

# Les Alpes Marché Résidentiel



2023

Les études de marché réalisées par Knight Frank fournissent des analyses chiffrées aux acquéreurs et propriétaires de résidences secondaires ainsi qu'aux établissements bancaires et aux investisseurs.

[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)

► Alors que la crise sanitaire a renforcé l'envie de montagne, avec une demande supérieure à l'offre, le marché est désormais entré dans une phase de normalisation.

L'épidémie de Covid-19 a fait bondir la demande pour des biens à la montagne et ce pour trois raisons : le besoin de plus d'espace, une recherche accrue de bien-être et le désir de passer plus de temps avec ses proches.

Par conséquent, la demande a dépassé l'offre entre 2020 et 2022 ce qui a eu pour résultat une forte hausse des prix. En 2023, les prix des biens dans les 11 stations françaises « Prime » étudiées par Knight Frank sont ainsi supérieurs de 20,2% à la moyenne des dix dernières années. Or plus de la moitié de cette hausse (10,9%) est survenue pendant la crise sanitaire

## L'OFFRE

Le marché entre à présent dans une phase de normalisation même si le stock disponible reste inférieur aux niveaux pré-Covid.

Alors que le stock de biens neufs devrait rester limité lors des 12 prochains mois, il est probable qu'un retour à la hausse de l'offre coïncidera avec un regain de confiance des acheteurs.

## FINANCE

La hausse de l'inflation et des taux d'intérêt a réduit les opportunités d'achat pour les acquéreurs devant financer leur acquisition. Par



## TROIS RAISONS D'ACHETER



1.

Les stations de moyenne altitude sont recherchées à la location toute l'année



2.

Des prix relativement attractifs dans certaines stations par rapport à d'autres marchés de montagnes



3.

Facilité d'accès (Aéroport de Genève/Eurostar pour Bourg St Maurice)

## TOP 3 DES ACQUEREURS INTERNATIONAUX DE BIENS PRIME

Au 1<sup>er</sup> semestre 2023

1

Royaume-Uni

2

Suisse

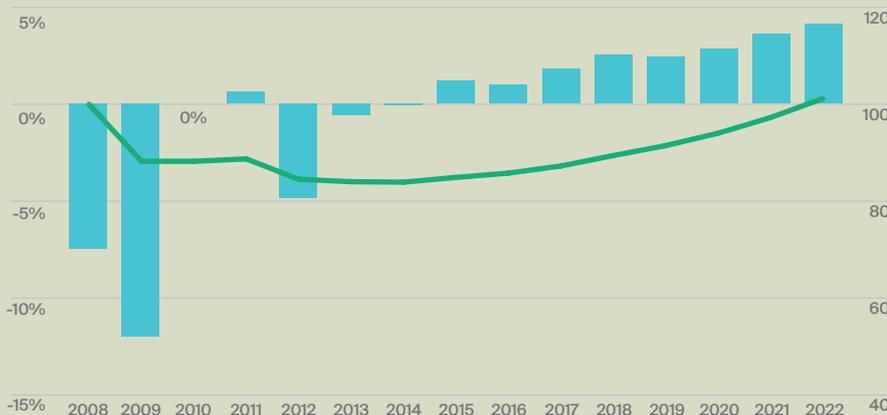
3

Moyen-Orient

## Performance des prix "Prime"

■ EVOLUTION ANNUELLE — INDICE (échelle de droite)

**+20,2%**  
Croissance sur 10 ans à fin 2022



Source: Knight Frank Research

## PRIX PRIME (€/m<sup>2</sup>)

2T 2023

27 250

Courchevel 1850

21 500

Val d'Isère

16 750

Courchevel 1650

16 550

Courchevel 1550

16 150

Méribel

15 250

Megève

13 500

Chamonix

9 700

Morzine

TAUX DE RENDEMENT  
MOYEN BRUT\*

60%

d'acquéreurs  
internationaux sur  
le segment prime

4-5%

\*Pour un 4-3  
pièces dans une  
localisation centrale

Source: Knight Frank Research

conséquent certains d'entre eux adaptent leur budget et se mettent en quête de stations plus excentrées ou comptent mettre leur bien en location plus longtemps afin d'en augmenter la rentabilité.

