



BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK

TENDANCES ET PERSPECTIVES 2019

29 janvier 2019

FOUQUET'S BARRIÈRE PARIS

LEXIQUE

- **UHNWI** (Ultra High Net Worth Individuals):
Individus ou familles détenant un patrimoine d'au moins trente millions de dollars
- **HNWI** (High Net Worth Individuals):
Individus ou familles détenant un patrimoine compris entre un et trente millions de dollars

SOMMAIRE

- I* L'IMMOBILIER DE PRESTIGE : UN MONDE D'ENTREPRENEURS ET DE PASSIONNÉS
- II* ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : LA CROISSANCE CONTINUE
- III* TENDANCES ET OPPORTUNITÉS
- IV* PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES
- V* RÉSIDENCES SECONDAIRES : LES DESTINATIONS EN VOGUE
- VI* LES DESTINATIONS À SUIVRE
- VII* BARNES DANS LE MONDE

I

**L'IMMOBILIER DE PRESTIGE :
UN MONDE D'ENTREPRENEURS ET DE
PASSIONNÉS**

UN INVESTISSEMENT À LA FOIS PASSIONNEL ET RATIONNEL

TROIS CRITÈRES DE CHOIX

1. L'ÉMOTIONNEL

- VOLUMES ET ESPACES
- QUALITÉ
- HISTOIRE
- EMPLACEMENT
- BIEN UNIQUE



2. LE FINANCIER

- RENDEMENT
- VALORISATION
- PERSPECTIVE DE PLUS-VALUE
- VALEUR REFUGE



3. LE PRATIQUE

- PROXIMITÉ DES ENTREPRISES
- DESSERTE
- ÉCOLES
- CADRE DE VIE
- SÉCURITÉ



ACQUÉRIR UN BIEN DE PRESTIGE COMME ON ACQUIERT UNE ENTREPRISE

- Création d'une richesse réelle
- Maintien d'une indépendance financière
- Accès à l'immobilier international grâce aux nouvelles technologies
- Investissements diversifiés :
 - ✓ Hôtellerie/Locations saisonnières
 - ✓ Vignobles
 - ✓ Chasse
 - ✓ Golf
 - ✓ Haras
 - ✓ Promotion immobilière
 - ✓ Parcs à thème



“ L’actif immobilier doit désormais rapporter de l’argent. Les familles fortunées sont parfaitement accompagnées par des family offices, des banques privées et des fiscalistes, ce qui leur permet de réaliser les bons arbitrages au bon moment.”

*Jean-Christophe THOUAIT
Deputy CEO de BARNES*

L'IMMOBILIER DE PRESTIGE A ÉPOUSÉ LES CODES DE L'ENTREPRENEURIAT

01.

DE LA PASSION ET DU
TRAVAIL

02.

DES RÊVES ET DE L'AMBITION

03.

DE L'AUDACE ET DES RISQUES

04.

DES SUCCÈS ET DES ÉCHECS

05.

DE L'ADAPTATION ET
DE LA RIGUEUR

06.

DES FEMMES ET DES
HOMMES

07.

DE L'INNOVATION
ET UNE VISION

08.

DE L'ACTION ET
DE LA CONFIANCE EN SOI

09.

DE LA CRÉATIVITÉ ET DE LA
CURIOSITÉ

10.

DE LA PERSÉVÉRANCE
ET DE LA MOTIVATION

LA NÉCESSITÉ D'UN ACCOMPAGNEMENT GLOBAL UNE APPROCHE SUR-MESURE



« Pour les investisseurs, notamment les plus jeunes, acquérir une propriété doit représenter à leurs yeux une évidence économique. »

*Bertrand COUTURIE – Directeur Associé BARNES
PROPRIETES & CHATEAUX*

- Promouvoir un art de vivre harmonieux
- Offrir une expérience unique et un service personnalisé
- Accompagner les projets en facilitant la vie au quotidien
- Conjuguer art de vivre et esprit d'entreprise
- Apporter une expertise dans chaque domaine spécifique
- Une relation de confiance
- Un engagement à long terme

I

L'IMMOBILIER DE PRESTIGE : LE PROLONGEMENT DE L'ESPRIT D'ENTREPRISE

BARNES
INTERNATIONAL REALTY
GPH 2019

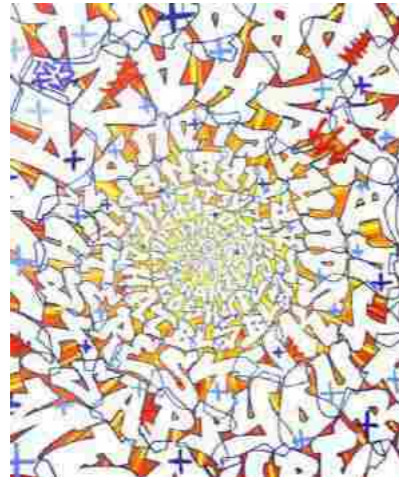
UNE OFFRE TOUJOURS PLUS DIVERSIFIÉE DANS DE NOMBREUX DOMAINES DE PASSION



**INVESTIR DANS UN DOMAINE
VITICOLE : LIER LA PASSION
ET LA RENTABILITÉ**

*“ Le yachting représente
le luxe absolu.
Imaginez une villa conçue
suivant les rêves de son
propriétaire, et qu’il pourrait
à volonté déplacer dans
le monde entier.”*

*Philippe BRIAND
Architecte naval*



**L'ART, LA DÉCORATION
ET LE DESIGN AU COEUR
DU PROJET IMMOBILIER**

**CHÂTEAU, CHASSE, HARAS
LA RECHERCHE D'UNE
RECONVERSION
FONCTIONNELLE**



ET DEMAIN, SÉDUIRE LES MILLENNIALS

- A l'horizon 2026, les principaux consommateurs de luxe seront les Millennials
- Le premier enjeu de l'immobilier de prestige est la conquête des Millennials
- Leur point commun : être les premiers « digital natives »
- Utilisation accrue des outils digitaux pour affiner sa connaissance du marché, découvrir sans se déplacer, visiter le bien, recevoir une offre personnalisée et renforcer la proximité entre le professionnel et le client
- L'expérience vécue par le client sur le digital doit trouver son parfait prolongement lors de la visite du bien

“ Les millennials vivent et consomment de manière digitale. Il y a 5 ans, personne n'aurait imaginé vendre en ligne des produits d'exception. Alors que pour les millennials fortunés, il est normal d'acheter un appartement, une voiture de luxe ou un yacht depuis un smartphone ! ” - BENOÎT-ETIENNE DOMENGET, CEO de Sommet Education (GLION-LES ROCHES)

II

ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UNE CROISSANCE CONTINUE

LES PERSONNES ULTRA-FORTUNÉES (UHNWI)*

255 810

Aujourd'hui

360 390

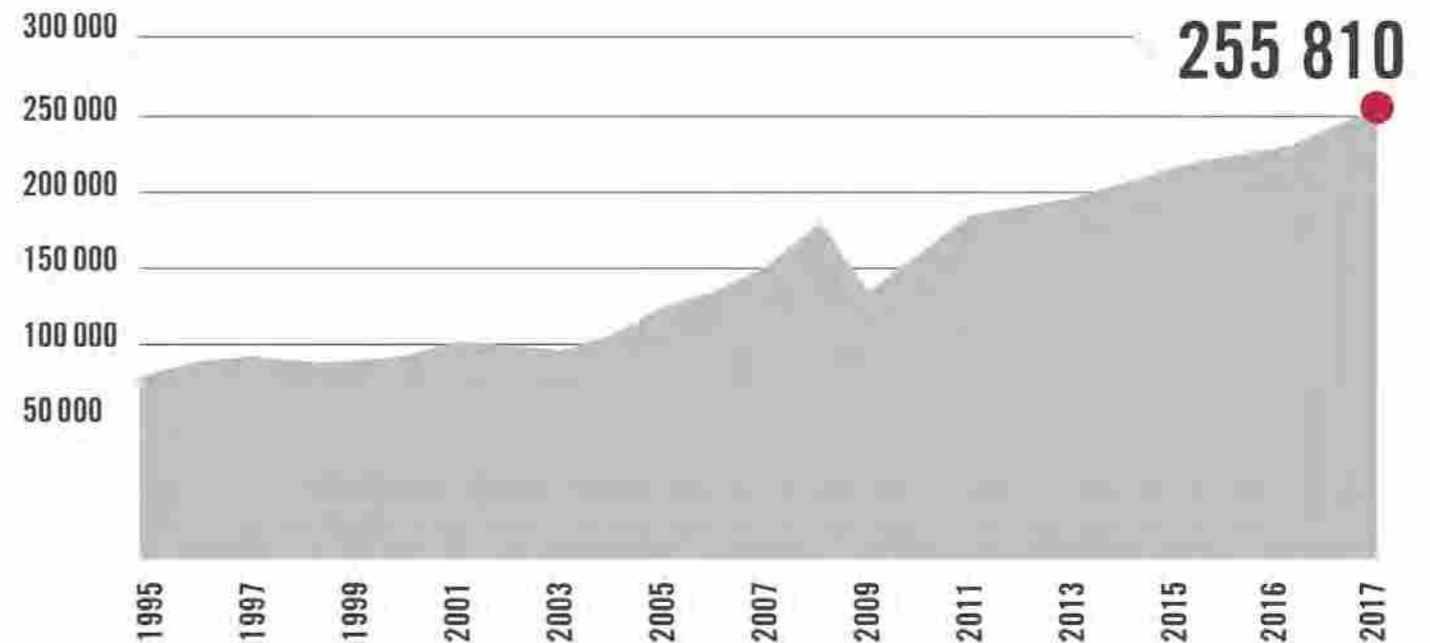
En 2022

31 500 MdS

Valeur en USD de leur richesse actuelle

44 300 MdS

Valeur en USD de leur richesse actuelle en 2022

LA POPULATION ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS
LEUR NOMBRE A TRIPLÉ DEPUIS 1995*Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018*

