

# BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK



Tendances et perspectives  
2026

BARNES  
INTERNATIONAL REALTY

**BARNES**  
INTERNATIONAL REALTY

TENDANCES ET PERSPECTIVES 2026

**CONFÉRENCE DE PRESSE**  
| 22 janvier 2026 |

- Plaza Athénée -

# QUELQUES CHIFFRES

# 3 LIGNES DE MÉTIERS

## IMMOBILIER

Achat et vente (*résidentiel*)  
Asset Management  
Bureaux, hôtels et commerces  
Domaines de chasse  
Haras & Vignobles  
Immeubles (*en bloc/découpe*)  
Location et gestion locative  
Location saisonnière  
Multipropriété  
Private Office  
Programmes neufs  
Viager

## ART DE VIVRE

Architecture et décoration  
Conseil en art  
Conciergerie  
Family Office  
Fine Violins  
Fine Wines  
Voitures de collection  
Yachting

## HOSPITALITÉ

Maison BARNES New York  
Maison Boissière  
BARNES Residences



Saint-Jean-Cap-Ferrat



GEULUNEL - Conception : Cristiano Gatto



Maison BARNES New York

# CHIFFRES CLÉS EN 2025



**22**

PAYS



**150**

BUREAUX  
DANS LE  
MONDE



**7,8 Mds €**

CUMUL DE  
VENTES DE BIEN



**52 000**

BIENS À  
VENDRE



**1 800**

CONSULTANTS

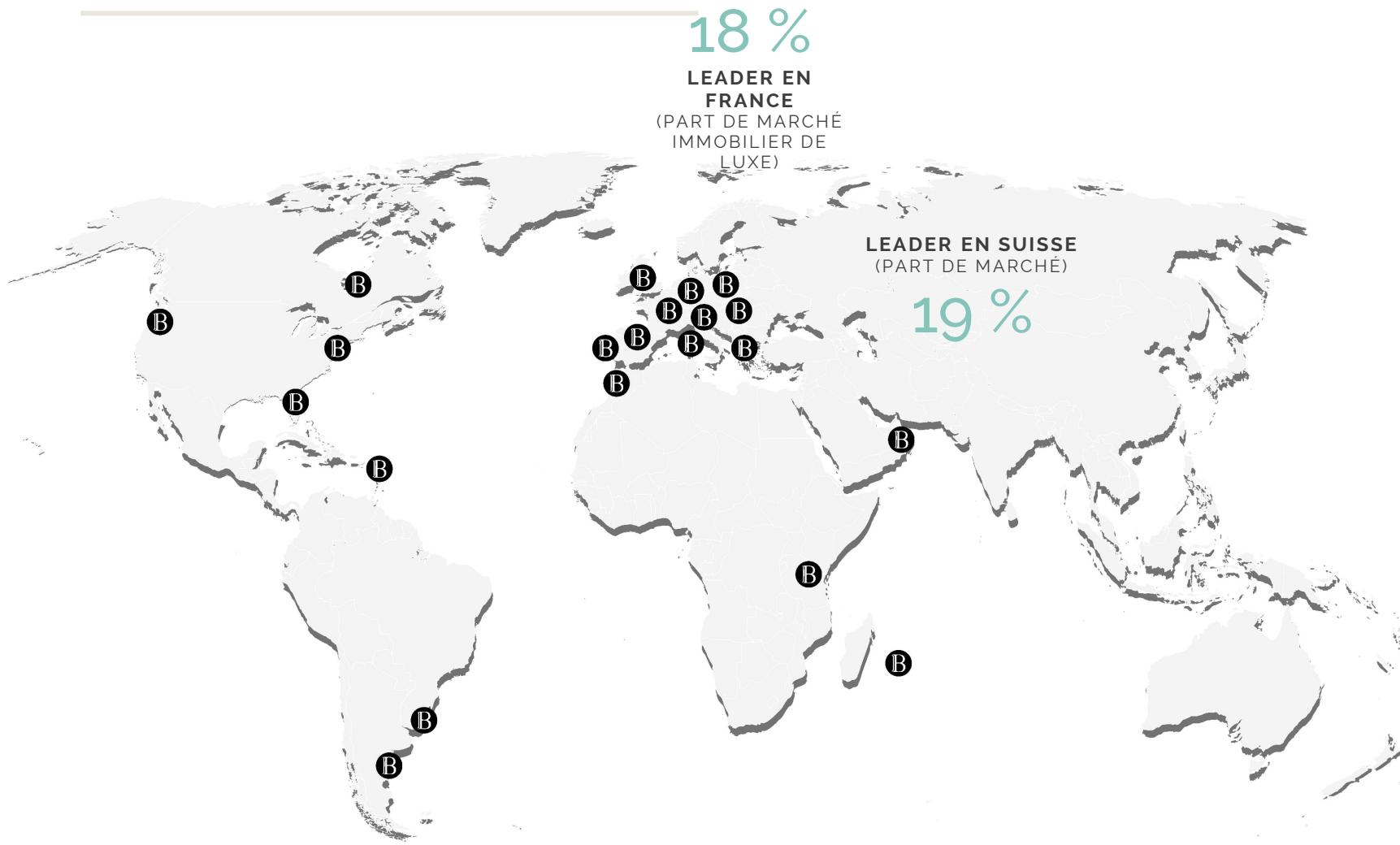


**154 000**

CLIENTS  
ACQUÉREURS



# NOS DESTINATIONS



**AFRIQUE**  
CASABLANCA  
MARRAKECH

**AMÉRIQUE  
DU NORD**  
HAMPTONS  
MIAMI  
NEW YORK  
PORTLAND  
PALM BEACH  
QUÉBEC

**LUXEMBOURG**

**AMÉRIQUE  
DU SUD**  
BUENOS AIRES  
PUNTA DEL ESTE

**EUROPE**  
BELGIQUE  
BRUXELLES  
BRABANT

**ROYAUME-UNI**  
LONDRES

**SUISSE**  
(21 bureaux)

**ESPAGNE**  
BARCELONE  
COSTA BRAVA  
IBIZA  
MADRID  
MALLORCA  
MARESME  
SAN SEBASTIAN

**CARAÏBES**  
CASA DE CAMPO  
ST BARTH

**MOYEN-ORIENT**  
DUBAÏ  
ISTANBUL  
RIYAD  
TEL AVIV

**BULGARIE**  
SOFIA

**BULGARIE**  
BUDAPEST

**OCÉAN INDIEN**  
ÎLE MAURICE

**FRANCE**  
(82 bureaux)

**ITALIE**  
COMO  
CORTINA  
MILAN  
PORTO CERVO  
ROME  
VENISE

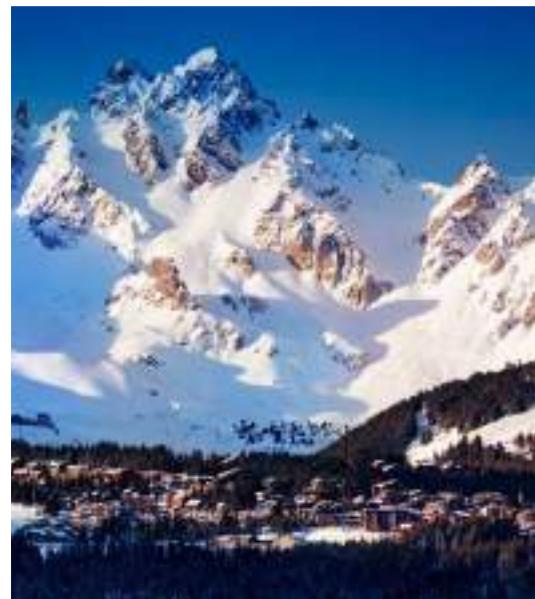
**MONACO**

# SOMMAIRE

# SOMMAIRE

---

- A. Immobilier de prestige : des entrepreneurs en quête de sens
- B. L'émergence du phénomène « From resort to residence »
- C. Ultra High-Net-Worth Individuals : les États-Unis concentrent la richesse mondiale
- D. BARNES CITY INDEX 2025 : les nouvelles valeurs sûres du TOP 5 mondial
- E. PARIS & NEW YORK gardent le cap
- F. Bord de mer & Montagne
- G. Destinations à suivre en 2026
- H. BARNES et l'art de vivre



## A. IMMOBILIER DE PRESTIGE : des entrepreneurs en quête de sens

# LEXIQUE

- **UHNWI** (Ultra High-Net-Worth Individuals) :  
Individus ou familles détenant un patrimoine  
d'au moins trente millions de dollars
- **VHNWI** (Very High-Net-Worth Individuals) :  
Individus détenant un patrimoine  
d'au moins cinq millions de dollars
- **HNWI** (High-Net-Worth Individuals) :  
Individus ou familles détenant un patrimoine  
d'au moins un million de dollars



# QUAND L'EXPÉRIENCE DEVIENT LA RÈGLE

- ✓ Les expériences de bien-être et de gastronomie sont le nouveau moteur de l'industrie du luxe pour les moins de 35 ans.
- ✓ Joaillerie et horlogerie, voitures de collection, objets d'art, yachts et jets privés, les UHNWI sont prêts à dépenser des dizaines de milliards de dollars chaque année.



# LA QUÊTE DE SENS REDÉFINIT LE LUXE

---

- ✓ **Nouvelles générations** : pour les HENRY's (*high earners, not rich yet* « personnes à revenus élevés mais pas encore riches »), quête de sens et transmission dans le luxe, surtout immobilier de prestige.
- ✓ **Transfert massif de richesse** : 80 000 M\$ d'ici 2040, priorité à la transmission intergénérationnelle.
- ✓ **Recherche de sens** : habitation, qualité de vie, liberté, éducation et héritage alliant le beau, l'excellence, la responsabilité et l'innovation.
- ✓ **Valeur redéfinie** : le luxe comme vecteur de continuité, identité et responsabilité à long terme.
- ✓ **Expérience du luxe** : émotion, sensations et vécu ici et maintenant, au-delà du statut ou du patrimoine.

# IMMOBILIER DE PRESTIGE : LES CODES DE LA QUÊTE DE SENS

---

**01** QUALITÉ DE VIE



**02** EXCELLENCE



**03** ÉDUCATION



**04** TRANSMISSION



**05** SÉCURITÉ



**06** FISCALITÉ



**07** LIEU



**08** LIBERTÉ



**09** HARMONIE



**10** DURABILITÉ



B. LES 10 DESTINATIONS  
« From Resort to Residence »

# CLASSEMENT BARNES 2026 DES NOUVELLES DESTINATIONS DU « VIVRE À L'ANNÉE »

---

- ✓ Transformation de lieux de villégiature en villes de résidence permanente.
- ✓ Émergence de destinations incarnant la mutation que vit l'immobilier de prestige depuis la fin de la pandémie.
- ✓ Grâce au télétravail, à la connectivité mondiale, à la sécurité et à une offre éducative et culturelle renforcée, ces destinations deviennent les nouvelles capitales du lifestyle global.

