

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



1 800

CONSULTANTS



7,8 Mds €

CUMUL DE
VENTES DE BIEN



52 000

BIENS À
VENDRE

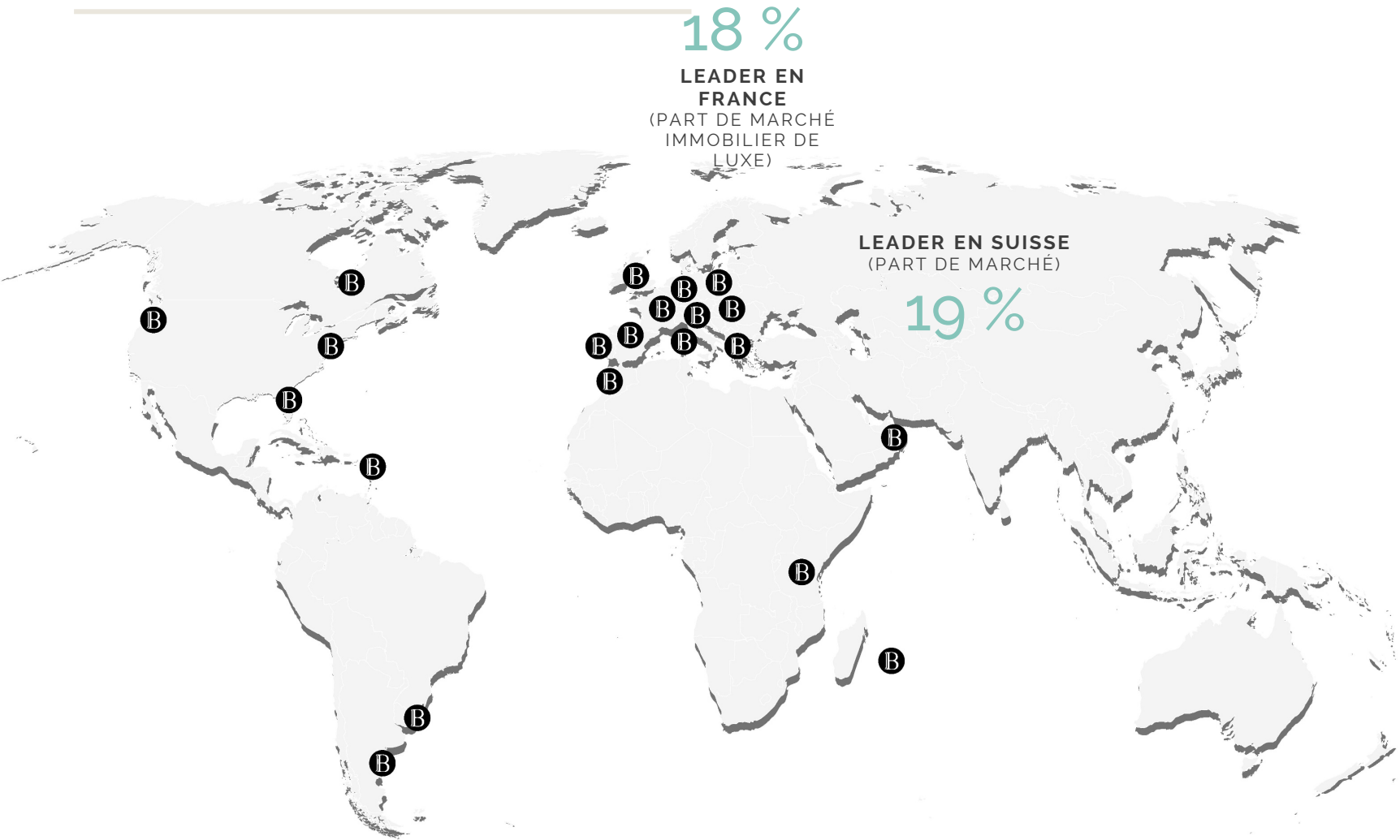


154 000

CLIENTS
ACQUÉREURS



NOS DESTINATIONS



AFRIQUE
CASABLANCA
MARRAKECH

AMÉRIQUE DU NORD
HAMPTONS
MIAMI
NEW YORK
PORTLAND
PALM BEACH
QUÉBEC

AMÉRIQUE DU SUD
BUENOS AIRES
PUNTA DEL ESTE

EUROPE BELGIQUE
BRUXELLES
BRABANT

ESPAGNE
BARCELONE
COSTA BRAVA
IBIZA
MADRID
MALLORCA
MARESME
SAN SEBASTIAN

BULGARIE
SOFIA

BULGARIE
BUDAPEST

FRANCE
(82 bureaux)

