

# LE RAPPORT SUR LA RICHESSSE.

2015



# Présentation

**Il est clair que 2015 sera une année remarquable en termes de fluctuations politiques et économiques, ce qui rend plus difficile que jamais de prévoir l'attitude des investisseurs et les flux de richesse qui en résultent.**

Il est clair que 2015 sera une année remarquable en termes de fluctuations politiques et économiques, ce qui rend plus difficile que jamais de prévoir l'attitude des investisseurs et les flux de richesse qui en résultent.

Le cabinet Knight Frank a la chance de pouvoir s'appuyer non seulement sur un réseau de plus de 350 bureaux, mais aussi sur le point de vue de milliers d'investisseurs et de clients actifs. Nous faisons également appel à l'expertise de notre agence et de nos équipes de conseillers, notamment celles spécialisées dans les secteurs de l'immobilier alternatifs, tels que les structures de soins et agricoles ainsi que les logements étudiants.

Nous sommes heureux de partager, dans la neuvième édition annuelle du *rapport sur la richesse*, les perspectives d'investissement et expériences de première main de Massimo Ferragamo et Goodwin Gaw. En outre, le rapport présente aussi les dernières études des analystes et commentateurs en matière de fortune. Grâce à notre partenariat avec WealthInsight, par exemple, nous pouvons offrir une analyse des tendances de répartition de la richesse couvrant près de 100 pays et plus de 100 villes. Les contributions de NetJets, Fragomen et Ledbury Research nous permettent de nous concentrer sur des questions cruciales liées aux tendances en termes de voyages, connectivité, migration de

richesse et dépenses de luxe, au niveau mondial.

Notre étude de comportement apporte de la profondeur à notre analyse en traitant en détail les points de vue des personnes riches concernant les risques et opportunités d'investissement. Notre couverture des marchés résidentiels de luxe mondiaux a été élargie pour inclure 100 villes et destinations de résidences secondaires. Par ailleurs, nous nous concentrons sur les opportunités d'investissement à l'échelle mondiale.

La portée et l'ambition du rapport se reflètent dans la croissance de Knight Frank. L'année dernière, nous avons établi un partenariat stratégique avec Douglas Elliman concernant l'immobilier résidentiel, couvrant New York et les principales zones résidentielles de luxe aux États-Unis. Nous avons également ouvert de nouveaux bureaux à Chamonix, en Provence, à San Remo, à Venise, en Sardaigne, à Marbella et à Taipei, et implanté cinq nouveaux bureaux au Royaume-Uni.

La portée et l'influence du *rapport sur la richesse* continuent de s'étendre. Nous espérons que vous trouverez nos derniers résultats et prévisions à la fois informatifs et inspirants.

Si cela vous intéresse d'obtenir d'autres études ou conseils, n'hésitez pas à nous contacter, nous serons ravis de vous apporter notre aide.

**Pour obtenir les analyses et résultats complets de l'édition 2015 du rapport sur la richesse, veuillez consulter le site : [www.knightfrank.com/wealthreport](http://www.knightfrank.com/wealthreport)**