1. Marbella (Espagne)
2. Majorque (Espagne)
3. Aspen (États-Unis)
4. Miami (États-Unis)
5. Dubaï (Émirats arabes unis)
6. Lac de Côme (Italie)
7. Palm Beach (États-Unis)
8. Les Hamptons (États-Unis)
9. Whistler (Canada)
10. Comporta (Portugal)

## C. ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : les États-Unis concentrent la richesse mondiale

# 510 810

Nombre total d'UHNWI dans le monde

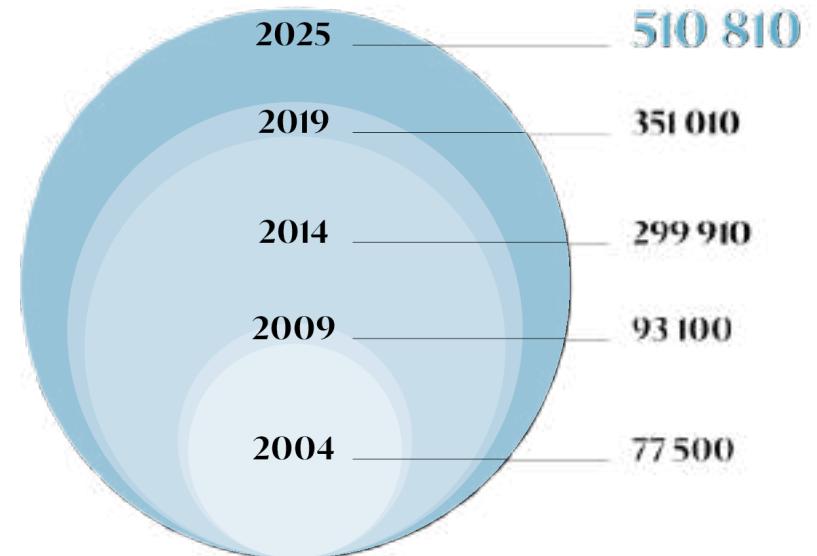
Vs 426 330 en 2024 (+19,8 %)

# 59 800 Mds

Valeur en US\$ de la richesse des UHNWI

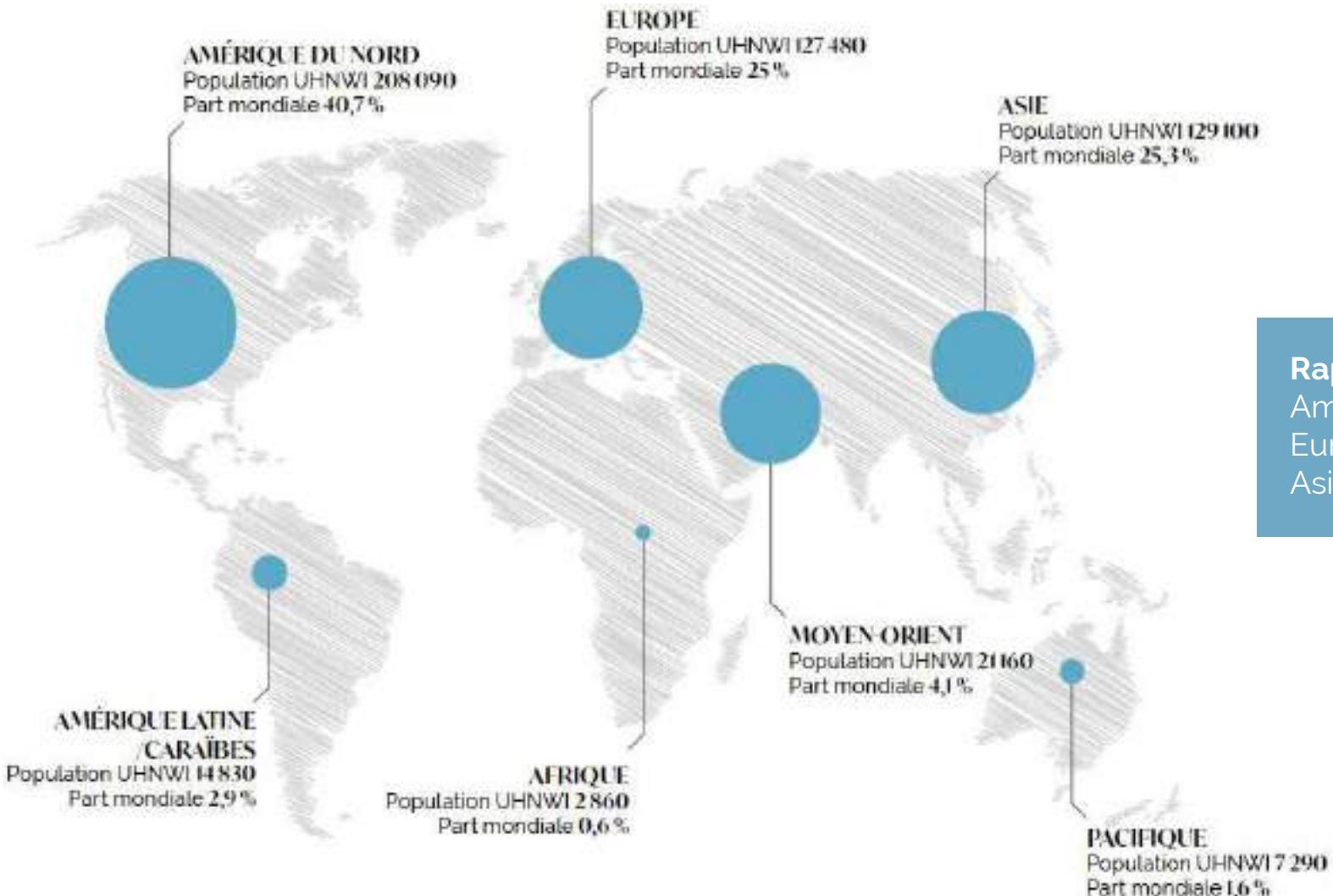
Vs 49 159 Mds en 2024 (+21,6 %)

## LA POPULATION UHNWI poursuit sa croissance



Source : Altrata World Ultra Wealth Report 2025

# Une richesse située à 95,1 % dans l'hémisphère Nord



## Rappel 2015 :

Amérique du Nord : 29,7 %  
Europe : 36,2 %  
Asie : 22,6 %

## Les 10 pays qui comptent le plus de UHNWI

PAYS/RÉGIONS	NOMBRE DE UHNWI	VARIATION ANNUELLE	PAYS/RÉGIONS	NOMBRE DE UHNWI	VARIATION ANNUELLE
USA	192 470	↑ +21,2 %	HONG KONG R.A.S.	17 215	↑ +11,5 %
CHINE (hors Hong Kong)	52 020	↑ +5,4 %	CANADA	15 620	↑ +12,7 %
ALLEMAGNE	26 570	↑ +9,5 %	FRANCE	14 565	↑ +3,9 %
ROYAUME-UNI	18 785	↑ +11,4 %	ITALIE	11 950	↑ +6 %
JAPON	18 690	↑ +7,7 %	INDE	11 865	↑ +13,7 %

## Les 10 villes qui comptent le plus de UHNWI

VILLES	NOMBRE DE UHNWI	PROGRESSION ANNUELLE	VILLES	NOMBRE DE UHNWI	PROGRESSION ANNUELLE
NEW YORK	21 380	↑ +23,4 %	TOKYO	6 940	↑ +8,4 %
HONG KONG R.A.S	17 215	↑ +11,5 %	LONDRES	6 660	↑ +9,7 %
LOS ANGELES	11 680	↑ +24 %	DALLAS	6 530	↑ +23 %
SAN FRANCISCO	8 270	↑ +24,9 %	WASHINGTON DC	6 460	↑ +23,6 %
CHICAGO	7 530	↑ +21,7 %	HOUSTON	5 900	↑ +22 %

Dans le TOP 10 des villes qui comportent le plus de UHNWI figure 7 villes américaines.

# DES ACHATS PASSION ENVISAGÉS SUR LE LONG TERME

## Quand l'automobile se comporte comme l'immobilier

« Le marché des automobiles d'exception est assez similaire au marché immobilier de prestige. Les voitures doivent être présentées à leur prix exact, être impeccables, présenter un historique connu, avec des acheteurs de plus en plus pointilleux et de mieux en mieux renseignés. »

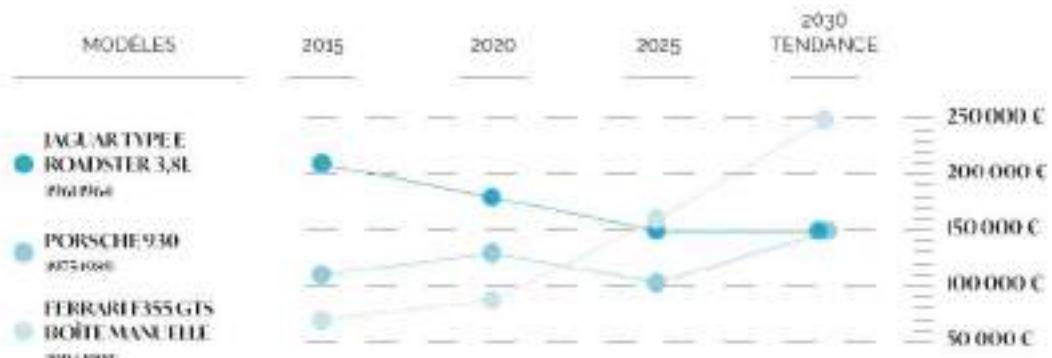
Vladimir Grudzinski, cofondateur et CEO de Carjager

## Horlogerie : le pari des références

« Le marché a connu une croissance régulière due à la rareté et au prestige de ces modèles, la spéculation portée par les réseaux sociaux a fait exploser les prix. »

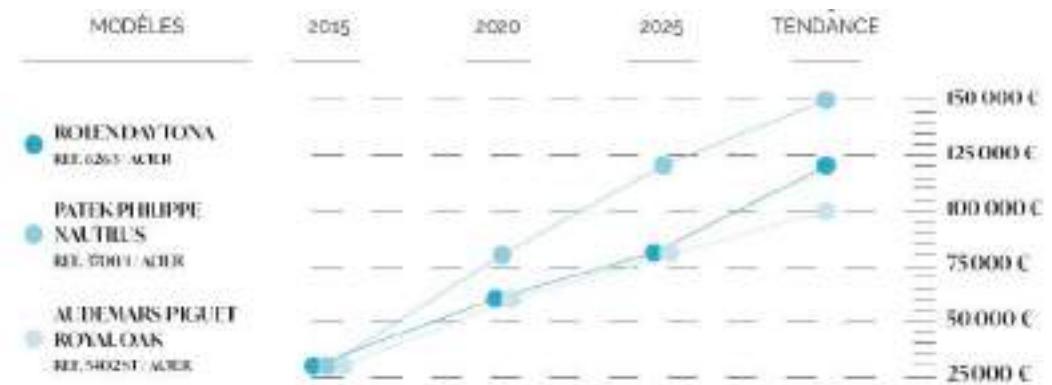
Geoffroy Ader, Expert en horlogerie, membre SFEP et UFE

## Évolution de la cote de 3 voitures stars du marché de la collection



Cote estimative, variable en fonction du modèle exact et de son état.  
Source : Carjager

## Évolution de la cote de 3 montres vintage stars du marché



Cote estimative, variable en fonction du modèle exact, hors-séries limitées exceptionnelles ou rares.  
Source : Geoffroy Ader

# DES MILLIARDAIRES TOUJOURS PLUS NOMBREUX ET TOUJOURS PLUS RICHES

**3 508 milliardaires  
en 2025**

(Source : Altrata)

- ✓ 13 400 Mds de \$ de fortune cumulée.
- ✓ Les États-Unis en tête avec 1 135 milliardaires.
- ✓ Les gains sont concentrés entre les mains de 26 « super milliardaires », dont la fortune individuelle dépasse les 50 milliards de \$. (21 % de la richesse totale des milliardaires vs 4 % il y a dix ans)

Les 15 villes qui comptent le plus de milliardaires en dollars

VILLES	NOMBRE DE MILLIARDAIRES	VARIATION ANNUELLE	VILLES	NOMBRE DE MILLIARDAIRES	VARIATION ANNUELLE
NEW YORK	152	↑ +8	DUBAÏ	41	↑ +2
HONG KONG R.A.S	108	↑ -1	MUMBAI	40	→
SAN FRANCISCO	90	↑ +3	CHICAGO	38	↑ +2
LONDRES	80	↑ +2	PARIS	37	↑ +3
LOS ANGELES	67	↑ +5	ISTANBUL	35	↑ +1
SINGAPOUR	63	↑ +5	HOUSTON	35	↓ -2
BEIJING	60	→	SAO PAULO	34	→
SHENZEN	41	→			

D. BARNES CITY INDEX 2025 :  
les nouvelles valeurs sûres du TOP 5 mondial

# BARNES CITY INDEX 2026

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

## SORTANTS

BEIJING,  
SHANGHAI,  
SHENZHEN,  
WASHINGTON D.C.,  
OSLO,  
STOCKHOLM,  
RIYAD,  
DOHA,  
BOSTON.

