

# Indicateur immobilier BCVs

3<sup>e</sup> trimestre 2017



Octobre 2017



**Banque Cantonale  
du Valais**

[www.bcvs.ch](http://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 (31.03.2017 – 30.09.2017)	-0.8%	1.1%
12 mois (30.09.2016 – 30.09.2017)	-0.9%	2.5%
15 ans (30.09.2002 – 30.09.2017)	93.4%	69.2%

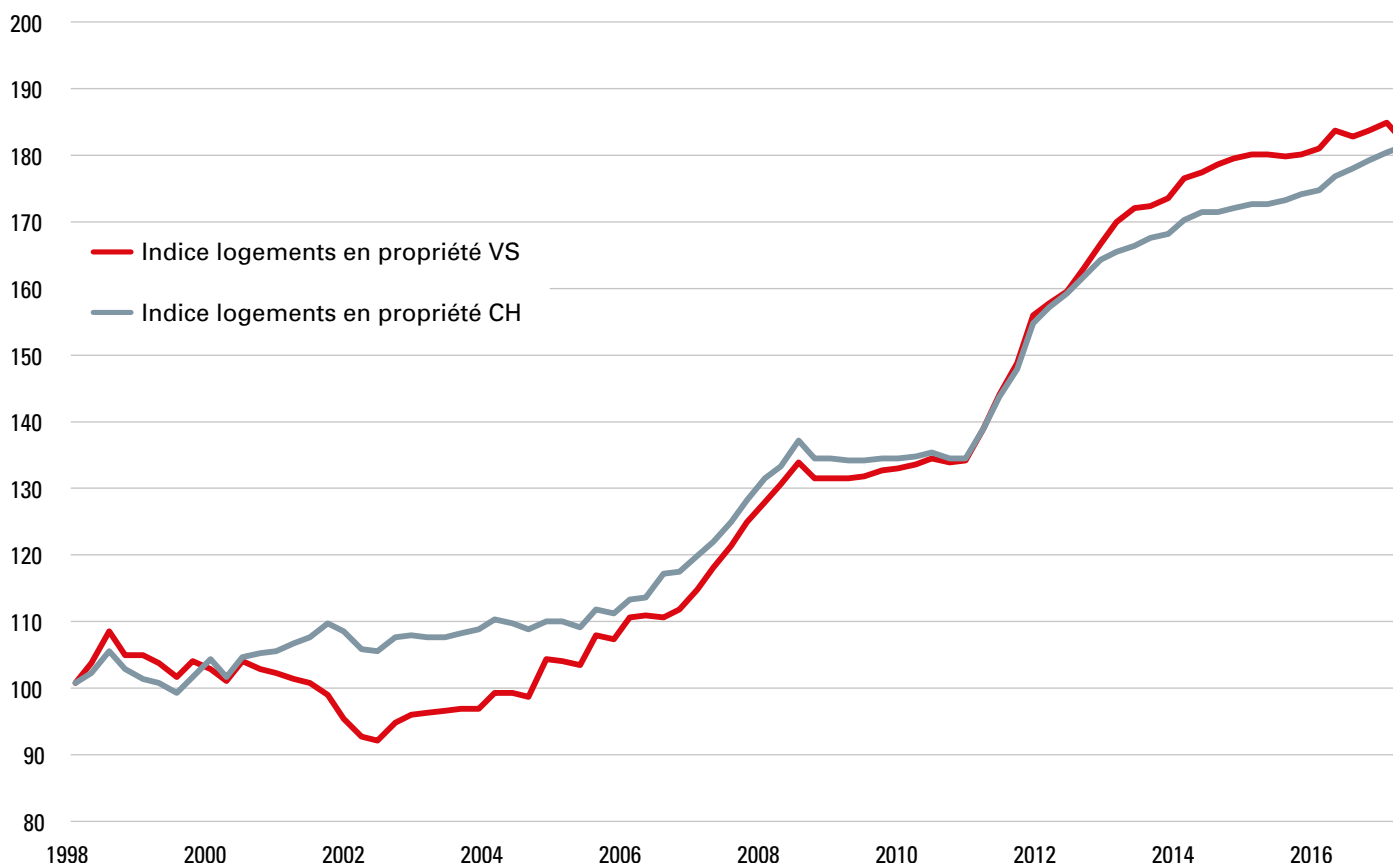
Les prix des logements en propriété (villas et appartements en PPE) dans le canton du Valais ont légèrement baissé de -0.8% au cours des six derniers mois. Le marché immobilier valaisan poursuit donc le ralentissement déjà amorcé au cours des derniers trimestres. Dans le même temps, la croissance des prix des logements en propriété a aussi subi un ralentissement sur l'ensemble de la Suisse, mais reste toutefois positive avec un taux de 1.1% au cours du dernier semestre. Sur une base annuelle, l'écart entre l'évolution des prix du canton et l'évolution nationale se creuse encore: en Valais, la baisse des prix s'élevait à -0.9%, alors que la Suisse a enregistré une hausse de 2.5%.

