

# UBS Luxury Property Focus 2024

## Immobilier suisse

Authors: Katharina Hofer, Economist, UBS Switzerland AG; Matthias Holzhey, Economist, UBS Switzerland AG

- L'appréciation de l'immobilier haut de gamme a considérablement ralenti l'an passé, pour s'établir autour de 2% en moyenne. Pour 2024, nous tablons sur une légère baisse.
- Les prix les plus élevés s'observent dans les destinations de montagne que sont Saint-Moritz et Gstaad. Cognny, au bord du lac Léman, est le marché le plus cher pour les résidences principales.
- Parmi les destinations huppées, les communes de Suisse centrale ont connu le plus fort engouement au cours de la dernière décennie, tandis que le Tessin a reculé.



Source: Getty Images

Le segment du luxe n'a pas été épargné par la hausse des taux d'intérêts en 2023.<sup>[1]</sup> Cela dit, la demande de logements haut de gamme est généralement moins sensible aux variations des taux d'intérêt que le marché global. Cela s'explique d'une part par des taux d'avance plus faibles, mais aussi parce que la hausse des taux d'intérêt est moins dissuasive lorsque les revenus et le patrimoine sont élevés. Néanmoins, le triplement des taux hypothécaires depuis le début 2022 a pesé sur le marché du luxe.

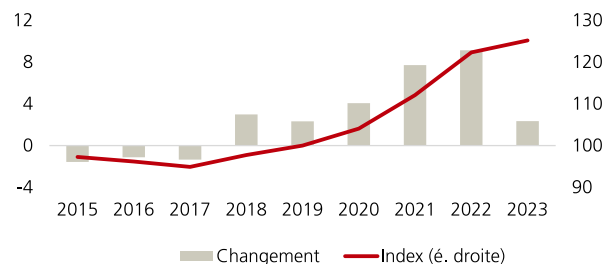
### Un affaiblissement progressif

La flambée des prix de l'immobilier haut de gamme en Suisse, qui a atteint 10% en 2022, touche à sa fin. L'année dernière, les logements de luxe en propriété se sont appréciés de 2% en moyenne; ce ralentissement est dû aux maisons individuelles, dont l'enchérissement s'est limité à 1% en 2023 (contre +8% en 2022). Pour les appartements, ce chiffre est tombé de 9 à 3%. Dans l'ensemble, l'immobilier de luxe a un peu moins progressé que le marché global; les prix sont aujourd'hui supérieurs de 25% à leur niveau d'avant la pandémie.

[1] Les évaluations se basent sur 28 communes sélectionnées présentant une part importante de biens immobiliers de luxe (voir graphique p.2).

### La hausse des taux d'intérêt se fait sentir

Prix de l'offre dans le segment du luxe: Variation par rapport à l'année précédente, en pourcentage et indice (2019=100)



Sources: Wüest Partner, UBS. Remarque : en raison d'une révision des données chez le fournisseur, l'évolution des prix n'est pas directement comparable à celle des éditions précédentes de l'UBS Luxury Property Focus.

Les taux d'appréciation trimestriels baissent depuis le début de 2022. Au second semestre 2023, les prix moyens ont stagné à l'échelle nationale; dans plus de la moitié des communes étudiées comportant une forte proportion d'objets de luxe, ils ont même reculé. Cela ne s'était plus vu depuis 2017, lorsque les prix globaux ont baissé eux aussi.

### Peu de soutien à court terme

Havre de sûreté, avec ses institutions stables et son niveau de vie élevé, la Suisse devrait rester attrayante dans le contexte géopolitique actuel. Or cette sécurité est devenue nettement plus coûteuse avec le franc fort et l'enchérissement de l'immobilier de luxe, ce qui devrait avoir freiné la demande étrangère pour ce segment. Le patrimoine moyen des ménages suisses (hors immobilier) a stagné ces deux dernières années; l'économie évoluant en deçà de sa tendance de long terme, elle peine à soutenir la demande de biens immobiliers onéreux.

Les objets mis en vente attirent moins de clients potentiels, ceux-ci contestant de plus en plus souvent le prix demandé; les vendeurs pressés par le temps devront peut-être réviser à la baisse leurs attentes. Pour l'année en cours, nous nous attendons donc à une légère baisse des prix dans le segment du luxe. Les propriétés par étages autour de 5 millions de CHF sont particulièrement affectées par cette tendance baissière.

