

Alpine Property Focus

2023



Sommaire

3	Éditorial
4	Avant le tournant décisif
7	Résidence de vacances comme objet d'investissement
8	Marchés des résidences de vacances dans les Alpes
10	Principaux résultats
13	Les 10 destinations de vacances les plus chères de Suisse
24	Appendice
25	Sources

UBS Alpine Property Focus

Ce rapport a été établi par UBS Switzerland AG. Veuillez tenir compte de la clause de non-responsabilité à la fin du présent document.

Rédacteur en chef

Maciej Skoczek

Auteurs

Maciej Skoczek
Matthias Holzhey
Claudio Saputelli

Clôture de la rédaction

25 mai 2023

Design

CIO Design

Image de couverture

Source: Getty Images

Langues

Allemand, anglais et français

Contact

ubs-cio-wm@ubs.com

Abonnement

Abonnements électroniques également disponibles avec Investment Views sur la plateforme d'UBS e-Banking

Éditorial

Chères lectrices, chers lecteurs,

La forte demande de résidences de vacances alpines s'essouffle progressivement. Partir en vacances à l'étranger est en effet redevenu aussi populaire qu'avant la pandémie de coronavirus, et transférer son domicile principal dans la région des Alpes pour travailler en mode hybride s'est révélé un phénomène temporaire. Mais le boom induit par la pandémie a laissé des traces dans les destinations touristiques: les résidences secondaires sont désormais presque 25% plus chères.

Cette évolution a creusé l'écart de prix entre les résidences principales et secondaires, ce qui a eu pour conséquence de développer le nombre de transformations de résidences principales soumises à l'ancien droit en résidences secondaires plus chères. Depuis le début de la pandémie en 2020, le parc de résidences secondaires a augmenté de quelque 2500 objets, en majorité en raison de transformations de résidences principales, et ce malgré l'arrêt des constructions dans ce segment prévu par la loi. L'offre de logements adaptés à la population locale et aux travailleurs saisonniers dans le secteur du tourisme s'est par conséquent notablement réduite.

Ce phénomène devrait toutefois influencer négativement les propriétaires de résidences de vacances à moyen terme. Le manque de recettes fiscales dans les communes dû au déplacement des résidents devant engendrer des augmentations fiscales (également) pour les propriétaires de résidences secondaires. Des réserves suffisantes étant encore disponibles pour continuer à développer le parc de résidences secondaires aux frais des résidences principales soumises à l'ancien droit, la situation pourrait même s'aggraver au cours des prochaines années.

Dans l'*UBS Alpine Property Focus* de cette année, nous analysons la situation sur le marché pour les résidences principales et secondaires au niveau de 32 destinations de vacances suisses et de plusieurs autres destinations de vacances phares dans les régions alpines à l'étranger, à l'aide d'une large sélection d'indicateurs.

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

Avant le tournant décisif

Les prix des résidences de vacances suisses ont augmenté l'année dernière de plus de 7%. Cette forte croissance devrait toutefois prendre fin cette année. La hausse des frais courants, la normalisation de la demande et le volume croissant des résidences secondaires ont freiné la montée de prix.

Comme c'était déjà le cas les années précédentes, Engadine/Saint-Moritz est la destination touristique la plus onéreuse de la région alpine. Une résidence secondaire haut de gamme y coûte environ 20 500 francs le mètre carré. Flims/Laax suit en deuxième position avec un niveau de prix de plus de 17 000 francs le mètre carré. En troisième position se trouve Gstaad avec tout juste 17 000 francs le mètre carré. Aux places suivantes arrivent Zermatt, Davos/Klosters, la région de la Jungfrau et Andermatt, à environ 16 000 francs le mètre carré. À Kitzbühel, en Autriche, la destination alpine la plus chère en dehors de la Suisse, les prix se situent à un niveau équivalent.

Poursuite de la forte hausse des prix

En moyenne, pour toutes les destinations suisses analysées, les prix ont augmenté au premier trimestre 2023 de plus de 7% par rapport au même trimestre de l'année précédente. La dynamique des prix dans les régions touristiques a ainsi légèrement ralenti par rapport à la même période de l'année précédente (9,5%), tout en restant plus favorable que sur l'ensemble du marché, pour la quatrième année consécutive. Depuis fin 2019, le prix des résidences de vacances dans les Alpes a augmenté de manière cumulée de près de 25%, tandis que le marché global s'est élevé de 15%.

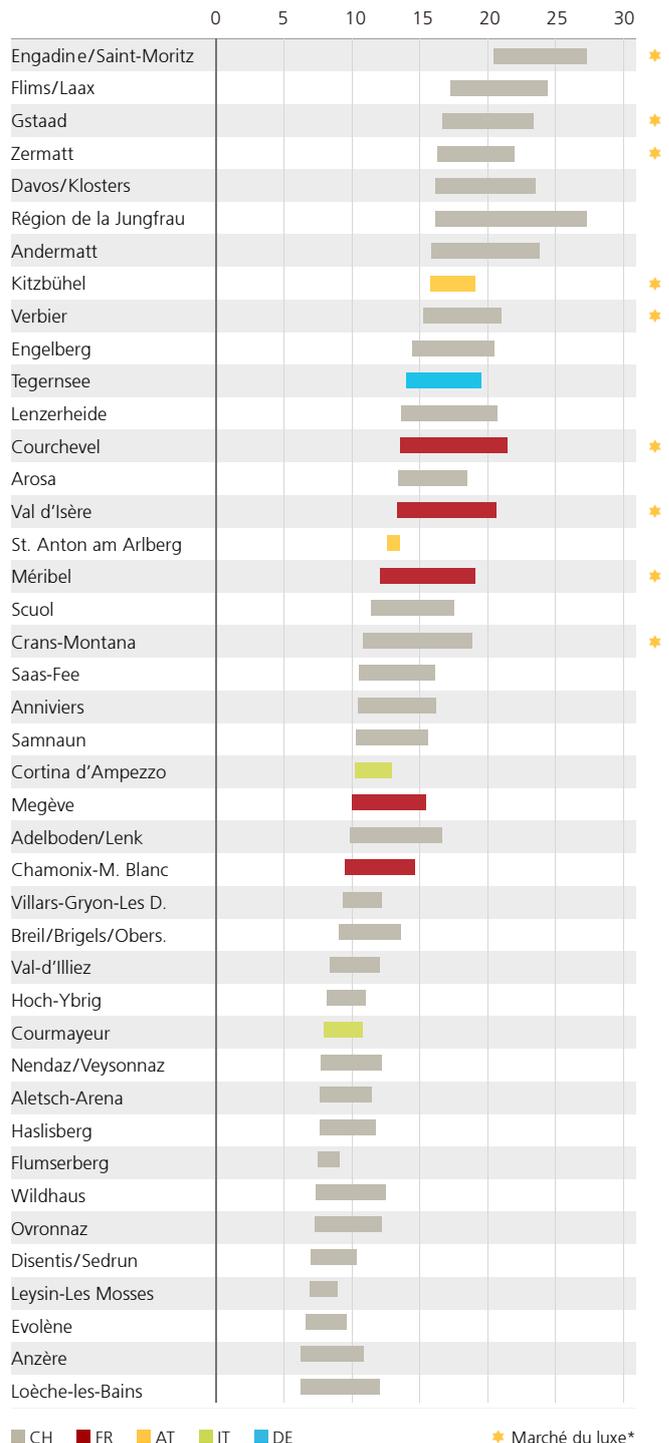
Arosa a connu la plus forte hausse: près de 20% sur les quatre derniers trimestres, soit plus de 60% par rapport à fin 2019. Les endroits faciles d'accès, tels que Hoch-Ybrig, Flims/Laax ou Engelberg, où les prix ont augmenté de 15% en un an, étaient également très demandés.

Comparaison internationale

Même dans les destinations phares des régions alpines voisines, le prix des résidences secondaires s'est largement accru. Dans les Alpes françaises, les prix ont grimpé de 5,5% par rapport à l'année précédente; dans les lieux prisés des Alpes autrichiennes et italiennes, cette hausse était respectivement de 4% et 2%. Kitzbühel, notamment, a enregistré une hausse importante de 8%. À Tegernsee en Allemagne, en revanche, les prix ont stagné par rapport à l'année précédente.

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



* Sites du segment très haut de gamme affichant des prix dépassant le cadre du graphique
Source: UBS

Un marché dévalisé

Le taux de logements vacants dans les communes touristiques est actuellement d'environ 1,6%, soit plus ou moins la moitié de ce qu'il était avant la pandémie. Les taux de vacance dans les destinations touristiques en Suisse centrale, dans le canton de Berne ainsi que dans les Grisons sont particulièrement faibles, régions dans lesquelles moins de 1% de tous les logements est proposé en annonce. Dans les cantons du Valais et de Vaud le taux de vacance d'à peine 3% est supérieur à la moyenne suisse mais reste largement inférieur au niveau de 2019.

Actuellement, il y a environ 40% de logements proposés à la vente de moins qu'en 2019. Nous pouvons en déduire que les logements ne sont que brièvement publiés en annonce avant de trouver un acquéreur. De manière générale, un nombre d'objets inférieur à la moyenne devrait continuer à être mis en vente.

Un vent contraire plus puissant

Depuis l'automne 2022, la flambée des prix s'essouffle lentement. Au cours des deux derniers trimestres, le taux de croissance des prix a quasiment été divisé par deux par rapport aux trimestres précédents. Dans l'Oberland bernois, les prix ont même légèrement reculé depuis. La hausse des prix sur le marché des résidences de vacances devrait continuer à ralentir au cours des prochains trimestres; une période de stagnation des prix, comme celle qui a eu lieu entre 2014 et 2019, se dessine.

Trois raisons s'opposent à la poursuite de la précédente explosion des prix des résidences de vacances. Premièrement, l'augmentation des frais due à la croissance des intérêts depuis l'an dernier devient de plus en plus pertinente dans la prise de décisions. Deuxièmement, l'«acheteur du confinement», cherchant refuge dans les montagnes, n'est plus là. Troisièmement, le nombre de transformations de résidences principales en résidences secondaires croît, de sorte que le parc de résidences de vacances grossit.

