

BARNES City Index 2023,

Paris arrive en tête des villes les plus recherchées par les grandes fortunes, suivie de Miami et de New York

Les villes de Paris, Miami, New York, Austin et Dubaï figurent parmi les lauréates du Top 5 du BARNES City Index 2023, qui liste les villes les plus recherchées par les UHNWI, « Ultra High-Net-Worth Individuals » ; catégorie qui regroupe les personnes possédant au moins 30 millions de dollars d'actifs nets.

La croissance de la population mondiale des UHNWI marque le pas

Sur fond de guerre en Ukraine, impactant l'économie mondiale, la population UHNWI enregistré à la fin du mois de juin 2022, une baisse de -6% par rapport à fin 2021, pour un total de 392 410 « ultra riches ». Ce chiffre marque un renversement brutal de la dynamique par rapport à la croissance de + 14% de l'année précédente et le premier repli de la population de UHNWI depuis 2018.

Après les croissances historiques de ces dernières années, la valeur nette combinée de la richesse des UHNWI a chuté de -11 % à 41 824 milliards de dollars mi-2022, ce qui a effacé une grande partie des gains de l'année précédente et impliqué une baisse de leur fortune moyenne.

Paris : référence intangible pour les plus fortunés

Si trois villes américaines composent le top 5 du BARNES City Index, c'est Paris qui arrive en tête dans les recherches des riches investisseurs internationaux, séduits par son patrimoine, sa culture et sa vigueur économique. Un attrait encore accru avec l'organisation des Jeux Olympiques d'été de 2024. Alors que le marché immobilier haut de gamme ne concernait depuis des décennies que certains arrondissements de l'ouest et du centre de Paris, il s'étend désormais aux 20 arrondissements. « *Porté par une image de marque qui semble insensible aux crises, le marché parisien est en passe de s'envoler vers des sommets pour les biens véritablement exceptionnels et la barre symbolique des 40 000 €/m² a été franchie à plusieurs reprises depuis 2020 par BARNES et des ventes approchant voire dépassant les 50 000 €/m² sont prévisibles d'ici la fin 2023* », ajoute Richard Tzipine, directeur général de BARNES.

« *Ce regain d'intérêt pour la « Ville Lumière » s'explique en partie par le Brexit qui a contribué à attirer une clientèle de cadres supérieurs anglo-saxons et français de retour d'expatriation et par le retour des acheteurs américains, qui étaient retenus de l'autre côté de l'Atlantique durant les confinements* », poursuit-il.

Pour plaire à cette clientèle fortunée, il est obligatoire de présenter des biens clés en main, aux normes internationales en matière de prestations et de services avec une sécurité irréprochable (gardien, système de surveillance...) ; la conciergerie étant un « plus » très apprécié.

A la 2^e place, Miami, la porte des Amériques

Miami cumule tous les atouts pour devenir l'une des métropoles les plus influentes du continent américain. Son activité économique en croissance continue (port de marchandises et de croisières, santé, aéronautique, technologies...) s'ajoute à une offre culturelle de premier plan pour l'art et le design contemporains, avec notamment l'Art Basel Miami Beach.

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

« En plus d'être un modèle de métropole connectée, son climat ensoleillé toute l'année, son quartier Art déco miraculeusement préservé en bord de plage, ses terrains de golf par dizaines, sa vie nocturne et son Yacht Show unique au monde ont placé Miami sur le devant de la scène lors de la pandémie », ajoute Thibault de Saint Vincent, Président de BARNES.

La généralisation du travail à distance a mis en évidence les atouts qui ont fait d'elle la coqueluche des entreprises de la tech et des fonds spéculatifs. 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 et un marché de prestige encore raisonnable côté prix, Miami arrive naturellement en 2^e position des destinations internationales les plus favorables à l'investissement immobilier en 2023.

The « Big Apple » complète le podium

Reléguée au 7^e rang du BARNES City Index en 2022, New York retrouve, en 2023, ses lettres de noblesse auprès des familles fortunées et des investisseurs. « Après avoir affronté des turbulences en 2020, avec une gestion hasardeuse de la pandémie, la ville phare de la côte Est américaine prouve une nouvelle fois sa résilience légendaire, en retrouvant le podium des villes préférées de la population des fortunés », commente Yann Rousseau, directeur de BARNES New York.

