

# BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK



Tendances et perspectives  
2025

**BARNES**  
INTERNATIONAL REALTY

**BARNES**  
INTERNATIONAL REALTY

## TENDANCES ET PERSPECTIVES 2025

**CONFÉRENCE DE PRESSE**  
| 23 janvier 2025 |

- Plaza Athénée -

# QUELQUES CHIFFRES

# CHIFFRES CLÉS



**22**

PAYS



**140**

BUREAUX  
DANS LE  
MONDE



**1 700**

CONSULTANTS



**7,5 Mds €**

CUMUL DE  
VENTES DE BIEN



**45 000**

BIENS À  
VENDRE

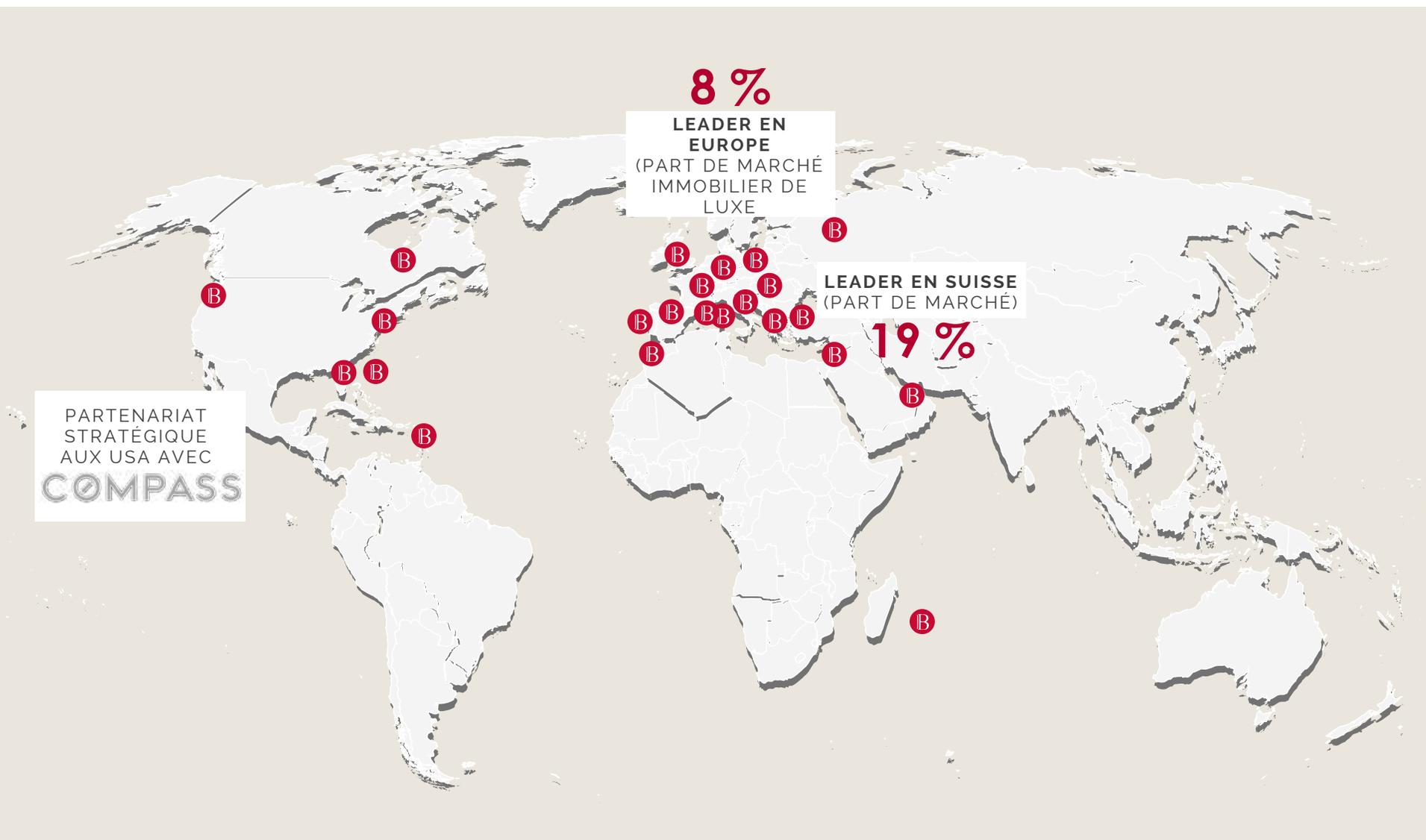


**135 000**

CLIENTS  
ACQUÉREURS



# NOS DESTINATIONS



## EUROPE

FRANCE (80 bureaux)  
BELGIQUE (2 bureaux)  
GRÈCE  
ITALIE (6 bureaux)  
LUXEMBOURG  
MONACO  
PORTUGAL (3 bureaux)  
ESPAGNE (6 bureaux)  
SUISSE (21 bureaux)  
ROYAUME-UNI

## EUROPE DE L'EST

BULGARIE  
HONGRIE  
ROUMANIE  
RUSSIE

## AMÉRIQUE

CANADA  
ÉTATS-UNIS (5 bureaux)  
ST BARTH

## AFRIQUE – MOYEN ORIENT

DUBAÏ  
MAROC  
ÎLE MAURICE  
TURQUIE  
ISRAËL

# SOMMAIRE

# SOMMAIRE

---

- A. Immobilier de prestige : le choix d'une économie circulaire
- B. Ultra-High-Net-Worth Individuals : le retour de la confiance
- C. BARNES CITY INDEX 2025 : les surprises du TOP 5 mondial
- D. PARIS & NEW YORK restent dans la course
- E. BORD DE MER & MONTAGNE : Europe vs Amérique
- F. Destinations à suivre : prime à l'authenticité



# A. Immobilier de prestige : le choix d'une économie circulaire

# LE CHOIX D'UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE

---

- ✓ Entre 2019 et 2024, le chiffre d'affaires du marché du luxe de seconde main a augmenté de 75 %.
- ✓ Avec le Pre-Loved Luxury Show, BARNES a attiré 10 000 visiteurs à Paris autour de la circularité immobilière.



# IMMOBILIER DE PRESTIGE : LES CODES DE LA CIRCULARITÉ

---

01 Transmission



06 Expérience



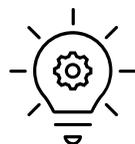
02 Qualité



07 Connexion



03 Innovation



08 Fiscalité



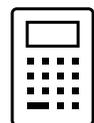
04 Engagement



09 Environnement



05 Rentabilité



10 Sur-mesure



# LA SECONDE MAIN RÉVOLUTIONNE L'UNIVERS DU LUXE

---

- ✓ Sur un marché du luxe en léger repli entre 2023 et 2024 (-2 %), la seconde main progresse de 7 %.
- ✓ Les grandes maisons de luxe multiplient les stratégies pour garder leur leadership sur ce segment.
- ✓ Pour 41 % des acheteurs, la seconde main facilite l'accès aux marques de luxe,
- ✓ Les UHNWI appliquent à l'immobilier leur appétence pour le luxe de seconde main.
- ✓ Dans le neuf comme dans l'ancien, il s'agit de s'inscrire dans la durée en privilégiant le respect de l'environnement.
- ✓ Même chez les plus jeunes « Digital Nomads », la question de la transmission s'inscrit au cœur du processus.



# LES PRE-LOVED CITIES

---

- ✓ Une « pre-loved city » est une ville aimée et investie par ses habitants, qui valorise son héritage culturel, protège ses traditions et fait preuve d'une vraie volonté d'innovation.
- ✓ Les éléments clés de cette approche incluent **la préservation architecturale**, **la vivacité des arts et traditions**, ainsi que **l'ouverture au monde**.
  - ❖ **Dubaï** marie patrimoine séculaire et nouvelles technologies, tout en investissant dans des solutions écoresponsables.
  - ❖ **Copenhague** promeut la mobilité verte et la convivialité urbaine.
  - ❖ **Stockholm** offre une alliance remarquable entre nature préservée et innovation technologique, mettant l'accent sur la durabilité.
  - ❖ **Tokyo** se distingue par sa tradition ancestrale, son sens de l'hospitalité et son évolution constante dans le respect de ses racines.
  - ❖ **Madrid** rassemble autour de coutumes festives, une scène culturelle dynamique et une modernisation respectueuse de son histoire.