* Les UHNWI : patrimoine de \$30M minimum

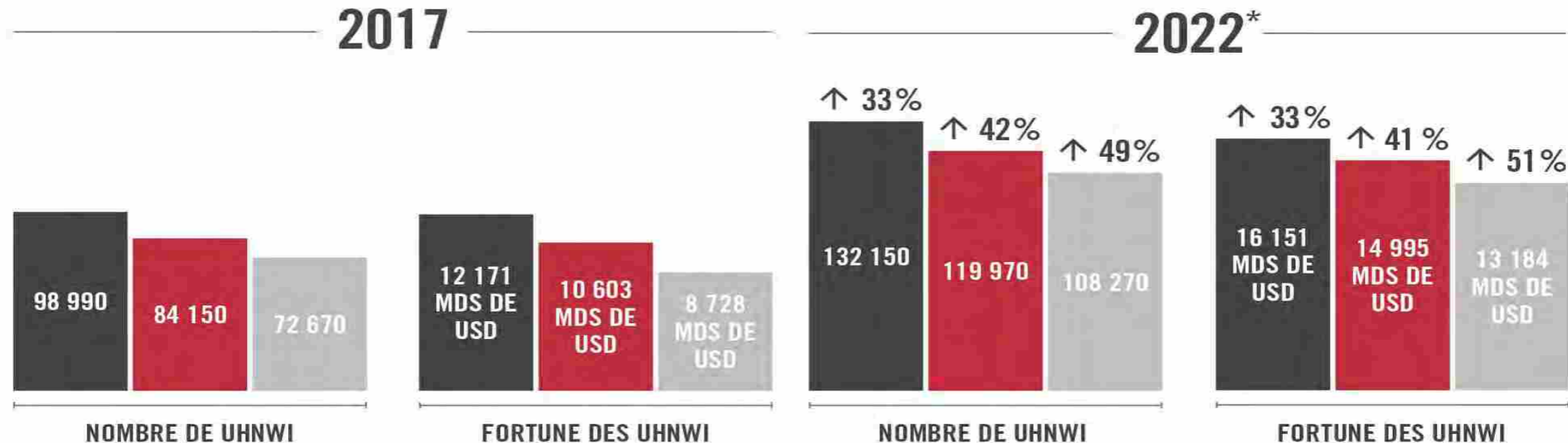
Source Wealth-X 2018

A L'HORIZON 2022, UNE RÉPARTITION PLUS ÉQUILIBRÉE

CROISSANCE DE LA POPULATION ET DE SA FORTUNE

**Estimation : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018*

■ AMÉRIQUES ■ EMEA ■ ASIE-PACIFIQUE

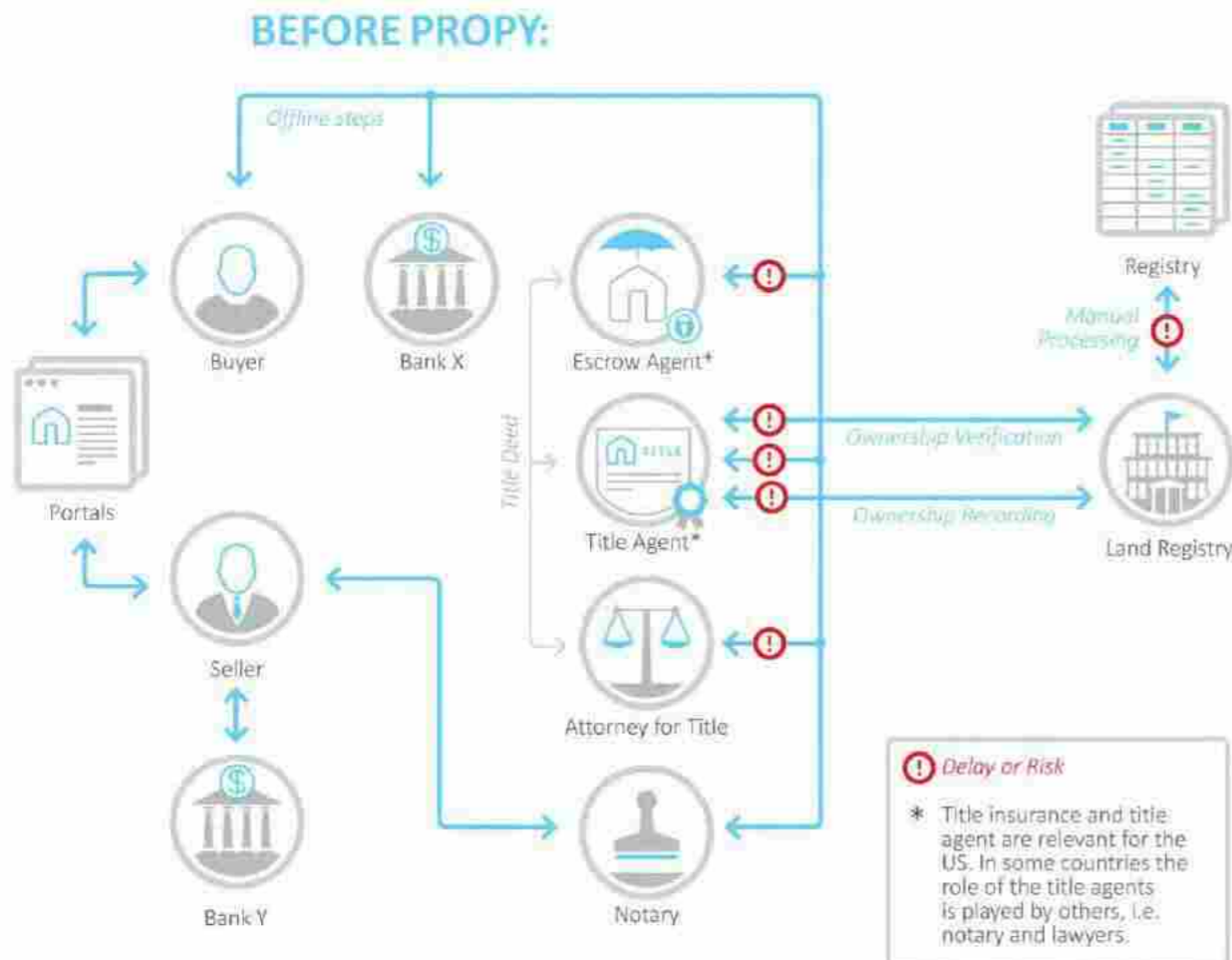


LES CRYPTOMONNAIES VONT-ELLES RÉVOLUTIONNER L'IMMOBILIER ?

- Echanges directs sans intermédiaire :
 - Echange direct/transfert d'argent en peer-to-peer* (sans recours aux établissements bancaires)
 - Centralisation des fichiers commerciaux
 - Suivis des titres de propriétés
 - Sécurisation des transactions
- La normalisation de cette pratique dans les années à venir pourrait entraîner sa généralisation à toutes les transactions

* Peer-to-peer : accès simultanée à un serveur commun et à un réseau pour une communication et une transmission d'information en temps réel

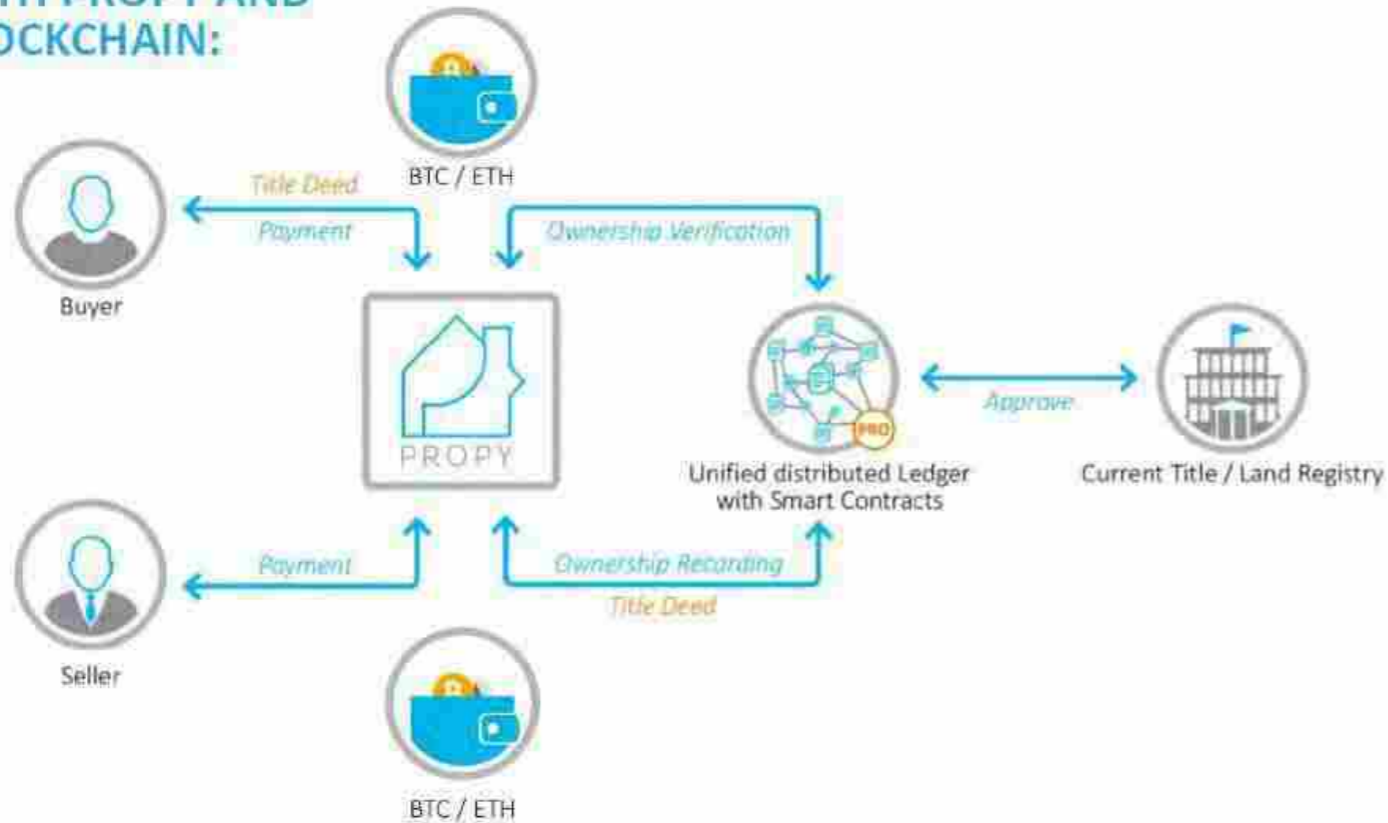
WILL CRYPTO-CURRENCIES REVOLUTIONISE REAL ESTATE?



- Why we want a change?
- What we want to achieve?
 - Transperant and secure ownership transffer via Blockchain and Smart Contracts

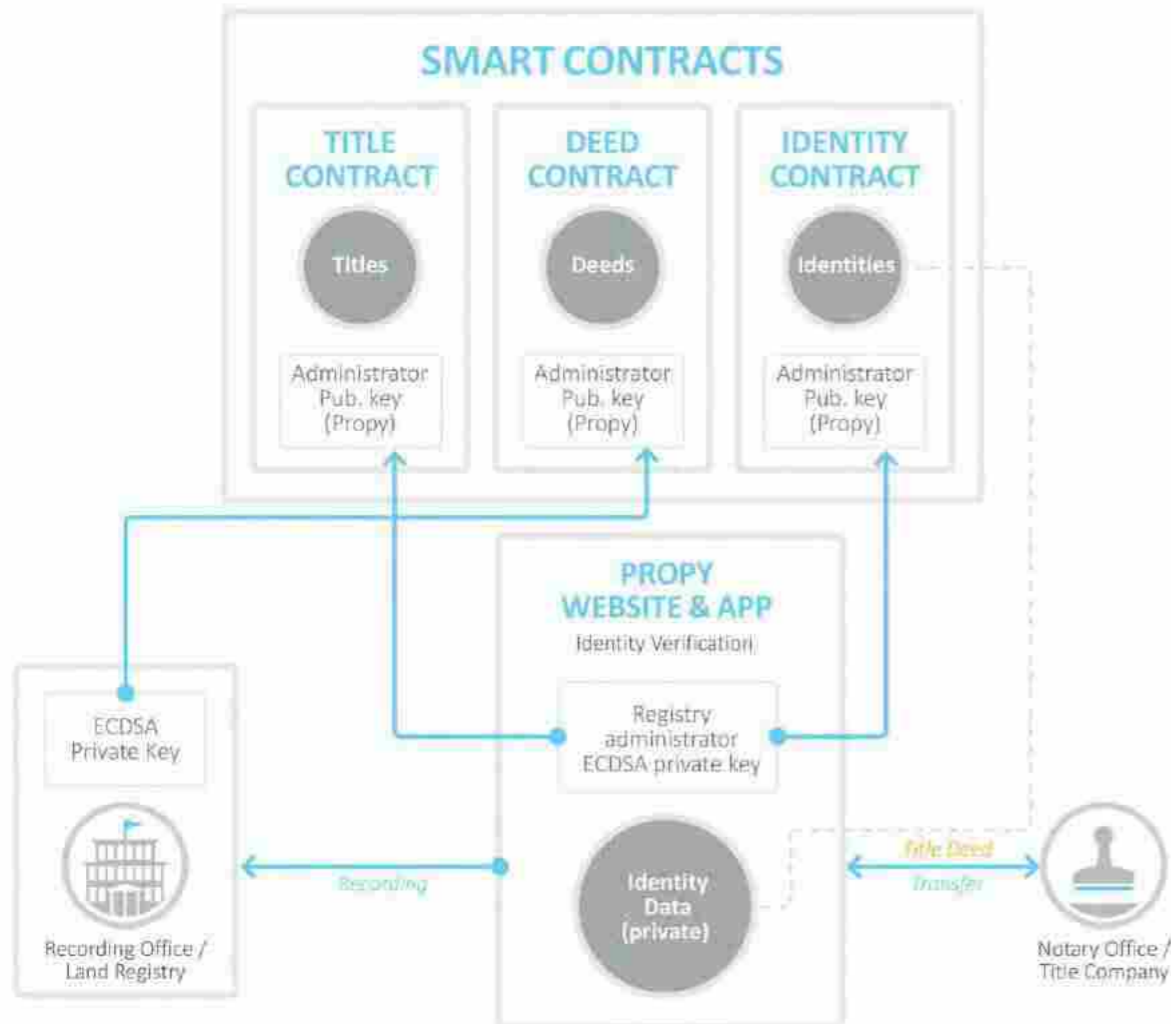
WILL CRYPTO-CURRENCIES REVOLUTIONISE REAL ESTATE?

WITH PROPY AND BLOCKCHAIN:



- How we are about to achieve it?
 - Process (Propy Products)
 - Registry (Blockchain)
 - Faster and cheaper payment (Crypto)

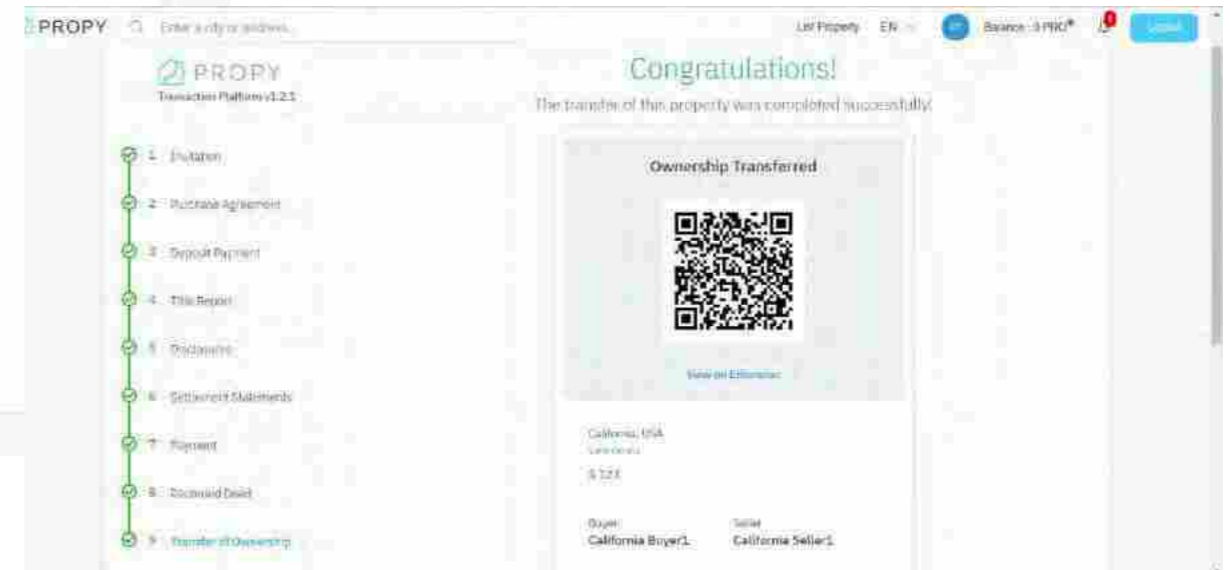
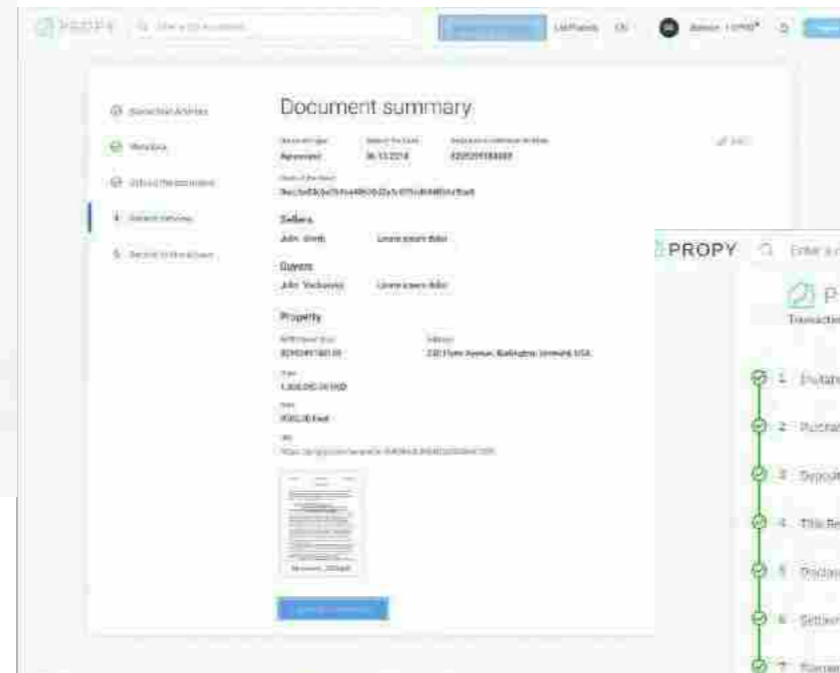
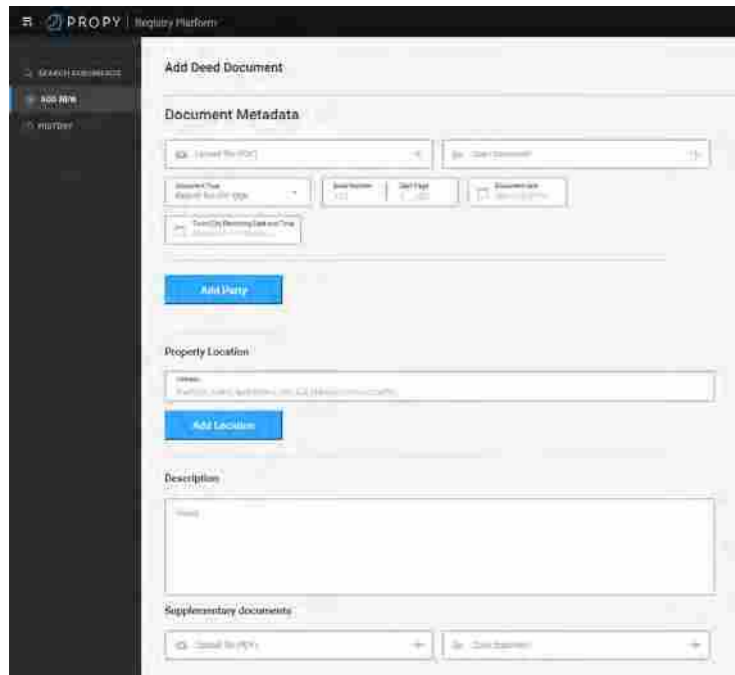
WILL CRYPTO-CURRENCIES REVOLUTIONISE REAL ESTATE?



