

Alpine Property Focus

2024

Chief Investment Office GWM



Sommaire

- 3 Éditorial
- 4 Les appartements de vacances restent en vogue
- 7 Le remplacement du chauffage est-il également rentable?
- 8 Marchés des résidences de vacances dans les Alpes
- 10 En détail
- 13 Les 10 destinations de vacances les plus chères de Suisse
- 24 Informations complémentaires
- 25 Sources

UBS Alpine Property Focus

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

Rédacteur en chef

Maciej Skoczek

Auteurs

Maciej Skoczek
Matthias Holzhey
Thomas Rieder
Claudio Saputelli

Clôture de la rédaction

27 mai 2024

Design

CIO Design

Image de couverture

Source: iStock

Langues

Allemand, anglais et français

Contact

ubs-cio-wm@ubs.com

Abonnement

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

Éditorial

Chère lectrice, cher lecteur,

Il n'y a pas si longtemps, le marché des appartements de vacances était en berne. Des prix stagnants et un nombre remarquablement élevé d'objets mis en vente caractérisaient alors le paysage. La raison principale était littéralement dans l'air: des tarifs aériens avantageux ont rendu attrayantes de courtes vacances variées à l'étranger. En comparaison, les quatre murs de sa propre maison dans les Alpes faisaient l'effet d'un boulet.

Jusqu'à la pandémie. Ensuite, les restrictions de voyage ont orienté, quasiment du jour au lendemain, les flux de touristes vers les montagnes locales. Les vacances dans les Alpes sont redevenues en vogue, et le sont restées: en 2023, dans les périodes de pointe, la plupart des hôtels des destinations phares affichaient pratiquement complet, avec, il faut le noter, une forte augmentation du prix des chambres. Cela a également stimulé la demande de logements de vacances. En effet, le fait de pouvoir profiter à tout moment d'une pause dans son lieu de prédilection sans être stressé par les réservations a pris une plus grande importance. Le télétravail a fait le reste. Dans l'ensemble, les prix des logements ont augmenté de près de 30% par rapport à la période précédant la pandémie, et le marché des appartements de vacances est pratiquement épuisé.

Toutefois, certains facteurs plaident contre la poursuite du boom actuel. Ainsi, ces derniers temps, l'envie de voyager dans des contrées lointaines s'est à nouveau fait sentir plus fortement. Le nombre de passagers aux aéroports de Zurich et de Genève a retrouvé exactement le niveau d'avant la pandémie. De même, les prix d'achat désormais élevés des logements de vacances ont un effet de plus en plus dissuasif. Dans l'édition de cette année de l'*UBS Alpine Property Focus*, vous découvrirez dans quelle mesure les baby-boomers aisés et les étrangers sont à l'origine de la poursuite de la hausse continue des prix des appartements de vacances et quelles destinations devraient tirer leur épingle du jeu.

Bonne lecture!



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



Maciej Skoczek
Senior Economist Real Estate
Chief Investment Office GWM

Les appartements de vacances restent en vogue

Verbier détrône St-Moritz en tant que destination touristique la plus chère de l'espace alpin. Dans l'ensemble, les prix des logements de vacances suisses ont augmenté de près de 4% au cours des quatre derniers trimestres. Nous nous attendons toutefois à une stagnation des prix cette année.

Verbier (VS) est désormais la destination touristique la plus chère de l'espace alpin. Une résidence secondaire dans le segment haut de gamme y coûte près de 21 500 CHF par mètre carré, soit environ 10% de plus que l'année précédente. En deuxième position, on trouve l'ancien leader Engadine/Saint-Moritz (GR), avec un prix au mètre carré de près de 21 200 CHF, en baisse de 1% par rapport à l'année précédente. Après une augmentation de près de 5% par rapport à l'année précédente, Zermatt (VS) occupe la troisième place avec environ 20 000 CHF par mètre carré, juste devant Gstaad (BE). Le top cinq des destinations alpines les plus chères est complété par la ville d'Andermatt (UR), en plein essor, avec des prix avoisinant les 18 800 CHF. La destination la plus chère en dehors de la Suisse est Kitzbühel, dans les Alpes autrichiennes, où l'on demande plus de 16 200 CHF par mètre carré.

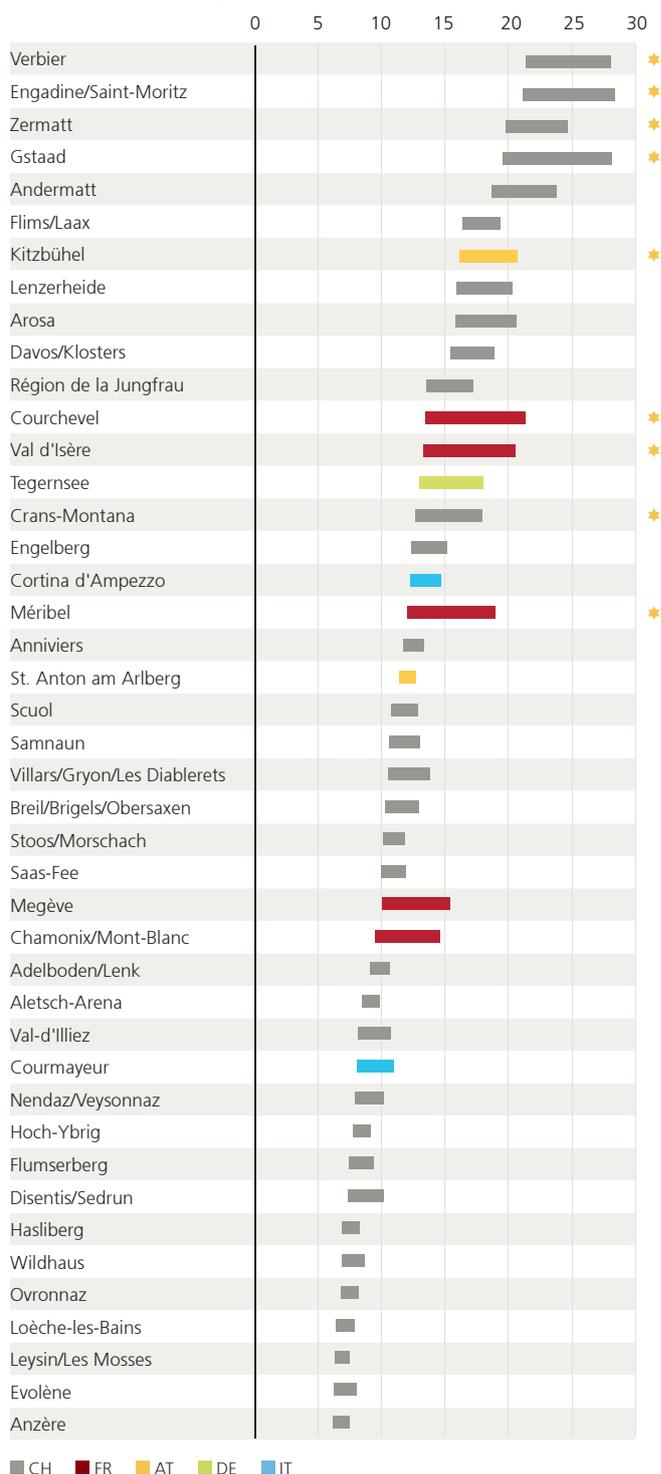
Légèrement plus cher que l'année précédente

En moyenne, dans toutes les destinations suisses analysées, les prix ont augmenté de près de 4% au premier trimestre 2024 par rapport à l'année précédente. Ainsi, la dynamique des prix dans les régions touristiques a continué à diminuer (2023: 6,2%, 2022: 7,9%). Arosa a enregistré la plus forte hausse de prix, soit 18%. Au niveau régional, c'est dans les Grisons que les prix ont le plus augmenté, avec près de 6% en moyenne sur l'ensemble des destinations. En revanche, c'est dans l'Oberland bernois que l'évolution a été la plus faible – le niveau des prix a stagné par rapport à l'année précédente.

Dans l'espace alpin voisin, les destinations phares italiennes ont enregistré la plus forte hausse de prix, soit plus de 10% par rapport à l'année précédente. Cette valeur élevée a été tirée par Cortina d'Ampezzo, le site des prochains Jeux olympiques d'hiver, où les prix ont augmenté de 20%, ce qui correspond en même temps à la plus forte hausse de prix de toutes les destinations analysées. En moyenne, les prix ont grimpé de 7% dans les principales villes françaises. En revanche, les prix ont légèrement baissé dans les Alpes autrichiennes et allemandes.

