

2026 MID-YEAR

LUXURY OUTLOOK®



Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Sommaire

6 Surprenante solidité

Comment la création de richesses aide la résilience continue du marché de l'immobilier de luxe, malgré le climat politique et économique mondial actuel.

24 Essor des millionnaires vieillissants

Alors que le secteur de la longévité et du bien-être continue de prospérer, l'immobilier de luxe se trouve à une intersection convaincante entre la santé et le logement.

32 Villes résilientes

Les quatre destinations urbaines qui continuent d'attirer de nouveaux citoyens et des investissements en infrastructures.

40 Index des biens immobiliers

En savoir plus sur les logements présentés dans ce rapport.

42 Bibliographie

Une compilation des sources citées dans cette édition.

Couverture : La définition du luxe en bord de mer : une piscine de près de 30 mètres de long est suspendue au-dessus d'une terrasse privée dans une propriété exclusive à Zihuatanejo, au Mexique.

Ci-dessus : La vie en extérieur est une caractéristique essentielle d'un compound intemporel à Georgetown, à Washington, D.C.

À droite : Une résidence sur mesure de cinq chambres sur Sea Island, en Géorgie, dotée d'une piscine « quatrefoil » emblématique.

Verso : Les baies vitrées du sol au plafond donnent le ton d'un condominium de luxe sur Sunny Isles Beach, en Floride.

Photos : Mexico Sotheby's International Realty (couverture) ; HELDER Real Estate & Niblock Studios (ci-dessus) ; Deloach Sotheby's International Realty (à droite) ; Luxuriers Productions (quatrième de couverture).



Introduction

Le vivier d'acheteurs se diversifie

A. Bradley Nelson, directeur marketing de Sotheby's International Realty, présente le rapport Mid-Year 2026 Luxury Outlook.



Le nouveau rapport 2026 Mid-Year Luxury Outlook® de la marque Sotheby's International Realty® fournit des informations sur les tendances et les développements qui affectent le marché de l'immobilier de luxe, qui continue de maintenir sa force et de surpasser le marché général de l'immobilier¹. Il existe néanmoins des nuances dans l'immobilier du luxe à explorer.

Chez Sotheby's International Realty, nous constatons que les viviers des acheteurs pour le marché haut de gamme continuent de se diversifier. Nous voyons des nouveaux acheteurs entrer sur le marché en raison de l'augmentation des transferts de patrimoine intergénérationnels, ainsi que des acheteurs qui continuent de bénéficier de la création extraordinaire de richesse générée par les investissements boursiers



IL Y A UN EFFET DE VA-ET-VIENT, AVEC DIFFÉRENTES SAISONS DE LA VIE POUSSANT LES GENS À POSSÉDER DES LOGEMENTS DANS DIVERS ENDROITS.



A. BRADLEY NELSON
directeur marketing de Sotheby's International Realty

et l'augmentation des valorisations immobilières. Dans le même temps, les marchés immobiliers sont touchés par des populations plus âgées qui cherchent à vieillir chez elles dans un environnement sain avec un mode de vie qu'elles apprécient.

L'expansion des viviers d'acheteurs de logements de luxe est une excellente nouvelle pour le marché du logement haut de gamme. Pour les vendeurs, cela offre plus d'opportunités. Cela signifie qu'ils doivent mettre en valeur leurs logements pour qu'ils soient attrayants à double titre, comme un endroit où une jeune famille de la génération Y et des propriétaires plus âgés peuvent se projeter.

Là où les gens choisissent d'acheter est tout aussi révélateur que la raison pour laquelle ils achètent. « Emplacement, emplacement, emplacement » est peut-être le leitmotiv immobilier le plus emblématique. Ce rapport aborde des marchés qui restent éternellement attractifs pour les acheteurs de logements de luxe, ainsi que des marchés faisant l'objet d'un regain d'attention. Les grandes villes du monde, comme New York, Miami, San Francisco, Los Angeles, Londres, Sydney, Singapour et Hong Kong, restent des centres de création de richesse.

Une fois la richesse générationnelle constituée, les priorités des individus ultra-fortunés se déplacent vers la préservation du patrimoine. Il y a un effet de va-et-vient, avec différentes saisons de la vie poussant les gens à posséder des logements dans divers endroits. Par exemple, tandis que les jeunes entrepreneurs de la technologie et de la finance cherchent à acheter des propriétés de luxe à San Francisco et New York, une vague d'acheteurs ultra-fortunés continue d'affluer à Miami et Palm Beach,



La splendeur de la fin du XIXe siècle rencontre l'architecture contemporaine dans un luxueux appartement de sept pièces à Stockholm, en Suède.

pour le style de vie, la proximité avec des amis et la préservation du patrimoine.

Pour appréhender ces nuances, ce rapport s'appuie sur les visions de Philip A. White Jr., président-directeur général, et des professionnels de l'immobilier affiliés à Sotheby's International Realty, spécialisés dans les propriétés au prix de 10 millions de dollars américains et plus, ainsi que sur des voix de premier plan de la National Association of REALTORS®, d'UBS et d'autres encore, afin de fournir à la fois une expertise de terrain sur les marchés et un contexte économique plus global.

En plus de rendre compte des marchés mondiaux du logement de luxe, ce rapport fournit une analyse approfondie des objectifs de bien-être et de style de vie de la population millionnaire vieillissante et du marché mondial de la longévité, qui devrait passer de 5 300 milliards de dollars en 2023 à 8 000 milliards de dollars d'ici

2030², ainsi que de l'essor des jeunes acheteurs du luxe dans ce secteur. La santé, le bien-être et le mode de vie restent une priorité pour tous les groupes d'âge, y compris le désir de connectivité sociale.

Cette année, Sotheby's International Realty fête ses 50 ans. La marque est née d'une simple observation : les collectionneurs qui confiaient à la société de ventes aux enchères Sotheby's leurs biens les plus précieux avaient besoin de logements pouvant les abriter. Cette compréhension précoce que l'immobilier de luxe est autant une question du mode de vie des gens que de ce qu'ils possèdent, a façonné la manière dont nous servons nos clients dans plus de 1 100 bureaux dans le monde. C'est cinquante ans de cette vision qui éclaire ce rapport.

Nos résultats reflètent cette attention portée à ce qui motive les acheteurs et les vendeurs de logements : notre marque surpasse fréquemment le marché

immobilier général en raison de notre attention particulière portée aux motivations qui animent les acheteurs et les vendeurs. En 2025, Sotheby's International Realty a enregistré une croissance de 9,3 % du volume des ventes aux États-Unis par rapport à 2024, soit plus du triple des performances du marché global du logement. En outre, nous avons atteint 182,4 milliards USD de volume de ventes mondiales, soit une augmentation de 16 % d'une année sur l'autre.

Avec notre rapport Luxury Outlook, nous allons au-delà des données de surface et fournissons une vision en temps réel sur la façon dont nos clients gèrent leurs portefeuilles immobiliers. C'est ce niveau d'engagement à approfondir nos connaissances qui nous permet de surpasser le marché du logement à l'échelle mondiale et de fournir les services de conseil de haute qualité que nos clients attendent. ■



Surprenante
SOLIDITÉ

Le trait le plus remarquable de l'immobilier du luxe est peut-être son indifférence aux gros titres mondiaux.

L'une des trois seules résidences privées de l'architecte I.M. Pei, une maison de 1765 mètres carrés à Fort Worth, au Texas, présente son utilisation caractéristique du béton et du verre dans un grand style géométrique.

Bien que les gros titres se soient concentrés sur l'incertitude économique, les acheteurs les plus riches du monde faisaient discrètement ce qu'ils ont toujours fait : acheter. Le pouvoir durable de l'immobilier du luxe, en particulier les propriétés dont le prix s'élève à 10 millions USD et 20 millions USD et plus, a dépassé les attentes en 2025¹ et est sur le point de poursuivre cette trajectoire jusqu'en 2026, selon Philip A. White Jr., président-directeur général de Sotheby's International Realty.

« Même après des élections locales tumultueuses et dans un contexte de taux d'intérêt élevés, ainsi que de mesures fiscales proposées, nous constatons toujours des marchés immobiliers solides à New York, aux États-Unis et dans le monde entier », déclare M. White. « Malgré les gros titres macroéconomiques et géopolitiques, les plus aisés restent engagés et confiants dans le marché du logement du luxe. Ils sont conscients des choses, mais pas dissuadés. La demande de propriétés de premier plan continue de démontrer que l'immobilier luxueux conserve sa position d'actif de confiance et une puissante expression d'un style de vie et d'un héritage. »

Les investissements immobiliers du luxe bénéficient d'un optimisme similaire en matière de finances et de macroéconomie. « Il existe une forte corrélation entre les performances du marché boursier et le marché du logement de luxe », déclare Selma Hepp, économiste en chef chez Cotality, une société d'analyse des données immobilières. L'indice S&P 500, qui suit les principales sociétés sur les bourses américaines, a augmenté d'environ 80 % entre début 2023 et 2025, de nombreux investisseurs s'attendant à des gains supplémentaires, selon une analyse de janvier 2026 du Wall Street Journal².

« Il y a eu beaucoup de création de richesse avec la bourse », explique Hepp. « L'augmentation de la richesse globale des 10 % des Américains les plus aisés au cours des cinq dernières années est d'environ 40 000 milliards USD, contre seulement 3 000 milliards USD pour les 50 % les plus bas des tranches de revenus. » Cela est étayé par des données publiées par la Réserve fédérale des États-Unis en janvier 2026, qui ont montré une forte augmentation de la valeur nette des 1 % les plus riches des Américains, pour atteindre 54 000 milliards USD au troisième trimestre 2025³. Hepp souligne que, en plus des performances du marché

La fortune nette des 1 % d'Américains les plus riches

Source : « Fortune nette détenue par le 1 % le plus riche (du 99^e au 100^e centiles de patrimoine) », Federal Reserve Bank of St. Louis, 16 janvier 2026

54 000
milliards USD

Gains boursiers, 2023-25

Source : « Five Wall Street Investors Explain How They're Approaching the Coming Year », The Wall Street Journal, 1^{er} janvier 2026



boursier, l'accumulation de richesse à tous les niveaux de revenu provient de l'appréciation de la valeur des logements.

Bien que le marché général de l'immobilier soit resté morose ces trois dernières années, le segment haut de gamme a continué de montrer des signes de solidité, selon Lawrence Yun, économiste en chef et vice-président senior de la recherche, National Association of REALTORS® (NAR). « Il y a un peu plus d'offres, ce qui a permis à ce marché immobilier de continuer à avancer », dit-il. « Le marché boursier a aidé, ainsi que la capacité des acheteurs de logements haut de gamme à payer en espèces et à ne pas se soucier des taux hypothécaires. »

La majeure partie de la richesse du marché boursier est détenue par les 5 % des ménages les plus riches aux États-Unis, explique Yun, de sorte que ces dernières années de gains en actions ont permis d'acheter un deuxième, un troisième et un quatrième logement au plus haut niveau du marché immobilier. Les propriétaires de maisons de luxe ont également bénéficié d'une hausse de la valeur de leur logement, de sorte qu'ils peuvent vendre un bien et payer en espèces leur prochain achat, poursuit-il.

Cependant, Yun pense que les taux hypothécaires ont encore un impact psychologique sur les acheteurs de maisons de luxe. Suite à la réunion d'avril 2026 de la Réserve fédérale, lorsque la banque centrale a décidé de maintenir les taux d'intérêt entre 3,5 % et 3,75 %, Yun s'attend à ce que les taux hypothécaires puissent baisser en raison de pressions inflationnistes plus faibles une fois que le choc des marchés financiers lié aux prix du pétrole se sera dissipé.

L'emplacement compte

Au-delà du secteur de l'immobilier de luxe, sur le marché immobilier global, 2026 devrait être une année d'amélioration progressive de l'accessibilité financière selon Hepp, bien qu'il y ait des variations par région et par fourchette de prix. « Les marchés de l'immobilier où les propriétaires et les acheteurs de logement se trouvent dans les niveaux de revenus supérieurs se portent mieux que ceux où les revenus sont plus faibles », dit-elle. « L'activité des investisseurs immobiliers est en hausse et les avantages fiscaux pour les ménages à revenu élevé sont susceptibles d'aider le marché du logement de luxe ainsi que les investisseurs. » ▶



Les biens immobiliers de premier plan, tels qu'une maison de ville de deux étages à Tribeca, à New York, sont considérés comme un actif de confiance pour les acheteurs de logements de luxe.

Photos : (page précédente) Briggs Freeman Sotheby's International Realty ; Sotheby's International Realty - Downtown Manhattan Brokerage.

«
LES PLUS AISÉS RESTENT IMPLIQUÉS ET CONFIANTS
SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT DE LUXE. ILS SONT
CONSCIENS DES CHOSES, MAIS PAS DISSUADÉS.
»

PHILIP A. WHITE, JR., président-directeur général de Sotheby's International Realty

Selon Yun, l'expansion des déductions fiscales étatiques et locales (State and local income tax, SALT) de 10 000 USD à 40 000 USD en juillet 2025 en raison de la loi One Big Beautiful Bill Act⁴ augmentera probablement les achats de résidences haut de gamme dans les États où les taux d'imposition foncière sont élevés, tels que le New Jersey, le Connecticut, le Massachusetts et New York. Cependant, les déductions étendues sont progressivement supprimées pour les contribuables ayant un revenu brut ajusté de 500 000 USD ou plus, il se peut donc que cela n'ait pas d'impact significatif sur les marchés de l'immobilier ultra-luxueux. « Lorsque les gens ont rempli leur déclaration de revenus en avril, ils ont constaté qu'ils pouvaient réduire leur facture d'impôt avec des déductions SALT », explique Yun. « Ils ont de l'argent supplémentaire en poche et peuvent être encouragés à acheter un plus grand logement lorsqu'ils réalisent qu'ils peuvent déduire davantage de leurs impôts fonciers. »

En outre, si la législation évolue pour augmenter l'exonération fiscale sur les gains en capital pour la vente de logements, cela pourrait également aider la partie haut de gamme du marché du logement, explique Yun. Actuellement, les vendeurs de logements peuvent exclure 250 000 USD (500 000 USD pour un couple marié) des bénéfices de la vente de leur logement des impôts sur les gains en capital, selon les directives de l'IRS⁵. « Davantage de propriétaires pourraient envisager de vendre si leur charge fiscale est réduite, ce qui pourrait augmenter le nombre de transactions haut de gamme », dit-il.