## LISTE DES INDICATEURS

### ASPECTS PRATIQUES

- Sécurité personnelle/établissements de santé de haut niveau
- Accès aux meilleures universités
- Mobilité/accessibilité
- Empreinte écologique/engagement environnemental

### ASPECTS ÉMOTIONNELS/AFFECTIFS

- Concentration de la population UHNWI/VHNWI et HNWI
- Richesse culturelle
- Boutiques et restaurants de luxe

### ASPECTS FINANCIERS

- Multiplicité d'entreprises
- Rapport qualité/prix des biens
- Compétitivité de la fiscalité
- Investissements peu risqués

(-) Position dans le classement 2025

En gras : les villes qui ont évolué de plus de dix places en 2026 vs 2025

# TOP 5



01. MADRID



02. MILAN



03. DUBAI



04. MIAMI



05. MARBELLA



# 1. MADRID

# UNE CAPITALE DYNAMIQUE SOUS LE SIGNE DE L'ART DE VIVRE

---

## Le marché :

- ✓ En 2025, augmentation des prix : de 15 à 20 % selon les quartiers.
- ✓ Augmentation de 40 % du CA de BARNES Madrid en 2025 (avec 85 ventes et 200 locations).

## Les quartiers les plus prisés :

- ✓ Salamanque : immeubles en pierre de taille et brique du début du XX<sup>e</sup> siècle et appartements familiaux.
- ✓ Chamberí : environnement calme et variété de ses commerces.
- ✓ Chamartín : quartier résidentiel à la mode.
- ✓ Cortes Las Letras : ancien quartier des artistes devenu aujourd'hui un quartier vivant et festif, dont la cote ne cesse de monter. Le prix de vente minimal est de 10 500 €/m<sup>2</sup> vs 8 000 €/m<sup>2</sup> en 2020.

## Les biens les plus recherchés:

- ✓ Dans des immeubles traditionnels classés : grands appartements avec de belles hauteurs sous plafond, en étage élevé.
- ✓ Dans Salamanque : grands appartements familiaux (plus de 350 m<sup>2</sup>).
- ✓ Dans les quartiers du centre : appartements avec 2/3 chambres, jusqu'à 160 m<sup>2</sup>.

## Qu'achète-t-on avec trois millions d'euros ?

- **Salamanque (quartier Recoletos)** : un appartement de 180 m<sup>2</sup> avec 3 chambres dans un immeuble classé.
- **Chamberí (Almagro)** : un appartement rénové de 220 m<sup>2</sup> dans un immeuble classé, avec 4 chambres.

## Salamanca | Recoletos



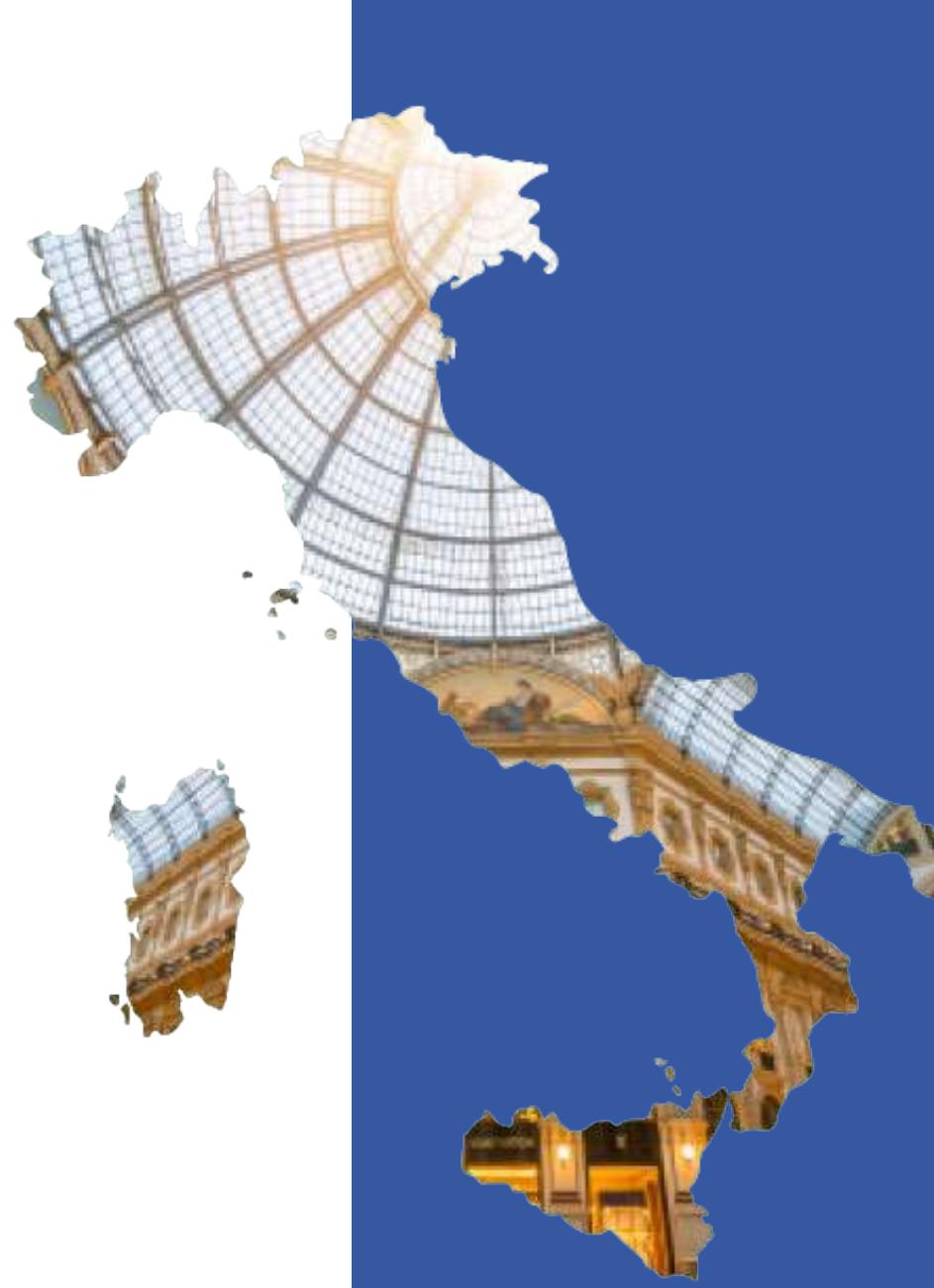
- Appartement de **243 m<sup>2</sup>**
- 3 balcons donnant sur une rue emblématique de Madrid
- 4 chambres
- **4 700 000 €**
- Nationalité vendeur : espagnole
- Nationalité acquéreur: française

## Salamanca | Castellana



- Appartement neuf de **584 m<sup>2</sup>** qui se distingue par sa façade et son design architectural d'époque.
- 4 chambres
- 2 places de parking
- **7 000 000 €**
- Nationalité vendeur : espagnole
- Nationalité acquéreur : britannique

## 2. MILAN



# ENTRE ATTRACTIVITÉ FISCALE ET LEADERSHIP ÉCONOMIQUE

---

## Une fiscalité favorable

- ✓ Forfait fiscal de 300 000 € pour les UHNWI.

## Un marché immobilier attractif

- ✓ L'Italie, et particulièrement Milan, attire des acheteurs étrangers pour des raisons économiques :
  - ❖ Prix compétitifs : en comparaison avec d'autres grandes villes européennes (Paris, Londres).
  - ❖ Investissements lucratifs : la forte demande locative, notamment dans le luxe et le logement étudiant, soutient des rendements attractifs.
  - ❖ Patrimoine immobilier rénové : une transformation du centre alliant rénovation de prestige et confort international.

## Dynamisme économique

- ✓ Milan est un hub européen économique, financier et technologique, captant investisseurs et expatriés.
- ✓ Des secteurs comme la mode, le design et l'innovation séduisent talents et entreprises internationales.

## Qu'achète-t-on avec trois millions d'euros ?

- Un appartement de 200 m<sup>2</sup> dans le **Centro Storico**.
- Un appartement de 150 m<sup>2</sup> dans le quartier de Brera ou Quadrilatero d'Oro.

## Via Pagano 2



- **258 m<sup>2</sup>**
- 3 chambres
- **3 200 000 €**
- Nationalité vendeur : italien
- Nationalité acquéreur : italien

## Via del Vecchio Politecnico (location)



- **215 m<sup>2</sup>**
- 4 chambres
- **9 000 €/mois**
- Nationalité propriétaire : italienne
- Nationalité locataire : allemande

### 3. DUBAÏ



# L'ÉGALÉ DES GRANDES CAPITALES

## Le marché :

- ✓ Pour devenir propriétaire :
  - ✓ détenir un passeport en cours de validité.
  - ✓ Achat immobilier de plus de 2 millions de dirhams (environ 515,000 \$) donnera – sous conditions – à l'acheteur et à sa famille un golden visa de 10 ans.
- ✓ En 2025, les prix ont globalement augmenté de +20 % selon les quartiers, le nombre de transaction ayant pour sa part augmenté dans la même proportion.
- ✓ Les investisseurs s'intéressent de près au marché locatif, dont les taux de rendement sont compris entre 5 et 8 % net.
- ✓ Dubaï vise à transformer à l'horizon 2040 60 % de ses terrains résidentiels en espaces verts, ce qui ne peut que soutenir sa cote auprès de la clientèle internationale.

## Les biens les plus recherchés :

- ✓ Les villas familiales pied dans l'eau.
- ✓ Les penthouses dotés de vues panoramiques.
- ✓ Les programmes neufs aux prestations de prestige et à l'architecture futuriste.
- ✓ Une nouvelle demande forte a vu le jour il y a quelques années pour les résidences brandées ou résidences hôtelières.

## Qu'achète-t-on avec trois millions de dollars ?

- **Dubaï Dowton** : un appartement de 180/200 m<sup>2</sup> avec 3 chambres dans une résidence avec services.
- **Business Bay** : un appartement de 250/300 m<sup>2</sup> avec 3 chambres.
- **Dubaï Hills** : une villa de 330/350 m<sup>2</sup> avec 3 chambres.

1 AED = 0,23 €

# Maison Margiela Residences Master Exclusivity Project

- **Programme neuf sur Palm Jumeirah**, développé par ALTA DEVELOPERS
- BARNES Dubaï a obtenu l'entièrre exclusivité sur le projet
- 25 bien (24 appartements + un penthouse)
- **200M USD + valeur du projet**
- Le premier projet immobilier de la marque iconique Maison Margiela dans le monde
- Investissement à partir de 16.5M AED (3 840 000 €)

1 AED = 0,23 €



## EYWA | Exclusivity Project



- **Programme neuf à Business Bay** développé par REVOLUTION DEVELOPER
- Résidences bien-être inspirées de la nature
- Architecture iconique « Tree of Life » et plusieurs grands prix d'architecture gagné
- Seulement **48 résidences exclusives**
- Matériaux naturels et design organique
- Investissement à partir de 8.9M AED (2 070 000 €) pour un 2 pièces

1 AED = 0,23 €

## Fairmont Residences Al Marjan | Exclusivity Project



- **Programme neuf à Al Marjan**, Ras Al Khaimah, développé par ARDEE DEVELOPMENT
- Accès plage privée et resort
- Idéal résidence secondaire ou investissement
- Investissement à partir de 2.8M AED (650 000 €) pour un 2 pièces

1 AED = 0,23 €



## 4. MIAMI

# UNE MÉTROPOLE HIGH-TECH AU CARREFOUR DES AMÉRIQUES

---

## Le marché :

- ✓ Miami confirme son rôle de **hub stratégique** entre l'Amérique du Nord, l'Amérique latine et les Caraïbes.
- ✓ **4<sup>e</sup> ville économique des États-Unis** : PIB de la Floride > 1 400 Md\$.
- ✓ Marché immobilier haut de gamme soutenu par : une croissance démographique, une offre limitée sur les biens prime, une forte demande internationale.
- ✓ Transformation urbaine majeure : projets durables, tours green-certified, infrastructures modernisées.
- ✓ Miami s'impose comme une métropole mondiale du luxe, de l'innovation et de la culture.