Vue d'ensemble des destinations de vacances

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



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

Boom des vacances alpines

Depuis fin 2019, le prix des appartements de vacances dans les Alpes suisses a augmenté de près de 30% en cumulé, alors que le marché local dans son ensemble a progressé d'environ 20%. C'est aussi la conséquence de la forte demande générale de vacances dans les destinations de montagne en Suisse. Le taux d'occupation moyen des lits d'hôtel s'est rapidement et complètement rétabli après la pandémie. Dans les destinations phares, les hôtels les plus attractifs sont pratiquement complets en haute saison.

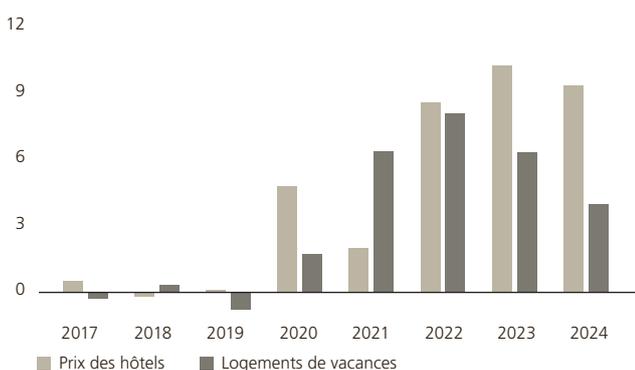
La disposition à payer pour des vacances dans des hôtels locaux a également fortement augmenté: dans les destinations touristiques, les prix des nuitées sont environ un tiers plus élevés qu'avant la pandémie et environ 10% plus élevés que les valeurs de l'année précédente. Les hôtels complets aux périodes de pointe soutiennent les valeurs des logements de vacances et augmentent la disposition à payer pour son propre logement à la montagne. En effet, l'option de pouvoir passer des vacances dans une destination phare à tout moment, même en haute saison, est de plus en plus importante.

Plafond en cas de vacance

Suite à la forte demande de logements de vacances de ces dernières années, le marché reste asséché, ce qui constitue en même temps un soutien important pour les niveaux de prix. Actuellement, seuls 0,7% de tous les logements dans les communes touristiques suisses sont inoccupés, ce qui représente environ 50% de moins qu'avant la pandémie.

Augmentation de la disposition à payer pour des vacances dans les Alpes

Prix des nuitées dans les hôtels et prix des appartements de vacances en Suisse*, variation par rapport à l'année précédente, en %.



*Moyenne de toutes les destinations analysées

Sources: OFS, Wüest Partner, UBS

De même, malgré une reprise minime au cours des derniers trimestres, le nombre de logements mis en vente a presque diminué de moitié depuis début 2020. De nombreux logements de vacances ne font plus l'objet d'annonces, mais sont proposés directement aux acheteurs potentiels par des agents immobiliers.

Boom des conversions dans les Grisons

Pour l'instant, il ne faut guère s'attendre à ce que l'activité de construction donne des impulsions à l'évolution de l'offre. Près de 800 logements – soit environ 0,3% du parc immobilier – devraient avoir été autorisés à la construction l'année dernière dans les destinations touristiques. La grande majorité d'entre eux sont des résidences principales.

Une offre supplémentaire de résidences secondaires devrait toutefois résulter de la transformation de résidences principales existantes. Nous estimons qu'un logement sous l'ancien droit, utilisé comme résidence principale, peut être vendu comme résidence secondaire moyennant un supplément de prix de 20% en moyenne. La transformation d'hôtels non rentables en logements de vacances ou la création d'appartements touristiques gérés contribuent également à étoffer l'offre supplémentaire. Au total, le parc de logements de vacances a augmenté d'environ 3,5% depuis 2019. Cette évolution a notamment été stimulée par les destinations des Grisons, où l'augmentation a été presque deux fois plus forte que la moyenne de toutes les destinations de la région.

La faiblesse de l'offre masque la baisse de la demande

Nombre d'abonnements de recherche par unité de logement, nombre d'objets dans l'offre ainsi que nombre de logements autorisés à la construction dans les régions de montagne, indice 2016 = 100



Sources: RealMatch360, Wüest Partner, Baublatt, UBS

Une pause se dessine

Actuellement, de nombreux éléments plaident contre la poursuite de l'envolée actuelle des prix. La faiblesse de la conjoncture va freiner la demande de résidences secondaires. Les acheteurs potentiels devraient se montrer de plus en plus critiques à l'égard des prix demandés. Pour les propriétés existantes, une vente est plus souvent envisagée compte tenu de l'augmentation des coûts d'utilisation, notamment pour réaliser les gains de prix de ces dernières années. Dans le contexte d'une offre limitée, nous nous attendons à ce que les prix sur le marché des résidences secondaires stagnent cette année.

La demande de logements de vacances devrait se concentrer sur les sites facilement accessibles depuis les centres et offrant une garantie d'enneigement relativement élevée et une large offre touristique. En outre, l'écart de prix entre les régions les plus chères et les moins chères devrait se réduire, car le niveau élevé des prix absolus dans les sites de premier plan constitue un obstacle à de nouvelles hausses de prix.

Les baby-boomers et les étrangers comme force motrice

À moyen terme, l'évolution des prix dépendra fortement des préférences des acheteurs. Trois ans après la pandémie, les résidences secondaires restent en vogue. Ainsi, malgré des prix plus bas et une offre plus attrayante, les résidences secondaires étaient dans l'ensemble nettement moins demandées avant la pandémie qu'aujourd'hui. La génération du baby-boom, en particulier, pourrait maintenir la demande dans les régions de montagne pendant quelques années encore. Ces classes d'âge disposent de suffisamment de capital et de revenus, ainsi que de temps et de loisir, pour acquérir une résidence pour la retraite – en particulier dans des régions fiscalement plus attrayantes.

À cela s'ajoute, au moins pour les sites de renommée internationale, une demande étrangère toujours forte et moins sensible aux prix, l'immobilier suisse étant considéré comme un placement sûr et attractif malgré un franc fort. Pour cette clientèle également, les objets anciens continuent d'être rénovés à grands frais avant d'être vendus. On estime que les dépenses d'investissement de transformation par logement ont déjà augmenté d'un tiers depuis 2019, soit environ deux fois plus que les coûts de construction. Cela fait grimper le niveau des prix.

La réglementation menace la valeur

Outre le changement de préférence, la réglementation constitue actuellement le plus grand risque pour la valeur à long terme des logements de vacances. Une éventuelle abolition de la valeur locative au niveau national pourrait être accompagnée de l'introduction de taxes sur les résidences secondaires dans les régions touristiques. Celles-ci devraient être plus élevées que dans le système actuel et pourraient augmenter au fil du temps. De même, une obligation d'assainissement énergétique et de remplacement du chauffage pour les résidences secondaires aurait tendance à diminuer la valeur du bien, car la plupart du temps, ces travaux ne sont pas rentables dans un logement qui n'est utilisé qu'occasionnellement.

En outre, l'assouplissement prévu de la loi sur les résidences secondaires permettrait, en cas de rénovation ou de construction de remplacement, des extensions de surface de 30% au maximum de la surface utile principale sans restriction d'utilisation, même si de nouveaux logements sont construits à cette occasion. La transformation et le changement d'affectation de logements régis par l'ancien droit deviennent ainsi encore plus rentables. Cela devrait encore augmenter l'offre sur le marché des résidences secondaires.

Le remplacement du chauffage est-il également rentable pour les logements de vacances?

Jusqu'à présent, le remplacement durable du chauffage ne figurait pas en tête de la liste des priorités pour de nombreux propriétaires de résidences secondaires. Dans les destinations touristiques suisses, près de la moitié des bâtiments d'habitation sont encore chauffés à l'énergie fossile.

