

Paris, 19 janvier 2022

BARNES City Index 2021,

Les villes les plus recherchées par les grandes fortunes : Miami 1^{ère}, Paris remonte à la 5^e place

Pendant la crise sanitaire, les acquisitions continuent ! Chacun a dû s'adapter au cours de ses deux années et les plus fortunés ont fait de même. Dans un contexte de reprise économique plus rapide que prévu, le classement des grandes villes internationales a une nouvelle fois été chamboulé : Miami, Austin, Tokyo, Genève et Paris composent le Top 5 du BARNES City Index, un mélange de valeurs sûres et de paris sur l'attractivité économique.

*« En 2022, le BARNES City Index n'a jamais été aussi varié, mettant en avant des progressions fulgurantes comme Madrid, Moscou et Prague, mais aussi des valeurs sûres traditionnelles comme Londres, New York et Tokyo. Le reflet des mutations engendrées par la crise sanitaire et surtout la capacité d'adaptation des grandes fortunes », commente **Thibault de Saint Vincent**, Président de BARNES.*

Ce sont les principaux enseignements de l'enquête annuelle de BARNES. Le réseau international d'immobilier de luxe analyse chaque année un segment très précis de personnalités et de familles. Ce sont les HNWI* ou UHNWI** pour « High-Net-Worth Individuals » et « Ultra High-Net-Worth Individuals ». Pour être éligible à l'une ou l'autre de ces deux catégories, il faut disposer d'un patrimoine compris entre un et trente millions de dollars (ou au-delà).

Représentant 5,4 % de leur patrimoine, les biens immobiliers de luxe sont peut-être les plus petits composants de leur portefeuille d'actifs mais ils jouent un rôle important dans la vie des UHNWI. La plupart possèdent au moins une (voire plusieurs) maison(s) de vacances en plus de leur résidence principale, sans compter les pied-à-terre qu'ils ont choisi d'acheter, pour eux-mêmes ou pour leurs enfants, dans leurs grandes villes de prédilection.

De plus en plus riches, de plus en plus jeunes

Portée par l'esprit d'entreprise et les performances boursières en technologie, santé publique et communications, la reprise fut plus vive que prévu après la crise sanitaire et les UHNWI en sont l'image : la population des personnes ultra-fortunées a augmenté de 5,5 % en un an, passant à 295 450 individus, tandis que leur fortune globale est passée de 32 240 milliards à près de 35 459 milliards de dollars. Sur les 3204 milliardaires que compte la planète, 670 le sont devenus en 2021, tandis que la catégorie des « super milliardaires », dont la fortune est supérieure à 50 milliards de dollars, a crû de 27 %.

Autre évolution majeure : la génération Z (soit les individus nés entre 1993 et 2010) s'installe durablement. En 2025, ils représenteront de 10 à 15 % des UHNWI, contre 4 % en 2019 ; à titre de comparaison, les « baby boomers » (nés avant 1945) passeront, de 2019 à 2025, de 23 % à 5-10 % ; en 2025, la génération Y (1978-1992) deviendra majoritaire, représentant de 45 à 50 % des personnes ultra-fortunées. Les générations Y et Z, dont l'un des traits principaux est la haute conscience de l'environnement, contribueront à changer le visage du marché : actuellement premiers utilisateurs du marché du luxe de deuxième main, voire de troisième main, ils sont aussi les premiers à s'engager volontiers dans des rénovations coûteuses, intégrant des travaux de remise aux normes énergétiques. Attentifs à l'origine des matières premières et au poids écologique des matériaux, ils contribueront à inscrire une empreinte éthique et éco-responsable dans le monde de l'immobilier de luxe.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Miami 1^{er} devant Austin et Tokyo

Dans le haut du classement apparaissent cinq villes qui ont su convaincre les investisseurs à la fois pour leur attractivité et leurs fondamentaux : Miami, déjà surprise du Top 2020 où elle était 4^e, s'arroge la 1^{re} place, suivie par Austin qui bondit de la 24^e à la 2^e place. Tokyo reste bonne troisième, suivie par Genève qui progresse de la 8^e à la 4^e place et de Paris, remontant de la 7^e à la 5^e place. Les États-Unis se taillent donc la part du lion en raison de développements économiques fulgurants, tandis que le Japon et l'Europe, « l'Ancien Monde », parviennent à se réinventer.