Après avoir atteint un record historique au cours du trimestre précédent, l'indicateur immobilier BCVs pour les logements en propriété est revenu, au cours du troisième trimestre à son niveau du milieu de l'année 2016. Reste à savoir si cela marquera le début d'un retournement de tendance sur le marché immobilier valaisan. Ce recul général observé de -0.8% est entièrement imputable au

segment des appartements en PPE. Alors que leurs prix ont baissé, on n'observe quasiment aucun changement de ceux des villas.

Au cours des 15 dernières années, les prix de l'immobilier résidentiel sont en augmentation quasi-constante dans le canton du Valais. Cela représente une augmentation de valeur nominale de 93.4% depuis 2002, alors que la croissance des prix à l'échelle nationale a été de 71.8% pendant la même période, soit environ un quart de moins. En Valais, ces hausses de prix à long terme s'expliquent par une demande accrue de logements, en grande partie due à un développement démographique nettement plus dynamique dans ce canton ces dernières années que dans le reste du pays. Il devrait cependant amorcer un ralentissement sensible: au cours des trois premiers trimestres 2017, l'immigration nette provenant de l'étranger a reculé d'un tiers dans le canton par rapport à l'année précédente. En outre, le taux d'inoccupation est en nette augmentation dans le canton. L'impact de ces facteurs sur l'évolution des prix se révélera au cours des trimestres à venir.

### Indice des prix des logements en propriété



## Indice des prix des logements en propriété dans les régions

Logements en propriété – évolution des prix	Région Haut-Valais	Région Valais central	Région Bas-Valais	Communes touristiques <sup>1)</sup>
6 mois (31.03.2017 – 30.09.2017)	-2.6%	-1.3%	0.7%	-0.5%
12 mois (30.09.2016 – 30.09.2017)	-2.9%	-3.1%	3.1%	-0.9%
15 ans (30.09.2002 – 30.09.2017)	78.4%	94.4%	102.2%	87.3%

