



BARNES
INTERNATIONAL REALTY

THE GLOBAL PROPERTY HANDBOOK

*Tendances 2018 &
Perspectives*

18 janvier 2018

FOUQUET'S BARRIÈRE PARIS

UNE ÉTUDE RÉALISÉE PAR DEUX EXPERTS INTERNATIONAUX

BARNES : Première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée, qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée dans une soixantaine de villes et lieux de villégiature internationaux.

WARBURG : Créé en 1896 et dirigé depuis une trentaine d'années par Frederick Warburg Peters, Warburg Realty est l'acteur de référence dans l'immobilier haut de gamme à New York.

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 SECTEUR DU LUXE À PART ENTIÈRE
- II* ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UNE 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 SECTEUR DU LUXE À PART ENTIÈRE

TOUJOURS ET ENCORE...

UN INVESTISSEMENT À LA FOIS RATIONNEL ET PASSIONNEL

TROIS CRITÈRES DE CHOIX

1. L'ÉMOTIONNEL

- VOLUMES ET ESPACES
- QUALITÉ
- HISTOIRE
- EMBLEMEMENT
- 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 OU VIVRE LE LUXE AU QUOTIDIEN

- Une expérience unique
- Un bien exclusif
- Une acquisition à son image
- Un très grand niveau d'exigence
- Chacun son idée du luxe



“ Là où le luxe devrait être le plus fort, c’est justement au cœur des résidences privées, car l’immobilier est le point de rencontre entre une personne unique et un logement, lui aussi unique.”

Stanislas de Quercize – Ancien PDG de Cartier

I

L'IMMOBILIER DE PRESTIGE : UN SECTEUR DU LUXE

BARNES
INTERNATIONAL REALTY

LES CODES DU LUXE : 10 CRITÈRES

01.
QUALITÉ SUPÉRIEURE

02.
GOD IS IN THE DETAILS

03.
RECONNAISSABLE ET RASSURANT

04.
CLUB EXCLUSIF

05.
FIDÉLITÉ DU CLIENT ET
CONFIANCE SUR LE LONG TERME

06.
PRIX JUSTIFIÉ PAR LA
QUALITÉ DU SERVICE

07.
EXPÉRIENCE CLIENT
GRATIFIANTE
ET SURPRENANTE

08.
RACONTER UNE HISTOIRE ET
CRÉER DES ÉMOTIONS

09.
FIERTÉ DU CLIENT, BOUCHE À
OREILLE,
RECOMMANDATION

10.
CRÉATIVITÉ QUI SÉDUIT ET
SE RÉINVENTE SANS CESSE

LA NÉCESSITÉ DU SUR-MESURE



“ je me dois de garder à l'esprit que chaque chantier est unique. Mon métier consiste à rencontrer quelqu'un qui a des envies et des idées mais ne sait pas comment les mettre en place. A moi de faire le tri pour créer l'univers qui corresponde à sa personnalité. ”

Jean-Michel Wilmotte – Architecte

- Un service personnalisé
- Un conseil de qualité
- Une relation de confiance
- Un engagement à long terme
- Une maîtrise de la culture du client

LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DES CLIENTS

- Découvrir sans se déplacer
- De nouveaux outils pour visiter
- Une connaissance affinée du marché
- Une offre plus personnalisée
- Renforce la proximité du professionnel de l'immobilier avec son client



“ Les outils digitaux dont nous disposons en matière de marketing nous permettront d’affiner encore notre connaissance du marché pour proposer aux vendeurs des estimations toujours plus précises et aux acheteurs des offres s’ajustant encore mieux à leur demande. ”

Heidi BARNES - Fondatrice

II

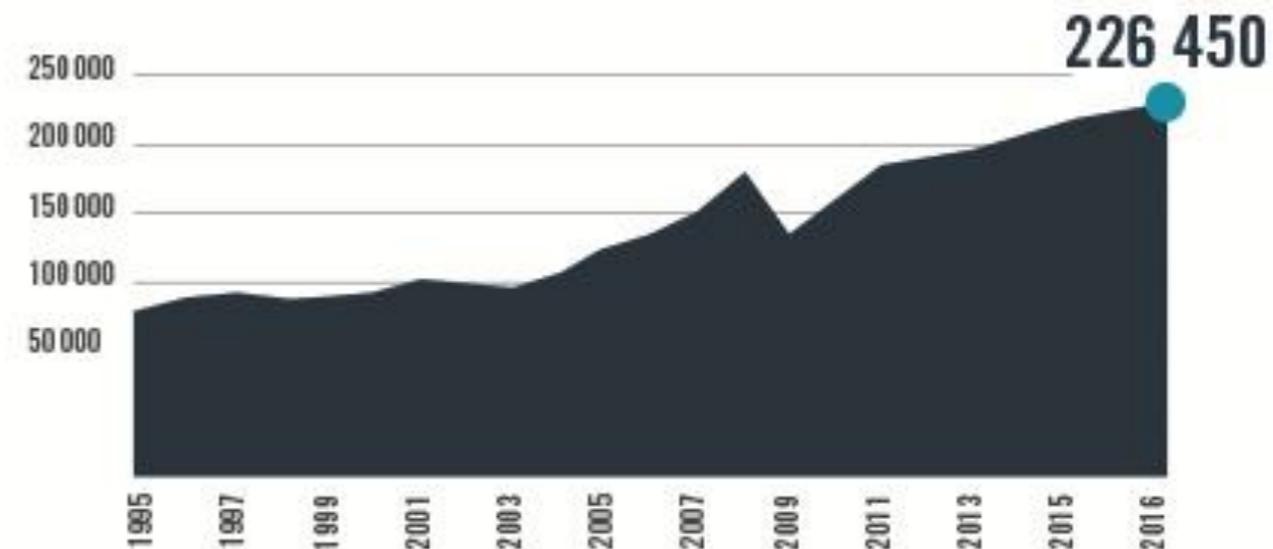
ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UNE CROISSANCE CONTINUE

LES PERSONNES ULTRA-FORTUNÉES

- Les UHNWI : patrimoine de \$30M minimum
- Aujourd'hui : 226 450
2021 : 299 000
- Fortune actuelle : 27 000 milliards de dollars dont 6,6% dans l'immobilier haut de gamme
- Fortune 2021 : 35 700 milliards de dollars

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

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2017



TOUJOURS PLUS DE SELF-MADE MEN

LES UHNWI EN CHIFFRES

Année 2016 - Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2017

226 450

NOMBRE DE UHNWI

27 000

BILLIARDS D'USD
(RICHESSE CUMULÉE)

120

MILLIONS D'USD
(RICHESSE MOYENNE)

TOP 3 DES PAYS

USA : 33%



JAPON : 7%



CHINE : 7%



62 ans

ÂGE MOYEN

17%

MOINS DE 50 ANS

- 66,4 % (vs 64 % en 2016) des UHNWI ont personnellement créé leur fortune
- En 2017, 9 milliardaires ont moins de 30 ans
- La richesse moyenne des milliardaires de moins de 40 ans est passée de 3,2Mds en 2010 à 4,1Mds en 2017

ÉVOLUTION DE LA CLIENTÈLE TOUJOURS PLUS DE PROPRIÉTÉS DANS LE MONDE

Trois facteurs :

- 1/ L'amélioration du transport aérien
- 2/ La révolution technologique
- 3/ La globalisation d'un monde sans frontières



- 10 % des UHNWI possèdent plus de 5 propriétés dans différents pays
- L'immobilier de prestige est un moyen de préserver ses actifs : il reste une valeur sûre

ÉVOLUTION DE LA CLIENTÈLE DE FORTES DISPARITÉS RÉGIONALES

EN 2016-2017

	UHNWI	RICHESSÉ DES UHNWI (EN MILLIARDS D'USD)	HAUSSE DU NOMBRE DE UHNWI	HAUSSE DE LA RICHESSE DÉTENUE PAR LES UHNWI
MONDE*	226 450	27 000	↑ 3,5%	↑ 1,5%
AMÉRIQUE DU NORD	81 700	9 633	↑ 5,7%	↑ 5,1%
EUROPE	64 370	7 724	↓ 0,2%	↓ 2,4%
MOYEN-ORIENT	8 380	1 440	↓ 0,1%	↑ 0,1%
ASIE	59 850	6 773	↑ 6,6%	↑ 3,5%
PACIFIQUE	3 130	308	↑ 3,0%	↑ 3,0%

*Y compris les zones Amérique latine/Caràibes et Afrique

LES MILLENNIALS : QUI SONT-ILS ?

- De jeunes millionnaires nés entre 1980 et 1995
- Près d'1/3 d'entre eux vit aux États-Unis
- Ils ont fait fortune eux-mêmes

UHNW MILLENNIALS, LES ÉTATS-UNIS EN TÊTE

Source : Wealth-X - Ultra Wealth Report 2017

	TOTALITÉ DES UHNWI	UHNW MILLENNIALS (NÉS ENTRE 1980 ET 1995)
NOMBRE	226 450	7 200
RICHESSSE TOTALE (MILLIARDS D'USD)	27 000	334
RICHESSSE MOYENNE (MILLIARDS D'USD)	120	45
TOP 3 DES PAYS (%)	USA (33%), JAPON (7%), CHINE (7%)	USA (64%), ROYAUME-UNI (6%), INDE (5%)
HOMMES (%)	87	92
FEMMES (%)	13	8
ÂGE MOYEN	62 ANS	34 ANS



“ Ces trentenaires sont encore assez rares aujourd’hui parmi les acheteurs d’immobilier de luxe, mais il est évident que ce sont eux qui tiendront le marché dans dix ou vingt ans.”

