

**THE
WEALTH
REPORT**

Intervenants



Vincent Bollaert
CEO Knight Frank France



Magali Marton
Head of Research
Knight Frank France



Chrystèle Villotte
Head of Living & Care
Knight Frank France



Alison Ashby
Director
Junot Fine Properties



Marie Cameron
Présidente, Head of Valuation &
Advisory
Knight Frank France

The Wealth Report

**Magali
Marton**

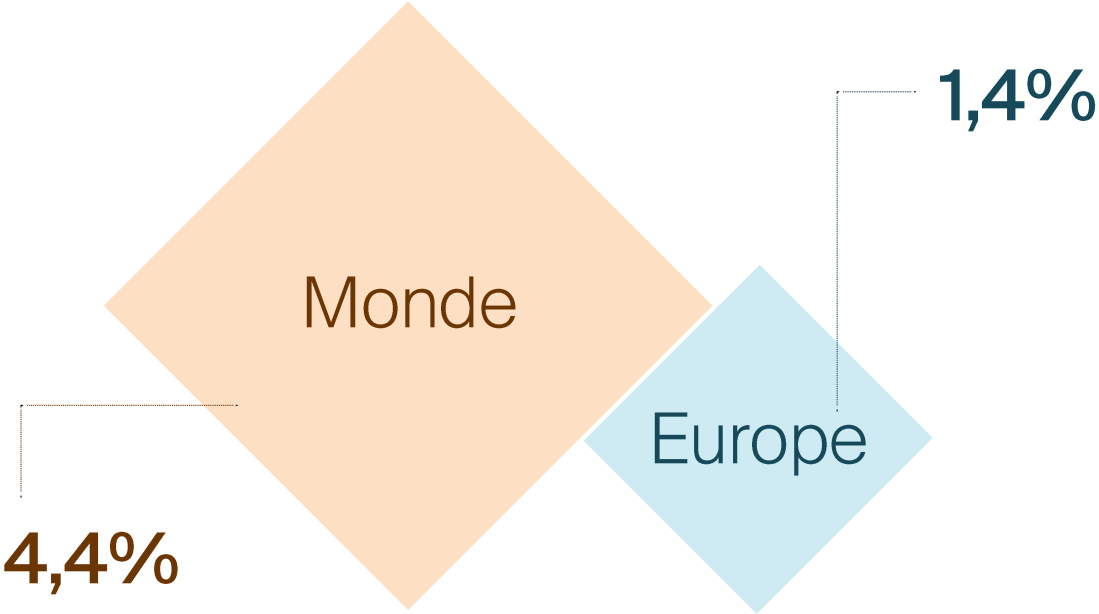
Head of Research
Knight Frank France

Une croissance modérée des grandes fortunes en Europe

Nombre de grandes fortunes dans le Monde
Patrimoine supérieur à 10 millions \$

	2023	2024	100 M\$ et + 2024
Afrique	16 629	19 496	1 464
Asie	814 133	854 465	33 084
Europe	338 366	343 176	16 268
Amérique Latine	56 205	57 036	2 413
Moyen-Orient	46 199	47 437	4 696
Amérique du Nord	922 247	970 401	44 218
Australasie	47 521	49 367	1 918
Monde	2 243 300	2 341 378	104 060

Évolution de la population au patrimoine ≥ 10M\$ par région 2023 vs 2024



La France occupe la 3^{ème} place des grandes fortunes en Europe

POPULATION FORTUNÉE EN EUROPE PAR PAYS – TOP 10 EN EUROPE

	En nombre	En % de la population mondiale
Allemagne	69 798	3,0 %
Royaume-Uni	55 667	2,4%
France	51 254	2,2%
Italie	41 080	1,8%
Espagne	21 275	0,9%
Suisse	14 307	0,6%
Belgique	13 973	0,6%
Pays-Bas	7 315	0,3%
Suède	7 133	0,3%
Autriche	5 168	0,2%

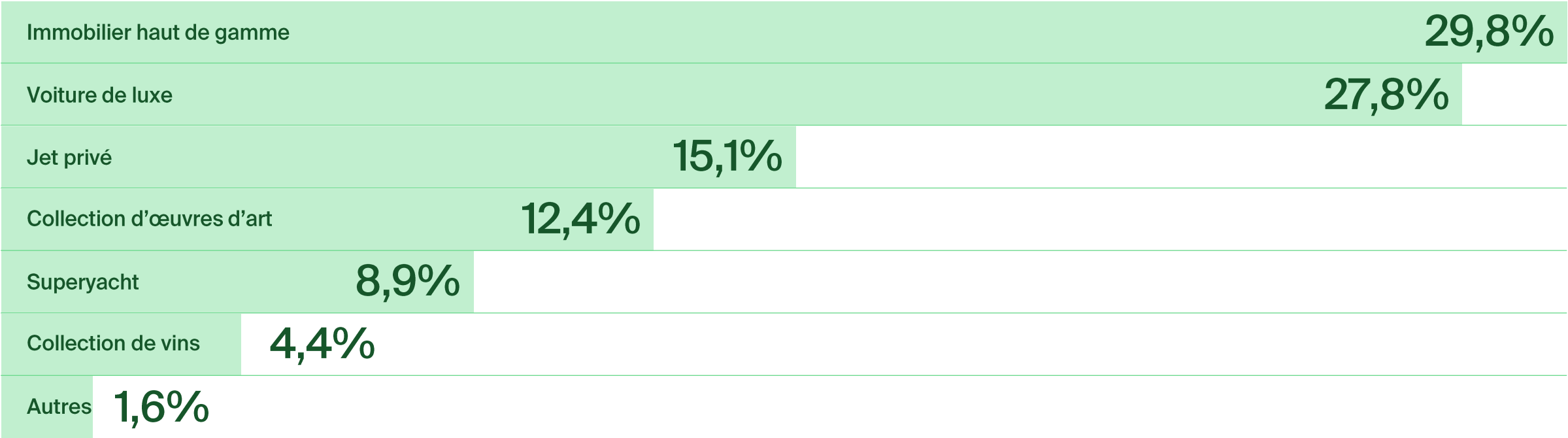
Afrique et Amérique Latine surperforment à horizon 2028

Nombre de personnes grandes fortunes dans le Monde
Patrimoine supérieur à 10 millions \$

	2023	2024	2028	% de variation 2024-2028*
Afrique	16 629	19 496	22 964	↑ 17,8%
Asie	814 133	854 465	928 722	↑ 8,7%
Europe	338 366	343 176	359 624	↑ 4,8%
Amérique Latine	56 205	57 036	62 571	↑ 9,7%
Moyen-Orient	46 199	47 437	50 813	↑ 7,1%
Amérique du Nord	922 247	970 401	1 026 684	↑ 5,8%
Australasie	47 521	49 367	51 963	↑ 5,3%
Monde	2 243 300	2 341 378	2 503 361	↑ 6,9%

La génération Z plébiscite l'immobilier haut de gamme

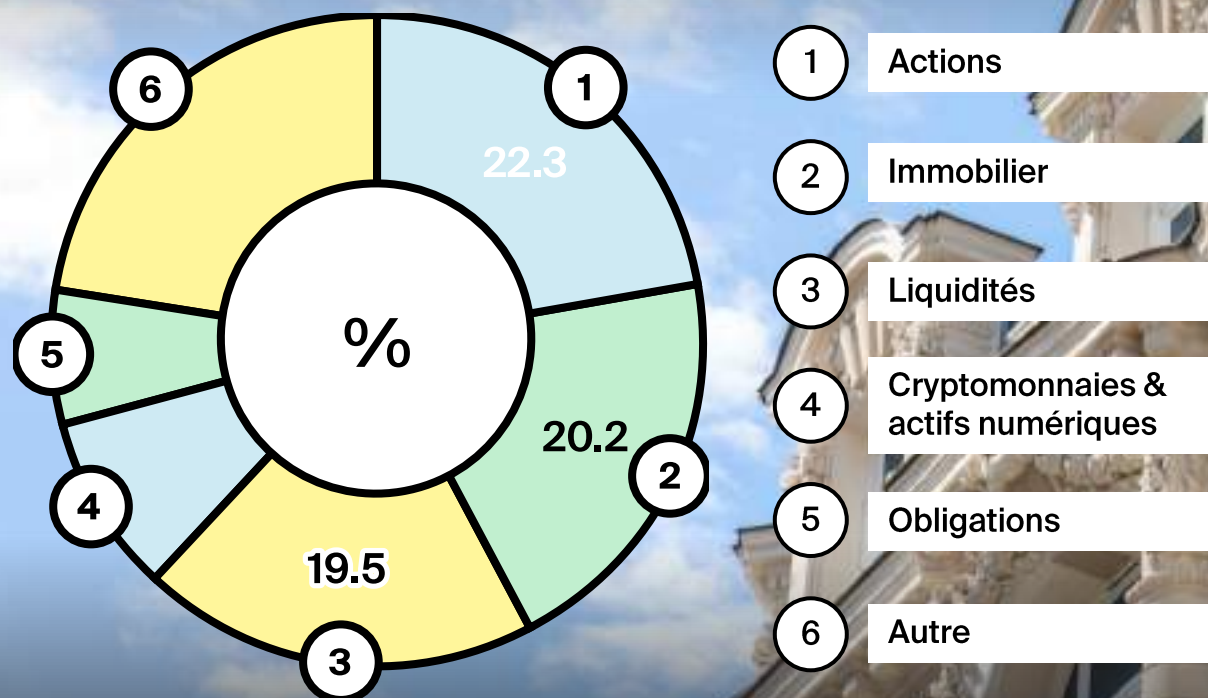
Préférences de détention d'actifs de luxe
Enquête Grandes fortunes Génération Z



L'immobilier est le 2^{ème} choix d'actifs en termes de gestion

Priorité d'investissement par classe d'actifs

% des personnes interrogées - Enquête Grandes fortunes Génération Z



Les family offices aiment l'immobilier

Principaux investissements dans votre portefeuille ?

- 1 Actions
- 2 Cash
- 3 Immobilier direct (22,5%*)
- 4 Capital-investissement
- 5 Fixed income
- 6 Dette privée
- 7 Immobilier indirect (8,3%)
- 8 Fonds spéculatifs
- 9 Art / collections
- 10 Or / Métaux précieux
- 11 Matières premières
- 12 Cryptomonnaies

Intentions d'investir en immobilier au cours des 18 prochains mois ?