## Les quartiers les plus prisés :

- ✓ **Edgewater** : forte valorisation des projets neufs (Aria Reserve).
- ✓ **Downtown** : séduit les investisseurs avec des projets de location saisonnière.
- ✓ **Brickell** : "Manhattan du Sud", pour les investisseurs car les locations y sont très prisées | Taux d'occupation ≈ 90 %.
- ✓ **Miami Beach, Coconut Grove, Key Biscayne** et **Coral Gables** : très prisés pour les maisons, avec une offre très limitée, transactions souvent off-market.

## Qu'achète-t-on avec trois millions de dollars ?

- **Miami Beach** : un appartement de 90 m<sup>2</sup>.
- **Miami Mainland** : un appartement de 100 m<sup>2</sup>.
- **Coconut Grove** : un appartement de 130 m<sup>2</sup>.
- **Key Biscayne** : un appartement de 110 m<sup>2</sup>.

# MIAMI

## Miami en 2025 :

- **10,4 Mds \$** : de ventes en volume.
- **78,900** transactions réalisées par des acheteurs étrangers en Floride.
- **45 %** des transactions réalisées par des acheteurs étrangers en Floride ont été effectuées à Miami/Fort Lauderdale/West Palm Beach MSA.
- **67 %** des acheteurs internationaux ont réalisé leurs transactions cash.

## TOP 3 DES ACQUÉREURS INTERNATIONAUX EN 2025

- #1 | **\$1,9Mds** : Canada
- #2 | **\$925M** : Colombie
- #3 | **\$762M** : Brésil

## Miami Beach



- Villa Méditerranéenne de **645 m<sup>2</sup>**
- 5 chambres
- Résidence principale
- **\$18,500,000** (soit 15 843 000 €)
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : américaine

1 \$ = 0,86 €

# Miami Beach



- Villa Contemporaine de **713 m<sup>2</sup>**
- 4 Chambres
- Résidence Principale
- **\$13,995,000** (soit 11 985 000 €)
- Nationalité vendeur : suisse
- Nationalité acquéreur : américaine

1 \$ = 0,86 €

## Miami Beach



- Villa Moderne de **1 050 m<sup>2</sup>**
- 7 chambres
- Résidence Principale
- **\$25,500,000** (soit 21 838 000 €)
- Nationalité vendeur : américaine
- Nationalité acquéreur : française

1 \$ = 0,86 €

## 5. MARBELLA



# L'ÉPICENTRE DU LUXE EUROPÉEN À DESTINATION DES UHNWI DU MONDE ENTIER

## Le marché :

- ✓ Une offre sous tension : la demande dans les zones ultra-prime dépasse largement l'offre disponible.
- ✓ Un potentiel de croissance avéré : une hausse de 5 à 8 % des prix dans des secteurs comme le Golden Mile ou Sierra Blanca d'ici fin 2026.
- ✓ Une attractivité durable : Marbella s'affirme comme une destination stratégique pour les UHNWI cherchant à investir dans la stabilité, l'art de vivre et la longévité patrimoniale.
- ✓ 50 % des transactions de luxe dépassant les 3 millions d'euros proviennent des Millennials (génération née entre 1980 et 1996), et Gen-Z (personnes nées entre 1996 et 2012).

## Les secteurs les plus prisés :

- ✓ Le Golden Mile : adresse emblématique de Marbella.
- ✓ La Zagaleta : l'un des domaines privés les plus exclusifs d'Europe.
- ✓ Nueva Andalucía : cœur de la « Golf Valley » de Marbella.

## Les biens les plus recherchés :

- ✓ Les villas contemporaines ultra-connectées dans des domaines privés ultra-sécurisés.
- ✓ En front de mer, les penthouses dans des résidences sécurisées avec services.
- ✓ Les fincas andalouses rénovées avec raffinement.

## Qu'achète-t-on avec trois millions d'euros?

- Un penthouse en 1ère ligne, 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 penthouse de 4 chambres en suite en 1<sup>ère</sup> ligne de golf, dans le quartier de Nueva Andalucia, avec larges terrasses et vues mer et montagnes.

# Marbella Hills



## À VENDRE

- Villa de luxe de 1 158 m<sup>2</sup>
- Vue panoramique
- 9 pièces
- 8 900 000 €

# Marbella Golden Mile



## À VENDRE

- Penthouse d'architecte
- 1<sup>ère</sup> ligne | Vue panoramique
- 6 000 000 €

## E. Paris & New York gardent le cap

# PARIS (6<sup>e</sup> position)

## Les faits marquants en 2025

- ✓ Après deux années de crise, le marché immobilier haut de gamme enregistre un net rebond : +20 % chez BARNES, atteignant son plus haut niveau depuis vingt ans. L'année 2022, exceptionnelle dans le contexte post-Covid, reste toutefois atypique et doit être analysée à part.
- ✓ Les prix ont baissé en moyenne de 10 %, avec des ajustements attendus dans certains secteurs ayant connu une surperformance post-Covid.
- ✓ L'offre progresse significativement : le volume de mandats sur le marché immobilier haut de gamme augmente de +11 % en 2025.
- ✓ Les acheteurs se montrent plus sélectifs et exigeants, et font preuve d'une certaine prudence dans un contexte politico-économico-fiscal incertain.
- ✓ Les UHNWI mettent leurs biens en vente, souvent en évoquant un projet de départ de France, lié au contexte fiscal actuel (dernier trimestre 2025).
- ✓ Les acheteurs internationaux restent présents, poursuivent leurs visites sans précipitation, avec une forte domination de la clientèle américaine.
- ✓ La communication évolue rapidement vers des formats digitalisés, avec un tournant stratégique clair vers l'intelligence artificielle.



# PARIS

## Les grands gagnants :

- ✓ Le XVI<sup>e</sup> arrondissement : réunit un très grand nombre de qualités avec un prix juste (+25 %\*).
- ✓ Le IX<sup>e</sup> arrondissement : la coqueluche des jeunes aisés qui souhaitent s'émanciper des quartiers bourgeois.
- ✓ Le V<sup>e</sup> arrondissement : marché de report du VI<sup>e</sup>, moins cher. (+44 %\*).
- ✓ Le VI<sup>e</sup> arrondissement : le graal pour les clients français et étrangers très aisés. (+59 %\*).
- ✓ Paris EST (X<sup>e</sup> et XI<sup>e</sup>) : des marchés de report du Marais séduisant de jeunes profils relativement aisés (+51 %\*).
- ✓ Les « petites surfaces » < 100 m<sup>2</sup> : +28 %
  - Dans un contexte de budgets plus maîtrisés, les clients recherchent prioritairement des appartements de 90 à 100 m<sup>2</sup> proposant trois chambres,
  - Les jeunes seniors choisissent de conserver un petit pied-à-terre parisien et d'installer leur résidence principale en région.
- ✓ Versailles : après Saint-Germain-en-Laye qui a fortement progressé en 2024, Versailles reprend des couleurs (+34 %\*).
- ✓ Deux secteurs en progression continue ne connaissent pas la crise : le Marais et Neuilly sur Seine.

## Les grands perdants :

- ✓ Paris VIII<sup>e</sup> : des niveaux de prix encore excessifs, en décalage avec ceux de quartiers comparables, notamment le XVI<sup>e</sup> arrondissement.
- ✓ Paris XVII<sup>e</sup> : une demande en recul de 25 %, avec des familles qui peinent encore à ajuster leurs prix.
- ✓ Boulogne : des prix fortement revalorisés après le Covid.
- ✓ Saint-Cloud/Garches : des prix également poussés à la hausse post-Covid, sans ajustement notable à ce jour.

\*Les pourcentages correspondent à la progression de l'activité chez BARNES

# PARIS

- ✓ Le segment familial (1/3 M€), affecté par la crise, s'était stabilisé en 2024. Avec un taux d'intérêt maintenu autour de 3 %, il a rebondi en 2025, enregistrant une progression de +25 % (après -20 % en 2023 et +1 % en 2024).
- ✓ Le segment de prestige (>5 M€) se maintient solidement, tant auprès de la clientèle française qu'internationale.
- ✓ Depuis novembre 2025, l'incertitude fiscale rebalance le marché, entraînant de nombreuses interrogations et mises en vente.
- ✓ Les étrangers sont toujours présents : Américains (numéro 1), Asiatiques, Italiens, Moyen-Orientaux, Suisses, Belges.
- ✓ Le processus d'achat s'allonge : le nombre moyen de visites avant concrétisation a presque doublé, passant d'environ 15 visites il y a dix ans à 25 visites actuellement.
- ✓ Les ventes flashs (-48h) subsistent pour les biens sans défauts.
- ✓ Progression du nombre de ventes de 22 % pour un CA en hausse de +20 %.
- ✓ À noter : le dernier trimestre 2025 a enregistré une baisse d'activité de -3,8 %, liée au contexte politique et fiscal, qui a généré un certain attentisme depuis octobre. Le début d'année 2026 semble pour l'instant sur une tendance plutôt stable/positive vs la même période en 2025.

## Qu'achète-t-on avec trois millions d'euros ?

- **Rive gauche** : une maison familiale de 166 m<sup>2</sup> sur un magnifique jardin arboré de 317 m<sup>2</sup> dans le secteur Denfert-Rochereau/Saint-Jacques (XIV<sup>e</sup> arrondissement).
- **Rive droite** : un appartement ensoleillé de 210 m<sup>2</sup> et 4 chambres avec vue sur l'Arc de Triomphe (VIII<sup>e</sup> arrondissement).
- **Neuilly-sur-Seine** : un appartement de 173 m<sup>2</sup> et 4 chambres, avec un toit-terrasse de 170 m<sup>2</sup> vue tour Eiffel.

## QUELQUES EXEMPLES DE VENTES FLASH

**39** ventes flash en 2025 (vente en moins de 48h de commercialisation, sans aucune négociation du prix (avec parfois plusieurs offres au prix du mandat), le plus souvent sans publicité (grâce à notre portefeuille d'acquéreurs)/(**vs 33 en 2024, 37 en 2023, 48 en 2022**)



**Paris II<sup>e</sup> – rue Feydau** | Appartement de 113 m<sup>2</sup>  
Deux derniers étages d'un immeuble de standing  
2 700 000 € – **24h**



**Paris VII<sup>e</sup> – Bourgogne**  
Appartement rénové et climatisé de 119 m<sup>2</sup> – 5<sup>e</sup>  
étage d'un immeuble Art déco – 3 180 000 € – **48h**



**Paris XVI<sup>e</sup> – Jean de la Fontaine**  
Appartement familial de 160 m<sup>2</sup>  
Dernier étage – 2 786 000 € – **24h**



**Paris XVII<sup>e</sup> – Jouffroy d'Abbans**  
Appartement rénové de 110 m<sup>2</sup> – 2<sup>e</sup> étage  
1 470 000 € – **24h**



**Paris XIX<sup>e</sup> – Mouzaïa**  
Duplex de 61 m<sup>2</sup> avec roof top de 22 m<sup>2</sup>  
795 000 € – **48h**



**Neuilly | Sablons-Roule**  
Appartement de 178 m<sup>2</sup> à rénover – 3 offres au prix  
dans la journée – 2 150 000 € – **24h**

# PARIS

## PARIS|2025, une année de reprise

Un CA en hausse de 20 %, un volume en hausse de 22 %, la moyenne des prix des biens vendus est inférieure en 2025 vs 2024. Forte progression des petits appartements familiaux.