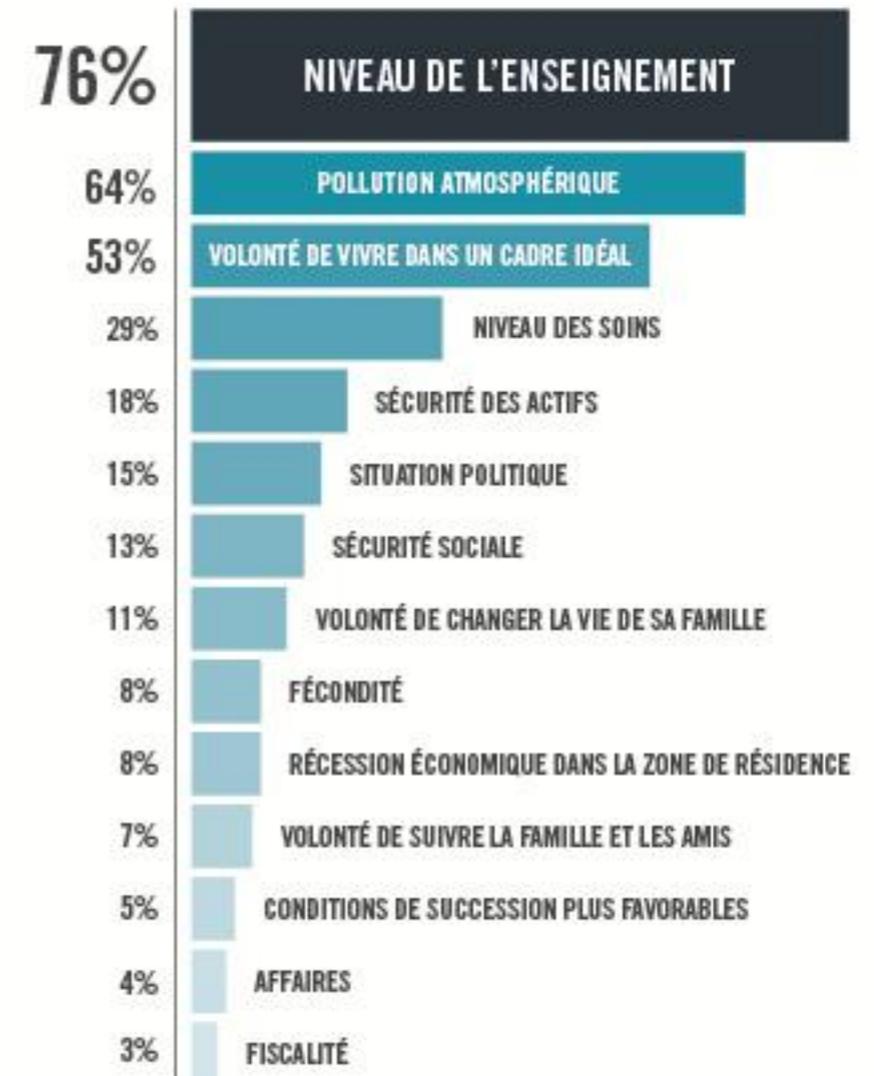
Jérôme FÉLICITÉ – Président de BARNES Suisse

CHINE, LES CHIFFRES CLÉS D'UN MARCHÉ HORS NORME

- La richesse par adulte est passée de 5 410 USD en 2010 à 26 870 USD en 2107
- Richesse totale des ménages : 2^{ème} place pour la Chine derrière les Etats-Unis
- 1/3 des milliardaires technologiques sont en Chine
- Augmentation des prix de l'immobilier 2012-2017 :
 - Pékin : +188 % - Shanghai : +250 % - Shenzhen : +279 %
- Nombreuses nouvelles mesures des autorités chinoises pour freiner les investissements à l'étranger

MOTIVATIONS D'INVESTISSEMENT À L'ÉTRANGER

Plusieurs réponses possibles - Source : BARNES Chine



III

TENDANCES & OPPORTUNITÉS

EUROPE :**LE GRAND ÉCART**

- Impact du Brexit à Londres :
 - Marché calme en 2017 avec légère reprise vs 2016
 - Baisse des prix depuis 2 ans (-20 % en euros constants et -6 % en livres)

- France, l'effet Macron :
 - Retour des investisseurs étrangers en France
 - Hausse des prix à Paris de l'ordre de 20%

- L'Espagne, l'incertitude catalane :
 - Départ en masse des investisseurs étrangers
 - Baisse des prix à Barcelone de l'ordre de 20% (2^{ème} semestre 2017)

EUROPE LE GRAND ÉCART : ZOOM BARCELONE

- Un marché redevenu local → Acquisition de résidences principales
- Segment du marché immobilier actif : de 400 000 € à 1M€
- Chute du nombre de transactions : -30 %
- Le prestige s'affiche à un prix moyen de 7 000 €/m² et l'exception à 10 000 € le m²
- 3 Français sur 10 achètent à Barcelone (la plus importante communauté d'expatriés)
- Les investisseurs étrangers reportent leurs projets d'acquisition vers Madrid et les Baléares



“ Entre incertitude et expectative, Barcelone continue d’offrir de nombreux atouts. Deuxième ville d’Espagne, nous espérons que cet attrait supplantera les difficultés actuelles et ouvrira de belles opportunités d’investissement ”

Emmanuel VIRGOULAY – Directeur Associé BARNES Barcelone

LES ÉTATS-UNIS : RETOUR DE LA CONFIANCE

- L'élection de Donald Trump n'a pas impacté le marché immobilier
- Nouveau plan fiscal abaissant les taxes des particuliers et des entreprises
- Annonce d'une grande réforme sur les infrastructures (transports, ponts, routes...)
- Impact des catastrophes climatiques :
 - Incendies géants en Californie
 - Passage de l'ouragan Irma en Floride
 - Opposition avec l'Europe sur le Plan Climat

LE RESTE DU MONDE

- Le Japon : une distribution de la richesse plus égale que dans tout autre pays développé : 3^{ème} place du palmarès des plus grandes fortunes mondiales
- L'Inde : Prévisions de croissance pour l'Inde en 2018 de 7,4% - 340 000 Indiens sont dans le top 1% mondial des détenteurs de fortune personnelle
- Russie : Après une augmentation rapide de la richesse des ménages, le niveau est aujourd'hui à peine supérieur à celui de 2006 en raison de la dépréciation du rouble
- Australie : 1 728 000 personnes dans le top 1% des détenteurs de richesse mondiale
- Afrique du Sud : Patrimoine majoritairement constitué d'actifs financiers (64 %) mais marché immobilier actif grâce à des prix peu élevés
- Brésil : dans un contexte de crise économique, renforcement des inégalités avec 1% des Brésiliens qui possèdent 44 % de la richesse du pays

IV

PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES

BARNES WARBURG CITY INDEX 2017

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

LISTE DES INDICATEURS



ASPECTS PRATIQUES

Accès aux meilleures écoles
Connectivité dans le transport aérien
Sécurité personnelle
Empreinte écologique



ASPECTS ÉMOTIONNELS/AFFECTIFS

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



ASPECTS FINANCIERS

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

N°1 NEW YORK

- La ville la plus plébiscitée au monde en matière d'investissement immobilier
- C'est un marché de report du Brexit
- Ville en fort développement immobilier
- La demande est supérieure à l'offre



N°1 NEW YORK

Un marché d'acheteurs :

- Baisse des prix sur les immeubles très haut de gamme
- Une forte compétition sur les biens inférieurs à \$5,000,000 (4 100 000 €)
- Nombreux programmes neufs de luxe (53 West 53 by Jean Nouvel par exemple)
- De nouveaux quartiers en plein essor (Astoria et la portion sud du Grand Concourse dans le Bronx)
- Large choix à New York City (Manhattan, Brooklyn, Bronx, Queens et Staten Island) : 13 000 biens en vente début 2018 dont 1 000 à plus de \$5M (4 100 000 €)

Les biens les plus recherchés :

- Les appartements occupant tout un étage
- Les maisons de ville
- Les appartements avec vue sur Central Park
- Les biens inférieurs à 5M\$ (4 100 000 €)

N°1 NEW YORK

La clientèle :

- Les acheteurs internationaux les plus actifs proviennent d'Asie, principalement de Chine, d'Australie et d'Amérique du Sud
- La clientèle européenne revient peu à peu

Le marché de l'immobilier de prestige :

- 901 transactions de plus de \$5M (4 100 000 €) en 2017 dans un marché stable (source Acris)
- Plus de \$50,000 le m² (41 000 €) pour les biens d'exception (ultra-luxe) – jusqu'à \$90,000 le m² (73 780 €)
- Le prix moyen au m² du haut de gamme : \$20,000 (16,395 €)

N°1 NEW YORK EXEMPLE



LE MARCHÉ DE NICHE DES BROWNSTONES

- Biens vendus 2016 & 2017 : 285 townhouses (Maisons de ville/Hôtels Particuliers)
- Prix moyen au m² : \$ 19,305 (15 826 €)
- Surface moyenne : 440 m²