ITALIE
COMO
CORTINA
MILAN
PORTO CERVO
ROME
VENISE

LUXEMBOURG

MONACO

ROYAUME-UNI
LONDRES

SUISSE
(21 bureaux)

CARAÏBES
CASA DE CAMPO
ST BARTH

MOYEN-ORIENT
DUBAÏ
ISTANBUL
RIYAD
TEL AVIV

OCÉAN INDIEN
ÎLE MAURICE

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

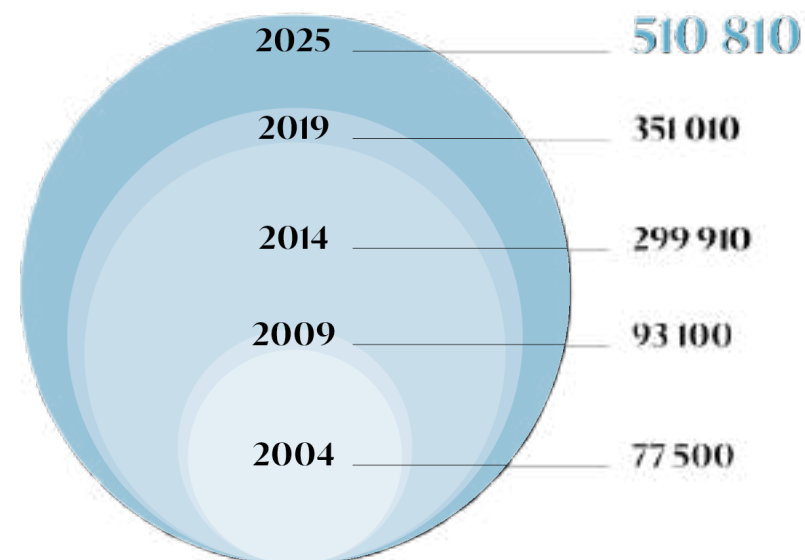
Vs 426 330 en 2024 (+19,8 %)

