

33 Margaret Street
London W1G 0JD
+44 (0)20 7499 8644

RAPPORT SAVILLS

SKI HIVER 2021/2022



“

L'air pur, les grands espaces et la douceur de vivre, sont les priorités absolues. Raison pour laquelle les biens immobiliers dans les stations de ski n'ont jamais été autant recherchés.”



Jeremy Rollason

Responsable de Savills Ski (« Head of Savills Ski »)
+44 (0)2070 163 753
+44 (0)7969 785 525
jrollason@savills.com

Quelle différence cette année par rapport à 2020 ! Nous avons enfin assisté à la libération de la demande sous-jacente qui s'était accumulée pendant des mois de confinements consécutifs au cours desquels le ski était un rêve lointain pour un grand nombre. Avant la pandémie, l'achat d'un bien immobilier dans une station de ski était de plus en plus considéré comme un investissement dans un certain style de vie et les restrictions imposées à cause du Covid-19 ont catalysé un désir impérieux parmi les personnes les plus fortunées au monde de réaliser ce rêve. À la suite de confinements successifs, les investisseurs recherchent l'air pur, les grands espaces, en bref la douceur de vivre, c'est pourquoi les biens immobiliers dans les stations de ski n'ont jamais été autant recherchés.

Le secteur des biens immobiliers dans les stations de ski n'est pas toujours liquide. Compte tenu du caractère discrétionnaire de ce genre d'actifs, seules quelques stations comme Val d'Isère, Verbier et Morzine ont enregistré une croissance des prix jusqu'en 2019. Tout a changé lorsque la quasi-totalité des stations des Alpes et d'Amérique du Nord ont connu une croissance des prix soutenue et parfois exponentielle en quelques mois. Le premier trimestre 2021 a été particulièrement marqué par une demande importante. Les volumes de transactions ont doublés par rapport à l'année précédente et une concurrence intense a vu le jour, en particulier pour les biens immobiliers de standing dans les stations les plus exclusives. Des biens qui étaient auparavant en vente pendant plusieurs mois, voire quelques années, ont soudainement trouvé des acheteurs désireux de fuir les villes de grande et moyenne taille, soutenus par ailleurs par les politiques de télétravail approuvées par les gouvernements.

Je ne me souviens pas d'une période au cours des vingt dernières années, même durant les années fastes du début des années 2000, où la demande et la croissance des prix avaient été aussi élevées. La grande question qui reste en suspens est la suivante : ce mini-boom va-t-il durer ? D'autant que les stations de ski sont confrontées à la menace existentielle du changement climatique, à l'impact continu du Covid-19 et aux défis liés à l'approvisionnement et aux investissements dans les infrastructures.

Dans ce 16^{ème} bulletin annuel sur le ski, nous vous proposons un aperçu et une clarification de ce que pourrait être la réponse à cette question. Nos experts en recherche ont analysé la croissance potentielle des prix sur cinq ans de certaines des principales stations de ski au monde, tout en classant leur résilience ainsi que les valeurs en capital et locales sur les marchés de standing et de haut standing (« prime » et « super prime »). Compte tenu de la rare réinitialisation enregistrée par le marché des biens immobiliers des stations de ski et de la forte demande actuelle, nous sommes convaincus que ces tendances positives perdureront l'an prochain voire au-delà. ✕

Sommaire

04-07

Présentation générale du marché

Malgré la pandémie de Covid-19, la demande mondiale de biens immobiliers en stations de ski reste forte

08-09

Les stations de ski les plus résistantes

Quelles stations de ski dans le monde ont la capacité de résister au changement climatique ?

10-11

Que recherchent les acheteurs ?

Cinq conclusions clés de notre enquête auprès des acheteurs potentiels de résidences

12-13

Des merveilles estivales

Comment les meilleures stations balnéaires renforcent leur double attrait l'hiver et l'été

14-16

Classement des prix des stations de ski haut de gamme

Les prix demandés pour les biens immobiliers de standing en stations de ski sont en hausse de 5,1% par rapport à l'année dernière. Quelles stations de ski ont-elles enregistré les plus fortes progressions ?

17

Perspectives des résidences de standing

Potentiel de croissance à cinq ans de dix stations de ski importantes

18

Notre expertise dans ce domaine

Notre réseau alpin est sans égal en matière d'expérience, de connaissances et de contacts

Présentation générale du marché

Après deux années de confinements imposées et de restrictions des voyages, le marché mondial de l'immobilier résidentiel dans les stations de ski bénéficie d'une demande sous-jacente et d'un regain d'intérêt pour les grands espaces

Le marché des résidences de standing dans les stations de ski s'est avéré étonnamment résistant malgré près de deux saisons de fermeture de la plupart des stations. Grâce à des politiques monétaires favorables et de faibles taux d'intérêt, l'immobilier haut de gamme est une catégorie d'investissement attractive et les biens immobiliers des stations de ski ont bénéficié de cet environnement.

Le ski étant une activité de plein air à une période de distanciation sociale, les stations présentent un attrait évident. La demande soutenue en faveur des biens immobiliers des stations de ski est à l'origine d'une hausse des prix des marchés résidentiels haut de gamme de la plupart des stations de ski au cours des 12 derniers mois. Bien que le secteur du ski soit confronté à des défis à long terme, les investissements dans les infrastructures et les nouvelles technologies attirent de nouveaux adeptes du sport et aident les stations à conserver un avantage concurrentiel au sein du marché immobilier au sens large.

Des fermetures consécutives, mais de grands espoirs pour 2021/22

Les fermetures précoces des stations de ski et les strictes restrictions de déplacement au cours de la saison 2019/20 ont été à l'origine du plus faible nombre de visiteurs sur les stations de ski de ces vingt dernières années, avec un peu moins de 300 millions de visites. En plus de l'interruption brutale

de la saison de ski 2019/20, la saison 2020/21 n'a pas débuté pour de nombreuses stations de ski.

Nous tenons cependant à souligner certaines exceptions notables; la National Ski Areas Association ayant enregistré 59 millions de visiteurs dans les stations de ski américaines pour la saison 2020/21. Beaucoup plus tributaire des skieurs nationaux, ce chiffre a correspondu au cinquième volume le plus élevé depuis le début des enregistrements en 1979. Dans la même veine, les stations de ski suisses ont ouvert avec peu de restrictions et n'ont pas obtenu d'aussi mauvais résultats que leurs voisines en termes de nombre de visiteurs. À noter également un espoir croissant pour la prochaine saison de ski 2021/22 à l'échelle mondiale.

Investir dans l'avenir

Exposées au changement climatique et fortement dépendantes du tourisme, les stations de ski investissent en permanence dans leurs infrastructures afin d'attirer les visiteurs et rester compétitives. Parmi les nouveaux aménagements dans les Alpes ont figuré une connexion en télécabine d'un coût de 40 millions d'euros entre Val Thorens et Orelle dans le domaine des Trois Vallées (France), un nouveau téléphérique construit par la station de Zermatt (Suisse) la reliant à celle de Brueil-Cervinia (Italie) et achèvement par la station de Flims, Laax (Suisse) du plus long pont suspendu au-dessus des arbres au monde. ➔



En raison de la pandémie de Covid-19, la fréquentation des stations de ski dans le monde a diminué de 18% au cours de la saison d'hiver 2019/2020, la plus forte baisse de 31% ayant concerné l'Asie et le Pacifique

➔ Au-delà des Alpes, les stations de ski du Colorado ont augmenté la taille de leur offre foncière. Steamboat a augmenté sa réserve foncière de 355 hectares au nord de sa station de ski et celle de McCoy Park s'est agrandie d'environ 250 hectares à Beaver Creek. Lake Louise au Canada a également ouvert environ 194 hectares supplémentaires.

