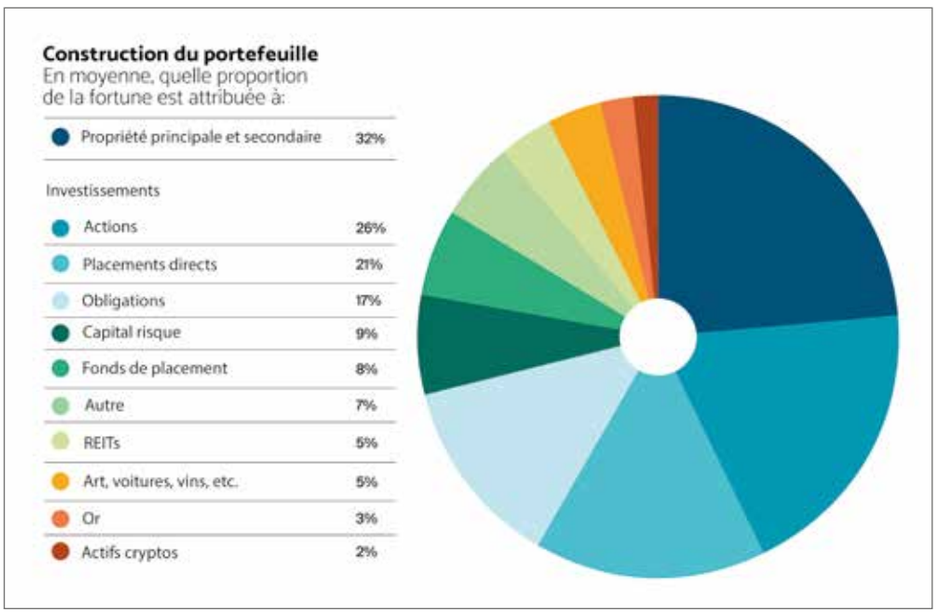
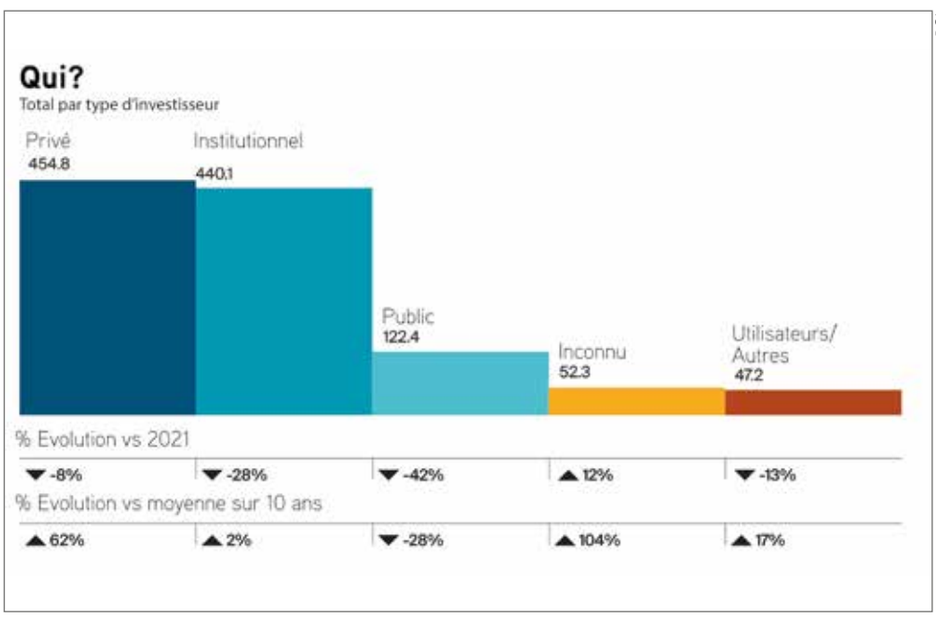
La fortune des ultra-riches en baisse

L'immobilier garde sa préséance

Le monde a connu une baisse de la richesse mondiale en 2022, selon le *Wealth Report* présenté par Naef Prestige Knight Frank. Mais l'immobilier résidentiel continue de dominer les investissements.