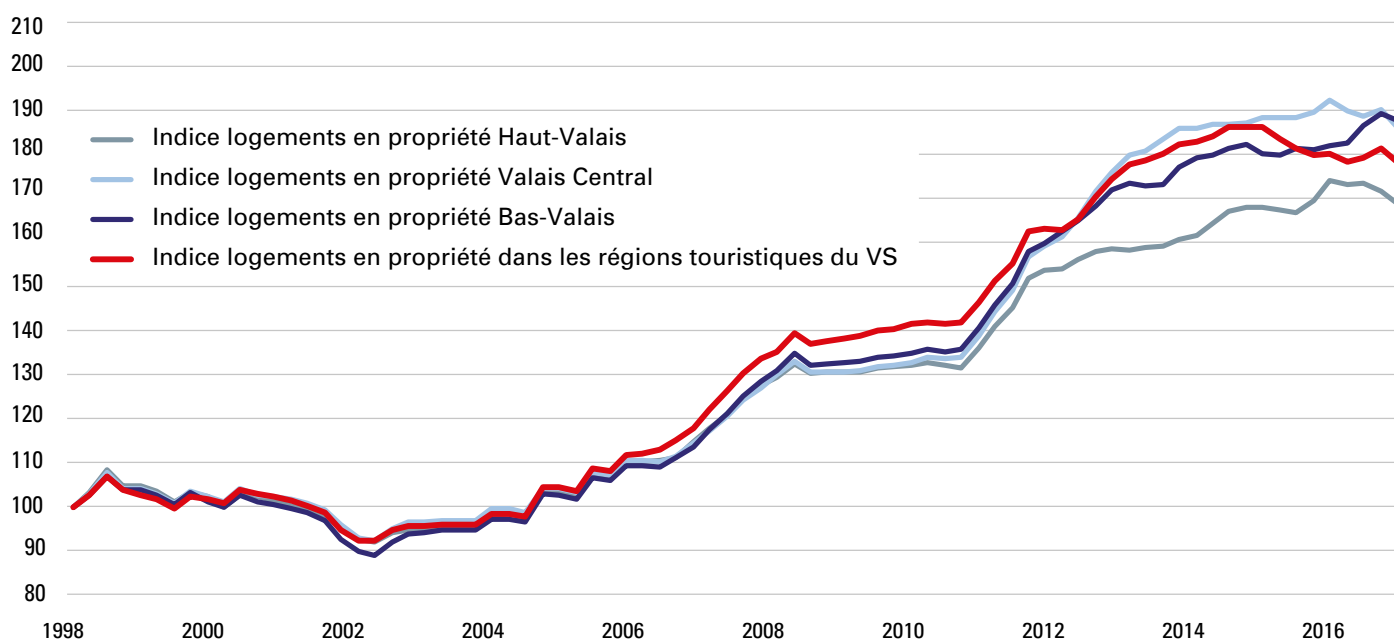
La légère baisse des prix au niveau cantonal s'explique par les tendances régionales divergentes comme le montre la comparaison entre les différentes régions du Valais: dans le Haut-Valais, les prix des logements en propriété ont reculé de 2.6% au cours des six derniers mois et une baisse de -1.3% a également été enregistrée en Valais central. Les prix dans les communes touristiques (telles que définies par l'Office fédéral de la statistique) affichent aussi une baisse. Mais avec -0.5%, celle-ci est toutefois plus faible. Seule la région du Bas-Valais affiche une hausse des prix de 0.7% au cours des six derniers mois.

Sur une base annuelle, les prix des logements en propriété ont également enregistré une baisse substantielle dans le Haut-Valais (-2.9%) et en Valais central (-3.1%). Cette tendance est inversée dans le Bas-Valais où la croissance des prix affiche 3.1% au cours des 12 derniers mois. Dans une perspective à long terme, les différences régionales dans l'évolution des prix se sont accentuées ces dernières années, plus particulièrement dans le Haut-Valais, dont la courbe de croissance est plus plate depuis 2012 que dans les autres régions. Un bref mouvement de reprise amorcé en 2016 a quasiment été balayé par les reculs successifs subis depuis.

Dans les communes touristiques comme Crans-Montana, Zermatt et Saas-Fee, les prix des logements en propriété ont longtemps évolué à un rythme supérieur à la moyenne. Depuis fin 2015, ceux-ci ont cependant enregistré des baisses importantes. Au cours de ce trimestre, les valeurs des communes touristiques ont chuté pour atteindre le niveau de 2013. Ce qui n'est pas le cas de la région du Bas-Valais: après un tassement ces dernières années, une nette augmentation s'est clairement amorcée au cours de l'année 2017. Reste à voir si le léger recul enregistré au troisième trimestre 2017 affectera durablement cette évolution.

L'évolution des prix la plus marquée a pu être observée en Valais central entre 2013 et 2016. Toutefois, après un record historique au troisième trimestre 2016, cette tendance semble s'estomper – du moins à moyen terme – et la région a enregistré la plus importante baisse des prix de ces 12 derniers mois avec -3.1%. Pour la première fois depuis 2012, l'indicateur immobilier BCVs est à nouveau plus élevé dans le Bas-Valais (186.8) que dans le Valais central (185.3). Le ralentissement des prix de l'immobilier indique une surabondance de logements dans le canton qui se reflète également dans la proportion de logements vacants. Le taux d'inoccupation a fortement augmenté au cours de l'année écoulée, particulièrement en Valais central.

