

## BARNES CITY INDEX 2025

### Madrid, ville préférée de la clientèle fortunée mondiale

Madrid, Dubaï, Miami, Monaco et Milan figurent, dans cet ordre, dans le Top 5 du BARNES City Index 2025. Celui-ci répertorie les villes les plus recherchées par les UHNWI, « Ultra High-Net-Worth Individuals », c'est-à-dire les personnes détenant au moins 30 millions de dollars d'actifs nets. « *L'immobilier de prestige s'est révélé être un rempart contre les incertitudes. Les trois critères du BARNES City Index – affectif, pratique et financier – montrent également que des villes comme Monaco et Milan, qui ont fait un bond spectaculaire dans le classement, séduisent par leur capacité à offrir une expérience à 360° via une fiscalité avantageuse, une infrastructure de qualité et un style de vie raffiné* », analyse Thibault de Saint Vincent, président de BARNES. « *Madrid ou Milan répondent aux attentes des UHNWI, qui privilégient des destinations authentiques au cœur desquelles peut s'immerger dans l'art de vivre tout en bénéficiant de fondamentaux solides, c'est-à-dire d'écoles et d'universités de qualité, d'infrastructures modernes et d'un potentiel de valorisation important* », complète Heidi Barnes, fondatrice de BARNES. Fait nouveau, Paris et New York, pourtant habituées historiques du Top 5, figurent respectivement, en 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> position du BARNES City Index en 2025.

#### Des investisseurs en quête de sens

Pour les HNWI et les UHNWI, posséder une propriété de prestige, voire plusieurs, représente souvent un aboutissement personnel et professionnel. En moins d'une décennie, de nouveaux comportements se sont généralisés, reposant sur l'utilisation en parallèle de deux ou trois résidences, voire plus. Il devient assez courant de posséder un pied-à-terre dans une grande ville de chaque côté de l'Atlantique ainsi que plusieurs lieux de villégiature à travers le monde dans lesquels partager la vie de famille selon les saisons, sur fond de télétravail généralisé. Avec en fil conducteur cette circularité du processus immobilier incarnée par les 7 « R » : revendre, réparer, rénover, réhabiliter, réutiliser, recycler et réinventer. « *Nous assistons à une révolution silencieuse, l'engouement pour les biens mobiliers et immobiliers qui ont un passé et une âme. Ainsi, nos clients recherchent des biens rénovés ou transformés pour maximiser leur impact tout en respectant l'histoire des lieux* » analyse Thibault de Saint Vincent.

Dans ce contexte, le palmarès 2025 redistribue les cartes. Ainsi, Madrid, qui était en 4<sup>e</sup> position du BARNES City Index en 2024, en prend la tête cette année. Une consécration pour la capitale espagnole, qui devient désormais la ville européenne la plus attractive, devant Londres et Paris dont on avait longtemps pensé qu'elles étaient des références indéboulonnables. Il est intéressant de constater que dans le Top 10 figurent trois « villes du futur » : Dubaï à la deuxième place, Miami à la troisième et Austin à la dixième.

#### Contact Presse



## **En première place, Madrid connectée, festive, culturelle et gastronomique**

Cosmopolite, joyeuse et animée, Madrid est passée de la 4<sup>e</sup> à la 1<sup>ère</sup> place du Top 5 du BARNES City Index 2025. Sa qualité de la vie, son faible taux de criminalité, son climat agréable, ses services publics gratuits, ses services de santé de premier plan ainsi qu'un enseignement de qualité et un excellent système de transport en font un lieu de résidence privilégié pour les acheteurs du monde entier. Si la capitale espagnole abrite les sièges de certaines des plus grandes entreprises nationales, elle est aussi la quatrième ville européenne en nombre de sièges sociaux de multinationales. Un nombre croissant d'entreprises et de fonds d'investissement s'y installent, voyant en elle un futur sur lequel miser. Conséquence, Madrid héberge une population étrangère de grande qualité, en hausse de 20 % depuis 2016, qui apprécie particulièrement le quartier de Salamanca pour ses vastes appartements familiaux, ses boutiques de luxe et ses grands restaurants, Chamberí pour son calme et ses nombreux commerces, Chamartín qui gagne ses galons de nouveau quartier résidentiel à la mode et enfin, Cortes Las Letras, un secteur vivant et festif. Suivant les localisations, les prix ont progressé de 11 (Chamberí) à 19 voire 20 % (Cortes et Salamanca) « *L'attrait de Madrid en tant que centre de l'immobilier haut de gamme ne cesse de croître. Avec un climat d'investissement favorable et une augmentation régulière du nombre d'acheteurs étrangers, la ville consolide son statut de destination de choix pour les biens de luxe. Son marché dynamique reflète à la fois son attrait culturel et ses perspectives économiques prometteuses* », témoigne Alvisé Da Mosto, directeur associé de BARNES Espagne.

