

12 juin 2017

Communiqué

UBS Alpine Property Focus: comparaison des destinations phares des Alpes

Le Chief Investment Office Wealth Management (CIO WM) d'UBS publie pour la première fois l'étude «UBS Alpine Property Focus», qui examine les 25 principales destinations de villégiature des Alpes suisses, autrichiennes, françaises et italiennes. Il analyse en outre quatorze autres destinations alpines suisses. L'étude se concentre sur la comparaison entre les prix de l'immobilier, les particularités des destinations, ainsi que les perspectives du marché.

Zurich, 12 juin 2017 – Ces dernières années, les marchés des logements de vacances dans les Alpes suisses ont été à la traîne par rapport à ceux de l'Autriche et de la France. Ainsi, les prix de l'immobilier stagnent depuis 2011 dans les destinations touristiques des Alpes helvétiques. Le franc fort a affaibli la demande intérieure et étrangère. Parallèlement, l'adoption de l'Initiative sur les résidences secondaires a provoqué un boom de la construction dans les Alpes suisses. Le taux de vacance moyen a ainsi presque doublé ces dernières années.

Saint-Moritz est la destination la plus chère des Alpes

Avec un niveau de prix d'environ 14 000 CHF par m², Saint-Moritz et l'Engadine (GR) en général occupent la première place parmi les destinations de vacances alpines, suivies de près par Gstaad (BE) et Verbier (VS). Hors de Suisse, Courchevel (France) devance Sankt Anton am Arlberg et Kitzbühel (Autriche) avec des prix dépassant 12 000 CHF par m².

Des prix au m² supérieur à 10 000 CHF sont monnaie courante dans les Alpes, par exemple dans la région de la Jungfrau (BE), à Davos/Klosters (GR) ou à Lenzerheide (GR). Pourtant, même sur les marchés des logements de vacances plus petits tels qu'Arosa (GR) ou Saas-Fee (VS), des prix supérieurs à 8000 CHF ne sont pas rares. Celui qui souhaite dépenser moins de 6000 CHF par m² doit concentrer sa recherche de logement sur des stations moins courues, tels qu'Ovronnaz (VS), Disentis (GR) ou Evolène (VS).

Baisse des prix dans les principales stations suisses

À Saint-Moritz, Gstaad et Verbier, les trois marchés des logements de vacances les plus chers, les prix sont plus bas qu'en 2012. Ce phénomène contraste avec les destinations principales des Alpes françaises et autrichiennes, où les prix ont encore connu une nette hausse ces dernières années.

En Suisse, la baisse des prix ne se limite cependant pas aux trois stations de luxe. Ainsi, les prix ont baissé, parfois nettement, dans toutes les principales destinations des Grisons et du Valais (à l'exception d'Arosa et de Zermatt). Lenzerheide enregistre la plus forte baisse de prix, soit -10% par rapport à l'année précédente.

Taux de vacance inférieur dans les destinations les plus chères

L'adoption de l'Initiative sur les résidences secondaires a boosté la construction dans les Alpes suisses. Le taux de vacance moyen a ainsi presque doublé depuis 2012 et atteint 1,9%. Cependant, les taux de vacance dans les dix destinations suisses les plus chères sont dans la plupart des cas plus faibles qu'ailleurs.

Seules Saint-Moritz, Verbier et Laax présentent un taux de vacance relativement élevé. A l'inverse, les marchés des logements de vacances étrangers, tels que Kitzbühel, Megève (F) ou Cortina d'Ampezzo (I), enregistrent des taux d'occupation largement inférieurs.

Baisses des prix supplémentaires prévues

Au cours des prochaines années, la demande en logements de vacances ne devrait pas suivre la tendance de la demande globale en logements en Suisse. Les comportements de voyage davantage axés sur la mobilité et les plateformes d'économie de partage comme Airbnb font baisser la demande en logements de vacances en propriété.

En outre, la taille du groupe représentant la plus grande part de la demande, soit la tranche d'âge de 50 à 55 ans, diminuera au cours des prochaines années. Un changement de génération est aussi en train de se produire parmi les premiers acheteurs de l'époque, ce qui provoque une augmentation de l'offre de logements disponibles sur le marché.