Les services en stations de ski bénéficient d'une modernisation technologique

La distanciation sociale pendant la pandémie de Covid-19 a encouragé de nombreuses stations de ski à améliorer et moderniser leurs services. La pandémie, qui a catalysé le changement au sein de l'industrie, a poussé les stations de ski à proposer des services en ligne pour les forfaits des remontées mécaniques, les cours et les magasins de location.

Ski France propose une nouvelle expérience en chalet avec un service de restauration sans contact où les clients bénéficient de réfrigérateurs pleins, de recettes faciles et de matériel de ski réservé à l'avance.

Certaines stations dont Zermatt sont allées plus loin en proposant la livraison à domicile de matériel de ski aux résidents et aux invités. Ce service met à disposition une expérience personnalisée dans le cadre de laquelle les clients n'ont plus besoin de se rendre dans un magasin de ski.

Le secteur pâtit d'une faible participation des jeunes générations, de sorte que ces évolutions technologiques contribueront également à attirer un skieur plus jeune et féru de technologie, ce qui est essentiel à la croissance future du secteur.

Améliorer son empreinte carbone

Le secteur du ski est très conscient de son impact environnemental et de la menace que le changement climatique fait peser. Le Flocon Vert («Green Snowlake») est décerné aux stations de ski depuis 2011 afin de multiplier leurs actions en faveur de l'environnement. Distinction dans le domaine du développement durable, il s'agit d'une récompense très recherchée par les stations.

Selon une étude réalisée en 2007, le mode de transport d'un visiteur contribue à 73 % de l'empreinte carbone moyenne d'une station de ski. Les voyages en train, les téléskis propulsés à l'énergie solaire sont quelques-uns des moyens grâce auxquels les stations de ski s'efforcent de réduire leur production de carbone.

La liaison ferroviaire récemment remise en service entre la gare de St Pancras à Londres à Moutiers et à Bourg-Saint-Maurice en France fonctionnera exclusivement pour les forfaits vacances achetés pour six stations sélectionnées. Ces vacances auront une très faible production de CO₂ par skieur par rapport au déplacement aérien ou routier.

En outre, le premier magasin de vêtements de ski durables en ligne EcoSki propose des vêtements de ski de marques qui se revendiquent durables, un service de réparation et une plateforme de revente des vêtements d'extérieur d'occasion.

Une offre insuffisante et une demande sous-jacente pour alimenter la croissance des prix des biens immobiliers au ski

Le secteur du ski a bénéficié d'un regain d'intérêt pour les activités en plein air. Ce sport offre de l'air pur, des grands espaces et un contact humain minimal par rapport à d'autres types d'activités de loisirs. Les changements de mode de vie et le travail à domicile ont également accru la demande en faveur de chalets et d'appartements dans les stations de montagne.

Une offre insuffisante dans les principales stations de ski et une flambée de la demande depuis le second semestre 2020 ont conduit les agents immobiliers à annoncer des hausses de prix des propriétés de ski supérieures à 5 % au cours des 12 derniers mois.

La nature dynamique des stations de ski, dont beaucoup adaptent leurs infrastructures et leur offre de loisirs afin de rester compétitives et garantir leur pérennité, encouragera probablement une forte croissance des prix des résidences. Ceci se reflète au travers d'un accroissement de la demande des investisseurs cherchant à acquérir des actifs immobiliers commerciaux dans les principales stations de ski. ❌

Perspectives 2021/22

Les skieurs ont hâte de retrouver les pistes. À mesure que les voyages internationaux reprennent, non sans quelques problèmes, la valeur des propriétés résidentielles et les réservations de vacances au ski reflètent la demande sous-jacente du secteur.

Alors que les pays et les stations affinent leurs politiques Covid-19 et mettent en œuvre les mesures de sécurité nécessaires, les sources au sein du secteur signalent que les réservations sont en hausse à des niveaux précédant la pandémie.

Une offre de projets immobiliers limitée, les restrictions imposées au développement de l'immobilier résidentiel et la demande croissante entraînent une augmentation des prix de l'immobilier résidentiel. Par voie de conséquence, les marchés de l'achat et de la location devraient en profiter cette saison, avec une croissance qui devrait se poursuivre à moyen terme.



“ Catalyseur de changement dans le secteur, la pandémie a incité les stations de ski à proposer des services en ligne pour les forfaits, les cours et les boutiques de location. ”

Le potentiel du marché du ski en Chine

En 2022, la Chine accueillera ses premiers Jeux olympiques d'hiver à Pékin. L'événement au coût de 3,9 milliards de dollars est une déclaration d'intention en faveur des sports d'hiver chinois et devrait consolider le pays en tant qu'acteur majeur sur la scène internationale du ski.

La participation aux sports d'hiver en Chine a augmenté au cours des deux dernières décennies. Le nombre moyen de visites de skieurs en Chine a augmenté de 13 % entre les saisons 2017/18 et 2019/20 selon Laurent Vanat et le gouvernement chinois vise à attirer 300 millions de Chinois vers les sports d'hiver d'ici 2025.

Aujourd'hui, il y a un total de 770 domaines skiables en Chine et 28 nouveaux domaines skiables ont été ouverts rien qu'en 2019. Avec autant de skieurs débutants, la Chine voit également émerger de nouveaux concepts de ski, tels que Snow51, une expérience innovante de

ski de loisirs en salle créée en partenariat avec une école autrichienne de formation au ski.

Contrairement à un ensemble vieillissant de skieurs en Europe, 80 % des skieurs chinois ont moins de 40 ans. Le revenu par habitant devrait augmenter de 59 % d'ici 2027, donnant naissance à une classe moyenne nombreuse dotée d'un revenu disponible à consacrer aux loisirs.

Le Japon reçoit le plus grand afflux de skieurs chinois égal au plus grand afflux de ce type de la région Asie-Pacifique. À mesure que l'industrie chinoise du ski arrive à maturité, les skieurs chinois sont susceptibles de s'aventurer plus loin. L'Europe qui offre une capacité [Note traducteur : êtes-vous d'accord] et une diversité de stations de ski de luxe est bien positionnée pour profiter de cette manne.