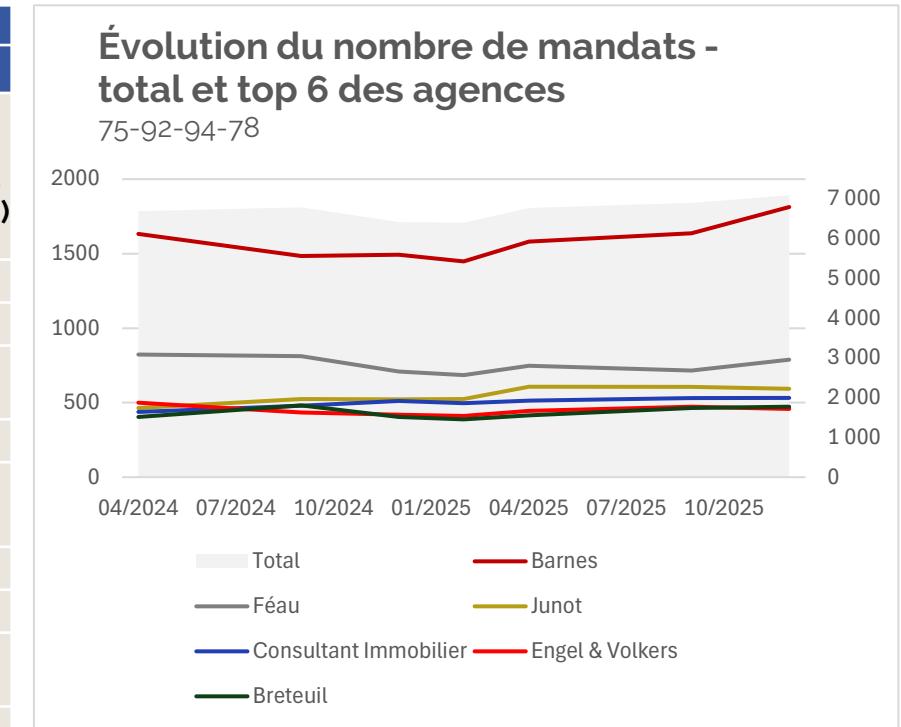
PARIS / RP	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Nombre de ventes BARNES</b>	969	1 496	1 682	1 427	<b>1 384</b>	<b>1 879</b>

Nombres de ventes BARNES	<1M€	1M€<3M€	>3M€	<b>TOTAL</b>
<b>2024</b>	573	706	105	<b>1 384</b>
<b>2025</b>	699	882	107	<b>1 688</b>
<b>Évolution</b>	+22 %	+25 %	+2 %	<b>+22 %</b>

# PARIS

**Part de marché immobilier des agences « luxe » – offre (mandats) : BARNES, leader avec une part de marché de 26 % et une progression de +21 % de son offre.**

Bureaux	Nombre de mandats au 31 décembre 2025 75/92/94/78						
	Au 31/12/24	Parts de Marché	Au 19/04/2025	Parts de Marché	Au 31/12/25	Parts de Marché	Variation du stock entre le 31/12/2024 et le 31/12/25 (pts %)
<b>BARNES</b>	1 494	23%	1 581	23 %	1 813	26 %	+21 %
Féau	710	11%	748	11 %	788	11 %	+11 %
Engel & Volkers	419	7%	446	7 %	458	6 %	+9 %
Junot	523	8%	607	9 %	594	8 %	+14 %
Consultant Immobilier	512	8%	513	8 %	532	7 %	+4 %
Breteuil	404	6%	416	6 %	474	7 %	+17 %
Sotheby's	322	5%	480	7 %	413	6 %	+28 %
Coldwell Bankers	315	5%	268	4 %	214	3 %	-32 %
Kretz	262	4%	210	3 %	232	3 %	-11 %
Emile Garcin	174	3%	153	2 %	157	2 %	-10 %
Autres (estimation)	1 284	20%	1 356	20 %	1 419	20 %	+10 %
<b>Total</b>	<b>6 419</b>	<b>100%</b>	<b>6 778</b>	<b>100 %</b>	<b>7 094</b>	<b>100 %</b>	



## Paris IV<sup>e</sup> | Marais



- Appartement en duplex de **207 m<sup>2</sup>**
- Entièrement rénové, prestations haut de gamme
- 4 chambres
- **3 900 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

## Paris VI<sup>e</sup> | Bon Marché



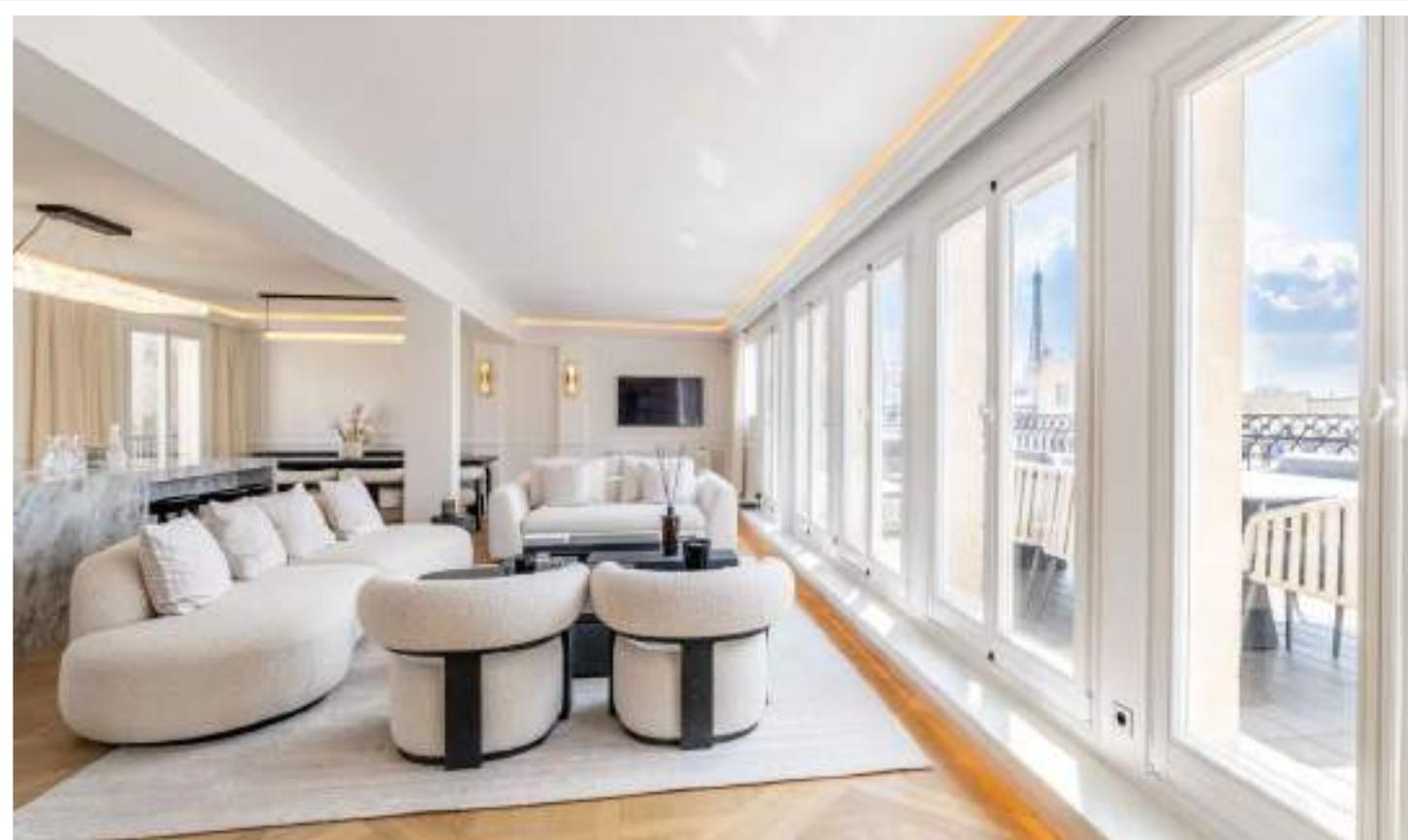
- Appartement en duplex de **295 m<sup>2</sup>**
- 3 chambres dont une suite parentale
- **5 775 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

## Paris VII<sup>e</sup> | Sainte Clotilde



- Appartement de **139 m<sup>2</sup>**
- 3 chambres dont une avec dressing
- **3 605 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : américaine

## Paris VIII<sup>e</sup> | Marignan



- Appartement luxueusement rénové avec terrasse vue tour Eiffel
- 3 chambres
- **4 900 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

## Paris XVI<sup>e</sup> | Chaillot



- Appartement de **205 m<sup>2</sup>** vue tour Eiffel
- 4<sup>e</sup> étage
- 3 chambres
- **6 200 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : émiratis (Abou Dhabi)

## Neuilly | Perronet



- Hôtel particulier de 426 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux + sous-sol
- Jardin de 850 m<sup>2</sup>
- 6 chambres
- **Autour de 6 000 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

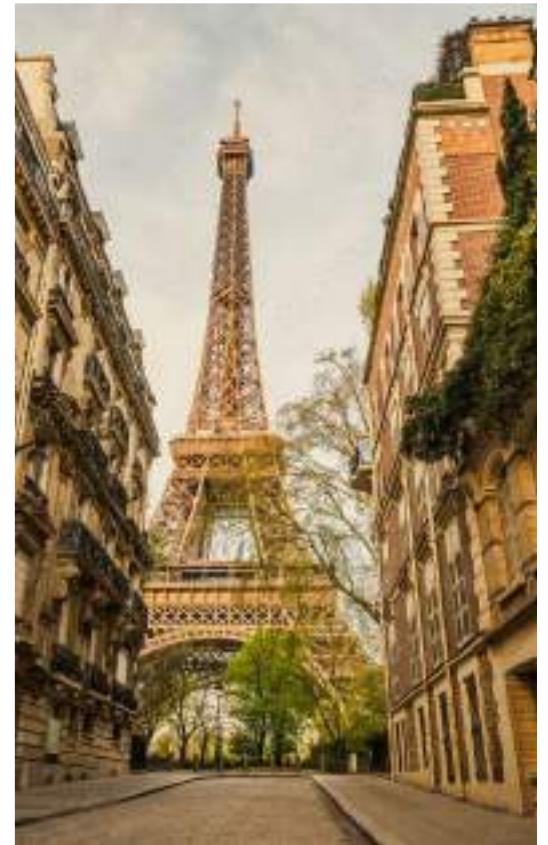
# PARIS

## LOCATION : Paris concilie stabilité et attractivité

- ✓ Depuis le succès des jeux Olympiques, Paris concilie stabilité et attractivité sur le marché de la location.
- ✓ La demande se montre soutenue, les loyers se maintiennent à un niveau élevé mais cohérent avec celui des autres grandes capitales mondiales.
- ✓ Le contexte mondial troublé renforce le pouvoir de séduction du marché immobilier parisien, notamment auprès d'une clientèle soucieuse de faire bénéficier à ses enfants d'un enseignement de qualité.
- ✓ Paris reste plus que jamais une référence mondiale et attire pour son art de vivre.

**3 métiers liés au domaine de la location : courte durée, longue durée et gestion locative**

**20 bureaux | 50 collaborateurs | 1 200 locations en 2025 | 1 000 biens en gestion |  
70 % de biens loués meublés | 85 % de locataires étrangers dont 50 %  
d'américains | 60 % de baux Code civil**



## Paris XVI<sup>e</sup> | Victor Hugo



- Appartement de **200 m<sup>2</sup>** loué meublé
- Magnifiques prestations
- 3 chambres en suite
- **18 000 €/mois**
- Nationalité propriétaire : foncière française
- Nationalité locataire : américain

## Paris VIII<sup>e</sup> | Faubourg Saint-Honoré



- Appartement de **100 m<sup>2</sup>** loué meublé
- 2 chambres en suite et un bureau
- **10 000 €/mois**
- Nationalité propriétaire : française
- Nationalité locataire : américaine

# NEW YORK (7<sup>e</sup> position)

## Le marché :

- ✓ New York conserve en 2026 son statut de métropole incontournable en Amérique du Nord et demeure particulièrement attractive pour les UHNWI.
- ✓ Elle compte le plus grand nombre de millionnaires au monde.
- ✓ Le marché immobilier affiche une forte reprise : l'activité de vente progresse, les biens rares « clé en main » se vendent rapidement.
- ✓ Actuellement, le marché immobilier global à New York profite plutôt aux vendeurs.

