

Indicateur immobilier BCVs

2^e trimestre 2017



Août 2017



**Banque Cantonale
du Valais**

www.bcvs.ch

La confiance rapproche

Résumé de l'indice des prix des logements en propriété

Logements en propriété – évolution des prix	Valais	Suisse
6 mois (31.12.2016 – 30.06.2017)	1.2%	1.5%
12 mois (30.06.2016 – 30.06.2017)	2.1%	3.3%
15 ans (30.06.2002 – 30.06.2017)	102.2%	71.8%

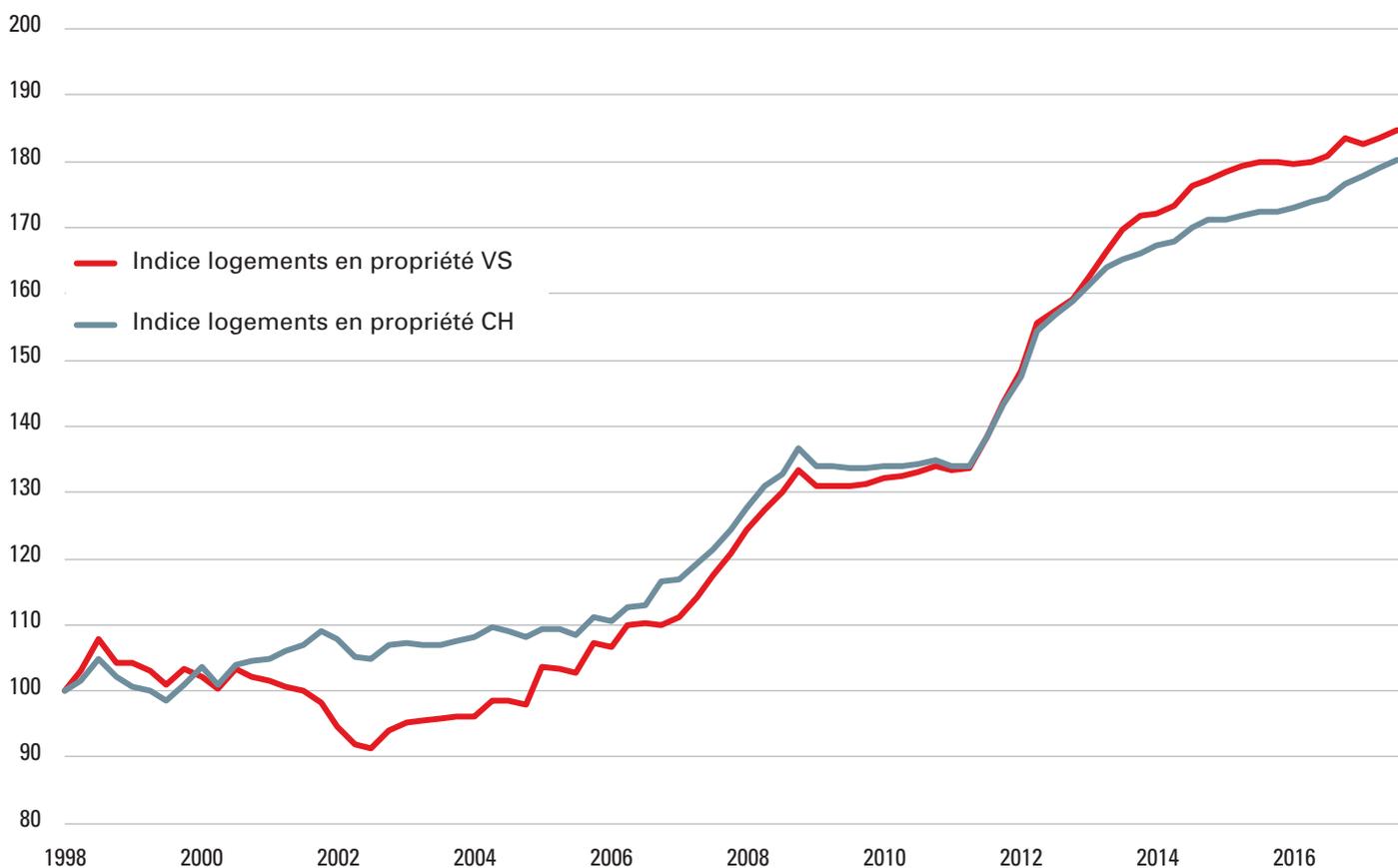
Les prix des logements (maisons familiales et appartements en propriété par étages) dans le canton du Valais ont légèrement progressé de 1.2% au cours des six derniers mois. Après un faible recul au 4^e trimestre 2016, les prix ont retrouvé un certain élan pour se ressaisir au cours du semestre écoulé. Leur évolution est proche de la moyenne nationale de 1.5%, les PPE et les villas évoluant en Valais de manière assez semblable. Sur 12 mois, l'évolution des prix en Valais est sensiblement inférieure à l'évolution moyenne nationale.