- On top of that...
- Transperant and Secure (Smart Contracts)

WILL CRYPTO-CURRENCIES REVOLUTIONISE REAL ESTATE?

- And make it a standard process



TOUJOURS PLUS DE SELF-MADE MEN

LES UHNWI EN CHIFFRES

Source : Hurst & Co. World Ultra Wealth Review 2018

255 810

NOMBRE DE UHNWI

31 503

MILLIARDS D'USD
(RICHESSE CUMULÉE)

123

MILLIONS D'USD
(RICHESSE MOYENNE)

TOP 3 DES PAYS

USA : 31,2%



JAPON : 7%



CHINE : 6,6%



60,6 ans

ÂGE MOYEN

18,3%

MOINS DE 50 ANS

- 67,4 % (vs 66,4 % en 2017) des UHNWI ont personnellement créé leur fortune
- En 2018, la population d'UHNWI a le plus augmenté en Asie (Chine, Vietnam, Hong Kong, Inde et Pakistan)
- Part croissante des femmes parmi les SELF MADE UHNWI même si elles ne représentent encore que 6 % de cette population

ÉVOLUTION DE LA CLIENTÈLE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN FORTE HAUSSE

Trois facteurs :

1/ Transport aérien, un décollage mondial 

2/ La révolution digitale a une conséquence directe sur le marché immobilier 

3/ La globalisation d'un monde sans frontières 

- 10 % des UHNWI, soit plus de 25 000 personnes dans le monde, possèdent plus de 5 propriétés dans différents pays, soit plus de 25 000 personnes dans le monde
- Leur objectif reste de s'implanter dans les principaux « hubs économiques »/villes internationales ou les beaux lieux de villégiatures pour côtoyer leurs pairs
- L'immobilier de prestige est un moyen de préserver leurs actifs et de rester en permanence dans la cour des décideurs du monde entier

ET DU CÔTÉ DES MILLIARDAIRES...

LEUR FORTUNE : **+24 %**

LEUR NOMBRE : **+15 % → 2 754**

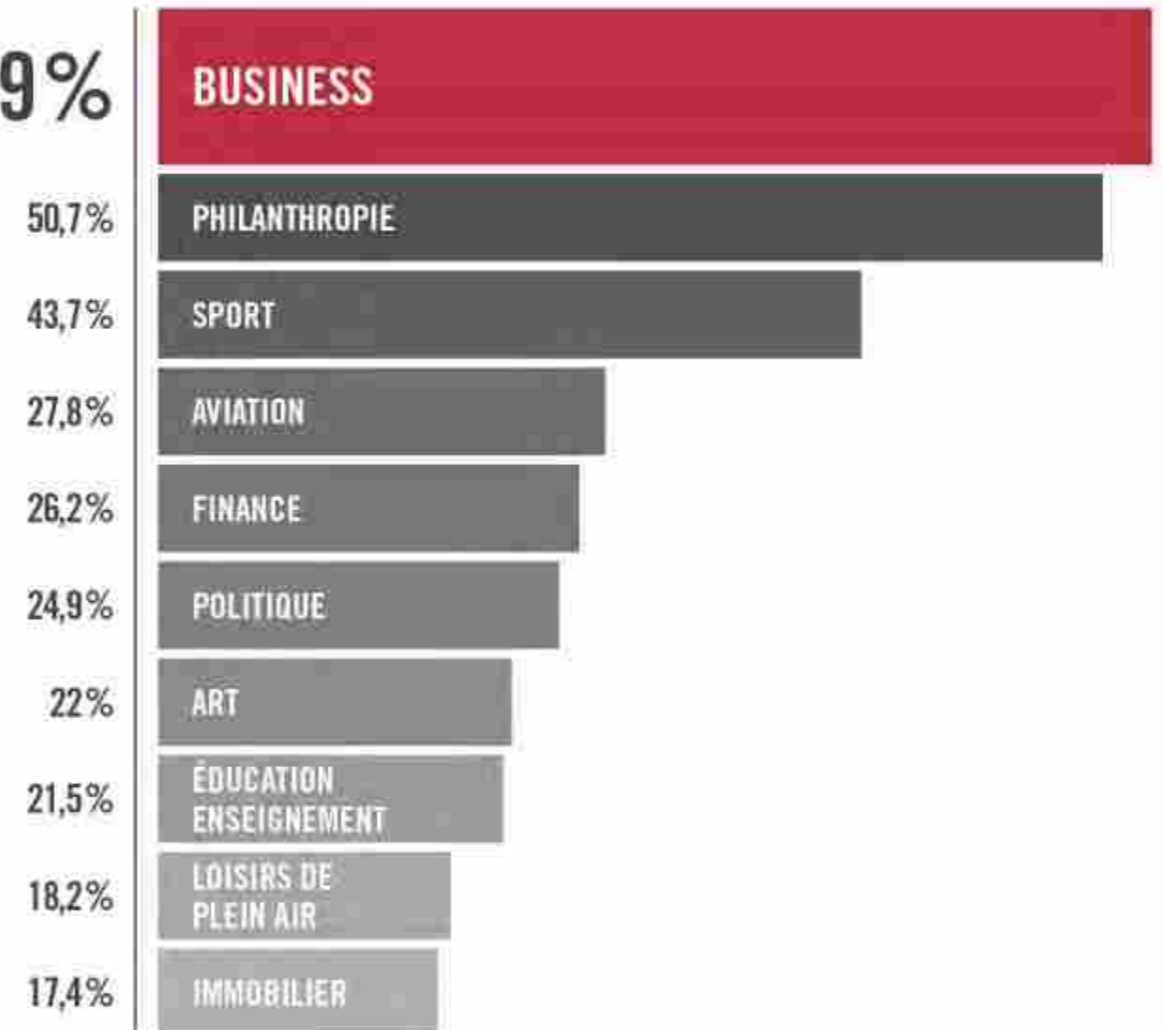
Source Wealth-X, Billionaire Census 2018





Source Wealth-X 2018

CENTRE D'INTÉRÊTS, PASSIONS ET HOBBIES

58,9%



L'ASIE, LOCOMOTIVE DE LA CROISSANCE MONDIALE

- 6,2M de HNWI possédant \$21,600 Mds (+12,1 % en 2018 vs 2017) avec, en tête, l'Inde, le Japon, la Chine et le Vietnam
- Chine, Hong Kong et Inde :  Richesse UHNWI +30 % en 2018 vs 2017
- Corée du Sud, Vietnam et Indonésie :  +25 %
- Objectif du Gouvernement chinois : doubler le PIB et le revenu par habitant à horizon 2022
- En 2017, l'Asie passe devant les USA en nombre de milliardaires : 784 en Asie vs 727 aux USA

III

TENDANCES & OPPORTUNITÉS

EUROPE :

LA NOUVELLE DONNE

- Impact du Brexit à Londres :
 - Baisse des transactions de 10 % en 2018 vs 2017 (qui accusait une baisse de 30 % vs 2016)
 - Baisse des prix depuis 3 ans (-25 % en euros constants et -15 % en livres) avec une baisse de -5 % en 2018 dans le centre de Londres
 - Perspectives incertaines dues à l'issue imprévisible du Brexit
 - ➔ Marché d'opportunités pour les investisseurs/acquéreurs

- France : le chaud et le froid
 - Vif regain d'intérêt des investisseurs au cours des 3 premiers trimestres et attentisme au 4^{ème}
 - Hausse des prix à Paris de l'ordre de 8 % en 2018 avec des variations de +5 à +15 % selon les quartiers

EUROPE : LA NOUVELLE DONNE

- Le Portugal dans la cour des grands :
 - Le Portugal est le grand gagnant de la nouvelle carte européenne de l'immobilier de prestige
 - Lisbonne et Porto ont désormais le statut de villes internationales
 - Prix moyen dans le vieux Lisbonne : autour de 7 500 € le m² et jusqu'à 15 000 € le m² pour les biens d'exception

- Autres faits marquants en Europe :
 - La reprise généralisée des marchés financiers booste la Suisse
 - Regain de confiance en Norvège et dans les pays d'Europe du Nord
 - La remontée des cours mondiaux du pétrole annonce le retour de la Russie en 2019

LES ÉTATS-UNIS : RETOUR DE LA CONFIANCE

- Toujours en tête en nombre d'UHNWI malgré une croissance moindre que l'Asie
- Un tiers de la population mondiale des UHNWI
- Une activité soutenue, un dollar résistant, des secteurs financiers et technologiques très performants et incitations fiscales mises en place par Trump
 - ➔ augmentation des UHNWI aux USA : +9 %
- Baisse des transactions immobilières de 8 % en moyenne sur l'ensemble des USA
- Sources d'incertitude :
 - Augmentation de la dette
 - Hausse des taux d'intérêts
 - Tension commerciale sur un plan international

LE RESTE DU MONDE : LE GRAND ÉCART

- Le Japon : reprise du marché immobilier à Tokyo avec des rendements attractifs de 4 % dans l'immobilier haut de gamme
- Le Vietnam explose depuis 3 ans avec une demande très forte dans l'immobilier résidentiel haut de gamme dont les prix ont doublé en 10 ans
- Fin de la crise en Russie : la richesse moyenne par adulte est passée de 2 944 USD en 2000 à 20 000 USD mi-2018 retrouvant son niveau record de 2007. 2018 marque la fin de la baisse des prix de l'immobilier avec une hausse de +0,7 %
- Afrique du Sud : accélération de la croissance stimulée par la vigueur du commerce mondial : 61 000 sud-africains font partie du top 1 % des détenteurs de la richesse mondiale avec 50 000 millionnaires. Immobilier : correction des prix à la baisse en 2017 et 2018 (-20 % vs 2016)
- Brésil : la crise économique a perduré en 2018 avec +5 % d'inflation, un taux de chômage de 12 % et une hausse du PIB inférieur à 1,5 % en 2018. Niveau élevé d'inégalités avec 1 % des Brésiliens qui possèdent 43 % de la richesse du pays. Incertitudes concernant les débuts du nouveau gouvernement.

