

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



LE
**RAPPORT
SUR L'IMMOBILIER
DE MONTAGNE**

MARCHÉ RÉSIDENTIEL INTERNATIONAL - HIVER 2022/23



TABLE DES MATIÈRES

4 - 5

Aperçu du marché

Région par région, comment les marchés se sont-ils comportés au cours de la saison 2021/22 ?

6 - 7

Cadres sNOWMAD

Quelles sont les stations de ski les plus demandées par les télétravailleurs ?

8 - 11

Prix de l'immobilier haut de gamme

Classement mondial des stations les plus haut de gamme, prix de l'immobilier très haut de gamme et le potentiel de croissance sur cinq ans pour dix stations de ski

12 - 13

Hôtels et résidences de prestige

Comment l'hôtellerie de luxe élargit-elle son offre au sein des stations de ski ?

14 - 15

Indice de résilience de Savills Ski

À l'aide de cinq paramètres clés, à savoir les chutes de neige, la fiabilité, la durée de la saison, l'altitude et la température, nous mesurons la capacité de 61 stations mondiales à résister au changement climatique

16 - 17

Perspectives

Quelles sont les prévisions pour le marché de l'immobilier de ski pour la saison 2022/23 ?



Jeremy Rollason

Directeur de Savills Ski
+44 (0)20 7016 3753
+44 (0)7969 785 525
jrollason@savills.com

2022 a encore été une année extraordinaire pour le marché de l'immobilier de montagne. Dans le monde entier, de nombreuses stations de ski ont pu ouvrir au cours de la saison d'hiver 2021/22. Elles ont ainsi pu, à nouveau, attirer les touristes à la montagne après une interruption de deux ans. Alors que la saison dans l'hémisphère occidental a commencé, sans entrave, l'hémisphère oriental a souffert en raison de la Covid-19. Une saison raccourcie qui n'a toutefois pas dissuadé les acheteurs, même s'ils n'ont pas pu se rendre physiquement dans les stations. Le rêve d'acquérir une propriété à la montagne a été réalisé par de nombreuses personnes au cours du second semestre 2021 et du premier semestre 2022. Une vive concurrence s'est fait ressentir entre les acheteurs en raison d'un stock limité.

Cette situation a alimenté une tendance qui avait commencé en 2021, avec des prix de vente poussés à la hausse par des propriétaires opportunistes à la recherche de ce qui, en temps normal, serait considéré comme un prix élevé. Cependant, ces deux dernières années, ce marché spécialisé n'a pas du tout suivi la tendance, les prix ayant augmenté en moyenne à un rythme sans précédent depuis 2020. À Aspen, au cours de cette même période de deux ans, les prix de vente moyens ont augmenté de 78 %. Et parmi les stations traditionnellement plus « abordables », Chamonix et Morzine ont toutes deux connu une croissance des prix de 41 % au cours de la même période. Saas-Fee et Wengen, en Suisse, ont enregistré une augmentation respective de 34 % et 38 %.

Ce niveau de croissance des prix va-t-il ou peut-il continuer ? Nous voyons un marché à deux vitesses émerger de ce modèle de valeurs croissantes. Dans les échelons de prix inférieurs à moyens, où les acheteurs sont plus dépendants de la dette et donc davantage soumis à la fois à la disponibilité et au coût de l'argent, nous nous attendons à une certaine consolidation ou à une « stagnation ». Mais dans les échelons de prix supérieurs et les marchés très haut de gamme, où les liquidités sont généralement plus répandues et où l'offre reste insuffisante, nous prévoyons que la croissance positive des prix se poursuive jusqu'en 2023.

Au cours des pages suivantes, notre équipe de recherche fournit une analyse approfondie de ces marchés haut de gamme et très haut de gamme et se concentre sur 10 stations qu'il faudra surveiller dans les mois à venir. En plus de l'indice annuel de résilience de Savills Ski, qui enregistre des changements surprenants dans les premières positions, nous classons également 20 stations mondiales présentant un attrait pour les cadres « sNOWMAD », à la recherche de bases semi-permanentes pendant les mois d'hiver. Pendant ce temps, l'avenir du marché immobilier de montagne, malgré les turbulences mondiales, semble prometteur pour les 12 mois à venir.

Aperçu du marché

L'optimisme est palpable pour la saison de ski 2022/23 après trois saisons consécutives perturbées par la pandémie mondiale. Sans surprise, l'épidémie mondiale de la variante Omicron Covid-19 à la fin de l'année 2021 a fait reculer le nombre de skieurs de près de la moitié des chiffres de 2018/19 et par un plancher millénaire de 201,2 millions de visiteurs pour la saison 2021/22.

Malgré la baisse du nombre de touristes, les propriétés de montagne haut de gamme ont connu une importante croissance au cours des deux dernières années, avec une demande supérieure à l'offre pour les stocks neufs et existants. L'envie d'activités de plein air, d'un mode de vie actif, d'air frais et d'espaces ouverts offerts par la montagne, ainsi que la flexibilité du travail à distance, ont augmenté de manière exponentielle la demande de propriétés à la montagne.



Europe

Les Alpes européennes constituent le berceau du ski, où se concentre le plus grand nombre d'amateurs de ce sport. Elles restent la première destination de ski au monde. Elles attirent le plus grand nombre de skieurs en moyenne et restent la première destination de ski, la plus visitée au monde. D'autres régions ont encore du chemin à parcourir pour rivaliser à la même échelle. Bien que la saison d'hiver précédente ait enregistré un nombre historiquement bas de skieurs en raison des restrictions au niveau des voyages

et de la fermeture subséquente des stations, les pays européens continuent d'investir dans la pérennité de leurs stations de ski. Parmi les améliorations récentes, on trouve la nouvelle connexion entre SkiWelt et KitzSki dans la région autrichienne du Tyrol et le projet de télécabine prévu de 54 millions d'euros dans la célèbre Vallée Blanche au-dessus de Chamonix.

La possibilité de travailler à domicile est un concept auquel les Alpes s'adaptent rapidement. Les entreprises de tourisme et

de loisirs proposent aux clients des offres hors saison pour des séjours allant de quatre semaines à trois mois et les entreprises locales s'adaptent pour les propriétaires de résidences secondaires qui occupent leur résidence pendant de plus longues périodes. 90 % des agents de Savills Ski ont déclaré que les propriétaires séjournaient plus longtemps et 60 % ont déclaré que les propriétaires travaillaient à distance depuis leurs résidences alpines.



Amérique du Nord

Bien qu'elles soient plus grandes en termes de superficie et de population, les stations de ski nord-américaines ne rivalisent pas encore avec l'Europe. Selon Laurent Vanat, le nombre total de skieurs pendant la haute saison se situe à seulement 50 % de celui des Alpes. Cependant, la précédente saison 2021/22 a vu le nombre de visiteurs augmenter, dépassant à la fois l'Europe et l'Asie. Les domaines skiables aux États-Unis ont enregistré une augmentation de 3,5 % pour atteindre un record absolu de 61 millions de visiteurs à l'échelle nationale, les Rocheuses ayant

reçu à elles seules 25,5 millions de touristes. De plus, le nombre de domaines skiables a également augmenté, passant de 462 la saison dernière à 473.