L'indicateur immobilier BCVs a atteint son niveau historique le plus élevé au 2^e trimestre 2017. Le retournement de tendance redouté à la fin de l'an passé ne s'est donc pas manifesté. Les appartements en PPE ont bénéficié d'un regain d'attention dans le canton du Valais. Le même phénomène s'observe également à l'échelle nationale. L'attractivité des villas, après le recul observé l'an passé, s'est également renforcée. Le niveau de prix pour cette catégorie de biens se retrouve vers les valeurs de 2015, jusque-là le plus haut

niveau historique. Reste à voir si la reprise observée marque le début d'une nouvelle phase de croissance, ou si la tendance d'évolution marginale des prix des derniers trimestres va perdurer.

Dans l'ensemble, les prix de l'immobilier résidentiel dans le canton du Valais restent sur une progression presque ininterrompue. Depuis 2002, les prix nominaux ont plus que doublé (+102.2%). Pour la même période, l'évolution à l'échelle nationale était de 71.8%. Cette progression s'explique notamment par la croissance de la population valaisanne, qui fut au cours des dernières années clairement supérieure à la moyenne nationale. Cela provient d'une part du surplus d'immigration, mais aussi de la migration régionale en provenance de la région lémanique. Les prix y étant particulièrement élevés, beaucoup de personnes se sont mises à la recherche d'un logement à acheter en Valais, soutenant ainsi la progression des prix dans le canton.

Indice des prix des logements en propriété



Indice des prix des logements en propriété par régions

Logements en propriété – évolution des prix	Région Haut-Valais	Région Valais central	Région Bas-Valais	Communes touristiques ¹⁾
6 mois (31.12.2016 – 30.06.2017)	-0.8%	0.2%	3.6%	1.7%
12 mois (30.06.2016 – 30.06.2017)	1.3%	0.5%	4.5%	0.8%
15 ans (30.06.2002 – 30.06.2017)	85.3%	104.8%	110.7%	95.3%

