

Indicateur immobilier BCVs

2^e trimestre 2018



Août 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 (31.12.2017 – 30.06.2018) | -0.3% | 1.3% |
| 12 mois (30.06.2017 – 30.06.2018) | -2.3% | 2.4% |
| 15 ans (30.06.2003 – 30.06.2018) | 88.3% | 72.4% |

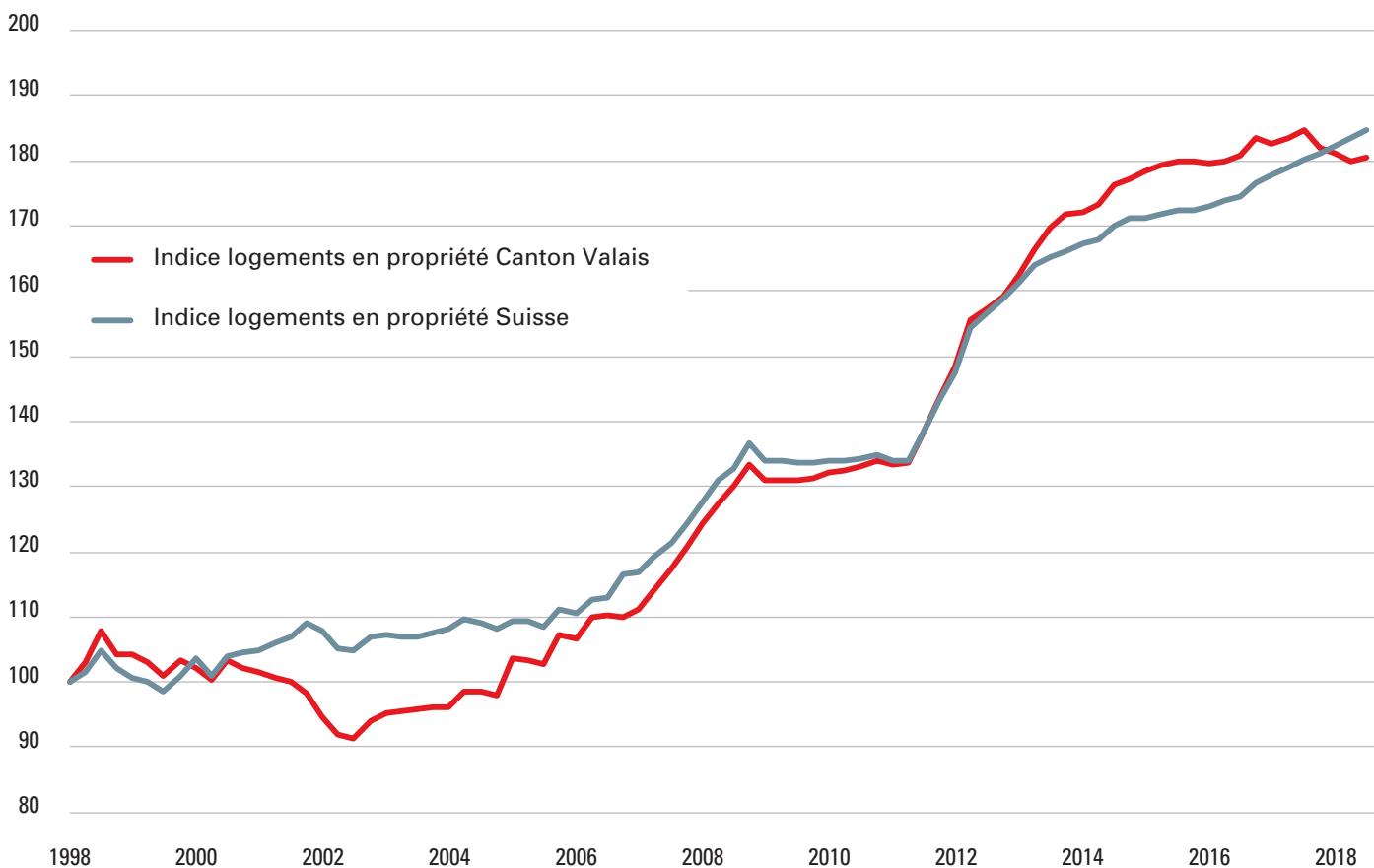
Comment se porte le marché immobilier valaisan? Après une légère détente au cours de l'année précédente, la plupart des prix évoluent actuellement de manière stable. Avec un taux de croissance de -0,3%, la valeur des logements en propriété (appartements en PPE et maisons individuelles) n'a guère évolué au cours des six derniers mois. Au niveau national, cependant, une augmentation modérée de 1,3% a été observée sur la même période. Est-ce la fin de la légère correction sur le marché immobilier valaisan? En effet, certains signes indiquent que l'offre excédentaire de logements au cours des dernières années pourrait bientôt se réduire à nouveau.

