

# Alpine Property Report

2025

Le guide incontournable du marché de l'immobilier dans les principales destinations de ski des Alpes européennes.

[naef-prestige.ch/actualites/](https://naef-prestige.ch/actualites/)



## The Alpine Property Report

### REDACTRICE-EN-CHEF

Kate Everett-Allen

### MARKETING

Rachel Barnes & Ophelia Roberts

### RELATIONS PUBLIQUES

Emma Cotton & Laura Biondi

### DESIGN ET DIRECTION

Quiddity Media

### IMPRESSION

Optichrome



Consultez *The Alpine Property Report* et restez informé des dernières actualités, analyses, projections et offres immobilières dans les Alpes via: [knightfrank.com/alpinereport](https://knightfrank.com/alpinereport)

### INTERESSE PAR LES DERNIERES ACTUALITES, ANALYSES ET TENDANCES DU MARCHE IMMOBILIER ?

Scannez le qrcode



### Rencontrez l'équipe



**Annabelle Common**  
Responsable ventes Alpes  
+41 27 565 19 30  
[annabelle.common@npkf.ch](mailto:annabelle.common@npkf.ch)



**Monica Lopes**  
Responsable d'agence  
Crans-Montana  
+41 27 486 80 80  
[monica.lopes@npkf.ch](mailto:monica.lopes@npkf.ch)



**Selda Gungor**  
International network manager  
+41 22 839 38 22  
[selda.gungor@npkf.ch](mailto:selda.gungor@npkf.ch)

# Le marché en bref

Nos experts prennent le pouls des conditions du marché alpin et vous présentent les thèmes clés du rapport 2025.

## Cinq tendances clés des marchés alpins

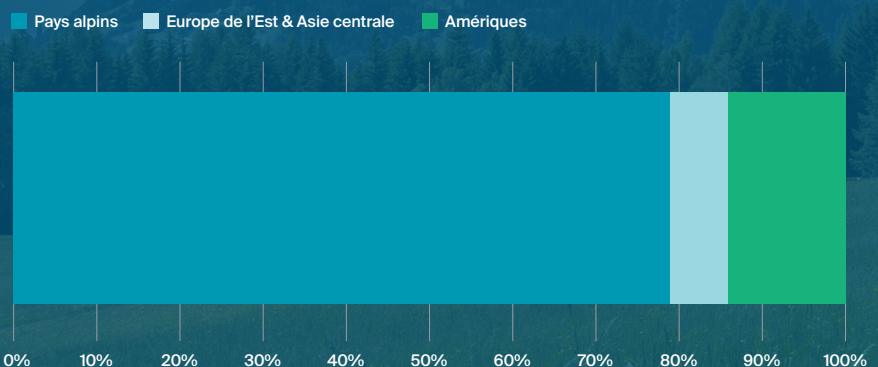
1. Les prix des propriétés alpines ont augmenté en moyenne de 3% en 2024, soutenus par la baisse des taux hypothécaires qui vient renforcer la confiance des acheteurs.
2. La santé et le bien-être ont surpassé le ski et le snowboard, constituant le principal attrait de la vie alpine pour les acquéreurs.
3. Le tourisme estival est en plein essor : dans la vallée de Chamonix, les ventes de forfaits remontées mécaniques a augmenté de 46% ces deux dernières années.
4. Le durcissement des règles relatives aux locations de vacances, l'efficacité énergétique et les réglementations d'urbanisme auront un impact croissant sur les conditions du marché immobilier.
5. A l'échelle mondiale, les hausses d'impôts, les élections et les changements politiques associés devraient stimuler la demande pour des résidences alpines.

Lorsque nous avons publié pour la première fois *The Alpine Property Report* en 2008, le monde subissait les conséquences de la crise financière mondiale. Au cours des 16 dernières années, ce rapport a documenté les grandes évolutions du marché immobilier alpin, influencées par des événements mondiaux majeurs – du Brexit à la pandémie de COVID-19 – et l'intérêt croissant de vivre en montagne, le tout dans un contexte marqué par l'urgence climatique.

À chaque tournant, le marché immobilier alpin a fait preuve de résilience. La demande reste élevée alors que l'offre demeure limitée, soutenue par des tendances telles que le travail flexible, la hausse du nombre de jeunes retraités aisés et une attention accrue portée à la santé et au bien-être.

Le rôle des gouvernements dans la régulation du marché immobilier gagnera en importance, avec des réglementations plus strictes concernant les locations de vacances, l'efficacité énergétique ainsi que les changements de politique et de fiscalité liés aux résidences secondaires. De plus, l'élection présidentielle américaine et

## Les Alpes abritent 79% des principales stations de ski du monde\*



Source: International Report on Snow & Mountain Tourism  
\*Les principales stations enregistrent plus d'un million de visites/ skieurs par saison hivernale





KATE EVERETT-ALLEN  
HEAD OF EUROPEAN RESIDENTIAL RESEARCH  
+44 20 7167 2497

les changements apportés au régime fiscal des résidents non-domiciliés au Royaume-Uni pourrait susciter un regain d'intérêt pour la région.

La baisse des taux hypothécaires en France et en Suisse commence à influencer positivement les acheteurs. Les acquéreurs au comptant restent également actifs et des prix records sont atteints – Chamonix a récemment dépassé les 20'000 € par m<sup>2</sup>. Par ailleurs, la demande des acheteurs américains et en dollars s'est renforcée en 2023/24, grâce notamment aux passes Ikon et Epic de Vail Resorts, qui couvrent tous deux les principales stations européennes, offrant aux Américains un excellent rapport qualité-prix et un accès facilité aux Alpes.

Dans ce rapport, rebaptisé *The Alpine Property Report* pour refléter la demande croissante pour un mode de vie alpin toute l'année, nos experts immobiliers alpin et les professionnels du secteur abordent des thèmes essentiels tels que l'adaptation au changement climatique, la réinvention des stations de ski pour en faire des destinations d'aventures à l'année, ainsi que les investissements

continus dans les infrastructures alpines. Ces enjeux sont cruciaux pour les clients d'aujourd'hui et définiront les opportunités de demain.

Nous proposons une analyse approfondie des prix de l'immobilier dans les 24 principales stations de France, de Suisse et d'Autriche, ainsi que les derniers résultats de notre enquête Alpine Property Survey. Nous calculons également le rendement potentiel d'un bien immobilier alpin. Par ailleurs, notre fiche technique actualisée fournit des informations clés, de l'altitude à la longueur des pistes, facilitant la comparaison des stations clés.

Nous vous invitons à explorer ce rapport et à nous contacter pour toute question.

Grâce à notre vaste réseau dans les Alpes, notre équipe est bien placée pour vous accompagner à chaque étape du processus d'achat. De nombreux biens étant vendus hors marché, n'hésitez pas à nous solliciter pour profiter d'un aperçu complet des opportunités actuelles.

Merci pour votre intérêt, nous sommes heureux de vous aider à tirer le meilleur parti du marché immobilier alpin.

## DIX RAISONS D'ACHETER DANS LES ALPES



Beauté naturelle, vue sur les montagnes et air pur



Ski et sports d'hiver de renommée mondiale



Événements culturels et sportifs toute l'année



Bon potentiel locatif et de croissance du capital



Marchés immobiliers stables



Facilement accessibles



Environnement sûr et privé



Infrastructures de luxe et de bien-être



Faibles impôts sur les acquisitions et incitations à l'investissement

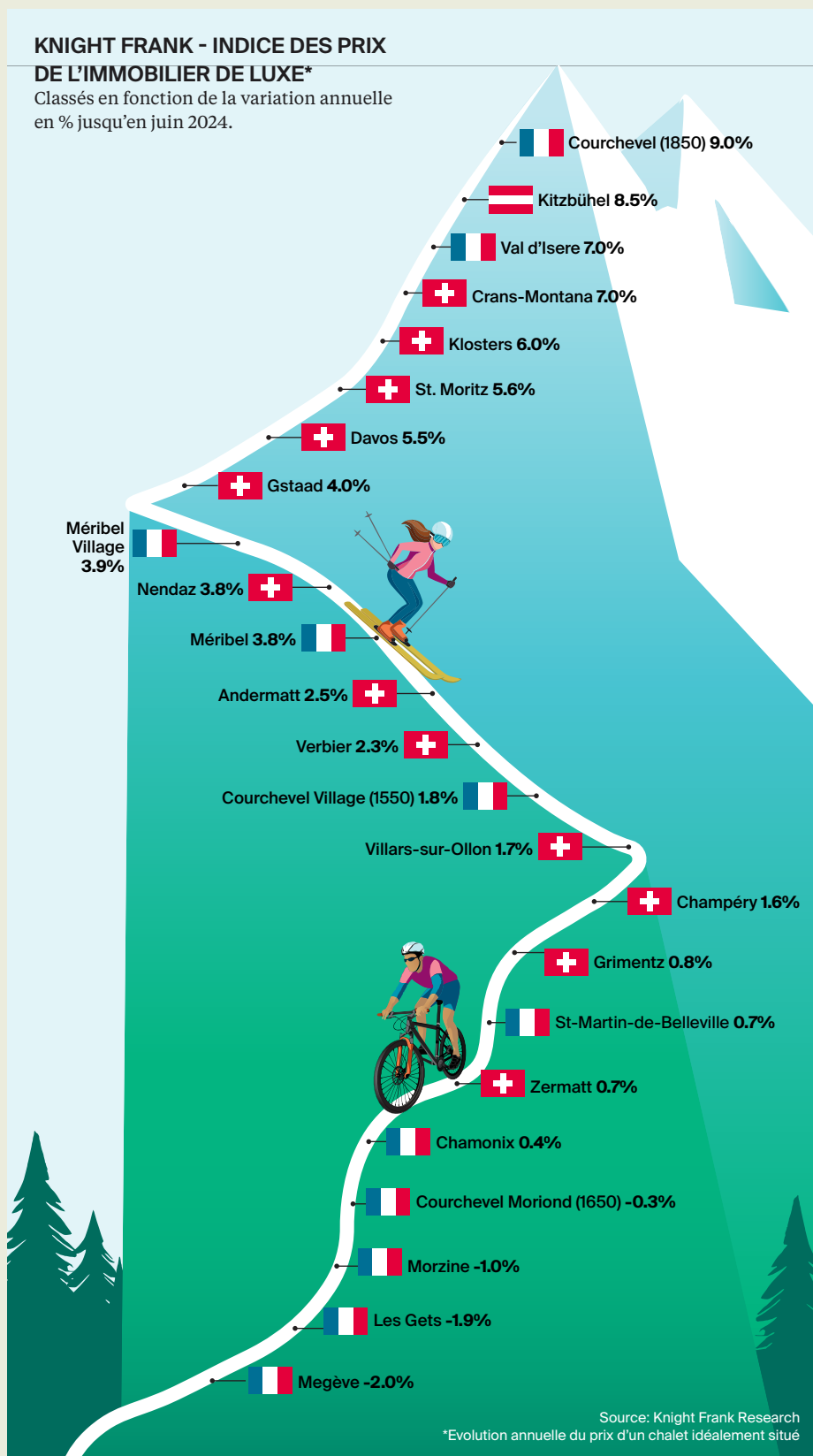


Un lieu pour des vacances intergénérationnelles



# Stations les plus performantes

Nous évaluons les prix des biens immobiliers haut de gamme dans les principales stations alpines, en les comparant et en examinant leur évolution au cours de l'année écoulée.