L'amélioration des infrastructures se poursuit avec d'importants investissements dans l'industrie. Vail Resorts a prévu 320 millions de dollars d'investissements en capital pour 2022 et Alterra Mountain Company prévoit des investissements à hauteur de 1 milliard de dollars au cours des cinq prochaines années, grâce à une série de développements pluriannuels importants et

à d'autres, plus petits.

Les deux stations les plus performantes de notre classement reflètent la performance du marché nord-américain concernant les propriétés haut de gamme à la montagne au cours de l'année dernière. Semblable au marché américain haut de gamme, la croissance des prix a été alimentée par la demande nationale pour une meilleure qualité de vie, plus d'espace, le travail à distance et les activités de plein air qu'offrent la montagne, ainsi que par un stock limité.



Asie-Pacifique

Par rapport aux saisons de ski 2021/22 en Amérique du Nord et en Europe, l'Asie-Pacifique a connu une situation plus variée. La saison 2021/22 dans la région a souffert des restrictions liées à la Covid-19, de la fermeture des frontières et des confinements nationaux. Après des fermetures consécutives, la saison de ski 2022/23 en Australie a connu un bon démarrage en juin en raison d'importantes chutes de neige à Hotham Alpine Resort, Falls Creek et Perisher Resort. Contrairement à cela, l'incertitude des skieurs impacte encore d'autres pays de la région,

notamment le Japon, où l'ouverture aux voyages internationaux est restée incertaine.

Néanmoins, une opportunité de croissance du marché dans cette région se fait toujours ressentir. La faiblesse relative du yen japonais crée une ouverture pour les acheteurs américains, australiens et chinois désireux d'acquérir une propriété haut de gamme à la montagne avec relativement moins de capital. De plus, la Chine, qui a dépassé le Japon, représente désormais le troisième pays avec le plus grand nombre de skieurs nationaux à travers le monde, selon Laurent Vanat.

L'augmentation des revenus en Chine et le vieillissement de la population au Japon sont deux facteurs clés à l'origine de ce changement. Au fur et à mesure que l'intérêt des Chinois pour ce sport grandit, leur demande pour des propriétés résidentielles haut de gamme à la montagne augmentera également. Les skieurs chinois effectueront des recherches à la fois au niveau régional et international à l'heure d'envisager un achat immobilier haut de gamme, créant ainsi une opportunité pour les marchés européen et nord-américain.

Cadres sNOWMAD :

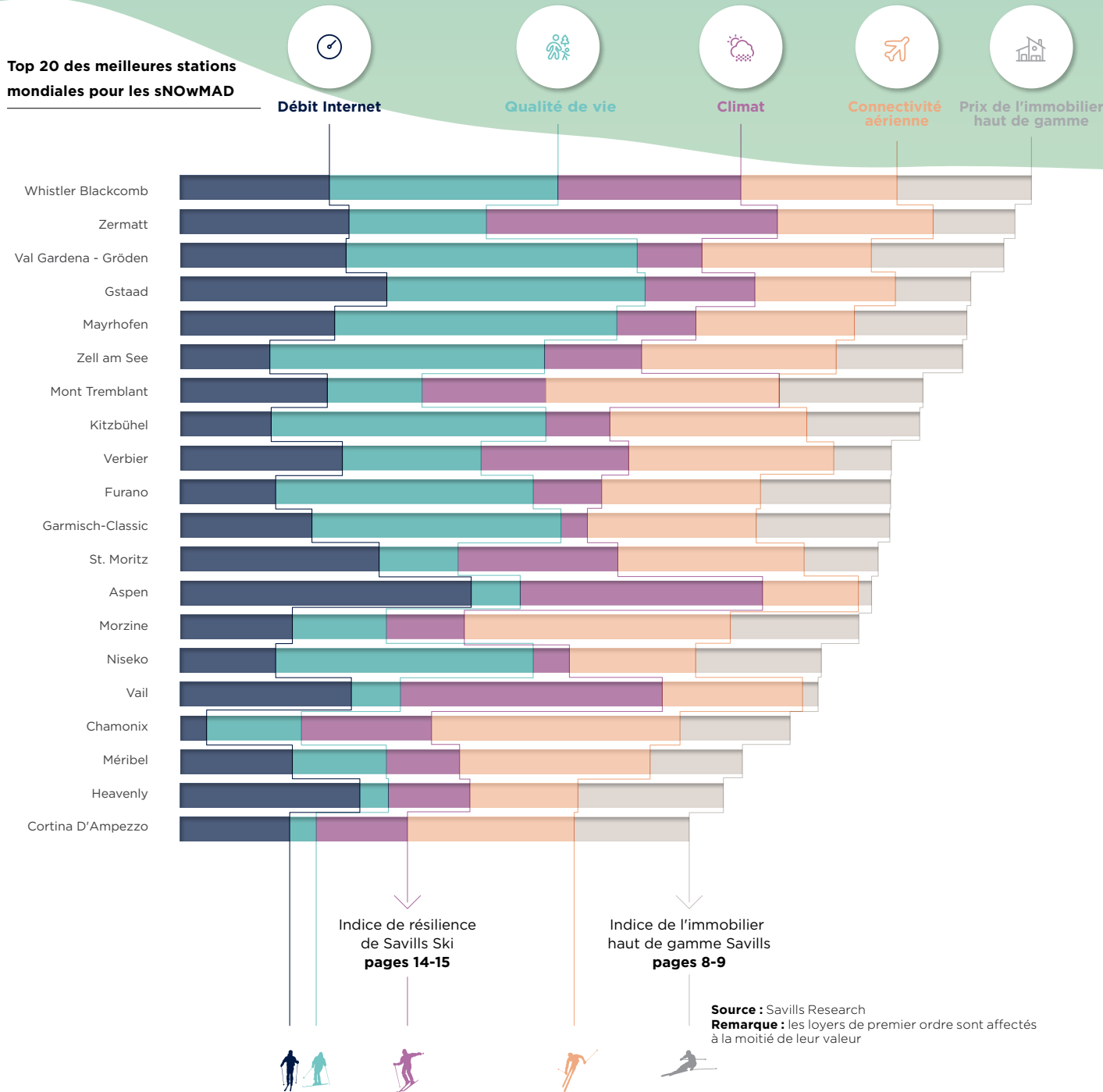
Le cadre nomade en hiver



LA FLEXIBILITÉ DU LIEU DE TRAVAIL SEMBLE ÊTRE LÀ POUR DURER.

LES AGENTS DE SAVILLS SKI SIGNALENT QU'UN PEU PLUS DE 90 % DES PROPRIÉTAIRES DE CHALET RESTENT PLUS LONGTEMPS QU'AVANT LA PANDÉMIE ET 60 % DES PROPRIÉTAIRES TRAVAILLENT DÉSORMAIS À DISTANCE DEPUIS LEURS RÉSIDENCES HAUT DE GAMME À LA MONTAGNE.

