

## BARNES City Index 2024

### Dubaï arrive en tête des villes privilégiées par les grandes fortunes, suivie de Miami et de New York

Les villes de Dubaï, Miami, New York, Madrid et Paris figurent parmi les lauréates du Top 5 du BARNES City Index 2024, qui répertorie les villes les plus recherchées par les UHNWI, « Ultra High-NetWorth Individuals », catégorie qui regroupe les personnes à la tête d'au moins 30 millions de dollars d'actifs nets. « L'immobilier de prestige a résisté aux turbulences économiques et géopolitiques en raison de la prime accordée à l'excellence, à l'emplacement premium et à la qualité. » note Thibault de Saint Vincent, Président de BARNES.

#### Au fil des ans, le BARNES City Index reflète la profonde mutation de l'immobilier de prestige.

« La clientèle fortunée, principalement composée d'entrepreneurs, est désormais devenue beaucoup plus nomade. Elle ne se contente plus d'investir à l'international mais elle s'y installe de manière durable. Il est courant de rencontrer des clients qui vivent à l'année dans plusieurs villes, pays ou continents. » explique Thibault de Saint Vincent, Président de BARNES. En 2024, dans le Top 10 des villes internationales les plus attractives pour la clientèle fortunée, Barnes distingue « les villes du futur » que sont Dubaï, Miami et Austin, qui semblent être installées pour longtemps dans le peloton de tête du BARNES City Index tant elles ont pris le pouls des nouveaux comportements des UHNWI et se sont adaptées aux besoins de cette clientèle en lui offrant le cadre idéal pour lui permettre de réaliser ses projets. À leurs côtés figurent « les villes historiques » qui résistent sans - presque - rien changer. Malgré une fiscalité particulièrement élevée, qui les rend peu attractives pour les expatriés fortunés, New York, Paris et Londres résistent encore en s'accrochant à des fondamentaux qui n'ont pas changé depuis de nombreuses années. Enfin les « villes historiques en mutation » qui au contraire progressent en s'adaptant. Il s'agit notamment de Madrid, Lisbonne, Rome et Istanbul, qui ont allégé leur fiscalité pour attirer cette clientèle, ce qui leur a permis de mener en parallèle d'importants travaux de réhabilitation urbaine. Un cercle vertueux qui montre l'impact des décisions politiques et économiques sur les villes et sur leur attractivité.

#### Dubaï, la ville gérée comme une marque de luxe en tête du classement

C'est la première fois qu'une métropole du Moyen-Orient arrive en tête du BARNES City Index. La ville-émirat a su s'émanciper de la manne de l'or noir pour se tourner avec succès vers la technologie, la finance et le tourisme. Ses dirigeants veulent en faire, à horizon 2040, la ville la plus agréable du monde pour sa qualité de vie. C'est en bonne voie avec une offre sportive, culturelle, gastronomique et universitaire en constante progression. La population, composée à 92 % d'expatriés, croît à un taux moyen annuel de 4 à 7 % par an depuis près de 30 ans (+4,5 % en 2023). Un engouement à l'origine d'une forte inflation sur les prix : 20 à 22 % en 2023. « Dubaï présente aussi un indéniable attrait fiscal. Les expatriés résidents sont exonérés d'impôt sur le revenu. Les dons, successions et plus-values sont aussi défiscalisés. La TVA n'est que de 5 %. Depuis 2023, un impôt de 9 % sur les sociétés est progressivement mis en place pour les bénéficiaires excédant 375 000 dirhams, un peu moins de 100.000 €. Ce qui reste nettement inférieur à la moyenne mondiale, d'autant que cette mesure n'est pas encore complètement appliquée », explique Lorraine SOULIER, directrice du développement international de BARNES Dubaï. La clientèle, essentiellement composée de jeunes actifs venus du monde entier (Inde en premier lieu puis Europe dont Grande-Bretagne, France, Allemagne et Italie) recherche en priorité

Contact Presse

---

**Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com – www.galivel.com

des villas familiales en bordure de lagon ou d'un golf, des penthouses avec vues panoramiques et des appartements dans des programmes neufs de prestige à l'architecture futuriste. « Les investisseurs s'intéressent de près au marché locatif, dont les taux de rendement sont compris entre 5 et 8 % net, en baisse par rapport à l'année dernière compte tenu de la hausse des prix de vente. »

#### **QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE DOLLARS ?**

Dubaï Downtown 90 m<sup>2</sup>

Dubaï Hills 180/200 m<sup>2</sup>



#### **À la 2<sup>e</sup> place, Miami cumule croissance économique et héliotropisme**

Avec ses multiples atouts, c'est presque naturellement que Miami figure en deuxième position des villes préférées des grandes fortunes pour investir dans l'immobilier en 2024. En effet, à son activité économique en croissance continue (port de marchandises et de croisières, santé, aéronautique, technologies...) s'ajoute à une offre culturelle de premier plan pour l'art et le design contemporains, avec, notamment, l'Art Basel Miami Beach. Une excellente connectivité, des écoles et universités de premier plan, un climat ensoleillé à l'année, une fiscalité avantageuse, de nombreux terrains de golf, une vie nocturne animée et un Yacht Show unique au monde font de Miami une destination de premier plan pour les UHNWI.