N°1 NEW YORK EXEMPLE DE BIEN VENDU

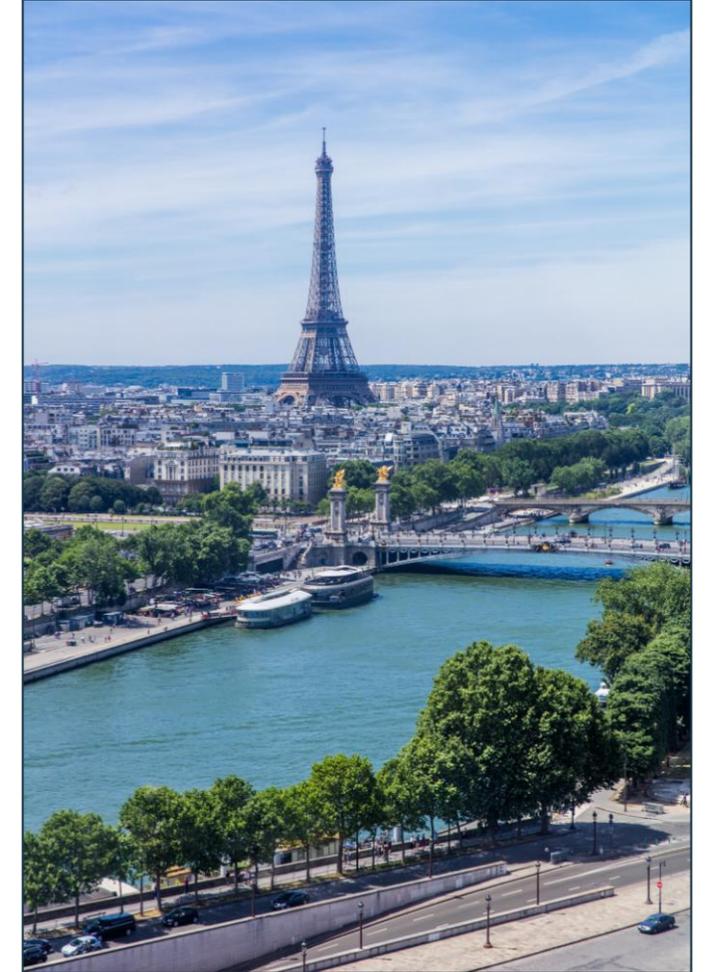


35 SUTTON STREET

- Maison de 160 m² avec 320 m² de constructibles
- Quartier Brooklyn, Greenpoint
- Bien vendu 1 500 000 € en 2017 (acheté 900 000 € en 2014)
- Nationalité vendeur : Française (restaurateur)
- Nationalité acquéreur : Américaine

N°2 PARIS

- Un marché en forte hausse de près de 20 % depuis 2 ans
- Une clientèle HNWI en provenance du monde entier
- Demande supérieure à l'offre pour les biens sans défaut
- Marché de report du Brexit



N°2 PARIS

Les biens les plus recherchés :

- Appartements et hôtels particuliers situés dans l'Ouest parisien et dans le cœur de Paris (1/2/3/4/5/6/7/8^{ème} arrondissements)
- L'Est parisien et le Marais attirent une clientèle plus jeune
- Les UHNWI recherchent de grands volumes assortis de prestations exceptionnelles et de services de qualité

La clientèle :

- Clientèle internationale en provenance de tous les continents

Le marché de l'immobilier de prestige

- Engouement pour de nouveaux quartiers (Bastille, le XII^e, Abbesses et Batignolles)
- Tendance des prix à la hausse (+10 % en 2017)

N°2 PARIS

NOMBRE DE VENTES BARNES

- Une augmentation du nombre de ventes sur Paris et Région parisienne de 15,6 % (volume)
 - Explosion du nombre de ventes entre 1 et 4M€ : 22,5 %
 - Retour des étrangers qui représentent jusqu'à 33 % des ventes dans certains arrondissements

PARIS/RP*	2015	2016	2017	var. 16/17
PRIX < 1M€	352	341	365	7 %
PRIX 1 < 2M€	315	390	487	24,9 %
PRIX 2 < 4M€	74	84	94	11,9 %
PRIX + 4M€	17	23	25	8,7 %
Total	758	838	969	15,6 %

* 92/94/78

N°2 PARIS

NOMBRE DE BIENS MIS EN VENTE

- L'offre (nombre de biens mis en vente BARNES) « Paris intra muros » a augmenté de 1,2 % en 2017 vs 2016

	Offre Paris /RP*	Offre PARIS INTRA MUROS		
		Total	04/01/2017	08/01/2018
BARNES	649	329	333	1,2 %
Féau	413	373	303	-18,8 %
Coldwell B.	222	164	122	-25,6 %
Consultant	217	115	129	12,2 %
Sotheby's	174	117	117	0 %
Breteuil	172	146	171	17,1 %
Emile Garcin	138	140	99	-29,3 %
Junot	91	56	84	50 %
John Taylor	44	39	44	12,8 %
Total	2 120	1 479	1 402	-5,2 %

* 92/94/78

N°2 PARIS EN 2017

LE PHÉNOMÈNE DES VENTES ÉCLAIRS

74 ventes éclairs (ventes réalisées en moins d'une semaine) à Paris et en région parisienne en 2017:

Exemples :

- **PARIS 2^{ème} Vivienne** – Appartement de 93 m² - **1 385 000 €** - Vendu en 3 jours
- **PARIS 3^{ème} Rambuteau** : Appartement de 149 m² en étage élevé – **2 100 000 €** - Vendu en moins de 48H au prix du mandat
- **PARIS 5^{ème} Bièvre** : Appartement de 118 m² au 4^{ème} étage – **1 780 000 €** - Vendu en 2 jours
- **PARIS 6^{ème} Mazarine** : Appartement de 125 m² loi carrez au 2^{ème} étage – **2 050 000 €** - Vente en 3 jours
- **PARIS 14^{ème} Daguerre** : Maison de 200 m² avec jardin – **2 575 000 €** - Vente au prix du mandat en 7 jours
- **PARIS 16^{ème} Raymond Poincaré** : Appartement de 223 m² au 3^{ème} étage – **3 150 000 €** - Vendu au prix du mandat en 3 jours
- **PARIS 17^{ème} Marguerite** : Appartement de 189 m² au 2^{ème} étage – **2 260 000 €** - Vendu au prix du mandat en 24H
- **PARIS 20^{ème} Avron** : Duplex dernier étage de 165 m² avec terrasse – **1 500 000 €** - Vente au prix du mandat en 24H
- **NEUILLY Mairie** – Duplex de 181 m², comme une maison – **2 520 000 €** - Vendu au prix du mandat en une visite
- **ASNIÈRES Château** – Maison de ville avec jardin – **1 610 000 €** - Vendue en un jour

N°2 PARIS

EXEMPLE DE BIEN VENDU



PARIS IV^E – ILE SAINT-LOUIS

- Appartement de 100 m² dans un bel immeuble XVII^e
- 3^{ème} étage
- Deux chambres
- Bien vendu 1 650 000 € soit 16 500 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Allemande

N°2 PARIS

EXEMPLE DE BIEN VENDU

PARIS VII^E – CHAMP-DE-MARS

- Appartement de 156 m²
- 4^{ème} et dernier étage
- Deux chambres
- Vue Champ-de-Mars et Dôme des Invalides
- Bien vendu 3 150 000 € soit environ 20 000 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Française

N°2 PARIS

EXEMPLE DE BIEN VENDU



PARIS VIII^E – PLACE DES TERNES

- Appartement de 212 m²
- 4^{ème} étage
- Vue dégagée et balcon
- Trois chambres
- Bien vendu 2 600 000 € soit 12 264 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Suisse

N°2 PARIS

EXEMPLE DE BIEN VENDU



NEUILLY PARMENTIER

- Appartement de 288 m²
- 5^{ème} étage
- Bien vendu 2 860 000 € en 3 jours soit 10 000 € le m²
- Nationalité vendeur : Français (institutionnel)
- Nationalité acquéreur : Famille revenant de Londres

N°3 LONDRES RÉSISTE

- Londres résiste au Brexit car atterrissage en douceur et comportement de statu quo des propriétaires
- La clientèle internationale reste présente
- La baisse de la £ crée une opportunité de change pour les investisseurs en € et en \$
- En 2017, la baisse générale des prix serait inférieure à 5 % en £ et de l'ordre de 10 % en € constants



N°3 LONDRES RÉSISTE

Les biens les plus recherchés :

- Un appartement traversant en étage élevé avec ascenseur privatif
- Les maisons sur 5 étages avec jardin

Ces deux types de biens doivent disposer d'une adresse prestigieuse

La clientèle :

- Les acquéreurs sont, dans l'ordre de représentation, en provenance du Moyen-Orient, d'Asie et d'Europe
- La plupart des clients négocie entre 5 et 10 % par rapport au prix de présentation dans un contexte de légère reprise des transactions (+10 % 2017 vs 2016) – (source London Association of Realtors)

Le marché de l'immobilier de prestige :

- Le prix moyen des maisons s'affiche à £20,000 (22 500 €)
- Le prix moyen des appartements : £18,000 (20 250 €)

N°3 LONDRES

EXEMPLE DE BIEN VENDU



THE HERON – CITY OF LONDON

- Appartement de 187 m²
- 32^{ème} étage
- Vue panoramique sur la City
- Deux chambres
- Bien vendu 3 207 000 € soit 17 110 € le m²
- Nationalité vendeur : Anglaise
- Nationalité acquéreur : Française

N°4 LOS ANGELES

- Ville en forte expansion notamment le quartier de Downtown
- De nombreuses entreprises High-Tech s'y installent (on parle de Silicon Beach)
- Les prix sont orientés à la hausse (environ 4 % en moyenne)
- Demande supérieure à l'offre pour Santa-Monica et Venice



N°4 LOS ANGELES

Les biens les plus recherchés :

- Grandes résidences familiales dans les banlieues chics (Beverly Hills et Bel Air)
- Un bien avec vue sur la Skyline

La clientèle :

- Internationale et américaine (notamment texane)

Le marché de l'immobilier de prestige :

- Environ 30M\$ (24 600 000 €) pour une maison de 900 m² avec 2 000 m² 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°4 LOS ANGELES