59 800 Mds

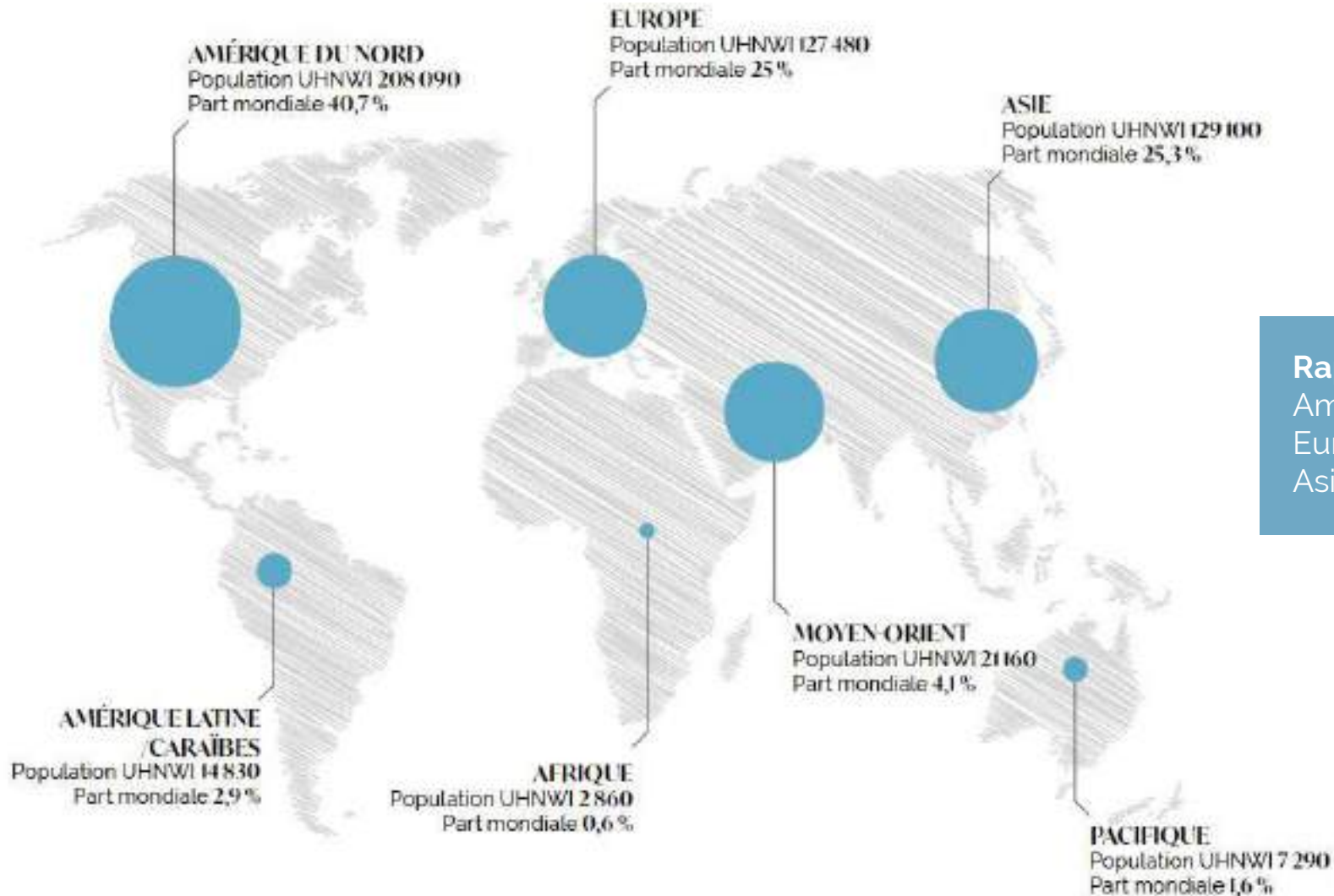
Valeur en US\$ de la richesse des UHNWI

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

LA POPULATION UHNWI poursuit sa croissance



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
NEWYORK	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. »

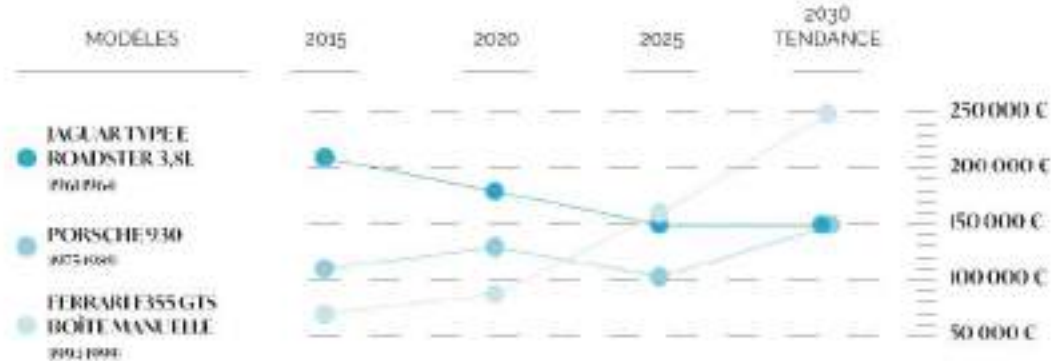
Vladimir Grudzinski, cofondateur et CEO de Carjager

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. »