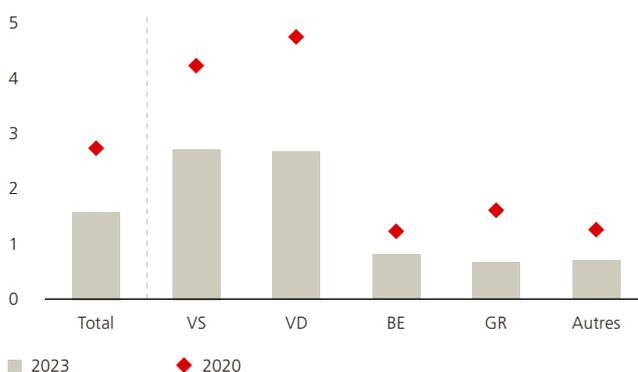
Les logements de vacances deviennent de plus en plus un produit de luxe

Le prix d'achat moyen d'un logement de vacances a augmenté depuis 2019 de 750 000 francs pour atteindre actuellement environ 1 million de francs. Dans l'ancien contexte de taux d'intérêts négatifs, des prix d'achat aussi élevés étaient encore supportables, puisque les taux d'intérêts hypothécaires et les coûts d'opportunité pour fonds propres* représentaient un peu moins de 1% du prix d'achat lors de l'acquisition d'un logement. Mais ceux-ci sont désormais trois fois plus élevés. Le total des coûts est ainsi passé d'environ 25 000 à près de 50 000 francs par an lors de l'acquisition d'un logement (dépenses pour la valeur locative imputée et l'entretien incluses). En raison de la hausse des frais courants, la résidence de vacances a clairement perdu de son attrait par rapport aux vacances à l'hôtel. Certains propriétaires de logements de vacances pourraient ainsi utiliser le niveau de prix élevé du moment pour échapper à la hausse des frais courants tout en réalisant des gains en capital en vendant leur bien.

* Perte de rendement provenant d'investissements alternatifs

Marché tari

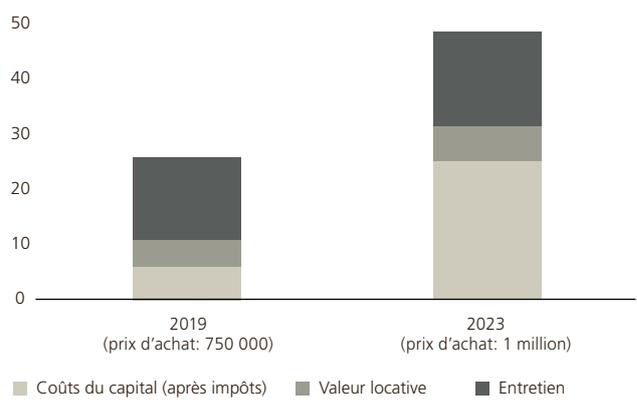
Taux de vacance dans les destinations touristiques, respectivement au premier trimestre, en %



Sources: OFS, Comparis, Wüest Partner, UBS

Utilisation coûteuse

Présentation simplifiée des frais encourus en cas de nouvelle acquisition d'un logement de vacances, en milliers de francs par an



Source: UBS

L'engouement médiatique dû aux demandes de la pandémie est passé

Transférer son domicile principal dans la région des Alpes pour travailler en mode hybride s'est révélé un phénomène temporaire. Après la forte hausse de la population de 1% par an dans les cantons de montagne pendant les années de coronavirus en 2020 et en 2021, le taux de croissance en 2022 a été divisé par deux. La croissance de la population diminuant en règle générale encore plus fortement dans les destinations touristiques que dans les cantons de montagne, la population ne devrait en moyenne plus augmenter en 2022. Dans de nombreuses communes touristiques, le nombre de résidents a probablement fortement chuté. Même le comportement en matière de voyage s'est normalisé: en Suisse, monsieur et madame Tout-le-monde passent de nouveau fréquemment leurs vacances à l'étranger. Le nombre de nuitées réservées l'an dernier par des Suisses dans des résidences de vacances locales a par conséquent décliné d'environ 10%. Le nombre de recherches en ligne comprenant les termes «logement de vacances» ou «résidence secondaire» est retombé au niveau d'avant la pandémie.

Davantage de résidences secondaires en raison de la hausse des prix

Grâce à la transformation de résidences principales, le parc de résidences secondaires peut continuer à augmenter, ce qui contrecarre l'excédent de demandes. Plus le niveau local des prix est élevé, plus l'incitation à transformer les logements est forte. La transformation d'une résidence

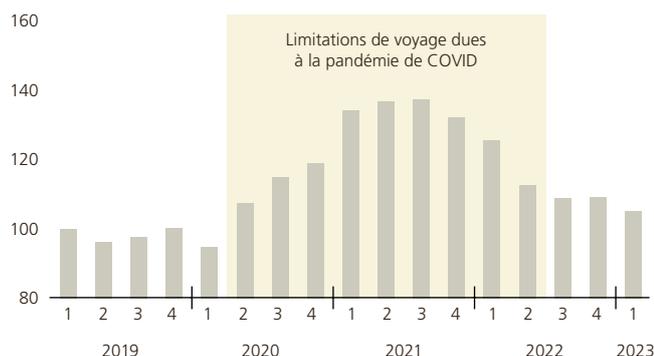
principale en résidence secondaire crée actuellement une plus-value de 15 à 20% par rapport à la moyenne du marché. Dans la spirale de la hausse des prix, le parc de résidences secondaires dans les destinations analysées depuis début 2020 a par conséquent augmenté de presque 2500 unités, ce qui avoisine les 2%. À Disentis, Samnaun, Saas-Fee et Verbier, le nombre de logements de vacances s'est même accru de 5% et davantage.

Pénurie locale de logements comme conséquence de la régulation

La loi sur les résidences secondaires, en interaction avec la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), conduit dans les destinations touristiques à une raréfaction du nombre de résidences principales, ce qui accentue le déficit de population. Premièrement, les résidences principales actuelles sans limitation d'usage deviennent plus chères en raison de leur valeur optionnelle comme résidences secondaires potentielles, de sorte que la population locale peut moins se permettre, en moyenne, d'acheter ou de louer. Et deuxièmement, aucune nouvelle zone de construction n'est possible selon la LAT, lorsque la population rétrécit. L'activité de construction de nouveaux logements diminue ainsi, ce qui menace d'accélérer l'exode des populations locales sous forme de spirale descendante. L'attractivité des destinations de vacances et les recettes fiscales des communes concernées en souffrent. La charge fiscale pour les propriétaires de résidences secondaires devrait par conséquent augmenter sur le long terme.

Baisse de la vague de la demande

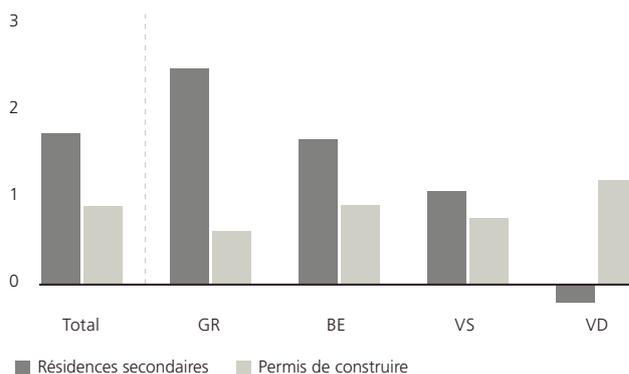
Somme glissante sur douze mois des recherches en ligne comprenant les termes «logement de vacances» et «résidence secondaire» en Suisse, selon le trimestre, indice 1. Trimestre 2019 = 100



Sources: Google, UBS

Plus de résidences secondaires

Évolution du nombre de résidences secondaires ainsi que des permis de construire de logements en % du parc, dans les destinations analysées, de manière cumulée, de 2020 à 2023



Sources: ARE, OFS, Docu Media, UBS

Résidence de vacances comme objet d'investissement

La parahôtellerie suisse a atteint en 2022 une valeur record historique avec une estimation de huit millions de nuitées. Même le nombre de logements à l'unité proposés en annonce dans les montagnes pour de courtes durées de location était 7% plus élevé qu'avant la pandémie. Chaque dixième résidence secondaire dans les destinations touristiques analysées est proposée sur des plateformes en ligne, ce qui correspondait au total à environ 12 000 objets.

Les logements à louer ont une taille moyenne de 60 mètres carrés et coûtent en moyenne sur l'année environ 230 francs par nuit. Les prix à la location sont ainsi supérieurs d'environ 10% à ceux de 2019. Les résidences de vacances proposent dans l'ensemble nettement plus de surfaces habitables que les hôtels à des prix comparables; elles constituent donc une alternative attractive aux nuits d'hôtel, en particulier pour les familles nombreuses et les groupes touristiques.

Des revenus cruciaux en haute saison

Des prix de nuitées et un taux de remplissage élevés toute l'année ne sont réalisables dans le cas des locations à courtes durées via des plateformes de réservation que pour des destinations à forte attraction touristique. La région de la Jungfrau qui attire toute l'année des touristes venant du monde entier présente des taux élevés de remplissage: 60% en moyenne sur l'année.

Toutefois, dans la majorité des destinations, la location n'est surtout fructueuse qu'en haute saison. En période de Noël ainsi que pendant les vacances d'hiver et d'été, le taux d'occupation moyen pour toutes les destinations se situe à plus de 50%. Près de 40% du revenu total annuel est généré au cours de ces dix semaines. Pendant la basse saison, en revanche, il est particulièrement difficile de trouver des locataires en de nombreux lieux, et le risque locatif pour les objets individuels est en conséquence élevé.