EXEMPLE DE VENTE

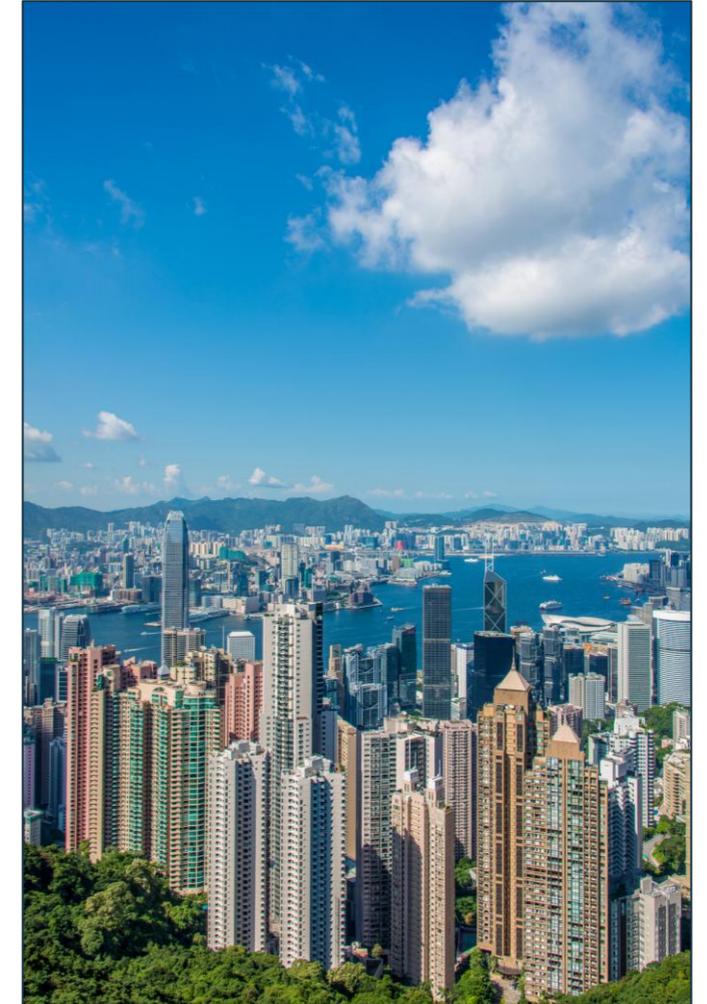


PACIFIC PALISADES

- Maison de 259 m²
- Vue sur les montagnes de Santa-Monica
- Cinq chambres
- Bien vendu 2 420 000 € soit 9 380 € le m²
- Nationalité vendeur : Américaine
- Nationalité acquéreur : Américaine

N°5 HONG KONG

- Poumon économique de l'Asie
- Hong Kong permet aux Chinois fortunés de préserver leurs avoirs contre une éventuelle dévalorisation du Yuan
- Les perspectives de plus-values attendues en 2018 sont de l'ordre de 10 %
- Hong Kong est considérée comme la ville la plus chère au monde



N°5 HONG KONG

Les biens les plus recherchés :

- Appartements familiaux avec vue mer
- Les maisons situées à Happy Valley (zone résidentielle de Hong Kong)

La clientèle :

- Internationale et majoritairement chinoise

Le marché de l'immobilier de prestige :

- Les prix sont orientés à la hausse d'environ 4 %
- Le prix moyen peut atteindre \$40,000 (32 790 €)
- 80 % du parc immobilier est constitué d'appartements

V

RÉSIDENCES SECONDAIRES : LES DESTINATIONS EN VOGUE



TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER

CÔTE D'AZUR
(Cannes – Saint-Tropez)



LES BALÉARES



PORTO CERVO



PALM BEACH

LES HAMPTONS



TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER FOCUS : LA CÔTE D'AZUR - CANNES

Les biens les plus recherchés :

- Les propriétés avec vue mer situées sur les hauteurs de Cannes et au Cap d'Antibes
- Les penthouses situés sur la Croisette
- Les villas de l'arrière-pays cannois : Mougins, Valbonne jusqu'à Saint-Paul-de-Vence

La clientèle :

- Internationale : les Américains sont de retour et les Européens du Nord, très présents

Le marché de l'immobilier de prestige :

- Le prix est en hausse de 2 %
- Prix moyen pour une villa : 30 000 € le m²
- Prix moyen pour un appartement : 20 000 € le m²

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER EXEMPLE DE BIEN VENDU À CANNES



MOUGINS

- Mas du XVIII^e de 270 m²
- Entièrement rénové
- Terrain de 4 531 m²
- Quatre chambres
- Vue panoramique sur la Méditerranée et l'Estérel
- Bien vendu 3 100 000 €
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Britannique

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER EXEMPLE DE BIEN VENDU À CANNES



CANNES – SECTEUR CALIFORNIE

- Appartement de 160 m² avec 40 m² de terrasses
- Trois chambres
- Vue mer panoramique
- Dans résidence avec piscine et parc classé
- Bien vendu 1 850 000 € soit 11 500 € le m²
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Française



TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER FOCUS : LA CÔTE D'AZUR – SAINT-TROPEZ

Les biens les plus recherchés :

- Les biens situés en centre-village
- Les villas closes avec jardin et vue mer, à l'abri des regards
- Les propriétés dans les domaines sécurisés de Saint-Tropez et dans les alentours proches

La clientèle :

- Internationale avec une montée en puissance des Européens de l'Est (Hongrois, Polonais...)

Le marché de l'immobilier de prestige :

- Les prix sont repartis à la hausse (+15 %) après 10 années de baisse
- Prix moyen pour une villa : 40 000 € le m²
- Prix moyen pour un appartement : 20 000 € le m²



TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER EXEMPLE DE BIEN VENDU À SAINT-TROPEZ



SAINT-TROPEZ – PROCHE DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

- Villa de 180 m²
- Belle vue mer
- Quatre chambres
- Terrain de 1 214 m²
- Bien vendu 3 650 000 € soit environ 20 000 € le m²
- Nationalité vendeur : Industriel Français
- Nationalité acquéreur : Français vivant en Belgique



TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

ALPES FRANÇAISES
(Megève, Chamonix,
Courchevel, Méribel)



ALPES SUISSES
(Gstaad, Verbier, Crans-Montana)



ASPEN



ALPES AUTRICHIENNES
(Lech Zürs, Kitzbühel)

JACKSON HOLE



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

Tendances :

- Reprise certaine du marché du luxe, maintenant que la période de correction des prix est terminée
- Forts ajustements des prix depuis 2011, parfois de 25 ou 30 %, surtout dans le haut de gamme. Les prix sont au bon niveau à présent
- Hausse du franc suisse en janvier 2015 (mais euro devenu fort depuis l'été 2017)
- Des taux d'intérêt qui restent bas
- La baisse des prix rend les biens plus accessibles aux Suisses
- La fiscalité est moins attractive mais les valeurs de fond de la Suisse sont toujours recherchées
- Influx d'étrangers réduit



TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE FOCUS : LES ALPES SUISSES

Les stations :

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

Projets en cours pour Saint-Moritz et Zermatt



TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE FOCUS : LES ALPES SUISSES

Reprise du marché :

- Baisse des prix
- Investissements dans l'infrastructure
 - Equipements de remontée mécanique
 - Pistes
 - Accès aux stations
 - Centre de glace d'Ycoor (Crans-Montana)
 - Nouveau centre sportif (Verbier)
 - Dance-floor au sommet des pistes (Cry d'Er, Crans-Montana)
 - 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

- Développement d'activités tout au long de l'année
 - Golf classique ou sur neige, VTT, parapente, rafting, polo classique ou sur neige, équitation...)
 - Festivals de musique (Verbier et Gstaad), jumping (Verbier)
- Ecoles internationales de qualité
 - le Rosey à Gstaad, le Lémania à Verbier ou le Régent à Crans-Montana

Le marché de l'immobilier de prestige* :

- Gstaad : prix moyen des chalets : 50 000 CHF (42 410 €) le m²
- Verbier : prix moyen des chalets : 35 000 CHF (29 690 €) le m²
- Crans-Montana : prix moyen des chalets : 30 000 CHF (25 445 €) le m²

(*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 EXEMPLE DE BIEN VENDU



CRANS-MONTANA

- La plus grande propriété de Crans-Montana
- Sur 2 hectares, 4 chalets dont un « en nid-d'aigle » accessible par funiculaire
- Nationalité vendeur : Française
- Nationalité acquéreur : Suisse

TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

EXEMPLE DE BIEN VENDU



VERBIER

- Chalet sur 3 niveaux
- 6 chambres
- Terrain d'environ 1 500 m²
- Bien vendu 9,500,000 CHF € soit 8 060 000 €
- Nationalité vendeur : Suisse
- Nationalité acquéreur : Française

VI

DESTINATIONS À SUIVRE

01. **BUDAPEST, Hongrie**

02. **ATHÈNES, Grèce**

03. BERLIN, Allemagne

04. MONTRÉAL, Québec

05. VIENNE, Autriche

06. GENÈVE, Suisse

07. ZURICH, Suisse

08. BRUXELLES, Belgique

09. LISBONNE, Portugal

10. MONACO

11. BIARRITZ, France

12. **PORTO-VECCHIO, France**

13. HO CHI MINH VILLE, Vietnam

14. MEXICO, Mexique

15. MARRAKECH, Maroc

16. ILE MAURICE

17. TORONTO, Canada

18. **MIAMI, Etats-Unis**

19. PUNTA DEL ESTE, Uruguay

20. LE CAP, Afrique du Sud



1. FOCUS BUDAPEST

LES CHIFFRES DE L'ÉCONOMIE HONGROISE

- Capital : Budapest
- Taille : 93.030 km²
- Chef de l'état : Janos ADER
- Chef du gouvernement : Le premier ministre Vikto ORBAN
- Système politique : Démocratie parlementaire
- Date des prochaines élections présidentielles : 2022
- Date des prochaines législatives : 2018
- Devise : le Forint (HUF) – 1 forint = 0,003234 euro



Chiffres du développement économique et social

Années	1980	1990	2000	2016
PIB par habitant (en €)			3 784	10 479
Inflation	9,30%	29,00%	9,80%	0,40%
Population (en millions)	10,75	10,38	10,21	9,82
Population urbaine	64,20%	65,80%	64,60%	71,70%
Espérance de vie (en année)	69,1	69	71,3	76

Source : Oxford Economics 4 décembre 2017

1. FOCUS BUDAPEST

PRÉVISIONS

Long-Term Forecast for Hungary

(Average annual percentage change unless otherwise stated)