### Les emplacements moins chers rattrapent leur retard

Cela dit, les objets exclusifs valant plus de 10 millions de CHF, notamment dans les destinations de montagne, seront probablement moins touchés par ce ralentissement; le nombre d'ultrariches en Suisse a en effet considérablement augmenté. Ainsi, en 2023, le nombre de milliardaires dans le pays a crû de plus de 10% (selon le rapport UBS Billionaire Ambitions). Cette tendance devrait se poursuivre, stimulant la demande d'emplacements résidentiels de tout premier plan.

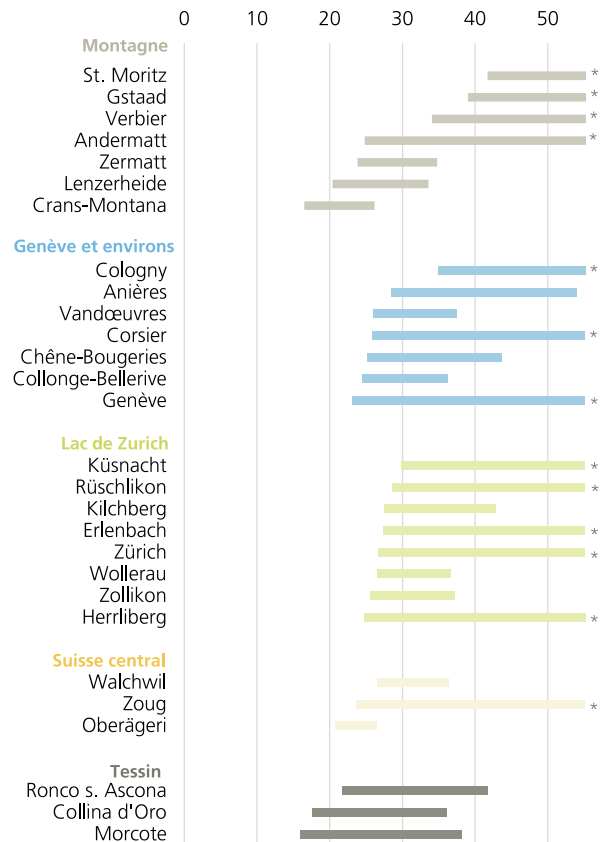
D'un point de vue régional, c'est en Suisse centrale que nous voyons le plus grand potentiel d'appréciation, les ménages fortunés étant attirés par les avantages fiscaux. Dans la région de Zurich, la vigueur de l'économie et l'immigration devraient avoir un effet stabilisateur. Dans les destinations de montagne, le niveau très élevé des prix absolus devrait dissuader de nouveaux excès, de sorte que les prix y augmenteront probablement moins qu'ailleurs. De même dans la plupart des communes de la région genevoise, où la baisse des prix a commencé l'an dernier déjà.

### Les marchés de l'immobilier de luxe en Suisse

Trois des quatre localités les plus chères en matière d'immobilier de luxe sont des communes de montagne. Saint-Moritz arrive en tête du classement, avec des prix au mètre carré dépassant 42 000 francs, soit un peu plus qu'à Gstaad (39 000 francs). Cologny, sur le lac Léman, dépasse les 35 000 francs le mètre carré, tout comme Verbier. Dans les autres communes à forte proportion de luxe autour de Genève et du lac de Zurich, les objets les plus cotés se négocient à partir de 25 000 francs le mètre carré. Pour une maison en bon état sur 1500 mètres carrés de terrain, il faut déboursier 8 à 10 millions de francs. Au Tessin, les prix démarrent à près de 20 000 francs le mètre carré.

### Les emplacements de luxe les plus chers

Prix de l'offre et des transactions dans le segment du luxe observés de 2021 à 2023, en milliers de francs par mètre carré dans certaines communes, à partir du 95e quantile



Sources: Meta-Sys, UBS. \*Prix plus élevés observés.

Sur la durée, les marchés de l'immobilier de luxe, notamment traditionnels, font preuve d'une stabilité remarquable. Les corrections cycliques des prix à court terme se sont pour la plupart effacées au cours de la dernière décennie, les prix progressant dans presque toutes les communes étudiées. Parmi les 100 communes suisses les plus chères, on constate en moyenne peu de changements au classement autour du lac de Zurich et dans l'agglomération genevoise. Il y a dix ans, les destinations de luxe bien établies – Saint-Moritz, Gstaad et Verbier – figuraient en tête des communes suisses les plus chères; elles ont depuis maintenu leur position haut la main.