44% Augmentation Immo. direct

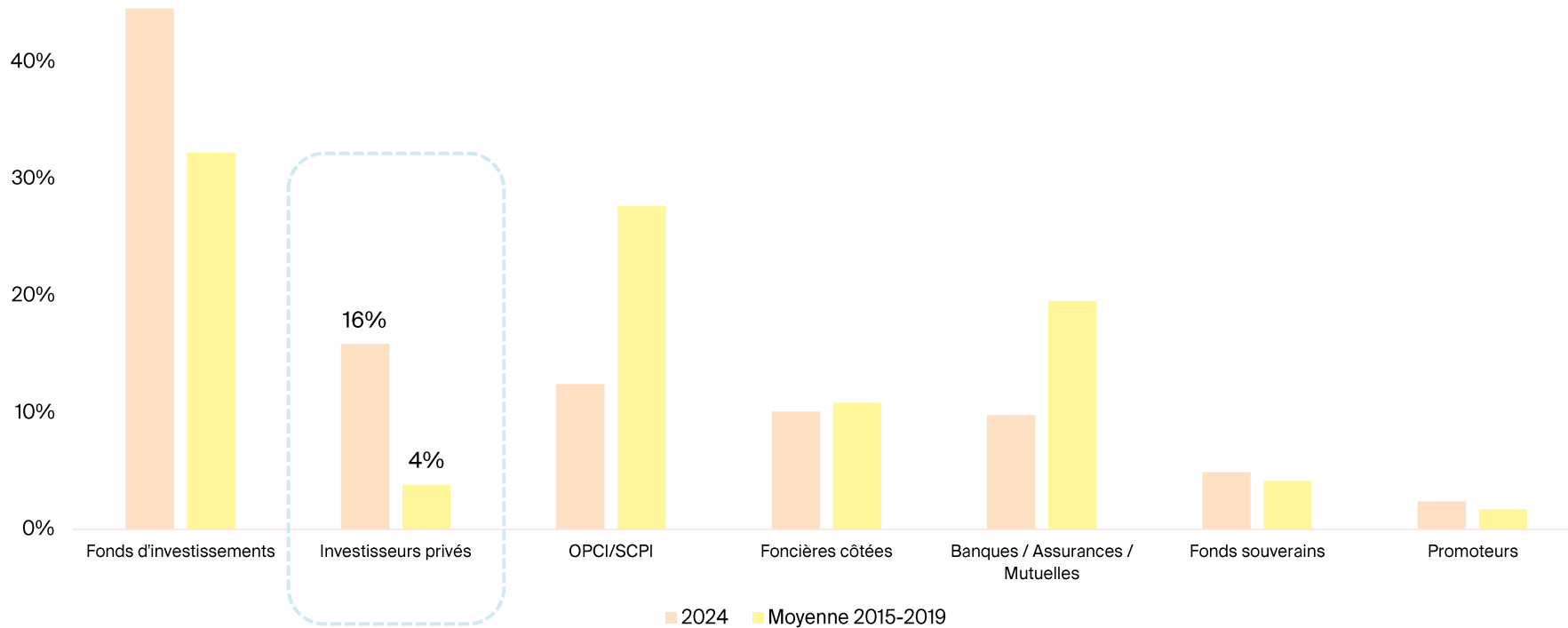
37% Augmentation Immo. indirect

Sur quelle classe d'actifs ?

Living sector	14,3%
Logistique / Loc. Activités	13,2%
Residentiel Luxe / Branded residences	12,1%
Hotels	11,6%
Immobilier de santé	11,0%
Data centres	11,0%
Infrastructure	10,3%
Bureaux	10,1%
Commerces	5,4%
Sciences du vivant	1,1%

Une part de marché multipliée par 4

Volumes investis en immobilier d'entreprise par typologie d'investisseur
En % du montant investi



Investisseurs privés en 2024
En % du montant investi



Bureaux
71%



Commerces
24%



Logistique
5%

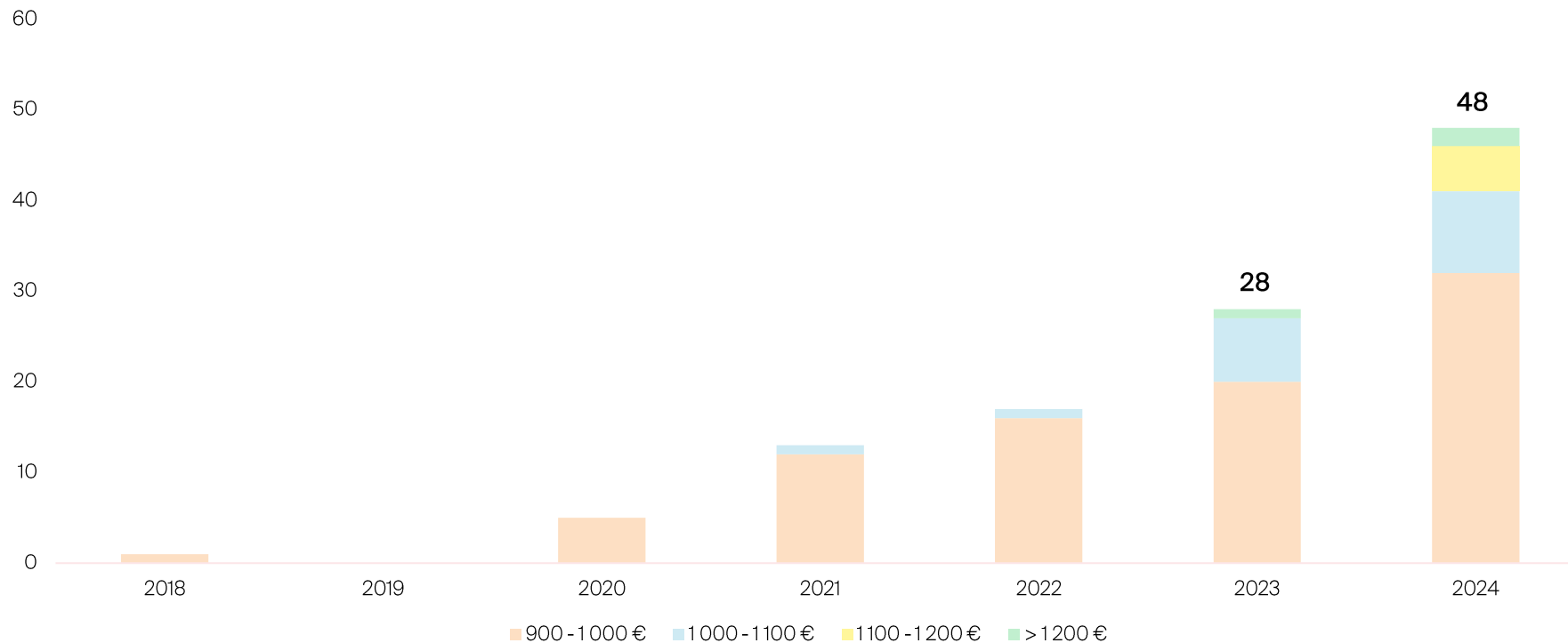
Transactions majeures réalisées par des investisseurs privés en 2024

Adresse / Actif	Ville	Typologie	Vendeur	Acquéreur	Prix
42 avenue Montaigne	Paris 8 ^e	Bureau / Commerce	GENERALI GROUP	CHANEL	
4 rue Meyerbeer / 14 rue Halevy	Paris 9 ^e	Bureau	MARK	PONTEGADEA	
Portefeuille Hyperthetis	Régions	Commerce	MERCIALYS / BNP PARIBAS REIM	FONCIERE MAGELLAN / MTV CAPITAL / CIMEA PATRIMOINE	
4 immeubles de bureau	Lyon	Bureau	PRAEMIA REIM	BATIPART	
4 Retail Parks	Régions	Commerce	FREY	BATIPART	
Portefeuille Pasteur	Paris	Bureau / Résidentiel	INSTITUT PASTEUR	HESTIA IM	
5 avenue de l'Opéra	Paris 1 ^{er}	Bureau / Commerce	AMUNDI	FINANCIERE SAINT-JAMES	
153 rue du Faubourg Saint-Honoré	Paris 8 ^e	Bureau	ALLIANZ PIMCO	ROKA	
21 rue de la Paix	Paris 2 ^e	Bureau / Commerce	ALLIANZ PIMCO	COLYCO CAPITAL	

50-100M€ 100-200M€ > 200M€

Les transactions supérieures à 1 000 €/m²/an se multiplient

Nombre de transactions ≥ 900 €/m²/an
€/HT/HC/m²/an, pour des surfaces supérieures à 500 m²



+71%

Du nombre de transactions
(> 500 m²) dont le loyer est supérieur
à 900 €/m²/an

81%

Des transactions dont les loyers sont
supérieurs à 900 €/m²/an se situent
à Paris QCA

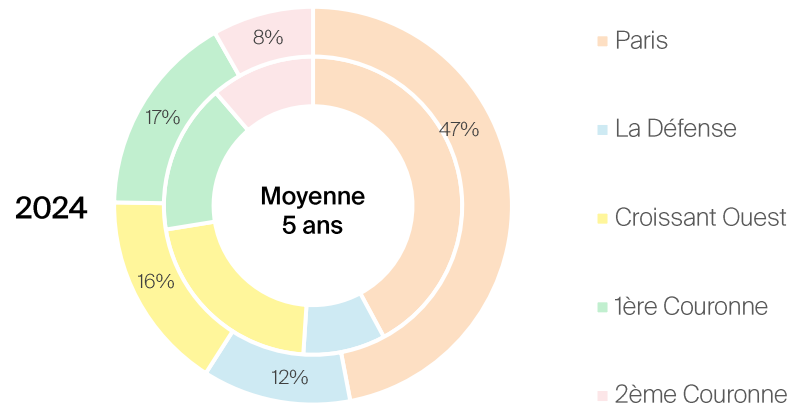
15%

Volume que représentent ces
transactions dans la demande placée
parisienne

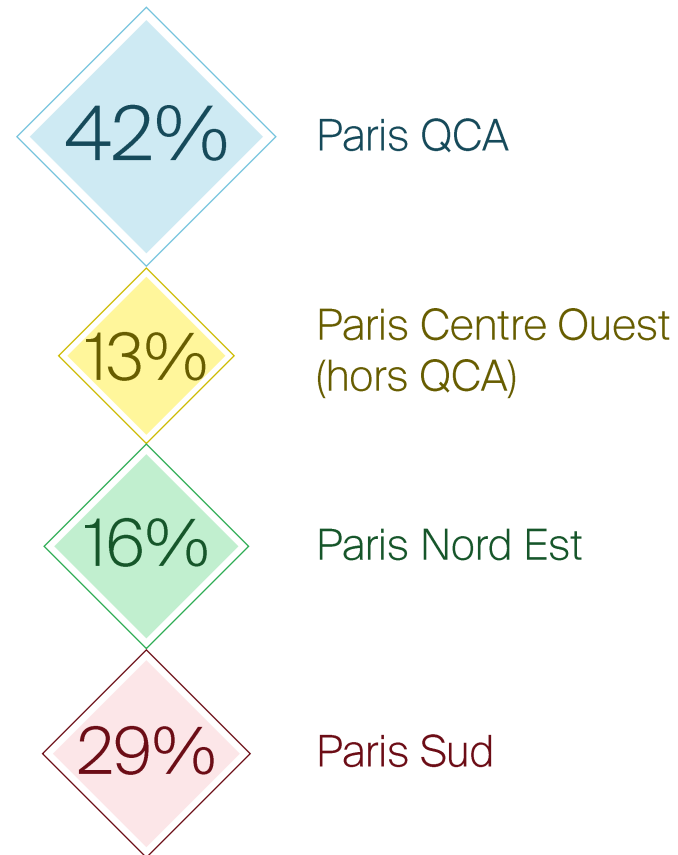
Paris, son QCA... et les autres secteurs tertiaires