	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
GDP	-0.2	1.9	2.7	1.9
Consumption	-1.6	1.0	3.0	1.6
Investment	-2.5	3.8	2.6	1.9
Government Consumption	-0.3	1.8	0.5	1.4
Exports of Goods and Services	7.9	5.2	5.6	3.0
Imports of Goods and Services	5.6	4.5	5.5	3.2
Unemployment (%)	8.7	9.4	4.2	4.4
Consumer Prices	5.4	2.2	2.3	2.6
Current Balance (% of GDP)	-4.3	2.3	4.0	3.8
Exchange Rate (vs US\$)	195.3	232.4	266.5	252.7
General Government Balance (% of GDP)	-5.4	-3.0	-2.3	-1.9
Short-term Interest Rates (%)	7.6	4.3	0.6	2.1
Long-term Interest Rates (%)	7.7	5.9	2.8	4.1
Working Population	-0.1	-0.4	-0.2	-0.3
Labour Supply	-0.1	1.5	0.9	0.1
Participation Ratio	64.1	67.4	73.0	75.4
Labour Productivity	0.7	-0.5	1.1	2.0

Source : Oxford Economics 4 décembre 2017

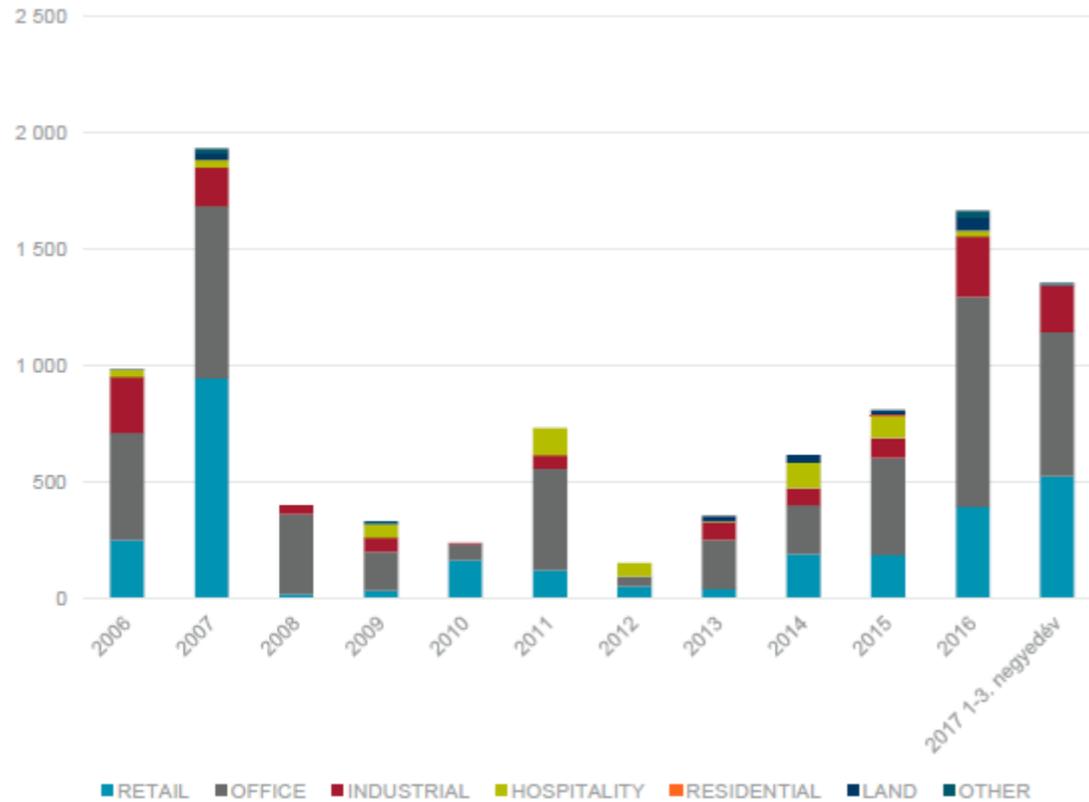
LES ACTIONS EN HONGRIE

- Levée de fonds de l'UE en 2018
- Augmentation du volume du financement bancaire
- 5 % de TVA sur l'immobilier résidentiel jusqu'en 2019
- Infrastructure en développement

1. FOCUS BUDAPEST

MARCHÉ IMMOBILIER COMMERCIAL

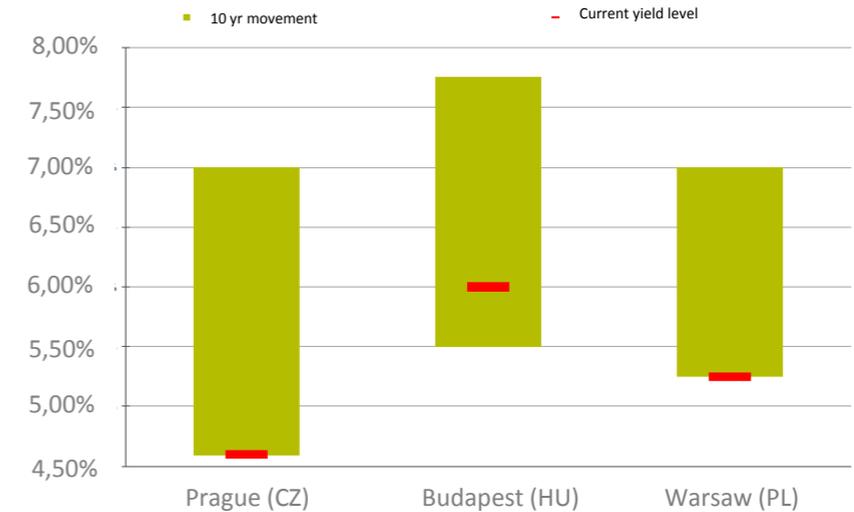
VOLUME D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER PAR SECTEUR 2006-2017 H1 - € 1 000 000



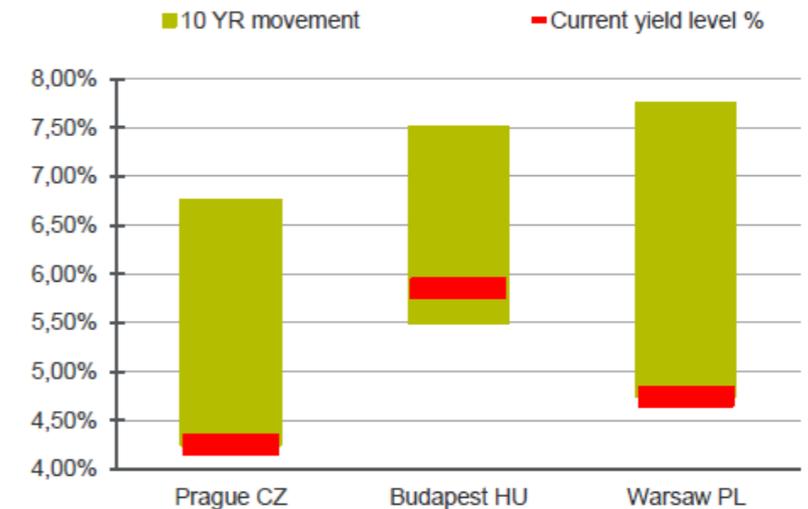
Source: Cushman&Wakefield BP Presentation 2017 Q3

RENDEMENT / SECTEUR

Office market – 2017. Q3



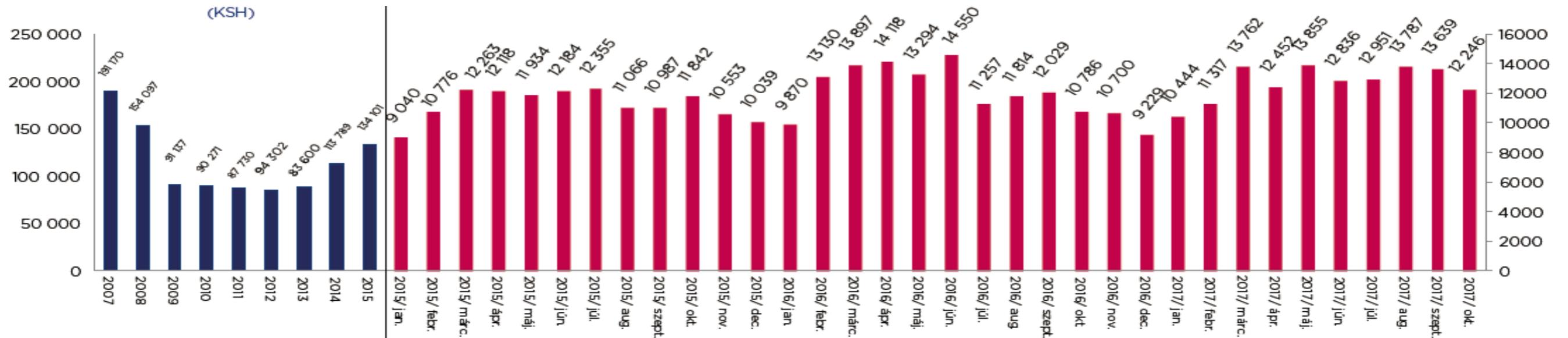
Prime shopping malls – 2017. Q3



1. FOCUS BUDAPEST

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

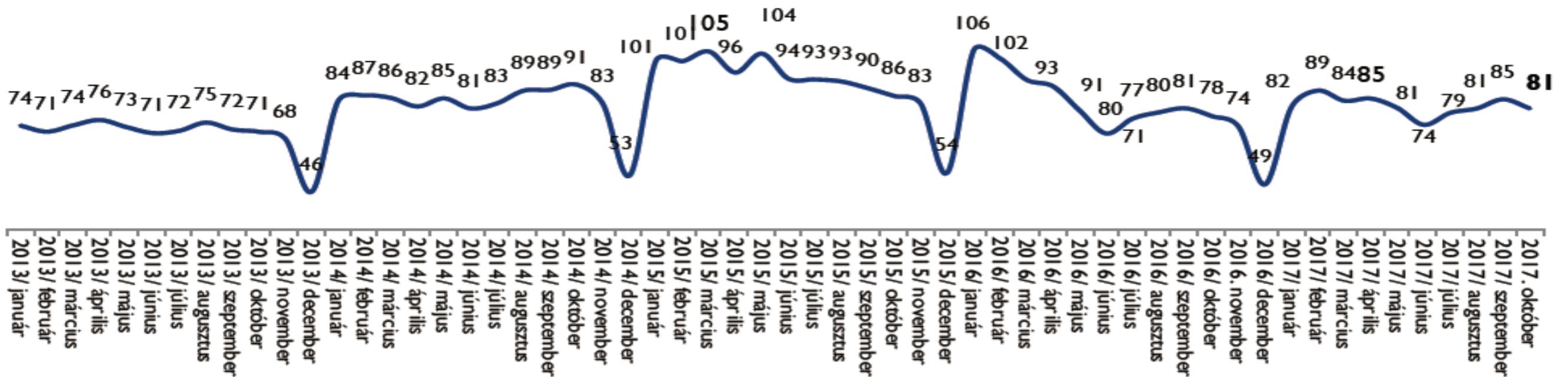
VOLUMES DES TRANSACTIONS DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN HONGRIE