## Les quartiers les plus prisés :

- ✓ Les ventes record et la demande la plus soutenue se concentrent sur quelques pôles « prime » très identifiés, dont **Central Park South/57th Street** (Billionaires' Row).
- ✓ **TriBeCa** reste l'un des marchés les plus chers et les plus réguliers, porté par une clientèle internationale et des lofts rares.
- ✓ Dans la continuité, **SoHo/NoHo** et le **West Village** comptent parmi les adresses les plus convoitées (programmes neufs).

## Les biens les plus recherchés:

- ✓ Les appartements occupant tout un étage (penthouses).
- ✓ Les maisons de ville (townhouses).
- ✓ Les studios avec vue pour les célibataires et les jeunes couples.
- ✓ Pour les acheteurs fortunés : biens bénéficiant de prestations luxueuses.

## Qu'achète-t-on avec trois millions de dollars ?

- **SoHo** : loft de belle taille (2 chambres, immeuble ancien).
- Dans un *new development* à **Manhattan** : 2 chambres, clé en main dans un immeuble *full service*.
- **Brooklyn** : townhouse familiale dans le style Brownstone Brooklyn.

# Upper East Side



- Penthouse de **330 m<sup>2</sup>**
- 4 chambres
- **7 425 000 \$** (soit 6 361 000 €)
- Nationalité vendeur : israélienne
- Nationalité acquéreur : indienne

1 \$ = 0,86 €

# Midtown



- Appartement de **150 m<sup>2</sup>**
- 2 chambres
- **3 560 000 \$** (soit 3 050 000 €)
- Nationalité vendeur : dubaïote
- Nationalité acquéreur : française

1 \$ = 0,86 €

## Les Hamptons



- Villa de 940 m<sup>2</sup>
- 8 chambres
- **13 650 000 \$** (soit 11 694 000 €)
- Nationalité vendeur : australienne
- Nationalité acquéreur : américaine

1 \$ = 0,86 €

## F. Bord de mer et montagne

## TOP 5 BORD DE MER

1. **Porto Cervo, Sardaigne, Italie**
2. **St Barth, Antilles françaises**
3. **Côte d'Azur, France**
4. **Costa Brava, Espagne**
5. **Casa de Campo, Punta Cana, Las Terrenas, République Dominicaine**



1. Porto Cervo



3. Côte d'Azur



5. Casa de Campo



2. St Barth



4. Costa Brava

# ST BARTH

## Le marché :

- ✓ Un marché structurellement haussier : sur les dix dernières années, le prix moyen d'une villa à St Barth a doublé, passant d'environ 3M€ en 2017 à 6M€ aujourd'hui.
- ✓ Le segment ultra-luxe tire le marché vers le haut. Les ventes les plus élevées progressent encore plus vite : les biens très haut de gamme se négocient aujourd'hui au-delà de 10M€ vs environ 5M€ il y a quelques années.
- ✓ À noter 2025 : plus de biens sur le marché, une confiance des acheteurs internationaux, le retour de transactions ultra-luxe.

## Les prix :

- ✓ Croissance continue des prix.
- ✓ Demande très élevée et marché stable depuis 40 ans.
- ✓ Cœur de cible de BARNES St Barth : un segment de biens compris entre 7 et 12 millions d'euros.

**Qu'achète-t-on avec trois millions d'euros ?**

Une petite villa de 2 chambres d'environ 120 m<sup>2</sup> avec piscine et vue sur la mer.

## Petit Cul-de-Sac



- Terrain constructible avec permis accordé
- 5 230 m<sup>2</sup>
- Vue mer
- **5 500 000 €**
- Nationalité vendeur : américaine
- Nationalité acquéreur : française

## Gouverneur



- Villa neuve
- Belle vue mer
- Quartier recherché
- **Prix confidentiel**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : belge

## TOP 5 MONTAGNES

1. **Alpes suisses** (Crans-Montana, Verbier, Gstaad, Zermatt et Andermatt)
2. **Alpes françaises** (Megève, Chamonix Mont-Blanc, Méribel et Courchevel)
3. **Dolomites, Italie** (Cortina d'Ampezzo, Alta Badia, Val Gardena – Dolomiti Superski)
4. **Arlberg, Autriche** (Lech Zürs, St. Anton, St. Christoph)
5. **Baqueira-Beret, Espagne** (Val d'Aran – Pyrénées)



1. Alpes suisses



2. Alpes françaises



3. Dolomites



4. Arlberg



5. Baqueira-Beret

# ALPES SUISSES | ANDERMATT

## La destination :

- ✓ Charmant village de montagne situé dans le canton d'Uri situé à 1 444 mètres.
- ✓ Une station qui vit aussi bien l'hiver que l'été (large gamme d'activités).

## Les secteurs les plus prisés :

- ✓ **Le centre** : séduit par son atmosphère de village traditionnel et ses bâtiments alpins typiques.
- ✓ **Andermatt Reuss** : calme et panoramique qui propose des propriétés modernes et luxueuses.

## Les biens les plus recherchés :

- ✓ Authentiques, traditionnels et montagnards,
- ✓ Discrètement luxueux et confortables sans ostentation.

## Les opportunités :

- ✓ Entre un studio et un penthouse de 5 pièces.

## La clientèle :

- ✓ Réservé à une clientèle privilégiée et internationale, composée d'investisseurs, de sportifs et de vacanciers, attirés par un art de vivre sophistiqué et des loisirs exclusifs au cœur de la nature.

**Qu'achète-t-on avec trois millions de francs suisse ?**

Un appartement de 90 m<sup>2</sup> avec 2 chambres dans la vieille ville.

# Andermatt



- Penthouse de **144 m<sup>2</sup>**
- 2 chambres
- **CHF 3 350 000** (soit 3 565 000 €)
- Nationalité vendeur : suisse
- Nationalité acquéreur : américaine

1 CHF = 1,06 €

# ALPES SUISSES | CRANS-MONTANA

## La destination :

- ✓ « Petite ville » à la montagne située sur un vaste plateau à 1'500 mètres d'altitude.
- ✓ Activités tout au long de l'année (golf, ski, randonnées, concerts, conférences).

## Les secteurs les plus prisés :

- ✓ Les cœurs de Crans et de Montana.
- ✓ Les abords des golfs
- ✓ L'Ouest de la station
- ✓ Plans-Mayens.

## Les biens les plus recherchés :

- ✓ Appartements au centre, proche du golf et des commerces avec vues panoramiques,
- ✓ Chalets : belles résidences de style montagnard, bien situées avec vues panoramiques.

## Les opportunités :

- ✓ Appartements ou chalets. Prix attractifs vis-à-vis d'autres stations alpines cotées pour des prestations comparables (hôtels 5\*, restaurants étoilés, golf, écoles prestigieuses, enseignes de renom, etc.).

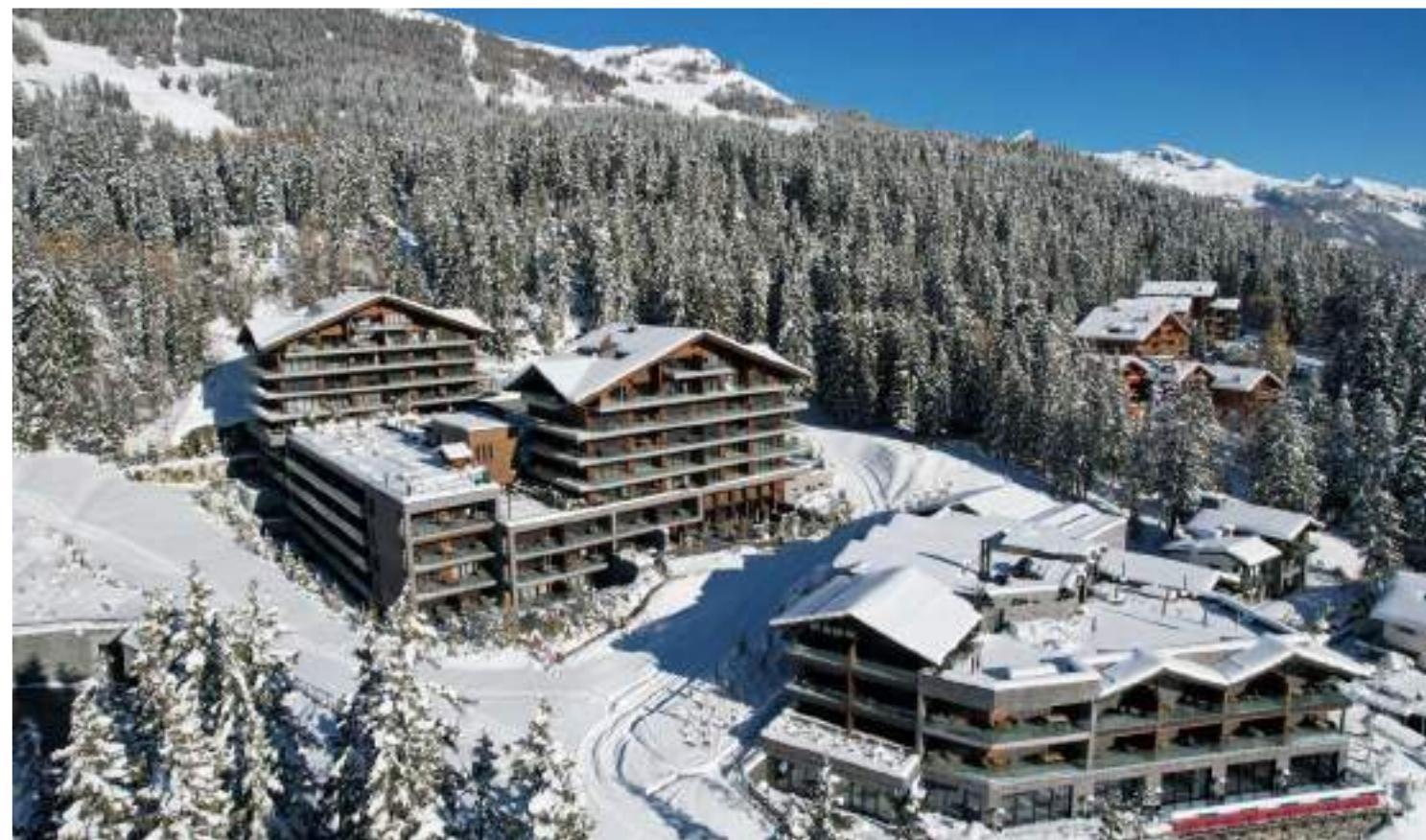
## La clientèle :

- ✓ Suisse et internationale (en majorité : France, Belgique, Pays-Bas, Angleterre, Italie),
- ✓ Intérêt croissant pour la domiciliation (fiscalité).

## Qu'achète-t-on avec trois millions de francs suisse ?

Un appartement duplex en attique de 5.5 pièces (3 chambres) avec vue panoramique, à 3 minutes en voiture du centre, dans une résidence de standing.

## Crans-Montana



- Duplex/attique de **413 m<sup>2</sup> pondérés**
- 4 chambres
- **CHF 14 700 000** (soit 15 750 000 €)
- Nationalité vendeur : suisse
- Nationalité acquéreur : suisse

1 CHF = 1,07 €

# ALPES SUISSES | GSTAAD

## La destination :

- ✓ Synonyme de luxe et d'élégance, attirant une clientèle haut de gamme du monde entier.