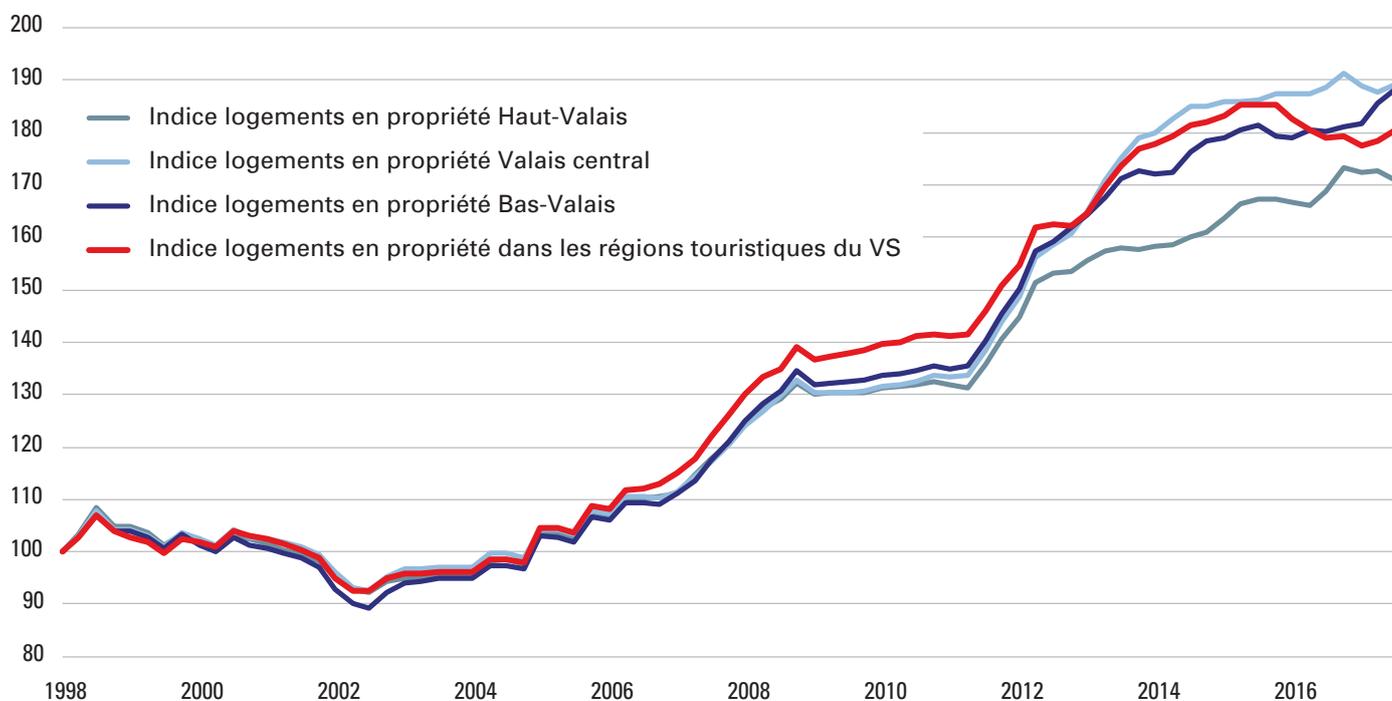
Pour ce qui est de l'évolution des prix dans les différentes régions valaisannes au cours des six derniers mois, les observations divergent: dans le Haut-Valais, les prix résidentiels ont reculé de 0.8%, alors que le Valais central ressentait une évolution marginale (+0.2%). Par opposition, dans le Bas-Valais, les prix de transaction ont solidement progressé de 3.6%. L'évolution cantonale est à mettre en grande partie au compte de la dynamique de prix observée dans le Bas-Valais, qui a entraîné les autres régions dans son sillage. Dans les 13 communes touristiques de l'Office Fédéral de la Statistique, la progression moyenne est de 1.7%.

Dans une perspective à long terme depuis 1998 (voir graphique), l'indice des prix du Bas-Valais se rapproche toujours plus du niveau du Valais central, alors que l'écart avec le Haut-Valais s'accroît à nouveau. Une autre image se dégage de l'évolution des prix dans les communes touristiques: après plusieurs trimestres en recul, elles présentent à nouveau des prix légèrement à la hausse sur les six mois écoulés. Ceci pourrait signifier que l'offre excédentaire de l'activité de construction consécutive à l'initiative sur les résidences secondaires aurait pu être absorbée. Les prix restent toutefois loin du niveau record du deuxième trimestre de 2015 avant l'entrée en vigueur de la loi d'application.

Si on limite la période d'observation aux 15 dernières années, les prix de l'immobilier résidentiel ont le plus progressé dans le Bas-Valais (110.7%). Ils ont également plus que doublé avec 104.8% en Valais central. C'est donc presque modestement que l'on mesure un taux de 85.3% dans le Haut-Valais, ou que les communes touristiques affichent un 95.3% pour la même période.

Les évolutions régionales suivent donc les tendances économiques et démographiques des dernières années: alors que la population haut-valaisanne restait plus ou moins constante, voire reculait comme à Goms, celle du Valais central et du Bas-Valais a clairement augmenté. Étant dépendante du tourisme, l'économie du Haut-Valais est par ailleurs plus affectée par les défis du secteur alors qu'au centre et dans le Bas-Valais, où l'économie est plus diversifiée, la dynamique est assez porteuse. Il en résulte une évolution des prix dans le Haut-Valais largement dictée par la demande de résidences secondaires que le franc fort a sensiblement modérée. Dans le Bas-Valais et le Valais central, tant les pendulaires de la région lémanique que les résidents employés localement soutiennent la demande de logements.

