

Le mondial de *l'immobilier* n°1



BARNES
INTERNATIONAL REALTY

Le mot du Président



Président de BARNES

Thibault de Saint Vincent

BARNES est désormais solidement implanté dans les principales grandes villes et lieux de villégiature situés dans une dizaine de pays plébiscités par une clientèle internationale fortunée. Cette présence globale lui confère un statut d'observateur privilégié des grandes tendances du marché et des évolutions du comportement de la clientèle haut de gamme.

Nos clients et nos partenaires vivent dans un monde où il est essentiel de savoir anticiper les grandes mutations économiques et les nouvelles tendances pour pouvoir investir et arbitrer au mieux de ses intérêts.

Au fil de cette étude, BARNES vous invite à découvrir les villes de demain, les métropoles qui montent, les nouveaux lieux recherchés et les nouvelles tendances de style de vie de cette population désormais nomade, souvent expatriée et qui a aujourd'hui une vision globale de l'immobilier de prestige dans le monde.



1. La population mondiale des **millionnaires**

Qui achète et investit ?

Un nouveau
millionnaire toutes
les cinq minutes !

Dans le monde, on compte désormais 34 millions de millionnaires (en dollars américains, soit l'équivalent de 877 000 euros) dont 123 800 personnes qui ont un patrimoine de plus de 50 millions de dollars et 45 000 personnes qui détiennent plus de 100 millions de dollars.

En un an, leur nombre a augmenté de 2,6 millions dans le monde, selon l'étude annuelle du Boston Consulting Group sur la richesse mondiale.

Le top 10 des millionnaires par pays

Rank	Country	Millionaires, 2014
1	USA	4 105 000
2	Japan	1 255 400
3	UK	840 000
4	Germany	821 900
5	China	608 500
6	Switzerland	345 600
7	Canada	340 500
8	France	323 400
9	Australia	248 100
10	India	226 800

Note: HNWI numbers rounded to nearest 100.

Source: NW-Wealth.com



40 % de progression pour BARNES en 2015



Thibault de Saint Vincent,
Président de BARNES

Selon l'étude d'Oxfam révélée il ya deux jours, la population fortunée et très fortunée explose puisque la fortune des 62 personnes les plus riches du monde a augmenté de 44 % entre 2010 et 2015, soit une hausse de plus de 500 milliards de dollars (542 milliards de dollars exactement), pour s'établir à 1 760 milliards de dollars.

Dans cette mouvance, BARNES continue son expansion et affiche une progression de 40 %. 2015 aura été une année particulièrement fructueuse pour le groupe qui affiche en France (France & Monaco) un chiffre d'affaires de 35M€, en hausse de 34 % en 2015 par rapport à 2014. BARNEs dispose aujourd'hui de 49 bureaux dans le monde et projette d'en ouvrir une dizaine en 2016. BARNEs compte 380 collaborateurs dans le monde et compte bien renforcer sa présence internationale.

Cette population ne limite plus ses investissements dans son pays ou sur son continent mais mondialise ses implantations, arbitre son patrimoine et est à l'écoute des nouvelles opportunités et tendances qui se présentent. Elle est ainsi sensible aux zones ou pays qui ont traversé des crises mais dont les valeurs fondamentales de qualité et d'économie se sont maintenues, générant de belles opportunités.

Elle est prête à y acquérir de l'immobilier haut de gamme ou exceptionnel, véritable valeur refuge. Nous constatons que contrairement à leurs parents qui achetaient dans l'hexagone, les jeunes quadragénaires français vont aujourd'hui à l'étranger, à la recherche de rentabilités de 5 à 6 % (là où elles peinent à atteindre 3 % en France) et de plus-values qui ont souvent atteint dans de nombreuses villes internationales plus de 50% sur les cinq dernières années.

BARNEs entend anticiper et accompagner les choix de ses clients, très nomades aujourd'hui, en renforçant sa présence dans des « terres d'opportunités » telles que l'Espagne et la Grèce, l'Italie, la Russie, le Moyen-Orient, ...

Ces millionnaires investissent pour près d'un quart de leurs placements dans l'immobilier et plus particulièrement dans l'immobilier résidentiel.

En effet, plusieurs décisions guident ces choix d'investissement. Devant les fluctuations observées sur les marchés financiers et les cours des matières premières ces dernières années, accompagnés de risques économiques et géopolitiques, les millionnaires ont déve-

loppé une appétence particulière pour les placements dans l'immobilier résidentiel, situé dans les grandes capitales économiques et les beaux lieux de villégiature intemporels, considérés comme un investissement à risque limité (dits « core investment»).

Ainsi, cet engouement pour ce type d'actif se manifeste, pour une large majorité (61%), par la possession de deux à cinq propriétés.

Ce sont les Etats-Unis qui concentrent le plus grand nombre de millionnaires : 15 millions de millionnaires et 61 300 personnes avec plus de 50 millions de dollars de patrimoine.

La Chine est deuxième avec 9 600 millionnaires qui pèsent plus de 50 millions de dollars. Mais l'Europe n'a pas à rougir : c'est le Royaume-Uni qui arrive de nouveau en tête avec 513 000 millionnaires (4ème du classement global), la Suisse 435 000 (5ème), l'Allemagne 386 000 (6ème), l'Italie 281 000 (9ème). La France n'arrive qu'en 10ème position du classement global avec 274 000 millionnaires.



En complément, une étude de la banque Barclays, montre que ces millionnaires ont vécu pour au moins 20% d'entre eux dans plus de trois pays et que 70% investissent dans des actifs situés dans des zones géographiques diverses.

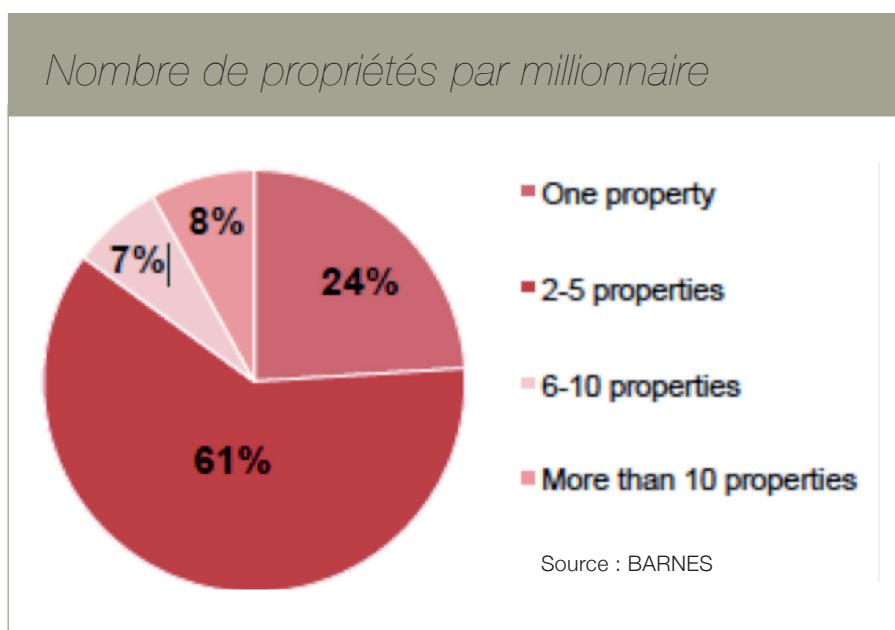
En effet, nos consultants BARNES constatent que leurs clients ont un appétit de plus en plus prononcé pour l'investissement immobilier résidentiel internatio-

nal. Ainsi, près de la moitié de nos clients envisage de poursuivre leurs investissements immobiliers en dehors de leurs frontières et que cette proportion progresse chaque année.

