pour 2017, tandis que celles de l'Italie, de la France et de l'Allemagne ont été revues à la hausse.

*“Londres reste malgré tout l'une des grandes capitales les plus attractives au monde. La crise que traverse le Royaume-Uni engendre des opportunités immobilières comme on n'en trouve que toutes les deux ou trois générations !”*

ALEX NEWALL,  
DIRECTEUR BARNES PRIVATE OFFICE, LONDRES

L'incertitude liée au Brexit s'est ajoutée à une forte hausse des taxes d'acquisition (stand duty). A Londres, les ventes ont diminué de près de 50% en 2016 et le marché est resté atone en 2017. En euros, on estime la baisse des prix à Londres à plus de 35% au cours de ces deux dernières années. Le Brexit a eu par ailleurs un effet immobilier indirect : de nombreux Britanniques vendent leur résidence secondaire située en zone euro (dont la France, le phénomène commençant à se faire sentir en Provence) pour profiter en retour d'une rentrée financière en monnaie forte.

## ESPAGNE, L'INCERTITUDE CATALANE

Autre exemple illustrant la situation contrastée que connaît le continent, la Catalogne. Cette province espagnole a déclaré son indépendance le 1<sup>er</sup> octobre 2017 après un référendum déclaré illégal par le gouvernement madrilène. De nouvelles élections, officielles, ont donc été organisées le 21 décembre 2017, qui ont donné aux indépendantistes la majorité absolue au parlement régional (avec 70 sièges sur 135). Reste maintenant à savoir comment l'Espagne, qui se retrouve fin 2017 face un point d'interrogation, gèrera cette crise inédite. La question est d'importance, la Catalogne étant la communauté autonome la plus riche d'Espagne, et l'une des plus influentes d'Europe. Cette question est d'autant plus cruciale, car le souhait d'indépendance d'une telle région peut laisser présager d'autres revendications nationalistes au sein de l'Europe.

*“Cette incertitude politique et économique concerne autant les grandes fortunes que les petits épargnants, Les conséquences sur l'immobilier sont immédiates, les propriétaires espagnols non catalans ont en effet mis en vente leurs actifs pour les rapatrier dans le reste du pays !”*

EMMANUEL VIRGOULAY,  
DIRECTEUR ASSOCIÉ BARNES BARCELONE

Fin 2017, de nombreuses ventes se sont conclues de 20 à 30% sous les prix demandés en Catalogne, notamment à Barcelone. Une opportunité pour

les acheteurs étrangers disposant de liquidités, car la Catalogne dispose d'atouts solides à long terme. A commencer par son activité touristique et golfique, prisée par une clientèle internationale européenne, américaine et asiatique.

## FRANCE, L'EFFET MACRON

L'élection d'Emmanuel Macron en France a rassuré la communauté financière. Il a succédé au très décrié François Hollande, auto-déclaré « ennemi de la finance ».

Ancien banquier, élu à 39 ans, parfaitement bilingue, Emmanuel Macron a rassuré la clientèle internationale et les investisseurs par ses premières mesures économiques, saluées par les marchés. Le marché immobilier français est relancé, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien. Reste une inconnue, les effets de l'ancien « impôt sur la fortune » (ISF), remplacé par un « impôt sur la fortune immobilière » (IFI), certes moins contraignant pour les portefeuilles privés, mais gardant l'assiette immobilière comme base de calcul.

Le marché immobilier a repris dès le courant de l'année 2015, marqué par un retour des investisseurs étrangers en France. Depuis 2015, les prix à Paris ont subi une hausse de l'ordre de 20%, tandis que les transactions ont augmenté de plus de 25% en 2017 par rapport à 2016.

# USA : UNE CROISSANCE PERTURBÉE

## QUEL RÉSULTAT POUR LA RÉFORME FISCALE DE DONALD TRUMP ?

Le président américain Donald Trump a promulgué vendredi 22 décembre 2017 la baisse d'impôts pour les entreprises et les ménages qui était l'une des promesses majeures de sa campagne électorale. Cette réforme vise avant tout à rendre les États-Unis plus attractifs pour les entreprises, qui vont bénéficier d'une taxe sur leurs bénéfices passant de 35 à 21%. D'autres mesures similaires, comme la suppression de la taxe sur les profits des entreprises américaines réalisés à l'étranger, la suppression de la taxe minimum de 20% sur les bénéfices effectifs ou l'incitation des profits stockés à l'étranger devrait selon l'administration Trump donner un coup de fouet à l'économie américaine. Un pari que les analystes regardent avec circonspection, le financement par la dette présentant toujours un risque en cas de crise, donc d'imprévu.

La fiscalité des ménages a elle aussi été revue, les 7 tranches d'imposition de 10% à 37% ont été réajustées en compagnie d'un ensemble de mesures comme le doublement du crédit d'impôt par enfant et la suppression de la taxe sur les héritages au-dessous de 10 millions de dollars.

La prochaine grande réforme annoncée par le président Trump concerne les infrastructures, notamment les transports (train, ponts, routes...), un point sur lequel les États-Unis ont acquis un indéniable retard. Une source évidente d'emploi à grande

échelle, mais la bataille politique avec les Démocrates s'annonce sévère au Congrès.

## LES CONSÉQUENCES RÉELLES OU SUPPOSÉES DU RÉCHAUFFEMENT

Californie : Après plusieurs années d'une sécheresse historique, la Californie a dû faire face à une série d'incendies géants dont le dernier en date, baptisé Thomas, qui a fait 2 morts, avait détruit 110 000 hectares du comté de Ventura, soit la taille de Los Angeles, à l'approche de Noël 2017. Pour le gouverneur de Californie, Jerry Brown, ces incendies à répétition révèlent les menaces liées au changement climatique : « Ce qui est important, c'est que ces incendies vont devenir très fréquents. Avec un peu de chance, cela servira à réveiller les gens qui sont trop complaisants aujourd'hui. Nous devons investir dans la gestion de notre végétation et de nos forêts et dans la façon dont nous vivons dans ce lieu merveilleux - mais un endroit qui se réchauffe ».

Floride : Les habitants des Keys et ceux de la pointe sud de la Floride garderont longtemps en mémoire le passage de l'ouragan Irma en septembre 2017. Même si celui-ci s'est assagi après avoir dévasté plusieurs îles des Caraïbes, les images des rues de Miami inondées par la brusque montée des eaux ont fait le tour du monde. Ceci juste un an après les catastrophiques inondations qui avaient frappé la Louisiane à l'été 2016.

En résulte un point de désaccord majeur entre l'Europe et les États-Unis, quant à effectuer un lien direct entre ces phénomènes météorologiques et le réchauffement climatique. Certainement l'une des questions majeures pour les 20 années à venir, d'autant que la position des poids lourds asiatiques, Inde et Chine en tête, est en passe d'évoluer sur la question.



Los Angeles, États-Unis

# RESTE DU MONDE : UNE SITUATION CONTRASTÉE\*

## JAPON, LE CHAUD ET LE FROID

La richesse japonaise a chuté de 6,1% à la mi-2017, mais seulement à cause de la dépréciation du taux de change. Cette dépréciation du yen a relégué le Japon à la troisième place des classements mondiaux de la richesse globale, derrière les Etats-Unis et la Chine. En moyenne, la richesse japonaise n'est que de 18% plus élevée qu'en 2000 en USD, et seulement 15% plus élevée quand elle est mesurée en Yen. Ni les prix des actifs financiers ni les prix des logements n'ont réellement augmenté au Japon. Mais le pays conserve une particularité, une distribution de la richesse plus égale que dans tout autre pays majeur. Au tournant du XX<sup>e</sup> siècle, le Japon était à la 2<sup>e</sup> place, juste derrière les Etats-Unis, du classement des plus grandes fortunes mondiales. Il conserve son rang, mais l'écart s'est considérablement élargi.

## INDE, UNE CROISSANCE INÉGALE

La croissance annuelle de la richesse par adulte en roupies fut d'environ 7% sur la période 2000-2017. Après avoir

chuté de 26% en 2008, la richesse moyenne en USD a rebondi, de 2 010 USD en 2000 à 5 050 USD en 2010, mais a depuis lors augmenté de seulement 18%, retenue par la dépréciation de la roupie. La richesse moyenne par adulte était estimée à 5 980 USD à mi-2017. Alors que la richesse a augmenté en Inde, tout le monde n'a pas profité de cette croissance. La pauvreté est encore considérable, en témoigne le fait que 92% de la population possède un patrimoine inférieur à 10 000 USD. À l'autre extrémité, une petite fraction de la population (0,5% des adultes) détient un patrimoine net supérieur à 100 000 USD. Cependant, en raison de la forte population de l'Inde, cela concerne 4,2 millions de personnes ! Le pays compte en effet 340 000 adultes dans le top 1% mondial des détenteurs de fortune personnelle. Selon les estimations du Crédit Suisse, 1 820 Indiens possèdent un patrimoine supérieur à 50 millions de dollars, dont 760 supérieur à 100 millions de USD.

## RUSSIE, DES RÉSULTATS MITIGÉS

La richesse des ménages en Russie a augmenté rapidement dans les premières années du XX<sup>e</sup> siècle, portée par le cours des matières premières, pétrole et gaz en tête. Entre 2000 et 2007, la richesse par adulte y a été multipliée par huit. Depuis 2007, toutefois, la croissance a été lente et inégale, +73% en roubles mais -28% en USD, en raison de la dépréciation du rouble.

Alors que la richesse moyenne par adulte est passée de 2 940 USD en 2000 à 16 770 USD en 2017, le niveau est à peine supérieur à celui de 2006. Selon le Crédit Suisse, le décile supérieur des détenteurs de richesse possède 77% de toute la richesse des ménages en Russie. C'est un niveau élevé, le même que celui des États-Unis, pays qui a l'une des répartitions de richesse les plus concentrées parmi les pays avancés. La forte concentration de la richesse en Russie se reflète également dans le fait que le pays compte 69 milliardaires en USD.



Moscou, Russie

Dans le domaine de l'immobilier de prestige, les Russes restent très présents à l'international, plutôt à la vente qu'à l'achat en Europe depuis 2013/2014.

## AUSTRALIE, UNE RICHESSE PARTAGÉE

La richesse des ménages australiens a rapidement progressé entre 2000 et 2012, à l'exception d'une courte interruption en 2008. Le taux de croissance annuel moyen du patrimoine par adulte était d'environ 12%, la moitié de cette hausse étant due à l'appréciation du taux de change contre le dollar américain. L'effet du taux de change s'est alors inversé durant trois ans après 2012 et, comme d'autres pays riches en ressources, l'Australie a été durement touchée par la baisse des prix des matières premières. Malgré ce ralentissement, la richesse de l'Australie par adulte est 402 600 USD en 2017, la deuxième plus haute au monde après la Suisse. Avec 1 728 000 personnes dans

le top 1% des détenteurs de richesse mondiale, l'Australie représente 3,5% de cette tranche supérieure.

## AFRIQUE DU SUD, DES PROGRÈS CONTINUS

La richesse des ménages en Afrique du Sud a fortement augmenté avant la crise mondiale de 2008, passant de 8 300 USD en 2000 à 25 500 USD en 2007. Depuis 2007, les progrès ont été plus lents. Le patrimoine personnel est principalement constitué d'actifs financiers, qui représentent 64% du portefeuille des ménages, avec des prix relativement faibles de l'immobilier. Avec le Brésil et l'Indonésie, l'Afrique du Sud a une distribution de la richesse similaire à la moyenne mondiale, mais le Crédit Suisse estime que 84 000 Sud-Africains font partie du top 1% des détenteurs de la richesse mondiale, et que 58 000 sont millionnaires en dollars américains.



Sydney, Australie



Le Cap, Afrique du Sud



Rio de Janeiro, Brésil

## BRÉSIL, DES TEMPS DIFFICILES

Affaibli par des crises politiques et économiques à répétition, le Brésil a connu de graves difficultés ces dernières années. La richesse par adulte a diminué de 35% depuis 2011 en USD. Le taux d'inflation est bas en 2017, mais le chômage est élevé et le PIB devrait augmenter d'environ 0,5% en un an. Les Brésiliens ont traditionnellement un attachement particulier pour les biens immobiliers, notamment sous la forme de terre, conçue comme un rempart contre l'inflation. L'inégalité reste relativement élevée, le Crédit Suisse estimant que 1% des Brésiliens possèdent 44% de la richesse du pays. Ce niveau relativement élevé d'inégalité montre une division persistante entre les secteurs « formel » et « informel » de l'économie.

(\* Source : Global Wealth Report 2017 – Crédit Suisse)



Tokyo, Japon



New Delhi, Inde

# PAROLES D'EXPERTS



*“L’immobilier international de prestige a désormais toute sa place dans l’industrie du luxe, car c’est la même clientèle qui acquiert un bien de prestige, collectionne de l’art contemporain et se passionne pour les grandes marques de luxe.”*

THIBAUT DE SAINT VINCENT

## *Une conversation entre BARNES & WARBURG*

*L’immobilier de prestige suit-il la tendance de l’industrie du luxe, qui reste un secteur en expansion en 2017 ? Rencontre entre Heidi Barnes (Fondatrice de BARNES), Thibault de Saint Vincent (Président de BARNES), Clelia Warburg Peters (Présidente de WARBURG Realty) et Frederick Warburg Peters (Directeur Général de WARBURG Realty), qui dressent la situation actuelle et analysent les perspectives du marché de l’immobilier international de prestige.*

*Quelles spécificités voyez-vous dans la manière dont vos clients UHNWI recherchent des biens immobiliers ? Comment vous adaptez-vous à ces différences ?*

CLELIA WARBURG PETERS : Le niveau des services que nous offrons reste le même pour tous nos clients, indépendamment de leur niveau de richesse personnelle. Ils veulent que nous leur apportions un service rapide et efficace afin de pouvoir se consacrer à d’autres priorités. Autre point à prendre en compte, les UHNWI ne sont pas aussi sensibles aux fluctuations du marché que les clients moins fortunés et ils attendent de notre part une réponse immédiate et un accompagnement sur mesure.

THIBAUT DE SAINT VINCENT : Dans le cas d’un client local cherchant à changer de résidence principale, nous le rencontrerons de préférence chez lui, afin de bien comprendre ses attentes en matière d’immobilier. Quand il s’agit d’un client international, il est essentiel de lui présenter en détail le marché local mais aussi de l’accompagner en lui apportant tous les services liés à l’acquisition immobilière, comme le conseil juridique et fiscal, le financement, l’éventuelle rénovation ou la décoration intérieure. Enfin, il est important de créer un rapport de confiance. Ainsi, l’interlocuteur du client doit parler

sa langue natale et correspondre au mieux à sa culture et à son milieu sociologique.

*Que signifie la notion de service lorsque vous accompagnez un client UHNWI dans sa recherche immobilière ? En quoi le fait de travailler au sein d’un partenariat global est-il un avantage ?*

HEIDI BARNES : En matière d’immobilier de prestige, chaque client est différent et même si la qualité du service doit être homogène pour tous, il est essentiel de lui apporter un service sur-mesure pour lui permettre de faire le bon choix en toute sérénité. Dans ce contexte, l’immobilier de prestige, qui est plus que jamais international, nécessite par dessus tout une expertise locale. C’est ce qu’apporte le partenariat entre BARNES et WARBURG.

FREDERICK WARBURG PETERS : L’immobilier est en effet un domaine intrinsèquement local. Nos relations avec nos clients débutent là où ils résident et se poursuivent ensuite sur des bases et des méthodes de travail identiques d’un pays à l’autre. BARNES et WARBURG sont deux structures assez comparables, partageant les mêmes valeurs. Nos clients respectifs ont confiance en notre expertise. C’est la fondation de notre relation avec eux.



HEIDI BARNES

*Ce partenariat induit-il une nouvelle approche de l'immobilier de prestige ?*

HB : En 2017, il n'est plus concevable pour nos clients de faire appel à des acteurs immobiliers qui ne feraient pas partie d'un réseau international parfaitement intégré. Ce partenariat, qui consiste à accompagner au mieux nos clients communs des deux côtés de l'Atlantique et à les conseiller dans plus de 70 villes ou lieux de villégiatures dans le monde, est essentiel à leurs yeux.

FWP : Beaucoup de partenariats immobiliers n'existent que de nom. Ils servent surtout les apparences, plus que l'amélioration des services apportés à la clientèle. BARNES et WARBURG partagent leurs clients et tous leurs moyens logistiques pour mieux les servir et les accompagner de chaque côté de l'Atlantique.

*Dans un environnement où l'information est largement accessible à tous, pourquoi les clients auraient-ils besoin de faire appel à un agent immobilier ?*

FWP : Le rôle de l'agent immobilier a profondément changé. Alors qu'autrefois il était avant tout le gardien de l'information sur le marché, il doit maintenant être un fournisseur de service. Se passer d'agent immobilier revient à se passer d'agent de voyage.

S'il s'agit d'acheter un billet d'avion entre deux villes, tout le monde peut le faire en direct sur Internet. Mais dans le cas d'un voyage sur-mesure nécessitant une organisation complexe, seul un professionnel expérimenté pourra traiter le dossier. Il en va de même pour l'immobilier.

HB : Nous ne vendons pas uniquement des biens immobiliers, nous servons au quotidien de prestigieux clients, fortunés et exigeants. Côté vendeurs, ils font appel à nous pour notre savoir-faire en matière de marketing et notre présence internationale. Côté acquéreurs, ils sont conscients que le service et l'accompagnement sont la meilleure des garanties de réussir leur acquisition. Tous les professionnels de l'immobilier peuvent accéder à tous les biens, mais il est important de recourir à ceux qui délivrent un service d'excellence.

*Cela signifie-t-il que l'immobilier est devenu partie intégrante du marché du luxe ?*

TSV : L'immobilier international de prestige a désormais toute sa place dans l'industrie du luxe, car c'est la même clientèle qui acquiert un bien de prestige, collectionne de l'art contemporain, se passionne pour les voitures de collection et pour les grandes marques de luxe. Les plus grands professionnels de l'immobilier de prestige ont d'ailleurs compris l'importance de permettre à leurs clients de vivre une expérience unique à l'occasion de l'acquisition de leur résidence principale ou secondaire.

CWP : Tous nos clients ont besoin d'un service sur-mesure. Le luxe ultime réside justement dans cette notion de service. Avoir un professionnel dédié à vos besoins, qui vous comprend et fait aboutir la transaction le plus vite possible, tel est le point commun à toutes les facettes de l'univers du luxe.

*New York, Paris et Londres sont au sommet du BARNES WARBURG Cities Index 2018. Pensez-vous que ces trois villes resteront durablement dans le Top 3 mondial ?*

FWP : Ces villes répondent le mieux aux trois critères qui conditionnent un achat immobilier, que sont les aspects pratiques, émotionnels et financiers, agissent comme des aimants pour les clients du monde entier. Leur culture, leur passé et leur antériorité dans ce statut, sans oublier la qualité de leurs infrastructures, font qu'elles se détachent du lot, année après année. Mais l'Asie monte en puissance, et il est fort possible qu'une métropole asiatique viennent rapidement s'installer dans le trio de tête des villes les plus recherchées.

TSV : Ces trois villes demeureront dans le Top 5 du BARNES WARBURG Cities Index tant qu'elles répondront au mieux aux principales motivations d'acquisition des UHNWI. New York a connu en 2017 une période de consolidation tranquille. Pendant ce temps, Londres traverse une crise, liée au Brexit, que beaucoup estiment passagère. Paris vit actuellement un moment unique, avec une véritable explosion des énergies comme une libération après de nombreuses années de morosité. Chacune de ces métropoles vit son histoire au gré des décisions humaines mais l'attachement parfois passionnel des New-Yorkais, des Londoniens et des Parisiens à leur ville ainsi que les qualités uniques de leur parc immobilier met celles-ci à l'abri d'une crise réellement profonde.



FREDERICK WARBURG PETERS

*Les HNWI et UHNWI deviennent de plus en plus mobiles géographiquement. Le concept de résidence principale et secondaire s'applique-t-il toujours les concernant ?*

TSV : Avec la mondialisation, les familles sont de plus en plus internationales et les UHNWI possèdent pour la plupart de nombreuses résidences dans les principales villes mondiales et les plus beaux lieux de villégiature situés au bord de la mer, à la campagne ou à la montagne. Tant que les enfants restent en âge d'être scolarisés, le modèle résidence principale et multiples résidences secondaires demeure. Toutefois, celui-ci tend à disparaître lorsque les enfants sont plus âgés.