L'augmentation des coûts d'assurance, la hausse des taxes foncières et l'inflation ont beaucoup moins d'impact sur le marché de l'immobilier ultra-luxueux, explique Hepp, mais la hausse des coûts de main-d'œuvre limite les nouvelles constructions et ralentit le rythme de la construction de logements sur mesure. « L'imprévisibilité des droits de douane et des questions d'immigration a rendu beaucoup plus difficile l'évaluation du prix des logements sur mesure », note-t-elle. « Il est difficile de savoir combien coûteront les matériaux, car les droits de douane ont augmenté et diminué et varient selon les articles. De plus, les constructeurs ont du mal à estimer les coûts de main-d'œuvre en raison de préoccupations liées à l'immigration. »

Indicateurs immobiliers de luxe

Plus de la moitié (55 %) des professionnels de l'immobilier affiliés à Sotheby's International Realty dans le monde ont signalé une augmentation du nombre d'acheteurs ▶

Photo : Daniel Milstein Photography.



Un majestueux manoir en pierre à Stamford, dans le Connecticut, offre des vues époustouflantes sur des jardins aménagés, un lac privé et des forêts vallonnées.



Un penthouse baigné de lumière de 855 mètres carrés à Miami, en Floride, est un exemple du développement croissant des infrastructures de la ville.

de logements de luxe sur leurs marchés immobiliers locaux au cours des 12 derniers mois, selon l'enquête 2026 Mid-Year auprès des agents de Sotheby's International Realty. Ils anticipent une affluence similaire tout au long de l'année 2026 et ont déclaré des hausses moyennes des prix de 5 %.

D'après White, en particulier dans ce haut niveau du marché immobilier, les logements de qualité supérieure qui sont bien tarifés et commercialisés de manière appropriée se vendent rapidement. « Dans le Connecticut, Leslie McElwreath, conseillère en immobilier mondial senior, Sotheby's International Realty - Greenwich Brokerage, a doublé le nombre de transactions de plus de 10 millions de dollars américains en 2025 par rapport à 2019, même s'il y avait moins de 100 logements sur le marché immobilier dans cette fourchette de prix », explique White.

« Sur Sea Island, en Géorgie, Chase Mizell d'Atlanta Fine Homes Sotheby's International Realty et Susan Imhoff et Ann Harrell de DeLoach Sotheby's International Realty ont établi un record de l'État en vendant le logement de 1 207 mètres carrés de l'architecte John Portman pour 30 millions USD⁶ », ajoute White. « La maison, Entelechy II, est étonnamment contemporaine, une rupture par rapport aux cottages traditionnels de l'île,

Une hausse des acheteurs de logements de luxe au cours de l'année écoulée

Source : Enquête 2026 Mid-Year auprès des agents de Sotheby's International Realty

55 %

des professionnels de l'immobilier vendant des biens de 10 M USD et plus ont signalé une augmentation du nombre d'acheteurs de logements

mais elle est juste au bord de l'eau. » Ce record pourrait cependant bientôt être battu par l'ancien logement du cofondateur de HGTV, Ken Lowe, et de son épouse Julia, un domaine sur mesure de 1 020 mètres carrés en bord de mer, selon un article d'avril 2026 du Wall Street Journal⁷. L'hôtel particulier, appelé Lowe Tide, a récemment été mis en vente à 42 millions USD auprès de DeLoach Sotheby's International Realty.

Sur le marché immobilier plus large, Hepp note une divergence entre un marché immobilier qui ralentit dans le Sud-Est et un marché plus stable dans le Midwest et le Nord-Est. « Le marché général de l'immobilier en Floride a ralenti en raison de l'effet cumulé des catastrophes naturelles, de la hausse des assurances et des restrictions en matière d'immigration, mais les acheteurs de logements haut de gamme semblent être à l'abri de ces problèmes », explique-t-elle.

Le marché de l'immobilier ultra-luxe à Miami, en Floride, est particulièrement solide, selon Yun. « Ils avaient un léger excédent d'offres, mais avec le développement de leurs infrastructures et leur nouvelle construction de condominiums de luxe, cela devient une ville encore plus grande », dit-il. « Il y a beaucoup de logements valant plusieurs millions de dollars, mais les gains d'emploi en Floride ont augmenté plus rapidement que dans le reste du pays. »

Yun pense également que de nombreux baby-boomers fortunés à la retraite (nés entre 1946 et 1964) choisiront de déménager en Floride dans les années à venir, en particulier pour bénéficier de l'absence d'impôt sur le revenu dans cet État. « Nous avons constaté une demande renouvelée en matière d'immobilier de luxe à New York et sur la côte centrale de la Californie, mais aussi des marchés immobiliers du luxe en plein essor dans le Montana et le Wyoming, des États favorables sur le plan fiscal », déclare Hepp.

À Los Angeles, en Californie, la « mansion tax » (prélevée sur les transactions ou la propriété immobilière de très haute valeur), sur la vente de propriétés d'une valeur de 5 millions USD et plus est en place depuis avril 2023, mais le marché de l'immobilier ultra-luxe continue d'y prospérer, explique Hepp. « Les ventes de logements dont le prix est passé de 3 millions à 5 millions USD [et donc non soumises à la taxe supplémentaire] ont augmenté de 11 % en 2025, tandis que les ventes de logements à 5 millions USD et plus ont augmenté de 30 % ».

Bien que Washington, D.C. ait été le centre d'attention en 2025 en raison de licenciements au sein du gouvernement fédéral, Yun affirme que l'attrait durable de la ville en tant que capitale internationale a permis de maintenir le dynamisme du marché de l'immobilier

ultra-luxe. Il affirme que les personnes ayant une vision à long terme sont impatientes d'entrer sur le marché du logement de Washington, D.C. désormais, en raison de la perception d'un ralentissement, ce qui a permis de maintenir l'activité des ventes à un niveau élevé.

À l'échelle mondiale, les transactions de vente pour la marque Sotheby's International Realty ont augmenté en 2025, explique White. Cabo San Lucas, au Mexique, faisait partie des marchés les plus performants, ce qui s'inscrit dans ce que White décrit comme un véritable changement de comportement des acheteurs de logements. « Les Américains sont plus ouverts à des endroits différents que par le passé », explique-t-il, une tendance que la marque observe dans son portefeuille mondial.

Le Vietnam représente la prochaine évolution de la marque dans cette direction, un marché où la croissance économique a créé une nouvelle classe d'acheteurs nationaux fortunés. L'intérêt international s'accélère et l'offre de produits de luxe n'a pas rattrapé la demande.

Le pays rejoindra la présence actuelle de la marque dans les principaux points d'intérêt mondiaux de la région Asie-Pacifique, tels que l'Australie, la Nouvelle-Zélande, Hong Kong, Singapour, Taiwan, les Philippines et le Japon. « Tokyo a connu une année exceptionnelle, et Osaka ouvre une toute autre facette de ce que le Japon a à offrir à ses clients », explique M. White.

Les acheteurs de logements de luxe qui comptent sur le réseau de la marque sont un mélange d'investisseurs immobiliers purs et de ceux qui recherchent un achat lié au style de vie, selon White. « Certains acheteurs de logement sont simplement fascinés par l'immobilier et souhaitent acheter plusieurs propriétés avec la possibilité de le louer pour une saison ou deux. Mais, à long terme, ils s'efforcent d'obtenir un bon prix pour tout ce qu'ils achètent. Ils doivent voir la valeur de leurs achats et veulent savoir que, si et quand ils décident de vendre, ils ont le potentiel d'obtenir un bon retour sur investissement. »

L'effet de richesse mondiale

Le patrimoine a continué à s'accumuler à l'international en 2025, avec environ 4,3 millions de personnes fortunées dans le monde, chacune avec des ménages d'une valeur supérieure à 1 million USD, selon le World Ultra Wealth Report 2025 publié en septembre 2025 par Altrata, un fournisseur de données financières mondiales⁸. Dans ce groupe, il y a plus de 500 000 personnes ultra fortunées, avec plus de 30 millions USD de richesse. Et bien que les personnes ultra fortunées ne représentent que 1,1 % des millionnaires du monde, une population déjà rare, ils détiennent 32 % de la valeur nette de ce groupe, selon les recherches d'Altrata. ►

Les 10 premiers pays avec le plus grand pourcentage de personnes ultra fortunées comprennent les États-Unis, la Chine, l'Allemagne, le Royaume-Uni, le Japon, Hong Kong, le Canada, la France, l'Italie et l'Inde. Les chercheurs d'Altrata prévoient que, bien que l'Amérique du Nord reste la région comptant le plus de résidents ultra riches, d'ici 2030, la croissance la plus forte des personnes ultra fortunées sera observée en Asie, avec un essor démesuré en Inde.

D'après le rapport UBS Global Wealth Report 2025 publié en juin 2025, 35 % de la richesse mondiale est détenue aux États-Unis et environ 30 % dans les économies émergentes, ce qui, selon les chercheurs d'UBS, devrait rester inchangé au cours des prochaines années⁹. Près de 40 % des millionnaires dans le monde résident aux États-Unis, quatre fois plus qu'en Chine continentale, selon UBS, et les chercheurs prévoient l'arrivée de cinq millions de nouveaux millionnaires d'ici 2029.

« Si le programme de visa haut de gamme de l'administration présidentielle décolle vraiment, cela pourrait considérablement augmenter les ventes de luxe aux ressortissants étrangers aux États-Unis », explique Yun. Le site Web de cette initiative a été lancé en décembre 2025, offrant un chemin simplifié vers la citoyenneté américaine moyennant des frais de 1 million USD pour les particuliers et de 2 millions USD pour les entreprises, qui peuvent ensuite fournir des droits d'immigration et de résidence aux employés¹⁰. Le programme nécessite également des frais de traitement de 15 000 dollars USD. Fin décembre 2025, l'administration a affirmé que les ventes de cartes Gold avaient déjà atteint 1,3 milliard USD, selon un rapport de décembre 2025 de Scripps News¹¹.

« Le resserrement d'autres politiques d'immigration peut ralentir certains investissements immobiliers étrangers, mais en général, 2026 devrait être une année solide pour les acheteurs internationaux de logements aux États-Unis après avoir été en retrait si longtemps en raison de la pandémie », explique Yun.



Pour les acheteurs de logements de luxe à la recherche d'un achat de style de vie, un domaine de neuf chambres à Kailua, à Hawaï, offre la combinaison parfaite entre isolement, sécurité et harmonie avec son environnement.

Les plus riches du monde en 2025

« World Ultra Wealth Report 2025 », Altrata, septembre 2025 ; « Global Wealth Report 2025 », UBS, juin 2025

4,3 millions
des fortunés, d'une valeur de 1 million USD et plus

500 000
ultra fortunés, d'une valeur de plus de 30 millions USD

32 %
de la valeur nette détenue par 1,1 % des plus riches

40 %
des millionnaires du monde entier vivent aux États-Unis

Transformations générationnelles : Acheteurs de logements de la génération Y

Une combinaison de richesse acquise et héritée a entraîné une augmentation des achats de logements de luxe par les acheteurs de la génération Y (nés entre 1981 et 1996), selon l'enquête de milieu d'année 2026 auprès des agents de Sotheby's International Realty. Une majorité (66 %) des personnes interrogées opérant à tous les niveaux de prix ont déclaré qu'il y avait plus d'acheteurs de logements de la génération Y sur leurs marchés immobiliers. Cette tendance était encore plus prononcée parmi les professionnels de l'immobilier travaillant dans la fourchette de prix de 5 millions USD et plus, dont 73 % ont constaté une augmentation de cette catégorie.

« Le transfert de richesse se fait maintenant et donne

aux jeunes acheteurs davantage de capital pour effectuer de gros achats », explique White. « Au niveau fédéral, il n'y a aucune taxe sur les dons à vie allant jusqu'à 15 millions USD par personne ou 30 millions USD pour un couple marié, selon les directives de l'IRS mises à jour en janvier 2026¹². De plus, les parents voient que faire un don de 2 millions USD à leurs enfants maintenant, en cadeau, représente un gain de 4 millions USD, car cela est non imposable. »

Ce transfert de richesse entraînera des changements sur le marché du logement, car les plus jeunes acheteurs ont tendance à être plus influencés par les réseaux sociaux et à faire des achats liés au mode de vie plutôt que de purs investissements immobiliers, explique White.

Mais les considérations liées au mode de vie sont essentielles pour toutes les générations. 62 % des personnes interrogées dans l'enquête auprès des agents déclarant qu'elles sont devenues un facteur de plus en plus important pour les acheteurs de logements. Les impôts suivaient de près, à 60 %, suivis de la stabilité économique (53 %) et de la stabilité politique (49 %). ▶



Un luxueux duplex avec vue sur la mer dans le prestigieux quartier Bandstand de Bandra West, à Mumbai, offre des aménagements haut de gamme parfaits pour les voyageurs.

Les voyages comme indicateur des marchés des résidences secondaires

Les tendances en matière de voyages de luxe peuvent également fournir des informations sur les motivations et les priorités de ceux qui envisagent des achats immobiliers de luxe. « Les voyageurs aisés accordent une grande importance aux expériences où ils se sentent complètement choyés », explique White. « C'est l'une des raisons pour lesquelles les résidences de marque restent parmi les tendances les plus en vogue dans l'immobilier de luxe. Les gens se tournent vraiment vers des lieux tels que les résidences St. Regis, Four Seasons et Waldorf Astoria parce qu'ils aiment vivre dans un endroit offrant les services d'un hôtel de luxe. Les opérateurs de résidences de marque basés en Asie, tels que Mandarin Oriental, The Peninsula, Banyan Tree, Six Senses et Rosewood, établissent de nouveaux standards du luxe. »

En outre, la volonté de dépenser généreusement en voyages augure bien de la poursuite des investissements dans l'immobilier, d'autant plus que les gens trouvent de nouvelles destinations où ils peuvent avoir envie d'une résidence plus permanente.