Il n'en va pas de même en Suisse centrale, où les communes zougaises étudiées ont gagné en moyenne plus de 30 places en 10 ans. Cela montre à quel point la stratégie de faible fiscalité les rend attrayantes, en particulier pour les ménages jouissant de revenus et d'un patrimoine élevés. Cela dit, le grand gagnant de la dernière décennie est la commune émergente d'Andermatt, de plus en plus perçue comme une destination de choix, qui héberge de plus en plus d'immeubles luxueux. Au Tessin, en revanche, le niveau

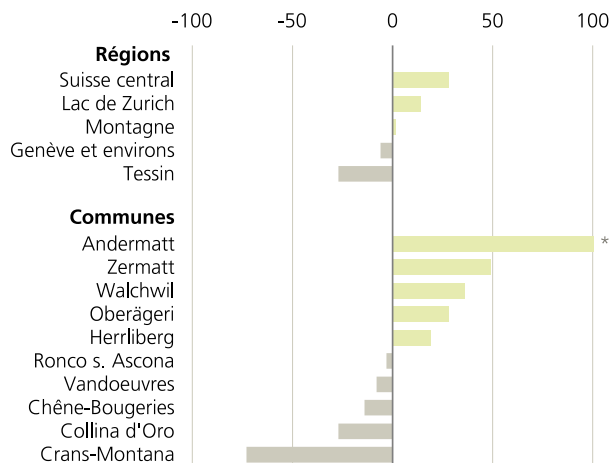
des prix n'a pas suivi les autres communes, en raison d'une suroffre de logements haut de gamme.

### Les marchés du luxe de demain

Un niveau de prix élevé dans l'absolu, ou une offre insuffisante, entraîne un déplacement de la demande vers les communes alentour plus abordables. Les marchés à fort potentiel sont les communes où les prix ont fortement augmenté ces dernières années, mais où les prix d'achat restent loin de ceux des zones très courues voisines. On peut citer, d'une part, Pregny-Chambésy, Mies, Nyon ou Saint-Prex sur la rive nord du Léman, mais aussi des localités de Suisse centrale comme Küsnacht, Horw ou Hergiswil. Dans la région de Zurich, la demande d'objets de luxe s'étend sur la rive droite du lac jusqu'à Stäfa, et sur la rive gauche jusqu'à Thalwil.

### La Suisse centrale l'emporte

Évolution du rang des communes suisses selon le segment de prix élevé (90e quantile), dans la moyenne des régions et pour certaines communes, 2013 vs 2023



Sources: Wüest Partner, UBS. \*Valeur hors échelle.

### Marchés mondiaux du luxe

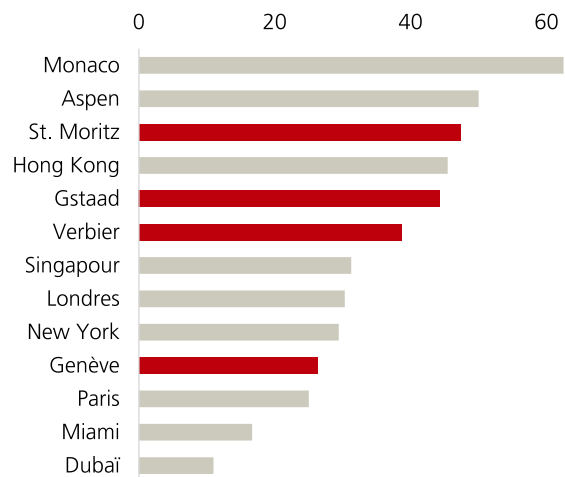
Après une année de pause, Monaco reprend la première place des localités les plus onéreuses au monde (63 000 USD le mètre carré), devant Aspen (50 000 USD) et, sur la troisième marche du podium, Saint-Moritz en Suisse (47 000 USD). Gstaad et Verbier comptent désormais elles aussi parmi les destinations les plus chères du monde; elles sont suivies par Singapour, Londres et New York, qui toutes affichent des prix au mètre carré avoisinant les 30 000 USD. Les prix à Genève rejoignent ceux de Paris (25 000 USD). Les principales destinations de vacances mondiales surpassent ainsi, depuis la pandémie, les marchés de luxe établis des métropoles. Malgré des hausses considérables et une forte demande, les prix au mètre carré à Miami et à Dubaï restent nettement en deçà.