La pompe à chaleur n'est souvent pas une alternative

Les maisons de vacances ne sont généralement occupées qu'une petite partie de l'année, de sorte que l'investissement dans une pompe à chaleur ne peut pas toujours être amorti dans un délai raisonnable. De plus, une pompe à chaleur à air est moins efficace lorsqu'il fait froid. Une pompe à chaleur à eau glycolée est donc souvent une meilleure alternative, mais plus coûteuse en capital. Nous estimons que la durée d'amortissement d'une pompe à chaleur à eau glycolée en remplacement d'un chauffage au mazout dans des appartements de vacances anciens situés dans les régions de montagne devrait durer au moins 20 ans. À titre de comparaison, en plaine, l'installation d'une pompe à chaleur air-air permet d'amortir l'investissement en moins de dix ans. D'un point de vue financier, le remplacement du chauffage ne s'impose donc pas pour les logements de vacances.

Pour les résidences secondaires, le chauffage électrique est une source d'énergie dominante, en plus du chauffage au mazout et au gaz. Il représente environ 18% de tous les chauffages dans les destinations touristiques, soit plus du double de la moyenne nationale. Ce qui était autrefois une solution de chauffage simple et bon marché est aujourd'hui un gouffre financier compte tenu de la hausse des prix de l'électricité. Les anciens chauffages électriques – souvent inefficaces – peuvent même entraîner des dépenses de 10 000 CHF par an pour un appartement de vacances de taille moyenne non rénové.

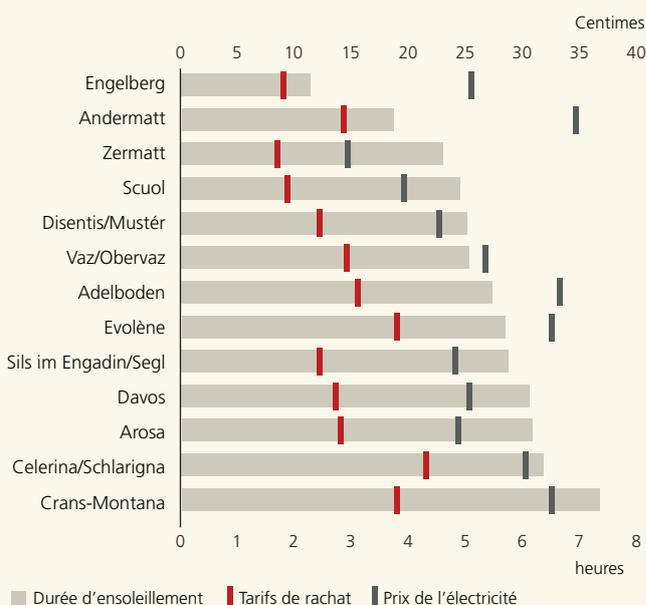
Produire de l'électricité, ne pas la gaspiller

Le remplacement d'un chauffage électrique existant par une pompe à chaleur devrait donc s'avérer rentable en de nombreux endroits. Si les coûts d'investissement sont inférieurs à 100 000 CHF, le remplacement est déjà rentabilisé après un peu plus de dix ans. Compte tenu de ce montant d'investissement, l'installation d'un nouveau système de distribution de chaleur peut généralement être amortie.

Si le logement de vacances est situé dans un endroit ensoleillé, il est en outre possible de produire de l'électricité en abondance grâce au photovoltaïque, ce qui permet de réduire les coûts d'exploitation d'une pompe à chaleur, notamment en hiver. La rentabilité d'une telle installation ne dépend toutefois pas uniquement de la micro-situation, mais également des prix locaux de l'électricité, des tarifs de rachat ainsi que du montant des déductions fiscales. Nous estimons qu'un investissement dans une installation photovoltaïque de 12 000 kWh/an peut être amorti au bout d'une vingtaine d'années en moyenne pour toutes les stations. Dans les destinations valaisannes ensoleillées comme Anzère, Evolène ou Crans-Montana, un remplacement devrait déjà être rentabilisé après une dizaine d'années.

Une situation solaire décisive

Durée maximale d'ensoleillement possible le 25 décembre dans des stations météo situées dans des lieux touristiques sélectionnés (axe inférieur), en heures, ainsi que prix de l'électricité* et tarifs de rachat (axe supérieur), en centimes



*Pour le type de ménage H6 (25 000 kWh/an: maison individuelle 5 pièces avec cuisine électrique, chauffe-eau électrique, séchoir et chauffage électrique par résistance)
Sources: MétéoSuisse, Elcom, Association des producteurs d'énergie indépendants VESE, UBS.

Marchés des résidences de vacances dans les Alpes



Le tableau récapitulatif des marchés des appartements de vacances comprend 33 destinations en Suisse. Dix destinations très prisées en France, en Autriche, en Italie et en Allemagne viennent s'y ajouter. 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. Cette liste n'est pas exhaustive.

Le niveau des prix est exprimé en francs suisses (taux de change EUR-CHF 0,98), alors que les variations de prix sont exprimées en monnaie locale. En raison de la disponibilité limitée des données, les indicateurs relatifs aux perspectives de location, à la croissance démographique et aux restrictions de l'offre ne sont indiqués que pour les destinations suisses.

Depuis la dernière édition de l'étude, les statistiques des prix des maisons individuelles et des appartements en copropriété dans les destinations suisses ont été révisées, de sorte que les données sur les prix ne sont pas directement comparables avec les éditions précédentes de l'UBS Alpine Property Focus. Les changements de rang dans la présente édition sont basés sur les valeurs révisées rétroactivement.

Marchés des résidences de vacances dans les Alpes

Rang 2024	Par rapport à l'année précédente	Destination de vacances	Prix			Caractéristiques du lieu			Perspectives du marché					
			Niveau en CHF/m ²	Évolution annuelle			Taille du marché	Accessibilité	Offre touristique	Occupation des logements de location	Potential de location	Croissance démographique	Offre restreinte	
				1 an	5 ans	10 ans								
+	1	+1 ▲	Verbier	21 500	9,9	4,6	1,0	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
+	2	-1 ▼	Engadine/Saint-Moritz	21 200	-1,1	4,8	0,9	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	3	▶	Zermatt	19 900	4,6	7,5	4,2	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★
+	4	▶	Gstaad	19 700	3,7	2,0	-0,2	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
+	5	▶	Andermatt	18 800	5,2	10,5	7,1	★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★
+	6	▶	Flims/Laax	16 400	3,7	8,3	3,6	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	7	▶	Kitzbühel	16 200	3,1	6,4	5,8	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	n.d.	n.d.	n.d.
+	8	▶	Lenzerheide	16 000	5,1	5,2	1,6	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	9	+4 ▲	Arosa	15 900	17,6	11,6	4,9	★★★★	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★	★★★★
+	10	-1 ▼	Davos/Klosters	15 500	3,7	8,0	2,7	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★★
+	11	▶	Région de la Jungfrau	13 600	-1,2	4,3	1,8	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★
+	12	▶	Courchevel	13 500	8,1	5,0	4,1	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	n.d.	n.d.	n.d.
+	13	+1 ▲	Val d'Isère	13 400	6,6	5,9	4,3	★★★★	★	★★★★★	★★★★★	n.d.	n.d.	n.d.
+	14	-4 ▼	Tegernsee	13 000	-2,8	3,0	6,4	★★	★★★★★	★★	★★★★★	n.d.	n.d.	n.d.
+	15	+2 ▲	Crans-Montana	12 700	4,5	6,8	1,7	★★★★★	★★★★★	★★★★	★	★★★★	★★★★	★★★★
+	16	▶	Engelberg	12 400	-0,5	6,5	4,3	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	17	+4 ▲	Cortina d'Ampezzo	12 300	19,4	6,8	1,8	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	n.d.	n.d.	n.d.
+	18	▶	Méribel	12 100	6,4	4,5	3,7	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	n.d.	n.d.	n.d.
+	19	▶	Anniviers	11 700	8,2	9,4	4,8	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★	★★★★	★★★★★
+	20	-5 ▼	St. Anton am Arlberg	11 400	-9,2	-0,2	2,3	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	n.d.	n.d.	n.d.
+	21	-1 ▼	Scuol	10 800	1,7	6,1	2,7	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★★
+	22	+5 ▲	Samnaun	10 600	11,2	3,6	-1,4	★★	★★	★★★★	★★★★	★★	★★	★★
+	23	+1 ▲	Villars/Gryon/Les Diablerets	10 500	3,8	3,8	0,1	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
+	24	-2 ▼	Breil/Brigels/Obersaxen	10 300	0,6	7,1	3,3	★★★★	★★	★★	★★★★★	★	★★	★★★★
+	25	-2 ▼	Stoos/Morschach	10 100	-0,3	4,8	1,3	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★
+	26	▶	Saas-Fee	10 000	3,1	3,5	0,9	★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★★
+	27	-2 ▼	Megève	10 000	6,4	4,4	3,5	★★★★	★★★★★	★★★★	★★	n.d.	n.d.	n.d.
+	28	▶	Chamonix-Mont-Blanc	9 500	6,4	5,1	4,1	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	n.d.	n.d.	n.d.
+	29	▶	Adelboden/Lenk	9 100	-3,6	0,7	1,0	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
+	30	▶	Aletsch-Arena	8 500	-1,2	5,2	3,4	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
+	31	+1 ▲	Val-d'Illeiez	8 200	3,3	2,9	0,9	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
+	32	-1 ▼	Courmayeur	8 100	2,1	0,1	-0,9	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	n.d.	n.d.	n.d.
+	33	▶	Nendaz/Veysonnaz	7 900	1,3	3,2	0,3	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
+	34	▶	Hoch-Ybrig	7 800	5,0	6,3	2,9	★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★
+	35	▶	Flumserberg	7 400	4,5	4,7	3,2	★★	★★★★	★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★★
+	36	+2 ▲	Disentis/Sedrun	7 400	10,0	6,0	3,2	★★	★★	★★	★★★★★	★★	★	★★
+	37	-1 ▼	Hasliberg	6 900	0,1	2,6	3,1	★★	★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★
+	38	-1 ▼	Wildhaus	6 900	2,4	3,4	2,9	★★	★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
+	39	▶	Ovronnaz	6 800	3,0	2,9	0,4	★★	★★★★	★★	★	★★	★★★★	★★★★
+	40	+2 ▲	Loèche-les-Bains	6 400	8,7	4,4	1,2	★★	★★★★	★★	★★	★★	★	★★★★
+	41	-1 ▼	Leysin/Les Mosses	6 300	0,4	1,5	0,0	★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
+	42	+1 ▲	Evolène	6 200	7,4	2,9	0,3	★★	★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
+	43	-2 ▼	Anzère	6 100	4,3	3,4	1,3	★★	★★★★	★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★