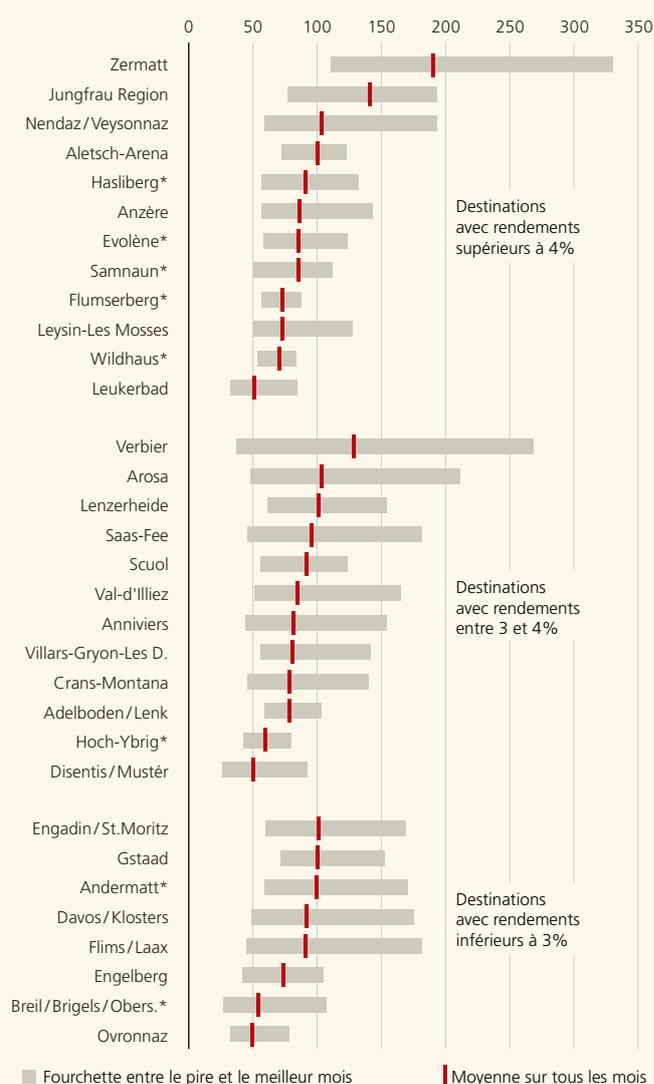
Des rendements régionaux élevés possibles

Ceux qui proposent professionnellement leur logement de vacances toute l'année sur des plateformes commerciales peuvent compter avec un rendement avoisinant 4% en moyenne sur toutes les destinations, après déduction des frais de location. La fourchette de rendements estimés est néanmoins très large et varie entre 2,2% à Gstaad et 6% dans l'Aletsch Arena. En définitive, c'est le mélange entre les prix locaux des propriétés et l'attractivité touristique du lieu qui détermine les rendements.

D'une manière générale, l'achat ciblé d'une résidence de vacances pour la location touristique a perdu de son attrait au vu de la hausse des charges d'intérêt depuis l'année dernière. Un financement étranger en cas de taux d'intérêts hypothécaires d'environ 3% réduit les rendements des capitaux propres, notamment dans les lieux dispendieux.

Revenus fortement fluctuants

Revenus effectifs par nuitée provenant de la location à court terme d'un logement (en tenant compte de l'occupation moyenne, avant les frais) entre avril 2022 et mars 2023, groupés selon les rendements estimés provenant des locations à court terme pendant cette période



Sources: AirDNA, UBS. *en moyenne, moins de 100 objets par mois

Marchés des résidences de vacances dans les Alpes



Le tableau récapitulatif des marchés de logements de vacances comprend 32 destinations en Suisse (voir page 9). Dix destinations très prisées en France, en Autriche, en Italie et en Allemagne viennent s'y ajouter. Cette liste n'est pas exhaustive. Les marchés sont classés selon le niveau de prix. Nous avons également pris en compte d'autres critères, tels que la taille du marché et la disponibilité des données.

Le niveau de prix s'exprime en francs suisses (taux de change: 1 EUR = 0,98 CHF), mais l'évolution des prix est en monnaie locale. En raison de la disponibilité limitée des données, les indicateurs concernant les perspectives de location, la croissance démographique et les restrictions imposées à l'offre ne sont analysés que pour les destinations suisses. Cette année, la pondération des prix pour les maisons individuelles et les logements en propriété dans les destinations suisses a été modifiée, de sorte que les niveaux de prix ne sont pas directement comparables avec les éditions précédentes de l'*UBS Alpine Property Focus*. L'évolution des prix a été révisée en conséquence.

Marchés des résidences de vacances dans les Alpes

Rang 2023	Par rapport à l'année précédente	Destination de vacances	Prix			Caractéristiques du lieu			Perspectives du marché					
			Niveau en CHF/m ²	Évolution annuelle			Taille du marché	Accessibilité	Offre touristique	Occupation des logements	Potentiel de location	Croissance démographique	Offre restreinte	
				1 an	5 ans	10 ans								
+	1	▶	Engadine / Saint-Moritz	20 500	5,0	5,8	2,0	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	2	+6 ▲	Flims/Laax	17 200	15,7	10,1	4,7	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★★★
+	3	-1 ▼	Gstaad	16 700	-1,8	4,4	2,0	★★★	★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★	★★
+	4	▶	Zermatt	16 300	3,5	7,3	2,3	★★	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★
+		+1 ▲	Davos/Klosters	16 200	5,9	9,6	3,1	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★	★★★★
+	6	-3 ▼	Région de la Jungfrau	16 100	1,4	7,3	4,2	★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★	★★★★
+	7	+3 ▲	Andermatt	15 900	14,3	8,9	7,7	★	★★★★	★★★	★★★★★	★★★	★★★★★	★★★
+	8	-3 ▼	Kitzbühel	15 700	8,2	7,9	-	★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	n. d.	n. d.	n. d.
+	9	▶	Verbier	15 300	3,1	6,1	1,3	★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★	★★★★	★★★
+	10	+4 ▲	Engelberg	14 400	14,3	8,8	5,7	★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★★
+	11	-4 ▼	Tegernsee	14 000	0,4	5,5	8,5	★	★★★★★	★★	★★★★★	n. d.	n. d.	n. d.
+	12	+4 ▲	Lenzerheide	13 700	13,8	3,2	1,0	★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★	★★★	★★★★
	13	-2 ▼	Courchevel	13 500	4,0	3,9	3,6	★★★	★★★	★★★★★	★★★★	n. d.	n. d.	n. d.
+	14	+3 ▲	Arosa	13 400	19,6	10,2	3,8	★★	★★	★★★★	★★★★★	★★★	★	★★★★
	15	-2 ▼	Val d'Isère	13 400	8,5	5,5	3,6	★★	★	★★★★	★★★★★	n. d.	n. d.	n. d.
+	16	-4 ▼	St. Anton am Arlberg	12 600	-0,2	2,1	-	★	★★★★	★★★★	★★★★★	n. d.	n. d.	n. d.
	17	-2 ▼	Méribel	12 100	4,6	3,8	3,4	★★★	★★★★	★★★★	★★★★	n. d.	n. d.	n. d.
+	18	+2 ▲	Scuol	11 400	11,1	6,2	3,0	★★	★★★	★★★	★★★★★	★★	★★	★★★★
+	19	+5 ▲	Crans-Montana	10 800	11,5	4,3	1,4	★★★★★	★★★★	★★★	★★	★★★	★★★★	★★★
+	20	-2 ▼	Saas-Fee	10 600	0,1	3,4	2,3	★★	★★★	★★★★	★★★★	★★★	★	★★★
+	21	+2 ▲	Anniviers	10 400	6,7	5,9	2,8	★★	★★★	★★★	★★★★	★★	★★★	★★★★★
+	22	+5 ▲	Samnaun	10 300	11,9	6,0	2,9	★	★★	★★★★	★★★★	★★★	★★	★★★
+	23	-4 ▼	Cortina d'Ampezzo	10 300	4,7	2,7	-	★★★	★★★	★★★★	★★★★	n. d.	n. d.	n. d.
	24	-3 ▼	Megève	10 000	5,1	3,4	3,2	★★★	★★★★★	★★★	★★★★	n. d.	n. d.	n. d.
+		-3 ▼	Adelboden/Lenk	9900	-0,1	1,8	1,1	★★★	★★★★	★★★	★★★★★	★★	★★★	★★★★
	26	-1 ▼	Chamonix-Mont-Blanc	9500	5,1	4,9	3,7	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	n. d.	n. d.	n. d.
+	27	-1 ▼	Villars-Gryon-Les Diablerets	9400	0,7	3,6	0,6	★★★	★★★★	★★★	★★★	★★★	★★★★	★★★★
+	28	▶	Breil/Brigels/Obersaxen	9100	6,0	4,4	2,8	★★	★★	★★	★★★★★	★	★★	★★★★
+	29	+1 ▲	Val-d'Iliez	8400	2,4	2,7	0,2	★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★	★★★★	★★★
+	30	+5 ▲	Hoch-Ybrig	8200	17,1	5,6	2,3	★	★★★★★	★★★	★★★★★	★★	★★★★★	★
+	31	-2 ▼	Courmayeur	7900	0,0	-0,6	-	★★★	★★★	★★★	★★★	n. d.	n. d.	n. d.
+	32	-1 ▼	Nendaz/Veysonnaz	7700	2,6	4,0	0,5	★★★★	★★★★	★★★★	★★★	★★★★	★★★★	★★★★
+	33	▶	Aletsch-Arena	7700	8,4	4,4	2,7	★★	★★★	★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★★★
+	34	-2 ▼	Hasliberg	7600	5,0	3,3	2,3	★	★★★★	★★	★★★★★	★★★	★★★	★
+		+2 ▲	Flumserberg	7500	9,3	2,3	2,7	★★	★★★★	★★	★★★★★	★★★	★★★★★	★★
+	36	-2 ▼	Wildhaus	7300	4,4	2,3	3,3	★★	★★★★	★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★★
+	37	+1 ▲	Ovronnaz	7300	8,3	3,9	1,9	★	★★★★	★★	★	★★	★★★★	★★
+	38	+1 ▲	Disentis/Sedrun	7000	9,1	2,7	1,8	★★	★★	★★	★★★★★	★	★	★★★
+	39	-3 ▼	Leysin-Les Mosses	6900	0,5	2,1	0,1	★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★	★★★★	★★★
+	40	+2 ▲	Evolène	6600	13,4	4,5	1,2	★	★★★★	★★	★★★★	★★★	★★★	★★★★
+	41	-1 ▼	Anzère	6300	1,7	3,2	1,1	★★	★★★★	★★	★★★	★★★	★★★★	★★★
+	42	-1 ▼	Loèche-les-Bains	6200	6,2	4,6	0,5	★★	★★★	★★	★★	★★	★	★★★★

★★★★★ largement au-dessus de la moyenne moyenne ★★★★ au-dessus de la moyenne ★★★ dans la moyenne ★★ en dessous de la moyenne ★ largement en dessous de la moyenne n.d. Aucune donnée disponible

Source: UBS

Principaux résultats



Prix

Les prix au mètre carré de la surface habitable (maisons individuelles et logements en propriété) s'entendent comme des prix d'offres et se réfèrent à des biens immobiliers haut de gamme. Les données ne permettent pas de distinguer si le bien est utilisé comme résidence principale ou comme résidence secondaire. Le niveau des prix en Suisse et en Autriche correspond à celui de la fin du premier trimestre 2023. Les données de prix en Allemagne, en France et en Italie sont celles de fin 2022.

