

Les villes les plus recherchées par les grandes fortunes : Chamboulement du classement avec Zurich en tête, Paris chute à la 7^e place

La crise sanitaire cumulée à une crise économique sans précédent a redistribué les cartes des grandes villes internationales prisées par les plus fortunés. Des destinations considérées comme des valeurs éternellement sûres ont été détrônées du haut du classement. Alors que New York, Londres, Hong Kong, Los Angeles et Paris caracolait largement en tête depuis des décennies, pour la 1^{ère} fois, aucune de ces villes ne figure au Top 5 du BARNES City Index.

En 2021, celui-ci met à l'honneur des villes reconnues pour leur qualité de vie et où règne une grande sécurité voire une certaine sérénité comme Zurich, Copenhague, Tokyo, Miami ou Stockholm. Les villes à taille humaine situées dans des régions de montagne ou de bord de mer vont certainement connaître un attrait croissant au cours des prochaines années.

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 6,1 % 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.

Zurich 1^{ère} devant Copenhague et Tokyo

Dans le haut du classement apparaissent cinq villes qui ont su séduire et rassurer les investisseurs durant cette période incertaine : Zurich bondit de la 30^e à la 1^{ère} place, Copenhague se propulse de la 35^e à la 2^e place, Miami apparaît comme l'une des grandes gagnantes de cette crise en se positionnant à la 4^e place, Stockholm est récompensée par une 5^e place pour sa bonne gestion de la crise sanitaire.

« Zurich, Copenhague, Miami et Stockholm semblent offrir mieux que toutes les autres ce qui est désormais le plus recherché par les familles fortunées dans les villes internationales, à savoir la qualité de vie, l'environnement et la sécurité », explique Thibault de Saint Vincent, président de BARNES.

Seule rescapée du TOP 5 de 2020, Tokyo (3^e) fait figure de ville de l'ancien monde au milieu de ces nouvelles entrantes plébiscitées pour leur qualité de vie.

Avec trois villes dans le TOP 10 (Copenhague, Stockholm et Amsterdam), l'Europe du Nord confirme son statut de nouvelle locomotive en matière de qualité de vie en ville tandis que les États-Unis connaissent une remise en question sans précédent : ainsi Miami devient la ville des États-Unis la plus prisée par les Américains fortunés, qui se détournent en nombre de New York, Los Angeles et San Francisco, toutes trois exclues du TOP 10 en 2021.

* 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

La ville de prestige pour l'expatriation

Zurich est un centre bancaire et financier d'envergure mondiale, qui compte 30 % d'étrangers. Elle est régulièrement classée comme l'une des destinations les plus prestigieuses pour l'expatriation, notamment grâce à la qualité de vie ou la sécurité. Si elle abrite le siège de l'UBS et du Crédit Suisse, Zurich héberge aussi des centaines de PME et de start-up de la santé, des biotechnologies, de la high-tech, des technologies de l'information et des technologies vertes. La ville, berceau du dadaïsme, est également célèbre pour ses galeries d'art et ses musées de classe mondiale et s'apprécie autant pour ses ruelles médiévales que pour ses restaurants étoilés, ses bars branchés et ses boutiques de luxe. Autant d'atouts qui permettent à Zurich de figurer depuis des années dans le Top 5 des classements des villes mondiales les plus désirables, dont le World Happiness Report ou le Quality of Living City Ranking de Mercer.

Zurich apparaît comme l'une des villes les mieux armées pour se faire une place dans la future économie post Covid-19. « *On observe une hausse des prix de l'immobilier depuis 10 ans à Zurich, tant dans le neuf que dans l'ancien. Par ailleurs la demande ne faiblit pas et certains indicateurs montrent que l'immobilier zurichois a augmenté de 10% en 2020. En somme, un bel avenir pour le marché immobilier et notamment celui du haut de gamme* », complète Thibault de Saint Vincent.

Miami, 4^e : le nouvel eldorado américain

Miami devient la ville des États-Unis la plus prisée par les Américains fortunés, qui se détournent en nombre de New York, Los Angeles et San Francisco, toutes trois exclues du TOP 10 en 2021.

Miami est en phase de réaliser un long rêve insaisissable, celui de devenir Wall Street South. Plusieurs sociétés financières de premier plan, dont le puissant groupe Goldman Sachs ou Blackrock, y ont installé leurs activités ou vont s'y installer. Et en ces temps uniques de télétravail, notamment dans les secteurs technologiques, les faibles impôts soumis par la Floride, le temps chaud toute l'année, les parcours de golf parmi les plus prisés au monde, et la qualité de vie unique attirent de nombreux habitants de New York et de Californie arrivant en masse tous les jours pour le long terme.

L'immobilier de prestige est en moyenne 40% en dessous des prix des ces villes (New York, Los Angeles et San Francisco) et a une marge de progression exponentielle à venir sur les cinq prochaines années, avec un inventaire au plus bas depuis 8 ans et presque aucun immeuble neuf livré dans les prochaines années, ni de terrains disponibles.

Paradis des start-ups et porte d'entrée maritime vers les Amériques, la capitale économique de la Floride a confirmé en 2020 ses ambitions internationales en devenant une destination phare pour tous les jeunes cadres des secteurs bancaires et High Tech.

Après avoir particulièrement souffert de la tourmente liée à la crise des subprimes en 2008/2010, Miami a su se relancer pour affronter le XXI^e siècle avec une population de plus en plus jeune, grâce à un climat économique et fiscal favorable. Rien ne semble freiner le retour sur le premier plan américain de Miami, surtout depuis qu'elle a acquis son statut de grande ville artistique internationale. L'immobilier est en expansion continue en Floride depuis 8 ans, avec une demande locative très élevée. Sur 10 habitants, 7 sont locataires. Cela permet d'avoir une rentabilité locative confortable, notamment sur les biens de prestige.