IV

PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES

BARNES CITY INDEX 2018

- | | | |
|------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| 1. HONG KONG (5)* | 17. MUNICH (12)* | 34. PRAGUE (35)* |
| 2. NEW YORK (1)* | 18. SINGAPOUR (19)* | 35. ATLANTA (27)* |
| 3. LOS ANGELES (4)* | 19. VANCOUVER (20)* | 36. SEATTLE (29)* |
| 4. TORONTO (6)* | 20. BOSTON (18)* | 37. GUANGZHOU (41)* |
| 5. PARIS (2)* | 21. SAN DIEGO (17)* | 38. BÂLE (=)* |
| 6. LONDRES (3)* | 22. MIAMI (=)* | 39. VARSOVIE (47)* |
| 7. SAN FRANCISCO (=)* | 23. BUDAPEST (32)* | 40. MELBOURNE (NOUVEL ENTRANT) |
| 8. SYDNEY (=)* | 24. DALLAS (25)* | 41. BEIJING (43)* |
| 9. LISBONNE (16)* | 25. ROME (33)* | 42. TEL AVIV (NOUVEL ENTRANT) |
| 10. MADRID (15)* | 26. STOCKHOLM (14)* | 43. LE CAP (42)* |
| 11. TOKYO (=)* | 27. GENÈVE (31)* | 44. MEXICO (24)* |
| 12. MONTRÉAL (28)* | 28. VIENNE (30)* | 45. HOUSTON (23)* |
| 13. CHICAGO (9)* | 29. QUÉBEC (40)* | 46. PORTO (NOUVEL ENTRANT) |
| 14. WASHINGTON (13)* | 30. ZURICH (39)* | 47. SHENZHEN (48)* |
| 15. OSAKA (21)* | 31. SHANGHAI (34)* | 48. HO CHI MINH VILLE (50)* |
| 16. BERLIN (10)* | 32. HAMBOURG (26)* | 49. BANGKOK (NOUVEL ENTRANT) |
| | 33. DUBLIN (36)* | 50. ATHÈNES (NOUVEL ENTRANT) |

LISTE DES INDICATEURS



ASPECTS PRATIQUES

Accès aux meilleures universités
Mobilité/accessibilité
Sécurité personnelle
Empreinte écologique



ASPECTS ÉMOTIONNELS/AFFECTIFS

Concentration de la population d'HNWI
Richesse culturelle
Boutiques de luxe



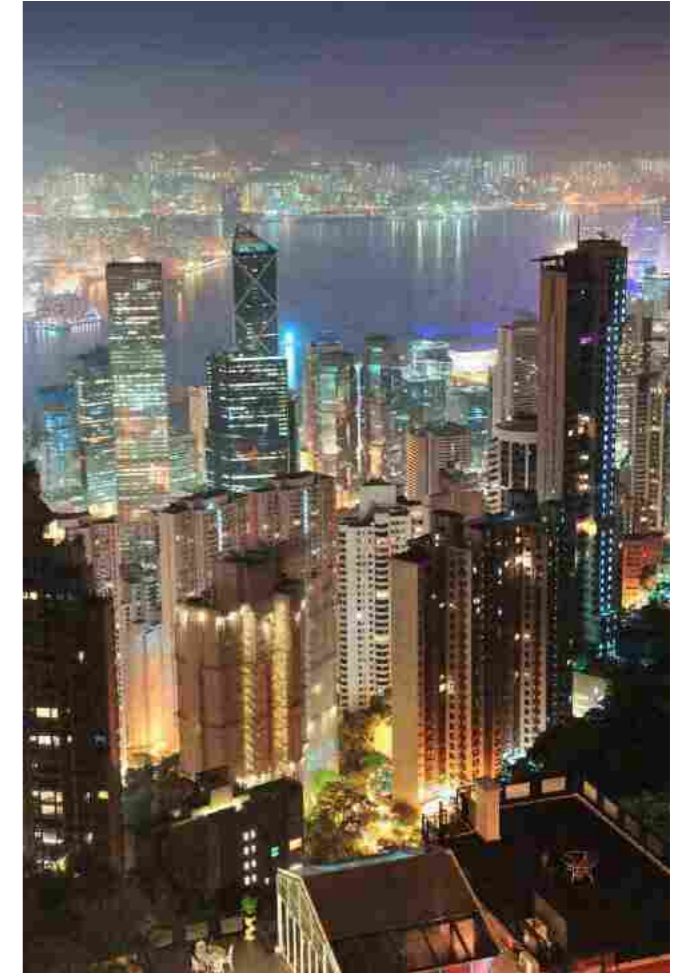
ASPECTS FINANCIERS

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

N°1 HONG KONG

+4 PLACES

- Une des principales places financières internationales qui comporte une forte concentration de HNWI
- Le poumon économique de l'Asie
- Une croissance annuelle en 2017 de +2,20 %
- Hong Kong est considérée comme la ville la plus chère au monde



N°1 HONG KONG

Les biens les plus recherchés :

- Appartement avec vue mer (même sur une base de \$80,000 le m² soit 70 400 € le m²)
- Les maisons situées à Happy Valley (zone résidentielle de Hong Kong) privilégiées par les expatriés
- Les grandes résidences de Mid Levels

La clientèle :

- Internationale et majoritairement chinoise, très fortunée (« l'establishment » de Pékin et de Shanghai ainsi que tous les grands managers y possèdent un pied-à-terre)

Le marché de l'immobilier de prestige :

- Les prix sont orientés à la hausse d'environ 3 %
- Prix moyen dans l'immobilier classique, \$15,300 (13 465 €) le m² et dans le luxe, \$38,000 (33 444 €) le m²
- 80 % du parc immobilier est constitué d'appartements

N°2 NEW YORK

- 1 PLACE

- La ville aux valeurs refuges
- C'est un marché qui poursuit sa correction après des années de fortes hausses de 2012 à 2016
- Secteur de l'ultra-haut de gamme qui offre aujourd'hui de nouvelles opportunités suite à cet ajustement des prix



N°2 NEW YORK

Un marché d'acheteurs

- Poursuite de la correction des prix sur les immeubles très haut de gamme (au delà de \$5M – 4 100 000 €)
- Demande qui reste soutenue sur les biens inférieurs à \$5,000,000 – 4 100 000 €)
- Nombreux programmes neufs de luxe (Central Park Tower by EXTELL par exemple)
- De nouveaux quartiers en plein essor (Long Island City avec l'arrivée du HQ d'AMAZON)

Les biens les plus recherchés

- Les 1 et 2 chambres, en étages avec luminosité et vues
- Les appartements avec vue sur Central Park

N°2 NEW YORK

La clientèle

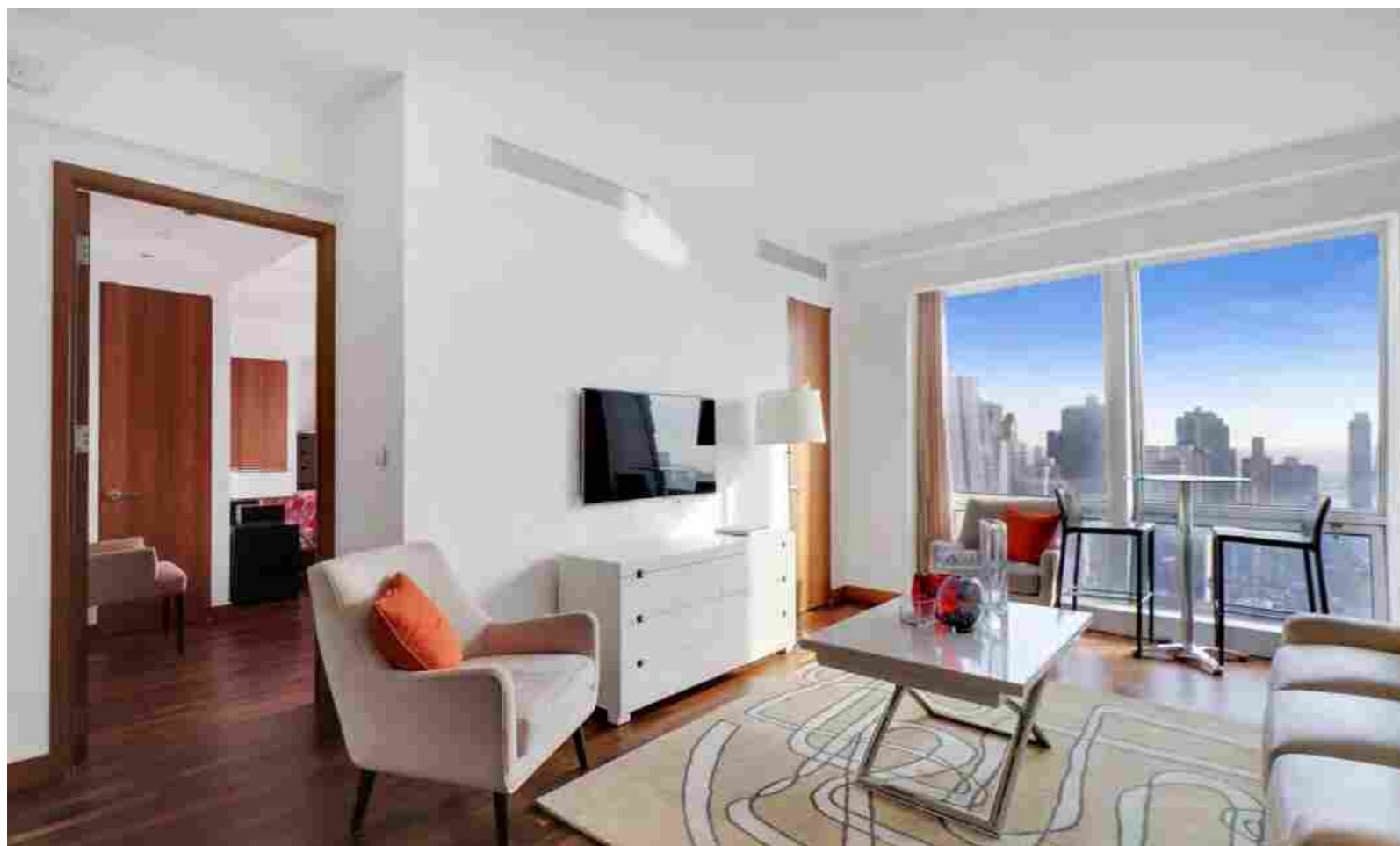
- Les acheteurs internationaux les plus actifs proviennent d'Asie et d'Europe
- Moins de Chinois en 2018 en raison des contraintes liées à la sortie des capitaux
- La clientèle européenne souhaitant venir s'installer aux USA

Le marché de l'immobilier a fin 2018

- Prix moyen d'un condo a Manhattan \$23,000/m² soit 20 241 € (\$1M = 55 m²). +10 % sur un an car enregistrement de très belles ventes dans le neuf, qui gonflent le prix moyen. Les prochaines moyennes à venir devraient revenir à des chiffres plus réalistes.
- Prix médian de vente à \$999,000 soit 880 000 € (-6 % sur un an)
- Seuil du marché du luxe: \$3,900,000 soit 3 433 000 € (stable)

N°1 NEW YORK

EXEMPLE DE BIEN À VENDRE



MIDTOWN

400 Fifth Avenue

- Immeuble condo de luxe de 2010 au cœur de Midtown, sur FIFTH Avenue.
- Prestations et services haut de gamme
- Appartement 2 chambres, 100 m².
- \$2,700,000 soit 2 377 000 € (Valeur locative: \$8,500/mois soit 7 480 €)

N°1 NEW YORK

EXEMPLE DE BIEN À VENDRE



MURRAY HILL

The Lindley

- Immeuble condo de luxe de 74 unités situé au cœur de Midtown.
- L'immeuble bénéficie d'un abattement de taxe foncière sur 10 ans
- Du studio au 3 chambres.
- De \$995,000 à \$3,095,000 (de 875 100 € à 2 725 000 €)

N°3 LOS ANGELES

+1 PLACE

- Capitale mondiale du divertissement, visitée par plus de 46M de touristes avec un objectif de 50M en 2020
- De nombreuses entreprises High-Tech s'y installent ainsi que des institutions culturelles
- Les prix sont stables vs +4 % en moyenne en 2017
- Demande supérieure à l'offre pour Santa-Monica et Venice, villes proches de l'océan



N°3 LOS ANGELES

Les biens les plus recherchés :

- Grandes résidences familiales dans les banlieues chics (Beverly Hills et Bel Air)
- Propriétés vue mer situées sur dans les villes côtières (Malibu et Santa Monica)
- Un bien avec vue sur la Skyline
- Appartements de prestige recherchés par les célibataires ou jeunes couples

La clientèle :

- Internationale et américaine

Le marché de l'immobilier de prestige :

- Environ 15M\$ (13 200 000 €) pour une maison de 900 m² avec 1 500 m² environ de terrain située à Beverly Hills ou à Bel Air
- Moyenne de 8 800 € le m² pour les biens haut de gamme et 13 500 € pour les biens d'exception

N°3 LOS ANGELES
EXEMPLE DE BIEN VENDU**CŒUR DE BEVERLY HILLS**

- Immeuble comprenant 2 appartements d'environ 150 m² chacun
- Bon état général
- Trois chambres pour chaque appartement
- \$3,018,000 soit 2 653 000 €
- Nationalité vendeur : Américaine
- Nationalité acquéreur : Américaine

N°3 LOS ANGELES

EXEMPLE DE BIEN VENDU



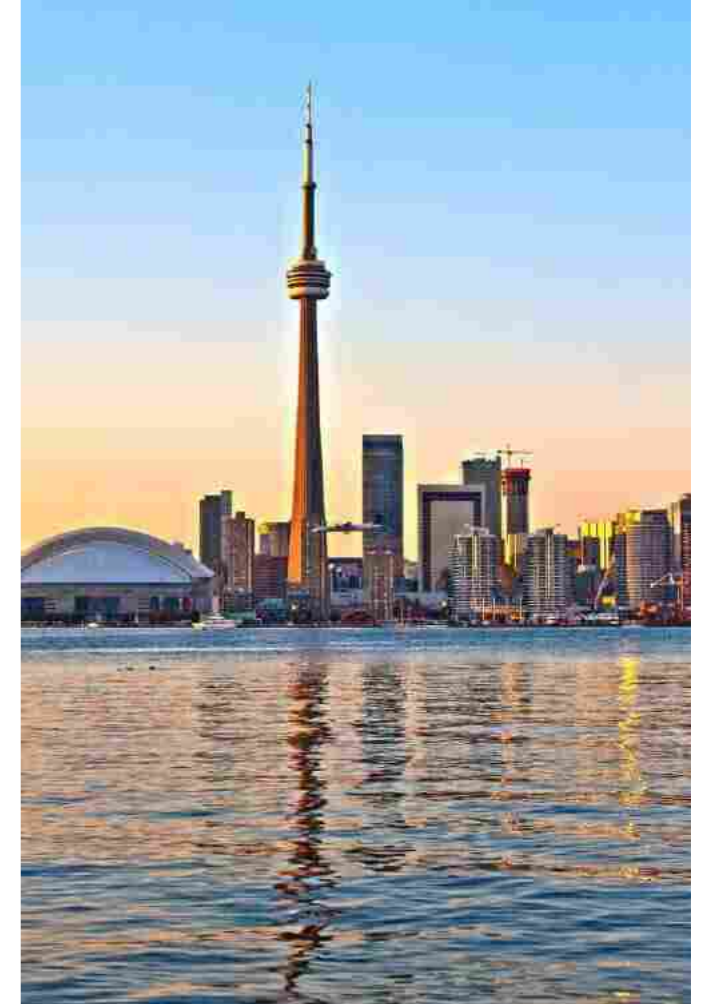
CŒUR DE BEVERLY HILLS

- Appartement d'environ 200 m²
- 2 chambres
- Bon état général
- \$1,425,000 soit 1 253 000 €
- Nationalité vendeur : Américaine
- Nationalité acquéreur : Américaine

N°4 TORONTO

+2 PLACES

- Toronto est le centre culturel et financier du Canada
- Grande variété de quartiers, du plus urbain au plus vert
- Elle représente la 3^e plus grande concentration d'entreprises privées du digital en Amérique du Nord (devant San Francisco et New York)
- Boom de la construction avec des projets de condominiums et des immeuble de bureaux
- Croissance de 2 % attendue en 2019 concernant son économie



N°4 TORONTO

Les biens les plus recherchés :

- Anciennes demeures de maîtres et maisons contemporaines dans le quartier Rosedale
- Appartements dans le centre de Toronto (dans des condo affiliés à des chaînes hôtelières – Four Season's, Ritz-Carlton ou Shangri-La)

La clientèle :

- Des familles venant du Canada et des Etats-Unis
- De jeunes entrepreneurs souhaitant percer dans la finance et les nouvelles technologies

Le marché de l'immobilier de prestige :

- Le prix moyen des appartements dans les condos s'affiche entre 7 000 €/10 000 € le m²
- Le prix peuvent dépasser les 10M€ pour une ancienne demeure de maître
- Acquisition d'une maison contemporaine à partir de 5M€

N°5 PARIS

-3 PLACES

- Dans la continuité de 2017, belle année 2018 avec une hausse du nombre de transactions de +16 % chez BARNES (vs +20 % en 2017)
- Nombre d'acquéreurs en hausse : +15 % (déc.18 vs déc. 17)
- Augmentation des stocks : +28 % (déc.18 vs déc. 17)
- Les prix ont atteint un niveau record (+8 % en moyenne en 2018)
- Le marché reste attractif soutenu par une politique favorable aux entreprises, un développement du Grand Paris, les Jeux Olympiques en 2024, l'implantation de l'Agence Bancaire Européenne et des taux de crédit très bas.