Les prévisions économiques actuelles tablent sur une forte croissance dans le canton du Valais. Cette hypothèse est également soutenue par la reprise continue de l'industrie du tourisme, qui bénéficie d'un nombre croissant de nuitées de touristes suisses et étrangers. Avec une évolution économique positive, la demande de logements résidentiels en propriété devrait également augmenter. Les taux d'intérêt hypothécaires, qui restent très bas, augmentent

aussi l'attractivité des logements en propriété. Cependant, il y a également des signes indiquant que la dynamique du marché ne progressera pas dans un futur proche. L'immigration étrangère dans le canton du Valais au cours du premier semestre 2018 est deux fois moins élevée que celle des années précédentes. Cela a un effet négatif sur la demande de logements. Toutefois, si l'économie évolue réellement dans le bon sens, cette baisse pourrait être compensée au moins partiellement au second semestre.

Les tendances contradictoires, qui s'opposent actuellement, rendent délicate la prévision de l'évolution du marché immobilier valaisan. Cependant, une analyse des deux dernières décennies révèle les hausses de prix considérables qui se sont produites dans le marché du logement en propriété. Tant au niveau régional qu'au niveau national, les taux de croissance réels, c'est-à-dire sans tenir compte de l'inflation ou des effets du vieillissement, s'élèvent chacun à plus de 80%.

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 (31.12.2017 – 30.06.2018) | 1.4% | -0.3% | -1.2% | 0.1% |
| 12 mois (30.06.2017 – 30.06.2018) | -1.4% | -3.1% | -1.8% | -1.8% |
| 15 ans (30.06.2003 – 30.06.2018) | 76.5% | 89.1% | 95.0% | 84.2% |