## PALMARÈS BARNES 2025 DES « PRE-LOVED CITIES »

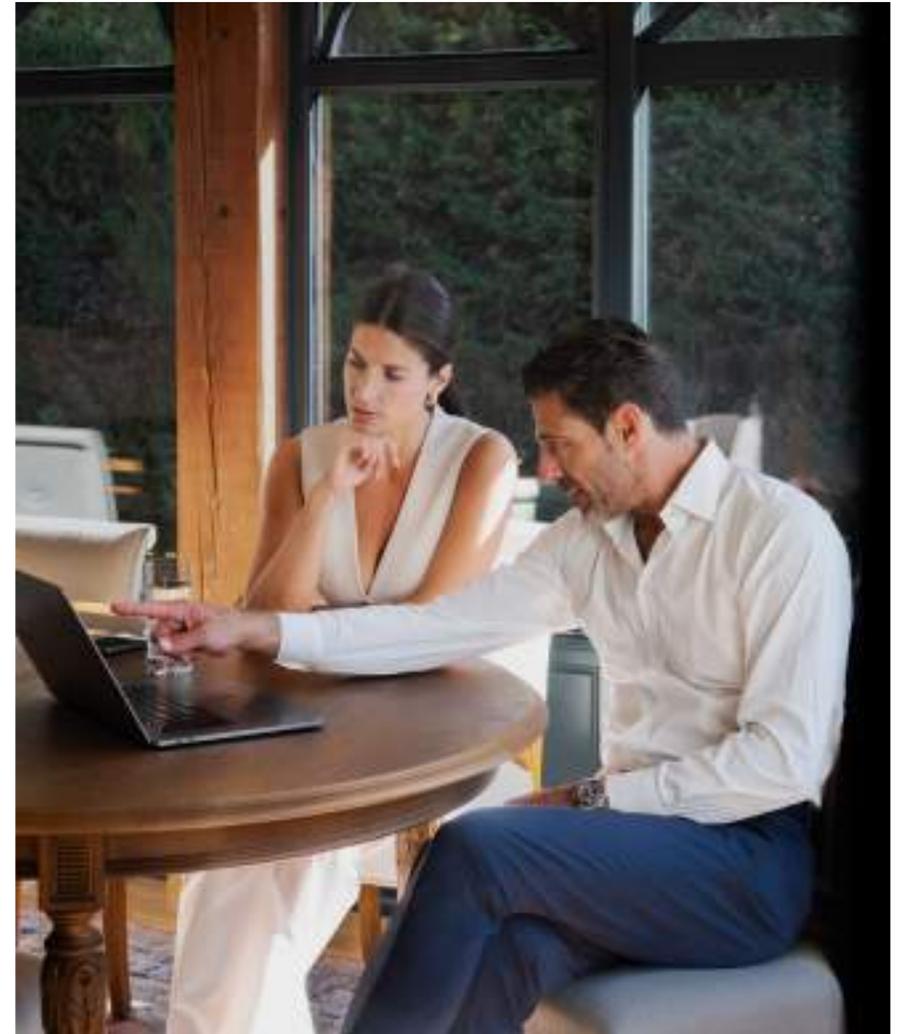
1. Dubaï
2. Copenhague
3. Stockholm
4. Tokyo
5. Madrid
6. Amsterdam
7. Austin
8. Zurich
9. Abou Dabi
10. Singapour

## B. Ultra-High-Net-Worth Individuals : le retour de la confiance

# 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



# 426 330

Nombre total d'UHNWI dans le monde

Vs 395 070 en 2023 (+7,9 %)

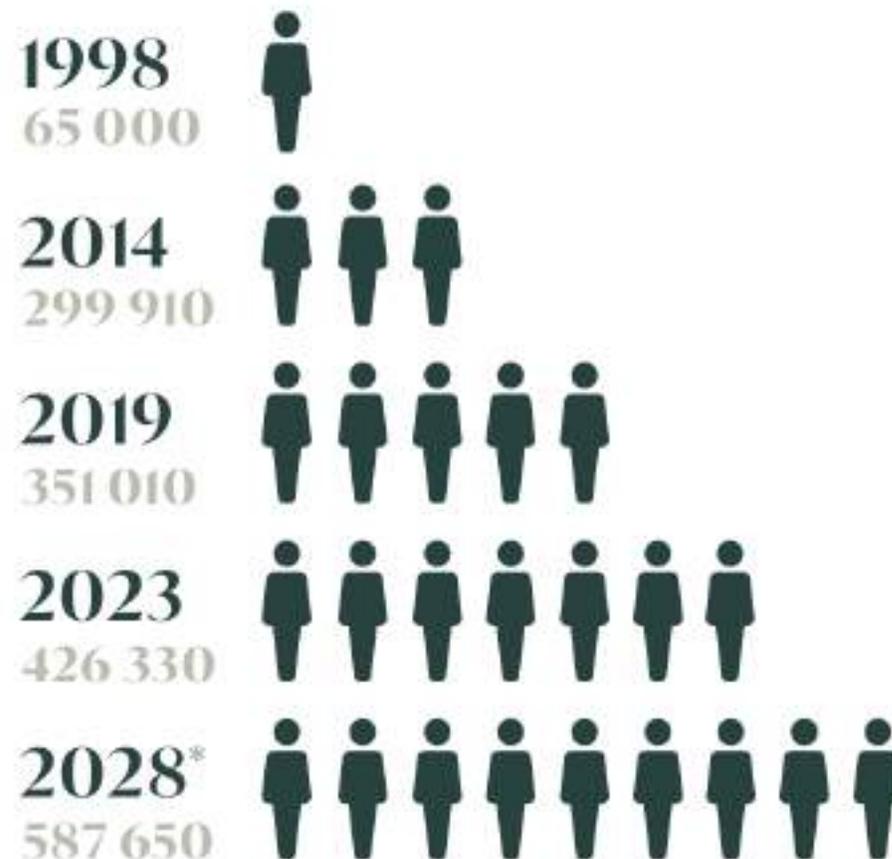
# 49 159 Mds

Valeur en US\$ de la richesse des UHNWI

Vs 45 430 Mds en 2023 (+8,2 %)

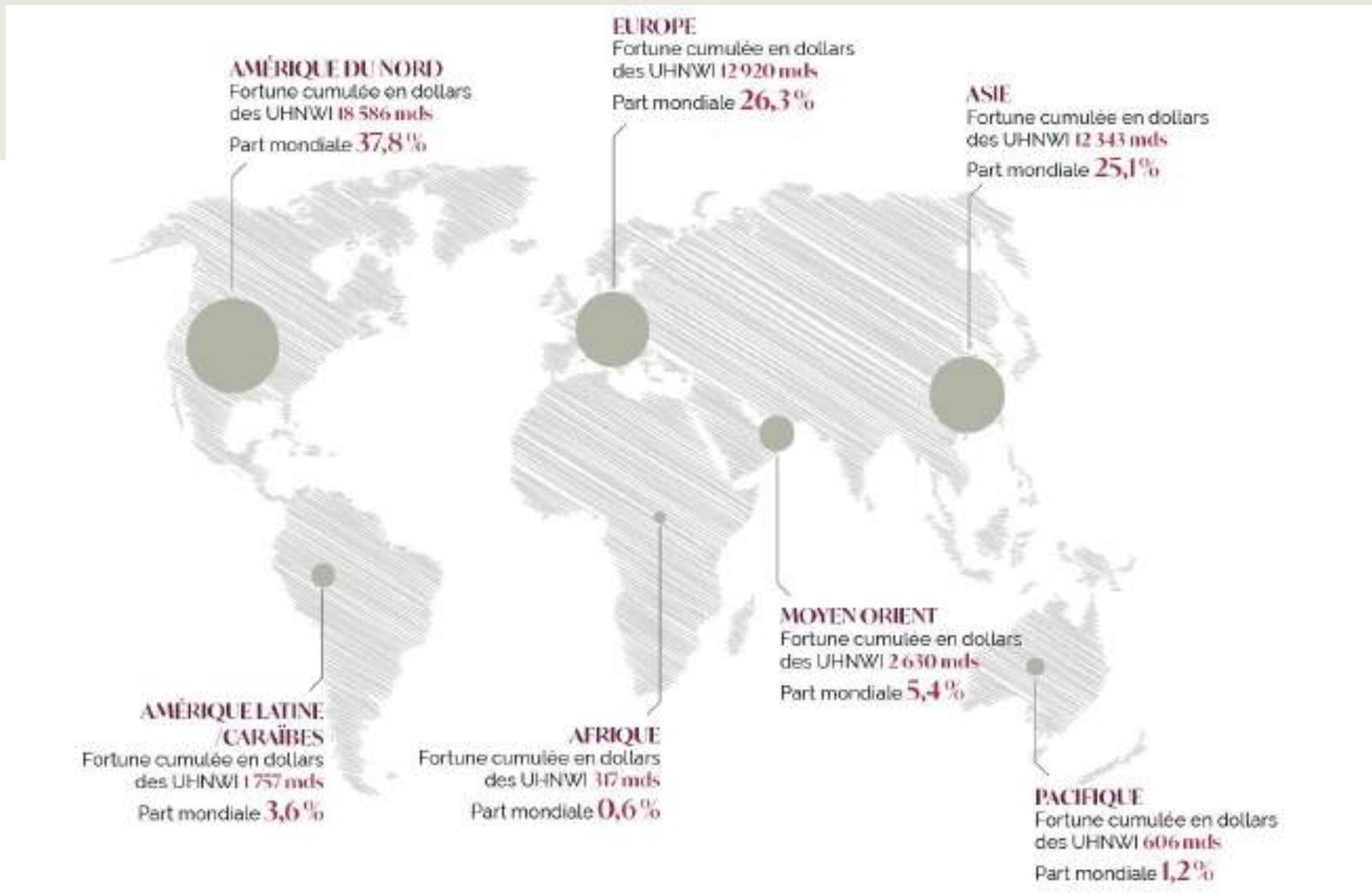
Sources : Wealth-X, an Altrata company 2024/BARNES

## POPULATION UHNWI, UNE CROISSANCE CONTINUE



\* projection

# Une richesse située à 94,6 % dans l'hémisphère Nord



## Les 10 pays qui comptent le plus de UHNWI

	PAYS/RÉGIONS	NOMBRE DE UHNWI	VARIATION ANNUELLE	
	États-Unis	147 950	↑	+13,1%
	Chine (hors Hong Kong)	46 060	↓	-1,00%
	Allemagne	22 210	↑	+13,3%
	Japon	16 565	↑	+10,4%
	Royaume-Uni	15 640	↑	+10,6%
	France	13 655	↑	+14,1%
	Canada	13 330	↓	-0,6%
	Hong Kong R.A.S.	12 545	↓	-0,4%
	Italie	10 480	↑	+13,8%
	Inde	9 540	↑	+8,5%