Musique, design, gastronomie, New York donne le ton dans de nombreux domaines : sa fashion week est aujourd'hui considérée comme l'une des trois plus importantes au monde, avec celles de Milan et de Paris.

Bien que l'Upper East Side et les quartiers bordants Central Park, incluant Midtown et ses programmes neufs ultra luxueux, comptent toujours autant d'adeptes, les quartiers d'Hudson Yards, TriBeCa et SoHo occupent aujourd'hui le podium pour Manhattan. « De son côté, Brooklyn est tirée vers le haut par les quartiers de Dumbo, Carroll Gardens, Gowanus ou encore Cobble Hill », poursuit-il.

Dubaï 5^e : Une ville à la croissance exponentielle

Plus grande ville des Émirats arabes unis avec 3,1 millions d'habitants (devant la capitale fédérale (Abou Dabi), Dubaï s'est transformée, en un demi-siècle, en l'une des principales destinations touristiques au monde, en une place financière et un centre d'affaires de premier plan ainsi qu'un haut lieu international de l'immobilier de prestige.

Le cheikh Mohammed ben Rachid Al Maktoum, vice-Président et Premier ministre des Émirats arabes unis et émir de Dubaï, a récemment lancé une nouvelle plateforme RE-Tech destinée à encore renforcer la confiance des investisseurs. « Sa vision est de faire de l'industrie immobilière de Dubaï l'une des meilleures au monde, dans le cadre du plan d'urbanisation baptisé Dubaï 2040, avec comme objectif final d'en faire la ville la plus agréable au monde pour sa qualité de vie », rappelle Thibault de Saint Vincent. Un objectif déjà partiellement rempli, Dubaï se présentant aujourd'hui comme une ville d'entrepreneurs et dont la population, qui croît à un taux moyen de 4 à 7% par an depuis près de 30 ans est composée à plus de 90% par des expatriés.

Outre sa qualité de vie en constante progression, la fiscalité est l'un des premiers attraits de Dubaï. Les expatriés résidents sont exonérés d'impôt sur le revenu et la TVA n'est que de 5%. Et même si à partir de 2023, un impôt de 9% sur les bénéfices des sociétés sera mis en place pour les bénéfices supérieurs à 375 000 dirhams (AED) (soit environ 100 000 €), cela reste nettement inférieur à la moyenne mondiale. « Cette ville cosmopolite est en mouvement permanent, elle attire donc de nombreux entrepreneurs qui y voient l'endroit parfait pour créer ou développer une activité. Les revenus, les plus-values, les dons et les successions sont exonérés d'impôts aux Émirats arabes unis », complète-t-il. A noter que nombreux sont les investisseurs qui s'intéressent au marché locatif de Dubaï, avec des taux de rendement espérés compris entre 8 et 12%.

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

BARNES CITY INDEX 2023

Etabli sur la base de critères pratiques, émotionnels et financiers constatés en 2022, le BARNES City Index 2023 est le reflet direct des profonds bouleversements traversés depuis trois ans. Dans le haut du classement se tiennent cinq villes qui ont su rassurer les investisseurs durant cette période incertaine : outre Paris en tête de liste, trois métropoles américaines s'imposent aux 2^e, 3^e et 4^e places pour leur vigueur économique, il s'agit de Miami (Floride), New York (New York) et Austin (Texas). Suit en 5^e position Dubaï, qui rejoint le club très fermé des valeurs sûres mondiales, notamment grâce à son attractivité pour les entrepreneurs et les familles d'expatriés.

Parmi les valeurs sûres traditionnelles, notons que Londres (Royaume-Uni) est classée 7^e devant Genève (Suisse), Madrid (Espagne), Milan et Rome (Italie), confirmant une certaine bipolarité de ce classement entre l'Amérique du Nord et l'Europe. Avec Tokyo (Japon) qui fait cavalier seul en 6^e position.

