

# Appartements de vacances: l'euphorie

UBS Alpine Property Focus 2022



# Sommaire

- 3 Éditorial
- 4 Appartements de vacances: l'euphorie
- 7 Gros plan sur la durabilité
- 8 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. Les performances passées ne présagent aucunement les rendements futurs. Les cours de marché mentionnés correspondent aux cours de clôture sur la bourse principale concernée.

## **Rédacteur en chef**

Maciej Skoczek

## **Auteurs**

Maciej Skoczek  
Matthias Holzhey  
Claudio Saputelli

## **Clôture de la rédaction**

30 mai 2022

## **Design**

CIO Design

## **Image de couverture**

Source: Getty Images

## **Langues**

Allemand, anglais et français

## **Contact**

ubs-cio-wm@ubs.com

## **Abonnement**

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

# Éditorial

Chère lectrice, cher lecteur,

En 2012, l'initiative sur les résidences secondaires «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» a fait la une de nombreux journaux dans notre pays. Son adoption a été l'étincelle qui a entraîné une longue période de faiblesse sur les marchés des résidences secondaires. En effet, une course aux permis de conduire difficilement prévisible à l'époque a fait exploser l'offre de résidences secondaires. L'incertitude juridique entourant cette phase transitoire jusqu'à l'entrée en vigueur définitive de la loi sur les résidences secondaires a pesé sur la demande. La réévaluation du franc suisse ainsi que le renchérissement des biens immobiliers qui s'en est suivi pour les investisseurs étrangers alliés à la tendance à prendre de petites vacances à l'étranger ont encore accentué le marasme qui régnait déjà sur les marchés des résidences secondaires.

Toutes ces raisons ont eu un impact direct sur les prix des biens immobiliers dans les régions de montagne. Entre 2012 et 2020, ils n'ont augmenté que de 3%, c'est-à-dire à un taux nettement inférieur à la moyenne nationale. Mais depuis cette époque, le vent a clairement tourné. La plupart des marchés de résidences secondaires sont saturés et les prix au mètre carré atteignent de nouveaux sommets. Ils sont actuellement environ 15% supérieurs au niveau de début 2020.

Cette frénésie d'achat toute récente a été favorisée entre autres par la forte demande due au coronavirus de «logements en pleine nature» ainsi que par les coûts hypothécaires extrêmement bas. L'offre qui avait été de facto gelée en raison de l'ancienne initiative est considérée par de nombreux acheteurs comme une garantie de la valeur des appartements de vacances. L'interdiction de «constructions envahissantes» de résidences secondaires entraînera-t-elle bientôt des «prix envahissants»?

Vous trouverez les réponses à cette question et à bien d'autres dans ce rapport. Nous y analysons les marchés immobiliers de 32 destinations de vacances en Suisse à l'aide d'une large sélection d'indicateurs. Plusieurs destinations de vacances très prisées dans différentes régions des Alpes à l'étranger viennent s'y ajouter. D'autre part, la tendance actuelle est à l'efficacité énergétique dans les bâtiments et nous expliquons ce qu'elle signifie pour les propriétaires d'appartements de vacances suisses.

Bonne lecture!



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



Maciej Skoczek  
Senior Economist Real Estate  
Chief Investment Office GWM

# Appartements de vacances: l'euphorie

L'année dernière, les prix des appartements de vacances suisses ont augmenté de près de 10%, ce qui n'avait plus jamais été le cas depuis 2008. Ces hausses de prix élevées ont été favorisées par une forte demande due à la crise du coronavirus et à une pénurie de l'offre. Actuellement, le gel de construction de résidences secondaires est considérée comme une garante de la valeur sur le marché des appartements de vacances. En revanche, il n'offre aucune protection contre des corrections de prix excessifs.

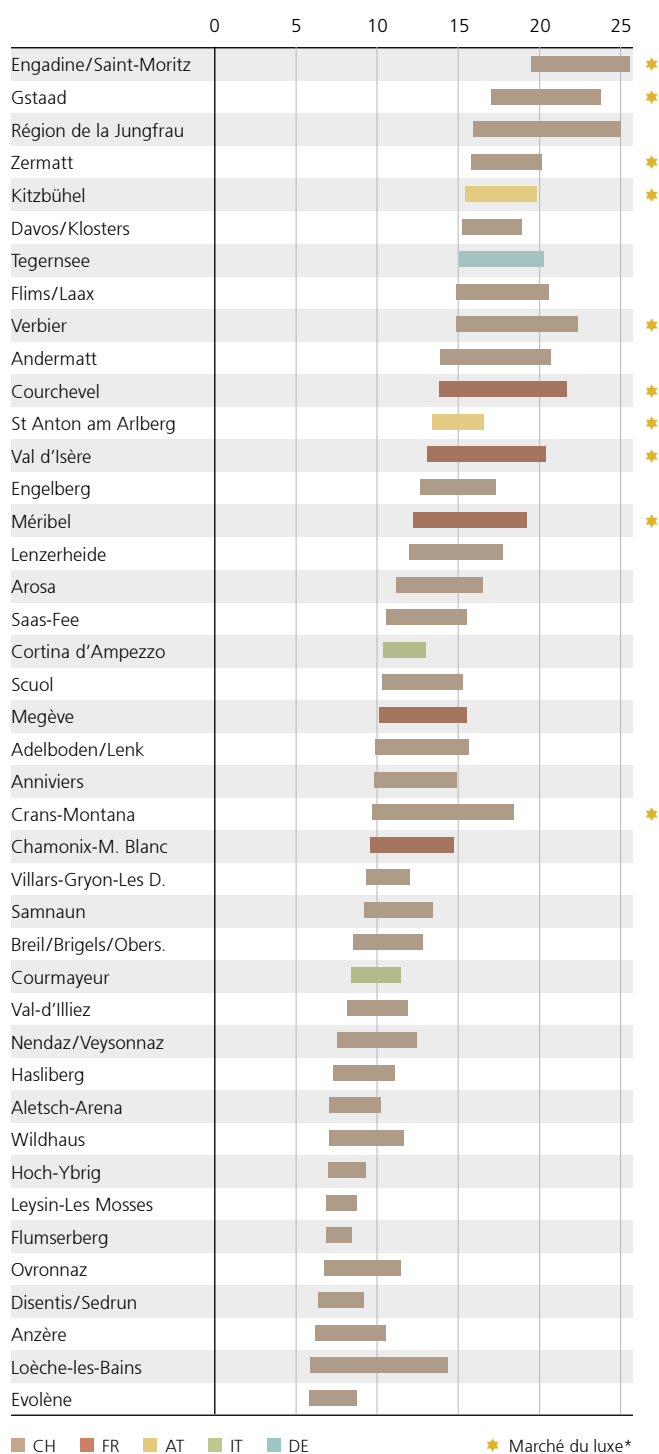
Comme les années précédentes, l'Engadine/Saint-Moritz est la destination touristique alpine la plus onéreuse dans la région des Alpes. Une résidence secondaire dans le segment haut de gamme y coûte près de 19 500 francs le mètre carré, soit presque 11% de plus que l'année précédente. Gstaad suit en deuxième position avec un niveau de prix de 17 000 francs le mètre carré. La région de la Jungfrau occupe le troisième rang; le niveau des prix y atteint actuellement près de 16 000 francs le mètre carré. Les résidences secondaires à Zermatt et Davos/Klosters coûtent également plus de 15 000 francs le mètre carré. Les prix dans la région de Kitzbühel en Autriche et de Tegernsee en Allemagne, les destinations alpines les plus chères en dehors de la Suisse, se situent également à ce niveau.

## Plus fortes hausses des prix depuis 2008

En 2021, le prix des résidences secondaires n'a baissé dans aucune région de Suisse – pour la première fois depuis que nous avons commencé à relever ces données, il y a 15 ans. En moyenne, sur l'ensemble des destinations suisses, les prix ont augmenté de près de 10% l'an dernier, ce qui est également la plus forte hausse depuis plus d'une décennie. C'est à Arosa, Engelberg, Flims/Laax et dans la région de la Jungfrau que les prix ont le plus grimpé, avec une hausse de plus de 15%. En revanche, les prix ont augmenté de moins de 1% à Adelboden/Lenk, ce qui est la plus faible hausse de toutes les régions. Les résidences secondaires en Autriche ont également augmenté. Avec 19%, Kitzbühel a même enregistré la plus forte hausse des prix de toutes les destinations alpines analysées. Dans les emplacements français et italiens les plus prisés, les prix ont augmenté de 8% en moyenne. Dans la région allemande de Tegernsee, la hausse des prix s'est stabilisée à près de 3% par rapport à l'année précédente.

## Vue d'ensemble des destinations de vacances

Les barres indiquent la fourchette de prix pour les appartements 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 sans limites

Source: UBS

### L'attrait de la montagne

En Suisse, la demande potentielle de résidences secondaires est élevée. En effet, la classe d'âge typique des acheteurs de résidences secondaires, entre 50 et 60 ans, a augmenté d'environ 220 000 personnes ces dix dernières années. Dans ce contexte, les restrictions de déplacement et l'obligation de pratiquer le télétravail pendant la pandémie ont déclenché une ruée vers les logements de vacances. Le désir d'avoir son propre chez-soi à la montagne a été attisé par l'évolution économique favorable en 2021, puisque les revenus et le patrimoine des ménages ont augmenté en parallèle. Le découplage entre lieu de travail et lieu de résidence a même eu pour conséquence que beaucoup de ménages ont opté pour une résidence principale à la montagne.

De ce fait, la population des cantons de montagne a augmenté de 1% en 2021, ce qui est deux fois plus qu'avant la pandémie de coronavirus. Pour la première fois depuis plus de 15 ans, la croissance de la population dans les cantons de montagne a été plus élevée que la moyenne de tous les autres cantons.