Des riches de plus en plus nombreux et de plus en plus riches

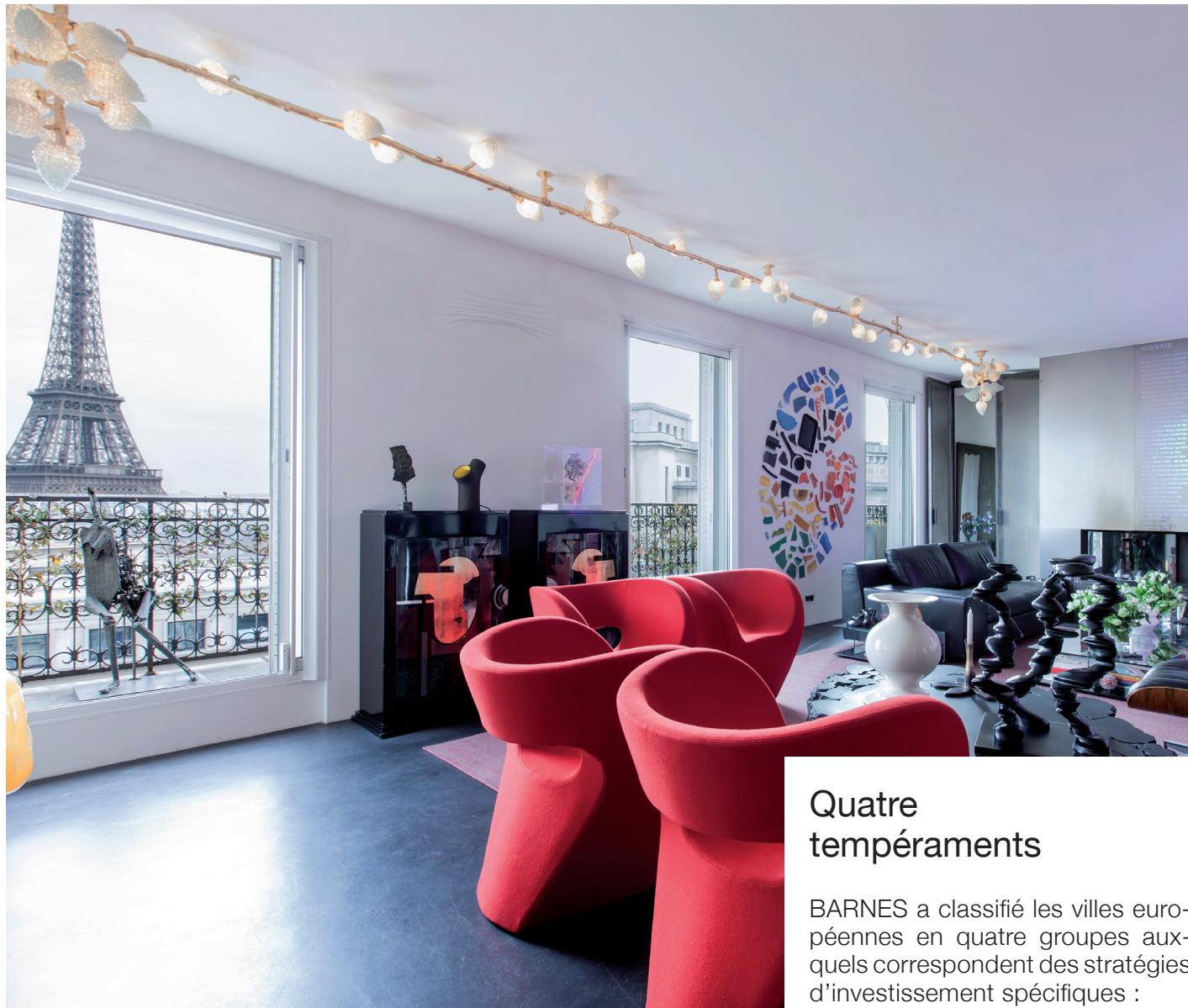
D'ici 2021, et d'après UBS, le nombre total de millionnaires devrait encore augmenter de 50% et leur pouvoir d'investissement de plus de 21%.

Ainsi, si on regarde les projections, les capitaux détenus par les millionnaires devraient atteindre 200 trillions de dollars à la fin de l'année 2018 et c'est la zone Asie Pacifique qui sera le leader du mouvement. Elle devrait représenter à elle seule, à terme, la moitié de l'enrichissement (l'Amérique du Nord devant se placer en seconde position, avec une projection de 59,1 trillions de dollars de richesse cumulée et l'Europe de l'Ouest fermant le trio de tête à 44,6 trillions).



2. Le choix des destinations

De belles perspectives !



Quatre tempéraments

BARNES a classifié les villes européennes en quatre groupes auxquels correspondent des stratégies d'investissement spécifiques :

Les indéfectibles :

elles correspondent aux stratégies de long terme, quel que soit le niveau de risque car elles conjuguent des marchés d'investissement solides avec de belles perspectives sur le long terme, portées par une forte démographie, une économie avancée sur le plan technologique et des zones urbaines en croissance.



Romain Boudot,
Directeur du
développement
BARNES

veaux relais de croissance, ce mouvement s'est étendu dans les années 2000 aux particuliers eux aussi désireux de repousser les frontières et de mondialiser leurs lieux de vie.

Une implantation internationale renforcée mais mesurée

Si dans la seconde moitié des années 1990, nous avons assisté au phénomène de « financiarisation de l'immobilier » initié par les entreprises à la recherche de nouveaux relais de croissance, ce mouvement s'est étendu dans les années 2000 aux particuliers eux aussi désireux de repousser les frontières et de mondialiser leurs lieux de vie.

Multi-villes, multi-pays et multi-projets

Aujourd'hui, près d'un quart de la population fortunée a vécu dans trois pays ou plus, en lien direct avec la mondialisation de ses enjeux professionnels et personnels (études faites à l'étranger, mariages transnationaux...) et du changement de mode de vie. Nos clients sont multi-villes, multi-pays et multi-projets. Cette nouvelle appétence croissante pour l'investissement transnational se traduit par une progression de dix points de leurs souhaits d'investissement en dehors de leurs frontières en seulement trois ans, pour atteindre près de 40% des personnes aisées. La vision des investissements est de plus en plus internationale.

Des signes d'appartenance forts

La mondialisation fait que les marques de prestige se développent et s'internationalisent, avec leurs codes et leurs signes de reconnaissance. Toutes les grandes enseignes appréciées des personnes à hauts revenus s'implantent dans les grandes capitales, pour aller à la rencontre de leurs clients et être partout dans le monde, au plus proche d'eux.

BARNES a décidé de s'implanter dans tous les endroits privilégiés par sa clientèle (les grandes capitales économiques notamment) et symboles de sa présence (lieux de villégiature prestigieux). Ainsi, nous nous implantons avec les acteurs reconnus localement qui partagent nos valeurs et sont soucieux d'apporter la meilleure qualité de service au client.

De nouveaux bureaux méticuleusement choisis

Depuis deux ans, nous avons choisi de nous planter à l'Île Maurice, à Tel-Aviv, à Lisbonne, à Bruxelles et dans d'autres lieux choisis par notre clientèle. A terme, nous contiendrons notre développement à 150 bureaux maximum à travers le monde afin de conserver notre image d'exclusivité et d'assurer la fluidité de la gestion des projets de nos clients entre nos agences.

Au premier trimestre 2016, BARNES devrait s'implanter à Madrid, Barcelone et Dubaï. Parallèlement, nous allons fortement renforcer nos implantations américaines et russes en nous associant avec des acteurs réputés new-yorkais et moscovite.

Si Londres, Paris et Munich occupent les premières places du groupe, nous constatons que Francfort, Hambourg, Stuttgart et Amsterdam sont elles aussi à surveiller de près.

Les pépites :

également adaptées aux stratégies immobilières de long terme, elles sont plus difficiles à cerner en raison de leur petite taille et de la compétition des investisseurs locaux. Mais la richesse de leur population offre selon nous de belles perspectives. On parle ici de Stockholm, Luxembourg, Oslo, Copenhague-Malmö et Zurich.



Où investir en Europe demain ?