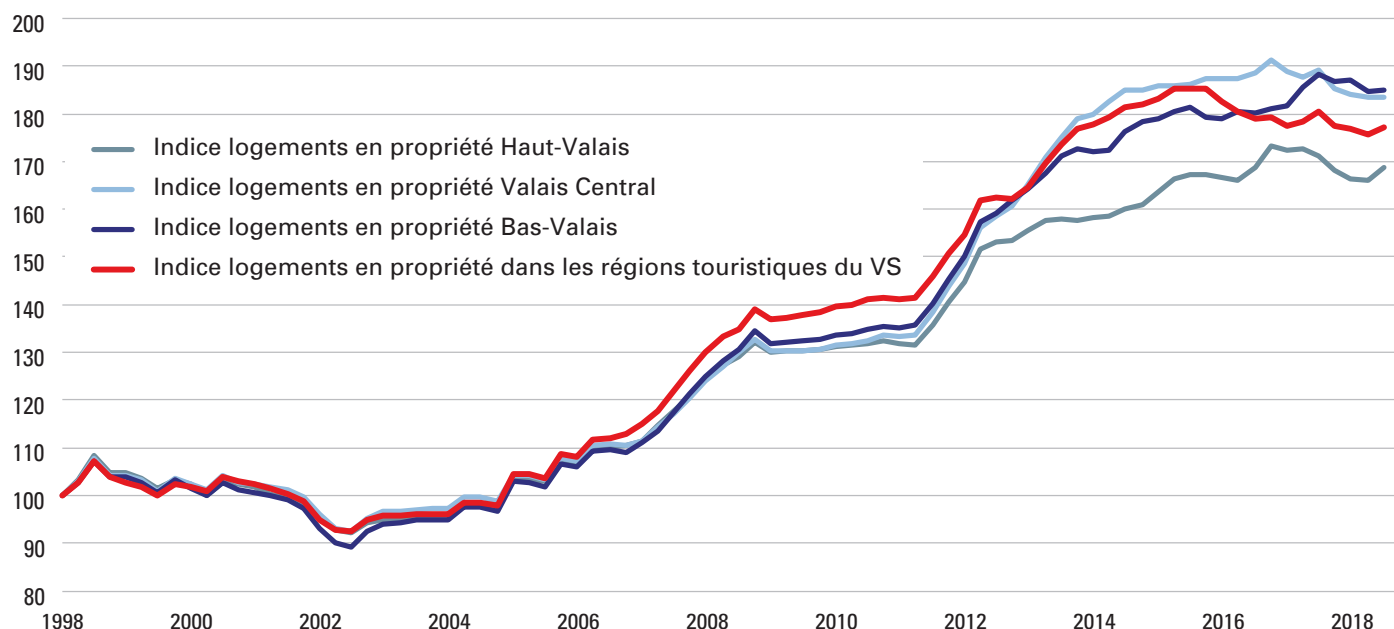
Le marché immobilier valaisan se caractérise par des dynamiques régionales différentes. L'analyse des trois régions du Haut-Valais, du Valais central et du Bas-Valais et des communes touristiques montre des particularités intéressantes au niveau des sous marchés cantonaux. L'évolution dans le Haut-Valais est particulièrement frappante: les prix de l'immobilier ont augmenté de 1,4% au cours des six derniers mois - la première fois qu'une croissance modérée est observée dans cette région depuis plusieurs trimestres. Au cours de la période précédente, par exemple, le Haut-Valais avait encore enregistré une forte baisse. Si l'on considère les douze derniers mois, le résultat global est cependant toujours de -1,4%.

La situation est en revanche toute autre dans la région du Bas-Valais, où les prix ont chuté de 1,2% au cours des six derniers mois, alors qu'auparavant cette région avait connu une situation de croissance. Le monde à l'envers sur le marché immobilier valaisan? Les différences observées sont expliquées par les tendances économiques et démographiques. Ces dernières années, de nombreuses personnes de l'étranger, mais aussi du canton de Vaud sont venues s'installer en Valais. Les immigrants venant d'autres cantons ont été attirés par les prix modérés de l'immobilier par rapport à ceux

de l'arc lémanique. Cette demande supplémentaire a entraîné une hausse du niveau des prix dans le Bas-Valais. Pour faire face à cette situation et grâce à la faiblesse persistante des taux d'intérêt, de nombreux logements neufs ont été planifiés. Ces biens sont maintenant sur le marché. Dans le même temps, l'immigration nationale et étrangère diminue à nouveau, ce qui entraîne le risque d'une offre excédentaire. La baisse des prix dans le Bas-Valais est un signe de cette tendance.

Dans la région du Valais central, où la valeur des biens immobiliers a diminué de 0,3% au cours des six derniers mois, il n'y a pratiquement pas d'évolution des prix du marché. Dans les communes touristiques (voir définition ci-dessous selon l'Office fédéral de la statistique), il n'y a eu quasiment aucun changement avec une augmentation de 0,1%. Toutefois, en raison des baisses de la période précédente, des corrections de valeur de -3,1% et -1,8% respectivement s'observent dans ces régions depuis un an. Si l'on examine l'évolution du marché depuis 1998, on constate de nettes différences: les plus fortes hausses de prix ont été enregistrées dans le Bas et le Valais central, avec une augmentation d'environ 85%. L'indice de logement en propriété est nettement plus bas dans les communes touristiques et dans le Haut-Valais.