## En bref



**Croissance du marché alpin:**  
Les prix de l'immobilier ont augmenté en moyenne de 3% sur les 12 mois précédant juin 2024.



**Meilleure performance:**  
Courchevel 1850 est en tête avec une croissance de 9%; Crans-Montana domine les stations suisses avec une hausse de 7%.



**Sommet du luxe:** Gstaad affiche les prix les plus élevés avec 41'500 €/m<sup>2</sup>, soit plus de 4 fois ceux de Morzine avec 9'900 €/m<sup>2</sup>.

En 2024, les marchés immobiliers alpins ont à nouveau fait preuve de résilience, affichant une croissance variée dans les principales stations suisses, françaises et autrichiennes.

Malgré les turbulences économiques, la demande est restée forte, soutenue à la fois par les acheteurs « lifestyle » et les investisseurs.

En tête, Courchevel 1850, en France, a vu ses prix augmenter de 9% en raison d'une offre limitée. Bien qu'une station française occupe la première place, les marchés alpins suisses ont surperformé, avec une croissance moyenne de 3,5% dans 12 stations clés, contre 1,5% en France. La baisse précoce des taux d'intérêt par la Banque nationale suisse en mars a renforcé la confiance des acheteurs, confirmant la réputation de la Suisse en tant que destination stable et fiscalement avantageuse dans un contexte de changements politiques à l'échelle mondiale.

Les stations suisses de Gstaad et St. Moritz ont dominé les prix. Gstaad atteint 41'500 €/m<sup>2</sup>, soit une croissance annuelle de 4%, tandis que St. Moritz enregistre une hausse de 5,6% pour s'établir à 33'250 €/m<sup>2</sup>. La forte demande internationale a permis à ces marchés de rester compétitifs, grâce à l'offre hivernale unique de la Suisse et à sa stabilité économique.

En France, Val d'Isère suit Courchevel avec un taux de croissance de 7%, stimulé par une forte demande pour des propriétés skis aux pieds. Affichant 31'600 €/m<sup>2</sup>,



# +33%

Augmentation moyenne du prix d'un chalet alpin haut de gamme depuis le début de l'indice en 2008.

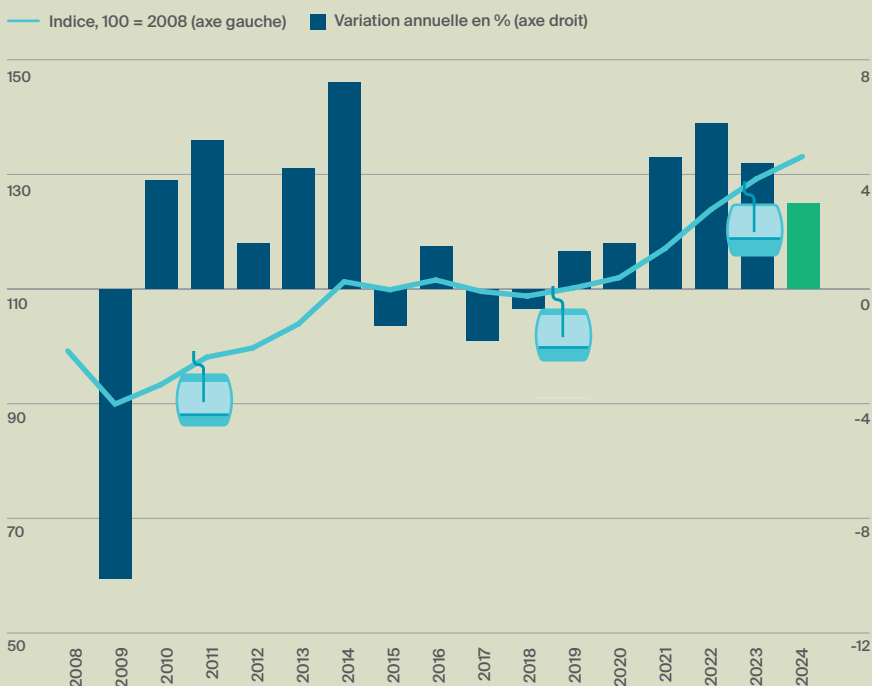
Courchevel reste une destination phare, tandis que la diversité des prix et les infrastructures en France attirent un large éventail d'acheteurs.

L'Autriche a également enregistré une performance stable, Kitzbühel ayant vu ses prix augmenter de 8,5%, en raison de ses tarifs plus abordables et de sa facilité d'accès.

Depuis 2009, les valeurs immobilières dans les Alpes ont démontré une grande résilience, avec un taux de croissance annuel moyen de 1,9% sur 13 ans, qui s'est accéléré pour atteindre 4% au cours de la période post-pandémique. En 2024, les prix ont augmenté en moyenne de 3%, reflétant l'adaptabilité du marché face à des défis majeurs, notamment les changements économiques et liés à la dette, ainsi que les préoccupations croissantes concernant le changement climatique.

## Une performance résiliente

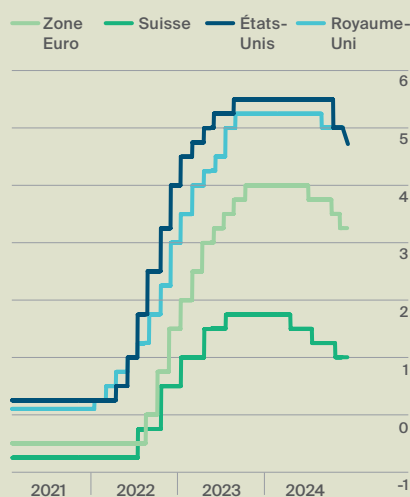
Evolution annuelle moyenne du prix d'un chalet alpin.



Source: Knight Frank Research

## La réduction anticipée du taux directeur par la BNS a renforcé la confiance

Taux directeur de la Banque centrale en %



Source: Macrobond

## RESTEZ INFORMÉ !



Scannez pour découvrir nos actualités et suivre les tendances du moment !

## Comparaison des prix de l'immobilier haut de gamme

€ par m<sup>2</sup>, fourchette de 5% autour du prix actuel

	À	DE	
+	GSTAAD	39'400	43'600
+	ST. MORITZ	31'600	34'900
FR	COURCHEVEL 1850	30'000	33'200
+	VERBIER	28'700	31'800
+	ZERMATT	23'200	25'600
FR	VAL D'ISÈRE	22'400	24'700
+	KITZBÜHEL	19'800	21'800
+	ANDERMATT	18'900	20'900
+	DAVOS	18'800	20'800
+	KLOSTERS	18'700	20'600
FR	MÉRIBEL	16'300	18'000
FR	COURCHEVEL VILLAGE (1550)	16'200	17'900
FR	COURCHEVEL MORIOND (1650)	16'000	17'600
FR	MÉRIBEL VILLAGE	15'000	16'600
FR	MEGÈVE	14'900	16'500
+	CRANS-MONTANA	14'800	16'300
+	VILLARS-SUR-OLLON	14'500	16'100
FR	CHAMONIX	13'500	14'900
+	NENDAZ	13'300	14'700
FR	ST-MARTIN-DE-BELLEVILLE	12'900	14'300
+	GRIMENTZ	12'400	13'700
FR	LES GETS	9'600	10'700
FR	MORZINE	9'400	10'400
+	CHAMPÉRY	9'100	10'100

Source: Knight Frank Research  
\* CHF 1 = EUR 1.0378. Taux de change au 30 juin 2024



# Fiche technique des Alpes

Votre guide comparatif des stations selon des critères tels que l'altitude, la proximité des aéroports, la longueur des pistes, les conditions d'enneigement et bien plus encore.

Morzine						
73	1,000	2,277*	650*	18	2	141 (Jan)

\* Altitude et longueur des pistes idéales Portes du Soleil

Les Gets						
67	1,172	2,277*	650*	18	2	118 (Jan)

\* Altitude et longueur des pistes idéales Portes du Soleil

Chamonix						
99	1,035	3,840*	200*	21	3	119 (Jan)

\* Longueur des pistes domaines Chamonix Le Pass + Les Houches

Megève						
87	1,110	2,525*	445*	16	2	104 (Jan)

\* Longueur des pistes domaines Espace Evasion

Méribel Village						
134	1,400	3,230*	600*	23	3	94 (Dec)

\* Altitude max. et longueur des pistes Les 3 Vallées

Méribel						
135	1,502	3,230*	600*	23	3	94 (Dec)

\* Altitude max. et longueur des pistes Les 3 Vallées

St-Martin-de-Belleville						
137	1,450	3,230*	600*	23	3	79 (Jan)

\* Altitude max. et longueur des pistes Les 3 Vallées

Courchevel (1,850)						
142	1,850	3,230*	600*	23	4	105 (Jan)

\* Altitude max. et longueur des pistes Les 3 Vallées

Courchevel Village (1,550)						
136	1,550	3,230*	600*	23	4	105 (Jan)

\* Altitude max. et longueur des pistes Les 3 Vallées

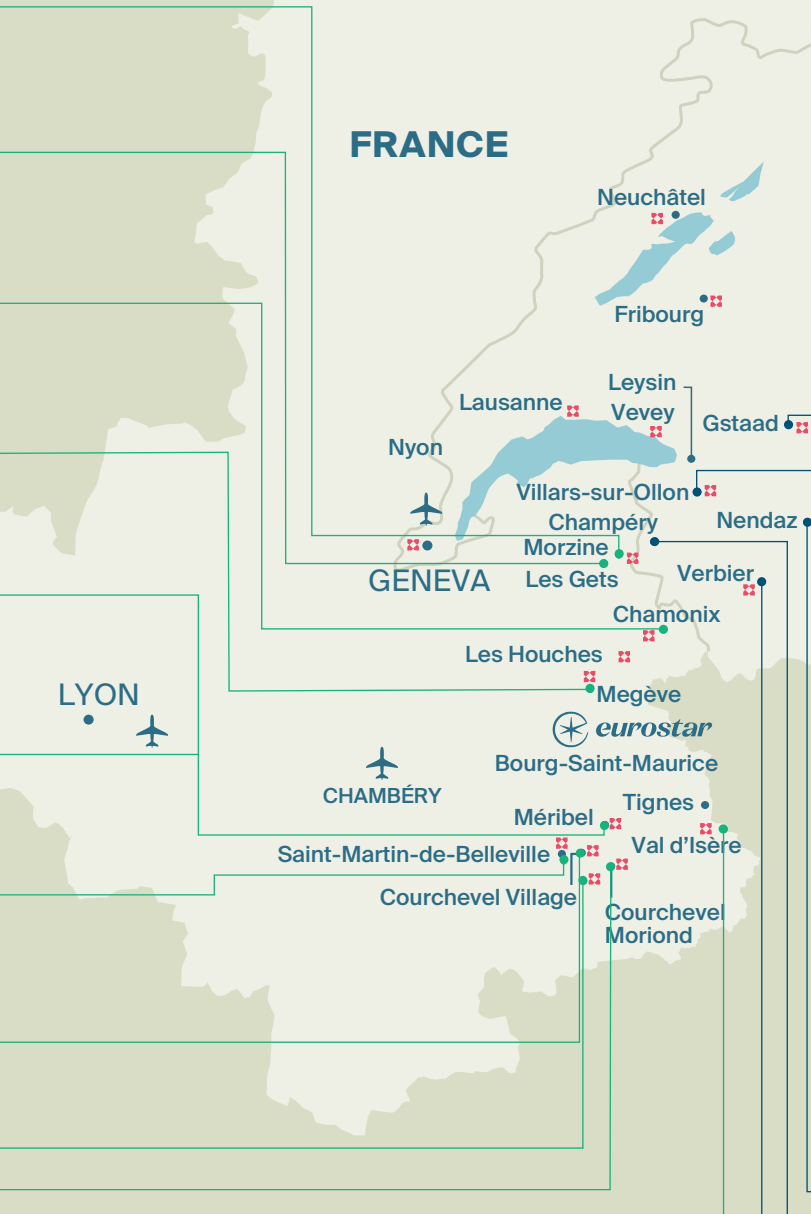
Courchevel Moriond (1,650)						
138	1,650	3,230*	600*	23	4	105 (Jan)