A suivre en 2025 : l'hégémonie madrilène pourrait être remise en cause par l'annonce du Premier ministre Pedro Sánchez d'un projet de taxation des achats immobiliers réalisés par les acquéreurs non européens.

## **Qu'achète-t-on avec 1 million d'euros ?**

- Un appartement rénové de 80 m<sup>2</sup> situé dans les quartiers les plus prisés ; à condition de le trouver.
- Un bel appartement de 100 m<sup>2</sup> dans le quartier Chamberí.

## **Contact Presse**



## En 2<sup>e</sup> position, Dubaï la ville du futur par excellence

Première capitale du Moyen-Orient à arriver en tête du BARNES City Index l'an dernier, Dubaï s'est fait détrôner par Madrid cette année. L'ancien port de pêche émirien a su se transformer au fil des décennies en l'une des principales destinations touristiques et économiques au monde et en une place financière et centre d'affaires de premier plan. Cette ville d'entrepreneurs voit sa population, majoritairement jeune (en 2024, 68,62 % de la population de Dubaï, expatriés compris, avait entre 25 et 54 ans) et composée à 92 % d'expatriés, croître à un taux moyen annuel de 4 à 7 % depuis près de 30 ans (+4 % en 2024). Haut lieu international de l'immobilier de prestige, Dubaï fait dorénavant partie des localisations incontournables pour les UHNWI, celles où il faut posséder un actif immobilier. Sans surprise les prix progressent régulièrement : + 15 % en 2024. En mouvement perpétuel, Dubaï prévoit de transformer, à l'horizon 2040, 60 % de ses terrains résidentiels en espaces verts ; ce qui ne peut que séduire une clientèle internationale attentive à l'environnement. Celle-ci est, aussi, attirée par une fiscalité très favorable : les expatriés résidents sont exonérés d'impôt sur le revenu et la TVA n'est que de 5 %. Depuis 2023, un impôt de 9 % sur les

bénéfices des sociétés est progressivement mis en place pour les bénéfices excédant 375 000 dirhams (AED), soit un peu de moins de 100 000 € ; ce qui reste nettement inférieur à la moyenne mondiale.

Les acquéreurs recherchent principalement des villas familiales « pieds dans l'eau » (près des lagons) ou au bord d'un golf et des penthouses dotés de vues panoramiques. Les programmes neufs aux prestations de prestige et à l'architecture futuriste sont, eux aussi, très appréciés. « *Dubaï est l'une des villes les plus sécurisées au monde. La population y vit en toute sérénité et quiétude, ce qui est un argument important aux yeux des acheteurs, notamment pour les familles* », affirme Lorraine Soulier, directrice à l'international de BARNES Dubaï. L'archipel artificiel de Palm Jumeirah, en forme de palmier à 16 palmes, dont les photos aériennes ont fait le tour du monde ; est particulièrement appréciée par les acheteurs dubaïotes et internationaux.

### Qu'achète-t-on avec 1 million de dollars ?

- Dubaï Creek Harbour : un appartement de 85/90 m<sup>2</sup> avec une chambre.
- Business Bay : un appartement de 150 m<sup>2</sup> avec deux chambres.
- Springs : une villa de 150 m<sup>2</sup> avec 2 chambres.