★★★★★ 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
n.d. Aucune donnée disponible

En détail



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 est indiqué pour la fin du premier trimestre 2024, les prix en Allemagne, en France et en Italie pour la fin 2023.

Les taux de variation des prix sont annualisés et concernent également le segment supérieur des logements en propriété. En Suisse ainsi qu'en France, en Allemagne et en Italie, les données historiques sur les prix sont bien disponibles. En revanche, l'évolution des prix en Autriche est estimée.

Les destinations grisonnes d'Arosa, Samnaun et Disentis/Sedrun sont les seules à avoir connu une hausse des prix à deux chiffres au cours des quatre derniers trimestres, avec respectivement près de 18 et un peu plus de 10%. Dans les Grisons, les prix ont globalement augmenté de près de 6%, soit la plus forte hausse en moyenne de toutes les destinations. Engadine/Saint-Moritz a été la seule région des Grisons à enregistrer une (légère) baisse des prix. Le niveau des prix dans les destinations valaisannes et vaudoises a augmenté d'un peu plus de 4%, les appartements de vacances de Verbier ayant connu la plus forte hausse de prix (près de 10 %). Les destinations de Suisse centrale et orientale ont enregistré des hausses de prix de près de 3% en moyenne. Dans les Alpes bernoises, les prix ont stagné. Avec près de -4%, Adelboden/Lenk a enregistré la plus forte baisse annuelle des prix des appartements de vacances. Dans l'ensemble, l'évolution des prix dans les Alpes suisses s'est affaiblie. Cela s'est particulièrement fait ressentir entre le 3e trimestre 2023 et le 1er trimestre 2024, lorsque plus d'un tiers de toutes les destinations ont enregistré des prix à la baisse.

Les prix dans les destinations suisses où le prix au mètre carré est supérieur à 12 000 CHF ont augmenté de 4,6% par rapport à l'année précédente, soit seulement un point de pourcentage de plus que dans les destinations moins chères. Il y a un an, la différence était encore de près de 4 points de pourcentage. Par rapport à 2019, les prix ont toutefois augmenté de près de 40% dans les régions où

les prix sont relativement élevés, soit presque deux fois plus que dans les régions où ils sont moins élevés.

Dans l'espace alpin étranger, la dynamique des prix est restée inchangée par rapport à l'année précédente, avec une augmentation de 4% au cours des quatre derniers trimestres. Pour la première fois depuis 2019, l'évolution moyenne des prix a donc été plus forte à l'étranger qu'en Suisse. La plus forte hausse sur un an dans les Alpes étrangères a été enregistrée à Cortina d'Ampezzo en Italie, avec près de 20%. À Sankt Anton am Arlberg, les prix ont en revanche baissé d'environ 10%.



Taille du marché

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

Le nombre total d'appartements de vacances varie entre un peu plus de 600 unités à Samnaun ainsi qu'à Stoos/Morschach et près de 12 000 à Davos/Klosters. Crans-Montana avec quelque 10 500 résidences secondaires ainsi que Chamonix-Mont-Blanc et Engadine/Saint-Moritz, avec environ 9000 objets chacun, font partie des plus grands marchés d'appartements de vacances.



Accessibilité

L'indicateur mesure les temps de trajet en transport individuel et en transport public vers les aéroports ou les aéroports, les centres régionaux et les grandes zones urbaines. La tendance en faveur de voyages plus courts, et donc plus fréquents, et d'excursions d'un week-end favorise généralement les destinations facilement accessibles. La proximité 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 à proximité est un critère déterminant pour la demande dans le segment du luxe.

Hoch-Ybrig, Kitzbühel, Megève, Tegernsee, Chamonix, Leysin, Engelberg et Val d'Iliez sont les villes les plus faciles d'accès grâce à la proximité d'aéroports et de grands

centres urbains. Ces destinations sont aussi aisément accessibles en transports en commun. En revanche, ceux qui se rendent à Val-d'Isère doivent généralement s'accommoder d'un trajet relativement long.



Offre touristique

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

L'offre touristique aide à classer les destinations, mais ne constitue pas un argument clair pour ou contre l'achat d'un logement de vacances. Si certains acheteurs apprécient la présence d'une vaste offre touristique, d'autres privilégient les lieux plus calmes. L'offre touristique à d'autres distances proches n'est pas prise en compte dans le calcul de l'indicateur. Selon l'emplacement, l'offre touristique facilement accessible est donc plus importante que celle représentée par l'indicateur.

La largeur de l'offre touristique est élevée dans toutes les destinations phares. Engadine/Saint-Moritz, Zermatt, Chamonix et Courchevel présentent l'offre la plus importante, tandis qu'Ovronnaz et Anzère proposent proportionnellement le moins de choses. Dans cette catégorie, les destinations les moins chères peuvent difficilement rivaliser avec les destinations les plus prisées. Par exemple, le domaine skiable moyen du groupe des marchés de résidences secondaires les moins chères est deux fois plus petit que celui des emplacements les plus recherchés.



Occupation des logements

Le terme d'occupation fait référence au nombre de logements vacants dans les communes respectives, et non à l'occupation des lits des résidences secondaires. Pour calculer cet indicateur, nous utilisons les taux d'offres

(nombre de biens à vendre par rapport au parc existant), et si disponibles, les taux de vacance officiels. Les résidences secondaires mises en vente ou en location de longue durée comptent comme vides. Un taux d'occupation plus élevé soutient les prix, car le risque d'un excédent d'offre est relativement faible.

Après plusieurs années de baisse, le taux d'inoccupation moyen dans les régions alpines était légèrement plus élevé au 1er trimestre 2024 (2,0%) que le 1,7% de l'année précédente. La hausse a été portée par des destinations hors de Suisse – notamment par les sites phares des Alpes autrichiennes – où 3% du parc de logements sont actuellement mis au concours, soit plus d'un point de pourcentage de plus que l'année précédente. En moyenne, les sites français ont également vu leur taux de vacance augmenter sensiblement pour atteindre 2,4% du parc de logements. En moyenne, sur les deux marchés italiens des appartements de vacances, le taux d'inoccupation est supérieur à 3%, soit au minimum le niveau de l'année précédente. Un taux d'inoccupation stable a été enregistré dans la région allemande de Tegernsee. Il y est encore relativement bas, avec environ 1,1%.