« Les voyageurs fortunés, rendus plus riches ces dernières années par des hausses des marchés boursiers et des gains immobiliers, ont fait des folies lors de leurs séjours », selon un rapport de novembre 2025 du Wall

Street Journal¹³. « Ayant déjà accumulé une réserve de voitures et de montres de luxe, les riches Américains dépensent aujourd'hui encore plus en expériences, y compris en voyage. Les voyages multigénérationnels sont plus populaires que par le passé, les grands-parents payant pour des hébergements suffisamment grands pour leurs enfants et leurs petits-enfants. »

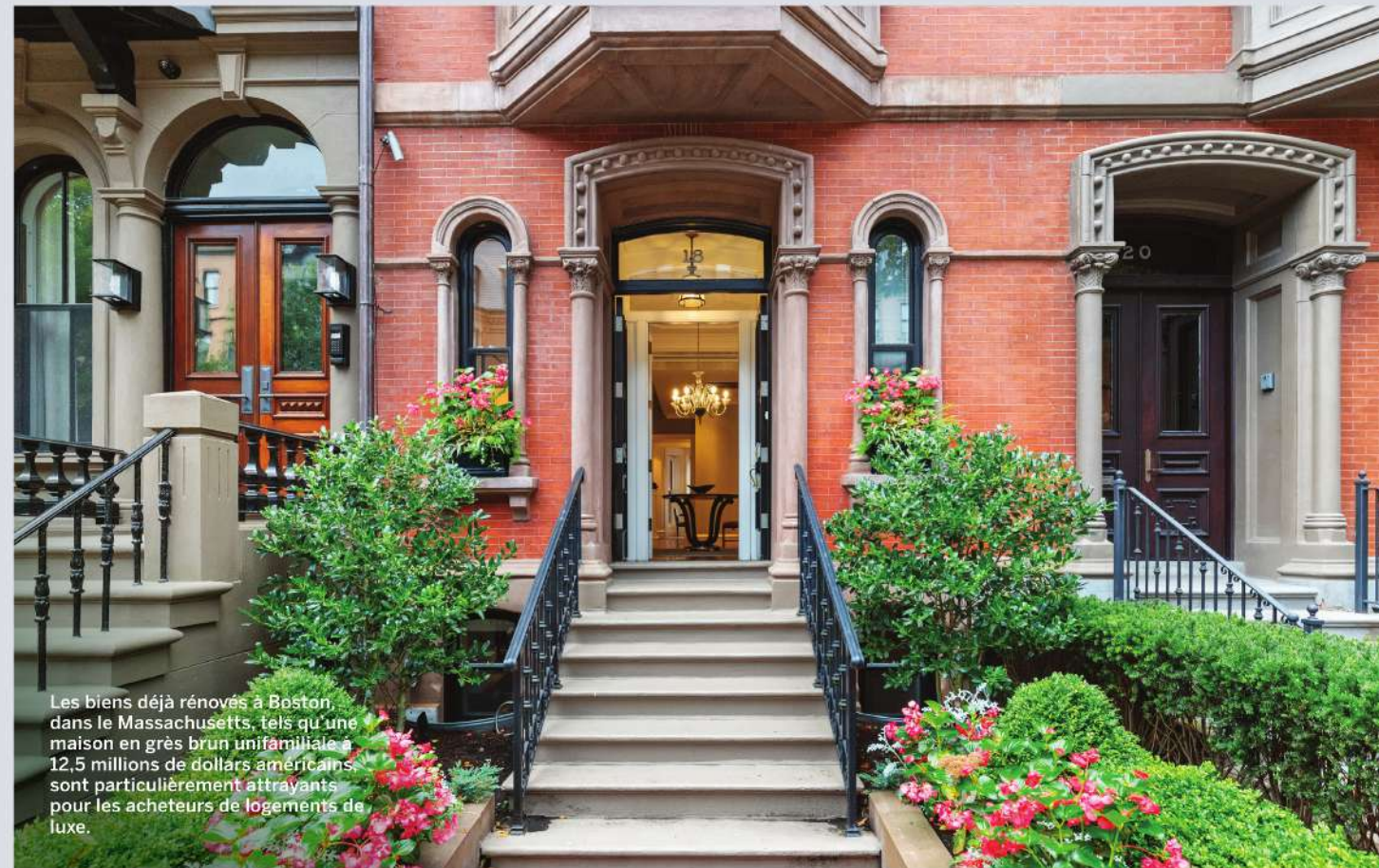
Le style de vie stimule les ventes

« Nos maisons de courtage et nos entreprises affiliées connaissent un véritable essor », explique White. « Nous prévoyons que la résilience du marché de l'immobilier de luxe se poursuivra tout au long de cette année et au-delà. » En outre, des tendances telles que les priorités axées sur le mode de vie et l'influence des jeunes acheteurs fortunés sont susceptibles d'affecter les marchés immobiliers haut de gamme mondiaux tout au long de l'année.

La combinaison de la création de richesses via l'immobilier, les investissements en actions et les transferts intergénérationnels soutient la résilience continue des marchés du logement de luxe et d'ultra-luxe. Les acheteurs et vendeurs de maisons ultra fortunés s'accordent à dire que l'investissement dans l'immobilier pour les avantages liés au mode de vie et la diversification financière pourrait aider à générer les résultats souhaités. Néanmoins, ils recherchent les conseils d'experts immobiliers disposant de réseaux mondiaux et d'une expertise pour les aider à gérer les complexités liées aux achats immobiliers. ■

Pleins feux sur les marchés mondiaux

La géopolitique et la macroéconomie internationales influencent les conditions sur les marchés du logement de luxe, mais les tendances régionales et locales jouent également un rôle. Les pages à venir examinent l'évolution des tendances sur certains des principaux marchés immobiliers de la marque Sotheby's International Realty.



Les biens déjà rénovés à Boston, dans le Massachusetts, tels qu'une maison en grès brun unifamiliale à 12,5 millions de dollars américains, sont particulièrement attrayants pour les acheteurs de logements de luxe.

Boston et Cambridge, Massachusetts

À Boston, les condominiums de luxe situés dans des emplacements de choix avec des équipements haut de gamme attirent de nombreux acheteurs de logements, mais le marché immobilier haut de gamme à Cambridge, à proximité, se compose principalement de maisons unifamiliales dont le prix est de 10 millions USD et plus, selon Lauren Holleran, conseiller en immobilier mondial principal, Gibson Sotheby's International Realty à Cambridge.

« Le marché des condominiums de luxe à Boston attire les personnes qui souhaitent

acheter plus petit, plutôt qu'une maison plus grande qui nécessite des travaux », explique Holleran. « À Cambridge, le marché haut de gamme se compose principalement de maisons unifamiliales rénovées ou remaniées qui ne nécessitent pas non plus de travaux. Ce qui est vendu ici, c'est un intérieur contemporain avec un extérieur colonial ou une maison coloniale avec un ajout contemporain bien pensé. »

L'envie de rénover un logement a disparu au cours de l'année ou des deux dernières années, explique Holleran, principalement en raison de l'incertitude quant au coût des travaux et au temps nécessaire pour mener à bien un projet majeur.

« Notre marché a connu un changement de prix, la plupart des logements ultra-luxueux d'une valeur inférieure à 10 millions USD atteignant la fourchette de 15 millions USD à 16 millions USD d'ici 2025 », explique-t-elle. « Je pense que nous avons atteint le sommet du marché concernant ce que les acheteurs de logements sont prêts à payer désormais, les prix reviennent donc à la fourchette de 12 millions à 15 millions USD. »

La raison, selon elle, est la « vibecession », la perception que l'économie connaît un ralentissement même si ce n'est pas le cas. ►

Grâce à des facteurs tels que l'essor de l'IA, les acheteurs de logements de luxe à San Francisco, en Californie, se sentent plus confiants face aux améliorations de la ville, recherchant des propriétés emblématiques telles qu'un chef-d'œuvre victorien à Pacific Heights.



L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE (IA) A ENTRAÎNÉ UNE RENAISSANCE POUR LA BAY AREA.

ALEX HACHIYA, conseiller en immobilier mondial principal, Sotheby's International Realty, San Francisco Brokerage

« Il s'agit plus d'un problème de confiance que d'une réalité financière qui freine un peu les acheteurs de logements sur le haut de gamme », explique Holleran.

Cependant, Boston et Cambridge attirent régulièrement des acheteurs de logements fortunés du secteur des services financiers, de la technologie et des sciences de la vie, ajoute-t-elle. Pour ceux qui préfèrent vivre à Cambridge, la rareté d'un logement historique entièrement rénové maintient le marché tendu.

Dallas, Texas

Le marché de l'immobilier en ville est resté stable, ce qui est de bon augure pour le reste de 2026, déclare Rachel Finkbohner, conseillère en immobilier mondial, Briggs Freeman Sotheby's International Realty.

« Nous réalisons 70 % de notre activité entre janvier et juin, et nous avons généralement des signatures en 30 jours, donc les choses évoluent rapidement », explique Finkbohner. « Notre offre à Dallas est très restreinte, en particulier dans les quartiers disposant d'une gamme de ressources éducatives, où les prix des logements vont de 2,5 millions à 6 millions USD. »

Le marché de Dallas est « hyper obsédé » par l'emplacement, selon Finkbohner, et certains acheteurs ne souhaitent vivre que dans une ou deux rues précises.

« La plupart de nos acheteurs sont des locaux, donc ils savent où ils veulent vivre », dit-elle. « Mais de plus en plus d'entreprises s'installent également à Dallas, de sorte que le nombre d'acheteurs venant d'autres marchés commence à augmenter dans la ville par rapport au reste de l'État, la direction de ces entreprises achetant des logements dans des quartiers haut de gamme. »

Alors que, sur d'autres marchés américains, les gens ont eu tendance à rester plus longtemps dans leur logement ces dernières années, à Dallas, ils cherchent souvent à acheter plus grand, à monter en gamme pour le style ou à s'installer dans un quartier plus prisé après quelques années dans leur logement, selon Finkbohner. « Dans des quartiers comme University Park, certains promoteurs construisent des logements dans la fourchette de 7 à 12 millions USD », explique-t-elle. « Autrement, la plupart des nouvelles constructions sont des logements sur mesure construits après la démolition d'un logement existant. »

Finkbohner prévoit un marché solide tout au long de 2026, mais espère davantage d'offres, en particulier dans la fourchette de 2,5 millions à 4 millions USD, afin d'augmenter le volume des transactions.

San Francisco, Californie

L'intelligence artificielle (IA) a entraîné une renaissance pour la Bay Area, selon Alex Hachiya, conseiller en immobilier mondial principal, Sotheby's International Realty - San Francisco Brokerage.

« San Francisco s'appuie sur l'innovation et les nouvelles technologies, et à présent le boom de l'IA est bien réel », explique Hachiya. « Les capitaux ont de nouveau afflué dans la ville en 2025, et nous avons constaté 84 % de ventes de logements en plus au prix de 7,5 millions USD et plus cette année-là, par rapport à 2024. »

Cette trajectoire des ventes a renforcé la confiance à tous les niveaux de la ville à l'approche de 2026, aidée par une nouvelle direction politique visant à restaurer San Francisco et sa réputation, explique-t-il.

« Cela a été un virage à 180 degrés, avec des personnes qui reviennent ici de New York, d'Austin au Texas, de Washington, D.C. et ailleurs », poursuit Hachiya. « San Francisco a toujours été une ville trophée pour les acheteurs de logement internationaux, bien que nous n'ayons pas vu autant d'acheteurs étrangers au cours des dernières années. »

Les acheteurs dans la vingtaine et la trentaine qui travaillent dans la tech, sont entrepreneurs ou ont une fortune familiale achètent d'abord en ville, puis déménagent dans les banlieues voisines lorsqu'ils ont des enfants, note Hachiya.

« Lorsqu'ils sont un peu plus âgés et que leurs enfants vont à l'université, ces acheteurs achètent un pied-à-terre en ville pour le week-end », dit-il. « Nous constatons également que les couples dont les enfants ont quitté le foyer et les personnes âgées souhaitent acheter un nouveau logement dans un immeuble avec ascenseur dans le cadre de leur plan de retraite. Nous voyons aussi des grands-parents acheter des logements dans la région afin de pouvoir être plus proches de leurs enfants et petits-enfants. »

Tous les acheteurs, mais surtout les plus jeunes, veulent des logements clé en main qui ne nécessitent aucune rénovation, ainsi qu'un plan flexible, un espace extérieur privé et un quartier accessible à pied, ajoute Hachiya.

« En 2026, nous voyons un peu plus d'offres arriver sur le marché de la part de personnes qui attendaient le bon moment pour vendre », dit-il. « Maintenant que la demande en IA est là et que les gens ont plus de confiance dans les améliorations de la ville, nous nous attendons à un marché de l'immobilier solide et durable. » ▶

«
 LA DÉMOGRAPHIE RAJEUNIT, AVEC DES ACHETEURS
 DANS LA TRENTAINE ET ENTRANT DANS LA
 QUARANTAINE, SOUVENT DES FONDATEURS OU
 DES FORTUNES DE DEUXIÈME GÉNÉRATION.
 »

MARCUS O'BRIEN, responsable du bureau de gestion de patrimoine, United Kingdom Sotheby's International Realty

Mumbai et New Delhi, Inde

L'élan connu sur les marchés de l'immobilier de luxe de premier plan en Inde au cours de l'année passée devrait se poursuivre, en particulier dans les quartiers emblématiques où l'offre est limitée, selon Sudershan Sharma, directeur exécutif d'India Sotheby's International Realty.