\* Altitude max. et longueur des pistes Les 3 Vallées

Val d'Isère						
177	1,850	3,456*	300*	23	5	131 (Dec)

\* Altitude max. et longueur des pistes Espace Killy

FRANCE



## KEY

Distance en voiture (km depuis un aéroport majeur)	Altitude de la station (m)	Altitude maximale (m)	Longueur des pistes (km)	Durée de la saison (semaines)	Conditions d'enneigement (notation en étoiles/5)	Chute de neige moyenne au mois de pointe (cm)

G = Genève Aéroport | Z = Aéroport de Zurich  
 M = Aéroport de Munich

Knight Frank Office





Crans-Montana  
Grimentz

Gstaad						
147	1,050	3,016	220	28	2	104 (Dec)

Villars-sur-Ollon						
119	1,300	2,120	104	20	1	117 (Jan)

Crans-Montana						
186	1,500	2,927	140	23	3	72 (Jan, Feb)

Grimentz						
194	1,570	2,900*	215*	22	4	83 (Jan)

Nendaz						
166	821	3,330*	412*	24	4	75 (Jan)

Champéry						
124	1,050	2,050*	650*	19	4	150 (Jan)

Verbier						
160	1,530	3,330*	412*	25	5	115 (Jan)

Kitzbühel						
163	800	2,004	185	23	3	73 (Jan)

Klosters						
141	1,190	2,844*	311*	21	4	110 (Jan)

Davos						
153	1,550	2,844*	311*	22	4	110 (Jan)

St. Moritz						
208	1,770	3,303	350	20	4	70 (Dec)

Andermatt						
138	1,445	2,961*	120*	24	5	87 (Jan)

Zermatt						
239	1,562	3,899	360	52	5	87 (Jan)

\*Altitude max et longueur des pistes Val d'Anniviers

\* Altitude max et longueur des pistes 4Vallées

\* Altitude max et longueur des pistes Portes du Soleil

\* Altitude max et longueur des pistes 4Vallées

\* Altitude max et longueur des pistes Davos-Klosters

\* Altitude max et longueur des pistes Davos-Klosters

\* Altitude max et longueur des pistes Andermatt-Sedrun

Sources: Knight Frank Research, Ski Club of Great Britain, OnTheSnow

**PLUS D'INFOS ?**

Restez connecté à nos dernières actualités, analyses et tendances. Découvrez des perspectives d'experts, des analyses de marché et des contenus exclusifs conçus pour vous tenir informé et garder une longueur d'avance !





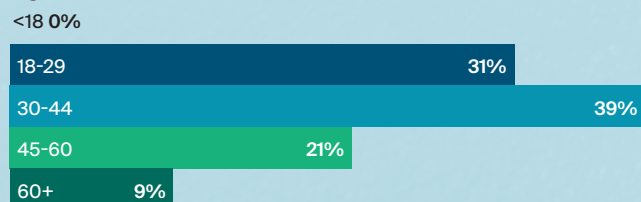
# Enquête sur le sentiment des acheteurs dans les Alpes

L'enquête recueille les opinions de plus de 730 individus fortunés (HNWI) provenant de 13 pays, offrant de précieuses informations sur les motivations, les préférences, les budgets et les aspirations des potentiels acheteurs dans les Alpes.

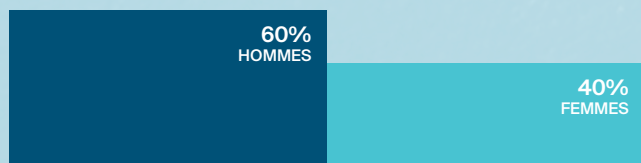
Image ci-dessus : Chalet Seven à Crans-Montana, proposé à plus de CHF 28 millions

## À propos de l'enquête

### Âge



### Genre

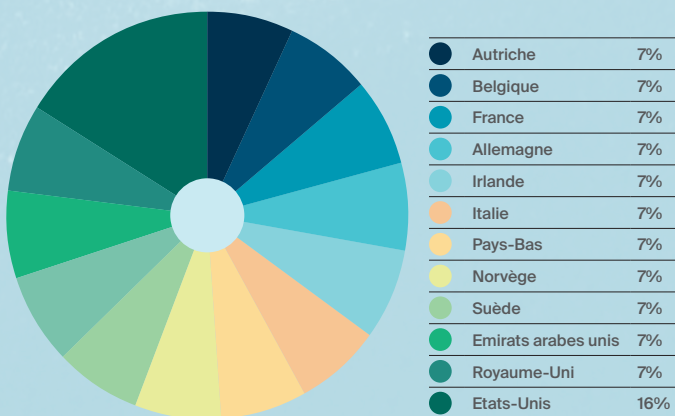


Non-binaire / préfère ne pas répondre 0%

Les individus fortunés (HNWI) interrogés sont des personnes disposant de plus de US\$1 million d'actifs ou d'un revenu annuel supérieur à US\$150'000+

### Répartition géographique des répondants

%



# Motivations

Pour la plupart des répondants venant de Suède et de Norvège, la principale raison d'acheter une propriété dans les Alpes est de posséder une résidence secondaire.

Environ 36% des personnes interrogées considèrent leur achat comme un investissement, en

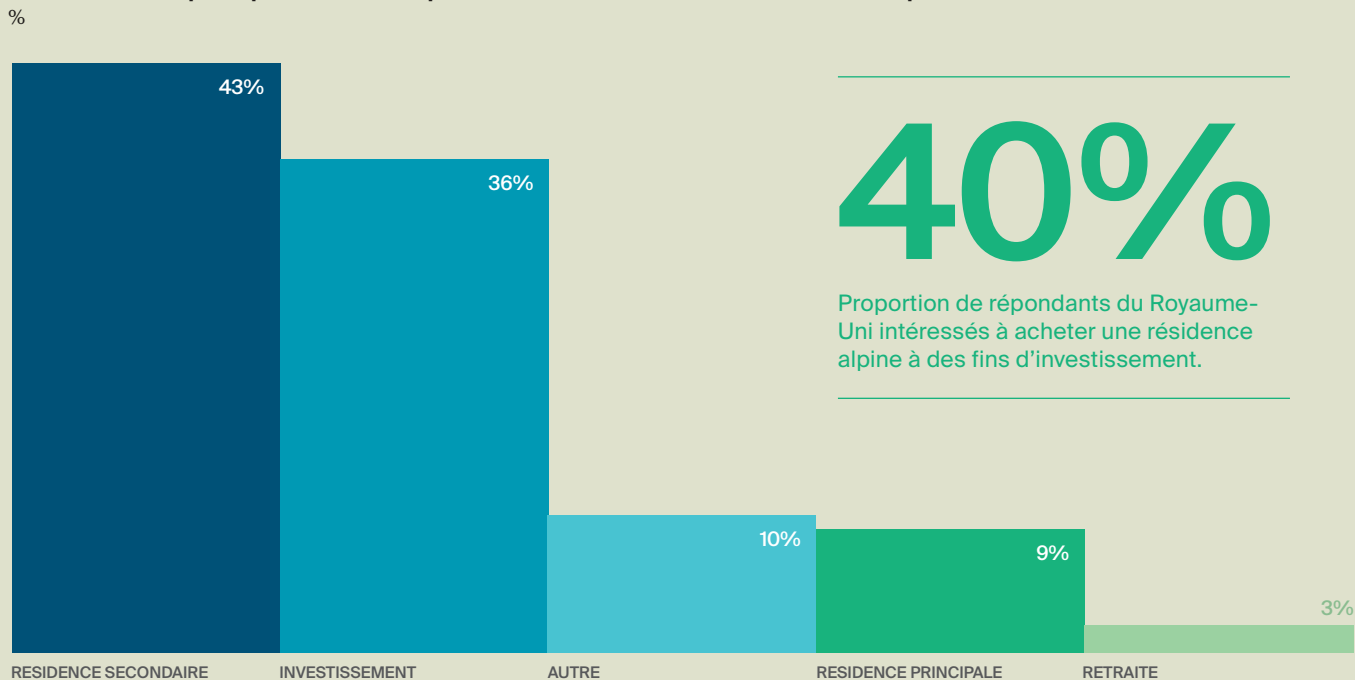
particulier ceux des Emirats arabes unis, des Pays-Bas et de France.

Les acheteurs du Royaume-Uni et des Emirats arabes unis sont les plus enclins à acquérir une propriété comme résidence principale, tandis que ceux des Etats-Unis et d'Allemagne affiche les proportions les plus élevées d'achats

motivés pour des raisons de retraite.

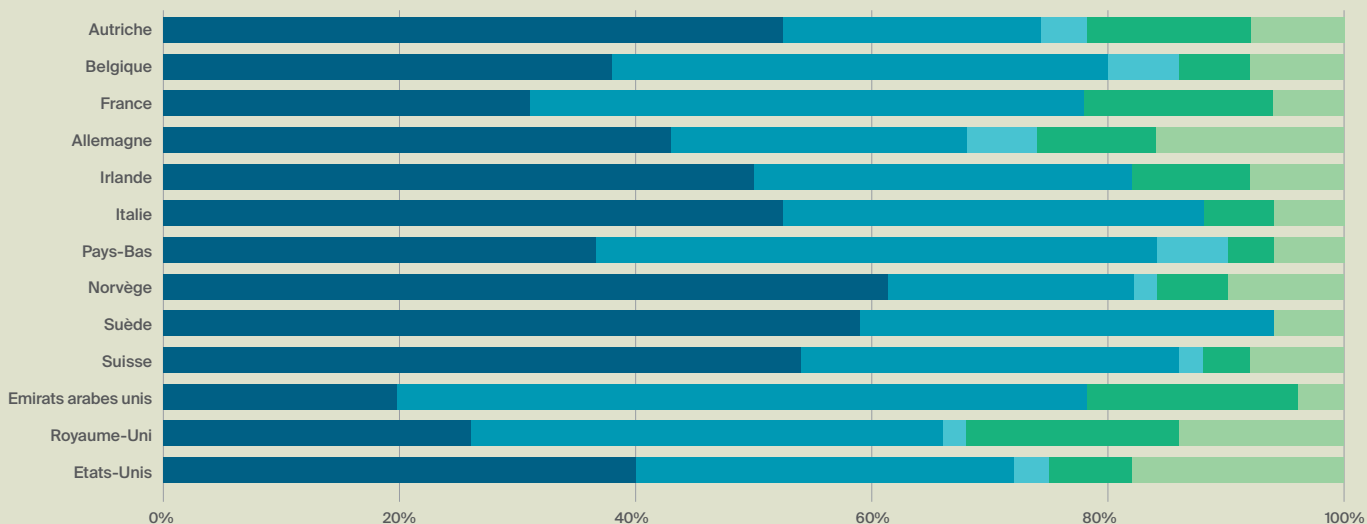
De plus, environ 65% des participants sont attirés par les avantages fiscaux ou financiers liés à la possession d'une résidence alpine, surtout ceux des Emirats arabes unis, du Royaume- Uni et des Etats-Unis (cf. page suivante).

