

Indicateur immobilier BCVs

3^e trimestre 2018



Octobre 2018



**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 (31.03.2018 – 30.09.2018)	-0.7%	0.0%
12 mois (30.09.2017 – 30.09.2018)	-1.8%	1.3%
15 ans (30.09.2003 – 30.09.2018)	86.0%	70.4%

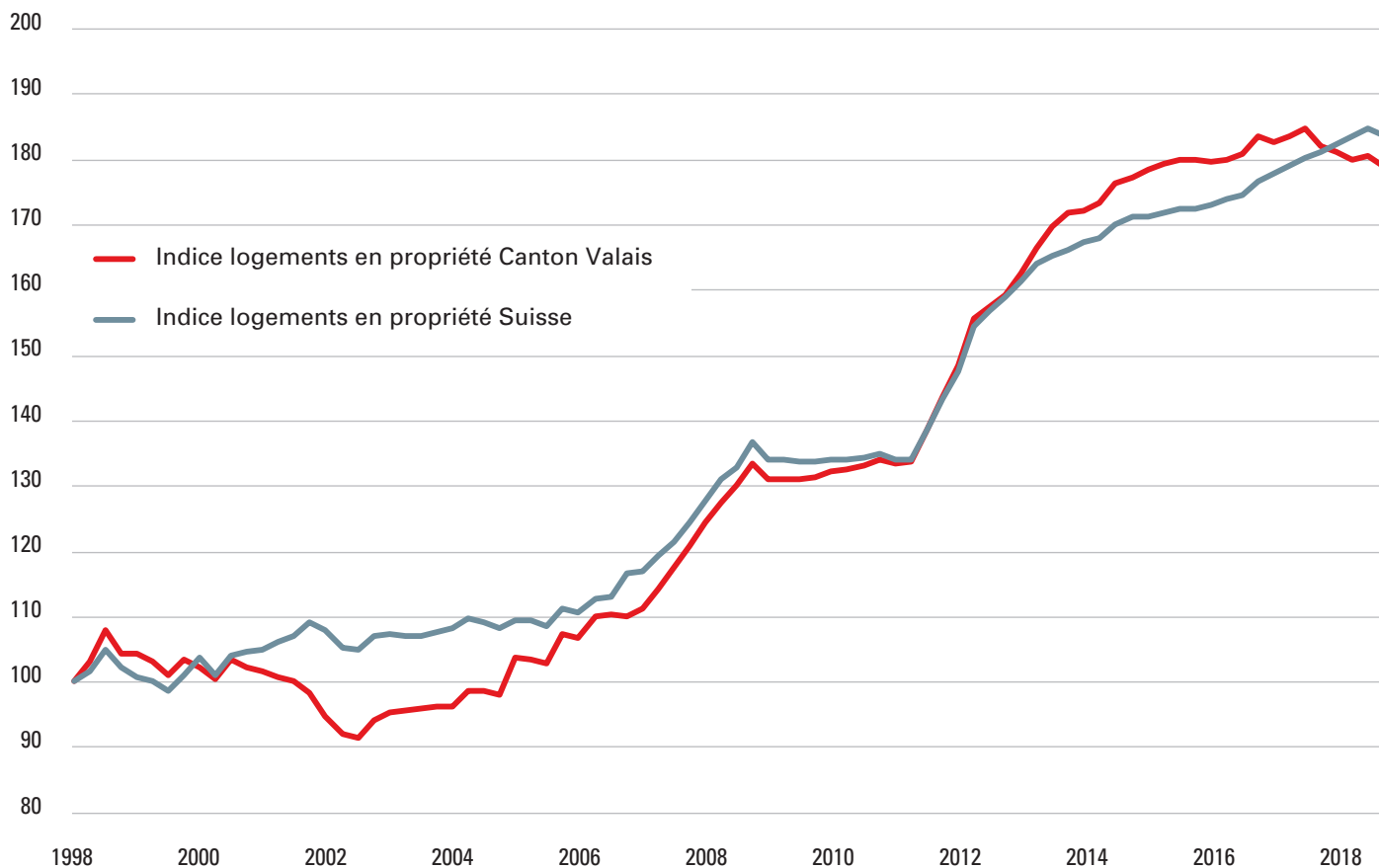
Le Valais connaît toujours une forte demande pour les logements en propriété. Ces dernières années, les conditions avantageuses des taux d'intérêt et la forte croissance démographique ont propulsé le niveau des prix immobiliers dans le canton à des niveaux encore jamais atteints. Depuis quelque temps, cependant, les signes d'une saturation de la demande pour les logements en propriété se manifestent, comme le montre l'indicateur immobilier de la BCVs. L'analyse la plus récente des transactions immobilières dans le canton confirme cette tendance, qui se poursuit depuis plusieurs trimestres. Par exemple, les maisons occupées par leur propriétaire (appartements en PPE et maisons individuelles) affichent actuellement sur le marché des prix inférieurs de 0,7% à ceux d'il y a six mois. Un ralentissement se manifeste également dans toute la Suisse. Cependant, en moyenne nationale, les chiffres sont restés constants à 0,0% au cours du dernier semestre.