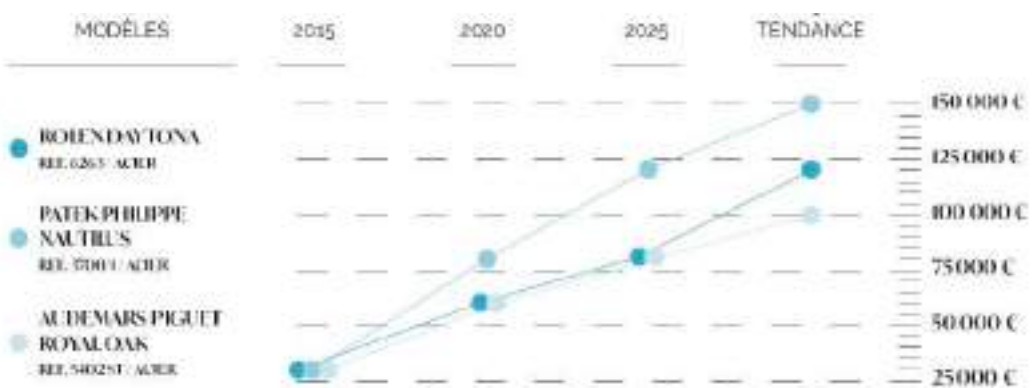
Geoffroy Ader, Expert en horlogerie, membre SFEP et UFE

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
NEWYORK	152	↑ -8	DUBAÏ	41	↑ -2
HONGKONGRAS	108	↑ -1	MUMBAI	40	→
SANFRANCISCO	90	↑ -3	CHICAGO	38	↑ -2
LONDRES	80	↑ -2	PARIS	37	↑ -3
LOSANGELES	67	↑ -5	ISTANBUL	35	↑ -1
SINGAPOUR	63	↑ -5	HOUSTON	35	↓ -2
BEIJING	60	→	SAOPAULO	34	→
SHENZEN	41	→			

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

BARNES CITY INDEX 2026

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

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 :

- ✓ Salamanca : immeubles en pierre de taille et brique du début du XX^e 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 €/m² vs 8 000 €/m² en 2020.

Les biens les plus recherchés:

- ✓ Dans des immeubles traditionnels classés : grands appartements avec de belles hauteurs sous plafond, en étage élevé.
- ✓ Dans Salamanca : grands appartements familiaux (plus de 350 m²).
- ✓ Dans les quartiers du centre : appartements avec 2/3 chambres, jusqu'à 160 m².

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

- **Salamanca (quartier Recoletos)** : un appartement de 180 m² avec 3 chambres dans un immeuble classé.
- **Chamberí (Almagro)** : un appartement rénové de 220 m² dans un immeuble classé, avec 4 chambres.