### Contact Presse



## Miami, héliotropisme, art de vivre et ultra connexion

Entre une économie florissante, une qualité de vie reconnue, un système de santé et des écoles et universités de premier plan, des avantages fiscaux hors normes (pas d'impôt sur le revenu pour les particuliers et un impôt sur les bénéfices de 5,5 % pour les entreprises) et un marché de prestige encore raisonnable côté prix, Miami reste solidement implantée dans le TOP 5 du BARNES City Index, passant de la 2<sup>e</sup> à la 3<sup>e</sup> place. La généralisation du travail à distance a mis en évidence les atouts qui font d'elle la coqueluche des entreprises de la tech et des fonds spéculatifs. Outre Miami Beach, les acheteurs se tournent vers les quartiers récents (Edgewater, par exemple) et ceux dont la rentabilité locative est prouvée (Brickell, notamment). *«Digitale, sportive, gastronomique, festive et culturelle, Miami cumule les atouts pour rester l'une des villes les plus recherchées au monde par les entrepreneurs et les familles fortunées. La clientèle française, notamment, se montre très friande de sa qualité de vie et de l'excellent niveau de ses écoles*

*internationales* », souligne Enzo Rosani, directeur associé de BARNES Miami.

L'offre de prestige est pléthorique à Miami, les biens les plus recherchés étant les villas « pieds dans l'eau avec ponton sur des îles privées sécurisées et les penthouses dotés de vues panoramiques sur la baie de Biscayne ou l'océan. Investir dans le neuf haut-de-gamme se montre particulièrement intéressant : la hausse continue des prix implique, bien souvent, une plus-value immédiate lors de la livraison.

### Qu'achète-t-on avec 1 million de dollars ?

- |                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| • Miami Beach    | Un appartement de 100 m <sup>2</sup> |
| • Miami Mainland | Un appartement de 120 m <sup>2</sup> |
| • Coconut Grove  | Un appartement de 90 m <sup>2</sup>  |
| • Key Biscayne   | Un appartement de 110 m <sup>2</sup> |

### Contact Presse



## **MONACO, glamour, modernité et...respect de l'environnement**

« On s'installe à Monaco pour sa sécurité, sa stabilité politique et économique et son attractivité fiscale », confie Florian Valeri, directeur associé de BARNES Monaco. En 4<sup>e</sup> position du BARNES City Index, Monaco s'avère effectivement un modèle en matière de sécurité, tant numérique que sur le terrain, avec une couverture complète du territoire par un système de vidéosurveillance et le plus haut ratio de policiers par habitant au monde. Elle bénéficie aussi d'une fiscalité douce avec, pour les particuliers, une absence d'impôt sur le revenu, sur les successions et sur la plus-value immobilière. Les conditions fiscales sont aussi favorables pour les entreprises. Un climat économique stable, sans dette publique, renforce encore son attrait auprès des investisseurs et des résidents fortunés du monde entier. D'autant que vivre à Monaco c'est bénéficier d'un pôle d'attraction fort d'une intense vie culturelle, sportive, festive et gastronomique. La Principauté veille aussi à la richesse et à la solidité du lien social et fait également preuve d'un fort engagement en matière d'environnement et de développement durable ; et ce, tant sur le plan national qu'international. Cet engagement se reflète dans le développement de programmes immobiliers à l'instar du Mareterra situé dans l'écoquartier de l'Anse du Portier, innovant, et conçu pour répondre aux standards internationaux en matière de durabilité.

S'étendant sur seulement deux kilomètres carrés, Monaco est unique au monde. Son immobilier reste une valeur refuge par excellence et bénéficie d'une attractivité qui ne cesse de se renforcer au fil du temps. Et ce, en dépit du prix très élevé au mètre carré (entre 40 000 et 100 000 €), voire plus, qui a connu une augmentation de 38 % en 10 ans. Les quartiers de Fontvieille, le Larvotto et le Carré d'Or de Monte Carlo sont très appréciés des acquéreurs. De nombreuses résidences de haut standing sont en cours de construction ou tout juste livrées. Les appartements et villas dans le nouvel écoquartier emblématique de Mareterra, malgré des prix variant de 90 000 à 120 000 €/m<sup>2</sup>, n'ont aucun mal à trouver preneur.

### **Qu'achète-t-on avec 1 million d'euros ?**

- Un studio 25 m<sup>2</sup> dans un immeuble de standing moyen.