N°5 PARIS

Les quartiers les plus recherchés :

- Les appartements, hôtels particuliers et maisons situés dans les quartiers « village » (I^e, II^e, III^e, IV^e, VI^e, IX^e, XI^e, XII^e et XVIII^e arrondissements de Paris) attirent à la fois une clientèle étrangère et une jeune clientèle locale
- Certains secteurs, délaissés par les jeunes familles il y a quelques années comme le XVI^e attirent à nouveau les familles avec enfants pour 3 raisons principales:
 - ❖ Le rapport qualité/prix est devenu extrêmement intéressant
 - ❖ Les écoles de l'Ouest parisien restent parmi les meilleures de Paris
 - ❖ Il y a d'avantage de grands appartements familiaux (> 200 m²) dans l'Ouest de Paris que dans le reste de la capitale.

Les mouvements de la clientèle à Paris :

- Une autre tendance est celle des flux de clients qui, bloqués par des prix trop élevés, quittent le cœur de Paris (Le Marais, VI^e/VII^e) où ceux-ci atteignent facilement les 17/20 000 € le m² pour rejoindre l'ouest XVI^e, XVII^e, Neuilly, voire Boulogne.

L'effet BREXIT :

Effet « Brexit » depuis 2016 avec ventes récurrentes des appartements familiaux à des Français expatriés qui envisagent de revenir en France, en particulier dans le VII^e, et Rive Droite VIII^e, XVII^e, XVI^e, Neuilly ...

N°5 PARIS

NOMBRE DE VENTES BARNES

- Une augmentation du nombre de ventes sur Paris et la Région parisienne de +16 % en volume
 - ✓ Confirmation du dynamisme du marché jusqu'à 4M€
 - ✓ Reprise importante du nombre de ventes au-delà de 4M€ : +28 %
 - ✓ Augmentation de la part des étrangers qui représentent jusqu'à 39 % (vs 33 % en 2017) des ventes en moyenne dans les III^e, IV^e et VI^e arrondissements de Paris

PARIS/RP*	2015	2016	2017	2018	var. 17/18
PRIX < 1M€	352	341	365	425	+16,5 %
PRIX 1 < 2M€	315	390	487	565	+16 %
PRIX 2 < 4M€	74	84	94	101	+7,4 %
PRIX + 4M€	17	23	25	32	+28 %
Total	758	838	969	1 123	+16 %

**Progression réelle en
CA: environ +23%**

* 92/94/95/78
* Source BARNES

N°5 PARIS

NOMBRE DE BIENS MIS EN VENTE

- Part de marché estimée des principales agences parisiennes d'immobilier haut de gamme sur la base de leurs mandats à fin 2018

Evolution du nombre de mandats – Paris/Région parisienne 10 principales agences Parisienne			
AGENCES	10 avril 2018	26 novembre 2018	Part de Marché Fin 2018*
BARNES	649	709	21,3 %
Féau	413	470	14,2 %
Engel & Völkers	214	317	9,5 %
Coldwell Bankers	222	234	7 %
Breteuil	172	217	6,5 %
Sotheby's	174	204	6,2 %
Consultant	217	199	6 %
Emile Garçin	138	170	5,1 %
Junot	91	165	5 %
Varenne	52	81	2,5 %
Estimation autres agences (Est. 20 %)	469	553	16,7 %
	2 811	3 319	18,1%

* 92/94/78

* Estimation en appliquant la règle des 20/80 : 20 % des agences parisiennes réalisent 80 % du CA cumulé

N°5 PARIS EN 2018

LE PHÉNOMÈNE DES VENTES FLASH (EXEMPLES)

152 ventes flash (ventes réalisées en moins de 72 heures) à Paris et en région parisienne en 2018 vs 74 en 2017:

- **PARIS 2 – BONNE NOUVELLE** – Appartement de 61 m² au 2^e étage – **650 000 €/10 656 € le m²** – Vendu en 24H00
- **PARIS 3 – RUE DES HAUDIRETTES** – Appartement duplex de 155 m² au 2^e étage – **2 395 000 €/15 452 le m²** – Vendu en 24H00
- **PARIS 4 – RUE JACQUES CŒUR** – Appartement de 114 m² au 4^e étage – **1 395 000 €/12 237 € le m²** – Vendu en 2 jours
- **PARIS 5 – SORBONNE** – Appartement de 152 m² – **2 100 000 €** – Vendu en 2 jours
- **PARIS 6 – SAINT-GERMAIN-DES-PRÈS** – Appartement de 81 m² – **1 420 000 €** – Vendu à la première visite
- **PARIS 7 – RUE DES SAINT-PÈRES** – Appartement de 42 m² au 2^e étage – **880 000 €/20 952 € le m²** – Vendu en 5 minutes
- **PARIS 7 – LA TOUR-MAUBOURG** – Appartement de 97 m² au 3^e étage – **1 575 000 €/16 237 € le m²** – Vendu en moins de 24H00
- **PARIS 8 – GÉNÉRAL FOY** – Appartement de 165 m² au 3^e étage – **2 280 000 €/13 820 € le m²** – Vendu en ½ heure
- **PARIS 8 – BATIGNOLLES** – Appartement de 104 m² + terrasse de 20 m² au 5^e étage – **1 480 000 €/12 983 € le m²** – Vendu en 24H00
- **PARIS 14 – ALÉSIA** – Appartement de 108 m² au 2^e étage – **1 300 000 €/12 037 € le m²** – Vendu dans la journée
- **PARIS 16 – RANELAGH** – Appartement de 140 m² au 7^e étage – **2 600 000 €/18 570 € le m²** – Vendu en 48H00
- **PARIS 16 – PASSY/RAYNOUARD** – Appartement de 106 m² au 2^e étage – **1 970 000 €/18 585 € le m²** – Vendu en 24H00
- **PARIS 16 – PLACE DE MEXICO** – Appartement de 251 m² au 5^e étage – **3 040 000 €/12 112 € le m²** – Vendu en 3 jours
- **PARIS 16 – LA MUETTE/LA TOUR** – Appartement de 160 m² au 7^e étage – **2 275 000 €/14 220 € le m²** – Vendu en 24H00
- **PARIS 17 – TOCQUEVILLE** – Hôtel particulier de 300 m² + terrasse de 50 m² – **4 250 000 €** – Vendu en 24H00

N°5 PARIS EN 2018

LE PHÉNOMÈNE DES VENTES FLASH (EXEMPLES)

- **PARIS 18 – MARCHÉ SAINT-PIERRE** – Appartement de 67 m² au 2^e étage – **705 000 €/10 522 € le m²** – Vendu en 24H00
- **PARIS 18 – ABBESSES** – Appartement de 42 m² au 5^e étage – **570 000 €/13 570 € le m²** – 4 offres au prix en une matinée
- **NEUILLY INKERMANN** – Appartement rénové de 80 m² - **1 100 000 €/13 300 € le m²** – Vendu en 30 minutes
- **NEUILLY SABLONS** – Appartement de 164 m² au 2^e étage – **1 950 000 €/11 890 € le m²** – Vendu en 24H00
- **NEUILLY PONT DE NEUILLY** – Appartement de 125 m² au 1^{er} étage – Travaux – **1 380 000 €/11 040 € le m²** – Vendu en 24H00
- **LE VÉSINET** – Maison 1930 rénovée de 140 m² + 610 m² de terrain - **1 085 000 €** – Vendue en 24H00
- **VERSAILLES MONTREUIL** – Appartement rénové de 141 m² au 4^e étage – **1 260 000 €** – Vendu en 2 jours
- **COURBEVOIE** – Maison de 220 m² + 300 m² de terrain – **1 950 000 €** – Vendue une visite
- **ASNIÈRES/SEINE** – Maison de 225 m² + 550 m² de terrain – **2 225 000 €** – Vendue en 3 jours
- **COLOMBES** – Maison de 32 m² + 600 m² de terrain – **1 790 000 €** – Vendue en 3 jours
- **SURESNES** – Maison de 240 m² + 500 m² de terrain – **1 890 000 €** – Vendue en 3 jours

N°5 PARIS

EXEMPLE DE BIEN VENDU

PARIS IV^E – ARCHIVES

- Appartement d'angle de 85 m²
- 1^{er} étage
- Deux chambres
- Bien vendu 1 465 000 € soit environ 17 235 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Italienne

N°5 PARIS

EXEMPLE DE BIEN VENDU

PARIS VIII^E – GEORGES V

- Appartement de 312 m² dans un immeuble haussmannien de prestige
- 3^{ème} étage
- Quatre chambres
- Bien vendu 6 400 000 € soit 20 000 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Qatari

N°5 PARIS

EXEMPLE DE BIEN VENDU

PARIS XV^E – LA MOTTE-PICQUET

- Appartement de 80 m² dans un immeuble 1913 de grand standing
- 6^{ème} étage
- Une chambre
- Bien vendu 1 300 000 € soit 16 250 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Américaine

N°5 PARIS

EXEMPLE DE BIEN VENDU

PARIS XVI^E – LA MUETTE

- Appartement de 195 m²
- 3^{ème} étage
- Trois chambres
- Bien vendu 2 450 000 € soit 12 564 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Française

N°5 PARIS

EXEMPLE DE BIEN VENDU

PARIS XVIII^E – ABBESSES

- Duplex de 104 m²
- Deux terrasses exposées plein sud
- 3 chambres
- Bien vendu 1 560 000 € soit 15 116 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Française

V

RÉSIDENCES SECONDAIRES : LES DESTINATIONS EN VOGUE



TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER

PORTO CERVO



LES HAMPTONS



CÔTE D'AZUR
(CANNES, SAINT-TROPEZ ET
CAP D'ANTIBES)



MYKONOS

LES BALÉARES

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER

FOCUS : PORTO CERVO

Développement et situation actuelle :

- Hausse continue des prix en général
- Infrastructures: golf, hôtels exclusifs et clubs, des plages à couper le souffle, marinas, art et nature préservée
- Projets : construction de villas avec vue unique sur la mer tout au long de la Costa Smeralda
- Type de clients/origines: 50 % d'Italiens, le reste essentiellement d'Allemagne, France et Suisse, à côté des Britanniques, Nord-Américains et les Russes
- Endroits les plus prisés: Porto Cervo, Pitrizza, Romazzino, Pevero

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER EXEMPLE DE BIEN À VENDRE



PORTO CERVO – LISCIA DI VACCA

- Appartement moderne et lumineux
- Complexe de trois appartements
- Appartement de 50 m² avec une chambre
- Resort avec piscine
- A 300 mètres d'une magnifique plage
- 1 400 000 €

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER EXEMPLE DE BIEN À VENDRE



PORTO CERVO - CALA CORALLINA

- Townhouse contemporaine
- Entièrement rénovée et cosy
- Jardin privé à quelques pas de la mer
- Piscine et club house
- Maximum de discrétion et de sécurité, concierge
- 70 m² sur deux étages avec une chambre
- 1 800 000 €

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER EXEMPLE DE BIEN À VENDRE



STINTINO

Promontoire rocheux privatif

- Villa pour les amoureux de la mer
- Offrant deux espaces de vie distincts
- Aménagements pour profiter pleinement de la mer
- Salon situé au bord de la mer
- 9 800 000 €

TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE**ALPES SUISSES**

(Verbier, Gstaad, Crans-Montana
et Zermatt)

**ALPES FRANÇAISES
(Megève, Chamonix,
Méribel)****COLORADO
(Aspen)****ALPES AUTRICHIENNES
(Lech Zürs)****ALPES ITALIENNES
(Courmayeur)**



TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

FOCUS : LES ALPES SUISSES

Pourquoi la Suisse reste attractive :

- Stabilité économique et politique
- Sécurité
- Villes internationales
- Qualité de l'éducation et de la formation
- Qualité de vie incomparable
- Franc Suisse
- Qualité suisse (service et fabrication)
- Emplacement géographique au cœur de l'Europe
- En dehors de la zone Euro



TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE
FOCUS : LES ALPES SUISSES – TOP 3**GSTAAD – PAYS-D’ENHAUT**

Charme chic et luxe discret
Clientèle internationale
et européenne

**CRANS-MONTANA**

Lifestyle urbain
Clientèle suisse, française,
italienne et belge

VERBIER

Toujours plus haut
Clientèle internationale,
britannique, scandinave et belge





TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

FOCUS : LES ALPES SUISSES

Tendances :