Salamanca | Recoletos



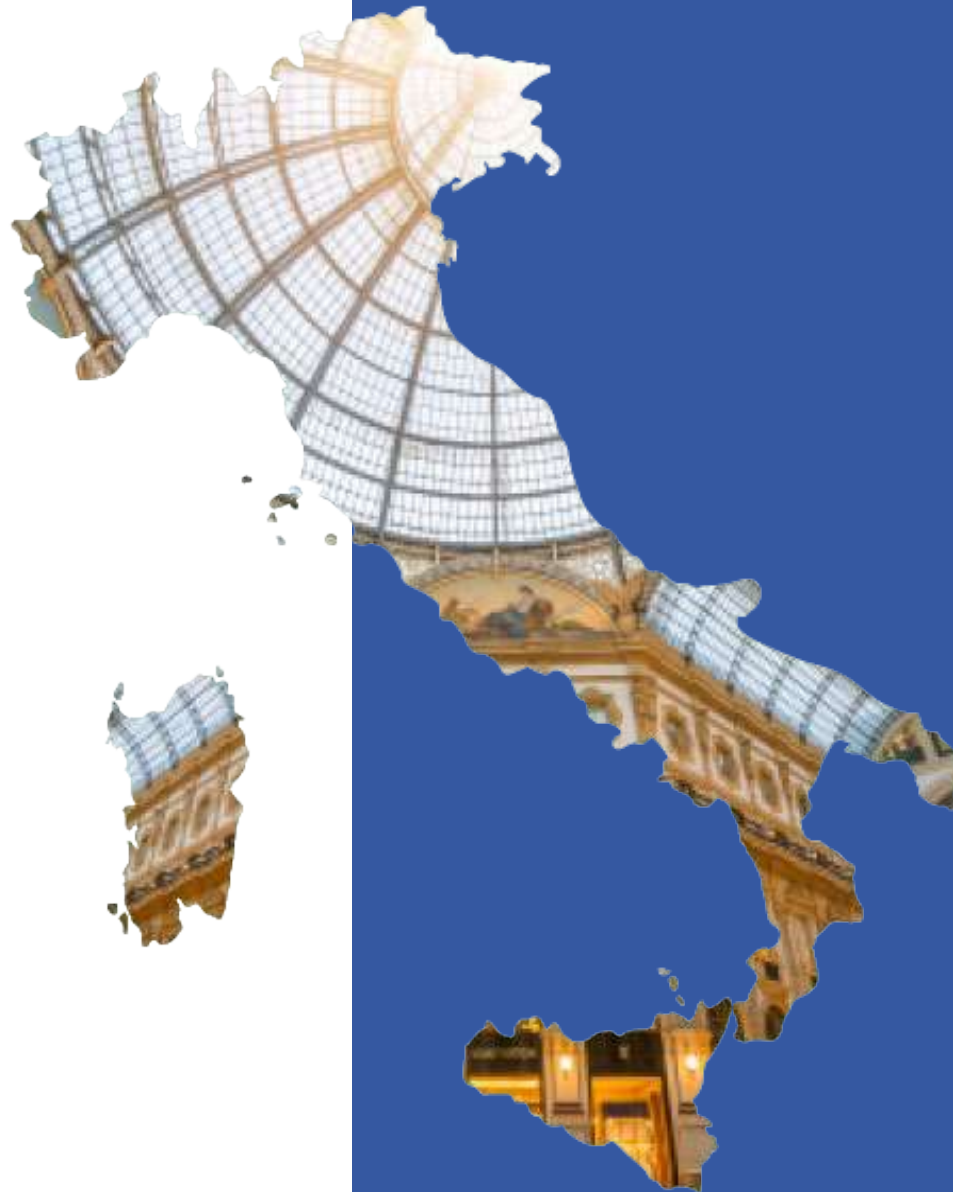
- Appartement de **243 m²**
- 3 balcons donnant sur une rue emblématique de Madrid
- 4 chambres
- **4 700 000 €**
- Nationalité vendeur : espagnole
- Nationalité acquéreur: française

Salamanca | Castellana



- Appartement neuf de **584 m²** 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 m² dans le **Centro Storico**.
- Un appartement de 150 m² dans le quartier de Brera ou Quadrilatero d'Oro.

Via Pagano 2



- **258 m²**
- 3 chambres
- **3 200 000 €**
- Nationalité vendeur : italien
- Nationalité acquéreur : italien

Via del Vecchio Politecnico (location)



- **215 m²**
- 4 chambres
- **9 000 €/mois**
- Nationalité propriétaire : italienne
- Nationalité locataire : allemande

3. DUBAÏ



L'ÉGALE 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 m² avec 3 chambres dans une résidence avec services.
- **Business Bay** : un appartement de 250/300 m² avec 3 chambres.
- **Dubaï Hills** : une villa de 330/350 m² 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'entière 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^e 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 m².
- **Miami Mainland** : un appartement de 100 m².
- **Coconut Grove** : un appartement de 130 m².
- **Key Biscayne** : un appartement de 110 m².

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 m²**
- 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 m²**
- 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 m²**
- 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^{ère} ligne de golf, dans le quartier de Nueva Andalucía, avec larges terrasses et vues mer et montagnes.

Marbella Hills



À VENDRE

- Villa de luxe de 1 158 m²
- Vue panoramique
- 9 pièces
- 8 900 000 €

Marbella Golden Mile



À VENDRE

- Penthouse d'architecte
- 1^{ère} ligne | Vue panoramique
- 6 000 000 €

E. Paris & New York gardent le cap

PARIS (6^e 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^e arrondissement : réunit un très grand nombre de qualités avec un prix juste (+25 %*).
- ✓ Le IX^e arrondissement : la coqueluche des jeunes aisés qui souhaitent s'émanciper des quartiers bourgeois.
- ✓ Le V^e arrondissement : marché de report du VI^e , moins cher. (+44 %*).
- ✓ Le VI^e arrondissement : le graal pour les clients français et étrangers très aisés. (+59 %*).
- ✓ Paris EST (X^e et XI^e) : des marchés de report du Marais séduisant de jeunes profils relativement aisés (+51 %*).
- ✓ Les « petites surfaces » < 100 m² : +28 %*
 - Dans un contexte de budgets plus maîtrisés, les clients recherchent prioritairement des appartements de 90 à 100 m² 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^e : des niveaux de prix encore excessifs, en décalage avec ceux de quartiers comparables, notamment le XVI^e arrondissement.
- ✓ Paris XVII^e : 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.

