

BARNES City Index 2026 : Madrid s'impose pour la deuxième année consécutive comme la destination mondiale numéro un des grandes fortunes

Madrid, Milan, Dubaï, Miami et Marbella : le Top 5 du BARNES City Index 2026, qui répertorie les villes les plus recherchées par les UHNWI, « Ultra High-Net-Worth Individuals » (personnes détenant au moins 30 millions de dollars d'actifs nets), révèle les nouvelles dynamiques du marché immobilier de prestige. Madrid conserve sa première place, tandis que Milan grimpe à la 2^e position, reflétant le dynamisme du marché immobilier de luxe italien, et Marbella intègre le Top 5, confirmant l'essor de l'Espagne. Autre tendance marquante, certaines destinations touristiques de prestige se transforment en lieu de vie à l'année, où villas en front de mer, penthouses panoramiques et résidences ultra-sécurisées combinent style de vie, confort et infrastructures haut de gamme.

Quand les destinations touristiques deviennent des marchés immobiliers à part entière

Le BARNES City Index 2026 illustre un basculement profond : l'entrée de territoires de vie à l'année, qui incarnent à la fois un art de vivre retrouvé et une excellente connexion vers le monde entier.

« *La richesse ne se caractérise plus seulement par la localisation ou la fiscalité mais par la capacité à conjuguer vie, sécurité, culture, beauté et liberté dans un même lieu. Les destinations autrefois saisonnières deviennent des villes quatre saisons où les UHNWI choisissent désormais de vivre, d'entreprendre et de transmettre* », explique Thibault de Saint Vincent, président de BARNES. Autrefois destinations de vacances, elles deviennent des lieux de résidence à part entière où l'on vit, où l'on travaille (souvent à distance) et où l'on élève ses enfants : tout en restant connecté au monde, depuis une villa en bord de mer, un chalet en montagne ou un domaine viticole.

Cette tendance du vivre à l'année a remodelé la carte immobilière internationale. « *Nos clients choisissent désormais de vivre 12 mois sur 12 dans des destinations autrefois considérées comme purement touristiques comme Palma, Marbella, Dubaï, Miami Beach ou l'Algarve. Cette transformation s'est accompagnée d'une évolution remarquable de l'offre, avec des écoles internationales, des infrastructures médicales haut de gamme, des clubs privés, une gastronomie de haut niveau et des conciergeries globales* », témoigne Thibault de Saint Vincent.

TOP 5 MONDIAL BARNES City Index 2026

- 1 Madrid (-)
- 2 Milan (5)
- 3 Dubaï (2)
- 4 Miami (3)
- 5 Marbella (35)

(-)=position dans le classement en 2025



Cosmopolite, joyeuse et animée, Madrid caracole en tête

Lieu de résidence privilégié pour les acheteurs du monde entier, Madrid conserve la 1^{ère} place du Top 5 dans le BARNES City Index 2026. Ils apprécient une sécurité reconnue, un climat agréable, des services publics efficaces, des services de santé de premier plan, un enseignement de qualité et un excellent système de transport. Ils y trouvent aussi les nouveaux standards mondiaux de l'immobilier de prestige : conciergerie, équipements de sport et de loisirs, maisons offrant tous les services les plus modernes. Signe de son attractivité économique, Madrid est la quatrième ville européenne en nombre de sièges sociaux d'entreprises multinationales.

« Aucune autre capitale européenne ne présente une vie quotidienne aussi facile, avec des infrastructures de haut niveau, un aéroport international accessible en 15 minutes, des restaurants de tous styles ouverts en permanence, une qualité de service irréprochable, une fluidité de circulation permanente qui lui vaut le surnom de ville des 15 minutes », souligne Alvise Da Mosto, directeur de BARNES Espagne.

Les quartiers les plus prisés sont Salamanque, pour sa qualité architecturale, ses grands appartements familiaux, ses boutiques de luxe et ses restaurants gastronomiques, Chamberí, pour son calme et ses nombreux commerces, Chamartin le nouveau secteur à la mode et Cortes-Las Letras, ancien quartier d'artistes aujourd'hui réhabilité, devenu un lieu de vie animé et festif, dont la valorisation s'est nettement accélérée, avec des prix passés d'un plafond de 8 000 €/m² en 2020 à un plancher de 10 500 €/m² minimum aujourd'hui.

Qu'achète-t-on avec 3 millions d'euros ?

Salamanque : un magnifique appartement de 180 m² avec 3 chambres dans un immeuble classé, rénové avec les matériaux les plus nobles, à un étage élevé et situé dans le quartier de Recoletos.

Chamberí : un appartement rénové de 220 m² dans un immeuble classé, avec 4 chambres, à Almagro.