Avec les corrections actuellement visibles, le marché réagit à une offre excédentaire de logements dans le canton: environ 6'000 appartements sont aujourd'hui vacants. Par rapport au parc de logements existants, cela correspond à un taux de vacance d'un peu moins de 2,4%, le niveau le plus élevé au cours des 20 dernières

années. La proportion de logements non occupés a également augmenté dans d'autres régions du pays. Avec 1,6%, le taux de vacance en Suisse est toutefois nettement inférieur à celui du Valais. L'offre excédentaire est le résultat du faible niveau des taux d'intérêt. Les rendements de diverses catégories d'actifs ayant fortement chuté, de nombreux investisseurs ont orienté leur capital vers l'immobilier, ce qui a favorisé la construction de nouveaux logements. Étant donné que la planification et la construction ne sont pas simultanées, les répercussions sur le marché se font toujours sentir avec un certain retard.

La durée de la phase de correction actuelle sur le marché immobilier valaisan dépend, entre autres, de la construction. Le niveau encore élevé de constructions témoigne d'une hausse supplémentaire de l'offre de logements. En outre, l'immigration en provenance de l'étranger au cours de cette année représente actuellement seulement un quart du taux de celui de l'année précédente. En revanche, la conjoncture cantonale devrait soutenir la demande. Alors que la croissance économique avait été modérée l'année précédente, les prévisions actuelles pour 2018 tablent sur une augmentation.

Indice des prix des logements en propriété



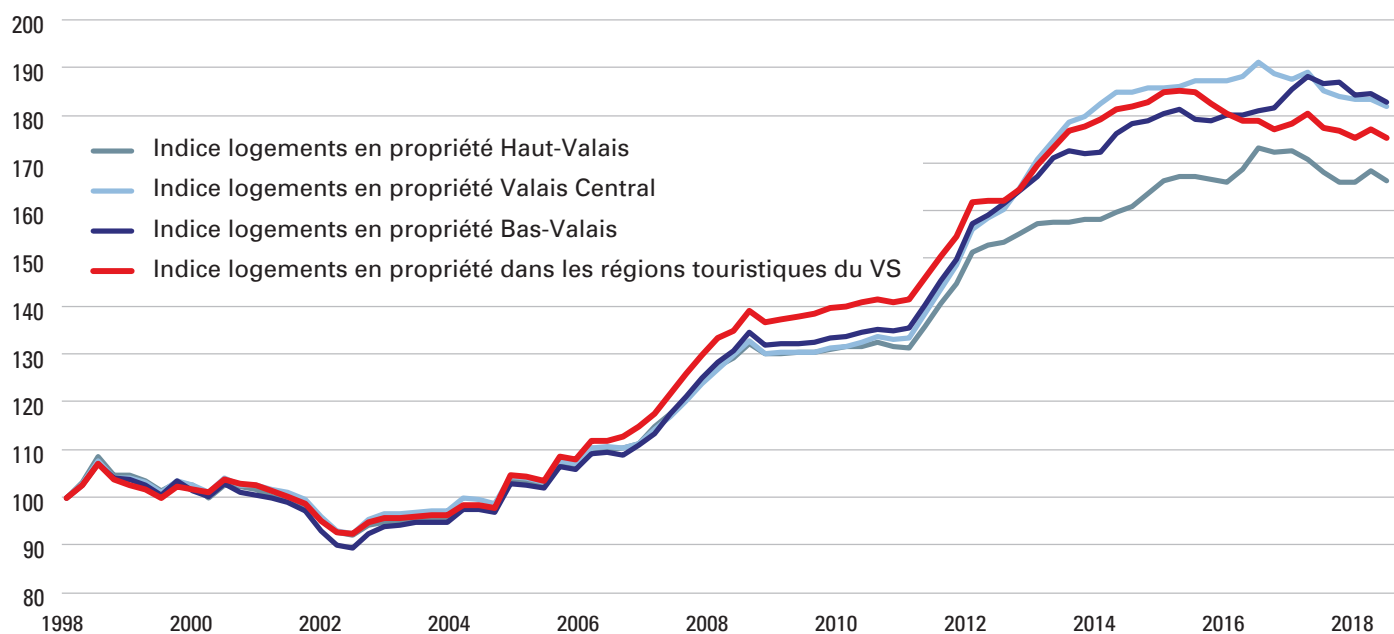
Indice des prix des logements en propriété par régions