Les chiffres de l'industrie chinoise du ski

Masse terrestre couverte de montagnes



2/3

Nombre de domaines skiables



13,050,000

Nombre de skieurs



770

Skieurs en Chine de moins de 40 ans et débutants



80%

36 domaines skiables couverts, le chiffre le plus élevé au monde

1^{er}

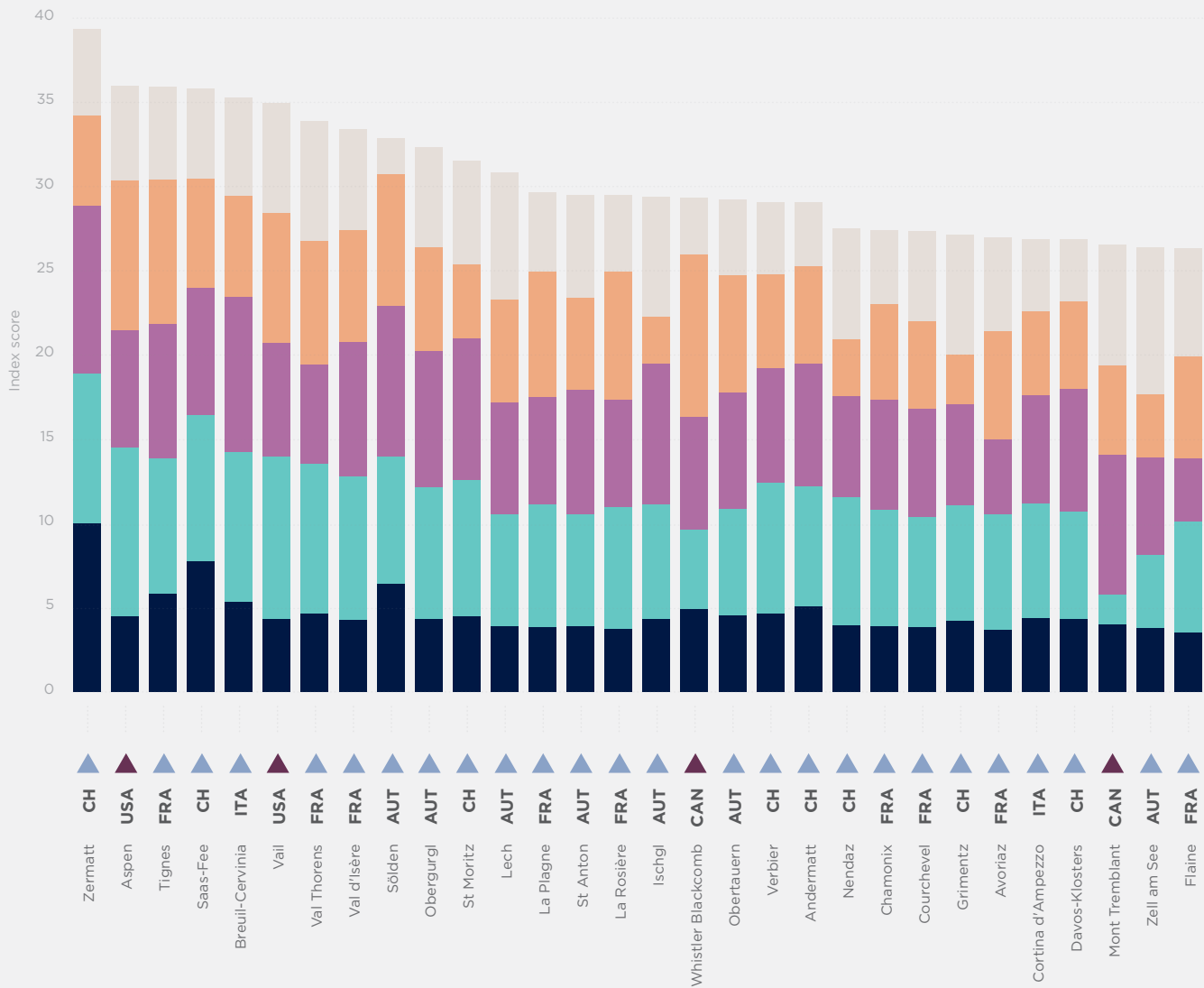


3^{ème}

Seuls les États-Unis et l'Allemagne ont plus de skieurs

Source: Savills Research utilise le rapport international 2021 sur le tourisme de neige et de montagne

Quelle station de ski est-elle la plus résistante ?



Le ski est un sport qui dépend d'un climat fiable, de sorte que les partenaires de l'industrie du ski sont pleinement conscients des problèmes posés par le réchauffement climatique. Le sommet de la COP26 n'a fait qu'attirer davantage l'attention sur le changement climatique et l'a placé parmi les priorités des gouvernements. L'indice Savills Ski Resilience classe 61 stations pour déterminer la qualité et la fiabilité de leurs conditions et leur capacité à faire face aux défis climatiques auxquels nous sommes confrontés.

Zermatt détient le titre de station de sports d'hiver la plus résistante en raison de son

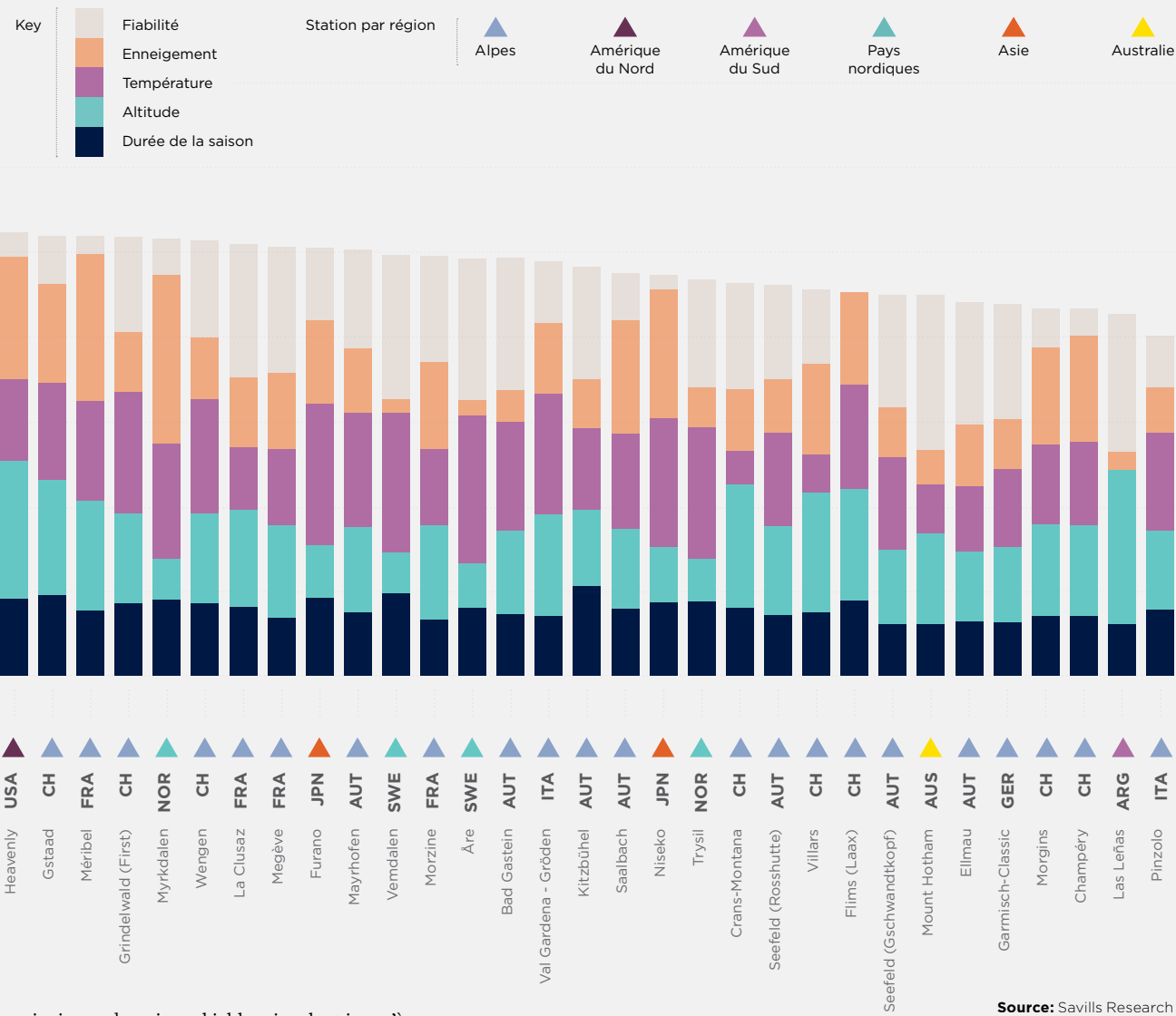
activité de ski en haute altitude avec un sommet à 3900 mètres, ce qui lui permet de proposer une saison à durée particulièrement longue. Cependant, cette année, deux nouveaux prétendants se sont hissés dans le top cinq, Aspen (États-Unis) et Tignes (France) occupant respectivement la deuxième et la troisième place grâce à des températures moyennes basses et des chutes de neige élevées au cours de la saison 2019/20.

