

# L'appel des montagnes

UBS Alpine Property Focus 2021



# Sommaire

3	Editorial
4	Reprise du marché des logements de vacances
7	Quel est le coût d'un logement de vacances?
8	Principaux résultats
13	Les 10 destinations de vacances suisses les plus chères
24	Annexe
25	Sources

## **UBS Alpine Property Focus**

Ce rapport a été établi par UBS Switzerland AG. Veuillez tenir compte de la mise en garde à la fin du présent document. Les performances passées ne sauraient préjuger des rendements futurs. Les prix de marché cités correspondent aux cours de clôture des bourses principales correspondantes.

## **Rédacteur en chef**

Maciej Skoczek

## **Auteurs**

Maciej Skoczek  
Matthias Holzhey  
Claudio Saputelli

## **Clôture de la rédaction**

23 mars 2021

## **Design**

CIO Design

## **Photo de couverture**

Source: Shutterstock

## **Langues**

allemand, anglais et français

## **Contact**

ubs-cio-wm@ubs.com

## **Abonnement**

Les abonnements électroniques sont aussi disponibles par l'intermédiaire d'Investment Views sur la plateforme de l'UBS e-Banking.

# Editorial

Chère lectrice, cher lecteur,

Depuis l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires en 2012, l'évolution du prix des logements de vacances en Suisse est en recul par rapport à l'ensemble du marché des logements en propriété. Les logements de vacances en propriété ont connu des jours moroses à cause de la préférence croissante pour les séjours courts à l'étranger, de la facilité d'accès aux appartements de vacances grâce aux portails de location commerciale en ligne, ou d'une offre de résidences secondaires globalement déphasée par rapport à la demande actuelle. L'effondrement économique dû au confinement en 2020 ne laissait lui non plus rien présager de bon. Car les résidences secondaires sont des biens de luxe, si bien que la demande chute de manière disproportionnée en cas de baisse des revenus.

Or, force est de constater que l'an dernier, les prix des logements de vacances suisses ont connu leur plus forte hausse depuis 2012. Les restrictions imposées aux activités de loisirs en raison du coronavirus ont donné aux gens le temps et l'opportunité de prévoir l'acquisition d'une résidence de vacances. Par ailleurs, les restrictions de voyage ont permis à la population de mieux connaître les lieux de villégiature suisses et de nombreux ménages ont été tentés par l'acquisition éventuelle d'un logement de vacances. En outre, l'obligation du télétravail a soudainement réduit la dépendance géographique du lieu de résidence par rapport au lieu de travail, favorisant ainsi la demande de logements en propriété dans des régions moins centrales. L'augmentation de la demande et la rareté de l'offre de logements de vacances ont produit le cocktail idéal pour une flambée des prix.

La dynamique actuelle des prix sur les marchés des appartements de vacances va-t-elle durer et si tel est le cas, pendant combien de temps? C'est ce que le présent rapport va nous apprendre. Pour cela, nous analysons les marchés immobiliers de plus de 30 destinations de vacances suisses à l'aide d'un large éventail d'indicateurs. Nous étudions également plusieurs destinations de vacances phares dans les Alpes à l'étranger.

Nous vous souhaitons une agréable lecture.



Claudio Saputelli  
Head Swiss and Global Real Estate  
Chief Investment Office GWM



Maciej Skoczek  
Senior Economist Real Estate  
Chief Investment Office GWM

# Reprise du marché des logements de vacances

**L'an dernier, les prix des logements de vacances dans les Alpes ont enregistré une hausse significative. Les restrictions à la liberté de voyager liées à la pandémie et l'augmentation du télétravail ont fait s'envoler la demande. Une consolidation du marché est à prévoir à moyen terme. Mais au final, la rareté de l'offre devrait empêcher l'apparition de revers majeurs.**

Comme les années antérieures, Engadine/Saint-Moritz est la destination touristique la plus chère des Alpes. Un logement de vacances haut de gamme y coûte près de 17 000 francs le m<sup>2</sup>, presque 7% de plus que l'année précédente. Gstaad suit en deuxième position, avec une hausse de près de 5% du niveau des prix de l'an dernier, à 16 500 francs le m<sup>2</sup>. Verbier se classe en troisième position avec une augmentation des prix de plus de 9% en un an. Parmi les cinq lieux de vacances les plus onéreux des Alpes se trouvent ensuite la station autrichienne de sports d'hiver Kitzbühel et Courchevel en France, avec un prix au mètre carré d'environ 13 500 francs.

## Lieux de vacances suisses affichant les plus fortes hausses de prix

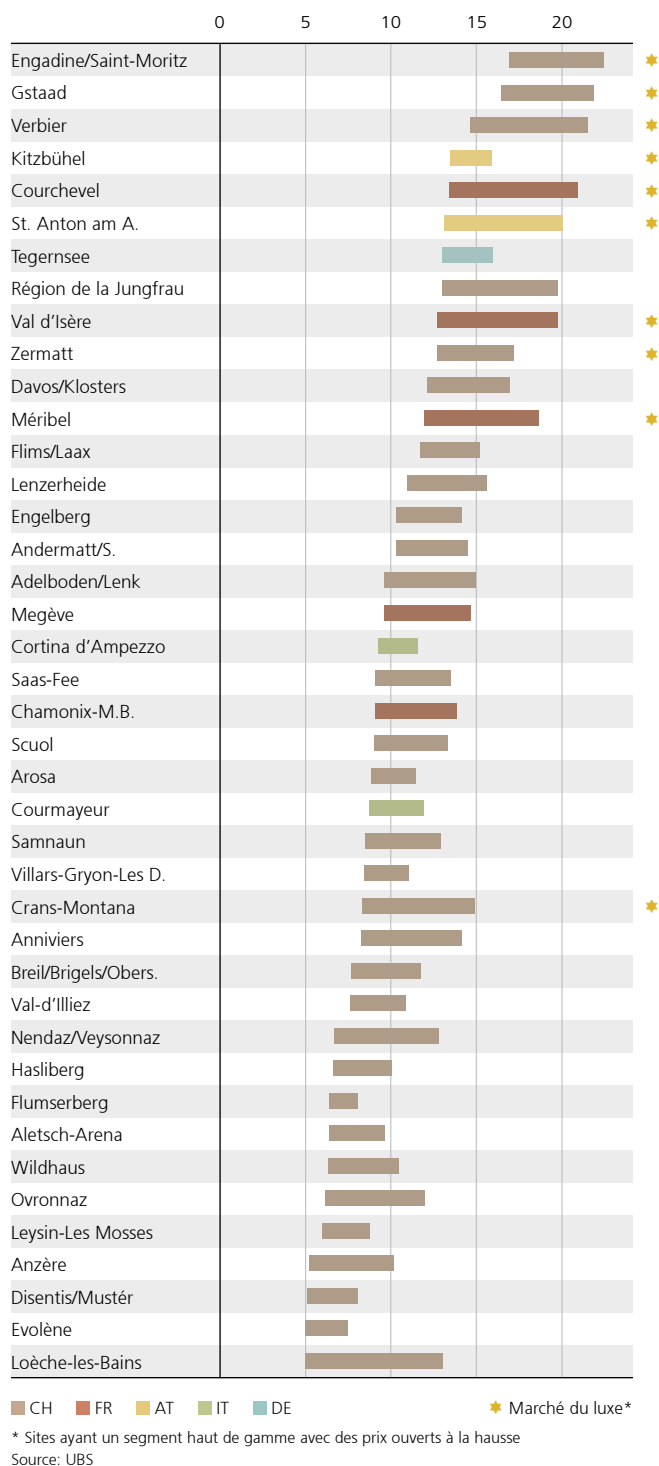
En 2020, sur l'ensemble des stations alpines, les prix des résidences secondaires ont augmenté en moyenne de plus de 3%, soit environ le double de l'année précédente. L'accélération de cette hausse est imputable aux destinations suisses, dans lesquelles les prix des logements de vacances ont grimpé de près de 4% par rapport à l'année précédente; en 2019, cette valeur dépassait à peine la barre des 1%. En revanche, la dynamique des prix a nettement fléchi dans les destinations autrichiennes et allemandes, avec une hausse d'à peine 3%. Les principales destinations françaises ont enregistré une hausse de 2,5%, d'un niveau comparable à 2019. Dans les principales destinations italiennes, les prix des logements de vacances ont même baissé de 1%, poursuivant ainsi leur repli.

## Renchérissement des sites les plus chers

Le fossé entre les destinations suisses haut de gamme et les lieux de villégiature meilleur marché s'est encore creusé en 2020. Dans toutes les destinations suisses où le prix au mètre carré dépasse 10 000 francs, les prix ont augmenté de 8% en moyenne. Une offre rare et globalement en baisse de logements en propriété sur le marché a favorisé l'envolée des prix. En revanche, dans les destinations meilleur marché – et en particulier dans les cantons du Valais et de Vaud – l'offre a été en moyenne deux fois et demie plus élevée et a même continué à progresser. La hausse de prix moyenne dans ces stations a été d'à peine 2%.

