

BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK

TENDANCES ET PERSPECTIVES 2020

23 janvier 2020
LUTETIA



LEXIQUE

- **UHNWI** (Ultra High-Net-Worth Individuals):
Individus ou familles détenant un patrimoine d'au moins trente millions de dollars
- **HNWI** (High-Net-Worth Individuals):
Individus ou familles détenant un patrimoine compris entre un et trente millions de dollars

SOMMAIRE

- I* L'IMMOBILIER DE PRESTIGE : UN MONDE D'ENTREPRENEURS CONSCIENTS ET RESPONSABLES
- II* ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UNE CROISSANCE AU RALENTI
- III* TENDANCES ET OPPORTUNITÉS
- IV* PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES
- V* LE MARCHÉ DU BORD DE MER ET DE LA MONTAGNE
- VI* DESTINATIONS À SUIVRE
- VII* BARNES DANS LE MONDE

I

**L'IMMOBILIER DE PRESTIGE :
UN MONDE D'ENTREPRENEURS
CONSCIENTS ET RESPONSABLES**

UN INVESTISSEMENT ENGAGÉ, PASSIONNEL ET RATIONNEL

TROIS CRITÈRES DE CHOIX

1. L'ÉMOTION

- VOLUMES ET ESPACES
- DURABILITÉ
- HISTOIRE
- EMPLACEMENT
- BIEN UNIQUE



2. LE FINANCIER

- RENDEMENT
- VALORISATION
- PERSPECTIVE DE PLUS-VALUE
- VALEUR REFUGE



3. LE PRATIQUE

- PROXIMITÉ DES ENTREPRISES
- DESSERTE
- ÉCOLES
- CADRE DE VIE
- SÉCURITÉ



ACQUÉRIR UN BIEN DE PRESTIGE UN VOYAGE VERS LE LUXE DURABLE

- Une prise de conscience des enjeux environnementaux et sociaux
- Transposition à l'immobilier des valeurs issues des marques de luxe
- Accès à l'immobilier éco-conscient grâce aux nouvelles technologies
- Investissements diversifiés :
 - ✓ Hôtellerie
 - ✓ Vignobles
 - ✓ Domaines de chasse, haras et forêts
 - ✓ Golfs
 - ✓ Yachts innovants



« L'actif immobilier doit bien sûr représenter un investissement profitable mais il doit aussi respecter l'environnement. Ces deux éléments sont liés, car les bâtiments qui ne sont pas éco-conscients perdront de leur valeur à terme. »

*Jean-Christophe THOUAIT
Deputy CEO de BARNES & BARNES
PRIVATE OFFICE*

LES NOUVEAUX CODES DE L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

01.

PENSER GLOBAL

02. INNOVER POUR CRÉER DES OPPORTUNITÉS

03.

**RECHERCHER UN GAIN À LA FOIS
ÉCONOMIQUE ET SOCIÉTAL**

04.

**RÉINVENTER LA CRÉATION
DE VALEUR**

05.

**CRÉER DE LA CONFIANCE
POUR GÉNÉRER DE LA
CROISSANCE**

06.

**FAVORISER L'ÉCO-
RESPONSABILITÉ**

07.

**INTÉGRER LA CHAÎNE
D'APPROVISIONNEMENT**

08.

**TRAQUER LES IMPACTS NÉGATIFS
SUR L'ENVIRONNEMENT**

09.

**JOUER LA CARTE DE LA
TRANSPARENCE**

10.

ABATTRE LES BARRIÈRES !

UN ACCOMPAGNEMENT TOUJOURS PLUS GLOBAL



“ Les acheteurs de propriétés savent qu’ils s’inscrivent dans la durée. En préservant notre patrimoine, ils préparent aujourd’hui la campagne et les forêts de demain. ”

*Bertrand COUTURIE – Directeur Associé BARNES
PROPRIETES & CHATEAUX*

- **Promouvoir** un art de vivre harmonieux
- **Offrir** une expérience unique et un service personnalisé
- **Conjuguer** art de vivre et développement raisonné
- **Apporter** une expertise dans chaque domaine spécifique
- **Privilégier** une relation de confiance
- **Favoriser** un engagement à long terme

L'ÉCO-RESPONSABILITÉ AU CŒUR DE L'INVESTISSEMENT



**DOMAINES VITICOLES – Un achat
« nature » par excellence**

*« Le luxe ultime du yachting
de demain réside dans le
respect de l'environnement.
La vitesse et la puissance
sont remplacées par le
silence et le confort. »*

Nicolas Cantenot
CEO de MERVEILLE YACHTING



**ART, DÉCORATION
ET DESIGN : une nouvelle
approche mêlant passion et
raison**

**CHÂTEAU, CHASSE, HARAS :
la recherche d'une
rentabilité durable**



UNE PRISE DE CONSCIENCE CONTRASTÉE SELON L'ÂGE ET LE PAYS D'ORIGINE

- **Les jeunes sont plus sensibles à ces questions que leurs aînés** : la génération Z (tranche d'âge née après 2000) et les Millenials (nés entre 1980 et 2000) déclarent à 64 % que le développement durable influence leurs intentions d'achats dans le luxe, contre 37 % pour les seniors.
- **Contrairement aux idées reçues**, les trois pays dont les consommateurs de luxe sont les plus sensibles au développement durable sont asiatiques : Corée du Sud, Japon et Chine.
- **Et si l'arrivée de la génération Z rebattait les cartes ?** Les jeunes nés après l'an 2000 ne représentent encore que 4 % des dépenses sur le marché du luxe mais d'ici fin 2020, cette part grimpera à 8 %. Pour les grandes marques, ces jeunes consommateurs sont un enjeu complexe : ce sont des « slashers », c'est-à-dire des caméléons capables d'adopter plusieurs attitudes à la fois, l'environnement restant à leurs yeux une priorité absolue.