« La vieille Europe retrouve son statut d'antan, avec cinq villes dans le Top 10 (Genève, Paris, Londres, Madrid, Stockholm), témoignant d'un retour aux valeurs sûres traditionnelles qui étaient, avant la crise sanitaire, les grandes habituées du BARNES City Index », explique **Thibault de Saint Vincent**. Il en est de même pour New York et Toronto, qui font également leur retour. Zurich, qui tenait la 1^{ère} place en 2021, chute à la 11^e, victime de l'échauffement de son marché immobilier, tout comme Stockholm et Copenhague, qui sortent du Top 5.

* 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

Miami, la ville start-up

Grande surprise du BARNES City Index 2021, Miami a su faire fi des contraintes de la crise sanitaire et prouver que sa nouvelle image de métropole florissante n'était pas un mirage. Le climat ensoleillé, la beauté des plages de la baie de Biscayne, la fiscalité très avantageuse sans impôt sur le revenu pour les particuliers et un impôt sur les sociétés limité à 5,5 %, une vie culturelle florissante, la qualité des écoles, du système de santé et des universités et un marché de prestige aux prix encore raisonnables : autant d'atouts qui ont su convaincre les HNWI et les grandes entreprises, qui ont migré depuis le Nord-Est des États-Unis ou de la Californie avant même que le coronavirus n'apparaisse. C'est également la ville des États-Unis comptant le plus grand nombre de nouveaux habitants en 2021, 2^e pour la croissance économique, 1^{re} pour les start-ups (9,39 % des actifs !) et 4^e zone scolaire du pays en matière d'offre. Accueillant pas moins de 1 000 multinationales et avec une moyenne d'âge de 38,2 ans, Miami est une ville mondiale bouillonnante.

« Au lieu d'endormir la ville, l'épidémie de Covid-19 n'a fait que mettre en évidence les atouts de Miami, généralisant le travail à distance et rendant les déménagements des fonds spéculatifs beaucoup plus fréquents. Surnommée la Porte des Amériques, Miami est ouverte sur l'Europe, l'Asie et le Moyen-Orient », ajoute **Thibault de Saint Vincent**.

Avec les nouveaux arrivants, la forte demande locative ne peut qu'allécher les investisseurs. Les acheteurs, eux, se tournent vers les quartiers récents et ceux dont la capacité locative est prouvée, en particulier ceux d'Edgewater (+40 % pour les loyers), du centre-ville en pleine rénovation et de Brickell (+30%). Les maisons à Miami Beach, Coconut Grove, Key Biscayne et Coral Gables demeurent stables avec une grande progression et une offre de maisons pied dans l'eau ; de fait, les biens les plus recherchés sont les villas face à l'océan avec ponton sur des îles privées sécurisées ainsi que les penthouses dotés de vues panoramiques sur les eaux ; ce qui intéresse les Américains nouveaux venus, ce sont des biens ultra luxueux pour eux-mêmes ou la mise en location.

« Rescapée de la crise des subprimes, préservée en dépit de la Covid-19, Miami a su dépoussiérer son image de métropole endormie pour devenir une destination phare des entrepreneurs et des start-ups. Même si les prix sont élevés, le marché de Miami n'a pas encore atteint le même pic que celui observé lors du dernier cycle. L'horizon est donc dégagé pour 2022 en Floride ! », ajoute-t-il.

Austin, 2^e : « Bigger in Texas ! »

Un bond de 22 places, loin devant New York (7^e), Los Angeles (14^e), Dallas (17^e), San Francisco (29^e), San Diego (30^e), Washington (31^e), Boston (34^e), Chicago (41^e, dégringolant depuis la 21^e place)... Qui aurait prédit une telle pétulance à Austin ? La capitale du Texas fait une entrée fracassante à la 2^e place du BARNES City Index en 2022, après avoir été classée 24^e en 2021.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Moins formelle que Houston, plus délurée que Dallas, Austin a longtemps dû sa notoriété à l'Université du Texas, aux rythmes country iconoclastes de Willie Nelson et à sa devise tout aussi décoiffante, « Keep Austin Weird » (« Austin doit rester bizarre »). « *A présent, la capitale du Texas se prévaut d'une vie culturelle bouillonnante, notamment le festival South by Southwest, de gratte-ciels tout récents et d'un centre-ville authentique dépourvu de grandes enseignes commerciales. Cela, avec une absence d'impôt sur le revenu des particuliers, un coût de la vie 40% plus faible qu'à New York et des prix très raisonnables, lui vaut l'adhésion des Américains, une « supernova » ou zone métropolitaine à fort potentiel de croissance selon le rapport Emerging Trends in Real Estate de PwC* », analyse **Thibault de Saint Vincent**.