À l'inverse, Saas Fee (Suisse), Breuil-Cervinia (Italie) et Vail (USA) ont toutes légèrement baissé dans le classement en raison d'une baisse des chutes de neige par rapport aux deux précédentes saisons.

Les Alpes ont connu des chutes de neige importantes au cours des trois dernières saisons, profitant notamment à Courchevel qui est passé de la 44^{ème} à la 23^{ème} place grâce à un record de 735 cm de neige pendant la saison 2020/21.

Bien que les chutes de neige soient les bienvenues, des volumes excessifs de neige peuvent poser problème. Bien que les stations aient déjà été fermées en raison du Covid-19, les conditions météorologiques extrêmes dans les Alpes en janvier et en mars de cette année auraient de toute façon entraîné une fermeture des stations. Le Japon a également connu des chutes de neige extrêmes l'hiver dernier, les

L'indice de résilience des stations de ski de Savills («Savills Ski Resilience Index») classe 61 stations de ski mondiales selon la qualité et la fiabilité de leurs conditions et leur capacité à résister au changement climatique. Les cinq indicateurs de l'indice comparent les chutes de neige, la fiabilité, la durée de la saison, l'altitude et la température.



principaux domaines skiables signalant jusqu'à environ 1 mètre au cours de la période du Nouvel An. Or ces chutes ont été principalement accueilli avec soulagement, l'hiver 2019 ayant été le plus sec et le plus chaud depuis soixante ans.

Bien que l'Amérique du Nord ait également connu de violentes tempêtes hivernales la saison dernière, certaines stations de ski ont subi des baisses consécutives des chutes de neige. Au cours de la dernière décennie, Aspen, Heavenly et Vail ont toutes enregistré une baisse moyenne de 2% de leurs chutes de neige. La capacité d'une station à diminuer les problèmes que pose le changement climatique est donc essentielle. ✖



Le Japon a également connu des chutes de neige extrêmes l'hiver dernier, les principaux domaines skiables signalant jusqu'à environ 1 mètre au cours de la période du Nouvel An

Déménager à la montagne : que veulent les acquéreurs de propriétés en station de ski ?

Nous avons interrogé des acquéreurs potentiels pour comprendre ce qu'ils apprécient le plus dans une propriété en station de ski.

01

La Suisse et la France sont les destinations privilégiées

Les Alpes sont les premières destinations pour les achats de biens immobiliers au ski. Environ 41 % des personnes interrogées envisagent d'acheter en Suisse, suivie par la France à 39 %.

Les 4 principales destinations pour les projets d'achat

1 | Suisse

2 | France

3 | Autriche

4 | Canada

Source: Savills Research

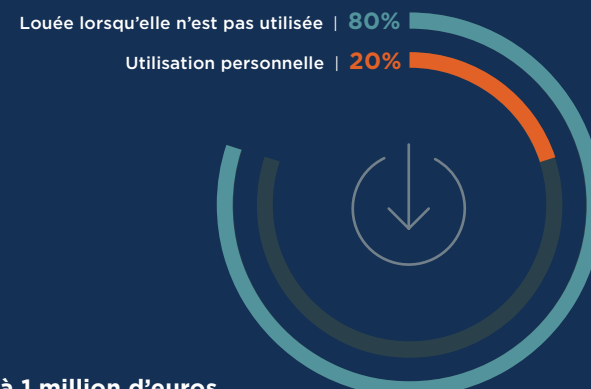
02

La mise en location est moins envisagée par ceux dont les budgets sont les plus élevés

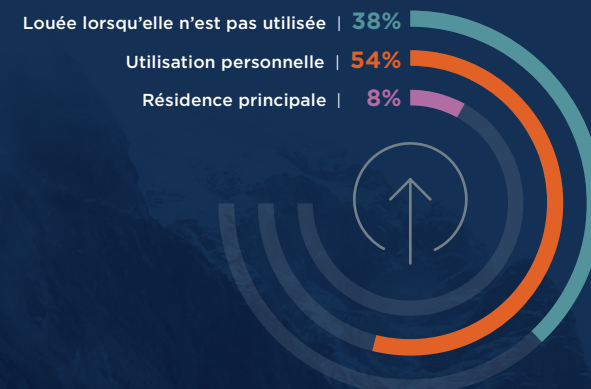
Les personnes interrogées dotées d'un budget inférieur à 1 million d'euros étaient nettement plus intéressées par un achat si elles pouvaient mettre en location le bien (80 %), par rapport à celles dont le budget était supérieur à 1 million d'euros (38 %).

Quelle est la raison principale de votre achat ?

Budgets inférieurs à 1 million d'euros



Budgets supérieurs à 1 million d'euros



72 %

des personnes interrogées disposant d'un budget inférieur à un million d'euros considèrent qu'un programme de location et de gestion est assez ou très important lorsqu'elles envisagent un achat, contre seulement 21 % des personnes interrogées disposant d'un budget supérieur à un million d'euros.

03

Un endroit pour se divertir et travailler

L'un des impacts les plus notables de la pandémie de Covid-19 a été la tendance accrue des individus à travailler à domicile. Plus de la moitié des interrogés (56 %) ont déclaré qu'ils n'avaient pas travaillé une seule journée à la maison avant la pandémie, mais après le Covid-19, moins de 10 % s'attendent à ne pas travailler un seul jour à domicile. La nécessité de s'adapter à ces tendances a un impact sur les décisions d'achat – **un tiers des décisions a été influencée par le temps qu'elles passeront à travailler à distance.**