Top 20 des meilleures stations mondiales pour les sNOWMAD



- Débit Internet
- Qualité de vie
- Climat
- Connectivité aérienne
- Prix de l'immobilier haut de gamme

Whistler Blackcomb					
Zermatt					
Val Gardena - Gröden					
Gstaad					
Mayrhofen					
Zell am See					
Mont Tremblant					
Kitzbühel					
Verbier					
Furano					
Garmisch-Classic					
St. Moritz					
Aspen					
Morzine					
Niseko					
Vail					
Chamonix					
Méribel					
Heavenly					
Cortina D'Ampezzo					

Indice de résilience de Savills Ski pages 14-15

Indice de l'immobilier haut de gamme Savills pages 8-9

Source : Savills Research
Remarque : les loyers de premier ordre sont affectés à la moitié de leur valeur



Indice de l'immobilier haut de gamme de Savills

La ligue des prix de l'immobilier haut de gamme de Savills compare plus de 40 des principales stations de ski du monde pour déterminer laquelle propose le prix de vente le plus élevé au mètre carré.

La demande de propriétés résidentielles haut de gamme à la montagne est restée inchangée malgré l'impact de la pandémie sur les voyages internationaux. Les obstacles économiques liés à la hausse de l'inflation et aux politiques monétaires plus strictes qui en ont découlé, avec les banques centrales du monde entier augmentant les taux d'intérêt, ne se font pas encore sentir dans ce segment de marché spécialisé. Par rapport aux tendances du marché immobilier plus large, les acheteurs de propriétés à la montagne sont généralement

plus dépendants de capitaux propres que de la dette pour financer leurs achats.

La croissance des prix constatée sur le marché très haut de gamme au cours de l'année écoulée s'est répercutée sur le marché haut de gamme. L'attrait indéfectible de la montagne, de son style de vie et des grands espaces attire ceux qui cherchent à s'éloigner de la vie urbaine.

Les résidences de ski de prestige constituent une valeur sûre pour le patrimoine acquis, ainsi que le rêve d'une vie pour de nombreuses personnes. Parmi les 46 stations analysées

dans notre indice, les prix de vente dans les résidences haut de gamme ont en moyenne augmenté de plus de 20 % au cours de la dernière année et de plus de 30 % depuis 2020. C'est plus du double de la croissance nationale moyenne des prix de l'immobilier au cours de la même période dans les régions de montagne. La hausse des prix a été entraînée par une augmentation de la demande et un manque de stock. En moyenne, les biens haut de gamme disponibles ont chuté de 28 % sur un an et de 25 % depuis 2020. ✕

“

PARMI LES 46 STATIONS ANALYSÉES DANS NOTRE INDICE, LES PRIX DE VENTE DANS LES RÉSIDENCES HAUT DE GAMME ONT EN MOYENNE AUGMENTÉ DE PLUS DE 20 % AU COURS DE LA DERNIÈRE ANNÉE ET DE PLUS DE 30 % DEPUIS 2020. CELA REPRÉSENTE PLUS DU DOUBLE DE LA CROISSANCE NATIONALE DES PRIX DES LOGEMENTS AU COURS DE LA MÊME PÉRIODE POUR LES STATIONS DE SKI.

Top 20 des meilleures stations de ski (prix de vente au mètre carré)

ASPEN 38 500 €	VAIL 37 930 €	VERBIER 27 790 €	VAL-D'ISÈRE 27 770 €	SAINT-MORITZ 23 860 €
GSTAAD 23 530 €	COURCHEVEL 1850 23 100 €	ZERMATT 21 970 €	ANDERMATT 21 290 €	COURCHEVEL* 20 080 €
MÉRIBEL 19 470 €	DAVOS 18 160 €	FLIMS (LAAX) 16 750 €	CRANS-MONTANA 15 760 €	MEGÈVE 15 440 €
CHAMONIX 15 160 €	TIGNES 15 140 €	KLOSTERS 15 040 €	KITZBÜHEL 14 480 €	VILLARS 14 380 €

Source : Savills Research

Remarque : sur la base des propriétés au prix de vente supérieur à 750 000 € avec le taux de change en vigueur en septembre 2022. *Comprend Courchevel Le Praz, 1550 et 1650.

Stations qui améliorent leur classement

37^e

BAD GASTEIN, AUTRICHE

Bad Gastein a gagné deux places par rapport à 2021. Avec des prix compétitifs par rapport à Zell am See et St Anton, son marché résidentiel haut de gamme a connu une augmentation de la demande au cours des deux dernières années. Avec 220 km de pistes répartis sur quatre domaines skiables partenaires : Bad Hofgastein, Dorfgastein, Graukogel et Sport Gastein, ainsi que du yoga automnal et de nombreuses stations thermales de haute altitude, Bad Gastein offre aux visiteurs une grande variété d'activités de bien-être.

31^e

NISEKO, JAPON

Niseko est restée pleinement opérationnelle pendant la pandémie, car les stations de ski ont été exemptées des restrictions nationales. Connaissant une reprise des investissements, avec notamment deux programmes résidentiels de marque, la création de villages de montagne et l'amélioration des installations, Niseko réaffirme son titre de station de ski de renommée internationale. Malgré les restrictions appliquées aux voyages internationaux, les prix de vente moyens de l'immobilier haut de gamme ont augmenté de plus de 5 % par rapport à 2021/22, gagnant trois places dans l'indice de l'immobilier haut de gamme.

16^e

CHAMONIX, FRANCE

Les prix de vente moyens à Chamonix sont en concurrence avec la station suisse de Crans-Montana, car l'offre de biens immobiliers haut de gamme fait cruellement défaut sur le segment supérieur du marché résidentiel. Grimpant de six places jusqu'à la 16^e position, la station française avait fermé ses portes dès le début de la pandémie, mais les volumes de transactions ont augmenté en 2021/22 par rapport à l'année précédente et par rapport aux niveaux d'avant la pandémie, les acheteurs cherchant un refuge dans les montagnes.

14^e

CRANS-MONTANA, SUISSE

Situé au-dessus de la vallée du Rhône, abritant deux restaurants étoilés Michelin et plusieurs résidences avec accès direct aux pistes, Crans-Montana dispose également d'un parcours de golf de classe mondiale qui accueille un tournoi européen du circuit PGA. Sans surprise, autant d'éléments qui séduisent le skieur international et la clientèle du Six Senses, qui ouvre cette année le Six Senses Crans-Montana. Les prix de vente de l'immobilier haut de gamme à Crans-Montana sont passés à 15 800 € par mètre carré, dépassant ainsi l'immobilier résidentiel haut de gamme de villes européennes telles que Milan et Rome.

