

Guerre en Ukraine : l'immobilier de prestige en Europe confirme son statut de valeur refuge par excellence

Gel des réserves financières des banques russes en Europe et aux Etats-Unis, blocage des accès de la banque centrale russe au marché des capitaux, exclusion du système Swift, avoirs des personnalités de premier plan gelés... Les sanctions financières de l'ensemble de la communauté internationale à l'égard de la Russie, en réaction à l'invasion de l'Ukraine, sont sans précédent et ont profondément déstabilisé le rouble qui, au 3 mars 2022, avait franchi pour la première fois la barre des 110 roubles pour un dollar. Dans un tel bouleversement, il est fort à parier que les investisseurs russes chercheront de nouvelles contrées pour préserver leur patrimoine. BARNES fait le point sur cette situation.

En Russie, un marché en sommeil prolongé

Dans un contexte de chute libre du rouble et de ruée vers les banques, les acquéreurs russes fuient également l'immobilier dans leur propre patrie : en une semaine, 80 % des transactions à la vente ou à l'achat ont été annulées, le reste repoussé. En effet, les taux directeurs des banques frappées ont été très fortement relevés pour éviter un « bail-in » (renflouement interne, pesant sur les créanciers) encore plus catastrophique. Dans ce contexte, la transaction devra être payée en totalité, sans possibilité de prêts : BARNES s'attend donc, une fois le marché repris, à des transactions rapides, sans condition suspensive.

BARNES Moscou note également une hausse des demandes d'investissement sur place pour loger les liquidités dans des actifs solides. « *Les Russes ont massivement investi dans l'Or physique, les crypto-monnaies, et devraient investir dans l'immobilier une fois les combats interrompus* », observe Thibault de Saint Vincent, Président de BARNES. Il faudra cependant compter sur eux seuls, même si l'envolée des cours du bitcoin est une preuve de leur volonté d'épargner : alors que les ambassades occidentales ont appelé au départ des expatriés non-essentiels et des voyageurs étrangers, une grande partie des sociétés occidentales a d'ores et déjà annoncé quitter le marché ou mettre leurs activités en pause.

De nouveaux marchés pour les Russes

Le propre des sanctions occidentales est qu'elles frapperont également les avoirs des Russes à l'étranger : le ministre de l'Economie Bruno Le Maire, dans la matinale du 1^{er} mars sur France Info, estimait à « presque 1 000 milliards de dollars » la valeur des avoirs russes qui seront gelés. En s'ajoutant au gel des avoirs européens de la banque centrale et à la suspension du système Swift, un saut qui peut des investisseurs russes sous nos latitudes est à prévoir.

« *Au niveau de l'international il est encore trop tôt pour faire un diagnostic précis, mais les biens des Russes vont être massivement mis en vente en Europe de l'Ouest. Ils regarderont désormais Dubaï, la Turquie, l'Asie et éventuellement l'Afrique pour réaliser leurs investissements* », analyse Thibault de Saint Vincent. En revanche, si la crise dure et que les sanctions récentes sont maintenues, il y aura un arrêt total des transactions avec les pays de l'Ouest. « *Le résultat économique des sanctions ne peut être apprécié à ce stade et nous devons attendre la "digestion" de ces mesures notamment par les banques avant d'en comprendre le véritable impact aux niveaux local et international* », complète-t-il.

Un impact faible pour le marché français

Les années 90, époque à laquelle des milliardaires russes achetaient, à des prix records, des biens d'exception dans le « triangle d'or » parisien et les stations huppées telles qu'Antibes, Courchevel et Megève est révolue. Depuis l'annexion de la Crimée en 2014 et les premières sanctions contre certains oligarques, les acheteurs russes étaient beaucoup moins présents. Ils ont même complètement disparu avec la pandémie. Ils ont laissé la place aux Français de retour de l'étranger, aux Libanais et, depuis que les frontières sont de nouveau ouvertes, aux Européens (Allemands, Belges et Suisses) et aux Américains du Nord.

« La clientèle russe pèse aujourd'hui moins de 0,5 % de nos transactions, soit 7 à 8 transactions par an dans le segment des biens au-delà de 5 millions d'euros. Ce recul de cette clientèle ces dernières années a été si fort que nous avons aujourd'hui plus de vendeurs que d'acheteurs russes en France » explique Thibault de Saint Vincent.

Les propos du ministre de l'Economie Bruno Le Maire annonçant, sur son compte twitter, la « création d'une task force pour repérer l'ensemble des oligarques russes en France, leurs biens et leurs avoirs afin de pouvoir les geler » ne devrait pas, non plus, susciter une vague de cessions. « A ce jour, nous n'avons pas reçu de demande d'information de la part des services fiscaux sur nos clients russes » constate BARNES. Avant de conclure : « vendre, c'est prendre le risque de voir le produit de la vente gelé, alors que rester propriétaire peut permettre de continuer à profiter de son bien ». Sous réserve qu'il n'y ait pas de saisies, qui pourraient voir le jour dans ce contexte.

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 – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com