### Un marché dévalué

En raison de la loi sur les résidences secondaires, il n'est quasiment plus possible depuis 2012 de construire de nouvelles résidences secondaires dans les régions touristiques. En conséquence, l'an dernier, les permis de construire accordés dans les destinations de vacances – essentiellement pour des résidences principales – ne représentent que 0,25% environ du parc existant, ce qui est la plus faible valeur depuis des

années. De plus, au cours des derniers trimestres, beaucoup de propriétaires de logements de vacances ont reporté une vente qu'ils avaient envisagée ou y ont même renoncé, parce qu'ils ont eu l'occasion de profiter beaucoup plus souvent de leur bien en raison du télétravail.

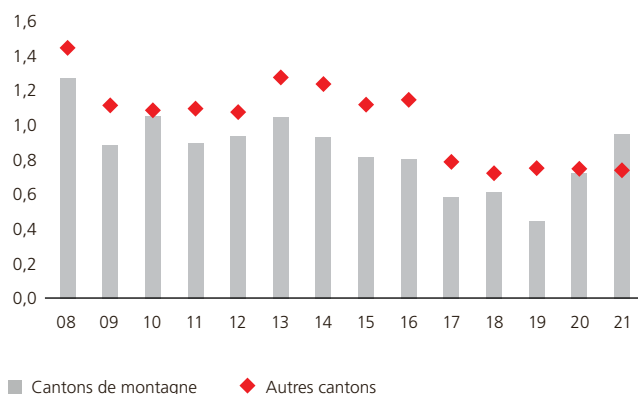
L'offre de biens disponibles a donc encore diminué. Dans les régions de vacances de Suisse centrale, de Berne et des Grisons, moins de 1,5% du parc de logements est actuellement en vente. Dans les cantons du Valais et de Vaud, le taux de l'offre est nettement plus élevé, avec une moyenne de 6%, mais il est néanmoins clairement inférieur aux valeurs de l'année dernière. Dans ces deux cantons, de nombreux logements de vacances ne répondent pas aux normes actuelles et sont donc difficiles à vendre sans passer par des rénovations laborieuses et coûteuses. Dans l'ensemble, le taux de logements vacants moyen dans les régions suisses analysées a baissé en un an de 2,9 à 2,1%.

### Des prix surévalués

En raison des prix actuellement élevés, la demande d'appartements de vacances devrait diminuer. D'une manière générale, plus le niveau des prix est élevé, plus le groupe d'acheteurs potentiels disposant d'une capacité financière suffisante pour bénéficier d'un financement externe est réduit. Si une résidence secondaire coûtait 860 000 francs avant la pandémie, son prix s'élève actuellement à 1 million de francs. Avec un taux d'avance de 60%, il faut aujourd'hui en moyenne 55 000 francs de capitaux propres en plus et 20 000 francs de revenus en plus qu'avant la pandémie.

### Régions de montagne préférées

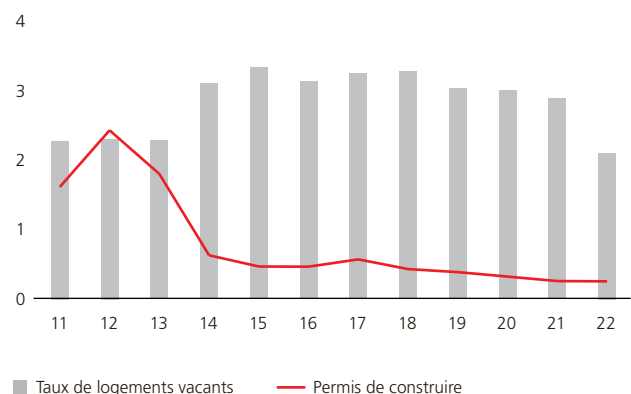
Croissance de la population dans les cantons de montagne (UR, SZ, OW, NW, GL, AI, AR, VS, GR) et dans tous les autres cantons, en pourcentage par rapport à l'année précédente



Sources: OFS, UBS

### Peu d'offres dans les montagnes

Logements vacants et permis de construire des logements dans des lieux de vacances analysés, en pourcentage du nombre de logements



Sources: Docu Media, OFS, Wüest Partner, Comparis, UBS

De plus, les taux d'intérêt ont nettement augmenté ces derniers mois, si bien que les coûts du capital pour l'acquisition d'un appartement de vacances ont presque doublé depuis le début de l'année. Dans l'exemple d'un bien valant 1 million de francs, ces coûts devraient s'élever actuellement à 20 000 francs par an. S'acheter un appartement de vacances pour placer ses capitaux est donc devenu nettement moins attractif.

Si l'on tient compte des prix de l'énergie déjà en hausse et qui vont continuer à augmenter, les coûts d'utilisation globaux (coûts du capital, d'exploitation, d'entretien et d'investissement) d'un appartement de vacances moyen devraient, pour l'année prochaine, être un bon tiers supérieurs aux prix pratiqués avant le début du boom des résidences secondaires en 2020. Compte tenu d'une durée d'utilisation annuelle effective d'environ onze semaines, un appartement de vacances coûte entre 2300 et 3500 francs par semaine dans notre exemple.

### Illusion d'une garantie de la valeur

L'arrêt des constructions résultant de facto de la loi sur les résidences secondaires pourrait être considéré à long terme comme une garantie de la valeur sur le marché des résidences secondaires. Néanmoins, cela ne doit pas masquer le fait que, dans le contexte de la forte demande actuelle, la loi n'offre

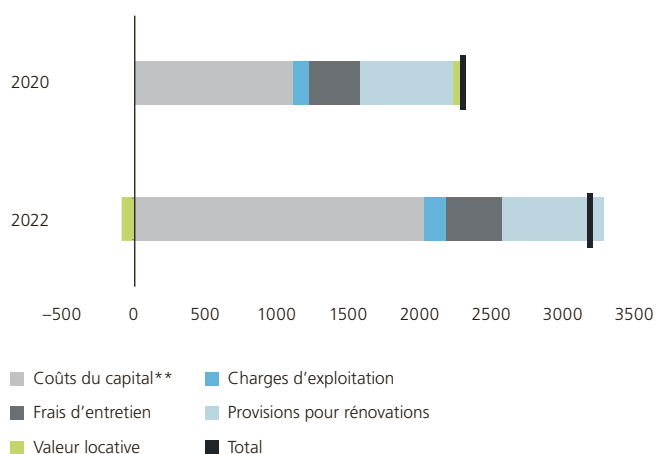
aucune protection contre les corrections des prix excessifs et n'empêche pas non plus les fluctuations de l'offre.

L'offre de résidences secondaires devrait augmenter dès cette année. Beaucoup de propriétaires d'appartements de vacances vont profiter de l'actuelle hausse des prix pour réaliser des gains de capitaux et échapper aux coûts des travaux d'assainissement à venir. Les propriétaires étrangers d'appartements de vacances suisses profitent en plus de la force du franc. De même, certains signes laissent penser que les autochtones vendent de plus en plus de logements relevant de l'ancien droit en tant qu'appartements de vacances. En effet, en cas de vente d'une ancienne résidence principale en tant que résidence secondaire, on peut espérer une prime moyenne de 15% environ. En parallèle, un changement de génération se dessine sur le marché des résidences secondaires, si bien que les acheteurs d'appartements de vacances des années 1970 et 1980 seront bientôt amenés à vendre leurs biens immobiliers.

Pour l'année en cours, nous prévoyons un ralentissement de la hausse des prix. En moyenne, dans les régions de vacances, la hausse des prix ne devrait pas dépasser des taux à un chiffre en 2022. À moyen terme, il faut s'attendre à une offre de résidences secondaires plus importante et à un rééquilibrage des prix excessifs actuels.

### Des frais plus élevés

Estimation des frais courants lors de l'achat d'une résidence secondaire de bonne qualité pour 1 million de francs assorti d'un taux d'avance de 60% par semaine d'utilisation\*



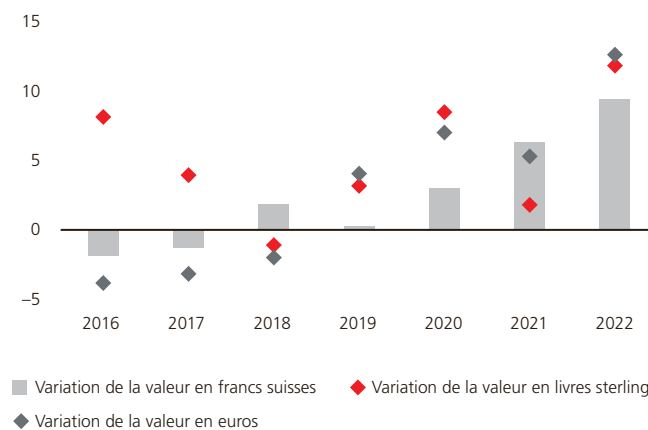
Sources: Docu Media, OFS, Wüest Partner, Comparis, UBS

\*Dans l'hypothèse d'une utilisation de onze semaines par an

\*\*Intérêts hypothécaires et coûts d'opportunité des capitaux propres

### Les propriétaires étrangers en profitent doublement

Estimation de la variation de valeur d'une résidence secondaire\* moyenne en fonction de la monnaie de référence de l'acheteur, en pourcentage par an



Sources: BNS, UBS. \*avant impôts

Exemple de lecture: en 2022, les prix des résidences secondaires suisses ont augmenté de près de 10%. Comme le franc s'est apprécié par rapport à l'euro et à la livre depuis le début de l'année, les plus-values en monnaie étrangère sont plus élevées que celles réalisées en francs.