THE WEALTH REPORT - ATTITUDE SURVEY



RCA

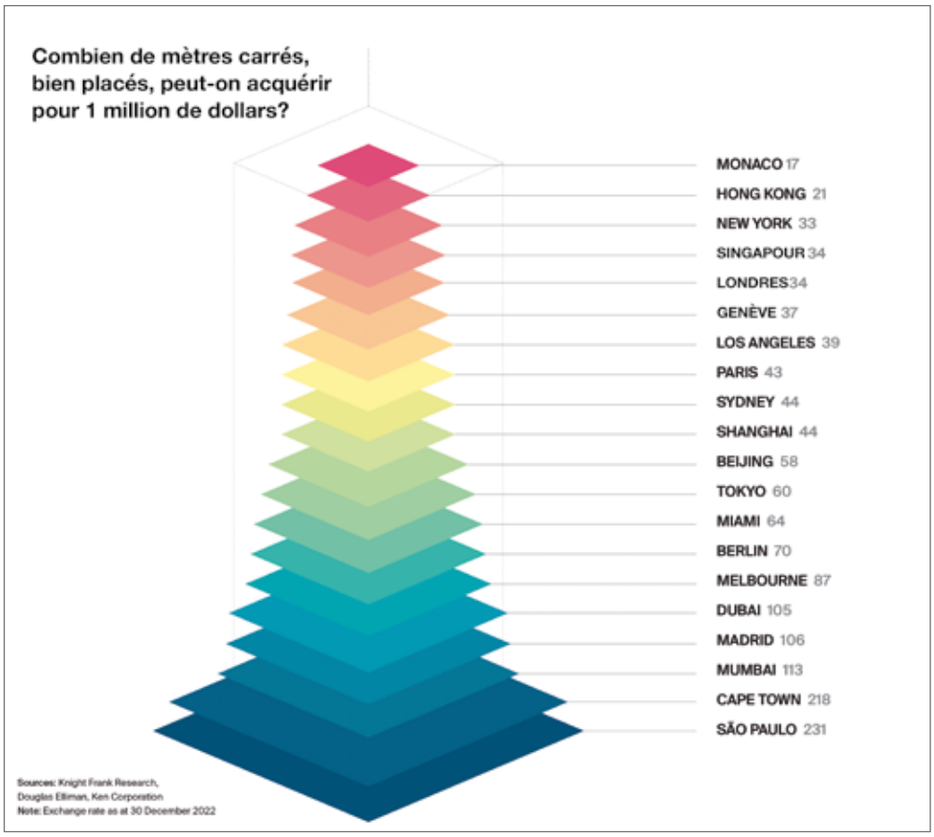
« La crise ukrainienne a alimenté la crise énergétique européenne et gonflé l'inflation déjà en plein essor», observe Liam Bailey, responsable mondial de l'enquête annuelle poussée éditée par Knight Frank. Les banques centrales ont réagi avec le mouvement à la hausse des taux d'intérêt mondiaux, entraînant les conditions économiques que le dictionnaire anglais Collins a soigneusement surnommées «permacrise». Résultat: la majorité des personnes ultra-riches, celles qui «pèsent» au moins 30 millions de dollars, y compris la valeur de leur résidence principale, ont vu leur fortune décliner l'année dernière.

Alors qu'elle avait augmenté de 9,3% en 2021 malgré la pandémie, leur richesse a collectivement diminué de 10%, ce qui équivaut à environ 10 100 milliards de dollars américains. Avec -17%, l'Europe, à l'épicentre de la crise, accuse la plus forte baisse, suivie de l'Australasie (-11%) et des Amériques (-10%). Malgré les vents contraires, l'investissement mondial de capitaux privés dans l'immobilier commercial connaît une nouvelle année record. Avec 455 milliards de dollars d'actifs sur ce segment, l'investissement privé dépasse pour la première fois les investissements institutionnels, qui ont reculé de 28% au cours de l'année.