1. FOCUS BUDAPEST

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

VOLUMES DES DEMANDES EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN HONGRIE



1. FOCUS BUDAPEST

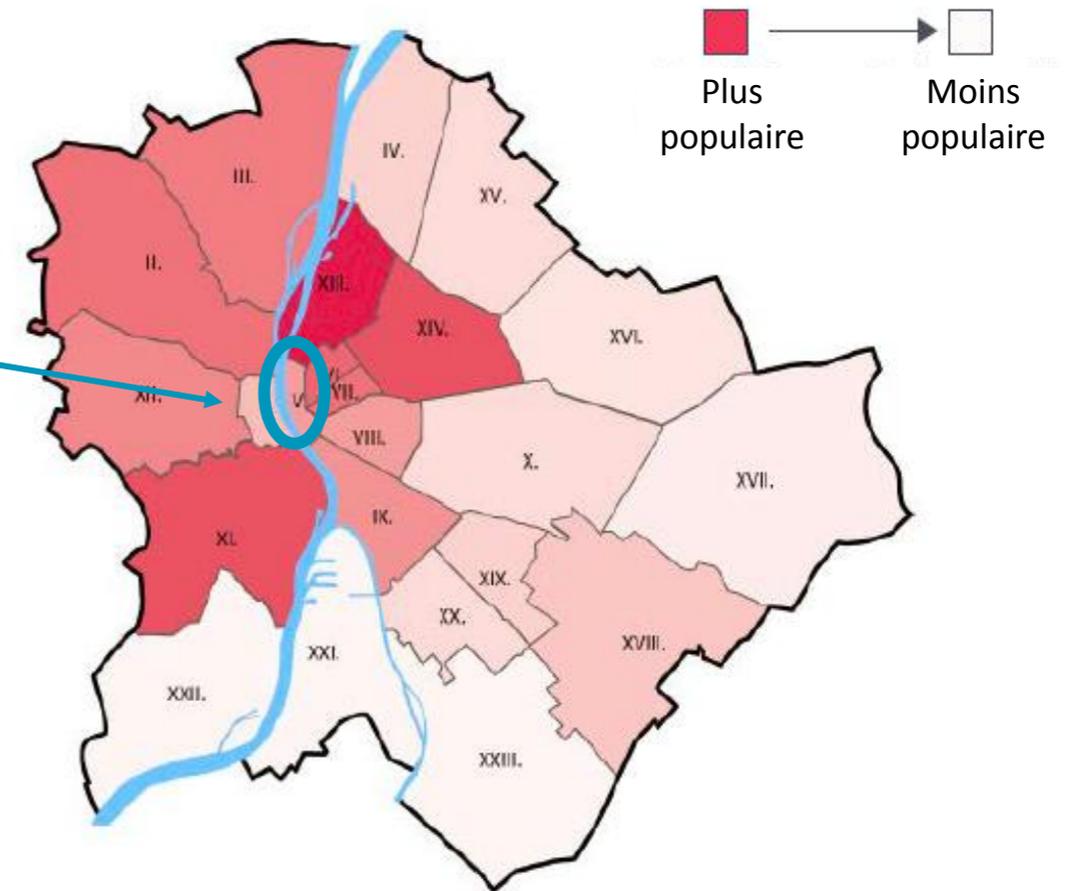
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

DEMANDE / DISTRICT BUDAPEST

DISTRICT	Sept 2017	Oct 2017
Budapest 01. ker.	10,2%	8,4%
Budapest 02. ker.	15,6%	14,0%
Budapest 03. ker.	12,4%	12,9%
Budapest 04. ker.	7,0%	6,8%
Budapest 05. ker.	10,7%	10,8%
Budapest 06. ker.	16,3%	15,1%
Budapest 07. ker.	16,2%	14,3%
Budapest 08. ker.	11,7%	10,6%
Budapest 09. ker.	12,6%	12,0%
Budapest 10. ker.	5,6%	6,2%
Budapest 11. ker.	16,5%	16,5%
Budapest 12. ker.	13,6%	12,1%
Budapest 13. ker.	18,8%	19,0%
Budapest 14. ker.	16,4%	16,5%
Budapest 15. ker.	7,9%	6,3%
Budapest 16. ker.	6,5%	5,7%
Budapest 17. ker.	4,9%	4,7%
Budapest 18. ker.	8,2%	7,8%
Budapest 19. ker.	6,7%	6,8%
Budapest 20. ker.	5,4%	6,0%
Budapest 21. ker.	3,6%	4,0%
Budapest 22. ker.	3,6%	4,1%
Budapest 23. ker.	2,5%	2,8%

Quartier d'affaires

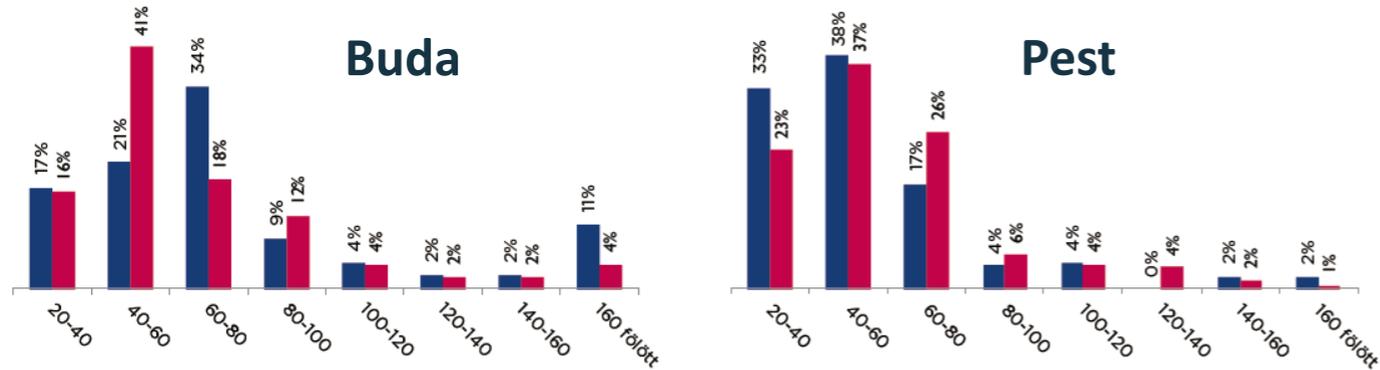
Plus populaire



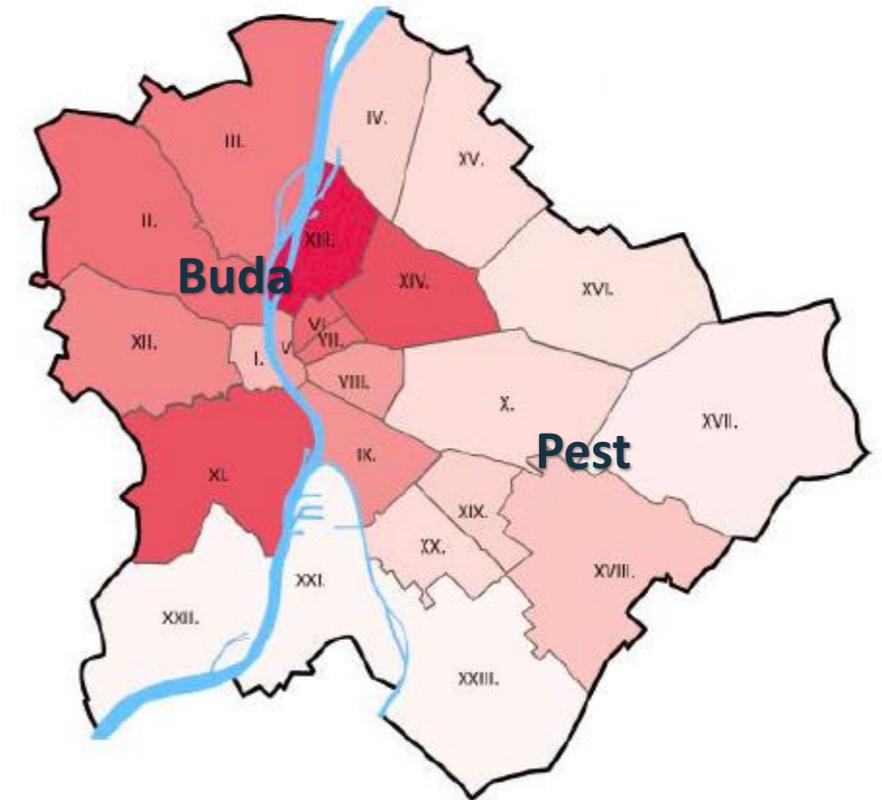
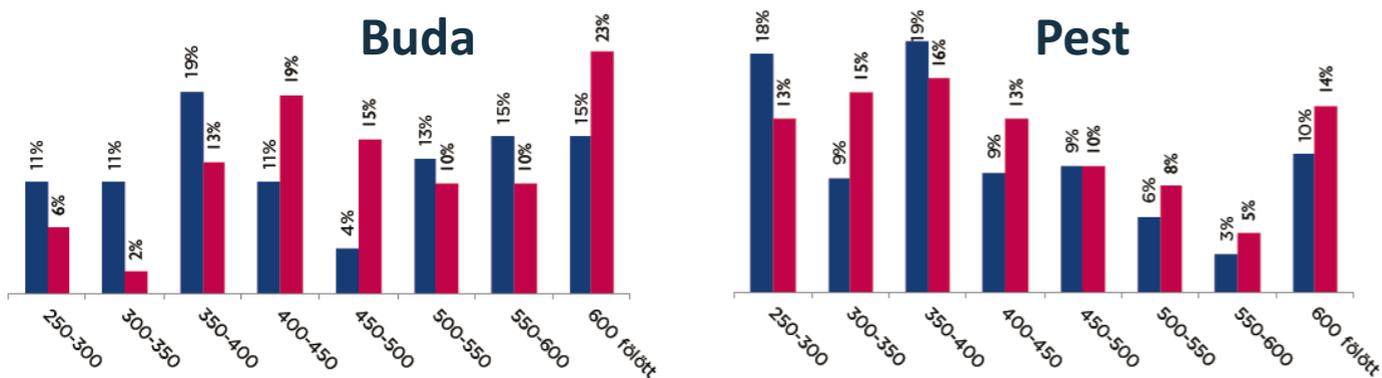
1. FOCUS BUDAPEST