Source : Wealth-X, an Altrata company 2024

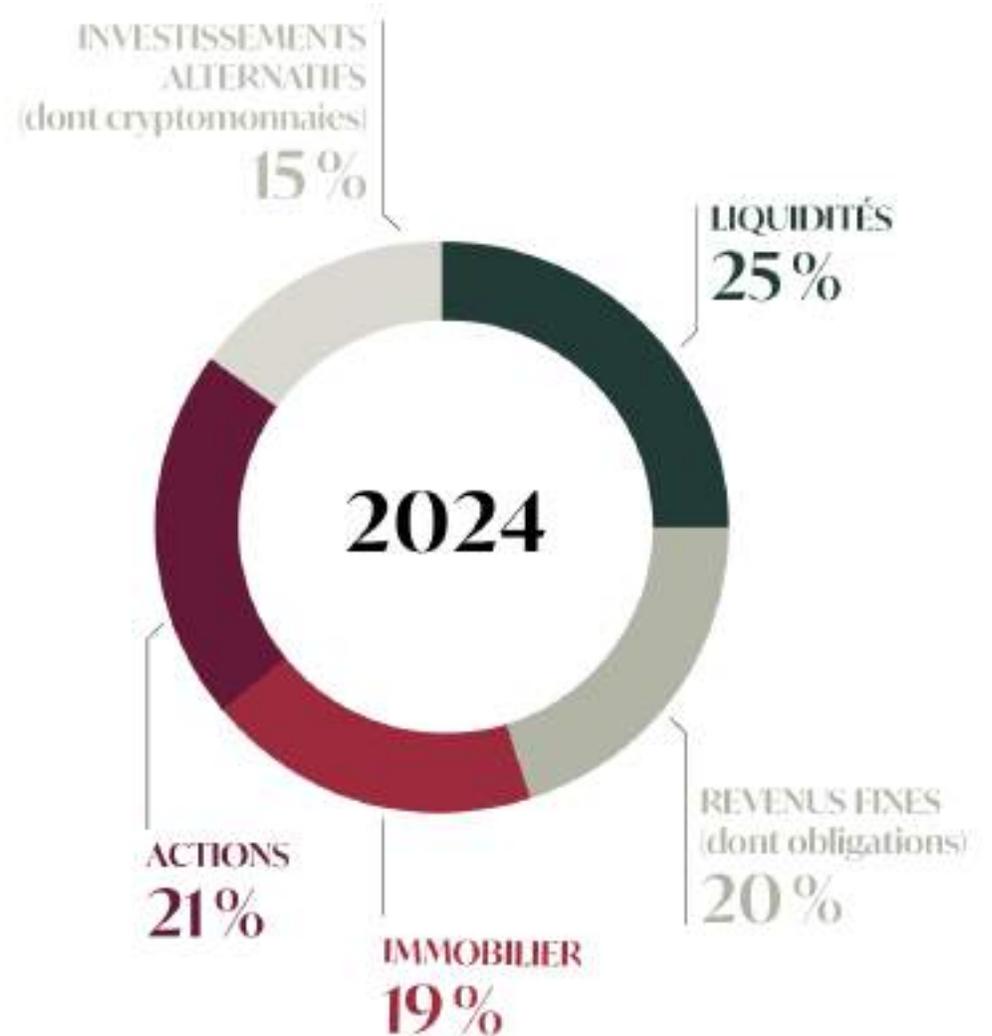
## Les 10 villes qui comptent le plus de UHNWI

<b>VILLES</b>	<b>NOMBRE DE UHNWI</b>	<b>VILLES</b>	<b>NOMBRE DE UHNWI</b>
<b>NEW YORK</b>	<b>16 630</b>	<b>LONDRES</b>	<b>6 245</b>
<b>HONG KONG R.A.S</b>	<b>12 545</b>	<b>CHICAGO</b>	<b>5 725</b>
<b>LOS ANGELES</b>	<b>8 955</b>	<b>PARIS</b>	<b>5 370</b>
<b>TOKYO</b>	<b>6 445</b>	<b>WASHINGTON DC</b>	<b>4 950</b>
<b>SAN FRANCISCO</b>	<b>6 405</b>	<b>DALLAS</b>	<b>4 875</b>

*Source : Wealth-X, an Altrata company 2024*

# L'arbitrage des actifs des UHNWI

- ✓ Une stratégie de diversification des actifs équilibrée entre préservation et recherche de croissance.
- ✓ Face aux turbulences rencontrées sur le marché immobilier depuis 2023, le segment du prestige agit comme une valeur refuge (+4 points entre 2023 et 2024).



Sources : World Report Series 2024/Wealth Management – Capgemini Research Institute

# LE MONDE COMPTE TOUJOURS PLUS DE MILLIARDAIRES

2 781 milliardaires en 2024, +141 vs 2023

(Source : Forbes)

- ✓ 14 200 Mds de \$ de fortune cumulée, +2 000 vs 2023.
- ✓ Les États-Unis en pole position avec 813 milliardaires, soit 5 700 Mds de \$.
- ✓ Les 10 personnes les plus riches du monde sont des hommes, Elon Musk en tête.

## LES 15 VILLES QUI COMPTENT LE PLUS DE MILLIARDAIRES EN DOLLARS

VILLE	NOMBRE DE MILLIARDAIRES
San Francisco*	63
New York	58
Beijing	43
Los Angeles	42
Shanghai	40
Londres	36
Hong Kong	32
Singapour	27
Chicago	24
Séoul	24
Houston	20
Toronto	18
Paris	16
Francfort	16
Sydney	15

## C. BARNES City Index 2025 : les surprises du TOP 5 mondial

# BARNES CITY INDEX 2025

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

## SORTANTS

Chicago (USA)  
Taipei (Taiwan)  
Le Cap (Afrique du Sud)

## LISTE DES INDICATEURS



### ASPECTS PRATIQUES

- Sécurité personnelle
- Etablissements de santé
- Accès aux meilleures universités
- Mobilité/accessibilité
- Empreinte écologique/engagement environnemental



### ASPECTS AFFECTIFS

- Concentration des HNWI
- Richesse culturelle
- Boutiques et restaurants de luxe



### ASPECTS FINANCIERS

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

\* (Position dans le classement 2024)

En gras : les villes qui ont évolué de plus de dix places en 2025 vs 2024

# TOP 5





# 1. MADRID

# MADRID

## UNE CAPITALE DYNAMIQUE SOUS LE SIGNE DE L'ART DE VIVRE

### Dernière minute :

#### Réactions aux annonces de Pedro Sanchez sur une éventuelle taxe à 100 %

- **Mesure annoncée (en discussion seulement)**
  - Piste officielle mais au stade d'hypothèse : taxe allant jusqu'à 100 % sur les achats immobiliers en Espagne pour les étrangers **non citoyens de l'UE** et **non-résidents**.
- **Public visé**
  - Les **Européens** ne seraient pas concernés.
  - Mesure principalement destinée aux acquéreurs **sud-américains**, britanniques et nord-américains (si pas de résidence ni passeport espagnol).
  - Selon BARNES Madrid, moins de **4 %** des acheteurs potentiels seraient touchés.
- **Contexte et impact**
  - Confirme l'attractivité du marché espagnol, en cohérence avec la **1<sup>ère</sup> place de Madrid** dans le BARNES City Index 2025.
  - Les **acheteurs** (majoritairement européens ou détenteurs d'un passeport espagnol) devraient échapper à cette taxe.
  - Les investissements de luxe ne devraient pas être impactés.

Même en cas de mesures fiscales contraignantes, l'**attrait** pour Madrid restera fort, avec des stratégies d'achat via **des sociétés ou des fonds**, réduisant potentiellement l'impact des nouvelles taxes.



## MADRID



### Le marché :

- ✓ En 2024, augmentation des prix : de 10 à 20 % selon les quartiers.
- ✓ Augmentation de 40 % du CA de BARNES Madrid en 2024 (avec 51 ventes et 150 locations).
- ✓ 60 % des acheteurs de biens de luxe sont d'origine sud-américaine mais la plupart avec passeport européen.
- ✓ Grâce à sa circulation fluide quelque soit l'heure de la journée, Madrid est surnommée la ville des « 15 minutes », un atout majeur sur le plan international.

### Les quartiers les plus prisés :

- ✓ **Salamanca** : pour ses beaux immeubles en pierre de taille et briques, ses nombreux commerces et restaurants.
- ✓ **Chamberí** : pour la variété de ses commerces, qui permet de se passer de voiture au quotidien.
- ✓ **Chamartín** : quartier résidentiel à la mode.
- ✓ **Cortes las Letras** : la cote de ce quartier vivant et festif ne cesse de monter. En 2020 elle ne dépassait pas 8 000 €/m<sup>2</sup>, en 2025 il faut compter au minimum 10 500 €/m<sup>2</sup>.