## Vue d'ensemble du prix 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 CHF, par mètre carré.



### Quand les logements de vacances profitent de la crise du coronavirus

Le marché suisse des résidences secondaires a enregistré la plus forte augmentation des prix depuis 2012. Les conditions économiques ne s'étant pas améliorées avec le ralentissement de l'activité et l'aggravation du chômage, les fortes hausses de prix révèlent un changement de préférence des ménages suisses. Les restrictions imposées aux activités de loisirs en raison de la pandémie ont laissé aux gens le temps et l'opportunité de faire des recherches et de prévoir l'acquisition d'une résidence de vacances.

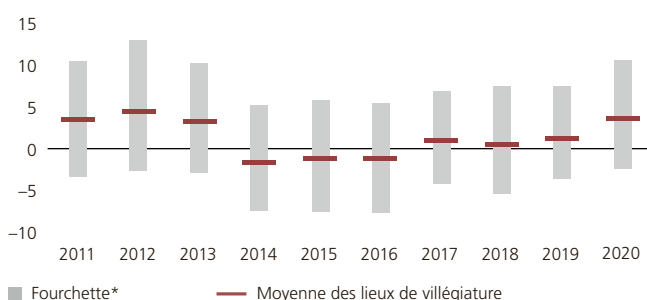
#### L'appel des montagnes

Les voyages à l'étranger étant plus difficiles, l'an dernier, un plus grand nombre de Suissesses et de Suisses ont passé leurs vacances dans le pays par rapport aux années précédentes. Au cours des trois premiers trimestres de l'an dernier, le nombre de nuitées passées dans des logements de vacances a augmenté de plus de 20% par rapport à l'année précédente. D'une part, la notoriété des lieux de vacances suisses s'est accrue, et d'autre part, des ménages supplémentaires ont ainsi été tentés par l'acquisition éventuelle d'un logement de vacances.

Le travail à domicile a lui aussi fait prendre conscience aux gens des avantages d'un logement de vacances en propriété en Suisse. Le fait que le travail fréquent à domicile réduit la dépendance géographique du lieu d'habitation par rapport au lieu de travail a favorisé la demande de logements en propriété dans des régions moins centrales. La possibilité de déplacer à tout moment son poste de télétravail à la montagne a fait de l'achat d'un logement de vacances une formule particulièrement avantageuse.

### Marchés des logements de vacances en plein essor

Destinations de vacances suisses, variation des prix par rapport à l'année précédente, en %



Sources: Wüest & Partner, UBS

\* Fourchette: Quantile de 10 à 90% de tous les taux de variation des prix au cours de l'année

#### Un marché attractif au niveau international

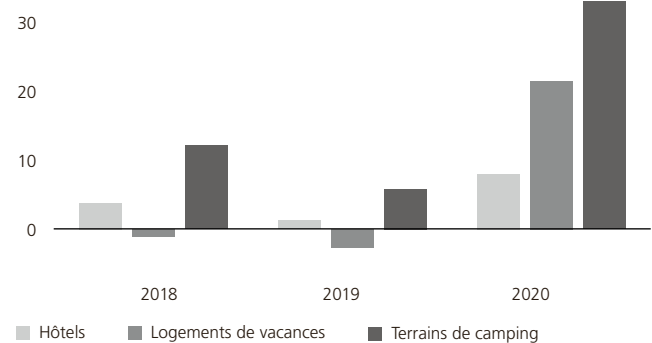
Les logements de vacances helvétiques ont aussi gagné en attractivité aux yeux des acheteurs étrangers. L'immobilier suisse jouit en général d'une réputation de placement sûr et est donc plus convoité en période d'incertitude économique. En outre, les prix des logements de vacances ont nettement plus augmenté en Autriche et en Allemagne qu'en Suisse au cours des cinq dernières années. Cette évolution a compensé, du moins en partie, le désavantage dont ont longtemps souffert les logements de vacances suisses du fait des prix et du taux de change.

#### La démographie favorise la demande

L'acheteur moyen d'un logement de vacances a entre 50 et 55 ans. La perspective de la retraite et la liberté de choisir son lieu de résidence qui en découle sont un motif fréquent à l'origine de l'achat d'un logement en montagne. La tranche d'âge des 50 à 55 ans a enregistré une croissance supérieure à la moyenne ces 10 dernières années, soit environ 100 000 personnes (15%) supplémentaires, et représente actuellement la tranche d'âge la plus nombreuse de toute la population suisse. De surcroît, elle dispose de moyens financiers relativement importants. Ainsi, la démographie donne actuellement un coup d'accélérateur supplémentaire au marché des logements de vacances.

### Forte demande de vacances en Suisse

Variation des nuitées d'hôtel\* et des nuitées dans des logements de vacances et dans des terrains de camping\*\* de Suisses en Suisse, en pourcentage par rapport à l'année précédente



Sources: OFS, UBS

\*Uniquement dans les régions touristiques du Valais, de Berne et des Grisons

\*\*Logements de vacances et terrains de camping: Total du 1er au 3e trimestre de l'année, car les données pour le 4e trimestre 2020 ne sont pas encore disponibles

### La faible liquidité du marché soutient les prix

La forte évolution des prix a aussi été favorisée par l'offre très restreinte, en particulier dans les régions de vacances alémaniques. D'une part, depuis l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires en 2012, pratiquement aucune nouvelle résidence secondaire n'a été construite dans les régions touristiques. L'an dernier, dans les destinations de vacances, les permis de construire n'ont représenté que 0,3% environ du parc existant et ont principalement été accordés pour des résidences principales. Ce chiffre est inférieur d'environ deux tiers à la moyenne nationale et constitue un plancher qui n'avait pas été atteint depuis plusieurs années en montagne. Par conséquent, les taux de logements vacants ont eux aussi diminué en moyenne dans les destinations de vacances. D'autre part, l'an dernier, des propriétaires de résidence secondaire ont probablement repoussé une vente prévue parce qu'ils préféreraient profiter encore de leur logement de vacances pendant la crise du coronavirus.

### Ralentissement de l'essor à moyen terme

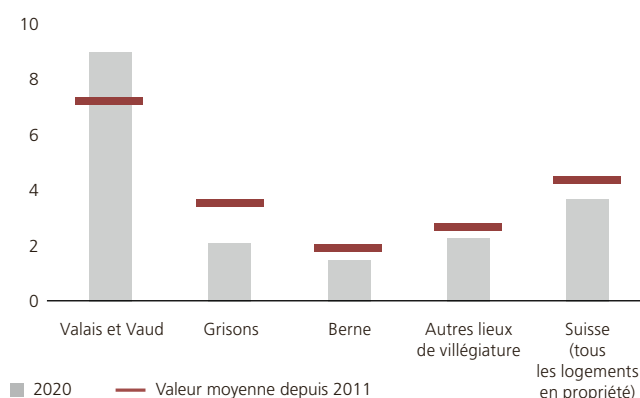
La hausse des prix du marché des appartements de vacances en Suisse se maintiendra cette année. La demande suisse et étrangère toujours soutenue se heurte à une pénurie durable de l'offre.

Mais la ruée vers les résidences secondaires devrait ralentir à moyen terme, et l'on attend une consolidation du marché. D'une part, la demande de logements de vacances fléchit en raison de la hausse des prix et donc de la capacité plus réduite pour les financer. De l'autre, beaucoup de décisions d'achat ont vraisemblablement été anticipées. De plus, les acheteurs potentiels qui ne trouvent actuellement pas ce qui leur convient abandonneront leur projet dès que le télétravail ne sera plus obligatoire et que les voyages à l'étranger deviendront plus faciles.

Mais l'offre de logements disponibles sur le marché augmentera aussi de nouveau. En effet, des frais d'entretien sous-estimés, des revenus surestimés en cas de location à des touristes, ou tout simplement l'envie de plus de variété dans les vacances inciteront certains des récents acquéreurs spontanés à reconsidérer leur achat et à revendre. Toutefois, le gel de la construction de résidences secondaires qui prévaut devrait empêcher une forte amplification de l'offre, favorisant le maintien de la valeur réelle sur le long terme.

## Moins de logements de vacances proposés dans les Grisons et le canton de Berne

Par rapport au parc de logements en propriété, en %



Sources: Wüest & Partner, UBS

# Quel est le coût d'un logement de vacances?

Un logement de vacances offre de nombreux avantages. Il est disponible en tout temps pour des séjours décidés au dernier moment et peut devenir une résidence principale après la retraite. Pour un ménage de locataires, il peut aussi concrétiser le rêve d'être propriétaire. En outre, un bien immobilier promet des plus-values à long terme et les taux hypothécaires ne pèsent actuellement que peu sur le budget. Mais un logement en propriété génère des coûts substantiels, qu'il importe de ne pas perdre de vue. La colonne de droite dresse la liste des coûts à prévoir.

Les propriétaires de logements de vacances passent en moyenne onze semaines par an dans leur résidence secondaire. Sur la base de ce faible taux d'occupation effectif, les coûts par semaine de «logement de vacances» sont relativement élevés et peuvent aller jusqu'à 3000 francs. Les acheteurs potentiels peuvent comparer ces dépenses à celles d'une semaine moyenne de «vacances en hôtel».