II

ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UNE CROISSANCE AU RALENTI

LES PERSONNES ULTRA-FORTUNÉES (UHNWI)*

265 490

Aujourd'hui

353 550

En 2023

32 305 MdS

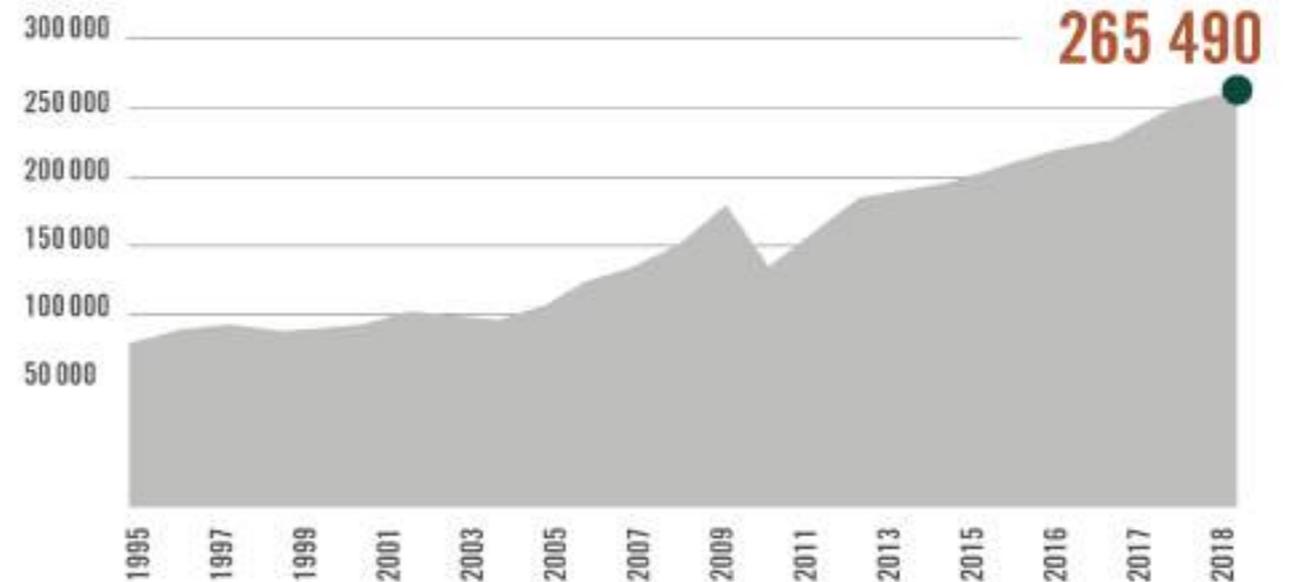
Valeur en USD de leur richesse

42 973 MdS

Valeur en USD de leur richesse en 2023

LA POPULATION ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS
UNE CROISSANCE CONTINUE DEPUIS 1995

Source: Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019



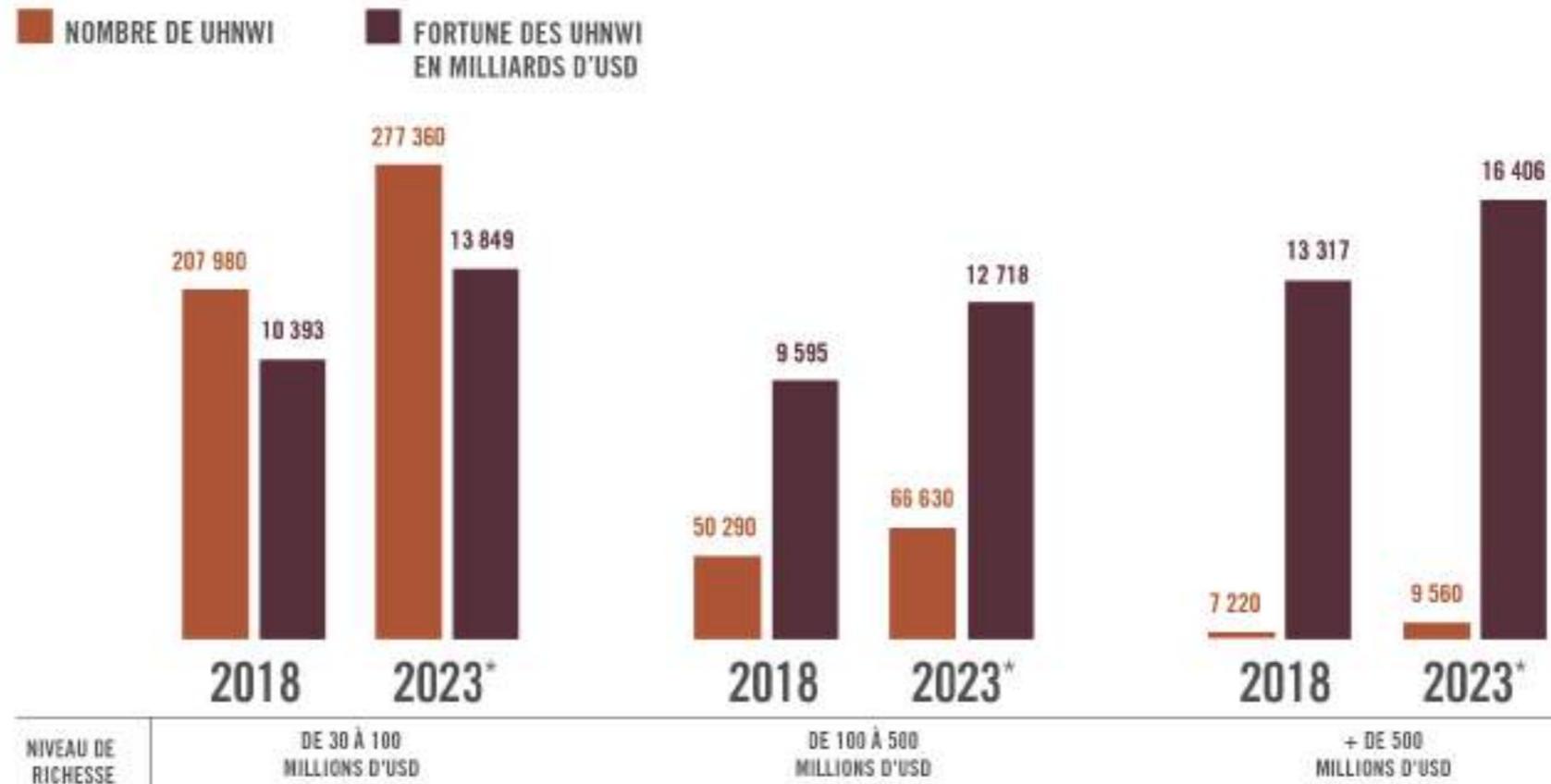
* Les UHNWI : patrimoine de \$30M minimum

Source Wealth-X 2019

A L'HORIZON 2023, LA PRUDENCE EST DE MISE

CROISSANCE DE LA POPULATION ET DE SA FORTUNE

*Estimation - Source: Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019



TOUJOURS PLUS DE SELF-MADE MEN / SELF-MADE WOMEN

- 67,7 % (vs 67,4 % en 2018) des UHNWI ont personnellement créé leur fortune
- La population UHNWI reste fortement dominée, en nombre, par les hommes (85,4 % vs 14,6 % pour les femmes)
- Chez les moins de 50 ans, les femmes représentent 18,8 % du nombre de UHNWI, une valeur en progression constante.

LES UHNWI EN CHIFFRES

Source : HSBC, World Ultra Wealth Report 2019

265 490

NOMBRE DE UHNWI

32 305

MILLIARDS D'USD
(RICHESSE CUMULÉE)

122

MILLIONS D'USD
(RICHESSE MOYENNE)

TOP 3 DES PAYS

USA : 31 %



CHINE : 9 %



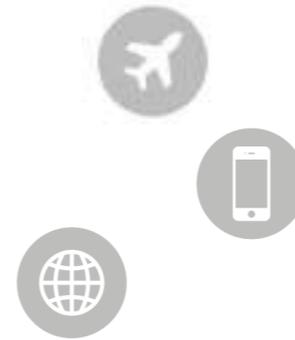
JAPON : 7 %



INVESTIR DANS UN MONDE EN MOUVEMENT

Trois facteurs :

- 1/ Transport aérien, accélérateur et facilitateur
- 2/ La blockchain, symbole de la révolution digitale
- 3/ La globalisation d'un monde sans frontières



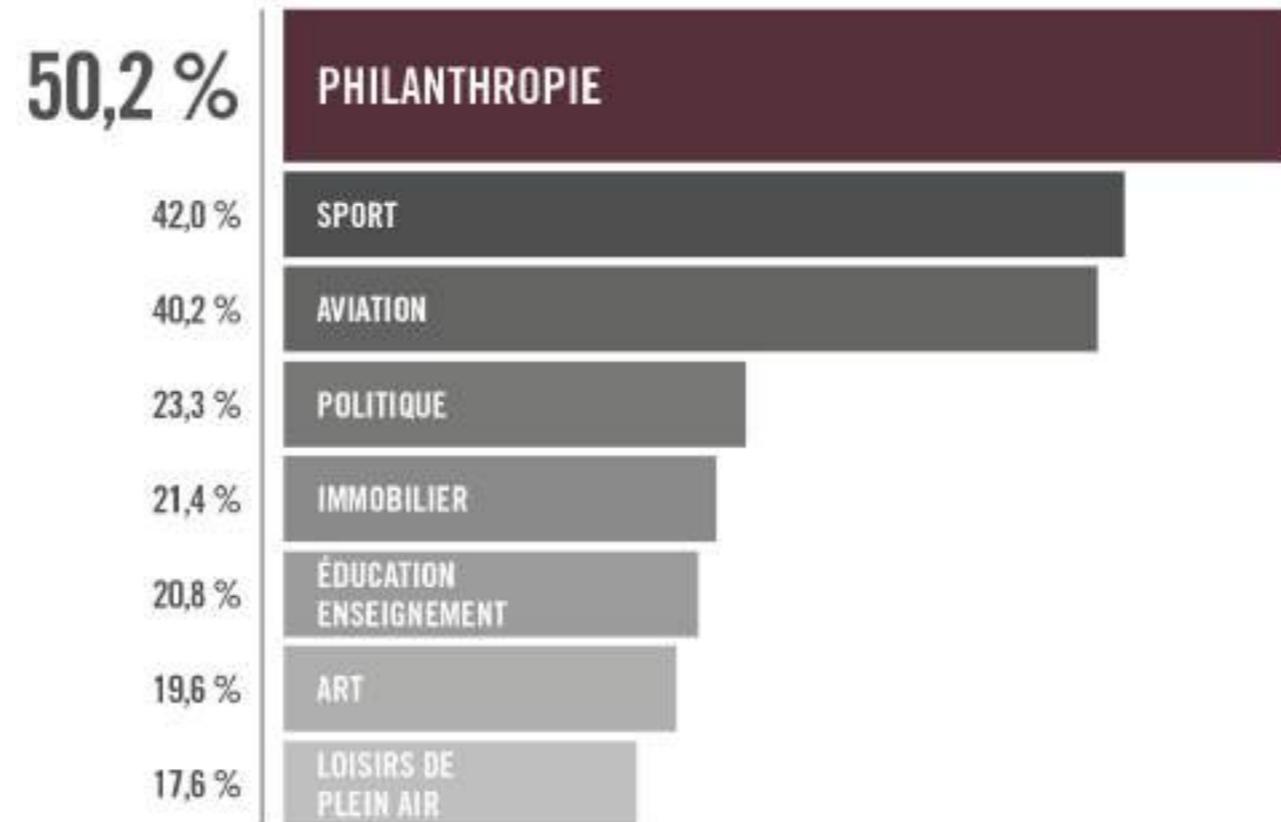
- 10 % des UHNWI, soit plus de 26 500 personnes dans le monde, possèdent plus de 5 propriétés dans différents pays. Selon AIG, les milliardaires américains possèdent en moyenne 9 propriétés hors des USA.
- Leur objectif reste de s'implanter dans les principaux hubs économiques ou les plus prestigieux lieux de villégiature tout en gardant à l'esprit les impératifs liés au développement durable.
- L'immobilier de prestige est une valeur refuge leur permettant de préserver leurs actifs et de rester en permanence dans la cour des décideurs du monde entier.

