

■ «WEALTH REPORT 2018»

Perspectives de marché favorables

La reprise économique dope les marchés et la Suisse en profite. Tel est en résumé le jugement porté par «The Wealth Report», l'étude annuelle très attendue de Naef Prestige/Knight Frank, qui vient d'être présentée à la presse.

«Après une année marquée par l'incertitude liée aux élections américaines, françaises et allemandes, ainsi que par le Brexit, 2017 marque un tournant dans l'économie mondiale. La politique de Donald Trump n'a pas eu d'effet néfaste sur l'économie américaine, le taux de chômage dans la zone euro est en recul et le marché des matières premières se porte bien. Les indicateurs présentent des perspectives favorables de reprise économique». A ce coup de projecteur sur la conjoncture mondiale, on peut ajouter que l'économie suisse, étroitement dépendante de l'étranger, amorce elle aussi une reprise bienvenue pour le marché immobilier. Cette tendance positive ressort de l'étude «The Wealth Report» sur l'état de la richesse dans le monde, présentée pour la septième année consécutive par Naef Prestige/Knight Frank, spécialiste de l'immobilier de luxe en Suisse romande.

Consécration de l'art

L'évolution des marchés immobiliers de prestige est étroitement liée à celle des fortunes et c'est tout naturellement qu'avec

la reprise économique, les fortunes mondiales augmentent elles aussi. C'est ainsi que 2017 a connu une progression de 10% des UHNWI. Derrière ce sigle se cachent habituellement les fortunes supérieures à 30 millions de dollars. Le rapport hausse encore la barre et se focalise sur les fortunes de plus de 50 millions. Elles concernent près de 130 000 individus, pour un montant total de 26,4 trillions de dollars. La croissance était de 6,3% en 2016 et elle est estimée à 40% d'ici à 2022. Sans surprise, l'Amérique abrite la plus grande part de ces grosses fortunes, soit près d'un tiers, suivie de l'Asie (15%) qui a délogé l'Europe (10%) de la deuxième place. Sans surprise non plus, la Suisse reste une destination privilégiée des fortunes mondiales, avec 2,9% des UHNWI.

Toujours une valeur refuge

L'immobilier de luxe n'est bien entendu pas le seul domaine que choisissent les investisseurs fortunés pour placer leurs capitaux. Selon le «Wealth Report», l'année 2017 est celle de la consécration de l'art. Après avoir été supplanté par le vin et les voitures de collection pendant de nombreuses années,

il enregistre la plus forte croissance (21%). Cette performance a bénéficié de la vente du tableau de Leonard de Vinci (Salvador Mundi), adjugé à 450 millions de dollars. Le secteur des voitures de luxe, qui était le plus performant ces dix dernières années, a par contre subi un certain essoufflement.

«Si les actions restent la classe d'actifs la plus privilégiée, cela notamment de par la valorisation des marchés financiers, l'immobilier vient juste après», note Naef Prestige, et il confirme ainsi son rôle de valeur refuge. On notera au passage que dans les investissements immobiliers étrangers, la Suisse est la troisième destination préférée des Russes. En ce qui concerne la variation des prix d'une année à l'autre, la Chine, avec Guangzhou, demeure en tête du classement des 100 sites les plus prestigieux du monde. En Europe, c'est Amsterdam qui se place au premier rang. Six localités suisses figurent dans le top 100, mais avec des taux de croissance des prix infiniment plus modestes: Gstaad (1,8%), Verbier (1,7%), Genève (0,9%), Lausanne (0,5%) et Zurich (0,3%). «Même l'immobilier de prestige est touché par la «Lex Weber», constate Jacques Emery, directeur des ventes de Naef Prestige/Knight



LAMELLE • GLASS & STORE SA
VITRERIE - MIROITERIE - STORES

DEPANNAGE URGENCE
7/24 **022 782 08 88**

48, chemin Delay 1214 Vernier - info@lamelle-glass.ch - T. 022 782 08 88



le déménagement en douceur

Devis gratuit
BALESTRAFIC
Tél. 022 308 88 00
www.balestrafic.ch



A Genève, les prix de l'immobilier de prestige ont en moyenne subi une baisse, mais le nombre des transactions suit une légère progression.

Frank à Genève. La demande se concentre sur les biens qui sont à revendre, l'offre est donc plus étroite et cela fait monter les prix».

Genève et Lausanne

A propos de Genève, précisément, Jacques Emery note que si les prix de l'immobilier de prestige ont en moyenne subi une baisse, le nombre des transactions suit par contre une légère progression. «On devrait bientôt retrouver les chiffres de 2012. La correction

des prix, les cours de change plus favorables, des taux d'intérêt qui demeurent bas et la stabilité économique de la Suisse sont des facteurs positifs». A cela s'ajoutent des facteurs non conjoncturels comme la stabilité politique, la fiscalité ou la qualité de ses écoles, particulièrement recherchées par les familles fortunées. Quant à Michel Maillard, directeur de Naef Immobilier Lausanne, s'il ne peut pas donner de chiffres précis en l'absence de statistiques officielles et en raison des clauses de confidentialité, il relève

quelques succès dans la gamme des propriétés entre 7 et 15 millions. «Cette tendance, observée sur le dernier trimestre 2017, se confirme au début 2018. Mais ce sont surtout les communes où la vente est possible aux étrangers qui tirent leur épingle du jeu». Et de préciser que les appartements bien situés, avec des prestations supérieures, l'emportent sur les villas traditionnelles. Celles-ci sont moins recherchées, malgré la qualité de leur situation». ■

Etienne Oppliger

GROS PLAN

Cognoy la plus recherchée

Genève a connu une augmentation des transactions de luxe sur des biens au-dessus de 4 millions, relève Jacques Emery. Au total, il y a eu 107 ventes, soit une croissance de 7%. Parmi elles, 5 transactions de 20 millions et plus, dont 3 villas entre 33 et 39 millions et un terrain à 77 millions. Prix moyen de l'ensemble de ces transactions: 8,1 millions. En 2013, seul 71 ventes, dont 8 supérieures à 20 millions, avaient été enregistrées. Les communes les plus recherchées restent Cognoy, Collonge-Bellerive, Chêne-Bougeries et Vandœuvres. Le prix moyen au mètre carré, avec vue sur le lac, à Cognoy mais aussi à Bellevue, demeure relativement stable: 3000 francs, alors qu'il était de 5000 francs en 2010. Il est redevenu un peu plus raisonnable. «Les acheteurs haut de gamme recherchent essentiellement des objets avec vue ou des appartement en attique», précise Jacques Emery.