Pour respecter les objectifs toujours plus stricts en matière de CO<sub>2</sub>, les propriétaires de logement seront confrontés au problème du changement de moyen de chauffage ces prochaines années. La part du chauffage au fuel dans les logements de vacances est certes très inférieure à la moyenne, mais de nombreux logements sont donc équipés de chauffages électriques, qui ne sont pas non plus conformes aux normes actuelles et devront être remplacés en cas de rénovation énergétique. Si un système de chauffage central doit être installé en même temps, la facture pour une maison individuelle pourrait vite dépasser 50 000 francs. Pour les logements de vacances, contrairement à une résidence principale, les systèmes de chauffage modernes et écologiques, comme les pompes à chaleur, sont difficiles à rentabiliser, car la consommation énergétique est tout simplement trop faible en raison de la courte durée d'utilisation.

## Exemple de calcul: Logement de vacances neuf, prix 1 mio. de francs, coûts en francs par an, les données sont des estimations

Coûts du capital	10 000 – 15 000
Coûts hypothécaires, coûts d'opportunité des fonds propres	
Coûts d'exploitation	1400 – 2600
Chauffage, électricité, eau, assurances	
Coûts d'entretien	3300 – 5500
Logement, bâtiment, abords	
Provisions pour investissements annuelles	4100 – 5900
Remplacement des installations techniques, chauffage, ascenseur, assainissement de la façade, sols, cuisine, etc.	
Valeur locative	1000 – 1500
<b>Total par an</b>	<b>20 000 – 30 500</b>
<b>Total par semaine d'occupation</b>	<b>1800 – 2800</b>

# Principaux résultats



Le tableau Aperçu des marchés des logements de vacances (voir page 9) comprend 31 destinations en Suisse. Il est complété par dix destinations phares en France, en Autriche, en Italie et en Allemagne. La liste n'est pas exhaustive. Les marchés des logements de vacances sont classés par niveau de prix. Les autres critères de sélection sont la taille du marché et la disponibilité de données.

Le niveau des prix est indiqué en francs suisses (cours de change EURCHF de 1,08), les variations de prix sont mentionnées en monnaie locale. Compte tenu de la disponibilité limitée de données, l'évaluation des indicateurs pour les perspectives de location, la croissance de la population et les restrictions de l'offre n'est fournie que pour les destinations suisses.



## Aperçu des marchés des logements de vacances dans les Alpes

Rang par rap. à 2021 l'an dernier	Destination de vacances	Prix Niveau en CHF/m <sup>2</sup>	Evolution p.a.			Caractéristiques du site			Perspective du marché					
			1 an	5 ans	10 ans	Taille du marché	Accessibilité	Offre touristique	Taux d'occupation des logements	Perspective de location	Croissance de la population	Offre restreinte		
+	1	▶	Engadine/Saint-Moritz	16 900	7.1	1.8	0.8	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★★
+	2	▶	Gstaad	16 500	4.8	5.8	2.2	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★	★★★★	★★
+	3	+2 ▲	Verbier	14 600	9.1	1.4	0.0	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★	★★★★★	★★★★
+	4	-1 ▼	Kitzbühel	13 500	1.8	4.5	-	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	a. i.	a. i.	a. i.
+	5	-1 ▼	Courchevel	13 400	2.9	3.1	2.8	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	a. i.	a. i.	a. i.
+	6	▶	St. Anton am Arlberg	13 100	2.0	3.9	-	★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	a. i.	a. i.	a. i.
+	7	▶	Tegernsee	13 000	4.5	8.7	8.6	★	★★★★★	★★★	★★★★★	a. i.	a. i.	a. i.
+	8	+2 ▲	Région de la Jungfrau	13 000	8.0	3.3	2.4	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★
+	9	-1 ▼	Val d'Isère	12 700	4.1	3.8	2.2	★★★	★	★★★★★	★★★★★	a. i.	a. i.	a. i.
+	10	+1 ▲	Zermatt	12 700	9.2	2.8	1.6	★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★
+	11	+2 ▲	Davos/Klosters	12 100	11.7	2.4	2.9	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★
+	12	-3 ▼	Méribel	11 900	2.5	2.6	2.6	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	a. i.	a. i.	a. i.
+	13	+1 ▲	Flims/Laax	11 700	11.0	0.1	3.2	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★★★	★★★★★
+	14	-2 ▼	Lenzerheide	10 900	0.9	-2.8	2.2	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★★
+	15	+3 ▲	Engelberg	10 300	10.0	1.2	3.1	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★
+	16	+3 ▲	Andermatt/Sedrun	10 300	6.2	4.4	4.7	★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★
+	17	▶	Adelboden/Lenk	9600	2.6	0.0	1.8	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★★
+	18	-2 ▼	Megève	9600	1.0	1.2	2.2	★★★★★	★★★★★	★★★★	★	a. i.	a. i.	a. i.
+	19	-4 ▼	Cortina d'Ampezzo	9200	-2.3	-2.1	-	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	a. i.	a. i.	a. i.
+	20	+1 ▲	Saas-Fee	9100	-1.4	0.5	0.7	★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★	★	★★★★
+	21	+1 ▲	Chamonix-Mont-Blanc	9100	2.2	3.3	2.7	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	a. i.	a. i.	a. i.
+	22	+2 ▲	Scuol	9000	3.0	1.0	2.2	★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★	★★	★★★★★
+	23	+3 ▲	Arosa	8900	4.7	2.7	1.8	★★	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★	★★★★★
+	24	-4 ▼	Courmayeur	8700	0.0	-1.3	-	★★★★	★★★★	★★★★	★★★	a. i.	a. i.	a. i.
+	25	▶	Samnaun	8500	-4.9	3.0	-0.8	★	★★	★★★★	★★★★★	★★★	★★	★★
+	26	+1 ▲	Villars-Gryon-Les Diablerets	8500	3.6	0.9	-0.4	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★
+	27	-4 ▼	Crans-Montana	8300	-0.8	-2.4	0.0	★★★★★	★★★★★	★★★★	★	★★★	★★★★★	★★★★
+	28	▶	Anniviers	8300	7.0	0.1	1.5	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★	★★★★	★★★★★
+	29	+1 ▲	Breil/Brigels/Obersaxen	7700	9.6	0.0	2.0	★★	★★	★★	★★★★★	★★★	★★	★★★★★
+	30	-1 ▼	Val-d'Illeiez	7600	3.2	0.5	0.6	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★★	★★★★
+	31	+2 ▲	Nendaz/Veysonnaz	6700	0.0	-1.7	0.8	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★	★★★	★★★★★	★★★★★
+	32	▶	Hasliberg	6600	2.4	2.5	2.4	★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★
+	33	-2 ▼	Flumserberg	6400	-3.0	1.8	2.3	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★	★★★★★	★
+	34	+2 ▲	Aletsch-Arena	6400	6.8	2.1	1.2	★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★★★
+	35	-1 ▼	Wildhaus	6300	2.4	1.6	1.8	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★	★★★★★	★★★★★
+	36	+1 ▲	Ovronnaz	6200	4.8	0.9	1.8	★	★★★★★	★★	★	★★★	★★★★★	★★★★
+	37	-2 ▼	Leysin-Les Mosses	6000	-0.2	-1.2	-0.5	★★	★★★★★	★★	★	★★★★	★★★★★	★★★★
+	38	▶	Anzère	5200	-0.2	-1.3	0.3	★★	★★★★★	★★	★★★	★	★★★★★	★★★★
+	39	+2 ▲	Disentis/Mustér	5100	3.4	1.1	0.1	★	★★	★★	★★★★★	★★★	★★	★
+	40	▶	Evolène	5000	-0.3	-1.5	-0.7	★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	41	-2 ▼	Loèche-les-Bains	5000	-2.7	-0.8	-1.3	★★	★★★★	★★	★	★★★	★	★★★★★

★★★★★ Très supérieur à la moyenne    ★★★★ Supérieur à la moyenne    ★★★ Dans la moyenne    ★★ Inférieur à la moyenne    ★ Très inférieur à la moyenne    a. i. aucune indication

Source: UBS



### Prix

Les prix au mètre carré des surfaces d'habitation (maisons individuelles et appartements en propriété) s'entendent en tant que prix de l'offre et concernent un standing élevé. Les données ne permettent pas de faire la distinction entre l'utilisation en tant que résidence principale ou résidence secondaire.

Les taux de variation des prix ont été annualisés et concernent également le segment haut de gamme des logements en propriété. En Suisse, en France et en Allemagne, les données historiques sur les prix sont disponibles. L'évolution des prix en Autriche et en Italie n'a été estimée que pour les cinq dernières années, faute de données.

*Trois quarts de toutes les destinations alpines analysées ont affiché des hausses des prix de l'immobilier l'an dernier. Les plus fortes, supérieures à 10%, concernaient les destinations suisses facilement accessibles de Davos/Klosters, Flims/Laax et Engelberg. Dans d'autres destinations suisses haut de gamme, comme Zermatt, Verbier ou Engadine/Saint-Moritz, les prix ont augmenté dans le haut de la fourchette de pourcentage à un chiffre. Les prix des autres pays alpins n'ont pas pu suivre le rythme de la dynamique soutenue des destinations de vacances suisses. A Tegernsee, en Allemagne, et à Val-d'Isère, en France, les logements de vacances ont certes renchéri d'environ 4%. Mais dans les principales destinations autrichiennes, les prix n'ont que peu augmenté, et sur les marchés italiens des logements de vacances, la baisse des prix s'est poursuivie, à un rythme toutefois moindre.*

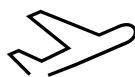
*Le fossé entre les destinations suisses haut de gamme et les lieux de villégiature meilleur marché s'est encore creusé en 2020. Dans toutes les destinations où le prix au mètre carré dépasse 10 000 francs, les prix ont augmenté de 8% en moyenne. Par contre, dans les destinations suisses meilleur marché, le renchérissement moyen s'est limité à 2% à peine. Dans plus d'un tiers de ces destinations, les prix se sont même légèrement contractés. Les plus fortes corrections ont été enregistrées à Samnaun (près de 5%) et Flumserberg (3%).*



### Taille du marché

La taille du marché dépend du nombre de résidences secondaires existantes. Sur l'ensemble des régions, la taille du marché est en moyenne d'environ 4500 unités.