- Prix stables
- Investissements dans les infrastructures
- Equipements de remontée mécanique & pistes
- Accès aux stations
- Nouveaux centres sportifs et de glace (Crans-Montana, Verbier)
- Dance-floor au sommet des pistes (Cry d'Er, Crans-Montana)
- Projets: Hôtels et restaurants (Hôtel W et projet Mandarin Oriental à Verbier, Alpina et Ultima à Gstaad, Rénovation de l'Hôtel Valrose à Rougemont, Ambassador et projet Hôtel-Résidence Six-Senses à Crans-Montana)





TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

FOCUS : LES ALPES SUISSES

Tendances :

- Développement d'activités inter-saisonniers
- Golf classique ou sur neige, VTT, parapente, rafting, polo classique ou sur neige, équitation, jumping (Verbier)...
- Festivals de musique (Verbier et Gstaad)
- Ecoles internationales de qualité: le Rosey (Gstaad), Lémania (Verbier), Régent (Crans-Montana)

Le marché de l'immobilier de prestige* :

- Gstaad : prix moyen des chalets : 40'000 CHF le m² (35 273 €)
- Verbier : prix moyen des chalets : 35'000 CHF le m² (30 865 €)
- Crans-Montana : prix moyen des chalets : 30'000 CHF le m² (26 465 €)



(*Le prix au m² des chalets peut varier fortement en fonction de la taille du terrain et de son emplacement)



TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

FOCUS : LES ALPES SUISSES

Les stations :

- Verbier (internationale, surtout britannique, scandinave et belge)
- Gstaad- Pays d'Enhaut (internationale, principalement européenne)
- Crans-Montana (clientèle suisse, française, italienne et belge)

Projets en cours pour Saint-Moritz et Zermatt





RÉSIDENCES SECONDAIRES : LES DESTINATIONS EN VOGUE

TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE FOCUS : VERBIER





TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

FOCUS : VERBIER

Tendances :

- Station des familles royales
- Plébiscitée par les célébrités et la clientèle sportive
- Grande discrétion, intimité
- Vie nocturne animée/expériences gastronomiques
- Marché stable, demande en biens hyper-luxe croissante
- Prix du m² varie entre 12 000 € et 35 000 €





TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

FOCUS : VERBIER

Tendances :

- Rattaché aux Quatre vallées
- Luxe discret et authentique avec une large palette de services personnalisés
- Urbanisme maîtrisé
- Clientèle anglaise majoritaire, mais aussi suisse, scandinave, française et belge

Les quartiers les plus prisés :

- Sonalou : Pour sa vue dominante et ses chalets de luxe
- Le Hameau : Côté intime et accès direct aux pistes



TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE FOCUS : VERBIER – EXEMPLE DE BIEN VENDU



VERBIER

- Chalet sur 3 niveaux de 300 m²
- 6 chambres
- Terrain d'environ 1 500 m²
- Bien vendu 9'500'000 CHF soit 8 380 000 €
- Nationalité vendeur : Suisse
- Nationalité acquéreur : Française – pour une résidence secondaire



TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE FOCUS : VERBIER – EXEMPLE DE BIEN VENDU



VERBIER

- Chalet ultracontemporain
- 5 chambres
- Terrain d'environ 1 200 m²
- Bien vendu 11'500'000 CHF € soit 10 400 000 €
- Nationalité vendeur : UK/Suisse
- Nationalité acquéreur : Française – résident Suisse





TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE
FOCUS : GSTAAD VALLEY





TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

FOCUS : GSTAAD VALLEY

Tendances :

- Gstaad est connue dans le monde entier pour son charme chic et son luxe discret
- Bien que privilégiant l'élégance, Gstaad a su cependant rester alpine et authentique, attirant une clientèle fidèle et très haut de gamme
- Un investissement à Gstaad reste une valeur sûre, la pérennité et la valorisation étant de mise





TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

FOCUS : GSTAAD VALLEY

Gstaad :

- Charme chic et luxe discret
- Clientèle internationale (surtout européenne) de très haut de gamme mais authenticité alpine
- Refuge et havre de paix pour les célébrités
- Promenade piétonne (dans laquelle une nouvelle agence BARNES vient de s'ouvrir)
- Vie sociale très développée

Pays-d'Enhaut (Rougemont et Château d'Oex) :

- Authenticité et paysages des Préalpes
- Hôtels haut de gamme réouverts (Rougemont et Valrose) après rénovation
- Proximité de Gstaad, prix moins élevés, canton de Vaud



TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

FOCUS : GSTAAD VALLEY – EXEMPLE DE BIEN VENDU



GSTAAD VALLEY

- Appartement en duplex de 183 m²
- Trois chambres avec salles de bains en suite
- Bien vendu 4'500'000 CHF soit 3 968 000 €
- Nationalité vendeur : Suisse
- Nationalité acquéreur : Anglaise résident Suisse

TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

FOCUS : GSTAAD VALLEY – EXEMPLE DE BIEN VENDU



GSTAAD VALLEY

- Appartement en attique d'environ 120 m²
- Au centre du village
- Grands balcons avec vue
- Studio au rez-inférieur
- 2 places de parc dans le garage
- Prix demandé: CHF 2'200'000 soit 1 940 000 €
- Nationalité vendeur : Suisse
- Nationalité acquéreur : Suisse



RÉSIDENCES SECONDAIRES : LES DESTINATIONS EN VOGUE

TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE FOCUS : CRANS-MONTANA





TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE
FOCUS : CRANS-MONTANA

Tendances :

- Lifestyle urbain à la montagne
- Offre d'activités très diversifiée
- Clientèle suisse et française, mais aussi italienne et belge
- La station se modernise pour continuer à attirer une clientèle internationale haut de gamme



TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

FOCUS : CRANS-MONTANA – EXEMPLE DE BIEN VENDU



CRANS-MONTANA

- La plus grande propriété de Crans-Montana
- Terrain de 2 hectares
- 4 chalets dont un « en nid-d'aigle »
- Accessible par funiculaire

- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Suisse



VI

DESTINATIONS À SUIVRE

01. LISBONNE

02. PORTO

03. MADRID

04. MONTRÉAL

05. MIAMI

06. LONDRES

07. GENÈVE

08. ATHÈNES

09. MONACO

10. BIARRITZ

11. BASSIN D'ARCACHON (Pyla, Cap Ferret, Arcachon)

12. ILE MAURICE

13. BUDAPEST

14. ROME

15. SAINT-BARTH

16. MARRAKECH

17. BRUXELLES

18. LUGANO

19. ÉVIAN

20. CORSE (Porto-Vecchio, Palombaggia)



FOCUS SUR CES VILLES

1. FOCUS LISBONNE

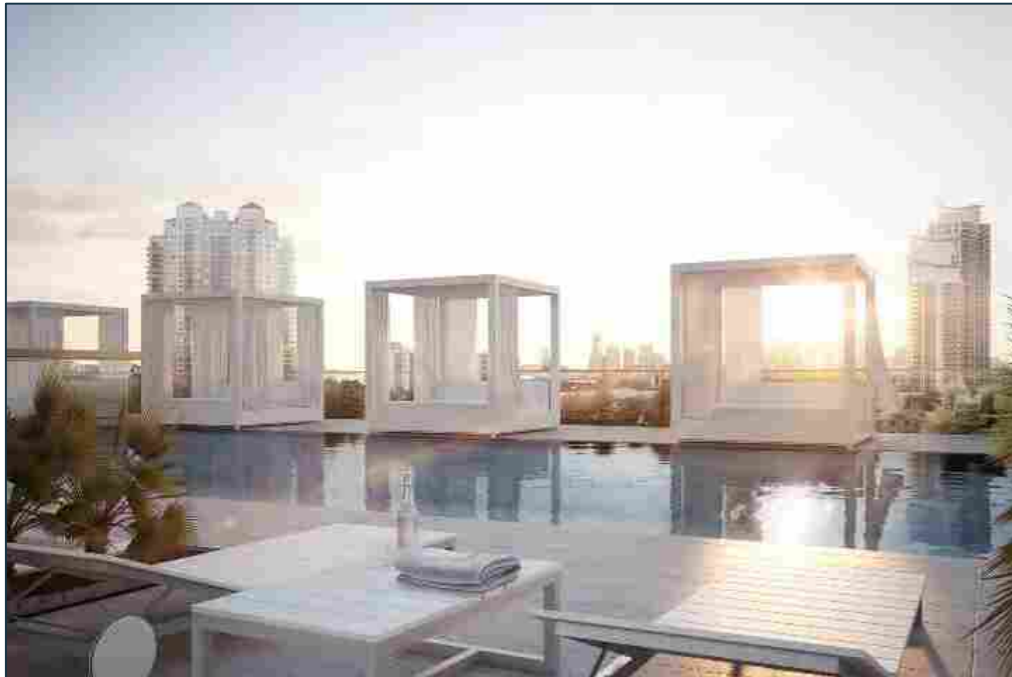
Pourquoi choisir Lisbonne :

- Qualité de Vie
- Pays avec une histoire datant de plus de 1000 ans
- Plus de 300 jours de soleil par an
- Côte Atlantique de presque 1 000 km
- Climat, sécurité, gastronomie et hospitalité
- Coût de la vie plus bas que les autres capitales d'Europe
- Excellentes infrastructures
- Plateforme Europe/Afrique/Amérique
- Programmes comme le Golden Visa et le Régime de Résident Non Habituel (RNH)
- Stabilité politique, économique et sociale
- Le Portugal est un pays très sécurisé (3^e place dans le Global Peace Index)



1. FOCUS LISBONNE

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



Le marché des acquéreurs :

- Prix moyen de vente en hausse
- Demande supérieure à l'offre
- Prix compétitifs – le prix/m² reste inférieur à ses principaux concurrents européens
- La géographie, la protection de la vieille ville limitent l'offre et apportent de la valeur aux biens prime et d'exception

1. FOCUS LISBONNE

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Les biens les plus recherchés

- Des appartements dans le centre-ville – entre 6 000 € et 12 000 € le m²
- Des villas haut de gamme à Cascais et Estoril
- Des maisons d'été à Comporta
- Des programmes neufs de prestige

La clientèle

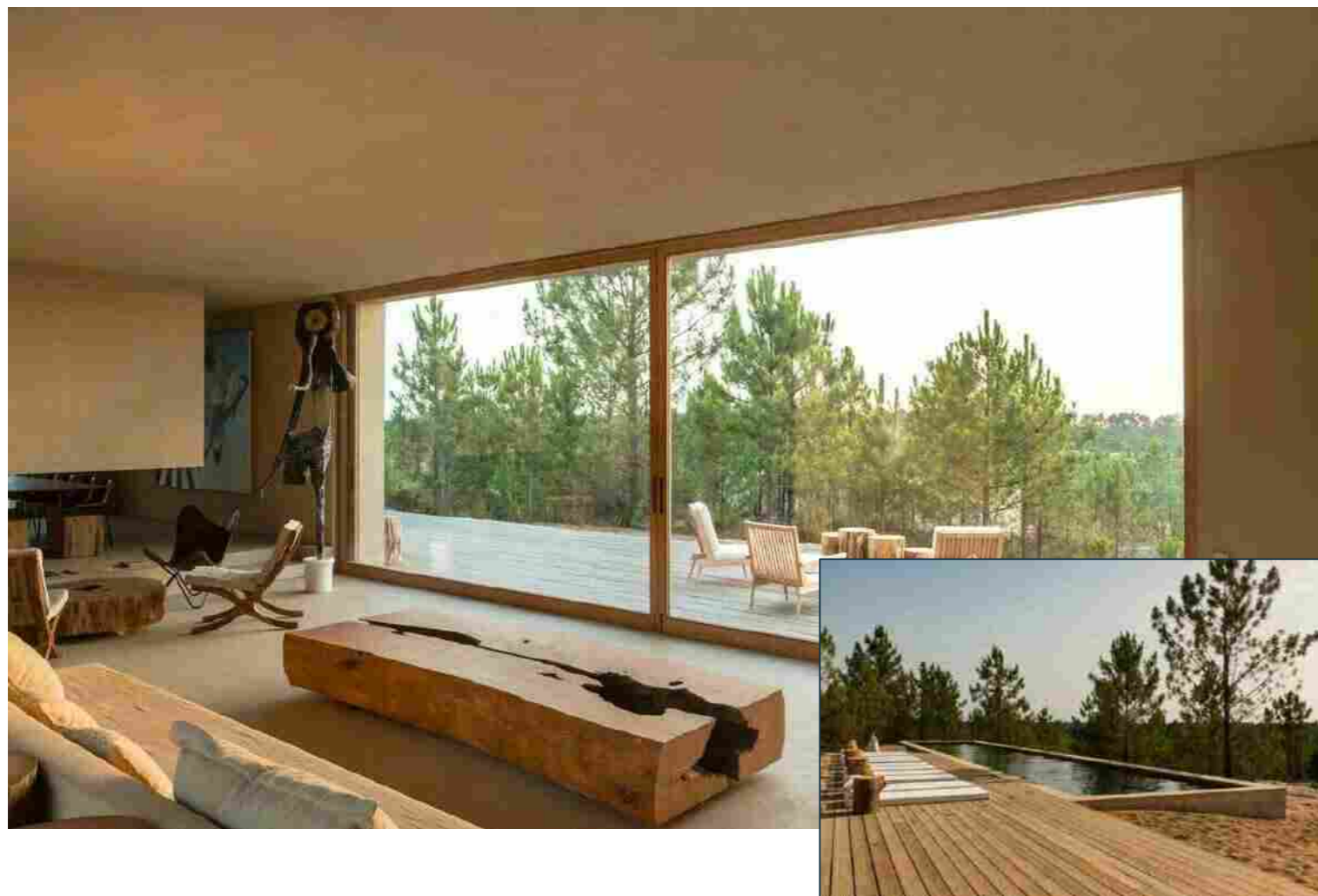
- Européenne, surtout francophones – Français, Suisses et Belges
- Sud-américaine, majoritairement des Brésiliens
- Investisseurs asiatiques (Chine, Turquie, UAE) et américains

Le marché de l'immobilier de prestige

- Prix au m² en hausse - prévision de 5 à 10 % en 2019
- 6 000 €/8 000 € le m² pour les biens haut de gamme et 8 000 €/12 000 €/m² pour les biens d'exception