### Indice des prix des logements en propriété dans les sous-régions



#### Communes touristiques<sup>1)</sup>

Anniviers	Crans-Montana	Ayent	Nendaz	Bagnes	Fiesch	Riederalp
Grächen	Saas-Fee	Loèche-les-Bains	Saas-Grund	Leytron	Zermatt	

<sup>1)</sup> 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>)

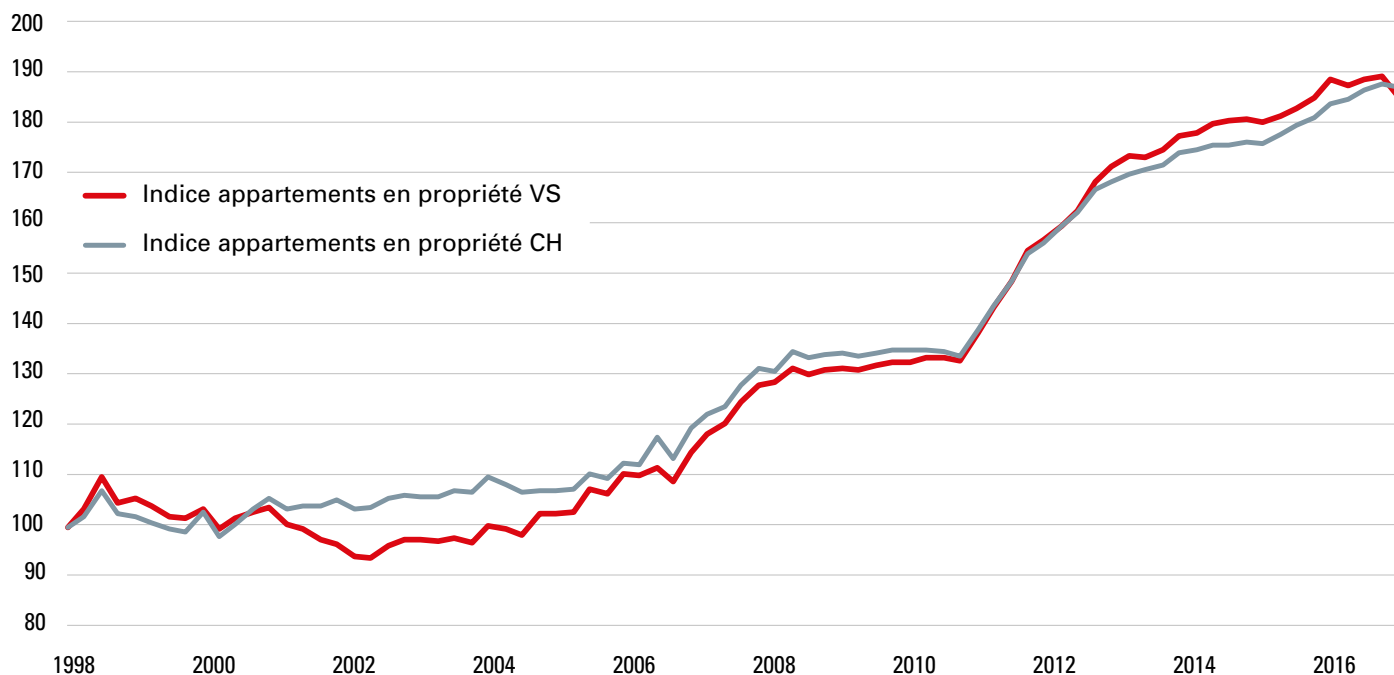
## Indice des prix des appartements en propriété par étage

Appartement en propriété par étage – évolution des prix	Valais	Suisse
6 mois (31.03.2017 – 30.09.2017)	-1.7%	0.4%
12 mois (30.09.2016 – 30.09.2017)	-1.7%	1.8%
15 ans (30.09.2002 – 30.09.2017)	92.3%	77.0%

En Valais, les prix de transaction des appartements en PPE sont inférieurs de 1.7% par rapport à ceux d'il y a encore six mois. Au cours de la même période, les valeurs de la moyenne nationale ont affiché une légère hausse de 0.4%. Sur une base annuelle, les prix des appartements en PPE affichent dans le canton une baisse moyenne de -1.7% alors qu'ils progressent de 1.8% dans l'ensemble de la Suisse. Avec les ajustements de prix les plus récents, l'indicateur immobilier BCVs pour les appartements en PPE affiche 185.4 (100 = situation en 1998) et est donc passé sous le niveau national de 187.1.

