

31. mai 2022

Communiqué

UBS Alpine Property Focus

Forte augmentation du prix des résidences secondaires

Le prix des appartements de vacances en Suisse a augmenté de près de 10% en 2021. Du jamais vu depuis douze ans. Les séquelles de la pandémie du coronavirus ont stimulé la demande. De plus, l'offre s'est fortement étiolée. Si l'arrêt de la construction de résidences secondaires est, à long terme, une garantie de valeur sur le marché des logements de vacances, il ne protège en revanche pas contre des corrections de prix excessifs.

Zurich, 31. mai 2022 – Saint-Moritz (GR) et l'Engadine sont toujours, et de loin, la destination touristique la plus chère des Alpes. Dans le segment «haut de gamme», une résidence secondaire (R2) y coûte près de 19 500 francs par mètre carré, soit presque 11% de plus que l'année précédente. Gstaad (BE) suit en deuxième position, avec un niveau de prix de 17 000 francs par mètre carré. La région de la Jungfrau (BE) occupe la troisième place. Le niveau des prix y atteint actuellement quelque 16 000 francs par mètre carré. Les résidences secondaires à Zermatt (VS) et à Davos/Klosters (GR) coûtent également plus de 15 000 francs par mètre carré.

La plus forte hausse des prix depuis 2008

En 2021, le prix des résidences secondaires n'a baissé dans aucune région de Suisse – pour la première fois depuis qu'UBS a commencé à relever ces données, il y a 15 ans. En moyenne, sur l'ensemble des destinations suisses, les prix ont augmenté de près de 10% l'an dernier, ce qui est également la plus forte hausse depuis plus d'une décennie.

C'est à Arosa (GR), Engelberg (OW), Flims/Laax (GR) et dans la région de la Jungfrau que les prix ont le plus grimpé, avec une hausse supérieure à 15%. En revanche, les prix ont augmenté de moins de 1% à Adelboden/La Lenk (BE), ce qui est la plus faible progression de toutes les régions.

L'attrait de la montagne

Les restrictions de voyage et l'obligation de télétravail en raison de la pandémie ont déclenché une ruée sur les logements de vacances. Le désir d'avoir son propre chez-soi à la montagne a été attisé par l'évolution économique favorable en 2021, puisque, parallèlement, les revenus et le patrimoine des ménages ont augmenté.

Le découplage entre lieu de travail et lieu de résidence a même eu pour conséquence que beaucoup de ménages ont opté pour une résidence principale à la montagne. De ce fait, la population des cantons de montagne a augmenté de 1% en 2021, ce qui est deux fois plus qu'avant la pandémie du coronavirus. Pour la première fois depuis plus de quinze ans, la croissance de la population dans les cantons alpins a ainsi été plus élevée que la moyenne de tous les autres cantons.

Un marché dévalué

En raison de la loi sur les résidences secondaires, il n'est quasiment plus possible, depuis 2012, de construire de nouvelles R2 dans les régions touristiques. En conséquence, l'an dernier, les permis de construire accordés dans les destinations de vacances – essentiellement pour des résidences principales – ne représentent que 0,25% environ du parc existant, ce qui est la plus faible valeur depuis des années.

De plus, au cours des derniers trimestres, beaucoup de propriétaires de logements de vacances ont reporté une vente envisagée ou y ont même renoncé, parce qu'ils ont eu l'occasion de profiter beaucoup plus souvent de leur bien en raison du télétravail. L'offre d'objets disponibles a donc encore diminué. Dans les régions de Suisse centrale, de Berne et des Grisons, moins de 2% du parc de logements est actuellement en vente. Dans les cantons du Valais et de Vaud, le taux d'offre est en revanche nettement plus élevé, avec une moyenne de 9%, mais il est néanmoins clairement inférieur aux valeurs de l'année dernière.

Des prix surévalués

En raison des prix actuellement élevés, la demande d'appartements de vacances devrait diminuer. D'une manière générale, plus le niveau des prix est élevé, plus le groupe d'acheteurs potentiels disposant d'une capacité financière suffisante pour bénéficier d'un financement externe est réduit.

Voici un exemple simple à titre d'illustration: si une résidence secondaire coûtait 860 000 francs avant la pandémie, son prix s'élève actuellement à 1 million de francs. Avec un taux d'avance de 60%, il faut désormais quelque 55 000 francs de fonds propres en plus et 20 000 francs de revenus en plus qu'avant la pandémie.

De plus, les taux d'intérêt ont nettement augmenté ces derniers mois, si bien que les coûts du capital pour l'acquisition d'un appartement de vacances ont presque doublé depuis le début de l'année. Maciej Skoczek, économiste spécialiste de l'immobilier au sein du CIO d'UBS GWM et auteur principal de l'étude, explique: «Si l'on tient compte de la hausse des prix de l'énergie, qui n'est pas terminée, les coûts totaux d'utilisation d'un appartement de vacances standard devraient, dès l'année prochaine, être supérieurs de plus d'un tiers à leur niveau de 2020, avant le boom des résidences secondaires.»