*Le nombre total de logements de vacances se situe entre à peine plus de 550 à Samnaun et un peu plus de 10 500 unités à Davos/Klosters ou Crans-Montana. Avec près de 9000 objets, Chamonix-Mont-Blanc et Engadine/Saint-Moritz comptent parmi les plus gros marchés de logements de vacances.*



### Accessibilité

L'indicateur mesure la durée du trajet avec un véhicule individuel et avec les transports publics pour se rendre à un aéroport ou un aérodrome, dans les centres régionaux et les grandes métropoles. La tendance à des séjours plus courts et donc plus fréquents et à des sorties de week-end favorise généralement les destinations facilement accessibles. La proximité de centres régionaux facilite la location éventuelle d'une résidence secondaire à des nationaux, tandis que le fait de posséder son propre aérodrome est décisif pour la demande du segment du luxe.

*Kitzbühel, Megève, Tegernsee, Chamonix et Engelberg affichent la meilleure accessibilité grâce à la proximité de métropoles et d'aéroports. Ces destinations sont également bien desservies par les transports publics. Par contre, les personnes qui veulent se rendre à Val d'Isère doivent accepter de faire un trajet relativement long.*



### Offre touristique

L'indicateur mesure l'offre de pistes et d'installations de ski, ainsi que de pistes de ski de fond, et prend également en compte la garantie d'enneigement dans une région. L'offre d'activités estivales (remontées mécaniques ouvertes l'été, terrains de golf, sports nautiques ou proximité de glaciers) a une incidence positive sur l'indicateur. Il en va de même pour les attractions touristiques exceptionnelles, comme le Jungfrauoch, le Cervin ou l'Aiguille du Midi/Mont-Blanc.

L'offre touristique aide à catégoriser les destinations mais n'est pas un argument décisif pour ou contre l'achat d'une résidence secondaire. Si une partie des acheteurs de logements de vacances apprécie une offre touristique étendue, d'autres préfèrent des stations plus calmes. Le calcul de l'indicateur ne prend pas en compte les distances parfois faibles entre les différentes destinations, car cela étendrait fortement l'offre touristique selon le site.

*L'ampleur de l'offre touristique ne diffère que modérément d'une destination à l'autre et peut être considérée comme élevée dans toutes les principales destinations. Comme les années antérieures, Engadine/Saint-Moritz, Zermatt, Chamonix et Courchevel affichent l'offre la plus étendue, tandis que Tegernsee propose le moins de possibilités. Dans cette catégorie, les destinations meilleur marché ne peuvent guère soutenir la concurrence des destinations phares. Par exemple, le domaine skiable moyen de cette catégorie de marchés de logements de vacances est de moitié plus petit que celui des plus grandes stations.*



### Taux d'occupation des logements

Le concept de taux d'occupation désigne le nombre de logements vacants dans les communes et non pas le taux d'occupation des lits des résidences secondaires. Pour le calcul de l'indicateur, nous avons utilisé les taux d'offre à une date de référence (nombre d'objets proposés par rapport au parc) et, le cas échéant, les taux officiels de logements vacants. Les résidences secondaires proposées à la vente ou en location de longue durée ont été comptabilisées comme des objets vacants.

*Dans les stations alpines analysées, la forte demande de logements de vacances a fait légèrement baisser le taux de logements vacants de 3,1% à 3,0% au cours de l'année. Le recul le plus marqué du taux de vacance, de plus de 0,5%, a été mesuré dans les destinations alpines autrichiennes. Dans ces destinations, environ 2% du parc de logements est actuellement proposé. L'offre d'objets disponibles reste élevée malgré un recul dans les Alpes italiennes, où environ 4% de tous les objets cherchent un acheteur. Le taux d'offre dans la région allemande de Tegernsee reste très bas – sous la barre des 1%. Par contre, dans les Alpes françaises, les taux de vacance ont légèrement augmenté. Plus de 3% des biens immobiliers y sont inoccupés ou à vendre. Mais la fourchette est large. Tandis qu'à Val d'Isère, pratiquement aucun logement n'est vacant, le taux de vacance avoisine 6% à Megève.*

*Sur l'ensemble des destinations de vacances suisses, les taux de vacance n'enregistrent en moyenne qu'une légère baisse, passant de 3,0% à 2,9%. Les taux de vacance les plus élevés sont enregistrés dans les Alpes valaisannes, où près de 5% de tous les logements sont inoccupés ou attendent un nouvel acheteur. Ovronnaz ou Crans-Montana se distinguent à cet égard, avec un taux de vacance avoisinant 10%. En revanche, ce taux est nettement plus bas dans les Grisons et l'Oberland bernois. Dans ces régions, le taux moyen est à peine supérieur à 1% et a même reflué l'an dernier. Là, les taux de logements vacants les plus élevés sont enregistrés à Engadine/Saint-Moritz, avec près de 2,5%, et à Gstaad, avec 1,3%. Globalement, les taux de vacance ont tendance à être supérieurs dans les destinations meilleur marché à ceux des destinations haut de gamme.*



### Perspectives de location

L'évaluation des perspectives de location repose d'une part sur les rendements pouvant être atteints par un logement dans le cadre d'une location à court terme comme résidence de vacances. L'indicateur s'appuie sur les données de la plateforme Airbnb, l'analyse étant complétée par la fréquentation touristique moyenne et par le niveau des prix hôteliers. D'autre part, elle prend également en compte la possibilité d'une location de longue durée à des nationaux au moyen d'indicateurs de rendement et de l'évolution de la population. L'analyse a un horizon temporel à moyen terme et part du principe que les restrictions de voyages liées au coronavirus seront levées. Avec les restrictions des déplacements touristiques actuellement en vigueur, le succès des locations est dans l'ensemble surestimé.

*Engelberg, la région de la Jungfrau et Zermatt – stations qui présentent un attrait international de premier plan – offrent des rendements supérieurs à la moyenne pour les locations de courte durée. A Saas-Fee par contre, l'atonie du marché des résidences principales pèse sur les perspectives de location. Les prix élevés réduisent considérablement la rentabilité des locations à Gstaad. En revanche, à Flumserberg, destination typique d'une journée, il ne faut s'attendre ni à des recettes élevées, ni à un taux d'occupation important avec une location.*



### Croissance de la population

Si la population d'une commune augmente, les finances de la commune bénéficient en général d'un soutien. Ce phénomène accroît la marge de manœuvre pour des investissements d'infrastructure, ce qui renforce en même temps l'attrait d'une destination pour les propriétaires de résidences secondaires. De manière générale, la tendance à l'augmentation de la population devrait se poursuivre ces prochaines années. La croissance de la population est favorisée par des facteurs liés au site, comme un environnement fiscal attractif, une économie régionale prospère et de bonnes liaisons avec les centres régionaux.

*La population résidente à titre permanent devrait continuer d'augmenter à Engelberg et Flims/Laax. On s'attend également à une amplification de la demande de résidences*

*principales dans les stations de vacances du Bas-Valais que sont Ovronnaz et Val-d'Illeiez, ainsi que dans la destination vaudoise de Villars-Gryon. Ces régions devraient en outre profiter tout particulièrement de la tendance croissante au travail à domicile. Par contre, les perspectives du marché des résidences principales à Saas-Fee, Loèche-les-Bains ou Arosa sont inférieures à la moyenne. Ces destinations souffrent d'une désertification et d'une faible accessibilité des centres. Qui plus est, à Saas-Fee et Loèche-les-Bains, l'impôt sur le revenu est relativement élevé.*



### Offre restreinte

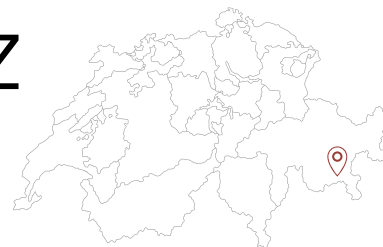
La construction de nouveaux logements de vacances est fortement limitée par la loi sur les résidences secondaires. Mais plus la part des résidences principales sans restriction d'utilisation est importante dans une commune, plus le potentiel de construction de nouvelles résidences secondaires à l'avenir est élevé. Par ailleurs, si l'activité actuelle de construction de résidences principales est plus importante que la croissance de la population attendue, la probabilité que l'on assiste à des réaffectations du parc régi par l'ancien droit augmente et l'offre de résidences secondaires s'amplifie.