En moyenne, dans toutes les stations touristiques suisses, le taux d'inoccupation est resté stable par rapport à l'année précédente, à 1,7%, soit un niveau nettement inférieur à celui d'avant la pandémie. Dans l'ensemble, les taux de vacance les plus élevés sont enregistrés dans les Alpes vaudoises, où 3,2% de tous les logements sont vides ou à la recherche d'un nouvel acheteur. Le nombre de logements vacants y a légèrement augmenté par rapport à l'année précédente. Les taux de vacance sont restés pratiquement inchangés dans les Alpes valaisannes, où 2,8% de tous les logements sont proposés à la vente. Ovronnaz et Crans-Montana se distinguent avec des taux de vacance de plus de 5%. Dans les Grisons, dans l'Oberland bernois ainsi que dans d'autres régions touristiques de Suisse alémanique, le risque de vacance est en revanche nettement plus faible. Dans ces régions, les taux de vacance moyens sont clairement inférieurs à 1%, le nombre de logements disponibles ayant encore diminué dans l'Oberland bernois.

Dans l'ensemble, les logements vacants ont tendance à être moins nombreux dans les régions où les prix sont élevés (prix au mètre carré supérieur à 12 000 CHF), avec un taux moyen de 1,2%, que dans les destinations moins chères, où près de 2% de tous les logements sont vacants. Les taux d'inoccupation moyens dans les deux catégories de prix sont restés stables par rapport à l'année précédente.



Potentiel de location

L'estimation des perspectives de location se fonde, d'une part, sur les revenus plausibles par nuitée et sur les rendements d'un logement loué pour une courte durée comme résidence de vacances. L'indicateur s'appuie sur les chiffres clés de la plateforme AirDNA pour la période comprise entre avril 2023 et mars 2024. L'analyse est complétée par la fréquentation touristique moyenne ainsi que par le niveau des tarifs hôteliers. En outre, la possibilité de location permanente à des habitants locaux est prise en compte sur la base de ratios de rendement et de l'évolution démographique.

Zermatt présente l'attractivité de location d'appartements de vacances la plus élevée parmi toutes les destinations. Les prix des nuitées recouvrables en cas de location à court terme et les taux d'occupation comptent parmi les plus élevés de toute la Suisse. Dans la région de la Jungfrau, où le taux d'occupation moyen est de près de 60%, les recettes réalisables sont également élevées. Dans les destinations les plus chères comme l'Engadine/Saint-Moritz, Gstaad, Flims/Laax ou Davos/Klosters, les prix élevés et croissants baissent massivement la rentabilité des locations. À Breil/Brigels, Stoos/Morschach, Hoch-Ybrig et Flumserberg, les perspectives de rendement sont mitigées en raison de taux d'occupation faibles en moyenne annuelle.



Croissance démographique

Si la population permanente d'une commune augmente, cela soutient en général les finances communales. 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. 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 permanente devrait augmenter le plus fortement dans les destinations de Suisse centrale de Stoos/Morschach et Andermatt. Dans les stations romandes de Villars-Gryon et Val-d'Illiez, dans la

destination des Grisons de Laax/Flims ainsi qu'à Flumserberg, on s'attend également à une augmentation de la demande de résidences principales. Ces régions devraient bénéficier dans une très large mesure de la tendance au télétravail. En revanche, les perspectives pour le marché des résidences principales à Arosa, Loèche-les-Bains ou Disentis sont inférieures à la moyenne. Ces destinations souffrent d'une désertification et d'une faible accessibilité aux centres urbains. De plus, à Loèche-les-Bains, la charge de l'impôt sur le revenu est comparativement élevée.



Offre restreinte

La construction de logements de vacances neufs est très limitée par la loi sur les résidences secondaires. Mais plus la part de résidences principales sans restriction d'usage est importante dans une commune, plus le potentiel de nouvelles résidences secondaires est élevé. En outre, si l'activité actuelle de construction de résidences principales dépasse la croissance démographique attendue, la probabilité de changements d'affectation du parc de logements relevant de l'ancien droit, et donc l'offre potentielle de résidences secondaires, augmente. L'indicateur tient également compte de l'évolution réelle du parc de résidences secondaires au cours des cinq dernières années.

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. En revanche, dans de nombreuses destinations des Grisons, le potentiel de nouvelles résidences secondaires est faible. Pourtant, c'est là que l'offre de résidences secondaires croît le plus fortement grâce aux changements d'affectation. Le marché florissant des résidences principales à Engelberg ou Flims/Laax limite l'offre de résidences secondaires. En revanche, à Hasliberg ou à Disentis, peu de choses devraient s'opposer à une forte extension de l'offre. Les changements d'affectation potentiels de logements relevant de l'ancien droit ainsi qu'une forte activité de construction (notamment de logements gérés) y représentent un risque d'offre excédentaire à l'avenir. L'extension de l'offre est également à un niveau élevé à Andermatt.

Les 10 destinations de vacances suisses les plus chères

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

Verbier

1^{er}
rang

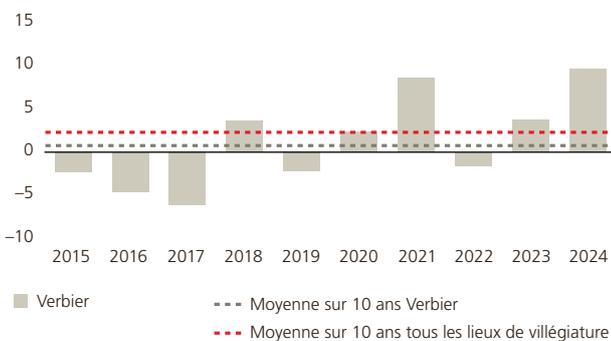
21 500
CHF/m²

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



Evolution des prix

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



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

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

Perspectives du marché

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

En bref

Le marché des logements de vacances de Verbier se caractérise par sa demande internationale. La réévaluation du franc suisse depuis 2007 a pesé sur le marché, si bien que les prix des appartements de vacances ont été corrigés d'environ 30% entre 2007 et 2017. Des prix plus bas, une explosion de la demande étrangère comme effet secondaire de la pandémie et des investissements substantiels dans le parc de logements ont amorcé un retournement de tendance. Depuis le début de l'année 2020, les prix ont augmenté de plus de 20% en cumulé. Actuellement, les acheteurs d'appartements de vacances doivent compter au moins 21 500 CHF par mètre carré. Pour les biens de standing, des prix d'environ 35 000 CHF par mètre carré sont à l'ordre du jour. Bien que les revenus quotidiens attendus de la location commerciale d'appartements soient tout à fait intéressants, le rendement est clairement inférieur à la moyenne en raison du prix d'achat élevé.

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2024



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

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

Engadine/Saint-Moritz



2^e
rang

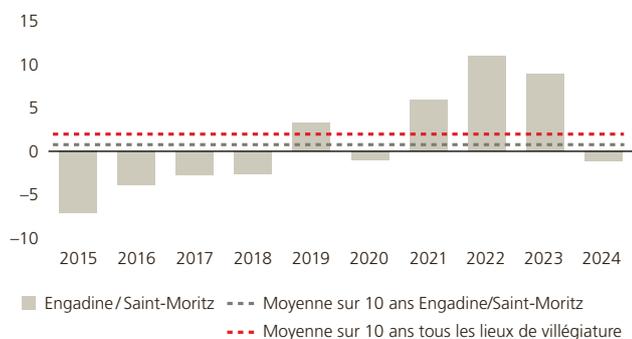
21 200
CHF/m²

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



Evolution des prix

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



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

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

Perspectives du marché

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

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2024



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

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

En bref

Après un boom de la construction déclenché par l'initiative sur les résidences secondaires en 2012, à Engadine/Saint-Moritz*, le taux de vacance a augmenté et les prix ont été corrigés de près de 20% jusqu'en 2018. La forte croissance économique et la reprise de la demande étrangère, associées à une forte activité de rénovation, ont amorcé le retournement de tendance. Depuis le début de l'année 2020, les prix ont globalement augmenté de près de 30% et dépassent actuellement 21 000 CHF par mètre carré. Dans le segment du luxe, les prix dépassent même les 40 000 CHF. Les prix d'achat élevés ont toutefois légèrement baissé par rapport à l'année précédente. L'offre extrêmement faible et l'attrait international ininterrompu devraient empêcher des baisses de prix plus importantes.