En deuxième position, Milan la ville qui allie style de vie et avantages fiscaux

Pour la deuxième année consécutive dans le Top 5, Milan est passée de la 5^e à la 2^e place. Capitale de la mode et du design, c'est aussi un pôle financier et industriel majeur, idéalement situé entre mer et montagne. Son dynamisme économique, son urbanisme historique, ses prix de l'immobilier de prestige encore raisonnables (les Jeux olympiques d'hiver ne devraient pas faire flamber les prix dans l'immédiat), ses écoles internationales, sa vie culturelle et sa gastronomie en font une destination de choix pour les familles UHNWI. La règle dite « CR7 », qui permet aux résidents non domiciliés de payer un impôt fixe de 200 000 euros par an sur les revenus générés à l'étranger, contribue à parfaire, à leurs yeux, l'attrait de la capitale de la Lombardie.

Le marché immobilier milanais compte un éventail extrêmement diversifié de biens : appartements dans des immeubles historiques restaurés, palais centenaires et résidences modernes dotées d'équipements haut de gamme. Les étrangers recherchent de grands appartements dans des immeubles de qualité architecturale, à un étage élevé, dotés d'une terrasse et de places de parking. La montée en puissance de la clientèle internationale pousse les prix à la hausse dans le très haut de gamme : + 6 % en un an, par exemple dans le Quadrilatero della Moda, surnommé Quadrilatero d'Oro ou « Carré d'Or ». « En 2026, nous avons observé la création de résidences dotées de services complets : conciergerie 24/7, salles de sports, parkings sécurisés, etc. », relève Tomaso Treves de Bonfili, directeur de BARNES Milan.

Qu'achète-t-on avec 3 millions d'euros ?

Un appartement de 200 m² et 3 chambres dans le **Centro Storico** ou **Magenta**

Un appartement de 150 m² à une belle adresse de **Brera** ou **Quadrilatero d'Oro**

Un appartement neuf de 300 m² dans le **Tortona Design District**

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com



Dubaï, troisième, une ville d'expatriés majoritairement jeunes

Seule capitale du Moyen-Orient à figurer dans le peloton de tête du Barnes City Index, Dubaï a cédé une place dans le Top 5 2026. En un demi-siècle, l'ancien port de pêche s'est métamorphosé en l'une des principales destinations touristiques et économiques au monde, en une place financière et un centre d'affaires majeurs, ainsi qu'en un haut lieu international de l'immobilier de prestige. « *Dubaï fait désormais partie des grandes places mondiales où il est essentiel de posséder un actif immobilier* », note Lorraine Soulier, directrice des ventes internationales chez BARNES.

Il est vrai que ses atouts sont nombreux avec une qualité de vie hors pair grâce à une offre lifestyle, sportive, culturelle, gastronomique et universitaire en constante progression, un taux de criminalité proche de zéro et une fiscalité attrayante. En effet, les non-résidents ne sont pas imposés sur le revenu, la TVA n'est que de 5 % et, depuis 2023, un impôt de 9 % sur les bénéfices des sociétés est progressivement mis en place pour les bénéfices supérieurs à 375 000 dirhams, soit un peu moins 90 000 €, ce qui reste inférieur à la moyenne mondiale. Des avantages qui séduisent : la population, depuis 30 ans, progresse en moyenne de 4 à 7 % (+6,13 % en 2025) et est composée à 92 % d'expatriés. En 2025, 64,1 % de la population de Dubaï, expatriés compris, avait entre 25 et 54 ans.

Qu'achète-t-on avec 3 millions de dollars ?

Dubaï Downton : un appartement de 180/200 m² avec 3 chambres dans une résidence avec services.
Business Bay : un appartement de 250/300 m² avec 3 chambres.



Miami, quatrième, la destination balnéaire rétro est devenue l'un des pôles urbains les plus dynamiques du pays

En 4^e place du Barnes City Index, Miami s'affiche désormais comme une métropole mondiale du XXI^e siècle, où se rencontrent innovation, culture, design et performance économique. L'essor du télétravail a joué un rôle clé dans cette mutation, attirant une nouvelle élite d'entrepreneurs, de financiers, d'artistes et de créateurs. Il est vrai que la ville la plus peuplée de Floride multiplie les atouts parmi lesquels un ensoleillement incomparable (248 jours de soleil annuels) et une fiscalité très attractive avec l'absence d'impôt sur le revenu et un faible taux d'imposition (5,5 %) pour les sociétés. Miami a su aussi s'imposer comme un creuset unique de culture, de gastronomie et de créativité.