Certaines tendances sont néanmoins positives. Après une période d'incertitude due en partie à l'érosion des marges et à des taux d'emprunt plus élevés, un nombre croissant de banques françaises rouvrent leurs portes aux acquéreurs non-européens. Au 2<sup>e</sup> trimestre 2023, les acquéreurs britanniques et américains ont de ce fait été plus actifs dans leur recherche de biens immobiliers

### SUPER-PRIME ET ACQUÉREURS NATIONAUX

Les ventes de biens super prime restent dynamiques, ce segment de marché ne souffrant pas de la hausse des taux d'intérêt en raison d'une majorité d'acquéreurs en fonds propres.

Après un faible enneigement lors de la saison 2022/2023, les acquéreurs de biens super prime sont moins regardants sur la facilité d'accès mais considèrent que les conditions de ski sont un critère plus important. Ceci bénéficie aux stations les plus hautes assurant un meilleur enneigement comme Courchevel 1850 et Val d'Isère. Les acquéreurs français sont quant eux plus actifs, acquérant de plus petits chalets ne dépassant pas 1,5 M€. Les acquéreurs internationaux attendent quant à eux un moment plus propice pour acheter.

### PERSPECTIVES

Les taux dans la zone Euro devraient s'établir à 3,75% à la fin de l'année 2023, et baisser à 3% d'ici la fin de 2024 d'après Capital Economics, améliorant ainsi la liquidité des segments moins haut de gamme plus dépendants d'acquéreurs devant financer leurs biens. Les prix prime devraient continuer de croître en 2023 et 2024. La hausse sera toutefois plus modérée.

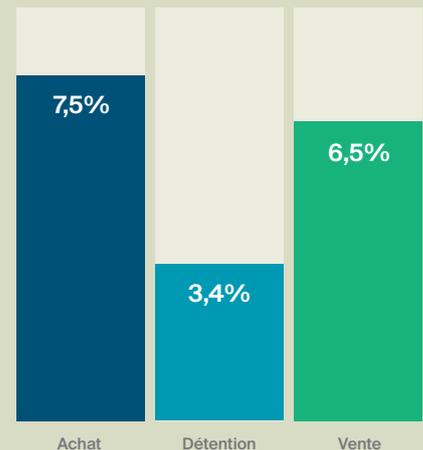
### PRÉVISIONS

Tendances de la croissance des prix prime



### Coût d'achat, de détention et de vente

Pour un acquéreur non-résident qui achète, détient et revend une résidence secondaire au prix de 2 M€.



Source: Knight Frank Research



The Wealth Report -  
Wealth Populations Report

Nous aimerions vous accompagner dans vos projets. Si vous avez des questions sur cette étude ou souhaitez obtenir des conseils, nous serions heureux de vous aider



#### Research Enquiries

Kate Everett-Allen  
+44 20 7167 2497  
kate.everett-allen@knightfrank.com



#### PR Enquiries

Astrid Recaldin  
+44 20 7861 1182  
astrid.recaldin@knightfrank.com



#### Sales Enquiries

Roddy Aris  
+44 20 7861 1727  
roddy.aris@knightfrank.com



#### Sales Enquiries

Laetitia Hodson  
+44 20 7861 1083  
laetitia.hodson@knightfrank.com

Vous souhaitez rester informés ? Inscrivez-vous pour recevoir nos études mensuelles et nos newsletters .

JE M'INSCRIS



© Knight Frank LLP 2023. This document has been provided for general information only and must not be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this document, Knight Frank LLP does not owe a duty of care to any person in respect of the contents of this document, and does not accept any responsibility or liability whatsoever for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. The content of this document does not necessarily represent the views of Knight Frank LLP in relation to any particular properties or projects. This document must not be amended in any way, whether to change its content, to remove this notice or any Knight Frank LLP insignia, or otherwise. Reproduction of this document in whole or in part is not permitted without the prior written approval of Knight Frank LLP to the form and content within which it appears.