« Avec des ventes record et des performances exceptionnelles dans le segment de l'ultra-luxe, 2025 a été une année déterminante », déclare Sharma. « Nous avons constaté une forte croissance du volume des transactions et des prix, avec une valeur globale en hausse de plus de 40 % au cours des trois dernières années. Cependant, l'offre demeure limitée : la rareté des biens « trophées » dans des zones de choix telles que les quartiers Lutyens' Delhi et Bombay Sud a contribué au maintien de prix élevés. »

Les acheteurs de logements de luxe en Inde proviennent traditionnellement de familles industrielles historiques, mais Sharma affirme que la nouvelle demande provient de jeunes acheteurs, y compris des fondateurs de start-up, des entrepreneurs de nouvelle génération et des cadres dirigeants monétisant leurs gains en actions.

« De nombreux acheteurs de logement améliorent leurs résidences principales pour la qualité de vie, et la demande de résidences secondaires dans des destinations vallonnées et balnéaires est solide pour échapper à l'intensité urbaine », explique Sharma. « L'immobilier de luxe est considéré comme une « classe d'actifs de

premier ordre » pour l'appréciation du capital et le réinvestissement efficace des gains en capital en vertu des lois fiscales indiennes. »

La forte dynamique économique de l'Inde et l'augmentation des niveaux de richesse, ainsi que les réductions des taux d'intérêt et les lois fiscales, influencent le marché de l'immobilier de luxe.

« Les logements les plus prisés sont des villas sécurisées « axées sur l'expérience » ou des immeubles de plusieurs étages offrant bien-être, intimité et prestations haut de gamme », explique Sharma. « Nous constatons également une demande exceptionnelle pour des résidences secondaires dans des destinations accessibles en voiture depuis Mumbai. Dans le même temps, les marchés principaux de la capitale financière restent solides, en particulier dans des quartiers emblématiques tels que Nepean Sea Road, Malabar Hill et Worli, où l'adresse elle-même offre un privilège inégalable. »

Londres, Royaume-Uni

Selon Marcus O'Brien, directeur du family office, United Kingdom Sotheby's International Realty, les titres prédisaient que les propriétaires fortunés quitteraient Londres après des changements récents de la législation fiscale, mais en 2025, le marché a enregistré de meilleurs résultats qu'en 2024 en termes de volume et de prix de vente.

« Il y a eu un mouvement de richesse, à un certain degré, et nous avons vu certains clients déménager plus tôt en 2025, mais

cela a également permis de libérer des biens qui n'étaient pas sur le marché depuis deux décennies ou plus, des biens rarement échangés et qui ont suscité une forte demande », explique O'Brien.

« Les biens clé en main dotés d'une décoration d'intérieur haut de gamme continuent de susciter la demande la plus forte », explique O'Brien. « Les acheteurs donnent la priorité aux logements entièrement achevés selon des normes esthétiques et techniques élevées. La démographie évolue également vers une clientèle plus jeune, composée d'acheteurs dans la trentaine et entrant dans la quarantaine, souvent des fondateurs ou issus d'une fortune de deuxième génération, dans les segments du luxe et de l'ultra luxe. »

Bien que la plupart des achats concernent des résidences principales, l'activité liée aux logements secondaires a augmenté à mesure que le mode de vie hybride s'ancre davantage, ajoute-t-il. « Le budget 2025-2026 du gouvernement britannique a joué un rôle significatif dans l'évolution du marché du logement de luxe », explique O'Brien. « La clarté autour de la fiscalité immobilière et des seuils des droits de timbre a incité certains acheteurs, auparavant en retrait, à revenir sur le marché. Une stabilisation économique plus large, les anticipations de taux d'intérêt et les fluctuations des devises, en particulier de la livre sterling par rapport au dollar, influencent également les décisions d'achat. »

Pour le reste de 2026, O'Brien s'attend à ce que davantage de biens patrimoniaux deviennent disponibles et négociables. « Si la politique économique reste prévisible et que les taux d'intérêt diminuent, la



Les propriétés au design intérieur haut de gamme à Londres, au Royaume-Uni, telles que ce duplex de Clerkenwell, continuent de connaître la demande la plus forte.

confiance continuera de s'accroître », dit-il. « La hausse des prix devrait être modeste mais positive, avec une concurrence persistante concernant les logements de la plus haute qualité. Comme toujours, la qualité surpassera la quantité. »

Singapour, République de Singapour

Sa position de Mecque pour les ultra fortunés ainsi que sa monnaie forte continuent de renforcer la réputation de Singapour en tant que marché refuge, selon Nancy Tey, vice-présidente associée principale, List Sotheby's International Realty, Singapour.

« Les prix des biens non fonciers [condominiums et appartements] ont résisté tout au long de 2025, et certains actifs trophées de premier plan à Singapour ont atteint de nouveaux prix de référence », déclare Tey. « Les volumes de transactions ont été plus élevés en 2025 en raison de nombreux lancements de condominiums dans le centre-ville. »

Bien que les propriétés avec terrain soient très prisées, elles sont également en quantité limitée. Les biens qui se vendent le plus rapidement sont les résidences non foncières des districts 9, 10 et 11 ; les « propriétés de standing », qui sont des propriétés exclusives dans des zones

désignées avec de grands terrains ; les maisons individuelles offrant un potentiel de réaménagement ; les grands appartements avec trois ou quatre chambres et de l'intimité ; et les logements prêts à emménager avec des finitions de haute qualité, explique Tey. « La plupart de nos transactions concernent des acheteurs locaux qui sont des citoyens singapouriens ou des résidents permanents âgés de 40 à 60 ans, mais nous avons également constaté une augmentation notable du nombre de jeunes acheteurs dans la technologie et la finance, ainsi que de la richesse familiale de deuxième génération. » ▶



Située dans l'une des adresses les plus prestigieuses de Palm Beach, cette résidence à six chambres sur trois niveaux à Sydney, en Australie, allie harmonieusement élégance contemporaine et design durable.

«
JE M'ATTENDS À CE QUE LES PRIX
CONTINUENT D'AUGMENTER, MAIS
À UN RYTHME MODÉRÉ ET RÉGULIER.
»

HARRIET FRANCE, *conseillère en immobilier mondial principale,
Sydney Sotheby's International Realty*

Les acheteurs étrangers sont actifs sur le segment de l'ultra luxe, mais les achats sont limités par le droit de timbre supplémentaire élevé appliqué aux acheteurs étrangers et aux acheteurs de résidences secondaires. Pourtant, Tey affirme que les ultra fortunés de Chine, d'Indonésie et d'Inde, ainsi que les chefs d'entreprise internationaux disposant de bureaux de gestion de patrimoine à Singapour, continuent d'y acheter des biens résidentiels.

« Nos acheteurs préfèrent des emplacements de premier choix plutôt que des emplacements de luxe plus excentrés », ajoute Tey. « Ils donnent également la priorité à l'intimité, à l'habitabilité à long terme et à l'efficacité de l'agencement. » Tout au long de l'année 2026, Tey prévoit que Singapour conservera sa position de marché de préservation de la richesse à long terme plutôt que de marché spéculatif.

Sydney, Australie

Le marché du logement de luxe à Sydney a surclassé d'autres marchés immobiliers internationaux en 2025, avec des prix plus élevés, davantage de transactions et des mises en vente relativement limitées, selon Harriet France, conseillère en immobilier mondial principale, Sydney Sotheby's International Realty. Et elle prévoit la même chose en 2026.

« Je m'attends à ce que les prix continuent d'augmenter, mais à un rythme modéré et régulier plutôt qu'à une envolée, avec une demande toujours forte », déclare France, qui attribue cette tendance à une base solide d'acheteurs locaux à valeur nette élevée, d'acheteurs de biens plus petits et d'expatriés de retour, ainsi qu'à un intérêt international sélectif. « Nous disposons d'un stock très limité dans les emplacements de premier ordre, ce qui

soutient les prix et la concurrence pour des logements de qualité. »

À Sydney, la demande est la plus forte pour les hôtels particuliers en bord de mer, les domaines au bord du port, les maisons de plage haut de gamme, les appartements de luxe et les maisons de prestige situés dans les banlieues prisées de l'est et de la Basse-Côte-Nord, note France. Au-delà de la base locale d'acheteurs ou de ceux qui déménagent entre les États, les acheteurs internationaux et expatriés viennent généralement des États-Unis, du Royaume-Uni, de Nouvelle-Zélande, de Hong Kong, de Chine continentale et de Singapour. « Nous avons une forte présence d'acheteurs établis et d'âge mûr », explique-t-elle. « mais les plus jeunes acheteurs fortunés sont en hausse, et les acheteurs de bien plus petits sont également importants. »

La plus grande influence sur le marché de l'immobilier de luxe à Sydney cette année est la stabilité des taux d'intérêt, explique France. En outre, la rareté chronique de l'offre dans les emplacements de premier ordre, la résilience économique nationale et le faible taux de chômage augmentent les prix et la demande des acheteurs locaux. Bien que la réputation de Sydney en tant que havre pour le capital génère un flux de richesse mondial, les restrictions temporaires imposées aux acheteurs étrangers sur les logements existants réduisent une partie de la demande étrangère, explique-t-elle.

« Le marché est de plus en plus axé sur le mode de vie, le design et la pérennité, plutôt que sur le prestige, la taille ou le statut uniquement », déclare France. « Les acheteurs se concentrent sur l'emplacement, le faible entretien et l'habitabilité à long terme, ainsi que sur le mode de vie. » ■

Un nouveau développement axé sur la technologie de bien-être et la filtration de l'air haute performance, le 262 Fifth Avenue offre une vue panoramique sur New York depuis les sanctuaires en hauteur conçus de manière holistique.



ESSOR DES *millionnaires vieillissants*

Comment le secteur de la longévité et du bien-être réinvente l'immobilier de luxe

Les plus riches acheteurs au monde vieillissent, et ils construisent des logements adaptés à leur mode de vie. Alors que les populations mondiales vivent plus longtemps, le marché de l'immobilier de luxe subit une transformation fondamentale. « L'augmentation de l'espérance de vie, associée à la volonté des acheteurs fortunés de « vieillir chez eux », redéfinit tout, de la conception du logement au choix de l'emplacement, en passant par la façon dont les stocks circulent sur les marchés immobiliers de premier plan », déclare Tammy Fahmi, vice-présidente senior, service et stratégie mondiaux, Sotheby's International Realty.

Cet essor des millionnaires vieillissants, de plus en plus ancré dans l'économie de la longévité et du bien-être, crée de nouvelles opportunités ainsi que des défis pour l'immobilier de luxe. L'espérance de vie mondiale à la naissance a considérablement augmenté au cours du siècle dernier, passant d'environ 46 ans en 1950 à 73 ans en 2023, selon un rapport de novembre 2025 de Statista¹. D'ici 2100, la population du monde entier devrait vivre jusqu'à 82 ans en moyenne, l'Europe et l'Amérique du Nord affichant des espérances de vie encore plus élevées d'environ 90 ans.

« De nombreux acheteurs à la fin des années 50, 60 et 70 n'achètent pas un logement plus petit et n'emménagent pas dans des résidences pour seniors », déclare Anna Sherrill, conseillère en immobilier mondial principale, ONE Sotheby's International Realty à Miami, en Floride. « Au lieu de cela, ils achètent ou restent dans des logements leur permettant de bien vivre pendant très longtemps.

Ce sont des clients qui se concentrent fortement sur leur santé, leur longévité et leur qualité de vie. »

Économie axée sur la longévité

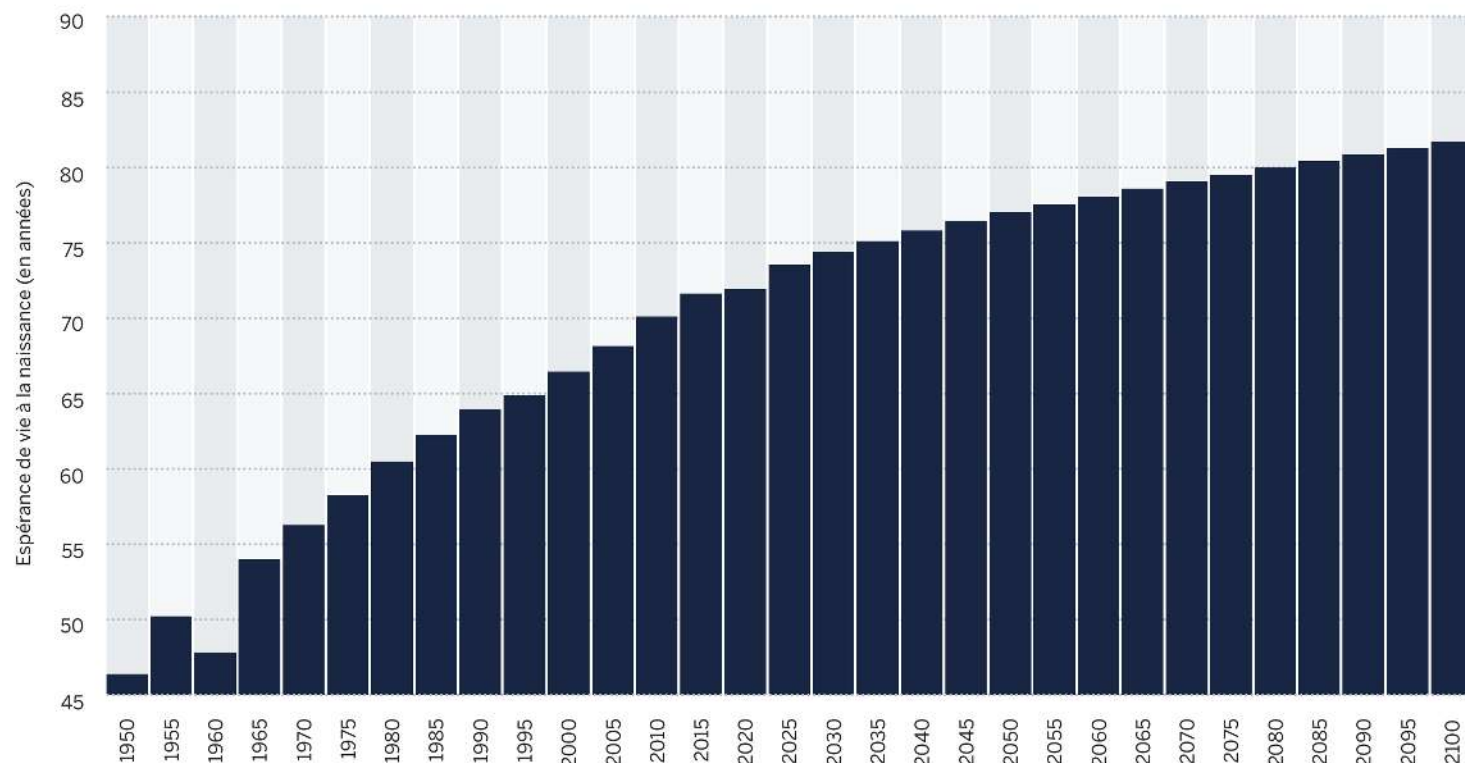
L'accent de plus en plus mis sur la longévité n'est pas seulement une tendance de mode de vie, c'est une force économique majeure qui continue de prendre de l'ampleur. UBS Global Wealth Management prévoit en mars 2025 que le marché mondial de la longévité, qui comprend les dépenses liées à la santé, au bien-être et au vieillissement, passera de 5 300 milliards USD en 2023 à 8 000 milliards USD d'ici 2030, reflétant de forts changements démographiques et de consommation vers des vies plus longues et plus saines².