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

TAILLE DE PROPRIÉTÉ MOYENNE (M²)



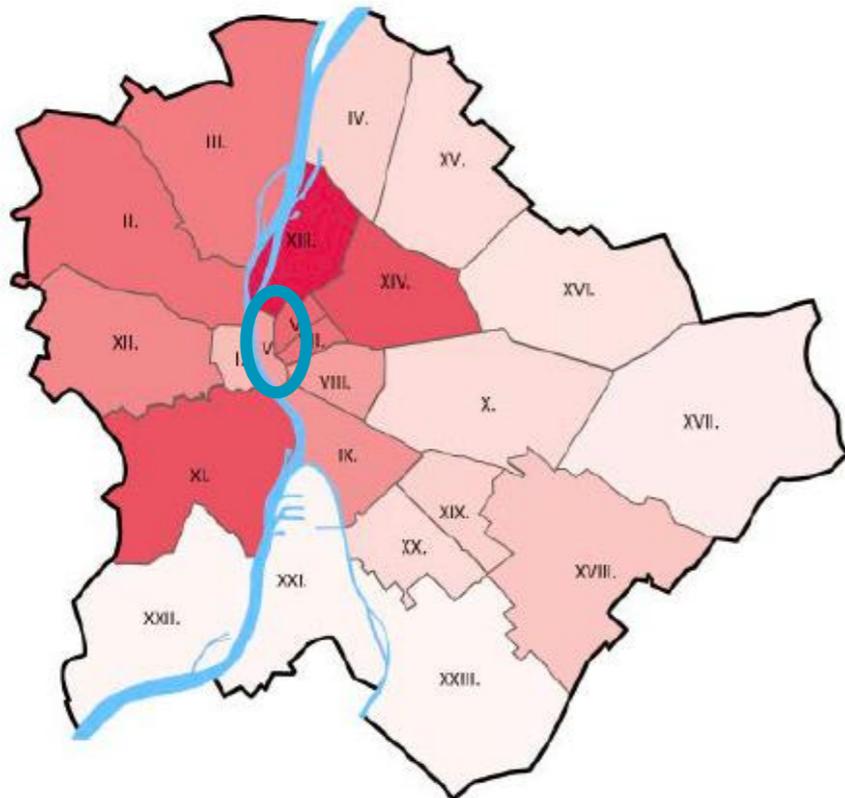
PRIX DE VENTE MOYEN DES PROPRIÉTÉS (en milliers d'UHF / m²)



1. FOCUS BUDAPEST

UNE DESTINATION IDÉALE POUR INVESTIR

CBD – CENTRE-VILLE



- Centre historique
- Environnement prestigieux
- Environ 5 500 € le m² pour des biens résidentiels haut de gamme
- Nombre élevé de transactions

2. FOCUS ATHÈNES

Pourquoi choisir Athènes :

- Pour sa qualité de vie
- Un excellent climat
- Une richesse de la vie culturelle
- Un positionnement idéal entre mer et montagne
- Authenticité de l'architecture dans le centre historique



2. FOCUS ATHÈNES

Un marché d'acquéreurs :

- Les prix repartent à la hausse
- Retour de la stabilité politique (le spectre du Grexit ne plane plus)

La clientèle :

- Les Grecs fortunés (hommes d'affaires et dirigeants de compagnies maritimes)
- De nombreux Européens et des investisseurs du Moyen-Orient et de Chine

Opportunités et perspectives :

- Qualité de construction et services haut de gamme : les sociétés et bureaux d'études techniques grecs figurent parmi les leaders européens



2. FOCUS ATHÈNES

UNE RÉHABILITATION URBAINE SANS PRÉCÉDENT

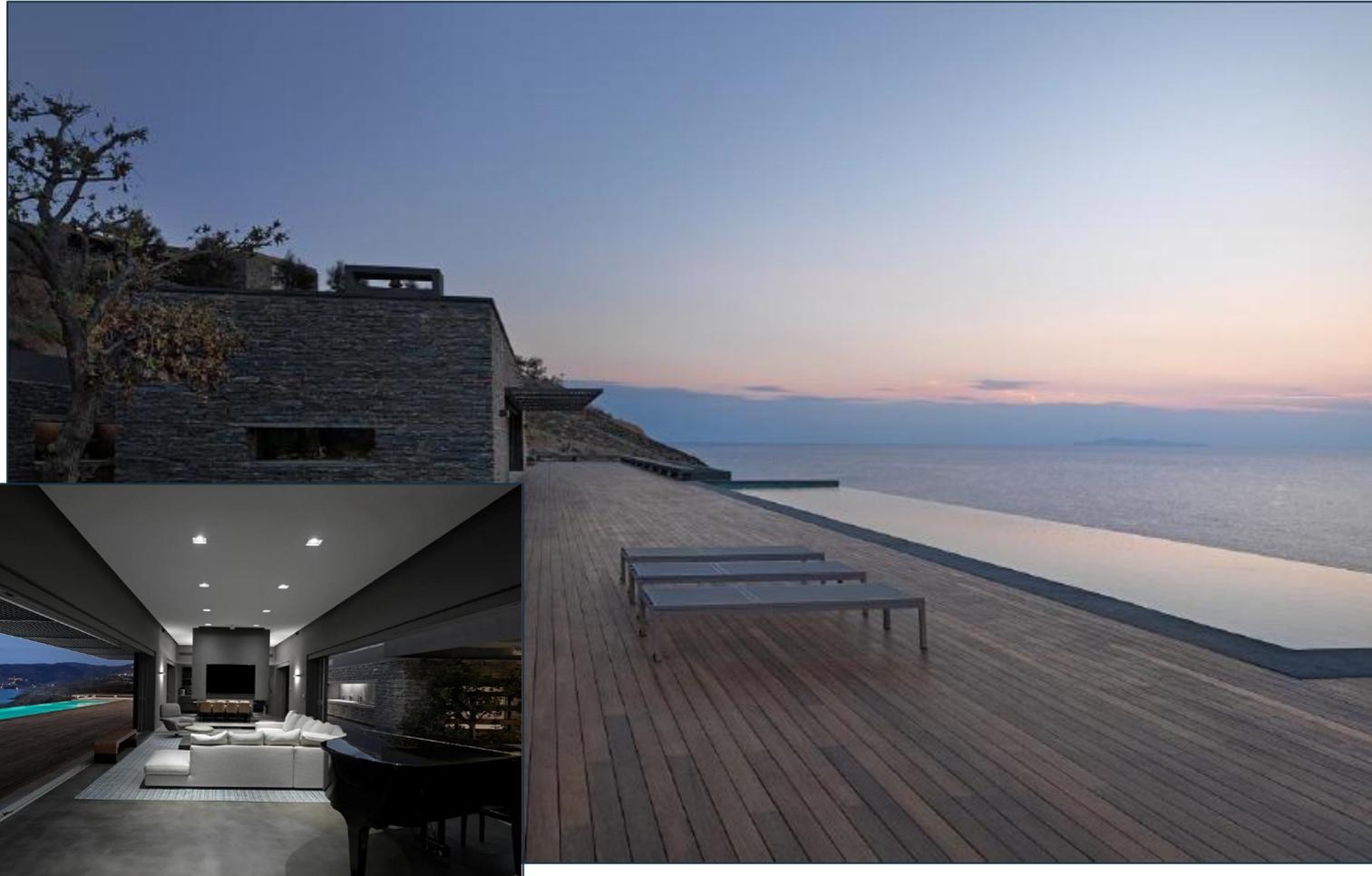
- Le plus grand projet de réaménagement urbain en Europe sur la superficie de l'ancien aéroport d'Hellinikon prévoit la construction d'immeubles d'habitation, d'établissements hôteliers, de musées, de centres culturels, d'un parc urbain et d'un grand port de plaisance



- La reconversion de l'hôtel Hilton en complexe d'appartements de luxe apportera une notoriété prestigieuse à la ville d'Athènes et séduira les personnes fortunées
- La réouverture de l'hôtel Asteras Vouliagmenis sous l'enseigne Four Seasons et l'offre de villas de luxe renforceront la visibilité de la riviera athénienne

2. FOCUS ATHÈNES

EXEMPLE DE BIEN VENDU



DANS UNE DES ILES DE L'ARCHIPEL DES CYCLADES

- Villa d'architecte de 550 m²
- 4 suites de maître
- Accès direct à la mer
- 2 piscines
- Bien vendu entre 3 800 000 € et 4 200 000 €
- Nationalité vendeur : Italienne

12. FOCUS PORTO-VECCHIO

Les biens les plus recherchés :