Logements en propriété – évolution des prix	Région Haut-Valais	Région Valais central	Région Bas-Valais	Communes touristiques ¹⁾
6 mois (31.03.2018 – 30.09.2018)	0.2%	-0.9%	-0.9%	-0.1%
12 mois (30.09.2017 – 30.09.2018)	-1.1%	-1.8%	-2.1%	-1.2%
15 ans (30.09.2003 – 30.09.2018)	73.7%	87.2%	92.8%	82.4%

L'évolution des prix de l'immobilier dans le canton n'est pas homogène. Une décomposition du canton en trois régions ainsi qu'une analyse séparée des communes touristiques permettent une comparaison de la situation des marchés locaux. C'est dans les régions du Bas-Valais et du Valais central que l'on observe la plus forte croissance des prix sur le long terme. Grâce à la demande de nouveaux arrivants en provenance de l'étranger et des cantons voisins, les prix ont augmenté d'environ 90% au cours des 15 dernières années. Ce sont cependant aussi les régions où la saturation actuelle du marché est la plus flagrante. Les prix ont baissé de 0,9% au cours des six derniers mois, d'après l'analyse des transactions actuelles sur le marché. Cette tendance se dessine depuis un certain temps déjà, car les valeurs de marché ont également chuté au cours des douze derniers mois de 2% environ dans chaque région. Etant donné que la proportion d'appartements vacants dans une grande partie du Bas-Valais et du Valais central est nettement supérieure à la moyenne cantonale, de nouvelles corrections de prix au cours des prochains trimestres ne sont pas exclues.

Dans le Haut-Valais, la hausse du prix des logements en propriété sur le long terme est relativement modérée par rapport au Bas-Valais et au Valais central, avec une augmentation de 74% environ. Toutefois, si l'on regarde l'évolution dans toute la Suisse, cette augmentation reste supérieure à la moyenne. Même à plus court terme, ce marché régional ne connaît pas le même essor que ses voisins. Avec 0,2%, les prix ont à peine évolué au cours des six derniers mois. Sur l'ensemble de l'année, une baisse de -1,1% est également visible, mais elle est plus faible que dans le Bas-Valais et dans le Valais central. La courbe des prix dans les communes touristiques (définition de l'Office fédéral de la statistique, voir ci-dessous) est pratiquement parallèle à celle du Haut-Valais, mais à un niveau plus élevé à long terme. Celle-ci est restée pratiquement constante au cours des six derniers mois (-0,1%), tandis qu'une baisse de 1,2% a été enregistrée sur l'ensemble de l'année.