*Le potentiel de construction de nouvelles résidences secondaires est relativement élevé dans la plupart des destinations valaisannes. Un nombre important de résidences principales, l'absence de restrictions d'utilisation communales et une disponibilité importante de zones à bâtir rendent l'offre plus flexible. Dans de nombreuses destinations des Grisons par contre, le potentiel de construction de nouvelles résidences devrait être faible. La faible probabilité de réaffectation de logements à Engadine/Saint-Moritz, ainsi que le marché florissant des résidences principales à Flims/Laax restreignent l'offre de résidences secondaires. En revanche, à Gstaad, l'extension de l'offre ne devrait guère rencontrer d'obstacles. Dans cette station, l'activité de construction soutenue et les réaffectations potentielles représentent un risque pour l'évolution future des prix. Il en va de même à Disentis/Mustér et Flumserberg.*

# Les 10 destinations de vacances suisses les plus chères


- 14 Engadine/Saint-Moritz
- 15 Gstaad
- 16 Verbier
- 17 Région de la Jungfrau
- 18 Zermatt
- 19 Davos/Klosters
- 20 Flims/Laax
- 21 Lenzerheide
- 22 Engelberg
- 23 Andermatt/Sedrun

# Engadine/Saint-Moritz



 **1<sup>er</sup> rang**  
Classement prix

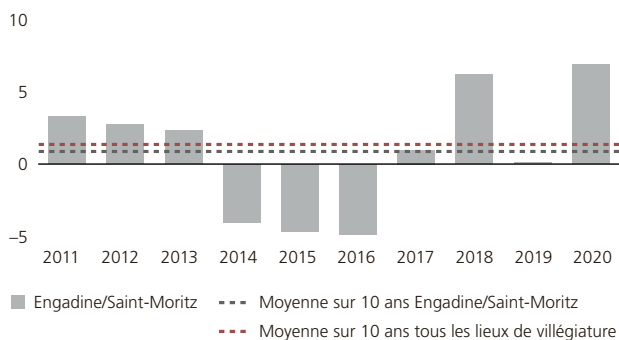
 **16 900**  
CHF/m<sup>2</sup>

 **+7.1**  
% par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente



## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, 2020



Le niveau de prix d'un logement en propriété dépend notamment de sa situation et de sa qualité. Celles-ci peuvent être classées comme suit: mauvaise, moyenne, bonne et très bonne.

La fourchette indique l'éventail des prix entre une situation et une qualité moyennes et très bonnes. Le trait rouge représente le niveau de prix pour une bonne qualité (standing élevé).

## En bref

### Caractéristiques du site

Taille du marché

★★★★★

Accessibilité

★★★

Offre touristique

★★★★★

### Perspective du marché

Taux d'occupation des logements

★★★★★

Perspectives de location

★★

Croissance démographique

★★★

Offre restreinte


★★★★★

## En bref


L'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires en 2012 à Engadine/Saint-Moritz\* a déclenché un boom éphémère de la construction. En conséquence, les taux de logements vacants se sont envolés et les prix ont diminué jusqu'en 2106. La vigueur de la croissance économique et la reprise de la demande étrangère ont amorcé un retournement de tendance à partir de 2017. Les taux de logements inoccupés ont baissé et les prix des logements de vacances se sont redressés. Ils ont même progressé de 7% l'an dernier, atteignant ainsi un nouveau record. Les acheteurs de logements de vacances en Haute-Engadine doivent actuellement tabler sur un prix de près de 17 000 francs le mètre carré. Dans le segment haut de gamme, le prix du mètre carré atteint même 25 000 francs.

\* La destination englobe les communes de Saint-Moritz, Silvaplana, Celerina/Schlarigna et Pontresina.

# Gstaad

 **2<sup>e</sup> rang**  
Classement prix

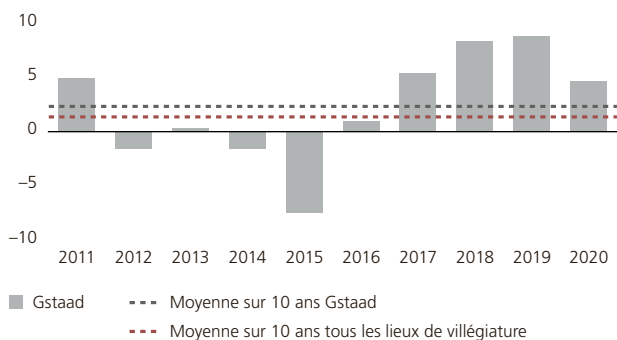
 **16 500**  
CHF/m<sup>2</sup>

 **+4.8**  
% par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente



## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, 2020



Le niveau de prix d'un logement en propriété dépend notamment de sa situation et de sa qualité. Celles-ci peuvent être classées comme suit: mauvaise, moyenne, bonne et très bonne.

La fourchette indique l'éventail des prix entre une situation et une qualité moyennes et très bonnes. Le trait rouge représente le niveau de prix pour une bonne qualité (standing élevé).

## Aperçu

### Caractéristiques du site

Taille du marché



Accessibilité



Offre touristique



### Perspective du marché

Taux d'occupation des logements



Perspectives de location



Croissance démographique



Offre restreinte




## En bref


Les prix ont flambé de plus de 30% depuis 2016, soit la plus forte hausse de toutes les destinations de vacances suisses. Une résidence secondaire haut de gamme à Gstaad\* coûte actuellement au moins 16 500 francs le mètre carré. Les prix au mètre carré dans le segment du luxe, de plus de 30 000 francs, comptent parmi les plus élevés des Alpes. L'an dernier, les logements de vacances ont encore renchéri de 5%. Les hausses de prix ont été particulièrement soutenues dans le segment des maisons individuelles. En outre, le marché étant florissant, de très nombreux investissements dans la rénovation ont été effectués l'an dernier dans cette destination bernoise.

\* La destination englobe les communes de Saanen, Lauenen et Gsteig

# Verbier

 **3<sup>e</sup> rang**  
Classement prix

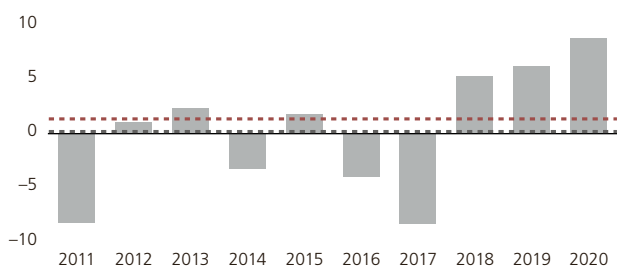
 **14 600**  
CHF/m<sup>2</sup>

 **+9.1**  
% par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente



■ Verbier    - - - Moyenne sur 10 ans Verbier  
- - - Moyenne sur 10 ans tous les lieux de villégiature

## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, 2020



Le niveau de prix d'un logement en propriété dépend notamment de sa situation et de sa qualité. Celles-ci peuvent être classées comme suit: mauvaise, moyenne, bonne et très bonne.

La fourchette indique l'éventail des prix entre une situation et une qualité moyennes et très bonnes. Le trait rouge représente le niveau de prix pour une bonne qualité (standing élevé).

## Aperçu

### Caractéristiques du site

Taille du marché



Accessibilité



Offre touristique



### Perspective du marché

Taux d'occupation des logements



Perspectives de location



Croissance démographique



Offre restreinte



## En bref

Le marché des logements de vacances de Verbier est fortement axé sur l'international. L'appréciation du franc suisse depuis 2009 a lourdement pesé sur le marché et provoqué une augmentation marquée des logements vacants, en particulier dans le segment haut de gamme. Les prix des logements de vacances à Verbier ont grimpé d'environ 20% entre 2011 et 2017. Toutefois, les baisses de prix et la dynamique économique de ces dernières années ont inversé la tendance, si bien que depuis, les prix des logements de vacances compensent de nouveau les pertes récentes. Actuellement, les acheteurs doivent tabler sur un prix d'au moins 14 600 francs le mètre carré. Pour des biens de luxe, les prix sont même deux fois plus élevés.




# Région de la Jungfrau



 **8<sup>e</sup> rang**  
Classement prix

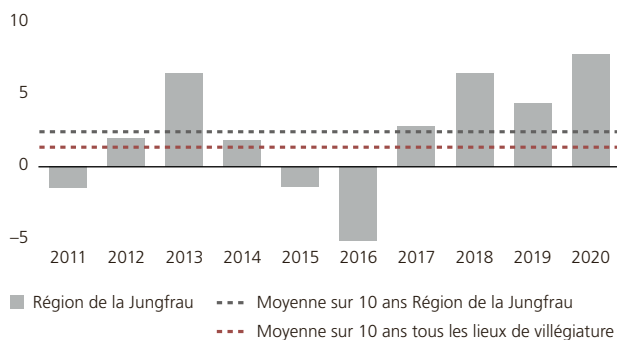
 **13 000**  
CHF/m<sup>2</sup>

 **+8.0**  
% par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente



## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, 2020



Le niveau de prix d'un logement en propriété dépend notamment de sa situation et de sa qualité. Celles-ci peuvent être classées comme suit: mauvaise, moyenne, bonne et très bonne.

La fourchette indique l'éventail des prix entre une situation et une qualité moyennes et très bonnes. Le trait rouge représente le niveau de prix pour une bonne qualité (standing élevé).