À court terme également, l'évolution du marché présage de nouvelles baisses de prix pour les logements de vacances. Les prévisions pour les logements de vacances à Gstaad, Scuol (GR), Saas-Fee, Lenzerheide, Anniviers (VS) et Engelberg (OW) sont plutôt positives. En revanche, les données du marché à Davos, Crans-Montana et Zermatt sont peu réjouissantes.

Comparaison des marchés des logements de vacances alpins

2017	ann. préc.	Destination de vacances	Prix			Particularités du lieu			Marché des logements de vacances			
			Niveau en CHF/m ²	Evolution annuelle		Taille du marché	Accessibilité	Offre touristique	Occupation	Potentiel de location	Perspectives de marché	
1 an	5 ans*	10 ans										
+	1	Engadin/St.Moritz	14 300	-3.4	-2.2	1.6	◆◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆◆◆	◆◆◆
+	2	+1 ▲ Gstaad	14 000	4.5	-0.5	3.5	◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆◆◆
+	3	-1 ▼ Verbier	12 700	-6.1	-1.5	1.9	◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆	◆◆	◆◆◆
+	4	+1 ▲ Courchevel	11 800	2.3	2.7	1.4	◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆◆◆	◆◆◆	n/a	n/a
+	5	-1 ▼ Lenzerheide	11 700	-9.1	4.3	3.4	◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆◆	◆◆	◆◆◆◆
+	6	+6 ▲ St. Anton am Arlberg	11 400	8.2	1.9	-	◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆◆	n/a	n/a
+	7	-1 ▼ Kitzbühel	11 300	-0.9	2.1	-	◆◆◆	◆◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆	n/a	n/a
+	8	Zermatt	11 100	0.4	-0.8	4.8	◆◆◆	◆◆	◆◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆◆	◆◆
+	9	+2 ▲ Val d'Isère	11 000	3.8	0.9	0.8	◆◆	◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆◆	n/a	n/a
+	10	-1 ▼ Jungfrau Region	10 900	2.2	1.5	3.2	◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆
+	11	+2 ▲ Méribel	10 700	2.7	2.9	1.6	◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆◆	◆◆◆◆	n/a	n/a
+	12	-5 ▼ Laax	10 400	-7.3	3.3	3.1	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆	◆◆	◆◆◆
+	13	+1 ▲ Cortina d'Ampezzo	10 100	1.4	-2.3	-1.5	◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆	◆◆	n/a	n/a
+	14	-4 ▼ Davos/Klosters	10 100	-5.2	0.6	2.5	◆◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆
+	15	Engelberg	9 900	0.0	5.2	5.0	◆◆	◆◆◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆◆
+	16	+1 ▲ Andermatt/Sedrun	9 600	1.6	6.9	7.1	◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆
+	17	+1 ▲ Megève	9 200	1.8	3.0	1.8	◆◆◆◆	◆◆◆◆◆	◆◆◆	◆◆	n/a	n/a
+	18	-2 ▼ Adelboden/Lenk	9 200	-5.1	3.4	4.1	◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆◆◆	◆◆	◆◆◆
+	19	Courmayeur	9 100	2.0	-1.2	0.5	◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆	◆	n/a	n/a
+	20	Crans-Montana	9 000	-6.1	2.1	2.2	◆◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆	◆	◆◆	◆◆
+	21	+2 ▲ Arosa	8 500	4.9	3.7	3.0	◆◆	◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆
+	22	Anniviers	8 300	-1.4	2.7	6.8	◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆	◆	◆◆◆◆
+	23	-3 ▼ Scuol	8 200	-6.5	2.1	3.9	◆◆	◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆	◆◆◆◆◆
+	24	-3 ▼ Saas-Fee	8 100	-4.4	1.5	3.7	◆◆	◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆	◆◆◆◆
+	25	-1 ▼ Chamonix	8 000	3.2	2.2	1.9	◆◆◆◆	◆◆◆◆◆	◆◆◆◆	◆◆◆	n/a	n/a