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



Communes touristiques¹⁾

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

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

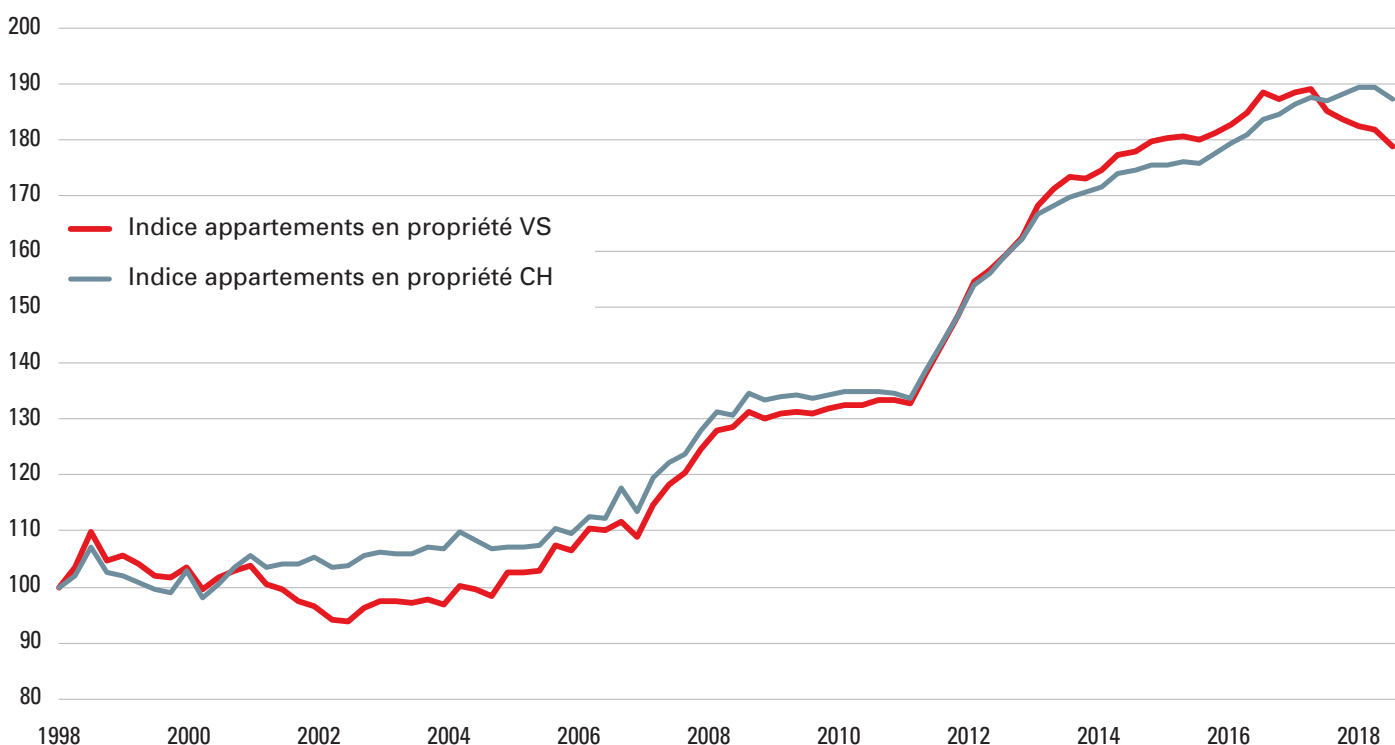
Appartement en propriété par étage – évolution des prix	Valais	Suisse
6 mois (31.03.2018 – 30.09.2018)	-2.0%	-1.1%
12 mois (30.09.2017 – 30.09.2018)	-3.4%	0.1%
15 ans (30.09.2003 – 30.09.2018)	83.1%	74.7%

En Valais, la baisse actuelle du prix des logements en propriété est entièrement due aux appartements en PPE. En effet, les appartements en PPE sur le marché valaisan se négocient actuellement à des prix inférieurs de 2,0% à ceux d'il y a six mois. Bien que les prix des logements aient également baissé partout en Suisse de -1,1%, la baisse reste toutefois plus forte en Valais. Cette différence s'est intensifiée durant toute l'année écoulée: alors qu'une perte de valeur de 3,4% a été constatée dans le canton, les prix suisses restent au même niveau avec 0,1% d'évolution des valeurs.