## Quelle est votre principale motivation pour acheter un bien immobilier dans les Alpes ?



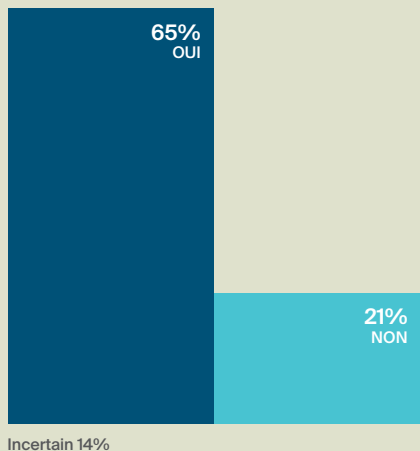
## Motivations par nationalité

■ Résidence secondaire ■ Investissement ■ Autre ■ Résidence principale ■ Retraite





Etes-vous motivé par des avantages fiscaux ou financiers liés à la possession d'une résidence alpine en Europe ? %



Motivations financières par nationalité %

Nationalité	OUI	NON	INCERTAIN
AUTRICHE	70%	22%	8%
BELGIQUE	60%	18%	22%
FRANCE	69%	26%	6%
ALLEMAGNE	72%	18%	10%
IRLANDE	50%	32%	18%
ITALIE	66%	26%	6%
PAYS-BAS	50%	19%	31%
NORVEGE	35%	48%	17%
SUEDE	45%	29%	26%
SUISSE	68%	22%	10%
EMIRATS ARABES UNIS	86%	8%	6%
ROYAUME-UNI	80%	4%	16%
ETATS-UNIS	80%	9%	11%

# Préférences en matière de propriété

Quel mode de vie alpin vous intéresse le plus ?



1 Bien-être



2 Ski/snowboard



3 Randonnée/VTT



4 Vie culturelle et villageoise

L'enquête 2024 montre combien le style de vie alpin séduit un plus grand éventail d'acheteurs. Interrogés sur le mode de vie alpin qui les intéresse le plus (avec possibilité de choisir plusieurs options), la catégorie bien-être arrive en tête, suivie de près par le ski et le snowboard.

En ce qui concerne la taille des logements, la demande est la plus forte pour des résidences de 3 à 4 chambres, plébiscitées par 52% des participants, tandis que 30% préfèrent les biens plus petits de 1 à 2 chambres.

Les préférences quant au type de propriété montrent que 58% des répondants sont ouverts à l'achat sur plan ou à une résidence en cours de construction, tandis que 50% privilégient les constructions modernes. Toutefois, 28% recherchent des propriétés

anciennes et 22% sont ouverts aux travaux de rénovation.

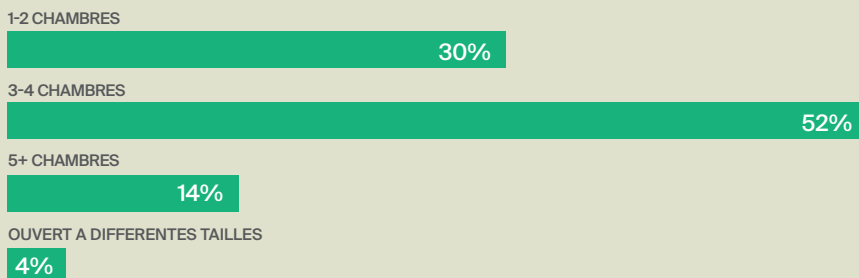
Les commodités les plus prisées incluent les infrastructures de spa, l'accès au centre du village et les biens skis aux pieds.

L'efficacité énergétique est également une priorité, près de la moitié des personnes interrogées estiment qu'un haut rendement énergétique est essentiel, en particulier parmi les répondants américains.

# 50%

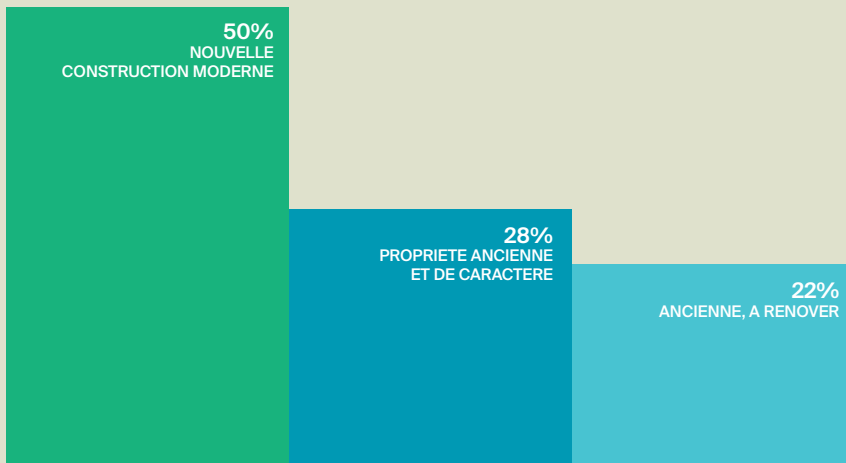
Proportion de répondants qui préfèrent une nouvelle construction alpine.

Quelle taille de logement préférez-vous ? %



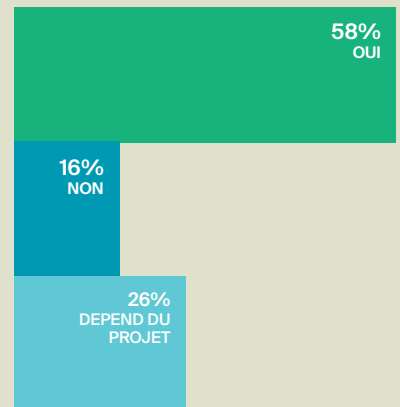
### Préférez-vous acheter une résidence ancienne et de caractère ou une nouvelle construction moderne ?

%



### Pour les personnes privilégiant une nouvelle construction, préférez-vous une résidence sur plan ou en cours de construction ?

%



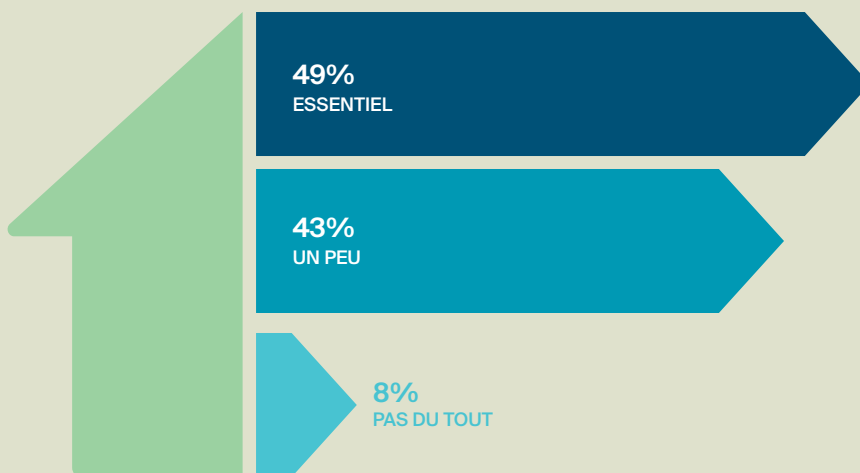
### Quelles commodités sont les plus importantes pour vous ?

Les répondants ont été invités à classer leurs trois préférences principales par ordre d'importance



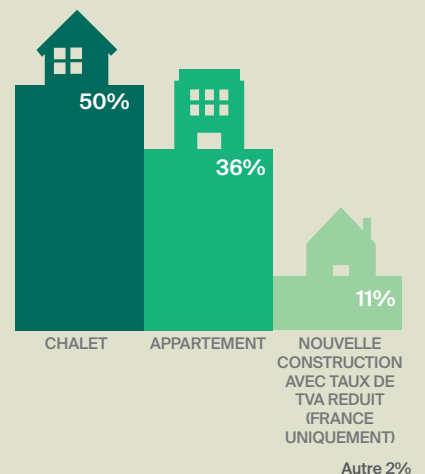
### Quelle est l'importance de l'indice énergétique de votre bien immobilier ?

%



### Quel type de bien vous intéresse le plus ?

%





# Préférences en matière d'emplacement

Les Alpes suisses s'imposent comme le premier choix des acquéreurs de biens immobiliers. Cependant, les Alpes françaises restent un sérieux concurrent, attirant les acheteurs pour leur charme unique et une gamme de prix plus diversifiée.

Environ 44% des répondants privilégient désormais les activités accessibles toute l'année, ce qui témoigne d'un regain d'attractivité du marché alpin. La volonté de pouvoir accéder en toute saison à sa propriété reflète l'évolution de la perception

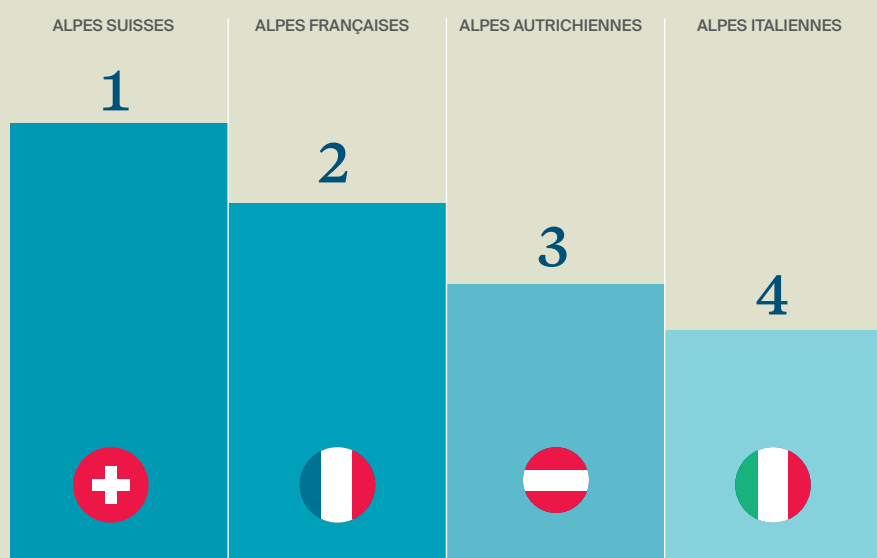
des Alpes, qui se profilent désormais comme une destination à la fois pour les amateurs de sports d'hiver et ceux à la recherche d'activités de loisirs en été et hors saison.

De plus, environ 52% des répondants soulignent l'importance de l'accessibilité, considérant que la proximité des aéroports internationaux ou des principaux pôles de transport est un critère essentiel ou très important lors du choix du lieu d'achat d'une résidence alpine.