CWP : Il est vrai qu'il existe un groupe important de citoyens du monde qui se sentent chez eux dans un certain nombre d'endroits différents. Ils peuvent partager leur temps entre différentes maisons, ou fonctionner selon un modèle de hub, en étant basés à un endroit précis, depuis lequel ils voyagent pour le travail ou le plaisir. Cela dit, je pense que la plupart des gens gardent le sentiment qu'un endroit, ou une maison, est leur résidence principale. C'est-à-dire le centre de leur vie, l'endroit qu'ils évoquent lorsqu'ils parlent de chez-eux.

*Nous venons de vivre une période de changement politique relativement important à travers les différentes régions du globe. Quels en sont les effets sur le marché immobilier, à la fois localement et globalement ?*

HB : Ces crises à répétition depuis une trentaine d'années contribuent à renforcer le statut de valeur refuge de l'immobilier de prestige. Les UHNWI considèrent pour la plupart comme très important d'investir une part importante de leur patrimoine dans l'immobilier de prestige, justement pour faire face à ces crises qui peuvent avoir un impact très important sur la valeur de leurs actifs financiers. L'immobilier de prestige traverse des cycles comme beaucoup d'autres secteurs de l'économie, avec de courtes périodes de correction, mais reste haussier sur le long terme, et ce depuis près de 40 ans.



*“L'immobilier de prestige, à condition d'avoir investi au bon endroit, constitue l'un des meilleurs placements sur les 40 dernières années.”*

CLELIA WARBURG PETERS

CWP : L'immobilier de prestige, à condition d'avoir investi au bon endroit, constitue l'un des meilleurs placements sur les 40 dernières années. Et il en sera toujours ainsi. Les choix politiques peuvent avoir des effets sur le prix des propriétés, mais c'est du court terme. Les personnes fortunées investissent là où ils veulent être, dans des villes dont les attraits sont au-delà des conjonctures économiques. Cependant, des décisions imprévues, comme le vote pour le Brexit en Grande-Bretagne ou l'élection de Donald Trump aux Etats-Unis, impliquent parfois des périodes d'observation attentives des investisseurs avant la reprise.

*Les incertitudes quant aux conséquences du Brexit sont encore nombreuses. Quelles en sont les premières manifestations que vous constatez de chaque côté de l'Atlantique ?*

TSV : Rappelons que le Brexit est intervenu dans une période de ralentissement des transactions et de baisse des prix à Londres avec l'augmentation de la Stamp Duty Tax. Dans ce contexte, l'effet a été immédiat. La baisse cumulée de la Livre et de la demande a entraîné une baisse des prix en euros et dollars de l'ordre de 30%

depuis deux ans. De plus, de nombreuses sociétés multinationales ont déjà décidé de se relocaliser dans d'autres capitales européennes. On peut craindre que la baisse se poursuive en 2018 tant que l'incertitude sur les futurs accords demeurera. Toutefois, de nombreux analystes parient sur un maintien aménagé de la Grande-Bretagne dans l'Europe, qui pourrait faire repartir le marché à la hausse à moyen terme. Il convient par ailleurs de noter que malgré cette baisse, les prix restent encore deux fois plus élevés à Londres qu'à Paris et 1,5 fois plus élevés à Londres qu'à New York.

CWP : Aux États-Unis, nous avons observé la situation en Grande-Bretagne avec beaucoup d'intérêt, mais à une certaine distance. Le Brexit a un impact économique moins immédiat pour nous, nos marchés immobiliers étant historiquement très indépendants de ceux de l'Europe. D'aucuns peuvent être tentés d'établir un parallèle entre certains des sentiments populistes et nationalistes présents aux États-Unis et au Royaume-Uni. Mais je pense qu'il y a une distinction importante à établir entre le côté politique de ce qui se passe aux États-Unis et la nature plus systémique et à long terme du Brexit.

# PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES PAR LES HNWI

## BARNES WARBURG CITY INDEX : PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES

*Pour les HNWI, posséder une propriété de prestige est une perspective des plus séduisantes. Toutefois, compte tenu des nombreuses possibilités de destination et de l'incertitude sur les évolutions politiques et économiques, décider du lieu où se fera l'acquisition peut s'avérer être une tâche difficile.*

Notre palmarès des villes les plus recherchées a vocation à accompagner des HNWI dans leur décision d'acquisition d'un bien immobilier de prestige. Cet outil unique permet de comparer les meilleures opportunités d'investissement proposées à la clientèle fortunée selon leur souhait. Les avantages et opportunités de chaque destination sont rassemblés pour donner une note et un classement permettant une comparaison claire des différentes destinations.

Après une consolidation de plusieurs classements selon différents indicateurs, le palmarès général compte cinquante des principales villes internationales pour les HNWI.

Ces indicateurs regroupent plusieurs critères clés comme l'expérience culturelle, les opportunités éducatives, la facilité à conduire des affaires, l'accessibilité, le poids de la fiscalité, et l'engagement écologique de la ville.

Ce classement reprend la méthodologie utilisée lors de la réalisation de l'alpha cities index, réalisé par Wealth-X pour le compte de BARNES et de WARBURG en janvier 2017.

Le palmarès des villes les plus recherchées a été établi en regroupant plusieurs critères de choix : l'aspect financier, les attraits émotionnels/affectifs et les aspects pratiques. En croisant tous ces indicateurs, des villes ont gagné ou perdu des places au palmarès, de nouvelles sont arrivées et à contrario, d'autres en sont sorties.

## LISTE DES INDICATEURS



### ASPECTS PRATIQUES

*Accès aux meilleures écoles*

*Connectivité dans le transport aérien*

*Sécurité personnelle*

*Empreinte écologique*



### ASPECTS ÉMOTIONNELS/AFFECTIFS

*Concentration de la population d'UHNWI*

*Richesse culturelle*

*Boutiques de luxe*



### ASPECTS FINANCIERS

*Prolifération d'entreprises*

*Rapport qualité-prix des biens*

*Compétitivité de la fiscalité*

*Investissement peu risqués*

# BARNES WARBURG CITY INDEX 2017 :

Établi par BARNES & WARBURG sur la base de critères pratiques, émotionnels et financiers

# LES NOUVEAUX ENTRANTS ET LES SORTANTS

## CLASSEMENT VILLES

1	New York (2)*
2	Paris (5)*
3	Londres (1)*
4	Los Angeles (13)*
5	Hong Kong (11)*
6	Toronto
7	San Francisco
8	Sydney
9	Chicago
10	Berlin
11	Tokyo
12	Munich
13	Washington
14	Stockholm
15	Madrid
16	Lisbonne
17	San Diego
18	Boston
19	Singapour
20	Vancouver
21	Osaka
22	Miami
23	Houston
24	Mexico
25	Dallas

## CLASSEMENT VILLES

26	Hambourg
27	Atlanta
28	Montréal (Nouvel entrant)
29	Seattle
30	Vienne (Nouvel entrant)
31	Genève
32	Budapest (Nouvel entrant)
33	Rome
34	Shanghai
35	Prague
36	Dublin
37	Copenhague
38	Bâle
39	Zurich
40	Québec (Nouvel entrant)
41	Guangzhou
42	Le Cap
43	Pékin
44	Oslo
45	Dubaï
46	Moscou
47	Varsovie (Nouvel entrant)
48	Shenzhen
49	Sao Paulo
50	Ho Chi Minh Ville (Nouvel entrant)

## LES NOUVEAUX ENTRANTS

À noter quelques nouvelles villes qui ont la cote auprès des HNWI : Montréal, Vienne et Budapest accèdent au palmarès et rentrent respectivement en 28<sup>e</sup>, 30<sup>e</sup> et 32<sup>e</sup> places. L'arrivée de Québec et de Varsovie confirme l'attrait grandissant du Canada et des pays d'Europe de l'Est auprès de la clientèle internationale. Enfin, une ville d'un pays asiatique rejoint le top 50. Il s'agit de la capitale du Vietnam, portée par une économie dynamique et florissante.

## ...ET LES SORTANTS

Nous observons également que certaines villes comme Abu Dhabi et Koweït City au Moyen-Orient, Johannesburg en Afrique du Sud, Rio de Janeiro au Brésil et Mumbai en Inde sont sorties du palmarès. Ce phénomène s'explique par la désaffection de la clientèle internationale pour les pays susceptibles d'être liés au terrorisme islamique. Les difficultés de la ville de Johannesburg, notamment liées aux problèmes économiques et au taux de criminalité élevé ou la crise économique au Brésil justifient le retrait du palmarès de ces deux villes.

\* Classement 2016

# LE TOP 5 NEW YORK EN TÊTE

*Les cinq premières villes les plus recherchées par les HNWI :  
New York, en tête, devance Paris qui gagne trois places. Londres  
passe de la première à la troisième place. Los Angeles et Hong Kong  
entrent dans le top 5, à la place de Tokyo et de Sydney.*



*New York ~ États-Unis*



*Paris ~ France*



*Londres ~ Angleterre*



*Los Angeles ~ États-Unis*

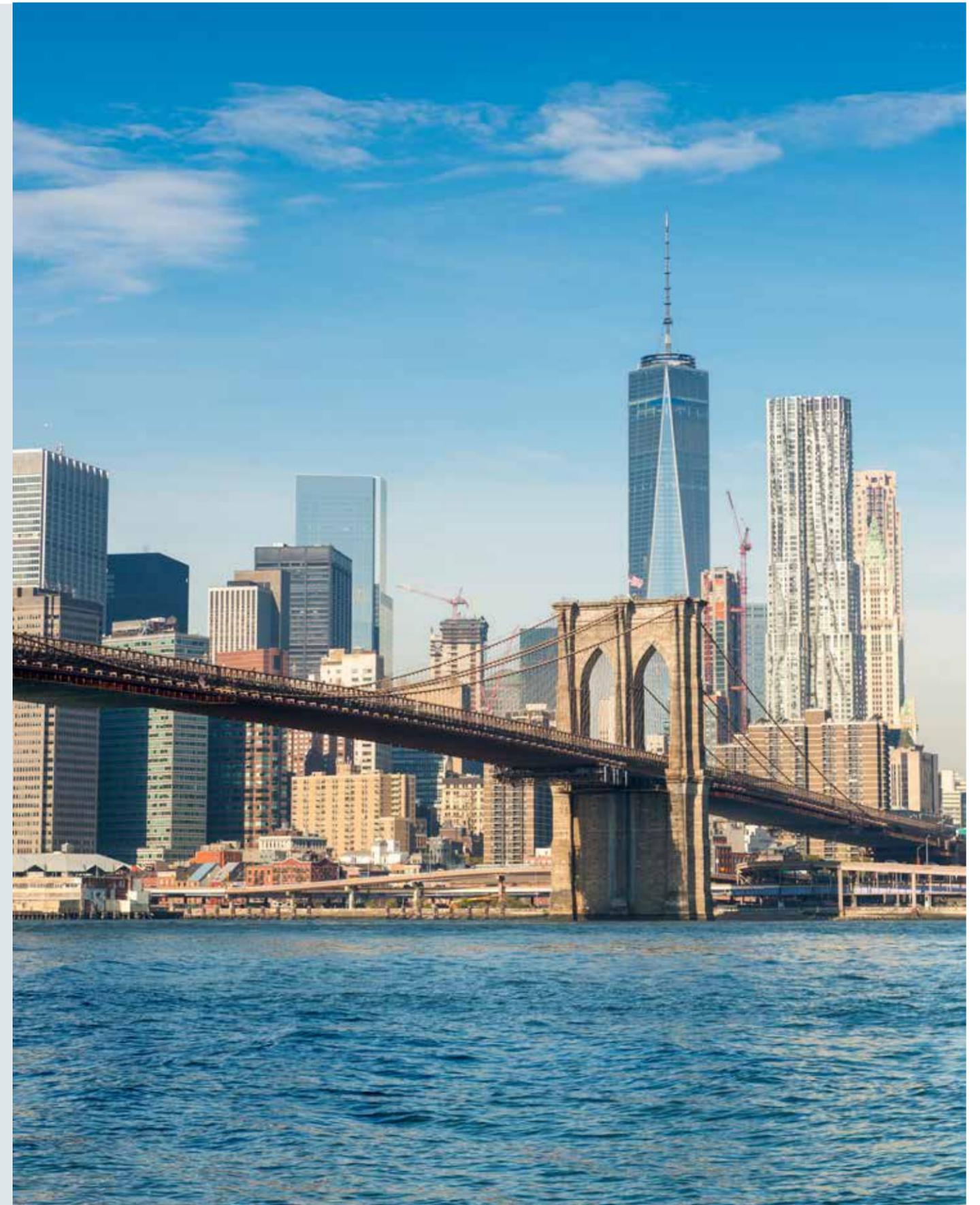


*Hong Kong ~ Chine*

# NEW YORK

*Longtemps seconde derrière Londres dans les villes les plus attractives pour les personnes fortunées du monde entier, New York est en tête du palmarès dans le classement établi par BARNES et WARBURG. Sa première place est justifiée par une pole position concernant les aspects émotionnels. New York est la ville qui concentre le plus de HNWI au monde.*

*Destination prisée pour ses nombreuses enseignes de luxe, elle compte également une richesse culturelle inégalée, alignant les records en termes d'hôtels étoilés, de restaurants gastronomiques, de spectacles ou de musées. Par ailleurs, New York est également dans le trio de tête en matière d'éducation et d'accessibilité grâce à un puissant réseau aérien. Enfin, son dynamisme n'est plus à prouver. Son classement explique ainsi les prix élevés de l'immobilier de prestige.*



# NEW YORK AU SOMMET



## New York ~ États-Unis

De toutes les villes des États-Unis, New York est la destination phare pour tous ceux qui cherchent un mode de vie combinant culture, commerce et finance. Avec environ soixante millions de touristes par an, New York est la ville la plus visitée au monde, notamment l'arrondissement de Manhattan, son cœur financier et culturel. Bien que ceux qui désirent y acquérir une propriété soient très nombreux, ce symbole ultime de réussite et de luxe n'est accessible qu'auprès de rares élus. Les prix élevés et l'offre limitée sur l'île ont entraîné une augmentation continue de la demande de propriétés de prestige dans les quatre autres quartiers de la ville.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements occupant tout un étage de bâtiment et les maisons de ville sont les biens les plus recherchés par les familles, qui préfèrent la proximité des meilleurs écoles, restaurants, boutiques et institutions culturelles. Les célibataires et les jeunes couples aisés recherchent quant à eux des petits appartements avec vue. Les acheteurs fortunés privilégient de belles maisons de ville ou des penthouses bénéficiant de luxueuses prestations, avec notamment un service

de conciergerie ouvert 24 h/24, 7 j/7 et des salles de sport intégrées.

### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Si posséder une maison à Manhattan est un symbole de prestige, certains quartiers de l'arrondissement sont plus prisés que d'autres. L'Upper East Side a par exemple toujours été l'un des plus recherchés, surtout entre Park Avenue et la Cinquième Avenue. Le pourtour de Central Park compte encore à ce jour la plus grande concentration de propriétés pour les personnes les plus fortunées, avec notamment la « Billionaires' Row » (West 57th Street) située au sud du parc, et ses immenses immeubles ultra-luxueux, dans lesquels se trouvent certains des appartements les plus chers au monde. Pour les familles fortunées recherchant un bien de type loft, Tribeca (souvent considéré comme le code postal le plus cher de New York) reste l'une des options les plus prisées. Parmi les autres marchés dynamiques hors de Manhattan, citons Prospect Heights et Park Slope à Brooklyn ainsi que Long Island City. De nouveaux quartiers en plein essor font également leur apparition, comme Astoria (au bord de l'East-River dans l'arrondissement du Queens) et la portion sud du Grand Concourse (dans le Bronx), dont nombre des immeubles Art déco sont en cours de rénovation.

### LA CLIENTÈLE

Bien que la clientèle varie en fonction du prix des propriétés et des zones, les acheteurs internationaux les plus actifs proviennent d'Asie, principalement de Chine, d'Amérique du Sud et d'Australie. La clientèle européenne qui s'était raréfiée depuis 2014 revient peu à peu. L'incertitude économique provoquée par le Brexit et les changements d'orientation politique de certains pays peuvent raviver l'intérêt des acheteurs étrangers pour

New York. Enfin, si la ville attire des acheteurs du monde entier, de nombreux Américains fortunés y ont également leur propre pied-à-terre.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Malgré certaines incertitudes politiques économiques et fiscales qui ont perduré pendant toute l'année 2017, New York est resté une destination recherchée en matière d'investissement dans l'immobilier de prestige. En 2017, le nombre de personnes très fortunées de la zone métropolitaine de New York a augmenté de 9% et s'élève aujourd'hui à 8 350 personnes. La situation favorable des marchés boursiers et de l'emploi a favorisé le marché de l'immobilier haut de gamme qui est resté vigoureux. Les prix restent parmi les plus élevés du monde, plus de 30 000 dollars du mètre carré pour les biens d'exception. Sur ces cinq dernières années, 2016 et 2017 ont représenté des années record en matière de vente de biens d'exception. 2017 a également été marquée par la construction et l'achèvement de nombreux nouveaux programmes de luxe, dont trois à Tribeca (70 Vestry Street, 443 Greenwich Street, et 30 Park Place), le condominium The Greenwich Lane (West Village), au 520 Park Avenue (Upper East Side), et au 220 Central Park South (Midtown). Les promoteurs et les investisseurs poursuivent également leurs efforts sur des marchés en pleine expansion dans les quartiers plus reculés, en particulier le Queens et le Bronx. La demande reste supérieure à l'offre sur le marché des biens de belle qualité alors que la situation s'inverse pour les biens de grand prestige et d'exception.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Central Park South	21,480 USD	57,550 USD	-15%	+4%
Flatiron	21,780 USD	45,330 USD	+50%	+14%
West Village	24,365 USD	46,540 USD	+15%	+6%
Financial District	14,230 USD	19,660 USD	-3%	+11%
West Brooklyn	12,080 USD	16,940 USD	-8%	+34%
Upper East Side	17,000 USD	34,650 USD	+7%	+18%

## QU'ACHÈTE T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

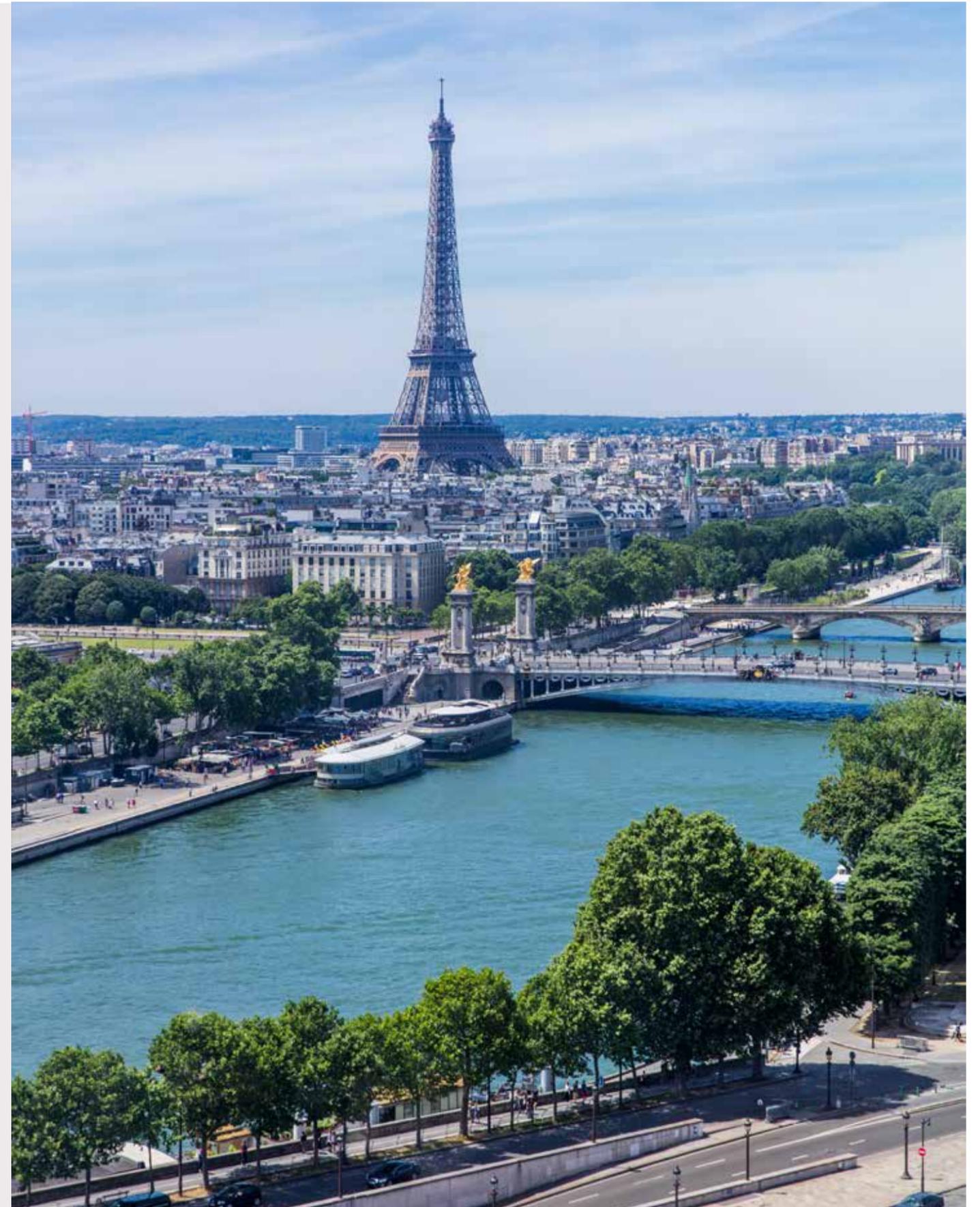
Central Park South	47 m <sup>2</sup>
Flatiron	46 m <sup>2</sup>
West Village	41 m <sup>2</sup>
Financial District	70 m <sup>2</sup>
West Brooklyn	83 m <sup>2</sup>
Upper East Side	59 m <sup>2</sup>