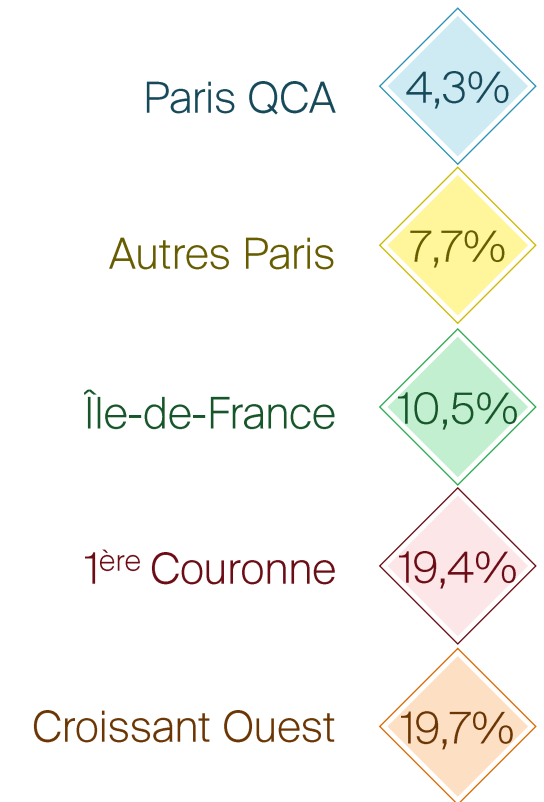
Répartition de la demande placée par secteur de marché
En volume de transactions (m²)



En 2024
En % du volume placé dans Paris



Taux de vacance
T1 2025



Les artères « prime » surperforment et leurs loyers s’envolent

Taux de vacance
Fin 2024

Artères prime



Paris



Taux de rotation
En 2024



Enseignes étrangères



Exemple de valeurs locatives prime à Paris
En €/m²/an, zone A

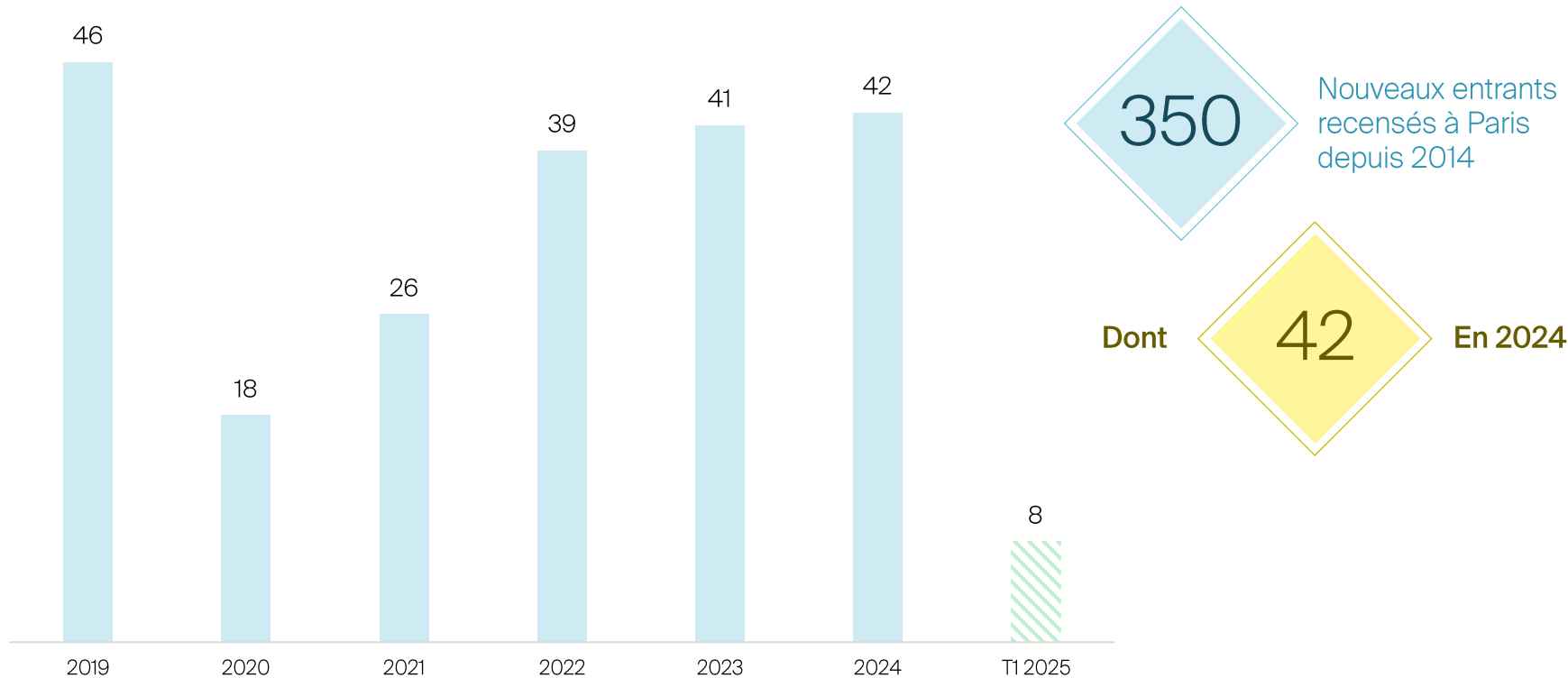
ARRIVÉES / DÉPARTS :
70 arrivées / 25 départs
au cours des douze derniers mois

RUE / QUARTIER	ARR.	VALEUR LOCATIVE PRIME T1 2025	NIVEAU DE LA DEMANDE	RISQUE DE CORRECTION
AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	Paris 8	13 000 – 16 000		
AVENUE MONTAIGNE	Paris 8	12 000 – 14 000		
RUE SAINT-HONORÉ	Paris 1	11 500 – 13 500		
RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ	Paris 8	5 000 – 13 000		
BOULEVARD HAUSSMANN	Paris 8 / 9	4 000 – 5 000		
RUE DES FRANCS BOURGEOIS	Paris 3 / 4	4 500 – 6 000		
RUE DE SÈVRES / BD SAINT-GERMAIN	Paris 6 / 7	2 500 – 3 500		
BD MADELEINE / CAPUCINES	Paris 1 / 2 / 8 / 9	2 500 – 3 500		
RUE DE RIVOLI	Paris 1 / 4	2 500 – 3 500		
RUE DE RENNES	Paris 6	1 800 – 2 800		

Faible Élevé Faible Élevé

Paris attire plus que jamais les enseignes étrangères

Evolution des arrivées de nouvelles enseignes étrangères
À Paris, entre 2019 et le T1 2025



Évolution des arrivées à Paris depuis 2024 :