Dans une perspective à long terme, les valeurs des appartements en PPE dans le canton ont amorcé depuis 2016 un ralentissement (voir illustration). Dans l'ensemble, les prix du canton et du pays dans cette catégorie de biens évoluent de manière quasi-parallèle depuis des années. Les prix stagnants voire en chute des appartements en PPE pourraient indiquer une surabondance de biens dans ce segment du marché.

### Indice des prix des appartements en propriété par étage

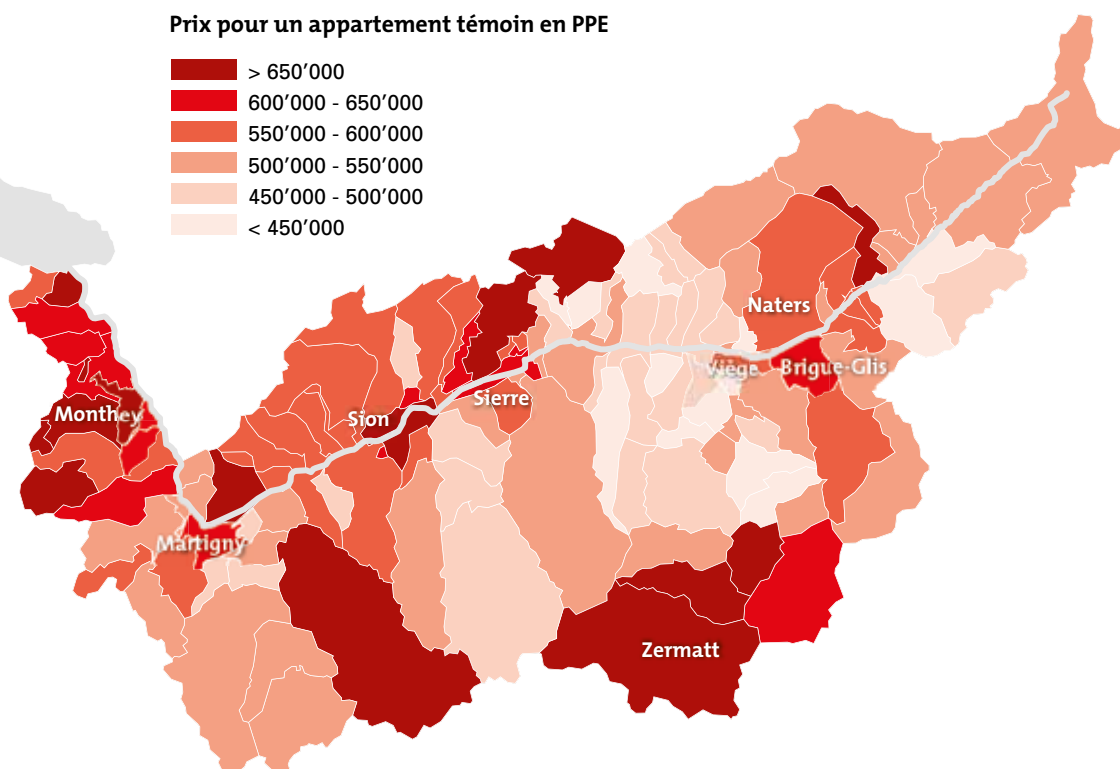
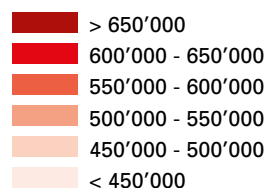


## Carte des prix des appartements en propriété par étage

Au sein du canton, différents niveaux de prix peuvent être observés selon l'emplacement. L'objet-type utilisé pour la comparaison est un appartement en PPE avec une surface habitable nette de 120 m<sup>2</sup>, destiné à être utilisé comme résidence principale (voir tableau ci-dessous). Dans de nombreuses régions du canton, les prix de l'appartement-type varient entre CHF 450'000 et CHF 600'000. Les valeurs peuvent parfois nettement s'écarter de cette fourchette:

l'appartement-type se négocie à plus de CHF 650'000 dans les communes de Monthey et de Champéry. Le niveau de prix dépasse également cette fourchette dans certaines communes touristiques telles que Crans-Montana, Zermatt et Saas-Fee. Au contraire, le niveau de prix est souvent inférieur dans de nombreuses communes du Haut-Valais. Dans certaines d'entre elles, un appartement-type peut parfois se négocier à moins de CHF 400'000.