## Les secteurs les plus prisés :

- ✓ **Oberbort**, quartier le plus exclusif de Gstaad,
- ✓ La Promenade au centre de Gstaad avec ses boutiques de luxe et ses restaurants étoilés.
- ✓ Les villages voisins de **Saanen, Schoenried et Rougemont** appréciés par les skieurs.
- ✓ **Château-d'Oex** qui offre un cadre naturel exceptionnel.

## Les biens les plus recherchés :

- ✓ Les chalets (anciens ou récents) offrant une vue dégagée et dotés d'un intérieur contemporain,
- ✓ L'offre étant limitée, les ventes se font majoritairement off market.

## Les opportunités :

- ✓ L'acquisition d'une propriété à Gstaad est bien plus qu'un achat immobilier, c'est un investissement dans un cadre de vie exceptionnel et un marché de luxe sécurisé.

## La clientèle :

- ✓ Se partage entre les Suisses et les acheteurs européens (britanniques, français, belges, américains).

**Qu'achète-t-on avec trois millions de francs suisse ?**

Un appartement de 200 m<sup>2</sup> et 4 chambres avec une grande terrasse à **Château-d'Oex**.

# Gstaad



- Appartement de **130 m<sup>2</sup>**
- 3 chambres
- **CHF 1 250 000** (soit 1 340 000 €)
- Nationalité vendeur : anglaise
- Nationalité acquéreur : française

1 CHF = 1,07 €

# ALPES SUISSES | ZERMATT

## La destination :

- ✓ Cette destination sans voiture dispose du domaine skiable le plus élevé de Suisse, permettant de skier toute l'année avec un taux d'ensoleillement garanti.

## Les secteurs les plus prisés :

- ✓ Tous ! Ses petites rues pittoresques autour des trois rues principales longeant la Vispa.

## Les biens les plus recherchés :

- ✓ Authentiques, traditionnels et montagnards,
- ✓ Discrètement luxueux et confortables sans ostentation.

## Les opportunités :

- ✓ Quelques rares appartements et chalets dans la station.

## La clientèle :

- ✓ L'achat immobilier est réservé aux Suisses et aux étrangers déjà résidents sous certaines conditions.

**Qu'achète-t-on avec trois millions de francs suisse ?**

Un appartement de 123 m<sup>2</sup> avec 2 chambres et un balcon exposé sud avec vue sur le Cervin.

# Zermatt



- Appartement de **156 m<sup>2</sup>**
- 3 chambres
- **CHF 3 825 000** (soit 4 120 000 €)
- Nationalités vendeur : suisse et anglaise
- Nationalités acquéreur : suisse et finlandaise

1 CHF = 1,06 €

# ALPES SUISSES | VERBIER

## **La destination :**

- ✓ Station de montagne à 1 500 mètres d'altitude,
- ✓ Activités tout au long de l'année (golf, ski, randonnées, e-bike, VTT, parapente, etc.).

## **Les secteurs les plus prisés :**

- ✓ Le Hameau, les Esserts, Sonalon, Médran, Savoleyres.

## **Les biens les plus recherchés :**

- ✓ Alpin-chic, mélange d'authentique avec une pointe de modernisme.

## **Les opportunités :**

- ✓ Forte appréciation des prix à hauteur de 5-7 % par an.

## **La clientèle :**

- ✓ Clientèle suisse et étrangère (Anglais, Français, Belge, et Scandinave).

**Qu'achète-t-on avec trois millions de francs suisse ?**

Un appartement de 105 m<sup>2</sup> avec 2 chambres, un grand balcon et une vue panoramique spectaculaire.

# Verbier



- Appartement de **170 m<sup>2</sup>**
- 3 chambres
- **CHF 4 80 000** (soit 5 150 000 €)
- Nationalité vendeur : suisse
- Nationalité acquéreur : française

1 CHF = 1,07 €

# Verbier



- Chalet ski aux pieds de **280 m<sup>2</sup>**
- 4 chambres
- **CHF 13 500 000** (soit 14 480 000 €)
- Nationalités vendeur : anglaise et américaine
- Nationalité acquéreur : suédoise

1 CHF = 1,06 €

## G. Destinations à suivre en 2026

# LES DESTINATIONS À SUIVRE EN 2026 – FOCUS LONDRES & IBIZA

## 1. LONDRES

2. VENISE
3. ISTANBUL
4. BARCELONE
5. BUDAPEST
6. BRUXELLES
7. GENÈVE
8. ÎLE MAURICE
9. LISBONNE & PORTO
10. ATHÈNES & SES ÎLES

11. MONTRÉAL, PROVINCE DU QUÉBEC

12. BORDEAUX

13. LYON

14. DEAUVILLE

15. BASSIN D'ARCACHON (Arcachon, Pyla-sur-Mer, Cap Ferret)

16. CÔTE BASQUE

17. PROVENCE (Aix, Alpilles & Luberon, Marseille, Cassis, Sanary, Le Lavandou)

18. ÎLE DE RÉ

## 19. IBIZA

20. CORSE

# FOCUS LONDRES

## Le marché :

- ✓ Après l'incertitude politique de 2024/25, les prix ont baissé de 5 % à 12 % selon les quartiers.
- ✓ Le récent budget gouvernemental et la baisse des taux d'intérêt offrent des perspectives plus positives pour les 3 à 5 prochaines années, les analystes prévoyant une augmentation des prix de 20 % sur les 5 ans à venir.
- ✓ La clientèle se compose de professionnels et d'entrepreneurs du monde entier, vivant souvent ou souhaitant vivre à Londres pendant plusieurs années. Beaucoup travaillent dans la finance, le droit, la tech, la mode, le luxe et l'immobilier.
- ✓ On observe un nombre croissant d'acheteurs via « Bank of Mum and Dad » (BoMaD).
- ✓ 70 % de nos transactions sont généralement réalisées par des acheteurs sans crédit
- ✓ Fort afflux d'Américains louant à court et long terme, ou s'installant à Londres pour acheter.

## Les quartiers les plus prisés :

- ✓ **Notting Hill et ses environs** : ont surpassé tous les autres quartiers centraux de prestige ces 5 dernières années.
- ✓ **Kensington, Chelsea, Belgravia et Marylebone** : historiquement très recherchés aussi bien sur le marché de la vente que de la location.
- ✓ **Queen's Park, Brook Green et Chiswick** : quartiers familiaux offrant un meilleur potentiel de croissance et d'excellentes écoles.

## FOCUS LONDRES

### Les biens les plus recherchés:

- ✓ Maisons familiales victoriennes avec accès à un jardin privé ou commun
- ✓ Biens clés en main
- ✓ Mews houses réaménagées
- ✓ Maisons d'architecte aux caractéristiques exceptionnelles



### Qu'achète-t-on avec trois millions de livres sterling ?

- **Notting Hill** : appartement ou maison mews de 140 m<sup>2</sup> avec 3 chambres.
- **Queen's Park** : maison de 220 m<sup>2</sup> avec 4 chambres.
- **South Kensington** : appartement de 160 m<sup>2</sup> avec 3 chambres.

## Princes Mews | Notting Hill



- Maison de **162 m<sup>2</sup>**
- 3 chambres
- **3 700 000 €** (£3,250,000)
- Nationalité vendeur : anglaise
- Nationalité acquéreur : américaine

1 £ = 1,15 €

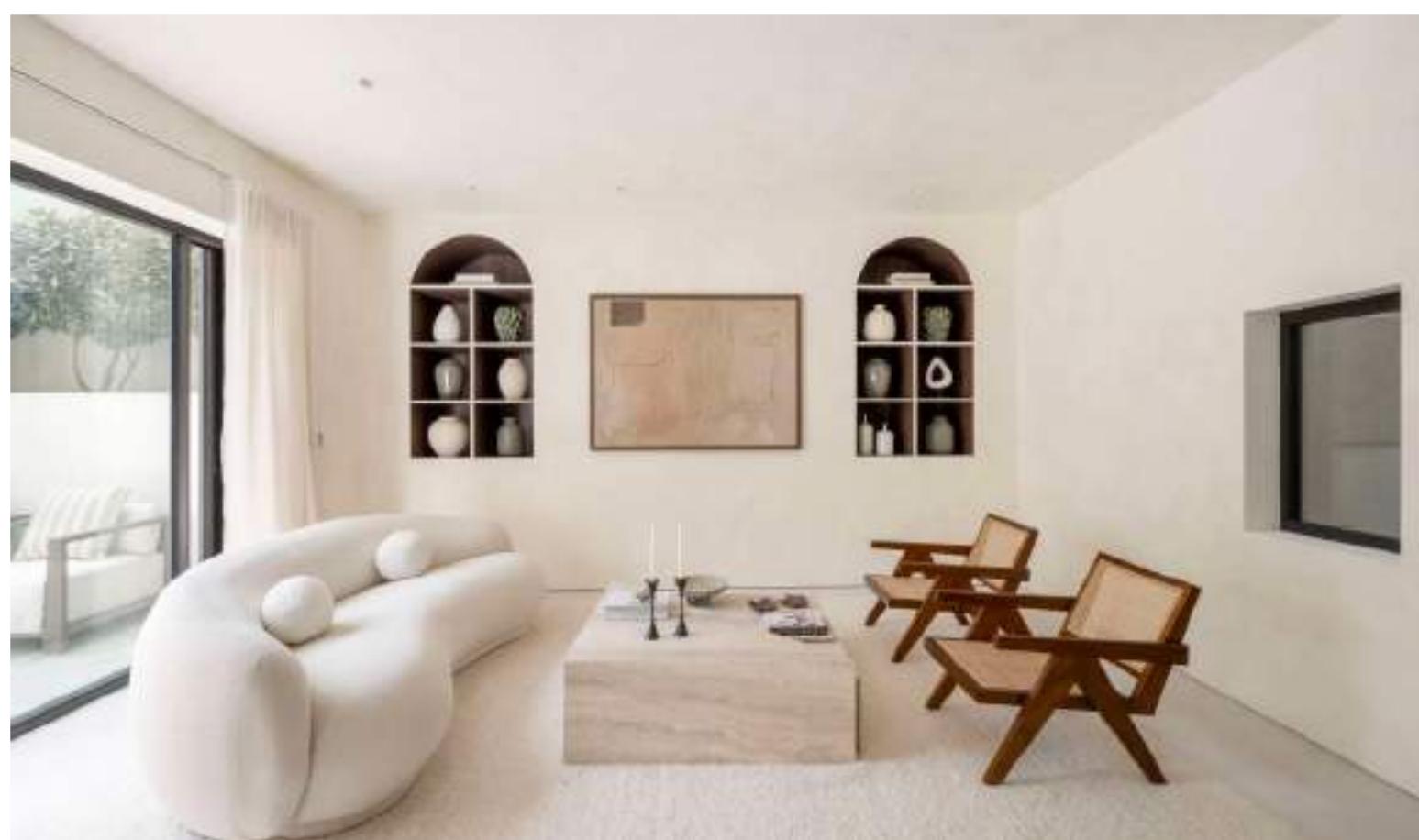
## Ladbroke Road | Holland Park



- Villa de **376 m<sup>2</sup>**
- 4 chambres
- **10 800 000 €** (£9,500,000)
- Nationalité vendeur : anglaise
- Nationalité acquéreur : nigériane

1 £ = 1,15 €

## Britannia Road | Chelsea



- Appartement neuf de **295 m<sup>2</sup>**
- 4 chambres
- **4 500 000 € (£3,950,000)**
- Nationalité vendeur : anglaise
- Nationalité acquéreur : française

1 £ = 1,15 €

# FOCUS IBIZA

## Le marché :

- ✓ Depuis la pandémie, les prix ont augmenté, de manière significative, de 32 %.
- ✓ Le manque d'offre laisse prévoir une poursuite de la hausse des prix (rythme inférieur à celui observé depuis la pandémie).
- ✓ Forte arrivée d'Américains depuis la pandémie : à la fois acheteurs et locataires.
- ✓ La clientèle comprend également l'élite européenne venant du Royaume-Uni, de Suisse, de France, d'Espagne, d'Italie, des Pays-Bas, de Belgique, d'Autriche et de Scandinavie.
- ✓ Augmentation des acheteurs australiens et de la clientèle du Moyen-Orient (Émirats arabes unis/Arabie saoudite).
- ✓ Le seuil d'application de l'impôt sur la fortune a été relevé de 700 000 € à 3M€.