« La généralisation du travail à distance a mis en évidence les atouts qui ont fait de Miami la coqueluche des entreprises de la Tech et des fonds spéculatifs. Le déménagement depuis Chicago du géant Citadel en septembre 2022 a directement soutenu le marché immobilier de prestige local » souligne Jean-Christophe Thouait Directeur de BARNES US Development. « Même si une loi de Floride de 2023 restreint l'accès à la propriété pour les acheteurs venant de plusieurs pays comme la Chine ou l'Iran, la clientèle internationale est bien présente sur le marché : en 2023, environ 46% des acheteurs étrangers en Floride étaient d'origine latino-américaine ou caribéenne », complète-t-il. L'offre de prestige est pléthorique et reste raisonnable en termes de prix.

#### **QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE DOLLARS ?**

Miami Beach 100 m<sup>2</sup>

Miami Mainland 130 m<sup>2</sup>

Coconut Grove 130 m<sup>2</sup>

Key Biscayne 90 m<sup>2</sup>

Contact Presse

---

**Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com – www.galivel.com



### **New York : « Big Apple » complète le podium pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive**

La ville iconique de la côte Est américaine conserve sa troisième place. « *Preuve, si besoin était de l'extraordinaire résilience de New York après les turbulences liées à la gestion chaotique de la crise sanitaire qui l'avait reléguée au 7<sup>e</sup> rang du BARNES City Index en 2022 avant qu'elle ne réintègre le TOP 5 à la troisième place en 2023 et la garde cette année* », souligne Yann Rousseau, directeur de Barnes New York.

Musique, design, gastronomie, New York donne le ton dans de nombreux domaines : sa fashion week est considérée comme l'une des trois plus importantes au monde, avec celles de Milan et de Paris. Autre indice de cet art de vivre singulier, sur les 396 restaurants du Guide Michelin de New York en 2023, 70 étaient étoilés.

Bien que l'Upper East Side et les quartiers bordant Central Park, incluant Midtown et ses programmes neufs ultra luxueux, comptent toujours autant d'adeptes, les quartiers de TriBeCa et SoHo occupent aujourd'hui le podium pour Manhattan.

Brooklyn continue d'être tirée vers le haut par les quartiers de Dumbo, Carroll Gardens, Gowanus ou encore Cobble Hill. « *Hudson Yards forme un cas, à part. Après avoir joué le rôle de porte-drapeau du renouveau de Manhattan, ce quartier d'immeubles neufs situé entre Chelsea et Hell's Kitchen et dont les appartements de prestige sont proposés à des prix stratosphériques a marqué le pas sur le plan commercial en 2023. Il faut surveiller comment il va se comporter en 2024 et 2025. L'une des spécificités du marché immobilier new-yorkais est, en effet, de s'adapter en temps réel à la conjoncture économique, à la hausse ou à la baisse* », souligne Yann Rousseau de BARNES New-York.

### **QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE DOLLARS ?**

Un pied-à-terre de 70 m<sup>2</sup> dans le Financial District (Manhattan).

Un magnifique studio de 53 m<sup>2</sup> sur le « Billionaires Row » (Manhattan).

Un 2 pièces de 63 m<sup>2</sup> à Williamsburg (Brooklyn).

---

Contact Presse

**Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com – www.galivel.com



### **Madrid, l'équilibre parfait entre travail et qualité de vie**

Cosmopolite, joyeuse et animée, Madrid devient un lieu de résidence privilégié pour les acheteurs internationaux. La qualité de vie y est soutenue par une sécurité reconnue, un climat agréable, des services publics gratuits, des services de santé de premier plan, un enseignement de qualité et un excellent système de transport. Signe de son attractivité économique, Madrid est la quatrième ville européenne en nombre de sièges sociaux d'entreprises multinationales. Ce qui se ressent sur l'activité immobilière. *« Alors que l'immobilier madrilène était traditionnellement saisonnier, avec une baisse voire un arrêt de l'activité en août, l'intérêt des acheteurs et des investisseurs se manifeste désormais à longueur d'année »*, constate Alvisé Da Mosto, directeur de BARNES Madrid. Spécificité de la capitale espagnole, l'équilibre entre le travail et la qualité de vie y est excellent, car les Madrilènes tiennent à conserver du temps libre pour les loisirs, la culture et le divertissement. Outre la qualité architecturale madrilène, la clientèle recherche les nouveaux standards mondiaux de l'immobilier de prestige : conciergerie, équipements de sport et de loisirs, maisons offrant tous les services les plus modernes. *« Le fin du fin est, pour l'instant, représenté par les résidences avec services créées par la chaîne hôtelière Mandarin Oriental à Salamanque, l'un des plus beaux quartiers de Madrid avec Chamberi. Elles ont été vendues sur plan en un temps record à plus de 20 000 €/m<sup>2</sup> »,* relève Alvisé Da Mosto.