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

Sur les quatre derniers trimestres, il y avait au total dix destinations pour lesquelles les prix ont augmenté jusqu'à un pourcentage à deux chiffres. Les hausses de prix étaient particulièrement importantes dans les destinations des Grisons et de Suisse centrale. La destination Arosa dans les Grisons a affiché la plus importante croissance avec presque 20% par rapport à l'année précédente, suivie par Hoch-Ybrig et Flims/Laax. Les prix dans les destinations du Valais ont augmenté en moyenne d'un pourcentage à un chiffre. C'est à Evolène et Crans-Montana que les prix des logements de vacances ont augmenté le plus, avec plus de 10%. Les destinations vaudoises et bernoises en revanche ont enregistré des stagnations de prix, voire des baisses. Avec -2%, Gstaad a présenté le taux annuel de modification des prix de logements de vacances le plus bas. En résumé, l'évolution des prix s'est affaiblie dans les Alpes suisses. C'était particulièrement perceptible entre le troisième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023.

Les prix dans les destinations suisses qui étaient supérieurs à 12 000 francs le mètre carré ont augmenté de près de 9% par rapport à l'année précédente; cette augmentation est plus importante que dans les destinations moins chères. La fracture entre les régions très onéreuses et les autres régions s'est ainsi élargie pour la cinquième fois de suite. Par rapport à 2018, les prix ont augmenté de plus de 40% dans les régions haut de gamme, soit le double de l'augmentation dans les régions meilleur marché.

La dynamique des prix s'est également calmée dans la région Alpine à l'étranger. Tandis que les prix ont augmenté de bien 8% en moyenne l'année dernière, leur croissance a été de seulement 4% au cours des quatre derniers trimestres. L'évolution des prix dans les destinations étrangères est donc à la traîne par rapport à celle en Suisse. Val-d'Isère et Kitzbühel ont enregistré la plus forte hausse dans la région des Alpes à l'étranger, avec plus de 8% en glissement annuel. Les prix ont en revanche stagné à St. Anton am Alberg.



Taille du marché

Le nombre de résidences secondaires existantes détermine la taille du marché. En moyenne, pour toutes les régions, la taille du marché s'élève à environ 4500 unités.

Le nombre total de logements de vacances varie entre un peu plus de 11 000 unités à Davos/Klosters et à peine plus de 600 à Samnaun. Crans-Montana avec quelque 10 500 résidences secondaires ainsi que Chamonix-Mont-Blanc et Engadine/Saint-Moritz avec environ 9000 objets font partie des plus gros marchés de résidences de vacances.



Accessibilité

Cet indicateur mesure la durée de trajet en véhicule individuel et en transports en commun vers les aéroports, aéroports, centres régionaux et grandes aires urbaines. La tendance en faveur de voyages plus courts, et donc plus fréquents, et d'excursions d'un week-end favorise généralement les destinations facilement accessibles. La proximité des centres régionaux facilite la location d'une résidence secondaire à des résidents et accroît l'attractivité en tant que lieu pour le télétravail. Un terrain d'aviation privé est décisif pour les demandes dans le segment du luxe.

Hoch-Ybrig, Kitzbühel, Megève, Tegernsee, Chamonix, Leysin, Engelberg et Val d'Illice sont les villes les plus faciles d'accès grâce à la proximité d'aéroports et de grands centres urbains. Ces destinations sont aussi aisément accessibles en transports en commun. En revanche, Val d'Isère exige un trajet relativement long.



Offre touristique

Cet indicateur mesure l'offre de pistes de ski et de remontées mécaniques ainsi que de pistes de ski de fond, tout en tenant compte de la probabilité d'enneigement dans la région. L'offre d'activités estivales (remontées mécaniques ouvertes l'été, parcours de golf, sports nautiques ou proximité d'un glacier) a également une influence positive sur l'indicateur, tout comme les attractions exceptionnelles comme le Jungfrauoch, le Cervin ou l'Aiguille du Midi et le Mont-Blanc.

L'offre touristique aide à classer les destinations, mais n'est pas un argument décisif en faveur (ou non) de l'acquisition d'un logement de vacances. Si certains acheteurs apprécient la présence d'une vaste offre touristique, d'autres privilégient les lieux plus calmes. Le calcul de l'indicateur ne tient pas compte des distances en partie faibles entre les différentes destinations, moyennant quoi l'offre touristique de certaines régions serait considérablement gonflée.

La taille de l'offre touristique ne varie que légèrement entre les destinations et est élevée dans toutes les destinations phares. Engadine/Saint-Moritz, Zermatt, Chamonix et Courchevel proposent la plus grande offre, tandis que Ovronnaz et Anzère offrent comparativement le moins d'options. Dans cette catégorie, les destinations les moins chères peuvent difficilement rivaliser avec les destinations les plus prisées. Par exemple, le domaine skiable moyen du groupe des marchés de résidences secondaires les moins chères est deux fois plus petit que celui des emplacements les plus recherchés.



Occupation

Le terme d'occupation fait référence au nombre de logements vacants dans les communes respectives, et non à l'occupation des lits des résidences secondaires. Pour calculer cet indicateur, nous utilisons les taux d'offres (nombre de biens à vendre par rapport au parc existant), et si disponibles, les taux de vacance officiels. Les résidences secondaires mises en vente ou en location de longue durée comptent comme vides.

Dans le courant de l'année, la forte demande de résidences de vacances a nettement fait baisser les taux de logements vacants dans les régions alpines analysées, les faisant passer de 2,1 à 1,6%. Dans les emplacements les plus prisés des Alpes françaises, environ 1,5% du nombre de logements fait actuellement l'objet d'une annonce, soit plus ou moins 0,5 point de pourcentage en moins que l'année précédente. En moyenne, sur les deux marchés italiens de résidences de vacances, le taux de logements vacants se situe à 2,9%, ce qui correspond pratiquement à la valeur de l'année précédente. En moyenne, sur les sites autrichiens, le nombre de logements vacants a, en revanche, légèrement progressé; environ 1,7% du parc de logements est actuellement vide. La région allemande de Tegernsee a enregistré une importante hausse du taux de vacance de plus d'un demi-point de pourcentage. Le taux de vacance y reste toutefois faible, avec environ 1,0%.

En moyenne, sur les sites de vacances suisses, le taux de logements vacants a nettement baissé, passant de 2,2 à 1,7%. Seules quatre destinations locales présentent un taux de vacance minimal supérieur à celui de l'année précédente. Les taux de logements vacants les plus élevés sont enregistrés dans les Alpes valaisannes et vaudoises, où respectivement 2,9 et 2,6% de tous les logements sont vides ou en attente d'un nouvel acheteur. Mais c'est dans ces régions que les taux de vacance ont le plus fortement baissé par rapport à l'année précédente, avec 0,7 point de pourcentage. Ovronnaz et Crans-Montana se démarquent avec des taux de vacance respectifs de plus de 6% et de presque 5%.

Dans les Grisons et dans l'Oberland bernois, en revanche, le risque de vacance est bien plus faible: dans ces régions, les taux moyens de logements vacants sont clairement inférieurs à 1% et étaient en légère baisse l'année dernière. Samnaun enregistre le plus fort taux de vacance avec environ 1,5%. Dans les destinations de Suisse centrale et Suisse orientale, les taux de logements vacants sont également inférieurs à 1% et aux valeurs des années précédentes.

Au total, les taux de vacance dans les régions très chères ont tendance à être inférieurs à ceux des destinations moins coûteuses. Mais, l'année dernière, c'est dans les destinations meilleur marché que la baisse a été la plus forte.



Perspectives de location

L'estimation des perspectives de location se fonde, d'une part, sur les revenus plausibles par nuitée et sur les rendements d'un logement loué pour une courte durée comme résidence de vacances. L'indicateur se base sur les chiffres de la plateforme AirDNA pour la période comprise entre avril 2022 et mars 2023. L'analyse est complétée par la fréquentation touristique moyenne et par le niveau du prix des chambres d'hôtel. Il est par ailleurs tenu compte des possibilités de location de longue durée à des résidents, à travers les chiffres des rendements et l'évolution démographique.

Zermatt enregistre la meilleure attractivité locative des logements de vacances parmi toutes les destinations. Les prix des nuitées recouvrables en cas de location à court terme et les taux d'occupation comptent parmi les plus élevés de toute la Suisse. Même dans la région de la Jungfrau, où le taux d'occupation moyen est de 60%, les revenus recouvrables sont élevés. Dans les destinations les plus onéreuses comme Engadine/Saint-Moritz, Gstaad, Flims/Laax ou Davos/Klosters, les prix élevés et croissants baissent massivement la rentabilité des locations.



Croissance démographique

Lorsque la population d'une commune augmente, cela accroît généralement ses revenus. Elle dispose alors d'une plus grande marge de manœuvre pour investir dans ses infrastructures, ce qui rend la destination plus attrayante pour les propriétaires de résidences secondaires. Globalement, la tendance actuelle à moyen terme de l'évolution démographique devrait se poursuivre dans les prochaines années. La croissance démographique est stimulée par des facteurs locaux tels que la fiscalité attrayante, l'économie locale prospère et les bonnes connexions vers les centres régionaux.

C'est à Hoch-Ybrig, Andermatt et Flumserberg que la population résidente à titre permanent devrait croître le plus fortement. Une hausse de la demande de résidences principales est attendue dans les stations de vacances en Suisse romande que sont Villars-Gryon et Val-d'Illeiez, dans la destination des Grisons Laax/Flims ainsi qu'à Engelberg en Suisse centrale. Ces régions devraient bénéficier dans une très large mesure de la tendance au télétravail. En revanche, les perspectives pour le marché des résidences principales à Arosa, Loèche-les-Bains, Disentis ou Saas-Fee sont inférieures à la moyenne. Ces destinations souffrent d'une désertification et d'une faible accessibilité aux centres urbains. Qui plus est, à Saas-Fee et à Loèche-les-Bains, l'impôt sur le revenu est relativement élevé.