* L'Autriche et l'Italie: Taux de croissance du prix sur 3 ans

◆◆◆◆◆ Nettement supérieur à la moyenne ◆◆◆◆ Supérieur à la moyenne ◆◆◆ Dans la moyenne ◆◆ Inférieur à la moyenne ◆ Nettement inférieur à la moyenne n/a Aucune donnée

Le rapport contient également des informations sur les destinations suivantes: Villars-Gryon-Les Diablerets (VD), Val-d'Illeiez (VS), Leysin-Les Mosses (VD), Nendaz/Veysonnaz (VS), Aletsch Arena (VS), Ovronnaz, Anzère (VS), Evolène, Loèche-les-Bains (VS), Breil/Brigels/Obersaxen (GR), Disentis/Mustér (GR), Wildhaus (SG), Samnaun (GR) et Hasliberg (BE).

Sélection de résultats par région

Suisse orientale et Grisons

Niveau des prix: À Laax et à Davos/Klosters, le prix par m² dépasse 10 000 CHF. Il est d'environ 8000 CHF à Arosa et Scuol. Les logements de vacances sont moins chers dans la Surselva, les prix y oscillent entre 5000 et 7000 CHF. **Evolution des prix:** Par rapport à l'année précédente, le CIO d'UBS observe la plus forte correction des prix à Lenzerheide (-9%) et à Laax (-7%). Cependant, ces deux destinations, ainsi qu'Arosa, ont enregistré les plus fortes augmentations de prix sur cinq ans parmi les principales destinations des Grisons.

Taille du marché: Avec 10 000 logements de vacances, Davos/Klosters représente le deuxième plus grand marché des Alpes, juste derrière Crans-Montana. Avec environ 8500 logements, Engadine/Saint-Moritz compte également parmi les marchés les plus importants. Scuol et Arosa, avec respectivement 3000 et 4000 résidences secondaires, font partie des destinations phares les plus petites. **Accessibilité:** Lenzerheide, Laax et Davos/Klosters sont les destinations les plus facilement accessibles de la région. Les temps de trajets depuis les aéroports et centres économiques sont plus longs pour l'Engadine et Arosa, mais restent dans la moyenne de toutes les destinations étudiées. **Offre touristique:** Engadine/Saint-Moritz dispose de l'offre touristique la plus conséquente. En concordance avec la taille réduite du marché, l'offre à Arosa et Scuol est légèrement moins étendue sur une base annuelle. **Occupation des logements:** Lenzerheide présente le taux de vacance le plus faible de toutes les destinations. A Arosa, Laax ou Saint-Moritz, le taux d'occupation est nettement moins bon. Le taux de vacance y oscille entre 2,5 et 3,5%. **Potentiel de location:** En Haute-Engadine, le potentiel de location est meilleur que la moyenne en raison du grand nombre de nuitées et du prix élevé des chambres d'hôtel. À Lenzerheide, Laax ou Scuol, il y a, d'une part, moins de clients d'hôtels (locataires potentiels de logements de vacances), d'autre part une concurrence relativement forte en matière d'offre de logements. **Perspectives de marché:** Dans la région de Davos/Klosters, l'activité de construction pèse sur l'évolution des prix. Pour la plupart des destinations, les perspectives sont simplement dans la moyenne.