Indice régional des prix des logements en propriété



Communes touristiques¹⁾

Anniviers	Crans-Montana	Ayent	Nendaz	Bagnes	Fiesch	Zermatt
Riederalp	Grächen	Saas-Fee	Leukerbad	Saas-Grund	Leytron	

¹⁾ d'après la définition du type de commune de l'OFS, état 2017
(<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/themes-transversaux/analyses-spatiales/niveaux-geographiques.html>)

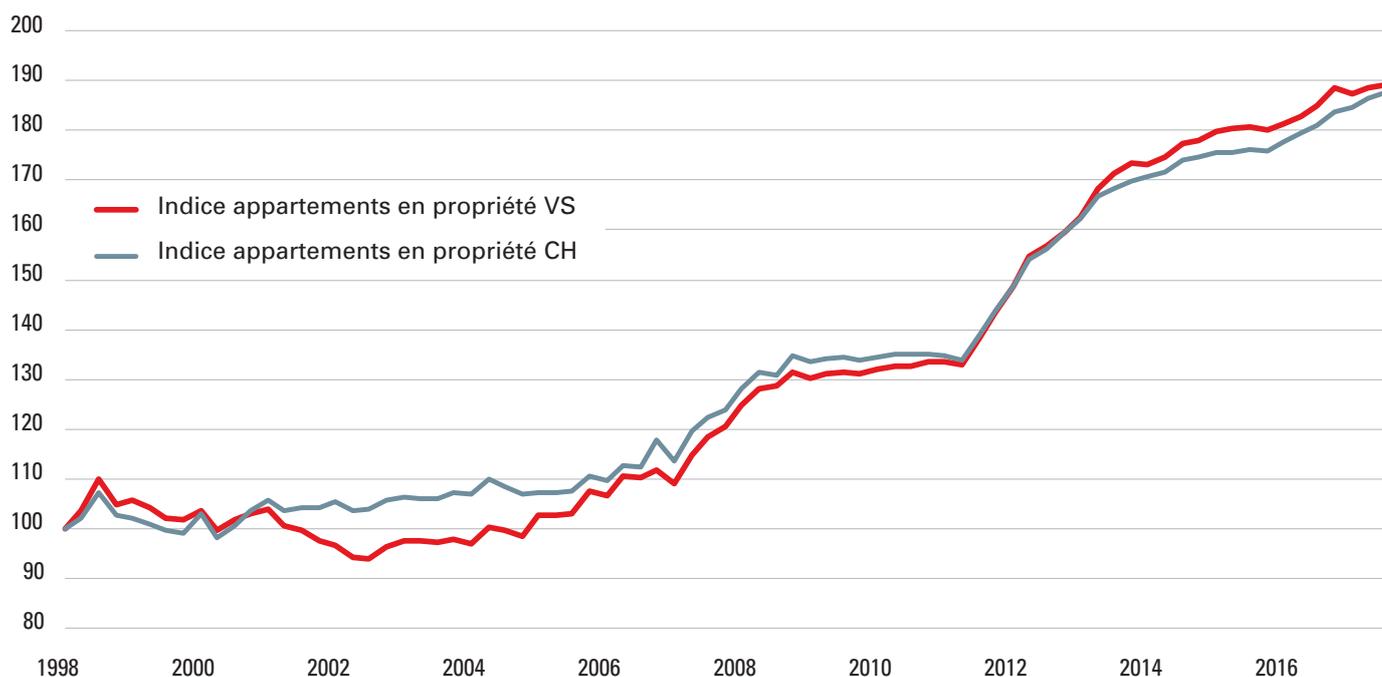
Indice des prix des appartements en propriété par étage

Appartement en propriété par étage – évolution des prix	Valais	Suisse
6 mois (31.12.2016 – 30.06.2017)	1.1%	1.5%
12 mois (30.06.2016 – 30.06.2017)	2.3%	3.6%
15 ans (30.06.2002 – 30.06.2017)	101.5%	80.7%

En Valais, les appartements en PPE s'échangent, à la fin du premier semestre 2017, 1.1% au-dessus des prix payés fin 2016. L'évolution reste légèrement inférieure au 1.5% observé en moyenne nationale. Sur les 12 derniers mois, le prix d'un appartement-type a progressé de 2.3% dans le canton. En moyenne nationale, cette catégorie d'objets a progressé de 3.6%. Le retournement de tendance redouté à la fin de l'an passé ne s'est donc pas manifesté. Au contraire, après un bref recul, on assiste à une tendance d'évolution plus ou moins semblable à l'évolution nationale.

Dans une perspective à long terme, l'évolution des prix des PPE fut quasiment à sens unique: à la hausse. Depuis 2002, leurs prix ont plus que doublé (+101.5%) alors qu'en moyenne nationale, on mesurait 80.7% sur la même période. 2013 et 2014 furent deux années pour lesquelles l'évolution cantonale s'est clairement détachée de l'évolution nationale.