Cette expansion reflète un changement macroéconomique plus large : à mesure que les populations vieillissent et que l'espérance de vie augmente, la demande augmente pour les services, les produits et les biens immobiliers qui contribuent à maintenir une meilleure qualité de vie jusque tard dans l'existence. La population mondiale de plus de 60 ans devrait doubler d'ici 2050, dépassant deux milliards de personnes, a rapporté UBS.

L'immobilier se trouve en plein sur la trajectoire de ces dépenses. Au sein de l'économie de la longévité au sens large, l'immobilier est devenu un segment en expansion rapide. « L'immobilier de bien-être a toujours été le secteur à la croissance la plus rapide de l'économie du bien-être, dépassant considérablement les projections et les

Espérance de vie mondiale

Source : « Espérance de vie mondiale à la naissance de 1950 à 2023, avec des projections jusqu'à 2100 », Statista, 28 novembre 2025



Construit à partir de matériaux locaux et durables qui se fondent harmonieusement dans la jungle et la mer, un havre de paix à Sian Ka'an, à Tulum, au Mexique, favorise la relaxation et le lien avec l'environnement naturel.

Photos : (cage précédente) Sotheby's International Realty - East Side Manhattan Brokerage ; Mexico Sotheby's International Realty.

tendances de croissance économique, et il a plus que doublé de taille en seulement cinq ans », affirment les auteurs d'un rapport de novembre 2025 du Global Wellness Institute, dirigé par Katherine Johnston, chercheuse associée principale³. D'ici 2029, le marché de ce type d'immobilier est estimé à plus de 1 114 milliards USD, selon le rapport.

Cette croissance souligne que les riches acheteurs de logements n'achètent pas des maisons uniquement pour des raisons esthétiques ou d'investissement. Beaucoup recherchent désormais des environnements qui soutiennent de manière proactive leur santé, leur résilience et leur bien-être général à long terme. L'une des conséquences concrètes de cette situation est une réduction de la rotation des logements dans l'immobilier de luxe haut de gamme.

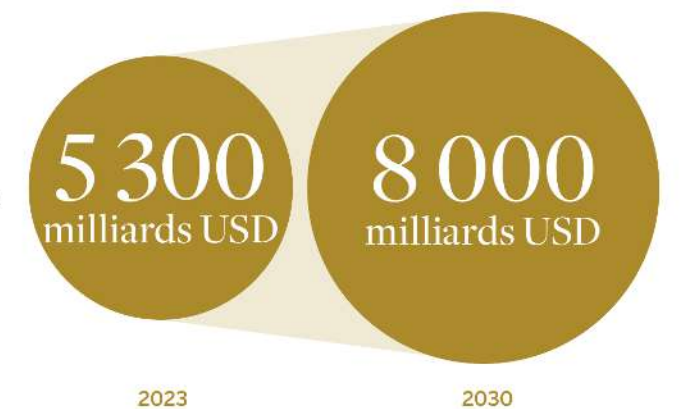
« L'acheteur d'aujourd'hui ultra fortuné pense sur plusieurs décennies, pas en quelques instants », déclare Nikki Field, conseillère en immobilier mondial principale, Sotheby's International Realty - East Side Manhattan Brokerage, qui a récemment lancé des ventes au 262 Fifth Avenue à New York—un nouveau développement axé sur les fonctionnalités de bien-être telles qu'un centre de remise en forme et une filtration d'air haute performance. « Ils investissent dans des résidences qui protègent leur temps, améliorent leur bien-être et restent pertinentes à travers les générations. »

L'hypothèse selon laquelle les propriétaires de biens immobiliers de luxe finiront par passer à des résidences

pour seniors de luxe ou à des communautés de retraités n'est plus certaine. Fahmi souligne que l'immobilier multigénérationnel est en hausse parmi les familles aisées, afin de s'adapter aux parents vieillissants ainsi que de construire un héritage. De plus en plus, de nombreux propriétaires plus âgés préfèrent surclasser ou rénover ▶

La croissance du marché mondial de la longévité

Source : « Trois raisons pour lesquelles il est désormais temps d'investir dans la longévité », UBS Global Wealth Management, 28 mars 2025



Les îles cycladiques telles que Mykonos, en Grèce, offrent un rythme de vie plus calme pour vieillir chez soi dans des propriétés telles que ce magnifique domaine orienté sud-ouest.



leurs logements actuels pour répondre à leurs besoins en vieillissant, plutôt que de déménager.

« Au sein de notre clientèle internationale, nous voyons clairement des acheteurs fortunés qui conservent des propriétés résidentielles beaucoup plus longtemps que prévu », déclare Despina Laou, directrice du bureau privé, Greece Sotheby's International Realty. « Les logements initialement acquis en tant que résidences secondaires sont de plus en plus utilisés comme bases semi-permanentes ou permanentes plus tard dans la vie. Ces personnes ont la flexibilité financière de vivre de manière indépendante dans plusieurs logements. Ce que nous observons à la place en Grèce est un choix délibéré de bien vieillir. »

Laou cite comme exemple un couple australien, tous deux âgés de 70 ans environ, qui a acquis un bien en Grèce d'une valeur d'environ 11,6 millions USD. « Le logement

a été choisi pour une vie de longue durée, avec plusieurs chambres pour accueillir des enfants, des petits-enfants et du personnel permanent », explique-t-elle. « Ils passent désormais l'hiver australien [de juin à août] en Grèce et mènent une vie alignée sur les longues saisons estivales. »

Concevoir pour vivre plus longtemps

Pour les acheteurs de logement qui prévoient de vieillir chez eux, les prestations de luxe traditionnelles, telles que des vues grandioses ou de vastes espaces de réception, sont désormais complétées par un design axé sur le bien-être.

« Les propriétaires aisés qui vivent plus longtemps donneront la priorité aux résidences qui prolongent la vie autonome, avec des aménagements de prévention des chutes, un éclairage circadien, des systèmes de qualité de l'air et de l'eau, et de télésanté intégrée », déclare Fahmi. « Les propriétés qui intègrent un design adapté à l'âge, associé à une technologie de bien-être sophistiquée, se négocieront à un prix supérieur à celui d'actifs trophées comparables qui n'en disposent pas. Les logements dotés de suites au rez-de-chaussée, de gaines d'ascenseur, de surfaces antidérapantes, d'une surveillance intelligente, de quartiers pour le personnel et de suites bien-être seront très prisées. »

Près de 40 % des professionnels de l'immobilier cités dans l'enquête de milieu d'année 2026 auprès des agents de Sotheby's International Realty affirment que le

Les acheteurs de logements cherchent à vieillir chez eux

Source : Enquête 2026 Mid-Year auprès des agents de Sotheby's International Realty

38 %

des professionnels de l'immobilier spécialisés dans des biens de plus de 10 millions USD affirment que vieillir chez soi est une préoccupation croissante pour les acheteurs de logements

maintien à domicile est une préoccupation croissante parmi les acheteurs de logement, et qu'ils recherchent de plus en plus des caractéristiques de bien-être intégrées, telles que :

- ▶ **Des éléments de conception universelle** qui garantissent l'accessibilité à mesure que la mobilité évolue au fil du temps, notamment une préférence pour les résidences de plain-pied et les salles de bains sans seuil.
- ▶ **Un contact direct avec l'extérieur**, comme les sentiers de randonnée ou de marche sur place, encourageant l'exercice régulier et donnant la priorité à l'intimité et aux environnements calmes, en particulier les vues sur l'eau.
- ▶ **L'optimisation de la qualité de l'air et de l'eau**, y compris des systèmes de filtration avancés.
- ▶ **Des équipements de type spa**, notamment sauna, hammam, bassins froids, luminothérapie rouge, salles de massage et salles de sport entièrement équipées.
- ▶ **Une technologie intégrée et du personnel** pour soutenir le suivi de la santé, l'assistance à la mobilité et les appareils de maison connectée.
- ▶ **Des options de restauration saines**, telles que des bars à jus et l'accès à des chefs privés, en mettant l'accent sur les produits biologiques et les options à base de plantes.

Ces caractéristiques améliorent non seulement la qualité de vie, mais soutiennent également les objectifs de longévité, faisant d'un logement non seulement un lieu où vivre, mais aussi où s'épanouir en paix.

« Les promoteurs répondent aux demandes des acheteurs en associant un design adapté à l'âge à l'accès aux services cliniques et à la mobilité urbaine », explique Fahmi. « Les résidences de marque seront de plus en plus demandées : les collaborations dans les secteurs de l'hôtellerie, de la mode et de l'automobile indiquent la direction du marché de l'immobilier de luxe vers des modes de vie riches en services. Les logements deviennent des centres de soins, de connexion et de continuité, où le luxe se définit également par l'adaptabilité, le bien-être et la communauté. »

Communautés bien-être

Au-delà des logements individuels, les communautés construites autour de la longévité gagnent du terrain, et elles diffèrent des logements traditionnels pour personnes âgées à bien des égards. Les enclaves résidentielles haut de gamme en Floride, au Mexique et dans d'autres régions côtières intègrent de plus en plus des professionnels de santé sur place, des programmes de bien-être et des

installations de soins préventifs, reflétant les modèles hôteliers, mais conçus pour une résidence permanente.

« De nombreux clients recherchent des logements près de l'océan ou directement sur l'eau, en mettant l'accent sur la lumière naturelle, la possibilité de se déplacer à pied et un mode de vie globalement sain », explique Sherrill. « J'ai récemment conclu l'achat d'une résidence à l'Estates at Acqualina à Sunny Isles Beach, en Floride, où les équipements étaient une raison principale de l'achat. De nombreux bâtiments de luxe plus récents donnent désormais davantage l'impression de vivre dans un complexe hôtelier. En outre, j'ai représenté des acheteurs aux St. Regis Residences de Miami, en Floride, qui offrent plus de 4 645 mètres carrés d'aménagements de type spa, notamment des bassins de plongeon à froid, des saunas, une salle de spa salée et un centre de remise en forme ultramoderne avec entraîneurs privés, yoga, Pilates et spinning. « Ce niveau de bien-être devient la norme dans les constructions plus récentes. »

Ces communautés attirent les acheteurs à la recherche à la fois d'un mode de vie luxueux et de longévité. Selon Giovana Saldivar, conseillère en immobilier mondial principale chez Riviera Maya Sotheby's International Realty au Mexique, ces développements reflètent une reconnaissance stratégique du fait que les acheteurs fortunés considèrent de plus en plus leurs logements et leurs communautés comme de principaux atouts de bien-être.

« Il y a une recherche consciente de paix, de silence et de connexion avec l'environnement, plutôt qu'une vie sociale ou urbaine active », explique Saldivar. « Pour cette raison, les villas situées dans la réserve de biosphère de Sian Ka'an à Quintana Roo, au Mexique, suscitent un intérêt très fort pour ce profil d'acheteur. Ce type de propriété leur offre exactement ce qu'ils recherchent : un cadre naturel protégé, des vues, une intimité absolue et un haut niveau de sécurité. »

Les clients de Saldivar concentrent leurs décisions d'achat sur deux facteurs clés : la sécurité et la tranquillité. « Dans le contexte de la Riviera Maya, au Mexique, ces valeurs se traduisent presque immédiatement et incontestablement par Sian Ka'an, une destination qui représente le bien-être, le prestige et une qualité de vie conçue à long terme », dit-elle.

Leçons des zones bleues

La recherche dans les régions où la longévité est la norme, communément appelées « zones bleues », fournit des informations supplémentaires sur le sujet. Le terme a été inventé pour la première fois en 2005 par l'explorateur du National Geographic Dan Buettner pour décrire des régions présentant des concentrations supérieures à la moyenne de personnes vivant jusqu'à 100 ans et présentant souvent des taux de maladies chroniques plus faibles qu'ailleurs⁴. Comme l'a indiqué la National Library of Medicine en 2016, les cinq zones bleues d'origine sont Ikaria, en Grèce ; Okinawa, au Japon ; la Sardaigne, en Italie ; Loma Linda, en Californie ; et la péninsule de Nicoya, au Costa Rica⁵. Ces endroits sont systématiquement cités comme des ▶



LES LOGEMENTS DEVIENNENT DES CENTRES DE SOINS, DE CONNEXION ET DE CONTINUITÉ, OÙ LE LUXE SE DÉFINIT ÉGALEMENT PAR L'ADAPTABILITÉ, LE BIEN-ÊTRE ET LA COMMUNAUTÉ.



TAMMY FAHMI, *vice-présidente principale, service et stratégie mondiaux, Sotheby's International Realty*

exemples de longévité et de qualité de vie exceptionnelles.

