Une étude réalisée par notre partenaire Knight Frank,
Mme Kate Everett-Allen, International Residential Research

naef Prestige | Knight Frank

ÉTUDE SKI PROPERTY REPORT 2016
GSTAAD DOMINE LE CLASSEMENT!

Grâce à son partenariat avec Knight Frank, n° 1 de l'immobilier de prestige dans le monde, Naef Prestige est heureux de présenter les résultats de l'indice Knight Frank 2016 des propriétés de luxe dans les stations de ski. Cet indice analyse les performances des prix des chalets dans les 15 stations les plus prisées des Alpes suisses et françaises.

Si en 2015 les stations françaises dominaient la première moitié du classement et les stations suisses la seconde, cette année il n'y a pas de division claire entre les deux pays. La station bernoise de Gstaad est en tête de liste, malgré un franc suisse fort, et affiche en juin 2016 la meilleure performance sur l'année, avec une hausse des prix de 13% sur 12 mois. Les prix des résidences de luxe dans cette station ont augmenté en moyenne de 30'000.- CHF à 34'000.- CHF par m^2. Cette variation s'explique par une pénurie de biens d'exception, ainsi qu'un régime fiscal favorable dans le canton de Berne, et, pour ceux à la recherche d'une résidence principale, par la qualité de ses écoles internationales. Par ailleurs, les stations des Trois Vallées, ainsi que Val d'Isère, ont démontré être de remarquables zones de croissance. L'investissement continu de leur propriétaire, Société des 3 Vallées (S3V), a redynamisé à la fois l'intérêt des touristes et des acheteurs.

L'effort en investissements - en particulier dans les stations, plus anciennes comme certaines datant du 19ème siècle - est de plus en plus un facteur déterminant

L'indice Knight Frank des propriétés de luxe dans les stations de ski, 2016

Evolution annuelle en % au T1 2016, Source: recherche Knight Frank, UBS (St Moritz, Davos & Klosters)
Basé sur un chalet de 4-5 chambres jouissant d'un emplacement central dans la station. L'indice recense les propriétés de luxe par rapport à l'ultra-luxe.



de la performance. Il existe une corrélation notable entre les résultats de l'indice 2016 et les stations qui renouvellent à la fois leurs infrastructures tout en investissant massivement dans des activités de loisirs autres que le ski.

Val d'Isère et Chamonix en sont l'exemple, les prix de l'immobilier haut de gamme ont en moyenne augmenté respectivement de 6% et 5% sur 12 mois.

Outre la performance de Gstaad, l'indice 2016 ne montre que de légères variations de prix. En effet, les prix de plus de la moitié des stations ont évolué en dessous de 3%.

Sur certains marchés suisses, le manque de biens pour les acheteurs étrangers - qui ne sont généralement autorisés qu'à acheter une propriété jusqu'à 250 m² - a permis de soutenir le niveau des prix. L'indice dans son ensemble a augmenté de 1,8% entre juin 2015 et juin 2016, faisant plus qu'inverser la baisse de 1% enregistrée l'an dernier.

Comment les prix se comparent-ils ?

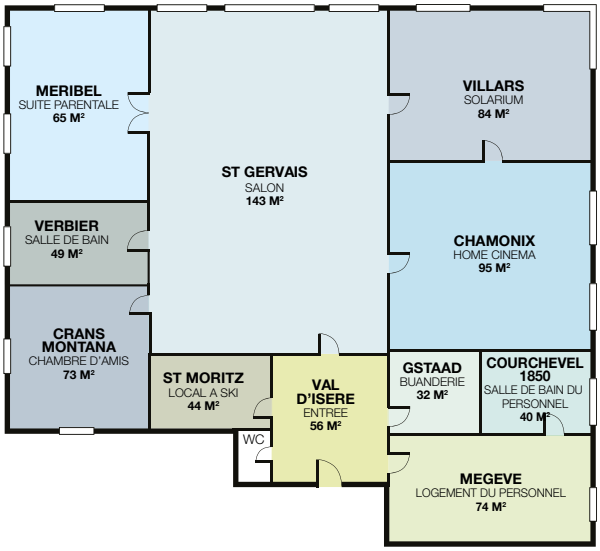
Alors que les résultats de l'indice donnent une indication de l'évolution des prix de l'immobilier, il est aussi important de distinguer le degré auquel les prix dans le luxe varient à travers les Alpes. Le graphique ci-dessous (Fig.2) met en évidence le nombre de m² que l'on peut acquérir dans chaque station pour 1M € sur la base des valorisations à juin 2016.

Les stations les plus chères que sont Gstaad, Courchevel 1850 et Saint-Moritz, où les prix varient entre 23'000 € et 31'000 € par m², permettent de s'offrir un logement entre 32 et 44 m² avec 1M €. En comparaison, un acheteur pourrait acquérir, avec un investissement du même prix, un somptueux 143 m² à Saint -Gervais et 95 m² à Chamonix où les prix sont respectivement proches de 7'000 € et 10'500 € par m².

Fig 2 Que pouvez-vous acheter avec 1M EUR dans les Alpes Juin 2016

naef Prestige | Knight Frank

GSTAAD	32 M²
COURCHEVEL 1850	40 M²
ST-MORITZ	44 M²
VERBIER	49 M²
VAL D'ISERE	56 M²
MERIBEL	65 M²
CRANS-MONTANA	73 M²
MEGEVE	74 M²
VILLARS	84 M²
CHAMONIX	95 M²
ST-GERVAIS	143 M²



NOTRE ÉQUIPE DE VENTE NAEF PRESTIGE | KNIGHT FRANK

Naef Prestige, partenaire et membre du réseau global Knight Frank, l'un des plus prestigieux "brokers" de l'immobilier de luxe au monde, contribue conjointement avec Knight Frank, à l'élaboration d'analyses sur l'évolution et les tendances du marché de l'immobilier. De plus, nos équipes de vente Naef Prestige | Knight Frank sont à même de proposer aux acquéreurs et propriétaires des biens d'exception en Suisse et à l'international, à travers un réseau mondial de plus de 417 agences établies dans 58 pays.



Jacques Emery
Responsable Genève
T +41 22 839 39 09



Guive Emami
Responsable Nyon
T +41 22 994 23 46



Valérie Prélaz
Responsable Lausanne
T +41 21 318 77 27



Sébastien Rota
Responsable Riviera
T +41 21 318 77 22



Patrice Pasquier
Responsable Neuchâtel
T +41 32 737 27 83



Alex Koch de Gooreynd
KF Partner, Swiss
& Alpine Network
T +41 22 839 39 09