Classement 2015	Les indefectibles	Classement 2015	Les pépites	Classement 2015	Les mouvantes	Classement 2015	Les pétroleuses	Classement 2015	2015 top 18
1	Londres	4	Stockholm	11	Madrid	3	Istanbul	1	Londres
2	Paris	5	Luxembourg	12	Dublin	16	Varsovie	2	Paris
7	Munich	6	Oslo	15	Barcelone	28	Bratislava	3	Istanbul
9	Stuttgart	8	Copenhague - Malm	17	Manchester	45	Poznan	4	Stockholm
19	Francfort	10	Zurich	24	Lyon	48	Prague	5	Luxembourg
20	Amsterdam	13	Goteborg	25	Bristol	52	Krakow	6	Oslo
22	Karlsruhe	14	Genève	29	Toulouse	57	Katowice	7	Munich - Copenhague -
27	Utrecht	18	Bruxelles	31	Milan	67	Tricity	8	Malmo
30	Cologne - Bonn	21	Helsinki	35	Berlin	70	Wroclaw	9	Stuttgart
32	Roterdamm - La haye	23	Beme	36	Séville	83	Budapest	10	Zurich
39	Hambourg	26	Anvers	37	Birmingham			11	Madrid
42	Dusseldorf	34	Bale - Mulhouse	41	Bilbao			12	Dublin
50	Edinbourg	38	Vienne	44	Marseille - Nice			13	Goteborg
51	Nottingham - Derby			46	Valencia			14	Genève
56	Leeds			55	Bordeaux			15	Barcelone
68	Liverpool			59	Rome			16	Varsovie
71	Glasgow			60	Bologne			17	Manchester
72	Cardiff			65	Leipzig - Dresde			18	Bruxelles

Les mouvantes :

leur marché est certes cyclique mais elles ne cessent de grimper. Ainsi, Madrid et Barcelone ont connu la plus forte croissance dernièrement, aux côtés de Bilbao et de Valence.

Berlin, Leipzig-Dresde, Manchester, Birmingham, Bristol et les villes

françaises de Toulouse et de Bordeaux sont dans la même mouvance, car elles surperform leur économie nationale.

Les « pétroleuses » :

elles promettent à court terme des perspectives importantes de rendement, sur fond de plus-values

latentes pour les plus patients : nous mettons en tête de liste Istanbul, tirée par une croissance économique forte, talonnée par Varsovie et Prague qui ont bénéficié de leur entrée dans l'Union Européenne. Les rendements y sont aujourd'hui à des niveaux proches de celles des villes d'Europe de l'Ouest.





3. Les arbitrages internationaux

Stars et outsiders

Dans un contexte où les échanges et déplacements mondiaux continuent d'augmenter, les villes à renommée mondiale présentent chacune leurs atouts et caractéristiques, mais elles partagent entre elles de plus en plus leurs richesses, savoirs et expériences. Elles attirent également la clientèle fortunée internationale.

Tour d'horizon

Abu Dhabi

Le marché de l'immobilier a connu une croissance de 31% en 2013, puis de 24% en 2014. Depuis, la hausse s'est tassée notamment du fait de la baisse des prix du pétrole. Le marché locatif est robuste avec une croissance de 12% au cours de l'année dernière, hissant les loyers à une moyenne de 2 230€ par mois.

te avec une croissance de 12% au cours de l'année dernière, hissant les loyers à une moyenne de 2 230€ par mois.

Bangkok

La ville est très abordable en termes de coût de la vie et bénéficie actuellement d'un taux de chômage très bas à 1,1%. Le marché haut de gamme s'y développe fortement avec une hausse de 30% des prix des appartements sur plan. Les prix dans les immeubles anciens sont stables car la majorité des acheteurs thaïlandais préfèrent le neuf.

Barcelone

Le coût de la vie au centre de Barcelone est raisonnable, l'augmen-

tation moyenne des prix d'achat a été de 0,6% l'an dernier et la ville jouit d'une stabilité dont le marché avait bien besoin suite à la crise financière mondiale et à la crise économique locale.

L'avis de BARNES : les zones des biens les plus prestigieux sont : Pedralbes, Sarria Sant Gervasi, l'Eixample, et Gracia, quartiers résidentiels situés dans la partie haute de la ville. On y trouve des appartements et villas de prestige, pouvant atteindre 10 000€ du m² pour les biens les plus prestigieux. Ceux-ci représentent sans conteste une valeur sûre pour la haute société catalane. Les prix sont susceptibles d'augmenter d'environ 10% sur ce type de biens cette année, l'attractivité de l'Espagne étant de nouveau au rendez-vous.

Les destinations de demain

Pour des raisons différentes, un certain nombre de destinations attirent les acquéreurs et les investisseurs. Aux yeux de BARNES, les villes les plus séduisantes pour les années à venir sont :

- Dublin
- Berlin
- Lisbonne
- Athènes
- Madrid
- Barcelone

En France, les lieux de villégiature reprennent des couleurs, les stations de la côte d'azur et de la côte atlantique, tout comme celles des Alpes, présentent à nouveau un fort potentiel avec des prix redevenus attractifs.

De forts potentiels

- La fiscalité d'entreprise : à Dublin, l'impôt sur les sociétés n'est que de 12,5%, de nombreuses entreprises américaines et en particulier dans le secteur de l'internet s'y sont installées (Google, Yahoo ...), sans oublier que la crise financière des années 2000 a eu pour conséquence une chute des prix de l'immobilier de près de 49%. Dublin revient de loin.
- La fiscalité des particuliers : à Lisbonne, le retraité français est totalement exonéré de son impôt sur le revenu s'il y passe au moins 183 jours/an. De plus, de nombreux efforts et de transformation urbaine font de Lisbonne une ville de plus en plus attractive. La rentabilité de l'immobilier locatif y est de plus en plus intéressante.



Richard Tzipine,
Directeur général
BARNES

• Berlin étant la capitale du pays européen le plus puissant sur le plan économique, il est donc normal que cette ville attire de nombreux dirigeants et cadres de grandes entreprises. L'économie étant forte, l'immobilier s'y développe naturellement, l'offre n'étant pas toujours à la hauteur de la demande, le marché y est très sain. Néanmoins, BARNES y constate plus une stabilité « positive » qu'une croissance forte en termes de prix. Berlin est plus un marché « sécurité » qu'un marché « spéculatif ».

• Certaines grandes villes de l'Europe du sud reviennent de loin. Après un effondrement du marché immobilier, l'attrait naturel de ces villes leur permet de se relancer enfin. Athènes, Madrid, Barcelone, restent séduisantes, tant sur le plan touristique que du cadre de vie. Cette dernière reste l'une des villes espagnoles les plus dynamiques et les plus internationales.

De nombreux étrangers et en particulier les Français y achètent de l'immobilier car les prix sont encore très attractifs. En comparaison avec Paris, les prix vont de 3 000€ à 9 000€/m², pour une fourchette comparable qui va de 8 000€ à 25 000€/m² à Paris.

Mais Paris reste incontournable

Si nous regardons les grandes capitales occidentales, BARNES pense que Paris reste une place intéressante pour les années qui viennent car contrairement à New York ou à Londres, dont les prix sont remontés vite et haut, ceux de la capitale française sont restés relativement faibles, ce qui en fait une place séduisante pour les investisseurs dont les liquidités sont de plus en plus importantes.

Les grands acteurs cherchent à investir dans de nombreux secteurs immobiliers comme l'hôtellerie, les résidences services (personnes âgées, étudiantes ...), voire des investissements patrimoniaux importants. Paris a de beaux jours devant elle.

Pour BARNES, le principal atout de Barcelone est son côté international et le fait que la ville soit plébiscitée par les français qui y investissent de manière importante pour des acquisitions autour de 500 000€ en moyenne.