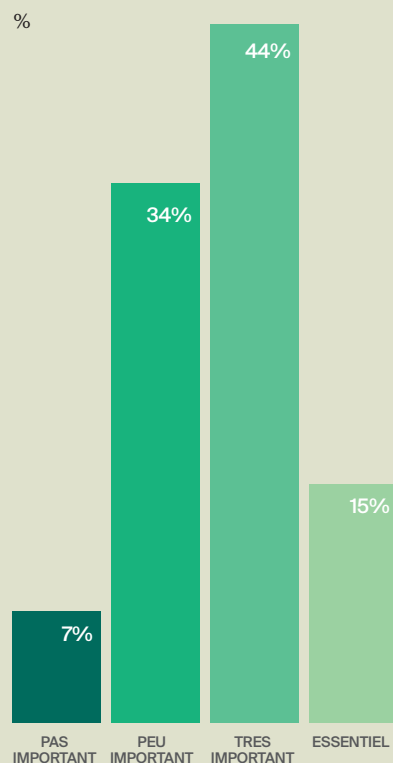
# 44%

Des répondants privilégient à présent les activités accessibles toute l'année, ce qui témoigne d'un regain d'attractivité du marché alpin.

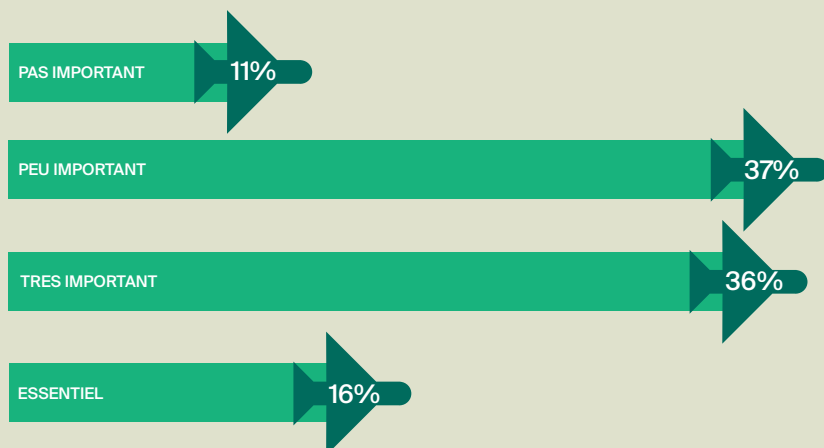
## Dans quelle région des Alpes êtes-vous le plus intéressé à acheter une propriété ?



## Quelle est l'importance d'activités accessibles toute l'année (p. ex. randonnées, cyclisme, événements culturels) ?



## Quelle importance accordez-vous à la proximité des aéroports internationaux ou des principaux pôles de transport ? %



# 52%

des répondants ont relevé l'importance de l'accessibilité.

# Budgets & projets futurs

36% des répondants ciblent une propriété en dessous de 1 million €, tandis que 54% recherchent des biens dans une fourchette de prix comprise entre 1 million € et 5 millions €.

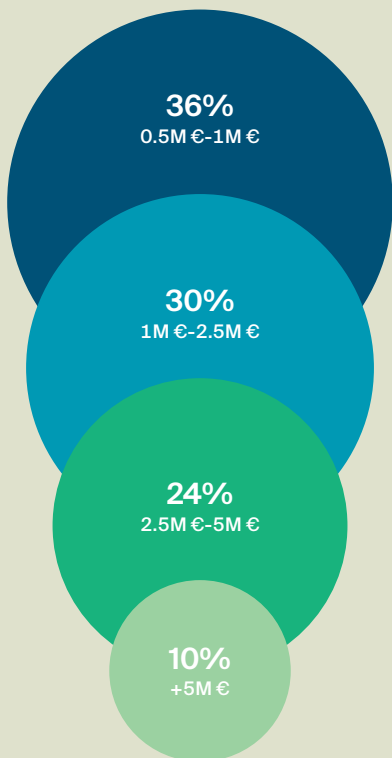
Malgré des taux d'intérêt élevés dans certaines économies avancées, 70% des personnes sont intéressées par un prêt hypothécaire; 16% prévoient d'acheter au comptant et 14% sont indécises quant au mode de financement. C'est la première fois que nous posons ces questions, qui révèlent des perspectives intéressantes : la moitié des répondants envisagent de vendre leur bien à un moment donné, 27% prévoient de transmettre la propriété à leur famille et 23% restent indécis sur leurs projets futurs.

# 36%

Proportion de répondants ciblant une propriété en dessous de 1 million €.

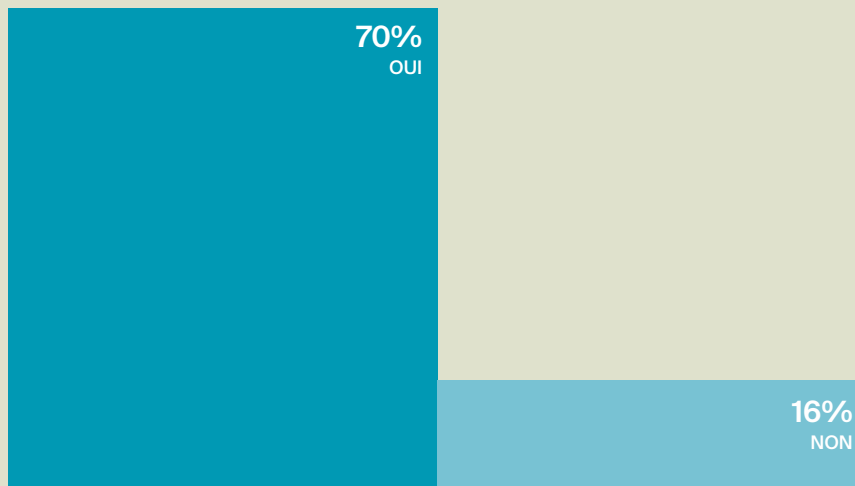
Quel est votre budget pour acheter une résidence alpine ?

%



Seriez-vous intéressé par des options de financement ou des prêts hypothécaires pour l'achat d'un bien immobilier ?

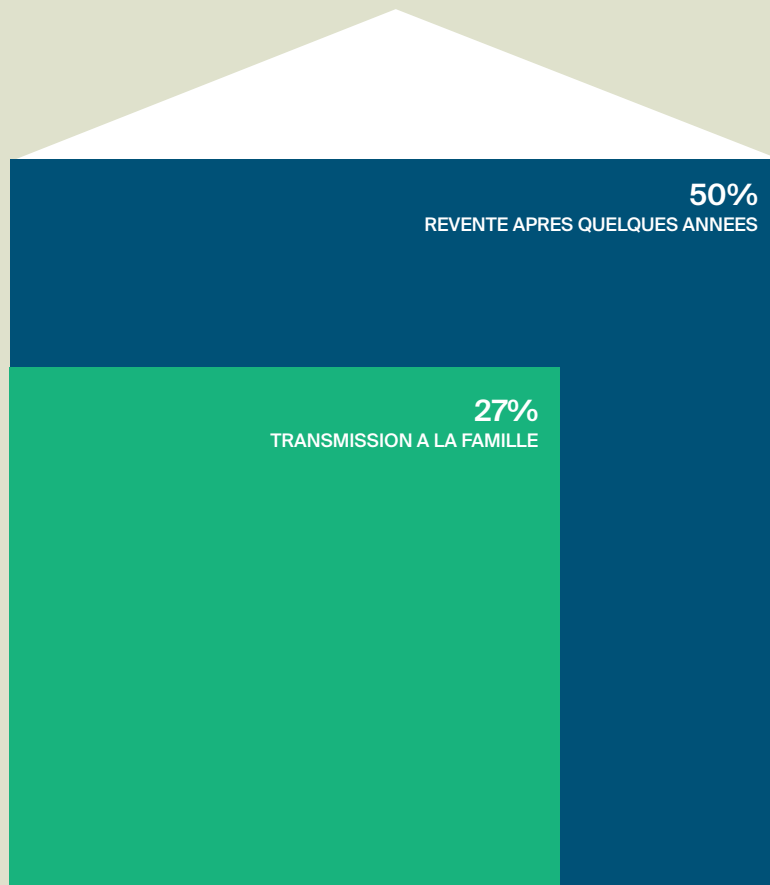
%



Unsure 14%

À l'avenir, envisageriez-vous de vendre la propriété ou de la transmettre à votre famille en tant que patrimoine ?

%



Incertain 23%



# Prosperer et non survivre

Mathieu Dechavanne, PDG de la Compagnie du Mont-Blanc, et Mike Goar, Directeur Régional Suisse des Vail Resorts, le groupe qui a récemment acquis Crans-Montana et qui possède déjà Andermatt-Sedrun, partagent leurs stratégies pour lutter contre le changement climatique et soutenir les communautés locales, ainsi que leurs ambitieux plans d'investissement.



**MATHIEU DECHAVANNE (MD),**  
PDG de la Compagnie du  
Mont-Blanc



**MIKE GOAR (MG),**  
Directeur Régional Suisse des  
Vail Resorts

## 1. Quels investissements votre entreprise réalise-t-elle pour sécuriser et encourager les investissements privés dans les stations où vous êtes présents ?

**MD** Nous investissons 150 millions € dans la reconstruction du site des Grands Montets, incluant un bâtiment en verre conçu par Renzo Piano à 3'300 mètres d'altitude, permettant une exploitation sur 10 mois par an. Cette structure améliore non seulement l'esthétique du site, mais est également construite selon les normes environnementales les plus strictes.

Nous avons également créé un observatoire de la faune et de la flore locales, en adaptant la construction aux changements écologiques. Ce projet garantit un accès toute l'année, renforçant ainsi l'attrait de la station pour les alpinistes et les touristes.

**MG** D'importants investissements sont en cours à Andermatt-Sedrun et à Crans-Montana. À Andermatt-Sedrun, nous avons investi CHF 149 millions pour améliorer l'expérience des visiteurs. De plus, notre partenaire

**“Chez Vail Resorts, nous avons reconnu que le changement climatique représentait un défi majeur pour l'industrie du ski et nous mettons tout en œuvre pour renforcer la résilience et la croissance.”**

**MIKE GOAR**  
DIRECTEUR RÉGIONAL SUISSE DES VAIL RESORTS

stratégique, Andermatt Swiss Alps, a déjà investi CHF 1,55 milliard et prévoit d'injecter environ CHF 500 millions supplémentaires dans le développement de la station. A Crans-Montana, nous avons prévu d'investir CHF 30 millions sur les cinq prochaines années, incluant l'ajout de 43 nouveaux canons à neige cet hiver afin d'améliorer les conditions de ski. Par ailleurs, nous rénovons le restaurant de la Plaine Morte, situé à près de 3'000 mètres d'altitude, pour offrir une expérience gastronomique unique au sommet de la station.

## 2. Quelle est l'importance de la menace du changement climatique pour vos opérations et quelles mesures sont prises pour gérer ce risque ?

**MD** Le changement climatique nous impacte à trois niveaux. Premièrement, nos installations de haute altitude sont affectées par l'instabilité du pergélisol, surtout au-dessus de 3'000 mètres, ce que nous surveillons à l'aide de capteurs. Les variations de température en été peuvent déstabiliser le sol jusqu'à 13 mètres de profondeur, compromettant la stabilité en hiver.

Deuxièmement, la sécurité en montagne est de plus en plus menacée. Les saisons plus chaudes voient se multiplier les glissements de terrain, et les zones d'avalanches hivernales se déplacent, nécessitant des adaptations constantes.

Enfin, l'éducation des clients est cruciale – nous les incitons à s'informer sur les changements environnementaux à travers des panneaux, des scénographies et d'une communication directe. Les visiteurs sont très réceptifs à la compréhension du paysage qu'ils explorent.

**MG** Chez Vail Resorts, nous avons reconnu que le changement climatique représentait un défi majeur pour l'industrie du ski et nous mettons tout en œuvre pour renforcer la résilience et la croissance.

