



Source: UBS

L'immobilier de luxe suisse n'est pas une chose acquise

28 mars 2024, 1:04 pm CET, écrit par Daniel Kalt

Même les propriétés de luxe suisses ne sont pas épargnées par les effets des taux d'intérêt élevés et du franc fort. Notre récente étude sur ce segment montre, de façon intéressante, les emplacements gagnants et perdants dans une perspective à long terme.

L'année dernière, les taux d'intérêts élevés ont également pesé sur le marché de l'immobilier de luxe suisse. Après une hausse des prix de près de 10% en 2022, les propriétés de luxe n'ont progressé que d'environ 2% l'an dernier. En 2023, les prix des maisons individuelles ont augmenté de 1%, soit nettement moins que les 8% enregistrés en 2022, tandis que les appartements en propriété ont vu leur croissance passer de 9 à 3%. Dans l'ensemble, le segment du luxe a connu une évolution plus faible que le marché global, et le niveau de prix est actuellement supérieur de 25% à ce qu'il était avant le coronavirus.

La Suisse constituant un havre de sécurité, grâce à la stabilité de ses institutions et à son niveau de vie élevé, elle devrait demeurer attrayante dans le contexte géopolitique actuel. Une « sécurité » toutefois nettement plus coûteuse du fait de la robustesse du franc et de l'évolution des prix, qui a pesé sur la demande internationale pour les biens de luxe. La fortune moyenne des ménages suisses (hors biens immobiliers) stagne depuis deux ans. L'économie a affiché une croissance inférieure à la tendance et ne soutient donc pas vraiment la demande de biens immobiliers haut de gamme. Les biens proposés suscitent moins d'engouement et les intéressés négocient de plus en plus souvent les prix. Pour l'année en cours, nous tablons sur un léger repli des prix des biens de luxe, dans la fourchette de pourcentage basse à un chiffre.

Trois des quatre sites les plus chers sont des destinations de montagne. St. Moritz arrive en tête, avec des prix au mètre carré supérieurs à 42 000 francs (nous appliquons à cet effet le 95e quantile des prix des transactions et de l'offre observés). Le segment du luxe de Gstaad arrive légèrement derrière (39 000 francs du mètre carré). Sur les bords du lac Léman, Cologny affiche des prix supérieurs à 35 000 francs du mètre carré, tout comme Verbier. Dans les autres villes affichant

une forte part de biens de luxe de la région de Genève et sur les bords du lac de Zurich, les propriétés haut de gamme se négocient à partir de 25 000 francs du mètre carré. Le prix d'achat d'une propriété en bon état et d'une superficie de 1500 mètres carrés s'y élève à entre huit et dix millions de francs. Dans le Tessin, le prix des biens de luxe commence à 20 000 francs du mètre carré.

D'une manière générale, les marchés du luxe, notamment traditionnels, affichent une remarquable stabilité à plus longue échéance. Il en va autrement des sites du canton de Zoug analysés qui, en une décennie, ont en moyenne gagné plus de 30 places dans le classement des villes suisses les plus chères. Signe que la stratégie de faible imposition menée localement attire depuis longtemps, surtout les personnes disposant de hauts revenus et fortunées. La grande gagnante de ces dix dernières années est toutefois Andermatt, commune émergente du canton d'Uri, qui s'impose de plus en plus comme destination de luxe avec la construction de nombreux biens haut de gamme. À l'inverse, dans le Tessin, le niveau des prix pourrait ne pas suivre le rythme des autres communes à cause d'une offre excédentaire d'appartements luxueux.

Pour obtenir de plus amples informations sur ce thème, veuillez lire l'étude que nous avons récemment publiée [UBS Luxury Property Focus 2024](#).

Veuillez lire les [mentions légales](#) applicables à cette publication.

Disclaimer

Le présent document est préparé et publié par la division Global Wealth Management d'UBS Switzerland AG (soumise à la réglementation de la FINMA en Suisse), ses filiales ou sociétés affiliées («UBS»), qui font partie d'UBS Group AG (le «Groupe UBS»). Le Groupe UBS comprend Credit Suisse AG, ses filiales, ses succursales et ses sociétés affiliées. Aux États-Unis, UBS Financial Services Inc. est une filiale d'UBS AG et membre de la FINRA/SIPC.

Le présent document et les informations qu'il contient vous sont communiqués uniquement à des fins d'information et à des fins de marketing d'UBS. Rien dans ce document ne constitue une recherche en placement, un conseil en placement, un prospectus de vente ou une offre ou une sollicitation vous incitant à entreprendre des opérations de placement. Ce document ne constitue pas une recommandation d'achat ou de vente de tout titre, instrument financier ou produit, pas plus qu'il ne recommande un programme ou un service d'investissement en particulier.