### **QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?**

Cortes, Chamartín 100 m<sup>2</sup>

Justicia, Salamanque 80 m<sup>2</sup>

Contact Presse

---

**Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com – www.galivel.com





## Paris, la ville lumière chute à la 5<sup>ème</sup> position

Après une année 2022 marquée par une forme d'euphorie post Covid-19 soutenue par des taux d'intérêt au plus bas, le marché parisien s'est retourné en 2023. Il a pâti de la remontée des taux, mais sans doute aussi des images de grèves et de manifestations à répétition qui ont fait le tour des télévisions du globe.

BARNES voit ses ventes parisiennes baisser globalement en 2023 de -15%. Cette évolution est due essentiellement à la chute de -26% du cœur de cible du marché « haut de gamme », le segment 1 à 3M€. Ce segment correspond en grande partie à celui des familles, certes aisées, mais particulièrement sensibles aux taux d'intérêt. Par ailleurs, chez Barnes, le segment <1M€ (jeunes seniors, investisseurs, pied-à-terre) ainsi que celui >3M€ (marché de prestige) restent stables à un niveau élevé record. Entre d'une part les vendeurs qui mettent un certain temps à baisser leur prix de vente pour s'adapter à un pouvoir d'achat immobilier affaibli par les taux d'intérêt, et d'autre part les acheteurs qui sont naturellement plus hésitants et plus exigeants, à l'affût du moindre point négatif, même mineur, pour justifier une baisse de prix ou renoncer à faire une offre, le marché risque de rester « tendu » encore quelques mois. En revanche, la stabilisation, voire une légère baisse, à laquelle nous assistons actuellement, des taux d'intérêt, pourrait être la 1<sup>re</sup> étape vers une amélioration que nous pourrions espérer pour le printemps.

*« Les clients étrangers ont continué de se montrer présents en 2023, notamment pour les pied-à-terre de prestige, dont la demande, amorcée en 2022, est en constante augmentation. »* conclue Richard Tzipine, Directeur Général de BARNES.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

1<sup>er</sup>/VIII<sup>e</sup>/XVII<sup>e</sup> arr. 68 m<sup>2</sup>

Ve arr. 65 m<sup>2</sup>

VI<sup>e</sup>/VII<sup>e</sup> arr 55 m<sup>2</sup>

XVI<sup>e</sup> arr. 70 m<sup>2</sup>

IX<sup>e</sup>/XVIII<sup>e</sup> arr. 72 m<sup>2</sup>

X<sup>e</sup> arr. 84 m<sup>2</sup>

XIX<sup>e</sup> arr. 96 m<sup>2</sup>

Neuilly-sur-Seine 76 m<sup>2</sup>

Boulogne-Billancourt 90 m<sup>2</sup>

Versailles 122 m<sup>2</sup>

Contact Presse

---

**Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com – www.galivel.com



### **BARNES en bref...**

Acteur majeur international de l'immobilier de luxe et de l'intermédiation de services liés à l'Art de Vivre, BARNES est présent dans 20 pays avec près de 130 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Paris, Rome, Bruxelles, Genève, Londres, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Istanbul, Dubaï, Budapest, Athènes, New York, Miami, Portland...), aux plus beaux lieux de villégiature (Aix-en-Provence, Biarritz, Cannes, Corse, Deauville, Bassin d'Arcachon, Ile de Ré, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Tropez, Sanary, Cassis, le Lavandou, Marrakech, Ile Maurice, St Barth, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Gstaad, Verbier, Zermatt, Crans-Montana...). BARNES propose une offre de services globale et personnalisée au travers de ses différents métiers immobiliers : achat et vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, de châteaux, de biens d'exception, de programmes neufs et viagers, mais également la location de biens de qualité, la gestion locative, ainsi que de l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles) et le family office avec BARNES FAMILY OFFICE by Côte.

Ambassadeur de l'Art de Vivre, BARNES propose, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son expertise dans l'acquisition de haras, de propriétés viticoles, de domaines de chasse, de forêts et de terres agricoles, ainsi qu'une gamme de services d'intermédiation de luxe, tels que la location saisonnière, l'aviation privée, le yachting, la conciergerie et le conseil en art.

BARNES a réalisé en 2023 un volume de ventes de 6,1 milliards d'euros.

Contact Presse

---

**Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com – www.galivel.com