Oberland bernois et Suisse centrale

Niveau des prix: À Adelboden/La Lenk, le prix du m² s'élève à environ 9000 CHF. Il est légèrement inférieur à 10 000 CHF à Engelberg et à Andermatt. Dans la région de la Jungfrau, les prix avoisinent 11 000 CHF. A Gstaad, le m² coûte même environ 14 000 CHF. **Evolution des prix:** À l'exception d'Adelboden/La Lenk, les destinations ont connu une évolution à la hausse des prix par rapport à l'année précédente. A Gstaad, la phase de baisse des prix des dernières années semble terminée. Sur une période de dix ans, Andermatt a enregistré la hausse de prix la plus forte de toutes les destinations étudiées. **Taille du marché:** Avec environ 5000 unités chacune, Adelboden/La Lenk et la région de la Jungfrau représentent les plus grands marchés des logements de vacances. Le CIO d'UBS recense près de 4000 unités à Gstaad. Avec 2000 résidences secondaires chacun, les marchés d'Engelberg et Andermatt sont nettement plus petits. **Accessibilité:** Toutes les destinations bénéficient d'une zone de desserte supérieure à la moyenne. Dans ce domaine, Engelberg est légèrement devant grâce à la proximité de la ville de Lucerne. **Offre touristique:** L'offre touristique à Engelberg et Andermatt se situe dans la moyenne des destinations étudiées. A Gstaad, dans la région de la Jungfrau et à Adelboden/La Lenk, l'offre est supérieure à la moyenne. **Occupation des logements:** Avec des taux de vacance inférieurs à 2%, la région se situe bien en dessous de la moyenne. **Potentiel de location:** En raison du grand nombre de nuitées et des prix d'hôtels élevés, la location d'un logement de vacances est plus facile et plus rentable dans la région de la Jungfrau qu'à Adelboden/La Lenk par exemple. **Perspectives de marché:** En raison de taux de vacance stables et d'une activité de construction modérée, Gstaad et Engelberg présentent de meilleures perspectives de marché que la moyenne. L'augmentation des taux de vacance assombrit les perspectives à Adelboden/Lenk et dans la région de la Jungfrau.

Valais et Vaud

Niveau des prix: Dans les destinations phares Verbier et Zermatt, les niveaux de prix du m² s'élèvent respectivement à environ 13 000 et 11 000 CHF. A Crans-Montana, en Anniviers et à Saas-Fee, le CIO d'UBS recense des prix au m² oscillant entre 8000 et 9000 CHF. **Evolution des prix:** Avec une baisse de 6% par rapport à l'année précédente, Verbier et Crans-Montana ont enregistré les plus fortes chutes de prix. Sur une période de dix ans, Anniviers est devant, avec une augmentation des prix de plus de 90%. **Taille du marché:** Avec plus de 10 000 résidences secondaires, Crans-Montana est le plus grand marché des Alpes. Le CIO d'UBS recense environ 6000 biens à Verbier, et environ 4500 à Zermatt. **Accessibilité:** En raison de la proximité des aéroports et des centres, Leysin-Les Mosses et Villars-Gryon, dans le canton de Vaud, bénéficient de la meilleure accessibilité. Le temps de trajet jusqu'à Zermatt est le plus long. **Offre touristique:** Zermatt offre la palette touristique la plus large. Saas-Fee et Verbier disposent également d'une offre touristique supérieure à la moyenne. **Occupation des logements:** Zermatt et Verbier présentent un taux de vacance peu élevé. À l'inverse, les taux de vacance de Crans-Montana et Saas-Fee dépassent 3%. **Potentiel de location:** En raison du grand nombre de nuitées et de chambres d'hôtels par rapport aux

résidences secondaires, ainsi que de la propension des touristes à faire des dépenses supérieures à la moyenne, il est plus facile et rentable de louer des logements de vacances à Zermatt que dans d'autres destinations. A l'inverse, Anniviers, mais aussi Crans-Montana et Verbier, n'enregistrent que peu de nuitées. **Perspectives de marché:** Le taux de vacance relativement faible et l'activité de construction peu soutenue présagent une augmentation des prix supérieure à la moyenne à Anniviers et Saas-Fee. En raison du fort taux de vacance, les perspectives sont limitées à Zermatt. Grâce à des prévisions faibles en matière d'activité de construction, Aletsch Arena présente les meilleures perspectives.

UBS Switzerland AG

Contacts

Matthias Holzhey, responsable Swiss Real Estate Investments, Chief Investment Office WM
Tél. +41-44-234 71 25

Maciej Skoczek, Swiss & Global Real Estate Analyst, Chief Investment Office WM
Tél. +41-44-234 68 09

Claudio Saputelli, responsable Swiss & Global Real Estate, Chief Investment Office WM
Tél. +41-79-513 50 45

Le rapport «UBS Alpine Property Focus 2017» est disponible sur Internet à l'adresse suivante:
<https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/chief-investment-office/investment-views/alpine-property-focus.html>.

www.ubs.com