L'immobilier de luxe a vu ses prix augmenter davantage que ceux de New York et des grandes villes californiennes au cours des trois premiers trimestre 2021 : le marché d'Austin débute à 2,34 millions de dollars (2,12 millions d'euros), soit une hausse de 33 % par rapport à 2020 et de 44 % par rapport à 2017 selon le Wall Street Journal. Les maisons haut de gamme, qui mettaient près de quatre mois à se vendre il y a cinq ans, sont maintenant vendues en moins de deux mois ; le prix médian des maisons a grimpé de 100 000 dollars en 6 mois l'année passée !

Le centre-ville, les quartiers de Barton Hills, Barton Creek, Zilker, Rosedale, Windsor Road, Bouldin Creek, South River City et Cherrywood, à la fois animés et huppés, voient leurs prix s'envoler, tandis que les villas ou penthouses le long des rives du Colorado, les villas des résidences sécurisées et les grands condos avec vue sur le centre-ville s'arrachent comme des petits pains.

« *De fait, la demande est très supérieure à l'offre, une situation qui devrait garantir une hausse annuelle des prix supérieure à 10 %. D'autant que l'activité économique s'accélère chaque année grâce aux technologies digitales, venant défier directement la Silicon Valley* », poursuit-il. Après Tesla et Oracle qui se sont déjà installés dans les Silicon Hills d'Austin, Apple prévoit d'y ouvrir en 2022 un campus à 1 milliard de dollars. En attendant une stabilisation du nombre de transactions, Austin, ville d'à peine 1 million d'habitants, devrait ainsi continuer de grandir et les investissements s'apprécier...

A noter que le Texas semble amène pour ses métropoles, puisque Dallas se fait également catapulter de la 32^e à 17^e place... Comme on dit là-bas, « Everything is bigger in Texas » (« Tout est plus grand au Texas ») !

5^e du classement, Paris est magique

Devant Londres, New York et Los Angeles, Paris est la seule, avec Tokyo, à retrouver sa place d'antan dans le Top 5 du BARNES City Index, remontant de la 7^e à la 5^e place. Pour Thibault de Saint Vincent : « *Après avoir maintenu le cap pendant une année 2020 de tous les risques, la Ville Lumière a prouvé sa valeur refuge, faisant de 2021 une année record, avec des hausses de 5 à 10 % pour les biens de qualité situés en étage élevé dans de beaux immeubles de standing et pour les biens avec terrasses et jardin. Ceux qui affichaient des défauts et des nuisances ont en revanche baissé de 10 à 15 %* ».

Les investisseurs ont également reconnu l'attractivité renouvelée de la capitale, avec le développement du Grand Paris Express et les Jeux Olympiques de 2024. On peut aussi saluer la solidité des Hauts-de-Seine dans l'immobilier de prestige, grâce à une demande renforcée pour de plus grandes surfaces et des espaces extérieurs, attirant les acheteurs parisiens en quête d'une meilleure qualité de vie. Pour les mêmes raisons, les Yvelines ont vu leur engouement se confirmer et même s'accélérer en 2021.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

BARNES CITY INDEX 2021 :

Le Top 10 retrouve peu ou prou sa composition d'avant la crise sanitaire, avec Tokyo et Londres conservant respectivement leur 3^e et 6^e place, Paris remontant de la 7^e à la 5^e place et New York remontant de la 11^e à la 8^e place. Le Top 5 précédent était formé de Zurich, Copenhague, Tokyo, Miami et Stockholm : hormis Tokyo et Miami, Zurich dégringole à la 11^e place, Copenhague à la 15^e et Stockholm à la 10^e. De nouvelles villes ont la cote auprès des HNWI et des UHNWI : c'est le cas de Luxembourg, Taipei, Mumbai, Dubaï, Le Cap et Saint-Petersbourg, qui accèdent au palmarès et entrent respectivement aux 28^e, 37^e, 39^e, 47^e, 49^e et 50^e places.

Établi par BARNES sur la base de critères pratiques, émotionnels et financiers constatés sur une période d'un an.