# Les hauts et les bas : les principales statistiques *du rapport sur la richesse 2015*

## Tendances mondiales

**20,8  
trillions  
USD**

La richesse totale possédée par les personnes ultra-riches

**172 850**

Le nombre total de personnes ultra-riches dans le monde

**3 %**

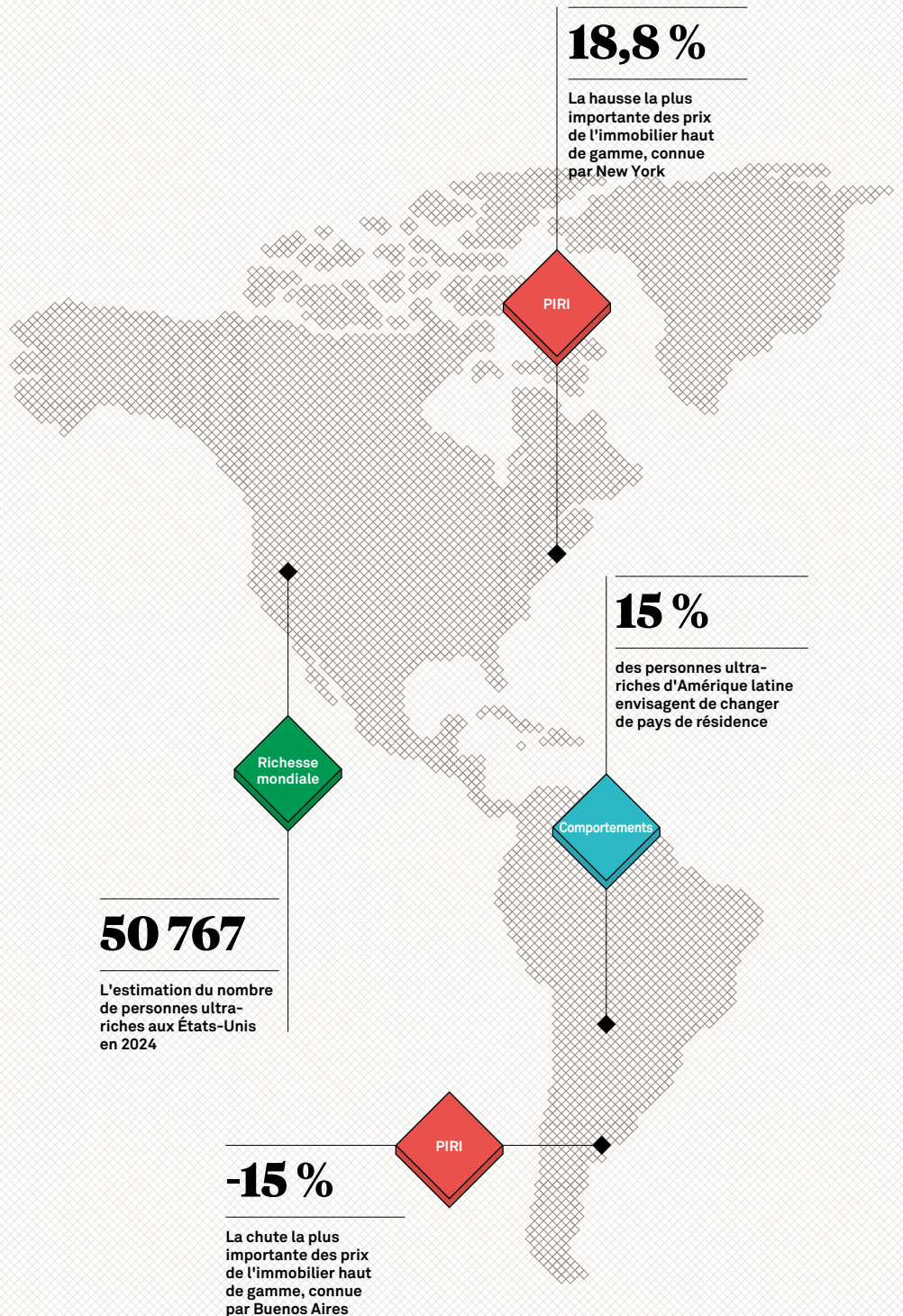
Augmentation du nombre d'ultra-riches entre 2013 et 2014