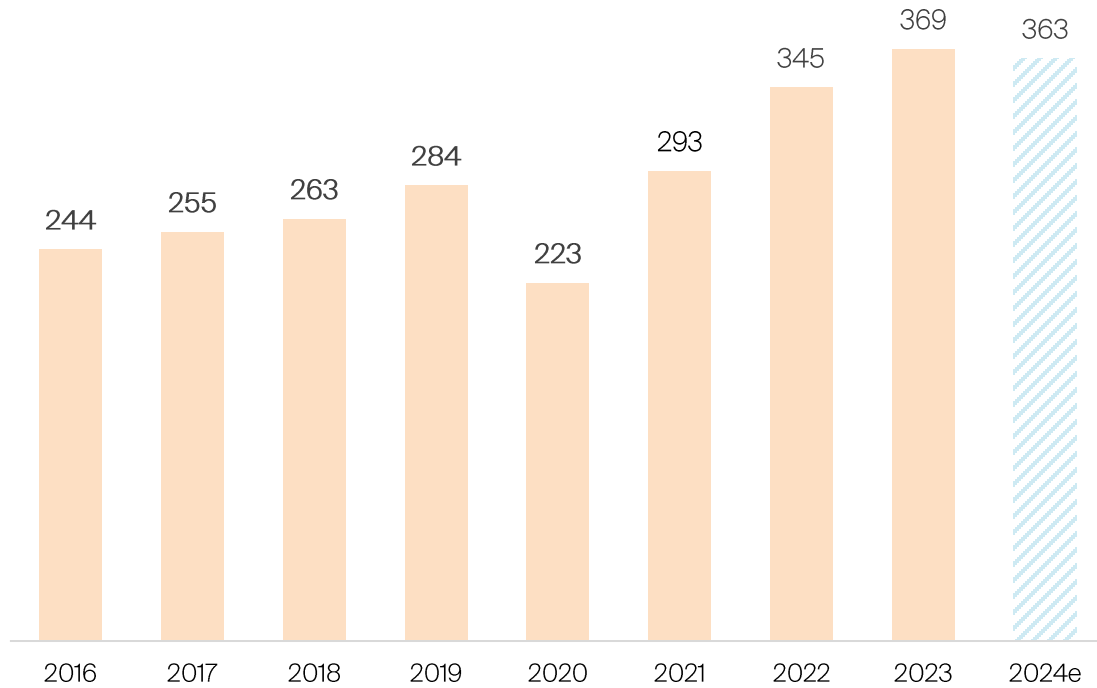
50
NOUVEAUX ENTRANTS

64 %
APPARTIENNENT AU SECTEUR
DU TEXTILE/CHAUSSURE

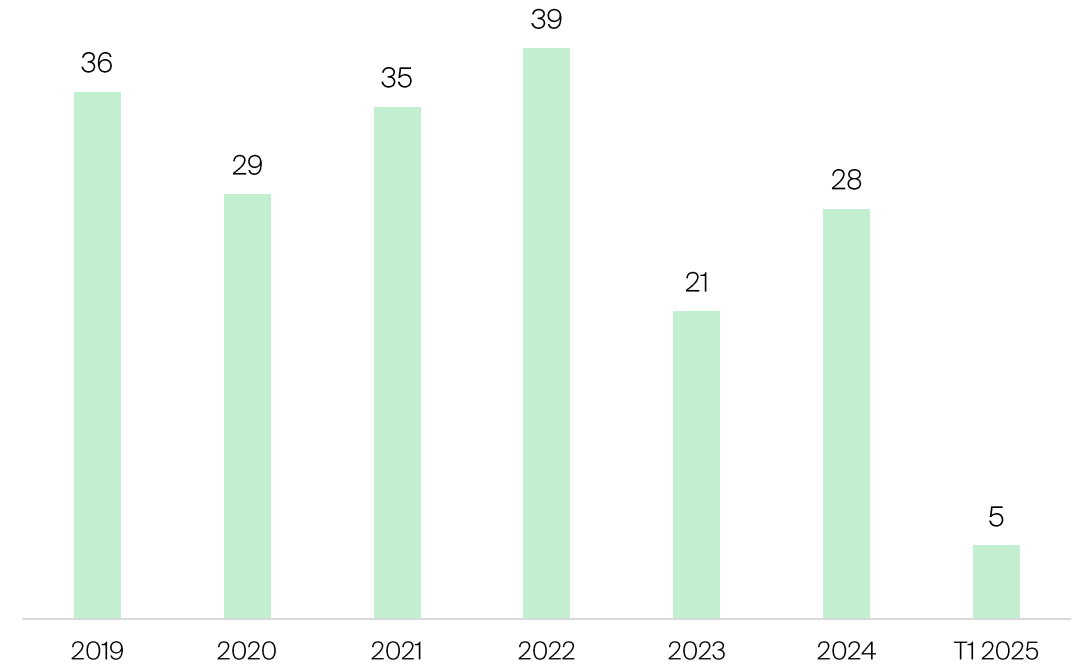
50 %
sont des enseignes européennes
(dont 32 % d'enseignes italiennes),
22 % proviennent des Etats-Unis
et 18 % d'Asie

Un marché du luxe en pleine mutation

Ventes d'articles de luxe dans le monde
CA en milliards d'euros



Ouvertures de boutiques de luxe à Paris
En nombre



Le Marché de l'Investissement Résidentiel

**Chrystèle
Villotte**

Head of Living & Care
Knight Frank France

Une normalisation des volumes d'investissement

Volumes investis en immobilier résidentiel en France

En milliards d'euros



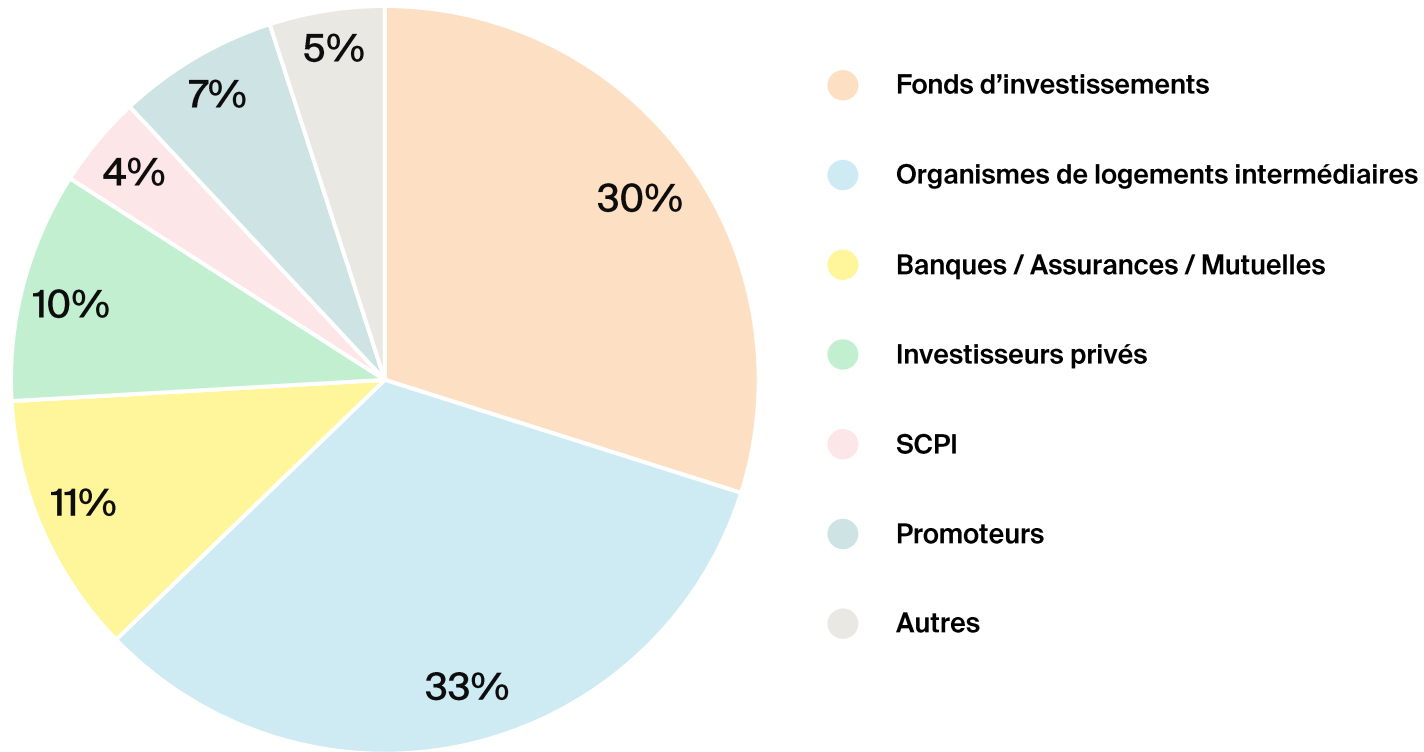
504 millions €

VOLUMES INVESTIS RESIDENTIEL
T1 2025

Une part de marché de 10% en 2024

Volumes investis en immobilier résidentiel par typologie d'investisseur en 2024

En % du montant investi



Le living sector plébiscité par les privés

Intentions d’investissement par classe d’actifs
Sondage 2025 Knight Frank réalisé auprès de 150 Family Offices

Living sector	14,3%	Living sector comprend :	
Logistique / Loc. Activités	13,2%	Résidences étudiantes	3,8%
Residentiel Luxe / Branded residences	12,1%	Logement intermédiaire	3,8%
Hotels	11,6%	Secteur locatif privé/multifamilial	3,6%
Immobilier de santé	11,0%	Résidences seniors	3,1%
Data centres	11,0%		
Infrastructure	10,3%		
Bureaux	10,1%		
Commerces	5,4%		
Sciences du vivant	1,1%		

Principales transactions « Prime » : investissement résidentiel



Rue de la Pompe Paris 16ème

Volume : 70-80 M€
Destination : Habitation
Surface : 6 556 m²
Vendeur : CAISSE DE RETRAITE
Acheteur : INV. PRIVÉ



Avenue Foch Paris 16ème

Volume : 20-30 M€
Destination : Habitation
Surface : 2 068 m²
Vendeur : INSTITUTIONNEL
Acheteur : INV. PRIVÉ



Rue Jean Richepin Paris 16ème

Volume : 20-30 M€
Destination : Habitation
Surface : 2 544 m²
Vendeur : INSTITUTIONNEL
Acheteur : FOND INSTITUTIONNEL



Rue de Sèvres Paris 7ème

Volume : 80-90 M€
Destination : Habitation/Commerce
Surface : 6 800 m²
Vendeur : FOND INSTITUTIONNEL
Acheteur : FOND INSTITUTIONNEL

Principales transactions « prime »... en 2025



Îlot Chirac
Paris 7^{ème}

Volume : >160 M€
Destination : Habitation
Surface : 10 700 m²
Vendeur : PRIVÉS
Acheteur : INV. PRIVÉS



**Portefeuille V. Hugo
& H. Germain**
Paris 16^{ème}

Volume : >100 M€
Destination : Habitation
Surface : 10 800 m²
Vendeur : FOND INSTITUTIONNEL
Acheteur : INV. PUBLIC

Perspectives 2025

Volume

- Entre 4 et 5 milliards d'euros

Acteurs

- Fonds (français, paneuropéens et internationaux)
- Family Office & bénéficiaires du 150-0 B TER
- Assurances & Caisses de retraite

Nouveaux produits & concepts

- Le « Build-to-Rent » (BTR) ou logement avec socle serviciel
- Les « Branded » résidences

Actifs

- Belles pierres
- Portefeuilles de résidences opérées (étudiants, coliving, seniors)