ET DU CÔTÉ DES MILLIARDAIRES...



- Les 15 villes comptant le plus de milliardaires rassemblent près de 30 % de leur population mondiale. New York en compte 105 à elle seule devant Hong Kong (87) et San Francisco (75).

CENTRE D'INTÉRÊTS, PASSIONS ET HOBBIES (HORS ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE)



III

TENDANCES & OPPORTUNITÉS

EUROPE :

UNE CROISSANCE ENCORE TIMIDE

■ **Allemagne, un modèle de stabilité**

- La croissance de la richesse en Allemagne : relativement lente mais stable. Le pays se classe désormais 4^e au monde en matière de richesse totale, derrière le Japon et devant le Royaume-Uni. L'immobilier est une composante importante du patrimoine des ménages : les actifs non financiers représentent 58 % des actifs bruts, à 30 770 USD (27 761 €).

■ **France, une économie performante**

- La France montre un profil économique sain, sans avoir trop souffert, en matière d'image, du mouvement des «gilets jaunes», qui a connu son pic durant l'hiver 2018/2019. La croissance en 2019 devrait s'établir entre 1,2 et 1,3 %.
- Sur le plan immobilier, les taux d'intérêts parmi les plus bas au monde séduisent les investisseurs français et internationaux.
- Les prix sont en hausse depuis 4 ans à Paris (2016 - 2019) et depuis 3 ans en province et dans les lieux de villégiature (2017-2019).

■ **Royaume-Uni, l'incertitude**

- En 2017 et 2018, la richesse par adulte a augmenté de +13 % en USD et de +21 % en GBP.
- Le marché est désormais confiant après une période d'incertitude (2016-2019).

■ **La Suisse, en hausse continue**

- En francs suisses, le patrimoine des ménages a augmenté de +45 % de 2000 à 2019, ce qui représente un taux annuel moyen de +2 %. Le marché immobilier se révèle tendu, avec des situations très diversifiées selon les cantons. Zurich et Genève seraient ainsi « surévaluées » selon UBS.

ETATS-UNIS, UN N°1 DURABLEMENT INSTALLÉ

- L'économie des USA a continué de croître en 2018/2019, soit une onzième année de hausse ininterrompue.
- Les USA comptent 40 % des millionnaires dans le monde et 31 % de la population UHNWI. Le nombre de UHNWI américains disposant de plus de 50 M\$ est 4 fois supérieur à celui du pays suivant, la Chine.
- Les investisseurs internationaux représentent en moyenne 10 à 12 % des achats immobiliers dans les 50 États. Une valeur qui monte à 46 % à Washington DC et 32 % à Manhattan.

ASIE, UN BILAN CONTRASTÉ

- **Chine, un marché immobilier solide**
 - En matière de richesse totale des ménages, la Chine occupe actuellement la deuxième place derrière les États-Unis, devant le Japon. Reflétant un marché immobilier solide, la proportion des actifs des ménages sous forme non financière est passée de 43 % en 2015 à 53 % en 2019.
- **L'Inde, un partage inégal des richesses**
 - La croissance annuelle de la richesse par adulte fut en moyenne de +11 % entre 2000 et 2019. La richesse personnelle en Inde est dominée par la propriété foncière et les actifs réels, qui constituent l'essentiel des actifs des ménages.
- **Le Japon, mélange forces et faiblesses**
 - La richesse totale japonaise et la richesse par adulte ont augmenté de +4 % en un an mi-2019 dans un contexte de hausse modérée de la bourse et des prix de l'immobilier.
 - 3^{ème} puissance mondiale, le Japon reste un poids lourd financier.

RESTE DU MONDE : LE SUD MONTE EN PUISSANCE

- **Brésil** : Depuis 2010, la richesse moyenne des ménages a augmenté de 33 % en réel mais diminué de 3 % en dollars américains. Les fluctuations du taux de change pénalisent la croissance du pays. Dans l'immobilier, les brésiliens délaissent leur pays pour investir majoritairement à l'étranger.
- **Russie** : La valeur estimée des actifs financiers par adulte est en hausse. Elle s'élève, mi 2019, à 10 570 USD (9 530 €), tandis que les actifs non financiers s'élèvent en moyenne à 19 530 USD (17 610 €).

Moscou a retrouvé un dynamisme certain, La vie culturelle y est très riche. Le faible coût de la vie pour les étrangers qui viennent s'y installer est un atout supplémentaire pour la capitale russe. Le coût des logements de prestige a augmenté de 12 % en 2018 et de 10 % en 2019.

- **Canada** : La richesse en USD par adulte a augmenté à un taux annuel moyen de +5,2 % de 2000 à 2019, ce qui est supérieur au taux de +4,0 % observé aux États-Unis.

Une augmentation en grande partie due à la hausse régulière des prix de l'immobilier.

IV

PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES

BARNES CITY INDEX 2019

- | | | |
|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|
| 1. PARIS (5)* | 17. MONTRÉAL (12)* | 34. AUSTIN (NOUVEL ENTRANT) |
| 2. NEW YORK (=)* | 18. VIENNE (28)* | 35. COPENHAGUE (NOUVEL ENTRANT) |
| 3. TOKYO (11)* | 19. SHANGHAI (23)* | 36. PRAGUE (34)* |
| 4. LOS ANGELES (3)* | 20. DALLAS (24)* | 37. ATLANTA (35)* |
| 5. HONG KONG (1)* | 21. BUDAPEST (23)* | 38. BEIJING (41)* |
| 6. LONDRES (=)* | 22. STOCKHOLM (26)* | 39. MELBOURNE (40)* |
| 7. TORONTO (4)* | 23. WASHINGTON DC (14)* | 40. PORTO (46)* |
| 8. SAN FRANCISCO (7)* | 24. ROME (25)* | 41. TEL AVIV (42)* |
| 9. LISBONNE (=)* | 25. SAN DIEGO (21)* | 42. SEATTLE (36)* |
| 10. MADRID (=)* | 26. GENÈVE (27)* | 43. VARSOVIE (39)* |
| 11. CHICAGO (13)* | 27. MIAMI (22)* | 44. SHENZHEN (47)* |
| 12. SINGAPOUR (18)* | 28. BOSTON (20)* | 45. BRUXELLES (NOUVEL ENTRANT) |
| 13. SYDNEY (16)* | 29. VANCOUVER (19)* | 46. BANGKOK (49)* |
| 14. BERLIN (13)* | 30. ZURICH (=)* | 47. HO CHI MINH VILLE (48)* |
| 15. MUNICH (17)* | 31. GUANGZHOU (37)* | 48. MOSCOU (NOUVEL ENTRANT) |
| 16. OSAKA (15)* | 32. DUBLIN (33)* | 49. LYON (NOUVEL ENTRANT) |
| | 33. QUÉBEC (29)* | 50. ATHÈNES (=)* |

LISTE DES INDICATEURS



ASPECTS PRATIQUES

Accès aux meilleures universités
Mobilité/accessibilité
Sécurité personnelle
Empreinte écologique