Source : BARNES

# PARIS

*La capitale française a le vent en poupe. Internationalement reconnue pour sa culture, ses musées, son architecture et son art de vivre à la française, elle attire chaque année plus de trente millions de visiteurs. Bords de Seine qui accueillent les plus beaux fleurons haussmanniens, Notre-Dame, la célèbre Tour Eiffel, Paris est également reconnue pour son unité architecturale, ses parcs et jardins et bien-sûr la plus belle avenue du monde. Sans oublier mille huit cents immeubles classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques.*

*Paris est synonyme d'élégance, de bon goût et représente le monde du luxe et les grandes enseignes de prestige. Enfin, Paris commence à combler son retard en matière d'éducation, avec la création chaque année de nouvelles universités internationales.*



# PARIS, NUMÉRO 2



Paris ~ France

## UN MARCHÉ EN FORTE HAUSSE

Paris est orienté à la hausse en matière de prix et de nombre de transactions. Ville monde et future ville olympique, marché de report du Brexit, les prix s'approchent d'un niveau record en 2017/2018. L'effet Macron joue à plein. Le prix moyen au mètre carré dans la capitale atteint 9 200 € le mètre carré avec une hausse annuelle de plus de 10% par an depuis deux ans. Le nombre de transactions a dépassé les dix mille intra-muros, affichant une hausse de 7%. L'immobilier de prestige s'inscrit également dans cette tendance avec une hausse moyenne enregistrée chez BARNES, de près de 30% et des prix qui oscillent entre 11 000 et 30 000 € le mètre carré selon les quartiers.

## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les vingt arrondissements de Paris ont chacun leur histoire, leurs particularités, leurs habitants typiques et par conséquent une architecture propre, notamment pour les biens de prestige.

L'Ouest parisien est recherché par une clientèle familiale qui privilégie les grands appartements, les maisons et hôtels particuliers proches des bonnes écoles et des espaces verts en particulier dans les

VII<sup>e</sup>, VIII<sup>e</sup>, XVI<sup>e</sup>, XVII<sup>e</sup> arrondissements, notamment le Parc Monceau, Chaillot, le Champ-de-Mars. Neuilly-sur-Seine, et Boulogne ou Saint-Cloud qui bénéficient également de leur intérêt pour leur immédiate proximité à des prix légèrement inférieurs pour les familles à la recherche de plus grandes surfaces.

Les jeunes couples aisés se tournent vers les arrondissements plus dynamiques où fleurissent, dès que les rayons du soleil apparaissent, les terrasses de restaurant, au centre et dans l'Est de Paris (I<sup>e</sup>, II<sup>e</sup>, III<sup>e</sup>, IV<sup>e</sup>, V<sup>e</sup>, VI<sup>e</sup>, IX<sup>e</sup>, XI<sup>e</sup>, XII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup>). Le Louvre, la Place Vendôme, la Place des Vosges et ses rues adjacentes sont très recherchées par une clientèle étrangère, exigeant une adresse prestigieuse. Montmartre et les Abbesses sont devenues également des destinations de choix.

L'Est est en plein renouveau : le X<sup>e</sup> arrondissement bénéficie d'un nouvel attrait, notamment le quartier Hauteville Paradis qui est en plein développement. Le prix moyen y franchit allègrement la barre des 10 000 €. Bastille, République, Daumesnil, à la fois proches du Marais et du Bois de Vincennes sont appréciés des familles de cadres ayant des enfants.

D'une manière générale, les deux quartiers les plus prisés de Paris restent Saint-Germain-des-Près et le Marais, où les prix dépassent rapidement les 20 000 € le mètre carré. Le XVI<sup>e</sup> arrondissement, longtemps délaissé par les jeunes entrepreneurs, attire une nouvelle clientèle qui prend conscience de la grande qualité de son architecture, de son cadre de vie et de la présence de nombreux commerçants et des meilleures écoles parisiennes.

## UNE CLIENTÈLE HNWI EN PROVENANCE DU MONDE ENTIER

Les bonnes perspectives économiques alliées à une politique favorable à l'entrepreneuriat, le développement du Grand Paris, les Jeux Olympiques en 2024, le retour des expatriés de Londres, l'implantation de l'agence bancaire européenne et des taux de crédit encore

très bas font que le marché parisien a retrouvé aujourd'hui une forte dynamique et la clientèle étrangère ne s'y trompe pas. Américains, Sud-Américains, Asiatiques, clients des pays de l'Est, Moyen-Orientaux, Européens, Suisses sont présents et investissent dans des hôtels particuliers, des appartements ou des pied-à-terre d'exception.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Les appartements sur les quais avec vue sur la Seine, les appartements donnant sur un monument (le nec plus ultra étant la Tour Eiffel) ou situés en étage élevé avec une terrasse ou un balcon.

## LES ATTENTES DES CLIENTS

La clientèle HNWI recherche des biens immobiliers aux normes internationales avec des prestations « haut de gamme » : la sécurité est primordiale (gardien, système de surveillance ...), les services de conciergerie permettant de gérer le bien à distance, des biens « clés en mains ». Des prestations encore insuffisamment développées. Les quartiers recherchés par cette clientèle sont assez précis, par exemple : l'avenue Montaigne (VIII<sup>e</sup>), la Villa Montmorency (XVI<sup>e</sup>), le quartier Saint-Germain-des-Près (VI<sup>e</sup>), les Invalides (VII<sup>e</sup>) sont des secteurs particulièrement prisés.

## ET DEMAIN ?

Paris continue son rattrapage des prix et la hausse semble bien installée. S'il reste encore derrière New York et Londres en matière de prix pour l'immobilier classique, le marché reste actuellement porté par une demande supérieure à l'offre pour des biens de qualité sans défaut. Après une baisse sensible (-20%) des stocks de biens à vendre fin 2016, nous constatons au deuxième semestre 2017 une reprise progressive de l'inventaire de biens à la vente (+10%). La hausse des prix devrait donc se stabiliser progressivement courant 2018.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Paris XVI <sup>e</sup>	11 000 €	17 000 €	+10%	+19%
Paris VIII-XVII <sup>e</sup>	14 000 €	23 200 €	+10%	+29%
Paris IX-X-XVIII <sup>e</sup>	11 000 €	18 000 €	+13%	+15%
Marais II-III-IV <sup>e</sup>	14 500 €	26 000 €	+13%	+18%
Rive Gauche VI <sup>e</sup> -VII <sup>e</sup>	16 000 €	32 000 €	+12%	+12%
Neuilly-sur-Seine	13 000 €	18 000 €	+10%	+27%

## QU'ACHÈTE T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Paris XVI <sup>e</sup>	90 m <sup>2</sup>
Paris VIII-XVII <sup>e</sup>	70 m <sup>2</sup>
Paris IX-X-XVIII <sup>e</sup>	90 m <sup>2</sup>
Marais II-III-IV <sup>e</sup>	68 m <sup>2</sup>
Rive Gauche VI <sup>e</sup> -VII <sup>e</sup>	62 m <sup>2</sup>
Neuilly-sur-Seine	77 m <sup>2</sup>

*“Le prix des biens d'exception est désormais aligné au niveau mondial. À Paris, ces biens se négocient à un niveau comparable à celui des grandes capitales occidentales comme Londres ou New York, autour de 20 à 30 000 € le m<sup>2</sup>.”*

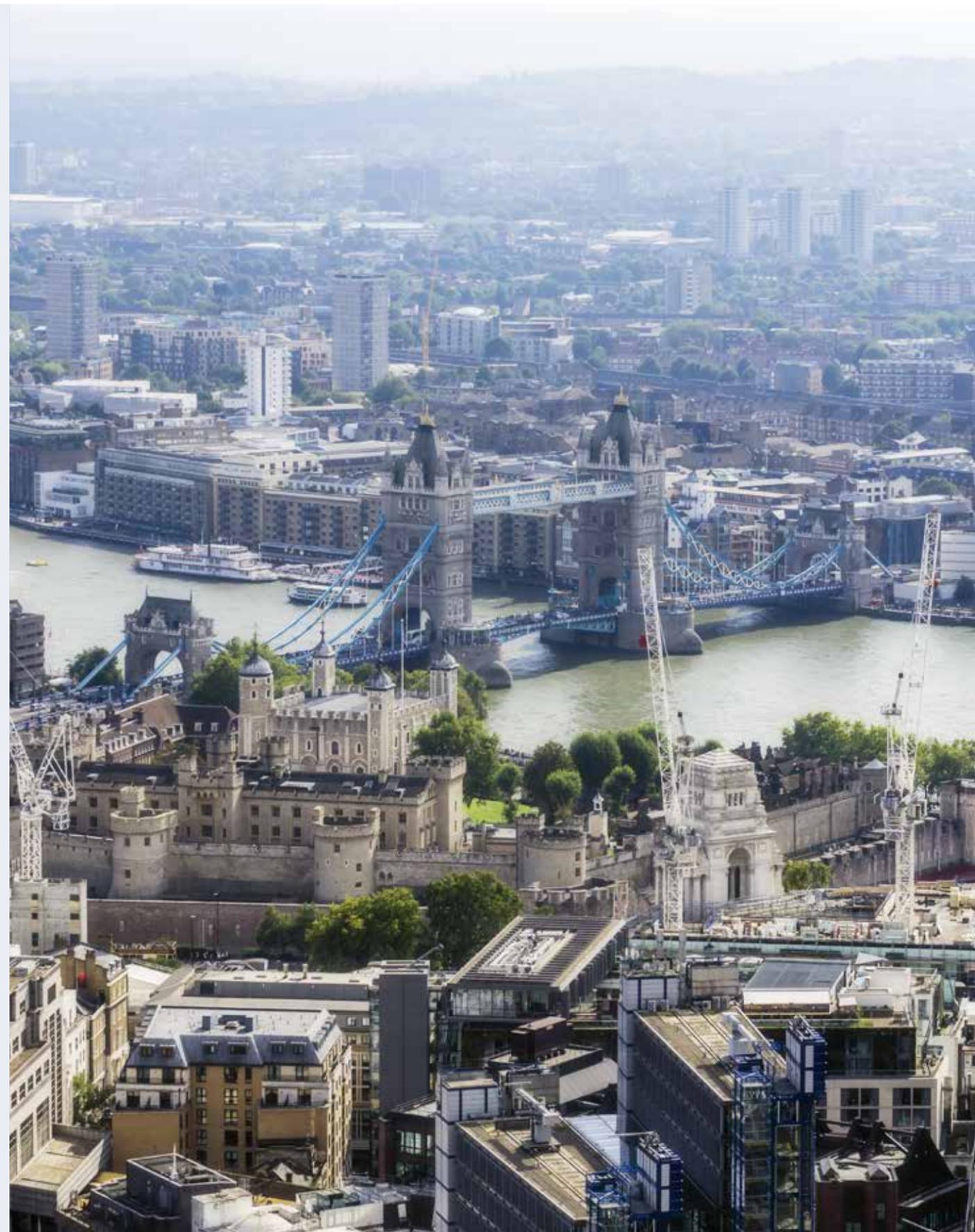
RICHARD TZIPINE,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE BARNES

Source : BARNES

# LONDRES

*Les prix qui avaient atteint des niveaux vertigineux, l'augmentation des taxes dans le domaine de l'immobilier et le traumatisme lié au Brexit ont fini par faire vaciller Londres, qui a longtemps été sur la première marche du podium. Toutefois, Londres conserve une solide troisième place, qu'elle doit principalement à son histoire.*

*Londres reste une destination incontournable pour les HNWI avec près de 50% d'acquéreurs étrangers dans le centre depuis une dizaine d'années. Sa culture, ses divertissements, son accessibilité, sa place financière, ses commerces et son système éducatif en font une ville unique au monde. Elle reste donc sur le podium, malgré la crise majeure qu'elle traverse. Les Britanniques, qui misent sur un Brexit « soft », semblent confiants dans l'avenir.*



# LONDRES PASSE À LA TROISIÈME PLACE

# 03

Londres ~ Angleterre

## LONDRES ET LE ROYAUME-UNI

Londres reste un marché fiable, comme le prouvent les acquisitions faites par de grands investisseurs à hauteur de plusieurs millions de livres sterling pour des biens clés de la capitale, avec notamment l'achat par le holding hongkongais CC Land du « Cheesegrater » (122 Leadenhall Street) de La City pour 1,15 milliard de GBP et l'achat par une famille de particuliers d'un penthouse pour 90 millions de GBP au 199 Knightsbridge. Que le bien soit évalué en millions ou en milliards de livres sterling, nombre sont ceux qui considèrent l'acquisition d'une propriété dans cette ville d'envergure mondiale comme un « must » pour un fonds de placement ou une fiducie familiale. Il en va de même pour les familles et les entreprises.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Les propriétés à la campagne avec villas et terres arables restent populaires, en particulier pour les clients privés soucieux de leur descendance et souhaitant tirer profit à 100% des allègements des droits de succession sur la plupart des terres agricoles.

## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Après une ascension rapide, la zone « outer prime », adjacente à l'ultra-centre

londonien (Mayfair, Knightsbridge, Kensington & Chelsea) n'est plus aujourd'hui le choix idéal pour un investissement, car les investisseurs mondiaux préfèrent se concentrer soit sur l'ultra-centre (Prime Central London ou « PCL ») soit sur les banlieues, et ce pour plus de rentabilité. Avec une augmentation des prix de 14,1% sur un an, le quartier de Runnymede est l'investissement de 2018. Voilà pourquoi les villages de Virginia Water (connu pour la zone résidentielle de Wentworth Estate) et Englefield Green – avec leur record de ventes de maisons à plus de un milliard de livres sterling, supérieur à tout autre lieu hors de Londres – rivalisent avec tous les quartiers de Londres en matière de liquidité du marché, d'exclusivité, de connectivité et de qualité de vie. Si les données indiquent une baisse des prix dans le centre de Londres, autour de 5% en 2017, ce chiffre chute depuis le pic de 2014. Néanmoins la rumeur veut que le centre de Londres soit au plus bas, et 2018 voit déjà le retour d'investisseurs sur le marché, qui se positionne sur des propriétés parfaitement bien situées, à des prix avantageux.

## LA CLIENTÈLE

Les fonds du Moyen-Orient, d'Inde, de Russie et du Royaume-Uni continuent d'investir en recherchant de bons emplacements, une bonne rentabilité et la solidité financière des occupants ou un emplacement parfaitement adapté à la vie de famille.

## LES OPPORTUNITÉS ET LES PERSPECTIVES

Londres compte un grand nombre de programmes de développement. Si la demande est supérieure à l'offre pour les propriétés standard, l'immobilier de luxe est disponible en abondance. La plupart des nouveaux programmes sont haut de gamme et ciblent les investisseurs

internationaux. Le marché devrait donc se développer avec une mise à disposition progressive de propriétés plus abordables qui correspondent mieux à la clientèle locale. À l'heure actuelle, les prix élevés poussent les Londoniens à s'éloigner de la ville, ce qui favorise une dynamique sans précédent autour de la capitale. Pour les investisseurs étrangers, le timing est d'une importance cruciale – quand acheter, quand vendre – telle est la question. Le GBP poursuivant sa hausse, à 1,36 USD (au 8 janvier 2017) / 1,13 EUR, et puisque certains estiment que le centre de Londres est au plus bas, le moment est-il opportun pour acheter au Royaume-Uni ? Les répercussions du Brexit étant en train de s'éclaircir, 2018 est l'occasion d'acheter des propriétés de qualité, rentables à moyen terme compte tenu de la hausse potentielle de la livre sterling. Bien que le droit de timbre londonien soit plus élevé que par le passé, tout comme dans d'autres villes d'envergure mondiale comme Hong Kong et Singapour, il est possible de réduire les frais liés à cette taxe lors de l'acquisition de propriétés. En effet, lors de l'acquisition d'un portefeuille mixte ou de plus de six propriétés résidentielles en une fois (par exemple un petit immeuble), le droit de timbre appliqué est bien moindre.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Chelsea	£ 17,600	£ 18,600	+ 1%	+ 2%
Knightsbridge	£ 24,900	£ 22,000	+ 11%	+ 4%
Mayfair	£ 21,200	£ 24,500	- 4%	Stable
South Kensington	£ 17,600	£ 18,900	- 4%	Stable
Kensington	£ 15,800	£ 18,300	- 1%	Stable

## QU'ACHÈTE T-ON AVEC 1 MILLION DE LIVRES ?

Chelsea	56 m <sup>2</sup>
Knightsbridge	40 m <sup>2</sup>
Mayfair	45 m <sup>2</sup>
South Kensington	56 m <sup>2</sup>
Kensington	63 m <sup>2</sup>

“Londres reste attractive et le ralentissement en douceur de son marché conforte sa position de capitale internationale.”