Ces régions partagent une variété de caractéristiques qui se reflètent de plus en plus dans les préférences immobilières de luxe : un accent sur l'accessibilité à pied, le lien social, l'accès à la nature, un système alimentaire local nutritif et un design axé sur la communauté. Les acheteurs fortunés prêtent attention.

« De plus en plus de clients nous contactent avec des critères de longévité clairs : une activité extérieure, un lien social, une utilisation tout au long de l'année et un accès aux soins de santé, positionnant la Grèce comme un pays où les gens choisissent de vivre plus longtemps et mieux », explique Laou. « Un exemple notable est un couple suisse au début des années 60 qui a acquis un grand domaine à Porto Heli avec l'intention explicite de créer une base à long terme axée sur le bien-être et la longévité. Des motivations similaires sont de plus en plus observées à Paros et dans d'autres îles cycladiques plus calmes. »

Au Costa Rica, les professionnels de l'immobilier font face à des désirs similaires. « Dans la péninsule de Nicoya, des communautés telles que Nosara, Santa Teresa et Mal País sont devenues des aimants naturels pour les acquéreurs soucieux de la longévité », déclare Elena Araya Callís, directrice nationale, Costa Rica Sotheby's International Realty. « Ce qui les attire n'est pas un spectacle, mais un rythme : un mode de vie qui semble ancré, durable et profondément humain. »

CalaSol, une nouvelle enclave résidentielle située directement dans la zone bleue, est un exemple convaincant de cette approche, explique-t-elle. « Situé à Playa Gringo, Guanacaste, CalaSol reflète une nouvelle génération de développement de luxe, qui accorde de l'importance à la permanence plutôt qu'au rythme et à la gestion plutôt qu'à l'échelle », explique Callís. « Avec seulement 32 terrains spectaculaires avec vue sur l'océan et une proximité directe avec le littoral protégé, le projet donne la priorité à l'intemporalité plutôt qu'au volume et à l'héritage plutôt qu'au rendement. Pour ses résidents, CalaSol n'est pas considéré comme un investissement immobilier spéculatif. Il s'agit d'une décision en faveur d'un mode de vie

multigénérationnel. Ce qui est acquis, ce n'est pas seulement la terre ou l'architecture, mais la continuité, l'assurance que le paysage, la vue et l'expérience du lieu perdureront. »

Un site à Queenstown, en Nouvelle-Zélande, a le même attrait pour ceux qui recherchent le luxe et la longévité, explique Fahmi. « Il y a un nouveau développement passionnant sur l'île du Sud, Te Taumata | Lakeview, représenté par New Zealand Sotheby's International Realty, où convergent la culture, la santé, le bien-être et la créativité », explique-t-elle. « En raison de son emplacement parmi les rivières et les ruisseaux locaux, le centre d'équipements central du développement, Te Huika, est l'endroit où la communauté peut se réunir. Il dispose également d'un centre de remise en forme de classe mondiale, d'un spa, d'un centre de bien-être, d'un hôtel-boutique, d'un espace de coworking et d'une gamme d'options de restauration et de vente au détail. La galerie d'art est un élément remarquable, présentant des œuvres d'artistes internationaux et néo-zélandais de renom et accueillant des expositions, des ateliers et des événements culturels. De tels projets mettent l'accent sur la longévité. »

Évolution des tendances en matière de santé et de logement

Alors que la longévité continue de passer d'une tendance de niche à un moteur économique et de mode de vie déterminant, l'immobilier de luxe se trouve à une intersection convaincante entre santé et logement. En fin de compte, l'essor des millionnaires vieillissants est en train de remodeler le marché de l'immobilier : les acheteurs de logements fortunés ne suivent pas les anciens manuels de retraite, mais en créent de nouveaux. Ils construisent et achètent des propriétés qui soutiennent une durée de vie prolongée, un bien-être approfondi et des expériences de vie plus riches. « En cette période de longévité, l'immobilier de luxe ne se limite plus à votre lieu de résidence, mais à la qualité et à la durée pendant lesquelles vous pouvez y vivre », explique Fahmi. ■

Préparer l'avenir pour les jeunes acheteurs

La conversation sur la longévité dans l'immobilier de luxe ne se déroule pas seulement chez les acheteurs plus âgés ; elle commence des décennies avant que vous ne puissiez l'imaginer. Les professionnels de l'immobilier de luxe sur les principaux marchés mondiaux signalent un changement démographique notable parmi les acheteurs, à savoir une augmentation des acheteurs situés dans la trentaine et la quarantaine. Alors que la propriété ultra luxueuse était autrefois dominée par des acheteurs plus âgés ayant hérité d'une fortune, le marché immobilier d'aujourd'hui reflète l'influence croissante de jeunes personnes ultra fortunées.

D'après l'enquête 2026 Mid-Year auprès des agents de Sotheby's International Realty, la plus forte hausse du nombre d'acheteurs de maisons concernait la génération Y (celle née entre 1981 et 1996), avec 55 % des personnes interrogées du monde entier ayant constaté une augmentation du nombre d'acheteurs de maisons de cette génération sur leurs marchés immobiliers, en particulier ceux qui

négoient des propriétés d'une valeur de 5 millions USD ou plus. « C'est incroyable de voir combien d'acheteurs dans leurs 30 et 40 ans achètent des propriétés dans la fourchette de 7 à 25 millions USD », déclare Anna Sherrill, conseillère en immobilier mondiale principale, ONE Sotheby's International Realty à Miami, en Floride. « Certains ont hérité d'une fortune, tandis que d'autres sont des entrepreneurs dans la tech, la finance, les cryptomonnaies ou d'autres entreprises qu'ils ont créées jeunes. » D'autres représentent la prochaine génération de richesse familiale, bénéficiant de transferts intergénérationnels qui se produisent plus tôt et en quantités plus importantes, ajoute-t-elle.

« Ce qui est intéressant, c'est que de nombreux jeunes acheteurs sont déjà très focalisés sur la santé, la longévité et l'anti-vieillesse », poursuit Sherrill. Dans un rapport de mars 2025, UBS note que les changements démographiques, l'augmentation de l'espérance de vie et l'accélération du transfert de richesse entre les générations sont des facteurs clés de l'évolution du comportement des acheteurs de logements⁶. Les foyers aisés prévoient des vies plus longues et plus saines et entrent sur le marché de l'immobilier de luxe,

non pas en tant que consolidateurs en fin de carrière, mais en tant que planificateurs de style de vie à long terme.

« Bien que les acheteurs plus âgés aient tendance à privilégier la continuité, le confort et l'accès aux soins de santé, les plus jeunes se concentrent sur la flexibilité et les performances, à la fois axées sur le mode de vie et sur l'investissement. Pourtant, la convergence est indéniable », déclare Elena Araya Callís, responsable pays, Costa Rica Sotheby's International Realty.

Contrairement aux acheteurs plus âgés qui peuvent rénover des propriétés plus tard afin d'y vieillir, les plus jeunes acheteurs recherchent de plus en plus des logements « préparés pour l'avenir » dès le début, c'est-à-dire conçus pour soutenir leur bien-être au fil des décennies.

« Ils souhaitent des équipements de bien-être de haut niveau, un design de qualité, de l'intimité et un mode de vie clé en main », explique Sherrill. « Par rapport aux acheteurs plus âgés, ils ont tendance à être plus mondiaux, plus axés sur le design et moins disposés à faire des compromis. Ils achètent en gardant à l'esprit un mode de vie à long terme, même s'ils ne prévoient pas de vivre à plein temps dans ce logement immédiatement. » ■



Les jeunes acheteurs de logements de luxe recherchent de plus en plus un design soigné et un mode de vie clé en main avec des propriétés telles qu'une maison avec vue sur l'océan dans un condominium résidentiel à Trancoso, au Brésil.

Photo: Antonio Soto.

Villes RÉSILIENTES

Quatre destinations urbaines où les investissements immobiliers ont une valeur durable

Un logement de cinq chambres à Hollywood Hills West à Los Angeles, en Californie, offre une vue dégagée, de la ligne d'horizon de la ville à l'océan Pacifique.

Doté de hauts plafonds et de parquets de Versailles, ce condominium en pierre calcaire convoité sur Park Avenue, Manhattan, offre une vue panoramique sur Central Park.



Plus de 4 milliards de personnes, soit 45 % de la population mondiale, vivent désormais en ville, selon un rapport publié par les Nations Unies en novembre 2025, et ce nombre devrait continuer à augmenter jusqu'en 2050¹. La richesse que les villes génèrent augmente aussi. Seulement 1 000 villes produisent près de 60 % du PIB mondial, selon le rapport Global Cities Index d'Oxford Economics, publié en mai 2025². Pour les acheteurs immobiliers, cette concentration de capital et de talent est ce qui rend l'immobilier urbain particulièrement résilient. Mais toutes les villes ne sont pas construites de la même manière.

L'indice de résilience mondiale des villes (Global Cities Resilience Index) de Kearney, publié en octobre 2025, met en évidence ce qui sépare les marchés immobiliers qui se rétablissent et apprécient de ceux qui ne le font pas : une gouvernance institutionnelle efficace, des finances durables et des environnements commerciaux, une innovation technologique, un capital social et une intégration dans les réseaux mondiaux³.

Voici ce à quoi ressemble la résilience dans les villes où les acheteurs de logements continuent de revenir, ce que chacun de leurs marchés immobiliers offre actuellement, et les éléments qui font que ces centres urbains affichent en particulier une remarquable capacité à durer, malgré divers obstacles.

Le pouvoir des villes

Source : « Global Cities Index 2025 : Exploration des forces et des faiblesses des 1 000 plus grandes économies urbaines au monde », Oxford Economics, mai 2025 ; « World Urbanization Prospects 2025 », Nations Unies, 18 novembre 2025



Photos : (page précédente) Sotheby's International Realty - Beverly Hills Brokerage ; Studio Yale Wagner.

« PARIER CONTRE LA VILLE DE NEW YORK N'EST JAMAIS UNE BONNE IDÉE. »

WENDY ARRIZ, conseillère en immobilier mondial principale chez Sotheby's International Realty - East Side Manhattan Brokerage

New York, New York

« Parier contre New York, ce n'est jamais une bonne idée », déclare Wendy Arriz, conseillère en immobilier mondial principale, Sotheby's International Realty - East Side Manhattan Brokerage. « Cette ville possède un esprit unique, inégalable. »

Au cours des 25 dernières années, New York a survécu à une attaque terroriste, à une crise financière mondiale qui a commencé à Wall Street et à une pandémie qui a entraîné une hausse du travail à distance et hybride, remodelant le paysage de l'immobilier commercial dans toute la ville, et poussant de nombreux résidents vers des lieux moins denses où le coût de la vie est plus faible. Malgré cette histoire pas si lointaine, New York se développe, avec une augmentation de 4 % des ventes d'une année à l'autre au 1^{er} trimestre 2026, générant 6,2 milliards USD de ventes totales, selon les données du marché immobilier publiées en avril 2026 par Sotheby's International Realty - New York City Brokerages⁴.

« Il y a un nombre infini de personnes passionnées par New York », explique Arriz, qui est basée dans l'Upper East Side. « C'est de là que vient toute cette énergie : en raison du monde des affaires et d'une création artistique inégalée, une population vraiment dynamique habite ici. Pour ceux que cela intéresse et passionne, il n'y a pas d'autre ville qui puisse rivaliser. » L'activité de vente de logements a augmenté depuis 2019, selon Arriz. Cependant, malgré des offres impressionnantes pour des résidences ultra-luxueuses, les prix globaux sont restés relativement stables au cours de la dernière décennie.

« New York est sous-estimée. Les prix sont restés inchangés depuis un moment et le reste du pays a connu une forte appréciation que nous n'avons pas vue », explique-t-elle. Par exemple, le prix médian d'une résidence à Manhattan en 2016 était de 1,15 million USD, a rapporté le New York Times en janvier 2016⁵, tandis que près d'une décennie plus tard, en 2025, il était de 1,28 million USD, selon les données de Sotheby's International Realty - New York City Brokerages⁶. « À un moment donné, nous allons probablement voir une plus forte appréciation », poursuit Arriz. « donc je pense qu'il y a un vrai intérêt à investir dans l'immobilier new-yorkais en ce moment. »

Les acheteurs recherchent des appartements « prêts

à emménager ou presque », bien qu'ils soient prêts à effectuer un « petit rafraîchissement » d'un logement, comme changer les plans de travail ou rénover une salle de bains, ajoute Arriz. Cependant, un acheteur axé sur la valeur peut choisir de faire les travaux après l'achat, car il peut obtenir un bon retour sur investissement (RSI).

Le marché immobilier de New York, comme beaucoup d'autres, est également porté par un manque de stock. L'année dernière, les responsables municipaux ont ouvert la voie à la construction de dizaines de milliers de nouveaux logements, dont beaucoup à des prix abordables, à Manhattan et dans le Queens, ce qui allégera la pression sur d'autres zones du marché immobilier. Récemment, Arriz a remarqué une résurgence des acheteurs du luxe qui s'installent dans les coopératives de Fifth ou Park Avenue pour un accès aux écoles, à des rues plus vastes et à un sentiment d'appartenance à un quartier plus fort. D'autres acheteurs paieront un supplément pour un programme neuf et seront moins sensibles au quartier dans lequel ils vivent, préférant « suivre le produit », explique Arriz.

Cela comprend les zones périphériques de Manhattan sur First, Second ou Third Avenue ; Long Island City ; le Queens ou le quartier financier et Battery Park City, qui ne sont pas traditionnellement des zones résidentielles, mais ont connu une hausse de 20 % des ventes en 2025, selon les données de Sotheby's International Realty. « Contrairement aux générations précédentes, ils ne semblent pas autant rechigner à y vivre », dit-elle. Le développement du réseau de métro de la ville jusqu'à Second Avenue, dans l'Upper East Side, en 2017, a sans aucun doute facilité les choses pour certains, ajoute Arriz.

