

Baromètre des stations de ski suisses

T3 - 2021



CHF 15'259 / m²

Zermatt, VS

Les prix en station s'envolent depuis 24 mois

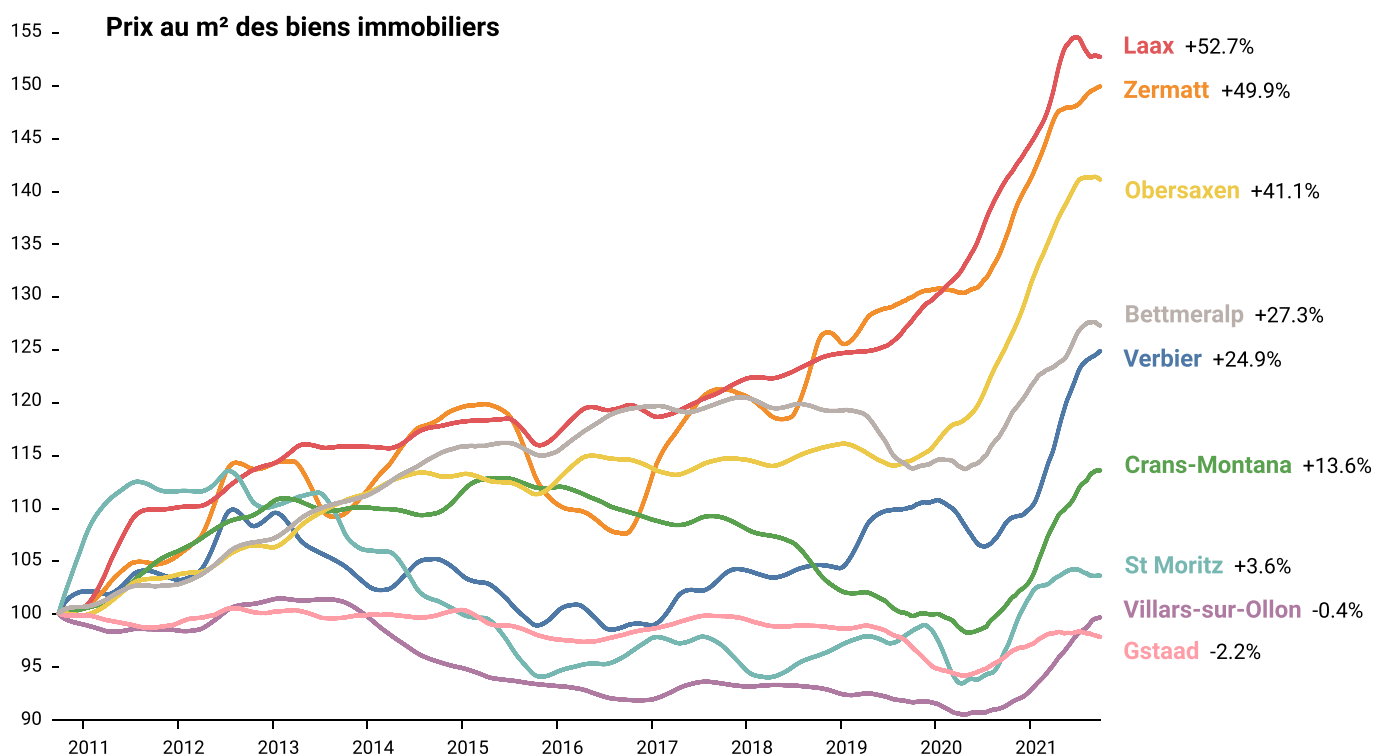
Top 5

Bottom 5

Samnaun	+25%	Gstaad	0%
Parsenn - Davos	+25%	Schönried	+2%
Scuol - Motta Naluns	+25%	Les Diablerets	+4%
Obersaxen	+24%	Adelboden	+5%
Samnaun - Compatsch	+24%	Lenk im Simmental	+6%

Les prix ont augmenté de 23% en 10 ans

Les prix en stations suisses connaissent une forte croissance depuis 2019 : +13,8% malgré le contexte de la pandémie. Après une tendance des prix du mètre carré à la baisse depuis 2012 dans certaines stations comme Crans-Montana, Villars-sur-Ollon ou encore St Moritz, elles retrouvent une nette embellie de leur valeur immobilière. De manière générale, le prix moyen du mètre carré à l'achat des appartements et maisons dans les stations de ski suisses a augmenté de 23.3% depuis 2011. Cette croissance importante sur les deux dernières années se retrouve autant dans les stations "huppées" que dans celles plus abordables. Cependant, les facteurs derrière cette hausse diffèrent.