Le marché de l'investissement résidentiel

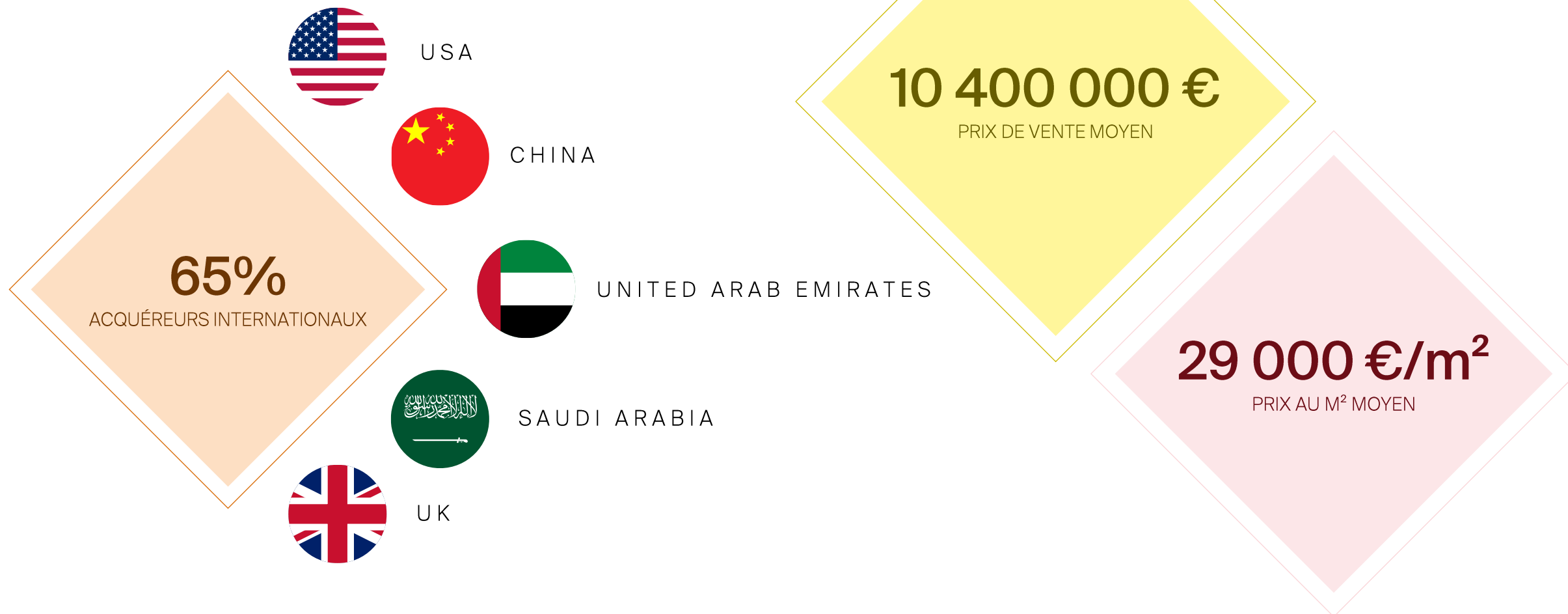


Le Marché Résidentiel Ultra-Prime à Paris

**Alison
Ashby**

Director
Junot Fine Properties

Chiffres clés



Marché Ultra-Prime: 10M+ USD

BVLGARI LIGHTHOUSE
DUBAI

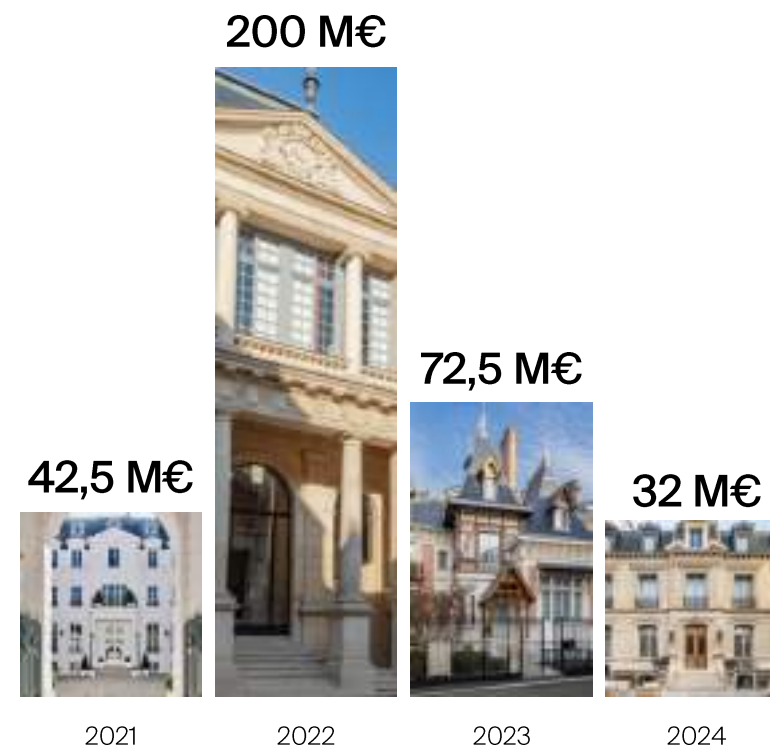
Le Marché Résidentiel Ultra-Prime à Paris

Ville	2022	2023	2024	
Dubai	227	429	426	
New York	241	213	269	
London	284	275	224	
Hong Kong	124	166	223	
Los Angeles	239	222	214	
Miami	146	124	167	
Palm Beach	111	108	154	
Sydney	108	103	100	
Orange County	96	85	96	
Singapore	114	101	89	
Geneva	42	54	46	
Paris	31	23	10	
Total	1763	1903	2 018	

Ventes Records à Paris depuis 2021

RUE DES SAINTS PÈRES,
VENDU 37M€ FEVRIER 2025

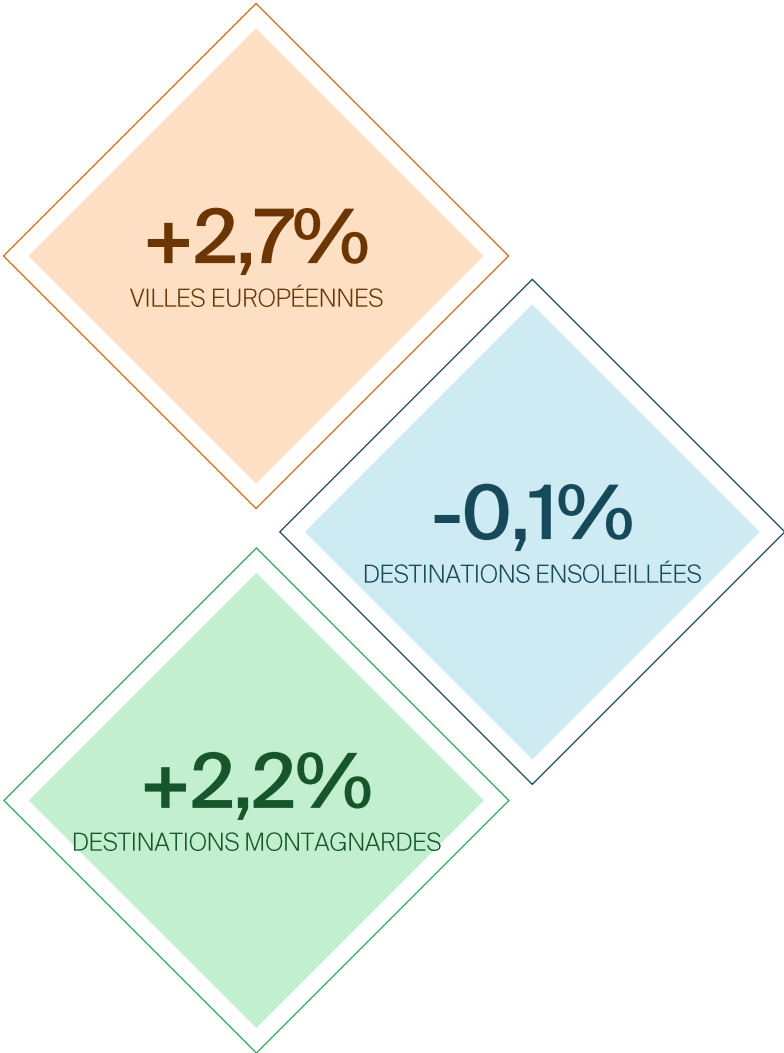
Le Marché Résidentiel Ultra-Prime à Paris



Marché Prime : PIRI 100 Index

PIRI 100 : résultats européens
% de variation annuelle des prix des résidences haut de gamme, 2024

DESTINATION	VARIATION ANNUELLE EN %	DESTINATION	VARIATION ANNUELLE EN %	DESTINATION	VARIATION ANNUELLE EN %
Corfou	8,9%	Dublin	3,9%	Ibiza	0,7%
Porto	6,8%	Méribel	3,8%	Stockholm	0,6%
Lucques	6,2%	Milan	3,5%	Monaco	0,4%
Val d'Isère	6,0%	Bucarest	2,3%	Édimbourg	0,4%
Prague	5,8%	Genève	2,0%	Chamonix	0,0%
Algarve	5,6%	Courchevel 1850	2,0%	Sardaigne	0,0%
Madrid	5,5%	Lausanne	2,0%	Jersey	0,0%
Lisbonne	5,3%	Gstaad	2,0%	Francfort	-0,1%
Florence	5,2%	Lac de Côme	1,8%	Londres	-1,0%
Marbella	4,8%	Oxford	1,6%	Megève	-2,0%
Saint-Moritz	4,5%	Venise	1,5%	Saint-Tropez	-2,0%
Zurich	4,4%	Verbier	1,1%	Vienne	-2,6%
Barcelone	4,4%	Berlin	1,1%	Provence	-3,6%
Oslo	4,1%	Rome	0,9%	Saint-Jean-Cap-Ferrat	-5,0%
Majorque	4,0%	Paris	0,8%	Cannes	-6,0%



European Lifestyle Reports 2024



Top Cities

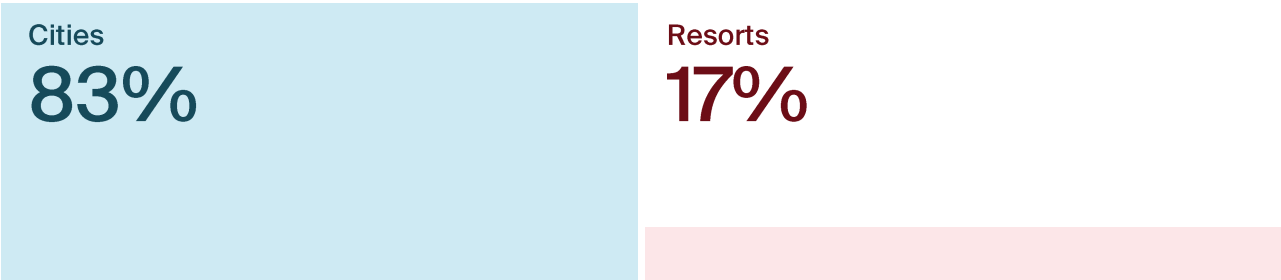
- 1. Paris
- 2. Berlin
- 3. Barcelona
- 4. Vienna
- 5. Madrid



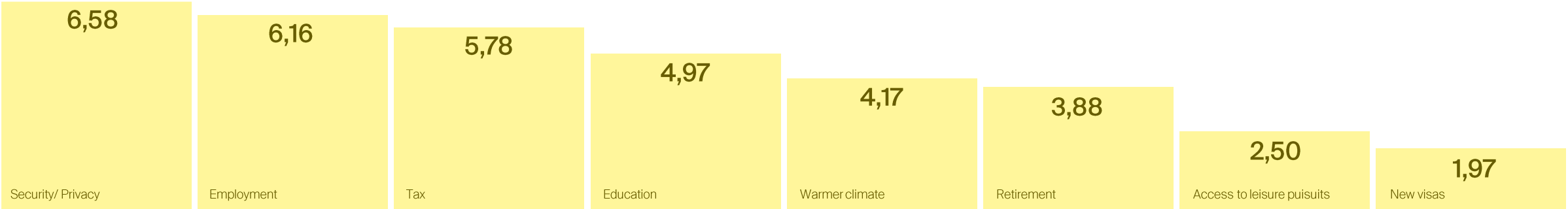
Top Resorts

- 1. Verbier
- 2. Monaco
- 3. South of France
- 4. Chamonix
- 5. Marbella

Quatre grandes fortunes sur cinq préféreraient une ville comme base permanente
Si vous deviez déménager, opteriez-vous pour une ville ou un lieu de villégiature (soleil/ski/rural) ?