- Une villa contemporaine avec piscine vue mer et à proximité de la plage
- Un terrain à bâtir idéalement situé
- Une maison à rénover « pieds dans l'eau »

La clientèle :

- Européenne et française pour de la résidence secondaire

Opportunités et perspectives :

- Aménagement des ports de Bonifacio, Santa-Manza et Porto-Vecchio
- Développement de la Balagne

12. FOCUS PORTO-VECCHIO

EXEMPLE DE BIEN VENDU



SUR LES HAUTEURS DE PALOMBAGGIA

- Villa d'architecte d'environ 400 m²
- Terrain de 3 340 m²
- Vue panoramique mer et montagne
- Sept chambres
- Bien vendu 2 600 000 €
- Nationalité vendeur : Française, résident en Suisse
- Nationalité acquéreur : Française, résident en Roumanie

18. FOCUS MIAMI

Pourquoi choisir Miami :

Un environnement dynamique pour l'entrepreneuriat:

- Destination US n°1 pour les start-ups (Kauffman Foundation-2017)
- Population jeune (âge médian 38,2 ans)
- 4^e district des Etats-Unis en matière d'écoles

Un climat fiscal favorable

- Pas d'impôt sur les revenus pour l'Etat de Floride
- Amortissement des revenus locatifs



18. FOCUS MIAMI

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



Le marché des acquéreurs :

- Marché stabilisé depuis 2016
- Une demande et un inventaire en hausse
- Quartiers en vogue depuis 3 ans (Edgewater, Downtown, North Beach)
- De nombreux programmes neufs avec des spécificités uniques et une forte demande
 - Architectes de renommée mondiale (Zaha Hadid, Jean Nouvel, Renzo Piano, Herzog & Demeuron, Norman Foster)
 - Marques de luxes se diversifiant dans immobilier (Aston Martin, Missoni, Porsche, Fendi, Armani)

18. FOCUS MIAMI

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Les biens les plus recherchés

- Les appartements situés en front de baie entre \$1M et \$1.5 (817 000 € et 1 225 000 €)
- Les maisons de 3 chambres dans les quartiers à proximité des écoles
- Des villas haut de gamme au bord de l'eau
- Des programmes neufs de prestige

La clientèle

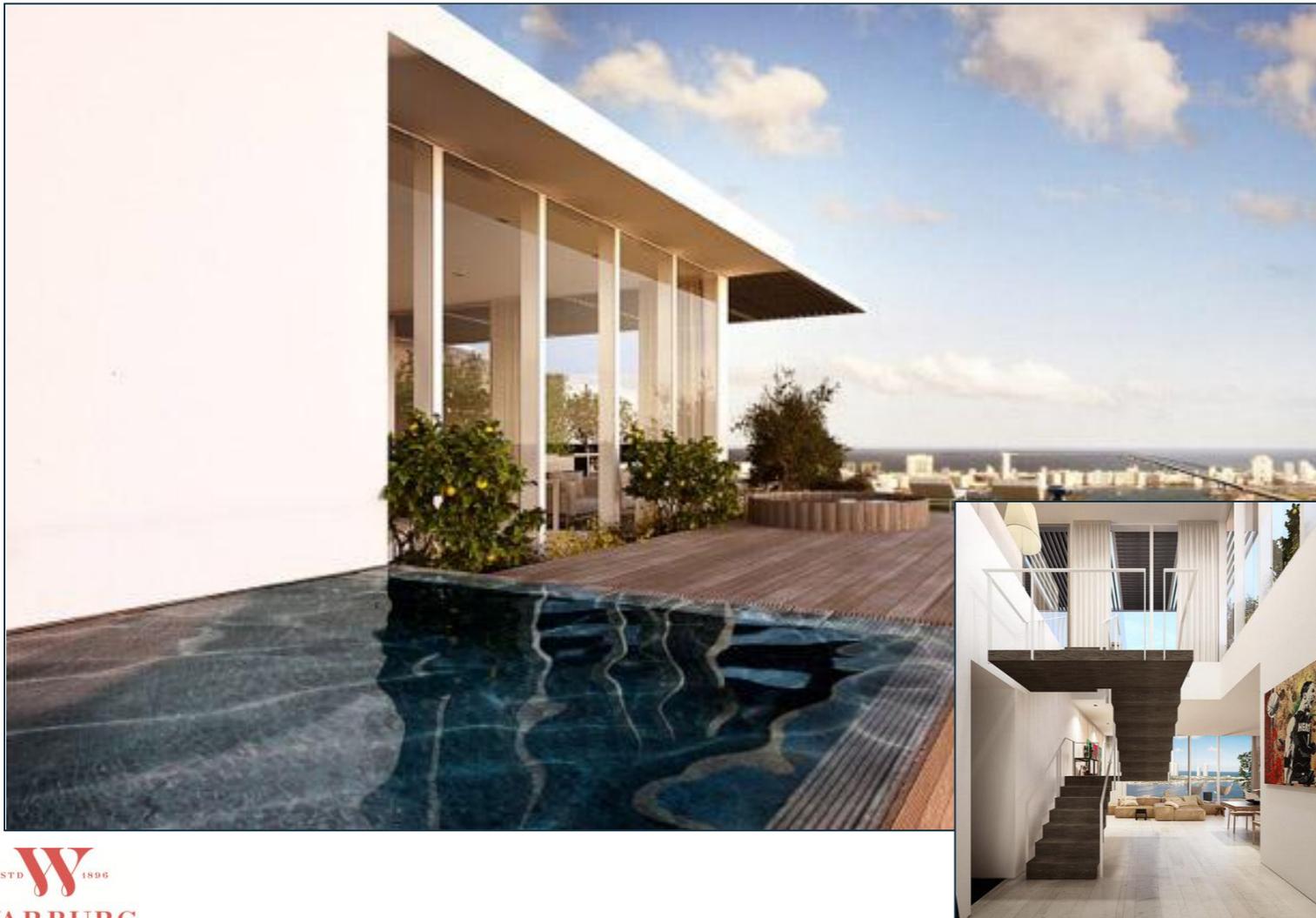
- Nord Est Américaine (New York, Boston), Sud Américaine (Argentine, Colombie, Brésil)
- Les Européens sont de retour (Euro à \$1.20)
- L'arrivée d'investisseurs asiatiques (Chine, Turquie, UAE)

Le marché de l'immobilier de prestige

- Prix au m² stable depuis deux ans (« Buyers Market »)
- \$7000-\$10,000 le m² (5 700 et 8 170 €) pour les biens haut de gamme et \$13,500 à \$22,000 le m² (11 025 et 18 000 €) pour les biens d'exception

18. FOCUS MIAMI

EXEMPLE DE BIEN VENDU



SUR LA BAIE DE MIAMI

- Penthouse de 300 m²
- 4 chambres et 4 salles de bains
- Espaces extérieurs privés lumineux
- Toit-terrasse
- Bien vendu \$3,900,000 (3 185 000 €)
- Nationalité vendeur : Américaine
- Nationalité acquéreur : Sud Africaine

18. FOCUS MIAMI

EXEMPLE DE BIEN VENDU



COCONUT GROVE

- Maison de 200 m²
- 4 chambres et 3 salles de bains
- Piscine
- Terrain de 700 m²
- Bien vendu \$1,200,000 (980 000 €)
- Nationalité vendeur : Argentine
- Nationalité acquéreur : Française

VI

I

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 BRUXELLES
BARNES BUDAPEST
BARNES MONACO
BARNES MADRID
BARNES BARCELONE
BARNES SOTOGRANDE
BARNES PORTUGAL
BARNES GRÈCE
BARNES MARRAKECH
BARNES ISRAËL
BARNES QUÉBEC
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 1^e / VIII^e / XVII^e
BARNES PARIS IX^e / X^e / XVIII^e
BARNES PARIS XVI^e
BARNES PARIS EST (XI^e / XII^e / XIX^e / XX^e)
BARNES VAL DE MARNE

BARNES BOULOGNE
BARNES HAUTS DE SEINE
BARNES NEUILLY
BARNES YVELINES

BARNES LILLE
BARNES BORDEAUX
BARNES LYON
BARNES EVIAN
BARNES NANTES
BARNES PROPRIÉTÉS & CHATEAUX
BARNES PERIGORD
BARNES PROVENCE-LITTORAL
BARNES DEAUVILLE
BARNES LA BAULE
BARNES ILE DE RÉ
BARNES BASSIN D'ARCACHON / PYLA
BARNES CÔTE BASQUE
BARNES CANNES
BARNES SAINT-TROPEZ
BARNES CORSE
BARNES MEGÈVE
BARNES SAINT-GERVAIS
BARNES CHAMONIX
BARNES ANNECY
BARNES MÉRIBEL-COURCHEVEL

BARNES LOCATION
BARNES GESTION LOCATIVE
BARNES HÔTEL
BARNES IMMEUBLE
BARNES PRIVATE OFFICE
BARNES RETAIL
BARNES PROGRAMMES NEUFS



BARNES EN CHIFFRES

- **4,8 milliards d'euros** de biens immobiliers à la vente en France
- **2,9 milliards d'euros** de biens immobiliers vendus en France (49 bureaux), en Suisse (18 bureaux), à Monaco au cours des douze derniers mois
- **1,3 milliards d'euros** de biens vendus à Bruxelles, Londres, Lisbonne, Madrid, Barcelone, Athènes, Marrakech, Tel Aviv, Budapest, Miami, St Barth, New York, Los Angeles, Québec et Ile Maurice (17 bureaux dont la Russie et la Chine)

TOTAL de 4,2 milliards € de biens immobiliers vendus dans le monde

- **36 000 biens à la vente dans le monde dont 4 300** biens en vente en France / **2 400** biens en vente en Suisse / accès à **1 500** biens à vendre à Londres / accès à **25 800** biens à vendre à Miami, New York et Los Angeles / accès à **2 000** biens à vendre au Québec
- **Environ 150 000** acquéreurs dans le monde
- **85 bureaux** et **700** 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