

Wealth Report de Naef Prestige | Knight Frank

Marché du luxe: tendances 2024

Comment est distribuée la richesse entre les régions du monde? Quels sont les lieux de prédilection, les choix et les attitudes des personnes fortunées? L'étude annuelle *The Wealth Report*, dévoilée par Naef Prestige | Knight Frank, expert renommé dans l'immobilier de luxe en Suisse romande, répond à ces questions... et à bien d'autres encore. Comme pour les éditions précédentes, ce dix-huitième rapport offre un panorama des tendances émergentes sur le marché mondial du luxe et analyse l'évolution de l'immobilier de prestige.

Après une année 2022 marquée par des défis majeurs (chute des taux d'intérêt, guerre en Ukraine, crise énergétique, etc.), la richesse mondiale a montré, en 2023, des signes de relance. La solide performance de l'économie américaine et une forte augmentation des marchés boursiers ont contribué à la création de richesse. Fin 2023, le nombre d'*Ultra High Net Worth Individuals* (UHNWI) - soit des individus dont la fortune équivaut ou dépasse les 30 millions de dollars - a augmenté de 4,2% par rapport à l'année précédente (626 619 individus contre 601 300). Cette croissance de richesse a été portée par l'Amérique du Nord (7,2%) et le Moyen-Orient (6,2%), plus légèrement par l'Afrique (3,8%), l'Europe comptant pour 1,8%; seule l'Amérique latine a vu sa population de riches diminuer (3,6%). En termes de performances nationales, ce sont la Turquie (10%) et les Etats-Unis (8%) qui dominent. D'ici 2028, 176 272 UHNWI devraient venir s'ajouter à ce club planétaire.

La Suisse a suivi la tendance générale, avec une augmentation du nombre d'ultra-riches de 5,2%; quelque 16 700 UHNWI supplémentaires sont attendus dans notre pays d'ici 2028. En outre, le rapport souligne que pour faire partie du 1% des plus riches de la population suisse, il faut posséder un patrimoine d'environ 8,5 millions de dollars (contre 12,8 millions de dollars à Monaco).

La richesse se déplace entre les villes

De nouveaux centres de richesse émergent et remettent en question l'ordre mondial établi. Des villes comme Miami et Milan défient la suprématie de New York et Londres, tandis que des facteurs tels que la fiscalité,



ADOBE STOCK

Monaco, en tête de peloton des prix les plus élevés au mètre carré.

la sécurité et le style de vie influent sur les choix de déplacement des individus fortunés. A noter que la redistribution de la richesse entre les générations est prévue dans les vingt prochaines années, avec une augmentation de la représentation des femmes parmi les ultra-riches.

De manière générale, on observe une croissance moyenne (3,1%) des prix de l'immobilier de luxe, Manila, Dubaï et les Bahamas se trouvant en tête de liste. Cela montre bien que ce sont les volumes de vente, et non les prix, qui ont été les principales victimes de la hausse des taux d'intérêt. Les hausses les plus importantes sont enregistrées pour les destinations ensoleillées (4,7%), les stations de ski* (3,3%) et les villes (2,7%). La Suisse s'inscrit dans la moyenne, avec Genève et Zurich montrant respectivement une augmentation de 3% et de 2%.

Qu'en est-il de la responsabilité environnementale? Selon l'enquête de Knight Frank consacrée aux comportements, près de deux tiers des UHNWI tentent de diminuer leur empreinte carbone. Les décisions d'investissement et les opérations commerciales sont de plus en plus considérées comme des outils de réduction des émissions, avec environ un quart des UHNWI examinant les investissements potentiels en fonction de critères ESG (environnement, social et gouvernance). Et dans un monde numérique plus transparent, il n'y a pas de possibilité de se cacher: l'action - ou l'absence d'action - devient visible et la responsabilité apparente. Les individus fortunés, particulièrement motivés par les jeunes générations, sont tenus d'identifier leurs objectifs en matière de développement durable.

Que peut-on acquérir pour un million de dollars?

Chaque année, l'étude examine le pouvoir d'achat immobilier d'un million de dollars dans divers marchés mondiaux. Monaco reste la ville-Etat la plus exclusive, offrant seulement 16 mètres carrés. Genève se classe en cinquième position, avec 34 mètres carrés pour le même montant, tandis que Verbier se distingue comme la deuxième résidence secondaire la plus chère, proposant 28 mètres carrés.

Une année plus lente pour l'immobilier commercial

L'année 2023 a été difficile pour l'immobilier commercial mondial, avec des volumes d'investissement en baisse de 46%. Malgré cela, les investisseurs privés restent les acheteurs les plus actifs dans ce secteur, représentant une part record de 49% sur toutes les transactions commerciales en

2023. Les secteurs résidentiels ont été les plus ciblés par le capital privé, suivis par les secteurs industriel et logistique, puis les bureaux.