La demande d'appartements ou de maisons en station a connu une très nette augmentation dans les deux dernières années. Le contexte de la pandémie et les restrictions qui y sont associées ont pu renforcer le désir d'une résidence secondaire en Suisse pour les habitants comme pour les étrangers. Il est également possible que ce contexte ait permis à certains foyers de faire des économies permettant de financer un tel projet, qui plus est dans un paysage de taux d'intérêt bas incitant à l'investissement, notamment dans l'immobilier, plutôt que d'épargner.

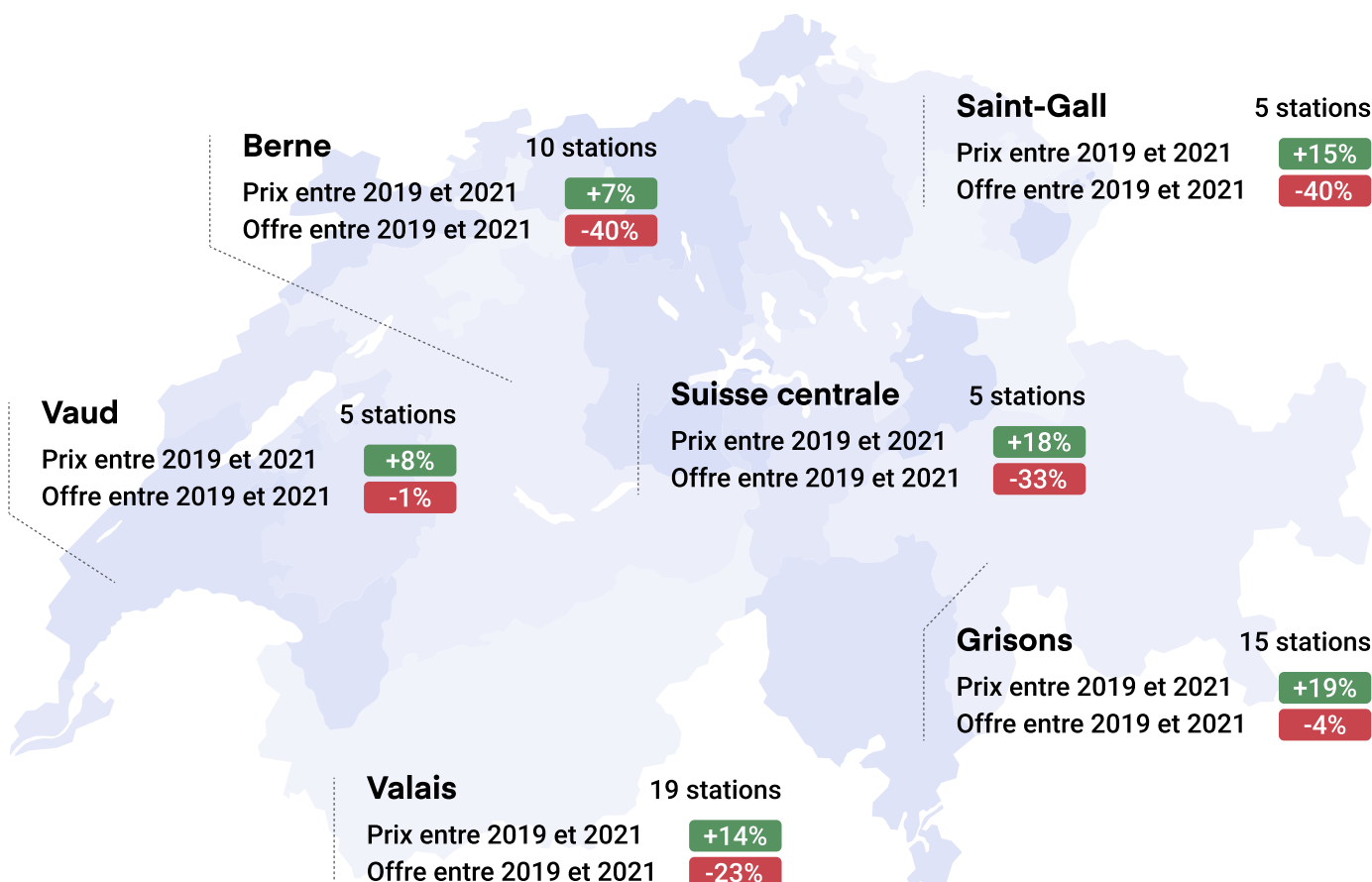
Ce rapport entre une forte demande et une offre notoirement limitée a rapidement saturé les offres disponibles : le nombre d'annonces pour des biens localisés dans les stations de ski suisses a diminué de 20% entre le troisième trimestre (T3) 2019 et 2021. Cette raréfaction de l'offre s'est donc reportée sur les prix, donnant un coup d'accélérateur majeur à leur augmentation.