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

Zermatt

3^e
rang

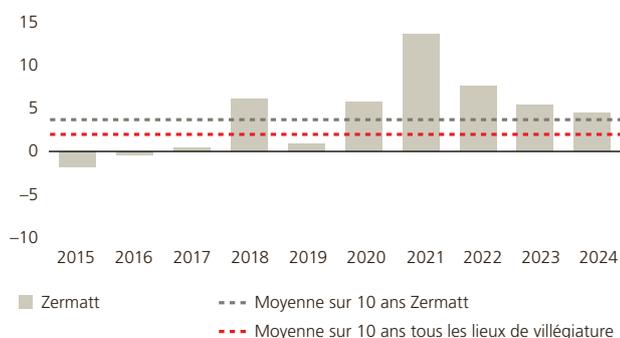
19900
CHF/m²

+4,6
% par rapport
à l'année précédente



Evolution des prix

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



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

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

Perspectives du marché

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

En bref

À Zermatt, un appartement de vacances coûte près de 20 000 CHF par mètre carré, soit environ 35% de plus qu'avant la pandémie et de près de 5 % de plus qu'il y a un an. La hausse des prix dans la vallée de Zermatt a été favorisée par un taux de vacance très faible d'environ 0,7%. Malgré une légère reprise du nombre de demandes de permis de construire déposées, le faible niveau de l'offre devrait continuer à marquer le marché au cours des prochains trimestres. La destination présente des perspectives de location relativement bonnes pour les appartements de vacances en raison de son décor de montagne unique et de son offre touristique toute l'année. Cependant, comme seuls les acheteurs nationaux peuvent acquérir des biens immobiliers à Zermatt, le potentiel de demande est globalement limité. Par conséquent, le niveau des prix devrait également avoir atteint son point culminant pour le moment. Les prix ont enregistré une légère baisse durant les mois d'hiver.

* La destination comprend les communes de Zermatt et de Täsch. Le niveau de prix est uniquement indiqué pour la commune de Zermatt.

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2024



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

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

Gstaad

4^e
rang

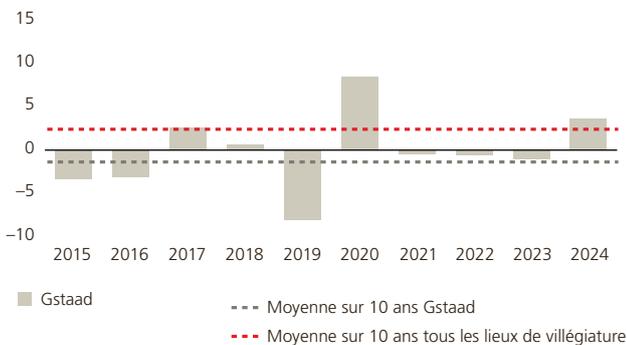
19 700
CHF/m²

+3,7
% par rapport
à l'année précédente



Evolution des prix

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



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

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

Perspectives du marché

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

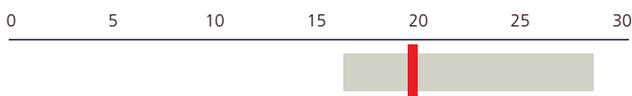
En bref

Il y a une dizaine d'années, Gstaad* était la destination la plus chère de l'espace alpin suisse. Mais l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires, combinée à une appréciation continue du franc, pèse sur ce marché à caractère international, si bien que les prix ont globalement baissé d'environ 10% entre 2012 et 2020. Contrairement à d'autres destinations, la pandémie n'a pas provoqué de flambée des prix à Gstaad. Depuis 2020, les prix sont relativement stables – actuellement, ils ne dépassent que de 2% le niveau de 2020. Toutefois, des investissements de transformation très coûteux continuent d'être réalisés, même pour des logements régis par l'ancien droit. Le niveau des prix, très élevé en valeur absolue, limite actuellement le potentiel de hausses de prix plus importantes. Les prix d'une résidence de vacances dans le segment haut de gamme commencent à Gstaad à près de 20 000 CHF le mètre carré et à près de 40 000 dans le segment de luxe.

* La destination comprend les communes de Saanen, Lauenen et Gsteig. Le niveau des prix n'est indiqué que pour la commune de Saanen.

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2024



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

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

Andermatt

5^e
rang

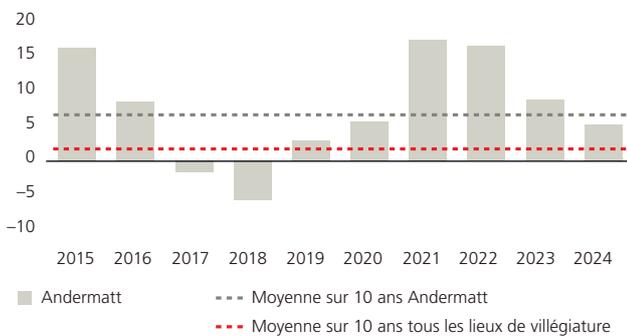
18800
CHF/m²

+5,2
% par rapport
à l'année précédente



Evolution des prix

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



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

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

Perspectives du marché

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

En bref

Un appartement de vacances à Andermatt* coûte actuellement au moins 18 800 CHF par mètre carré, soit environ de plus de 5 % que l'année précédente. Au cours de la dernière décennie, le niveau des prix a presque doublé, ce qui représente la plus forte augmentation de toutes les destinations alpines. Il existe toutefois une distorsion à la hausse dans l'évolution et le niveau des prix. En effet, Andermatt profite de son statut de seule station touristique suisse où il est encore possible de construire des résidences secondaires et où l'accès au marché pour les acheteurs étrangers n'est pas limité par la Lex Koller. On trouve donc sur le marché presque exclusivement des constructions neuves avec un standard d'aménagement très élevé. Cependant, l'offre touristique s'est également développée et la population a fortement augmenté depuis 2018. Mais l'offre de logements à vendre reste élevée depuis des années.

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

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2024



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

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

Flims/Laax



6e
rang



16 400
CHF/m²

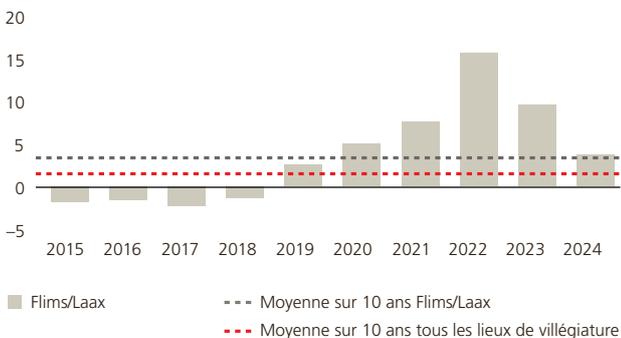


+3,7
% par rapport
à l'année précédente



Evolution des prix

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



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

Taille du marché
Accessibilité
Offre touristique



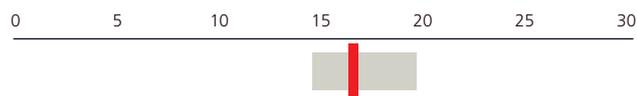
Perspectives du marché

Occupation des logements
Perspectives de location
Croissance démographique
Offre restreinte



Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2024



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

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

En bref

Les prix des appartements de vacances à Flims/Laax* ont augmenté de plus de 40% depuis début 2020. La dynamique s'est toutefois nettement affaiblie au cours des derniers trimestres – les prix sont actuellement supérieurs de près de 4% aux valeurs de l'année précédente. Les acheteurs de logements de vacances doivent s'attendre à des prix au mètre carré à partir de 16 400 CHF. La destination bénéficie d'une faible charge fiscale associée à une bonne accessibilité aux emplois dans la région de Zurich/Zoug. Ainsi, au cours des dix dernières années, la population a augmenté de 20%, soit la plus forte hausse parmi toutes les stations touristiques suisses. L'augmentation de la demande de (premiers) logements a entraîné une forte réduction du nombre de logements vacants et a soutenu l'évolution des prix. Les prochains trimestres montreront dans quelle mesure le niveau des prix est durable, même en l'absence de facteurs spéciaux liés à la pandémie.

