

17 mai 2022

# Communiqué

## Immobilier de luxe en Suisse – le pic de progression est dépassé

**Les prix continuent d'augmenter, mais le marché des biens immobiliers de luxe devrait significativement ralentir. Ce sont les conclusions de l'UBS Luxury Property Focus 2022, l'étude annuelle sur l'immobilier de luxe du Chief Investment Office (CIO) d'UBS GWM.**

Zurich, 17 mai 2022 – En 2021, la spirale haussière du marché de l'immobilier de luxe s'est maintenue. Les biens immobiliers situés dans les endroits les plus huppés de Suisse ont été proposés à des prix environ 10% plus élevés que l'année précédente. L'augmentation s'est révélée trois fois plus élevée que la moyenne de la dernière décennie. En comparaison avec l'ensemble du marché, les prix de l'immobilier de luxe ont augmenté environ deux fois plus en 2021.

### Excellentes performances dans toutes les régions

L'immobilier de luxe s'est renchéri dans toutes les régions analysées. Des hausses de prix supérieures à la moyenne ont été enregistrées sur les meilleurs emplacements de Suisse centrale. Dans et autour des grands centres de Genève et de Zurich, les prix ont augmenté respectivement d'environ 10% et 12% en moyenne. Cependant, dans les stations de montagne les plus prisées, l'évolution a été inégale. En Haute-Engadine, les fortes hausses de prix de plus de 10% se sont poursuivies pour la deuxième année consécutive. Au Tessin, les prix n'ont augmenté que pour les appartements en propriété, tandis qu'ils ont légèrement baissé pour les maisons individuelles. Dans les Alpes valaisannes, les prix n'ont pas partout augmenté et ils ont même parfois progressé au-dessous de la moyenne.

Les stations de la Haute-Engadine se caractérisent par les prix les plus élevés pour l'immobilier de luxe. Pour les biens immobiliers haut de gamme, le prix du mètre carré dépasse la barre des 31 000 francs. Sur les marchés des résidences principales, dans et autour des villes de Genève et de Zurich, ainsi qu'en Suisse centrale, le prix dans le segment du luxe démarre à presque 24 000 francs le m<sup>2</sup>. Il n'y a qu'au Tessin que les résidences de luxe changent de propriétaire dès 19 000 francs le m<sup>2</sup>.

«La forte augmentation des fortunes due à une excellente année boursière est en grande partie responsable du solide développement du marché des biens immobiliers de luxe», explique Katharina Hofer, économiste spécialiste de l'immobilier chez UBS. Cela a conduit à une progression du nombre de clients intéressés par les objets dans la catégorie de prix entre cinq et dix millions de francs. Cette demande accrue s'est heurtée à une offre limitée de biens dans les emplacements de premier choix. Par conséquent, de nombreux biens immobiliers ont trouvé relativement rapidement un acheteur et n'ont pas eu besoin d'être mis en ligne. C'est pourquoi le nombre d'annonces pour certains des meilleurs emplacements a chuté fortement, d'un tiers à la moitié, en comparaison avec le niveau d'avant la pandémie du coronavirus.

### Signes inversés pour les indicateurs avancés

Cette année, la demande intérieure pour les biens immobiliers de luxe devrait connaître un ralentissement. D'une part, l'année jusqu'ici turbulente sur les marchés boursiers ne permettra probablement pas des augmentations de fortune du même ordre de grandeur que l'an passé. D'autre part, la croissance économique en Suisse – qui est un moteur clé de la demande de biens immobiliers de luxe – devrait également diminuer en

2022 par rapport à l'année précédente. Dans le même temps, la demande qui provient de la zone euro sera moins forte en raison de la baisse du pouvoir d'achat due à l'affaiblissement de l'euro face au franc suisse.

La pandémie du coronavirus a modifié durablement certains des déterminants de la demande de biens immobiliers de luxe en faveur des destinations suisses. «C'est précisément en période d'incertitude géopolitique que la Suisse, avec ses institutions stables, offre un refuge convoité», souligne Katharina Hofer. «Cela devrait en principe maintenir l'intérêt pour les biens immobiliers situés aux meilleurs emplacements.»

Toutefois, l'augmentation des coûts de financement, les baisses de fortune et l'incertitude économique modéreront la propension à acquérir des biens immobiliers de luxe. Sur la base d'un solide premier trimestre, le CIO d'UBS GWM s'attend, cette année, à une nouvelle hausse des prix autour de 5%, mais la tendance à la hausse qui persiste depuis quatre ans sur le marché suisse du luxe devrait nettement s'essouffler.

## Liens

[UBS Luxury Property Focus 2022 \(fr\)](#)

[UBS Luxury Property Focus 2022 \(de\)](#)

[UBS Luxury Property Focus 2022 \(en\)](#)

## UBS Switzerland AG

### Contacts

Katharina Hofer, économiste, UBS CIO GWM

Tél. +41-44-234 48 03, [katharina.hofer@ubs.com](mailto:katharina.hofer@ubs.com)

Matthias Holzhey, responsable Swiss Real Estate, UBS CIO GWM

Tél. +41-44-234 71 25, [matthias.holzhey@ubs.com](mailto:matthias.holzhey@ubs.com)

Claudio Saputelli, responsable Swiss & Global Real Estate, UBS CIO GWM

Tél. +41-44-234 39 08, +41-77 448 71 29, [claudio.saputelli@ubs.com](mailto:claudio.saputelli@ubs.com)

[www.ubs.com/media](http://www.ubs.com/media)