04

À la recherche de vues panoramiques sur les montagnes

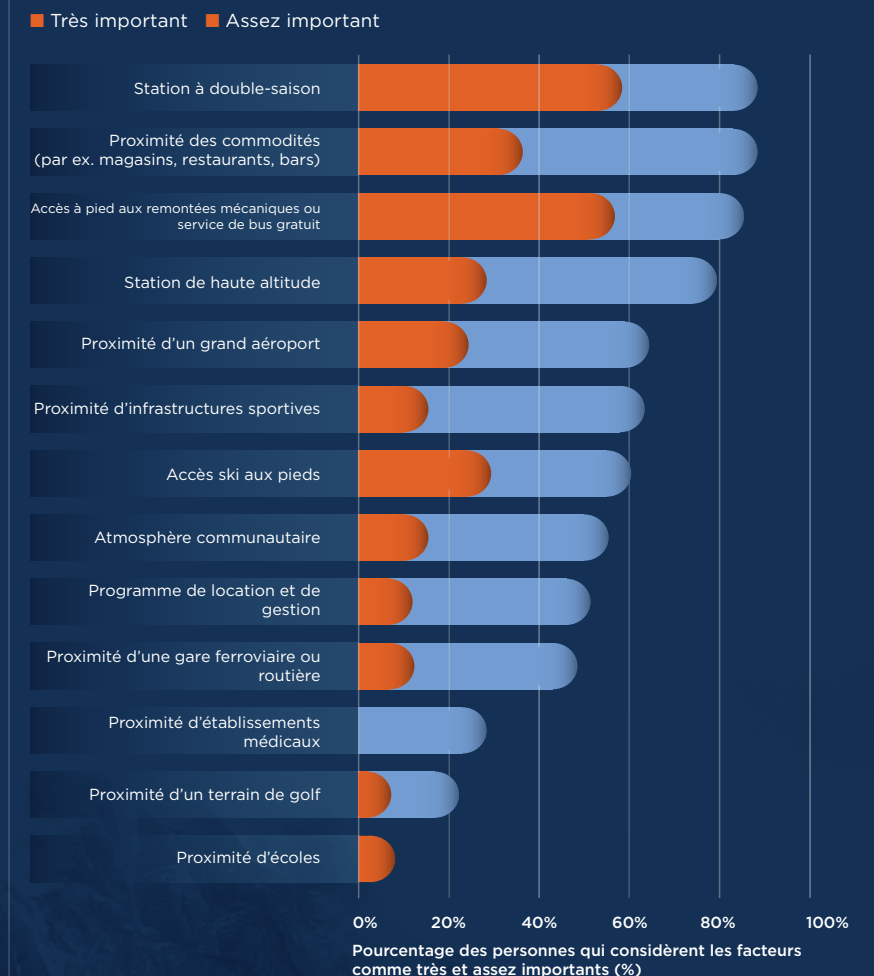
Les acheteurs de propriétés à la montagne apprécient une vue agréable: quelque 98 % ont déclaré qu'il s'agissait d'un facteur important lors de leur décision d'achat. L'accès à Internet haut débit (83 %) et à un espace extérieur (76 %) étaient les autres facteurs les plus importants.

05

Une maison pour toutes les saisons

Alors que les propriétaires cherchent à utiliser davantage leurs biens immobiliers au ski, **une station de ski active pendant 2 saisons est désormais le facteur de localisation le plus important pour les acheteurs.** Le côté pratique est également crucial, la proximité des commodités et des remontées mécaniques étant deux facteurs déterminants.

Qu'est-ce qui motive votre achat ?



Source: Savills Research

Des merveilles estivales

Quelle que soit l'altitude, les stations de ski du monde entier cherchent à renforcer leur offre été/hiver pour attirer les acheteurs



Les acheteurs privilégient les offres été/hiver lors de l'achat d'une propriété, et les stations de ski en ont pris note. Les stations de sports d'hiver, en particulier celles situées à basse altitude, ont investi pour proposer leurs services été et hiver afin d'atténuer l'impact potentiel du changement climatique et d'allonger leur saison. Alors que les acheteurs privilégient les stations proposant des activités toute l'année et que les conditions météorologiques extrêmes exposent les vulnérabilités régionales face au changement climatique, les stations de ski investissent dans leur attrait estival, quelle que soit l'altitude.

Deux des stations de ski à basse altitude les plus appréciées, Megève en France et la ville autrichienne de Kitzbühel, offrent une gamme d'activités et d'attractions estivales, notamment le golf, les parcs animaliers et les excursions en avion ou hélicoptère, ainsi que les activités plus traditionnelles en montagne comme l'escalade, la randonnée pédestre et le VTT. Val d'Isère et Verbier, deux stations de ski alpines haut de gamme en haute altitude et proposant de l'immobilier résidentiel, prennent également en permanence de nouvelles mesures pour attirer et fidéliser les visiteurs tout au long de l'année.

La station française de Val d'Isère dispose de la plus grande installation d'enneigement artificiel d'Europe et d'une vaste offre d'activités estivales, même si elle propose également des pistes en haute altitude, d'un enneigement garanti et d'une des saisons de ski les plus longues. Tout au long de l'été, les visiteurs peuvent s'essayer à des sports comme le parapente, les deux via ferrata ou les randonnées dans le parc national de la Vanoise. La station de ski est connue pour ses 14 pistes de VTT, dont trois dédiées aux vélos électriques. Elle dispose également d'un parcours de BMX et VTT s'étendant sur Val d'Isère et Tignes et offrant 160 km de pistes. Plus récemment, Val d'Isère a co-organisé l'E-bike Festival d'été 2021, attirant les passionnés de vélo du monde entier et donnant à la station l'opportunité de présenter son offre été/hiver.

Verbier en Suisse a également évolué pour offrir une variété d'activités estivales afin de renforcer son attractivité sur les deux saisons. Au-delà des offres plus traditionnelles que sont l'escalade, le VTT et le rafting en eaux vives, Verbier propose des activités supplémentaires allant des sports nautiques extrêmes, de l'hydro speed, au camp d'été pour enfants Les Elfes International et au festival Inspire Yoga. Il accueille également un festival de vélos électriques depuis trois ans et un festival de musique classique depuis les années 1990. Ces offres couvrant véritablement l'été et l'hiver continueront d'attirer visiteurs et acheteurs dans la région tout au long de l'année. ✕



Classement des prix des stations de ski haut de gamme dans le monde par Savills (“Savills Global Prime Price League”)

Aspen devance Vail en haut du classement dans la comparaison des prix du haut de gamme dans plus de 40 des principales stations de ski au monde

Les biens immobiliers résidentiels de standing n’ont pas été concernés par la baisse des prix de vente, en accord avec les tendances résidentielles mondiales. Ceci malgré les limites du tourisme international et les restrictions de voyage mises en place en réponse à la pandémie de Covid-19.