Tout comme en Suisse, les marchés mondiaux de l'immobilier haut de gamme ont connu une accalmie

l'an passé; d'après l'agence Knight Frank, les prix y ont augmenté en moyenne de 3,1%, soit bien moins que le pic de 8,4% observé en 2021. Néanmoins, le tableau global est assez cohérent: environ 80% des marchés de l'immobilier de luxe ont enregistré une évolution positive, pour la plupart inférieure à 5%.

### L'immobilier de luxe dans le monde

Prix dans le segment du luxe en 2023, en milliers de dollars US par mètre carré, sites suisses surlignés en rouge



Sources: Knight Frank, Meta-Sys, UBS

## Annexe

Les prévisions de placement de l'UBS Chief Investment Office («CIO») sont préparées et publiées par l'activité Global Wealth Management d'UBS Switzerland AG (assujettie à la surveillance de la FINMA en Suisse ou ses entreprises associées («UBS»), qui fait partie d'UBS Group SA («Groupe UBS»). Le Groupe UBS comprend Credit Suisse AG, ses filiales, ses succursales et ses sociétés affiliées. Une clause de non-responsabilité supplémentaire concernant la division Credit Suisse Wealth Management figure à la fin de cette section.

Les opinions de placement ont été préparées conformément aux dispositions légales conçues pour favoriser **l'indépendance de la recherche financière**.

### Informations générales sur la recherche financière et les risques:

Cette publication vous est adressée à **titre d'information uniquement** et ne constitue ni ne contient aucune incitation ou offre d'achat ou de cession de quelque valeur mobilière ou instrument financier que ce soit. L'analyse figurant ici ne constitue pas une recommandation personnelle ni ne prend en compte les objectifs de placement, les stratégies de placement, la situation financière et les besoins particuliers de chaque destinataire de ladite publication. Des hypothèses différentes peuvent entraîner des résultats sensiblement différents. Elle repose sur de nombreuses hypothèses. Certains services et produits sont susceptibles de faire l'objet de restrictions juridiques et ne peuvent par conséquent pas être offerts dans tous les pays sans restriction aucune et/ou peuvent ne pas être offerts à la vente à tous les investisseurs. Bien que ce document ait été établi à partir de sources que nous estimons dignes de foi, il n'offre aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations et appréciations qu'il contient à l'exception des informations divulguées en rapport avec UBS. Toutes les informations et opinions ainsi que les prévisions, estimations et prix du marché indiqués correspondent à la date du présent rapport et peuvent varier sans préavis. En raison de l'application d'hypothèses et de critères différents, les appréciations présentées dans ce document peuvent différer de celles formulées par d'autres départements ou divisions d'UBS ou même leur être contraires.

Dans aucune circonstance, ce document ou toute information y figurant (y compris les prévisions, valeurs, indices ou autre montant calculé («Valeurs»)) ne peut être utilisé aux fins suivantes: (i) fins d'évaluation ou de comptabilisation; (ii) pour déterminer les montants dus ou payables, le prix ou la valeur d'un instrument financier ou d'un contrat financier; ou (iii) pour mesurer la performance d'un instrument financier, notamment aux fins de suivre le rendement ou la performance d'une Valeur, définir l'allocation d'actifs d'un portefeuille ou calculer les commissions de performance. Dès lors que vous avez reçu ce document et pris connaissance des informations qu'il renferme, il sera considéré que vous certifiez à UBS que vous n'utiliserez pas ce document, ou que vous ne vous appuyez pas sur lesdites informations, quelles qu'elles soient, pour aucune des fins susmentionnées. UBS et ses administrateurs ou collaborateurs peuvent être autorisés à tenir à tout moment des positions longues ou courtes dans les instruments de placement mentionnés ici, à réaliser des transactions sur des instruments de placement à titre de teneur de marché ou d'agent, ou à fournir tout autre service ou à avoir des agents qui font office d'administrateurs, soit pour l'émetteur, soit pour l'instrument de placement lui-même, soit pour toute entreprise associée sur le plan commercial ou financier auxdits émetteurs. A tout moment, les décisions de placement (y compris l'achat, la vente ou la détention de titres) prises par UBS et ses collaborateurs peuvent différer ou être contraires aux opinions exprimées dans les publications d'UBS Research. Dans le cas de certaines transactions complexes à réaliser pour cause de manque de liquidité de la valeur, il vous sera difficile d'évaluer les enjeux et de quantifier les risques auxquels vous vous exposez. UBS s'appuie sur certains dispositifs de contrôle de l'information pour contrôler le flux des informations contenues dans un ou plusieurs départements d'UBS vers d'autres départements, unités, divisions ou sociétés affiliées d'UBS. Le négoce de futures et d'options ne convient pas à tous les investisseurs parce qu'il existe un risque important de pertes et que ces pertes peuvent être supérieures à l'investissement initial. Les performances passées ne sauraient préjuger de celles à venir. Des informations complémentaires sont disponibles sur demande. Certains placements peuvent être sujets à des dépréciations soudaines et massives et, le jour du dénouement, la somme vous revenant peut être inférieure à celle que vous avez investie ou vous pouvez être contraint d'apporter des fonds supplémentaires. Les fluctuations des taux de change peuvent avoir un impact négatif sur le prix, la valeur ou le rendement d'un instrument financier. L'analyste/Les analystes responsable(s) de la préparation du présent rapport peut/peuvent interagir avec le personnel du trading desk, le personnel de vente et autres aux fins de collecte, de synthèse et d'interprétation des informations boursières.