Des prix en progression sur l'ensemble des régions

Ainsi, c'est l'ensemble des stations de ski suisses qui ont vu leurs prix augmenter en moyenne 13.8% entre 2019 et 2021.

Cette accélération est toutefois particulièrement marquée dans le canton des Grisons, dans lequel sont localisées les huit stations qui ont connu la plus forte croissance de ces deux dernières années.

Cette hausse impressionnante est à comparer à la croissance déjà historique des prix de l'immobilier dans le reste de la Suisse : +5.2% pour les appartements et +6.2% pour les villas sur les 9 premiers mois de 2021.



La croissance des prix se concentre dans les cantons centraux et orientaux

Cette concentration dans les Grisons constitue probablement la cristallisation d'une tendance observable sur les dix dernières années, à savoir une augmentation plus rapide des prix dans les cantons centraux et orientaux. Ainsi, les cantons d'Uri, Lucerne, Obwald et Saint-Gall ont vu les prix moyens de certaines de leurs stations progresser de 40% sur les dix dernières années, soit une hausse près de deux fois supérieure à la moyenne des stations suisses (23.3%).

À l'inverse, les stations de Suisse occidentale connaissent une croissance inférieure à la moyenne, à 20.7% pour le Valais et 19.3% pour Berne.

Les stations du canton de Vaud ont, quant à elles, connu l'augmentation la plus modeste sur les dix dernières années, avec 7.5%, alors que les cantons de Vaud et du Valais connaissaient pourtant les plus fortes performances entre 2000 et 2010.

Par ailleurs, les stations des Grisons bénéficient d'une exposition médiatique internationale avec le World Economic Forum de Davos et l'image de St-Moritz en tant que deuxième station la plus chère de Suisse.

Les stations les plus chères continuent de s'apprécier grâce au ski

L'analyse des variables d'attractivité des stations les plus chères révèle que les facteurs traditionnellement associés à la pratique du ski restent corrélés à la croissance de leur prix, même dans un monde qui vit une pandémie comme celle du Covid actuellement.

Ainsi, parmi les 20 stations les plus chères du mètre carré en 2021, celles dont le domaine skiable était situé le plus en altitude (mesurée par rapport à son sommet) tendent aussi à être celles qui ont connu la croissance la plus importante sur les dix dernières années. La même relation peut être observée avec le nombre de remontées mécaniques du domaine, sa taille (mesurée par le nombre de kilomètres de pistes), sa durée d'ouverture annuelle et son accessibilité depuis les aéroports de Zurich ou de Genève.

La valeur locative annuelle d'un bien avec trois chambres à coucher à Zermatt était de CHF 51'053 en moyenne en 2020 selon les informations d'AirDNA*. Cette valeur locative est inégalement répartie sur l'année puisqu'elle était de CHF 10'451 en février alors que les locations du mois de juin la même année représentaient un revenu de CHF 3'895.