# Gros plan sur la durabilité

Un système de chauffage sur trois dans les communes de montagne fonctionne avec des sources d'énergie renouvelables. Les régions de montagne se situent donc dans la moyenne suisse dans ce domaine. Selon les données d'Energie Reporter, la commune valaisanne d'Evolène, avec une part de système de chauffage à base d'énergie renouvelable de près de 55%, se situe au premier rang de toutes les destinations touristiques. Les régions de Breil/Brigels/Obersaxen et d'Arosa suivent au deuxième et au troisième rang. La part la plus faible de systèmes de chauffage à base d'énergie renouvelable revient à Saas-Fee avec 16% et à Engadine/Saint-Moritz avec 12%.

## Des charges d'exploitation en hausse

À partir des données dont nous disposons, il est impossible de faire la distinction entre résidences principales et résidences secondaires en matière de systèmes de chauffage à base d'énergie renouvelable. Comme les résidences secondaires ont tendance à être des biens anciens, il est probable que la part des systèmes de chauffage à base d'énergie renouvelable soit inférieure à la valeur moyenne suisse. Les résidences secondaires sont donc plus exposées aux hausses des prix de l'énergie que les résidences principales. Les prix de l'énergie plus élevés dans les résidences secondaires chauffées aux énergies fossiles et mal isolées sont susceptibles d'entraîner des charges d'exploitation supplémentaires pouvant aller jusqu'à 1000 francs par an. Dans les résidences secondaires rénovées, ces charges risquent d'être en moyenne de l'ordre de 500 francs.

La hausse des charges d'exploitation est plus faible que dans les résidences principales du fait de l'usage sporadique des logements de vacances. Les économies réalisées sur les coûts de l'énergie dans le cas d'un passage à des sources d'énergie durables dans les résidences secondaires sont donc trop faibles pour pouvoir compenser les investissements nécessaires dans un délai raisonnable. En plus du remplacement du chauffage, d'autres rénovations énergétiques dans les résidences secondaires ne sont pas toujours rentables en dépit de la hausse des prix de l'énergie et d'éventuelles subventions.

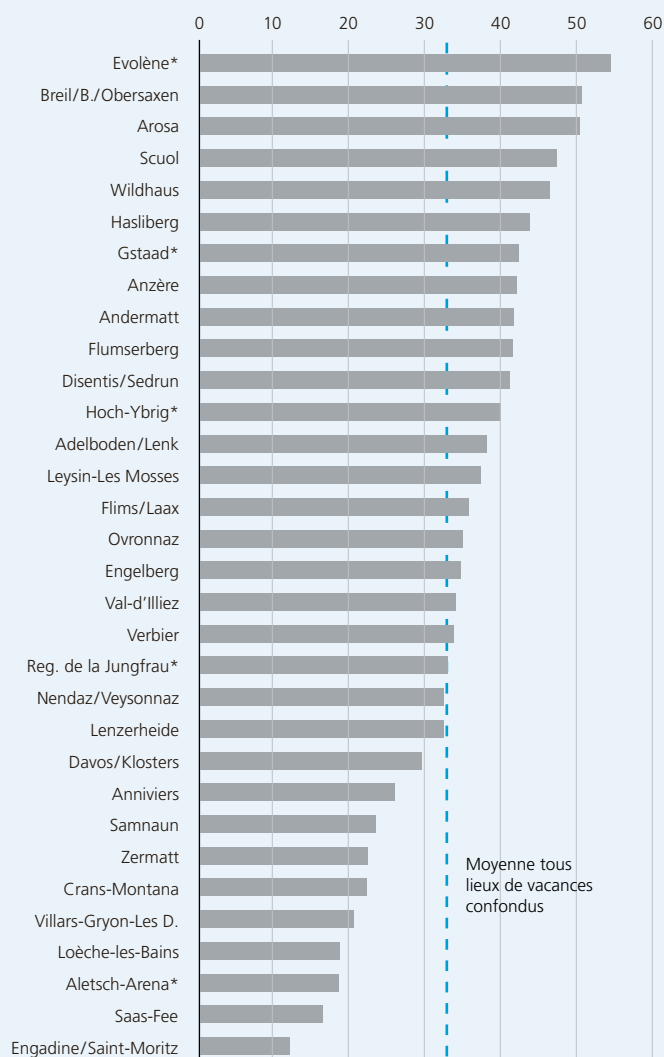
## Plus-values dans les biens rénovés

Cependant, les propriétaires de résidences secondaires n'ont aucun intérêt à remettre les rénovations énergétiques à plus tard. Ces rénovations peuvent permettre de maintenir la valeur de leurs biens, voire même de l'augmenter. Une qualité de logement élevée et de faibles charges d'exploitation incitent les potentiels acheteurs à payer plus cher pour un logement. Par ailleurs, certaines banques proposent des crédits à la rénovation avantageux. Grâce aux économies réalisées sur les coûts de l'énergie, ces crédits peuvent même parfois permettre de s'au-

tofinancer. En moyenne, la rentabilité purement arithmétique des rénovations énergétiques est difficilement chiffrable et dépend fortement des mesures concrètes prises dans le logement en question.

## Large dépendance aux sources d'énergie fossiles

Part des bâtiments équipés d'un système de chauffage renouvelable\*\* (air, géothermie, eau, chaleur produite, chauffage ou soleil) sur le nombre total de bâtiments, en pourcentage



Sources: ReporterEnergie, geoimpact, WWF Suisse, SuisseEnergie, UBS.

\*Les données actuellement disponibles pour estimer les systèmes de chauffage sur ces lieux de vacances ne sont pas suffisantes car moins de 80% des systèmes de chauffage sont documentés.

\*\*Les données sont actualisées en permanence par le fournisseur à partir de la meilleure source de données disponible. La part actuelle des systèmes de chauffage renouvelables peut donc être plus élevée dans certaines communes que la part représentée.

# Principaux résultats



Le tableau de la vue d'ensemble des marchés des appartements de vacances (voir page 9) comprend 32 destinations en Suisse. 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 des appartements de vacances sont classés par 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 est exprimé en francs suisses (taux de change: 1 EUR = 1,04 CHF), mais l'évolution des prix l'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.