Beijing

Deuxième ville chinoise derrière Shanghai en termes de population, avec 22 millions d'habitants, Beijing devrait voir sa population

augmenter de 16% au cours des 10 années à venir. Une série de mesures d'incitation mises en place par le gouvernement pour dynamiser le marché de l'immobilier résidentiel a eu l'effet escompté. Le volume des transactions a augmenté de 25%. La construction d'un nouvel aéroport international à horizon 2019 aura un impact majeur sur le marché de l'immobilier, puisqu'il aura une capacité d'accueil de 72 millions de passagers par an d'ici 2025.

Berlin

Avec son côté avant-gardiste, Berlin attire les artistes et également une nouvelle clientèle à forts revenus. Les loyers sont désormais élevés, et les ventes immobilières explosent.

L'avis de BARNES : Le centre-ville est une opportunité intéressante encore abordable (entre 5 000 et 7 000€ du m²) pour les particuliers.

Chicago

Chicago est la troisième plus grande métropole des USA derrière New York et Los Angeles. A la suite de la crise financière mondiale, les prix dans l'immobilier, dans toute l'aire métropolitaine, se sont redressés et ont augmenté de 1,2% au cours de l'année dernière. Chicago se situe au-dessus de la moyenne nationale et devrait connaître selon BARNES une augmentation régulière des prix du marché de l'ordre de 2% dans les cinq années à venir.

Des grandes compagnies Européennes telles que Motorola, United Airlines, ou encore Capital One y ont installé leurs sièges afin de se rapprocher de la jeunesse éduquée, ce qui a eu pour effet de faire grimper le marché de la location en centre-ville. Malgré un endettement élevé, la ville reste attractive pour les entreprises et les travailleurs.

Sur les conseils et à la demande de grand nombre de ses clients investisseurs, BARNES envisage l'ouverture d'un bureau local à Chicago à l'horizon 2016 / 17.

Dubai

Le marché résidentiel est très dynamique avec 23 000 transactions l'an dernier, 28% au dessus du

volume moyen des dix dernières années. La tendance quant à la construction de logements neufs en quantités importantes devrait continuer avec une moyenne de 35 000 nouveaux logements construits chaque année. Actuellement, 14 000 projets sont en cours de construction, et le gouvernement estime à 3,4 millions le nombre d'habitants à horizon 2020, et à plus de 100 millions le nombre de voyageurs, avec la construction d'un second aéroport, le plus vaste du monde.

L'avis de BARNES : réaliser des investissements auprès de promoteurs renommés dans le résidentiel (EMAAR, DAMAC) ou bien dans l'hôtellerie (The First Group), avec l'explosion du concept de « l'appart-hôtel. »

Dublin

Le coût de la vie dans la capitale irlandaise est relativement élevé mais il demeure plus bas qu'à Londres avec un prix moyen légèrement inférieur à 10 000€ du m², pour les biens de qualité. L'Irlande est une nation de propriétaires et les prix de l'immobilier à l'échelle du pays se redressent progressivement, avec une croissance des prix de l'immobilier résidentiel de 21,6% l'an dernier. La reprise éco-



nomique est au rendez-vous, et BARNES considère que les prix de l'immobilier devraient retrouver fin 2016 leur niveau d'avant la crise.

Francfort

Francfort est le plus grand centre financier en Europe avec le siège de la BCE, mais également de la Bundesbank et du Deutsche Börse stock exchange. Le taux de chômage y est bas avec 5,2%. Environ 77,1%

Les dix villes à plus fort potentiel

Les dix plus belles opportunités d'avenir	Prix moyens de l'immobilier (€/m ²)
1. Istanbul	1 020
2. Johannesburg	1 110
3. Le Cap	1 140
4. Lisbonne	1 760
5. Toronto	2 030
6. Chicago	2 140
7. Madrid	2 240
8. Barcelone	2 270
9. Sydney	2 360
10. Bangkok	2 400

Les dix villes les plus chères au monde

Les dix plus fortes valorisations	Prix moyens de l'immobilier (€/m ²)
1. Hong Kong	13 250
2. Londres	9 600
3. New York	8 100
4. Paris	8 020
5. Singapour	7 600
6. Tokyo	4 810
7. Los Angeles	4 630
8. Milan	3 760
9. Rome	3 620
10. Edimbourg	3 530

Source : CBRE



des locations relèvent du secteur privé et le loyer moyen à Francfort, à 1 100€ par mois, est considérablement plus élevé que dans le reste de l'Allemagne (159% au-dessus de la moyenne nationale).

Cela est dû au fait qu'un grand nombre de logements a été retiré du marché pour des raisons de qualité, et que les projets de construction sont limités, en comparaison avec les années précédentes.

L'avis de BARNES : Investir dans des programmes neufs car la demande sur le marché locatif est très élevée. BARNES amorce un développement en Allemagne dès le début de l'année 2017.

Hong Kong

Cette ville, que l'on pourrait qualifier de verticale, affiche le prix moyen des ventes immobilières le plus élevé à 665 000€. Les prix ont continué d'augmenter, avec une hausse de 7,2% au cours de l'année écoulée. Le manque d'espace dans le centre a poussé les entreprises présentes à décentraliser leurs activités vers le quartier de Kowloon East, car les loyers à central Hong Kong sont extrême-

ment élevés. Ce quartier devrait dépasser d'ici dix ans celui de central en termes de nombres de bureaux.

L'avis de BARNES : pour les UHNWI, il faut investir dans des programmes neufs dans le quartier de Kowloon East.

Lisbonne

Destination touristique appréciée, le coût de la vie y est relativement bas et son marché immobilier se redresse lentement depuis la crise financière mondiale. L'augmentation des prix de l'immobilier au Portugal a été de 2,2% en moyenne, et de près de 10% dans le vieux Lisbonne en 2015, qui représente la première année de hausse depuis cinq ans. Les investisseurs étrangers sont une force dynamique sur le marché résidentiel et représentent 22% des transactions immobilières.

L'avis de BARNES : Ne pas tarder ! Cette année offre encore de réelles opportunités d'investissement à Lisbonne, notamment pour des immeubles ou appartements de standing à rénover, situés dans le vieux Lisbonne, qui se négocient entre 2 000€ et 3 000€ le m² et

peuvent se revendre après rénovation autour de 6 000€ du m².

Londres

Ville multiculturelle de 8,7 millions d'habitants, le marché immobilier du centre de Londres s'emballe et les prix de vente ont augmenté de 86% depuis 2009. La hausse en 2015 est évaluée à 6% contre 22% en 2014. La banlieue suit le mouvement ! L'économie londonienne est aujourd'hui tirée par des entreprises qui opèrent dans le secteur du high tech.

L'avis de BARNES : Anticiper l'augmentation des prix dans les banlieues proches, et investir dans les quartiers qui attirent les start-up, tel que NineElms, Noho, ou encore Shoreditch. Le marché devrait continuer à être très dynamique jusqu'au mois d'avril 2016, c'est-à-dire jusqu'à l'augmentation de 3% de la stampduty pour les investisseurs non-résidents. Il devrait donc se ralentir dans la deuxième partie de l'année, sachant que Londres reste en tout état de cause la ville plébiscitée sans réserve par la clientèle UHNWI.

Los Angeles

En raison de ses 80% de maisons individuelles et de son encadrement strict des loyers, il existe selon BARNES dans cette ville, caractérisée par son étalement urbain, un sérieux déséquilibre entre l'offre et la demande qui pousse les prix de l'immobilier à la hausse. Le nombre de locataires à Los Angeles est l'un des plus élevés des États-Unis (51,7%) et les loyers dans le secteur privé sont plus hauts qu'à New York, après une hausse de 5,6% au cours de l'an dernier.

L'avis de BARNES : 2016 représente une année qui s'avère « un grand cru » pour l'investissement immobilier à Los Angeles. Le quartier de Downtown à Los Angeles, est encore très abordable, avec un prix moyen compris entre 7 000€ et 8 000€ du m² pour des appartements situés dans des immeubles de qualité (immeubles neufs, ou immeubles art déco rénové avec tous services).

Dans ce quartier, les rendements



sont de l'ordre de 5% nets après impôts et charges.