Pendant ce temps, les gros titres concernant une proposition de taxe sur les résidences secondaires à New York d'une valeur de 5 millions USD ou plus⁷ ont incité le marché de l'immobilier de luxe à marquer une pause. « Beaucoup attendent de voir comment se déroule cette proposition », explique Arriz. « Ce n'est pas la première fois que les professionnels de l'immobilier doivent composer avec un changement significatif sur le marché. » Elle ne voit pas non plus de signes de ralentissement du marché immobilier, en particulier avec Wall Street qui se porte si bien. « À l'exception d'une situation imprévue, nous prévoyons que le reste de 2026 sera une année solide », dit-elle. ►



IL RÈGNE À LOS ANGELES UN ESPRIT DE LIBERTÉ ULTIME QUE VOUS NE VOULEZ PAS ABANDONNER. C'EST POURQUOI CETTE VILLE NE CESSE DE REBONDIR.



ERNIE CARSWELL, conseiller en immobilier mondial principal, Sotheby's International Realty - Beverly Hills Brokerage

Los Angeles, Californie

La beauté naturelle et le climat chaud sont deux des plus grandes attractions de la vie à Los Angeles, selon Ernie Carswell, conseiller en immobilier mondial principal, Sotheby's International Realty - Beverly Hills Brokerage.

« Nous vivons tellement bien ici », dit-il. « Nous disons constamment à quel point nous sommes bénis par la météo ou la beauté du cadre, des montagnes jusqu'à l'océan. Nous aimons vraiment cela et nous ne voulons pas nous en passer. »

Tout le monde n'est pas d'accord, reconnaît Carswell, car il y a eu des départs de personnes ultra fortunées de Californie vers des États sans impôt sur le revenu comme le Texas et la Floride. Néanmoins, les prix des logements restent « bien supérieurs aux niveaux de 2019, malgré le ralentissement connu depuis 2024 », dit-il.

Cela est dû à deux bouleversements sur le marché immobilier local, remarque Carswell. La première impliquait l'ajout de la « mansion tax », ou loi United to House LA (mesure ULA), qui est entrée en vigueur en avril 2023. Il ajoute une taxe de 4 % pour les propriétés dont le prix est de 5,3 millions USD ou plus et une surtaxe de 5,5 % pour les propriétés cédées pour 10,6 millions USD ou plus, selon le Bureau des finances de la ville⁹. « Il a doublé le coût de la vente d'un logement si vous possédez une propriété de luxe », explique-t-il.

La ville a ensuite été dévastée par des incendies majeurs en janvier 2025. Environ 17 000 logements dans les quartiers d'Altadena et de Pacific Palisades ont été détruits, selon un rapport de janvier 2026 de la Climate School de l'université Columbia⁹. La reprise a été plus rapide dans le secteur plus aisé de Pacific Palisades, tandis qu'Altadena est encore sous le choc et la reprise a été lente, explique Carswell.

En outre, les incendies au cours de la dernière décennie ont également augmenté les coûts d'assurance dans les régions les plus exposées. Le propriétaire d'un

logement à quatre chambres à Brentwood, voisin de Pacific Palisades, pourrait désormais payer 120 000 USD par an en assurance, contre environ 20 000 USD il y a une décennie. Brentwood a également vu les prix des maisons augmenter de plus de 50 % au cours de l'année passée, car de nombreuses familles déplacées cherchent à rester sur place, note-t-il.

Mais les options de logement en ville sont très variées. « Los Angeles est un patchwork de valeurs, de styles, de topographie et même de risques d'incendie », explique Carswell. « Il y a beaucoup à prendre en compte. »

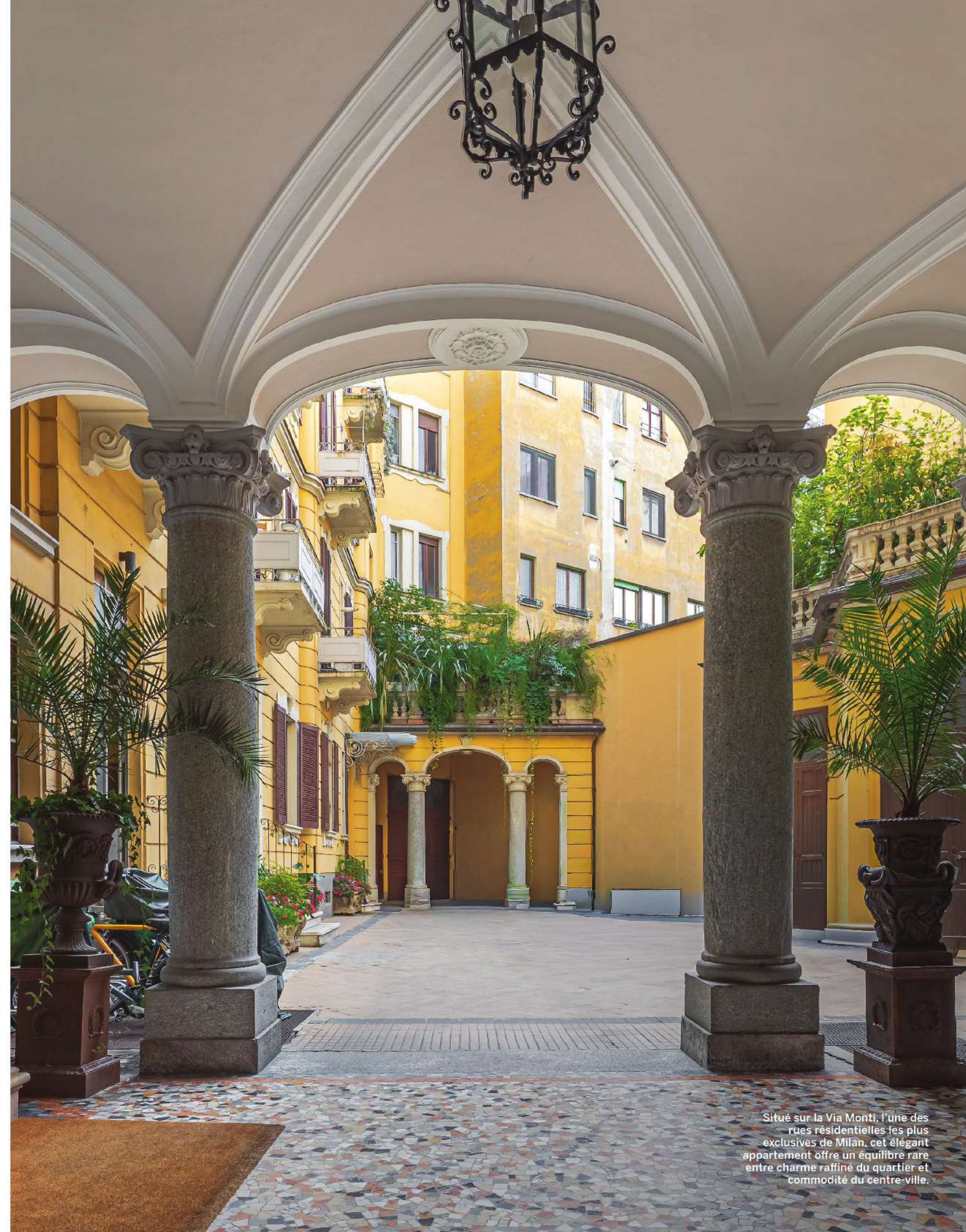
Dans la région métropolitaine de Los Angeles, les prix ont augmenté de 0,4 % en mars 2026 par rapport à la même période l'année précédente, selon les données publiées par l'Association californienne des agents immobiliers en avril 2026¹⁰. La valeur des logements continue de grimper, les investisseurs immobiliers gagnant de l'argent malgré des taxes ou frais supplémentaires. La Californie possède également l'une des économies les plus solides au monde, se classant au quatrième rang selon les données publiées par le Fonds monétaire international et le Bureau d'analyse économique des États-Unis en avril 2025¹¹.

Les habitants restent à Los Angeles pour des motifs moins concrets. « À Los Angeles, il règne un esprit de liberté ultime. Et une fois que vous en êtes imprégné, vous ne voulez pas l'abandonner », dit Carswell. « Voilà pourquoi cette ville ne cesse de rebondir. »

Milan, Italie

Depuis longtemps pôle d'affaires et industriel, ainsi que capitale financière et économique de l'Italie, la transition de Milan vers une ville mondiale s'est accélérée au cours des deux dernières décennies. À partir de 2005, les voies ferrées abandonnées depuis longtemps à Porta Nuova ont été redéveloppées en un quartier d'affaires animé axé sur la finance, la mode et les médias. La ville a commencé à attirer l'attention internationale, d'abord lors de ►

Photo: Italy Sotheby's International Realty.



Situé sur la Via Monti, l'une des rues résidentielles les plus exclusives de Milan, cet élégant appartement offre un équilibre rare entre charme raffiné du quartier et commodité du centre-ville.

l'Expo 2015, et plus récemment en tant qu'hôte des Jeux d'hiver 2026, selon un rapport de février 2026 d'AP News¹². De nombreuses entreprises italiennes et internationales, de Prada et Versace aux entreprises bancaires et énergétiques, y ont désormais leur siège, attirant des acheteurs internationaux sophistiqués.

L'impôt forfaitaire italien, qui plafonne l'impôt sur le revenu étranger pour les propriétaires à 300 000 € (351 000 USD) par an, a attiré de nouveaux acheteurs immobiliers à Milan, selon Diletta Giorgolo, conseillère en immobilier mondial, Italy Sotheby's International Realty. D'autres souhaitent profiter du programme de résidence par investissement en Italie, qui commence à 250 000 € (292 000 USD) selon le ministère des Entreprises du pays, et permet aux bénéficiaires de voyager librement en Europe¹³.

« Cela a attiré beaucoup d'individus ultra fortunés », déclare Giorgolo. « Davantage de personnes venaient en Italie non seulement pour leur résidence, mais aussi pour leur régime fiscal. Nous avons toujours été habitués aux acheteurs internationaux, mais ils venaient pour des logements secondaires. La grande différence, c'est qu'aujourd'hui beaucoup achètent des résidences principales. »

Milan occupe la 11^e place dans le classement des villes comptant le plus de millionnaires, selon un rapport d'avril 2025 des conseillers en patrimoine mondiaux Henley & Partners¹⁴. Les gens viennent en ville depuis le Royaume-Uni, les États-Unis, le Canada et même la France, où les taxes sont élevées, explique-t-elle.

L'impôt forfaitaire est particulièrement attrayant pour les familles vivant au Royaume-Uni qui bénéficiaient auparavant du régime fiscal non domicilié de ce pays qui exemptait les ressortissants étrangers aisés de payer des impôts sur leurs investissements à l'étranger. Depuis la fin de ce programme l'an dernier, la popularité de Milan n'a fait qu'augmenter, et c'est désormais l'une des destinations urbaines les plus prisées du pays par les acheteurs étrangers, selon Giorgolo.

Les écoles de Milan attirent les familles en ville, tandis que les entrepreneurs sont attirés par son climat d'affaires et son emplacement, ajoute-t-elle. Milan est « au centre de l'Europe », note Giorgolo. « Vous pouvez voyager rapidement vers l'Autriche, la France, la Suisse, l'Allemagne, elle présente donc de nombreux avantages. »

Les villas avec jardins et penthouses comptent parmi les types de biens les plus convoités, selon Giorgolo. De nombreux acheteurs recherchent des résidences aux façades historiques, qui ont été entièrement rénovées pour laisser place à des intérieurs ultramodernes, explique-t-elle.

Les actifs résidentiels à Milan connaissent une croissance constante, avec « une hausse de valeur d'environ 3 % à 4 % ». Certains ont connu une hausse de 7 %, mais il s'agit d'une croissance continue et régulière », dit-elle. Cependant, Milan reste relativement abordable. « Par rapport à d'autres grandes capitales, et malgré des prix au mètre carré très élevés en ce moment, Milan reste abordable par rapport aux autres villes », note Giorgolo, ajoutant que le coût général de la vie en ville est également

raisonnable. « Les universités coûtent moins cher, tout comme les restaurants. »

L'offre à Milan, comme dans tant d'autres destinations résidentielles de luxe, est extrêmement limitée. C'est particulièrement vrai pour les logements prêts à emménager, qui sont rares et se vendent très rapidement, ajoute-t-elle. De plus, les Italiens sont très fiers de leur maison, avec environ 80 % des résidents qui possèdent leur propre logement. Ces résidents ne déménagent pas souvent, mais considèrent plutôt les logements « comme faisant partie de leur famille et de leur patrimoine ».

Mais lorsque les familles sont prêtes à vendre, les biens trophées à Milan et dans toute l'Italie partent très rapidement, selon Giorgolo. Les prix des biens les plus prisés peuvent monter jusqu'à 30 millions d'euros (35 millions USD).

Milan continue d'attirer les acheteurs d'élite en raison de son moteur économique, ainsi que du mode de vie qu'elle offre et de l'environnement fiscal favorable. « Elle reste une capitale de taille humaine », dit Giorgolo. « Elle offre également une proximité avec beaucoup d'autres lieux importants, des écoles internationales, et des prix continuant d'augmenter à un très bon rythme. »

Hong Kong, Chine

Après des années d'excédent d'offres, Hong Kong rebondit, selon Teresa Chan, directrice du développement commercial, List Sotheby's International Realty, Hong Kong. « Le total des transactions a atteint environ 62 000 appartements en 2025, soit une hausse de 17 % par rapport à 2024, les ventes principales [de logements] représentant 33 % », explique-t-elle, en notant que les prix globaux des maisons ont augmenté de 1,13 % d'une année à l'autre en octobre 2025. « L'offre reste élevée, avec 27 000 appartements invendus et 20 000 nouvelles livraisons prévues en 2026. »

La pandémie a été difficile pour Hong Kong, avec des restrictions et une incertitude économique ralentissant le marché immobilier de la ville jusqu'à récemment. Les prix des logements en ville ont augmenté de 3,3 % en 2025, la première hausse depuis 2021, a rapporté Reuters, citant les données gouvernementales¹⁵. « Du côté des ventes, l'activité a continué à s'améliorer depuis mars 2026. « Les volumes de transactions se redressent progressivement, menés par le marché principal, soutenus par la stabilisation des taux d'intérêt et le climat plus optimiste après le Nouvel An chinois », explique Mme Chan. « Les acheteurs de logements restent sélectifs et soucieux des prix, mais la liquidité s'est nettement améliorée lorsque les tarifs sont réalistes. »

En outre, l'incertitude mondiale a renforcé la position de Hong Kong en tant que valeur refuge relativement sûre pour certains ultra fortunés, note Chan. « Nous constatons un intérêt croissant de la part des acheteurs régionaux et des familles réévaluant l'exposition géographique, Hong Kong étant considérée comme une base stable à la fois pour la préservation du capital et une résidence à long terme. »



L'ADHÉSION DE LA VILLE À UN SYSTÈME JURIDIQUE INDÉPENDANT DE « COMMON LAW » FOURNIT UNE BASE FIABLE POUR L'INVESTISSEMENT, TANDIS QUE SON RÉGIME FISCAL SIMPLE ET CONCURRENTIEL AMÉLIORE LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE.