Néanmoins, le revenu mensuel moyen était de CHF 4'155 en septembre 2020 alors qu'il a atteint CHF 5'391 en septembre 2021, ce qui démontre une demande croissante pour la location de biens immobiliers à Zermatt, dont le domaine skiable est ouvert 181 jours par an. La valeur locative représente ainsi entre 2,5 à 3,5% de rendement brut sur la plupart de ces grandes stations, ce qui révèle l'intérêt pour les propriétaires de couvrir une partie conséquente de leurs frais en louant quelques semaines par an, notamment en période de haute saison. Ces revenus élevés provenant de la location d'un appartement ou d'une maison démontrent l'attrait de séjours dans ces stations, notamment pour le ski.

* Données de AirDNA (www.airdna.com)



Ces stations sont d'autant plus prisées qu'elles offrent des activités supplémentaires en dehors du ski. Par exemple, Zermatt est aussi connue pour ses séjours bien-être ainsi que les nombreux bars et clubs disponibles pour l'après-ski.

D'un point de vue de l'offre, ces stations ont connu une réduction de 36.8% dans les deux dernières années (pour référence, la moyenne avoisine les 20%). Un parc plus limité et une liquidité plus faible qui caractérisent les biens de prestige peut expliquer cette baisse.



Les stations haut de gamme emblématiques bénéficient d'une attractivité continue, qui se traduit par une stabilité dans le classement des 20 stations les plus chères. Ainsi, dans le top 20 des stations les plus chères du mètre carré au T3 2021, les dix-huit premières y figuraient déjà au T3 2019. En effet, les deux dernières années ont vu Villars-sur-Ollon et Champéry être remplacées par Scuol – Motta Naluns et Mythenregion.

Pris dans leur ensemble, les prix des stations en haut du classement sont passés de CHF 10'730/m² à CHF 12'215/m² en deux ans. Pour autant, toutes ces grandes stations n'ont pas connu la même augmentation. Si les stations des Grisons comme Parsenn-Davos, Scuol-Motta Naluns, Falera, Arosa, Laax et d'Obwald incluant Engelberg se sont appréciées de plus de 21% sur la période, Gstaad, Schönried et St Moritz ont connu une croissance comprise entre 0 et 6%.

Les 10 stations les plus chères en 2021 et leurs déterminants

Station	Alt. max	Km piste	Nb Remontées	Prix m ² T3 2021 (CHF)	Évolution prix T3 2019 - 2021	Évolution stock T3 2019 - 2021	Nb jours ouverts	Temps trajet GVA ou ZRH
Verbier	3'330	412	67	17'658	13%	-32%	170	1h53
St Moritz	3'022	155	23	16'483	6%	-40%	127	2h04
Zermatt	3'899	322	52	15'259	15%	18%	181	2h48
Gstaad	2'151	58	9	14'334	0%	-37%	135	1h31
Rougemont	2'151	58	9	14'320	10%	-2%	99	1h50
Andermatt	2'600	70	13	13'204	19%	13%	121	1h38
Valbella	2'865	225	43	12'659	18%	0%	156	1h45
Schönried	2'011	89	15	12'319	2%	-36%	135	2h02
Parsenn-Davos	2'844	96	18	11'817	25%	-16%	156	1h55
Lenzerheide	2'865	225	43	11'720	15%	-79%	120	2h31

Les stations comme Gstaad, Verbier ou St Moritz possèdent un nombre important de résidents permanents, en partie dû au fait qu'elles abritent des écoles privées. De nombreux étudiants et leurs familles, ainsi que le personnel des écoles y possèdent des résidences principales ou secondaires.

Elles proposent également de nombreux événements sportifs et culturels tout au long de l'année comme le Marathon de ski de l'Engadine, la Patrouille des Glaciers de Zermatt à Verbier ou encore le Swatch Beach Volleyball Major à Gstaad.

Des stations comme Gstaad et St Moritz attirent donc davantage des personnes souhaitant s'y installer plutôt que d'y acheter des résidences secondaires, ce qui justifierait l'augmentation des prix du m² moins marquée par une pression de la demande moins forte.



Le ski, un facteur secondaire pour les stations les plus abordables

Si les stations les plus abordables connaissent une croissance des prix comparable à celle des stations haut-de-gamme depuis 2019 (+13.8% contre 14.1%), les déterminants de leur croissance semblent différents.

Dans un premier temps, il apparaît que l'offre des biens qui y sont localisés n'a pas connu une baisse comparable à celle des stations les plus chères entre 2019 et 2021. En effet, le nombre d'annonces de biens immobiliers a diminué de 13.2% contre 36.8%.