Un deux pièces de 50 m² se loue \$3000 par mois et peut être acquis autour de 400 000€ (\$450 000). Le potentiel de plus-value à 3-5 ans est également très important. Dans le quartier de Beverly Hills et de Bel Air, BARNES propose des maisons de qualité (250 m² à 300 m²), à partir de \$2 000 000.

Madrid

Le marché immobilier espagnol dans son ensemble est resté atone à la suite de la crise financière mondiale et de la crise économique qui a fortement touché l'Espagne. Néanmoins le prix moyen à Madrid a augmenté de 0,7% l'an dernier et le nombre de ventes a augmenté de 28% par rapport au volume moyen des dix dernières années.

L'avis de BARNES : Le marché connaît un frémissement certain depuis le deuxième trimestre 2015. Les acquéreurs sont à nouveau confiants, les banques financent à nouveau les acquisitions immobilières jusqu'à 50% du montant de l'acquisition à des taux variables, actuellement autour de 2%. Pour un appartement de qualité dans

un quartier haut de gamme tel que Salamanca ou encore Chueco, il faut compter entre 3 500€ et 5 000€ le m² en fonction des travaux à effectuer. Les rendements sont raisonnables, entre 2% et 3% pour l'immobilier haut de gamme, mais les plus-values potentielles à 3-5 ans se situent entre 25% et 30%. Le marché du bien d'exception est particulièrement attractif, avec des appartements de prestige situés sur le Retiro, qui se négocient entre 8 000€ et 10 000€ du m² (à comparer aux 25 000€ le m² du Champ-de Mars). La clientèle sud-américaine fortunée considère Madrid comme un El Dorado et y investit en masse en ce moment.

Miami

La ville bénéficie actuellement d'un marché immobilier dynamique avec des prix 59% au-dessus de la moyenne nationale. Une période d'offre restreinte a poussé les prix de l'immobilier à la hausse et une remontée de la construction de logements neufs a récemment généré un nouveau niveau de croissance.

L'avis de BARNES : L'investissement dans les programmes neufs offre une rentabilité de 3%

à 5% et un potentiel important de plus-value à 3-5 ans (de 30% à 50%). BARNES conseille toujours d'investir dans le quartier d'Edgewater, et notamment dans les immeubles neufs avec vue mer. Les prix de ces immeubles ont un potentiel de hausse de l'ordre de 50% à 3-5 ans, compte tenu de la transformation radicale du quartier, à la suite de l'installation de toutes les marques de luxe dans le design district situé à proximité.

Milan

Centre financier et commercial majeur, Milan est aussi l'une des capitales de la mode les plus importantes dans le monde. BARNES a constaté que le prix moyen de l'immobilier dans le centre est de 50% au-dessus de la moyenne nationale.

L'avis de BARNES : Milan est apprécié des investisseurs britanniques et américains qui y voient une opportunité idéale pour un pied à terre. Les difficultés économiques qu'a rencontrées récemment l'Italie permettent d'acquérir un bien de qualité dans les meilleurs quartiers de Milan, à moins de 10 000€ du m².

Moscou

En 2014, l'immobilier en Russie a chuté de près de 40%, à la suite de la crise Ukrainienne. En 2015, la crise immobilière s'est maintenue dans un contexte de sanctions, entraînant une baisse supplémentaire de l'ordre de 20%. Depuis avril 2015, BARNES constate une arrivée d'investisseurs internationaux qui achètent des biens de qualité à Moscou dans les quartiers du centre, autour de la Place Rouge, et de la cathédrale du Christ Sauveur.

L'avis de BARNES : Il existe une opportunité unique d'investir aujourd'hui à Moscou dans des biens haut de gamme situés dans des emplacements premium, qui se négocient autour de 10 000 € le m², contre 20 000 € le m² en 2012. En 2014, BARNES a rentré un mandat de vente pour un duplex de deux mille m² situé dans le quartier de Pretchskinska qui était présenté à 50 000 € le m². Le propriétaire l'a finalement vendu à un oligarque local à 30 000 € le m². En ce moment, les étrangers arrivent de plus en plus avec des demandes qui varient entre 1 000 000 € et 2 000 000 €.

New York

BARNES a constaté que le manque d'offres et le niveau élevé des prix à Manhattan a conduit à la 'Manhattanisation' de beaucoup de quartiers à l'extérieur de l'île. Des gratte-ciel de luxe sont en train de voir le jour à Brooklyn et

dans le Queens. 48% des habitants à New York sont locataires et, bien que les prix des loyers soient en moyenne plus bas qu'à Londres, ils sont 42 % au-dessus de la moyenne des États-Unis.

L'avis de BARNES : Les prix ont augmenté de 12% en 2015, et la hausse de ces trois dernières années entre 2012 et 2015 se monte désormais à 30% en valeur Euro. New York est désormais en concurrence avec Londres, dans le palmarès des villes internationales les plus recherchées du monde. C'est une valeur sûre par excellence pour la clientèle fortunée. Les rentabilités y sont faibles à Manhattan (entre 2% et 2,5%) et plus élevées à Brooklyn (entre 3% et 4%).

Rome

Les prix de l'immobilier à Rome sont 44% au-dessus de la moyenne italienne et un nombre de transactions légèrement plus élevé y a été enregistré, grâce, selon BARNES, à des acquéreurs britanniques et américains entre autres, ayant identifié une opportunité d'investissement. Les prix oscillent entre 8 000 € et 12 000 € le m² selon les biens et les quartiers.

demeurent élevés avec un coût moyen à l'acquisition de l'ordre de 750 000 €.

Un bien dans chaque continent

A l'instar « des marins qui avaient une femme dans chaque port », BARNES a constaté que les grandes fortunes aiment à disposer de plusieurs adresses internationales pour trois principales raisons :

- Avoir un lieu correspondant à chaque moment de vie : résidence principale, villégiature d'été, d'hiver, en ville ou pour les loisirs ;
 - Répartir les avoirs (et les toits) dans le monde pour lisser les risques et contrecarrer rapidement tout soubresaut économique ou retournement politique
 - Profiter des opportunités des différents marchés immobiliers internationaux, selon les tendances à la baisse ou à la hausse.
- Ce sont de véritables investisseurs qui arbitrent et gèrent leur patrimoine, profitant des potentiels de plus-value. Ils sont « nomades » et ont une vision mondiale de l'investissement et des placements.

Les nouveaux arrivants

Selon Forbes, il y a aujourd'hui environ mille cinq cents milliardaires dans le monde dont une cinquantaine ayant moins de quarante ans, et fait nouveau, n'ayant pas hérité mais s'étant constitué leur propre fortune dans les nouvelles technologies et internet principalement. Leur vision de la fortune est entrepreneuriale, pragmatique, misant sur la rentabilité et la plus value. La collection de châteaux et de belles demeures ne les intéresse pas du tout. L'immobilier de prestige (dans lequel ils souhaitent vivre) doit avant tout être contemporain, discret mais vaste, épuré, facile à vivre et surtout porteur de plus value. Ils sont avant tout investisseurs et businessmen dans l'âme.

N'ayant pas grandi dans l'opulence, ils ne sont pas du tout attachés à une demeure de famille ni à leur propre résidence uniquement vue comme un placement et un lieu de séjour temporaire. Maitre mot : business.

La génération Palace

Les nouveaux quadras exigent d'être aussi bien dans leur résidence qu'à l'hôtel. Ayant fréquenté de nombreux palaces, leur maître mot est : Service. Aussi prestigieux soit le logement, ils ne le sélectionneront que s'il est accompagné d'une conciergerie, d'un parking permettant de loger toutes les voitures de la famille, de prestations de ménage ou de baby sitting, de jardiniers, de services de dépannage, ...

L'architecture du logement doit répondre à leur mode de vie : grands espaces à vivre, absence de longs couloirs inutiles, appartements ou maisons lumineux, équipements de qualité, sécurité renforcée, état irréprochable. La chambre de service reste appréciée mais moins que la place de parking. Le lieu de vie ne doit poser aucune contrainte ni désagrément, ni créer de perte de temps.