Les nouvelles villes qui ont la cote auprès des grandes fortunes sont : Istanbul, Barcelone, Athènes, Tel Aviv, Doha, Abu Dhabi et Florence. Elles entrent dans le City Index respectivement aux 12^e, 21^e, 33^e, 35^e, 39^e, 45^e et 46^e places.

CLASSEMENT VILLES

1	<i>Paris, France (5)*</i>
2	<i>Miami, USA (1)*</i>
3	<i>New York, USA (7)*</i>
4	<i>Austin, USA (2)*</i>
5	<i>Dubaï, Emirats arabes unis (47)*</i>
6	<i>Tokyo, Japon (3)*</i>
7	<i>Londres, Royaume-Uni (6)*</i>
8	<i>Genève, Suisse (4)*</i>
9	<i>Madrid, Espagne (9)*</i>
10	<i>Milan, Italie (45)*</i>
11	<i>Rome, Italie (22)*</i>
12	<i>Istanbul, Turquie (nouvel entrant)</i>
13	<i>Montréal, Canada (18)*</i>
14	<i>Amsterdam, Pays-Bas (12)*</i>
15	<i>Stockholm, Suède (10)*</i>
16	<i>Zurich, Suisse (11)*</i>
17	<i>Toronto, Canada (8)*</i>
18	<i>Los Angeles, USA (14)*</i>
19	<i>Monaco (13)*</i>
20	<i>Lisbonne, Portugal (24)*</i>
21	<i>Barcelone, Espagne (nouvel entrant)</i>
22	<i>Singapour (23)*</i>
23	<i>Dallas, USA (17)*</i>
24	<i>Copenhague, Danemark (15)*</i>
25	<i>Munich, Allemagne (36)*</i>

CLASSEMENT VILLES

26	<i>Dublin, Irlande (32)*</i>
27	<i>Vienne, Autriche (16)*</i>
28	<i>San Diego, USA (30)*</i>
29	<i>Budapest, Hongrie (25)*</i>
30	<i>Bruxelles, Belgique (40)*</i>
31	<i>Prague, République Tchèque (26)*</i>
32	<i>Oslo, Norvège (27)*</i>
33	<i>Athènes, Grèce (nouvel entrant)</i>
34	<i>Hong Kong, R.A.S. Chine (20)*</i>
35	<i>Tel Aviv, Israël (nouvel entrant)</i>
36	<i>Boston, USA (34)*</i>
37	<i>Ho Chi Minh, Vietnam (44)*</i>
38	<i>Taipei, Taïwan region (37)*</i>
39	<i>Doha, Qatar (nouvel entrant)</i>
40	<i>Hambourg, Allemagne (21)*</i>
41	<i>Séoul, Corée du Sud (42)*</i>
42	<i>Sydney, Australie (38)*</i>
43	<i>Chicago, USA (41)*</i>
44	<i>Washington, USA (31)*</i>
45	<i>Abu Dhabi, Émirats arabes unis (nouvel entrant)</i>
46	<i>Florence, Italie (nouvel entrant)</i>
47	<i>Luxembourg (28)*</i>
48	<i>Varsovie, Pologne (35)*</i>
49	<i>Bombay, Inde (39)*</i>
50	<i>Le Cap, Afrique du Sud (49)*</i>

(Classement BARNES City Index 2022)*

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

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

Villes - Quartier (Pays)	HAUT DE GAMME		TENDANCE	EXCEPTION		TENDANCE
	Prix en \$	Prix en €		Prix en \$	Prix en €	
Paris - Marais (France)	19 080 €	18 000 €	Stable	31 800 €	30 000 €	20%
Miami - Miami Beach (Etats-Unis)	10 000 \$	9 400 €	Stable	30 000 \$	28 200 €	Stable
New York - Soho (Etats-Unis)	24 000 \$	22 560 €	10%	39 000 \$	36 660 €	10%
Austin - Austin Downtown (Etats-Unis)	8 500 \$	7 990 €	-5%	18 400 \$	17 300 €	15%
Dubai - The Palm	10 000 \$	9 400 €	20%	16 300 \$	15 300 €	20%

1US\$ = 0,94€

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.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, 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 2022 un volume de ventes de 6,6 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