La sécurité et la protection de la vie privée l'emportent sur les avantages fiscaux comme motif de délocalisation
Parmi les facteurs suivants, lequel serait le plus important au moment de décider de s'installer dans un nouveau pays

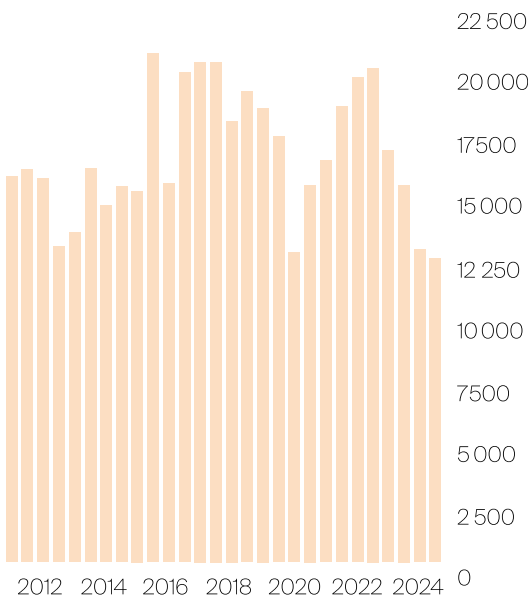


Prix de l'exception à Paris : Prime vs Standard

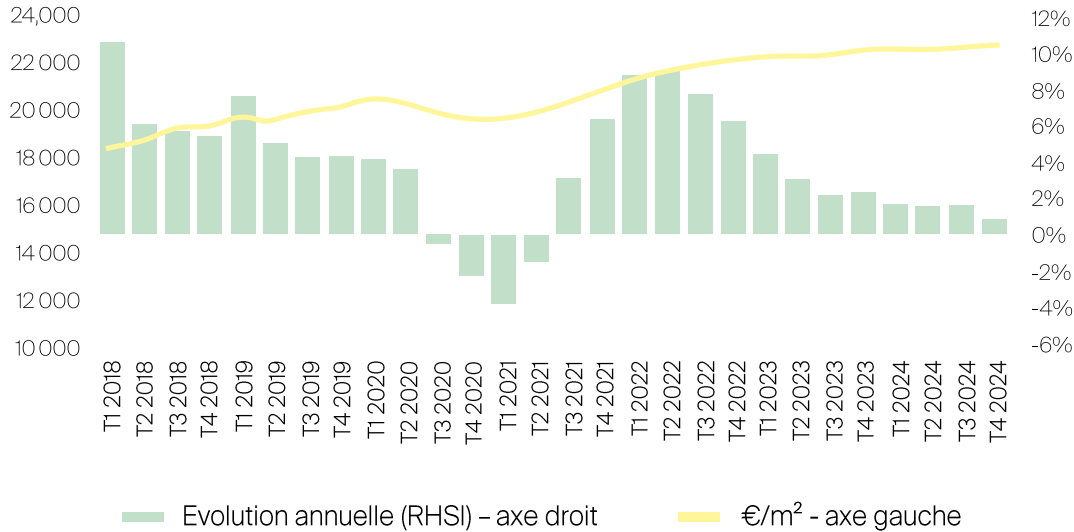
46%

Premium du prix de vente pour une propriété avec vue à Paris en 2024

Paris, total des ventes résidentielles



Paris : Le taux de croissance des prix des logements neufs est en baisse



	PRIME	COURANT
6e	30 500	13 460
7e	32 360	12 420
8e	28 700	11 760
16e	23 780	10 160
18e	18 900	8 380

Prix par arrondissement
En €/m²

Clé en Main : Une tendance maintenue

67%

DE NOS VENTES EN 2024
VENDU CLÉ EN MAIN

7 600 000€

PRIX DE VENTE MOYEN

235 m²

SURFACE MOYENNE

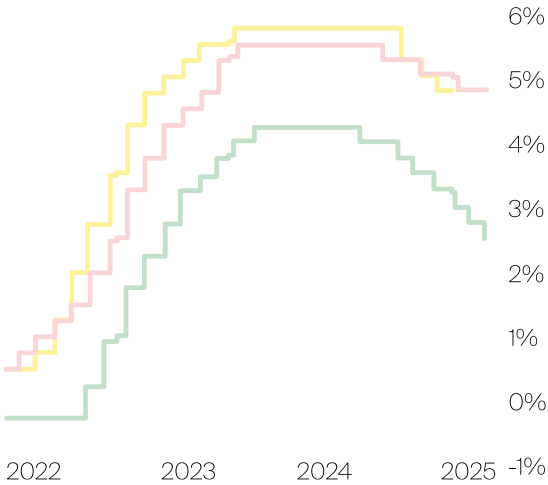
33 883 €/m²

PRIX AU M2 MOYEN



Tendances clés pour 2025

BCE à la baisse, plus vite



Zone Euro
UK
USA

L'euro se renforce grâce aux droits de douane



vs CHF
vs GSB
vs USD



Le Marché Résidentiel Ultra-Prime à Paris

KEY TRENDS TO WATCH IN 2025



1. Turnkey Premiums Rise

Ready-to-move-into homes with high-end finishes are commanding significant premiums. Popular with US and Chinese buyers in particular, many are wary of rising build costs and tariff-related delays.



2. Private Capital Eyes Conversions

The 2023 "PLU bioclimatique" law favours renovation over new construction to meet climate goals. Roughly 1,000 office buildings are targeted for residential conversion. Falling office rents and rising vacancies have drawn private equity and institutional funds toward the housing sector.



3. Left Bank Diversifies

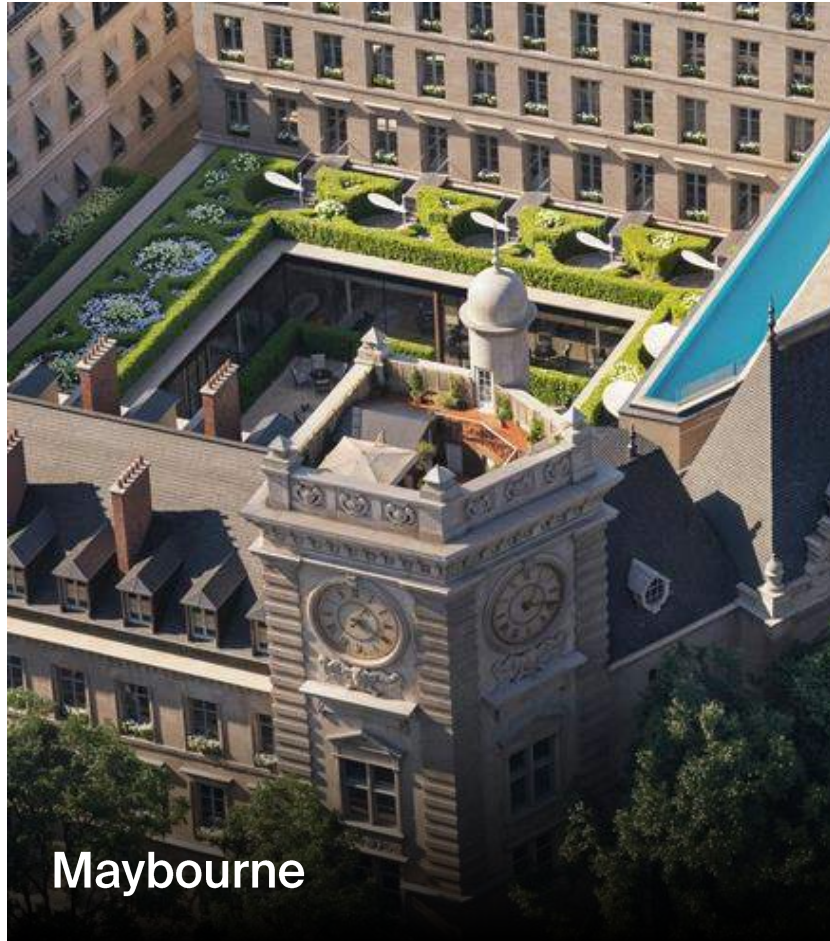
Saint-Germain-des-Près is attracting a broader mix of buyers. Once favoured by Northern Europeans and Americans, the area is seeing growing interest from Middle Eastern and Chinese clients. Fueling this shift is the upcoming Maybourne Saint-Germain, a five-star hotel with 23 branded residences, where prices are between €60,000 and €70,000 per square metre.



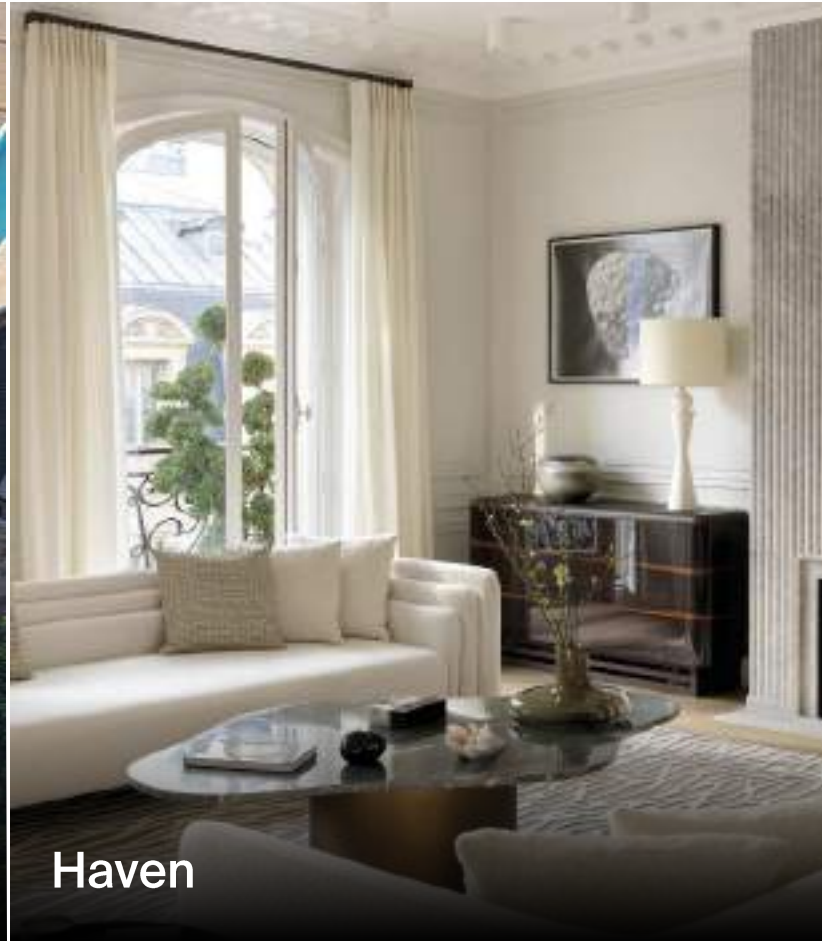
4. Improved Connectivity

The southern extension of Metro Line 14 now links Orly Airport directly to central Paris and out to the northern suburbs. Meanwhile, a new train route connects Chantilly to Charles de Gaulle Airport in just 15 minutes, expanding commuter appeal and international access.