5^e

SAINT-MORITZ, SUISSE

Cinquième au classement, Saint-Moritz est la destination de montagne pour les jet-setters internationaux. La montagne Corvglia et le domaine skiable de Saint-Moritz sont le berceau des sports d'hiver alpins et une destination touristique d'hiver depuis plus de 150 ans. La station abrite également la première piste de yoga au monde : Paradiso. Avec des altitudes atteignant jusqu'à 3 300 m, cette station suisse a grimpé de trois places dans l'indice de l'immobilier haut de gamme de Savills depuis 2021/22.

3^e

VERBIER, SUISSE

Verbier a gagné trois places. Il s'agit de la station alpine la plus chère avec un prix de vente moyen de 27 800 € par mètre carré. Deux écoles internationales, des restaurants gastronomiques et l'attrait de sa double saisonnalité stimulent la croissance des prix de l'immobilier haut de gamme et l'activité de location qui est florissante. Les agences font part d'un manque de stock. De plus, l'augmentation du travail à distance contribue également à cette croissance. Verbier attire une base de clientèle diversifiée ; les acquisitions les plus récentes ont été faites par des acquéreurs vivant non loin, dont ceux du Royaume-Uni, de Scandinavie et du Benelux.

Très haut de gamme

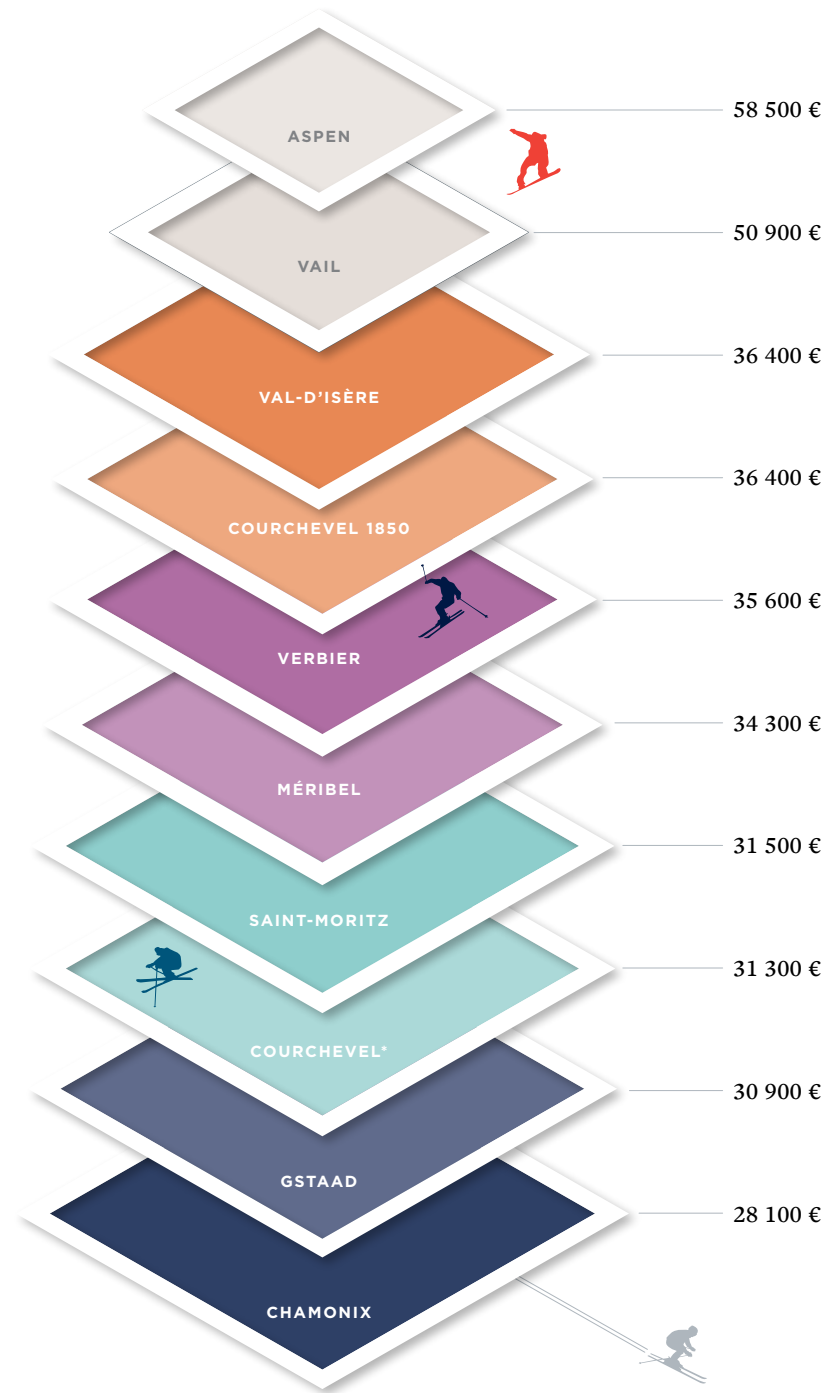
Par rapport à l'année dernière, le top 10 des complexes les plus chers pour le très haut de gamme (peloton de tête des propriétés haut de gamme dans chaque station) reste largement inchangé. Les stations nord-américaines conservent la première et la deuxième place : Aspen Snowmass offre plus de 2 000 hectares de pistes de ski, suivie de près par Vail, la station de ski la plus visitée du pays. Les prix de vente moyens ont augmenté d'une année sur l'autre pour dépasser les 50 000 € par mètre carré dans les deux stations, alimentés par la clientèle nationale composée de familles et clientèle d'affaires.

Malgré certaines restrictions pendant la saison d'hiver 2021/22, les stations françaises représentent toujours la moitié des dix premières stations très haut de gamme. Courchevel* et Chamonix ont conservé leur position. Le prix de vente à Courchevel a augmenté de 3 % et celui de Chamonix est resté constant à un peu moins de 30 000 € par mètre carré.

MALGRÉ CERTAINES RESTRICTIONS PENDANT LA SAISON D'HIVER 2021/22, LES STATIONS FRANÇAISES REPRÉSENTENT TOUJOURS LA MOITIÉ DES DIX PREMIÈRES STATIONS TRÈS HAUT DE GAMME. »

Gstaad, Saint-Moritz et Verbier offrent des rues commerçantes pavées avec des marques internationales, une cuisine raffinée et des activités selon les saisons qui stimulent la demande pour ces sites alpins très prestigieux. En investissant continuellement dans leurs infrastructures et en organisant des activités et des initiatives estivales, ces stations bénéficient depuis longtemps d'une place dans le top 10 de l'immobilier très haut de gamme. Les stations françaises concurrentes, Courchevel 1850 et Val-d'Isère, ont connu une croissance significative des prix de vente l'année dernière de 11 % et 20 %, respectivement. Elles répondent aux besoins de leur clientèle avec des hôtels de charme et de luxe, de grands chalets et des boutiques haut de gamme qui, ensemble, entraînent des prix élevés. ✕

Top 10 des stations de ski très haut de gamme (prix de vente au mètre carré)



Source : Savills Research

Remarque : sur la base du peloton de tête des propriétés haut de gamme dans chaque station avec le taux de change en vigueur en septembre 2022. *Comprend Courchevel Le Praz, 1550 et 1650. La station est classée parmi les 10 premières et non pas pour sa position géographique.

