

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Genève, le 7 mars 2017

POUR LA 7^E ANNÉE CONSÉCUTIVE, NAEF PRESTIGE | KNIGHT FRANK PRESENTE L'ÉTUDE « THE WEALTH REPORT »

Le spécialiste de l'immobilier de luxe Naef Prestige présente pour la 7^{ème} année consécutive l'étude de référence « The Wealth Report » publiée par son partenaire Knight Frank, no 1 de l'immobilier de prestige au monde. Il offre un panorama – outre les nouvelles tendances émergentes du marché du luxe – de la mouvance et l'évolution des marchés immobiliers de prestige à travers le monde.

Un contexte géopolitique très incertain

L'année 2016 marque un nouveau tournant pour la population mondiale des superriches (UHNWI, pour ultra high net worth individuals). L'incertitude considérable entourant la politique de Donald Trump, le récent référendum du Brexit, les élections en France et en Allemagne ainsi que la succession du pouvoir Chinois affectent les marchés mondiaux.

Une croissance continue mais pas équitable

[\(Graphique p.13 – Global Wealth\)](#)

L'année 2015 avait été marquée par un recul du nombre de UHNWI (fortune supérieure à 30M de dollars), 2016 a vu cette tendance s'inverser avec une croissance de 6,3 % et une population totale de 193.490 individus.

Les prévisions selon le rapport de Knight Frank pour les 10 prochaines années sont optimistes avec une croissance estimée de 43% soit 1% de plus que la croissance des 10 dernières années.

L'Amérique du Nord compte le plus grand nombre de fortunes avec 73.100 UHNWI en 2016 suivi de l'Europe et de l'Asie avec respectivement 49.560 et 46.080 UHNWI.

L'étude cependant souligne clairement une croissance massive des fortunes asiatiques (plus 91% d'ici 2026).

Six localités suisses figurent dans le Top 100 du marché du luxe

[\(Graphique p.31 – The PIRI 100\)](#)

Pour mesurer l'évolution du marché de l'immobilier de prestige, Knight Frank a développé son indice PIRI (Prime International Residential Index) qui prend en compte la variation des prix d'une année à l'autre pour les 100 sites les plus prestigieux au monde. Le graphique montre clairement une concordance avec 4 villes asiatiques aux quatre premières places (Shanghai, Beijing, Guangzhou et Seoul). Gstaad avec une croissance de 10% est la première ville suisse classée à la 9ème place.

Verbier se classe à la 51^{ème} place avec une croissance de 1.01%. Les autres localités suisses accusent quant à elles un recul des prix des résidences de luxe, St Moritz de 1%, Genève de 2%, Lausanne de 5,01% et Zurich de 7%. Cette adaptation tarifaire en Suisse et la contraction des volumes de transactions sont dans la continuité de la tendance l'année dernière, marquant un nouvel élan. Jacques Emery, directeur d'agence de Naef Prestige souligne d'ailleurs « que la Suisse n'a pas été impactée par la crise des subprimes de 2008, mais seulement en 2012, contrairement aux autres villes mondiales de ce classement. »

Un nouvel indice place Londres en tête des villes les plus prisées par les UHNWI (Graphique p.22– Urban Power)

Knight Frank a établi un classement sur base de 4 critères précis : les fortunes actuelles, les investissements étrangers dans le marché immobilier résidentiel, la connectivité (déplacement aériens des UHNWI) et les prévisions futures de croissance du nombre de UHNWI.

Sur base de ces critères Londres sort vainqueur devant New York et est ainsi la seule ville européenne présente dans le top 10.

Genève et Zurich pointent à la 17 et 18ème place, pénalisées par les critères d'investissement et de connectivité résultant de la « petite taille » de leur marché en comparaison des grandes villes américaines et asiatiques qui composent le reste du top 10 aux côtés de Londres.

Un Notting Hill à Genève (page 37)

Avec des prix au m² aux alentours des 10.000 CHF en comparaison des 20.000 CHF pour les biens plus proches du lac, les experts de Knight Frank ont souligné le développement de ce quartier populaire des Pâquis dans les 5 à 10 prochaines années à l'instar de la métamorphose du célèbre quartier anglais de Notting Hill dans les années 70.

Les investissements dans le luxe

Au niveau des actifs dit « liquides », l'année 2016 a vu l'investissement dans le vin supplanter pour la première fois depuis 10 ans les investissements dans les voitures de luxe avec une croissance de près de 25% contre 9 pour les automobiles de luxe. On note également un désintérêt pour l'art qui concède un recul de 14 % sur les 12 derniers mois.

L'immobilier reste toujours une valeur refuge (page 63 - premier tableau)

Dans le sondage réalisé auprès de plus de 900 banques privées et gestionnaires de fortunes, l'immobilier (en dehors de la résidence principale et secondaire) reste toujours la seconde classe d'actifs privilégiée par les UHNWI avec «24% juste derrière les valeurs mobilières et métaux précieux (25%)». A Genève, l'augmentation des transactions sur des biens entre 4 et 10 millions est en forte augmentation (80) et compensent la baisse de celles qui dépassent les 10 millions de francs. Au total, y en a eu 100 en 2016, comprises entre 4 et 55 millions de francs par propriété, un chiffre réjouissant selon Jacques Emery. Qui souligne toutefois que les plus importantes opérations ont lieu dans le canton de Vaud, avec plusieurs ventes immobilières situées entre 70 et 120 millions.

Magré le climat géopolitique incertain et un tassement conjoncturel observé avec une baisse des prix en Suisse, Naef immobilier reste confiant quant à la dynamique du marché.

Télécharger le Wealth Report 2017 :
<http://www.naef-prestige.ch/fr/news>

Fort d'une expérience de 130 ans dans le domaine immobilier, le groupe Naef a connu une croissance fulgurante ces dernières années. Ce sont plus de 300 collaborateurs Naef répartis sur six sites, dans toute la région lémanique et jusqu'au littoral neuchâtelois. La demande pour les biens haut de gamme s'est intensifiée et c'est la raison pour laquelle le département Naef Prestige a été créé afin de répondre aux demandes spécifiques de cette clientèle. Pour parfaire cette expérience, Naef Prestige a conclu un partenariat avec Knight Frank, leader mondial du domaine de l'immobilier de prestige avec des représentations dans 58 pays, à travers 417 bureaux. Les synergies entre les deux sociétés sont évidentes : l'accès privilégié aux biens suisses étant garanti par Naef Prestige, et le réseau Knight Frank permettant aux acquéreurs ou vendeurs suisses de trouver un bien haut de gamme partout dans le monde.

Contact Presse

Aurélie Grao
Media Impact
42, rue de Lausanne, 1211 Genève
Tel:+41 22 732 59 97
a.grao@mediainpact.ch

Contact Naef Prestige Knight Frank

Brigitte Marini
Naef Immobilier Genève SA
14-16 av. Eugène-Pittard, 1211 Genève
Tel:+41 22 839 38 13
brigitte.marini@naef.ch