4 Les grandes villes et capitales

Les adresses de prédilection



Où vivent les Euromillionnaires ?

1ère : Monaco, la principauté peut se targuer d'avoir 29,21% des résidents monégasques qui sont millionnaires.

2ème : Zurich, qui héberge 27,34 % de millionnaires

3ème : Genève, avec un taux de millionnaires de 17,92%.

4 ème : New York, 4,63% de millionnaires, la densité de sa

population influençant sa position.

5ème : Londres, avec 3,69 %. Les pourcentages de destinations telles qu'Amsterdam (2,63%), Florence (2,59%), Hong Kong (2,58%) ou Rome (2,54%) sont en hausse.

(source Welthinsight)

Les UHNWI (Ultra High Net Worth Individuals), catégorie de la population baptisée de la sorte par les analystes financiers, sont très intéressés par les biens d'exception. Ils seraient plus de 15 000 d'ici 2023 à choisir l'Europe pour investir dans l'immobilier de luxe.

Disposant d'au moins 30 millions de dollars, ces familles aisées se tournent majoritairement vers les villes européennes les plus importantes, à l'image de Paris, Londres, Moscou, Monaco, Genève et Barcelone. Les métropoles Munich, Florence, Vienne, Rome ou encore Zurich sont également très prisées (source Knight Frank).



Qu'achète-t-on avec 1 million en Europe ?

20 m² à Monaco

33 m² à Londres

56 m² à Paris et Genève

74 m² à Venise

83 m² à Rome

95 m² à Vienne

111 m² à Florence

143 m² à Dublin

166 m² à Madrid

Ethors Europe ?

20 m² à Hong Kong

34 m² à New York

145 m² à Dubaï

204 m² à Cape Town

Source : BARNES

Les lieux de villégiature en France

Les villes et capitales ne sont pas les seuls lieux à être courtisés par les fortunes mondiales. Les adresses de villégiature sont également très courues même si la clientèle se fait plus pointilleuse.

La Côte d'Azur redevient attrayante

Le départ des Russes et des Ita-

liens a mis à mal le marché. Mais grâce à un retour à des prix raisonnables, BARNES a constaté une reprise des transactions sur la Côte d'Azur, à Saint-Tropez et Cannes notamment, depuis le 1er trimestre 2015.

La montagne séduit toujours

Le temps des prix atteignant des sommets est révolu et BARNES a

constaté que les Russes, prêts à payer tout à n'importe quel prix, sont partis.

Les Anglais qui avaient déserté reviennent mais sont très exigeants. Les biens les plus prisés tiennent leur valeur mais doivent être luxueux, spacieux, dans un état irréprochable et au goût du jour.

Sachant que dans une station, BARNES estime que trois personnes sur quatre sont des non





skieurs, la détente et le bien-être sont privilégiés. Un chalet sans piscine intérieure, sans espace soin, dotée d'une décoration désuète ne trouve que difficilement preneur.

A Megève, BARNES a enregistré une forte activité notamment sur

les chalets dont les prix oscillent entre 3 et 5 M€. La clientèle est composée à 70% de Français et 30% d'étrangers (Anglais, Suisses, Belges et ressortissants de pays de l'Est). Une nouveauté : de plus en plus de milliardaires polonais achètent dans la station.

Attention

La France n'est plus la seule aujourd'hui à proposer des destinations de rêve avec son littoral méditerranéen et ses montagnes. Elle est rudement concurrencée par les Etats-Unis, le Portugal, Israël et même la Grèce.

L'éloge de la verticalité

La rareté du foncier fait que si les largeurs et les longueurs sont limitées, la hauteur ne l'est généralement pas. D'où l'engouement (partout dans le monde) pour les gratte ciels et les « droits à air » venus droit des Etats-Unis et surtout de New York. BARNES a constaté que le prix des appartements élevés avec vue panoramique y atteint des niveaux stratosphériques.

Trois ont récemment dépassé la barre des cent millions de dollars. Une demi-douzaine poussent ou sont en projet au sud de Central Park, pour des vues à couper le souffle qu'assurent le célèbre poumon vert de Manhattan.

D'autres voient le jour autour de Madison Square Park, ou encore plus au sud de l'île, et au moins un dans l'Upper East Side. Leurs acheteurs sont des multimillionnaires du monde entier, qui considèrent ces «appartements trophées» dans le ciel comme des mètres carrés d'investissement ou un très chic pied-à-terre.

La tour One57, au 157 West 57e rue, surnommée la rue des milliardaires au sud de Central Park, en est l'un des premiers exemples. Aujourd'hui, BARNES a noté que certains appartements ultra-luxueux dans le ciel se négocient de 55 000 à 110 000 dollars le mètre carré.

La Seine attendra sa skyline.

A Paris, seule la tour Hermitage prévoit des logements, les autres

(Triangle, Phare 1, Phare 2, Duo, Altaïs, ...) prévoyant des commerces, des bureaux, des zones de loisirs et d'activités.

En Suisse germanophone, cela fait déjà plusieurs années que les tours sortent de terre comme des champignons. Zurich, avec ses Prime et MobimoTowers, et Bâle (Messe-

turm) ont fait office de pionnier en la matière. Entre-temps, des tours ont également été bâties ou planifiées dans certaines villes de province et communes d'agglomération. Selon une enquête du cabinet de conseil immobilier Wüest & Partner, il est prévu de construire entre 140 et 160 immeubles de grande hauteur en Suisse ces prochaines années.





5. Les volumes de transaction

Comment évoluent les marchés ?

On va de record en record

Les volumes de transactions immobilières à l'échelle mondiale ont atteint un nouveau record au dernier trimestre 2014, avec 218 milliards de dollars.

Avec un 4ème trimestre à \$218Mds, soit 28% d'augmentation par rapport au 3ème trimestre, ce sont plus de \$700Mds qui ont été investis dans l'immobilier pour toute l'année 2014, soit +18% comparé à l'ensemble de l'année 2013.

La zone Asie-Pacifique et l'EMEA (Europe – Moyen-Orient – Afrique) ont enregistré 40% d'augmentation par rapport au 3ème trimestre et le continent américain +15%. Le continent américain et l'Europe ont été les forces motrices de la croissance mondiale, et la reprise économique aux Etats-Unis et au Royaume-Uni un élément-clé.

En effet, les Amériques ont enregistré un volume de \$298Mds de transactions immobilières en 2014, soit 24% de plus qu'en 2013. Cette augmentation de transactions immobilières a été stimulée par



Thibault de Saint Vincent,
Président de BARNES

York et Miami qui sont plébiscités dans la zone Dollar. Nous assistons également à un fort engouement pour Dubaï, devenue une place financière avec laquelle il faut compter.

Les HNWI et UHNWI (ceux qui détiennent des avoirs supérieurs à trente millions de dollars) ont une vision résolument internationale de leurs investissements.

Ils considèrent l'immobilier qui représente de 25 à 75% de leur patrimoine comme un véritable « asset » et répartissent leurs investissements dans le monde, au gré des opportunités. Ils procèdent à une analyse mondiale de tous les marchés et n'hésitent pas à acquérir « au son du canon » dans les villes où les prix sont particulièrement attractifs, misant ainsi sur une

un 4ème trimestre très fort aux Etats-Unis où les volumes ont atteint \$85Mds (+6% par rapport au dernier trimestre 2013). Les Etats-Unis, le Brésil et Mexique ont maintenu un bon élan transactionnel tout au long de 2014, tandis que le Canada a été en légère baisse.

En Europe, la hausse de transactions immobilières a été presque identique à celle des USA avec +21% en 2014, soit \$267Mds. Alors que les plus grands marchés - Royaume-Uni, France et Allemagne – ont enregistré une croissance solide de 17%, certains marchés plus petits ont connu une croissance particulièrement forte : les pays nordiques +41%, le Benelux +61% et l'Europe du sud +70%.