Offre restreinte

La construction de logements de vacances neufs est très limitée par la loi sur les résidences secondaires. Mais plus la part de résidences principales sans restriction d'usage est importante dans une commune, plus le potentiel de nouvelles résidences secondaires est élevé. Si, de surcroît, l'activité de construction de résidences principales dépasse la croissance démographique attendue, la probabilité que l'on assiste à des réaffectations du parc régi par l'ancien droit augmente et l'offre éventuelle de résidences secondaires s'amplifie.

Le potentiel de nouvelles résidences secondaires est relativement élevé dans la plupart des destinations valaisannes. L'abondance de résidences principales, l'absence de restrictions d'usage communales et les nombreuses surfaces constructibles rendent l'offre plus souple. Dans de nombreuses destinations des Grisons en revanche, le potentiel de nouvelles résidences secondaires devrait être faible. La faible probabilité de conversion dans l'Engadine, Saint-Moritz, ainsi que le marché des résidences principales florissant à Flims/Laax limitent l'offre de résidences secondaires. À Hasliberg, par contre, rien ne devrait faire obstacle à une extension importante de l'offre. Des réaffectations potentielles des résidences principales soumises à l'ancien droit représentent un risque pour l'évolution future des prix. L'activité de construction neuve est en outre à un niveau élevé à Hoch-Ybrig.

Les 10 destinations de vacances suisses les plus chères

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

Engadine/Saint-Moritz

1^{er}
rang

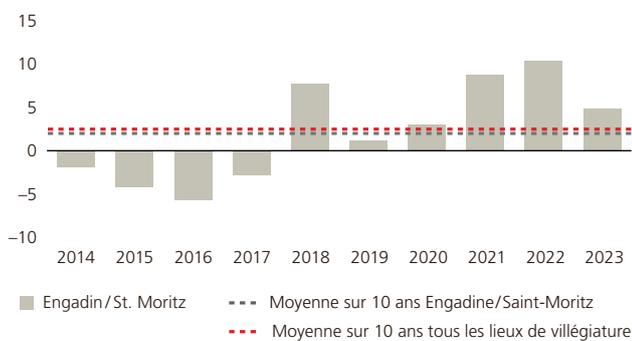
20 500
CHF/m²

+5,0
% par rapport
à l'année précédente



Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1^{er} trimestre



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

Taille du marché ★★★★☆
 Accessibilité ★★★☆☆
 Offre touristique ★★★★★

Perspectives du marché

Occupation des logements ★★★★★
 Perspectives de location ★★★☆☆
 Croissance démographique ★★★☆☆
 Offre restreinte ★★★★★

En bref

Après un boom de construction provoqué en 2012 par l'initiative sur les résidences secondaires, les logements vacants ont augmenté à Engadine/Saint-Moritz* et les prix ont évolué jusqu'en 2016. Une économie suisse en pleine extension et la hausse de la demande étrangère ont amorcé un renversement de la tendance en 2017. Les prix ont depuis augmenté en tout de près de 50% et ont dépassé le seuil de 20 000 francs le mètre carré. Dans le segment du luxe, ils sont nettement au-dessus de la barre des 30 000 francs. Le niveau de prix moyen est supérieur de 5% à celui de l'an dernier. Pendant les mois d'hiver, un net ralentissement de la dynamique des prix a néanmoins été enregistré. L'offre très faible ainsi que l'attrait international de la destination devraient toutefois prévenir une importante baisse des prix.

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

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2023



Le niveau des prix d'un logement en propriété dépend entre autres de sa situation et de sa qualité. Ces caractéristiques sont classées comme suit: mauvaises, moyennes, bonnes et très bonnes.

La fourchette présente l'éventail des prix entre situation et qualité moyennes et très bonnes. La ligne rouge représente le niveau des prix pour une bonne qualité (standard haut de gamme).

Flims/Laax

2^e
rang

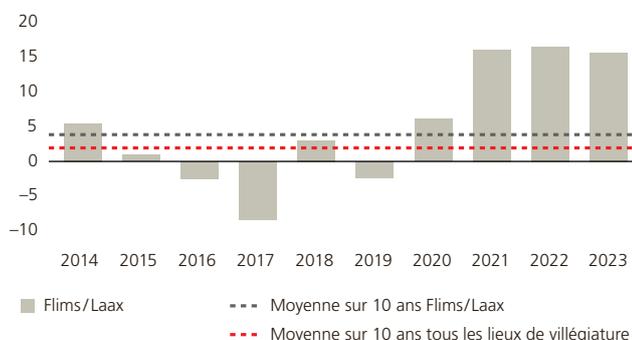
17 200
CHF/m²

+15,7
% par rapport
à l'année précédente



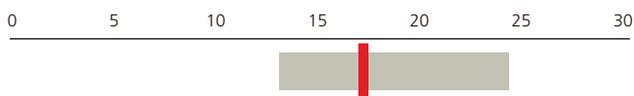
Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1^{er} trimestre



Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2023



Le niveau des prix d'un logement en propriété dépend entre autres de sa situation et de sa qualité. Ces caractéristiques sont classées comme suit: mauvaises, moyennes, bonnes et très bonnes.

La fourchette présente l'éventail des prix entre situation et qualité moyennes et très bonnes. La ligne rouge représente le niveau des prix pour une bonne qualité (standard haut de gamme).

En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

Taille du marché ★★★★★☆
 Accessibilité ★★★★★☆
 Offre touristique ★★★★★☆

Perspectives du marché

Occupation des logements ★★★★★★
 Perspectives de location ★★☆☆☆☆
 Croissance démographique ★★★★★☆
 Offre restreinte ★★★★★★

En bref

Les prix des résidences de vacances à Flims/Laax* ont augmenté de plus de 15% pour la troisième année consécutive. Ils sont actuellement supérieurs à ceux d'avant la pandémie d'un peu plus de 60%, ce qui correspond à la plus forte croissance de toutes les destinations. Les acquéreurs de résidences de vacances doivent dorénavant compter avec des prix au mètre carré de 17 000 francs. La destination a également profité d'une forte demande en résidences principales en raison d'une faible fiscalité liée à une bonne accessibilité des places de travail. Ces dix dernières années, la population a augmenté de 20%, ce qui correspond à la valeur la plus élevée de tous les lieux de vacances. La hausse de la demande en résidences (principales) couplée à la baisse des activités de nouvelles constructions a conduit à une forte réduction du taux de vacance et a appuyé l'évolution des prix. Les prochains trimestres montreront si le niveau de prix est durable, même sans facteur spécifique lié à la pandémie et en cas de hausse des frais de financement.

*La destination comprend les communes de Flims, Laax et Falera.

Gstaad

3^e
rang

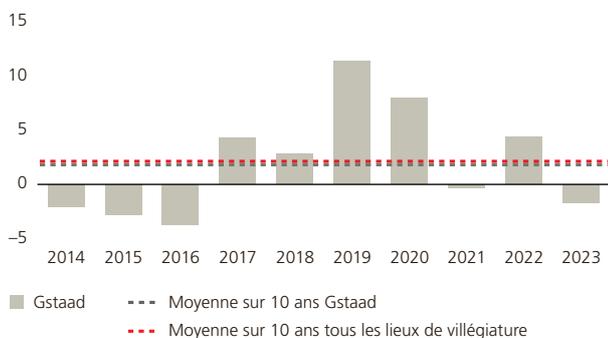
16 700
CHF/m²

-1,8
% par rapport
à l'année précédente



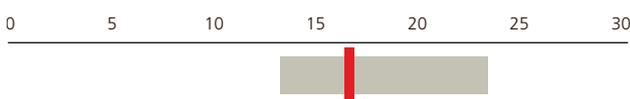
Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1^{er} trimestre



Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2023



Le niveau des prix d'un logement en propriété dépend entre autres de sa situation et de sa qualité. Ces caractéristiques sont classées comme suit: mauvaises, moyennes, bonnes et très bonnes.

La fourchette présente l'éventail des prix entre situation et qualité moyennes et très bonnes. La ligne rouge représente le niveau des prix pour une bonne qualité (standard haut de gamme).

En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

Taille du marché ★★★★★
Accessibilité ★★★★★
Offre touristique ★★★★★

Perspectives du marché

Occupation des logements ★★★★★
Perspectives de location ★★★★★
Croissance démographique ★★★★★
Offre restreinte ★★★★★

En bref

Entre 2016 et 2020, les prix pratiqués à Gstaad* se sont envolés de plus de 30% au total, ce qui correspond à la valeur la plus élevée de tous les lieux de vacances suisses. La forte hausse des prix s'est alors accompagnée d'une activité de construction et de rénovation très dynamique. Toutefois, contrairement à d'autres destinations, la pandémie n'a pas déclenché de nouveau boom des prix. Depuis 2020, ceux-ci sont restés relativement stables et ont même chuté de près de 2% l'an dernier. Une résidence de vacances dans le segment haut de gamme coûte actuellement près de 17 000 et, dans le segment du luxe, plus de 30 000 francs le mètre carré. Le nombre élevé persistant de demandes de permis de construire est frappant. Dans ce cadre, les constructions sont très luxueuses: à Gstaad, les dépenses pour les nouveaux investissements et celles pour les transformations sont les plus élevées parmi toutes les destinations touristiques.

*La destination comprend les communes de Saanen, Lauenen et Gsteig.