Les informations figurant dans le présent document n'ont pas été adaptées aux objectifs de placement, à la situation personnelle et financière, ou aux besoins d'un client en particulier. Certains placements mentionnés dans ce document peuvent ne pas convenir ou être adaptés à tous les investisseurs. De plus, certains services et produits qui y sont mentionnés peuvent être soumis à des clauses juridiques et/ou à des exigences de licence ou des autorisations, et ne peuvent donc pas être offerts librement dans tous les pays. Aucune offre d'acquisition d'un quelconque produit ne sera faite dans un pays interdisant une telle offre, sollicitation ou vente ou à une personne à qui il serait contraire à la loi de faire une telle offre, sollicitation ou vente.

Les informations et les opinions exprimées dans le présent document ont été obtenues de bonne foi auprès de sources jugées fiables. Cependant, aucune garantie, explicite ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude, la suffisance, l'exhaustivité ou la fiabilité de ce document. Toutes les informations et les opinions exprimées dans le présent document peuvent être modifiées sans préavis et peuvent différer des opinions exprimées par d'autres départements ou divisions du Groupe UBS. UBS n'est pas tenue de mettre à jour ni d'actualiser les informations de ce document. **Les points de vue et opinions exprimés dans ce document par des tiers ne sont pas ceux d'UBS.** En conséquence, UBS décline toute responsabilité concernant le contenu communiqué par des tiers ou en cas de réclamation, perte ou dommage résultant de l'utilisation de tout ou partie de celui-ci.

Toutes les images contenues dans ce document ont été insérées uniquement à des fins d'illustration, d'information ou de documentation. Elles peuvent représenter des objets ou des éléments protégés par des droits d'auteur, des marques de commerce ou d'autres droits de propriété intellectuelle de tiers. Sauf mention expresse, aucun lien, aucune association, aucune promotion ni aucune recommandation ne sont suggérés ou signifiés entre UBS et ces tiers.

Les graphiques et les scénarios présentés dans ce document sont fournis à titre d'illustration uniquement. Certains graphiques et/ou chiffres de performance peuvent ne pas porter sur des périodes complètes de douze mois, ce qui peut limiter leur comparabilité et leur pertinence. La performance historique n'est ni une garantie ni un indicateur de performance future.

Rien dans ce document ne constitue un conseil juridique ou fiscal. UBS et ses collaborateurs ne fournissent pas de conseils juridiques ou fiscaux. Ce document ne doit pas être redistribué ou reproduit en tout ou partie sans l'autorisation écrite préalable d'UBS. Dans la limite permise par la loi, UBS, ses dirigeants, administrateurs, collaborateurs ou représentants déclinent toute responsabilité et tout devoir de diligence concernant d'éventuelles conséquences, y compris en cas de perte ou de préjudice, résultant du fait que vous ou toute autre personne auriez agi ou vous seriez abstenus d'agir sur la foi des informations figurant dans le présent document, ou concernant toute décision fondée sur ces informations.

Disclaimer supplémentaire relatif à Credit Suisse Wealth Management

Le présent document ne s'adresse pas et ne doit pas être distribué aux personnes ou entités suivantes, qui ne doivent pas l'utiliser: personnes physiques ou morales citoyennes, résidentes ou ressortissantes d'une localité, d'un État, d'un pays ou de tout autre territoire où la distribution, la publication, la mise à disposition ou l'utilisation de ce document seraient contraires à la loi ou à la réglementation en vigueur, ou imposeraient à Credit Suisse un enregistrement ou l'obtention d'une licence. Vos données personnelles seront traitées conformément à la déclaration de confidentialité de Credit Suisse, accessible depuis votre lieu de domicile sur le site Internet officiel de Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com>. Pour vous fournir des supports marketing concernant leurs produits et services, UBS Group AG et ses filiales peuvent traiter vos données personnelles de base (coordonnées telles que nom, adresse e-mail) tant que vous ne demandez pas à ne plus les recevoir. Vous pouvez décider à tout moment de ne plus recevoir de tels supports en le demandant à votre relationship manager.

Sauf mention spécifique dans le présent rapport et/ou selon l'entité Credit Suisse locale qui vous l'a envoyé, celui-ci est distribué par Credit Suisse AG, une société autorisée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Credit Suisse AG est une société du Groupe UBS.

Le disclaimer complet applicable à ce document figure à l'adresse [<https://www.ubs.com/global/fr/wealth-management/insights/chief-investment-office/marketing-material-disclaimer.html>].

© UBS 2024. Le logo des trois clés et UBS font partie des marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.