Illusion d'une garantie de la valeur

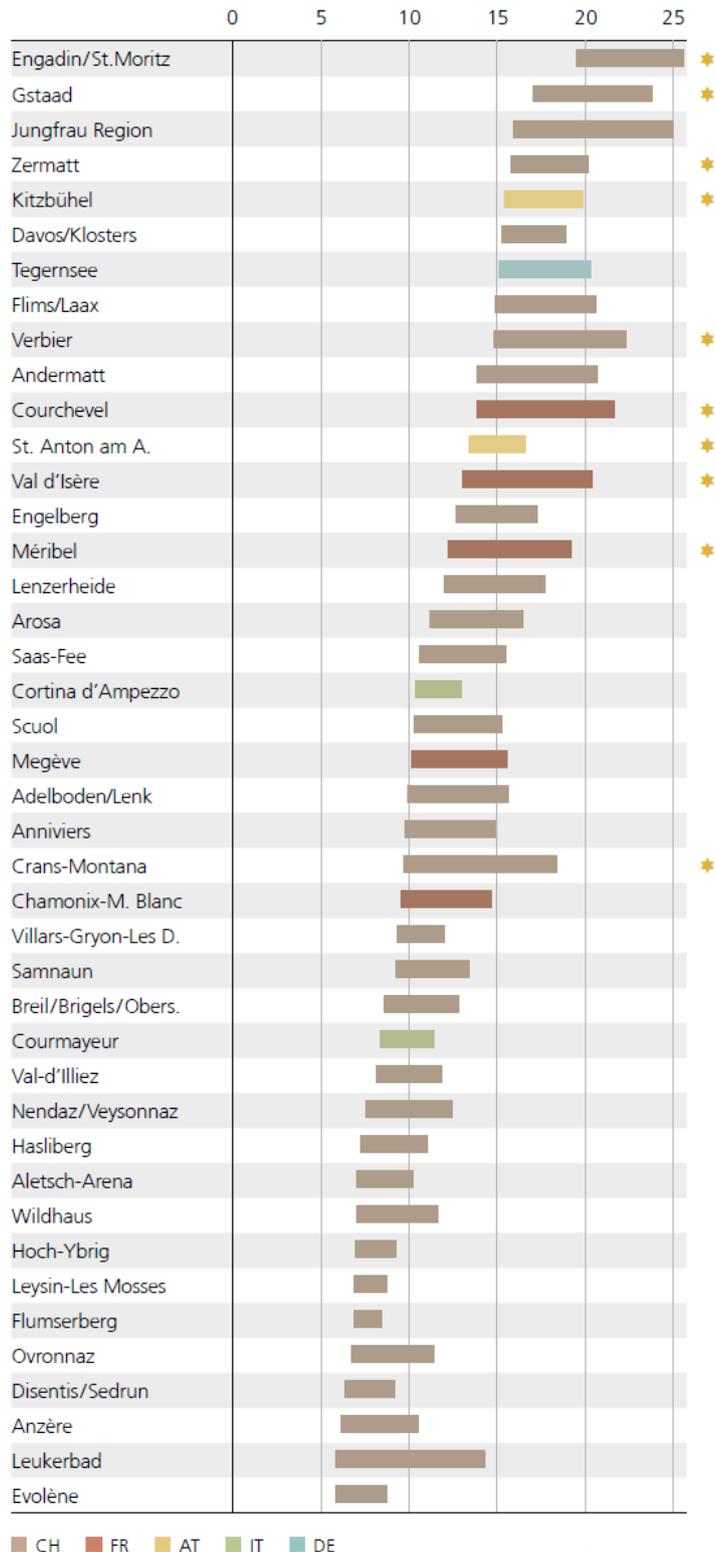
L'arrêt des constructions instauré de facto par la lex Weber peut, à long terme, se révéler une garantie de valeur sur le marché des résidences secondaires. Néanmoins, cela ne doit pas masquer le fait que la loi n'offre aucune protection contre les corrections des prix excessifs et n'empêche pas non plus les fluctuations de l'offre.

Par ailleurs, l'offre de R2 devrait augmenter dès cette année. Beaucoup de propriétaires d'appartements de vacances vont profiter de l'actuelle hausse des prix pour réaliser des gains en capital et échapper aux coûts des travaux d'assainissement à venir. Les propriétaires étrangers profitent en outre de la force du franc. De même, certains signes laissent penser que les autochtones vendent de plus en plus de logements relevant de l'ancien droit en tant qu'appartements de vacances. En effet, en cas de vente d'une ancienne résidence principale en tant que résidence secondaire, on peut espérer une prime moyenne de 15% environ.

Maciej Skoczek prévoit pour l'année en cours un ralentissement de la progression des prix: «En moyenne, dans les régions de vacances, la hausse des prix ne devrait pas dépasser 5% en 2022». A moyen terme, l'offre de résidences secondaires devrait être plus importante et entraîner un rééquilibrage des prix actuellement excessifs.

Aperçu des prix selon les destinations

Les barres indiquent la fourchette de prix pour les appartements de vacances dans le segment haut de gamme en milliers de CHF par mètre carré.



* Sites où le segment «très haut de gamme» affiche des prix sans limite supérieure.

Source: UBS.

Links

[Téléchargement du rapport UBS Alpine Property Focus 2022](#) (Version en français bientôt disponible)
www.ubs.com/cio (publications et prévisions UBS pour la Suisse)

UBS Switzerland AG

Contacts

Maciej Skoczek, économiste, Swiss Real Estate, Chief Investment Office (CIO) d'UBS GWM
Tél. +41-44-234 68 09, maciej.skoczek@ubs.com

Matthias Holzhey, responsable Swiss Real Estate, Chief Investment Office (CIO) d'UBS GWM
Tél. +41-44-234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

Claudio Saputelli, responsable Global & Swiss Real Estate, Chief Investment Office (CIO) d'UBS GWM
Tél. +41-44-234 39 08, claudio.saputelli@ubs.com

www.ubs.com/media