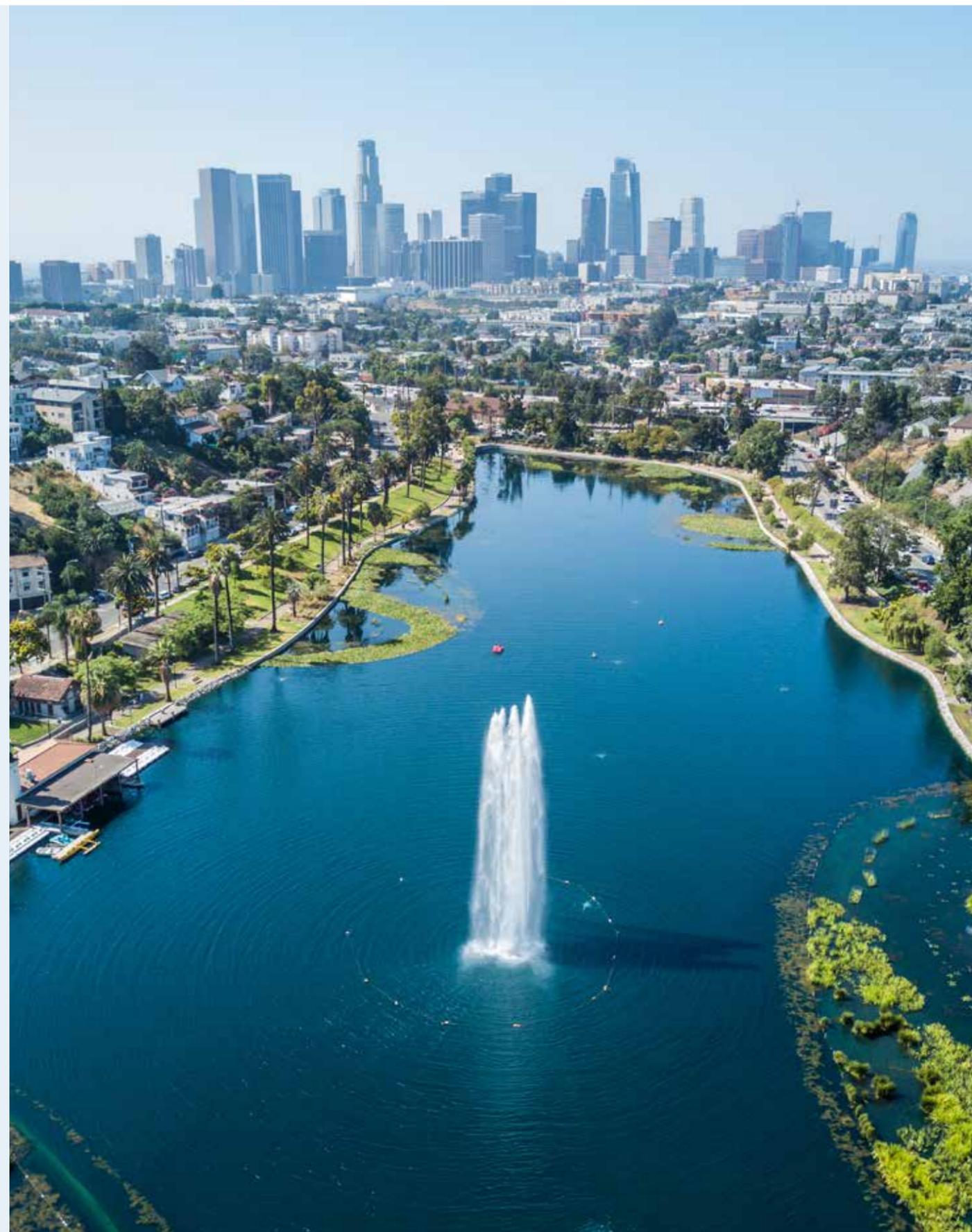
BÉATRICE CABOCHE,  
DIRECTRICE BARNES DE LONDRES

Source : BARNES

# LOS ANGELES

*Avec un objectif de cinquante millions de touristes en 2020, la Cité des Anges qui a été visitée par plus de quarante-six millions de personnes, dont sept millions de visiteurs internationaux en 2016, a retrouvé la forme. Son infrastructure aérienne s'est considérablement améliorée au cours des dernières années, avec une accessibilité de plus en plus facile pour les Asiatiques, Canadiens, Australiens et Européens.*

*Deuxième ville des États-Unis, Los Angeles fourmille de projets pour attirer les touristes. La vie culturelle y est intense. De nombreux investissements ont été réalisés en matière de transport. L'industrie hôtelière y est foisonnante. Par ailleurs, il ne faut pas oublier que Los Angeles est la ville américaine qui abrite le plus grand nombre de musées et d'institutions culturelles. Enfin, l'aéroport de LAX disposera en 2019 d'un nouveau terminal doté de douze portes d'embarquement. Los Angeles, qui recevra les Jeux Olympiques de 2028, rentre donc par la grande porte dans le top 5 des villes les plus recherchées au monde par les HNWI.*



# LOS ANGELES PREND TOUTE SA DIMENSION

# 04

Los Angeles ~ États-Unis

En tant que capitale mondiale du divertissement, Los Angeles attire depuis longtemps les élites fortunées.

Le prestige et le glamour qui émanent des industries du cinéma, de la télévision et de la musique ont fait de la ville l'une des plus attrayantes pour les acheteurs les plus aisés. Los Angeles est une ville cosmopolite qui accueille de très nombreuses entreprises et institutions culturelles. Avec une moyenne de 284 jours d'ensoleillement par an, elle bénéficie également de l'un des climats tempérés les plus agréables du pays, une magnifique opportunité pour les amateurs d'activités de plein air comme le surf ou la randonnée. Mais la « Cité des Anges » est plus connue pour ses quartiers extrêmement fortunés et le train de vie luxueux qu'on y mène.

## LES BIENS RECHERCHÉS

À Los Angeles, les biens fonciers recherchés par les acheteurs fortunés sont d'une grande variété. Les ventes de grandes résidences familiales dans les banlieues chics continuent de jouer un rôle moteur sur le marché du luxe, tout comme les propriétés avec vue sur mer des villes côtières telles que Malibu ou Santa Monica. Une vue sur la skyline ou

sur l'océan Pacifique est souvent jugée essentielle. Les acheteurs fortunés ont également un penchant pour les grands terrains, avec jardins, piscines, cuisines et foyers d'extérieur ; une dépendance séparée pour recevoir les invités est souvent demandée. Les appartements de prestige, relativement récents pour le marché de la ville, sont également de plus en plus recherchés. De nombreux célibataires ou jeunes couples préfèrent vivre dans de grands immeubles, à la fois source d'une multitude d'équipements collectifs et proches du centre-ville.

## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les traditionnels quartiers chics de Beverly Hills et de Bel Air sont toujours à la pointe du marché du luxe et de l'ultra-luxe, avec des résidences vendues plusieurs millions de dollars. La zone de Venice-Mar Vista, proche du Pacifique, a également le vent en poupe, et de nombreuses entreprises high-tech, Google en tête, y ont ouvert des bureaux. De nombreuses propriétés de luxe ont été reconstruites le long du canal, mais dans cette zone appelée la « Silicon Beach » la soudaine accélération du marché du travail a entraîné une pénurie immobilière, rendant ainsi ces biens encore plus convoités, rares et donc chers. Les zones de West Hollywood, de Santa Monica, de Malibu, de Brentwood, et de Pacific Palisades sont également très prisées. Downtown Los Angeles est un quartier émergent particulièrement notable, avec l'apparition ou la construction de nombreux programmes immobiliers de luxe. Un lieu aujourd'hui moderne et branché, peuplé de jeunes de la classe supérieure, dynamique sur un plan social et offrant une vie nocturne avec de nombreux restaurants, cafés, discothèques et magasins.

## LA CLIENTÈLE

La clientèle aisée de Los Angeles

provient des quatre coins du monde, à l'image de la diversité de la ville elle-même. Los Angeles, aux côtés de New York, de Miami, et de San Francisco, est l'un des quatre principaux marchés pour les acheteurs étrangers fortunés cherchant à acquérir leur première résidence aux États-Unis. Mais les acquisitions par les Américains ne sont pas non plus en reste, et de nombreux Texans y achètent au comptant leur résidence secondaire. Comme on peut s'y attendre, un grand nombre d'acheteurs évoluent dans l'industrie du divertissement, mais Los Angeles est également en passe d'attirer les leaders aisés des nouvelles entreprises high-tech.

## LES OPPORTUNITÉS ET LES PERSPECTIVES

De manière générale, le marché de l'investissement immobilier de Los Angeles s'est accéléré ces dernières années, en raison de divers facteurs : des projets de luxe sont en cours de construction ou de rénovation dans toute la ville ; un nombre croissant d'acheteurs internationaux choisissent Los Angeles comme résidence principale. Une résidence de 450 m<sup>2</sup> habitables avec un petit terrain se négocie entre trois et cinq millions de dollars. Quant aux résidences d'exception, une maison neuve ou rénovée de 900 m<sup>2</sup> avec plus ou moins 2 000 m<sup>2</sup> de terrain à Beverly Hills ou à Bel Air se négociera entre dix et trente millions de dollars. Les villes proches de l'océan comme Santa Monica et Venice, vont connaître une forte croissance car la demande est supérieure à l'offre. Le prix médian des maisons particulières comme des appartements de luxe a augmenté en 2017, faisant de Los Angeles l'une des rares villes des États-Unis où le segment du luxe a surpassé le reste du marché.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
West Hollywood	7,500 USD	9,000 USD	Stable	Stable
Santa Monica	9,500 USD	11,500 USD	+ 8%	+ 4%
Malibu	9,000 USD	11,500 USD	Stable	Stable
Beverly Hills	11,000 USD	16,000 USD	+ 2%	Stable
Centre (Downtown)	7,000 USD	9,100 USD	+ 4%	+ 4%

## QU'ACHÈTE T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

West Hollywood	130 m <sup>2</sup>
Santa Monica	105 m <sup>2</sup>
Malibu	110 m <sup>2</sup>
Beverly Hills	90 m <sup>2</sup>
Centre (Downtown)	140 m <sup>2</sup>

“Le marché de prestige de Los Angeles est en plein essor, avec de très nombreuses opportunités d'achat de produits haut de gamme, situés dans des emplacements privilégiés, et disposant de vastes terrains.”

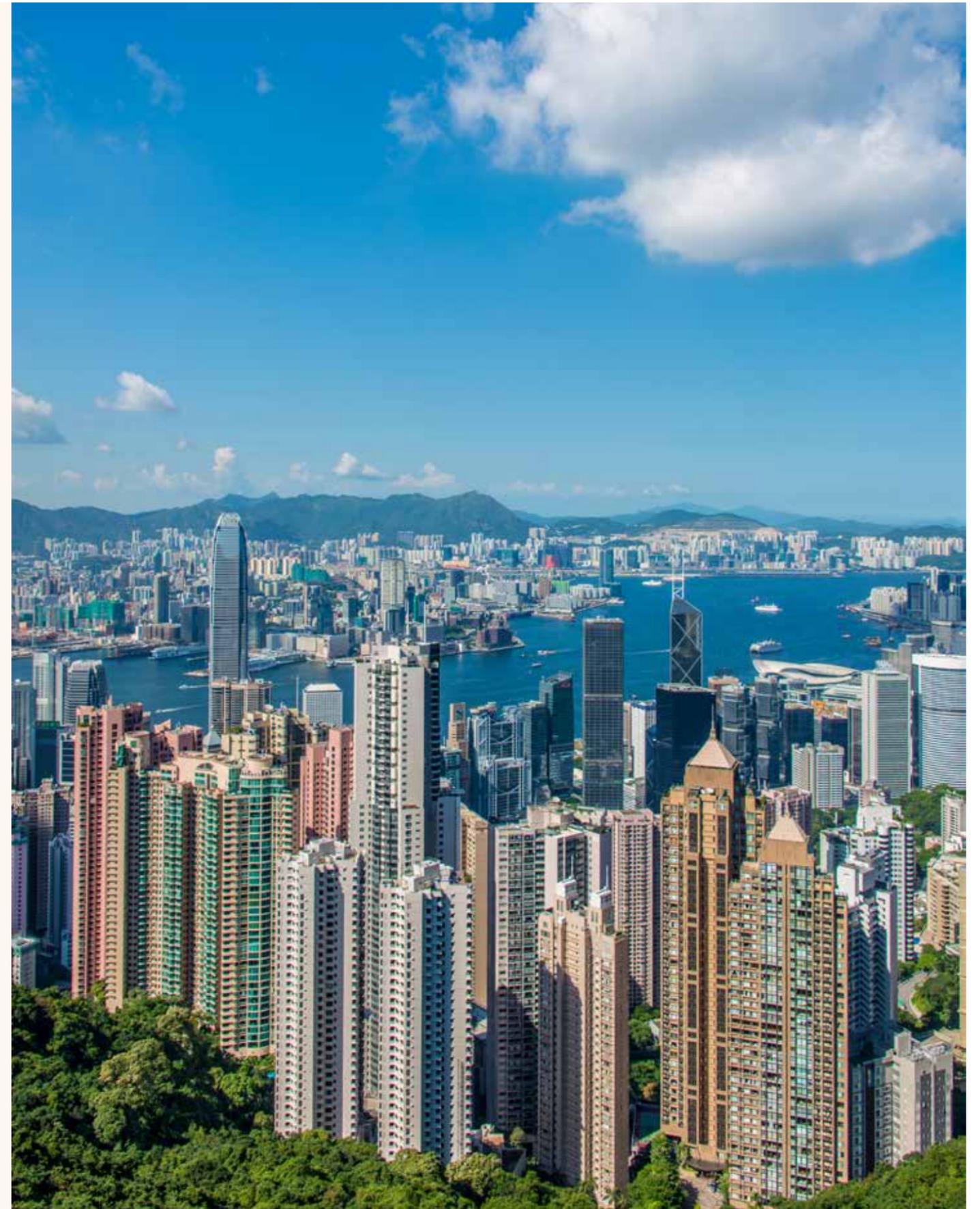
DANIEL AZOURI,  
DIRECTEUR DE BARNES LOS ANGELES

Source : BARNES

# HONG KONG

*Hong Kong reste l'une des villes les plus visitées au monde par une clientèle internationale, avec plus de vingt-six millions d'arrivées internationales en 2016 et soixante millions de visiteurs chaque année, pour 7,2 millions d'habitants. Hong Kong reste également la ville d'Asie la plus attractive pour les entrepreneurs du monde entier et notamment de Chine. Elle bénéficie du réseau de transport aérien et maritime le plus développé de toute l'Asie.*

*Hong Kong est en deuxième place en ce qui concerne l'indicateur des enseignes de luxe. Enfin, Hong Kong est une des principales places financières internationales, qui comporte également sur son territoire une forte concentration de HNWI.*



# HONG KONG POURSAIT SA CROISSANCE



## Hong Kong ~ Chine

Ville phare de l'Asie et véritable poumon économique de la zone, Hong Kong affiche une croissance annuelle positive depuis des années : 2,16% en 2016. Causeway Bay, la grande artère commerciale recherchée par les grandes enseignes du luxe est devenue la plus chère du monde. Un terrain de 2 880 m<sup>2</sup> disponible pour la construction d'un gratte-ciel s'est vendu plus de 2,5 milliards d'euros au printemps 2017 : un record révélateur de la folie immobilière qui s'empare de la ville, faute d'espace pour construire et malgré de nombreuses mesures de contrôles du marché prises par les autorités. Compte tenu des dernières dispositions de restriction adoptées par les autorités chinoises dans de nombreuses villes, Hong Kong de par son statut particulier va attirer de plus en plus d'investisseurs.

### LA CLIENTÈLE

Elle est internationale et majoritairement chinoise, généralement venue pour affaires

et très fortunée. Nombreux sont les cadres de la finance à s'y installer, travaillant dans les grandes banques présentes. La classe moyenne « plus », est de plus en plus nombreuse à y venir pour de courts séjours shopping et divertissement. Les Chinois du continent sont les premiers clients des promoteurs de Hong Kong. Tout « l'establishment » de Pékin et de Shanghai et tous les grands managers y disposent d'un pied-à-terre.

### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Happy Valley très résidentiel et privilégié par les expatriés, Sheung Wan en pleine gentrification, les grandes résidences de Mid Levels, en haut du plus grand escalator du monde.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Même à 66 700 € le mètre carré pour un appartement avec vue sur la mer, les programmes s'arrachent comme des petits pains. L'espace et les grands volumes sont le véritable luxe ici.

### LES EXIGENCES

La vue mer, les appartements situés en hauteur avec parkings, services et conciergerie. Une chambre pour le personnel est un véritable luxe très apprécié. Tout doit être soigné dans le moindre détail et refléter la réussite du propriétaire.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les prix de l'immobilier sont repartis à la hausse, malgré les efforts du gouvernement pour les contenir : nouvelles taxes à l'achat dorénavant appliquées aux Hongkongais comme aux non résidents,

hausse des taux de crédit et restrictions d'emprunt,... Mais ces mesures restent encore moins sévères que celles prises en Chine dans les plus grandes villes, ce qui maintient l'intérêt pour la ville et ne ralentit pas le marché. D'autant que ce territoire permet aux investisseurs d'avoir accès à la zone dollar, leur permettant de protéger leurs avoirs d'une éventuelle dévaluation du yuan. Les perspectives de plus-values attendues en 2018 dans le secteur résidentiel sont estimées à 10% en moyenne et pourraient même atteindre 20% si l'on en croit le 'JLL's Year-end Property Market Review and Forecast. Cet emballement pourrait amener la réserve fédérale à prendre de nouvelles mesures encore plus restrictives sur le marché immobilier local, pour continuer d'attirer de nouveaux acquéreurs, des investisseurs et maintenir sur place l'habitat des travailleurs locaux. Le quartier de la gare de Kowloon est promis à une forte expansion avec l'arrivée d'une nouvelle ligne de train reliant Hong Kong à Pékin via Guangzhou et Shenzhen et présente un intérêt certain pour de nombreux acquéreurs en provenance de la Chine continentale.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
Mid Levels	45,000 USD	55,000 USD	5%
Happy Valley	36,000 USD	42,500 USD	4%
Kowloon	26,000 USD	33,000 USD	2%

## QU'ACHÈTE T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

Mid Levels	22 m <sup>2</sup>
Happy Valley	27 m <sup>2</sup>
Kowloon	38 m <sup>2</sup>

Source : BARNES

# RÉSIDENCES SECONDAIRES: LES DESTINATIONS EN VOGUE

*Comme démontré précédemment, un des moteurs principaux de la croissance de l'immobilier haut de gamme réside dans la forte mobilité des HNWI qui investissent de plus en plus dans des résidences secondaires situées dans les plus beaux lieux de villégiature à l'international. L'amélioration des transports aériens, le boom du marché des jets privés depuis les années 2000 et la mondialisation des entreprises ont stimulé la demande en faveur des résidences secondaires, dont l'acquisition représente un investissement professionnel, familial, éducatif ou de loisirs.*

*Depuis plusieurs années, l'investissement dans une résidence secondaire est même devenu un placement fructueux, notamment via la location saisonnière, qui facilite également l'entretien du logement.*

*D'après BARNES et WARBURG, les cinq destinations de bord de mer les plus recherchées comme lieux de résidences secondaires sont la Côte d'Azur en France, les Baléares en Espagne, Palm Beach et les Hamptons aux États-Unis et enfin Porto Cervo en Italie.*



# TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER



01 **CÔTE D'AZUR**  
*(Cannes, Saint-Tropez)*

02 **BALÉARES**  
*(Ibiza, Palma)*

03 **PALM BEACH**

04 **LES HAMPTONS**

05 **PORTO CERVO**

# TOP 5 BORD DE MER

## 1. CANNES

*Ville phare de la Côte d'Azur, Cannes en est également la capitale économique, touristique et culturelle. Les nombreux festivals rythment les saisons et la ville a, grâce à ces « rendez-vous », une renommée internationale. Elle bénéficie par ailleurs d'une excellente desserte ferroviaire, routière et aéroportuaire (Nice à vingt-sept kilomètres) et un croisiériste sur deux visite Cannes.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

La Californie et Super Cannes, pour la vue et l'exposition.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Les propriétés sur les hauteurs de Cannes ou au Cap d'Antibes avec vue mer restent très prisées, même si la clientèle étrangère est moins présente. Les appartements, particulièrement les penthouses, sont très appréciés et les pied-à-terre sont recherchés par les investisseurs pour la location saisonnière.

### LES ATTENTES

Très internationale, la clientèle est très exigeante sur la qualité du bien et les services proposés, type conciergerie. Elle acquiert majoritairement des résidences secondaires.

### LA CLIENTÈLE

Elle est internationale (les Américains sont de retour et les Européens du Nord toujours très présents) et dispose localement d'un patrimoine compris entre cinq et quinze millions d'euros.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

De belles opportunités se profilent pour les demeures de caractère dans l'arrière-pays, les prix étant redevenus raisonnables, particulièrement sur ces secteurs. Après sept années de baisse consécutive, jusqu'à fin 2016, le marché a repris des couleurs.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 110 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	VILLAS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Cannes	20 000 €	30 000 €	+ 2%	+ 58%

Source : BARNES

# TOP 5 BORD DE MER

## 1. SAINT-TROPEZ

*On ne présente plus Saint-Tropez, adresse internationalement connue de la jet-set européenne et américaine en quête d'authenticité provençale. Saint-Tropez fait toujours rêver et demeure le passage obligé des célébrités, des passionnés d'histoire et d'art, des férus de patrimoine et des amoureux de la Méditerranée.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Si la place des Lices et le Vieux Port sont plébiscités, tout le centre village est recherché pour pouvoir se déplacer à pied.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Ceux qui permettent d'aller au village à pied et d'avoir la vue sur la mer tout en étant protégé du regard des autres.

### LES ATTENTES

A l'achat comme à la location, la clientèle est très exigeante sur la qualité du bien et les services proposés, type conciergerie qui permettent d'avoir « tout tout de suite ». Elle apprécie tout particulièrement les propriétés à l'abri des regards.