Perspectives pour l'immobilier de montagne haut de gamme dans les Alpes

A l'aide de six paramètres clés, nous avons comparé les perspectives du marché de l'immobilier résidentiel haut de gamme pour 10 stations alpines clés. Il s'agit notamment de la résilience de la station face au changement climatique, de l'ouverture aux acheteurs internationaux et du niveau de l'offre de chaque station. La proximité des centres de transport et les prévisions économiques nationales sont également prises en compte, mais avec moins d'importance.

Le niveau de l'offre est fondamental pour la croissance des prix d'une station.

La situation actuelle et les perspectives d'avenir sont également des baromètres clés de la performance d'un marché, de même que l'ouverture d'une station aux acheteurs internationaux. Chamonix est un marché ouvert, avec plus de 30 nouveaux développements en construction pour satisfaire la demande croissante et le manque d'offre de la station.

Andermatt est également un marché trop sous-approvisionné : sur les 104 logements actuellement en construction, plus de 90 % auraient été achetés sur plan. Après les

volumes de vente sans précédent en 2022, la station continue de se développer en une destination entièrement intégrée et l'exemption de la « loi Lex Koller » a contribué à attirer des acheteurs internationaux.

Même si l'Autriche devrait connaître une croissance économique future relativement forte et une demande élevée d'acheteurs nationaux souhaitant s'éloigner de la ville, les restrictions imposées aux acheteurs internationaux influencent à la baisse les perspectives de prix de Kitzbühel. ✕

Perspectives pour 10 stations de ski alpines haut de gamme

Station	Pays	Prix de l'immobilier haut de gamme en 2022 (€/m²)	Rang de résilience	Niveau de l'offre	Ouverture aux acheteurs internationaux	Niveau de croissance prévu
				Très sous-approvisionné Modérément sous-approvisionné Approvisionnement équilibré		
CHAMONIX		15 200 €	4		Ouverture totale du marché	
VAL-D'ISÈRE		27 800 €	1		Ouverture totale du marché	
VERBIER		27 800 €	3		Marché ouvert, avec un faible niveau de restrictions*	
ANDERMATT		21 300 €	6		Ouverture totale du marché	
MORZINE		10 700 €	8		Ouverture totale du marché	
SAAS-FEE		12 100 €	2		Marché ouvert, avec un faible niveau de restrictions*	
ZELL AM SEE		11 200 €	7		Marché ouvert, mais avec un niveau élevé de restrictions**	
MÉRIBEL		19 500 €	9		Ouverture totale du marché	
COURCHEVEL		20 100 €	5		Ouverture totale du marché	
KITZBÜHEL		14 500 €	10		Marché ouvert, mais avec un niveau élevé de restrictions**	

Source : Savills Research

Remarque : composants ayant une pondération de 1 : niveau de l'offre par rapport aux autres stations, ouverture aux acheteurs internationaux, classement des stations dans l'indice de résilience de Savills Ski. Composants ayant une pondération de 1/3 : prévisions du PIB national sur cinq ans et distance jusqu'à l'aéroport et la gare les plus proches. Prix de l'immobilier haut de gamme 2022 sur la base des propriétés au prix de vente supérieur à 750 000 € avec le taux de change en vigueur en septembre 2022. Classement de résilience (sur les 10 stations considérées). * La loi Lex Koller limite l'acquisition étrangère de biens immobiliers résidentiels. ** Uniquement disponible à l'achat par les résidents de l'UE, plus les restrictions pour les résidences secondaires

Hôtels et résidences de marque

UNIQUES. SUR MESURE. LUXUEUX.

Historiquement, les hôtels étaient des établissements indépendants sur de nombreux marchés internationaux en montagne. Cependant, à mesure que les coûts des terrains, des bâtiments, des opérations et de la main-d'œuvre continuent d'augmenter, des marques internationales compétitives se lancent et se développent dans le domaine des stations de ski. Sur les 42 complexes hôteliers internationaux haut de gamme que nous avons analysés, la part de marché des hôtels de marque augmente tout au long de la période de prévision du pipeline. Les chaînes hôtelières composent la moitié des établissements ouverts dans les stations de ski depuis 2015, et représentent 85 % du futur portefeuille de clients, ce qui démontre une tendance vers les grands groupes hôteliers.

Les hôtels haut de gamme proposent à leur clientèle des séjours de luxe, sur mesure et basés sur l'expérience. L'un des moyens par lesquels les hôtels renforcent leur marque et améliorent leur expérience client est de

créer des résidences de marque.

En principe, les résidences de prestige sont des propriétés résidentielles qui sont affiliées, au niveau de l'entretien ou de la conception, à une marque bien connue. Souvent un hôtel, et disponibles à l'achat sur le marché. L'hôtellerie a toujours été présente sur le marché des stations de ski alors que le concept de résidence de marque n'en est qu'à ses débuts sur ce segment, notamment en Europe et sur les marchés de l'Asie-Pacifique. On trouve actuellement plus de 2 500 résidences de marque dans les stations de ski nord-américaines, mais l'offre dans les Alpes et au Japon est beaucoup plus faible, ce qui crée de nombreuses opportunités d'expansion dans ces régions. Soucieuses d'approfondir leur relation avec leurs clients et de les accompagner de la plage aux pistes de ski, des marques telles que Four Seasons, Rosewood Group et Sixth Senses se sont toutes installées dans des régions montagneuses. ✕

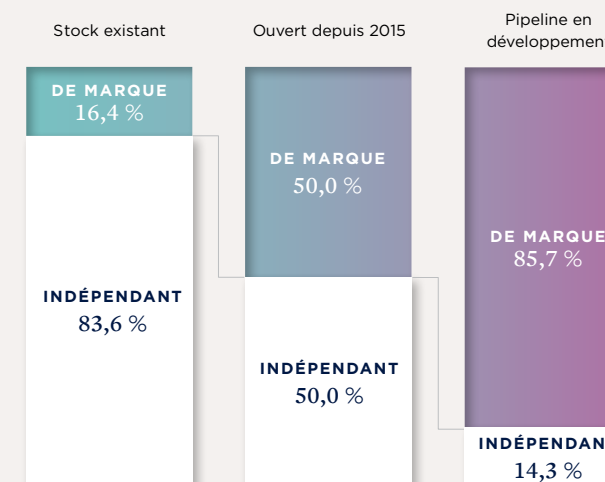


Ci-dessus Six Senses Kitzbühel
À gauche Six Senses Courchevel

« **L'ATTRACTIVITÉ DES STATIONS DE SKI NE SE LIMITE PLUS AUX SEULS MOIS D'HIVER. ELLES ESSAIENT PLUTÔT DE GÉNÉRER UNE DEMANDE TOUT AU LONG DE L'ANNÉE POUR DES ACHETEURS AVERTIS À LA RECHERCHE D'UN STYLE DE VIE IMPLIQUANT DES ACTIVITÉS DE PLEIN AIR EN ÉTÉ. EN CONSÉQUENCE, CES DESTINATIONS DEVIENNENT DE PLUS EN PLUS ATTRAYANTES POUR UN PLUS GRAND NOMBRE ET UNE PLUS GRANDE VARIÉTÉ DE MARQUES.** »