## MADRID



### Les biens les plus recherchés:

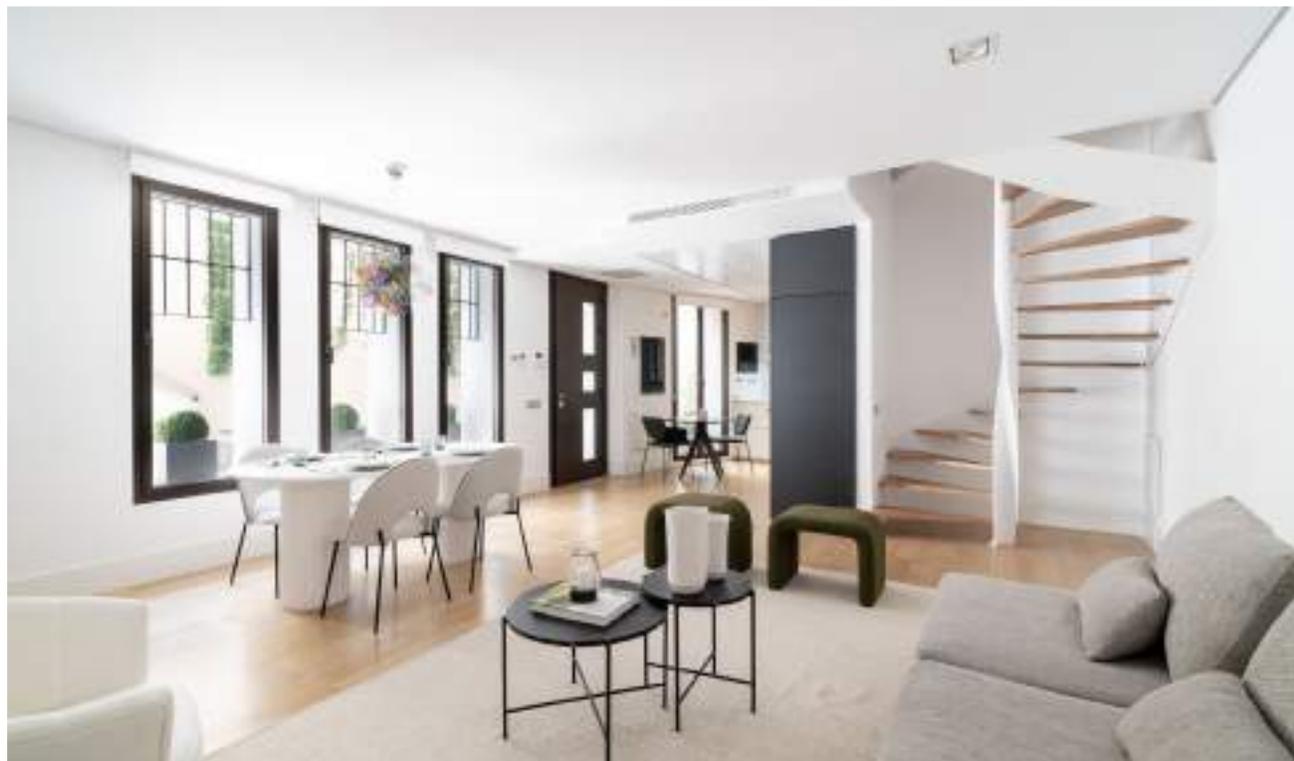
- ✓ Les grands appartements avec de belles hauteurs sous plafond dans les immeubles traditionnels.
- ✓ Dans le centre de Madrid, les appartements d'environ 160 m<sup>2</sup> avec 2 ou 3 chambres et de grands espaces de vie.
- ✓ Dans Salamanque, les appartements familiaux de plus de 350 m<sup>2</sup>.

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

- ✓ Un appartement rénové de 70 à 80 m<sup>2</sup> situé dans les quartiers les plus prisés.
- ✓ Un bel appartement de 100 m<sup>2</sup> dans le quartier **Chamberí**.

## Retiro | Jerónimos

---



- Duplex neuf de **194 m<sup>2</sup>** avec jardin
- Bâtiment historique rénové
- 2 chambres
- Place de parking
- **1 250 000 €**
- Nationalité vendeur : colombien
- Nationalité acquéreur : mexicain

# Chamartín | Hispanoamérica

---



- Villa de **418 m<sup>2</sup>** conçue par l'architecte Samuel Torres de Carvalho
- Jardin de 200 m<sup>2</sup>
- 5 chambres
- **3 000 000 €**
- Nationalité vendeur : espagnole
- Nationalité acquéreur : britannique

## Centro | Justicia



- Appartement neuf de **150 m<sup>2</sup>**
- Hauteur sous plafond de plus de 3 mètres
- 2 chambres
- **1 010 000 €**
- Nationalité vendeur : espagnole
- Nationalité acquéreur : espagnole



## 2. DUBAÏ



# DUBAÏ

## LES VERTUS DU MOUVEMENT PERPÉTUEL

### Le marché :

- ✓ En 2024, augmentation de 13 à 15 % des prix selon les quartiers.
- ✓ Augmentation de 38 % du nombre de transactions.
- ✓ L'offre étant limitée, les prix augmentent de manière continue depuis 4 ans.
- ✓ Une clientèle de jeunes actifs venus du monde entier travaillant dans la haute technologie et l'informatique, dans le commerce, la santé, le luxe, la finance ou l'immobilier.
- ✓ Une clientèle familiale ainsi qu'une clientèle plus sénior qui choisit Dubaï comme lieu de vie 5 à 6 mois de l'année.

### Les quartiers les plus prisés :

- ✓ **Palm Jumeirah** : multiplication des prix par 2,5 en 2 ans sur les biens de prestige (2024 : 10 et 50 millions de dollars).
- ✓ **Dubaï Hills** : villas de 260 à 300 m<sup>2</sup> (3/4 chambres) donnant sur un parcours de golf.
- ✓ **Emirates Hills** : quartier le plus exclusif de Dubaï. La surface des villas peut aller jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup>.
- ✓ **Downtown** : destination privilégiée des expatriés locataires.
- ✓ **Al Barari** : sanctuaire vert secret de Dubaï, une véritable oasis dans le désert.
- ✓ **District One** : de grandes et élégantes villas en bordure d'un lagon cristallin.

## DUBAÏ



### Les biens les plus recherchés:

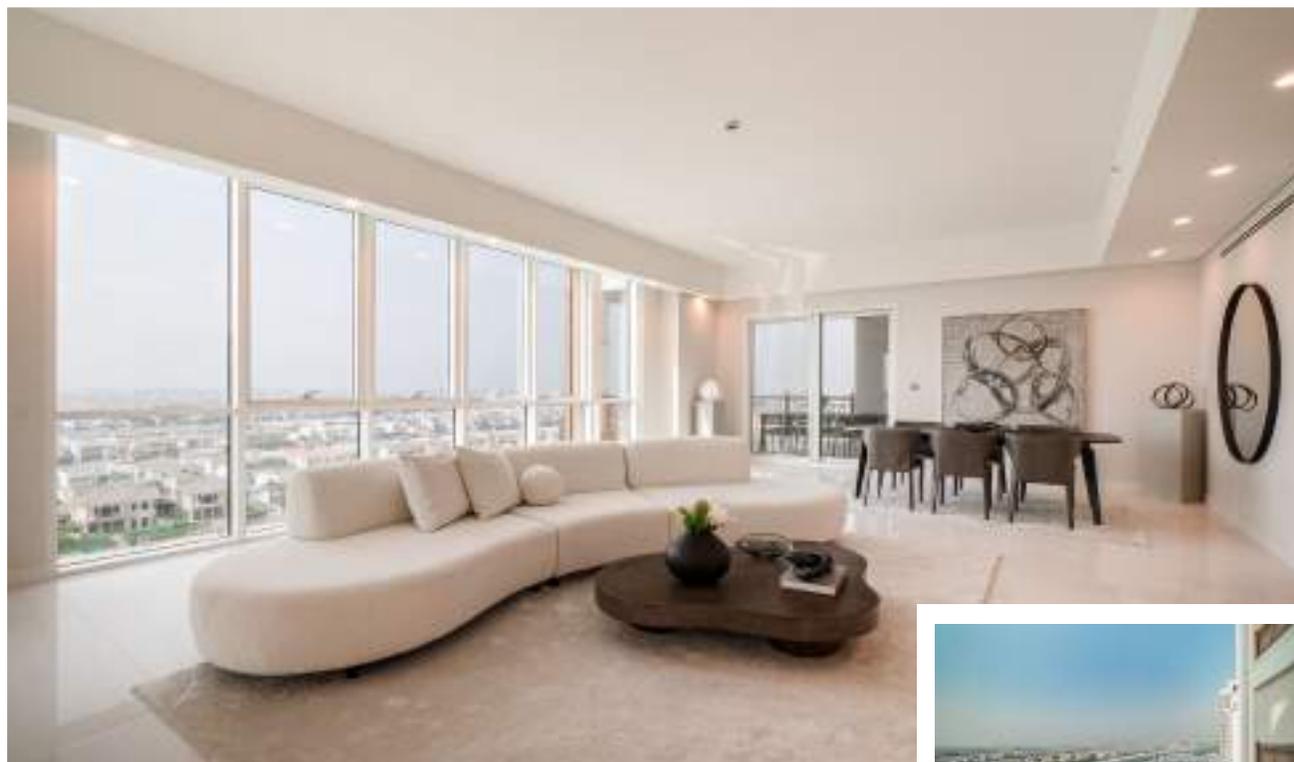
- ✓ Les villas familiales pieds dans l'eau, notamment près des lagons, ou au bord d'un golf.
- ✓ Les penthouses dotés de vues panoramiques.
- ✓ Les programmes neufs aux prestations de prestige et à l'architecture futuriste.
- ✓ Les biens dans les résidences *brandées* avec services de haut niveau.

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

- **Dubai 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.



## Palm Jumeirah | Marina Residences 4



- Appartement de **377 m<sup>2</sup>**
- 3 chambres
- **2 807 000 €** (10,700,000 AED)
- Nationalité vendeur : iranien
- Nationalité acquéreur : canadien

## Maeen | The Lakes



- Villa de **587 m<sup>2</sup>**
- 4 chambres
- **3 280 000 €** (12,500,000 AED)
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : portugaise

## One Zabbel | Zabbel Dubaï



- Appartement neuf de **377 m<sup>2</sup>**
- 3 chambres
- **5 700 000 €** (21,700,000 AED)
- Nationalité vendeur : dominicain
- Nationalité acquéreur : français

# 3. MIAMI



# MIAMI

## QUAND LA TECH REJOINT L'ART DE VIVRE

### Le marché :

- ✓ Miami est en 2024 LA destination préférée aux États-Unis.
- ✓ Stabilité des prix avec une légère hausse entre 3 % et 5 % vs 2023. Demande particulièrement élevée dans le segment du luxe.
- ✓ #1 Marché locatif des États-Unis en 2024 (hausse de 15 % des loyers, destination privilégiée pour les investisseurs),
- ✓ #1 aux États-Unis pour l'appréciation annuelle des prix (+10 % en 2024).
- ✓ Miami est recherchée par une clientèle américaine locale ou provenant de Californie et de la côte Est (New York, New Jersey et Connecticut) et par une clientèle internationale venant d'Amérique latine et d'Europe.
- ✓ En 2024, + de 200 entreprises ont établi leur siège social à Miami (Elliot, Blackstone, Citadel, Goldman Sachs).