Prix pour un appartement témoin en PPE



Commune	Prix d'un appartement témoin en CHF		
	Prix 3T17	Prix 4T16	Diff.
Brigue-Glis	626'000	650'000	-3.7%
Naters	596'000	604'000	-1.3%
Bagnes	726'000	743'000	-2.3%
Martigny	624'000	647'000	-3.6%
Champéry	714'000	715'000	-0.1%
Monthey	686'000	679'000	1.0%
Sierre	623'000	645'000	-3.4%
Crans-Montana	681'000	696'000	-2.2%
Sion	703'000	723'000	-2.8%
Saas-Fee	749'000	774'000	-3.2%
Viège	591'000	590'000	0.2%
Zermatt	979'000	976'000	0.3%

Appartement témoin	
Type de bâtiment	Imm. résidentiel
Age	5 ans
Situation	Bonne
Situation dans le bâtiment	Bonne
Surface habitable nette en m <sup>2</sup>	120
Nombre de pièces	4
Nombre de salles de bain	2
Surface des balcons en m <sup>2</sup>	20
Nombre d'appartements dans l'immeuble	12
Part de copropriété en %	90
Qualité	Bonne
État du bâtiment	Bon
Dernière rénovation	Aucune
Places de parc dans un garage séparé	0
Places de parc souterraines	1
Places de parc extérieures	0
Objet de luxe	Non
Résidence secondaire	Non
Droit de superficie	Non
Servitudes	Non