L'un de nos atouts est notre réseau interconnecté de stations, qui nous permet de partager les innovations et meilleures pratiques. Sur le plan financier, l'Epic Pass, que les clients achètent à l'avance, génère plus de US\$900 millions de recettes anticipées, ce qui nous permet de faire face aux variations saisonnières.



Cette stabilité nous permet d'améliorer l'expérience client, de soutenir nos équipes et d'investir dans des pratiques durables, comme celles de notre initiative Commitment to Zero, qui vise à atteindre un bilan opérationnel net zéro, net zéro, y compris zéro émission et zéro déchet mis en décharge. Notre planification à long terme renforce à la fois la durabilité de nos activités et notre engagement envers la protection de l'environnement.

**3. Quelle est l'importance de la saison hors ski pour votre chiffre d'affaires global et quelles activités proposez-vous ?**

MD

La saison estivale est devenue essentielle, représentant 45% de nos revenus, avec une croissance constante. Nous maintenons l'accès aux remontées mécaniques pour des activités en plein air telles que le VTT, la randonnée et les expériences panoramiques. Nos restaurants et boutiques restent également ouverts pour répondre à la demande croissante de la clientèle estivale, élargissant ainsi nos services au-delà de la saison hivernale.

MG

Bien que notre groupe soit principalement axé sur l'hiver, nos grandes stations américaines et canadiennes proposent de nombreuses activités estivales, contribuant ainsi à la vitalité de la vie locale. En Suisse, nous étudions en détail la possibilité de promouvoir le tourisme quatre saisons, en particulier à Crans-Montana et à Andermatt-Sedrun, avec la participation des communautés locales.

**4. Envisagez-vous de développer des activités en plein air au-delà du ski ? Si oui, lesquelles et dans quels endroits ?**

MD

Nous ne nous concentrons pas sur les aménagements intérieurs, mais investissons dans nos restaurants et

projets hôteliers afin d'améliorer l'expérience des visiteurs. En outre, nous répondons à la demande croissante de logements pour le personnel afin de garantir une main-d'œuvre stable pour nos stations sur le long terme.

MG

En Suisse, Andermatt-Sedrun et Crans-Montana accueillent de nombreux événements sportifs dont le golf et le cyclisme sur route. Nous sommes déterminés à tirer parti de ces expériences pour renforcer nos partenariats avec les communautés et explorer d'autres initiatives en ligne avec les besoins locaux.

**5. Comment collaborez-vous avec les communautés locales pour trouver un juste équilibre entre tourisme, préoccupations environnementales et santé économique régionale ?**

MD

Nous avons obtenu le statut "d'entreprise à mission" en France, ce qui signifie que nous intégrons des objectifs sociaux et environnementaux durables dans nos statuts d'entreprise. Cette situation nous incite à pleinement nous impliquer pour relever les défis de la communauté locale et à adopter une approche à long terme face aux préoccupations régionales.

MG

Il est essentiel d'établir des relations solides avec les communautés locales. Depuis l'acquisition d'Andermatt-Sedrun en 2022 et de Crans-Montana récemment, nous avons activement collaboré avec les dirigeants locaux pour aligner nos opérations sur les priorités communautaires. Un dialogue ouvert nous permet de créer des expériences clients qui participent à la croissance durable de la région, essentielle à notre succès à long terme.

# Au-delà des pistes

Autrefois perçues comme une destination exclusivement hivernale, les Alpes attirent aujourd'hui un public international tout au long de l'année grâce aux retraites de bien-être, aux aventures en plein air et aux événements culturels.

## En bref



**Afflux des visiteurs en été :** les ventes de forfaits estivaux (remotées mécaniques) ont augmenté de 46% depuis 2021.



**Boom du bien-être :** hausse de la demande pour les spas alpins, les randonnées et retraites bien-être.



**Événements toute l'année :** les festivals et manifestations sportives d'endurance attirent un public toujours plus nombreux chaque saison.

Les Alpes se sont rapidement transformées en une destination dynamique, accessible en toutes saisons, attirant un public varié avec des offres qui vont bien au-delà du ski en hiver. Des passionnés de bien-être aux amateurs d'activités en plein air, en passant par les fans d'événements et les touristes culinaires, la région a renforcé son attrait au fil des saisons, enregistrant un nombre record de visiteurs, même en été. Les données de la Compagnie du Mont-Blanc montrent notamment une hausse de

46% des ventes de forfaits estivaux pour la saison 2023-24 par rapport à la saison 2021-22, surpassant largement celle de 17% des forfaits de ski hivernaux sur la même période. De plus, Isère Attractivité rapporte qu'août est désormais le mois de pointe pour les nuitées, avec 33'000 visiteurs dans toute la région.

## TOURISME DE BIEN-ÊTRE ET ATTRAIT DE LA NATURE

Avec l'essor du tourisme de bien-être dans le monde, les Alpes se repositionnent comme une destination de choix pour la régénération et le bien-être mental. La multiplication des spas haut de gamme, des bains thermaux et des centres de santé spécialisés a fait des Alpes un refuge attractif. Par ailleurs, la demande pour des expériences en pleine nature, telles que les randonnées, les bains de forêt et les retraites de méditation à ciel ouvert est en forte croissance. L'air pur, les forêts paisibles et les vastes panoramas montagneux offrent un cadre idéal pour les amateurs de bien-être en quête de détente et de reconnexion avec la nature, dans une atmosphère apaisante et réparatrice.

## ENDURANCE, SPORTS ET ACTIVITÉS EN PLEIN AIR

Les Alpes sont également un terrain de jeu accessible toute l'année pour les passionnés de fitness et d'aventure. Des événements d'endurance populaires, tels que la finale de l'Ultra-Trail du Mont-Blanc (UTMB) World Series, ont vu leur participation augmenter de 34% en 2024, consolidant le statut de la région comme un pôle de remise en forme. Au-delà du ski, les visiteurs sont attirés par des activités comme le VTT, l'escalade et le parapente, qui offrent des défis chargés d'adrénaline tout au long de l'année. Cette variété de sports hors-ski séduit les voyageurs actifs et soucieux de leur santé, recherchant des expériences alliant aventure et compétences, quelle que soit la saison.

## FESTIVALS ET ÉVÉNEMENTS CULTURELS

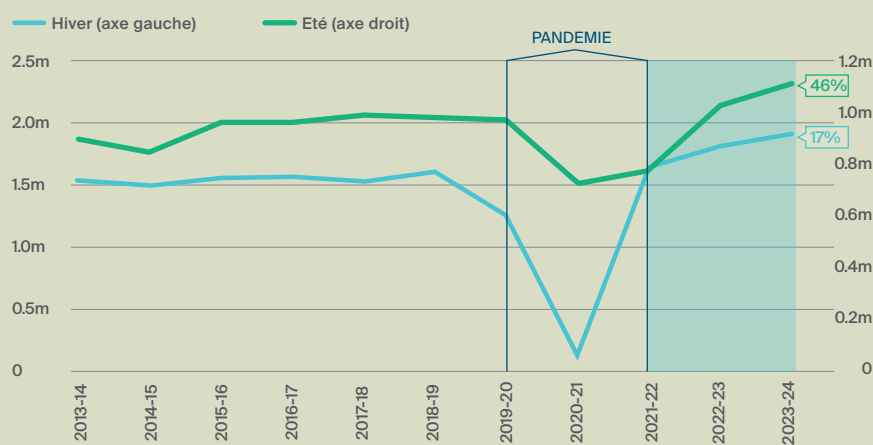
Tout au long de l'année, les festivals et manifestations culturelles ajoutent une touche artistique à l'expérience alpine. Des festivals renommés de musique et d'art, tels que Zermatt Unplugged et Chamonix Unlimited, attirent un public diversifié. Les festivals culinaires et œnologiques séduisent également les fins gastronomes, désireux de découvrir les spécialités régionales.

## L'ATTRAIT POUR UN PUBLIC DIVERSIFIÉ

La variété croissante des attractions dans les Alpes attire un large éventail de visiteurs, y compris des amateurs de bien-être, les familles, les passionnés de culture et les aventuriers de tous âges. Cette diversification des profils de touristes et de potentiels acheteurs immobiliers marque une transition vers un tourisme inclusif et accessible toute l'année, séduisant un public international. Cette croissance renforce non seulement la base de visiteurs de la région, mais contribue également à l'économie locale, en créant des emplois et en générant des revenus tout au long de l'année.

## Le tourisme estival décolle dans les Alpes

Nombre total de forfaits remontées mécaniques sur l'ensemble des stations appartenant à la Compagnie du Mont-Blanc.



Source: Compagnie du Mont-Blanc



## CINQ RAISONS DE VISITER LES ALPES EN ETE



### Températures plus fraîches

Profiter des journées chaudes sans souffrir de la canicule.



### Activités pour tous

DU VTT au parapente, en passant par l'escalade et le paddle board, il y en a pour tous le amateurs de sensations fortes.



### La nature à son apogée

Des paysages à couper le souffle avec des collines verdoyantes, des lacs limpides, un ciel blue et des sommets enneigés emblématiques.



### Le bien-être à la carte

Se ressourcer avec l'air pur de la montagne, des randonnées panoramiques et des journées de détente au spa.



### Histoire, culture & gastronomie

Découvrir des villages alpins charmants et savourer une cuisine traditionnelle authentique.

# 34%

Hausse du nombre de participants à la finale de l'Ultra-Trail du Mont-Blanc World Series en 2024 vs 2023.

## RENCONTREZ L'ÉQUIPE



Echangez avec notre équipe d'experts pour découvrir les marchés que nous couvrons et l'aide que nous pouvons vous apporter dans votre recherche d'une résidence alpine.

## Calendrier des manifestations sportives par station

Sélection d'événements

ÉVÉNEMENT	STATION	MOIS HABITUEL
Snow Polo World Cup	Kitzbühel	Janvier
Festival International d'Art Pyrotechnique	Courchevel	Février
White Turf horse racing	St. Moritz	Février
Unplugged Music Festival	Zermatt	Avril
Red Bull X-Alps Paragliding	Kitzbühel-Kirchberg	Juin
Harley Days	Morzine	Juillet
Mountain Bike World Cup	Les Gets	Juillet
Tour de France	Alps	Juillet
World Climbing Championships	Chamonix	Juillet
Verbier Music Festival	Verbier	Juillet
Beach Volleyball Tournament	Gstaad	Juillet
E-bike Festival	Verbier	Août
Grand Raid Mountain Bike	Verbier > Grimentz	Août
Haute Road Alps	Megève > Nice	Août
Ultra Trail du Mont Blanc	Chamonix	Septembre
Omega Golf European Masters	Crans-Montana	Septembre
Mont Blanc Rally	Morzine	Octobre

Source: Knight Frank Research



# La demande pour les résidences ultra-luxe perdure

Le marché des biens de plus de 10 millions € a atteint de nouveaux sommets pendant la pandémie. La demande reste forte et les ultra-riches sont à l'origine des nouvelles tendances en matière de mode de vie luxueux dans les Alpes.

## Listes de souhaits pour les chalets ultra-luxe



1 Intimité



2 Piscine intérieure



3 Infrastructures de spa complètes

Pendant la pandémie, le marché des propriétés ultra-luxe, c'est-à-dire celles dont le prix dépasse 10 millions €, a connu une forte hausse de la demande, les acheteurs fortunés recherchant des retraites exclusives en montagne.