## Vue d'ensemble des marchés de résidences secondaires de la région des Alpes

| Rang 2022 | par rapport à l'année précédente | Destination de vacances        | Prix                         |                         |       | Particularités du lieu |                  |                | Perspectives du marché |                          |                       |                          |                  |
|-----------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------|------------------------|------------------|----------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|
|           |                                  |                                | Niveau en CHF/m <sup>2</sup> | Evolution annuelle 1 an | 5 ans | 10 ans                 | Taille du marché | Acces sibilité | Offre touristique      | Occupation des logements | Potential de location | Croissance démographique | Offre restreinte |
| +         | 1                                | ▶ Engadine/Saint-Moritz        | 19 500                       | 10,8                    | 6,4   | 1,6                    | ★★★★             | ★★★            | ★★★★★                  | ★★★★                     | ★★★                   | ★★★                      | ★★★★★            |
| +         | 2                                | ▶ Gstaad                       | 17 000                       | 4,7                     | 5,4   | 1,9                    | ★★★              | ★★★            | ★★★★                   | ★★★★                     | *                     | ★★★                      | ★★               |
| +         | +3                               | ▲ Région de la Jungfrau        | 15 900                       | 16,3                    | 8,1   | 4,5                    | ★★★              | ★★★★           | ★★★★                   | ★★★★★                    | ★★★★                  | ★★★                      | ★★★★             |
| +         | -1                               | ▼ Zermatt                      | 15 800                       | 8,8                     | 6,8   | 2,6                    | ★★★              | ★★★            | ★★★★★                  | ★★★★★                    | ★★★★★                 | ★★★                      | ★★★              |
| -         | 5                                | ▶ Kitzbühel                    | 15 400                       | 19,1                    | 6,6   | -                      | ★★★              | ★★★★★          | ★★★★                   | ★★★★                     | a. d.                 | a. d.                    | a. d.            |
| +         | +1                               | ▲ Davos/Klosters               | 15 300                       | 12,9                    | 8,7   | 3,5                    | ★★★★★            | ★★★★           | ★★★★                   | ★★★★★                    | ★★                    | ★★★                      | ★★★★             |
| +         | +3                               | ▲ Tegernsee                    | 15 100                       | 2,8                     | 7,2   | 9,4                    | *                | ★★★★★          | ★★                     | ★★★★★                    | a. d.                 | a. d.                    | a. d.            |
| +         | +3                               | ▲ Flims/Laax                   | 14 900                       | 16,5                    | 7,6   | 4,1                    | ★★★★             | ★★★★           | ★★★★                   | ★★★★★                    | ★★                    | ★★★★★                    | ★★★★★            |
| +         | -5                               | ▼ Verbier                      | 14 900                       | 3,1                     | 4,5   | 1,1                    | ★★★              | ★★★★           | ★★★★                   | ★★★                      | ★★                    | ★★★★                     | ★★★              |
| +         | +2                               | ▲ Andermatt                    | 13 900                       | 10,1                    | 5,5   | 6,3                    | *                | ★★★★           | ★★★                    | ★★★★                     | ★★★★                  | ★★★★★                    | ★★★              |
| -         | -3                               | ▼ Courchevel                   | 13 800                       | 7,0                     | 4,0   | 3,3                    | ★★★              | ★★★            | ★★★★★                  | ★★★                      | a. d.                 | a. d.                    | a. d.            |
| -         | -3                               | ▼ St Anton am Arlberg          | 13 400                       | 6,0                     | 3,2   | -                      | *                | ★★★★           | ★★★★                   | ★★★★★                    | a. d.                 | a. d.                    | a. d.            |
| -         | 13                               | ▶ Val d'Isère                  | 13 100                       | 6,4                     | 4,3   | 2,6                    | ★★               | *              | ★★★★                   | ★★★★★                    | a. d.                 | a. d.                    | a. d.            |
| +         | +2                               | ▲ Engelberg                    | 12 600                       | 16,7                    | 5,3   | 4,8                    | ★★               | ★★★★★          | ★★★★                   | ★★★★★                    | ★★★★★                 | ★★★★                     | ★★★★             |
| -         | -1                               | ▼ Méribel                      | 12 200                       | 6,7                     | 3,4   | 3,2                    | ★★★              | ★★★★           | ★★★★                   | ★★★★                     | a. d.                 | a. d.                    | a. d.            |
| +         | -1                               | ▼ Lenzerheide                  | 12 000                       | 8,9                     | 1,4   | 1,7                    | ★★★              | ★★★★           | ★★★★                   | ★★★★★                    | ★★                    | ★★★                      | ★★★★             |
| +         | +4                               | ▲ Arosa                        | 11 200                       | 16,8                    | 6,2   | 2,8                    | ★★               | ★★             | ★★★★                   | ★★★★★                    | ★★★                   | *                        | ★★★★             |
| +         | +2                               | ▲ Saas-Fee                     | 10 600                       | 9,7                     | 5,0   | 2,7                    | ★★               | ★★★            | ★★★★                   | ★★★                      | *                     | *                        | ★★★              |
| +         | -2                               | ▼ Cortina d'Ampezzo            | 10 400                       | 17,2                    | 1,4   | -                      | ★★★              | ★★★            | ★★★★                   | ★★★★                     | a. d.                 | a. d.                    | a. d.            |
| +         | +3                               | ▲ Scuol                        | 10 300                       | 12,1                    | 4,5   | 2,5                    | ★★               | ★★★            | ★★★                    | ★★★★★                    | *                     | ★★                       | ★★★★             |
| -         | -3                               | ▼ Megève                       | 10 100                       | 9,7                     | 2,7   | 2,9                    | ★★★★             | ★★★★★          | ★★★                    | ★★★                      | a. d.                 | a. d.                    | a. d.            |
| +         | -3                               | ▼ Adelboden/Lenk               | 9900                         | 0,2                     | 1,3   | 1,3                    | ★★★              | ★★★★           | ★★★                    | ★★★★★                    | ★★★                   | ★★★                      | ★★★★             |
| +         | +3                               | ▲ Anniviers                    | 9800                         | 12,3                    | 3,4   | 2,2                    | ★★               | ★★★            | ★★★                    | ★★★                      | ★★                    | ★★★                      | ★★★★★            |
| +         | +1                               | ▲ Crans-Montana                | 9700                         | 7,8                     | 2,4   | 1,2                    | ★★★★★            | ★★★★           | ★★★                    | *                        | ★★                    | ★★★                      | ★★★              |
| -         | -1                               | ▼ Chamonix-Mont-Blanc          | 9600                         | 9,6                     | 4,5   | 3,4                    | ★★★★             | ★★★★★          | ★★★★★                  | ★★★★                     | a. d.                 | a. d.                    | a. d.            |
| +         | +2                               | ▲ Villars-Gryon-Les Diablerets | 9300                         | 7,9                     | 3,8   | 0,4                    | ★★★              | ★★★★           | ★★★                    | ★★★                      | ★★★                   | ★★★★                     | ★★★★             |
| +         | 27                               | ▶ Samnaun                      | 9200                         | 5,9                     | 6,4   | 1,5                    | *                | ★★             | ★★★                    | ★★★★                     | ★★                    | ★★                       | ★★★              |
| +         | +1                               | ▲ Breil/Brigels/Obersaxen      | 8600                         | 7,1                     | 3,5   | 2,7                    | ★★               | ★★             | ★★                     | ★★★★★                    | ★★                    | ★★                       | ★★★★             |
| +         | -7                               | ▼ Courmayeur                   | 8400                         | 0,0                     | -1,0  | -                      | ★★★              | ★★★            | ★★★                    | ★★★                      | a. d.                 | a. d.                    | a. d.            |
| +         | 30                               | ▶ Val-d'Iliez                  | 8200                         | 6,4                     | 1,9   | 0,0                    | ★★★              | ★★★★★          | ★★★★                   | ★★★                      | ★★★                   | ★★★★                     | ★★★              |
| +         | 31                               | ▶ Nendaz/Veysonnaz             | 7500                         | 8,9                     | 2,9   | 0,4                    | ★★★★             | ★★★★           | ★★★★                   | ★★                       | ★★                    | ★★★★                     | ★★★★             |
| +         | 32                               | ▶ Hasliberg                    | 7300                         | 8,4                     | 3,5   | 2,6                    | *                | ★★★★           | ★★                     | ★★★★★                    | ★★★★                  | ★★★                      | *                |
| +         | 33                               | ▶ Aletsch-Arena                | 7100                         | 6,5                     | 3,7   | 1,7                    | ★★               | ★★★            | ★★★                    | ★★★★★                    | ★★★                   | ★★                       | ★★★★             |
| +         | +2                               | ▲ Wildhaus                     | 7000                         | 10,7                    | 3,2   | 2,1                    | ★★               | ★★★★           | ★★                     | ★★★★★                    | ★★                    | ★★★★                     | ★★★★             |
| +         | +4                               | ▲ Hoch-Ybrig                   | 7000                         | 10,9                    | 3,0   | 1,4                    | *                | ★★★★★          | ★★★                    | ★★★★★                    | *                     | ★★★★★                    | *                |
| +         | +1                               | ▲ Leysin-Les Mosses            | 6900                         | 11,1                    | 1,5   | 0,4                    | ★★               | ★★★★★          | ★★                     | ★★★                      | ★★★                   | ★★★★                     | ★★★              |
| +         | -3                               | ▼ Flumserberg                  | 6900                         | 5,0                     | 1,7   | 2,3                    | ★★               | ★★★★★          | ★★                     | ★★★★★                    | ★★                    | ★★★★                     | ★★               |
| +         | -3                               | ▼ Ovronnaz                     | 6700                         | 4,3                     | 3,0   | 1,5                    | *                | ★★★★           | ★★                     | *                        | ★★                    | ★★★★                     | ★★★              |
| +         | -1                               | ▼ Disentis/Sedrun              | 6400                         | 4,9                     | 1,8   | 1,1                    | ★★               | ★★             | ★★                     | ★★★★★                    | *                     | *                        | ★★★              |
| +         | +1                               | ▲ Anzère                       | 6200                         | 14,8                    | 1,8   | 1,2                    | ★★               | ★★★★           | ★★                     | ★★★                      | *                     | ★★★★                     | ★★★              |
| +         | -1                               | ▼ Loèche-les-Bains             | 5900                         | 7,0                     | 2,9   | -0,3                   | ★★               | ★★★            | ★★                     | ★★                       | ★★                    | *                        | ★★★★             |
| +         | 42                               | ▶ Evolène                      | 5800                         | 12,8                    | 1,6   | 0,1                    | *                | ★★★★           | ★★                     | ★★★★                     | ★★★                   | ★★★                      | ★★★★             |

★★★★★ Largement au-dessus de la moyenne    ★★★★ Au-dessus de la moyenne    ★★★ Dans la moyenne    ★★ En dessous de la moyenne    ★ Largement en dessous de la moyenne  
a. d. = Aucune donnée

Source: UBS



### 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 2022. Les données de prix en Allemagne, en France et en Italie sont celles de fin 2021.

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. En raison d'un changement de méthode, les données de prix ne sont pas comparables aux éditions précédentes de l'étude.

*Pour la première fois depuis l'enregistrement des calculs, aucune des destinations de vacances analysées ne présente des prix de l'immobilier en baisse par rapport aux années précédentes. C'est la destination de Kitzbühel qui affichait la plus forte hausse de près de 20% par rapport à l'année précédente. La région italienne Cortina d'Ampezzo se situait en deuxième position avec plus de 17% de hausse. En Suisse, des taux de variation des prix de plus de 15% ont été mesurés dans les quatre destinations Arosa, Engelberg, Flims/Laax et la région de la Jungfrau. Dix autres destinations suisses présentaient des hausses de prix à deux chiffres. En revanche, c'est à Adelboden/Lenk ainsi qu'à Courmayeur en Italie que l'évolution des prix a été la plus faible. Les prix ont stagné par rapport à l'année précédente.*

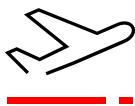
*Les prix dans les destinations suisses dont les prix au mètre carré étaient supérieurs à 12 000 francs ont augmenté de 11% par rapport à l'année précédente, soit plus fortement que dans les destinations moins chères. La fracture entre les régions très chères et les autres régions a continué à s'élargir ces quatre derniers trimestres. Mais avec 2 points de pourcentage, la différence entre les taux de variation s'est avérée plus faible que l'année précédente. En 2021, le boom a été largement soutenu.*



### Taille du marché

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

*Le nombre total d'appartements de vacances varie entre un peu plus de 11 000 unités à Davos/Klosters et à peine plus de 550 à Samnaun. Crans-Montana avec quelque 10 500 résidences secondaires ainsi que Chamonix-Mont-Blanc et Engadine/Saint-Moritz avec environ 9000 biens immobiliers font partie des plus gros marchés de résidences secondaires.*



### Accessibilité

Cet indicateur mesure la durée de trajet en véhicule individuel et en transports en commun vers les aéroports, aérodromes, centres régionaux et grandes aires urbaines. La tendance à des voyages de vacances (et séjours de week-end) plus courts, mais plus fréquents, avantage en général les destinations bien accessibles. La proximité avec les centres régionaux simplifie la location d'une résidence secondaire à des habitants du pays et est idéale pour le télétravail, tandis qu'un aéroport est un critère déterminant pour la demande dans le segment du luxe.