## Aperçu

### Caractéristiques du site

Taille du marché

★★★★

Accessibilité

★★★★

Offre touristique

★★★★

### Perspective du marché

Taux d'occupation des logements

★★★★

Perspectives de location

★★★★

Croissance démographique

★★★

Offre restreinte

★★★★

## En bref


La région de la Jungfrau\* est l'une des plus grandes attractions touristiques internationales de la Suisse. Les flux de touristes y ont considérablement grossi ces dernières années – abstraction faite du fléchissement lié au coronavirus en 2020. Ainsi, les locations à court terme ont dégagé des rendements exceptionnels. Conjuguée à la rareté durable de l'offre, cette situation a favorisé la dynamique des prix. L'an dernier, les prix ont augmenté de plus de 8% par rapport à l'année précédente et sont déjà supérieurs de 25% à leur niveau de 2016. Les logements de vacances haut de gamme coûtent près de 13 000 francs le mètre carré.

\* La destination englobe les communes de Grindelwald et Lauterbrunnen

# Zermatt

 **10<sup>e</sup> rang**  
Classement prix

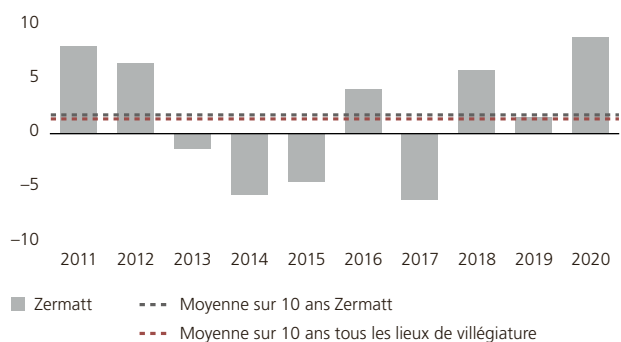
 **12 700**  
CHF/m<sup>2</sup>

 **+9.2**  
% par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente



## Aperçu

### Caractéristiques du site

Taille du marché

★★

Accessibilité

★★★

Offre touristique

★★★★★

### Perspective du marché

Taux d'occupation des logements

★★★★★

Perspectives de location

★★★★★

Croissance démographique

★★★

Offre restreinte

★★

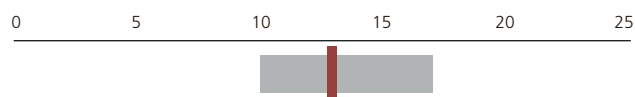
## En bref

L'acquisition d'un logement de vacances à Zermatt\* coûte plus de 12 700 francs le mètre carré. L'an dernier, les prix ont augmenté de plus de 9% et sont actuellement supérieurs de près de 20% à leur niveau de 2017. Les hausses de prix dans la vallée de Zermatt sont favorisées par une offre relativement faible. En outre, grâce à son panorama alpin unique, Zermatt offre des perspectives de location relativement bonnes, en hiver comme en été. Mais en raison de son grand éloignement des centres, le village devrait moins profiter de la tendance au télétravail que les autres stations.

\* La destination englobe les communes de Zermatt et Täsch

## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, 2020




Le niveau de prix d'un logement en propriété dépend notamment de sa situation et de sa qualité. Celles-ci peuvent être classées comme suit: mauvaise, moyenne, bonne et très bonne.


La fourchette indique l'éventail des prix entre une situation et une qualité moyennes et très bonnes. Le trait rouge représente le niveau de prix pour une bonne qualité (standing élevé).

# Davos/Klosters



 **11<sup>er</sup> rang**  
Classement prix

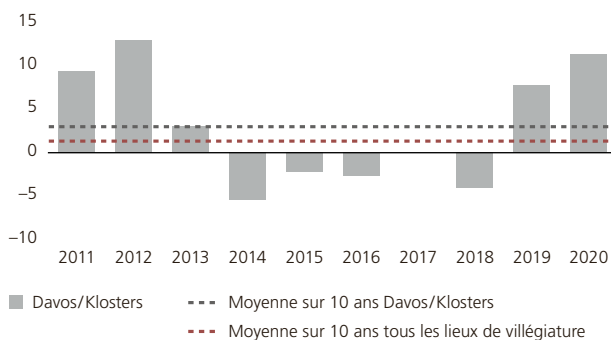
 **12 100**  
CHF/m<sup>2</sup>

 **+11.7**  
% par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente



## Aperçu

### Caractéristiques du site

Taille du marché

★★★★★

Accessibilité

★★★★

Offre touristique

★★★★

### Perspective du marché

Taux d'occupation des logements

★★★★

Perspectives de location

★★

Croissance démographique

★★★

Offre restreinte

★★★

## En bref

Les prix des logements de vacances à Davos/Klosters\* ont baissé d'environ 15% entre 2014 et 2018, s'accompagnant d'une augmentation marquée du nombre de logements inoccupés. Mais en 2019, les prix des objets de bonne qualité ont augmenté de 8%. Ils ont même progressé de près de 12% l'an dernier, soit la plus forte hausse de toutes les destinations analysées. Actuellement, les acheteurs de logements de vacances doivent tabler sur un prix d'au moins 12 000 francs le mètre carré. Cependant, le marché présente deux aspects différents. La proportion élevée d'objets anciens pèse sur les perspectives, si bien que l'offre de logements disponibles reste importante.

\* La destination englobe les communes de Davos et Klosters-Serneus

## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, 2020




Le niveau de prix d'un logement en propriété dépend notamment de sa situation et de sa qualité. Celles-ci peuvent être classées comme suit: mauvaise, moyenne, bonne et très bonne.


La fourchette indique l'éventail des prix entre une situation et une qualité moyennes et très bonnes. Le trait rouge représente le niveau de prix pour une bonne qualité (standing élevé).

# Flims / Laax



 **13<sup>e</sup> rang**  
Classement prix

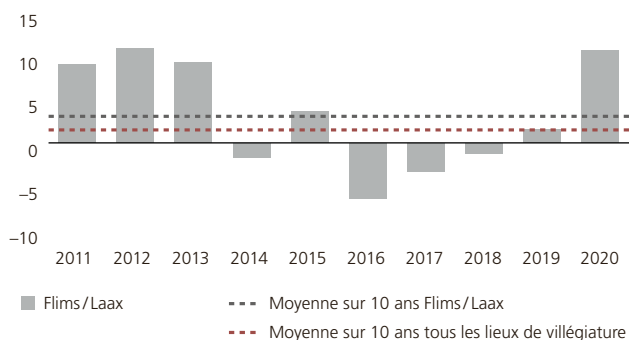
 **11 700**  
CHF/m<sup>2</sup>

 **+11.0**  
% par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente



## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, 2020



Le niveau de prix d'un logement en propriété dépend notamment de sa situation et de sa qualité. Celles-ci peuvent être classées comme suit: mauvaise, moyenne, bonne et très bonne.

La fourchette indique l'éventail des prix entre une situation et une qualité moyennes et très bonnes. Le trait rouge représente le niveau de prix pour une bonne qualité (standing élevé).

## Aperçu

### Caractéristiques du site

Taille du marché

★★★★

Accessibilité

★★★★

Offre touristique

★★★★

### Perspective du marché

Taux d'occupation des logements

★★★★

Perspectives de location

★★

Croissance démographique

★★★★★

Offre restreinte

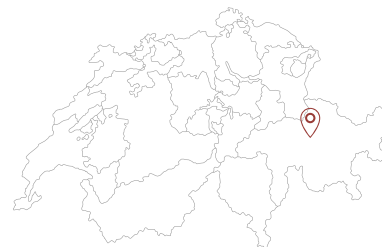
★★★★★


## En bref

L'activité soutenue de construction de nouveaux immeubles et les délais de vente parfois très longs de beaucoup de logements placés en gestion ont limité l'évolution des prix à Flims/Laax\* pendant de nombreuses années. Mais la baisse de la fiscalité alliée à une bonne accessibilité par rapport aux lieux de travail rend la destination attractive pour de nouveaux habitants. Cette tendance a dû s'accroître encore l'an dernier compte tenu de l'envie croissante de «se mettre au vert». Ainsi, les prix des logements de vacances ont augmenté de 11% en 2020 et s'élèvent actuellement à environ 11 700 francs le mètre carré.


\* La destination englobe les communes de Flims, Laax et Falera

# Lenzerheide



 **14<sup>e</sup> rang**  
Classement prix

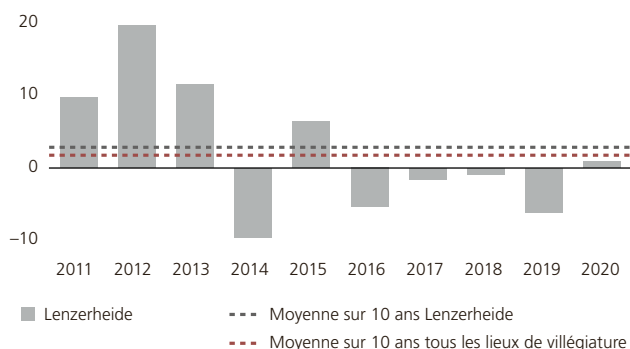
 **10 900**  
CHF/m<sup>2</sup>

 **+0.9**  
% par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente



## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, 2020



Le niveau de prix d'un logement en propriété dépend notamment de sa situation et de sa qualité. Celles-ci peuvent être classées comme suit: mauvaise, moyenne, bonne et très bonne.

La fourchette indique l'éventail des prix entre une situation et une qualité moyennes et très bonnes. Le trait rouge représente le niveau de prix pour une bonne qualité (standing élevé).