Branded Residences



Maybourne



Haven



Ilot Jacques Chirac

Conclusion : Paris 2025

Villes européennes par génération

	OVERALL	GEN Z	MILLENNIALS	GEN X	BOOMERS II	BOOMERS I	POST-WAR
1.	Paris	Paris	Paris	Paris	Madrid	Barcelona	Paris
2.	Berlin	Berlin	Berlin	Berlin	Barcelona	Berlin	Vienna
3.	Barcelona	Barcelona	Barcelona	Vienna	Dublin	Paris	Milan

Why Paris?



Culture & History



High quality of life



Excellent international schools



Accessibility



Transparent and mature property market



Lack of new build supports pricing



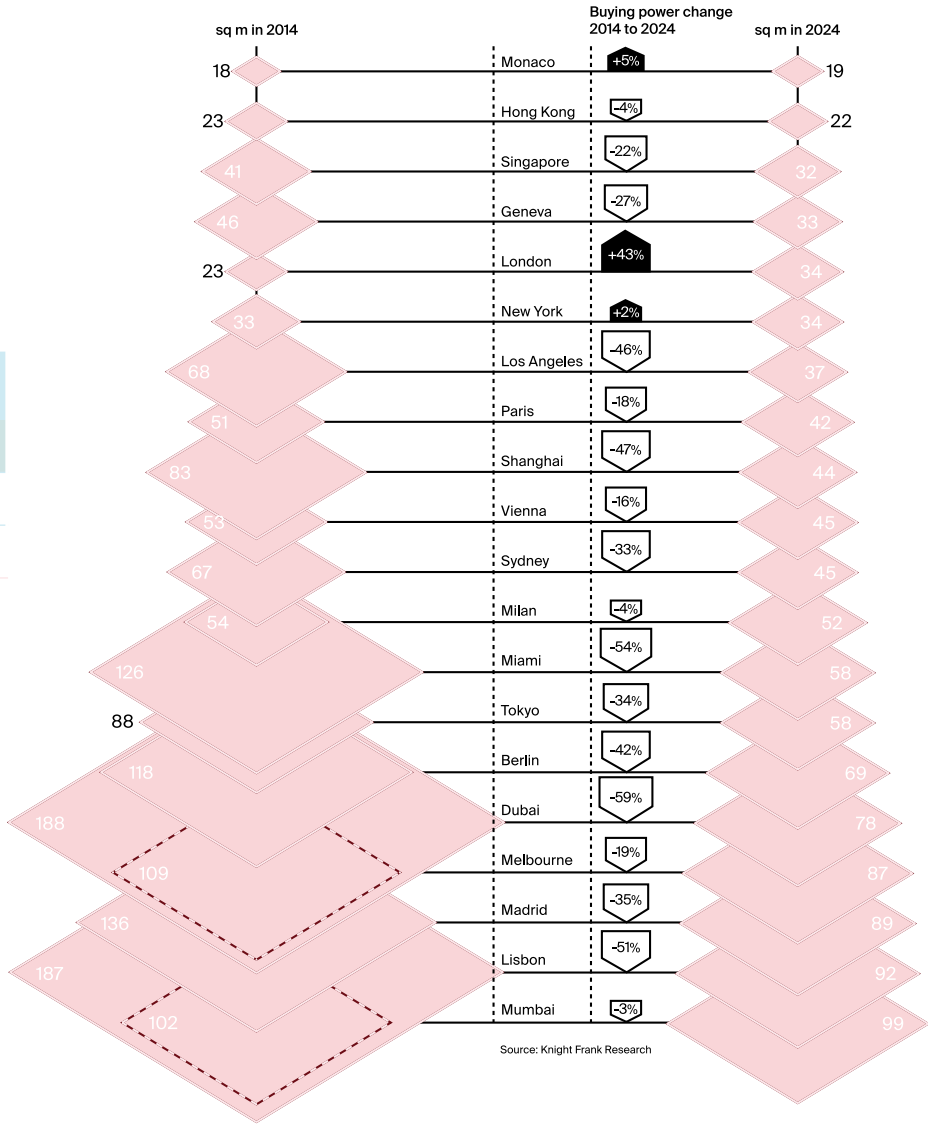
Large expat community



Expanding living sectors (student, senior, BTR)

Source: Knight Frank Research

Le Marché Résidentiel Ultra-Prime à Paris



Le Marché Résidentiel de la Côte d'Azur de Monaco et des Alpes

**Marie
Cameron**

Head of Valuation & Advisory
Knight Frank France

Côte d'Azur & Monaco

Monaco

51 967 €/m²

Prix moyen des reventes

76

Ventes supérieures à 20 M€
enregistrées en 2024

+0,4%

Augmentation annuelle des prix de
l'immobilier résidentiel de prestige-
'Index PIRI de Knight Frank'

Points clés :

- Marché à deux vitesses – Mareterra vs Monaco
- Période de faible liquidité pour d'autres biens super-prime
- L'activité se maintient pour les biens « best in class », clés en main.
- Autres transactions observées entre 1 M€ et 30 M€ (possiblement en difficulté)
- Le pouvoir d'achat reste élevé – Croissance du capital + rendements
- La demande locative reste forte



Saint-Jean-Cap-Ferrat

60 000 € - 75 000 €/m²+

Fourchette de prix en bord de mer

3 ventes 'Super Prime'

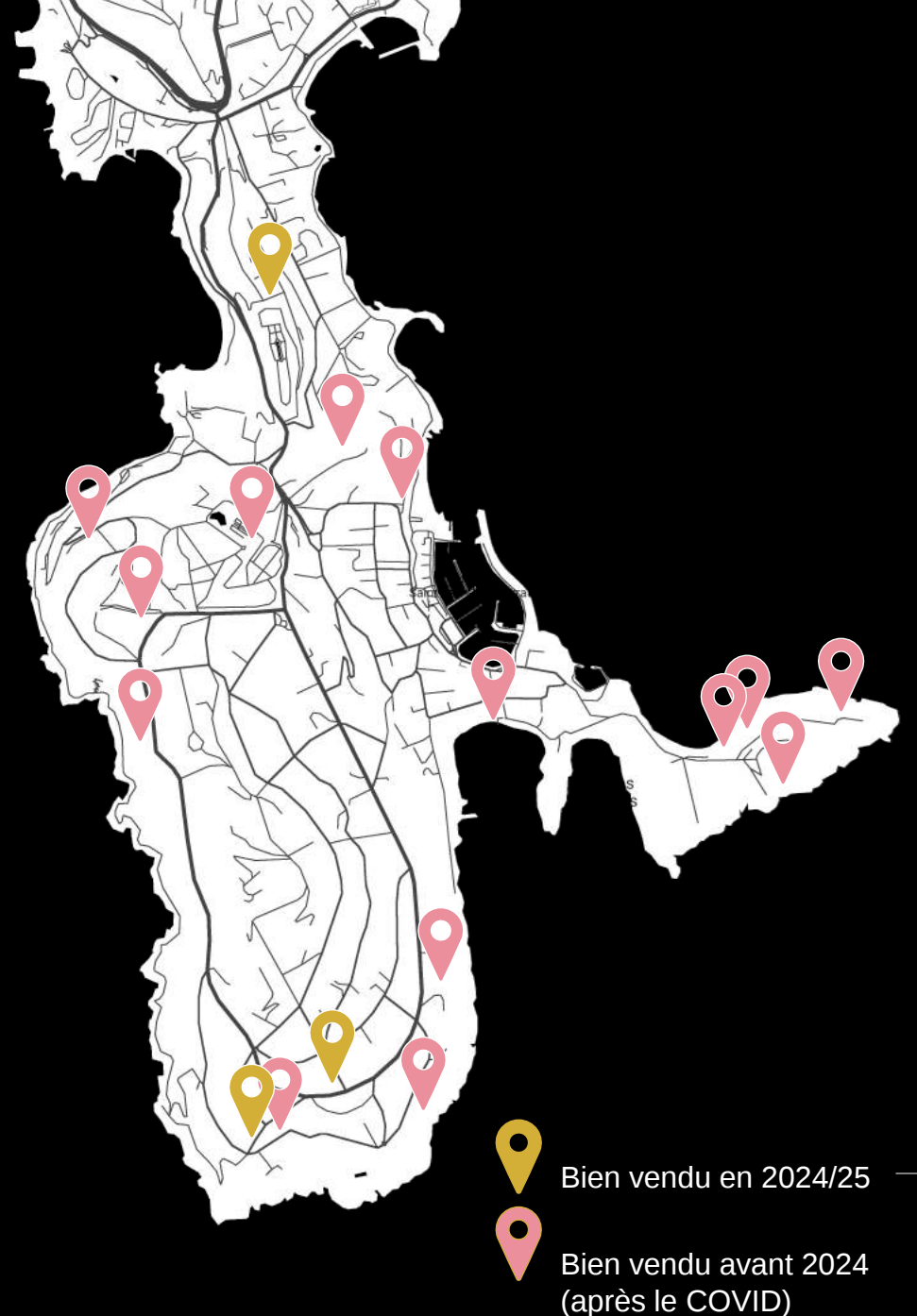
Reflet d'un manque de biens clés en main disponibles

-5,0%

Baisse annuelle des prix de l'immobilier résidentiel de prestige- 'Index PIRI de Knight Frank'

Points clés :

- Forte activité post-Covid, suivie d'un ralentissement
- Pénurie de biens disponibles clés en main et super-prime
- Une certaine activité dans le secteur prime – locations saisonnières
- Les biens d'exception continuent d'attirer les acheteurs
- Les acheteurs se tournent vers d'autres marchés



Saint-Tropez

Les Américains dominent

Tirant parti du dollar, du style de vie, de l'instabilité politique

“Clés en main” d'exception

Bord de mer ou vues panoramiques sur la mer sont les plus recherchées

-2,0%

Baisse annuelle des prix de l'immobilier résidentiel de prestige- 'Index PIRI de Knight Frank'

Point clés:

- Transactions observées de 20 M€ à 85 M€, principalement des biens clés en main
- Bord de mer ou vues panoramiques sur la mer représentent le marché le plus dynamique
- Plages de renommée internationale, clubs privés, aéroport dédié à l'aviation d'affaire, boutiques de luxe
- Forte demande des acheteurs, préférence pour les biens super-prime par rapport aux biens prime de moindre taille



Bien vendu en 2024/25

Points clés

1. Monaco reste un investissement sûr – surtout avec l'opportunité d'acheter sur plan, une forte demande locative
2. Les acheteurs américains ont dominé le marché de la Côte d'Azur en 2024 et continuent en 2025
3. L'appétit des acheteurs reste fort pour les biens Super Prime, de qualité exceptionnelle (à partir de 20 M€)
4. Les biens clés en main avec vues panoramiques sur la mer / en bord de mer restent les plus demandés