La crise actuelle de l'investissement explique la pression persistante sur les prix de l'immobilier. Ce sont surtout les investisseurs institutionnels, tels que les compagnies d'assurance ou les fonds de

pension, obligés d'investir chaque année d'importants volumes de capitaux de manière rentable, qui ont investi des sommes considérables dans le marché immobilier au détriment des autres catégories d'actifs. Ces fonds servent principalement à la construction d'appartements locatifs, qui assurent un rendement stable malgré l'augmentation du taux de vacance. L'offre excédentaire qui en résulte accroît la pression à la baisse sur les prix de location. Parallèlement, l'attrait de logements locatifs augmente par rapport aux logements en propriété, ce qui a un effet négatif sur les prix des appartements en PPE.

Indice des prix des appartements en propriété par étage

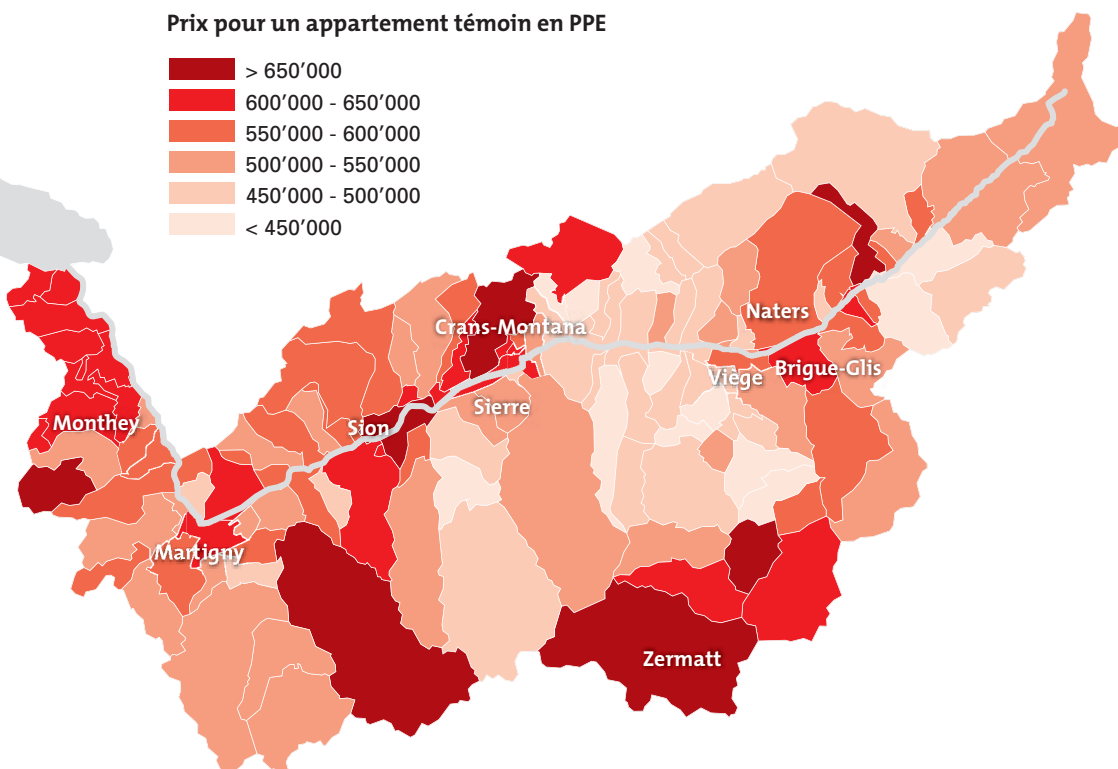
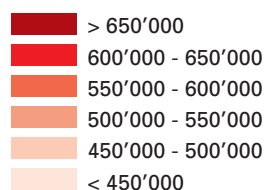