Malgré les récentes hausses des taux d'intérêt en 2022 et 2023, la demande pour ces résidences haut de gamme reste soutenue. Le suivi des ventes dans ce segment exclusif peut s'avérer difficile en raison de la prévalence des transactions hors marché. Cependant, les données de Rightmove Overseas illustrent la rareté des offres dans les principales destinations alpines, notamment en Suisse. Fin octobre 2024, seules 23 annonces de plus de 10 millions € étaient proposées dans six stations de premier ordre, dont seulement sept en Suisse.

Selon Alex Koch de Gooreynd, partenaire chez Knight Frank, « les opportunités pour les non-résidents d'acquérir des chalets alpin en Suisse sont limitées; la plupart des ventes dans cette gamme de prix sont réalisées par des résidents, qui privilégient souvent les enclaves plus calmes des grandes

stations comme Verbier, offrant des écoles internationales et des commodités ouvertes toute l'année.

Alex ajoute, "En Suisse, les stations francophones telles que Verbier et Zermatt disposent d'un plus grand nombre de propriétés ultra-luxe que les stations germanophones des Grisons. À St. Moritz, par exemple, les familles conservent souvent leurs propriétés sur plusieurs générations. De plus, la proximité avec des villes prospères comme Milan et Zurich fait que ces biens partent rapidement. Dans les stations francophones, une clientèle haut de gamme préfère souvent des ventes hors marché, ce qui réduit la visibilité des biens disponibles."

La demande pour les propriétés ultra-luxe dans les Alpes est mondiale. L'année dernière, les acheteurs du Royaume-Uni, des Etats-Unis and du Moyen-Orient ont manifesté un intérêt accru, ceux du Benelux en particulier pour les Alpes françaises.

Roddy Aris de Knight Frank note que "les acheteurs très fortunés séjournent traditionnellement dans des hôtels alpins prestigieux, comme les Airelles à Courchevel et le Badrutt's Palace à St.

Moritz. Une fois familiarisés avec la région, beaucoup recherchent des résidences qui égalent le niveau de luxe et de service qu'ils ont connus







dans ces hôtels – une rareté sur le marché résidentiel."

Fait, intéressant, l'accès skis aux pieds n'est pas nécessairement une priorité pour ces acheteurs. Roddy Aris précise : « L'intimité et l'isolement, loin des pistes principales, sont souvent plus recherchés qu'un accès direct aux pistes. Par conséquent, les chalets ultra-luxe se concentrent dans des stations plus petites et profitant d'un enneigement plus fiable, comme Courchevel 1850 et Val d'Isère. Avec un inventaire limité et le changement climatique qui rend les stations de basse altitude moins attrayantes, les prix de ces propriétés exclusives ne cessent d'augmenter."

**“La demande pour les propriétés ultra-luxe dans les Alpes est mondiale. L'année dernière, les acheteurs du Royaume-Uni, des Etats-Unis et du Moyen-Orient ont manifesté un intérêt accru, ceux du Benelux en particulier pour les Alpes françaises.”**

### Annonces sur le marché: Offre limitée

Nombre d'annonces par tranche de prix

	 COURCHEVEL 1850	 VAL D'ISERE	 ST. MORITZ	 VERBIER	 GSTAAD	 ZERMATT
10M € - 19.9M €	5	9	0	4	2	0
20M € - 29.9M €	0	0	0	1	0	0
+30M €	2	0	0	0	0	0

Source: Rightmove Overseas au 25 octobre 2024

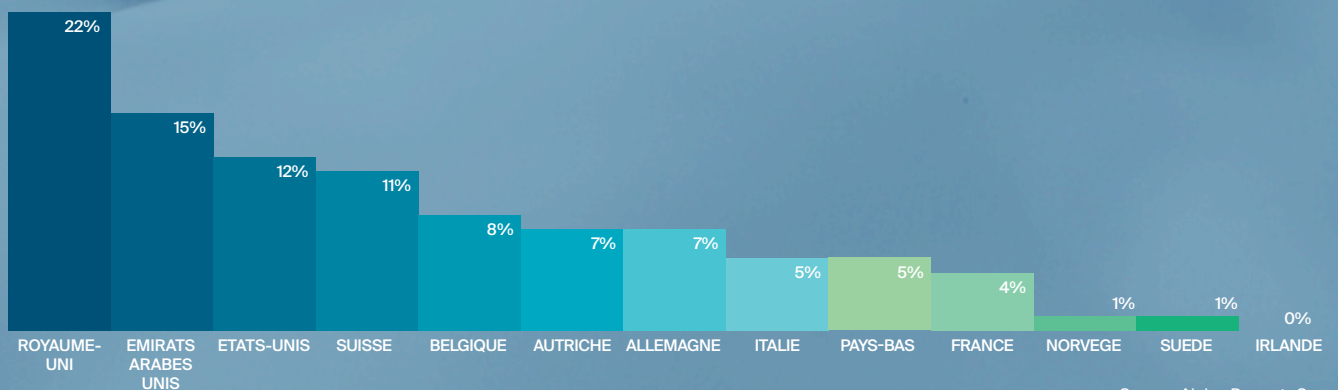




Image ci-dessus : Chalet des Bois, Megève, prix demandé : 8'950'000 €

### Les investisseurs fortunés

% de répondants à l'enquête par nationalité disposant d'un budget de plus de 5 millions €.



Source: Alpine Property Survey



# Zoom sur les options de prêt hypothécaire pour les résidences alpines

L'intérêt pour les marchés immobiliers alpins augmente à mesure que les nuits s'allongent et que la neige commence à tomber. En cette saison hivernale, les principales banques centrales abaissent les taux d'intérêt, alors que l'inflation recule sur le continent européen.

À l'instar de toute aventure alpine, nous recommandons de consulter un spécialiste suffisamment tôt afin d'explorer les options et d'élaborer un projet adapté

## LES ALPES EUROPÉENNES

Au moment où nous rédigeons ces lignes, la BCE a abaissé les taux directeurs à environ 3%, ce qui permet d'obtenir des prêts hypothécaires à taux fixe à près de 3,5% sur le long terme auprès de banques privées pour des biens immobiliers situés dans les Alpes en France, en Autriche et en Italie.

Actuellement, un prêt hypothécaire classique avec un ratio prêt-valeur (LTV) de 60% proposé par un prêteur local en Italie ou en Autriche offre des taux similaires à hauteur de 3,5% pour une durée fixe de 20 ans. En revanche, certains prêteurs en France proposent des produits similaires avec un taux d'intérêt débutant aux alentours de 4% pour un ratio LTV de 70%. A noter que certains signes laissent présager une baisse de ces taux au début de l'année 2025.

**Bon à savoir :** préparez-vous à des coûts supplémentaires tels que les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 0,5%-1,5% en France et à 2% en Italie. Les prêts hypothécaires se limitant aux taux d'intérêt sont rares. Les prêts classiques, combinant capital et intérêts sont la norme en Europe, à moins de traiter avec des banques privées qui exigent en général des transactions à partir de €2 millions. Les banques privées exigent aussi souvent des garanties supplémentaires sous forme d'actifs sous gestion (Asset Under Management, AUM), tels que des liquidités, des actions ou des

obligations qui doivent être déposés sur un compte auprès de la banque. La valeur de ces actifs peut représenter entre 30 et 50% du montant du prêt, selon le prêteur.

## LES ALPES SUISSES

Le taux de base en Suisse est déjà à 1%, ce qui permet d'obtenir des taux hypothécaires très bas auprès de prêteurs locaux sans AUM. Des taux fixes à moyen terme sont proposés à 1,5% pour un ratio prêt-valeur de 70%. Toutefois, les taux pratiqués par les banques privées peuvent être légèrement plus élevés et nécessitent des AUM pour obtenir un prêt équivalent à 100% de la valeur du bien immobilier.

**Bon à savoir :** Des restrictions s'appliquent aux types de biens pouvant être acquis par des non-résidents. Le financement est en général accessible, bien que plus difficile pour les résidents américains.

**“En cette saison hivernale, les principales banques centrales abaissent leurs taux d'intérêt, alors que l'inflation recule sur le continent européen.”**

## LES PAYS NORDIQUES

Les biens situés à proximité des pistes en Scandinavie suscitent un intérêt croissant auprès des acheteurs. En Suède, les taux d'intérêt sont tombés à 2,75 % après la plus forte baisse de la décennie en novembre et pourraient encore chuter au cours de la saison. Les non-résidents peuvent acheter librement des biens immobiliers en Suède. En revanche, la Norvège n'a pas encore abaissé ses taux.

**Bon à savoir :** il est en général plus simple de faire appel à une banque privée dans les pays nordiques, car les prêteurs locaux traditionnels sont moins habitués à traiter avec des clients non-résidents.

## Comment Traverse peut vous aider

Traverse International Finance est bien placé pour aider ses clients à s'orienter dans le paysage de l'évolution des taux d'intérêt. Traverse est spécialisé dans le marché immobilier alpin haut de gamme.

Que vous souhaitiez acheter un appartement ou refinancer un chalet, notre équipe trouvera la solution qui vous convient. Grâce à un réseau bancaire étendu, incluant des banques privées et des prêteurs traditionnels, Traverse collabore avec des partenaires au Royaume-Uni, à Guernesey, en France, au Luxembourg, à Monaco et en Suisse.

Si vous souhaitez discuter de vos besoins en financement immobilier, contactez l'équipe de Traverse International Finance au +44 20 8176 9789 ou par e-mail à [contact@traverseif.com](mailto:contact@traverseif.com).

Traverse garantit une approche discrète et professionnelle et s'engage à trouver des solutions personnalisées, adaptées à vos besoins.

**TRAVERSE**  
INTERNATIONAL FINANCE

Un prêt hypothécaire vous engage et doit être remboursé. Vérifiez votre solvabilité avant de vous engager. Votre logement peut être saisi si vous ne respectez pas les échéances de votre prêt hypothécaire. Traverse International Finance est une société à responsabilité limitée enregistrée en Angleterre et au Pays de Galles sous le numéro 14211557. Le siège social de Traverse International Finance Limited est situé au 55 Baker Street, Londres W1U 8AN. La succursale française de Traverse International Finance Limited est une société de courtage en prêts hypothécaires agréée en France, inscrite en tant qu'intermédiaire en opérations bancaires et en services de paiement au registre unique des intermédiaires tenu par l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le numéro 22006503.

# Quel rendement une résidence alpine peut-elle générer ?

Louer votre résidence alpine est avant tout un investissement « lifestyle » plutôt qu'un actif à haut rendement. Cependant, elle peut contribuer à compenser les dépenses et même financer vos propres vacances.

Outre les rendements locatifs, de nombreux acheteurs misent également sur la croissance à long terme du capital de leur bien. Selon l'indice des prix de l'immobilier alpin de Knight Frank

(Alpine Property Price Index), la valeur moyenne d'un chalet a augmenté de 33% depuis 2008 et de 19% depuis le début de la pandémie.

Nous présentons ci-après des études de cas portant sur un appartement de deux chambres et un chalet de quatre chambres. Ces exemples offrent aux éventuels acheteurs un aperçu des revenus, des coûts et du rendement potentiel de chaque type de bien.

## Changement de règles pour les locations Airbnb

Dans toute l'Europe et au-delà, les décideurs revoient les réglementations des locations saisonnières pour améliorer l'accès au logement pour les résidents locaux. La récente mise à jour de la réglementation à Chamonix illustre bien cette tendance générale observée dans des destinations prisées pour le ski et le soleil.