RIYAN ITANI, RESPONSABLE DU CONSEIL MONDIAL EN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DE SAVILLS

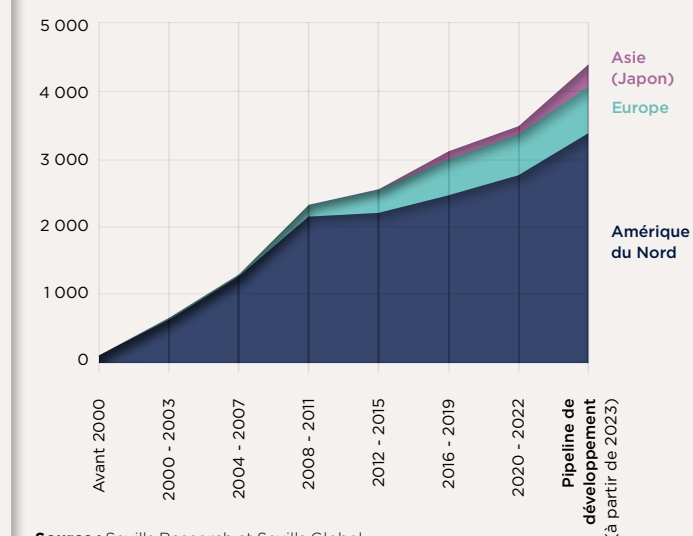
Part du parc hôtelier des stations de ski par type de propriété



Source : Savills Research avec CoStar

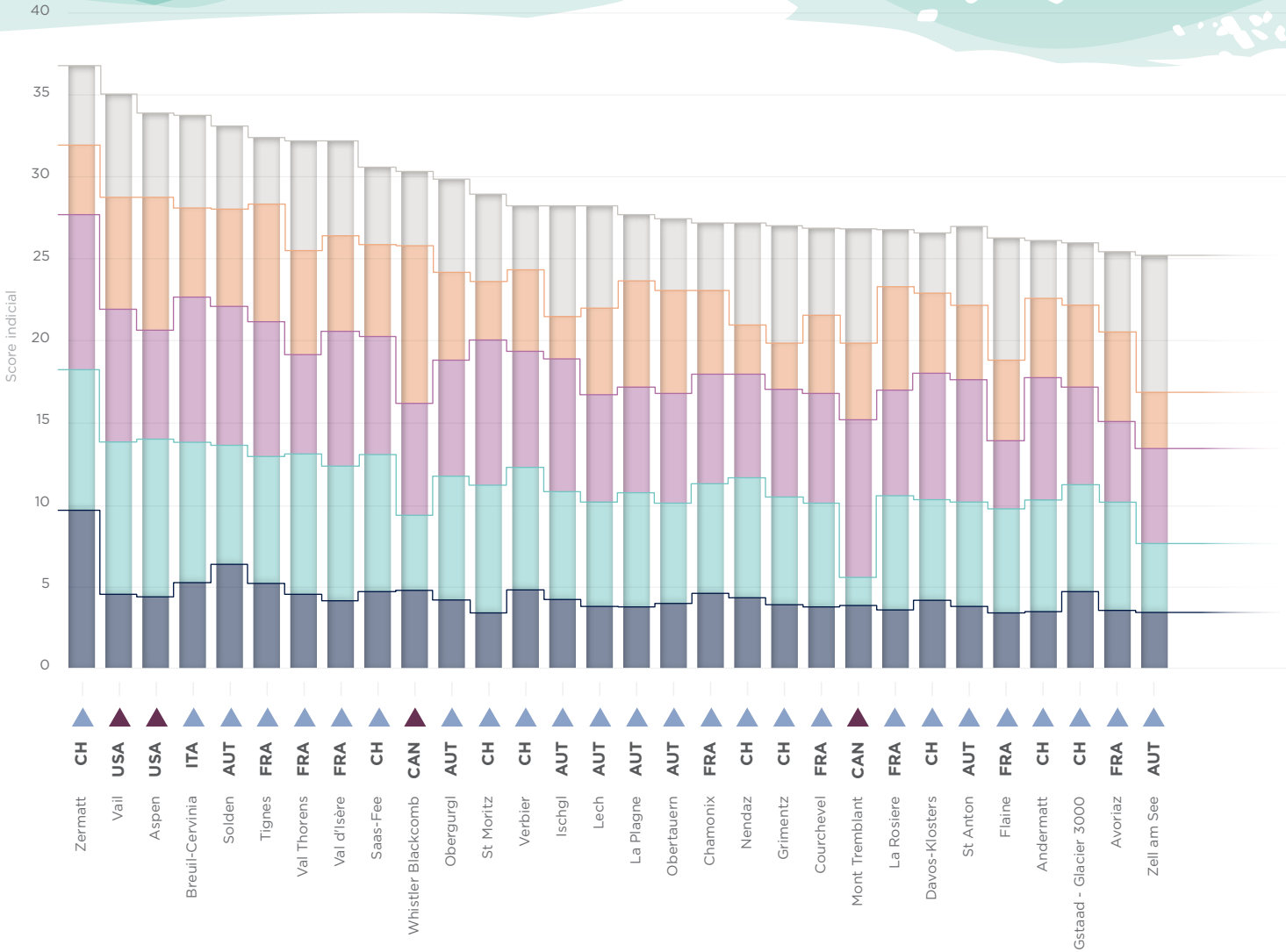
Remarque : basé sur les 42 stations de ski mondiales haut de gamme de Savills

Nombre de résidences de marque dans les régions



Source : Savills Research et Savills Global Residential Development and Consultancy

Quelle station de ski est la plus résiliente ?