Carte des prix des appartements en propriété par étage

Les caractéristiques locales du marché immobilier valaisan peuvent être illustrées sur une carte du niveau des prix. L'objet-type utilisé pour la comparaison est un appartement en PPE avec une surface habitable nette de 120 m², destiné à être utilisé comme résidence principale. Plus la nuance de couleur de la carte ci-dessous est foncée, plus la valeur de marché actuelle de l'appartement témoin est élevée. C'est dans les nombreuses communes touristiques ainsi

que dans les centres situés le long de la vallée du Rhône que la propension à payer des propriétaires est la plus élevée. Dans des villes comme Martigny, Sion ou Brigue, l'appartement type se vend à partir de CHF 600'000. Dans les endroits touristiques, les valeurs peuvent même dépasser de loin la barre des CHF 650'000. De plus, dans le district de Monthey, la région la plus à l'ouest du canton, le niveau des prix est constamment supérieur à la moyenne.

Prix pour un appartement témoin en PPE



Prix d'un appartement témoin au T3 2018 (en CHF)			
Commune	Prix 3T18	Prix 2T18	Diff.
Brigue-Glis	623'000	631'000	-1,3%
Naters	593'000	605'000	-2,0%
Bagnes	699'000	722'000	-3,2%
Martigny	648'000	647'000	0,2%
Champéry	686'000	705'000	-2,7%
Monthey	637'000	652'000	-2,3%
Siere	609'000	612'000	-0,5%
Crans-Montana	713'000	713'000	0,0%
Sion	650'000	667'000	-2,5%
Saas-Fee	663'000	690'000	-3,9%
Viège	578'000	599'000	-3,5%
Zermatt	932'000	957'000	-2,6%

Appartement témoin au T3 2018	
Type de bâtiment	Imm. résidentiel
Age	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 souterraines	1
Objet de luxe	Non
Résidence secondaire	Non