*Hoch-Ybrig, Kitzbühel, Megève, Tegernsee, Chamonix, Leysin, Engelberg, Val d'Iliez et Flumserberg sont les villes les plus accessibles grâce à la proximité d'aéroports et de grands centres urbains. Ces destinations sont aussi facilement accessibles par les transports publics. 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 et tient compte aussi 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. Pour calculer l'indicateur, nous ne tenons pas compte des distances parfois minimales entre les différentes destinations qui, selon la destination, pourraient gonfler considérablement l'offre touristique.

*La taille de l'offre touristique ne varie que légèrement entre les destinations, et est élevée dans toutes les destinations principales. Comme les années précédentes, l'Engadine/Saint-Moritz, Zermatt, Chamonix et Courchevel proposent la plus grande offre, tandis que Tegernsee est la région où elle est la moins importante. 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 chers est deux fois plus petit que celui des emplacements les plus prisés.*



### Occupation des logements

Le terme d'occupation fait référence au nombre de logements vacants dans les communes, 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 d'appartements de vacances a nettement fait baisser les taux de logements vacants dans les régions alpines analysées, les faisant passer de 3,0 à 2,1%. Dans les emplacements les plus prisés des Alpes françaises, environ 2% du nombre de logements sont publiés actuellement. En moyenne des deux marchés de résidences secondaires italiens, le taux de logements vacants est de 2,7%. En moyenne des emplacements autrichiens, le parc de logements vides est d'environ 1,2% actuellement. Le taux le plus bas, avec moins de 0,5%, est le taux d'offres dans la région allemande de Tegernsee.*

*En moyenne de tous les sites de vacances suisses, le taux de logements vacants a nettement baissé, passant de 2,9% à 2,1%. Les taux de logements vacants les plus élevés sont enregistrés dans les Alpes valaisannes et vaudoises, où 3,7% et 3,0% de tous les logements sont vides ou attendent un nouvel acheteur. Mais c'est dans ces régions que les taux de logements vacants ont le plus fortement baissé avec 1,3 point de pourcentage par rapport à l'année précédente. Ovronnaz et Crans-Montana se démarquent avec des taux de logements vacants d'un peu plus de 8% et 6% respectivement.*

*Dans les Grisons et dans l'Oberland bernois, en revanche, le risque de vacance est bien plus faible: Dans ces régions, les taux de logements vacants moyens sont tout juste inférieurs à 1% et étaient en légère baisse l'année dernière. Ce sont Samnaun et Gstaad qui enregistrent le plus fort taux de logements vacants avec 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. Andermatt est le seul marché dont les taux de logements vacants sont élevés en comparaison.*

*Au total, les taux de logements vacants dans les régions très chères sont inférieurs à ceux des destinations moins coûteuses. Mais, l'année dernière, c'est dans les destinations moins chères que la baisse a été la plus forte.*



### Perspectives de location

L'estimation des perspectives de location se fonde, d'une part, sur les rendements plausibles d'un logement loué pour une courte durée comme résidence de vacances. L'indicateur se base sur les chiffres de la plateforme Airbnb, l'analyse étant complétée par la fréquentation touristique moyenne et le niveau des prix des hôteliers. Il est par ailleurs tenu compte des possibilités de location de longue durée à des habitants locaux, à travers les chiffres des rendements et de l'évolution démographique. L'analyse présente un horizon à moyen terme et part du principe que le flux de touristes repartira à la hausse après la levée des restrictions de voyage dues au coronavirus.

*Engelberg, Zermatt, la région de la Jungfrau – des régions connues dans le monde entier – offrent des rendements supérieurs à la moyenne pour des locations de courte durée. À Andermatt et à Hasliberg, les rendements sont également attractifs. À Hoch-Ybrig et à Flumserberg, destinations typiques pour des excursions d'une journée, on ne peut compter ni sur un taux d'occupation important ni sur des recettes élevés avec une location. De manière générale, les prix élevés et en hausse baissent massivement la rentabilité des locations.*

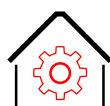


### Croissance démographique

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 démographique actuelle 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.

*La population résidente à titre permanent à Hoch-Ybrig, Engelberg ou Flims/Laax devrait continuer à augmenter. On s'attend également à une amplification de la demande de résidences principales dans les stations de vacances du Bas-Valais comme Ovronnaz et Val-d'Illiez ainsi que dans*

*les destinations vaudoises de Villars-Gryon ou de Leysin. Ces régions devraient bénéficier dans une très large mesure de la tendance croissante au télétravail. En revanche, les perspectives pour le marché des résidences principales à Saas-Fee, Loèche-les-Bains, Disentis 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 à Loèche-les-Bains, l'impôt sur le revenu est relativement élevé.*



### Offre restreinte

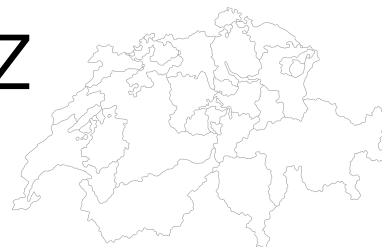
La construction de logements de vacances neufs est très limitée par la loi sur les résidences secondaires. Mais plus la part de résidences principales sans restrictions d'usage est importante dans une commune, plus le potentiel de nouvelles résidences secondaires est élevé. Si, de surcroît, l'activité 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 potentielle 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 en Engadine/Saint-Moritz et le marché florissant des résidences principales à Flims/Laax limitent l'offre de résidences secondaires. En revanche, à Gstaad et à Hoch-Ybrig, rien ne devrait faire obstacle à une extension de l'offre. Une activité de construction soutenue et les réaffectations potentielles représentent un risque pour la future évolution des prix. Ceci est également le cas à Disentis et à Flumserberg.*

# Les 10 destinations de vacances suisses les plus chères

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

# Engadin/Saint-Moritz



1<sup>er</sup> rang  
du classement  
par prix



19 500  
CHF/m<sup>2</sup>

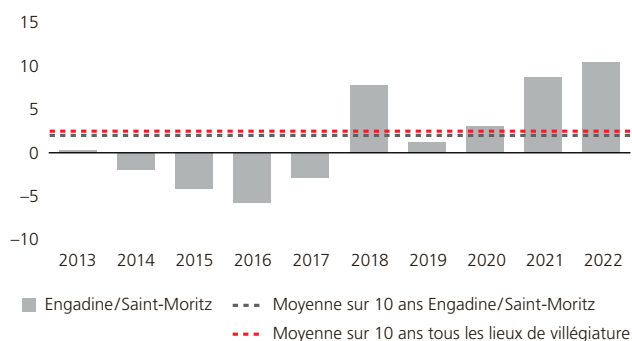


+10,8  
en % par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1<sup>er</sup> trimestre



## En un coup d'œil

### Particularités du lieu

Taille du marché



Accessibilité



Offre touristique



### Perspectives du marché

Occupation des logements



Perspectives de location



Croissance démographique



Offre restreinte



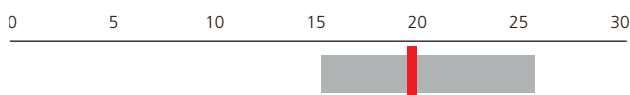
## En bref

En 2012, l'approbation de l'initiative sur les résidences secondaires a déclenché un boom de la construction de courte durée en Engadine et à Saint-Moritz\*. Il en a résulté une envolée des logements vacants et une correction des prix jusqu'en 2017. Cette année-là, la forte croissance économique et la reprise de la demande étrangère ont amorcé un renversement de la tendance. L'année dernière, les prix ont augmenté de près de 11%, ce qui correspond à la plus forte croissance depuis 2010. Ils se situent donc à 35% au-dessus du niveau de 2017. Les acheteurs d'appartements de vacances doivent tabler actuellement sur des prix de 19 500 francs le mètre carré. Dans le segment du luxe, les prix du mètre carré ont dépassé de beaucoup la barre des 30 000 francs. Ce sont les taux de logements vacants en baisse ainsi que la réduction de l'activité de construction qui soutiennent actuellement le niveau des prix.

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

## Niveau des prix

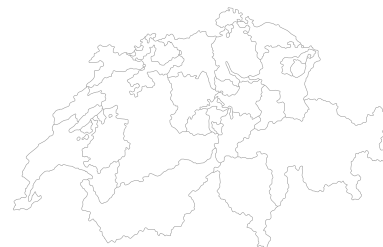
Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> trimestre 2022



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

# Gstaad



2<sup>e</sup> rang  
du classement  
par prix

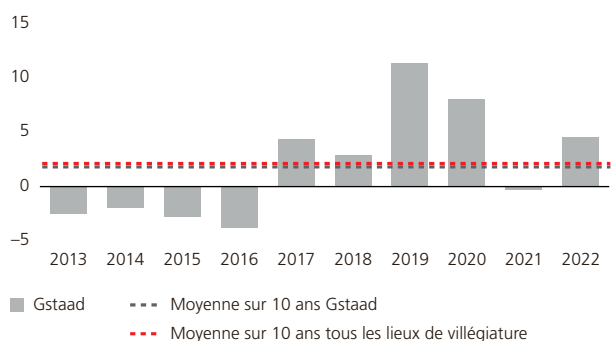
CHF 17 000  
CHF/m<sup>2</sup>

+4,7  
en % par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1<sup>er</sup> trimestre



## En un coup d'œil

### Particularités du lieu

Taille du marché

★★★★

Accessibilité

★★★★

Offre touristique

★★★★

### Perspectives du marché

Occupation des logements

★★★★

Perspectives de location

★

Croissance démographique

★★★★

Offre restreinte

★★

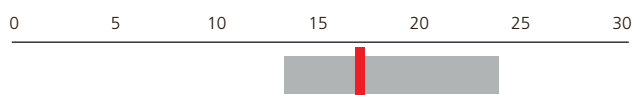
## En bref

Entre 2017 et 2020, les prix pratiqués à Gstaad\* se sont envolés de plus de 30% au total, la plus forte hausse de tous les lieux de vacances suisses. La hausse massive des prix s'est alors accompagnée d'une activité de construction et de rénovation très dynamique. Bien que, l'année dernière, les prix aient moins fortement augmenté que dans tous les autres lieux de vacances en moyenne, le taux de progression de 5% est positif sans aucun conteste. Actuellement, un logement de vacances dans le segment haut de gamme coûte au moins 17 000 francs et, dans le segment du luxe, plus de 30 000 francs le mètre carré. Le nombre toujours aussi important de demandes de permis de construire et les prix au mètre carré très élevés limitent momentanément le potentiel de nouvelles hausses.