Une hausse du prix du m² similaire, associée à une baisse de l'offre plus faible que dans les stations les plus chères, constitue un indice d'une demande d'autant plus marquée des chalets et appartements dans les stations plus abordables. Cette forte demande pourrait notamment s'expliquer par le fait que certains acheteurs se rabattent sur les stations plus abordables pour des raisons financières mais aussi par un manque de disponibilité des biens à l'achat dans les stations plus haut-de-gamme.

Par ailleurs, il existerait une demande à part entière pour ces stations spécifiquement. La croissance de leurs prix ne semble pas être liée à l'importance et l'attractivité du domaine skiable seulement, ce qui semble être le cas pour les stations les plus chères.

Ces données contre-instinctives interrogent. Elles peuvent indiquer un simple rattrapage de la valorisation des biens les plus accessibles face à un choc de demande. Cependant, si la croissance des prix dans les stations les moins chères ne correspond pas aux variables associées au domaine skiable, il semblerait que leurs acheteurs ne cherchent pas uniquement la pratique du ski alpin, mais de plus en plus un accès à une résidence secondaire (voire permanente ou semi-permanente) proche de la nature, rapidement accessible en famille, pour pratiquer d'autres sports comme la randonnée et le ski de fond.

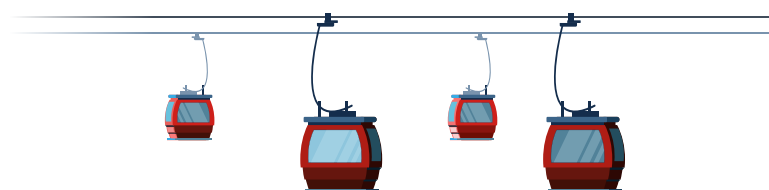
C'est-à-dire que de 2019 à 2021, plus le domaine skiable des stations abordables était petit, en basse altitude, moins équipé en remontées mécaniques avec des jours d'ouverture réduits, plus la croissance de leurs prix a été importante durant la pandémie.

En revanche, le prix des stations les plus abordables conserve le même rapport que les stations les plus chères en termes de temps de trajet depuis les aéroports de Zurich et Genève, voire en plus prononcé.

Pour comparaison, le chiffre d'affaires national français des domaines de ski de fond a d'ailleurs doublé sur la saison 2020-2021 pour atteindre EUR 19.4 millions*. En outre, avec la flexibilité croissante du travail à domicile dans le contexte de la crise sanitaire, de plus en plus de personnes cherchent à acheter un bien dans les stations dont ils peuvent bénéficier tout au long de l'année, d'où l'importance accrue d'un accès rapide depuis les grands centres urbains en Suisse.

Par conséquent, une évolution du profil des acquéreurs et de leurs motivations semble se dessiner dans des stations permettant un accès aux avantages de la montagne et non seulement au ski.

* "Hausse historique de l'activité des domaines de ski de fond en 2020-2021"
Publié par Les Echos le 29 avr. 2021



Les 10 stations les moins chères en 2021

Station	Alt. max	Km piste	Nb Remontées	Prix m ² T3 2021 (CHF)	Évolution prix T3 2019 - 2021	Évolution stock T3 2019 - 2021	Nb jours ouverts	Temps trajet GVA ou ZRH
Bettmeralp	2'869	104	35	4'129	12%	-42%	129	2h35
Fiesch	2'869	104	35	4'363	11%	7%	163	1h50
Alt St Johann	2'262	50	12	4'522	20%	-5%	135	1h21
Lauchernalp	3'111	55	6	4'936	10%	-40%	163	1h49
Disentis	2'833	60	12	4'993	23%	-77%	149	2h47
Unterwasser	2'262	50	12	5'497	17%	-55%	135	1h21
Bex	2'120	84	25	5'505	11%	38%	135	1h31
Blatten	3'118	60	11	5'558	8%	350%	106	2h25
Anzère	2'420	58	10	5'723	14%	5%	122	1h58
Belalp	3'118	60	11	5'862	13%	-83%	106	2h51