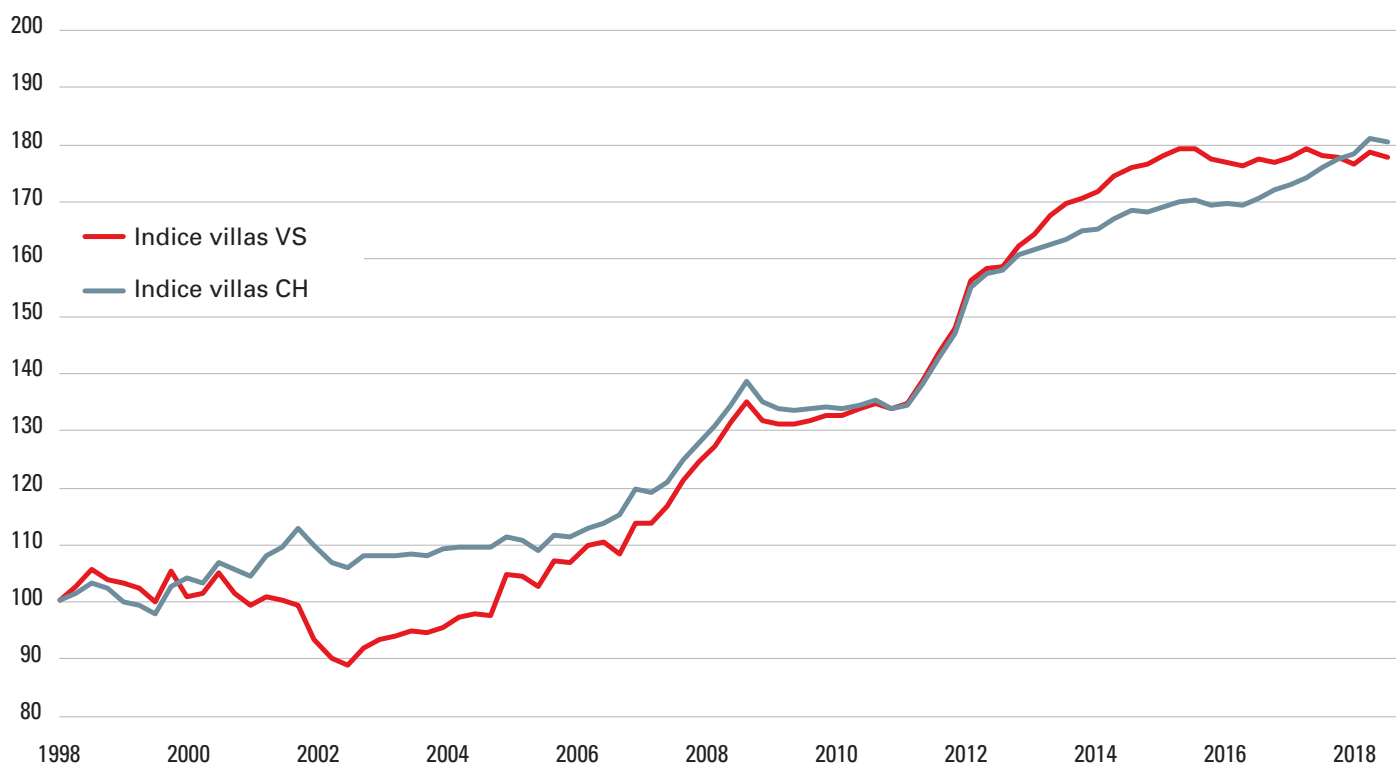
Indice des prix des villas

Villas – évolution des prix	Valais	Suisse
6 mois (31.03.2018 – 30.09.2018)	0.7%	1.1%
12 mois (30.09.2017 – 30.09.2018)	-0.1%	2.6%
15 ans (30.09.2003 – 30.09.2018)	88.5%	67.5%

Alors que les prix des appartements en PPE sont en baisse, le marché des maisons individuelles dans le canton du Valais connaît une évolution positive. Avec une hausse de 0,7%, les transactions actuellement observées montrent un niveau de prix légèrement plus élevé qu'il y a six mois. Toutefois, si l'on tient compte des douze derniers mois, les prix sont majoritairement stables (-0,1%). Cette tendance est perceptible sur le marché immobilier valaisan depuis un certain temps déjà. Après une augmentation des prix de près de 90% au cours des 15 dernières années, il semble qu'un plafond ait été atteint à ce niveau, du moins à moyen terme.

Si l'on compare la courbe des prix du canton à celle de la Suisse, on constate qu'ils ont augmenté plus ou moins parallèlement sur une longue période de temps. Le taux de croissance des six derniers mois est également comparable, avec une légère augmentation de 1,1% de l'évolution des prix au niveau suisse. Pour la période de comparaison de douze mois, une augmentation des prix de 2,6% est cependant encore perceptible au niveau national, contrairement au marché cantonal. Dans l'ensemble, l'évolution du marché du logement aux niveaux cantonal et national laisse penser que l'offre et la demande sont en équilibre à moyen terme.