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 m² sur un magnifique jardin arboré de 317 m² dans le secteur Denfert-Rochereau/Saint-Jacques (XIV^e arrondissement).
- **Rive droite** : un appartement ensoleillé de 210 m² et 4 chambres avec vue sur l'Arc de Triomphe (VIII^e arrondissement).
- **Neuilly-sur-Seine** : un appartement de 173 m² et 4 chambres, avec un toit-terrasse de 170 m² 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^e – rue Feydau | Appartement de 113 m²
Deux derniers étages d'un immeuble de standing
2 700 000 € – **24h**



Paris VII^e – Bourgogne
Appartement rénové et climatisé de 119 m² – 5^e
étage d'un immeuble Art déco – 3 180 000 € – **48h**



Paris XVI^e – Jean de la Fontaine
Appartement familial de 160 m²
Dernier étage – 2 786 000 € – **24h**



Paris XVII^e – Jouffroy d'Abbans
Appartement rénové de 110 m² – 2^e étage
1 470 000 € – **24h**



Paris XIX^e – Mouzaïa
Duplex de 61 m² avec roof top de 22 m²
795 000 € – **48h**



Neuilly | Sablons-Roule
Appartement de 178 m² 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.

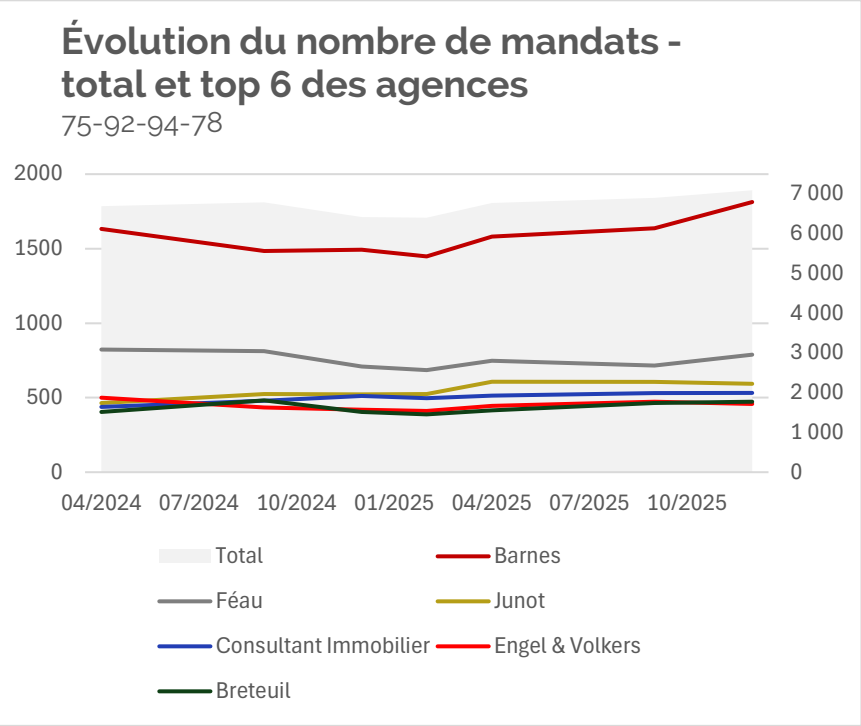
PARIS / RP	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de ventes BARNES	969	1 496	1 682	1 427	1 384	1 879

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

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.