Outre Miami Beach, les acheteurs internationaux privilégient les secteurs plus récents conjuguant rentabilité locative (5 à 6 %) et fort potentiel de valorisation comme Edgewater, Wynwood ou Midtown, par exemple. « *Le marché de l'ultra luxe s'est montré extrêmement dynamique en 2025 avec un nombre record de 262 ventes à plus de 10 millions d'euros* », se félicite Enzo Rosani, directeur de BARNES de Miami. Sur ce créneau, les villas en front de mer avec ponton privé sur les îles sécurisées de Star Island, Palm Island ou Indian Creek, ainsi que les penthouses panoramiques offrant des vues sur la baie de Biscayne ou l'océan restent particulièrement recherchées.

Qu'achète-t-on avec 3 millions de dollars ?

Miami Beach : un appartement de 90 m²

Miami Mainland : un appartement de 100 m²

Coconut Grove : un appartement de 130 m²

Key Biscayne : un appartement de 110 m².

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com



Marbella, cinquième, le nouvel épicentre du luxe européen

En un an, celle que l'on surnomme la plage des millionnaires ou golfer paradise de l'Europe s'est propulsée de la 35^e à la 5^e place du BARNES City Index. Ses écoles internationales de renom, ses cliniques et hôpitaux parmi les plus réputés d'Espagne, son aéroport international (Malaga-Costa del Sol), sa marina pouvant accueillir des méga-yachts, ses restaurants étoilés, ses boutiques de luxe et ses jardins luxuriants auxquels s'ajoute une exonération quasi totale des droits de succession ont séduit les particuliers fortunés étrangers et contribué à une flambée des prix de l'immobilier de prestige de 10 % en un an.

Les acquéreurs recherchent en priorité des villas contemporaines ultra-connectées dans des domaines privés très sécurisés mais aussi, en front de mer, des penthouses dans des résidences sécurisées avec des services dignes des plus grands hôtels de luxe.

La demande s'étend aussi aux fincas andalouses (anciennes fermes) rénovées avec raffinement par des architectes de renom. « *Au-delà des villas classiques, Marbella voit l'émergence de résidences de marque très haut de gamme, avec plusieurs projets liés à de grandes maisons de luxe telles que Four Seasons Resort & Private Residences, St Regis villas & Apartments, Versace, Dolce & Gabbana, Karl Lagerfeld ou encore Elie Saab* », précise Guilhem Gauran, directeur de BARNES Marbella.

Qu'achète-t-on avec 3 millions d'euros ?

Un penthouse en 1^{ère} ligne avec vue sur la Méditerranée, la **côte africaine** et le **rocher de Gibraltar**, dans une résidence ultra-premium du Golden Mile, sécurisée et dotée de services 5 étoiles, avec 3 chambres en suite et une terrasse panoramique.

Un spacieux duplex de 4 chambres en suite sur le **golf de Nueva Andalucia**, avec terrasses et vue sur la **Concha**.

BARNES CITY INDEX 2026

CLASSEMENT VILLES

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

En gras, ceux qui ont évolué de plus de dix places en 2026 par rapport à 2025
(-)=position dans le classement en 2025

LES NOUVELLES ENTRANTES DU BARNES CITY INDEX 2026

Majorque (15),
Venise (21),
Aspen (24),
Lac de Côme (29),
Whistler (36),
Palm Beach (37),
Hambourg (38),
Comporta (46),
Les Hamptons (49)

À propos de BARNES

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 150 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Athènes, Barcelone, Bruxelles, Budapest, Casablanca, Como, Dubaï, Genève, Istanbul, Lisbonne, Londres, Luxembourg, Madrid, Miami, Milan, Monaco, Montréal, New York, Paris, Portland, Porto, Rome, Tel Aviv, Venise) aux villes françaises (Aix-les-Bains, Annecy, Bordeaux, Évian-les-Bains, Divonne-les-Bains, Lille, Lyon, Nantes, Montpellier, Toulouse) aux plus beaux lieux de villégiature (Cortina, Ibiza, Ile Maurice, Lugano, Majorque, Maresme, Marrakech, Porto Cervo, République dominicaine, San Sebastian, St Barth, Aix-en-Provence, Alpilles & Luberon, Bassin d'Arcachon, Cassis, Corse, Côte Basque Landes et Béarn, Deauville, French Riviera, Ile de Ré, Littoral Varois, Marseille, Crans-Montana, Gstaad, Verbier, Zermatt, Chamonix, Courchevel, Les Ménuires, Megève, Méribel...).

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, les grands vins, les voitures GT et de collection, la conciergerie et le conseil en art. 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 BARNES New York, Maison Boissière BARNES Residences Paris, Un Moment BARNES à Mougins et le family office avec BARNES FAMILY OFFICE by Côme.