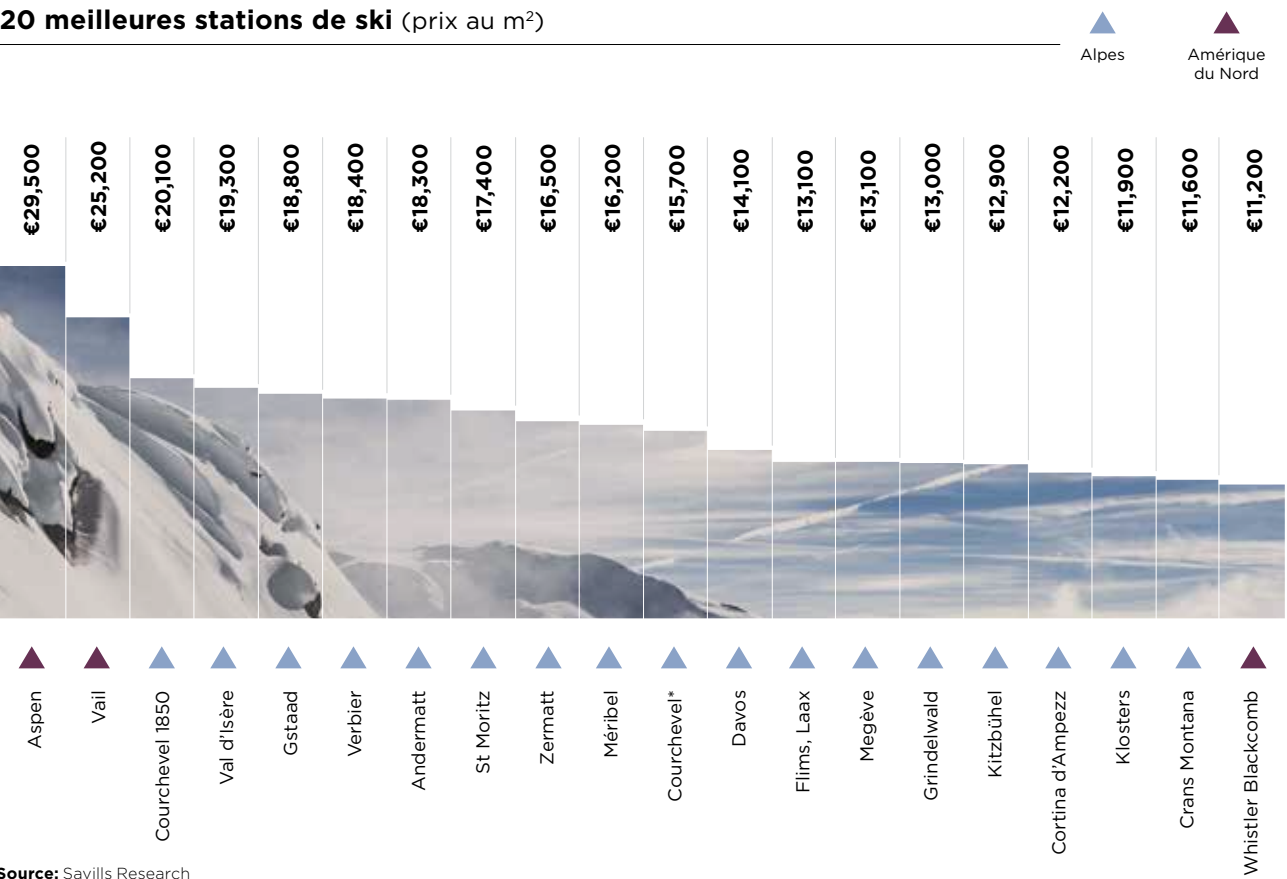
Les acheteurs ont eu le temps de reconsidérer leurs choix de vie pendant la pandémie. Compte tenu des niveaux accrus de travail à distance apportant plus de flexibilité à l’expression «à domicile», beaucoup ont profité de l’occasion pour s’échapper à la montagne.

Sur les 44 stations répertoriées dans la Savills Ski Prime Price League, les prix ont augmenté en moyenne de 5,1 % l’année dernière. Une offre limitée dans de nombreuses stations de ski, une libération de la demande sous-jacente à mesure de la levée progressive des restrictions ainsi que des investissements dans de nouvelles infrastructures en stations sont autant de facteurs qui ont contribué à cette hausse. ✖



Apartment House Altera, Andermatt

20 meilleures stations de ski (prix au m²)



Source: Savills Research

Remarque : Basé sur les propriétés dont le prix demandé est supérieur à 750 000 € au taux de change d’octobre 2021. *Comprend Courchevel Le Praz, 1550 & 1650.

Des stations de ski emblématiques dont les prix sont en hausse

1^{er}

Aspen, États-Unis

La station de sports d’hiver américaine de renommée mondiale d’Aspen fête ses 75 ans cette saison. Elle est également en tête du Classement des prix des stations de ski haut de gamme de Savills Ski, devant ses concurrents européens. Marché principalement domestique, les prix de vente du haut de gamme s’élèvent à 29 500 euros le mètre carré. Ses biens immobiliers offrent espace et intimité et la demande s’y est accélérée à un moment où les riches acheteurs nationaux recherchaient des maisons avec accès aux activités de plein air à la suite de la pandémie.



10^{ème}

Méribel, France

Accueillant des skieurs de tous niveaux, Méribel s’est hissée dans le top 10 des stations haut de gamme avec des prix de vente de 16 200 euros le mètre carré. Pouvant s’enorgueillir de 200 remontées mécaniques et d’une position centrale au cœur du plus grand domaine skiable au monde Les Trois Vallées, Méribel a longtemps séduit les skieurs français et britanniques. Du traîneau à chiens et des promenades en traîneau à cheval en hiver à la pêche dans le lac Tueda en été, cette station s’adresse aux acheteurs à la recherche d’un lieu de villégiature été/hiver.

13^{ème}

Flims (Laax), Suisse

Les prix de vente à Flims ont augmenté de 17% entre 2020 et 2021 pour atteindre 13 100 euros. Grâce à une demande internationale provenant d’un large éventail de nationalités, dont des acheteurs néerlandais, scandinaves et français, Flims a également enregistré une croissance de 3% des prix de vente du très très haut de gamme. Le développement des infrastructures destiné à améliorer l’offre été/hiver de la station de ski, comme l’ouverture récente du «Path of the Dragon», la plus longue TM au monde, contribue également à l’attractivité croissante de la station.

21^{ème}

Grimentz, Suisse

Avec une augmentation des prix de vente de 17%, à 11 200 euros le mètre carré, Grimentz est une étoile montante des Alpes suisses. L’augmentation de ses prix de vente a été alimentée par une demande croissante associée à un manque de nouveaux projets de développement dans la région. Ce village historiquement riche, situé à 40 km de l’aéroport de Sion, attire des visiteurs du monde entier et devrait être tout particulièrement bénéficiaire de l’assouplissement des restrictions de voyage à l’échelle mondiales.



25^{ème}

Zell am See, Autriche

Avec des prix de vente moyens dans le haut de gamme atteignant des sommets de 10 000 euros et des acheteurs désormais nettement plus nombreux que le stock disponible, Zell am See a connu son année la plus active de la dernière décennie. Ce complexe propose des séjours bien-être, des sports et des activités 365 jours par an et il est bien situé pour les attractions naturelles telles que les grottes de glace de Werfen et les cascades de Krimml. Situé au centre des Alpes autrichiennes, au sud de Salzbourg et à l’est de Kitzbühel, Zell am See est populaire parmi les acheteurs autrichiens, allemands et scandinaves. À la suite du départ du Royaume-Uni de l’Union européenne en janvier 2020, les acheteurs britanniques ne sont plus autorisés à acheter de biens résidentiels en Autriche, sauf dans de rares circonstances.

La belle vie : Le top 10 des stations très très haut de gamme

Aspen domine à nouveau notre indice des prix du très très haut de gamme. Cette station, ainsi que Vail à la deuxième place, a bénéficié d'une demande domestique résiliente. Vail, qui a notamment investi de manière significative dans les infrastructures et qui prévoit 320 millions de dollars de dépenses supplémentaires l'an prochain, il n'est pas surprenant que le complexe affiche des prix élevés pour les résidences haut de gamme.

