Etude sur la richesse mondiale

LES ULTRA-RICHES ONT PERDU 10% DE LEUR FORTUNE

Les prix des biens haut de gamme ont augmenté de 44,2% à Dubaï. Unsplash Wael Hneini

Comme le révèle la 17e édition du Wealth Report édité par la société britannique de services Knight Frank, les ultra-riches auraient perdu environ 10% de leur fortune du fait de la crise à la fois économique, géopolitique et énergétique. Notre synthèse.

Alors que l'année dernière, le 16e rapport édité par Knight Frank, dont Naef Prestige est partenaire pour le marché romand, indiquait que la fortune des ultra-riches (appelés UHNWI, ce qui signifie qu'ils possèdent au moins 30 millions de dollars, y compris leur résidence principale) avait crû de 9,3%, cette fois-ci l'enquête parle d'une correction de 10%. Bref, leur fortune serait revenue au niveau de 2020. «Leur portefeuille a subi les effets d'une «permacrise», soit d'une crise à la fois économique, géopolitique et énergétique», souligne l'étude. «L'année dernière, la crise ukrainienne a alimenté la crise énergétique européenne et gonflé une inflation déjà en plein essor», explique Liam Bailey, responsable mondial de la recherche chez Knight Frank. En conséquence, plusieurs banques centrales ont relevé leurs taux pour faire face à l'inflation, ce qui a pesé sur les portefeuilles d'investissement. En Europe, cette étude estime que la diminution des fortunes a même atteint 17%.

La part de l'immobilier

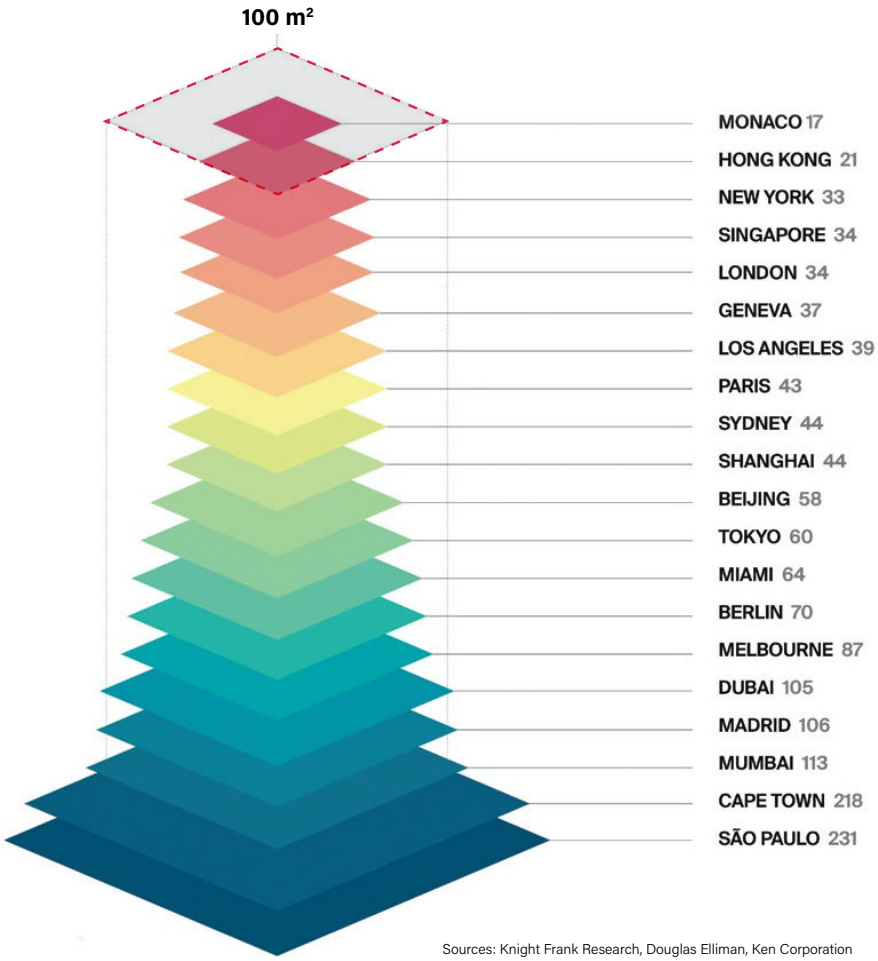
La part allouée à l'immobilier dans leur fortune reste stable: environ 32%. Ce chiffre comprend non seulement leur résidence principale, mais aussi leurs résidences secondaires. La traditionnelle étude de Knight Frank calcule depuis toujours un indice surnommé PIRI: Prime International Residential Index. Ce dernier est censé suivre l'évolution des prix des principaux marchés résidentiels haut de gamme dans le monde en analysant 100 villes clés, aussi bien des métropoles que des stations balnéaires et de ski. Là aussi, l'indice PIRI montre une progression plus raisonnable après la hausse record de 2021 (+8,4%): +5,2%. Quelques 85 des 100 marchés