Paris, 7^e du classement : fluctuat nec mergitur

Battue par les flots, elle ne sombre pas, malgré les turbulences rencontrées en 2020 par toutes les capitales mondiales, Paris a maintenu le cap sur le plan de l'immobilier, avec des prix qui se sont globalement maintenus et des volumes de transactions en baisse modérée sur le haut de gamme.

Son offre immobilière de grande qualité dans la quasi-totalité de ses arrondissements fait de Paris un cas à part sur la carte des grandes métropoles internationales. En effet, même ses quartiers les moins chers proposent des immeubles en pierre de taille typiquement parisiens, issus des travaux menés par le baron Haussmann au XIX^e siècle. « *L'année 2020 a montré la solidité du marché immobilier parisien, marqué par une demande toujours supérieure à l'offre. Même si la capitale française a perdu la tête du classement, elle reste dans le top 10, signe que Paris fait toujours rêver et rime avec les mots luxe et art de vivre* », ajoute Thibault de Saint Vincent.

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>

Classée 50^e, Bordeaux est la 2^e ville française de ce classement

Autrefois surnommée « la belle endormie », Bordeaux s'est métamorphosée ces dernières années, en accueillant plus de 200 000 nouveaux habitants depuis 2010. Cette soudaine croissance démographique a eu un impact fort sur la hausse des prix de l'immobilier. L'arrivée d'une ligne à grande vitesse, permet aujourd'hui de se rendre à Paris en 2 heures et a renforcé l'attractivité de Bordeaux dont l'urbanisme et le bâti se révèlent de grande qualité dans de nombreux quartiers.

Avec des appartements dont le prix au mètre carré est 50 à 70 % moins élevé que celui de Paris, de nombreux Franciliens à la recherche d'une meilleure qualité de vie tout en restant dans un environnement dynamique, s'installent ou investissent à Bordeaux. « *Cet intérêt pour la ville de Bordeaux nous rend confiants sur un retour d'un marché à la hausse en 2021* », ajoute Thibault de Saint Vincent.

BARNES CITY INDEX 2021 :

Quatre villes traditionnellement en haut de classement résistent encore : Tokyo et Londres, qui conservent respectivement leur 3^e et 6^e place, Paris qui rétrograde de la 1^{ère} à la 7^e place et Sydney (13^e en 2020) qui gagne trois places pour se repositionner dans le TOP 10. De nouvelles villes ont la cote auprès des HNWI et des UHNWI : c'est le cas de Séoul, Oslo, Hambourg, Milan et Bordeaux, qui accèdent au palmarès et entrent respectivement aux 13^e, 18^e, 22^e, 37^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	Zurich (30)*	26	Budapest (21)*
2	Copenhague (35)*	27	Hong Kong (5)*
3	Tokyo (=)*	28	Munich (15)*
4	Miami (27)*	29	San Francisco (8)*
5	Stockholm (22)*	30	Osaka (16)*
6	Londres (=)*	31	Shanghai (19)*
7	Paris (1)*	32	Dallas (20)*
8	Genève (26)*	33	Washington DC (23)*
9	Amsterdam (Nouvel entrant)	34	Boston (28)*
10	Sydney (13)*	35	Québec (33)*
11	New York (2)*	36	Vancouver (29)*
12	Vienne (18)*	37	Porto (40)*
13	Séoul (Nouvel entrant)	38	Milan (Nouvel entrant)
14	Los Angeles (4)*	39	Guangzhou (31)*
15	Toronto (7)*	40	Dublin (32)*
16	Madrid (10)*	41	Prague (36)*
17	Montréal (=)*	42	San Diego (25)*
18	Oslo (Nouvel entrant)	43	Beijing (38)*
19	Monaco (Nouvel entrant)	44	Melbourne (39)*
20	Rome (24)*	45	Bruxelles (=)*
21	Chicago (11)*	46	Varsovie (43)*
22	Hambourg (Nouvel entrant)	47	Shenzhen (44)*
23	Singapour (12)*	48	Ho Chi Minh Ville (47)*
24	Austin (34)*	49	Moscou (48)*
25	Lisbonne (9)*	50	Bordeaux (Nouvel entrant)

(classement BARNES City Index 2020)*

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>

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

Villes - Quartier (Pays)	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Zurich – Niederdorf (Suisse)	20 000 CHF 18 400 €	+6 %	28 000 CHF 25 760 €	+6 %
Copenhague - Indre By / Christianshavn (Danemark)	10 500 €	+3,5 %	11 500 €	+4 %
Tokyo - Roppongi (Japon)	21 000 \$ 25 620 €	+4,6 %	37 000 \$ 45 140 €	+4,6 %
Miami – Miami Beach (Etats-Unis)	8 000 \$ 9 760 €	+3 %	25 000 \$ 30 500 €	+3 %
Stockholm - Östermalm (Suède)	11 000 €	+5 %	20 000 €	+5 %
Paris - VIe/VIIe arr. (France)	17 000 €	Stable	25 000 €	Stable

1 US\$ = 1,22€

1 CHF = 0,92 €

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

Villes - Quartier (Pays)	Surface achetable
Zurich – Niederdorf (Suisse)	54 m²
Copenhague - Indre By / Christianshavn (Danemark)	90 m²
Tokyo - Roppongi (Japon)	39 m²
Miami – Miami Beach (Etats-Unis)	103 m²
Stockholm - Östermalm (Suède)	90 m²
Paris - VIe/VIIe arr. (France)	60 m²

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, en vins fins ou dans la constitution de caves d'exception, mais aussi son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Los Angeles, 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 2020 un volume de ventes de près de 4,6 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>