Verbier se classe troisième, suivi par Courchevel 1850 en quatrième position. Les deux stations conservent leur attrait pour les acheteurs internationaux fortunés avec des prix de vente de biens très hauts de gamme dépassant les 30 000 euros le mètre carré malgré les restrictions des voyages internationaux de l'année dernière. En regardant le reste



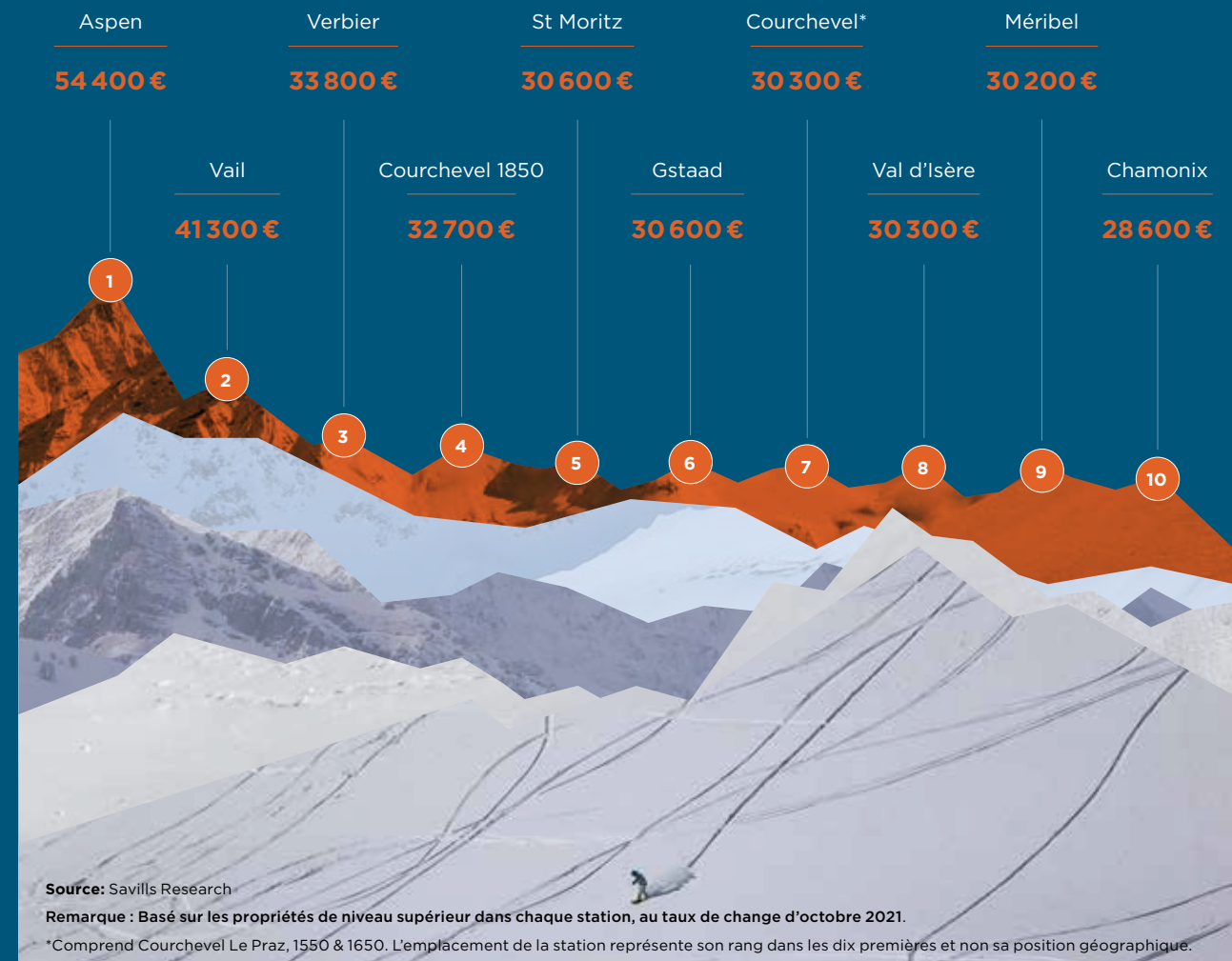
Les prix de vente du très très haut de gamme dépassent les 30 000 euros le mètre carré

du classement du top 10, les stations de ski françaises occupent désormais la moitié des premières places.

Saint-Moritz en Suisse gagne trois places pour se classer cinquième. Sa forte demande a créé un marché de vendeurs de biens immobiliers de très très haut de gamme.

Les plus fortes progressions ont concerné Courchevel* et Chamonix, deux nouveaux entrants dans le top 10. Ces stations de ski françaises attirent principalement des acheteurs européens, notamment britanniques, néerlandais et suisses, ainsi que nationaux. La conjugaison d'altitudes élevées, de chutes de neige fiables, de commerces de luxe, d'excellents équipements et de restaurants de qualité font de Courchevel* et de Chamonix des destinations d'achat attrayantes. ❄️

Les États-Unis sont en tête des prix demandés les plus élevés (prix au m²)



Les perspectives des biens immobiliers haut de gamme dans les stations de ski

Il existe de nombreux facteurs qui influent sur la hausse des prix. L'offre d'une station en biens immobiliers, l'ouverture aux acheteurs internationaux, la proximité avec des pôles de transport et les prévisions économiques nationales sont des facteurs, tout comme sa résilience au changement climatique.

Les 4 principales stations de ski en fonction de leur potentiel de croissance future sont caractérisées par une offre insuffisante, la demande sous-jacente ayant épuisé

le stock existant. À Chamonix, plus de 50 appartements sont en construction, mais compte tenu des restrictions d'urbanisme et d'une réserve foncière limitée, une croissance future des prix semble inévitable.

Le potentiel de croissance future sera de plus en plus étudié à travers le prisme du changement climatique. Les stations de ski en haute altitude, avec des températures et des chutes de neige fiables et basses, telles que Saas Fee et Verbier, seront bien positionnées pour croître dans les années à venir.

Indépendamment des restrictions de voyages internationaux, les acheteurs étrangers sont toujours désireux d'acheter des propriétés dans des stations de ski et n'ont pas tardé à revenir sur le marché immobilier alors que les restrictions ont été levées. Le degré d'ouverture d'une station aux acheteurs internationaux est fondamental afin de diversifier la demande. La forte demande allemande au bénéfice des stations de ski autrichiennes telles que Kitzbühel devrait entraîner une croissance future pour la région. ❄️



Perspectives d'évolution des prix dans dix stations clés

Station	Pays	Prix de base 2021 (psm)	Rang de résilience**	Niveau de l'offre	Ouverture aux acquéreurs internationaux	Prévision du potentiel de croissance
Chamonix		11 000 €	5	Très peu d'offres	Ouverture totale	
Andermatt		18 300 €	4	Très peu d'offres	Ouverture totale	
Saas-Fee		9 000 €	1	Très peu d'offres	Ouverture mais avec un faible niveau de restrictions	
Verbier		18 400 €	3	Très peu d'offres	Ouverture mais avec un faible niveau de restrictions	
Val d'Isère		19 300 €	2	Offre plutôt insuffisante	Ouverture totale	
Morzine		7 500 €	9	Offre plutôt insuffisante	Ouverture totale	
Zell am See		10 000 €	7	Très peu d'offres	Open but with high level of restriction	
Courchevel		15 700 €	6	Offre équilibrée	Ouverture totale	
Méribel		16 200 €	8	Offre équilibrée	Ouverture totale	
Kitzbühel		12 900 €	10	Offre plutôt insuffisante	Ouverture mais avec un niveau élevé de restrictions	

Source: Savills Research

Remarque : Composants bénéficiant d'un coefficient de pondération de 1 : Niveau de l'offre par rapport aux autres stations, ouverture aux acquéreurs internationaux, rang de la station sur l'indice Savills Ski Resilience.

Composants bénéficiant d'un coefficient de pondération de 1/3 : Prévisions du PIB national à cinq ans et distance de l'aéroport et de la gare les plus proches.

*Basé sur les propriétés dont le prix demandé est supérieur à 750 000 € au taux de change d'octobre 2021. **Rang de résilience (des dix stations prises en considération).