ASPECTS ÉMOTIONNELS/AFFECTIFS

Concentration de la population d'HNWI
Richesse culturelle



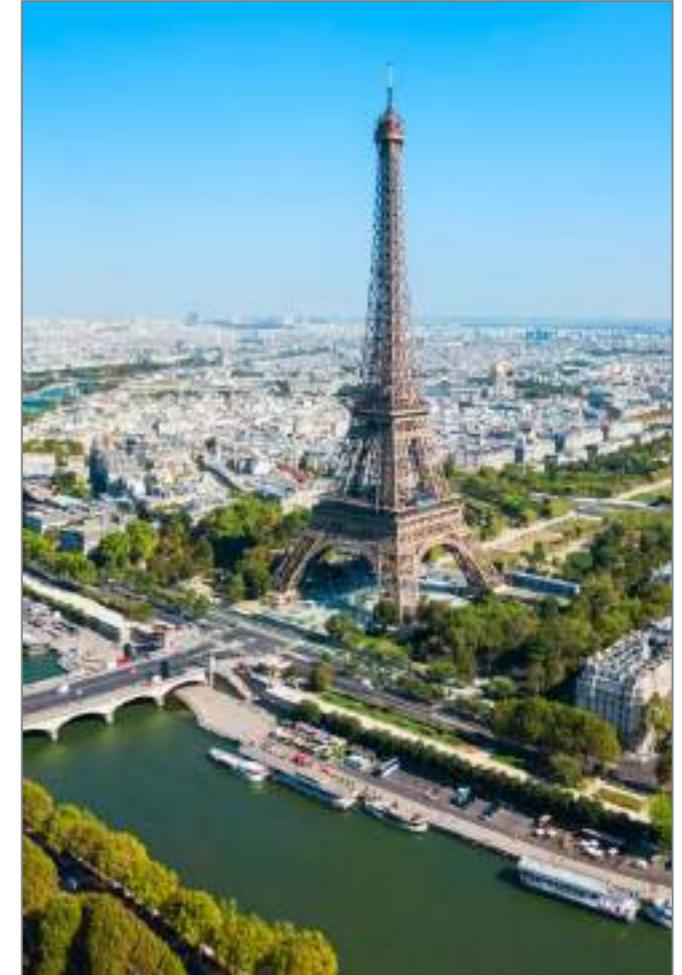
ASPECTS FINANCIERS

Prolifération d'entreprises
Rapport qualité/prix des biens
Compétitivité de la fiscalité
Investissements peu risqués

N°1 PARIS

+4 PLACES

- Poursuite de la progression en 2019 : 13 % en valeur (5 % en volume et 8 % en augmentation des prix) avec une augmentation notable sur les hauts segments (+2,5M€)
- Nombre d'acquéreurs en hausse : +14,6 % (2019 vs 2018)
- Hausse des stocks de mandats : +12 % (2019 vs 2018). Cette hausse est toutefois plus faible qu'en 2018 (+28 %)
- Le « Off Market » double en 2019 : 34 % vs 16 % en 2018
- La barre symbolique des 10 000 €/m², tous quartiers confondus, a été franchie durant l'automne 2019. Les prix ont encore battu un record (hausse moyenne comprise entre 5 et 10 % en un an)
- Le marché reste soutenu par le développement du Grand Paris, la perspective des Jeux olympiques en 2024 et des taux d'intérêt toujours aussi bas.



N°1 PARIS

Les arrondissements les plus recherchés :

- Rive gauche : les arrondissements stars restent les VI^e et VII^e, avec des quartiers comme Saint-Germain-des-Prés, le Luxembourg, les Invalides ou le Champ-de-Mars. Mais le V^e arrondissement, avec ses nombreux « villages » à l'esprit préservé, est en passe de les rejoindre tant en matière d'attractivité que de prix.
- Rive droite : les arrondissements familiaux historiques de la rive droite (VIII^e et XVI^e et XVII^e) sont toujours considérés comme des valeurs sûres, notamment auprès de la clientèle internationale. Les jeunes couples aisés se tournent vers les arrondissements plus animés du centre et de l'est (I^{er}, II^e, III^e, IV^e, IX^e, XI^e, XII^e, et XVIII^e).

Les mouvements de la clientèle à Paris :

- En 2019, pour les biens les plus haut de gamme, les acheteurs américains et sud-américains ont effectué leur grand retour sur le marché parisien. Dans les quartiers les plus chers de Paris, de Saint-Germain-des-Prés et du Marais, la clientèle internationale a dépassé les 50 %.

Les biens les plus recherchés :

- Qu'elle soit française ou étrangère, la clientèle fortunée recherche des biens clés en mains, aux normes internationales en matière de prestations et de services.
- Les biens atypiques, du type loft ou ateliers d'artiste, sont de plus en plus prisés par la clientèle jeune et branchée.

N°1 PARIS**NOMBRE DE VENTES BARNES**

- Une augmentation du nombre de ventes sur Paris et la région parisienne de +5 % en volume
 - ✓ Consolidation du marché jusqu'à 5M€
 - ✓ Fort développement du segment 5M€, plus lié à l'augmentation de la clientèle UHNWI et à l'augmentation des prix

PARIS/RP*	2017	2018	2019	var. 18/19
PRIX < 1,2M€	500	585	613	+ 5 %
PRIX 1,2 < 2,5M€	384	444	454	+ 2 %
PRIX 2,5 < 5M€	70	77	87	+ 13 %
PRIX + 5M€	15	17	25	+ 47 %
Total	969	1 123	1 179	+ 5 %

**Progression réelle en
CA: environ +13 %**

* 92/94/95/78

* Source BARNES

N°1 PARIS

NOMBRE DE BIENS MIS EN VENTE

- Parts de marchés estimées des principales agences parisiennes d'immobilier haut de gamme sur la base de leurs mandats à fin 2019.

Evolution du nombre de mandats – Paris/Région parisienne 10 principales agences Parisienne			
AGENCES	26 novembre 2018	13 janvier 2020	Part de Marché Début 2020*
BARNES	709	696	25 %
Féau	470	409	14,7 %
Engel & Völkers	317	308	11 %
Coldwell Bankers	234	186	6,7 %
Breteuil	217	134	4,8 %
Sotheby's	204	145	5,2 %
Consultant	199	164	5,9%
Emile Garçin	170	111	4 %
Junot	165	93	3,3 %
Varenne	81	78	2,8 %
Estimation autres agences (Est. 20 %)	553	465	16,7 %
	3 319	2 789	100 %

* 92/94/78

* Estimation en appliquant la règle des 20/80 : 20 % des agences parisiennes réalisent 80 % du CA cumulé

N°1 PARIS EN 2019

LE PHÉNOMÈNE DES VENTES FLASH (EXEMPLES)

191 ventes flash (ventes réalisées en moins de 72 heures) à Paris et en région parisienne en 2019 vs 152 en 2018:

- PARIS 1 - CHATELET – Appartement de 91 m² au 4^e étage – 1 170 000 €/12 857 € le m² – Vendu en 24H00
- PARIS 2 – SQUARE DU TEMPLE – Appartement de 71,65 m² au 5^e étage – 1 060 000 €/14 794€ le m² – Vendu en 24H00
- PARIS 3 – ARCHIVES – Appartement duplex de 52,2 m² au 5^e étage – 790 000 €/15 134 le m² – Vendu en 24H00
- PARIS 4 – ILE DE LA CITÉ – Appartement de 51,2 m² au 5^e étage – 820 000 €/16 016 € le m² – Vendu en 24H00
- PARIS 6 – CHERCHE MIDI – Appartement de 91 m² entièrement rénové – 2 070 000 €/22 747 le m² – Vendu en 72H00
- PARIS 6 – MARCHÉ MABILLON – Appartement de 103 m² au 2^e étage – 2 150 000 €/22 428 € le m² – Vendu en 72H00
- PARIS 9 – SAINT-GEORGES – Appartement de 58 m² au 4^e étage – 820 000 €/14 000 € le m² – Vendu en 24H00
- PARIS 9 – CITÉ MALESHERBES – Appartement de 96 m² au 4^e étage – 1 200 000 €/12 500 € le m² – Vendu en 24H00
- PARIS 15 – RUE DU COMMERCE – Appartement de 100 m² au 2^e étage – 1 520 000 €/15 200 € le m² – Vendu en 24H00
- PARIS 15 – BRETEUIL – Appartement de 199 m² au 4^e étage – 2 995 000 €/15 050 € le m² – Vendu en 24H00
- PARIS 16 – PASSY – Appartement de 89 m² au 2^e étage – 1 200 000 €/13 483 € le m² – Vendu en 10 minutes, au prix
- PARIS 17 – COURCELLES/WAGRAM – Appartement de 210 m² au 5^e étage – 3 050 000 €/14 524 € le m² – Vendu en 24H00
- PARIS 18 – SACRÉ CŒUR – Appartement de 47 m² au 2^e étage – 650 000 €/13 800 € le m² – Vendu en 24H00
- ASNIÈRES BAC – Maison de charme de 200 m² sur un terrain de 300 m² – 1 960 000 €/9 800 € le m² – Vendue en 48H00
- ASNIÈRES FLACHAT – Maison Mansart de 171 m² sur un terrain de 278 m² – 1 690 000 €/9 900 € le m² – Vendue en 48H00