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

Lenzerheide

7^e
rang

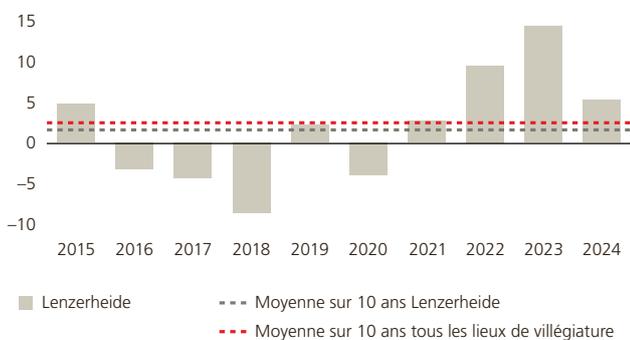
16 000
CHF/m²

+5,1
% par rapport
à l'année précédente



Evolution des prix

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



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

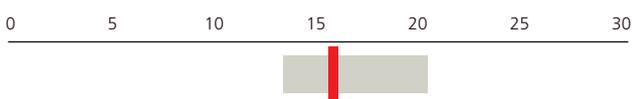
Taille du marché ★★★★☆
 Accessibilité ★★★★☆
 Offre touristique ★★★★☆

Perspectives du marché

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

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2024



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

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

En bref

Il y a une décennie, une forte augmentation de la construction de logements dans les communes les moins chères de la destination Lenzerheide*, avec un standard d'aménagement parfois (trop) onéreux, a marqué le début d'une phase de légère baisse des prix. Entre 2016 et 2020, ils ont diminué de 15% au total. Face à une forte demande de logements de vacances sur ce site facilement accessible, l'offre de biens disponibles a nettement diminué. Par conséquent, la période de faiblesse a rapidement pris fin et les prix ont augmenté de 35% depuis 2020. Dans les meilleurs emplacements, l'évolution des prix devrait même être nettement plus positive. L'année dernière, les prix ont augmenté de 5%, de sorte que les appartements de vacances de bonne qualité coûtent actuellement au moins 16 000 CHF par mètre carré, ce qui correspond à un record historique.

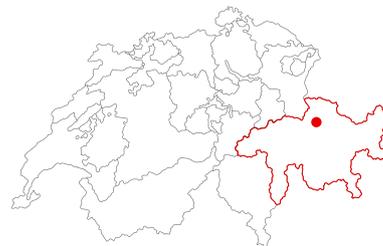
* La destination comprend les communes de Vaz/Obervaz, Churwalden et Lantsch/Lenz.

Arosa

8^e
rang

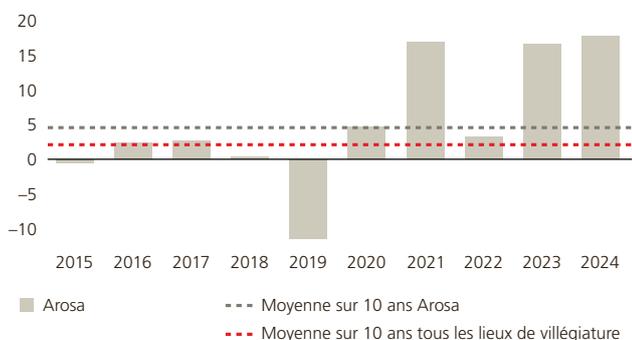
15 900
CHF/m²

+17,6
% par rapport à l'année précédente



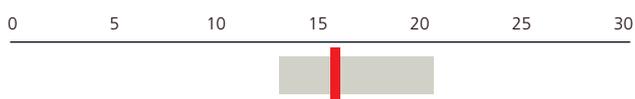
Evolution des prix

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



Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2024



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

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

En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

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

Perspectives du marché

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

En bref

La liaison du domaine skiable d'Arosa avec celui de Lenzerheide, il y a dix ans, a ouvert la voie à une hausse des prix à Arosa. Le village est de plus en plus apprécié comme destination de vacances grâce à l'augmentation de l'offre touristique, à un enneigement relativement important et à l'isolement en montagne. Bien que la commune perde des habitants résidents depuis des années, peu de nouvelles résidences secondaires sont construites. Compte tenu d'une activité de construction de logements très faible, le nombre d'objets mis en vente a massivement diminué ces dernières années, ce qui a entraîné une forte réduction du nombre de logements vacants et favorisé la hausse des prix. Depuis le début de la pandémie, Arosa a enregistré une hausse des prix de plus de 60%, ce qui correspond à la valeur la plus élevée de toutes les destinations analysées. Les acheteurs d'appartements de vacances doivent actuellement s'attendre à des prix au mètre carré de près de 16 000 CHF et plus.

Davos/Klosters

9^e
rang

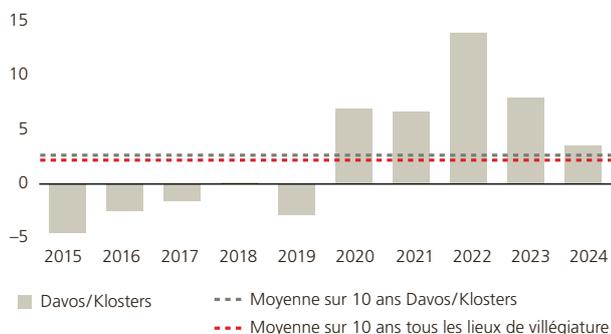
15 500
CHF/m²

+3,7
% par rapport à l'année précédente



Evolution des prix

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



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

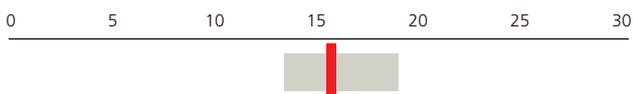
Taille du marché ★★★★★
 Accessibilité ★★★★★☆
 Offre touristique ★★★★★☆

Perspectives du marché

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

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2024



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

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

En bref

Les acheteurs d'appartements de vacances à Davos/Klosters* doivent actuellement envisager 15 500 CHF et plus par mètre carré. Les prix ont particulièrement augmenté entre 2020 et début 2023, accompagnés d'une nette diminution des logements vacants. Mais les quatre derniers trimestres ont vu un ralentissement de la hausse des prix à 3,7%. De plus en plus de logements anciens sont transformés en résidences secondaires, parfois à grands frais, en raison du recul démographique prolongé. Ainsi, le nombre de résidences secondaires a augmenté de plus de 10% au cours des cinq dernières années. Parallèlement, grâce à une légère reprise des permis de construire, le nombre de résidences principales devrait bientôt repartir à la hausse. L'offre croissante devrait continuer à freiner les hausses de prix.

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

Région de la Jungfrau



10e
rang

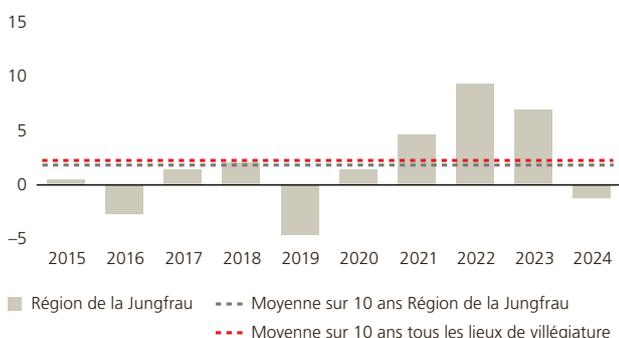
16 100
CHF/m²

-1,2
% par rapport
à l'année précédente



Evolution des prix

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



En un coup d'œil

Caractéristiques du lieu

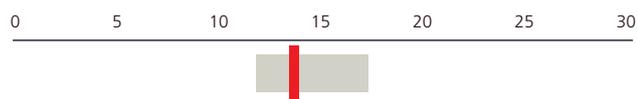
Taille du marché ★★★★☆
 Accessibilité ★★★★☆
 Offre touristique ★★★★☆

Perspectives du marché

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

Niveau des prix

Fourchette, en milliers de CHF/m², au 1^{er} trimestre 2024



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

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

En bref

Un appartement de vacances dans la région de la Jungfrau* coûte au minimum 13 500 CHF par mètre carré. Les prix sont toutefois «seulement» 20% plus élevés qu'avant la pandémie. De manière générale, le marché régional des appartements de vacances a profité ces dernières années de temps de trajet relativement courts depuis le Plateau suisse et de la tendance au travail à domicile. Tant le taux d'offre que le taux de vacance ont donc nettement baissé ces dernières années. Actuellement, seuls 0,2% de tous les logements sont vacants. La région fait partie des plus grandes attractions touristiques de Suisse, avec une offre qui dure toute l'année. C'est pourquoi la location touristique d'appartements est également en plein essor. Malgré des prix de nuitée relativement élevés, le taux d'occupation moyen des logements entre avril 2023 et mars 2024 était de près de 60%, soit le plus élevé de toutes les destinations. La location à court terme permet d'obtenir des revenus intéressants.