L'expertise de Savills en matière de biens immobiliers au ski

Expérience, connaissances et contacts inégalés

Savills commercialise des biens immobiliers dans les Alpes depuis plus de 20 ans. L'un de nos premiers projets a été la commercialisation d'Arc 1950 dans les Alpes françaises pour le compte du promoteur canadien de stations de ski Intrawest. Fort du succès de ce village exclusif, Savills a depuis lors aidé de nombreux promoteurs et clients privés à céder ou acquérir des actifs immobiliers au ski.

Nous nous appuyons sur l'expertise d'un réseau exhaustif d'associés de premier plan à travers les Alpes afin de prodiguer aux acheteurs, vendeurs, promoteurs et investisseurs les conseils dont ils ont besoin.

Exerçant à partir des bureaux de marque Savills à Verbier, Courchevel 1850 et 1650, Méribel, Val d'Isère et Zell am See et avec des agents associés et partenaires à Morzine, Chamonix, Kitzbühel, Saint Moritz et Saas Fee, nous proposons des services d'expertise, de conseil en développement, de vente et de marketing et de location dans ces stations de ski et d'autres stations haut de gamme.



Alpes françaises

Notre bureau phare se trouve au cœur de Courchevel 1850, première station alpine de France. Spécialisé dans les ventes haut de gamme et très haut de gamme, les programmes neufs et les locations, ce bureau a été complété en 2021 par un nouveau bureau à 1650 servant également La Tania et Le Praz. En outre, le bureau de Savills Méribel fournit des services de courtage dans cette station de ski de premier plan. En 2018, Morzine Immo a rejoint Savills en tant qu'associé international. Fondé il y a plus de 30 ans, Morzine Immo propose des services de vente et de location parmi les leaders du marché pour le compte de clients privés et de promoteurs à Morzine. Lors de la saison d'hiver 2021, un bureau de marque Savills sera ouvert aux Gets. Enfin, Savills se réjouit de l'ouverture d'un bureau commercial à Val d'Isère dans les temps pour la saison 2021/22.

Alpes suisses

Fort de 16 années d'expérience dans la vente de biens immobiliers dans les Quatre Vallées, Savills dispose d'un bureau de vente et de location dédié à Verbier, directement situé sur la Place Centrale. Outre les autres stations des Quatre Vallées (Nendaz, La Tzoumaz, Veysonnaz et Les Collons), Savills propose également des services d'achat et de vente à Villars, Saas Fee, Grimentz, la vallée de Gstaad et Morgins, et des services immobiliers sur-mesure dans d'autres stations de ski suisses de premier plan telles que Zermatt, Saint Moritz et Andermatt.

Alpes autrichiennes

Savills a été l'un des premiers consultants immobiliers internationaux à faire son entrée sur ce marché. Depuis 2005, nous aidons des centaines d'acheteurs à acquérir et vendre des résidences secondaires dans la région. Depuis notre bureau de spécialistes situé à Zell am See et par l'intermédiaire d'Aurum Immobilien à Kitzbühel, nous couvrons la majorité des stations de ski du Tyrol et de la région de Salzbourg.

Alpes italiennes

Souvent négligées, les Alpes italiennes et les Dolomites sont des paysages époustouffants où sont situées des stations de ski célèbres telles que Cortina, Cervinia, Champoluc et Madonna di Campiglio. Souvent d'un meilleur rapport qualité-prix que certaines de leurs cousines européennes, elles conjuguent ski de classe mondiale et activités été/hiver. Nous disposons d'un personnel italophone à la fois localement et à Londres pour aider les acheteurs à trouver leur logis idéal dans les Alpes italiennes.

Recherche

Grâce à nos connaissances approfondies et à notre expérience directe de la vente et de la connaissance du secteur, nous avons été la première société immobilière internationale à publier un rapport annuel sur l'immobilier dans les stations de ski. En suivant les données de vente et les tendances du marché et en lui incluant l'indice exclusif Savills Ski Resilience, le rapport est devenu une ressource inestimable pour les acheteurs, les vendeurs et les investisseurs. Le rapport de cette année est le 16ème en son genre et il est disponible en format papier auprès de votre bureau Savills le plus proche ou en téléchargement numérique.

Autres services

Savills Ski travaille en étroite collaboration avec une variété de fonctions au sein de Savills qui exercent également leurs activités dans les Alpes. Il s'agit notamment des services d'expertise (à des fins bancaires, matrimoniales ou fiscales), Savills Hotels, European Cross Border Division, Savills Global Residential et SPF Private Clients (spécialiste des prêts hypothécaires à l'étranger). ✕



Recherche mondiale Savills

Nous suivons les marchés immobiliers mondiaux et les facteurs qui les conditionnent.

En travaillant avec notre équipe à travers le monde et en nous appuyant sur les informations sur le marché et les données publiées, nous produisons une gamme de publications de niveau mondial ainsi que des recherches sur-mesure pour le compte de nos clients.

Recherche mondiale

Paul Tostevin

Directeur (« Director »)
+44 (0) 20 7016 3883
ptostevin@savills.com

Lucy Palk

Analyste
+44 (0) 20 7409 8017
lucy.palk@savills.com

Savills Ski

Jeremy Rollason

Responsable de Savills Ski
(« Head of Savills Ski »)
+44 (0)20 7016 3753
+44 (0)7969 785 525
jrollason@savills.com

Guy Murdoch

Responsable (« Manager »),
Alpes françaises
+33 (0)4 57 41 37 85
+44 (0)7967 555 413
gmurdoch@savills.com

Bureaux locaux

Sam Scott

Chargé de compte Verbier
+41 (0) 76 603 28 79
sam.scott@savills.com

Jérôme Lagoutte

Bureau de Courchevel
+33 (0)4 79 06 22 65
+33 (0) 6 19 83 29 45
jlagoutte@savills.com

Sébastien Michaud

Morzine Immo
International associate
of Savills
+33 (0)450 79 13 09
sebastien@morzine-immo.com

Vincent Vauché

Chargé de compte Val d'Isère
+33 (0)6 60 11 76 49
vincent.vauche@savills.com

Sophie Harben

Chargé de location Verbier
+41 (0)79 847 20 04
sophie.harben@savills.com

Ophélie Dupont

Bureau de Méribel
+33 (0)4 79 07 31 55
+33 (0)6 18 20 52 10
ophelie.dupont@savills.com

Paul Watts

Morzine Immo
International associate
of Savills
+33 (0)450 79 13 09
paul@morzine-immo.com

Johnny Cartwright

Zell am See
+43 (0)664 877 8769
jcartwright@austrianproperties.net

Savills plc est un prestataire mondial de services immobiliers coté à la Bourse de Londres (« London Stock Exchange »). Nous disposons d'un réseau international de plus de 600 bureaux et associés sur le continent américain, au Royaume-Uni, en Europe, en Asie-Pacifique, en Afrique, en Inde ainsi qu'au Moyen-Orient, offrant une large gamme de services spécialisés de conseil, de gestion et de transaction à des clients situés partout dans le monde. Le présent rapport est exclusivement fourni à des fins d'information générale. Il ne peut être publié, reproduit ni cité, en tout ou en partie, ni servir de base à un contrat, un prospectus, un accord ou un autre document sans autorisation préalable. Bien que tous les efforts aient été déployés pour veiller à son exactitude, Savills n'accepte aucune responsabilité en cas de perte directe ou indirecte résultant de son utilisation. Le contenu est strictement protégé par le droit d'auteur et la reproduction de tout ou partie de celui-ci sous quelque forme que ce soit est interdite sans l'autorisation écrite de Savills Research.