## Aperçu

### Caractéristiques du site

Taille du marché

★★★

Accessibilité

★★★★

Offre touristique

★★★★

### Perspective du marché

Taux d'occupation des logements

★★★★★

Perspectives de location

★★

Croissance démographique

★★★

Offre restreinte

★★★★

## En bref

Les prix des logements de vacances à Lenzerheide\* ont flambé de plus de 50% entre 2010 et 2013. Mais une forte augmentation des logements immédiatement après l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires et un standard d'aménagement parfois (trop) coûteux ont limité les hausses de prix. Ces cinq dernières années, les prix des logements de vacances ont été inférieurs à ceux des autres destinations suisses. Toutefois, l'offre d'objets disponibles a nettement diminué l'an dernier et les prix ont légèrement augmenté. Les logements de vacances de bonne qualité coûtent actuellement près de 11 000 francs le mètre carré.

\*La destination englobe les communes de Vaz/Obervaz, Churwalden et Lantsch/Lenz

# Engelberg



 **15<sup>e</sup> rang**  
Classement prix

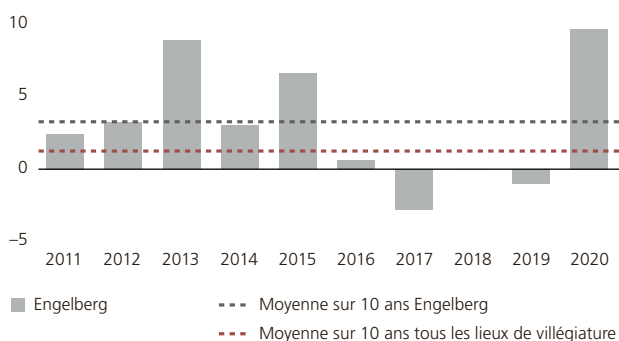
 **10 300**  
CHF/m<sup>2</sup>

 **+10.0**  
% par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente



## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, 2020



Le niveau de prix d'un logement en propriété dépend notamment de sa situation et de sa qualité. Celles-ci peuvent être classées comme suit: mauvaise, moyenne, bonne et très bonne.

La fourchette indique l'éventail des prix entre une situation et une qualité moyennes et très bonnes. Le trait rouge représente le niveau de prix pour une bonne qualité (standing élevé).

## Aperçu

### Caractéristiques du site

Taille du marché

★★

Accessibilité

★★★★★

Offre touristique

★★★★

### Perspective du marché

Taux d'occupation des logements

★★★★★

Perspectives de location

★★★★★

Croissance démographique

★★★★★

Offre restreinte

★★★

## En bref


Les acheteurs de logements de vacances doivent s'attendre à déboursier environ 10 300 francs le mètre carré à Engelberg. L'envolée des prix de 10% en 2020 a mis fin à une phase de stagnation de quatre ans. Plusieurs facteurs ont favorisé cette dynamique. La situation, non loin de nombreuses grandes villes suisses, rend la destination relativement attractive pour travailler à domicile. Par ailleurs, les dépenses de logement courantes sont très faibles par rapport à d'autres destinations analysées. Qui plus est, la location d'un logement de vacances devrait générer des rendements relativement intéressants. Le marché est actuellement pratiquement tari.

# Andermatt/Sedrun



 **16<sup>er</sup> rang**  
Classement prix

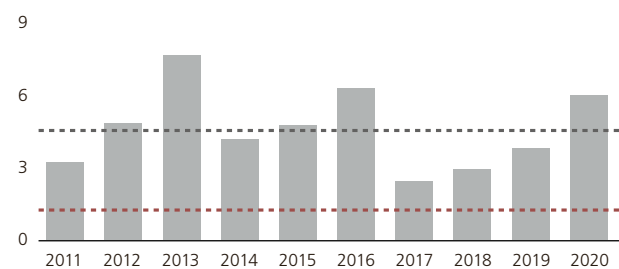
 **10 300**  
CHF/m<sup>2</sup>

 **+6.2**  
% par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente



■ Andermatt/Sedrun    --- Moyenne sur 10 ans Andermatt/Sedrun  
 --- Moyenne sur 10 ans tous les lieux de villégiature

## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, 2020



Le niveau de prix d'un logement en propriété dépend notamment de sa situation et de sa qualité. Celles-ci peuvent être classées comme suit: mauvaise, moyenne, bonne et très bonne.

La fourchette indique l'éventail des prix entre une situation et une qualité moyennes et très bonnes. Le trait rouge représente le niveau de prix pour une bonne qualité (standing élevé).

## Aperçu

### Caractéristiques du site

Taille du marché



Accessibilité



Offre touristique



### Perspective du marché

Taux d'occupation des logements



Perspectives de location



Croissance démographique



Offre restreinte



## En bref

Le mètre carré d'un logement de vacances coûte actuellement plus de 10 000 francs le mètre carré à Andermatt/Sedrun\*. La région affiche la plus forte dynamique des prix de toutes les destinations suisses analysées. Les prix ont augmenté de près de 60% depuis 2010. L'activité intense de construction de nouveaux logements et la mise sur le marché international ont été déterminants pour les hausses de prix. En outre, l'offre touristique s'est élargie. Mais l'offre de logements disponibles reste élevée depuis des années, si bien que seules les prochaines années diront combien de temps les prix actuels se maintiendront.

\* La destination englobe les communes de Andermatt, Tujetsch, Hospental et Realp

# Annexe

Rang 2021	Destinations de vacances	Pays: région	Taille	Pistes de ski	Altitude		Grand aéroport le plus proche	
			Nombre de résidences secondaires	Longueur en km	Site principal	Point le plus haut	Ville	Temps de trajet
1	Engadine/Saint-Moritz	CH: Grisons	8700	>250	1 800	3300	Zurich	3h10 min
2	Gstaad	CH: Berne	4500	150-250	1100	3000	Genève	2h00 min
3	Verbier	CH: Valais	6100	>250	1500	3300	Genève	1h50 min
4	Kitzbühel	AT: Tirol	5800	150-250	800	2000	Munich	2h00 min
5	Courchevel	FR: Savoie	5200	>250	1900	3200	Lyon	2h20 min
6	St. Anton am Arlberg	AT: Tirol	1800	>250	1300	2800	Zurich	2h10 min
7	Tegernsee	DE: Bavière	1100	<50	700	2200	Munich	1h05 min
8	Région de la Jungfrau	CH: Berne	5500	150-250	1000	3000	Zurich	2h10 min
9	Val d'Isère	FR: Savoie	4200	>250	1900	3500	Lyon	2h50 min
10	Zermatt	CH: Valais	4400	>250	1600	3900	Genève	2h40 min
11	Davos/Klosters	CH: Grisons	10 700	>250	1600	2800	Zurich	2h00 min
12	Méribel	FR: Savoie	6400	>250	1500	3200	Lyon	2h00 min
13	Flims/Laax	CH: Grisons	7600	150-250	1100	3000	Zurich	1h50 min
14	Lenzerheide	CH: Grisons	6700	150-250	1500	2900	Zurich	3h50 min
15	Engelberg	CH: Obwald	2700	50-100	1000	3000	Zurich	1h10 min
16	Andermatt/Sedrun	CH: Uri	2300	100-150	1400	3000	Zurich	1h40 min
17	Adelboden/Lenk	CH: Berne	5300	150-250	1400	2400	Bâle	2h10 min
18	Megève	FR: Haute-Savoie	7300	>250	1100	2400	Genève	1h10 min
19	Cortina d'Ampezzo	IT: Belluno	5600	100-150	1200	2900	Venise	2h00 min
20	Saas-Fee	CH: Valais	2800	150-250	1800	3600	Genève	2h40 min
21	Chamonix-Mont-Blanc	FR: Haute-Savoie	8900	100-150	1000	3300	Genève	1h10 min
22	Scuol	CH: Grisons	3200	50-100	1300	2800	Zurich	2h50 min
23	Arosa	CH: Grisons	4300	150-250	1700	2900	Zurich	2h10 min
24	Courmayeur	IT: Aostatal	4900	<50	1200	2800	Genève	1h40 min
25	Samnaun	CH: Grisons	600	150-250	1800	2900	Zurich	3h20 min
26	Villars-Gryon-Les Diablerets	CH: Vaud	6900	100-150	1300	3000	Genève	1h25 min
27	Crans-Montana	CH: Valais	10 600	100-150	1500	2900	Genève	2h10 min
28	Anniviers	CH: Valais	4500	150-250	1500	3000	Genève	2h10 min
29	Breil/Brigels/Obersaxen	CH: Grisons	3500	150-250	1300	2400	Zurich	2h10 min
30	Val-d'Iliez	CH: Valais	4400	>250	1100	2300	Genève	1h20 min
31	Nendaz/Veysonnaz	CH: Valais	8200	>250	1400	3 300	Genève	1h10 min
32	Hasliberg	CH: Berne	1500	50-100	1100	2400	Zurich	1h25 min
33	Flumserberg	CH: Saint-Gall	2800	50-100	1200	2200	Zurich	1h20 min
34	Aletsch-Arena	CH: Valais	3500	100-150	1900	2900	Milan	2h30 min
35	Wildhaus	CH: Saint-Gall	2000	50-100	900	2300	Zurich	1h25 min
36	Ovronnaz	CH: Valais	1600	<50	1300	2400	Genève	1h40 min
37	Leysin-Les Mosses	CH: Vaud	2300	100-150	1400	2300	Genève	1h25 min
38	Anzère	CH: Valais	2200	50-100	1500	2400	Genève	2h00 min
39	Disentis/Mustér	CH: Grisons	1200	50-100	1200	2800	Zurich	2h20 min
40	Evolène	CH: Valais	1600	100-150	1400	3000	Genève	2h00 min
41	Loèche-les-Bains	CH: Valais	2800	50-100	1400	2600	Genève	2h10 min