Zermatt

4^e
rang

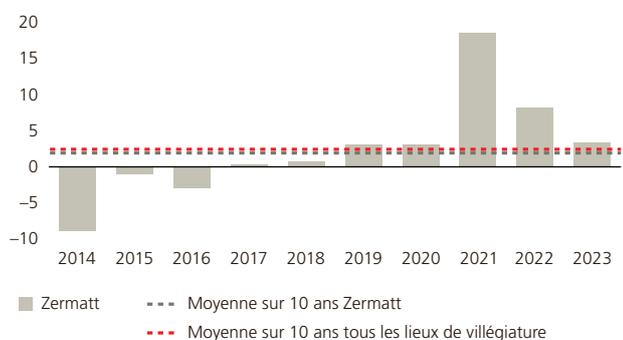
16 300
CHF/m²

+3,5
% par rapport
à l'année précédente



Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1^{er} trimestre



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

Taille du marché ★ ★ ☆☆☆☆
 Accessibilité ★★★★☆☆
 Offre touristique ★★★★★★

Perspectives du marché

Occupation des logements ★★★★★★
 Perspectives de location ★★★★★★
 Croissance démographique ★★★★☆☆
 Offre restreinte ★★★★☆☆

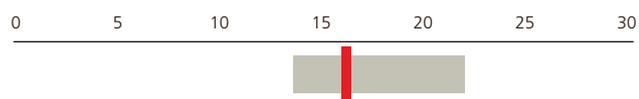
En bref

À Zermatt*, un logement de vacances coûte plus de 16 300 francs le mètre carré, soit un tiers de plus qu'avant la pandémie. La hausse des prix dans la vallée de Zermatt a été favorisée par un taux de vacance très faible d'environ 0,7%. Cette situation ne devrait pas vraiment changer car depuis 2021, seules quatre nouvelles unités de logement ont été autorisées à la construction. Le niveau de prix devrait par conséquent avoir atteint son apogée lentement. Les taux de modification annuels se stabilisent constamment; par rapport à l'année précédente, les prix ont augmenté de 3,5%, ce qui est en dessous de la moyenne. En bonus, la destination présente, grâce à son panorama alpin unique, de très bonnes perspectives de location des logements de vacances, en hiver comme en été.

*La destination comprend les communes de Zermatt et de Täsch.

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2023



Le niveau des prix d'un logement en propriété dépend entre autres de sa situation et de sa qualité. Ces caractéristiques sont classées comme suit: mauvaises, moyennes, bonnes et très bonnes.

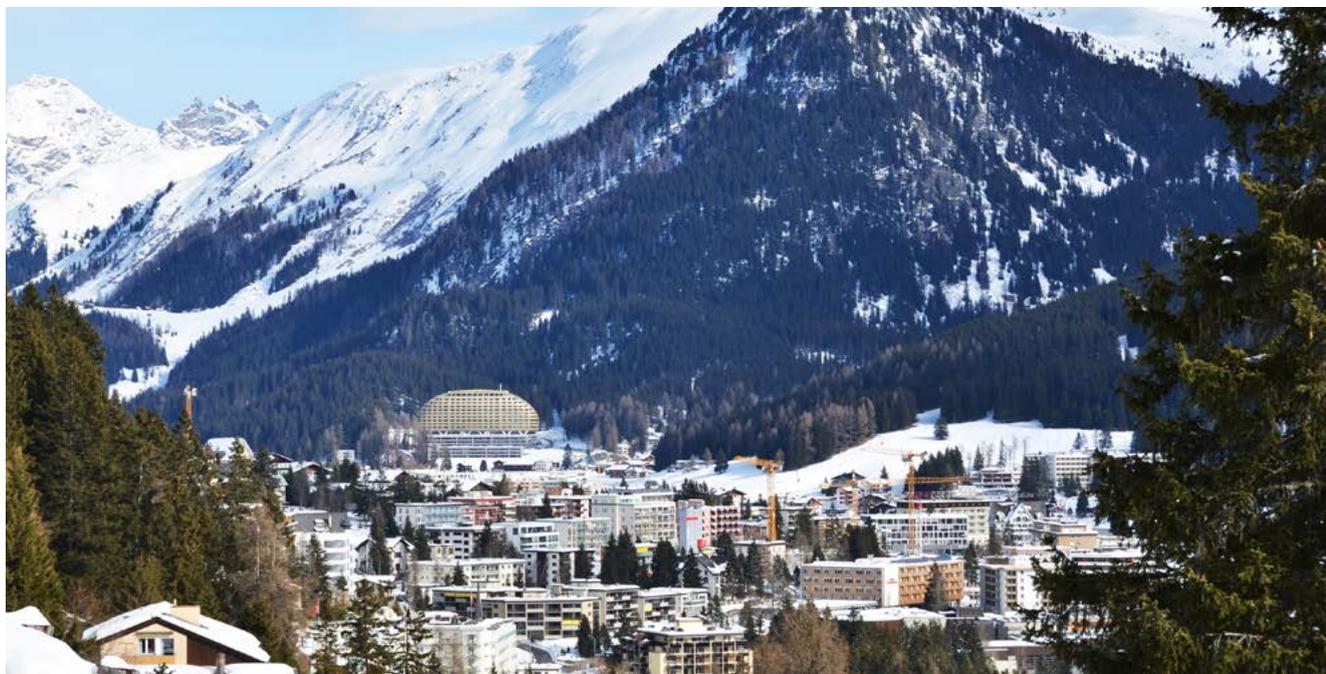
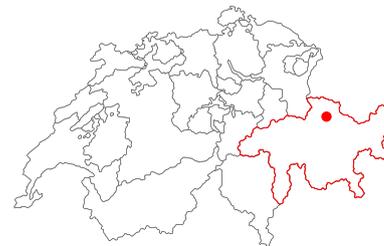
La fourchette présente l'éventail des prix entre situation et qualité moyennes et très bonnes. La ligne rouge représente le niveau des prix pour une bonne qualité (standard haut de gamme).

Davos/Klosters

5^e
rang

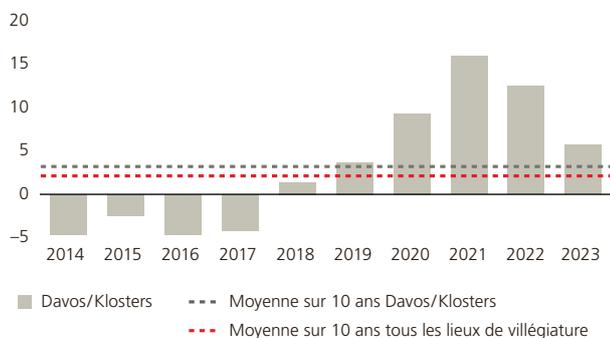
16 200
CHF/m²

+5,9
% par rapport à l'année précédente



Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1^{er} trimestre



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

Taille du marché ★★★★★
 Accessibilité ★★★★★☆
 Offre touristique ★★★★★☆

Perspectives du marché

Occupation des logements ★★★★★
 Perspectives de location ★★☆☆☆
 Croissance démographique ★★★☆☆
 Offre restreinte ★★★★★☆

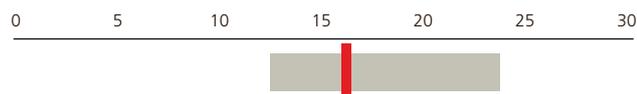
En bref

Les prix des logements de vacances à Davos/Klosters* poursuivent leur hausse de l'année dernière, à un rythme un peu plus lent. Ils ont augmenté de 6% et sont actuellement supérieurs de 50% aux prix d'avant la pandémie. Les acheteurs de résidences de vacances doivent compter avec un prix d'au moins 16 000 francs le mètre carré. Ces fortes hausses de prix au cours des dernières années se sont accompagnées d'une réduction des logements vacants. Seul 0,6% de tous les objets est actuellement publié. Pourtant, le marché est coupé en deux. La destination se dépeuple d'année en année; la situation actuelle correspond à celle de 1990. Un nombre croissant de logements soumis à l'ancien droit transformés en résidence secondaire se libère, de sorte que le nombre de logements de vacances augmente, depuis 2020, de presque 3%. La poursuite de cette tendance devrait contrecarrer l'explosion des prix.

*La destination comprend les communes de Davos et de Klosters-Serneus.

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2023



Le niveau des prix d'un logement en propriété dépend entre autres de sa situation et de sa qualité. Ces caractéristiques sont classées comme suit: mauvaises, moyennes, bonnes et très bonnes.

La fourchette présente l'éventail des prix entre situation et qualité moyennes et très bonnes. La ligne rouge représente le niveau des prix pour une bonne qualité (standard haut de gamme).

Région de la Jungfrau

6^e
rang

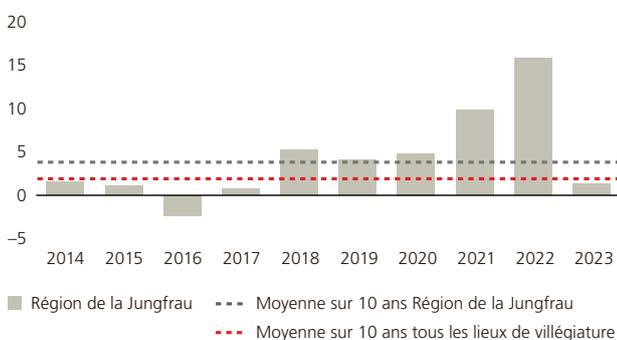
16 100
CHF/m²

+1,4
% par rapport
à l'année précédente



Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1^{er} trimestre



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

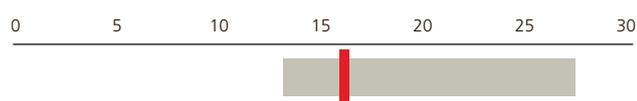
Taille du marché ★★★★☆
 Accessibilité ★★★★☆
 Offre touristique ★★★★☆

Perspectives du marché

Occupation des logements ★★★★★
 Perspectives de location ★★★★☆
 Croissance démographique ★★★☆☆
 Offre restreinte ★★★★☆

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2023



Le niveau des prix d'un logement en propriété dépend entre autres de sa situation et de sa qualité. Ces caractéristiques sont classées comme suit: mauvaises, moyennes, bonnes et très bonnes.

La fourchette présente l'éventail des prix entre situation et qualité moyennes et très bonnes. La ligne rouge représente le niveau des prix pour une bonne qualité (standard haut de gamme).