Différents domaines, groupes et personnels au sein du Groupe UBS peuvent rédiger et distribuer des produits d'analyse distincts, **indépendamment les uns des autres**. Par exemple, les publications de recherche du **CIO** sont rédigées par UBS Global Wealth Management. **UBS Global Research** est rédigée par UBS Investment Bank. Les **méthodologies de recherche et les systèmes de notation de chaque organisme de recherche peuvent différer**, par exemple, en termes de recommandations d'investissement, d'horizon d'investissement, d'hypothèses de modèle et de méthodes d'évaluation. Par conséquent, à l'exception de certaines prévisions économiques (pour lesquelles UBS CIO et UBS Global Research peuvent collaborer), les recommandations d'investissement, les notations, les objectifs de prix et les évaluations fournis par chacune des entités d'analyse peuvent varier et différer entre eux. Nous vous invitons à vous reporter à chaque produit de recherche concerné pour obtenir de plus amples informations sur sa méthodologie et son système de notation. Tous les clients n'ont pas forcément accès à tous les produits de chaque entité. Chaque produit de recherche est assujéti aux politiques et procédures de l'entité qui le produit.

La rémunération du ou des analyste(s) ayant préparé ce rapport est exclusivement déterminée par les cadres dirigeants du service d'analyse et par la direction (hors Investment Banking). La rémunération des analystes ne repose pas sur les revenus d'investment banking, de vente et négoce ou de négoce pour compte propre; toutefois, la rémunération peut avoir un lien avec les revenus globaux du Groupe UBS, lesquels incluent des services d'investment banking, des activités de vente et négoce et des revenus de négoce pour compte propre.

La fiscalité dépend des circonstances spécifiques de chacun et peut faire l'objet de modifications dans le futur. UBS ne fournit pas de conseils d'ordre juridique ou fiscal et ne fait aucune déclaration sur le régime fiscal auquel les actifs ou les rendements des placements sont soumis, de manière générale ou par rapport à la situation et aux besoins spécifiques du client. Sachant qu'il nous est impossible de tenir compte des objectifs d'investissement individuels de chacun de nos clients, ni de leur situation financière ou de leurs besoins personnels, nous recommandons aux clients désireux de réaliser une transaction sur l'une des valeurs mobilières mentionnées dans ce document de s'informer auprès de leur conseiller financier ou de leur fiscaliste sur les éventuelles conséquences de cette transaction, notamment sur le plan fiscal.

Ni ce document, ni copie de ce document ne peuvent être distribués sans autorisation préalable d'UBS. Sauf convention contraire dont il a été convenu par écrit, UBS interdit expressément la distribution et le transfert de ce document à un tiers quelle qu'en soit la raison. UBS décline toute responsabilité en cas de réclamation ou de poursuite judiciaire de la part d'un tiers fondé sur l'utilisation ou la distribution de ce document. Ce document ne peut être distribué que dans les cas autorisés par la loi applicable. Pour obtenir des informations sur la façon dont CIO gère les conflits et assure l'indépendance de ses prévisions de placement et de ses publications, ainsi que sur ses méthodes d'analyse et d'évaluation, veuillez visiter le site [www.ubs.com/research-methodology](http://www.ubs.com/research-methodology). Des renseignements supplémentaires sur les auteurs de ce document et des autres publications du

CIO citées dans ce rapport, ainsi que des exemplaires de tout rapport précédent sur ce thème, sont disponibles sur demande auprès de votre conseiller à la clientèle.