N°1 PARIS**EXEMPLE DE BIEN VENDU****PARIS 3^E – SQUARE DU TEMPLE**

- Appartement rénové de 75 m²
- 2^{ème} étage
- Deux chambres
- 1 200 000 € soit environ 16 000 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Française

N°1 PARIS**EXEMPLE DE BIEN VENDU****PARIS V^E – PLACE DU PANTHÉON**

- Splendide duplex de 195 m² avec terrasses
- 6^{ème} et 7^{ème} étages
- Deux suites
- 5 100 000 € soit 26 155 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Italienne

N°1 PARIS**EXEMPLE DE BIEN VENDU****PARIS VI^E – RUE JACOB**

- Duplex de 174 m² rénové avec prestations haut de gamme
- Trois chambres dont une suite
- 4 300 000 € soit 24 700 € le m²
- Nationalité vendeur : Russe
- Nationalité acquéreur : Française

N°1 PARIS**EXEMPLE DE BIEN VENDU****PARIS XVI^E – BORDURE MARAIS**

- Loft de 264 m² sur 2 étages
- Terrasse de 95 m²
- Vue imprenable sur le Sacré Cœur
- Trois chambres dont une suite
- 4 400 000 € soit 14 700 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Française

N°1 PARIS

EXEMPLE DE BIEN VENDU

PARIS XVIII^E – SACRÉ CŒUR

- Atelier de 53,58 m² (64,51 m² au sol)
- 6^{ème} étage
- Vue imprenable sur le Sacré Cœur
- Deux chambres
- 980 000 € soit 18 500 € le m²
- Nationalité vendeur : Franco-Belge
- Nationalité acquéreur : Gabonaise

N°1 PARIS**EXEMPLE DE BIEN VENDU****SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

- Propriété dominant la Seine
- Maison principale de 709 m² et maison d'amis de 84 m²
- Vue sur tout Paris
- 6 200 000 € soit 8 700 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Néerlandaise

N°1 PARIS**EXEMPLE DE BIEN VENDU****COURBEVOIE BÉCON**

- Hôtel particulier classé de 341 m²
- Terrain de 838 m²
- Cinq chambres
- 2 530 000 € soit 7 400 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Française

N°2 NEW YORK

=

- New York est une icône. Ce qui fait d'elle une valeur absolue à long terme sur le plan immobilier.
- Les prix du mètre carré y ont cependant baissé en 2019, dans un contexte marqué par une offre surabondante. Ce qui lui coûte la première place sur le podium du BARNES City Index.
- Le marché du neuf y érige de nouvelles normes en matière de luxe et de services.



N°2 NEW YORK

Un marché d'acheteurs

- Le marché new-yorkais marque le pas en 2019 avec une sensible diminution des transactions et une légère baisse des prix comprise entre 2 % et 8 % selon les quartiers.
- Les acheteurs internationaux proviennent en priorité 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. Notamment les Britanniques, pour cause de Brexit.

Les quartiers les plus demandés

- Brooklyn poursuit son ascension auprès de la clientèle américaine et internationale jeune et branchée.
- L'Upper East Side reste la référence en matière de prestige mais les quartiers bordant Central Park à l'est et à l'ouest comptent toujours autant d'adeptes, avec une montée en puissance du West Side.

Les biens les plus recherchés

- Dans le très haut de gamme, les appartements occupant tout un étage et les maisons de ville sont les biens les plus demandés. Ils doivent bénéficier de luxueuses prestations, dont un service de conciergerie 24/7.
- Les célibataires et les jeunes couples aisés recherchent quant à eux des petits appartements avec vue.

N°2 NEW YORK EXEMPLE DE BIEN À VENDRE



277 FIFTH AVENUE

- Immeuble 2018 de 55 étages et de 113 appartements
- Appartement de 125 m²
- 2 chambres
- \$4,250,000 soit 3 827 300 €
- Profil acquéreur : clients résidant à Bruxelles, ayant investi à Miami pour leur fille et souhaitant investir dans un pied-à-terre neuf à NY

N°2 NEW YORK EXEMPLE DE BIEN À VENDRE



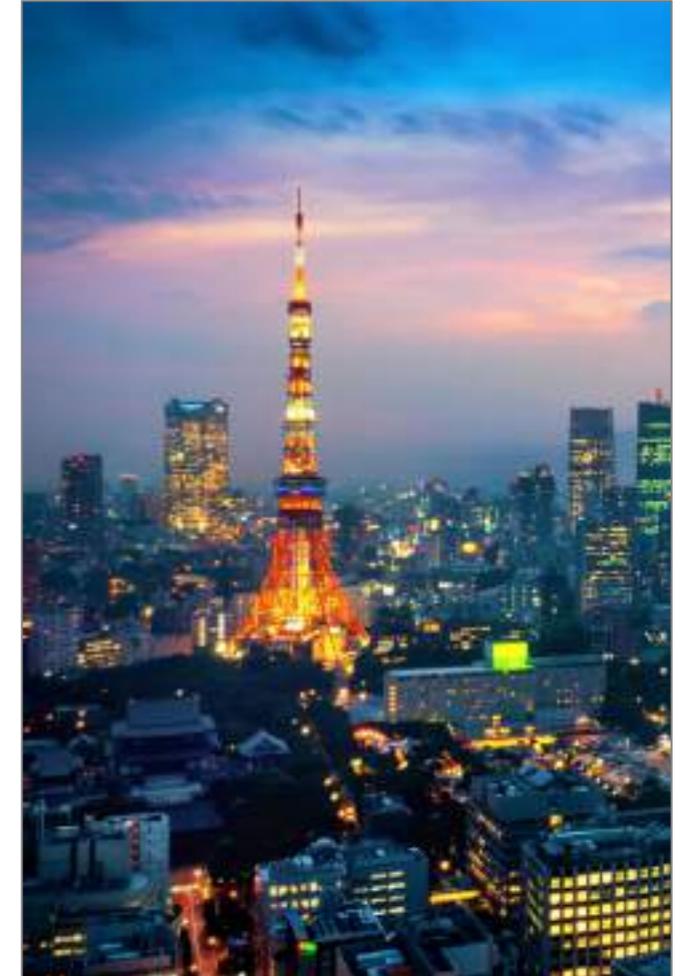
TRIBECA

- Immeuble fin XIX^e de 5 étages, entièrement rénové par un promoteur
- Appartement de 240 m² + 110 m² de terrasse
- 3 chambres
- \$4,750,000 soit 4 280 000 € (prix de départ en mars 2019 à 5 365 000 €)
- Profil acquéreur : entrepreneur français souhaitant diversifier son patrimoine

N°3 TOKYO

+8 PLACES

- Tokyo est la troisième ville au monde pour son nombre de résidents UHNWI, derrière New York et Hong Kong.
- La ville étant sur le point d'héberger les Jeux Olympiques d'été, le marché immobilier résidentiel a bénéficié de toutes les attentions et profitera à long terme des nouvelles infrastructures spécialement réalisées.
- Destination économique, financière, touristique et culturelle majeure, Tokyo devrait voir sa cote encore monter dans les prochaines années.



N°3 TOKYO

Les biens les plus recherchés :

- Les constructions neuves, qui bénéficieront donc des meilleures garanties antisismiques et d'un niveau d'équipement sans défaut.

La clientèle :

- Dans le secteur du haut de gamme, l'immense majorité des acheteurs sont des Japonais fortunés. Mais les investisseurs internationaux (notamment asiatiques) sont de plus en plus présents.