### LA CLIENTÈLE

Elle est internationale (les Américains sont de retour, les Européens de l'Est y sont de plus en plus présents), très fortunée. Ils y possèdent de luxueuses villas dont les prix oscillent entre dix et cinquante millions d'euros. Elle est très exigeante et intraitable sur la palette et la qualité des services offerts.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Après une baisse des prix de plus de 50% entre 2007 et 2016 et une dernière correction à la baisse courant 2017, les prix semblent désormais stabilisés à des niveaux raisonnables, donnant une bonne dynamique au marché en matière de location comme en matière de transaction.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 80 à 100 m<sup>2</sup>, bien placé au cœur de Saint-Tropez.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	VILLAS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Saint-Tropez	20 000 €	40 000 €	+ 15%	+ 50%

Source : BARNES

# TOP 5 BORD DE MER

## 2. BALÉARES

Connue comme étant la résidence de la famille royale espagnole pour les vacances estivales, Majorque offre de superbes villas de luxe ainsi qu'une large sélection d'activités aquatiques, le tout agrémenté d'un paysage et d'un climat unique. Les personnes fortunées voient en cette île une oasis irrésistible pour leurs yachts. Ibiza est synonyme de jet-set et de fêtes jusqu'au bout de la nuit. Mais cette petite île qui ne dort jamais regorge de domaines cachés où la tranquillité, à l'abri des regards, reste le maître-mot.



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Majorque : dans la vieille ville, les superbes demeures d'époque, le district de Poniente (au sud-ouest de la ville) riche en appartements-terrace panoramiques avec vue sur la mer, le quartier de Son Vida avec ses imposantes villas de luxe.

Ibiza : les plages de Talamanga, Figueretas, Playa d'En Bossa et Roca Llisa.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Majorque/Ibiza : grandes villas pieds dans l'eau, penthouses en front de mer

### LES ATTENTES

Majorque/Ibiza : des biens sans défaut, offrant des prestations de très grande qualité avec piscine, dans des jardins clos, pour le respect de la vie privée, et une vue mer.

### LA CLIENTÈLE

Elle est majoritairement européenne, principalement venue de l'Europe du nord. Les riches familles espagnoles sont également présentes.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Bénéficiant d'une excellente stabilité politique, du retour de la croissance espagnole, d'une excellente desserte aérienne et portuaire, d'un niveau de vie attractif et d'un climat idéal, les Baléares offrent de belles perspectives de développement. La protection accrue des sites naturels garantit un cadre de vie de très grande qualité.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un duplex de 180 m<sup>2</sup> avec 74 m<sup>2</sup> de terrasse vue sur la mer au cœur de Palma de Majorque. Un luxueux appartement de 91 m<sup>2</sup> avec terrasse situé en premier rang dans le domaine de prestige Las Boas signé Jean Nouvel à Ibiza.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	VILLAS	APPARTEMENTS	VILLAS
Baléares	4 500 €	5 000 €	+ 20%	+ 10%

Source : BARNES

# TOP 5 BORD DE MER

## 3. PALM BEACH

L'île de Palm Beach, longue de plus de vingt-cinq kilomètres, est le lieu de retraite le plus en vogue depuis l'ère des Rockefeller et jouit d'une réputation historique d'écrin de beau temps auprès des personnalités influentes et acteurs de l'industrie et de la finance. Avec plus de trente milliardaires possédant une propriété sur l'île, Palm Beach est à la hauteur de sa réputation. Cette ville immaculée, dont l'élégance historique a été protégée grâce aux efforts de sa Fondation pour la préservation, est connue pour son architecture datant de l'Âge d'or des États-Unis, ses restaurants de classe mondiale, ses boutiques haut de gamme, ses galeries d'art, ses attractions culturelles et ses plages pittoresques. La devise de l'île, « The Best of Everything », ou « Ce qu'il y a de mieux », devient évidente lorsque l'on considère le mariage unique entre vie de haute qualité et charme d'une petite ville. C'est ce qui fait de Palm Beach l'un des endroits les plus recherchés du monde.



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le quartier des milliardaires, « Billionaire's Row », situé dans la partie du South Ocean Boulevard directement au sud du Mar-a-Lago du président Donald Trump, comprend d'impressionnants biens immobiliers offrant plus de 1 800 m<sup>2</sup> de surface habitable et d'immenses jardins dont les prix varient entre vingt millions et cent cinquante millions de dollars américains. Les acheteurs fortunés à la recherche d'un secteur plus animé préfèrent se rapprocher du centre d'activité de Palm Beach, à proximité des boutiques de luxe de la Worth Avenue, des restaurants étoilés et du Everglades Golf Club. L'ouest de Palm Beach en particulier vit un véritable renouveau : il n'y a pas si longtemps le quartier situé de l'autre côté du pont n'était pas à la mode, mais il connaît désormais une implantation croissante de restaurants haut de gamme, de bars dynamiques, de festivals, de théâtres et de boutiques.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Les résidences les plus recherchées par les riches élites sont celles qui se situent sur le front de mer et disposent de piscines luxueuses, d'un espace de réception considérable et d'un terrain à la végétation luxuriante aménagé de façon à préserver la vie privée. Les immeubles modernes et luxueux d'une hauteur vertigineuse et offrant une vue sur l'océan sont également très recherchés, tout comme les hôtels particuliers situés en centre-ville.

### LES ATTENTES

La vue sur l'océan, la proximité avec la Worth Avenue et une adhésion au Bath & Tennis Club (ou à un autre des clubs très fermés de l'île) font partie des priorités éventuelles des acheteurs fortunés. Pour les plus fortunés et les plus célèbres, la sécurité et l'intimité sont souvent des impératifs. Pour les acheteurs en possession d'un yacht, un accès aux quais avec possibilité d'amarrage ou de mouillage est essentiel.

### LA CLIENTÈLE

Palm Beach présente une population annuelle d'environ 11 000 individus et une population saisonnière de près de 30 000 individus. La majorité des riches élites qui résident sur l'île à l'année ou de façon saisonnière est constituée de citoyens Américains à la recherche d'un climat ensoleillé et d'une vie sociale animée. Cependant, les acheteurs étrangers, principalement originaires d'Europe et du Canada, sont de plus en plus enclins à faire de Palm Beach leur résidence principale ou secondaire.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Bien que les ventes de résidences aient fait l'objet d'une croissance rapide à tous les niveaux à Palm Beach, le marché du luxe est celui qui a connu le développement le plus substantiel. Le prix moyen des biens fonciers de luxe sur l'île a augmenté de 5 à 7% depuis l'année dernière, atteignant 15 827 USD au mètre carré (1,470 USD/sq.ft) au deuxième trimestre de cette année.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

Un bel appartement de trois chambres de 140 m<sup>2</sup> à West Palm Beach.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Palm Beach Billionaire's Row	9,500 USD	15,500 USD	+ 3%	+ 7%
West Palm Beach	4,800 USD	9,000 USD	+ 5%	+ 2%

Source : BARNES

# TOP 5 BORD DE MER

## 4. LES HAMPTONS

*Les Hamptons sont le lieu de villégiature préféré des riches New-Yorkais, surtout ceux du très chic Upper East Side, où résident les héritiers de vieilles fortunes et les traders de Wall Street. Southampton, la « capitale », est à deux heures de voiture et trois quarts d'heure de Manhattan en hydravion ou quelques minutes en hélicoptère. Grâce à une lumière splendide sur l'Atlantique, de nombreux artistes et peintres, notamment les surréalistes, y ont élu domicile. De nombreuses célébrités y possèdent de grandes villas. East Hampton, la deuxième ville de la région, est très prisée des jeunes fortunés, pour ses bars et restaurants. Montauk, ancien village de pêcheurs, est devenu le lieu à la mode. Le sport le plus pratiqué est le polo, ce dont s'est inspiré le créateur Ralph Lauren qui y réside.*



### LES LIEUX LES PLUS PRISÉS

Sagaponack, le village réputé le plus cher des Etats-Unis et Meadow Lane surnommée « l'avenue des milliardaires » à Southampton. A East Hampton, Georgica Pond et Further Lane. Le port de Sag Harbor où s'arrêtent les plus grands yachts.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Les manoirs style Nouvelle-Angleterre autour desquelles s'épanouissent hêtres et érables du Japon et piscine, à cinquante mètres de l'océan à Southampton. Les villas ultra-contemporaines avec vue mer, en bord de plage.

### LES ATTENTES

Des propriétés entourées de jardin, avec piscine. De vastes volumes et de nombreuses chambres, car le lieu est balnéaire et les propriétaires aiment recevoir.

### LA CLIENTÈLE

Elle est américaine et très majoritairement newyorkaise. Les Hamptons sont surtout fréquentés au printemps et pendant l'été.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

New York continuant sa croissance et la population fortunée étant de plus en plus nombreuse, les Hamptons sont dans la même mouvance. Les prix immobiliers sont orientés à la hausse, tout comme le nombre annuel de transactions. Les longues plages sauvages de sable blanc, le subtil mélange entre décontraction et élégance, la proximité de Big Apple, de nombreux événements estivaux et surtout la possibilité d'être « entre soi » attirent de plus en plus de personnes fortunées. Comme il y a peu d'hôtels et que la location ne se pratique guère, il convient de devenir propriétaire pour séjourner dans les Hamptons.

### QU'ACHÈTE-TON AVEC UN MILLION DE DOLLARS ?

Un cottage avec trois chambres au sud de Southampton, dans les terres.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
East Hampton	15,000 USD	18,000 USD	+ 24%
Southampton	19,000 USD	21,500 USD	+ 9%

Source : BARNES

# TOP 5 BORD DE MER

## 5. PORTO CERVO

*Cette petite station balnéaire, ultra-chic, située au nord de la Sardaigne, fut édifiée dans les années 60 sur la volonté du prince Karim Aga Khan IV qui décida d'y bâtir un lieu exclusivement destiné à accueillir la clientèle internationale huppée et la jet-set. La marina et le port accueillent les plus grands yachts privés et les villas de ce petit Saint-Tropez local rivalisent de luxe, sur fond d'architecture sarde soigneusement recréée par l'architecte italien Luigi Vietti.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

La promenade du port à deux pas de la Piazzetta, face à la mer. Les abords du golf de Pervero, les villas pieds dans l'eau situées près des magnifiques plages de Porto Rotondo.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Villas avec piscine et vue sur mer, dans la marina face à l'anneau du bateau.

### LES ATTENTES

La clientèle qui privilégie le centre village souhaite pouvoir tout faire à pied. Celle qui opte pour des villas en hauteur apprécie de vivre à l'abri des regards, dans une propriété close et sécurisée.

### LA CLIENTÈLE

Internationale et venue principalement d'Europe avec une majorité d'Anglo-Saxons, elle constitue un club fermé de millionnaires et milliardaires venus de tous horizons : capitaines d'industrie, sportifs, hommes politiques, artistes, ... Rolls Royce y organise ses ateliers d'été et les jet-setters se retrouvent pour les « white parties » sur les yachts.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le développement du yachting de luxe va profiter à Porto Cervo dont la marina est tout particulièrement appréciée des plaisanciers fortunés.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 80 m<sup>2</sup> vue mer.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Porto Cervo	10 000 €	13 000 €	+ 8%	+ 12%

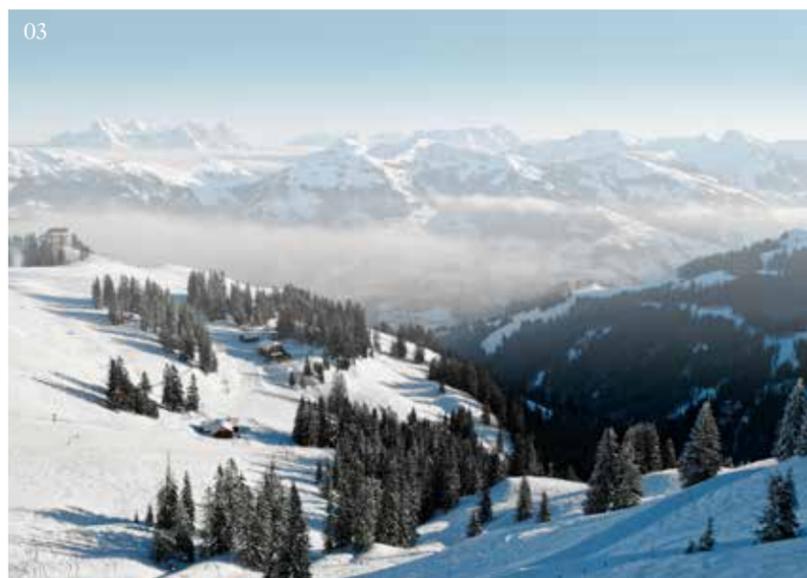
Source : BARNES



01



02



03



04



05

## TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

01 **ALPES FRANÇAISES**  
*(Megève, Chamonix, Courchevel, Méribel)*

02 **ALPES SUISSES**  
*(Gstaad, Verbier, Crans-Montana)*

03 **ALPES AUTRICHIENNES**  
*(Lech Zürs, Kitzbühel)*

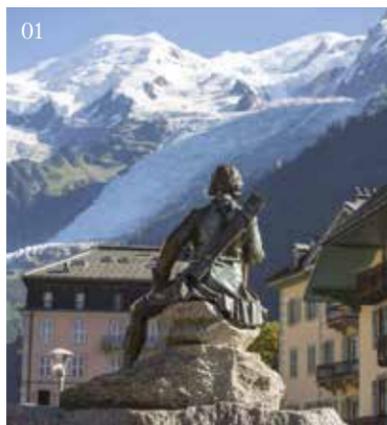
04 **ASPEN**

05 **JACKSON HOLE**

# TOP 5 MONTAGNE

## 1. ALPES FRANÇAISES

*Megève l'authentique, Chamonix la sportive, Méribel la précieuse... Les Alpes françaises séduisent une clientèle française et internationale qui apprécie l'art de vivre traditionnel montagnard.*



01. Chamonix  
02. Megève  
03. Méribel  
04. Courchevel



### POINTS FORTS

Megève : village authentique, enseignes du luxe, qualité de vie, tables étoilées, chalets skis aux pieds, services de conciergerie.

Chamonix : capitale internationale de l'alpinisme, au pied du Mont-Blanc, vastes appartements en centre-ville, architecture raffinée.

Méribel/Courchevel : au cœur du domaine des Trois Vallées et ses six cents kilomètres de pistes, villages de charme, renommée internationale, tables étoilées.

### MARCHÉ IMMOBILIER

Megève : clientèle 70% française, location saisonnière en hausse, prix stables, Mont-d'Arbois plébiscité

Chamonix : clientèle internationale majoritairement anglo-saxonne, prix stables, marché actif toute l'année, Place Balmat et Village des Bois

Méribel/Courchevel : clientèle internationale, chalets d'exception, prix en hausse de 8%

### LES BIENS LES PLUS PRISÉS

Les chalets ou appartements rénovés au pied des pistes, au design intérieur très contemporain et dotés d'un espace de bien-être. Un service de conciergerie est très apprécié.

### LES ATTENTES

Des biens sans défaut, rénovés, en centre village ou disposant d'un accès direct aux domaines skiables. Les places de parking sont très recherchées.

### LA CLIENTÈLE

Elle est majoritairement française à Megève, internationale à Méribel/Courchevel et sportive à Chamonix, principalement anglo-saxonne.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les Alpes françaises bénéficient d'une excellente réputation. Elles ont modernisé leurs équipements et misent de plus en plus sur « l'après ski » en multipliant les activités proposées, en développant les arts de la gastronomie et du bien-être. Elles savent également être des stations d'été en offrant de nombreuses animations culturelles et misent sur la qualité inégalée de leur environnement montagnard. Par ailleurs, le domaine du Mont-Blanc est connu dans le monde entier.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	CHALETs	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Méribel/Courchevel	19 000 €	17 000 €	+ 8%	Stable
Chamonix	12 000 €	12 000 €	Stable	Stable
Megève	16 000 €	17 000 €	Stable	Stable

## QU'ACHÈTE T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Méribel/Courchevel	65 m <sup>2</sup>
Chamonix	100 m <sup>2</sup>
Megève	77 m <sup>2</sup>

Source : BARNES

# TOP 5 MONTAGNE

## 2. ALPES SUISSES, GSTAAD

*Aujourd'hui, Gstaad est connue dans le monde entier pour son charme chic et son luxe discret et la région en fait son credo. Ce village de montagne très prisé, blotti dans une vallée active toute l'année est très apprécié pour son authenticité, sa vie locale, ses animations et le caractère international de ses résidents. C'est un refuge et un havre de paix pour les célébrités du monde entier.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

La promenade piétonne, les bords de piste skis aux pieds.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Les chalets et les appartements de belle facture, offrant une vue dégagée, des finitions en bois, une surface supérieure à cent mètres carrés et dotés d'un intérieur contemporain.

### LES ATTENTES

La clientèle est très exigeante sur la qualité du bien et les services proposés, type conciergerie. Elle acquiert majoritairement des résidences secondaires.

### LA CLIENTÈLE

Elle est internationale, majoritairement européenne et ultra-fortunée. Elle apprécie l'investissement en franc suisse, considéré comme une valeur sûre.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

De belles opportunités se profilent pour les demeures de caractère dans l'arrière-pays, les prix étant revenus à la raison, particulièrement sur ces secteurs. Le marché compte une hausse de 2% sur un an.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Un appartement de 40 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	24 000 CHF	32 000 CHF	Stable	Stable
Chalets	30 000 CHF	50 000 CHF	Stable	Stable

Source : BARNES

# TOP 5 MONTAGNE

## 2. ALPES SUISSES, VERBIER

*Paradis du ski free-ride en hiver et du VTT en été, Verbier est rattachée aux 4 Vallées, le plus grand domaine skiable des Alpes suisses. Verbier doit aussi sa réputation au fait d'avoir su garder le charme du village de montagne qu'il a toujours été.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Sonalon et Les Esserts : le premier pour sa vue dominante et ses beaux et grands chalets de luxe, le second pour son côté intime, petit village dans le village et son accès direct aux pistes.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Chalet récent, équipé wellness avec une position centrale et une vue dominant la vallée.

### LES ATTENTES

Un luxe discret et authentique avec une large palette de services personnalisés.

### LA CLIENTÈLE

Internationale et majoritairement britannique, elle dispose d'un patrimoine très conséquent et appartient au cercle des personnes les plus fortunées du monde.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Verbier confirme sa position de village vert en misant sur un urbanisme maîtrisé et en privilégiant le développement des transports propres.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Un appartement de 80 m<sup>2</sup>

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	20 000 CHF	30 000 CHF	Stable	Stable
Chalets	25 000 CHF	35 000 CHF	Stable	Stable

Source : BARNES

# TOP 5 MONTAGNE

## 2. ALPES SUISSES, CRANS-MONTANA

*Perchée à 1 500 mètres d'altitude au milieu de lacs, de vignes et de forêts somptueuses, Crans-Montana attire les personnalités les plus en vue autour de son « lifestyle » urbain à la montagne : gastronomie, tables étoilées et boutiques de luxe, dont Hermès et Louis Vuitton uniquement implantées à Crans-Montana et nulle part ailleurs en Valais. Ici, tout est fait pour la détente et le divertissement. C'est également une station alpine prisée grâce à une offre d'activités très diversifiée (ski, golf, marche, boutiques, cinéma, commerces et transports) et ses biens d'exception.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le centre de Crans-Montana, le quartier de la Tsarbouye ou encore Plans-Mayens.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Les appartements ou les chalets au centre ou très proche du centre avec vue montagne ou vallée et également des biens skis aux pieds.

### LES ATTENTES

La discrétion et les services : transports, accès facile, boutiques de luxe, spa de bien-être.