En bref

Un logement de vacances dans la région de la Jungfrau* coûte un peu plus de 16 000 francs le mètre carré. Les prix sont ainsi pratiquement au niveau de l'année dernière. Selon une approche semestrielle, les prix chutent même de 3%, ce qui est la valeur la plus faible de toutes les destinations. Le marché régional des résidences de vacances a profité d'une manière générale au cours des dernières années de durées de trajet relativement courtes à partir de nombreuses grandes villes suisses et de la tendance au télétravail. Le taux de vacance a par conséquent chuté pour s'établir à environ 1%. Les propriétaires de maisons peuvent en outre compter sur des revenus attractifs en cas de location de courte durée, la région faisant partie des plus importantes attractions touristiques en Suisse. Les rendements locatifs ont cependant un peu baissé au cours des dernières années, compte tenu de la hausse de prix des objets.

*La destination comprend les communes de Grindelwald et de Lauterbrunnen.

Andermatt

7^e
rang

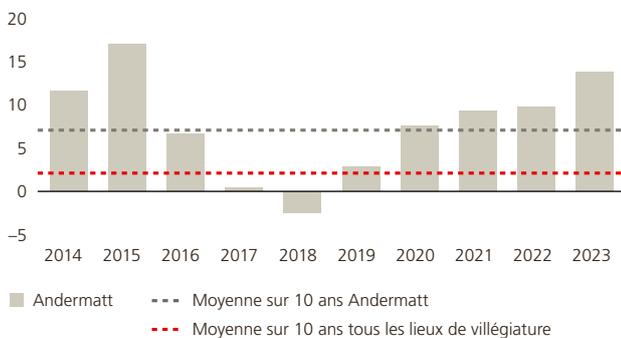
15 900
CHF/m²

+14,3
% par rapport
à l'année précédente



Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1^{er} trimestre



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

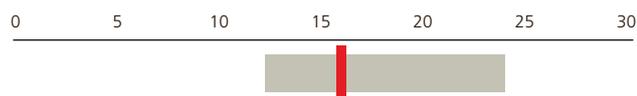
Taille du marché ★☆☆☆☆
 Accessibilité ★★★★★
 Offre touristique ★★★☆☆

Perspectives du marché

Occupation des logements ★★★★★
 Perspectives de location ★★★☆☆
 Croissance démographique ★★★★★
 Offre restreinte ★★★☆☆

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2023



Le niveau des prix d'un logement en propriété dépend entre autres de sa situation et de sa qualité. Ces caractéristiques sont classées comme suit: mauvaises, moyennes, bonnes et très bonnes.

La fourchette présente l'éventail des prix entre situation et qualité moyennes et très bonnes. La ligne rouge représente le niveau des prix pour une bonne qualité (standard haut de gamme).

En bref

La hausse continue des prix à Andermatt* s'est encore accélérée l'année dernière. Les prix des résidences de vacances ont augmenté de près de 15% en une année. Un logement de vacances de bonne qualité coûte actuellement près de 16 000 francs le mètre carré. Andermatt a enregistré l'année dernière un volume record de logements vendus, ce qui a fait chuter le nombre de biens vacants. La destination profite de son statut d'unique lieu de vacances suisse où il est encore possible de construire des résidences secondaires; leur nombre a ainsi augmenté de 30% au cours des trois dernières années. De plus, l'accès au marché pour les acheteurs étrangers n'est pas limité par la Lex Koller. L'offre touristique a également été élargie. De nouveaux investissements dans les infrastructures touristiques et gastronomiques sont recherchés. Le niveau de prix dépend par conséquent énormément de la persistance d'une demande provenant de l'étranger.

*La destination comprend les communes d'Andermatt, Hospental et Realp.

Verbier

9^e
rang

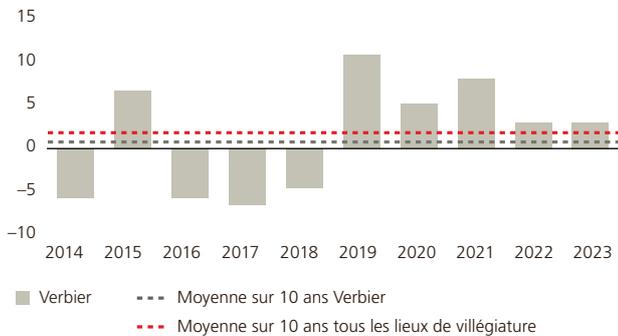
15 300
CHF/m²

+3,1
% par rapport
à l'année précédente



Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1^{er} trimestre



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

Taille du marché ★★★★★
 Accessibilité ★★★★★
 Offre touristique ★★★★★

Perspectives du marché

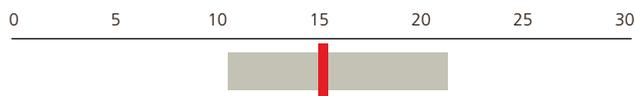
Occupation des logements ★★★★★
 Perspectives de location ★★★★★
 Croissance démographique ★★★★★
 Offre restreinte ★★★★★

En bref

Le marché des logements de vacances de Verbier se caractérise par sa demande internationale. La réévaluation du franc suisse depuis 2009 a pesé sur le marché et provoqué une forte hausse des taux de logements vacants. Entre 2009 et 2018, les prix des résidences de vacances ont été modifiés d'environ 20%. Des prix plus faibles, la croissance économique dynamique d'avant la pandémie ainsi qu'une réévaluation du parc de logements grâce à des rénovations ont amorcé un clair renversement de la tendance: les logements vacants ont été successivement supprimés et les prix se sont redressés. Au cours des quatre derniers trimestres, la dynamique des prix s'est légèrement ralentie, avec une hausse d'environ 3% par rapport à l'année précédente. Le niveau des prix a néanmoins quand même atteint un nouveau record historique. Actuellement, les acquéreurs de logements de vacances doivent dépenser 15 000 francs le mètre carré. Pour les objets de qualité de luxe, des prix deux fois plus élevés sont même à l'ordre du jour.

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2023



Le niveau des prix d'un logement en propriété dépend entre autres de sa situation et de sa qualité. Ces caractéristiques sont classées comme suit: mauvaises, moyennes, bonnes et très bonnes.

La fourchette présente l'éventail des prix entre situation et qualité moyennes et très bonnes. La ligne rouge représente le niveau des prix pour une bonne qualité (standard haut de gamme).

Engelberg

10^e
rang

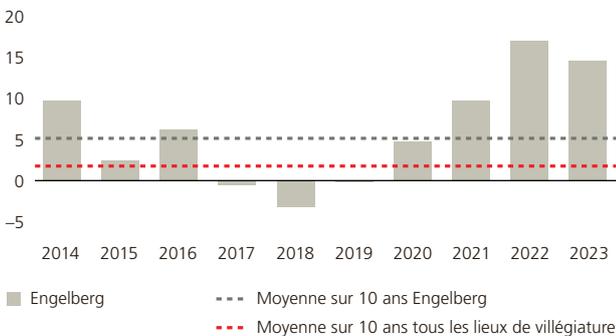
14400
CHF/m²

+14,3
% par rapport à l'année précédente



Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1^{er} trimestre



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

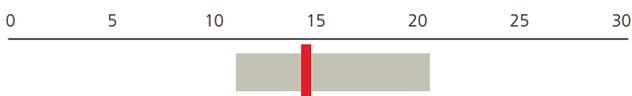
Taille du marché ★ ★ ☆ ☆ ☆
 Accessibilité ★ ★ ★ ★ ★
 Offre touristique ★ ★ ★ ★ ☆

Perspectives du marché

Occupation des logements ★ ★ ★ ★ ★
 Perspectives de location ★ ★ ☆ ☆ ☆
 Croissance démographique ★ ★ ★ ★ ☆
 Offre restreinte ★ ★ ★ ★ ☆

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2023



Le niveau des prix d'un logement en propriété dépend entre autres de sa situation et de sa qualité. Ces caractéristiques sont classées comme suit: mauvaises, moyennes, bonnes et très bonnes.

La fourchette présente l'éventail des prix entre situation et qualité moyennes et très bonnes. La ligne rouge représente le niveau des prix pour une bonne qualité (standard haut de gamme).

En bref

Les acheteurs de logements de vacances à Engelberg doivent tabler sur un prix de 14 500 francs le mètre carré. Après une hausse des prix de près de 15% par rapport à l'année précédente, ceux-ci sont désormais supérieurs d'environ 55% à ceux d'avant la pandémie, ce qui correspond à la plus forte croissance de valeur en dehors des Grisons. Plusieurs facteurs favorisent ce boom des prix. De par sa situation à proximité de nombreuses grandes villes suisses, la destination est particulièrement attractive pour pratiquer le télétravail. La population de résidents locaux a donc augmenté, ce qui a conduit à une légère réduction du parc de résidences secondaires. De plus, la location de logements de vacances devrait permettre de réaliser des rendements attractifs dès que les flux de touristes internationaux seront repartis à la hausse. Enfin, l'offre de biens disponibles est particulièrement faible; avec un taux de logements vacants inférieur à 0,5%, le marché est actuellement pratiquement saturé.

Lenzerheide

12^e
rang

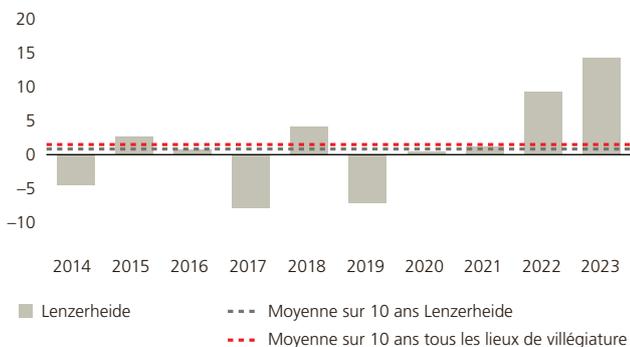
13 700
CHF/m²

+13,8
% par rapport
à l'année précédente



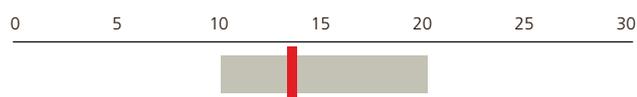
Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1^{er} trimestre



Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2023



Le niveau des prix d'un logement en propriété dépend entre autres de sa situation et de sa qualité. Ces caractéristiques sont classées comme suit: mauvaises, moyennes, bonnes et très bonnes.

La fourchette présente l'éventail des prix entre situation et qualité moyennes et très bonnes. La ligne rouge représente le niveau des prix pour une bonne qualité (standard haut de gamme).

