

02 juillet 2020

Communiqué

Immobilier de luxe suisse – En phase de tassement

Le Chief Investment Office GWM d'UBS publie son étude annuelle consacrée à l'immobilier de luxe: l'UBS Luxury Property Focus 2020. Le temps où les prix s'envolaient est révolu. Le marché helvétique gagne toutefois en attrait sur le plan international.

Zurich, 02 juillet 2020 – La crise du coronavirus et la récession qui s'en suit commencent à peser sur les prix du segment du luxe. Durant les cinq premiers mois de l'année, les prix de l'immobilier de luxe en Suisse ont augmenté de seulement 1,7% sur une base annualisée. Soit bien moins que les 6% de l'année précédente et moins que la moyenne de l'ensemble du marché, où les prix ont progressé de presque 3% au premier trimestre 2020 en comparaison avec l'année précédente.

Le nombre de transactions dans l'immobilier de luxe devrait diminuer d'environ 15% jusqu'à fin mai 2020 par rapport à 2019 sur une base annualisée, bien que le confinement n'ait duré qu'à peu près la moitié de cette période. Les résidences secondaires haut de gamme ont été plus particulièrement concernées. En effet, la demande étrangère est quasiment au point mort du fait de l'interdiction d'entrer sur le territoire.

Cologny devant Gstaad et Saint-Moritz

«Comme l'année précédente, les immeubles les plus chers de Suisse se situent toujours dans la commune de Cologny (GE): les prix dans le segment du luxe y dépassent 35 000 francs le mètre carré», déclare Katharina Hofer, experte immobilière chez UBS. Une villa d'une surface d'habitation de 300 mètres carrés coûte donc plus de 10 millions de francs.

Sur les marchés des résidences secondaires de luxe, Gstaad (BE) et Saint-Moritz (GR), communes touristiques à la longue tradition, occupent les premières places. Les biens immobiliers haut de gamme sont proposés à des prix de 28 000 francs le mètre carré.

Moins de transactions et à des prix plus bas

La propension à payer le prix pour des immeubles de luxe a diminué et les acheteurs potentiels se montrent prudents. Les vendeurs peuvent toutefois faire preuve de patience au vu des taux historiquement bas et des faibles coûts d'opportunité qui en découlent. Si quelqu'un doit vendre sous pression de temps, il doit s'attendre à devoir baisser son prix. Tant que les attentes en matière de prix ne se seront pas adaptées à la

réalité de la baisse de la disposition à l'achat, la liquidité sur le marché de l'immobilier de luxe continuera de diminuer.

Par ailleurs, des corrections de prix supérieures à la moyenne helvétique sont attendues au Tessin et, dans certains cas, aussi dans des communes de résidences secondaires comme Crans-Montana, où l'on observe une importante suroffre.

Le marché suisse du luxe profite de la faiblesse à l'étranger

La pandémie redistribue désormais les cartes du marché mondial, âprement disputé, de l'immobilier de luxe. Le risque d'une hausse des taux d'imposition et les perspectives économiques incertaines à long terme réduisent l'attrait de ce segment en France et en Italie. «Les sites helvétiques axés sur les propriétés de luxe profitent, en revanche, de leur solide position sur le plan fiscal et de l'appréciation à long terme du franc», note Matthias Holzhey, responsable Swiss Real Estate. «Cela vaut probablement surtout pour la région internationale de l'arc lémanique et pour les marchés des résidences secondaires, où la demande de biens immobiliers haut de gamme devrait légèrement augmenter à moyen terme.»

Zones urbaines moins séduisantes

En Suisse aussi, l'augmentation de la dette publique sera, à long terme, la conséquence de la crise du coronavirus. En tant que critère dans le choix de l'emplacement, l'état des finances publiques locales deviendra probablement de plus en plus un indicateur décisif pour de futures hausses d'impôts. A l'avenir, les grandes villes en particulier seront jugées de manière plus critique en ce qui concerne la charge fiscale.

En outre, l'expérience du confinement a remis la nature au goût du jour comme une échappatoire au stress engendré par la densité de la ville. Dans le futur, la faible densité d'habitation pourrait devenir un critère plus important lors des achats. Katharina Hofer, experte immobilière chez UBS, explique: «Les emplacements de premier ordre dans des endroits plus ruraux, jusqu'ici considérés comme de second plan, gagneront ainsi en attrait».

LINKS:

Vous pouvez télécharger l'étude «UBS Luxury Property Focus 2020» en cliquant sur le lien suivant:

[UBS Luxury Property Focus 2020 \(fr\)](#)

[UBS Luxury Property Focus 2020 \(de\)](#)

[UBS Luxury Property Focus 2020 \(en\)](#)

UBS Switzerland AG

Contacts

Dr. Katharina Hofer, économiste, CIO GWM
Tél. +41 44 234 48 03, katharina.hofer@ubs.com

Dr. Matthias Holzhey, responsable Swiss Real Estate, CIO GWM
Tél. +41 44 234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

Claudio Saputelli, responsable Swiss & Global Real Estate, CIO GWM
Tél. +41 44 234 39 08, +41 77 448 71 29, claudio.saputelli@ubs.com

www.ubs.com/media