#### **Contact Presse**



## Milan, à la croisée des chemins

Au cours des deux dernières décennies, le marché de l'immobilier de luxe milanais a évolué de manière significative : « *En moins d'une génération, Milan a su dépoussiérer son image pour s'imposer comme l'une des destinations majeures sur la carte mondiale de l'immobilier de prestige. La qualité de vie dans son centre historique est incomparable* », témoigne Luca Pietro Ungaro, directeur de BARNES Business Development Italy. Creuset de la mode et du design international, la capitale lombarde profite de surcroît d'une situation géographique idéale entre mer et montagne pour attirer les fortunes internationales. Son dynamisme économique couplé à la qualité de son urbanisme historique, ses prix raisonnables pour l'immobilier de prestige (de 9 000 €/m<sup>2</sup> jusqu'à 21 000 €/m<sup>2</sup> pour les biens d'exception), la qualité de ses écoles internationales, sa vie culturelle, sa gastronomie et son offre culturelle, tout concourt à l'installer durablement dans les recherches des familles UHNWI...et à la faire intégrer en 2025 le TOP 5 du BARNES City Index.

Le marché milanais se montre très diversifié, allant des appartements dans des immeubles historiques restaurés aux palais centenaires en passant par des résidences contemporaines dotées d'équipements haut niveau. Les étrangers recherchent de grands appartements dans des immeubles d'une certaine qualité architecturale, à un étage élevé, lumineux, dotés d'une terrasse et de places de parking. Des biens difficiles à trouver !

### Qu'achète-t-on avec 1 million d'euros ?

- Un appartement de 120 m<sup>2</sup> dans le Centro Storico.
- Un appartement de 180 m<sup>2</sup> sur le Parco della Resistenza.

### Contact Presse

## BARNES CITY INDEX

- 1. Madrid (4)**
- 2. Dubaï (1)**
- 3. Miami (2)**
- 4. Monaco (12)**
- 5. Milan (17)**
6. Paris (5)
7. New York (3)
8. Londres (6)
9. Rome (=)
10. Austin (7)
11. Abou Dabi (13)
12. Budapest (14)
13. Genève (11)
14. Istanbul (10)
15. Tokyo (16)
16. Athènes (33)
17. Zurich (15)
18. Dallas (22)
19. Singapour (20)
20. Stockholm (21)
21. Copenhague (18)
22. Barcelone (19)
23. Doha (35)
24. Vienne (25)
25. Lisbonne (8)
26. Dublin (=)
27. Los Angeles (24)
28. Amsterdam (42)
29. San Diego (28)
30. Bruxelles (29)
31. Munich (27)
32. Séoul (31)
33. Oslo (32)
34. Florence (46)
- 35. Malaga (Marbella) (47)**
36. Sydney (=)
- 37. Luxembourg (nouvel entrant)**
38. Mumbai (41)
39. Boston (38)
40. Montréal (34)
41. Beijing (39)
- 42. Hong Kong (23)**
43. Mexico City (49)
- 44. Riyad (nouvel entrant)**
45. Auckland (45)
46. Toronto (43)
47. Bangkok (40)
- 48. Shanghai (nouvel entrant)**
49. Shenzhen (44)
50. Washington (30)

**En gras**, ceux qui ont évolué de plus de dix places en 2025 vs 2024  
(=)position dans le classement en 2024

### Contact Presse

## **BARNES en bref...**

Acteur majeur international de l'immobilier de luxe et de l'intermédiation de services liés à l'Art de Vivre, BARNES est présent dans 22 pays avec près de 140 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Paris, Rome, Bruxelles, Genève, Monaco, Londres, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Istanbul, Dubaï, Budapest, Athènes, New York, Miami, Portland...), aux plus beaux lieux de villégiature (Aix-en-Provence, Biarritz, Cannes, Corse, Deauville, Bassin d'Arcachon, Ile de Ré, La Baule, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Tropez, Sanary, Cassis, le Lavandou, Marrakech, Ile Maurice, St Barth, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Gstaad, Verbier, Zermatt, Crans-Montana...). BARNES propose une offre de services globale et personnalisée au travers de ses différents métiers immobiliers : achat et vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, de châteaux, de biens d'exception, de programmes neufs et viagers, mais également la location de biens de qualité, la gestion locative, l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles), ainsi que BARNES Hospitality avec Maison Boissière, Maison BARNES New-York, Un Moment BARNES et le family office avec BARNES FAMILY OFFICE by Côme. Ambassadeur de l'art de vivre, BARNES propose, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son expertise dans l'acquisition de haras, de propriétés viticoles, de domaines de chasse, de forêts et de terres agricoles, ainsi qu'une gamme de services d'intermédiation de luxe, tels que la location saisonnière, l'aviation privée, le yachting, la conciergerie et le conseil en art.

## **Contact Presse**