étudiés ont enregistré une croissance positive.
Parmi les villes ayant vu le prix des biens immobiliers reculer, citons Hong Kong (-1,6%), Monaco (-3,8%), Stockholm (-7,7%), Francfort (-10,6%) et Wellington en Nouvelle-Zélande (-23,7%). Précisons qu'aucune ville russe ou ukrainienne n'a été intégrée dans le PIRI 2023. Parmi les emplacements qui tirent le mieux leur épingle du jeu, citons: Dubaï (+44,2%), Tokyo (22,8%), Prague (16,3%) et l'Algarve (15,3%). Zurich arrive un peu plus loin avec +10,5% et Genève à +3%. Enfin, Lausanne est en bas du classement avec un 0%, soit une stabilité des prix.

Les ventes à Genève

Enfin, Naef Prestige profite toujours de la sortie du Wealth Report pour analyser les ventes du segment prestige (soit supérieures à 4 millions de francs selon la définition du groupe Naef). Celles-ci ont représenté 201 transactions en 2022, ce qui correspond à 34% du volume des ventes totales. Nous y consacrons notre analyse annuelle dans notre dossier publié dans cette même édition. Parmi ces transactions, 190 concernent des biens entre 4 et 20 millions et 11 portent sur des objets au-delà de 20 millions de francs.
La Ville de Genève est la commune ayant enregistré le plus grand nombre de transactions de prestige (23% en termes de nombre et 11% en termes de valeur). Cologny conserve son titre de commune la plus prisée avec 498 millions de francs d'investissement (27% en termes de valeur et 14% en termes de nombre), soit un prix moyen de plus de 12 millions de francs par objet.
Pour finir, si l'on en revient au 17e Wealth Report, celui-ci constate que l'investissement de capitaux privés dans l'immobilier commercial a connu une nouvelle année record. «Les investisseurs privés ont acquis pour 455 milliards de dollars d'actifs immobiliers commerciaux en 2022, ce qui représente 41% du total mondial. Il s'agit de la part la plus élevée jamais enregistrée de capitaux privés dans l'immobilier commercial mondial et c'est la première fois que l'investissement privé dépasse l'investissement institutionnel».

Serge Guertchakoff



Sources: Knight Frank Research, Douglas Elliman, Ken Corporation

Ce que l'on s'offre avec 1 million de dollars

Monaco reste en tête, mais avec la crise, les chanceux qui peuvent s'y établir auront un peu moins à dépenser puisqu'ils obtiendront 17 m² pour un million de dollars, au-lieu de 14,6 m² une année plus tôt. Genève reste chère, arrivant à la 6e place: avec un million de dollars, on s'offre 37 m². Ce prix peut sembler très élevé, mais il ne concerne que les biens de luxe. En effet, dans les biens du marché «standard», on peut obtenir un appartement de 100 m² pour cette somme, sauf qu'il ne sera pas situé dans les «beaux quartiers».