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

## Niveau des prix

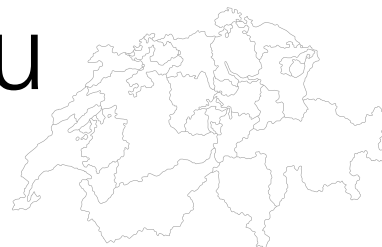
Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> trimestre 2022



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

# Région de la Jungfrau



3<sup>e</sup> rang  
du classement  
par prix

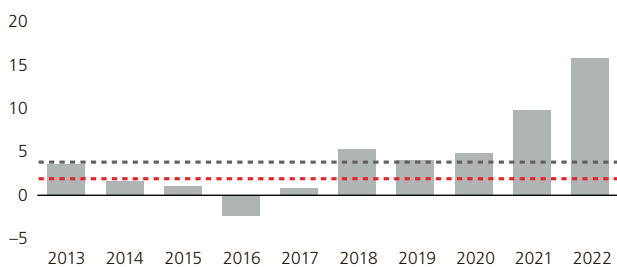
15 900  
CHF/m<sup>2</sup>

+16,3  
en % par rapport  
à l'année précédente



## Evolution des prix

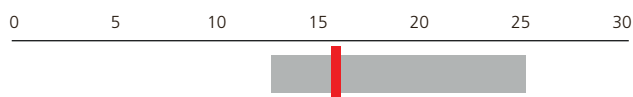
En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1<sup>er</sup> trimestre



■ Région de la Jungfrau    - - - Moyenne sur 10 ans Région de la Jungfrau  
 . . . Moyenne sur 10 ans tous les lieux de villégiature

## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> trimestre 2022



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

## En un coup d'œil

### Particularités du lieu

Taille du marché

★ ★ ★

Accessibilité

★ ★ ★ ★

Offre touristique

★ ★ ★ ★

### Perspectives du marché

Occupation des logements

★ ★ ★ ★ ★

Perspectives de location

★ ★ ★ ★

Croissance démographique

★ ★ ★

Offre restreinte

★ ★ ★ ★

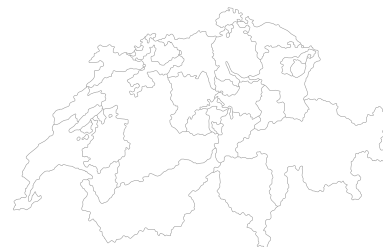
## En bref

Un appartement de vacances dans la région de la Jungfrau\* coûte au moins 16 000 francs le mètre carré. Le niveau des prix se situe donc à plus de 16% au-dessus du niveau de l'année précédente et à près de 50% de plus qu'il y a cinq ans. La région a profité de la tendance au télétravail grâce aux temps de trajet relativement faibles à partir de nombreuses grandes villes suisses. Le taux de logements vacants a donc baissé pour s'établir à environ 1%. Avant la pandémie de coronavirus, les propriétaires de maisons pouvaient compter sur de bons revenus grâce aux locations de courte durée, car la région est l'une de celles en Suisse qui a le plus grand attrait touristique à l'échelon international. Mais le tourisme de longue distance ne reprend que lentement et les rendements sur les locations ont nettement baissé compte tenu des prix très élevés des biens immobiliers.

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



# Zermatt



4<sup>e</sup> rang  
du classement  
par prix

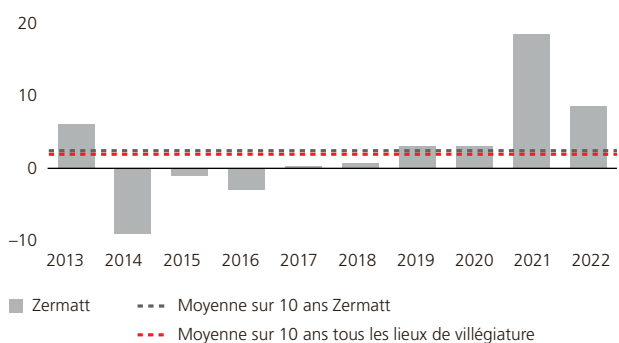
CHF 15 800  
CHF/m<sup>2</sup>

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



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1<sup>er</sup> trimestre



## En un coup d'œil

### Particularités du lieu

Taille du marché

★★★★

Accessibilité

★★★★

Offre touristique

★★★★★

### Perspectives du marché

Occupation des logements

★★★★★

Perspectives de location

★★★★★

Croissance démographique

★★★★

Offre restreinte

★★★★

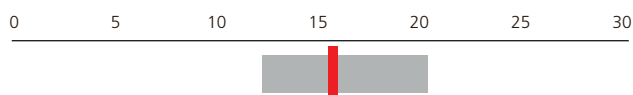
## En bref

À Zermatt\*, un appartement de vacances coûte plus de 15 800 francs le mètre carré, soit 30% de plus qu'il y a deux ans. La hausse des prix élevée dans la vallée de Zermatt a été favorisée par une offre du marché d'environ 1%, un taux très faible pour les standards habituels du Valais. Cette situation ne devrait pas vraiment changer dans les prochains temps, car l'an dernier, une seule nouvelle unité de logement a été autorisée à la construction. En outre, grâce à son panorama alpin unique, Zermatt offre des perspectives de location relativement bonnes, en hiver comme en été. Il est encore impossible de savoir si la nouvelle jonction en téléphérique avec la région italienne voisine en fonctionnement toute l'année rendra ce site encore plus attractif à long terme. Mais la concurrence en matière de location avec Breuil-Cervinia en Italie devrait bientôt s'accroître.

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

## Niveau des prix

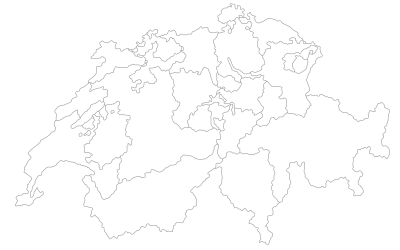
Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> trimestre 2022



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

# Davos/Klosters



6<sup>e</sup> rang  
du classement  
par prix

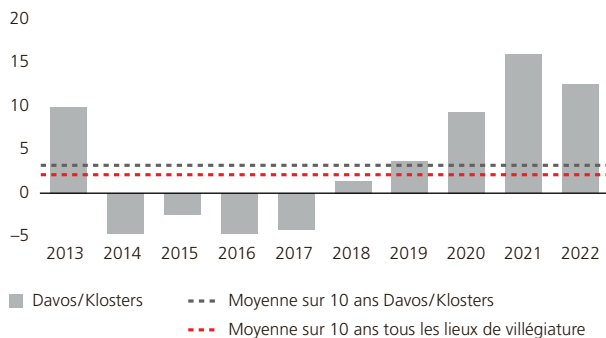
CHF 15 300  
CHF/m<sup>2</sup>

+12,9  
en % par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1<sup>er</sup> trimestre



## En un coup d'œil

### Particularités du lieu

Taille du marché

★★★★★

Accessibilité

★★★★

Offre touristique

★★★★

### Perspectives du marché

Occupation des logements

★★★★★

Perspectives de location

★★

Croissance démographique

★★★

Offre restreinte

★★★★

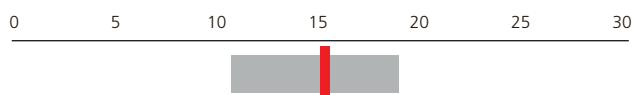
## En bref

Les prix des appartements de vacances à Davos/Klosters\* poursuivent leur hausse de l'année dernière. Ils ont augmenté de près de 13% et sont actuellement supérieurs de 50% à il y a cinq ans. Cette destination présente donc la plus forte dynamique des prix en comparaison sur cinq ans parmi toutes les destinations analysées dans la région des Alpes. Les acheteurs d'appartements de vacances doivent tabler à l'heure actuelle sur un prix d'au moins 15 000 francs le mètre carré. Ces fortes hausses des prix se sont accompagnées d'une réduction des logements vacants. Seuls 0,8% de tous les objets sont publiés actuellement. Pourtant, le marché est coupé en deux. La destination se dépeuple au fil des années; la situation actuelle correspond à celle d'il y a 30 ans. De plus en plus d'objets anciens, qui ne sont pas rénovés et sont difficiles à vendre, se libèrent. L'offre de logements devrait donc légèrement augmenter.