Indice des prix des appartements en propriété par étage

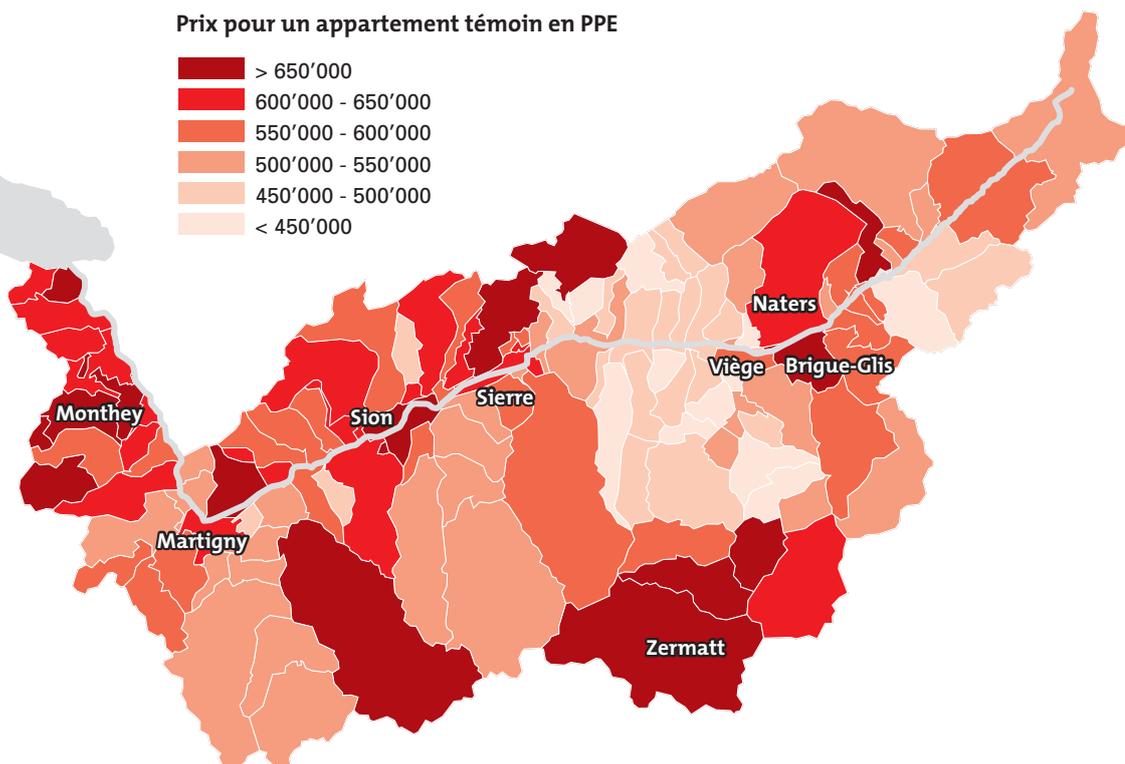
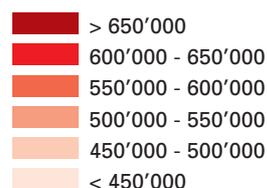


Carte des prix des appartements en propriété par étage

Une carte illustre bien les différences régionales des niveaux de prix à l'échelle communale. L'objet-type utilisé pour la comparaison est un appartement en PPE de 120 m² de surface habitable nette, qui est destiné à être utilisé comme résidence principale (voir le tableau ci-dessous). Dans la majorité des communes du canton, l'appartement-type s'échange entre CHF 450'000 et CHF 600'000. Un prix bien au-delà de CHF 650'000 s'observe dans les communes

touristiques réputées telles que Zermatt, Saas-Fee ou Loèche-les-Bains. Egalement en tête de peloton, on trouve les communes situées proche du Lac Léman, dans les districts de Monthey et de Saint-Maurice. A l'inverse, on trouve les prix les plus bas dans certaines communes haut-valaisannes des districts de Loèche, Rarogne, Viège ou Goms. Les prix pour un appartement-type qu'on y observe sont en dessous de CHF 450'000.