**Information importante relative à la stratégie d'investissement durable:** les stratégies axées sur les placements durables visent à tenir compte et à intégrer les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et de construction du portefeuille. Les différentes stratégies régionales mènent une analyse ESG et intègrent ses conclusions de diverses manières. La prise en compte de facteurs ESG ou de critères d'investissements durables peut empêcher UBS d'exploiter certaines opportunités d'investissement ou d'apporter un conseil les concernant, même si elles répondent par ailleurs aux objectifs de placement du Client. Le rendement d'un portefeuille intégrant des facteurs ESG ou des critères d'investissements durables peut être inférieur ou supérieur à celui de portefeuilles pour lesquels UBS ne prend pas en considération les facteurs ESG, les exclusions ou d'autres questions liées à la durabilité, et les opportunités de placement qui s'offrent à ces portefeuilles peuvent différer.

**Gérants de fortune indépendants / Conseillers financiers externes:** lorsque la présente analyse ou publication est fournie à des gérants de fortune indépendants ou à des conseillers financiers externes, UBS interdit expressément à ces derniers de la redistribuer ou de la mettre à disposition de leur propre clientèle et/ou de tiers.

**États-Unis:** le présent document est distribué aux US Persons uniquement par UBS Financial Services Inc. ou UBS Securities LLC, filiales d'UBS AG. UBS Switzerland AG, UBS Europe SE, UBS Bank, S.A., UBS Brasil Administradora de Valores Mobiliarios Ltda, UBS Asesores Mexico, S.A. de C.V., UBS SuMi TRUST Wealth Management Co., Ltd., UBS Wealth Management Israel Ltd et UBS Menkul Degerler AS sont des filiales d'UBS SA. **UBS Financial Services Inc. assume la responsabilité du contenu d'un rapport préparé par une filiale non américaine lorsqu'elle distribue des documents aux US Persons. Toutes les transactions d'une US Person dans les titres cités dans le présent document doivent être réalisées par un courtier/négociant enregistré aux États-Unis et affilié à UBS et non par le biais d'une filiale non américaine. Le contenu du présent document n'a pas été et ne sera pas approuvé par une autorité pour les instruments financiers ou pour les placements aux États-Unis ou ailleurs. UBS Financial Services Inc. n'agit pas en qualité de conseiller municipal en faveur de sociétés municipales ou de personnes obligées au sens de la Section 15B du Securities Exchange Act (la «Municipal Advisor Rule») et les opinions et les vues exprimées dans le présent document ne doivent pas être interprétées comme un conseil ni ne constituent un conseil, au sens de la Municipal Advisor Rule.**

Afin d'obtenir des informations spécifiques à chaque pays, veuillez visiter le site [ubs.com/cio-country-disclaimer-gr](https://ubs.com/cio-country-disclaimer-gr) ou demander à votre conseiller financier des informations complètes sur les risques.

**Clause de non-responsabilité supplémentaire – Credit Suisse Wealth Management**

Ce document vous parvient en votre qualité de client de Credit Suisse Wealth Management. Vos données personnelles seront traitées conformément à la déclaration de confidentialité du Credit Suisse, accessible depuis votre domicile sur le site officiel du Credit Suisse à l'adresse <https://www.credit-suisse.com>. Afin de vous proposer du matériel de marketing concernant nos produits et services, UBS Group AG et ses filiales peuvent traiter vos données personnelles de base (autrement dit vos coordonnées, telles que votre nom et votre adresse e-mail) jusqu'à ce que vous nous fassiez savoir que vous ne souhaitez plus le recevoir. Vous pouvez à tout moment mettre fin à cet envoi de matériel en informant votre Relationship Manager.

Sauf mention spécifique dans les présentes et/ou en fonction de l'entité Credit Suisse locale qui vous a envoyé ce rapport, ce dernier est distribué par Credit Suisse AG, une société agréée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Credit Suisse AG est une société du Groupe UBS.

Version A/2024. CIO82652744

© UBS 2024. Le symbole des trois clés et le logo UBS appartiennent aux marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.