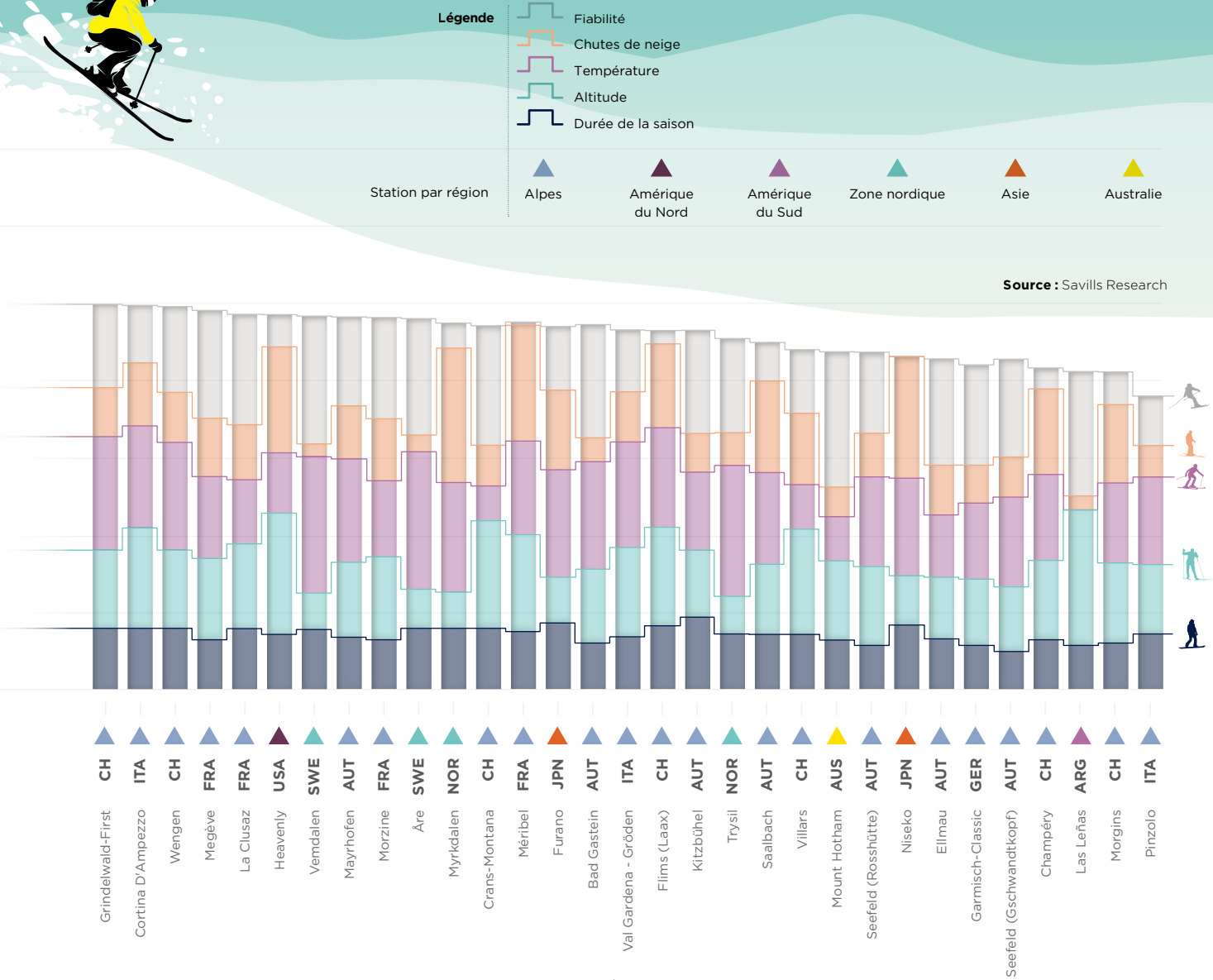


Le ski dépend fortement de la météo, les stations luttent activement depuis des décennies contre les effets du réchauffement climatique. La saison de ski 2021/22 a connu des conditions météorologiques imprévisibles dans toutes les régions. Par conséquent, l'indice de résilience de Savills Ski a connu plus de mouvement que les années précédentes. L'indice effectue un suivi de 61 stations de ski internationales, en analysant l'altitude, la durée de la saison, les températures, les chutes de neige et la fiabilité des chutes de neige des stations pour déterminer la fiabilité et la qualité de leurs conditions.

Avec plus de glaciers que tout autre pays alpin, les stations suisses occupent régulièrement les premières places du classement. Zermatt occupe la première place. Elle est située au pied du Matterhorn Glacier Paradise avec un sommet de 3 900 m, ce qui contribue à la longue saison, à la qualité et à la fiabilité des chutes de neige de la station suisse. Cependant, la Suisse connaît des étés plus chauds et des hivers moins fiables, ce qui réduit le volume de glace de ses glaciers et a un impact sur la durée et la fiabilité de la saison. Comme en témoigne la légère baisse

dans le classement de Saas-Fee, moins de neige et une durée de saison plus courte en 2021/22 ont entraîné le positionnement inférieur de cette station sans voitures. Auparavant ouvertes pendant les trois quarts de l'année, pendant la saison 2022/23, les remontées mécaniques devraient ouvrir en octobre et fermer en avril. À l'inverse, les stations nord-américaines de Vail et Whistler Blackcomb ont grimpé dans le classement à la suite d'une série de tempêtes hivernales et d'un froid extrême qui ont entraîné de fortes chutes de neige pendant la saison hivernale. La météo et

L'indice de résilience de Savills Ski classe 61 stations de ski mondiales en utilisant cinq paramètres pour mesurer la qualité et la fiabilité des conditions d'une station et sa résilience face au changement climatique. Ces paramètres comparent les chutes de neige, la fiabilité, la durée de la saison, l'altitude et les températures.



l'appétit national pour le sport ont conduit Vail à prolonger sa saison d'hiver jusqu'au 1er mai cette année dans sept de ses stations. À l'inverse, les stations françaises de Méribel et La Rosière, ainsi que d'autres stations d'Europe, ont souffert d'un hiver plus doux ces dernières années, en particulier lors de la saison de ski de l'année dernière. Cependant, en moyenne, les chutes de neige dans ces stations ont tendance à varier d'une année à l'autre. L'altitude et la durée de la saison améliorent la qualité globale et la résilience à l'échelle mondiale. ✖

L'INDICE EFFECTUE UN SUIVI DE 61 STATIONS DE SKI INTERNATIONALES, EN ANALYSANT L'ALTITUDE, LA DURÉE DE LA SAISON, LES TEMPÉRATURES ET LES CHUTES DE NEIGE DES STATIONS POUR DÉTERMINER LA FIABILITÉ ET LA QUALITÉ DE LEURS CONDITIONS. »

2022/23 et au-delà

Après avoir connu une appréciation significative des prix au cours des deux dernières années, les stations dotées d'un stock de haute qualité, qui investissent dans les infrastructures et qui bénéficient d'offres variées toute l'année devraient continuer à bénéficier d'une croissance supplémentaire.

Un plan de vaccination réussi dans de nombreux pays a facilité le retour à la « normale » et comme les skieurs ont la possibilité de retourner sur les pistes, le marché résidentiel haut de gamme devrait en profiter dans un avenir proche. Après avoir connu une augmentation significative des prix au cours des deux dernières années, les stations dotées d'un stock de haute qualité, qui investissent dans les infrastructures et qui bénéficient d'offres variées toute l'année devraient continuer à bénéficier d'une croissance supplémentaire, en particulier compte tenu de la flexibilité que le travail à domicile a apportée.