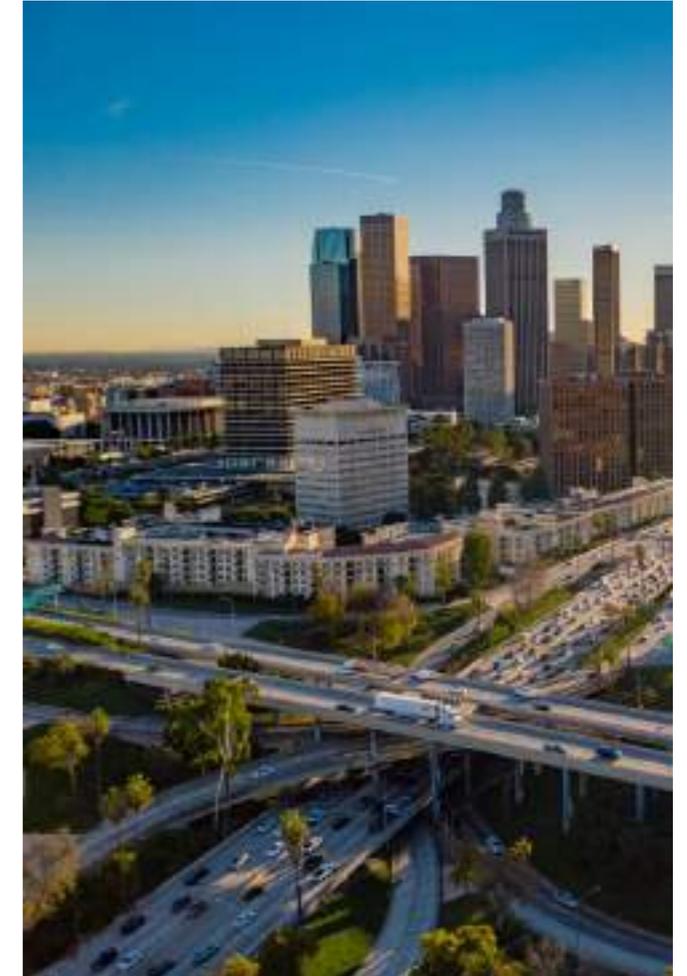
Les opportunités :

- L'effet JO joue à plein sur l'immobilier tous secteurs confondus. Le centre-ville (les arrondissements de Minato, Chiyoda, Shibuya et Chuo) a considérablement augmenté depuis l'attribution des Jeux Olympiques en 2013.
- Il est prévu par les analystes que les prix restent élevés après les Jeux dans le centre-ville. Le réaménagement du cœur de Tokyo se poursuivra après 2020 tant la demande est forte.

N°4 LOS ANGELES

-1 PLACE

- Considérée comme l'une des métropoles les plus attractives du monde, Los Angeles est une valeur sûre de l'immobilier de prestige international.
- Outre l'industrie cinématographique et le digital, dont elle fut l'une des pionnières, Los Angeles abrite le plus grand nombre de musée et d'institutions culturelles des Etats-Unis.
- Les prix de l'immobilier sont globalement stables depuis 2018.
- Les Jeux Olympiques d'été de 2028 agissent comme un accélérateur pour l'aménagement urbain, notamment les transports en commun.



N°4 LOS ANGELES

Les biens les plus recherchés :

- 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.
- Un bien avec vue sur la Skyline.

La clientèle :

- La clientèle aisée vient des quatre coins du monde, à l'image de la diversité de la ville elle-même.

Le marché de l'immobilier de prestige :

- Il faut compter environ 15M\$ (13 200 000 €) pour une maison de 900 m² avec 1 500 m² de terrain située à Beverly Hills ou à Bel Air
- Los Angeles compte quelques unes des propriétés les plus chères à la vente au monde (entre 100 et 200M€).

N°4 LOS ANGELES

EXEMPLE DE BIEN VENDU



BEVERLY HILLS

- Villa de style européen de 416 m²
- Vues sur le Canyon
- Quatre chambres
- Piscine, spa et salle de cinéma
- \$3,600,000 soit 2 653 000 €
- Nationalité vendeur : Franco-Américaine

N°5 HONG KONG

-4 PLACES

- Hong Kong passe de la première à la 5^e place du Top 5 établi par BARNES. Cela vient de la soudaine contestation politique qui a agité ce territoire indépendant en 2019.
- Elle reste une plateforme financière de premier plan, qui continue d'attirer les multinationales et les investisseurs occidentaux et chinois.
- Son PIB par habitant est toujours parmi les plus élevés au monde (48 000 USD – 43 020 €).



N°5 HONG KONG

Les biens les plus recherchés :

- Les programmes neufs se vendent dès qu'ils sont commercialisés
- Les acheteurs souhaitent vivre dans un confort et un luxe de haut niveau et privilégient les appartements situés en hauteur avec balcons ou terrasse, parking, services et conciergerie 24/24.

La clientèle :

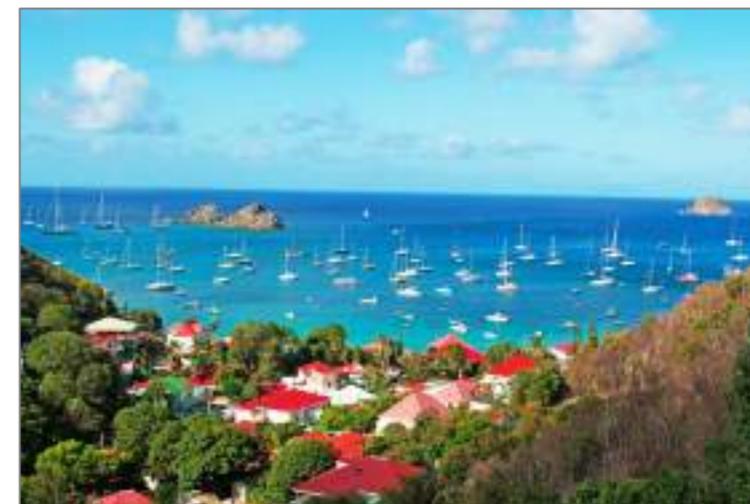
- Internationale et majoritairement chinoise, très fortunée.

Le marché de l'immobilier de prestige :

- Il se concentre dans des quartiers très précis : Discovery Bay et Repulse Bay, pour leur qualité de vie à l'écart de l'animation parfois frénétique du centre de Hong Kong. Et Mid Levels, pour ses grandes résidences sur l'île de Hong Kong.
- Le sommet est atteint à Victoria Peak, mais les offres sont hors marché !

V

LE MARCHÉ DU BORD DE MER ET DE LA MONTAGNE

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER**PORTO CERVO****KO SAMUI****CÔTE D'AZUR
(CANNES, SAINT-
TROPEZ ET CAP
D'ANTIBES)****SAINT-BARTH****LES BALÉARES**

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER

FOCUS : SAINT-BARTH

Le marché :

- Hausse continue des prix (+10 % en 2019)
- L'île a montré sa capacité de résilience en se reconstruisant en temps record après avoir été touchée par l'ouragan Irma en septembre 2017 → son marché immobilier a connu en 2019 une forte accélération des transactions.

Les biens les plus recherchés :

- Les villas de 2 ou 3 chambres, avec piscine, jardin et si possible une vue mer à proximité des plages.
- Les propriétés générant un bon rendement locatif sont elles aussi très recherchées.

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER

FOCUS : SAINT-BARTH

La clientèle :

- Haut de gamme, très internationale et principalement nord-américaine.
- La clientèle européenne et russe se fait chaque année de plus en plus présente.

La saisonnalité :

- En matière de fréquentation touristique, la saisonnalité est de moins en moins marquée même si la haute saison reste toujours la période allant de décembre à avril.

Les quartiers les plus prisés :

- Gustavia, la capitale, pour ses magnifiques villas avec vue sur le port.
- Saint-Jean et Flamands, pour la proximité des plus belles plages et des hôtels les plus luxueux.