### Les quartiers les plus prisés :

- ✓ Pour les condos, le quartier d'**Edgewater**.
- ✓ **Downtown** : séduit les investisseurs avec des projets de location saisonnière.
- ✓ **Brickell** : intéressant pour les investisseurs car les locations y sont très prisées.
- ✓ **Miami Beach, Coconut Grove, Key Biscayne** et **Coral Gables** : très prisés pour les maisons, avec une offre très limitée.

## MIAMI



### Les biens les plus recherchés :

- ✓ Les villas pieds dans l'eau avec ponton sur des îles privées sécurisées,.
- ✓ Les penthouses dotés de vues panoramiques sur la baie de Biscayne ou sur l'océan.
- ✓ Les biens dans des programmes neufs haut de gamme. La hausse continue des prix implique bien souvent une plus-value immédiate lors de la livraison.

### Qu'achète-t-on avec un 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>.





## MIAMI

### INVESTISSEURS INTERNATIONAUX À MIAMI EN 2024

**7 MdS \$** : de ventes en volume.

**10 900** transactions réalisées par des acheteurs étrangers en Floride.

**49 %** des transactions réalisées par des acheteurs étrangers en Floride ont été effectuées à Miami/Fort Lauderdale/West Palm Beach MSA.

**67 %** des acheteurs internationaux ont réalisé leurs transactions cash.

**26 %**

des achats sont réalisés pour une résidence principale.

## Downtown Miami | HUB Residences



- Luxueux studio de **45 m<sup>2</sup>**
- Investissement locatif
- **\$550,000** (soit 534 000 €)
- Nationalité vendeur : américaine
- Nationalité acquéreur : suisse

## Coconut Grove



- Villa contemporaine de **245 m<sup>2</sup>**
- 3 chambres
- Résidence principale
- **\$2,800,000** (soit 2 717 000 €)
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : brésilienne

# Miami Beach

---



- Villa moderne en bord de mer de **614 m<sup>2</sup>**
- 6 chambres
- Résidence secondaire
- **\$17,350,000** (soit 16 838 000 €)
- Nationalité vendeur : monégasque
- Nationalité acquéreur : espagnole

# 4. MONACO

# MONACO

## ENTRE TERRE ET MER, UN ART DE VIVRE INTEMPOREL



### Le marché :

- ✓ Forte demande et offre limitée (17 000 logements privés au total sur un territoire de 2 km<sup>2</sup>).
- ✓ Stabilité politique, dynamisme économique, sécurité, fiscalité attractive.
- ✓ Nouveaux arrivants de + en + jeunes.
- ✓ Clientèle internationale faisant la part belle aux pays européens à commencer par la France, l'Italie et la Suisse.
- ✓ Modernisation du parc immobilier avec de luxueux programmes neufs à l'instar de Mareterra et restauration des immeubles anciens.

### Les quartiers les plus prisés :

- ✓ Le **Larvotto** et **Mareterra** pour leur position en front de mer et le côté balnéaire.
- ✓ **Fontvieille**, apprécié par les familles pour son environnement calme en bord de mer ainsi que ses nombreux espaces végétalisés et piétons.
- ✓ **Monte-Carlo** et plus spécifiquement le Carré d'Or, pour l'aspect central et luxueux.

## MONACO



### Les biens les plus recherchés :

- ✓ 3 et 4 pièces par les familles souhaitant s'installer à Monaco (+18 % du nombre de reventes de 3P en 2023).
- ✓ Studio et petit 2 pièces pour l'investissement (près de 55% des reventes en 2023).
- ✓ Les biens dans des programmes neufs haut de gamme. A l'instar de Mareterra, un nouvel écoquartier aux prix dépassant les 100 000€/m<sup>2</sup> et dont les appartements et villas malgré des superficies vendables de minimum 400 m<sup>2</sup> n'ont pas de mal à trouver preneur.

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

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



## Fontvieille “Michelangelo”



- Studio luxueux de **52 m<sup>2</sup>**
- Coin nuit aménagé
- **2 400 000 €**
- Nationalité vendeur : belge
- Nationalité acquéreur : belge

# Monte-Carlo “Millefiori”

---



- Appartement de 3 pièces de **156 m<sup>2</sup>**
- 2 chambres
- **8 950 000 €**
- Nationalité vendeur : maltaise
- Nationalité acquéreur : russe

## Mareterra “Le Renzo”



- Programme neuf
- **533 m<sup>2</sup>**
- 3 chambres
- **+50 000 000 €**
- Nationalité vendeur : espagnol
- Nationalité acquéreur : monténégrin

# 5. MILAN

# MILAN

## ENTRE ART DE VIVRE ET DYNAMISME ÉCONOMIQUE

### 1. Une fiscalité favorable

- ✓ Forfait fiscal de 200 000 € pour les UHNWI.

### 1. Marché immobilier attractif

- ✓ L'Italie, et particulièrement Milan, attire des acheteurs étrangers pour des raisons économiques :
  - ❖ Prix compétitifs - En comparaison avec d'autres grandes villes européennes (Paris, Londres), Milan propose encore des prix intéressants pour des biens de haute qualité.
  - ❖ Investissements lucratifs - L'augmentation de la demande locative, notamment dans le luxe et les logements étudiants, en fait une opportunité lucrative,
  - ❖ Quartiers émergents - Des zones comme Scalo Porta Romana et Arexpo offrent des perspectives de forte valorisation grâce aux projets de réaménagement.

### 3. Dynamisme économique

- ✓ Milan est un hub européen économique, financier et technologique, captant investisseurs et expatriés.
- ✓ Des secteurs comme la mode, le design et l'innovation séduisent talents et entreprises internationales.

## MILAN

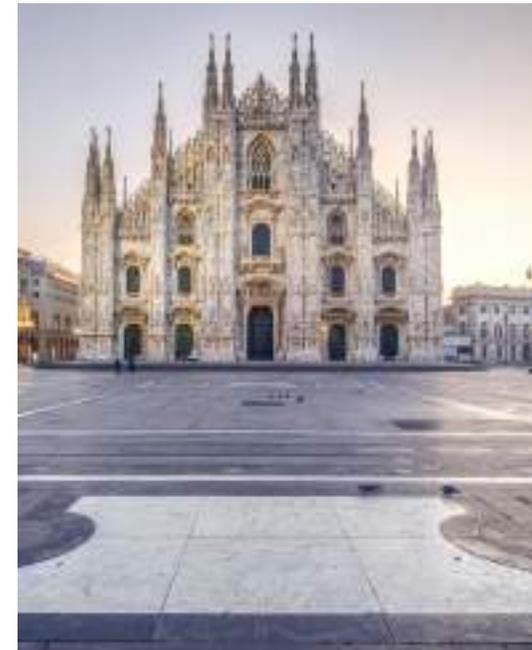
05

### 4. Qualité de vie

- ✓ Patrimoine culturel : l'Italie est un trésor de monuments historiques, musées et traditions artistiques.
- ✓ Cuisine : elle reste un facteur d'attractivité important autant pour les touristes que les expatriés.
- ✓ Style de vie : un équilibre entre travail, famille et temps libre qui charme les visiteurs étrangers.

### 5. Tourisme

- ✓ Avec des destinations comme Venise, Florence, les Cinque Terre et bien sûr Milan, l'Italie reste l'un des pays les plus prisés au monde.
- ✓ En 2025, plusieurs événements et rénovations de sites attireront encore davantage de visiteurs. Dont l'inauguration d'hôtels de luxe :
  - ❖ Le **Six Senses** situé au coeur de Brera et le **Rosewood** situé dans les historiques Palazzo Branca et Palazzo della Banca Commerciale, à proximité du Quadrilatero de la Mode.



## MILAN

### La clientèle :

#### Acheteurs italiens :

- ✓ **Professionnels locaux** : de nombreux Milanais et résidents italiens achètent des biens immobiliers à usage résidentiel ou comme investissement, notamment dans des quartiers tels que Brera, Porta Nuova et CityLife.
- ✓ **Investisseurs nationaux** : les acheteurs venant d'autres villes italiennes (Rome, Turin, Naples) privilégient Milan pour sa stabilité économique et la forte demande locative.

#### Acheteurs internationaux :

- ✓ **Européens** : Français, Suisses, Allemands et Britanniques, attirés par l'élégance des quartiers comme le Quadrilatère de la Mode et les Navigli.
- ✓ **Russes** : traditionnellement intéressés par les propriétés de luxe, les résidences historiques et prestigieuses.
- ✓ **Chinois** : une clientèle en plein essor pour des biens résidentiels et commerciaux.
- ✓ **Américains** : leur présence est en hausse, notamment des professionnels et investisseurs.
- ✓ **Moyen-Orientaux** : en particulier des Émirats et d'Arabie Saoudite pour des résidences secondaires.