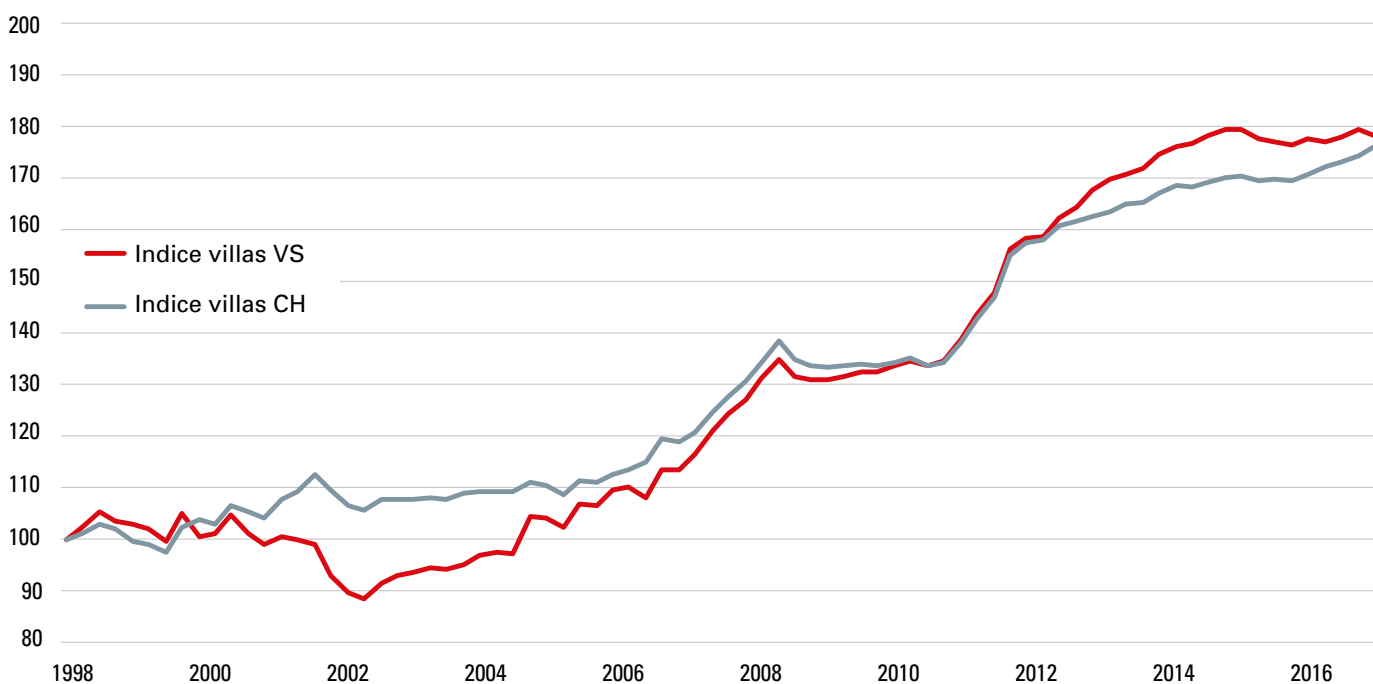
## Indice des prix des villas

Villas – évolution des prix	Valais	Suisse
6 mois (31.03.2017 – 30.09.2017)	0.1%	1.7%
12 mois (30.09.2016 – 30.09.2017)	0.3%	3.2%
15 ans (30.09.2002 – 30.09.2017)	94.0%	63.3%

Avec une croissance de 0.1% au cours des six derniers mois, le niveau de prix des villas dans le canton reste stable. Sur une base annuelle également il n'y a pas eu beaucoup de mouvement (0.3%). A l'échelle nationale, les villas se négocient à des prix supérieurs de 1.7% par rapport à il y a six mois. Au cours des 12 derniers mois, les valeurs sont en hausse de 3.2% en Suisse, ce qui correspond approximativement à la moyenne à long terme. La stagnation des prix des villas dans le canton indique que le recul de l'indicateur BCVs global est exclusivement imputable au recul des valeurs des appartements en PPE.

A long terme, le marché cantonal des villas se tasse depuis 2015 (voir illustration). L'indicateur se situe à 178.0 (100 = situation en 1998) et, après plus de quatre ans, se rapproche de celui de l'ensemble de la Suisse (176.1). La dernière phase de forte croissance s'est manifestée dans le canton entre 2011 et 2013, après quoi la courbe de croissance de la moyenne nationale s'est aplatie, puis ce ralentissement a aussi gagné le canton dès 2015.