1. FOCUS LISBONNE

EXEMPLE DE BIEN VENDU

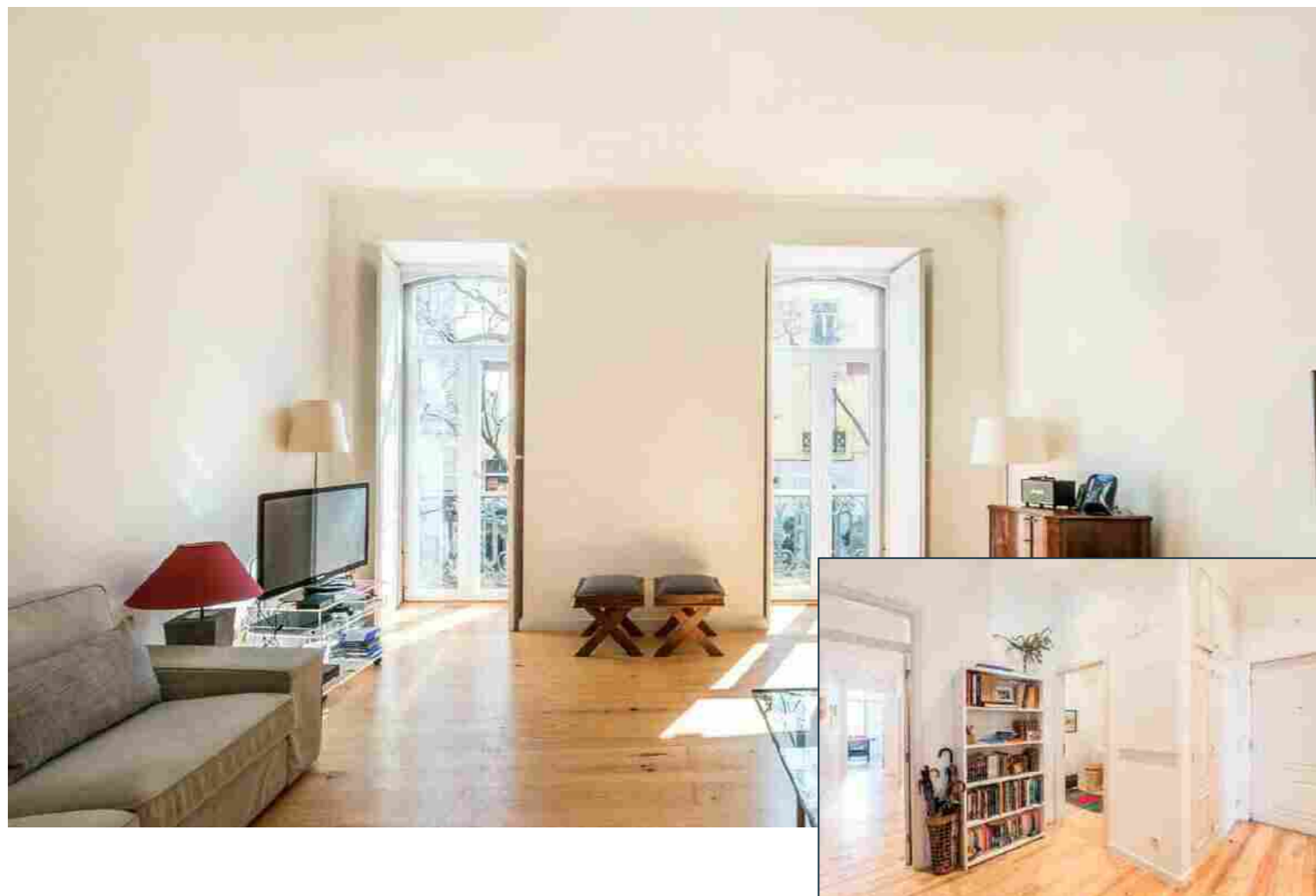


COMPORTA

- Maison d'été
- 4 chambres et 4 salles de bains
- Terrain de 3 hectares
- Piscine et toit-terrasse
- Bien vendu 1 800 000 €
- Nationalité vendeur : Portugaise
- Nationalités acquéreurs : Française, Belge et Portugaise

1. FOCUS LISBONNE

EXEMPLE DE BIEN VENDU



LISBONNE

- Appartement familial
- Trois chambres
- En plein cœur de Lisbonne
- Appartement rénové
- Bien vendu 850 000 €
- Nationalité vendeur : Portugaise
- Nationalité acquéreur : D'origine indienne – Pour obtenir un Golden Visa

1. FOCUS LISBONNE

EXEMPLE DE BIEN VENDU

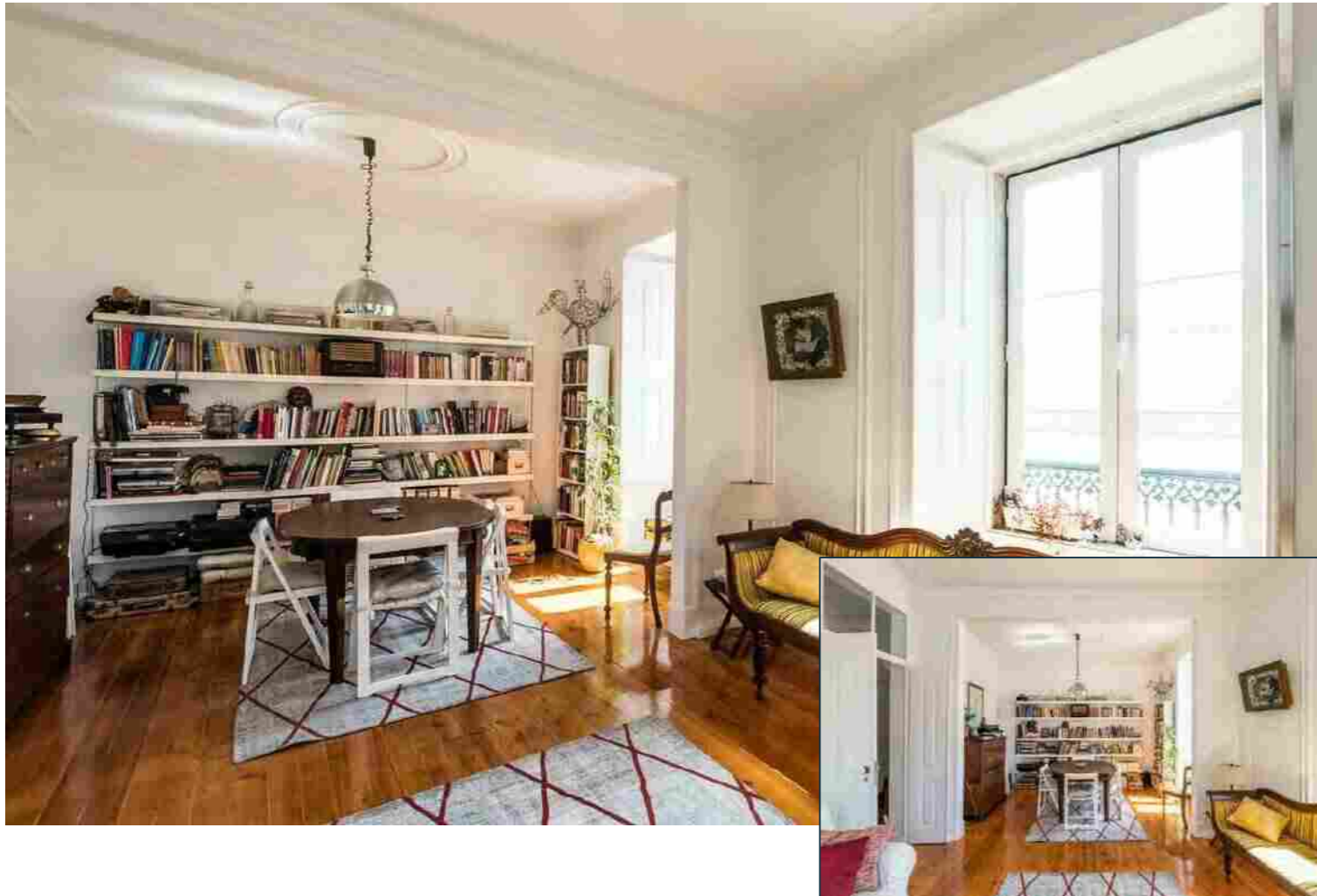


CENTRE-VILLE

- Programme Neuf
- 2 chambres et 2 salles de bains
- Parking dans l'immeuble
- Bien vendu 550 000 €
- Nationalité vendeur : Portugaise
- Nationalité acquéreur : Sud-Africaine

1. FOCUS LISBONNE

EXEMPLE DE BIEN VENDU



PRÍNCIPE REAL

- Pied-à-terre
- 3 chambres et 2 salles de bains
- Surface brute de 116 m²
- Bien vendu 580 000 €
- Nationalité vendeur : Portugaise
- Nationalité acquéreur : Portugaise (résidente en Australie)

3. FOCUS MADRID

Pourquoi choisir MADRID :

- Belle qualité de vie
- Madrid en tête de la croissance mondiale des investissements immobiliers avec un taux de croissance économique supérieur à celle de l'Union Européenne
- Les prix de l'immobilier sont bas comparés aux autres capitales en Europe. Ils permettent d'acquérir une propriété haut de gamme située dans le centre de la capitale
- Les rendements locatifs sont en moyenne de 4,7 % : parmi les plus élevés des grandes villes mondiales avec une sous-capacité de logements locatifs



3. FOCUS MADRID

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



Le marché des acquéreurs :

- Marché en hausse depuis 2014
- Quartiers en vogue (*Chamberí, Salamanca-Recoletos, Justicia, Jerónimos, Chamartín*)
- Une demande et un inventaire en hausse
- Des groupes d'investissements espagnols et internationaux créent de nouveaux projets de biens d'exception dans le centre de Madrid :
 - Proyecto Canalejas (avec un hôtel 4* Seasons)
 - Grupo Gran Roque Capital (Barquillo, Fernando VI)
 - The Corner Group

3. FOCUS MADRID

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Les biens les plus recherchés :

- Appartements de 800 000 €/1 000 000 €(à rénover) et entre 1 500 000 €/1 900 000 € (rénové)
- Programmes neufs luxueux au prime locations (Sud-américains & espagnols)
- Des biens situés dans de beaux immeubles classiques avec ascenseur. Idéalement dernier étage ou penthouse avec terrasse

La clientèle de l'immobilier de prestige (variation selon le quartier) :

- Clientèle espagnole à 50%, Sud-Américains & Nord-Américains, Européens
 - Nord Madrid : familles avec des enfants, cadres/chefs d'entreprise
 - Chamberí/Justicia : Couple sans enfant ou un seul enfant
 - Salamanca/Retiro : Familles avec des enfants allant à l'université, familles traditionnelles de la zone, Sud-américains avec amis autour.
- Investisseurs espagnols, Sud-Américains et Européens qui achètent des biens à rénover pour les revendre

Le marché de l'immobilier de prestige :

- Prix au m² en hausse depuis 5 ans - Prévission d'une hausse de 2 % en 2019 – Le marché locatif est également en hausse
- 6 700 €/8 000 € m² pour les biens haut de gamme et 10 000 €/13 000 € pour les biens d'exception

3. FOCUS MADRID

EXEMPLE DE BIEN VENDU



SALAMANCA - QUARTIER RECOLETOS

- Appartement de 310 m²
- Quatre chambres
- Chambre de service
- Parfait état
- Bien vendu 2 325 000 €
- Nationalité vendeur : Espagnole
- Nationalité acquéreur : Mexicaine

3. FOCUS MADRID

EXEMPLE DE BIEN VENDU



CHAMBERÍ - ALMAGRO

- Appartement de 268 m²
- 5 chambres et 4 salles de bains
- À rénover
- Parking
- Bien vendu 1 000 000 €
- Nationalité vendeur : Espagnole
- Nationalité acquéreur : Espagnole

6. FOCUS LONDRES

Pourquoi choisir LONDRES :

- Ville cosmopolite
- Dynamisme professionnel
- Fiscalité favorable pour les sociétés
- Centre mondial de la finance
- Enseignement scolaire de qualité
- Sécurité
- Richesse Culturelle



6. FOCUS LONDRES

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



Le marché des acquéreurs :

- Marché en baisse depuis 2016 (effet Stamp Duty puis Brexit)
- Large offre diversifiée : Maisons – appartements anciens – programmes neufs
- Des quartiers représentent une valeur sûre : Kensington & Chelsea – Mayfair
- De nouveaux quartiers en vogue : Shoreditch – Islington – St Pancras – Battersea

6. FOCUS LONDRES

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Les biens les plus recherchés

- Les appartements situés en Zone 1 (centre), offrant 2/3 chambres entre £1,5M et £4.5M (1 700 0000 € et 5 110 000 €)
- Les maisons de 3 chambres minimum situées dans des quartiers à proximité des écoles entre £3,5M et £8.5M (3 975 000 € et 9 650 000 €)
- Biens atypiques style loft avec toit-terrasse
- Des programmes neufs de prestige

La clientèle

- Européenne
- Asiatique
- Moyen-Orientale
- Américaine

Le marché de l'immobilier de prestige

- Prix au m² en baisse (« Buyers Market »)
- £16,000 - £ 28,000 (18 180 €/31 810 €) le m² pour les biens haut de gamme et £30,00 à £50,000 (34 090 €/56 800 € le m² pour les biens d'exception