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

Informations complémentaires

Rang 2024	Destination de vacances	Pays: région	Taille	Pistes de ski	Altitude (en mètres au-dessus du niveau de la mer)		Grand aéroport le plus proche	
			Nombre de résidences secondaires	Longueur en km	Chef-lieu	Point culminant	Ville	Temps de trajet
1	Verbier	CH: Valais	6 500	>250	1 500	3 300	Genève	1h 50min
2	Engadine/Saint-Moritz	CH: Les Grisons	9 000	>250	1 800	3 300	Zurich	3h 10min
3	Zermatt	CH: Valais	4 300	>250	1 600	3 900	Genève	2h 40min
4	Gstaad	CH: Berne	4 600	150-250	1 100	3 000	Genève	2h 0min
5	Andermatt	CH: Uri	1 400	100-150	1 400	3 000	Zurich	1h 40min
6	Flims/Laax	CH: Les Grisons	7 800	150-250	1 100	3 000	Zurich	1h 50min
7	Kitzbühel	AT: Tyrol	5 800	150-250	800	2 000	Munich	2h 0min
8	Lenzerheide	CH: Les Grisons	6 800	150-250	1 500	2 900	Zurich	1h 50min
9	Arosa	CH: Les Grisons	4 300	150-250	1 700	2 900	Zurich	2h 10min
10	Davos/Klosters	CH: Les Grisons	11 700	>250	1 600	2 800	Zurich	2h 0min
11	Région de la Jungfrau	CH: Berne	5 600	150-250	1 000	3 000	Zurich	2h 10min
12	Courchevel	FR: Savoie	5 200	>250	1 900	3 200	Lyon	2h 20min
13	Val d'Isère	FR: Savoie	4 200	>250	1 900	3 500	Lyon	2h 50min
14	Tegernsee	DE: Bavière	1 100	<50	700	2 200	Munich	1h 5min
15	Crans-Montana	CH: Valais	10 400	100-150	1 500	2 900	Genève	2h 10min
16	Engelberg	CH: Obwalden	2 600	50-100	1 000	3 000	Zurich	1h 10min
17	Cortina d'Ampezzo	IT: Belluno	5 600	100-150	1 200	2 900	Venise	2h 0min
18	Méribel	FR: Savoie	6 400	>250	1 500	3 200	Lyon	2h 0min
19	Anniviers	CH: Valais	4 500	150-250	1 500	3 000	Genève	2h 10min
20	St. Anton am Arlberg	AT: Tyrol	1 800	>250	1 300	2 800	Zurich	2h 10min
21	Scuol	CH: Les Grisons	3 300	50-100	1 300	2 800	Zurich	2h 50min
22	Samnaun	CH: Les Grisons	600	150-250	1 800	2 900	Zurich	3h 20min
23	Villars-Gryon-Les Diablerets	CH: Vaud	6 900	100-150	1 300	3 000	Genève	1h 25min
24	Breil/Brigels/Obersaxen	CH: Les Grisons	3 900	150-250	1 300	2 400	Zurich	2h 10min
25	Stoos/Morschach	CH: Schwyz	700	<50	1 300	1 900	Zurich	2h 0min
26	Saas-Fee	CH: Valais	2 900	150-250	1 800	3 600	Genève	2h 40min
27	Megève	FR: Haute-Savoie	7 300	>250	1 100	2 400	Genève	1h 10min
28	Chamonix-Mont-Blanc	FR: Haute-Savoie	8 900	100-150	1 000	3 300	Genève	1h 10min
29	Adelboden/Lenk	CH: Berne	5 400	150-250	1 400	2 400	Bâle	2h 10min
30	Aletsch-Arena	CH: Valais	3 700	100-150	1 900	2 900	Milan	2h 30min
31	Val-d'Illeiez	CH: Valais	4 500	>250	1 100	2 300	Genève	1h 20min
32	Courmayeur	IT: Aostatal	4 900	<50	1 200	2 800	Genève	1h 40min
33	Nendaz/Veysonnaz	CH: Valais	8 200	>250	1 400	3 300	Genève	2h 0min
34	Hoch-Ybrig	CH: Schwyz	900	100-150	1 100	1 800	Zurich	1h 5min
35	Flumserberg	CH: Saint-Gall	2 800	50-100	1 200	2 200	Zurich	1h 20min
36	Disentis/Sedrun	CH: Les Grisons	2 800	50-100	1 200	2 800	Zurich	2h 20min
37	Hasliberg	CH: Berne	1 600	50-100	1 100	2 400	Zurich	1h 25min
38	Wildhaus	CH: Saint-Gall	2 100	50-100	900	2 300	Zurich	1h 25min
39	Ovronnaz	CH: Valais	1 700	<50	1 300	2 400	Genève	1h 40min
40	Loèche-les-Bains	CH: Valais	2 700	50-100	1 400	2 600	Genève	2h 10min
41	Leysin-Les Mosses	CH: Vaud	2 300	100-150	1 400	2 300	Genève	1h 25min
42	Evolène	CH: Valais	1 600	100-150	1 400	3 000	Genève	2h 0min
43	Anzère	CH: Valais	2 200	50-100	1 500	2 400	Genève	2h 0min

Source: voir la page 25

Sources

Variable	Sources
Prix de l'immobilier (actuels et passés)	Wüest Partner (Suisse); Éditions Callon (France); Nomisma (Italie); immi.at, immobilienscout24.at, UBS (Autriche); Bulwiengesa, UBS (Allemagne)
Loyers	Wüest Partner
Taille du marché	ARE (Suisse); Insee (France); Istat (Italie); Statistik Austria, Statistik Tirol, Statistik Vorarlberg (Autriche); Statistik Bayern (Allemagne)
Potentiel de transformation des résidences principales	Données des communes
Accessibilité en transports individuels	Google Maps
Accessibilité en transports publics	Google Maps, CFF, rome2rio.com
Occupation (taux de logements vacants et taux d'offre)	Office fédéral de la statistique (OFS), comparis.ch (Suisse); Insee, seloger.com (France); immobiliare.it, casa.it (Italie); immosuchmaschine.at, immobilienscout24.at, immodirekt.at (Autriche); immobilienscout24.de (Allemagne)
Pistes et installations de ski ainsi que pistes de ski de fond	Sites web officiels et/ou indications des destinations, Bergfex, 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, skigebiete-test.de
Thermes	Sites web officiels et/ou indications des destinations et des thermes, swisstherme.ch
Terrains de golf	Sites web officiels et/ou indications des destinations et des terrains de golf, Swiss Golf
Installations ouvertes l'été	Sites web officiels et/ou indications des destinations
Pistes cyclables	Trailforks, sites web officiels et/ou indications des destinations
Demandes de permis de construire et permis accordés	Docu Media
Zones à bâtir	Office fédéral du développement territorial (ARE)
Investissements de rénovation	Office fédéral de la statistique (OFS)
Nuitées et chambres d'hôtel	Office fédéral de la statistique (OFS)
Prix des hôtels	HotellerieSuisse
Statistiques des locations Airbnb	AirDNA
Croissance et prévisions démographiques	Office fédéral de la statistique (OFS), UBS
Fiscalité	Administration fédérale des contributions (AFC)
Potentiel de croissance régional	UBS

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

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

Informations générales sur la recherche financière et les risques:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clause de non-responsabilité supplémentaire – Credit Suisse Wealth Management

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

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

Version A/2024. CIO82652744

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