### Qu'achète-t-on avec un 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**.

## Parco Sempione | Arena



- **À VENDRE**
- Appartement de 235 m<sup>2</sup> situé près du Parco Sempione
- 4 chambres
- Prix : confidentiel

# Porta Nuova



- **À VENDRE**
- Appartement neuf de 136 m<sup>2</sup>
- 2 chambres
- 1 950 000 €

## D. Paris & New York restent dans la course

# LES VALEURS SÛRES : PARIS (6<sup>e</sup> position)

## Les faits marquants en 2024

- ✓ Baisse progressive des taux d'intérêts,
- ✓ La baisse des prix a continué mais de façon moindre avec de fortes disparités,
- ✓ Double coup de frein : les JO et la dissolution,
- ✓ Le DPE devient un vrai sujet quel que soit le type de biens (hors biens d'exception),

## 3 phases en 2024 :

- 1<sup>er</sup> semestre : dans la continuité de 2023 > activité -8 %
- 3<sup>e</sup> trimestre : freiné par les JO et la dissolution > activité -14 %
- 4<sup>e</sup> trimestre : l'environnement politique, certes bégayant, évite le pire. Les prix et les taux ayant baissé, les projets reprennent progressivement > Activité : +30 %

Stabilisation de l'activité grâce à la remontée du 4<sup>e</sup> trimestre 2024 :

- ✓ -3 % en volume (augmentation des biens de plus grande valeur, baisse des petits biens)
- ✓ -1 % en valeur



## PARIS

### Les marchés de Paris intra-muros et la région parisienne : de fortes disparités

- ✓ Baisse progressive des taux d'intérêts.
- ✓ À Paris intra-muros, le prix moyen est de **14 426 €/m<sup>2</sup>**, contre 14 954 €/m<sup>2</sup> en 2023, soit une baisse du prix moyen par mètre carré de **-3,5 %**.
- ✓ Dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines, le prix moyen est de **9 731 €/m<sup>2</sup>**, contre 10 465 €/m<sup>2</sup> en 2023, soit une baisse du prix moyen par mètre carré de **-7 %**.

### Un relief des prix plus cohérent :

- ❖ Baisse forte des prix dans les arrondissements populaires (X<sup>e</sup>/XI<sup>e</sup>/XII<sup>e</sup>/XIX<sup>e</sup>/XX<sup>e</sup>) montés trop haut post-Covid,
- ❖ Baisse importante pour les biens avec défaut, jusqu'à -15 %, alors que les biens sans défaut ont relativement peu baissé.

### Les secteurs :

*En forme* : les beaux quartiers parisiens : VI<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup>, XVI<sup>e</sup>. La Rive Gauche (VI<sup>e</sup> et VII<sup>e</sup>) séduit de plus en plus et accueille une nouvelle clientèle : moyen-orientaux ou asiatiques précédemment intéressés par le VIII<sup>e</sup> arrondissement. 92/78 : Neuilly sur-Seine et Saint-Germain-en-Laye.



## PARIS

*En phase d'ajustement :*

- ✓ Les quartiers populaires (X<sup>e</sup>/XI<sup>e</sup>/XII<sup>e</sup>/XIII<sup>e</sup>/XIV<sup>e</sup>/XV<sup>e</sup>/XIX<sup>e</sup>/XX<sup>e</sup>).
- ✓ Les arrondissements de « report » : le XIV<sup>e</sup> pour le VI<sup>e</sup> ou le V<sup>e</sup>, le XI<sup>e</sup> pour le Marais.
- ✓ Les Hauts-de-Seine (hors Neuilly et Boulogne), Versailles.
- ✓ En région parisienne, plafond de verre à 2,5M€. Dans ces secteurs, les prix doivent encore baisser pour relancer clairement le marché.

### Les clients parisiens

- ✓ **Vendeurs** : désormais plus réceptifs aux conseils et acceptent plus facilement d'ajuster leurs prix (changement significatif vs 2023).
- ✓ **Acquéreurs** : ils dominent le marché : choix important de biens et offres agressives. Les biens clés en main, idéalement situés ou disposant d'un atout particulier, continuent de se vendre à des prix ambitieux.
- ✓ De nombreux acquéreurs ont acheté sans recourir à un emprunt : ventes « flash ».
- ✓ Les étrangers sont toujours présents : américains, asiatiques, italiens, moyen-orientaux, suisses, belges.
- ✓ Le **marché familial (1 à 3M€)** qui avait souffert en 2023 (-20 %) se stabilise en 2024 (+1 %).
- ✓ Le nombre de visites avant d'acheter a quasiment doublé vs 2023.

## QUELQUES EXEMPLES DE VENTES FLASH

**33** ventes flash en 2024 (vente en moins de 48h de commercialisation, sans aucune négociation du prix (avec parfois plusieurs offres au prix du mandat), le plus souvent sans publicité (grâce à notre portefeuille d'acquéreurs) / **(vs 37 en 2023, 48 en 2022))**



**Paris III<sup>e</sup> – Marais** | Appartement rénové de 115 m<sup>2</sup>  
2<sup>e</sup> étage – Copropriété du XVIII<sup>e</sup>  
2 100 000 € – **48h**



**Paris VII<sup>e</sup> – Bac/Saint-Germain**  
Appartement de 149 m<sup>2</sup> à l'étage noble d'un hôtel  
particulier XVIII<sup>e</sup> – 1 950 000 € – **24h**



**Paris XI<sup>e</sup> – rue de Charonne**  
Appartement style loft de 163 m<sup>2</sup>  
2 000 000 € – **24h**



**Paris XV<sup>e</sup> – Place de Breteuil**  
Appartement de 170 m<sup>2</sup> à rénover – 2<sup>e</sup> étage  
2 450 000 € – **24h**



**Paris XVI<sup>e</sup> – Trocadéro**  
Appartement de 115 m<sup>2</sup> – 5<sup>e</sup> étage – Balcon  
1 300 000 € – **24h**



**Neuilly | Inkermann**  
Appartement de 217 m<sup>2</sup> à rénover – 5<sup>e</sup> étage  
2 950 000 € – **24h**

## PARIS

### Les biens d'exception

- ✓ Les prix sont stables,
- ✓ Il y a toujours des acheteurs d'exception pour les biens d'exception (60 % français et 40 % étrangers, américains et moyen orientaux),
- ✓ Accroissement du nombre de mandats d'exception car certains UHNWI songent à quitter la France avec l'instabilité fiscale en réflexion,
- ✓ Biens recherchés : toujours la rareté (penthouse terrasse/hôtel particulier exceptionnel/adresse prisée/vue/confort).



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

- ✓ Un appartement traversant rénové de 60 m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> étage dans le **quartier Bac/Université** (VII<sup>e</sup> arrondissement)
- ✓ Un appartement de 62 m<sup>2</sup> et 2 chambres **avenue Frochot** (IX<sup>e</sup> arrondissement).
- ✓ **Neuilly-sur-Seine** : un appartement de 61 m<sup>2</sup> avec 2 chambres et 2 terrasses.

## PARIS

**PARIS|2024, une année de transition : -3 % de ventes vs 2023 grâce au 4<sup>e</sup> trimestre qui reprend des couleurs (+30 %)**

PARIS / RP	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de ventes BARNES	1 179	969	1 496	1 682	1 427	1 384

Un segment en souffrance : celui qui correspond aux familles aisées avec enfants

Nombres de ventes BARNES	<1M€	1M€<3M€	>3M€	TOTAL
2023	630	699	101	1 427
2024	573	706	105	1 384
Évolution	-9 %	+1 %	+3 %	-3 %

## PARIS

### Part de marché immobilier des agences « luxe » – offre (mandats)

Une offre en forte progression : +61 % en quasiment 2 ans.

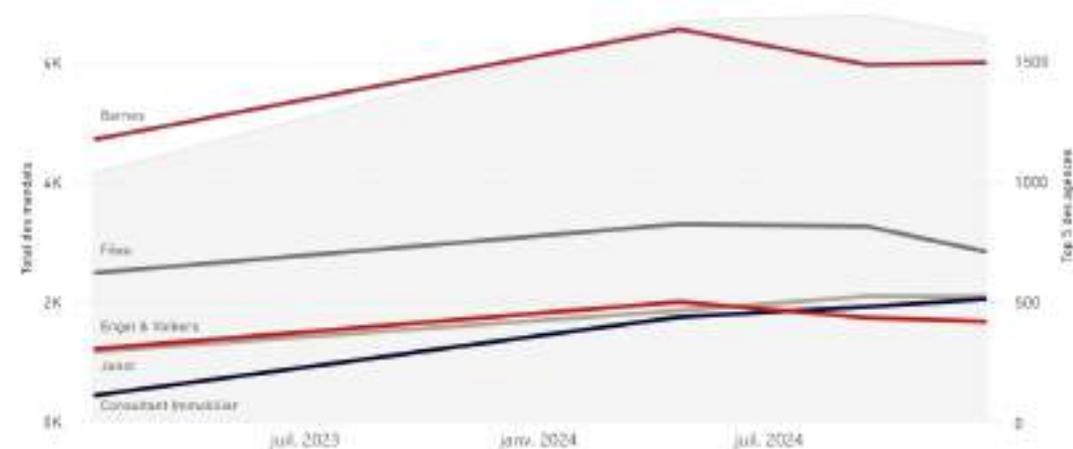
N°1, BARNES domine avec presque ¼ de ce marché, encore la plus forte progression.