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

## Niveau des prix

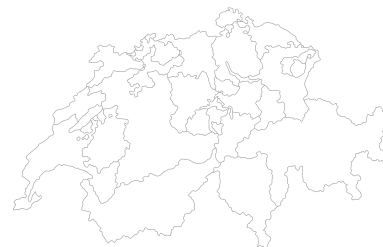
Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> trimestre 2022



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

# Flims/Laax



8<sup>e</sup> rang  
du classement  
par prix

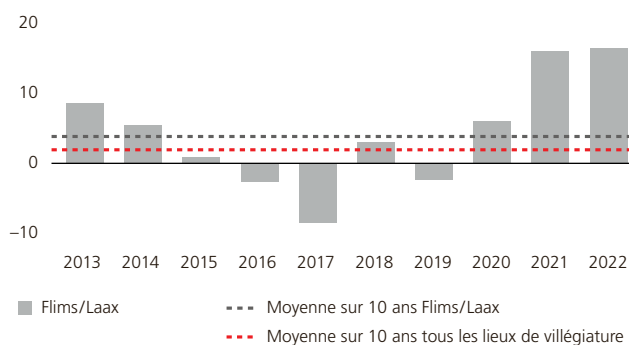
CHF 14 900  
CHF/m<sup>2</sup>

+16,5  
en % par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1<sup>er</sup> trimestre



## En un coup d'œil

### Particularités du lieu

Taille du marché

★★★★★

Accessibilité

★★★★★

Offre touristique

★★★★★

### Perspectives du marché

Occupation des logements

★★★★★

Perspectives de location

★★★

Croissance démographique

★★★★★

Offre restreinte

★★★★★

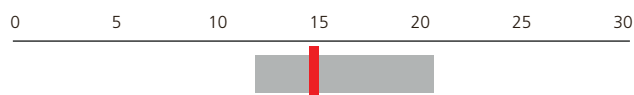
## En bref

Après une hausse des prix d'un peu plus de 16% en un an, les prix des appartements de vacances à Flims/Laax\* sont près de 45% supérieurs à ceux d'il y a trois ans. Il n'y a qu'à Davos/Klosters qu'on a mesuré une hausse des prix comparable. Les acheteurs d'appartements de vacances doivent tabler à l'heure actuelle sur un prix d'au moins 15 000 francs le mètre carré. Une faible imposition alliée à une bonne accessibilité des lieux de travail rend la destination attractive pour les nouveaux venus. 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. Malgré une demande de logements en hausse, l'activité de construction a nettement ralenti ces derniers temps. En comparaison régionale, les taux de logements vacants élevés ont continué de baisser et soutenu le niveau des prix.

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

## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> trimestre 2022




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.

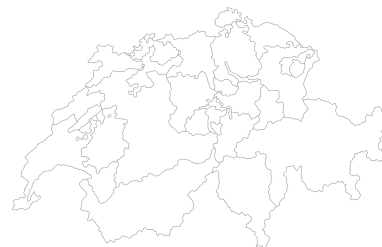
La fourchette indique l'éventail des prix entre situation et qualité moyennes et très bonnes. Le trait rouge représente le niveau des prix pour une bonne qualité (standing élevé).

# Verbier

9<sup>e</sup> rang  
du classement  
par prix

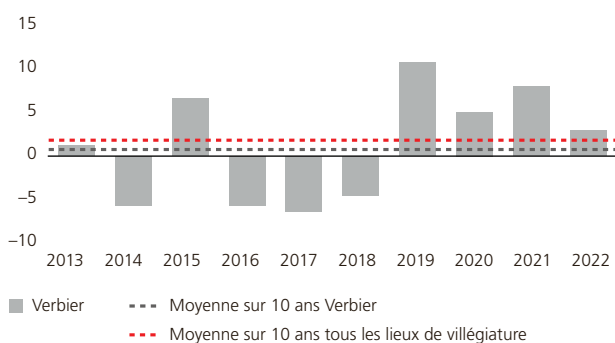
 14 900  
CHF/m<sup>2</sup>

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



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1<sup>er</sup> trimestre



## En un coup d'œil

### Particularités du lieu

Taille du marché



Accessibilité



Offre touristique



### Perspectives du marché

Occupation des logements



Perspectives de location



Croissance démographique



Offre restreinte

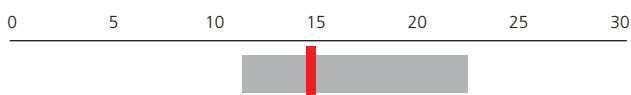


## En bref

Le marché des appartements 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 appartements de vacances ont corrigé d'environ 20%. Des prix plus faibles ainsi que la croissance économique dynamique d'avant la pandémie ont amorcé un clair renversement de tendance. Malgré un léger ralentissement des hausses de prix par rapport à l'année précédente, le niveau des prix a récemment atteint un nouveau record historique. Actuellement, les acheteurs d'appartements de vacances doivent dépenser près de 15 000 francs par mètre carré. Pour les biens de luxe, des prix deux fois plus élevés sont même à l'ordre du jour.

## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> trimestre 2022



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

# Andermatt



10<sup>e</sup> rang  
du classement  
par prix

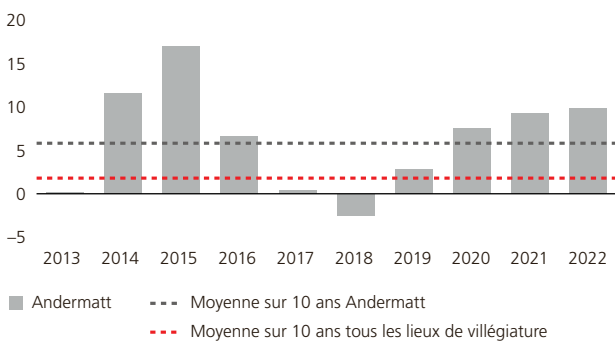
13 900  
CHF/m<sup>2</sup>

+10,1  
en % par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1<sup>er</sup> trimestre



## En un coup d'œil

### Particularités du lieu

Taille du marché



Accessibilité



Offre touristique



### Perspectives du marché

Occupation des logements



Perspectives de location



Croissance démographique



Offre restreinte



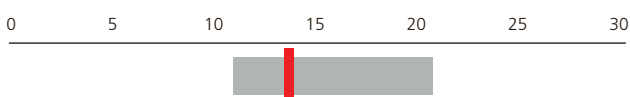
## En bref

À Andermatt\*, un appartement de vacances de bonne qualité coûte actuellement près de 14 000 francs le mètre carré, ce qui représente 10% de plus que l'année précédente. Depuis 2010, le niveau des prix a plus que doublé, ce qui correspond à la valeur la plus élevée de toutes les destinations suisses. Andermatt a bénéficié de son statut de seul lieu de vacances suisse où des résidences secondaires peuvent encore être construites et où l'accès au marché par des acheteurs étrangers n'est pas limité par la Lex Koller. Il en a résulté une reprise de l'activité de construction et une commercialisation internationale des logements. L'offre touristique a également été élargie. Le résultat a été une forte augmentation de la population depuis 2018. Mais l'offre de logements à vendre reste élevée depuis des années.

\*La destination comprend les communes d'Andermatt, Hospental et Realp. En raison de la recombinaison des communes, les prix des destinations ne sont pas comparables à ceux des années précédentes.

## Niveau des prix

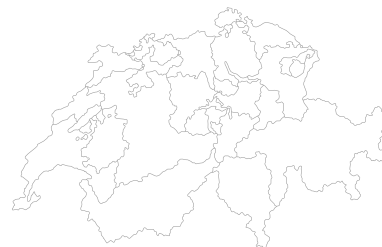
Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> trimestre 2022



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

# Engelberg



14<sup>e</sup> rang  
du classement  
par prix

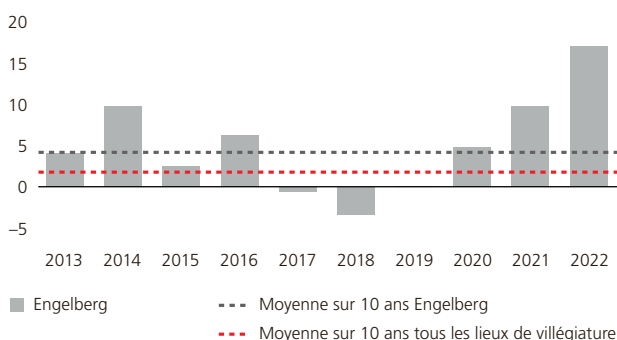
CHF 12 600  
CHF/m<sup>2</sup>

+16,7  
en % par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1<sup>er</sup> trimestre



## En un coup d'œil

### Particularités du lieu

Taille du marché



Accessibilité



Offre touristique



### Perspectives du marché

Occupation des logements



Perspectives de location



Croissance démographique



Offre restreinte

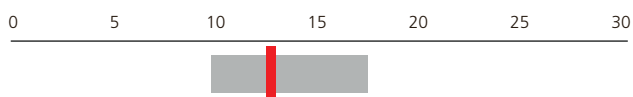


## En bref

Les acheteurs d'appartements de vacances à Engelberg doivent tabler sur un prix d'au moins 12 600 francs le mètre carré. Après une hausse des prix de près de 17% en cours d'année, ceux-ci se situent environ 30% au-dessus du niveau d'avant le coronavirus. Plusieurs facteurs ont favorisé le boom des prix. De par sa situation à proximité de nombreuses grandes villes suisses, la destination est particulièrement attractive pour pratiquer le télétravail. De plus, la location d'appartements de vacances permettra certainement 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. Récemment, les demandes de permis de construire ont cependant légèrement augmenté.