L'Asie-Pacifique est restée néanmoins à la traîne sur l'ensemble de l'année 2014 (\$128Mds),

Une vision business de l'investissement

Aujourd'hui la clientèle fortunée (HNWI) et très fortunée (UHNWI) diversifie ses investissements dans les zones euro, livre, dollar et yuan. Si Londres reste la valeur sûre de référence en Europe, ce sont New

forte probabilité de plus-value. C'est ce qui s'est produit à Miami de 2011 à 2015 où les prix étaient particulièrement attractifs et qui ont été aujourd'hui multipliés par trois

en quatre ans. Lisbonne connaît à son tour le même phénomène depuis mi-2014.

Paris est depuis quelques mois le « Lisbonne et le Miami qui attirent la clientèle fortunée en 2013 et 2014 ». Les prix stagnent depuis trois ans avec une baisse sensible des biens familiaux. La capitale française est vue comme très abordable et en retard sur ses concurrentes principales que sont Londres et New York. Comme les capitaux se déplacent très vite, 2016 devrait être une très bonne année immobilière pour Paris.

Et demain ?

Les lieux de villégiature internationaux tels que l'Île Maurice, Saint Barth sont et vont rester très appréciés. Mais de nouvelles destinations apparaissent : le Mexique avec Tulum ou Playadel Carmen ; la Thaïlande et Bali, très appréciées de la clientèle internationale asiatique ; Mykonos et les Baléares, si proches du continent européen ; Aspen et Vail ou les Hamptons aux Etats-Unis, très prisés des clients américains et sud-américains.

mais a enregistré un très fort dernier trimestre (\$42Mds), à la hauteur des chiffres de 2013.

L'année 2015 qui vient de s'achever, a enregistré des volumes de transactions immobilières comprises entre 730 et 750 milliards de dollars, ce qui représente la sixième année consécutive de croissance des volumes de transactions immobilières.



LES PRIX

La tendance internationale est à la hausse

A New York, BARNES enregistre des prix désormais deux fois plus élevés qu'à Paris (alors que New York était 20% moins cher que Paris en 2009). Il est intéressant de constater qu'à New York, ville internationale par excellence, 85% des transactions au-delà de 5M€ concernent les Américains alors que 85% des transactions au-dessus de 5M€ à Paris concernent des étrangers.

En effet, les Américains conservent le leadership en tant que population ayant le plus fort pouvoir d'achat.

A Miami, après la crise 2007/2011, le marché s'est fortement repris. A l'agence BARNES Miami, les biens haut de gamme classiques se négocient autour de 8 000 € le m².

A Los Angeles, la reprise s'est également confirmée depuis trois ans avec des prix, pour des biens immobiliers haut de gamme classiques, autour de 12 000 € le m².

A Tel Aviv, les prix grimpent également, portés par de nombreux programmes neufs haut de gamme, et BARNES constate que de nombreux clients retournent dans leur pays et de nombreux jeunes s'installent pour travailler dans les technologies de pointe.

Globalement, BARNES a enregistré une forte augmentation de

l'immobilier haut de gamme depuis cinq ans sur toutes les places internationales (grandes villes internationales et lieux de villégiature haut de gamme) à l'exception de la France et de la Suisse.

Sur cette période de cinq ans, les prix ont même baissé en France pour les résidences secondaires situées dans les principaux lieux de villégiature (de -15 à -50% en 5 ans) et à Paris (-5% à -20% selon les biens depuis 2012), rendant la capitale très attractive (voir zoom sur Paris).

Les étrangers constatent que Paris est beaucoup plus abordable que les principales capitales internationales avec des prix compris entre 15 000 € et 25 000 € le m² contre 30 000 € à 70 000 € le m² à Londres ou New-York.





LES GRANDES TENDANCES

L'immobilier business

Une mondialisation des investissements, des arbitrages de portefeuilles immobiliers « sans état d'âme », la place de plus en plus importante du neuf très haut de gamme, des logements dotés de services, intelligents, « verts », en étages élevés avec vue, en hyper centre, proches de toutes les commodités, sécurisés et entourés d'espaces verts.

De plus en plus de mobilité

Difficile de prévoir aujourd'hui où nous habiterons dans cinquante ans. On peut imaginer qu'à Paris, lorsque les véhicules seront tous électriques, il sera formidable d'habiter en bordure du périphérique !

Si l'on en croit l'analyse des flux migratoires des populations et de la hausse du nombre de terriens, à l'échelle mondiale, les migrations vont se poursuivre car les facteurs de mobilité continuent à persister et sont loin de disparaître, bien au contraire : généralisation de la dé-

tention de passeports, imaginaire migratoire entretenu par l'information, absence d'espoir lié à des régimes non démocratiques, économie du passage, réseaux transnationaux, crises politiques et environnementales, démographie et pauvreté même si ce ne sont pas les plus pauvres qui partent.

L'Europe est devenue l'une des plus grandes régions du monde, recevant plus de flux d'entrées légales annuelles que le reste du monde car elle est accessible géographiquement, liée à de nombreuses régions par un passé historique, colonial, linguistique et reliée par de nombreux médias aux



régions reculées où elle alimente un puissant imaginaire.

En France, la migration se poursuit chez les non-qualifiés et les qualifications intermédiaires. Les régions les plus affectées par la migration continuent à être l'Île-de-France, la région Rhône-Alpes, mais aussi la Bretagne et la région Centre où les migrations ont beaucoup augmenté depuis 2005, ce qui plaide en faveur d'une plus grande dispersion de la population étrangère sur le territoire français.

BARNES constate que les secteurs comme le tourisme, la garde des personnes âgées, les métiers de la restauration et des services favorisent une orientation plus forte dans l'ouest de la France, accentuée également par le développement de l'installation des seniors des pays voisins du nord (Royaume-Uni, Allemagne) dans les régions de l'ouest et du sud-ouest pour y passer la retraite (le Britishland).

Une tendance qui se vérifie aussi au sud de l'Europe, en Espagne, au Portugal, en Italie, en Grèce, en Bulgarie et plus au sud, au Maroc, en Tunisie et au Sénégal, qui accueillent de nouveaux venus du nord partis chercher le soleil et un coût de la vie moins élevé.

Le réchauffement climatique, pour lequel les experts du climat prévoient des flux aussi nombreux que l'ensemble des migrations internationales actuelles (entre 50 et 200 millions à l'horizon 2050) pourrait être de nature à introduire une nouvelle donne, sud nord et nord sud. La France ne sera pas épargnée.

En outre, bien que l'essentiel des ressources démographiques du monde se situe en Asie, le continent africain, dont la population atteindra un milliard vers 2050 et deux milliards à la fin du siècle avec un passage de 70% de ruraux à 70% d'urbains en moins d'un siècle, continuera à se situer dans un face-à-face géopolitique avec l'Europe, opposant une population riche et vieillissante à une population jeune et majoritairement pauvre (source Territoires 2040, DATAR).

6. Et demain ?

Et moi, et moi et moi . . .



DES MARCHÉS POINTUS ET SEGMENTÉS

L'incontournable professionnel

Alors que le marché se mondialise, à contrario, les micros marchés et les « mini clientèles » sont de plus en plus importants. BARNES y voit

une formidable opportunité pour les agents immobiliers spécialisés dans l'immobilier de prestige, avec un positionnement qui leur est largement favorable par rapport aux professionnels généralistes. La profession bénéficie en effet d'un rapport de force à son avantage face aux acheteurs.

Entre la nature des biens et les niveaux de prix pratiqués, l'intermédiaire est incontournable. Les agences spécialisées sont de fait les seules, à partir d'un certain niveau de prix, à pouvoir

conclure la transaction. D'abord parce qu'elles peuvent se prévaloir de critères objectifs (expertise technique, juridique, implantation internationale, ...). Ensuite, parce qu'elles sont de loin le seul interlocuteur possible, compte tenu de leur connaissance des codes du luxe. Enfin, la menace de nouveaux entrants reste limitée.