Prix pour un appartement témoin en PPE



Prix d'un appartement témoin au T2 2017 (en CHF)			
Commune	Prix 2T17	Prix 4T16	Diff.
Brigue-Glis	650'000	673'000	-3.4%
Naters	604'000	626'000	-3.5%
Nendaz	612'000	594'000	3.0%
Bagnes	743'000	710'000	4.6%
Martigny	647'000	636'000	1.7%
Champéry	715'000	671'000	6.6%
Monthey	679'000	644'000	5.4%
Sierre	645'000	643'000	0.3%
Sion	723'000	723'000	0.0%
Saas Fee	774'000	760'000	1.8%
Viège	590'000	559'000	5.5%
Zermatt	976'000	966'000	1.0%

Appartement témoin au T2 2017	
Type de bâtiment	Imm. résidentiel
Âge	5 ans
Situation	Bonne
Situation dans le bâtiment	Bonne
Surface habitable nette en m ²	120
Nombre de pièces	4
Nombre de salles de bain	2
Surface des balcons en m ²	20
Qualité	Bonne
État du bâtiment	Bon
Places de parc souterrains	1
Résidence secondaire	Non

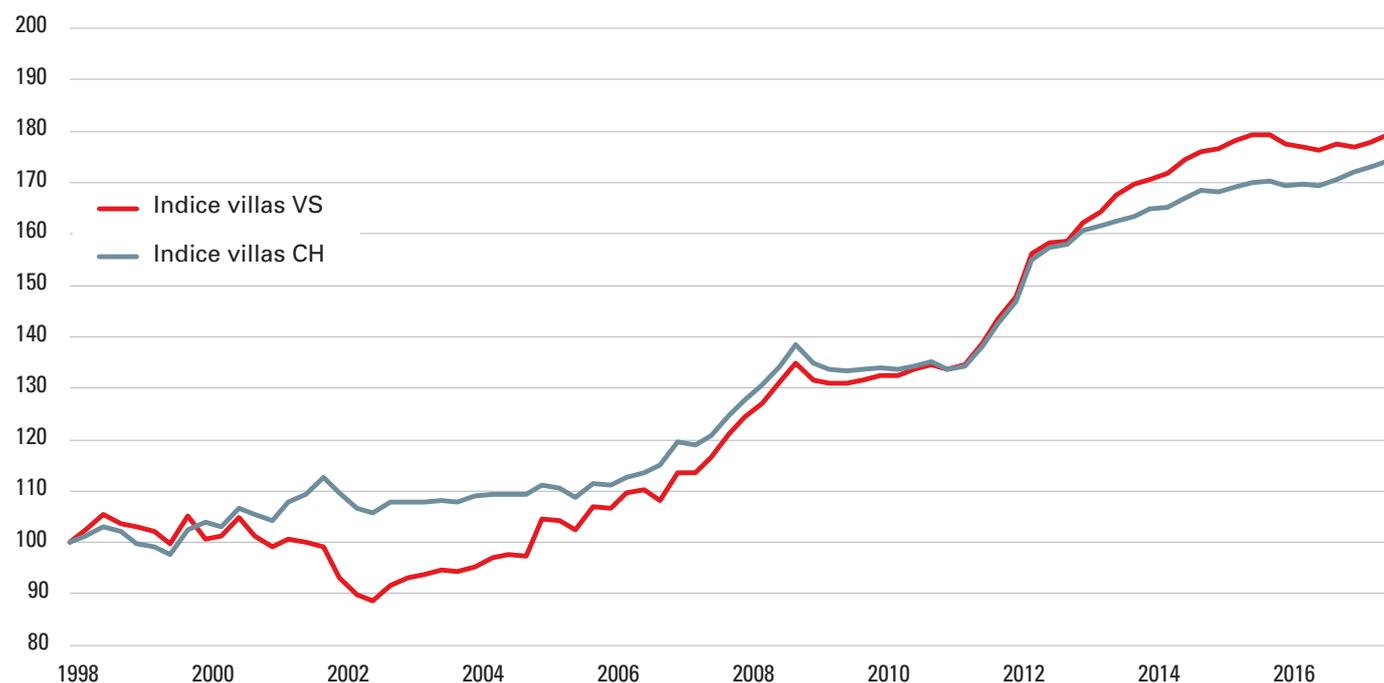
Indice des prix des villas

Villas – évolution des prix	Valais	Suisse
6 mois (31.12.2016 – 30.06.2017)	1.3%	1.3%
12 mois (30.06.2016 – 30.06.2017)	1.7%	2.8%
15 ans (30.06.2002 – 30.06.2017)	102.1%	64.8%

Avec une croissance de 1.3% au cours des six derniers mois, l'évolution du prix des villas se situe en Valais au même niveau que pour les appartements en PPE. Elle s'aligne par ailleurs à la progression en moyenne nationale. Ceci ne se vérifie toutefois que sur le semestre écoulé. En comparaison annuelle, la moyenne suisse est de 2.8% alors qu'en Valais, les prix ont augmenté de 1.7%. Au cours des quatre à cinq dernières années, les prix des villas ont connu, tant au niveau cantonal que national, une phase de progression marginale. Depuis 2002, les prix en Valais, avec 102.1%, ont progressé nettement plus que la moyenne suisse (+64.8%).