Raisonnable progression des prix

L'enquête révèle l'orientation des allocations de portefeuilles des ultra-riches. Avec le placement de 32% de leur patrimoine dans leurs résidences principales et/ou secondaires, l'an dernier, le secteur résidentiel continue de dominer les investissements, devant 26% dédiés à l'achat d'actions.

KNIGHT FRANK RESEARCH



Suivent l'immobilier commercial (21%) et les obligations (17%).

Effet sans surprise après l'envolée record de +8,4% en 2021, les prix du résidentiel de haut de gamme marquent une progression stabilisée. La croissance moyenne des maisons de luxe a ralenti de 5,2%, tandis que la demande a continué d'alimenter la dynamique et 17% de personnes fortunées dans le monde ont acheté un bien en 2022, ce qui constitue la deuxième année la plus forte jamais enregistrée. Analysés par le *Prime International Residential Index* (PIRI) développé par Knight Franck, quelque quatre-vingt-cinq des cent principaux marchés internationaux ont enregistré une augmentation des prix, à commencer par Dubaï, qui reste en tête avec +42%, suivi d'Aspen (27,6%) et Riad (25%). En Suisse, la croissance a atteint 10,5% à Zurich, 10% à St Moritz et Verbier et 3% à Genève.

En comptant le nombre de mètres carrés que l'on peut acquérir avec un million de dollars, Monaco, bien qu'en léger recul, reste toujours la ville la plus exclusive avec 17m², contre 14,6m² en 2021. En 6e position, derrière New York, Singapour et Londres, Genève propose pour ce prix 37 luxueux mètres carrés. Ce sont principalement les ultra-fortunés Britanniques, Français et Italiens qui achètent en Suisse. Les Helvètes, quant à eux, privilégient la France et l'Italie pour leurs achats immobiliers.

L'immobilier de prestige à Genève

Selon Jacques Emery, directeur des ventes Naef Prestige Knight Franck, les ventes de biens de prestige réalisées en 2022 dans le canton représentent 201 transactions, soit 34% du volume total des ventes résidentielles de 4,88 milliards de francs. Cent nonante transactions concernent des biens entre 4 et 20 millions, et onze des achats au-delà de 20 millions. La ville de Genève est la commune qui a enregistrée le plus de transactions dans ce segment du luxe, devant Cologny, qui conserve son titre de commune la plus prisée en termes de valeur, soit un prix moyen de plus de 12 millions par bien. D'un total de 8,73 milliards, le marché immobilier genevois reste stable, mais accuse une baisse dans les ventes d'immeubles.

Perspectives 2023

Malgré les turbulences et la baisse globale observées en 2022, les perspectives se veulent optimistes. Selon les projections de Knight Frank, fondées sur une enquête d'attitude, les richesses seront mises à profit selon diverses stratégies: à 31% par la croissance du capital, à 26% pour sa préservation et à 23% par la génération de revenus. Plus d'un tiers des investisseurs envisagent une diversification dans l'immobilier pour se protéger de l'inflation. Parmi les ultra-riches, 19% ont l'intention d'investir directement dans l'immobilier productif de revenus, et 13% devraient emprunter la voie indirecte. Pour les investisseurs dans la pierre, la décarbonation, souligne le rapport, apparaît comme une importante thématique à long terme, porteuse d'effets positifs sur la valeur des biens. A ce sujet, la présentation du rapport par Naef Prestige Knight Frank a inclus l'intervention de Jean Naville, associé de Conser Invest, société genevoise spécialisée dans l'investissement durable. ■

VIVIANE SCARAMIGLIA