Performance de l'investissement de luxe

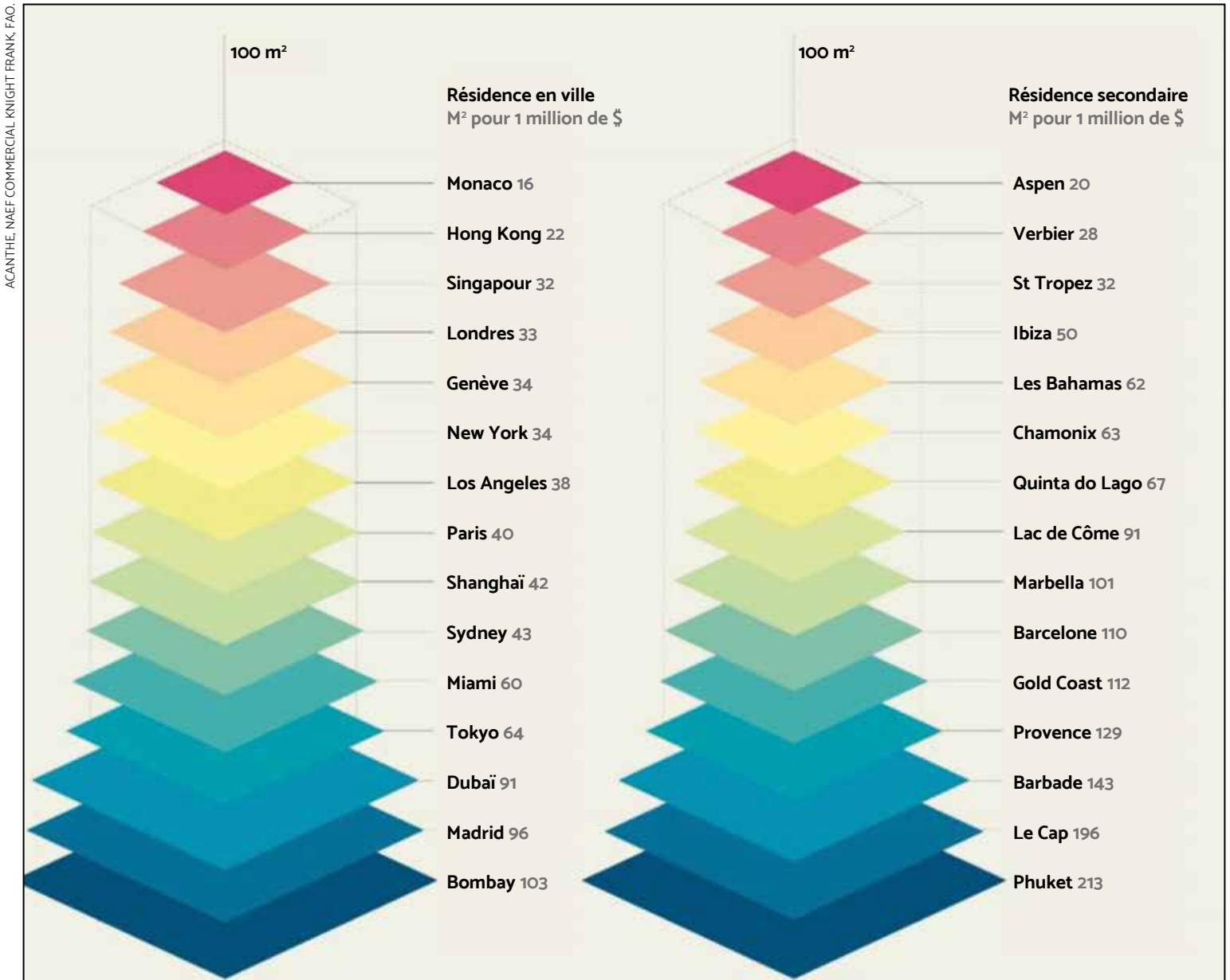
L'Indice d'Investissement de luxe de Knight Frank a connu une légère baisse (-1%) en 2023, principalement due à la diminution des valeurs du whisky rare, des voitures classiques, des sacs à main et des meubles. Cependant, l'art, les bijoux et les montres ont contribué à compenser ces baisses. A titre d'exemple, une bague ornée d'un diamant bleu a trouvé preneur pour 43,8 millions de dollars!