**153  
milliards  
USD**

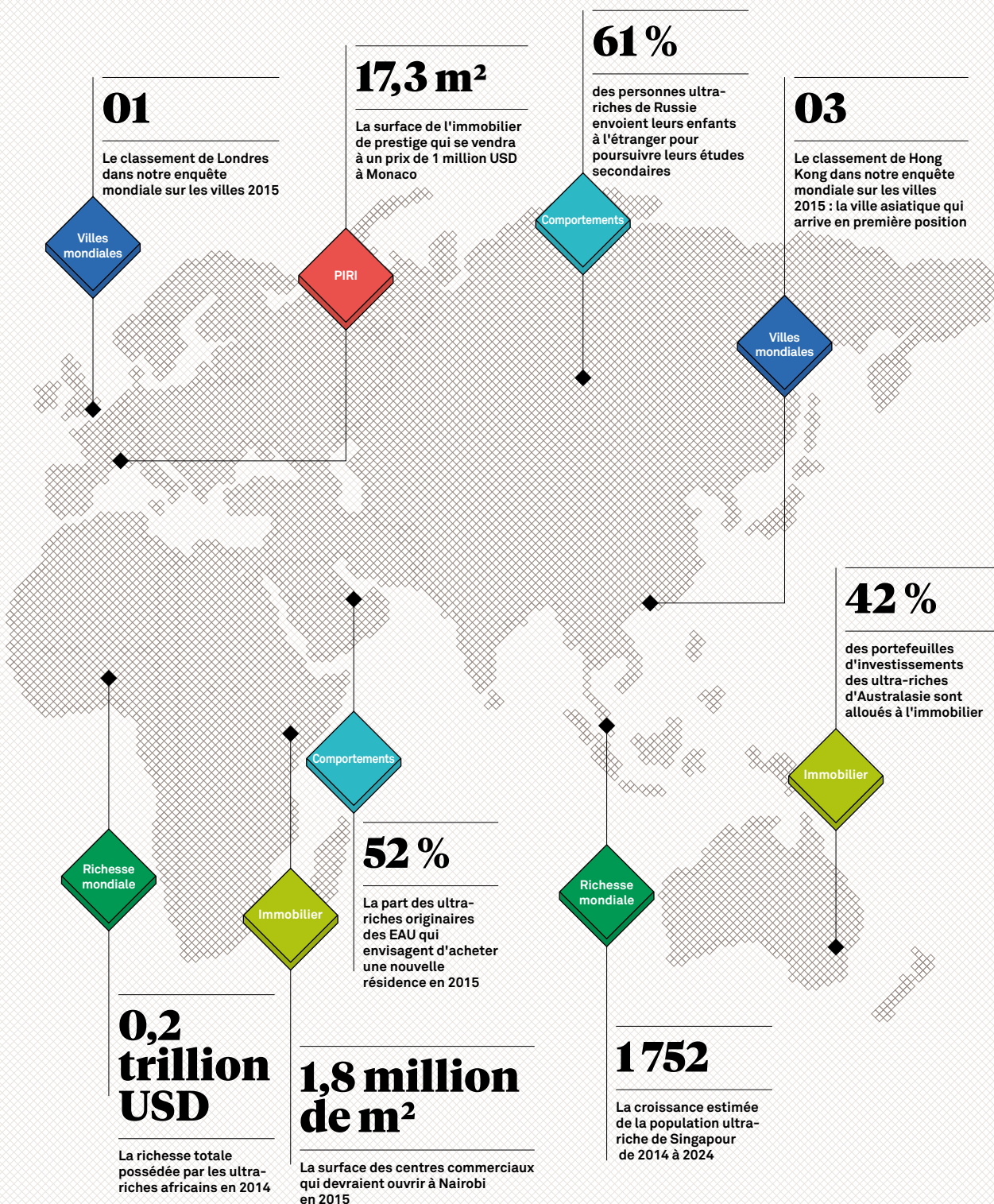
L'estimation des placements dans l'immobilier commercial par les particuliers

**82 %**

% de conseillers en gestion de patrimoine qui ont fait état d'une augmentation du patrimoine de leurs clients ultra-riches



Le rapport sur la richesse contient un grand nombre de données, issues non seulement des équipes de recherche de Knight Frank, mais aussi des principaux analystes et commentateurs du secteur. La carte ci-dessous offre un aperçu mondial des chiffres tirés de notre indice PIRI 100, des données de répartition de la richesse fournies par WealthInsight, des résultats de notre enquête mondiale sur les villes et les conclusions de notre étude de comportement annuelle unique.



# Grandes lignes

## Comportements

Le cinquième volet de l'étude de comportement annuelle du rapport sur la richesse s'appuie sur une enquête détaillée réalisée auprès d'environ 500 banquiers privés et conseillers en gestion de patrimoine du monde entier. Elle reflète les comportements des clients très fortunés (« ultra-riches ») qui ont une richesse combinée de plus de 1,7 trillion USD.

2014 a été une bonne année pour les riches. La grande majorité a vu son patrimoine augmenter et la plupart des personnes interrogées dans le cadre de l'enquête ont indiqué que cette tendance devrait se poursuivre pour leurs clients en 2015.

Toutefois, avec des participants du monde entier, les résultats de notre étude de comportement met en évidence des tendances régionales révélatrices.

En général, les personnes ultra-riches (UHNWI - Ultra-High Net Worth Individuals) vivant en Australasie semblent plus satisfaites de leur mode de vie : seules 4 % veulent changer de pays de résidence ou de domicile et très peu envoient leurs enfants à l'étranger pour y poursuivre leurs études.

En revanche, un tiers de celles originaires de Russie et des pays de la CEI envisagent un déménagement et plus de 60 % envoient leurs enfants à l'étranger pour y effectuer leurs études secondaires.

Les résultats de l'étude de comportement renforcent également la position de la propriété comme pierre angulaire de nombreuses stratégies d'investissement des personnes ultra-riches : cela représente en moyenne près d'un tiers des portefeuilles de ces personnes. Cependant la pierre n'est pas le seul bien corporel qui est demandé. Les investissements de passion, tels que dans l'art, le vin et les voitures de collection, continuent de susciter beaucoup d'intérêt.