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER EXEMPLE DE BIEN À LOCATION



VILLA JADE

- Villa ayant appartenu à Johnny Hallyday
- Elle surplombe la baie de Marigot
- Sept chambres
- Salle de cinéma, salle de sport et sauna
- Elle se loue entre \$20,000 et \$60,000 la semaine (18 020 € et 54 050 €)

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER EXEMPLE DE BIEN À LOCATION



VILLA AXEL ROCK

- Villa contemporaine au cœur de Gustavia
- Terrasse et piscine à débordement
- Quatre chambres
- Elle se loue entre \$25,000 et \$50,000 la semaine (22 520 € et 45 047€)

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER EXEMPLE DE BIEN À VENDRE



VILLA SEA VIEW

- Villa contemporaine située à Pointe Milou
- Vue dégagée sur la mer
- Possibilité d'agrandissement
- Terrasses et piscine à débordement
- Deux chambres
- 4 240 000 €

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER EXEMPLE DE BIEN À VENDRE



VILLA BONNE NOUVELLE

- Villa d'exception récente de 627 m² située dans le Domaine du Levant au petit-Cul-de Sac
- Terrain de 5 687 m²
- Vue imprenable sur la mer
- Possibilité d'agrandissement
- Terrasse/jardin et piscine chauffée
- Six chambres
- 16 800 000 €

TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

ALPES SUISSES

(Verbier, Gstaad, Crans-Montana)



COLORADO

(Aspen, Vail)



ALPES AUTRICHIENNES

(Kizbühel, Lech Zürs)

ALPES FRANÇAISES

(Megève, Courchevel,
Méribel)



ALPES ITALIENNES

(Cortina d'Ampezzo)

TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

FOCUS : MEGÈVE

Le marché :

- Prix stables pour les appartements et pour les chalets
- Megève possède une personnalité unique, mêlant art de vivre de grande qualité et vacances sur un rythme apaisé. Les familles lui sont fidèles génération après génération, avec une forte fréquentation au mois d'août, notamment grâce au golf du Mont-d'Arbois.
- La révision du plan local d'urbanisme (PLU) en 2017 a sensiblement augmenté les droits à construire. Résultat, les programmes neufs de grande qualité sont nombreux.

Les biens les plus recherchés :

- Chalets familiaux de 200 à 400 m².
- Chalets ski aux pieds.
- Les appartements en centre-ville

TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

FOCUS : MEGÈVE

La clientèle :

- Familles françaises (Lyonnais et Parisiens en tête), suisses, italiens, monégasques et belges. Les Genevois plébiscitent Megève, qui n'est qu'à une heure de route du Léman.
- Les Saoudiens et les Dubaïotes.

Les quartiers les plus prisés :

- Megève se divise en quatre secteurs :
 - Le centre-ville (1 000 mètres d'altitude),
 - Bas du Jaillet (1 000 mètres),
 - Rochebrune (1 100 mètres),
 - Le Mont-d'Arbois (1 300 mètres).

(altitudes affichées en haut des pistes)

TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE EXEMPLE DE BIEN VENDU

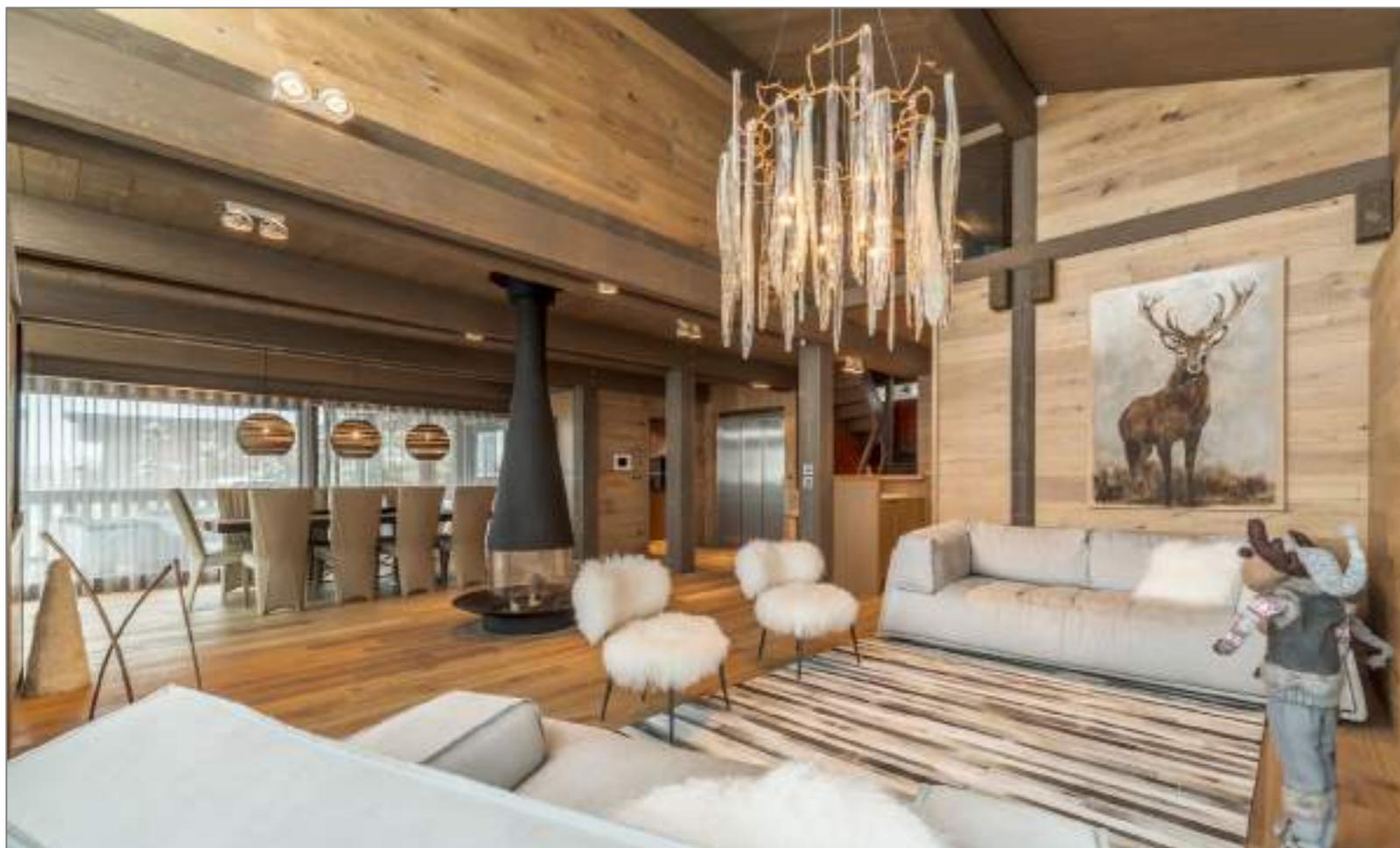


MEGÈVE

- Chalet entièrement rénové situé à proximité des pistes de ski du Jaillet
- Quatre chambres en suite
- Vues panoramiques
- 1 775 000 €
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Irlandaise

TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

EXEMPLE DE BIEN VENDU



MEGÈVE

- Chalet de prestige avec vue panoramique sur le Mont-Blanc et le massif de Rochebrune
- Trois terrasses
- Six chambres en suite
- 3 070 000 €
- Nationalité vendeur : Suisse
- Nationalité acquéreur : Irlandaise

VI

DESTINATIONS À SUIVRE

01. **LONDRES**

02. MADRID

03. LISBONNE

04. GENÈVE

05. BUDAPEST

06. MOSCOU

07. BRUXELLES

08. **LYON**

09. MONACO

10. **MIAMI**

11. AUSTIN

12. BIARRITZ

13. ÉVIAN

14. AIX/MARSEILLE

15. MONTRÉAL

16. CORSE

17. BASSIN D'ARCACHON

18. DEAUVILLE

19. ILE MAURICE

20. MARBELLA



FOCUS SUR CES VILLES

1. FOCUS LONDRES

Pourquoi choisir Londres :

- Ville cosmopolite
- Dynamisme professionnel
- Fiscalité favorable pour les sociétés
- Centre mondial de la finance
- Qualité de l'enseignement secondaire et universitaire
- Sécurité
- Richesse Culturelle
- Offre diversifiée entre l'ancien et les programmes neufs



1. FOCUS LONDRES

Le marché des acquéreurs :

- Reprise attendue en 2020, après le long ralentissement dû à l'annonce du Brexit. Stabilité politique après l'incertitude due aux élections anticipées.
- Baisse de la livre.
- Des investisseurs du monde entier attirés par des valeurs sûres comme les quartiers de Kensington & Chelsea – Mayfair-Notting Hill- Knightsbridge. Des acquéreurs en provenance d'Asie et du Moyen-Orient qui investissent dans des programmes neufs proches de La City.