Nombre de mandats au 31 décembre 2024

75/92/94/78

Bureaux	Au 17/01/23	Parts de Marché	Au 22/04/24	Parts de Marché	Au 17/09/24	Parts de Marché	Au 31/12/24	Parts de Marché	Variation du stock entre le 17/01/23 et le 31/12/24 (pts %)
<b>BARNES</b>	1 176	29%	1 632	24%	1 485	22%	1 494	23%	-6%
Féau	621	16%	823	12%	813	12%	710	11%	-5%
Engel & Volkers	305	8%	500	7%	435	6%	419	7%	-1%
Junot	295	7%	464	7%	524	8%	523	8%	1%
Consultant	113	3%	438	7%	480	7%	512	8%	5%
Breteuil	278	7%	404	6%	482	7%	404	6%	-1%
Sotheby's	189	5%	383	6%	453	7%	322	5%	-
Coldwell Bankers	210	5%	300	4%	331	4%	315	5%	-
Kretz	nc	nc	245	4%	248	4%	262	4%	-
Emile Garcin	127	3%	166	3%	179	3%	174	3%	-
Autres (estimation)	677	17%	1 337	20%	1 358	20%	1 284	20%	3%
<b>Total</b>	<b>3 991</b>	<b>100%</b>	<b>6 692</b>	<b>100%</b>	<b>6 788</b>	<b>100%</b>	<b>6 419</b>	<b>100%</b>	

### Évolution du nombre de mandats : total et top 5 des agences



## Paris III<sup>e</sup> | Archives



- Appartement de réception et familial de **146 m<sup>2</sup>**
- Dernier étage d'un immeuble XVIII<sup>e</sup>
- 3 chambres
- **3 800 000 €** soit 26 000 €/m<sup>2</sup>

## Paris VI<sup>e</sup> | Saint-Michel



- Appartement en duplex de **246 m<sup>2</sup>**
- Terrasse et vue sur le jardin du Luxembourg
- 4 chambres
- **10 200 000 €** soit 41 398 €/m<sup>2</sup>

## Paris VII<sup>e</sup> | Gros Caillou



- Appartement en duplex de **295 m<sup>2</sup>** entièrement rénové
- Vues imprenables sur le Champ-de-Mars et sur la tour Eiffel
- 4 chambres
- **9 250 000 €** soit 30 833 €/m<sup>2</sup>

## Paris VII<sup>e</sup> | Saint-Thomas d'Aquin



- Appartement en duplex de **131 m<sup>2</sup>** entièrement rénové
- 3 chambres
- **4 103 000 €** soit 31 273 €/m<sup>2</sup>

## Paris XVI<sup>e</sup> | Muette



- Hôtel particulier de **300 m<sup>2</sup>** avec jardin
- À rénover
- 4 chambres
- **6 500 000 €** soit 21 700 €/m<sup>2</sup>

## Paris XVIII<sup>e</sup> | Junot/Lepic



- Maison de **338 m<sup>2</sup>** (286 m<sup>2</sup> Loi Carrez)
- Jardin arboré de 151 m<sup>2</sup>
- Terrasse de 52 m<sup>2</sup> plein ciel
- 5 chambres
- **8 500 000 €** soit 29 683 €/m<sup>2</sup>

## PARIS

### LOCATION : Un marché plus que jamais à deux vitesses

Trois termes permettent de qualifier le marché locatif parisien :

#### TENSION – DIGITALISATION – EFFICIENCE

##### ✓ Tension – Le marché locatif souffre d'un manque de rotation

- ❖ La demande de biens à louer ne cesse d'augmenter
- ❖ L'offre diminue (- 15 % de biens en 1 an). Ce qui crée une tension sans précédent.
- ❖ Exemple : Parfois plus de 50 candidatures pour un seul bien – les candidats étrangers en mobilités professionnelles sont souvent prioritaires par rapport aux candidats parisiens.

##### ✓ Digitalisation – Les nouvelles technologies au service de la relation client

- ❖ Avec les nouvelles technologies, les offres immobilières se sont considérablement enrichies.
- ❖ Gain de temps, fluidité, transparence, réactivité, gestion améliorée
- ❖ Exemple : La quasi-intégralité de l'offre locative BARNES est sur Internet.

##### ✓ Efficience – Un marché extrêmement dynamique

- ❖ Il suffit parfois d'un ajustement (même minime) du prix du loyer pour qu'un appartement trouve preneur rapidement.



## Paris XVI<sup>e</sup> | Longchamp



- Appartement de **278 m<sup>2</sup>** loué meublé
- Belles prestations
- 4 chambres en suite
- **18 000 €/mois**
- Nationalité propriétaire : américaine
- Nationalité locataire : française

## Paris VII<sup>e</sup> | Raspail



- Appartement de **182 m<sup>2</sup>** loué meublé
- 3 chambres dont une suite parentale
- **10 000 €/mois**
- Nationalité propriétaire : française
- Nationalité locataire : française

# LES VALEURS SÛRES : NEW YORK (7<sup>e</sup> position)

---

## Le marché :

- ✓ Les taux d'intérêt, au plus haut depuis deux ans, n'ont pas encore baissé de manière suffisante pour relancer le marché de manière drastique,
- ✓ Net regain d'activité fin 2024 : attente d'une reprise forte dès le printemps,
- ✓ Encore quelques semaines de patience avant de rebasculer dans un marché de vendeurs.

## Les quartiers les plus prisés :

- ✓ Les quartiers de **TriBeCa** et **SoHo** continuent de truster le haut du podium pour Manhattan,
- ✓ **Brooklyn** continue sa croissance, avec toujours **DUMBO** en tête de pont, suivi d'une série de quartiers en vogue tels **Cobble Hill**, **Carroll Gardens** ou **Greenpoint**.

## La clientèle :

- ✓ Internationale : Canada, Taïwan, Hong Kong, Inde, Singapour, Japon,
- ✓ Européenne : Allemagne, France, Suisse, Royaume-Uni.



## NEW YORK

### Les biens les plus recherchés:

- ✓ Les appartements occupant tout un étage,
- ✓ Les maisons de ville,
- ✓ Les petits appartements avec vue pour les célibataires et les jeunes couples aisés,
- ✓ Les acheteurs fortunés privilégient les biens bénéficiant de luxueuses prestations, dont un service de conciergerie 24/7.

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

- ✓ Un magnifique studio au 60<sup>e</sup> étage d'une construction neuve avec vue panoramique sur la baie de New York (**Financial District** – The Greenwich by Rafael Viñoly).
- ✓ Un charmant pied-à-terre d'une chambre dans le quartier exclusif de **Gramercy Park**.
- ✓ Un bien d'investissement locatif de 2 chambres dans les quartiers émergents de Brooklyn, comme **Greenpoint**.

## Midtown



- Programme neuf
- Appartement de **152 m<sup>2</sup>**
- 2 chambres
- **\$3,650,000** (soit 3 563 000 €)
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : chinoise

## Greenpoint



- Appartement de **146 m<sup>2</sup>**
- 2 chambres
- **\$2,805,000** (soit 2 738 000 €)
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : américaine

# E. Bord de mer et montagne : Europe vs USA

## TOP 5 BORD DE MER

- 1. Palm Beach, Floride | USA**
- 2. St Barth, antilles françaises**
- 3. Les Hamptons, USA**
- 4. Côte d'Azur, France**
- 5. Santa Teresa, Costa Rica**



1. Palm Beach



3. Les Hamptons



5. Santa Teresa



2. St Barth



4. Côte d'Azur

# LES HAMPTONS

---

## La destination :

- ✓ Nichée entre le Long Island Sound au nord et l'Atlantique au sud, ancienne terre de pêcheurs à la splendeur sauvage préservée,
- ✓ Repaire estival des new-yorkais les plus aisés.

## Les quartiers les plus prisés :

- ✓ **Southampton**, capitale des Hamptons,
- ✓ **East Hampton**, deuxième ville de la région prisée des jeunes new-yorkais,
- ✓ Le **village** et le port de **Sag Harbor** qui voient s'amarrer les plus grands Yachts.
- ✓ **Montauk**, ancien village de pêcheurs, célèbre pour abriter le plus vieux phare des États-Unis.

## Les biens les plus recherchés :

- ✓ Les manoirs style Nouvelle-Angleterre, maisons anciennes et villas ultra-contemporaines en bord de plage.

## La clientèle :

- ✓ Principalement américaine et majoritairement new-yorkaise.



# CÔTE D'AZUR

---

## Le marché :

- ✓ Marché globalement ralenti en 2024 (baisse de CA de 20 % chez BARNES, de 40 à 50% chez nos principaux concurrents). La tendance à une forte baisse du volume des transactions amorcée en avril 2023 s'est poursuivie jusqu'à novembre 2024, avec un dégel en fin d'année, qui devrait se poursuivre en 2025.
- ✓ Deux segments dynamiques en 2024 : < 2M€ (produits d'investissement et résidences principales) et > 20M€ (des transactions à des niveaux de prix élevés ont été enregistrées dans le luxe - ex : > 45M€ à Cannes et > 80M€ à Saint-Tropez),
- ✓ Le marché des appartements a repris des couleurs, notamment à Cannes : à la fois produit d'investissement et bien de luxe (projet en cours sur la Croisette avec des prix annoncés à 80 000 €/m<sup>2</sup>)

## Les prix :

- ✓ Prix stables en 2024 : amorce de baisse sur le dernier trimestre, qui devrait se poursuivre en 2025.
- ✓ Les places fortes de la Côte d'Azur (Saint-Tropez, Cannes–Cap d'Antibes, triangle d'or) se maintiennent à des niveaux de prix très élevés : > 15 000 €/m<sup>2</sup> pour le haut de gamme et > 40 000 €/m<sup>2</sup> pour les biens d'exception.