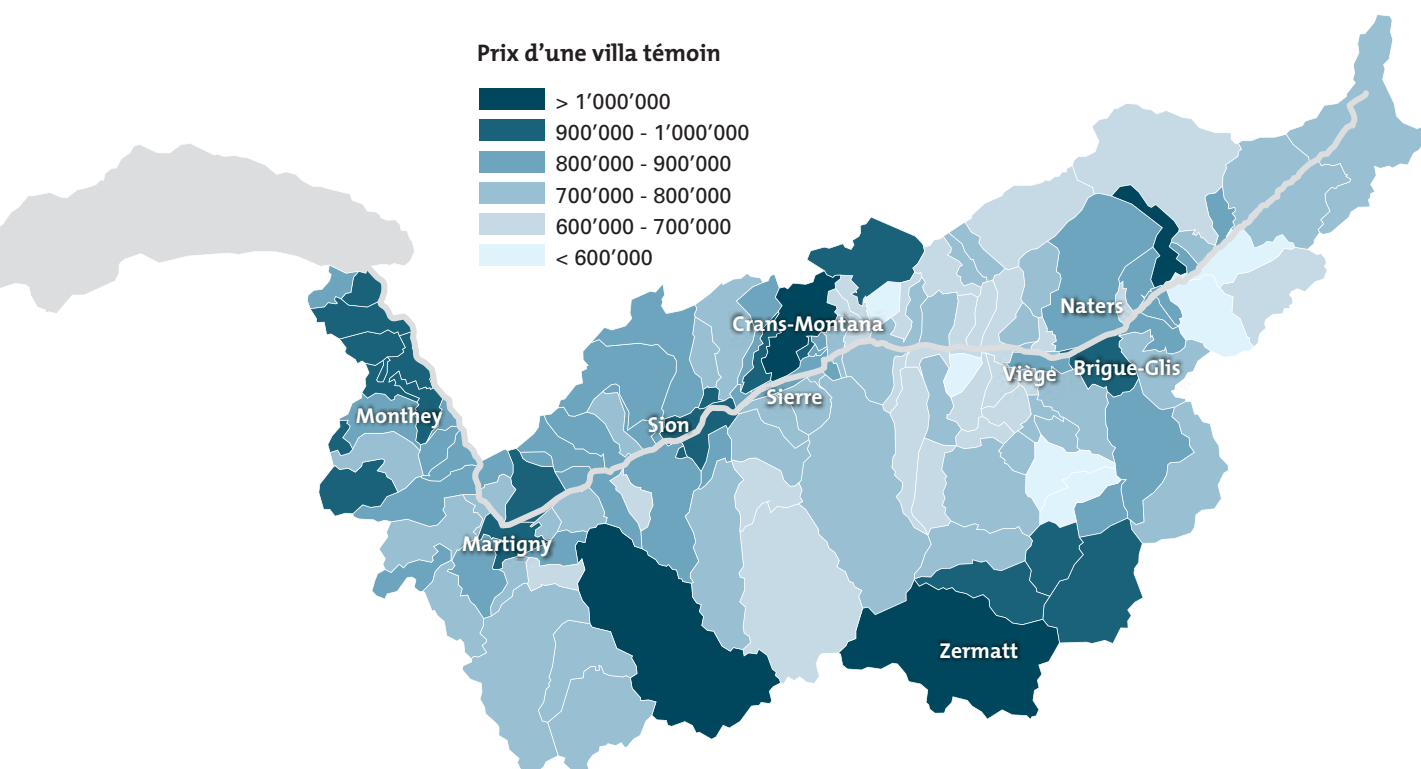
Indice des prix des villas



Carte des prix des villas

L'intervalle de prix d'une maison individuelle type d'une surface habitable nette de 160 m² est beaucoup plus large que celui des appartements en PPE, comme le montre la carte ci-dessous. Alors que la maison type se vend dans certaines communes valaisannes pour moins de CHF 550'000, les prix de transaction, principalement dans les zones touristiques, peuvent grimper jusqu'à CHF 950'000

et même plus. Il est à noter que l'analyse ne tient compte que des propriétés utilisées comme résidences principales. Le marché des résidences secondaires est très international et suit d'autres règles. Par conséquent, le niveau de prix des résidences secondaires peut largement dépasser les valeurs indiquées ici.



Prix d'une villa témoin au T3 2018 (en CHF)

Commune	Prix 3T18	Prix 2T18	Diff.
Brigue-Glis	869'000	873'000	-0,5%
Naters	824'000	832'000	-1,0%
Bagnes	974'000	996'000	-2,2%
Martigny	898'000	888'000	1,1%
Champéry	948'000	966'000	-1,9%
Monthey	882'000	895'000	-1,5%
Sierre	844'000	841'000	0,4%
Crans-Montana	960'000	951'000	0,9%
Sion	878'000	889'000	-1,2%
Saas Fee	934'000	963'000	-3,0%
Viège	805'000	827'000	-2,7%
Zermatt	1'339'000	1'365'000	-1,9%

Villa témoin au T3 2018

Type de maison	Individuelle
Age	11 ans
Situation	Bonne
Surface du terrain en m ²	600
Surface habitable nette	160
Nombre de pièces	5.5
Nombre de salles de bain	2
Volume	800
Qualité de la construction	Bonne
État	Bon
Places de parc dans un garage séparé	1
Objet de luxe	Non
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 des 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



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)