Si on prolonge la période d'observation jusqu'à 1998, différentes phases de l'évolution des prix se laissent observer (voir figure). A partir de 2012, tant les prix en Valais qu'en moyenne suisse ont connu une croissance extrême. Au cours des derniers trimestres, l'attractivité des villas valaisannes a clairement surpassé la moyenne nationale. Depuis 2013, l'évolution des prix en Valais est partiellement découplée de l'évolution moyenne en Suisse. Au cours des six derniers mois, les évolutions respectives des prix se sont à nouveau alignées.

Indice des prix des villas

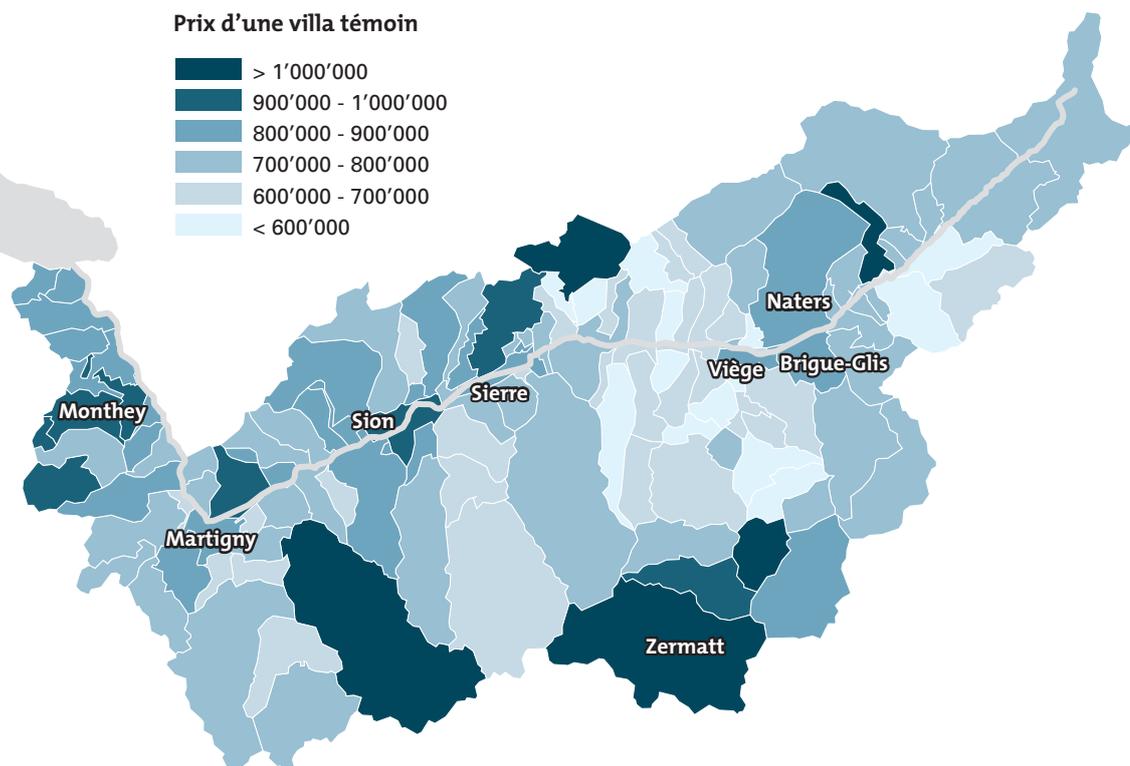
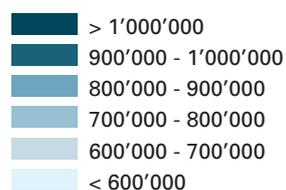


Carte des prix des villas

La situation géographique a une très grande influence sur la valeur immobilière. Pour le révéler, la carte situe les prix d'une villa témoin avec 160 m² de surface habitable (voir le tableau ci-dessous), commune par commune. Dans les centres, le long des axes de transport principaux, la villa-type s'échange à un prix entre CHF 800'000 et CHF 900'000. Dans les localités touristiques réputées, les prix des maisons en résidence principale montent bien au-dessus de CHF 1 million. Les augmentations s'observent dans beaucoup de

communes du Bas-Valais et du Valais central, par exemple dans la région de Monthey, Martigny et Sion où les prix varient entre CHF 900'000 et CHF 1 million. Bien moins chers sont les biens situés à Viège, où pour les mêmes caractéristiques, on trouvera des objets à moins de CHF 600'000. A Goms, les prix varient entre CHF 700'000 et 800'000.