En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

Taille du marché ★★★★★☆
 Accessibilité ★★★★★☆
 Offre touristique ★★★★★☆

Perspectives du marché

Occupation des logements ★★★★★★
 Perspectives de location ★★★★★☆
 Croissance démographique ★★★★★☆
 Offre restreinte ★★★★★☆

En bref

À Lenzerheide*, une forte croissance de l'activité de construction résidentielle juste avant l'introduction de la loi fédérale sur les résidences secondaires ainsi qu'un standing des aménagements parfois (trop) élevé ont amorcé une phase des prix en légère baisse en 2013. L'activité de construction a progressivement diminué au cours des années suivantes. Compte tenu d'une forte demande de logements de vacances dans ce lieu facilement accessible, l'offre de biens disponibles a nettement chuté, si bien que le marché est pratiquement vide, avec un taux de vacance inférieur à 0,5%. Les prix ont augmenté de 14% par rapport à l'année précédente. Cependant, l'évolution des prix s'est avérée nettement plus élevée dans les meilleurs emplacements. Les prix pour les résidences de vacances de bonne qualité ont ainsi atteint un nouveau record avec actuellement un peu plus de 13 500 francs le mètre carré.

*La destination comprend les communes de Vaz/Obervaz, Churwalden et Lantsch/Lenz.

Appendice

Rang 2023	Destination de vacances	Pays: région	Taille	Pistes de ski	Altitude (en mètres au-dessus du niveau de la mer)		Grand aéroport le plus proche	
			Nombre de résidences secondaires	Longueur en km	Chef-lieu	Point culminant	Ville	Temps de trajet
1	Engadine/Saint-Moritz	CH: Les Grisons	8900	>250	1800	3300	Zurich	3h 10min
2	Flims/Laax	CH: Les Grisons	7800	150-250	1100	3000	Zurich	1h 50min
3	Gstaad	CH: Berne	4500	150-250	1100	3000	Genève	2h 0min
4	Zermatt	CH: Valais	4400	>250	1600	3900	Genève	2h 40min
5	Davos/Klosters	CH: Les Grisons	11 000	>250	1600	2800	Zurich	2h 0min
6	Région de la Jungfrau	CH: Berne	5600	150-250	1000	3000	Zurich	2h 10min
7	Andermatt	CH: Uri	1400	100-150	1400	3000	Zurich	1h 40min
8	Kitzbühel	AT: Tyrol	5800	150-250	800	2000	Munich	2h 0min
9	Verbier	CH: Valais	6400	>250	1500	3300	Genève	1h 50min
10	Engelberg	CH: Obwald	2600	50-100	1000	3000	Zurich	1h 10min
11	Tegernsee	DE: Bavière	1100	<50	700	2200	Munich	1h 5min
12	Lenzerheide	CH: Les Grisons	6800	150-250	1500	2900	Zurich	1h 50min
13	Courchevel	FR: Savoie	5200	>250	1900	3200	Lyon	2h 20min
14	Arosa	CH: Les Grisons	4300	150-250	1700	2900	Zurich	2h 10min
15	Val d'Isère	FR: Savoie	4200	>250	1900	3500	Lyon	2h 50min
16	St. Anton am Arlberg	AT: Tyrol	1800	>250	1300	2800	Zurich	2h 10min
17	Méribel	FR: Savoie	6400	>250	1500	3200	Lyon	2h 0min
18	Scuol	CH: Les Grisons	3300	50-100	1300	2800	Zurich	2h 50min
19	Crans-Montana	CH: Valais	10 500	100-150	1500	2900	Genève	2h 10min
20	Saas-Fee	CH: Valais	2900	150-250	1800	3600	Genève	2h 40min
21	Anniviers	CH: Valais	4500	150-250	1500	3000	Genève	2h 10min
22	Samnaun	CH: Les Grisons	600	150-250	1800	2900	Zurich	3h 20min
23	Cortina d'Ampezzo	IT: Belluno	5600	100-150	1200	2900	Venise	2h 0min
24	Megève	FR: Haute-Savoie	7300	>250	1100	2400	Genève	1h 10min
25	Adelboden/Lenk	CH: Berne	5400	150-250	1400	2400	Bâle	2h 10min
26	Chamonix-Mont-Blanc	FR: Haute-Savoie	8900	100-150	1000	3300	Genève	1h 10min
27	Villars-Gryon-Les Diablerets	CH: Vaud	6900	100-150	1300	3000	Genève	1h 25min
28	Breil/Brigels/Obersaxen	CH: Les Grisons	3700	150-250	1300	2400	Zurich	2h 10min
29	Val-d'Illeiez	CH: Valais	4500	>250	1100	2300	Genève	1h 20min
30	Hoch-Ybrig	CH: Schwyz	900	100-150	1100	1800	Zurich	1h 5min
31	Courmayeur	IT: Vallée d'Aoste	4900	<50	1200	2800	Genève	1h 40min
32	Nendaz/Veysonnaz	CH: Valais	8300	>250	1400	3300	Genève	2h 0min
33	Aletsch-Arena	CH: Valais	3700	100-150	1900	2900	Milan	2h 30min
34	Hasliberg	CH: Berne	1500	50-100	1100	2400	Zurich	1h 25min
35	Flumserberg	CH: Saint-Gall	2800	50-100	1200	2200	Zurich	1h 20min
36	Wildhaus	CH: Saint-Gall	2100	50-100	900	2300	Zurich	1h 25min
37	Ovronnaz	CH: Valais	1600	<50	1300	2400	Genève	1h 40min
38	Disentis/Sedrun	CH: Les Grisons	2700	50-100	1200	2800	Zurich	2h 20min
39	Leysin-Les Mosses	CH: Vaud	2300	100-150	1400	2300	Genève	1h 25min
40	Evolène	CH: Valais	1600	100-150	1400	3000	Genève	2h 0min
41	Anzère	CH: Valais	2200	50-100	1500	2400	Genève	2h 0min
42	Loèche-les-Bains	CH: Valais	2700	50-100	1400	2600	Genève	2h 10min

Sources

Variable	Sources
Prix de l'immobilier (actuels et passés)	Wüest Partner (Suisse); Éditions 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	Données des communes
Accessibilité en transports individuels	Google Maps
Accessibilité en transports publics	Google Maps, CFF, rome2rio.com
Occupation (taux de logements vacants et taux d'offre)	Office fédéral de la statistique (OFS), comparis.ch (Suisse); Insee, seloger.com (France); immobiliare.it, casa.it (Italie); immosuchmaschine.at, immobilienscout24.at, immodirekt.at (Autriche); immobilienscout24.de (Allemagne)
Pistes et installations de ski ainsi que pistes de ski de fond	Sites web officiels et/ou indications des destinations, Bergfex, myswitzerland.ch
Altitude du domaine skiable, proximité d'un glacier	Sites web officiels et/ou indications des destinations, Bergfex
Garantie d'enneigement	Sites web officiels et/ou indications des destinations, skiresort.de, snowplaza.de, skigebiete-test.de
Thermes	Sites web officiels et/ou indications des destinations et des thermes, swisstherme.ch
Terrains de golf	Sites web officiels et/ou indications des destinations et des terrains de golf, Swiss Golf
Installations ouvertes l'été	Sites web officiels et/ou indications des destinations
Demandes de permis de construire et permis accordés	Docu Media
Zones à bâtir	Office fédéral du développement territorial (ARE)
Investissements de 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 et prévisions démographiques	Office fédéral de la statistique (OFS), UBS
Fiscalité	Administration fédérale des contributions (AFC)
Potentiel de croissance régional	UBS

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»)).

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.

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. 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 contrats à terme ne sont pas des instruments financiers adaptés à toutes les catégories d'investisseurs, leur négociation doit être considérée comme risquée et peut ne convenir qu'à des investisseurs avertis. Avant tout achat ou vente d'options et afin de connaître tous les risques relatifs à ces produits, il est impératif qu'un exemplaire du document «Characteristics and Risks of

Standardized Options» (Caractéristiques et risques des options normalisées/standard) vous ait été remis. Ce document est disponible à l'adresse suivante: <https://www.theocc.com/about/publications/character-risks.jsp>. Vous pouvez également en obtenir un exemplaire auprès de votre conseiller financier.

Tout investissement dans des produits structurés s'accompagne de risques importants. Pour connaître en détail les risques associés à un investissement dans un produit structuré donné, veuillez lire les documents commerciaux relatifs audit produit. Les produits structurés sont des titres de créances non garantis d'un émetteur donné dont les rendements sont liés à la performance d'actifs sous-jacents. Selon les conditions de l'investissement, l'investisseur peut perdre l'intégralité ou une part substantielle du capital investi en fonction de la performance des actifs sous-jacents. L'investisseur peut aussi perdre l'intégralité du capital investi en cas d'insolvabilité de l'émetteur. UBS ne fournit aucune garantie concernant les engagements, la situation financière des émetteurs ou l'exactitude des informations financières fournies par les émetteurs. Les produits structurés ne sont pas des placements traditionnels, et investir dans ce type de produit ne peut s'apparenter à un investissement direct dans les actifs sous-jacents. Les produits structurés peuvent avoir une liquidité limitée ou nulle, et l'investisseur doit être préparé à détenir l'investissement jusqu'à son échéance. Le rendement des produits structurés peut être plafonné par un gain donné maximal, un taux de participation ou d'autres caractéristiques. Les produits structurés peuvent prévoir une possibilité de rachat anticipé; si un produit structuré fait l'objet d'un rachat anticipé, les investisseurs ne peuvent pas percevoir les fruits de rendements supplémentaires et pourraient ne pas être en mesure de réinvestir dans des instruments similaires à des conditions similaires. Les produits structurés sont soumis à des coûts et à des commissions généralement intégrés dans le prix de l'investissement. Le traitement fiscal d'un produit structuré peut être complexe et différer du traitement fiscal d'un placement direct dans les actifs sous-jacents. UBS et ses collaborateurs ne fournissent pas de conseil fiscal. L'investisseur est invité à consulter son conseiller fiscal afin de connaître sa propre situation fiscale avant toute décision d'investissement.

Information importante relative 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; en outre, 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.

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 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 ou demander à votre conseiller financier des informations complètes sur les risques.

Version A / 2023. CIO82652744

© UBS 2023. Le symbole des trois clés et le logo UBS appartiennent aux marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.