Les biens les plus recherchés :

- Les appartements dans le centre de Londres offrant 2/3 chambres entre £1,5M et £4M (1 760 000 € et 4 700 000 €).
- Les maisons familiales de 4 chambres et + entre £3,5M et £6M (4 110 000 € et 7 050 000 €).
- Des programmes neufs autour de la City pour les investisseurs.
- Initiative du gouvernement (pour les programmes neufs uniquement): « Help to Buy » le gouvernement prête 20 % jusqu'à £600,000 (750 000 €) à Londres (£400,000 pour le reste du Royaume-Uni) sans intérêts pendant 5 ans afin de rendre finançables les primo-accédants qui ainsi peuvent acheter avec seulement 5 % d'apport.

La clientèle :

- Résidents et non-résidents à Londres / Européenne / Asiatique / Moyen-Orientale / Américaine

01. FOCUS LONDRES

EXEMPLE DE BIEN VENDU



CHELSEA

- Maison familiale entièrement rénovée de 190 m²
- Toit-terrasse et patio
- Quatre chambres
- £3,950,000 soit 4 639 000 €
- Nationalité vendeur : Libanaise
- Nationalité acquéreur : Turque

01. FOCUS LONDRES

EXEMPLE DE BIEN VENDU



SHOREDICTH (PROXIMITÉ DE LA CITY)

- Appartement de 105 m² vendu sur plan
- Terrasse
- Trois chambres
- Immeuble avec jardin, salle de gym et sauna
- £1,200,000 soit 1 410 000 €
- Nationalité vendeur : Israélien
- Nationalité acquéreur : Française dans le cadre d'un investissement

8. FOCUS LYON

Pourquoi choisir Lyon :

- Ville dynamique : l'un des meilleurs bassins d'emploi
- Ville attractive : chaque année, 12 500 nouveaux habitants
- Richesse patrimoniale : inscrite au Patrimoine Mondial de l'UNESCO en 1998
- 1^{ère} ville de France où il fait bon vivre (*The Economist Intelligence Unit's*)
- Ville stratégique : par sa position géographique unique et ses infrastructures



8. FOCUS LYON

Le marché des acquéreurs :

- Marché en constante hausse*
- Large offre diversifiée : ancien ou récent, maison ou appartement, programme neuf
- Quartiers représentant une valeur historique : Lyon 6, Lyon 2 et Lyon 1
- De nouveaux quartiers en vogue : Lyon 3 et Lyon 7

Les biens les plus recherchés :

- Dans Lyon, les grands appartements familiaux ou les biens avec terrasse
- Dans les communes résidentielles, les villas neuves ou restaurées avec vue

La clientèle :

- Depuis une dizaine d'années, des familles, en provenance de Paris ou après avec une période d'expatriation

08. FOCUS LYON

EXEMPLE DE BIEN VENDU



SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR

- Maison d'architecte d'exception de 285 m² + une construction annexe de 67 m²
- Terrain de 2 810 m²
- Quatre chambres
- Piscine chauffée
- 2 700 000 €
- Nationalité vendeur et acquéreur : française

08. FOCUS LYON

EXEMPLE DE BIEN VENDU



LYON 6 – TÊTE D'OR

- Appartement de 260 m² situé dans un hôtel particulier
- Deux chambres dont une master suite
- Trois garages
- 2 780 000 €
- Nationalité vendeur et acquéreur : française

10. FOCUS MIAMI

Pourquoi choisir Miami :

- 1^{ère} destination US pour les start-ups
- Miami, élue ville américaine la plus agréable pour travailler
- Climat fiscal favorable : pas d'impôt sur le revenu dans l'Etat de Floride.
- Croissance du marché hôtelier : n°1 dans les États-Unis et n°5 dans le monde
- Au cœur d'un Etat en forte croissance : 900 personnes s'installent chaque jour en Floride dont 50 % dans le Sud de l'Etat
- Le port de Miami est la capitale mondiale de la croisière
- Une ville multiculturelle, avec plus de 60 langues parlées et 100 pays représentés



10. FOCUS MIAMI

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Les biens les plus recherchés

- Des villas d'architecte au bord de l'eau
- Des propriétés de maître des années 30
- Des appartements panoramiques et des penthouses dans des résidences avec service (les condos).

La clientèle

- Une clientèle cosmopolite avec des aspirations diverses : investissement, diversification patrimoniale, résidence secondaire, implantation durable...

Les quartiers les plus prisés

- Miami Beach (qui est une ville insulaire indépendante de Miami), célèbre pour son quartier Art déco et sa longue plage de sable blanc.
- Les quartiers récents et ceux dont la capacité locative est prouvée, comme Brickell et Edgewater.
- Le grand Miami qui propose une offre immobilière diversifiée, des villas en bord de baie et dans les terres et des appartements en bord de mer.
- Les communautés privées gardées comme La Gorce Island, restent des valeurs sûres, comme le quartier ancien de Coconut Grove et l'île de Key Biscayne.

10. FOCUS MIAMI

EXEMPLE DE BIEN VENDU



LOS PINOS – CORAL GABLES

- Villa de 434 m²
- Quatre chambres et 4 salles de bains
- \$1,890,000 (1 703 000 €)
- Nationalité vendeur et acquéreur : Française

10. FOCUS MIAMI

EXEMPLE DE BIEN VENDU



MAJORCA AVENUE – CORAL GABLES

- Villa de 234 m²
- Trois chambres et 3 salles de bains
- \$740,000 (667 000 €)
- Nationalité vendeur : Américaine
- Nationalité acquéreur : Vietnamiennne

VII

BARNES DANS LE MONDE

LES IMPLANTATIONS BARNES

FRANCE
 SUISSE (22 bureaux)
 ROYAUME-UNI
 BELGIQUE (2 bureaux)
 LUXEMBOURG
 MONACO
 ITALIE
 ESPAGNE (3 bureaux)
 PORTUGAL (2 bureaux)
 GRÈCE
 MAROC
 HONGRIE
 RUSSIE
 CANADA
 ÉTATS-UNIS (3 bureaux)
 ILE MAURICE
 THAÏLANDE
 SAINT-BARTHÉLEMY



PARIS
 HAUTS-DE-SEINE
 YVELINES
 VAL-DE-MARNE
 LILLE
 NANTES
 BORDEAUX
 LYON
 MARSEILLE
 AIX-EN-PROVENCE
 ANNECY

CAMPAGNE
 SOLOGNE
 BOURGOGNE
 VALLÉE DE LA LOIRE
 BRETAGNE
 CENTRE
 DRÔME PROVENÇALE
 PÉRIGORD
 AQUITAINE
 LANGUEDOC

MER
 DEAUVILLE
 LA BAULE
 ILE DE RÉ
 BASSIN D'ARCACHON
 PYLA
 CAP FERRET
 HOSSEGOR
 SAINT-JEAN-DE-LUZ
 CANNES
 SAINT-TROPEZ
 SANARY
 CORSE

MONTAGNE
 CHAMONIX
 MEGÈVE
 MÉRIBEL-COURCHEVEL
 SAINT-GERVAIS

BARNES EN CHIFFRES

- ✓ **5,8 milliards d'euros** de biens immobiliers à la vente en France
 - ✓ **3,9 milliards d'euros** de biens immobiliers vendus en France (48 bureaux), en Suisse (20 bureaux), à Monaco au cours des douze derniers mois
 - ✓ **1,6 milliards d'euros** de biens vendus à Bruxelles, Londres, Lisbonne, Madrid, Barcelone, Athènes, Marrakech, Budapest, Miami, St Barth, New York, Los Angeles, Québec et Ile Maurice (20 bureaux)
- TOTAL de 5,5 milliards € de biens immobiliers vendus dans le monde**
- ✓ **42 770 biens à la vente dans le monde dont 5 250** biens en vente en France / **2 800** biens en vente en Suisse / accès à **2 320** biens à vendre à Londres / accès à **30 000** biens à vendre à Miami, New York et Los Angeles / accès à **2 400** biens à vendre au Québec
 - ✓ **Environ 180 000** acquéreurs dans le monde
 - ✓ **90 bureaux** et **800** collaborateurs (BARNES MONDE)

CONTACTS PRESSE

GALIVEL & ASSOCIÉS :

T : +33 (0)1 41 05 02 02

Email : galivel@galivel.com

Site web : www.galivel.com

- Carol GALIVEL
- Gaëtan HEU

BARNES :

■ Anne-Laure CHENAIN

T : +33 (0)6 80 42 20 09

Email: al.chenain@barnes-international.com

■ Gueric de BEAUREGARD

T : +33 (0)6 72 17 92 24

Email : g.debeauregard@barnes-international.com

Site web : www.barnes-international.com