## Saint-Raphaël



- Villa de **232 m<sup>2</sup>**
- Terrain de 3 100 m<sup>2</sup>
- 4 chambres
- **5 500 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

## Cannes



- Villa de **550 m<sup>2</sup>**
- Terrain de 3 997 m<sup>2</sup> avec piscine chauffée, cuisine d'été et spa
- 9 chambres
- Vue mer
- **7 900 000 €**
- Nationalité vendeur : britannique
- Nationalité acquéreur : américaine

## Sainte-Maxime



- Propriété provençale de **255 m<sup>2</sup>**
- Vue mer panoramique
- 4 chambres
- Piscine chauffée
- **2 750 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

# TOP 5 MONTAGNES

**1. Aspen-Snowmass, Colorado, USA**

**2. Alpes Suisses** (Crans-Montana, Verbier, Gstaad, Zermatt et Andermatt)

**3. Alpes Françaises** (Megève, Chamonix-Mont-Blanc, Courchevel et Méribel)

**4. Lech Zürs, Autriche**

**5. Whistler Blackcomb, Canada**



1. Aspen



2. Alpes Suisses



3. Alpes Françaises



4. Lech Zürs



5. Whistler Blackcom

# ASPEN | USA

## Le marché :

- ✓ Marché en forte croissance,
- ✓ Des propriétés exceptionnelles sont revendues à des prix parfois doublés en seulement 1 à 2 ans.

## Les quartiers les plus prisés :

- ✓ **Downtown,**
- ✓ **West End,**
- ✓ **Red Mountain.**

*Le village de Snowmass, à 15 kilomètres (9 miles) au nord-ouest d'Aspen, créé en 1967, a été revitalisé grâce à de nombreux programmes neufs de très haut niveau.*

## Les biens les plus recherchés:

- ✓ Chalets au plus près du centre-ville,
- ✓ Appartements (condos) neufs ou parfaitement rénovés, avec plusieurs chambres.

## La clientèle :

- ✓ Aspen séduit des acheteurs internationaux d'Europe, d'Amérique du Sud, du Mexique, ainsi que des grandes métropoles américaines.



# Aspen



- Propriété de **1 068 m<sup>2</sup>**
- 9 chambres
- Vente record
- **\$28,000,000** (soit 27 183 000 €)
- Nationalité vendeur : américaine
- Nationalité acquéreur : américaine

# ALPES SUISSES | ANDERMATT

---

## La destination :

- ✓ Charmant village de montagne situé dans le canton d'Uri situé à 1 444 mètres,
- ✓ Une station qui vit aussi bien l'hiver que l'été (large gamme d'activités).

## Les quartiers les plus prisés :

- ✓ **Andermatt Reuss.**

## Les biens les plus recherchés :

- ✓ Authentiques, traditionnels et montagnards,
- ✓ Discrètement luxueux et confortables sans ostentation.

## Les opportunités :

- ✓ Forte appréciation des prix à hauteur de 7 % par an.

## La clientèle :

- ✓ Réservé à une clientèle privilégiée et voyageuse d'un style de vie sophistiqué.



## Andermatt



- Penthouse de **144 m<sup>2</sup>**
- 2 chambres
- **CHF 3 350 000** (soit 3 565 000 €)
- Nationalité vendeur : suisse
- Nationalité acquéreur : américaine

# ALPES SUISSES | CRANS-MONTANA

---

## La destination :

- ✓ « Petite ville » à la montagne située sur un vaste plateau à 1'500 mètres d'altitude
- ✓ Activités tout au long de l'année (golf, ski, randonnées, concerts, conférences).

## Les quartiers les plus prisés :

- ✓ Appartements : aux abords du golf, proche du centre, avec vue sur les Alpes,
- ✓ Chalets : quartiers résidentiels comprenant de belles propriétés situées au calme

## Les biens les plus recherchés :

- ✓ Appartements au centre, proche du golf et des commerces avec vues panoramiques,
- ✓ Chalets : belles résidences de style montagnard, bien situées avec vues panoramiques.

## Les opportunités :

- ✓ Prix attractifs vis-à-vis de stations comme Gstaad, Verbier ou Zermatt pour des prestations comparables (hôtels 5\*, restaurants étoilés, golf, écoles prestigieuses, enseignes de renom, etc.).

## La clientèle :

- ✓ Suisse et internationale (en majorité : France, Belgique, Pays-Bas, Angleterre, Italie),
- ✓ Intérêt croissant pour la domiciliation (fiscalité).



## Crans-Montana



- Duplex/attique de **377 m<sup>2</sup>**
- 4 chambres
- **CHF 12 600 000** (soit 13 395 000 €)
- Nationalité vendeur : suisse
- Nationalité acquéreur : chinoise

# ALPES SUISSES | GSTAAD



## La destination :

- ✓ Synonyme de luxe et d'élégance, attirant une clientèle haut de gamme du monde entier.

## Les quartiers les plus prisés :

- ✓ **Oberbort**, quartier le plus exclusif de Gstaad,
- ✓ La Promenade au centre de Gstaad avec ses boutiques de luxe et ses restaurants étoilés.

## Les biens les plus recherchés :

- ✓ Les chalets (anciens ou récents) offrant une vue dégagée et dotés d'un intérieur contemporain,
- ✓ L'offre est rare à Gstaad, les ventes flash sont la norme.

## Les opportunités :

- ✓ Les biens de luxe se louent à des tarifs très élevés,

## La clientèle :

- ✓ Se partage entre les Suisses et les acheteurs européens (britanniques, français, belges, américains).

## Gstaad



- Appartement de **120 m<sup>2</sup>**
- 4 chambres
- Prix : confidentiel
- Nationalité vendeur : suisse
- Nationalité acquéreur : néerlandaise

# ALPES SUISSES | VERBIER

---

## La destination :

- ✓ Station de montagne à 1 500 mètres d'altitude,
- ✓ Activités tout au long de l'année (golf, ski, randonnées, e-bike, VTT, parapente, etc.).

## Les quartiers les plus prisés :

- ✓ Le Hameau, les Esserts, Sonalon, Médran, Savoleyres.

## Les biens les plus recherchés :

- ✓ Alpin-chic, mélange d'authentique avec une pointe de modernisme.

## Les opportunités :

- ✓ Forte appréciation des prix à hauteur de 5-7 % par an.

## La clientèle :

- ✓ Clientèle suisse et étrangère (Anglais, Français, Belge, et Scandinave).



## Verbier



- Appartement de **102 m<sup>2</sup>**
- 3 chambres
- **CHF 2 750 000** (soit 2 927 000 €)
- Nationalité vendeur : danoise
- Nationalité acquéreur : suisse

## Verbier



- Chalet de **300 m<sup>2</sup>**
- 5 chambres
- **CHF 12 000 000** (soit 12 770 000 €)
- Nationalité vendeur : suisse
- Nationalité acquéreur : hollandaise

# ALPES SUISSES | ZERMATT

---

## La destination :

- ✓ Cette destination sans voiture dispose du domaine skiable le plus élevé de Suisse, permettant de skier toute l'année avec un taux d'enneigement garanti.

## Les quartiers les plus prisés :

- ✓ Tous ! Ses petites rues pittoresques autour des trois rues principales longeant la Vispa.

## Les biens les plus recherchés :

- ✓ Authentiques, traditionnels et montagnards,
- ✓ Discrètement luxueux et confortables sans ostentation.

## Les opportunités :

- ✓ Développement d'un tourisme respectueux et authentique.

## La clientèle :

- ✓ L'achat immobilier est réservé aux Suisses et aux étrangers déjà résidents sous certaines conditions.



## Zermatt



- Appartement de **93 m<sup>2</sup>**
- 2 chambres
- **CHF 1 820 000** (soit 1 937 000 €)
- Nationalité vendeur : suisse
- Nationalité acquéreur : suisse

## F. Destinations à suivre : prime à l'authenticité

## LES DESTINATIONS À SUIVRE EN 2025

1. LONDRES
2. ROME
3. ISTANBUL
4. BARCELONE
5. BUDAPEST
6. MARRAKECH
7. BRUXELLES
8. GENÈVE
9. LUXEMBOURG
10. LISBONNE & PORTO
11. ATHÈNES & SES ÎLES
12. MONTRÉAL, QUÉBEC
13. BORDEAUX
14. LYON
15. DEAUVILLE
16. BASSIN D'ARCACHON (Cap Ferret, Pyla, Arcachon)
17. CÔTE BASQUE
18. PROVENCE (Aix, Sanary, Le Lavandou, Marseille, Cassis)
19. ILE DE RÉ
20. MARBELLA & MALAGA

# CES CAPITALES EUROPÉENNES QUI RETROUVENT LEUR SPLENDEUR

---

- ✓ **Londres** : la City, cosmopolite par excellence
- ✓ **Rome** : dans les pas de l'Histoire
- ✓ **Budapest** : un joyau au bord du Danube
- ✓ **Bruxelles** : une métropole à taille humaine
- ✓ **Luxembourg** : qualité de vie et dynamisme économique
- ✓ **Lisbonne** : le paradis des « digital nomads »
- ✓ **Athènes** : un retour en grâce sous le signe de la culture





## QUAND LES GRANDES VILLES HISTORIQUES JOUENT LES PREMIERS RÔLES

---

- ✓ **Istanbul** : une porte entre Orient et Occident
- ✓ **Barcelone** : l'énergie de la capitale catalane
- ✓ **Marrakech** : les beautés de la Perle du Sud
- ✓ **Genève** : sérénité entre lac et montagnes
- ✓ **Montréal** : un art de vivre familial préservé
- ✓ **Lyon** : la modernité d'une métropole millénaire

# CONTACTS

## **GALIVEL & ASSOCIÉS :**

Carol GALIVEL/Diane Asty

+33 (0)1 41 05 02 02

+33 (0)6 09 05 48 63

galivel@galivel.com

## **BARNES :**

Anne-Laure CHENAIN

al.chenain@barnes-international.com

Guillaume de CARAYON

g.decarayon@barnes-international.com