# Sources

Variable	Sources
Prix de l'immobilier (actuels et historiques)	Wüest Partner (Suisse); Editions Callon (France); Nomisma (Italie); immi.at, immobilienscout24.at, UBS (Autriche); Bulwiengesa, UBS (Allemagne)
Loyers	Wüest Partner
Taille du marché	ARE (Suisse); Insee (France); Istat (Italie); Statistik Austria, Statistik Tirol, Statistik Vorarlberg (Autriche); Statistik Bayern (Allemagne)
Potentiel de transformation des résidences principales	Indications des communes
Accessibilité par les transports individuels	Google Maps
Accessibilité par les transports publics	Google Maps, SBB, rome2rio.com
Occupation (taux de vacance et taux d'offre)	BFS, comparis.ch (Suisse); Insee, seloger.com (France); immobiliare.it, casa.it (Italie); immosuchmaschine.at, immobilienscout24.at, immodirekt.at (Autriche); immobilienscout24.de (Allemagne)
Pistes de ski, installations et pistes de fond	Sites Internet officiels et/ou indications des stations, Bergfex, myschweiz.ch
Altitude du domaine skiable, proximité de glaciers	Sites Internet officiels et/ou indications des stations, Bergfex, myschweiz.ch
Garantie d'enneigement	Sites Internet officiels et/ou indications des stations, skiresort.de, snowplaza.de, skigebiete-test.de
Thermes	Sites Internet officiels et/ou indications des stations et des établissements thermaux, swisstherme.ch
Terrains de golf	Sites Internet officiels et/ou indications des stations et des terrains de golf, Swiss Golf
Installations ouvertes l'été	Sites Internet officiels et/ou indications des stations
Demandes de permis de construire et permis accordés	Docu Media
Zones à bâtir	Office fédéral du développement territorial (ARE)
Investissements dans la rénovation	Office fédéral de la statistique (OFS)
Nuitées et chambres d'hôtel	Office fédéral de la statistique (OFS)
Prix des hôtels	Hotelleriesuisse
Statistiques des locations Airbnb	AirDNA
Croissance démographique et prévisions	Office fédéral de la statistique (OFS), UBS
Fiscalité	Administration fédérale des contributions (AFC)
Potentiel économique régional	UBS

Les prévisions de placement du Chief Investment Office de l'UBS («CIO») sont préparées et publiées par Global Wealth Management d'UBS Switzerland AG (assujettie à la surveillance de la FINMA en Suisse) ou ses entreprises associées («UBS»).

Les opinions de placement ont été préparées conformément aux exigences légales visant à promouvoir l'**indépendance de la recherche sur les investissements**.

### **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. Elle repose sur de nombreuses hypothèses. Des hypothèses différentes peuvent entraîner des résultats sensiblement divergents. 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.

Ce document ou les informations qu'il contient (y compris les prévisions, valeurs, indices ou autres montants calculés («valeurs»)) ne peuvent, en aucun, cas être utilisés aux fins suivantes: (i) à des fins d'évaluation ou de comptabilité; (ii) pour déterminer les montants, les prix ou les valeurs des instruments financiers ou des contrats qui sont dus ou payables; ou (iii) pour mesurer la performance des instruments financiers, notamment pour suivre le rendement ou la performance d'une valeur, déterminer la répartition des actifs du portefeuille ou calculer les commissions de performance. 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 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. En outre, les membres de la direction du groupe peuvent être membres du conseil d'administration de l'émetteur ou d'une société affiliée. 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. En cas de manque de liquidité du marché, certains placements peuvent ne pas être réalisables immédiatement. Il est donc parfois difficile de calculer la valeur de votre placement et les risques qu'il recèle. UBS utilise des barrières à l'information pour contrôler le flux d'informations d'un ou de plusieurs domaines au sein d'UBS vers d'autres domaines, unités, divisions ou filiales 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. De plus amples informations 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 investissement. 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.

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 vous recommandons de vous informer avant tout investissement auprès de votre conseiller financier ou fiscaliste sur les éventuelles conséquences de cette transaction, notamment sur le plan fiscal.

Ce document ne peut être reproduit sans l'accord préalable d'UBS. Sauf accord écrit contraire, UBS interdit expressément toute distribution ou tout transfert de ce document à des tiers. 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 le 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](http://www.ubs.com/research). 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.

Les options et les contrats à terme ne sont pas destinés à tous les investisseurs. Le négoce de ces instruments s'accompagne de risques et n'est peut-être approprié que pour les investisseurs recommandés. Avant l'achat ou la vente d'une option et pour avoir une vue d'ensemble de tous les risques liés aux options, vous avez besoin d'un exemplaire du document «Characteristics and Risks of Standardized Options» (Caractéristiques et risques des options standard). Vous pouvez lire ce document à l'adresse <https://www.theocc.com/about/publications/character-risks.jsp> ou en demander un exemplaire à votre conseiller financier.

Les investissements dans des placements structurés s'accompagnent de risques considérables. Pour une description détaillée des risques liés à l'investissement dans un placement structuré précis, vous devez lire les documents d'offre relatifs à ce placement. Les placements structurés sont des engagements non garantis d'un émetteur particulier, les rendements étant liés à l'évolution d'un sous-jacent. Selon les conditions de placement, les investisseurs peuvent perdre la totalité ou une partie considérable du montant de leur placement en raison de l'évolution du sous-jacent. Les investisseurs peuvent en outre perdre la totalité de leur placement si l'émetteur devient insolvable. UBS Financial Services Inc. n'assume aucune garantie quant aux engagements ou à la situation financière d'un émetteur, ou à l'exactitude des informations financières qu'il met à disposition. Les placements structurés ne sont pas des placements traditionnels et un investissement dans un placement structuré ne doit pas être considéré comme équivalent à un placement direct dans le sous-jacent. Les placements structurés peuvent avoir une liquidité limitée ou nulle, et les investisseurs doivent être prêts à conserver leurs placements jusqu'à l'échéance. Le rendement des placements structurés peut être plafonné par un gain donné maximal, un taux de participation ou d'autres caractéristiques. Les placements structurés peuvent prévoir des possibilités de résiliation. Si un placement structuré est résilié de manière anticipée, les investisseurs n'obtiendront pas d'autre rendement et ne pourront peut-être pas réinvestir dans des placements analogues aux mêmes conditions. Les coûts et les commissions des placements structurés sont généralement inclus dans le prix du placement. La fiscalité d'un placement structuré peut être élevée et peut être différente du traitement fiscal d'un placement direct dans le sous-jacent. UBS Financial Services Inc. et ses collaborateurs ne fournissent pas de conseil fiscal. Les investisseurs doivent se renseigner sur leur situation fiscale personnelle auprès de leur propre conseiller fiscal avant d'investir dans des titres.

**Informations importantes relatives à la stratégie d'investissement durable:** les stratégies d'investissement durable visent à prendre en considération et à intégrer les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et la construction du portefeuille. Les différentes stratégies sur le plan géographique et des styles impliquent des analyses ESG et une intégration des résultats en conséquence. L'intégration de facteurs ESG ou de considérations dictées par l'investissement durable peut entraver la capacité du gestionnaire de portefeuille de saisir certaines opportunités de placement qui seraient sinon conformes à son objectif de placement et à d'autres stratégies de placement traditionnelles. Les rendements d'un portefeuille composé essentiellement d'investissements répondant aux critères ESG ou d'investissements durables peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux des portefeuilles qui ne tiennent pas compte des facteurs ESG, de critères d'exclusion ou d'autres questions liées à l'investissement durable. En outre, dans ces portefeuilles, les opportunités d'investissement disponibles peuvent différer. Les entreprises peuvent ne pas nécessairement satisfaire aux normes de performance élevées pour tous les aspects ESG ou toutes les questions liées aux investissements durables; de plus, il n'existe aucune garantie que les entreprises répondent aux attentes dans le domaine de la responsabilité d'entreprise, du développement durable et/ou de la performance en termes d'impact.

**Gestionnaires de fortune externes/conseillers financiers externes:** dans le cas où cette étude ou cette publication est fournie à un gérant de fortune indépendant ou à un conseiller financier externe, UBS interdit expressément qu'elle soit redistribuée par le gérant de fortune indépendant ou le conseiller financier externe et qu'ils en fassent bénéficier leurs clients ou des parties tierces.

**Etats-Unis** Cette publication ne peut être distribuée ni aux Etats-Unis, ni à des «US Persons».

Vous trouverez des informations sur les pays à l'adresse [ubs.com/cio-country-disclaimer-gr](https://ubs.com/cio-country-disclaimer-gr), vous pouvez aussi demander des informations complètes sur le risque à votre conseiller à la clientèle.

Version C/2020. CIO82652744

© UBS 2021. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées et non protégées d'UBS. Tous droits réservés.