### LA CLIENTÈLE

Elle est de nationalité suisse, française mais également belge et italienne et en majorité propriétaire.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La station de Crans-Montana a fait et continue à faire de gros efforts dans les infrastructures (nouvelles télécabines, patinoire ultra-moderne, réseau routier, rénovation des bâtiments..). Une nouvelle école internationale, Le Régent Collège, a vu le jour il y a maintenant deux ans. Par ailleurs, un grand projet d'hôtel 5\* est en cours de réalisation au départ des télécabines de Cry d'Err, le Six Senses Résidences, proposant un hôtel de quarante-sept suites, ainsi que dix-sept appartements de luxe à la vente en résidence secondaire et aux étrangers. D'autres chaînes hôtelières internationales souhaitent également investir sur le Haut-Plateau.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Un appartement de trois pièces en ville.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	14 000 CHF	26 000 CHF	Stable	Stable
Chalets	15 000 CHF	30 000 CHF	Stable	Stable

Source : BARNES

# TOP 5 MONTAGNE

## 3. ALPES AUTRICHIENNES, KITZBÜHEL

*Sportive et mondaine, Kitzbühel est une station touristique du Tyrol à la renommée mondiale, comme Gstaad et Saint-Moritz. Son centre-ville médiéval et ses boutiques élégantes en font sans doute la plus belle ville de ski d'Europe et attire une clientèle sportive et raffinée. L'énergie de la ville va se manifester avec le ski bien évidemment mais aussi le polo sur neige, le triathlon ou les tournois de tennis. Ses paysages magnifiques, son ambiance conviviale, sa proximité de Munich et sa réputation internationale en font une valeur sûre.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les quartiers ensoleillés de Kitzbühel : Sonnberg, Lehenberg, Kochau, Lutzenberg sont considérés comme le nec plus ultra.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Grands chalets sur les pistes, villas avec vue montagne

### LES ATTENTES

La clientèle est très exigeante sur la qualité du bien et les services proposés, type conciergerie. Elle acquiert majoritairement des résidences secondaires.

### LA CLIENTÈLE

Les Autrichiens fortunés, les nouveaux millionnaires de Munich, de toute l'Allemagne et une clientèle internationale, majoritairement en provenance de l'Europe de l'Est.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les zones considérées comme les plus prestigieuses vont être de plus en plus recherchées, car l'espace disponible est rare et les endroits constructibles sont plus que comptés. Le réchauffement climatique pourrait avoir un impact sur le tourisme d'hiver, car la station n'est qu'à 762 mètres d'altitude même si la célèbre piste de descente internationale, la Streif est plus en hauteur.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de trois chambres dans un chalet.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	16 000 €	22 000 €	+ 2%	+ 2%
Chalets	20 000 €	30 000 €	+ 2%	+ 2%

Source : BARNES

# TOP 5 MONTAGNE

## 3. ALPES AUTRICHIENNES, LECH ZÜRS AM ARLBERG

*Cette station, composée des deux villages de Lech et de Zürs fait partie du cercle fermé des onze lieux élus « Best of the Alps ». Seul endroit en Autriche où il est possible de pratiquer l'hélicoptère, Lech Zürs fait partie du plus grand domaine skiable autrichien. Mais au-delà du ski et des activités de glisse, notamment pour les amateurs de poudreuse avec deux cents kilomètres de descentes en hors-piste, la station est également renommée pour ses nombreuses tables gastronomiques ; on trouve ici la plus forte densité de toques Gault & Millau au monde.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Tous ! Les villages de Lech et de Zürs sont restés traditionnels et sont directement posés sur les pistes. Les pistes de ski sont seulement à quelques mètres du centre et des petites routes secondaires.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Les vastes chalets traditionnels d'extérieur mais rénovés par des architectes pour leur donner un intérieur à la fois contemporain et chaleureux. Un espace bien-être est très apprécié, tout comme la vue sur la montagne.

### LES ATTENTES

Une conciergerie de premier ordre, les transferts des aéroports de Munich ou Innsbruck et la dépose en hélicoptère en haut des pistes.

### LA CLIENTÈLE

Les familles princières d'Europe, les célébrités, les sportifs de haut niveau... On ne compte plus le nombre de personnalités adeptes de Lech en Arlberg. Une fréquentation due au prestige de la station, à la beauté de ses villages et aux hébergements de luxe qui lui confèrent un aspect mondain.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les deux villages ont volontairement gardé un développement limité de façon à conserver une atmosphère conviviale et une architecture typique du Vorarlberg. Avec des manifestations culturelles de haute qualité, Lech Zürs am Arlberg jouit d'une réputation internationale dans le monde de l'art et de la musique. L'environnement et la nature sont particulièrement protégés ce qui a permis le développement de randonnées d'été très prisées et internationalement reconnues. La sauvegarde de l'authenticité et le positionnement de station de prestige sont les axes d'un développement foncier très maîtrisé, maintenant les prix orientés à la hausse.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 65 m<sup>2</sup> avec deux chambres.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	16 000 €	22 000 €	+ 2%	+ 2%
Chalets	20 000 €	30 000 €	+ 2%	+ 2%

Source : BARNES

# TOP 5 MONTAGNE

## 4. ASPEN

Établie en tant que village de mineurs d'argent dans les années 1880, Aspen a gagné en notoriété en devenant une station de montagne phare des années 1950 et s'est imposée depuis comme l'une des destinations de vacances les plus en vogue parmi les élites fortunées. En plus de ses stations de ski de renommée mondiale et de ses résidences luxueuses, Aspen jouit d'une communauté culturelle et intellectuelle des plus impressionnantes avec ses institutions telles que le Wheeler Opera House et le Aspen Art Museum qui accueillent certains des meilleurs musiciens et artistes au monde. Contrairement à la plupart des stations de ski, il est possible de résider à Aspen tout au long de l'année, car la ville propose des boutiques et restaurants sophistiqués, d'excellentes écoles publiques et privées ainsi que des infrastructures médicales et des centres de loisirs de premier ordre.



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le quartier de Red Mountain, aussi connu sous le nom de la « Montagne des milliardaires », est l'un des quartiers résidentiels les plus prestigieux et offre une vue imprenable sur les montagnes tout en étant à proximité du centre-ville d'Aspen. Ce quartier se divise entre une partie haute et une partie basse et concentre des propriétés de grand standing dont les prix varient entre quinze et quarante millions de dollars. Le quartier historique à l'ouest de la ville est également très recherché. Les rues bordées d'arbres de ce quartier élégant accueillent à la fois des maisons victoriennes ainsi que des propriétés modernes de standing à seulement quelques minutes du centre-ville dynamique d'Aspen.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Les acheteurs les plus fortunés recherchent généralement de grands hôtels particuliers modernes d'une superficie pouvant aller jusqu'à 1 800 m<sup>2</sup> et comprenant au moins sept chambres, des fenêtres allant du sol au plafond, d'immenses terrasses en bois et un vaste espace extérieur. Les maisons victoriennes rénovées disposant de jardins à la française sont également populaires auprès des acheteurs souhaitant résider à Aspen tout au long de l'année.

### LES ATTENTES

La beauté naturelle des montagnes Rocheuses, que l'on aperçoit depuis presque tous les recoins de la ville, explique la nécessité d'une vue sur les reliefs et les paysages pittoresques pour les acheteurs les plus fortunés. L'accès aux stations de ski ou encore un important espace de réception sont également des impératifs. En ce qui concerne les résidences plus urbaines, la proximité des bâtiments culturels, boutiques, restaurants et de la vie nocturne figure en tête sur la liste des priorités.

### LA CLIENTÈLE

La plupart des acheteurs sont originaires des États-Unis, mais Aspen attire de plus en plus d'acheteurs du monde entier. En dehors des résidents à l'année, Aspen est une destination populaire pour les résidents temporaires et les acheteurs en recherche d'une résidence secondaire.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Après avoir subi une chute au cours du premier semestre 2016, le marché de l'immobilier s'est consolidé en début d'année et les quartiers les plus convoités d'Aspen font désormais l'objet de ventes record. Les prix moyens sont généralement sujets à une tendance haussière, notamment les hôtels particuliers et les copropriétés.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

Un appartement de 65 m<sup>2</sup> avec deux chambres.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Aspen	21,500 USD	42,000 USD	+ 5%	+ 4%

Source : BARNES

# TOP 5 MONTAGNE

## 5. JACKSON HOLE

*Autrefois une communauté de trappeurs et d'éleveurs, Jackson Hole est devenue la destination favorite des amateurs de ski depuis l'ouverture du Jackson Hole Mountain Resort dans les années 1960. Au cours de ces dernières décennies, Jackson Hole s'est imposée comme étant plus qu'une simple station de ski : la vallée toute entière, nichée au cœur du spectaculaire tableau esquissé par la chaîne Teton, est devenue l'une des destinations de luxe les plus prestigieuses du pays, proposant des activités tout au long de l'année aux élites fortunées aux âmes d'aventuriers.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le village de Teton, au pied du Jackson Hole Resort, est réputé pour sa proximité avec la montagne et pour son Shooting Star Golf Club ainsi que pour des événements tels que le Grand Teton Music Festival qui se déroule en été. Granite Ridge est particulièrement recherché pour ses résidences modernes et spacieuses. Jackson est le cœur commercial de la zone et dispose d'un accès facile au Snow King Mountain Resort. Le centre-ville historique abrite quelques-uns des meilleurs restaurants ainsi que certaines des galeries d'art et salles de spectacles les plus prestigieuses qui soient. Wilson et sa région proposent des résidences haut de gamme isolées avec vue sur la chaîne Teton et accès aux parcours de VTT et aux pistes de ski de l'arrière-pays.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Les mordus de ski fortunés optent pour des propriétés jouissant d'un accès direct aux pistes et disposant de terrasses en bois chauffées surplombant les pentes. Pour les acheteurs à la recherche d'une superficie considérable, d'autres quartiers abritent des ranchs rénovés qui allient Americana rustique et mode de vie luxueux avec leurs fenêtres allant du sol au plafond offrant une vue imprenable sur les montagnes.

### LES ATTENTES

La proximité avec les montagnes et une vue sur le paysage naturel, sa faune et sa flore sont des impératifs en ce qui concerne les acheteurs à Jackson Hole. Un accès aux clubs privés de luxe tels que le Shooting Star, notamment au cours des mois d'été, est un plus.

### LA CLIENTÈLE

Les élites fortunées en recherche d'aventure se rendent à Jackson Hole pour son alliance unique de luxe et de sensations. La vallée est une destination tout aussi populaire en période estivale qu'hivernale. Les résidents et visiteurs peuvent y descendre les pistes de ski, pratiquer la descente en eaux vives et profiter des merveilleux spas de l'Amangani Resort ou du Four Seasons. Le Wyoming est un État

particulièrement clément au niveau fiscal : absence d'impôts sur les revenus des particuliers ou sur les sociétés, aucun impôt successoral ou droit de succession et un des taux d'imposition foncière et de taxes sur les ventes les plus bas du pays. De telles politiques tendent à attirer des acheteurs fortunés des quatre coins du pays ainsi que des individus du monde entier souhaitant acquérir une résidence secondaire.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Seuls 3% du territoire du Comté de Teton sont privés. Les 97% restant appartiennent au gouvernement national, ce qui explique que les terrains soient très recherchés et assure une augmentation régulière de la valeur de l'immobilier. Dans le domaine de l'immobilier de luxe, la méthode la plus répandue consiste à acheter un terrain vierge, si possible, et d'en faire le berceau du parfait écrin réunissant mode de vie occidental et élégance.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

Un appartement de 130 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	CHALETs	APPARTEMENTS	CHALETs
Jackson Hole	7,700 USD	13,100 USD	+ 8%	+ 10%

Source : BARNES

# LES DESTINATIONS À SUIVRE

*L'immobilier de prestige est en perpétuel mouvement, suivant les évolutions de notre société et des désirs de la clientèle haut de gamme, habituée à toujours plus d'excellence. Qu'il s'agisse de capitales, de hauts lieux de villégiature ou d'adresses encore préservées, voici notre sélection des destinations à suivre.*

*Celles sur lesquelles il faut miser aujourd'hui !*

- 01 \_ BUDAPEST, HONGRIE
- 02 \_ ATHÈNES, GRÈCE
- 03 \_ BERLIN, ALLEMAGNE
- 04 \_ MONTRÉAL, QUÉBEC
- 05 \_ VIENNE, AUTRICHE
- 06 \_ GENÈVE, SUISSE
- 07 \_ ZURICH, SUISSE
- 08 \_ BRUXELLES, BELGIQUE
- 09 \_ LISBONNE, PORTUGAL
- 10 \_ MONACO
- 11 \_ BIARRITZ, FRANCE
- 12 \_ PORTO-VECCHIO, FRANCE
- 13 \_ HO CHI MINH VILLE, VIETNAM
- 14 \_ MEXICO, MEXIQUE
- 15 \_ MARRAKECH, MAROC
- 16 \_ ILE MAURICE
- 17 \_ TORONTO, CANADA
- 18 \_ MIAMI, ÉTATS-UNIS
- 19 \_ PUNTA DEL ESTE, URUGUAY
- 20 \_ LE CAP, AFRIQUE DU SUD



01



02



03

- 01. *Mexico, Mexique*
- 02. *Porto-Vecchio, France*
- 03. *Ile Maurice*
- 04. *Toronto, Canada*
- 05. *Berlin, Allemagne*
- 06. *Le Cap, Afrique du Sud*



04



05



06

# 1. BUDAPEST, HONGRIE

*Fondée en 1873, Budapest a été la seconde capitale de l'empire Austro-hongrois et possède un patrimoine immobilier exceptionnel. Son agencement naturel avec le Danube en son cœur, la colline de Buda et les vues imprenables qu'elle offre font d'elle l'une des plus belles cités d'Europe. Comme Lisbonne, Barcelone, et Madrid en leur temps, Budapest connaît une période de très forte croissance liée à une économie dynamique et un emplacement géographique au carrefour de l'Europe. Elle comprend des immeubles de très grande qualité architecturale. La fiscalité y est une des plus attractives d'Europe.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les quartiers autour du Danube, tels le 5<sup>e</sup> où de nombreux immeubles ont été intégralement rénovés voient les prix monter en flèche (+35% en deux ans). Les vieux immeubles et appartements à rénover dans les quartiers 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> disposant de très beaux potentiels sont la cible actuelle des investisseurs. Sans oublier l'avenue Andrássy où les marques de luxe sont désormais toutes installées.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Les biens recherchés sont des appartements déjà rénovés entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, dans les quartiers précités mais également dans les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> arrondissements. L'ancien connaît un très vif succès avec des rénovations relativement peu chères (autour de 2 000 euros/m<sup>2</sup>) pour des placements dont les rendements vont être très supérieurs à ceux de l'Europe de l'Ouest (autour de 6%). On peut trouver des appartements à rénover dans d'excellents quartiers comme autour de l'opéra à partir de 3 500 € le mètre carré. Les biens en parfait état se négocieront à partir de 6 000 € le mètre carré.

## LES ATTENTES

Les exigences de la clientèle sont proches de celles de cette frange de la population en Europe de l'Ouest. Cependant, les nouvelles fortunes hongroises, qui sont de plus en plus nombreuses, sont parfois moins habituées aux pratiques et usages de l'Europe de l'Ouest si bien qu'il est nécessaire de les accompagner de manière complète pour les rassurer dans leurs investissements en dehors de Hongrie.

## LA CLIENTÈLE

La clientèle est de près de 30% d'étrangers actuellement sur le parc résidentiel. De nombreux Américains, Français, Moyen-Orientaux, et bien entendu Autrichiens et Allemands viennent actuellement investir pour profiter de l'opportunité.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Plus de deux millions de mètres carrés sont en construction et en rénovation dans le résidentiel à Budapest. La Hongrie connaît une croissance en 2017 de 3,4%, la balance budgétaire est la seule d'Europe qui soit positive et le taux de chômage est inférieur sur le troisième trimestre 2017 à 6,3%. Pour des clients qui recherchent une ville très sûre, un environnement fiscal avantageux (9% sur les dividendes, 13% sur le revenu, non double imposition avec la majorité des pays d'Europe de l'Ouest en général), Budapest est une ville à haute attractivité.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un très bel appartement sur la place Saint Istvan en face de la basilique sur un étage élevé, rénové, d'une surface comprise entre 160 et 200 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Budapest	5 500 €	8 000 €	+ 24%	+ 22%

Source : BARNES

## 2. ATHÈNES, GRÈCE

*Connue pour sa riche culture et son passé prestigieux, Athènes bénéficie d'un climat exceptionnel. C'est une destination touristique majeure et l'une des capitales les plus au sud de l'Europe. Elle dispose d'excellentes dessertes vers toutes les destinations européennes mais également avec les pays de l'Est et le Moyen-Orient. La crise passée, la ville connaît un regain d'intérêt.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Ce sont les quartiers d'Anaktora, de Kolonaki, d'Akropolis, le centre historique de la ville et la riviéra athénienne.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Dans le centre d'Athènes, les penthouses offrant une vue imprenable sur l'Acropole et la colline du Lycabette. Dans le sud, ce sont des logements en bord de mer ou ayant une vue sur la mer.

### LES ATTENTES

Les clients sont à la recherche de biens de très grande qualité, d'une architecture de belle facture et d'un excellent rapport qualité/prix.

### LA CLIENTÈLE

Elle est majoritairement constituée de Grecs fortunés, hommes d'affaires et dirigeants de compagnies maritimes. De nombreux Européens recherchant des opportunités d'investissement s'y pressent, suivis par des investisseurs venus du Moyen-Orient et de Chine qui y voient la possibilité d'obtenir le Golden Visa.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Il y a de très nombreux nouveaux programmes haut de gamme et très haut de gamme en cours de construction à Athènes. La situation économique se redresse et le spectre de la sortie de la zone Euro s'éloigne : deux points positifs qui rassurent les investisseurs.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un penthouse de 200 m<sup>2</sup> à Kolonaki

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Athènes	600 €	1 200 €	+ 7%	+ 8%

Source : BARNES

# 3. BERLIN, ALLEMAGNE

*Capitale du pays le plus solide économiquement de l'Europe, Berlin offre une qualité de vie exceptionnelle et d'excellentes opportunités d'investissement. Avec une démographie très favorable, une économie locale en forte progression, une énergie culturelle bouillonnante, une architecture en plein renouveau, des espaces verts qui représentent 40% du territoire et des prix immobiliers très abordables, Berlin a le vent en poupe.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Ce sont les quartiers de Charlottenburg, Grunewald, Dahlem, Mitte, Kreuzberg et Prenzlauer Berg.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Les appartements de luxe en dernier étage avec terrasse.

## LES ATTENTES

La clientèle fortunée ne souhaite pas faire de compromis entre l'emplacement premium, les équipements offerts et la qualité du bien. Elle exige des biens de prestige sans défauts, au-delà du seul critère du prix.

## LA CLIENTÈLE

Elle est internationale, composée de capitaines d'industrie, car beaucoup d'entreprises relocalisent leur siège social à Berlin. La ville accueille également de nombreuses personnes liées à la culture et au monde des arts. Les acheteurs à fort pouvoir d'achat continuent à affluer de l'étranger, notamment de Russie, de Chine et de Suisse.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La tendance immobilière globale reste la même avec une demande toujours plus forte et un manque chronique de nouveaux biens sur le marché. La ville est en plein renouveau avec de nombreux programmes neufs dans le Ring notamment et accueille chaque année de trente à quarante mille nouveaux habitants. Des quartiers plus périphériques mais résidentiels de Berlin comme Alt-Treptow, Köpenick ou Oberschöneweide se développent, car ils bénéficient d'excellentes dessertes.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 85 m<sup>2</sup> à Mitte.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	8 000 €	15 000 €	+ 4%	+ 4%
Maisons	8 000 €	20 000 €	+ 4%	+ 4%

Source : BARNES

Le prix au m<sup>2</sup> des maisons peut varier fortement en fonction de la taille du terrain et de son emplacement.

## 4. MONTRÉAL, QUÉBEC

*Contrairement à Toronto ou Vancouver, le marché québécois bien que prospère ne connaît pas de surchauffe. Il ne supporte donc pas la taxe de 15% imposée aux investisseurs étrangers sur les achats de biens immobiliers par d'autres provinces. L'économie se porte bien, le taux de chômage est peu élevé (5,6%), le dollar canadien est faible, le climat politique est stable et il n'y a aucun sentiment d'insécurité : autant d'éléments qui font de Montréal un endroit où il fait bon investir.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Griffintown, Plateau Mont-Royal, Outremont, Ville Mont-Royal et le vieux Montréal.

### LES BIENS RECHERCHÉS

A Westmount, Ville Mont-Royal et Outremont : des villas cossues à usage de résidence principale. Dans les autres secteurs, des appartements dans des condominiums avec services et sécurité 24H/24.

### LES ATTENTES

L'immédiate proximité d'écoles renommées, un terrain, un garage, la tranquillité et la confidentialité.