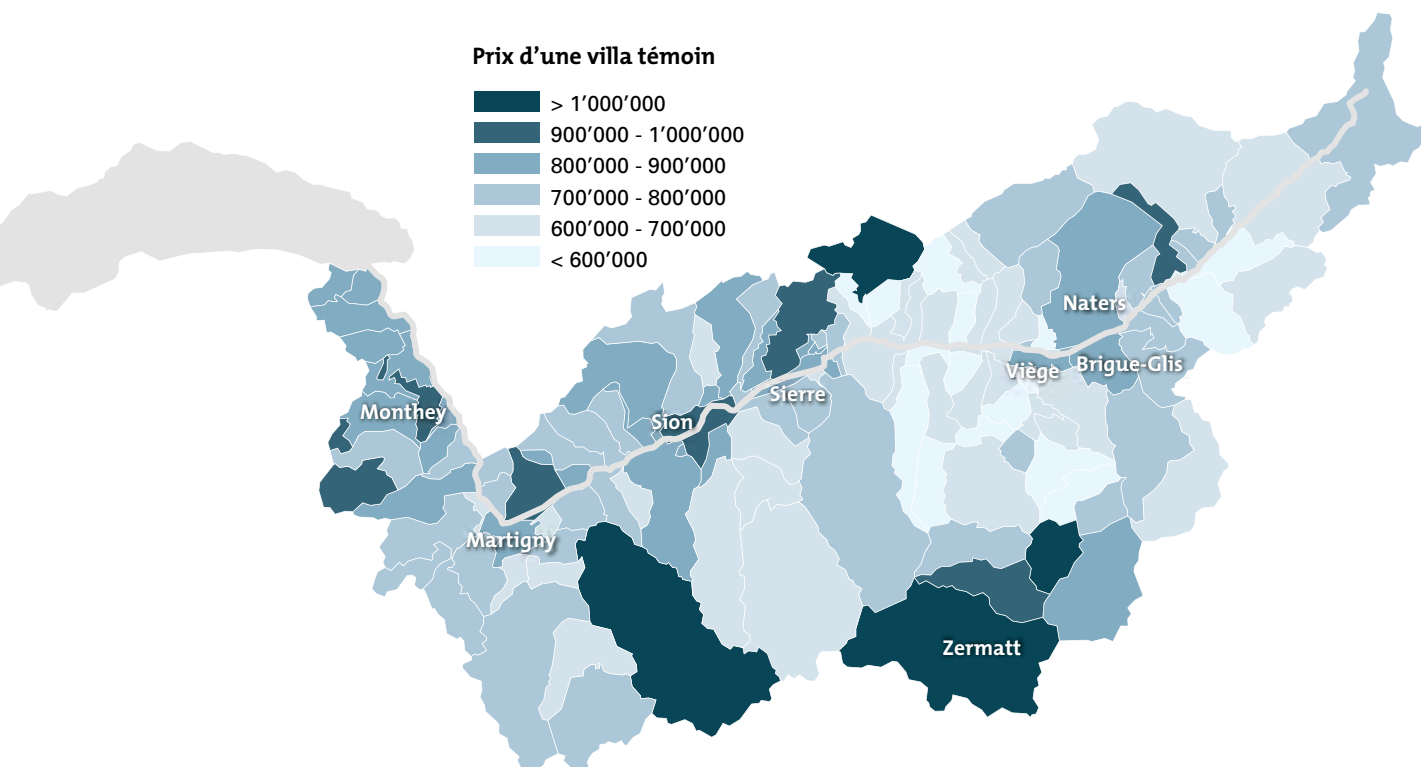
### Indice des prix des villas



## Carte des prix des villas

Le prix d'un bien immobilier dépend beaucoup de son emplacement. C'est ce qu'illustre la carte ci-dessous, qui compare les prix d'une villa-type avec une surface habitable nette de 160 m<sup>2</sup> (voir tableau). Dans de nombreuses parties du canton, les prix de la villa-type varient entre CHF 700'000 et CHF 900'000. Dans les destinations touristiques réputées, le même bien peut même se négocier à plus de 1 million de francs, pour autant qu'il soit destiné à être utilisé comme résidence principale. Leurs prix peuvent même parfois

monter bien au-delà. D'une manière générale, le niveau des prix du Bas-Valais est supérieur à la moyenne car il se situe à proximité du bassin lémanique, riche en emplois et le long des principaux axes de communication. On trouve les prix les plus bas notamment dans certaines communes du Haut-Valais, qui ne sont pas des destinations touristiques connues. La villa-type s'y négocie à moins de CHF 600'000.



Commune	Prix d'une villa témoin en CHF		
	Prix 3T17	Prix 4T16	Diff.
Brigue-Glis	864'000	896'000	-3.6%
Naters	819'000	827'000	-1.0%
Bagnes	1'002'000	1'021'000	-1.9%
Martigny	856'000	883'000	-3.1%
Champéry	976'000	971'000	0.5%
Monthey	940'000	927'000	1.4%
Sièrre	853'000	880'000	-3.1%
Crans-Montana	916'000	934'000	-1.9%
Sion	926'000	947'000	-2.2%
Saas-Fee	1'048'000	1'080'000	-3.0%
Viège	816'000	811'000	0.6%
Zermatt	1'404'000	1'398'000	0.4%

Villa témoin	
Type de maison	Individuelle
Age	11 ans
Situation	Bonne
Surface du terrain en m <sup>2</sup>	600
Surface habitable nette	160
Nombre de pièces	5.5
Nombre de salles de bain	2
Volume	800
Norme	SIA 116
Combles aménageables	Non
Qualité de la construction	Bonne
État	Bon
Dernière rénovation	Aucune
Places de parc dans un garage séparé	1
Places de parc souterraines	0
Places de parc extérieures	0
Objet de luxe	Non
Résidence secondaire	Non
Droit de superficie	Non
Servitudes	Non

## Courte description de l'indicateur immobilier BCVs

Depuis l'automne 2016, CIFI<sup>1)</sup> 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.

Un projet réalisé en collaboration avec



<sup>1)</sup> 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](http://www.cifi.ch))