CLASSEMENT	VILLES	CLASSEMENT	VILLES
1	<i>Miami, USA (4)*</i>	26	<i>Prague, République tchèque (41)*</i>
2	<i>Austin, USA (24)*</i>	27	<i>Oslo, Norvège (18)*</i>
3	<i>Tokyo, Japon (-)*</i>	28	<i>Luxembourg (nouvel entrant)</i>
4	<i>Genève, Suisse (8)*</i>	29	<i>San Francisco, USA (-)*</i>
5	<i>Paris, France (7)*</i>	30	<i>San Diego, USA (42)*</i>
6	<i>Londres, Royaume-Uni (-)*</i>	31	<i>Washington DC, USA (33)*</i>
7	<i>New York, USA (11)*</i>	32	<i>Dublin, Irlande (40)*</i>
8	<i>Toronto, Canada (15)*</i>	33	<i>Shanghai, Chine (31)*</i>
9	<i>Madrid, Espagne (16)</i>	34	<i>Boston, USA (-)*</i>
10	<i>Stockholm, Suède (5)*</i>	35	<i>Varsovie, Pologne (46)*</i>
11	<i>Zurich, Suisse (1)*</i>	36	<i>Munich, Allemagne (28)*</i>
12	<i>Amsterdam, Pays-Bas (9)*</i>	37	<i>Taipei, Taïwan (nouvel entrant)</i>
13	<i>Monaco (19)*</i>	38	<i>Sydney, Australie (10)*</i>
14	<i>Los Angeles, USA (-)*</i>	39	<i>Mumbai, Inde (nouvel entrant)</i>
15	<i>Copenhague, Danemark (2)*</i>	40	<i>Bruxelles, Belgique (45)*</i>
16	<i>Vienne, Autriche (12)*</i>	41	<i>Chicago, USA (21)*</i>
17	<i>Dallas, USA (32)*</i>	42	<i>Séoul, Corée du Sud (13)*</i>
18	<i>Montréal, Canada (17)*</i>	43	<i>Guangzhou, Chine (39)*</i>
19	<i>Moscou, Russie (49)*</i>	44	<i>Ho Chi Minh Ville, Vietnam (48)*</i>
20	<i>Hong Kong, Chine (27)*</i>	45	<i>Milan, Italie (38)*</i>
21	<i>Hambourg, Allemagne (22)*</i>	46	<i>Vancouver, Canada (36)*</i>
22	<i>Rome, Italie (20)*</i>	47	<i>Dubaï, Émirats Arabes Unis (nouvel entrant)</i>
23	<i>Singapour (-)*</i>	48	<i>Beijing, Chine (43)*</i>
24	<i>Lisbonne, Portugal (25)*</i>	49	<i>Le Cap, Afrique du Sud (nouvel entrant)</i>
25	<i>Budapest, Hongrie (26)*</i>	50	<i>Saint-Petersbourg, Russie (nouvel entrant)</i>

(classement BARNES City Index 2021)*

INDEX DES PRIX DANS LES 5 VILLES LES MIEUX CLASSÉES (€/m²) :

Villes - Quartier (Pays)	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Miami – Miami Beach (Etats-Unis)	10 000 \$ 8 800 €	+25%	30 000 \$ 26 400 €	+20%
Austin - Austin Downtown (Etats-Unis)	9 000 \$ 7 920 €	+20%	16 000 \$ 14 080 €	+30%
Tokyo - Azabu (Japon)	22 650 \$ 19 930 €	+7%	35 600 \$ 31 330 €	+7%
Genève - Vieille ville (Suisse)	16 000 CHF 15 360 €	+5%	20 000 CHF 19 200 €	+5%
Paris - Vle/Vlle arr. (France)	17 000 €	Stable	25 000 €	Stable

1US\$ = 0,88€

1 CHF = 0,96€

QUE PEUT-ON ACHETER AVEC 1 MILLION D'EUROS DANS LES 5 VILLES LES MIEUX CLASSÉES ?

Villes - Quartier (Pays)	Surface achetable
Miami – Miami Beach (Etats-Unis)	88 m ²
Austin - Austin Downtown (Etats-Unis)	106 m ²
Tokyo - Azabu (Japon)	40 m ²
Genève (Suisse)	58 m ²
Paris - Vle/Vlle arr. (France)	66 m ²

BARNES en bref...

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative. Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ses services dans l'architecture d'intérieure et la rénovation, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets. Récemment, BARNES a également lancé BARNES IXAIR, son nouveau service d'aviation privée.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Moscou, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiature (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Théoule-sur-Mer, Saint-Tropez, Sanary, la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES a réalisé en 2021 un volume de ventes de près de 5,1 milliards d'euros.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>