Prix d'une villa témoin



Commune	Prix d'une villa témoin au T2 2017 (en CHF)		
	Prix 2T17	Prix 4T16	Diff.
Brigue-Glis	896'000	931'000	-3.8%
Naters	827'000	861'000	-3.9%
Nendaz	823'000	802'000	2.6%
Bagnes	1'021'000	981'000	4.1%
Martigny	883'000	872'000	1.3%
Champéry	971'000	916'000	6.0%
Monthey	927'000	881'000	5.2%
Sierre	880'000	881'000	-0.1%
Sion	947'000	974'000	-2.8%
Saas Fee	1'080'000	1'065'000	1.4%
Viège	811'000	772'000	5.1%
Zermatt	1'398'000	1'388'000	0.7%

Villa témoin au T2 2017	
Type de maison	Individuelle
Âge	11 ans
Situation	Bonne
Surface du terrain en m ²	600
Surface habitable nette m ²	160
Nombre de pièces	5.5
Nombre de salles de bain	2
Volume m ³	800
Qualité de la construction	Bonne
État	Bon
Places de parc dans un garage séparé	1
Résidence secondaire	Non

Courte description de l'indicateur immobilier BCVs

Depuis l'automne 2016, CIFI¹⁾ produit pour le canton du Valais des indicateurs immobiliers et publie spécialement pour la Banque Cantonale du Valais l'indicateur immobilier BCVs. Depuis 1994, CIFI collecte les données anonymisées des transactions immobilières effectives. Les chiffres de l'indicateur immobilier BCVs ne proviennent donc pas des prix d'annonces immobilières publiées, mais uniquement de transactions effectuées de gré-à-gré.

Idée de base des indices

Un indice est un indicateur statistique qui résume pour une région géographique et un segment de marché l'évolution du niveau moyen des prix. On l'utilise afin de quantifier les variations de prix sur une durée déterminée. En général, l'indice est ramené à une base 100 pour faciliter la comparaison.

Cas particulier des indices immobiliers

Le calcul des indices immobiliers est complexe comparé au calcul des indices de prix et de performance pour d'autres types de placement comme les actions ou les obligations. Par nature, chaque bien immobilier est différent, ne serait-ce qu'à cause de sa situation dans l'immeuble ou dans la localité. Cette hétérogénéité requiert un traitement statistique plus sophistiqué. A l'inverse des méthodes de calculs classiques qui se basent sur la moyenne des prix et comportent divers problèmes et distorsions systématiques, la méthode hédoniste parvient à les éliminer. Pour ces raisons, cette méthode est à la base du calcul de l'indicateur immobilier BCVs.

Méthode hédoniste

La méthode hédoniste a beaucoup contribué à améliorer la transparence sur le marché immobilier suisse. Pratiquement, la méthode hédoniste applique l'analyse statistique par le biais d'une régression multiple dans laquelle les prix de transactions sont expliqués par les caractéristiques des objets. Au final, le prix immobilier se construit à partir d'environ 20 critères relatifs à l'objet et d'environ 50 caractéristiques relatives à sa situation.

En procurant un cadre qui permet de tenir compte de l'hétérogénéité des biens immobiliers dans le contexte d'analyses du marché, l'évaluation hédoniste a fourni une clé grâce à laquelle il est aujourd'hui possible d'analyser, de comprendre et de répliquer les prix immobiliers observés. Ainsi, même si les caractéristiques biens échangés varient dans le temps, il est possible de mesurer l'évolution des prix à qualité constante. La méthode hédoniste, qui est par nature une analyse statistique, est sujet à certaines limitations, notamment pour l'évaluation d'objets hors-normes dont le nombre de transactions observées est généralement limité.

¹⁾ CIFI, Centre d'information et de formation immobilières SA, fondé en 1994 dans le but d'augmenter la transparence sur le marché immobilier. Aujourd'hui, CIFI est l'une des principales sociétés de conseil dans ce domaine (voir aussi www.cifi.ch)