

Une enquête exclusive Wealth X sur les HNWI* et les UHNWI**

BARNES **La clientèle fortunée possède plus de cinq résidences partout dans le monde**

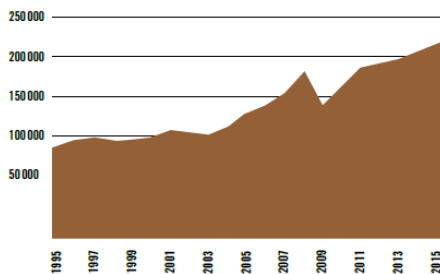
INTERNATIONAL REALTY

Visite du patrimoine immobilier des personnes les plus riches de la planète

Les HNWI*, High Net Worth Individuals, ont une fortune comprise entre 1 et 30 millions de dollars. Les UHNWI**, pour Ultra High Net Worth Individual, ont, quant à eux, une fortune supérieure à 30 millions de dollars. Où résident ces riches, quelles sont leurs villes de prédilection, leurs motivations d'achat, leurs types de biens préférés ? Pour y répondre, le réseau international d'agences immobilières haut de gamme BARNES a mené une enquête sous toutes les latitudes. Pour cela, il a commandé une étude à Wealth-X, institut spécialiste des modes de consommation des particuliers les plus fortunés du monde. De ce travail en commun, il ressort un panorama complet du patrimoine immobilier des UHNWI et des HNWI.

Qui sont les UHNWI ?

LA POPULATION ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS À PARTIR DE 1995



Note : Les UHNWI désignent les personnes qui détiennent plus de trente millions de dollars.

Ils sont appelés ainsi : UHNWI. Ils étaient moins de 100 000 en 1995. Leur nombre actuel est de 212 615 et représentent aujourd'hui 12% des richesses de la planète. A l'horizon de 2020, ils devraient dépasser la barre des 318 000. Principalement concentrés aux Etats-Unis, où ils sont un peu plus de 91 000, ils se retrouvent aussi dans la zone Europe, Moyen-Orient et Afrique (69 000). L'Asie semble un peu à la traîne, avec 51 000 personnes recensées. Mais sa progression reste la plus spectaculaire, avec un taux de croissance annuel de la richesse de 2,9% contre respectivement 2,4% et 1,9% dans les deux premières régions. Un dixième des UHNWI possède au moins cinq résidences, disséminées partout dans le monde. Si 17% des personnes ont reçu leur patrimoine en héritage, il est à noter que 19% ont fait fructifier le legs qu'ils ont reçu, alors que la majorité, 64%, sont des self-made-men qui ont créé leur propre richesse. Ceci a son importance pour les choix d'implantation de leurs résidences.

CLASSEMENT	VILLE / PAYS	NOTE (SUR 100)
1	Londres, Royaume-Uni	77
2	New York, États-Unis	75
3	Tokyo, Japon	70
4	Sydney, Australie	61
5	Paris, France	60
6	Chicago, États-Unis	59
6	San Francisco, États-Unis	59
6	Osaka, Japon	59
9	Toronto, Canada	58
9	Washington, DC, États-Unis	58

CITY INDEX WEALTH-X, BARNES ET WARBURG

Villes les plus recherchées par les HNWI et les UHNWI : and the winner is...

Les choix résultent d'un mix de critères émotionnels, financiers, pratiques, qui incluent la richesse culturelle, l'accessibilité, la densité du tissu d'entreprises, le rapport qualité-prix. A cette aune, et à partir de la note sur 100 obtenue par chacune d'entre elles, le top ten des villes gagnantes va de Londres à Washington.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

- 01 **LONDRES, ROYAUME-UNI**
- 02 **NEW YORK, ÉTATS-UNIS**
- 03 **TOKYO, JAPON**
- 04 **SYDNEY, AUSTRALIE**
- 05 **PARIS, FRANCE**

Pourquoi Londres arrive en tête

Comme l'explique BARNES, la première place de la capitale du Royaume-Uni est justifiée, car elle satisfait à tous les critères d'exigence (aspects pratiques, émotionnels et financiers). Londres obtient d'excellents résultats dans plus de la moitié des sous-classements établis selon différents indicateurs que sont la richesse culturelle, les enseignes de luxe, l'éducation, la mobilité, l'investissement à risque limité, la multiplication des entreprises et la concentration d'UHNWI vivant dans la ville. Londres se classe également dans le TOP 10 du classement concernant la sécurité personnelle et écologique.

L'énorme potentiel de rattrapage de Paris, classé 5^e

Après une période de chute des prix et des transactions, le marché a repris fortement depuis mi-2015. L'immobilier haut de gamme reste néanmoins plus abordable qu'à Londres ou New York. Les opportunités de programmes neufs sont restreintes au cœur de la ville, mais le projet du Grand Paris ouvre des possibilités de nouveaux développements haut de gamme à l'extérieur de la capitale. Ainsi, les années à venir devraient être témoin d'une forte reprise du marché avec une hausse prévisible des prix.

« Paris représente aujourd'hui une destination phare pour les investisseurs avec des prix encore très raisonnables. Nous prévoyons un rattrapage de Paris par rapport aux autres grandes capitales telles que Londres ou New York à un horizon de trois à cinq ans », note Thibault de Saint Vincent, Président de BARNES.

Cependant, Paris n'est pas toute la France. Au classement des destinations de villégiature pure, notons aussi Cannes, Saint-Tropez et Megève-Chamonix, qui réalisent un beau tir groupé, derrière les Hamptons, mais devant Gstaad et Aspen.