À Chamonix, le conseil municipal a pris des mesures pour limiter les locations de type Airbnb, autorisant désormais chaque individu à posséder un seul bien destiné à la location courte durée. Cette mesure a pour but d'atténuer la pénurie de logements pour les habitants. Par ailleurs, toutes les locations courte durée doivent désormais être enregistrées auprès de la mairie, et Airbnb s'est engagé à retirer toutes les annonces non enregistrées.














Actuellement, cette réglementation ne concerne que les propriétaires individuels, mais la mairie prévoit d'étendre ces restrictions aux entreprises, bien que des problèmes juridiques puissent se poser.

L'impact global de ces changements pourrait toutefois être limité, car la plupart des propriétaires de locations saisonnières à Chamonix ne possèdent pas plusieurs biens. Certains pourraient aussi chercher à contourner les restrictions, en transférant p. ex. la propriété à des membres de leur famille ou en créant des entités juridiques telles que des SARL.

Le maire de Chamonix, Eric Fournier, a adopté une approche réglementaire similaire à celle tentée à Annecy, qui s'est heurtée à une certaine résistance juridique efficace. Parallèlement, des réformes nationales sont en cours, permettant aux municipalités de définir des zones pour résidences principales, d'imposer des normes énergétiques plus strictes et d'ajuster les incitations fiscales pour les locations saisonnières.

Bien que les avis soient partagés, un renforcement de la réglementation à Chamonix, où la pression immobilière est élevée et l'espace limité, rencontre un large soutien. L'efficacité de ces mesures pour équilibrer les besoins en logement et la demande touristique reste à démontrer.

### Les chiffres en bref

	APPARTEMENT 2 CHAMBRES	CHALET 4 CHAMBRES
 Valeur du bien	895'000 €	2'575'000 €
 Revenu locatif net	33'462 €	64'843 €
<b>MINUS</b>		
 Gestion mensuelle x 12	600 €	1'332 €
 Frais de service	1'800 €	3'500 €
 Charges de copropriété	1'500 €	- €
 Taxes foncières	800 €	1'800 €
 Taxe d'habitation	1'200 €	2'400 €
 Assurance	300 €	500 €
 Réparations/entretien	2'000 €	5'000 €
 Jardinage	- €	2'000 €
 Déneigement	- €	400 €
 Revenu net	25'262 €	47'911 €
 Retour sur investissement (RSI)	2.8%	1.9%

Source: Mountain Base

**REMARQUES:** Le loyer est net de toutes commissions, y compris les commissions de tiers (p. ex. Airbnb, Booking.com) et les frais de changement de locataire. Le nettoyage intermédiaire est ajouté pour les séjours de plus de sept nuits. L'appartement de deux chambres est basé sur un taux d'occupation de 62% et un loyer moyen de 234 € par nuit, la propriété de quatre chambres est basée sur un taux d'occupation de 48% et un loyer moyen de 614 € par nuit.

Veuillez noter que les chiffres fournis sont uniquement à des fins d'illustration et ne doivent pas être considérés comme des données officielles. Les acheteurs potentiels sont encouragés à solliciter un conseil financier indépendant avant d'effectuer un achat/



# Au-delà de la France et de la Suisse

Bien que la France et la Suisse dominent le marché immobilier alpin, l'Europe offre une variété d'autres destinations de ski attrayantes pour les acheteurs de résidences secondaires et les investisseurs.



## 1 Roumanie

Poiana Brașov, dans la région roumaine de Transylvanie, représente une opportunité unique et attrayante pour les acheteurs étrangers à la recherche d'une destination de ski avec un fort potentiel d'investissement. Située à seulement 2h30 de Bucarest, la région s'est imposée comme l'une des stations de ski les plus prisées de Roumanie. Avec des infrastructures modernes, des prix compétitifs et des

vues imprenables sur les Carpates, elle est devenue l'une des stations haut de gamme les plus abordables d'Europe. Le marché résidentiel se porte à merveille, enregistrant une hausse des prix de 12% en 2024, stimulée par une meilleure connectivité, notamment grâce à l'ouverture de l'aéroport international de Brașov. Poiana Brașov s'adresse autant aux touristes qu'aux investisseurs, attirant des skieurs de tous niveaux et proposant une large gamme d'activités hors-ski, telles

que le snowboard, le ski de fond et les randonnées en raquettes.

## 2 Autriche

Kitzbühel située dans la région autrichienne du Tyrol, est un choix idéal pour les acheteurs internationaux à la recherche d'une station de ski haut de gamme. Réputée pour la légendaire piste de ski alpin Streif, elle offre 173 km de pistes, avec un accès aux 280 km





## DEMANDE MONDIALE

Les trois principaux acheteurs étrangers

### TRANSYLVANIE, ROUMANIE

1

Allemagne

2

Italie

3

Israël

### ALPES BAVAROISES, ALLEMAGNE

1

Belgique

2

Pays-Bas

3

Moyen-Orient

### MONTS DES GÉANTS ET MÉTALLIFÈRES, RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

1

Allemagne

2

Pays-Bas

3

Pologne

### RÉGION DU TYROL, AUTRICHE

1

Allemagne

2

Pays-Bas

3

Royaume-Uni

Source: Knight Frank Research

supplémentaires du domaine SkiWelt. Entourée de paysages alpins splendides, Kitzbühel allie le charme naturel à celui d'une ville historique animée, proposant des boutiques de luxe, une gastronomie raffinée et des activités tout au long de l'année, telles que la randonnée et le golf.

Facilement accessible depuis les principaux aéroports de Munich, Innsbruck et Salzbourg, la région séduit à la fois les investisseurs et les propriétaires. À Kitzbühel, la plupart des propriétés sont des résidences principales. Les résidences secondaires sont rares et soumises à des réglementations strictes.

### 3 Allemagne

Zugspitze est la station de ski la plus élevée d'Allemagne, perchée à 2'962 mètres dans les Alpes bavaroises. Située près de la ville de Garmisch-Partenkirchen, elle offre 20 km de pistes immaculées et une zone glaciaire spectaculaire,

garantissant une expérience de ski unique pour tous les niveaux. Son sommet offre une vue sur quatre pays – l'Allemagne, l'Autriche, la Suisse et l'Italie – ce qui en fait une destination prisée des amateurs de panoramas.

Zugspitze et la ville voisine de Garmisch-Partenkirchen sont devenues des pôles d'investissement immobilier populaires, attirant principalement des acheteurs d'Allemagne, d'Autriche, de Suisse mais aussi, de plus en plus, du Royaume-Uni et des Pays-Bas. Les acheteurs internationaux apprécient son cadre alpin spectaculaire, ses activités en plein air tout au long de l'année et ses excellentes infrastructures, sans oublier la proximité de Munich et Innsbruck qui sont facilement accessibles.

Les prix de l'immobilier à Garmisch-Partenkirchen sont plus élevés que dans de nombreuses autres stations allemandes, en raison d'une offre limitée et d'une demande soutenue. Les appartements avec une situation centrale se vendent entre 6'000 € et 10'000 € le mètre carré, tandis que les chalets de luxe et les grandes résidences atteignent des prix encore plus élevés. Les rendements locatifs sont intéressants pour les investisseurs, grâce à une forte demande saisonnière durant la saison de ski et en été, lorsque les activités comme la randonnée et le VTT attirent de nombreux touristes.

### 4 République tchèque

Nichée dans les montagnes Krkonoše (Monts des Géants), Špindlerův Mlýn offre 27 km de pistes de ski alpin, ainsi que des dizaines de kilomètres de pistes de ski de fond. Le sommet le plus élevé de la station est Medvědíň, culminant à 1'310 m d'altitude. La ville de Špindlerův Mlýn est devenue une destination de luxe offrant un large éventail de restaurants, d'activités sportives et à sensations fortes, ainsi que des infrastructures de bien-être, le tout situé au cœur du parc national de Krkonoše. Il s'agit de la deuxième région la plus visitée de Tchéquie après Prague. Bien connectée à la capitale, Špindlerův Mlýn est accessible en deux heures de route

environ. Sa proximité avec la frontière allemande en fait une destination idéale pour les touristes d'Europe occidentale à la recherche d'un séjour à la montagne. La ville attire des visiteurs de nombreux pays, mais surtout d'Allemagne, des Pays-Bas et de Pologne.

Un projet clé en cours est l'interconnexion des domaines skiables de Svatý Petr et de Medvědíň, visant à offrir une expérience de ski fluide dans l'ensemble de la station. Les prix de l'immobilier résidentiel à Špindlerův Mlýn sont restés stables et s'élèvent à environ CZK 200'000/m<sup>2</sup>, mais ceux des biens de luxe véritablement uniques peuvent largement dépasser ce niveau.



## EMPLACEMENTS PRÉFÉRÉS

Top 3 stations

### TRANSYLVANIE, ROUMANIE

1

Poiana Brasov

2

Sinaia

3

Predeal

### ALPES BAVAROISES, ALLEMAGNE

1

Garmisch-Partenkirchen

2

Reit im Winkl

3

Bayrischzell

### MONTS DES GÉANTS ET MÉTALLIFÈRES, RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

1

Špindlerův Mlýn

2

Černá hora

3

Klínovec

### RÉGION DU TYROL, AUTRICHE

1

Kitzbühel

2

Lech-Zürs (Arlberg region)

3

Ischgl

Source: Knight Frank Research

EXPLORE THE ENGLISH VERSION OF THIS REPORT  
ON OUR WEBSITE NOW, OR STOP BY THE NEAREST AGENCY  
TO GRAB YOUR PRINTED COPY.



[naef-prestige.ch](https://naef-prestige.ch)

---

## Nos agences

### Verbier

Rue de Médran 21  
1936 Verbier  
+41 27 565 19 30  
[alpes@naefprestige-knightfrank.ch](mailto:alpes@naefprestige-knightfrank.ch)

### Nyon

Rue de Rive 20  
1260 Nyon  
+41 22 994 23 39  
[nyon@naefprestige-knightfrank.ch](mailto:nyon@naefprestige-knightfrank.ch)

### Fribourg

Rue de Lausanne 85  
1700 Fribourg  
+41 26 309 28 90  
[fribourg@naefprestige-knightfrank.ch](mailto:fribourg@naefprestige-knightfrank.ch)

### Crans-Montana

Rue Centrale 17  
3963 Crans-Montana  
+41 27 486 80 80  
[mol@naefprestige-knightfrank.ch](mailto:mol@naefprestige-knightfrank.ch)

### Lausanne

Rue Etraz 10  
1003 Lausanne  
+41 21 318 77 71  
[lausanne@naefprestige-knightfrank.ch](mailto:lausanne@naefprestige-knightfrank.ch)

### Neuchâtel

Rue des Terreaux 9  
2000 Neuchâtel  
+41 32 737 27 50  
[neuchatel@naefprestige-knightfrank.ch](mailto:neuchatel@naefprestige-knightfrank.ch)

### Genève

Route de Florissant 57  
1206 Genève  
+41 22 839 38 88  
[geneve@naefprestige-knightfrank.ch](mailto:geneve@naefprestige-knightfrank.ch)

### Vevey / Montreux

Rue du Lac 23  
1800 Vevey  
+41 21 318 75 45  
[riviera@naefprestige-knightfrank.ch](mailto:riviera@naefprestige-knightfrank.ch)

### International

Route de Florissant 57  
1206 Genève  
+41 79 421 89 69  
[selda.gungor@naefprestige-knightfrank.ch](mailto:selda.gungor@naefprestige-knightfrank.ch)