

28 mai 2024

Communiqué

UBS Alpine Property Focus 2024 : les logements de vacances restent « en vogue »

Verbier (VS) est désormais la destination touristique la plus chère des Alpes. Dans l'ensemble, les prix des logements de vacances suisses ont augmenté de près de 4% au cours des quatre derniers trimestres. On s'attend toutefois à une stagnation des prix pour cette année.

Zurich, 28 mai 2024 – Verbier se hisse à la première place des logements de vacances les plus chers de la région des Alpes. Une résidence secondaire dans le segment haut de gamme y coûte 21 500 francs par m² et plus. En deuxième position, on trouve l'ancien leader Engadine/Saint-Moritz (GR) avec un prix au m² à partir de 21 200 francs. Zermatt (VS) occupe la troisième place avec au moins 19 900 francs par m².

En moyenne, dans toutes les destinations suisses analysées, les prix ont augmenté de près de 4% au premier trimestre 2024 par rapport à l'année précédente. Ainsi, la dynamique des prix dans les régions touristiques a continué à diminuer (2023 : 6,2% ; 2022 : 7,9%). La plus forte hausse de prix a été enregistrée à Arosa (GR), avec 18%.

A l'échelle régionale, c'est dans les Grisons que les prix ont le plus augmenté, avec près de 6% en moyenne. C'est dans l'Oberland bernois que l'évolution a été la plus faible : le niveau des prix y a stagné par rapport à l'année précédente.

Le boom des vacances alpines fait grimper les prix

Depuis fin 2019, le prix des logements de vacances dans les Alpes suisses a augmenté de près de 30% en cumulé. C'est aussi la conséquence de la forte demande générale de vacances dans les destinations de montagne en Suisse. Le taux d'occupation moyen des lits d'hôtel s'est rapidement et complètement rétabli après la pandémie – et ce, à des prix de nuitée environ un tiers plus élevés qu'avant 2020.

Les hôtels complets en haute saison soutiennent les valeurs des logements de vacances et augmentent la disposition à payer pour son propre logement à la montagne. En effet, la possibilité de pouvoir passer des vacances dans une destination phare à tout moment, même en haute saison, est de plus en plus valorisée.

(Encore) peu d'offres

Conséquence de la forte demande immobilière de ces dernières années, le marché reste asséché, ce qui permet en même temps de soutenir les niveaux de prix. De nombreux logements de vacances ne font plus l'objet d'annonces, mais sont proposés directement aux acheteurs potentiels par des agents immobiliers. Pour l'instant, il ne faut guère s'attendre à ce que l'activité de construction donne des impulsions à l'évolution de l'offre.

Toutefois, une offre supplémentaire de résidences secondaires devrait résulter de la transformation de résidences principales existantes. Le Chief Investment Office (CIO) d'UBS Global Wealth Management (GWM) estime qu'un logement soumis à l'ancien droit, utilisé comme résidence principale, peut être vendu à un prix

supérieur d'environ 20% s'il est plutôt mis sur le marché comme résidence secondaire. La transformation d'hôtels non rentables en logements de vacances ou la création d'appartements touristiques gérés contribuent également à étoffer l'offre supplémentaire.

Une pause se dessine

Maciej Skoczek, analyste immobilier auprès du CIO d'UBS GWM et auteur principal de l'étude, prédit : « A l'heure actuelle, de nombreux arguments s'opposent à la poursuite de la flambée des prix. La faiblesse de la conjoncture va freiner la demande de résidences secondaires. Les acheteurs potentiels devraient de plus en plus poser un regard critique sur les prix demandés. » Pour les propriétés existantes, la vente est plus souvent envisagée compte tenu de l'augmentation des coûts d'utilisation, notamment pour réaliser les gains de prix de ces dernières années. Dans un contexte de pénurie de l'offre, on peut s'attendre à une stagnation des prix sur le marché des résidences secondaires cette année.

Les baby-boomers et les étrangers comme force motrice

A moyen terme, l'évolution des prix dépendra fortement des préférences des acheteurs. Trois ans après la pandémie, les résidences secondaires restent « en vogue ». Malgré des prix plus bas et une offre plus attrayante, elles étaient, dans l'ensemble, nettement moins demandées avant la pandémie qu'aujourd'hui.

La génération du baby-boom, en particulier, pourrait maintenir la demande dans les régions de montagne pendant quelques années encore. Ces classes d'âge disposent de suffisamment de capital et de revenus, ainsi que de temps et de loisir, pour acquérir une résidence pour la retraite – en particulier dans des régions fiscalement plus attrayantes.

S'y ajoute, au moins dans les sites de renommée internationale, une demande étrangère toujours forte et moins sensible aux prix, l'immobilier suisse étant considéré comme un placement sûr et attractif malgré un franc fort.

Vue d'ensemble des destinations de vacances

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



Source: UBS.

Liens

[UBS Alpine Property Focus 2024](#) (télécharger l'étude en allemand)
www.ubs.com/cio (publications et prévisions d'UBS pour la Suisse)

UBS Switzerland AG

Contacts

Maciej Skoczek, économiste, Swiss Real Estate, CIO d'UBS GWM
Tél. +41-44-234 68 09, maciej.skoczek@ubs.com

Claudio Saputelli, responsable Swiss & Global Real Estate, CIO d'UBS GWM
Tél. +41-44-234 39 08, claudio.saputelli@ubs.com

www.ubs.com/media