### LA CLIENTÈLE

Le nombre d'investisseurs immobiliers étrangers a bondi de 62% en un an, les Chinois notamment. Montréal bénéficie d'un marché de report suite à la nouvelle taxe instaurée à Vancouver. Dans les Laurentides et au Mont-Tremblant, à une heure de Montréal, il y a une importante clientèle de locataires férue de sports d'hiver et de golf.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les perspectives économiques sont excellentes d'autant que d'ici 2020, il y aura une pénurie de 750 000 postes qualifiés à pourvoir. Les portes vont ainsi s'ouvrir pour accueillir une population diplômée apte à occuper ces fonctions. Des entreprises du monde entier ont investi une somme record de 1,35 milliard de dollars dans la métropole l'an dernier, selon l'organisation Montréal International. L'instabilité provoquée par l'alternance aux USA et le Brexit avantagent Montréal. Avec son coût de la vie relativement bas, son réseau universitaire de qualité, son caractère festif et sa stabilité sur le plan politique, la métropole a de beaux jours devant elle.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

Une magnifique résidence dans les secteurs de Westmount, Ville Mont-Royal et Outremont ou un beau penthouse en centre-ville.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Montréal	9,500 USD	7,700 USD	+ 5%	+ 2%

Source : BARNES

## 5. VIENNE, AUTRICHE

*Capitale baroque de l'Autriche sur les bords du Danube, Vienne est synonyme d'élégance, de raffinement et d'art. Elle est le berceau historique de la musique. Son architecture soigneusement protégée, ses cent musées et sa très haute qualité de vie l'ont fait élire ville numéro un par l'étude Mercer. Vienne est également réputée pour son très haut niveau de sécurité, son offre culturelle et son rayonnement sur le monde des arts. Elle dispose d'une position centrale en Europe centre-est et ouest et d'excellentes dessertes routières et aéroportuaires vers toutes les autres capitales. De nombreuses multinationales y ont leur siège social ou d'importants bureaux.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le centre-ville et les quartiers qui le jouxtent, le Goldenes Quartier ainsi que les zones résidentielles des 13<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> districts. Les Français privilégient le 9<sup>e</sup>, là où sont installés le lycée français et les hôpitaux les plus réputés. Sans oublier la Freyung avec ses palais baroques et le quartier des Seigneurs.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Les luxueux appartements en derniers étages, les hôtels particuliers parfaitement rénovés.

### LES ATTENTES

La clientèle fortunée ne souhaite pas faire de compromis entre l'emplacement premium, les équipements offerts et la qualité du bien. Elle exige des biens de prestige sans défauts, au-delà du seul critère du prix.

### LA CLIENTÈLE

Elle est composée de capitaines d'industrie internationaux ayant d'importants liens avec les pays de l'Europe de l'Est, de nombreux diplomates et d'Autrichiens fortunés.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les arrondissements 21 et 22, plus récents et situés de l'autre côté du Danube, sont en fort développement et de nombreuses habitations plus aérées, notamment de standing sont implantées sur les rives du fleuve.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement haut de gamme de 90 m<sup>2</sup> ou de 50 m<sup>2</sup> dans le très haut de gamme.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	10 000 €	25 000 €	+ 2,5%	+ 2,5%
Maisons	10 000 €	20 000 €	+ 2,5%	+ 2,5%

Source : BARNES

Le prix au m<sup>2</sup> des maisons peut varier fortement en fonction de la taille du terrain et de son emplacement.

## 6. GENÈVE, SUISSE

*Internationalement connue, carrefour au centre de l'Europe, Genève est une des villes les plus prisées au monde. Siège de nombreuses organisations internationales, banques et multinationales, elle offre une qualité de vie inégalée, à deux pas des Alpes.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les quartiers de Cologny, Conches et l'hyper-centre de Genève : la Vieille Ville, les Quais et le quartier des Tranchées.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Ceux qui bénéficient d'une vue dans un environnement calme, à 15 minutes maximum du centre-ville. Les propriétés pieds dans l'eau, bénéficiant d'un ponton, les propriétés avec une vue lac ou les appartements/maisons situées dans l'hypercentre de Genève.

### LES ATTENTES

Des biens de grande qualité, parfaitement rénovés. En centre-ville, les places de parking sont de véritables plus.

### LA CLIENTÈLE

Jusqu'à deux millions d'euros, c'est une clientèle suisse. Au-delà, la majorité des acheteurs sont des étrangers qui bénéficient d'un permis d'établissement : banquiers, traders, expatriés fortunés ou des étrangers bénéficiant du forfait fiscal.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les endroits en devenir sont les Pâquis, Plainpalais et la Jonction qui sont des quartiers qui évoluent en se modernisant et deviennent les quartiers « bobo ». Egalement très prisés des acheteurs, des appartements en zone de développement qui permettent d'être propriétaire d'un bien à prix inférieur au prix du marché. En cas de revente dans les dix premières années, le prix est fixé par l'Etat. Mais au-delà de ces dix ans, le vendeur est libre de vendre au prix qu'il souhaite : un vrai pari sur le temps. Fin 2019, la future liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) connectera la frontière à Genève et aura une influence significative sur l'évolution du marché de l'immobilier. Egalement attendu, le projet du PAV (Praille-Acacias-Vernets) transformera la plus vaste zone industrielle de Genève en un quartier mixte où il fera bon vivre et travailler.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Un appartement de 55 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	12 500 CHF	22 000 CHF	Stable	Stable
Maisons	15 000 CHF	22 500 CHF	Stable	Stable

Source : BARNES

Le prix au m<sup>2</sup> des maisons peut varier fortement en fonction de la taille du terrain et de son emplacement.

# 7. ZURICH, SUISSE

*Zurich est la plus grande ville de Suisse et la capitale du canton de même nom. Grâce notamment à ses excellentes conditions sociales et économiques dans les domaines de la santé, de l'éducation, de l'habitat, sa politique environnementale, son superbe lac, ses nombreuses rivières, ainsi que les stations de ski voisines, Zurich se retrouve régulièrement en tête de classement des villes offrant la meilleure qualité de vie au monde. Pour toutes ces raisons, Zurich représente une ville d'avenir pour l'immobilier de prestige.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Autour du lac de Zurich, en particulier sur la côte d'or zurichoise (Goldküste) de Zollikon à Feldmeilen, car la région a un ensoleillement privilégié et bénéficie d'un très faible taux d'imposition fiscale. Les logements dans le centre de Zurich sont également les plus recherchés.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Dans le canton de Zurich, ils doivent avoir une situation centrale ou proche de la ville de Zurich, une vue sur le lac et une bonne desserte avec les transports en commun (train, bus, tramway). Toute l'infrastructure doit être cohérente (écoles, centre commercial, etc.).

## LES ATTENTES

Aux abords de Zurich, les maisons avec jardin sont privilégiées. En centre-ville, les appartements rénovés offrant de beaux volumes font partie des favoris.

## LA CLIENTÈLE

Fortunée et équilibrée entre acquéreurs célibataires, couples et familles.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les prix du marché reviennent progressivement à la normale offrant de nouvelles opportunités. Le calcul de la capacité financière d'achat est de plus en plus simplifié par les banques.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Dans la ville de Zurich, un petit appartement (40-50 m<sup>2</sup>) ou un appartement dans une copropriété plus grande. Dans le canton de Zurich (à l'extérieur de la ville), on peut acquérir un appartement de 5/6 pièces.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	18 000 CHF	24 000 CHF	Stable	Stable
Maisons	25 000 CHF	30 000 CHF	Stable	Stable

Source : BARNES

Le prix au m<sup>2</sup> des maisons peut varier fortement en fonction de la taille du terrain et de son emplacement.

## 8. BRUXELLES, BELGIQUE

*Bruxelles est la capitale européenne, mais également la capitale diplomatique au niveau mondial, en raison notamment de la présence sur son territoire des institutions européennes. Bruxelles est également le poumon économique du pays, l'économie représentant 20% du PIB national et un PIB par habitant parmi les plus élevés d'Europe. L'économie bruxelloise a pour caractéristique de ne pas s'emballer avec les événements, qu'ils soient heureux ou douloureux, donnant à la ville une stabilité qui inspire confiance.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Six communes couvrent 95% du marché des transactions et 85 % du marché des locations de l'immobilier de prestige: Uccle, Ixelles, Woluwe-Saint-Pierre, Bruxelles-Ville, Tervueren et Rhode-Saint-Genèse. Sans oublier le Square du Bois ou une partie de l'avenue Molière.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Les logements rénovés ou neufs offrant de grands volumes, une suite parentale avec dressing et des parkings en sous-sol pour les biens situés en centre ville. L'immeuble entier doit être haut de gamme, (pas seulement le penthouse du dernier étage) avec des prestations soignées, un hall prestigieux, une adresse de renom.

### LES ATTENTES

Le bien « type » recherché doit comporter trois chambres et un bureau modulable. Et une chambre ne se conçoit plus sans sa (grande) salle de bains et un (vaste) dressing privés : elle doit donc offrir globalement entre 30 et 50 m<sup>2</sup> de superficie. Et ce sera à l'avenant pour les autres chambres. Plusieurs places de parking sont appréciées.

### LA CLIENTÈLE

Près de 50% des acheteurs et des locataires sont Français. Les Anglais s'intéressent à cette ville, possible report de Brexit.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché locatif haut de gamme se développe. La demande de location est importante sur les biens d'exception et les clients sont prêts à payer entre 4 000 à 5 000 euros par mois si les biens correspondent vraiment à leur demande. La ville développe un plan mobilité favorisant les déplacements entre le centre et les abords de la ville.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 95 m<sup>2</sup> place Brugmann.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Bruxelles	3 800 €	3 500 €	Stable	+ 1%

Source : BARNES

# 9. LISBONNE, PORTUGAL

*Lisbonne est reconnue aujourd'hui comme la meilleure ville européenne pour y vivre, grâce à son climat ensoleillé, sa localisation géographique double mer et rivière, l'accueil chaleureux de ses habitants, la qualité de sa nourriture, le faible coût de la vie et la sécurité offerte par le pays. De nombreux entrepreneurs viennent développer des affaires et les retraités affluent grâce aux très importants avantages fiscaux offerts par le pays à ceux qui s'y installent.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

En centre-ville, le Chiado, Príncipe Real, Avenida da Liberdade et également les quartiers historiques d'Alfama, Graça et Santos. A proximité en bord de mer, Cascais, Sintra et Estoril.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Les Français apprécient les appartements classiques avec du caractère. Les Brésiliens préfèrent des rénovations intégrales et des finitions plutôt modernes. Les Chinois viennent surtout pour obtenir le Golden Visa et cherchent des appartements en étage élevé avec ascenseur d'une valeur d'au moins 500 000 euros, montant minimal à investir pour obtenir ce précieux sésame.

## LES ATTENTES

Des biens idéalement situés et avec des finitions haut de gamme. La grande majorité de la clientèle souhaite s'installer en famille et recherche un appartement offrant trois chambres et un grand séjour ou une maison avec jardin.

## LA CLIENTÈLE

Les Français sont les principaux acquéreurs, suivis par les Anglais, les Chinois et les Brésiliens. Les locataires sont majoritairement des Portugais et des Français.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les quartiers des bords du Tage sont en pleine rénovation et deviennent très attractifs. Alcantara, Marvila et Beato sont clairement les "place to be" de demain. Parallèlement, de nombreux programmes neufs se sont rapidement vendus en moins d'un an.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un bel appartement d'une surface comprise entre 120 et 180 m<sup>2</sup>, avec deux ou trois chambres à Lisbonne ou Cascais. Une maison à la mer à Troia ou Comporta ou une petite ferme proche de la plage à une heure de Lisbonne.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Lisbonne	7 500 €	5 500 €	+ 15%	+ 150%

Source : BARNES

# 10. MONACO

*La principauté offre un cadre de vie unique : dynamisme économique, sécurité de haut niveau, infrastructures (écoles, hôpitaux), stabilité politique sans égale et ensoleillement exceptionnel. Située à moins de trente minutes de l'aéroport de Nice (deuxième aéroport international de France), elle permet de rejoindre en deux heures la plupart des capitales européennes. Étant le plus petit pays d'Europe, son territoire exigu nécessite des extensions en mer.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Encore et toujours le Carré d'Or, avec vue sur le Casino, ainsi que les résidences haut de gamme. La zone de la plage du Larvotto qui est également proche du centre-ville et de tous les services. Fontvieille et sa marina, qui offre espaces verts et isolement. Quartiers montants : La Tour Odéon, très prisée pour ses prestations luxueuses, le projet One Monte-Carlo à proximité du Casino qui proposera des appartements de prestige destinés exclusivement à la location et le 26 Carré Or avec ses prestations haut de gamme.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Les petits appartements (studios et 2 pièces) sont prisés par les investisseurs et les plus grands appartements (deux ou trois chambres) attirent les familles qui s'établissent à Monaco.

## LA CLIENTÈLE

Pas moins de 120 nationalités sont présentes. Depuis dix ans, de nombreuses familles anglo-saxonnes, nordiques et quelques-unes d'Europe de l'Est font leur apparition.

## LES ATTENTES

La Principauté est choisie pour sa sécurité politique et économique. Les clients attendent une réponse sur-mesure à leurs besoins à la hauteur de leur investissement, de beaux produits avec vue et des emplacements de parking en sous-sol. Des produits atypiques comme des penthouses, ou des hôtels particuliers (perle rare en Principauté) sont très appréciés.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

C'est un marché vigoureux, porté par une demande supérieure à l'offre. Pour faire face à cette demande toujours croissante, les vendeurs proposent dorénavant des appartements rénovés au goût du jour. Hélas, peu de programmes neufs à court terme, la livraison du 26 Carré d'Or et du One Monte-Carlo étant prévues en 2019... L'avenir de la principauté verra de nouveaux secteurs se créer comme « l'Anse du portier » qui permettra une extension en mer d'environ six hectares.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un studio de 20 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Monaco	60 000 €	90 000 €	+ 5%	+ 8%

Source : BARNES

# 11. BIARRITZ, FRANCE

*La géographie de la Côte Basque, entre les Pyrénées et l'océan Atlantique offre à la fois un pays rural et authentique et des stations balnéaires reconnues pour ses spots de surf et ses golfs. L'authenticité des lieux se retrouve dans un urbanisme maîtrisé et respectueux des traditions. Le marché immobilier, stable depuis plusieurs années, a connu une réelle dynamique avec des délais de vente plus courts et des prix qui restent raisonnables.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Miramar, l'avenue Edouard-VII, avec panorama sur la grande plage et autour de l'église Sainte-Eugénie, avec vue sur le port des pêcheurs. Plus au sud, les quartiers Marbella et de La Milady, sans oublier Chiberta, le quartier résidentiel le plus prisé de la Côte basque, après le front de mer biarrot.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Villas et appartements en front de mer, biens en hyper-centre pour tout faire à pied, parfaitement rénovés.

## LES ATTENTES

Les biens recherchés doivent être parfaitement bien placés : centre-ville, mer ou montagne. Ils doivent avoir été rénovés avec goût, être habitables immédiatement et afficher une construction de belle facture, qu'elle soit traditionnelle en blanc et rouge ou au contraire, très contemporaine. Les biens à la décoration désuète et surannée, sans vue n'ont aucun succès.

## LA CLIENTÈLE

A la fois française et étrangère, majoritairement européenne, elle acquiert des résidences secondaires, profitant des vols réguliers qui placent Biarritz à une heure de Paris. Elle apprécie le trio montagne/mer/golf.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'arrivée en 2019 du Tram-bus qui, par deux lignes différentes, reliera Biarritz à Bayonne, Tarnos et Anglet, en desservant les centres-villes, va apporter une nouvelle croissance à la région, fluidifier le trafic et créer de nouveaux pôles d'emploi.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

78 m<sup>2</sup> à Miramar avec vue mer.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Biarritz	15 000 €	10 000 €	+ 10%	+ 40%

Source : BARNES

## 12. PORTO-VECCHIO, CORSE

*L'île de beauté représente aujourd'hui la troisième région la plus attractive de France. Ce dynamisme s'explique par des conditions d'investissement dans des sites d'exception, une douceur de vivre toute particulière, un sentiment de sécurité, de sérénité et d'authenticité. « L'Extrême Sud », de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio à Bonifacio mais également la côte sud ajaccienne et la Balagne deviennent des destinations « prime » de la Corse. Les biens « pieds dans l'eau », la vue mer sont les critères numéro un et de préférence en domaines privés et sécurisés.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les domaines privés comme ceux de Sperone, Cala Rossa, Punta d'Oro, Cala d'Oro, Punta d'Araso...

### LES BIENS RECHERCHÉS

Une villa récente, contemporaine, offrant des prestations haut de gamme sur un jardin paysager avec piscine, vue mer et proche de la plage. Un terrain à bâtir avec vue mer et proche de la plage. Une maison à rénover « pieds dans l'eau ». 30% de ces demandes le sont pour des investissements locatifs.

### LES ATTENTES

La clientèle recherche la tranquillité à l'abri des regards, dans des terrains clos. N'étant généralement pas sur place, elle apprécie de passer par un professionnel ayant une parfaite connaissance du marché et des biens et d'être également accompagnée dans toutes les démarches (rencontre des administrations, des prestataires...).

### LA CLIENTÈLE

Elle est majoritairement européenne et française, en résidence secondaire ou pour les vacances. La grande majorité des propriétaires dispose également d'un bateau.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les villes de l'extrême sud sont en cours d'aménagement. Les ports de Bonifacio, de Santa-Manza et de Porto-Vecchio sont agrandis. L'urbain s'embellit avec de nouveaux centres-villes pavés, des rocades, de nouvelles voiries, une meilleure offre de stationnement et la création de promenades piétonnes.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Dans l'ancien, une maison de 160 m<sup>2</sup> à rénover, vue mer, plage à pied, sur 1 500 m<sup>2</sup> de jardin dans un domaine privé. Une maison récente d'environ 300 m<sup>2</sup>, avec piscine, sur 2 000 m<sup>2</sup> de jardin. Un terrain de 2 000 m<sup>2</sup>, vue mer, plage à pied, dans un domaine privé. Dans le neuf, Une maison contemporaine d'environ 150 m<sup>2</sup>, avec piscine, sur 1 000 m<sup>2</sup> de jardin. Un penthouse de 150 m<sup>2</sup> avec 100 m<sup>2</sup> de terrasse en centre-ville, doté d'une vue panoramique.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Porto Vecchio	6 000 €	10 000 €	+ 0,5%	+ 30%

Source : BARNES

# 13. HO CHI MINH VILLE, VIETNAM

*Capitale économique du Vietnam, Ho Chi Minh Ville (ex Saigon) est une cité boulimique, frénétique, entreprenante et commerçante, méridionale et tropicale. Le marché des appartements haut de gamme connaît un bon développement, avec un taux d'occupation moyen de 90%.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Thao Dien, le quartier chic des expatriés les plus aisés d'Ho Chi Minh Ville, attire de nombreux Français. Phu My Hung, la zone résidentielle située dans le district 7 au sud de la ville pour le réputé campus universitaire Australien RMIT et le lac. Le quartier moderne d'An Phu.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Les appartements d'une ou deux chambres situés dans le centre-ville de Hô Chi Minh-Ville sont appréciés. Les appartements de deux ou trois chambres situés dans les nouvelles agglomérations des 2<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements, en particulier des couples ayant des enfants. Les maisons avec jardin du quartier de Thao Dien.

## LES ATTENTES

Le calme et la tranquillité, loin du vacarme incessant de la ville. Des logements modernes, très bien équipés et pourvus de climatisation. Pour les maisons, des jardins clos de grilles. La piscine privée est très appréciée.