## Les quartiers les plus prisés :

- ✓ Les **zones rurales** du nord et du centre de l'île.
- ✓ **Cubells/Jondal** dans le sud
- ✓ Le village de **Santa Gertrudis**, à proximité du Morna International College.
- ✓ Les abords des villages de **San Carlos**, **San Llorenç** et **San Miguel**.
- ✓ Les vues sur la mer et les couchers de soleil restent très prisés sur toute l'île, notamment dans le sud-ouest, mais à des prix plus élevés.

## Qu'achète-t-on avec ...

- **3 M €** : villa clé en main de 2/3 chambres jusqu'à 200 m<sup>2</sup>, ou terrain plus grand avec permis de construire.
- **5 M €** : villa moderniste 4 chambres ou finca rénovée, environ 300 m<sup>2</sup>.
- **10-15 M €** : villa/ensemble exceptionnel avec vue mer – 7/8 chambres, environ 1 000 m<sup>2</sup>.

# FOCUS IBIZA

## Les quartiers les plus recherchés :

- ✓ Fincas rénovées conçues par des architectes, ainsi que des villas modernistes neuves.
- ✓ Les terrains ruraux connaissent une popularité croissante auprès des acquéreurs souhaitant mener des projets et développer leur propre maison.
- ✓ Biens disposant de licences touristiques.
- ✓ Villas intégrant des caractéristiques durables et axées sur le bien-être.



## Qu'achète-t-on avec ...

- **3 M €** : villa clé en main de 2/3 chambres jusqu'à 200 m<sup>2</sup>, ou terrain plus grand avec permis de construire.
- **5 M €** : villa moderniste de 4 chambres ou finca rénovée, d'environ 300 m<sup>2</sup>.
- **10-15 M €** : villa/ensemble exceptionnel avec vue mer - 7/8 chambres, environ 1 000 m<sup>2</sup>.

## Villa Vedra | South West Ibiza



- Villa de **393 m<sup>2</sup>**
- 5 chambres
- **9 950 000 €**
- Nationalité vendeur : belge
- Nationalité acquéreur : anglaise

## El Palacio Blanco | North Ibiza



- Villa de **714 m<sup>2</sup>**
- 7 chambres
- **14 500 000 €**
- Nationalité vendeur : anglaise
- Nationalité acquéreur : américaine

## Can Rafa | San Miguel



- Villa de **557 m<sup>2</sup>**
- 6 chambres
- **6 950 000 €**
- Nationalité vendeur : anglaise
- Nationalité acquéreur : suisse

# H. BARNES et l'art de vivre

BARNES

*CarJager*

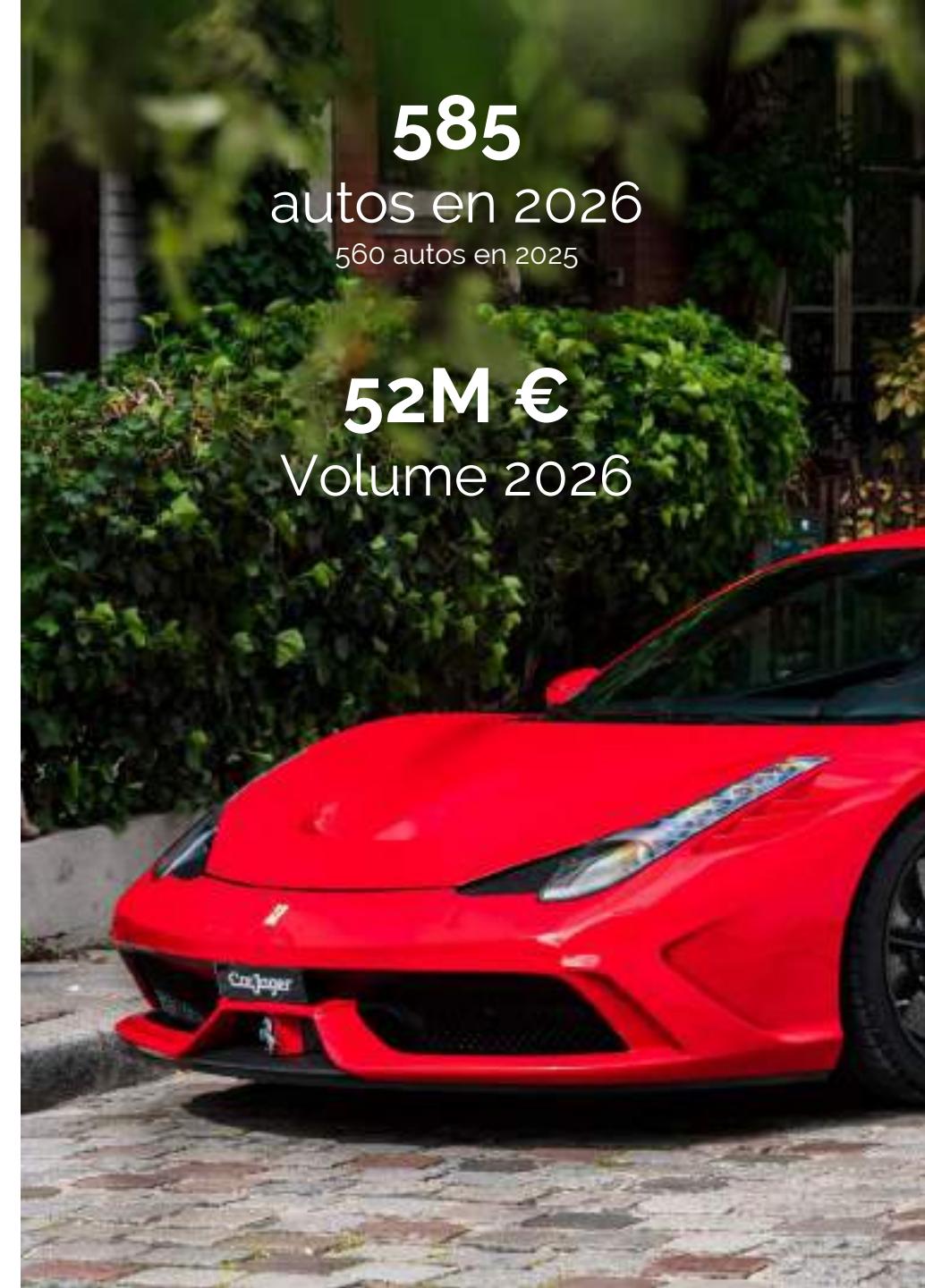
## UNE ALLIANCE STRATÉGIQUE

- ✓ Associer deux expertises complémentaires : BARNES et CARJAGER
- ✓ Une expérience Premium à 360°
- ✓ Développer une nouvelle dimension de l'Art de Vivre BARNES

**585**  
autos en 2026

560 autos en 2025

**52M €**  
Volume 2026



# BARNES | Yachting

## Pourquoi le yachting a du sens pour BARNES

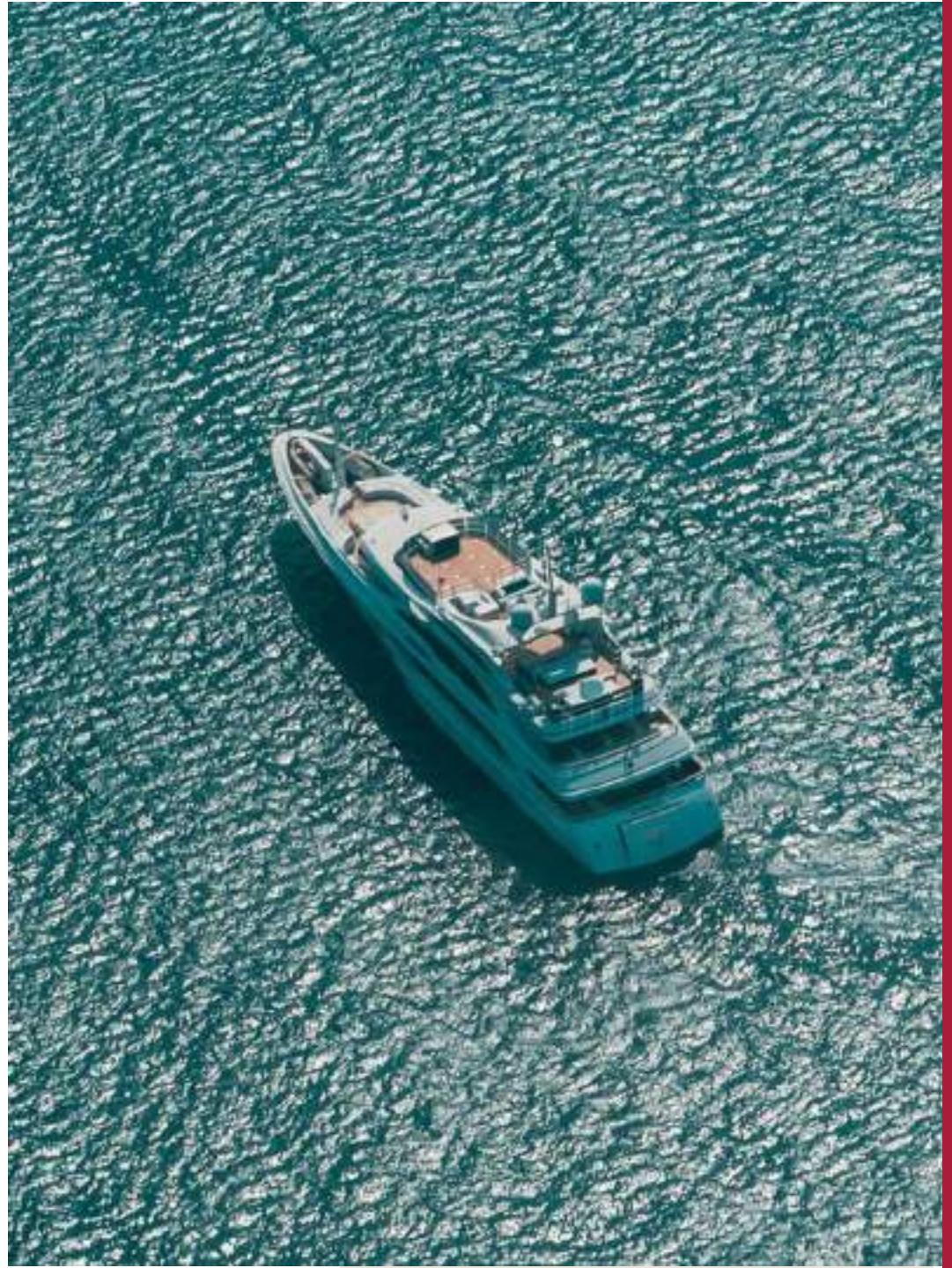
Une réponse directe à l'évolution de nos clients

- Mobilité internationale
- Luxe expérientiel
- Usage avant propriété
- Attente de services intégrés

Aujourd'hui, le yacht est à la fois un lieu de vie, un outil de mobilité et un actif patrimonial.

Le yachting répond parfaitement aux nouvelles attentes de nos clients : vivre des expériences, avant même de posséder.

C'est exactement la même logique que celle que nous observons dans l'immobilier de prestige.



# CONTACTS

## **GALIVEL & ASSOCIÉS :**

Carol GALIVEL/Diane ASTY

+33 (0)1 41 05 02 02

+33 (0)6 09 05 48 63

galivel@galivel.com

## **BARNES :**

Anne-Laure CHENAIN

al.chenain@barnes-international.com

Guillaume de CARAYON

g.decarayon@barnes-international.com