Contact Presse

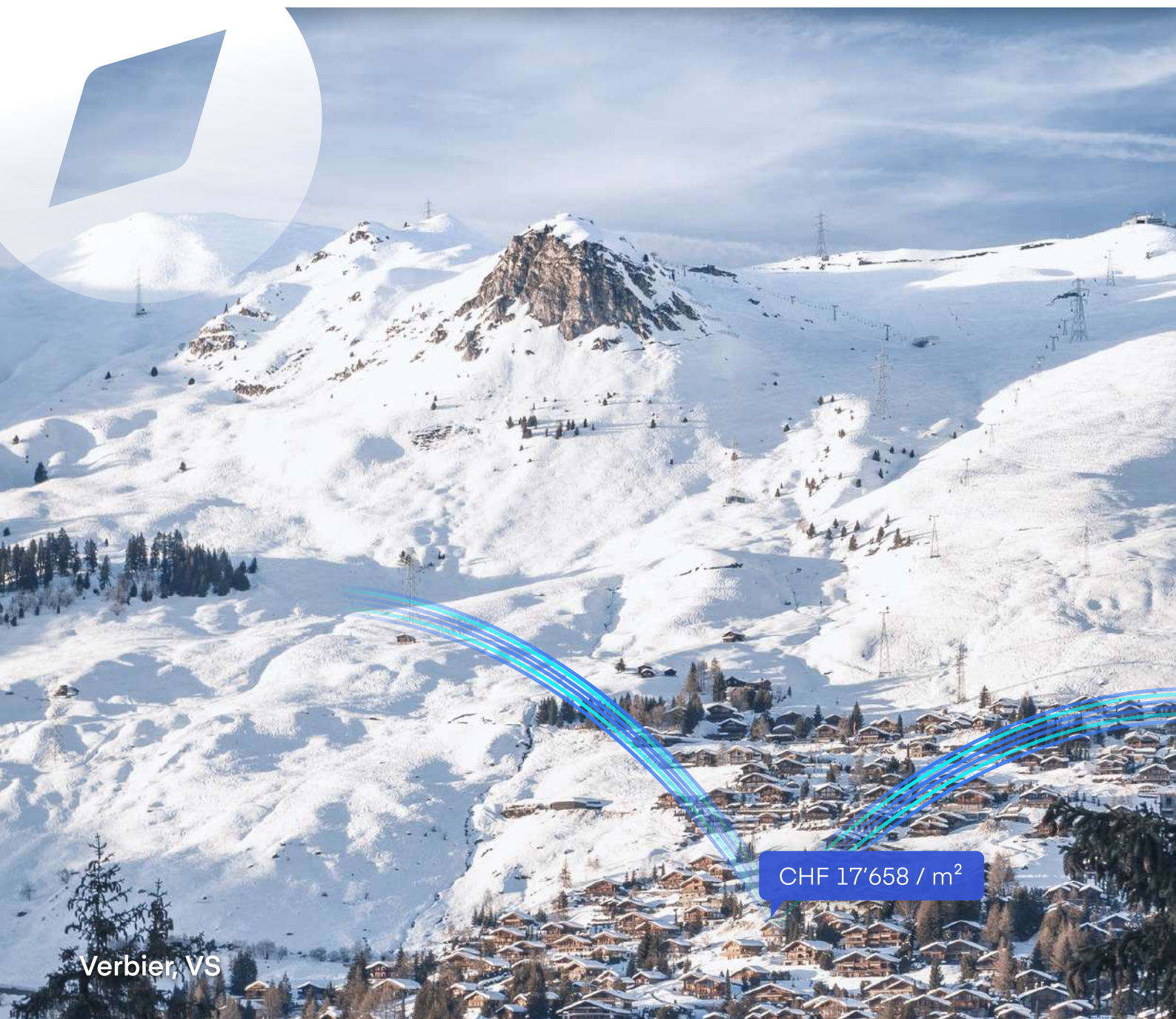
press@realadvisor.com

+41 (0) 22 552 46 46

RealAdvisor
Avenue Louis-Casai 86A
CH-1216 Cointrin

RealAdvisor
Heinrichstrasse 200
8005 Zürich

AirDNA Europe
Carrer de Muntaner 292 6.2
08021 Barcelona
+34 932 205 569



CHF 17'658 / m²

Verbier, VS