## LA CLIENTÈLE

Internationale et étrangère, majoritairement française et chinoise. Des cadres expatriés.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Avec la croissance de l'économie vietnamienne, en particulier de l'IDE (+37,4% au cours des dix premiers mois de 2017 en glissement annuel), 2018 devrait rimer avec hausse des opportunités d'emploi. La Banque asiatique de développement (BAD) a relevé à 6,7% ses prévisions de croissance au Vietnam pour 2018. Selon les employeurs, les trois industries qui devraient croître le plus rapidement l'an prochain sont la fabrication, la vente en gros et l'ingénierie - dans la construction. Par ailleurs, s'étendant sur neuf mille hectares dans les districts de Cu Chi et de Hoc Mon, la zone urbaine du Nord-Ouest est en train d'appeler les entreprises vietnamiennes et étrangères (malaisiennes notamment) à investir dans la construction des infrastructures et le développement des logements.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Une maison de 300 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Ho Chi Minh Ville	3 000 €	4 000 €	+ 8%	+ 10%

Source : BARNES

# 14. MEXICO, MEXIQUE

*Mégalopole urbaine de plus de vingt millions d'habitants, Mexico doit faire face à une urbanisation galopante et accueillir chaque mois plus de trente mille nouveaux habitants. La ville fait également du design un moteur de son développement économique, social et culturel. Elle est d'ailleurs la capitale mondiale du Design 2018. Parallèlement, la capitale mexicaine commence à revoir son modèle urbain « tout voiture » pour favoriser des modes de transport propres, lutter contre la pollution, rendre la ville aux piétons et mettre en valeur les nombreux espaces verts dont elle bénéficie encore.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

L'ouest de la ville regroupe les quartiers « chics » : Polanco, par exemple, offre le privilège de pouvoir admirer l'imposante ville d'en haut, tandis que l'exclusif quartier résidentiel Jardines en la Montaña regroupe villas et belles demeures. Sans oublier les périphéries aisées qui entourent Santa Fe et au nord de Ciudad Satélite, vers Atizapán ou la zone des Lomas de Chapultepec.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Des penthouses en hauteur dominant la ville, des luxueuses et immenses villas avec piscine. La sécurité des personnes et des biens doit être omniprésente.

## LES ATTENTES

Des biens de très grande qualité offrant de vastes volumes, équipés d'air conditionné, de places de parking et des logements pour le personnel. Des condominium de luxe. Les jardins doivent être clos et sécurisés. Le marché locatif est également très actif sur les grandes villas avec piscine (200 m<sup>2</sup> et plus).

## LA CLIENTÈLE

Majoritairement sud américaine. De nombreux Européens sont présents également, détachés par leurs entreprises.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La mégapole ne cesse de grossir et de nombreuses urbanisations sortent de terre en quelques jours. L'axe Insurgentes (de la Condesa au Pedregal) concentre des valeurs très élevées du mètre carré et de nombreux programmes neufs haut de gamme. Faute de place, la ville traditionnellement dominée par les maisons individuelles et les immeubles de petite hauteur voit apparaître de nombreuses tours aux nouvelles normes anti sismiques.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

Un appartement de 470 m<sup>2</sup> avec terrasse ou jardinet.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Mexico	2,100 USD	3,000 USD	+ 5%	+ 5%

Source : BARNES

# 15. MARRAKECH, MAROC

*Marrakech, grâce à son aéroport international qui dessert la plupart des capitales européennes et met la ville à trois heures seulement de Paris, reste une destination privilégiée des Européens et des Français. La ville offre la garantie d'un séjour ensoleillé, une très bonne qualité de vie, une offre étendue de villas haut de gamme sur des terrains d'un hectare et plus, une douzaine de golfs en activité et de très nombreuses infrastructures hôtelières de prestige telles que la Mamounia, le Royal Mansour, le Four Seasons renforcent son attractivité. Les acquéreurs trouvent également sur place des artisans d'art et des designers pour décorer leurs biens.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les golfs, la Palmeraie et le croissant sud de Marrakech n'excédant pas une douzaine de kilomètres ainsi le centre-ville de Guéliz et le quartier de l'Hivernage pour les appartements. Les riads de la Médina, surtout à proximité de la place Jemma El Fna.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Les villas modernes avec une touche marocaine dans un budget aux alentours du million d'euros et également les appartements dans des résidences haut de gamme avec terrasse et piscine.

## LES ATTENTES

Il y a une importante demande pour des biens d'exception allant de six à trente millions d'euros, notamment pour des propriétés à la Palmeraie sur plusieurs hectares, offrant de deux mille à cinq mille mètres carrés habitables, avec un très haut niveau de finition devant atteindre la perfection.

## LA CLIENTÈLE

Elle est à 70% francophone, 10% pour le reste de l'Europe, 10% en provenance du Moyen-Orient et 10% de clientèle locale.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La ville et ses infrastructures se développent depuis une quinzaine d'années. Un nouveau terminal de l'aéroport a été récemment construit, six nouveaux golfs ont été créés au cours de ces cinq dernières années et il y a un projet futur de développement de la station de ski existante. Sans oublier le nouveau projet de création de villas au Polo Club en collaboration avec le Ritz Carlton.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Une belle villa de 600 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain d'un hectare à moins de douze kilomètres de Marrakech.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Marrakech	2 000 €	2 500 €	+ 2%	+ 5%

Source : BARNES

# 16. ILE MAURICE

*L'île Maurice, au cœur des Mascareignes, profite d'un environnement unique : climat, qualité de vie et statut fiscal avantageux. Les investissements immobiliers sont en progression constante depuis l'ouverture aux étrangers en 2002 et l'île bénéficie d'une sécurité et d'une stabilité politique, sociale et économique sans pareil. Ouverte sur le monde, bilingue anglais/français, elle est également un carrefour d'affaires important, se situant sur un fuseau horaire proche de l'Europe.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Des appartements ou des duplex près de centres-villes et zones touristiques comme Grand Baie dans le nord, pour sa réputation de station balnéaire touristique la plus connue et fréquentée sur l'île en tant que quartier résidentiel et touristique. Le retour sur investissement via les locations saisonnières y est le plus élevé. Tamarin et Rivière Noire sont des marchés en forte progression, sur la côte ouest.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Des villas de luxe au sein d'un centre de loisirs de haut standing proposant golf, marina, gymnastique, espace de bien-être ... Les villas ultra contemporaines avec piscines privées situées dans des resorts en bord de mer sont plébiscitées.

## LES ATTENTES

La fiscalité avantageuse, le style de vie, la sécurité et les services. L'île attire de grandes fortunes qui achètent à l'île Maurice des propriétés secondaires (leur quatrième, cinquième...).

## LA CLIENTÈLE

Elle est internationale et majoritairement française et sud-africaine. Le Royaume-Uni, les Émirats Arabes Unis, le Luxembourg, la Russie et la Suisse sont également des marchés porteurs.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'absence d'impôt sur la fortune, de plus-value, de droits de succession et le Property Development Scheme (PDS) permettant d'acquiescer la résidence mauricienne participent au développement de l'île qui voit par ailleurs, de nouveaux programmes ultra-luxe sortir de terre, telles les villas Signature by Jean-Michel Wilmotte dans l'Anahita resort.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

250 m<sup>2</sup> à Tamarin ou 80 m<sup>2</sup> à Grand Baie.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Maurice	12 000 €	17 000 €	Stable	Stable
Tamarin	3 750 €	5 000 €	Stable	Stable

Source : BARNES

# 17. TORONTO, CANADA

*Toronto est une ville internationale de premier plan et l'une des plus importantes places financières dans le monde. De nombreuses entreprises canadiennes y ont leur siège social. C'est également l'une des villes les plus cosmopolites au monde, 49% des résidents sont nés en dehors du Canada, faisant d'elle une des plus importantes destinations au monde en matière d'immigration. Toronto est classée comme une des meilleures villes mondiales en matière de qualité de vie par l'Economist Intelligence Unit et Mercer et son université est très réputée.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

York Mills-Windfields, le secteur le plus huppé de la ville, Forest Hill South & UCC pour la prestigieuse école Upper Canada College, The Annex quartier résidentiel principalement composé de rues bordées par des rangées d'arbres, des maisons et hôtels particuliers de styles victorien et édouardien, Lawrence Park North, quartier paisible et Bridle Path.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Les manoirs familiaux, les hôtels particuliers et plus récemment, les condominiums récents ou neufs de grand standing.

## LA CLIENTÈLE

Elle est internationale mais de nombreux Canadiens investissent cette ville, d'autant qu'après une période de surchauffe, l'administration a établi une taxe de 15% pour les investisseurs étrangers qui a eu pour effet de régulariser le marché immobilier. Nombreux sont les riches séniors torontois à revendre leur manoir difficile à entretenir pour acquérir un grand appartement dans un condominium moderne de standing.

## LES ATTENTES

Confort ultra-moderne, grands volumes, garages ou parkings, sans travaux.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché ayant cessé de s'emballer depuis avril 2017, les prix redeviennent raisonnables et de nombreux acquéreurs reviennent actuellement. Les ventes d'habitations au dessus de quatre millions de dollars canadiens (2 650 000 euros) ont augmenté de 150% par rapport à la même période l'an dernier. La ville continue de s'étendre et six nouvelles stations de métro viennent de «désenclaver» les quartiers nord ouest. Par ailleurs, un projet de train Hyperloop permettrait de relier Toronto à Montréal en trente-cinq minutes.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

Un vaste appartement de trois chambres dans un condominium récent.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Toronto	9 500 USD	13 100 USD	+ 5%	+ 8%

Source : BARNES

# 18. MIAMI, ÉTATS-UNIS

Cette métropole internationale au carrefour des Amériques est également ouverte sur l'Europe, le Moyen-Orient et l'Asie. Les secteurs d'activité en pleine croissance (port de marchandises et de croisières, santé, aéronautique, technologies, ...) s'ajoutent au climat ensoleillé toute l'année. Elle attire les personnes fortunées grâce aux événements prestigieux autour des yachts, de l'Art et du design contemporains (Art Basel Miami Beach, notamment). L'équivalent d'Art Basel pour les automobiles de collection et de prestige y lance son nouveau rendez-vous mondial en 2019.



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les quartiers récents et ceux dont la capacité locative est prouvée : Brickell, Edgewater, Downtown au cœur de la ville, Miami Beach. En résidence principale et secondaire, les bords de baie (villas) et les bords de mer (appartements) dans une zone qui va de Sunny Isles au Nord à South Pointe au sud de Miami Beach, sans oublier Venetian Islands, les communautés privées ou gardées (La Gorce Island, Bay Point, Sunset Islands), Coconut Grove et Key Biscayne.

## LES BIENS RECHERCHÉS

Des vues imprenables et ouvertes sur la baie, la ville, l'océan, la plage ou tout à la fois ! La « marque » correspondant au nom de l'immeuble : « 1000 Museum », « Porsche Tower », « l'Atelier », Surfclub (Richard Meier), « Fendi Château ». Les penthouses car ils sont rares. Les villas ultra-contemporaines capables de résister aux ouragans et risques d'inondations.

## LES ATTENTES

L'emplacement (vues, quartier, espace de vie), la qualité de construction et les services : gestion des biens, maintenance, conciergerie, ....

## LA CLIENTÈLE

Les investisseurs en recherche de diversification patrimoniale côtoient les entrepreneurs venus du monde entier car ils apprécient les services des condominiums ultra-modernes ou les maisons d'architecte au bord de la baie. Le marché locatif est également très soutenu. La location saisonnière est très active d'octobre à février.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le renouveau de Downtown Miami avec Miami world center, Flagler street revival, la gare de la nouvelle ligne de train Miami-Orlando, et l'achèvement d'immeubles emblématiques comme 1000 Museum de Zaha Hadid. Sans oublier les projets en cours dans les quartiers de Wynwood et de Little Haiti.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

Une maison rénovée de 140 m<sup>2</sup> avec trois chambres à Coconut Grove.

Un appartement d'environ 120 m<sup>2</sup> à Miami Beach avec deux chambres vues sur mer ou baie dans un immeuble de bon standing.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Miami Beach (south)	11 000 USD	21 500 USD	Stable	Stable
Miami Beach (north)	7 500 USD	18 000 USD	Stable	Stable
Brickell	9 800 USD	15 000 USD	- 5%	Stable
Coral Gables	9 500 USD	14 500 USD	Stable	Stable
Downtown	7 500 USD	14 000 USD	+ 6%	+ 2%
Coconut Grove	7 800 USD	13 500 USD	- 3%	Stable
Key Biscayne	9 200 USD	23 500 USD	- 5%	- 10%

Source : BARNES

# 19. PUNTA DEL ESTE, URUGUAY

*Station balnéaire uruguayenne de renom, Punta del Este est l'un des sites touristiques les plus renommés d'Amérique Latine. Elle offre des plages magnifiques dont la playa de la Brava, aux vagues débordantes, paradis des surfeurs et la playa de la Mansa, dont les flots sont beaucoup plus calmes. C'est également une zone protégée qui accueille la plus importante colonie de lions de mer de l'hémisphère ouest. Sur terre, la jet-set mondiale, les célébrités, le monde du cinéma et des affaires s'y pressent, participant ainsi à sa renommée mondiale et dopant la construction et les infrastructures.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

José Ignacio, situé à l'Est de la Péninsule, les collines à côté de la Casa Pueblo face à la mer, le quartier fermé de Las Garzas (les Hérons).

## LES BIENS RECHERCHÉS

Les penthouses en dernier étage sur le port avec terrasse orientés ouest pour le coucher de soleil, les villas dominant la mer.

## LES ATTENTES

La clientèle recherche l'ultra-luxe en front de mer ou la tranquillité des immenses chacras (ranchs) dans le calme des terres. De très nombreuses villas ultra-contemporaines sont en construction dans des resorts privés, en bordure de l'Atlantique.

## LA CLIENTÈLE

Elle est internationale et majoritairement brésilienne et argentine. Mais de nombreux Français fortunés y ont également élu domicile pour leur retraite. A l'époque des fêtes de fin d'année, Punta del Este est prise d'assaut par de nombreux milliardaires venant du monde entier.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La région poursuit son développement « extra muros », car Punta frôle la saturation entre 4X4, bolides, yachts et jets privés. Des lotissements de 2 500 m<sup>2</sup> vont voir le jour, occupés par des villas avec piscines privées.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Une « petite » maison de 200 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	APPARTEMENTS	MAISONS
Punta del Este	4 500 €	5 000 €	+ 8%	+ 10%

Source : BARNES

## 20. LE CAP, AFRIQUE DU SUD

Océan, plages sublimes, montagnes, nature, jardins, ville cosmopolite, diversités culturelles sont autant d'éléments qui incitent de nombreux acheteurs et investisseurs à s'installer au Cap. La ville a toujours su profiter de sa situation géographique en tant que carrefour entre les Amériques, l'Afrique et l'Asie. Ville portuaire par excellence, Le Cap profite également des exportations minières et agricoles.



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Fresnaye, quartier protégé du vent, qui offre des vues époustouflantes sur l'océan mais aussi sur Table Bay et Robben Island. Camps Bay, lieu exclusif et très ensoleillé avec de nombreuses villas de luxe ! Bantry Bay, quartier huppé de la ville avec vue sur l'océan et Clifton, pour ses incomparables plages de sable blanc.

### LES BIENS RECHERCHÉS

Ensoleillés et à l'abri du vent. Indispensable vue mer et/ou montagnes depuis la terrasse ou le jardin avec piscine. Propriété sécurisée.

### LES ATTENTES

Des biens contemporains et modernes, à la décoration signée de designers et épurés. Places de stationnement indispensables et ascenseurs privés. Haut niveau de sécurité.

### LA CLIENTÈLE

Elle est internationale, avec de nombreux Chinois, Brésiliens et Européens du nord. Chefs d'entreprise, expatriés de grandes compagnies et aujourd'hui de nombreuses start up spécialisés dans les nouvelles technologies. Exploitants de vastes domaines vinicoles.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'Afrique du Sud est en première position des pays africains les plus visités. La nation arc-en-ciel a en effet accueilli onze mille multimillionnaires l'an dernier. Parmi les destinations les plus prisées par les grandes fortunes en Afrique du Sud, Le Cap arrive en premier. La ville devrait bénéficier de l'importante augmentation du nombre d'Africains fortunés dans les années à venir. La ville intéresse également beaucoup les hommes d'affaires indiens.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de quatre chambres à Bantry Bay.

## PRIX FIN 2016 À FIN 2017

	Prix au m <sup>2</sup>		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	APPARTEMENTS	MAISONS
Le Cap	7 800 €	12 000 €	+ 6 %	+ 4 %

Source : BARNES

# CONTACTS

## Relations Presse

### *BARNES*

120-122, rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS

Contact Presse BARNES  
Anne-Laure Chenain  
[al.chenain@barnes-international.com](mailto:al.chenain@barnes-international.com)

Contact Presse agence Galivel  
Carol Galivel  
+33 (0)1 41 05 02 02  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

### *WARBURG*

654 Madison Avenue, 5FL  
New York, NY 10065

Contact Presse  
[pr@warburgrealty.com](mailto:pr@warburgrealty.com)

# CONTRIBUTEURS

### *Écrit par*

BARNES International Realty  
WARBURG Realty

### *BARNES*

*Fondatrice*  
Heidi Barnes

*Président*  
Thibault de Saint Vincent

*Directeur Général*  
Richard Tzipine

*Directeur Général Adjoint*  
Jean-Christophe Thouait

*Directeurs du Développement*  
Romain Boudot  
Guillaume de Villiers

*Directrice Presse/Relations Publiques*  
Anne-Laure Chenain

*Directrice Publicité*  
Caroline Maîtrejean

*Rédaction*  
Laurent Caillaud  
Dominique de Noronha  
Joanna Boyle

*Coordinatrices*  
Leeanne King  
Violaine Péré

### *WARBURG*

*Chief Executive Officer*  
Frederick Warburg Peters

*President*  
Clelia Warburg Peters

### *Contributeurs*

Thibault de Saint Vincent  
Heidi Barnes  
Frederick Warburg Peters  
Clelia Warburg Peters  
Jean-Michel Wilmotte  
Jean-Pierre Osenat  
Professeur Nicolas Tarnaud  
Carole Guilhaumaud  
Stanislas de Quercize

Georges Kiener  
David Prétot  
Guillaume de Villiers  
Emmanuel Virgoulay  
Alex Newall  
Claudia Mura  
Béatrice Caboche  
Richard Tzipine  
Nicolas Frings  
Louis Martin  
Elisabeth Gazay  
Brigitte Bermond  
Karim El Baroudi  
Outil de Falbaire  
Giorgio Imparato  
Jean-Christophe Thouait  
Adam Redolfi  
Renaud de Tilly  
Daniel Azouri  
Marion Cadet  
Julie Gaucher  
Filipa Frey Ramos  
Philippe Thomine Desmazures  
Katerina Mitsotaki  
Alexandra Andres  
Antoine Alexandre  
Melissa Bradley  
Tony King

### *Photographies*

Adobestock  
Yves Garneau  
Crans-Montana Tourisme  
Méribel Tourisme  
OT Megève  
Gandelin  
Daniel Durand  
OT Chamonix  
Gilles Lansard  
Pierre Raphoz  
BC2B

### *Studio graphique*

Studio BACK  
[www.weareback.fr](http://www.weareback.fr)

### *Illustrations*

Marc Antoine

### *Mentions légales*

The Global Property Handbook 2018 est édité pour l'intérêt général uniquement ; le contenu n'est pas exhaustif et ne doit pas être l'unique source d'information de nos lecteurs.

Bien qu'une attention toute particulière ait été portée à la qualité de la préparation de ce dossier, des analyses et perspectives présentées dans The Global Property Handbook 2018, Warburg Realty Partners LTD, Barnes Global Licensor ne sont en aucun cas responsables du contenu.

L'ensemble des éléments est fourni «tel quel», ainsi nous n'offrons aucune garantie expresse, implicite, légale ou de toute nature quant à l'exactitude, l'actualité ou l'exhaustivité du contenu.

Nous ne saurions être tenus pour responsables d'erreurs, d'omissions ou des résultats qui pourraient être obtenus par un mauvais usage de ces informations.

Toute reproduction, même partielle, est interdite sans l'accord écrit préalable de Warburg Realty Partners, LTD., Barnes Global Licensor.

Avec la publication de The Global Property Handbook 2018, Warburg Realty Partners, LTD., Barnes Global Licensor n'ont pas l'intention d'établir un rôle de conseil de type financier ou professionnel auprès de leurs clients et lecteurs, ni de proposer leurs services en matière d'immobilier ou de courtage.

Warburg Realty Partners, LTD : 654 Madison Avenue, 5th Floor, New York, NY 10017, USA.

Barnes Global Licensor : 16, rue des Capucins, L1313 Luxembourg.

The Global Property Handbook 2018 reprend des éléments fournis par plusieurs sources, notamment Warburg Realty Partners, LTD., Barnes Global Licensor, ainsi que des tierces parties jugées de confiance.

# NOTES

---



# THE GLOBAL PROPERTY HANDBOOK

---

*Tendances 2018 et Perspectives par BARNES & WARBURG*

---