## Richesse

Grâce aux données de Wealth Insight, le rapport sur la richesse fournit une analyse détaillée et unique de la façon dont la répartition de la richesse mondiale évolue et devrait évoluer au cours des 10 prochaines années.

L'an dernier, environ 15 personnes par jour ont rejoint les rangs des personnes ultra-riches, ou celles possédant une fortune de plus de 30 millions USD. Cette croissance devrait se poursuivre dans les 10 prochaines années : on s'attend à une

augmentation de 34 % de la population mondiale des ultra-riches pour atteindre un total de près de 231 000 personnes.

Nos données nous permettent également d'examiner les tendances de répartition de la richesse de façon plus précise au niveau des pays. Nous pouvons donc mettre en évidence des zones spécifiques qui connaissent une création de richesse, comme par exemple le Kazakhstan, où le nombre des ultra-riches devrait augmenter de 114 % au cours des 10 prochaines années. Mais en tête de liste de la

centaine de pays examinés se situe le Vietnam, qui devrait voir sa population ultra-riche augmenter de 159 %.

## Villes

Qu'est-ce qui rend une ville attrayante pour les riches et qu'est-ce qui fait qu'ils ont envie d'y vivre ? Les chercheurs tentent d'en savoir plus en mesurant et en classant la qualité de vie et un ensemble d'autres indicateurs.

Notre objectif est d'examiner le nombre de personnes ultra-riches qui choisissent effectivement de vivre dans chaque ville. Pour dresser un tableau plus complet, nous avons aussi évalué les réponses de notre étude de comportement, dans laquelle nous avons demandé à des conseillers en gestion de patrimoine du monde entier de nommer les villes où leurs clients passent leur temps pour leurs affaires ou leurs loisirs.

Certains des résultats les plus intéressants n'apparaissent pas en haut des tableaux de classement des villes (de nouveaux candidats émergent rarement) et des lieux prometteurs offrent certaines des opportunités les plus intéressantes pour les ultra-riches entrepreneurs ou les personnes cherchant à rejoindre les rangs des super-riches. Cette année, nous examinons quatre villes en profondeur.

## Immobilier

Notre Prime International Residential Index (PIRI), indice de l'immobilier résidentiel haut de gamme, récemment élargi, comprend désormais des données sur la performance des 100 villes les plus luxueuses au monde et les marchés des résidences secondaires. Il est reconnu

comme la référence en matière de performance la plus complète du secteur.

Les personnes qui ont la chance de posséder des biens aux États-Unis ne devraient pas se plaindre, car la demande tant intérieure qu'internationale a favorisé la hausse des prix. Les destinations européennes s'en sont moins bien tirées, avec des prix qui ont chuté en moyenne de 0,4 % dans tout le continent. Dans l'ensemble, les marchés urbains à travers le monde ont affiché une meilleure performance que les destinations au soleil ou à la neige des résidences secondaires.

Outre l'immobilier résidentiel, la demande pour d'autres types de biens augmente elle aussi et conduit à plus d'investissements privés dans des opportunités stratégiques comme les structures de soins et les logements étudiants. Les ultra-riches adoptent des stratégies d'investissement de plus en plus sophistiquées et cette approche implique parfois le type de gestion active qui se limitait auparavant aux institutions et gestionnaires de fonds.

## Luxe

Les derniers résultats de l'indice des investissements de luxe du cabinet Knight Frank (Knight Frank Luxury Investment Index), qui suit un portefeuille théorique de 10 actifs de placement dans les produits de luxe, indiquent que nombre de ces investissements de passion ont vu leur valeur continuer à augmenter. Les diamants de couleur sont le dernier ajout à notre indice. De fait, une grande part de la demande de produits de luxe et des investissements a été alimentée par la création de richesse dans des régions aux économies émergentes telles que l'Asie et le Moyen-Orient. Ainsi, il est intéressant de constater que le Royaume-Uni arrive en tête des pays les plus dépensiers, selon notre nouvel indice Big Spenders Index, compilé pour le rapport sur la richesse par Ledbury Research.

*Enfin, le rapport sur la richesse fournit l'évaluation la plus complète des tendances sur la richesse, l'immobilier et l'investissement au niveau mondial. Pour accéder aux données et analyses complètes, veuillez consulter le site : [www.knightfrank.com/wealthreport](http://www.knightfrank.com/wealthreport)*