## Niveau des prix

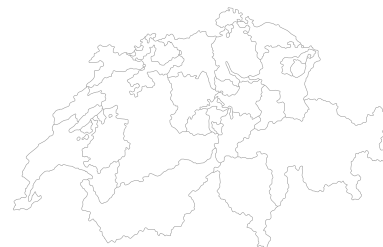
Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> trimestre 2022



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

# Lenzerheide



16<sup>e</sup> rang  
du classement  
par prix

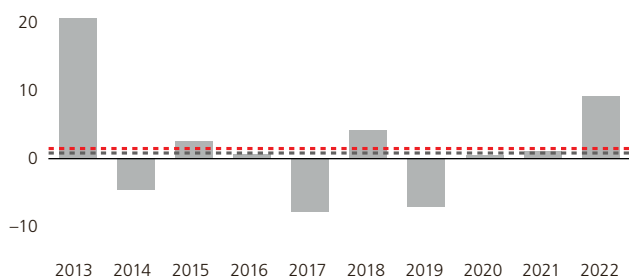
CHF 12 000  
CHF/m<sup>2</sup>

+8,9  
en % par rapport à  
l'année précédente



## Evolution des prix

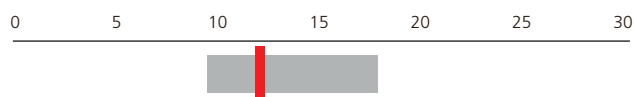
En pourcentage par rapport à l'année précédente, au 1<sup>er</sup> trimestre



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

## Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> trimestre 2022



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

## En un coup d'œil

### Particularités 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 hausse 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) coûteux ont amorcé une phase des prix en légère baisse en 2013. L'activité de construction a progressivement diminué par la suite. Compte tenu d'une forte demande d'appartements de vacances dans ce lieu facilement accessible, l'offre de biens disponibles a nettement chuté, si bien qu'à l'heure actuelle, seulement 0,5% des logements font l'objet d'une annonce. Les prix ne se trouvent donc plus confrontés à cette phase de faiblesse et sont remontés de 9% au cours des quatre derniers trimestres. Cependant, l'évolution des prix s'est avérée nettement plus élevée dans les meilleurs emplacements. Actuellement, les appartements de vacances de bonne qualité coûtent 12 000 francs le mètre carré, mais les prix sont encore 5% inférieurs au niveau de 2013.

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

# Annexe

| Rang<br>2022 | Destination de vacances      | Pays: région           | Taille                                 | Pistes de ski     | Altitude<br>(en mètres au-dessus<br>du niveau de la mer) |                        | Grand aéroport<br>le plus proche |                 |
|--------------|------------------------------|------------------------|--|-------------------|--|------------------------|----------------------------------|-----------------|
|              |                              |                        | Nombre<br>de résidences<br>secondaires | Longueur<br>en km | Site<br>principal  | Point le plus<br>élevé | Ville                            | Temps de trajet |
| 1            | Engadine/Saint-Moritz        | Suisse: Grisons        | 8900                                   | >250              | 1800   | 3300                   | Zurich                           | 3h10            |
| 2            | Gstaad                       | Suisse: Berne          | 4600                                   | 150–250           | 1100   | 3000                   | Genève                           | 2h00            |
| 3            | Région de la Jungfrau        | Suisse: Berne          | 5600                                   | 150–250           | 1000   | 3000                   | Zurich                           | 2h10            |
| 4            | Zermatt                      | Suisse: Valais         | 4500                                   | >250              | 1600   | 3900                   | Genève                           | 2h40            |
| 5            | Kitzbühel                    | Autriche: Tyrol        | 5800                                   | 150–250           | 800  | 2000                   | Munich                           | 2h00            |
| 6            | Davos/Klosters               | Suisse: Grisons        | 11 000                                 | >250              | 1600   | 2800                   | Zurich                           | 2h00            |
| 7            | Tegernsee                    | Allemagne: Bavière     | 1100                                   | <50               | 700  | 2200                   | Munich                           | 1h05            |
| 8            | Flims/Laax                   | Suisse: Grisons        | 7800                                   | 150–250           | 1100   | 3000                   | Zurich                           | 1h50            |
| 9            | Verbier                      | Suisse: Valais         | 6400                                   | >250              | 1500   | 3300                   | Genève                           | 1h50            |
| 10           | Andermatt                    | Suisse: Uri            | 1300                                   | 100–150           | 1400   | 3000                   | Zurich                           | 1h40            |
| 11           | Courchevel                   | France: Savoie         | 5200                                   | >250              | 1900   | 3200                   | Lyon                             | 2h20            |
| 12           | St Anton am Arlberg          | Autriche: Tyrol        | 1800                                   | >250              | 1300   | 2800                   | Zurich                           | 2h10            |
| 13           | Val d'Isère                  | France: Savoie         | 4200                                   | >250              | 1900   | 3500                   | Lyon                             | 2h50            |
| 14           | Engelberg                    | Suisse: Obwald         | 2700                                   | 50–100            | 1000   | 3000                   | Zurich                           | 1h10            |
| 15           | Méribel                      | France: Savoie         | 6400                                   | >250              | 1500   | 3200                   | Lyon                             | 2h00            |
| 16           | Lenzerheide                  | Suisse: Grisons        | 6700                                   | 150–250           | 1500   | 2900                   | Zurich                           | 1h50            |
| 17           | Arosa                        | Suisse: Grisons        | 4300                                   | 150–250           | 1700   | 2900                   | Zurich                           | 2h10            |
| 18           | Saas-Fee                     | Suisse: Valais         | 2800                                   | 150–250           | 1800   | 3600                   | Genève                           | 2h40            |
| 19           | Cortina d'Ampezzo            | Italie: Belluno        | 5600                                   | 100–150           | 1200   | 2900                   | Venise                           | 2h00            |
| 20           | Scuol                        | Suisse: Grisons        | 3300                                   | 50–100            | 1300   | 2800                   | Zurich                           | 2h50            |
| 21           | Megève                       | France: Haute-Savoie   | 7300                                   | >250              | 1100   | 2400                   | Genève                           | 1h10            |
| 22           | Adelboden/Lenk               | Suisse: Berne          | 5400                                   | 150–250           | 1400   | 2400                   | Bâle                             | 2h10            |
| 23           | Anniviers                    | Suisse: Valais         | 4500                                   | 150–250           | 1500   | 3000                   | Genève                           | 2h10            |
| 24           | Crans-Montana                | Suisse: Valais         | 10 500                                 | 100–150           | 1500   | 2900                   | Genève                           | 2h10            |
| 25           | Chamonix-Mont-Blanc          | France: Haute-Savoie   | 8900                                   | 100–150           | 1000   | 3300                   | Genève                           | 1h10            |
| 26           | Villars-Gryon-Les Diablerets | Suisse: Vaud           | 7000                                   | 100–150           | 1300   | 3000                   | Genève                           | 1h25            |
| 27           | Samnaun                      | Suisse: Grisons        | 600                                    | 150–250           | 1800   | 2900                   | Zurich                           | 3h20            |
| 28           | Breil/Brigels/Obersaxen      | Suisse: Grisons        | 3600                                   | 150–250           | 1300   | 2400                   | Zurich                           | 2h10            |
| 29           | Courmayeur                   | Italie: Vallée d'Aoste | 4900                                   | <50               | 1200   | 2800                   | Genève                           | 1h40            |
| 30           | Val-d'Iliez                  | Suisse: Valais         | 4500                                   | <50               | 1100   | 2300                   | Genève                           | 1h20            |
| 31           | Nendaz/Veysonnaz             | Suisse: Valais         | 8200                                   | >250              | 1400   | 3300                   | Genève                           | 2h00            |
| 32           | Hasliberg                    | Suisse: Berne          | 1500                                   | 50–100            | 1100   | 2400                   | Zurich                           | 1h25            |
| 33           | Aletsch-Arena                | Suisse: Valais         | 3700                                   | 100–150           | 1900   | 2900                   | Milan                            | 2h30            |
| 34           | Wildhaus                     | Suisse: Saint-Gall     | 2000                                   | 50–100            | 900  | 2300                   | Zurich                           | 1h25            |
| 35           | Hoch-Ybrig                   | Suisse: Schwyz         | 900                                    | 100–150           | 1100   | 1800                   | Zurich                           | 1h05            |
| 36           | Leysin-Les Mosses            | Suisse: Vaud           | 2300                                   | 100–150           | 1400   | 2300                   | Genève                           | 1h25            |
| 37           | Flumserberg                  | Suisse: Saint-Gall     | 2800                                   | 50–100            | 1200   | 2200                   | Zurich                           | 1h20            |
| 38           | Ovronnaz                     | Suisse: Valais         | 1600                                   | <50               | 1300   | 2400                   | Genève                           | 1h40            |
| 39           | Disentis/Sedrun              | Suisse: Grisons        | 2600                                   | 50–100            | 1200   | 2800                   | Zurich                           | 2h20            |
| 40           | Anzère                       | Suisse: Valais         | 2200                                   | 50–100            | 1500   | 2400                   | Genève                           | 2h00            |
| 41           | Loèche-les-Bains             | Suisse: Valais         | 2800                                   | 50–100            | 1400   | 2600                   | Genève                           | 2h10            |
| 42           | Evolène                      | Suisse: Valais         | 1600                                   | 100–150           | 1400   | 3000                   | Genève                           | 2h00            |



# Sources

| Variables  | 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   | Indications des communes  |
| Accessibilité par les transports individuels             | Google Maps   |
| Accessibilité par les transports publics                 | Google Maps, CFF, rome2rio.com  |
| Occupation (taux de logements vacants et d'offre)        | 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, et pistes de ski de fond | Sites web officiels et/ou indications des destinations, Bergfex, myschweiz.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, skigebietetest.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 démographique et prévisions                   | Office fédéral de la statistique (OFS), UBS   |
| Fiscalité  | Administration fédérale des contributions (AFC)   |
| Potentiel économique régional                            | UBS   |
| Sources d'énergies renouvelables                         | Energie Reporter, geoimpact, WWF Suisse, EnergieSuisse  |

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](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 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 créance 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 Financial Services Inc. 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 Financial Services Inc. 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.

**Etats-Unis:** le présent document est distribué aux US Persons par UBS Financial Services Inc., 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 Etats-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 Etats-Unis ou ailleurs. UBS Financial Services Inc. n'agit pas en qualité de conseiller municipal en faveur de sociétés municipales ou de personnes obligées au sens de la Section 15B du Securities Exchange Act (la «Municipal Advisor Rule») et les opinions et les vues exprimées dans le présent document ne doivent pas être interprétées comme un conseil ni ne constituent un conseil, au sens de la Municipal Advisor Rule.**

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

Version B / 2022. CIO82652744

© UBS 2022. Le symbole des trois clés et le logo UBS appartiennent aux marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.