L'immobilier de prestige à Genève

Le marché immobilier genevois en 2023 a été marqué par plusieurs tendances significatives, reflétant l'évolution démographique et de la construction. Lors de la

présentation de l'étude, qui a eu lieu à l'Hôtel des Bergues à Genève, Jacques Emery, directeur des ventes du Groupe Naef, a souligné que près de 3500 unités de logement avaient été construites à Genève durant l'année écoulée, ce qui témoignait du dynamisme du marché de la construction dans la région. Cependant, une tendance à la baisse des logements autorisés et des logements en construction s'est fait sentir en fin d'année. Dans le futur, le marché va donc se resserrer en termes d'offre. Quant aux ventes sur le marché immobilier, le canton de Genève a enregistré un volume total de transactions de CHF 7,85 milliards en 2023. Bien que les immeubles aient connu une baisse, le segment résidentiel a vu une légère augmentation des ventes en volume, atteignant CHF 4,91 milliards. Sur le volume total des transactions liées au marché résidentiel (soit CHF 4.91 milliards), 34% se sont concentrés sur les biens de prestige. C'est principalement le segment des ventes entre 4 et 10 mil- ►





Nombre de mètres carrés pour un million de dollars dans les villes sélectionnées ci-dessus.

lions de CHF qui a baissé en nombre de transactions, alors qu'on observe une augmentation des ventes dans la tranche de prix de CHF 20 millions et plus. En outre, malgré une légère baisse du nombre de transactions de prestige par rapport à 2022, la catégorie des villas a enregistré une augmentation en volume de vente. En ce qui concerne la répartition géographique des transactions, Cognny/GE conserve son statut de commune la plus prisée, avec CHF 354 millions d'investissements, et Collonge-Bellerive/GE se démarque en termes de nombre de transactions de prestige (36). Enfin, près de trois quarts des transactions ont été réalisées

sur la rive gauche, soulignant la préférence persistante pour ce secteur. Sur le front du marché immobilier commercial à Genève en 2023, les données révèlent une légère baisse de l'activité, avec seulement 152 transactions et un volume de vente de CHF 2,94 milliards, en recul par rapport à l'année précédente.

Evolution positive pour le marché vaudois

En 2023, le marché immobilier vaudois a connu une évolution positive, notamment dans le segment du prestige de l'Arc lémanique. Les régions de Vaud ont continué à

attirer de nouveaux investisseurs grâce à leur sécurité, leur stabilité politique et leur qualité de vie. Une demande soutenue pour des biens entre 3 et 10 millions de francs suisses, notamment de la part de clients à double nationalité ou déjà établis en Suisse, a été observée. Les propriétés avec vue sur le lac et les Alpes ont été particulièrement prisées. Une stabilisation des prix a été constatée, avec quelques ajustements sur les biens en vente depuis plusieurs années. Le marché démarre de manière dynamique en 2024, suggérant une continuité des tendances positives dans le secteur immobilier vaudois. Pour ce qui est du segment commercial dans le canton de Vaud, le télétravail a



Répartition des ventes à Genève.

Commune	En millions		En nombre	
COGNÉY	354	21%	22	11%
COLLONGE-BELLERIVE	278	16%	36	18%
GENÈVE	228	13%	33	16%
CHÊNE-BOUGERIES	173	10%	30	16%
VANDEUVRES	133	8%	15	7%
Total	1'166	68%	136	68%

Top 5 des communes genevoises les plus prestigieuses.

reculé suite à l'assouplissement des mesures Covid. Les zones proches des gares sont devenues plus attractives. Les préoccupations environnementales sont en hausse et les conditions locatives sont devenues plus flexibles. La périphérie lausannoise concentre la majorité des nouveaux projets de bureaux.

Des changements majeurs accompagnés d'opportunités

La reprise de la création de richesse semble perdurer; les prévisions de l'étude tablent sur une augmentation du nombre d'ultra-riches dans le monde de 28,1% d'ici 2028. Le modèle met en évidence

une performance accrue de l'Asie, avec une forte croissance en Inde (50%) et sur le continent chinois (47%). A noter que plus d'un cinquième des UHNWI envisagent un achat résidentiel en 2024. En matière d'immobilier commercial, 19% des UHNWI prévoient d'investir cette année.

Liam Bailey, responsable de la recherche chez Knight Frank, souligne que cette année verra la baisse tant attendue des taux d'intérêt. Même si des réductions se profilent à l'horizon, les taux resteront supérieurs à leurs niveaux antérieurs «anormalement» bas. Ce facteur, combiné à une situation géopolitique, technologique et climatique de plus en plus complexe, signifie que pour les investisseurs immobiliers, les anciennes règles ne s'appliquent plus. Il est grand temps de passer au prochain chapitre, titre du *Wealth Report* («The next Chapter») de cette année! ■

VÉRONIQUE STEIN

*Voir l'article consacré au Ski Property Report 2024 de Naef Prestige | Knight Frank: «L'attrait des stations de montagne se confirme», Le Journal de l'Immobilier n° 100, du 22 novembre 2023.