Nombre de mandats au 31 décembre 2025							
75/92/94/78							
Bureaux	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 %)
BARNES	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 %
Total	6 419	100%	6 778	100 %	7 094	100 %	



Paris IV^e | Marais



- Appartement en duplex de **207 m²**
- Entièrement rénové, prestations haut de gamme
- 4 chambres
- **3 900 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

Paris VI^e | Bon Marché



- Appartement en duplex de **295 m²**
- 3 chambres dont une suite parentale
- **5 775 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

Paris VII^e | Sainte Clotilde



- Appartement de **139 m²**
- 3 chambres dont une avec dressing
- **3 605 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : américaine

Paris VIII^e | Marignan



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

Paris XVI^e | Chaillot



- Appartement de **205 m²** vue tour Eiffel
- 4^e étage
- 3 chambres
- **6 200 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : émiratis (Abou Dhabi)

Neuilly | Perronet



- Hôtel particulier de 426 m² sur 3 niveaux + sous-sol
- Jardin de 850 m²
- 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^e | Victor Hugo



- Appartement de **200 m²** loué meublé
- Magnifiques prestations
- 3 chambres en suite
- **18 000 €/mois**
- Nationalité propriétaire : foncière française
- Nationalité locataire : américain

Paris VIII^e | Faubourg Saint-Honoré



- Appartement de **100 m²** loué meublé
- 2 chambres en suite et un bureau
- **10 000 €/mois**
- Nationalité propriétaire : française
- Nationalité locataire : américaine

NEW YORK (7^e 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 m²**
- 4 chambres
- **7 425 000 \$** (soit 6 361 000 €)
- Nationalité vendeur : israélienne
- Nationalité acquéreur : indienne

1 \$ = 0,86 €

Midtown



- Appartement de **150 m²**
- 2 chambres
- **3 560 000 \$** (soit 3 050 000 €)
- Nationalité vendeur : dubaïote
- Nationalité acquéreur : française

1 \$ = 0,86 €

Les Hamptons



- Villa de 940 m²
- 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



2. St Barth



3. Côte d'Azur



4. Costa Brava



5. Casa de Campo

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 m² avec piscine et vue sur la mer.

Petit Cul-de-Sac



- Terrain constructible avec permis accordé
- 5 230 m²
- 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 m² avec 2 chambres dans la vieille ville.

Andermatt



- Penthouse de **144 m²**
- 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 m² 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 m² et 4 chambres avec une grande terrasse à **Château-d'Oex**.

Gstaad



- Appartement de **130 m²**
- 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'enneigement 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 m² avec 2 chambres et un balcon exposé sud avec vue sur le Cervin.

Zermatt



- Appartement de **156 m²**
- 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 m² avec 2 chambres, un grand balcon et une vue panoramique spectaculaire.

Verbier



- Appartement de **170 m²**
- 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 m²**
- 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 m² avec 3 chambres.
- **Queen's Park** : maison de 220 m² avec 4 chambres.
- **South Kensington** : appartement de 160 m² avec 3 chambres.

Princes Mews | Notting Hill



- Maison de **162 m²**
- 3 chambres
- **3 700 000 €** (£3,250,000)
- Nationalité vendeur : anglaise
- Nationalité acquéreur : américaine

1 £ = 1,15 €



Ladbroke Road | Holland Park



- Villa de **376 m²**
- 4 chambres
- **10 800 000 €** (£9,500,000)
- Nationalité vendeur : anglaise
- Nationalité acquéreur : nigériane

1 £ = 1,15 €

Britannia Road | Chelsea



- Appartement neuf de **295 m²**
- 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 m², ou terrain plus grand avec permis de construire.
- **5 M €** : villa moderniste 4 chambres ou finca rénovée, environ 300 m².
- **10-15 M €** : villa/ensemble exceptionnel avec vue mer – 7/8 chambres, environ 1 000 m².

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 m², ou terrain plus grand avec permis de construire.
- **5 M €** : villa moderniste de 4 chambres ou finca rénovée, d'environ 300 m².
- **10-15 M €** : villa/ensemble exceptionnel avec vue mer – 7/8 chambres, environ 1 000 m².

Villa Vedra | South West Ibiza



- Villa de **393 m²**
- 5 chambres
- **9 950 000 €**
- Nationalité vendeur : belge
- Nationalité acquéreur : anglaise



El Palacio Blanco | North Ibiza



- Villa de **714 m²**
- 7 chambres
- **14 500 000 €**
- Nationalité vendeur : anglaise
- Nationalité acquéreur : américaine

Can Rafa | San Miguel



- Villa de **557 m²**
- 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