Compte tenu des barrières à l'entrée, la place des réseaux immobiliers généralistes sur le segment du luxe est donc marginale. Parmi les axes de développement des acteurs de l'immobilier de prestige, il convient de citer la poursuite d'un maillage territorial très ciblé à travers des ouvertures d'agences, notamment en franchise.

La recherche de l'unique

BARNES a compris que chaque client aujourd'hui veut être considéré comme unique et recherchant un bien unique. Le « off market » semble avoir de beaux jours devant lui. C'est particulièrement vrai pour la clientèle asiatique (association franco-chinoise créée par BARNES ou club deal) qui apprécie tout particulièrement la confidentialité, l'exclusivité, l'avant-première, la privatisation et les attentions personnalisées.

Une exigence d'accompagnement et de services

De plus en plus d'investisseurs exigent de bénéficier d'un accompagnement global tout le temps de la transaction car ils sont très actifs, disposent de très peu de temps, ne sont pas sur place et ne souhaitent pas effectuer eux mêmes les formalités. BARNES est à leurs côtés à tout instant : achat, travaux, rénovation, location, suivi de l'investissement, obligations administratives et fiscales ... Ils souhaitent également être avertis des nouvelles opportunités.

La tendance est identique pour les locations. La clientèle est très exigeante en termes de services. Ils doivent correspondre à de véritables prestations hôtelières : conciergerie, room service, house keeping, ... Les « appart hôtels » ou « service apartments » sont de plus en plus recherchés et la clientèle expatriée en est friande. C'est une tendance lourde qui va s'imposer dans nos « vieux pays » et qui commence à s'importer à Paris.

Un interlocuteur du pays d'origine, parlant la langue, connaissant les codes et les coutumes est un atout majeur, voire est devenu « sine qua non ». La toute puissance du carnet d'adresses et du réseau est en marche.

Chez BARNES, les clients peuvent à tout moment demander à parler à un interlocuteur anglophone, chinois, russe, ou encore hispanique, afin d'être rassurés sur leurs projets.

Les spécialistes de l'immobilier de prestige sont de plus en plus plébiscités.

Le baromètre d'activité des agences immobilières spécialisées dans le haut de gamme

Unité : % des variations annuelles en valeur



Traitement, estimation et prévisions Xerfi / Source : Xerfi, modèle Mapis

BARNES va d'ailleurs ouvrir son premier BARNES Club & Résidence à Paris cet été, qui consiste en une résidence de quinze appartements meublés et équipés, avec services hôteliers, restaurant, business center, spa, espace détente, room service ...



Thibault de Saint Vincent,
Président de BARNES

A terme, BARNES entend développer le BARNES Club, dans toutes les villes où nous sommes implantés. Nous allons d'ailleurs très prochainement disposer d'un étage entièrement géré par BARNES dans le nouveau complexe hôtelier Paramount à Dubaï à destination de nos clients qui bénéficieront ainsi d'appartements très haut de gamme avec de nombreux services personnalisés, d'un centre commercial intégré, de cinémas, piscines, restaurants ...

La valeur verte

Comment quantifier l'impact environnemental d'un bien ? Les acquéreurs y sont-ils sensibles aujourd'hui ? La réponse de BARNES est oui.

En grande couronne, un bien dont l'étiquette est A ou B a 95% de chances de se vendre 1% à 7% plus cher qu'un bien dont l'éti-

quette est D, toutes choses égales par ailleurs. À l'inverse, un bien situé à Paris avec une étiquette FG peut subir une décote de 1 à 3%. Chaque lettre du DPE a un impact moyen de 5% sur les maisons en province et d'à peine 3% sur les appartements et sur les biens situés en Ile-de-France. Pour l'ADEME, la valeur verte représente de 5 à 22% de la valeur vénale (en rénovation), est environ de 5,5% du coût de construction (soit en moyenne, 13 500 €/appartement). La France n'est pas la seule à essayer de calculer une valeur verte.

Par exemple, selon les études faites par la banque cantonale zürichoise, le label Minergie augmente de 7% la valeur vénale d'une maison et de 3,5% celle d'un appartement. D'après Griffin and Al, (Etats-Unis), le label EnergyStar ou Leed fait augmenter le prix de vente de 3 à 9,6%.

Toujours aux Etats-Unis, l'étude "Green homes outselling the rest of the market" de Ben J Kaufman prouve que les maisons certifiées valent 9,1% de plus et se vendent quatre fois plus vite.



ZOOM SUR PARIS

*Richard Tzipine,
Directeur général
BARNES*

Paris très prisé qui voit revenir les étrangers

L'attrait pour la capitale ne faiblit pas. L'année 2015 marque la reprise du marché immobilier en termes d'activité et un nombre de ventes qui progresse de plus de 20% globalement. Cette évolution est due à une conjoncture économique et fiscale moins floue, des conditions de marché et de taux d'intérêt faibles, toujours aussi attractifs et des prix mesurés qui rendent la capitale très abordable. En quatre ans, les prix ont baissé d'environ 15% pour les biens d'une valeur supérieure à un million d'euros et jusqu'à -25% pour les biens supérieurs à quatre millions d'euros.

Une progression de 38 %

BARNES a progressé de 38% en 2015 grâce à la combinaison de quatre facteurs : l'évolution organique du marché, un fort gain de parts de marché, le développement de nouveaux secteurs et les ouvertures de nouvelles agences. Nous assistons depuis septembre à une légère baisse du stock de mandats, ce qui dynamise d'autant le marché et raccourcit les délais de vente pour des biens de qualité dont le prix n'est pas surévalué.

Presque tous les segments sont concernés par cette reprise du marché et même les biens d'exception d'une valeur supérieure à dix millions ont bénéficié du retour de certains étrangers (Américains, Sud-américains, ressortissants du Moyen-Orient, pays de l'est, Chinois ...).

Un marché sain et sécurisant

2016 se présente bien et BARNES constate que janvier s'annonce déjà sur une tendance à nouveau positive. Nous devrions atteindre en 2016 une progression en pourcentage comparable à 2015 si les prix se stabilisent, ce qui semble se dessiner. Néanmoins, certains phénomènes politico-économiques risquent de perturber le



marché s'ils devaient s'accentuer : chute des prix du pétrole fragilisation des clients du golfe, attentats, gel des étrangers, etc. Nous restons cependant optimistes quant à l'avenir de Paris et sa région, notre capitale étant l'une des plus attractives au monde ; c'est pour cela qu'y investir dans l'immobilier demeure une valeur sûre. Contrairement aux autres grandes capitales, Paris ne subit pas de variations majeures à la hausse ou à la baisse, aucun risque de bulle ne se profile, les règles qui caractérisent son marché ne sont pas spéculatives et ne dépendent ni de la bourse, ni d'excès de construction. Le marché parisien est sain et sécurisant.



Paris, l'exceptionnelle

Concernant les biens de prestige à Paris, l'année 2015 a été marquée par le retour d'une clientèle étrangère à forte capacité financière. BARNES a vu se développer une clientèle de plus en plus fortunée, avec des budgets souvent supérieurs à dix millions, voire au-delà de vingt millions d'euros. Les clients, d'origine chinoise, singapourienne, indonésienne mais aussi malaysienne, sont de plus en plus nombreux à souhaiter réaliser des investissements immobiliers à Paris, car la France symbolise l'art de vivre et la qualité de la pierre. Les transactions réalisées représentent des hôtels particuliers ou

des maisons contemporaines, situés dans les 7ème, 8ème et 16ème arrondissements et vendus dans une fourchette de prix comprise entre 8,5 et 15 millions d'euros.

Des exigences très précises

- une vue dégagée,
- une villa privée et sécurisée ou un emplacement sur une avenue à l'abri des regards,
- des prestations de haut standing,
- de beaux volumes (superficies comprises entre 400 et 800 m²),
- une façade d'immeuble ainsi que des parties communes de très belle facture.

Notes :



Notes :



BARNES
INTERNATIONAL REALTY