Les destinations du futur

La mondialisation et les évolutions géopolitiques rebattent les cartes. Dans ce contexte mouvant, les villes gagnantes à l'avenir seront les suivantes :

- 01 **CUBA**
- 02 **LISBONNE, PORTUGAL**
- 03 **BERLIN, ALLEMAGNE**
- 04 **TAOS, ÉTATS-UNIS**
- 05 **TEL AVIV, ISRAËL**
- 06 **LE CAP, AFRIQUE DU SUD**
- 07 **AUCKLAND, NOUVELLE-ZÉLANDE**

Une tendance lourde est enclenchée

Le déversement de millions de dollars ou d'euros sur des marchés immobiliers ciblés ne va pas sans réactions locales. Les habitants se sentent floués, menacés d'être privés de l'impossibilité de vivre dans la maison de leurs aînés. Des obstacles se dressent donc sur la route des milliardaires. Ils sont essentiellement de nature fiscale. C'est le cas en Australie, pour contrer l'appétit des Chinois ; en Grande-Bretagne, pour ne pas laisser le centre de Londres aux milliardaires, et on retrouve le même réflexe de protection en Suisse.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Des difficultés conjoncturelles se sont aussi multipliées ces derniers mois : croissance ralentie, prix du pétrole bas, effet Brexit, élection imprévue de Donald Trump, offre excédentaire de programmes neufs.

Partout, la même aspiration au luxe est observée, partagée par un nombre grandissant de personnes qui accèdent au club des UHNWI. Ils assurent le succès des villes valeurs sûres et la promotion de nouveaux lieux stars.

Que recherchent les milliardaires ?

La majorité d'entre eux sont toujours en activité. La proximité avec leurs lieux d'affaires est donc déterminante. Parce que leurs entreprises sont florissantes et mondialement implantées, ils recherchent un pied-à-terre dans chaque endroit de la planète où ils sont présents.

Le deuxième critère déterminant est la facilité d'accès. Même si le numérique et les visioconférences peuvent permettre de limiter les déplacements, les facilités et la multiplicité du transport (jets, paquebots privés) permettent quant à eux de privilégier les séjours courts, qui concentrent travail et villégiature.

Un troisième critère, fréquemment placé en tête des motivations, réside dans la qualité du système éducatif local. C'est la motivation principale des Asiatiques par exemple. A l'aune de cet unique critère, les villes universitaires américaines préemptent les premières places du classement.

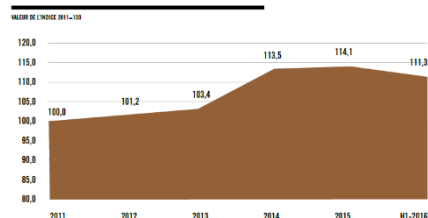
Puis, viennent des critères personnels, comme la proximité avec le club de foot que l'on vient de racheter, la présence voisine d'un opéra, de pistes de ski ou d'un port d'attache pour un bateau.

Passion et raison au cœur des choix

Le cœur a ses raisons... La subjectivité aboutit donc à multiplier les cas d'espèce. Néanmoins, des constantes peuvent être dégagées : à Beverly Hills, une villa prendra automatiquement de la valeur si elle hébergea en son temps un acteur ou une actrice célèbre. De même, à Paris, à superficie égale, les prix vont grimper pour l'appartement qui jouit d'une vue sur la tour Eiffel. En marge de ces tendances lourdes, émergent de nouveaux comportements. Du fait des ruptures générationnelles, à New York, le quartier de Tribeca est préféré à celui de Central Park. Tandis qu'à Paris, la rue Lepic prend sa revanche sur l'avenue Henri Martin.

Ces coups de cœur ne font pas oublier cependant la nécessité d'une saine gestion patrimoniale. Les acheteurs, conscients que la conjoncture n'est pas propice à la réalisation d'une plus-value rapide, recherchent donc un bien susceptible de procurer un retour sur investissement à moyen terme.

PALMARÈS DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL
HAUT DE GAMME DANS LE MONDE



Les investissements sont également réalisés dans une optique de diversification patrimoniale. A ce niveau de fortune, quel que soit le prix des résidences, la part de l'immobilier dans le patrimoine est toujours restreinte. Elle représente en moyenne 8,9% de la valeur de leurs avoirs, contre 34,8% pour leur patrimoine financier, 35% pour leurs biens professionnels, et 21% pour les liquidités.

Retrouvez le rapport complet sur : <http://asp.zone-secure.net/v2/index.jsp?id=2841/3683/68044&lng=fr>



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

BARNES en bref...

Fondé par Heidi BARNES et présidé par Thibault de Saint Vincent, 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 (mais également de chasse, de haras, de vignoble), de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et d'exception et la gestion locative. Présent dans dix villes internationales de référence Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Los Angeles, et Miami ainsi que dans de nombreuses villes et principaux lieux de villégiatures internationaux (Deauville, Biarritz, Cannes, Aix-en-Provence, Bordeaux, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, le Périgord, Lyon, la Corse, Courchevel, Megève, Monaco, Lisbonne, l'île Maurice, St Barth, Marrakech...), BARNES continue son développement national et international et déploie des bureaux à Gstaad, Verbier, Lugano, Athènes, Berlin, Zurich, Sotogrande, Marbella, en Asie et au Moyen-Orient. En 2016, le réseau BARNES et ses partenaires ont réalisé un volume de ventes de près de 3,7 milliards d'euros

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [La présentation](#)
- [Toutes les informations sur BARNES](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon- 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>