En corrélation avec le marché haut de gamme plus large, le marché de l'immobilier de montagne dans son ensemble ne sera

pas à l'abri de la hausse des taux d'intérêt. Malgré un stock limité, nous prévoyons qu'il est peu probable qu'une croissance des prix à deux chiffres se poursuive en 2023, la croissance étant plus susceptible de plafonner dans certaines régions. Dans le segment supérieur du marché, où les acheteurs dépendent davantage des capitaux propres et moins de l'endettement, et qui constitue une valeur refuge pour le capital, l'impact du renforcement de la politique monétaire devrait rester limité. À ce jour, la prévision d'une bonne saison hivernale suite aux chutes de neige est positive. L'Australie a enregistré des chutes de neige importantes pendant sa saison hivernale, et les Alpes et l'Amérique du Nord ont enregistré un bon départ, signalant de bonnes chutes à la fin de l'automne 2022. ✕

“

MALGRÉ UN STOCK LIMITÉ, NOUS PRÉVOYONS QU'IL EST PEU PROBABLE QU'UNE CROISSANCE DES PRIX À DEUX CHIFFRES SE POURSUIVE EN 2023, LA CROISSANCE ÉTANT PLUS SUSCEPTIBLE DE PLAFONNER DANS CERTAINES RÉGIONS. »



L'expertise en ski de Savills

Une expérience, des connaissances et des contacts inégalés

Chez Savills, nous commercialisons 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 de stations canadien Intrawest. Fort du succès de ce village unique, chez Savills, nous avons depuis accompagné de nombreux promoteurs et clients privés dans la cession ou l'acquisition d'actifs immobiliers en montagne.

Nous pouvons nous appuyer sur l'expertise d'un réseau complet formé des meilleurs associés à travers les Alpes pour fournir aux acheteurs, vendeurs, promoteurs et investisseurs les conseils dont ils ont besoin.

Opérant depuis les bureaux de Savills à Verbier, Courchevel 1850 et 1650, Méribel, Val-d'Isère et Zell am See, et avec des agents associés et des partenaires à Morzine, Chamonix, Kitzbühel, Saint-Moritz, Gstaad et Saas-Fee, nous fournissons des évaluations, du conseil en développement, ainsi que des services de vente, 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, la première station alpine de France. Spécialisé dans les ventes haut de gamme et très haut de gamme, les programmes d'immobilier neuf et les locations, ce bureau a été complété en 2021 par un nouveau bureau à Courchevel 1650, desservant également La Tania et Le Praz. De plus, le bureau de Savills Méribel fournit des services de conseil dans cette station de prestige. 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 sur le marché pour les particuliers et les promoteurs à Morzine. Depuis la saison d'hiver 2021/22, Savills dispose désormais d'un bureau de vente dédié à Val-d'Isère pour accompagner les vendeurs et acquéreurs dans cette station toujours prisée.

Alpes suisses

Fort de 16 ans d'expérience dans la vente de biens dans Les Quatre Vallées, Savills dispose d'un bureau de vente et de location dédié à Verbier, directement 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, à Saas-Fee, à Grimentz, dans la vallée de Gstaad et à Morgins, ainsi que des services immobiliers sur mesure dans d'autres stations suisses haut de gamme comme Zermatt, Saint-Moritz et Andermatt.

Alpes autrichiennes

Savills a été l'un des premiers consultants immobiliers internationaux à entrer sur ce marché. Depuis 2005, nous avons accompagné des centaines d'acheteurs pour acquérir et vendre des résidences secondaires dans la région. Depuis notre bureau dédié à Zell am See, et par l'intermédiaire de partenaires à Kitzbühel et Lech, nous couvrons la majorité des stations de ski du Tyrol et du Salzburgerland.

Alpes italiennes

Souvent négligées, les Alpes italiennes et les Dolomites offrent des paysages époustouffants et comprennent 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 combinent des pistes de ski de classe mondiale avec une double saisonnalité. Nous sommes heureux de travailler avec des spécialistes d'Alta Badia et de Cortina pour la saison 2022/23.

Recherche

Forts de nos vastes connaissances et de notre expérience directe des ventes et du marché, nous avons été la première société immobilière internationale à publier un rapport annuel sur l'immobilier de montagne. En effectuant un suivi des données sur les ventes et les tendances du marché, et en incluant l'indice unique de résilience de Savills Ski, le rapport est devenu une ressource inestimable pour les acheteurs, les vendeurs et les investisseurs.

Autres services

Savills Ski travaille en étroite collaboration à travers Savills dans une variété de domaines qui font également des affaires dans les Alpes. Il s'agit notamment de services d'évaluation (à des fins bancaires, matrimoniales ou fiscales), de Savills Hotels, d'European Cross Border Division, de Savills Global Residential et de SPF Private Clients (spécialiste de prêts hypothécaires à l'étranger). ✕



Savills World Research

Nous surveillons les marchés immobiliers mondiaux et les forces qui les façonnent. En travaillant avec notre équipe à travers le monde, et en nous appuyant sur les informations du marché et les données publiées, nous produisons une gamme de publications leaders sur le marché et fournissons des recherches sur mesure à nos clients.

World Research

Eri Mitsostergiou

Directeur
+30 6946500104
emitso@savills.com

Lucy Palk

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

Savills Ski

Jeremy Rollason

Directeur de Savills Ski
+44 (0) 20 7016 3753
+44 (0) 7969 785 525
jrollason@savills.com

Guy Murdoch

Annecy/Alpes françaises
+33 (0) 4 57 41 37 85
+33 (0) 6 29 38 26 68
gmurdoch@savills.com

Bureaux locaux

Sam Scott

Ventes à Verbier
+41 (0) 76 603 28 79
sam.scott@savills.com

Arnaud Gourdet

Courchevel Moriond
+33 (0) 4 79 41 15 16
arnaud.gourdet@savills.com

Paul Watts

Morzine Immo
Associé international de Savills
+33 (0) 450 79 13 09
paul@morzine-immo.com

Sophie Harben

Locations à 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

Alexandra Jubb

Ventes à Val-d'Isère
+33 (0) 7 78 36 71 98
alexandra.jubb@savills.com

Jérôme Lagoutte

Courchevel 1850
+33 (0) 4 79 06 22 65
+33 (0) 6 19 83 29 45
jlagoutte@savills.com

Sébastien Michaud

Morzine Immo
Associé international de Savills
+33 (0) 450 79 13 09
sebastien@morzine-immo.com

Johnny Cartwright

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

Savills plc est un fournisseur mondial de services immobiliers coté à la Bourse de Londres. Nous possédons un réseau international de plus de 600 bureaux et associés à travers les Amériques, le Royaume-Uni, l'Europe, l'Asie-Pacifique, l'Afrique, l'Inde et le Moyen-Orient, offrant une large gamme de services spécialisés de conseil, de gestion et de transaction à des clients du monde entier. Ce rapport n'est fourni qu'à titre informatif. Il ne peut être publié, reproduit ou cité, en tout ou en partie, ni être utilisé comme base pour tout contrat, programme, accord ou autre document sans accord préalable. Bien que tous les efforts aient été faits pour assurer son exactitude, Savills décline toute responsabilité en cas de perte directe ou consécutive 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.