TERESA CHAN, directrice du développement commercial, List Sotheby's International Realty, Hong Kong

Les résidents de la Chine continentale représentent jusqu'à 30 % des acheteurs de logements à Hong Kong, ajoute-t-elle, avec des ultra fortunés provenant des secteurs technologiques et des investisseurs immobiliers de retour de l'étranger qui manifestent également leur intérêt. Les appartements et condominiums de luxe tout neufs dans des zones telles que The Peak et Mid-Levels sont le type de résidence le plus en vogue, les bâtiments plus anciens ne se vendant à un prix plus élevé que s'ils ont été rénovés, explique Mme Chan.

À plus long terme, les investisseurs immobiliers peuvent s'attendre à un bénéfice intéressant, selon Chan. « Les prix devraient augmenter de 3 % à 5 % en 2026 », explique-t-elle, ajoutant que les résidences de luxe pourraient connaître une hausse de valeur allant jusqu'à 5 %. « Le retour sur investissement dépend de la période de détention. Le long terme est positif en raison de la reprise, mais le court terme peut être volatil. »

Un avantage : Hong Kong a supprimé toutes les taxes supplémentaires pour les acheteurs de biens résidentiels début 2024, y compris le droit de timbre de l'acheteur et le droit de timbre spécial, ajoute-t-elle.

Tous les acheteurs, résidents permanents ou non, sont désormais soumis au même droit de timbre standard, dont les taux sont progressifs selon la valeur du bien. Le taux maximal est de 4,25 % pour les biens d'une valeur égale ou supérieure à 21,74 millions dollars HK (2,8 millions USD), explique Mme Chan.

Elle note également que Hong Kong offre une résidence liée aux investissements pour ceux qui effectuent un investissement de 30 millions de dollars HK (3,85 millions USD) dans la ville, y compris dans l'immobilier, via le New Capital Investment Entrant Scheme¹⁶. Ce programme a été relancé en mars 2024

pour aider à attirer des acheteurs, la ville élargissant les investissements éligibles et poussant à établir des bureaux de gestion de patrimoine avec des concessions fiscales. « Tout est conçu pour stimuler le marché de l'immobilier de luxe de la ville et le statut de place financière », explique Mme Chan.

La stabilité institutionnelle, un emplacement économique stratégique et une qualité de vie élevée sont les principaux attraits pour les acheteurs, ajoute-t-elle. « L'adhésion de la ville à un système juridique indépendant de « common law » fournit une base fiable pour l'investissement, tandis que son régime fiscal simple et concurrentiel améliore la préservation du patrimoine. »

Située près de la Chine continentale et des autres municipalités de la région de la Grande Baie, qui comprend Macao, Guangzhou et Shenzhen, Hong Kong « offre un accès inégalé à la croissance économique régionale », ajoute Mme Chan. « Cela est complété par une infrastructure de classe mondiale, un réseau dense de commodités et une culture internationale dynamique qui, collectivement, en font un lieu unique à la fois pour l'investissement immobilier et la vie sur place. »

Attrait urbain

Les villes sont les moteurs mondiaux de l'économie, et il y a toujours des acheteurs qui font la queue pour avoir leur part du gâteau. Les zones urbaines conservent leur attrait en offrant un accès aux arts, à la culture et aux personnes, des options de logement sophistiquées et une infrastructure solide. Pour beaucoup, c'est la combinaison d'énergie et d'opportunités qui les maintient dans les limites de la ville. ■

Index des biens immobiliers

Les prix sont arrondis et datent de mai 2026.

Les annonces peuvent être sujettes à des modifications et aux fluctuations monétaires.



Couverture

Zihuatanejo, Mexique
12 millions USD (ID : 7NBWYM)
 Mexico Sotheby's International Realty



Sommaire

Washington, D.C.
13,99 millions USD (ID : EH8GC5)
 TTR Sotheby's International Realty



Sommaire

Sea Island, Géorgie
42 millions USD (ID : B98WDD)
 DeLoach Sotheby's International Realty



Bienvenue et Page 43

Stockholm, Suède
Prix sur demande (ID : VQ38RM)
 Sweden Sotheby's International Realty



Page 21

Londres, Royaume-Uni
5,29 millions USD (ID : 7TBKTL)
 United Kingdom Sotheby's International Realty



Page 22

Sydney, Nouvelle-Galles du Sud, Australie
Prix sur demande (ID : DCTQT2)
 Sydney Sotheby's International Realty



Page 24

New York, New York
Prix sur demande
 Sotheby's International Realty - East Side Manhattan Brokerage



Page 27

Tulum, Mexique
3,98 millions USD (ID : 62E29Z)
 Riviera Maya Sotheby's International Realty



Page 6

Fort Worth, Texas
22 millions USD (ID : ZWV4GG)
 Briggs Freeman Sotheby's International Realty



Page 9

New York, New York
30 millions USD (ID : XW8DPL)
 Sotheby's International Realty - Downtown Manhattan Brokerage



Page 10

Stamford, Connecticut
75 millions USD (ID : TX86F6)
 Sotheby's International Realty - Greenwich Brokerage



Page 12

Miami, Floride
23,75 millions USD (ID : D2P597)
 ONE Sotheby's International Realty



Page 28

Mykonos, Grèce
Prix sur demande
 Greece Sotheby's International Realty



Page 31

Trancoso, Brésil
Prix sur demande (ID : EY6CS6)
 Bossa Nova Sotheby's International Realty



Page 32

Los Angeles, Californie
8,99 millions USD (ID : NNRFFB)
 Sotheby's International Realty - Beverly Hills Brokerage



Page 34

New York, New York
18,99 millions USD (ID : 8WTN3Z)
 Sotheby's International Realty - East Side Manhattan Brokerage



Page 14

Kailua, Hawaï
31 millions USD (ID : ZF3P3W)
 List Sotheby's International Realty



Page 16

Mumbai, Inde
7,31 millions USD (ID : HWMQSF)
 India Sotheby's International Realty



Page 17

Boston, Massachusetts
12,5 millions USD (ID : 48S2PL)
 Gibson's Sotheby's International Realty



Page 18

San Francisco, Californie
18,88 millions USD (ID : 43TN65)
 Sotheby's International Realty - San Francisco Brokerage



Page 37

Milan, Italie
Prix sur demande (ID : 2H7C54)
 Italy Sotheby's International Realty



Varso

Sunny Isles Beach, Floride
15,9 millions USD (ID : TF6DQC)
 ONE Sotheby's International Realty

Bibliographie

Outre les données internes de la marque Sotheby's International Realty et de ses filiales sur le marché, ce rapport cite les sources de données et articles suivants :

Introduction

1. « Surperformance » repose sur la performance de Sotheby's International Realty en 2025 par rapport à celle de 2024, entraînant une augmentation de 9,3 %, soit plus du triple déclaré par la National Association of REALTORS® sur le marché plus global, 2,6 %

2. « Trois raisons pour lesquelles il est désormais temps d'investir dans la longévité », UBS Global Wealth Management, 28 mars 2025

Une force surprenante

1. « Surperformance » repose sur la performance de Sotheby's International Realty en 2025 par rapport à celle de 2024, entraînant une augmentation de 9,3 %, soit plus du triple déclaré par la National Association of REALTORS® sur le marché plus global, 2,6 %

2. « Five Wall Street Investors Explain How They're Approaching the Coming Year », The Wall Street Journal, 1^{er} janvier 2026

3. « Fortune nette détenue par le 1 % le plus riche (du 99^e au 100^e centiles de patrimoine) », Federal Reserve Bank of St. Louis, 16 janvier 2026

4. « Loi visant à prévoir le rapprochement conformément au titre II du H. Con. Rés. 14. », Congrès américain, 4 juillet 2025

5. « Sujet n° 701, vente de votre logement », IRS, 4 décembre 2025

6. « La maison emblématique de l'architecte John Portman en Géorgie détient un record, à 30 millions USD », Robb Report, 10 décembre 2025

7. « Le cofondateur de HGTV met en vente un logement sur Sea Island, en Géorgie, pour 42 millions USD », The Wall Street Journal, 15 avril 2026

8. « World Ultra Wealth Report 2025 », Altrata, septembre 2025

9. « Global Wealth Report 2025 », UBS, juin 2025

10. « The Trump Gold Card Is Here. », Trumpcard.gov

11. « Trump affirme que plus de 1 milliard de dollars de « Gold Cards » d'immigration a été vendu », Scripps News, 19 décembre 2025

12. « What's New—Estate and Gift Tax », (Nouveautés—droits de succession et de donation), IRS, 13 janvier 2026

13. « Wealthy Travelers Are Splurging on Luxury Hotels Like Never Before. », (Les voyageurs fortunés dépensent dans des hôtels de luxe comme jamais auparavant), The Wall Street Journal, 11 novembre 2025

Essor des millionnaires vieillissants

1. « Espérance de vie mondiale à la naissance de 1950 à 2023, avec des projections jusqu'à 2100 », Statista, 28 novembre 2025

2. « Trois raisons pour lesquelles il est désormais temps d'investir dans la longévité », UBS Global Wealth Management, 28 mars 2025

3. « 2025 Global Wellness Economy Monitor », Global Wellness Institute, novembre 2025

4. « The Secrets of Long Life » (Les secrets de la longue vie), National Geographic, novembre 2005

5. « Blue Zones : Lessons From the World's Longest Lived » (Zones bleues : Leçons tirées des personnes ayant vécu le plus longtemps au monde), American Journal of Lifestyle Medicine, 7 juillet 2016

6. « Trois raisons pour lesquelles il est désormais temps d'investir dans la longévité », UBS Global Wealth Management, 28 mars 2025

Villes résilientes

1. « World Urbanization Prospects 2025 » (Perspectives de l'urbanisation mondiale), Nations Unies, 18 novembre 2025

2. « Global Cities Index 2025 : Explorer les forces et les faiblesses des 1 000 plus grandes économies urbaines au monde », Oxford Economics, mai 2025

3. « Indice de résilience des villes mondiales : Mesurer la préparation systémique des zones urbaines », Kearney, octobre 2025

4. « Rapport de marché Manhattan : T1 2026 », Sotheby's International Realty, Downtown Manhattan Brokerage et East Side Manhattan Brokerage, avril 2026

5. « Les prix des appartements à Manhattan ont atteint 1,15 million USD en 2015, selon les rapports », The New York Times, 5 janvier 2016

6. « Rapport de marché Manhattan : T1 2026 », Sotheby's International Realty, Downtown Manhattan Brokerage et East Side Manhattan Brokerage, avril 2026

7. « Le gouverneur Hochul annonce une proposition fiscale Pied-à-Terre pour les deuxièmes logements de luxe d'une valeur de 5 millions USD ou plus », Bureau du gouverneur de l'État de New York, 16 avril 2026

8. « FAQ sur la taxe sur les transferts immobiliers et la mesure ULA », Bureau des finances de Los Angeles

9. « Cela fait un an que les feux de forêt ont dévasté Los Angeles. Qu'avons-nous appris ? », Columbia Climate School, 12 janvier 2026

10. « March Home Sales and Price Report » (Rapport sur les ventes et tarifs des logements de mars), California Association of Realtors, 21 avril 2026

11. « La Californie est désormais la 4^e plus grande économie au monde », gouverneur Gavin Newsom, 23 avril 2025

12. « De l'Expo aux Jeux olympiques, Milan parie sur de grands événements pour alimenter sa transformation en ville mondiale », AP News, 24 février 2026

13. « Qu'est-ce que le visa d'investisseur pour l'Italie ? », Ministère des Entreprises et du Made in Italy, 14 septembre 2018

14. « Les villes les plus riches du monde en 2025 », Henley & Partners, 8 avril 2025

15. « Les prix de l'immobilier à Hong Kong enregistrent leur premier gain annuel depuis 2021 », Reuters, 28 janvier 2026

16. « Capital Investment Entrant Scheme », Service de l'immigration de la région administrative spéciale de Hong Kong, 19 novembre 2025

Photo: Thomas Dibs, Fotbrant Swarberg pour Sweden Sotheby's International Realty.



Les salles de réception d'une résidence de Stockholm, en Suède, ont été méticuleusement restaurées dans leur état d'origine et se caractérisent par des œuvres en stuc aux riches ornements et des peintures au plafond élaborées.

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

© 2026 Sotheby's International Realty. All Rights Reserved. Sotheby's International Realty® is a registered trademark and used with permission. Each Sotheby's International Realty office is independently owned and operated, except those operated by Sotheby's International Realty, Inc. This material is based upon information which we consider reliable but because it has been supplied by third parties, we cannot represent that it is accurate or complete and it should not be relied upon as such. All offerings are subject to errors, omissions, changes including price or withdrawal without notice. If your property is listed with a real estate broker, please disregard. It is not our intention to solicit the offerings of other real estate brokers. We are happy to work with them and cooperate fully. The Sotheby's International Realty network fully supports the principles of the Fair Housing Act and the Equal Opportunity Act. This report is provided for informational purposes only and is not intended, nor shall it be deemed, to provide or offer legal, financial or tax advice or guidance.

luxuryoutlook.com