

24 mars 2021

Communiqué

UBS Alpine Property Focus Les logements de vacances profitent de la crise du coronavirus

L'année dernière, les prix des logements de vacances dans les Alpes ont nettement augmenté. Les restrictions de voyage dues à la pandémie et la recommandation de travailler à distance ont favorisé la dynamique des prix. L'offre souvent limitée de logements de vacances à usage propre a aussi participé à ce développement.

Zurich, 24 mars 2021 – Dans les Alpes, la destination touristique Engadine/Saint-Moritz (GR) est la plus chère. Un logement de vacances haut de gamme y coûte actuellement près de 17 000 francs par m², presque 7% de plus que l'année précédente. Gstaad (BE) suit en deuxième position, avec 16 500 francs le m². Cette station, qui fait partie de la commune de Saanen a enregistré une augmentation des prix de 5%. Verbier (VS, commune de Val de Bagnes) se place en troisième position avec un niveau de prix de 14 600 francs par m², soit une augmentation de 9% sur 2020. Parmi les cinq lieux de vacances les plus onéreux des Alpes se trouvent ensuite la station autrichienne de Kitzbühel et Courchevel en France avec un prix au m² d'environ 13 500 francs.

Les destinations chères particulièrement demandées

Pour les destinations suisses étudiées, les prix de logements de vacances ont progressé en moyenne de presque 4% par rapport à l'année précédente. Cela correspond à la plus forte hausse depuis 2012. Dans le même temps, l'écart entre les destinations helvétiques les plus onéreuses et celles qui sont meilleur marché a augmenté. Les prix des destinations à plus de 10 000 francs le m² ont même augmenté de 8% en moyenne.

La hausse de prix moyenne des logements les moins chers n'a elle été que de presque 2%. Pour près de la moitié des destinations les plus avantageuses, les prix ont même légèrement reculé. Samnaun (GR, presque -5%) et Flumserberg (SG, -3%) ont enregistré les corrections les plus élevées.

L'appel de la montagne

La course au logement secondaire montre un changement de préférence des ménages suisses. En raison des limitations de voyage dues à la pandémie, par rapport aux années précédentes, plus de Suisses ont, dans l'ensemble, passé leurs vacances dans le pays.

Les lieux de vacances helvétiques ont, presque d'un jour à l'autre, retrouvé leur attractivité et certains ménages ont découvert l'intérêt d'un logement de vacances. De plus, la possibilité de déplacer dans les montagnes son bureau à domicile a fait de l'achat d'un logement de vacances une échappatoire bienvenue à la routine quotidienne.

Les étrangers font les yeux doux au marché suisse

Les logements de vacances helvétiques gagnent aussi en attractivité pour les acheteurs étrangers. L'immobilier suisse bénéficie de l'image d'un placement sûr et est donc plus convoité dans une période économiquement incertaine.

En outre, au cours des cinq dernières années, les prix des logements de vacances ont nettement plus augmenté en Autriche et en Allemagne qu'en Suisse. Ce qui a, au moins en partie, compensé l'inconvénient dont ont longtemps souffert les logements de vacances suisses du fait des prix et du taux de change.

Une demande élevée face à une offre limitée

La forte évolution des prix a aussi été favorisée par l'offre très restreinte, en particulier dans les régions de vacances alémaniques. Depuis l'acceptation de la Lex Weber, il n'y a pratiquement plus de construction de résidences secondaires dans les régions touristiques.

Enfin, l'année dernière, nombre de propriétaires de résidences secondaires ont aussi probablement repoussé une vente prévue afin de pouvoir profiter une dernière fois de leur logement de vacance pendant la crise du coronavirus.

Après le boom, la gueule de bois?

La hausse des prix du marché des appartements de vacances en Suisse se maintiendra certainement cette année. A moyen terme, la ruée vers les résidences secondaires aura cependant tendance à baisser de nouveau.

Compte tenu des prix élevés des appartements de vacances et donc de la capacité plus réduite pour les financer, la demande va diminuer. De plus, il est vraisemblable que beaucoup de décisions d'achat ont été anticipées, ce qui ramènera la demande sous le niveau pré-corona dès qu'il y aura moins de travail à domicile et que les voyages à l'étranger redeviendront plus faciles.

L'offre de logements disponibles sur le marché augmentera aussi probablement un peu. En effet, des frais d'entretien sous-estimés, des revenus surestimés en cas de location à des touristes ou simplement l'envie de plus de variété dans les vacances inciteront certains des récents acquéreurs spontanés à reconsidérer leur achat et à revendre. Comme le gel de construction de résidences secondaires qui prévaut ne permet pas de forte hausse de l'offre, le potentiel de recul sera toutefois certainement limité.

Vue d'ensemble des prix des destinations

Les barres indiquent la fourchette de prix pour les logements de vacances dans le segment haut de gamme, en milliers de CHF par mètre carré.



Source: UBS.

Liens

[Télécharger l'étude UBS Alpine Property Focus 2021](#) (Version en français bientôt disponible)

www.ubs.com/cio (Publications et prévisions d'UBS pour la Suisse)

UBS Switzerland AG

Contacts

Maciej Skoczek, économiste, Swiss Real Estate, Chief Investment Office (CIO) d'UBS Global Wealth Management (GWM)

Tél. +41-44-234 68 09, maciej.skoczek@ubs.com

Matthias Holzhey, responsable Swiss Real Estate, CIO d'UBS GWM

Tél. +41-44-234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

Claudio Saputelli, responsable Global Real Estate, CIO d'UBS GWM

Tél. +41-44-234 39 08, claudio.saputelli@ubs.com

www.ubs.com/media