6. FOCUS LONDRES

EXEMPLE DE BIEN VENDU

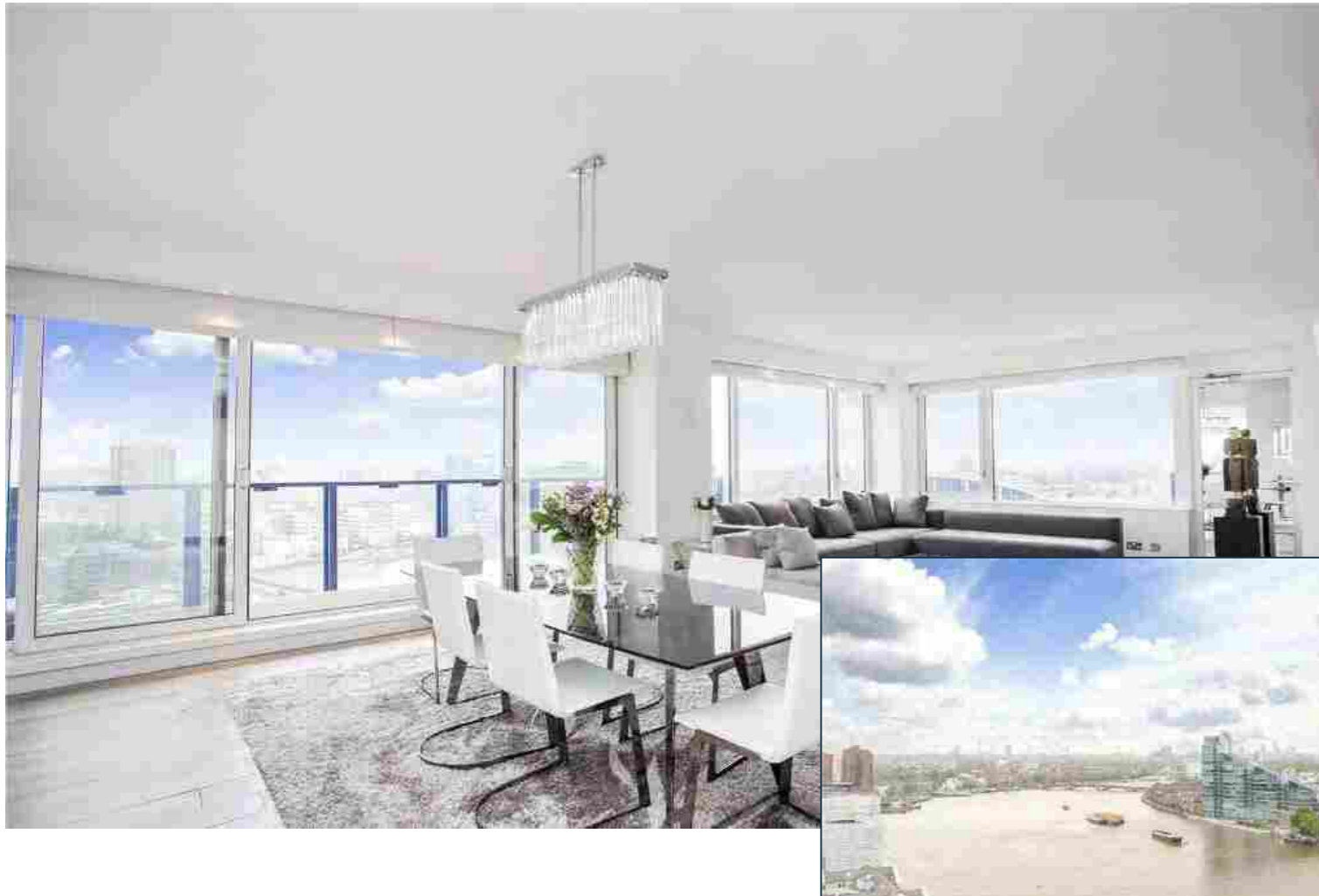


SOUTH KENSINGTON

- Appartement de 117 m²
- 3 chambres et 2 salles de bains
- Bien vendu £3,000,000 soit 3 415 000 €
- Nationalité vendeur : Américaine
- Nationalité acquéreur : Anglaise

6. FOCUS LONDRES

EXEMPLE DE BIEN VENDU



AU SUD DE CHELSEA – THE BELVEDERE

- Appartement de 202 m²
- 15^e étage
- Trois chambres
- Vue panoramique sur Londres
- Bien vendu £3,450,000 soit 3 911 000 €
- Nationalité vendeur : Anglaise
- Nationalité acquéreur : Française

19. FOCUS ÉVIAN

Pourquoi choisir Évian-les-Bains :

- De nombreux projets d'aménagement à proximité du Lac Léman
- Des terrains pieds dans l'eau pour des opportunités d'investissement : revente rapide à prix élevé
- L'arrivée de la ligne directe Evian-Genève va rendre le marché immobilier encore plus attractif pour les frontaliers
- L'aéroport de Genève à 1h d'Evian attire une clientèle internationale



19. FOCUS ÉVIAN

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



Le marché des acquéreurs :

- Frontaliers suisses pour les résidences principales
- Internationaux pour les résidences secondaires (Moyen-Orient, Suisse, Angleterre, Europe du Nord)
- Des passionnés de golf, de nautisme et de ski

Leurs attentes :

- Vue sur le Lac Léman
- Quiétude
- Discrétion et sécurité pour la clientèle internationale

19. FOCUS ÉVIAN

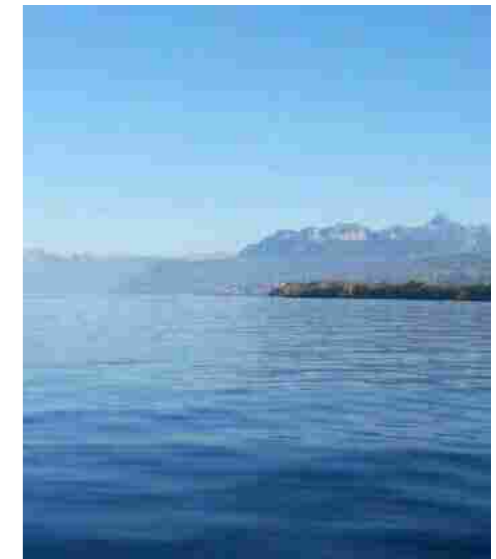
LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Les biens les plus recherchés

- Les propriétés dites pied dans l'eau avec accès au Lac Léman, ponton privatif et terrain entre 2 000 et 4 000 m²
- Les appartements en centre-ville avec toit-terrasse et vue dégagée sur le Lac Léman
- Les villas contemporaines avec accès direct au prestigieux Golf d'Évian

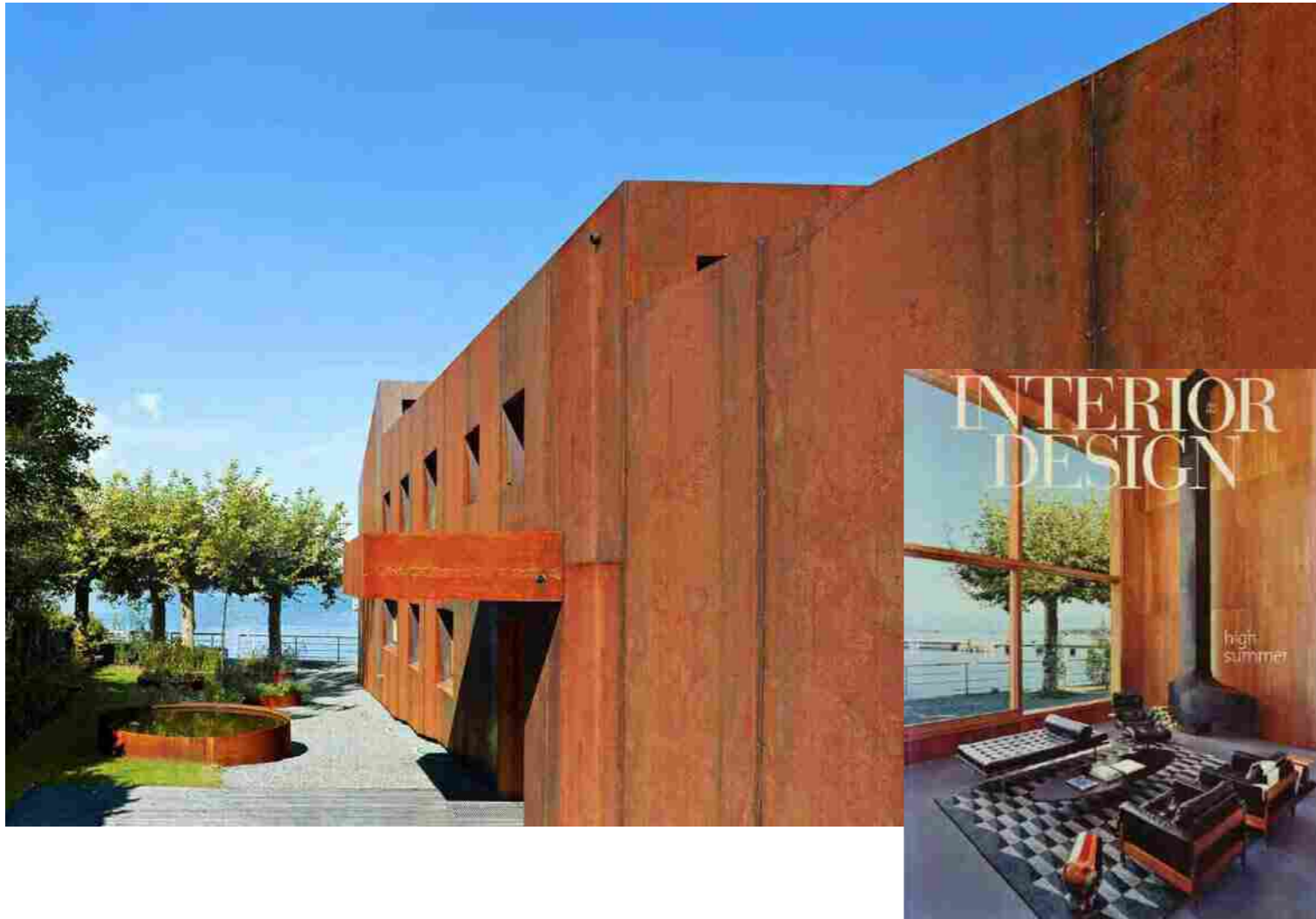
Les secteurs les plus prisés

- Le domaine de Coudrée
- Port Ripaille
- Les Mateirons
- Le Golf d'Évian
- Les villages historiques d'Yvoire et Nernier



19. FOCUS ÉVIAN

EXEMPLE DE BIEN VENDU



LA CASA 26

- Propriété pied dans l'eau de 330 m²
- 5 chambres
- Terrain de 2 000 m²
- Style ultracontemporain
- Accès au lac et ponton privé
- Bien vendu aux enchères
- Imaginé par l'artiste Marc Dentand
- Nationalité vendeur : Suisse
- Nationalité acquéreur : Français

VII

BARNES DANS LE MONDE

LES IMPLANTATIONS BARNES

BARNES LONDRES
 BARNES GENÈVE
 BARNES YVERDON
 BARNES BUSSIGNY
 BARNES CRANS MONTANA
 BARNES FRIBOURG
 BARNES GSTAAD
 BARNES LUGANO
 BARNES LUTRY
 BARNES MIES
 BARNES MONTREUX
 BARNES MORGES
 BARNES ROLLE
 BARNES SION
 BARNES VERBIER
 BARNES VEVEY
 BARNES ZURICH
 BARNES BERNE
BARNES PORTO CERVO
 BARNES BRUXELLES
 BARNES BUDAPEST
 BARNES MONACO
 BARNES MADRID
 BARNES BARCELONE
 BARNES LISBONNE
 BARNES GRÈCE
 BARNES MARRAKECH
BARNES QUEBEC
 BARNES NEW YORK
 BARNES MIAMI
 BARNES LOS ANGELES
 BARNES ILE MAURICE
 BARNES ST BARTH



BARNES PARIS MARAIS (II^e / III^e / IV^e)
 BARNES SAINT-GERMAIN-DES-PRÉS (VI^e / VII^e)
 BARNES CHAMP DE MARS (XIV^e / XV^e)
 BARNES PARIS I^e / VIII^e / XVII^e
BARNES PARIS IX^e / X^e / XVIII^e / XIX^e
 BARNES PARIS XVI^e
 BARNES PARIS EST (XI^e / XII^e / XX^e)
 BARNES VAL-DE-MARNE
BARNES BOULOGNE
 BARNES HAUTS-DE-SEINE NORD & OUEST
 BARNES NEUILLY
 BARNES YVELINES
 BARNES LILLE
 BARNES DEAUVILLE
 BARNES BORDEAUX
 BARNES LYON
 BARNES LEMAN
 BARNES NANTES
 BARNES PROPRIETES & CHATEAUX
 BARNES PERIGORD
 BARNES PROVENCE
 BARNES DEAUVILLE
BARNES LA BAULE
 BARNES ILE DE RE
 BARNES BASSIN D'ARCACHON/PYLA/CAP FERRET
 BARNES CÔTE BASQUE (Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Hossegor)
 BARNES CANNES
 BARNES SAINT-TROPEZ
BARNES SANARY
BARNES MARSEILLE
 BARNES CORSE
 BARNES MEGEVE
 BARNES SAINT-GERVAIS
 BARNES CHAMONIX
 BARNES ANNECY
BARNES MERIBEL
BARNES GENEVOIS PAYS DE GEX

BARNES EN CHIFFRES

- ✓ **5,3 milliards d'euros** de biens immobiliers à la vente en France
 - ✓ **3,5 milliards d'euros** de biens immobiliers vendus en France (48 bureaux), en Suisse (20 bureaux), à Monaco au cours des douze derniers mois
 - ✓ **1,4 milliards d'euros** de biens vendus à Bruxelles, Londres, Lisbonne, Madrid, Barcelone, Athènes, Marrakech, Budapest, Miami, St Barth, New York, Los Angeles, Québec et Ile Maurice (20 bureaux)
- TOTAL de 4,9 milliards € de biens immobiliers vendus dans le monde**
- ✓ **39 700 biens à la vente dans le monde dont 4 600** biens en vente en France / **2 500** biens en vente en Suisse / accès à **1 900** biens à vendre à Londres / accès à **28 500** biens à vendre à Miami, New York et Los Angeles / accès à **2 200** biens à vendre au Québec
 - ✓ **Environ 160 000** acquéreurs dans le monde
 - ✓ **88 bureaux** et **800** collaborateurs (BARNES MONDE)

CONTACTS PRESSE

GALIVEL & ASSOCIÉS :

T : +33 (0)1 41 05 02 02
Email : galivel@galivel.com
Site web : www.galivel.com

- Carol GALIVEL
- Julien MICHON

BARNES :

T : +33 (0)6 80 42 20 09
Email: al.chenain@barnes-international.com
Site web : www.barnes-international.com

- Anne-Laure CHENAIN