

26. mai 2023

Communiqué

***UBS Alpine Property Focus* – Un tournant s'amorce pour les logements de vacances**

***UBS Real Estate Guide* – Exploration d'autres thèmes immobiliers**

Les logements de vacances en Suisse ont vu leur valeur augmenter de plus de 7% en 2022, révèle l'étude «*UBS Alpine Property Focus*». Cependant, la hausse des frais courants, la normalisation de la demande et le nombre croissant de résidences secondaires devraient freiner la flambée des prix cette année.

Zurich, 26. mai 2023 – L'Engadine et Saint-Moritz (GR) sont les destinations touristiques les plus onéreuses des Alpes. Une résidence secondaire haut de gamme y coûte environ 20 500 francs le mètre carré. En deuxième et troisième position, on trouve Flims/Laax (GR) et Gstaad (BE), avec des prix évoluant autour de 17 000 francs le mètre carré, suivis de Zermatt (VS), Davos/Klosters (GR), la région de la Jungfrau (BE) et Andermatt (UR), à environ 16 000 francs le mètre carré.

En moyenne, au premier trimestre 2023, les logements de vacances dans toutes les destinations évaluées s'étaient appréciés d'environ 7% en un an. Arosa (GR) a connu la plus forte hausse: près de 20% sur les quatre derniers trimestres, soit plus de 60% par rapport à fin 2019. Les endroits faciles d'accès, tels que Hoch-Ybrig (SZ), Flims/Laax (GR) ou Engelberg (OW), où les prix ont augmenté de 15% en un an, sont également très demandés.

Davantage de résidences secondaires en raison de la hausse des prix

La conversion d'une résidence principale en logement de vacances entraîne une appréciation de 15-20% en moyenne. Depuis début 2020, le parc de résidences secondaires dans les destinations évaluées a augmenté à hauteur de près de 2500 unités (env. 2%). Si cette réserve de résidences secondaires est loin d'être épuisée, elle réduit l'offre de résidences principales et accélère l'exode démographique dans les destinations touristiques.

La hausse des prix devrait se calmer

Depuis l'automne 2022, la flambée des prix s'essouffle. Dans l'Oberland bernois, ils ont même légèrement reculé. Maciej Skoczek, économiste spécialiste de l'immobilier au sein du Chief Investment Office (CIO) d'UBS Global Wealth Management (GWM) et auteur principal de l'étude, explique : « La hausse des prix sur le marché des résidences secondaires devrait encore ralentir ces prochains trimestres. Nous sommes à l'aube d'une période de stagnation des prix. »

Les principaux moteurs de la demande durant les années de pandémie n'ont pas duré. Les vacances à l'étranger sont redevenues aussi populaires qu'avant la crise du Coronavirus. Et le télétravail, souvent accompagné d'un déménagement des ménages dans les régions alpines, s'est révélé un phénomène temporaire. Mais le boom laisse des traces: les résidences secondaires sont désormais 20% plus chères. Le prix d'achat moyen d'un logement de vacances tourne actuellement autour de 1 million de francs, un coût encore accentué par la hausse des intérêts. En ce moment, le coût total d'un logement moyen est d'environ

50 000 francs par an, soit deux fois plus qu'en 2019. Maciej Skoczek ajoute: « Certains propriétaires de logements de vacances envisageront de vendre pour réaliser des gains en capital et échapper à l'augmentation des coûts. »

UBS Real Estate Guide

Le ralentissement des prix gagne peu à peu l'ensemble du marché suisse du logement en propriété, tandis que la raréfaction de l'offre et la hausse des loyers tourmentent le marché du logement. Pour en savoir plus sur les facteurs qui influencent le marché immobilier, consultez l'étude UBS Real Estate Guide.

► **La menace d'une pénurie chronique de logements**

La raréfaction actuelle des logements disponibles est le résultat de l'accélération de la demande couplée à l'atonie persistante de l'activité de construction. Cependant, la situation était, jusqu'à présent, problématique surtout en Suisse centrale et dans les cantons de Zurich et des Grisons. En Suisse, les pénuries de logements ont toujours été suivies de périodes de suroffre. Or, dans le contexte actuel, si les incitations du marché pour les investisseurs immobiliers sont étouffées par les réglementations, on peut craindre une pénurie chronique de logements. Parmi les mesures publiques efficaces à moyen terme et relativement peu coûteuses, on peut citer l'assouplissement des normes antibruit, la limitation du droit d'opposition et la simplification/l'accélération de l'obtention de permis de construire.

► **Une dépréciation des valeurs réelles est en cours**

Les traces de freinage sur le marché du logement en propriété sont de plus en plus visibles. Au premier trimestre 2023, les prix nominaux moyens ont augmenté de 0,5%, soit moitié moins qu'en 2022. A l'échelle régionale, le canton de Genève, les agglomérations bâloise et bernoise et de vastes pans de la Suisse orientale et centrale ont accusé une stagnation, voire une diminution des prix au cours des deux derniers trimestres. Par ailleurs, la baisse de l'attractivité financière de l'achat d'un logement a permis à l'offre disponible de retrouver son niveau d'avant la pandémie. Cela dit, en moyenne nationale, les prix à l'achat devraient résister en 2023, la demande étant soutenue par l'immigration dynamique et le faible taux de chômage. A moyen terme cependant, les prix à l'achat devraient évoluer plus lentement que les loyers, les revenus des ménages et l'inflation globale.

► **Les loyers augmenteront de 10% d'ici 2025**

Au 1^{er} juin prochain, le taux d'intérêt hypothécaire de référence devrait augmenter d'un quart de point de pourcentage. En outre, un relèvement supplémentaire est très probable au second semestre. Avec la compensation de l'inflation et des coûts d'exploitation, cela permettrait une hausse des loyers d'environ 10% pour près d'un tiers de tous les contrats de bail en Suisse. Cependant, certains propriétaires ne feront pas valoir leur droit à une révision du loyer, car la marge de manœuvre financière de nombreux ménages est déjà grevée par la hausse des frais annexes. En moyenne, on peut s'attendre à une augmentation des loyers actuels d'un peu plus de 2,5% en 2023. Avec la troisième hausse attendue du taux d'intérêt de référence fin 2025, la moyenne des loyers en cours devrait donc s'apprécier à hauteur de 10% depuis fin 2022.

► **Investissement** : petits logements attractifs

Le vieillissement démographique, la hausse des prix, l'urbanisation et les exigences de durabilité devraient stimuler la demande.

► **Epargne** : les meilleurs emplacements pour la retraite

Déménager au moment de la retraite peut faire une grande différence dans les finances d'un ménage.

► **Rénovations** : guidées par les subventions

Les avantages fiscaux et les subventions réduisent considérablement le coût de la rénovation des maisons individuelles.

► **Luxe** : ralentissement dans le segment

L'immobilier de luxe dans les emplacements de choix en Suisse s'est apprécié de près de 4% en 2022, nettement moins vigoureusement que l'année précédente.

Links

[Téléchargement du rapport UBS Alpine Property Focus 2023](#) (Version en français bientôt disponible)

[Téléchargement du rapport UBS Real Estate Guide](#) (Les publications des thématiques sont disponibles en français)

www.ubs.com/cio (publications et prévisions UBS pour la Suisse)

UBS Switzerland AG

Contacts

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

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

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

www.ubs.com/media