Marché immobilier des Alpes

Tendances des marchés immobilier à la montagne



Beauté naturelle des massifs, pureté de l'air



Ski et autres sports d'hiver de renommée mondiale



Evènements culturels et sportifs toute l'année



Bon potentiel locatif et croissance du capital



Stabilité des marchés immobiliers



Accessibilité facilitée



Environnement sûr



Infrastructures de luxe et de bien-être



Fiscalité attractive sur les acquisitions et incitations à l'investissement



Un lieu de vacances intergénérationnelles

Listes de souhaits pour les chalets ultra-luxe



Intimité



Piscine intérieure

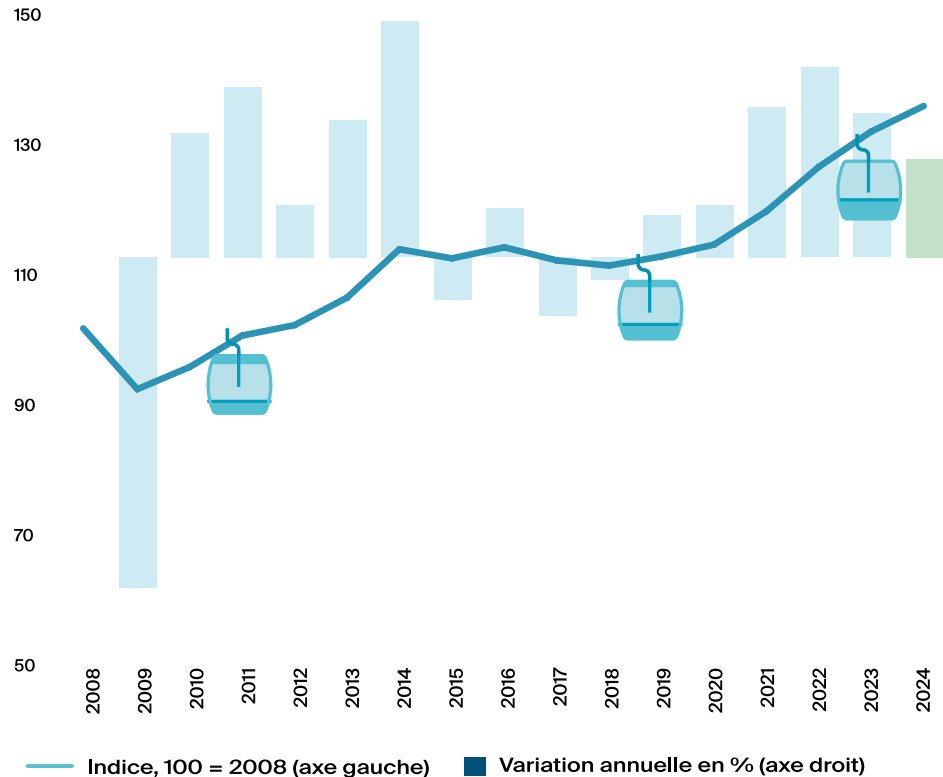


Infrastructures de spa complètes

Croissance de prix

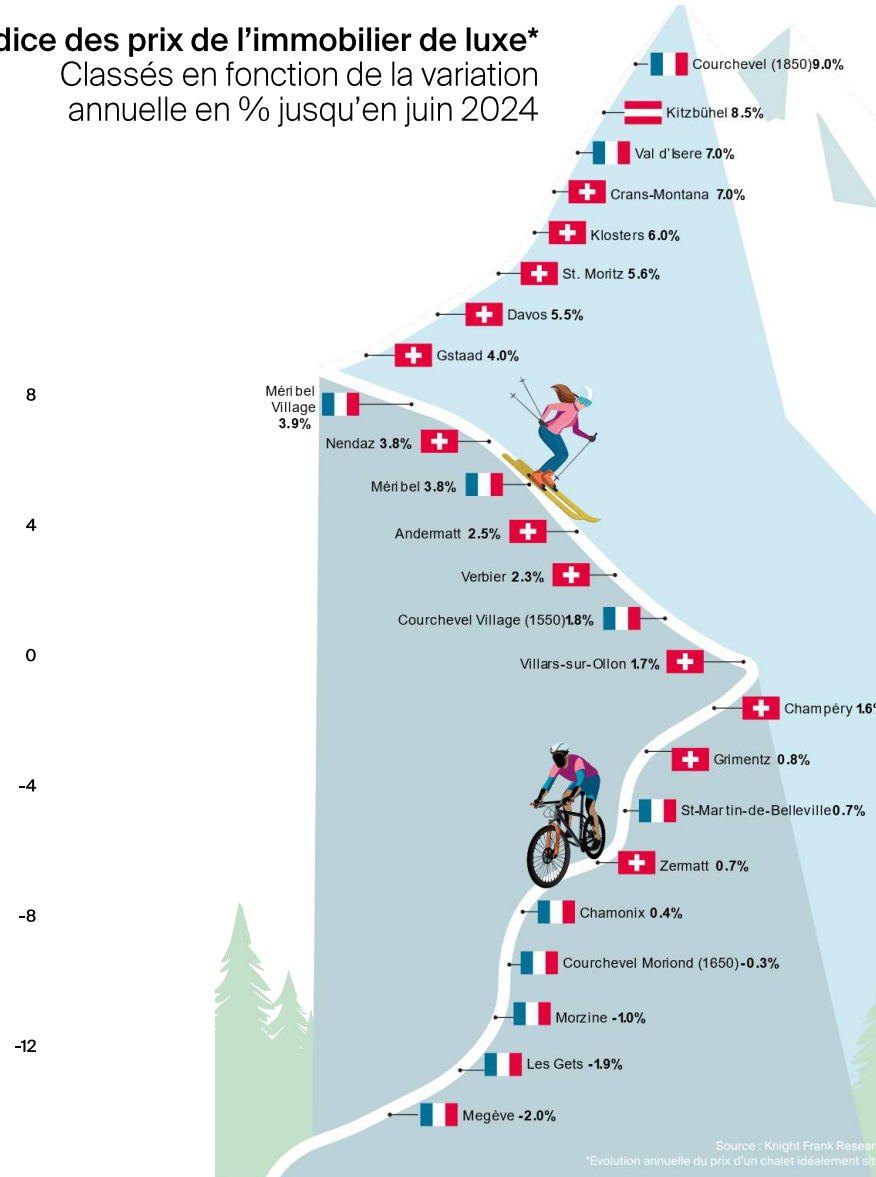
Une performance résiliente

Évolution annuelle moyenne du prix d'un chalet alpin



Indice des prix de l'immobilier de luxe*

Classés en fonction de la variation annuelle en % jusqu'en juin 2024



Marché immobilier des Alpes



Croissance du marché alpin :

Les prix de l'immobilier ont augmenté en moyenne de 3% entre juin 2023 et juin 2024



Meilleure performance :

Courchevel 1850 est en tête avec une croissance de 9%; Crans-Montana domine le classement des stations suisses avec une hausse de 7%

Prix Métrique

Une performance résiliente Valeur métrique d'un chalet alpin

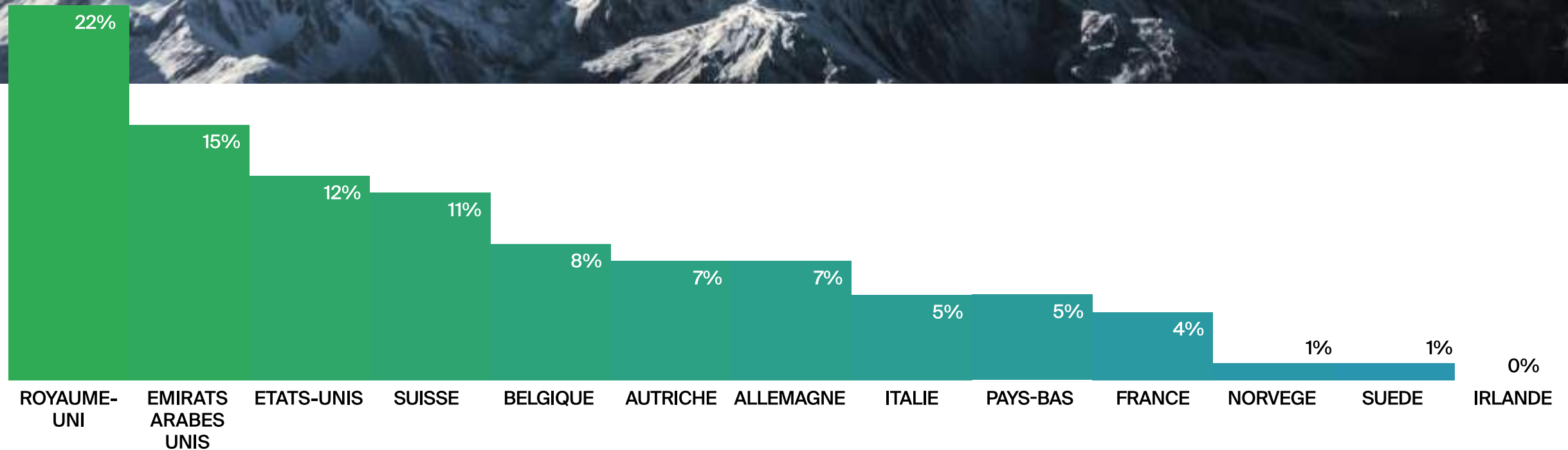
Marché immobilier des Alpes

	DE	À
 Gstaad	39 400	43 600
 St. Moritz	31 600	34 900
 Courchevel 1850	30 000	33 200
 Verbier	28 700	31 800
 Zermatt	23 200	25 600
 Val d'Isère	22 400	24 700
 Kitzbühel	19 800	21 800
 Andermatt	18 900	20 900
 Davos	18 800	20 800
 Klosters	18 700	20 600
 Méribel	16 300	18 000
 Courchevel Village (1550)	16 200	17 900
 Courchevel Moriend (1650)	16 000	17 600
 Méribel Village	15 000	16 600
 Megève	14 900	16 500
 Crans-Montana	14 800	16 300
 Villars-sur-Ollon	14 500	16 100
 Chamonix	13 500	14 900
 Nendaz	13 300	14 700
 St-Martin-de-Belleville	12 900	14 300
 Grimentz	12 400	13 700
 Les Gets	9 600	10 700
 Morzine	9 400	10 400
 Champéry	9 100	10 100

Acheteurs

Les investisseurs fortunés

% de répondants par nationalité disposant d'un budget de plus de 5 millions d'euros



Questions



Vincent Bollaert
CEO Knight Frank France



Magali Marton
Head of Research
Knight Frank France



Chrystèle Villotte
Head of Living & Care
Knight Frank France



Alison Ashby
Director
Junot Fine Properties



Marie Cameron
Présidente, Head of Valuation &
Advisory
Knight Frank France

**THE
WEALTH
REPORT**