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>)

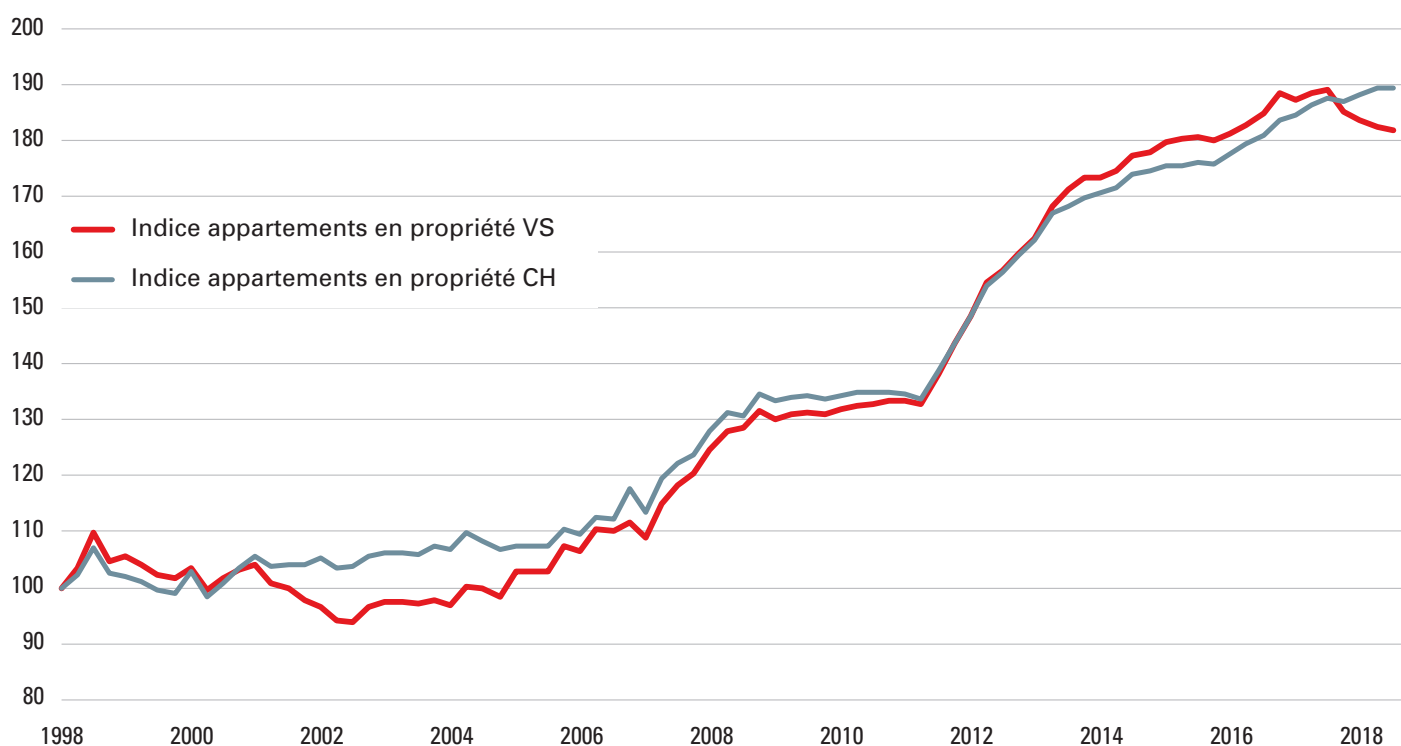
Indice des prix des appartements en propriété par étage

| Appartement en propriété par étage – évolution des prix | Valais | Suisse |
|---|--------|--------|
| 6 mois (31.12.2017 – 30.06.2018) | -1.1% | 0.7% |
| 12 mois (30.06.2017 – 30.06.2018) | -4.0% | 1.0% |
| 15 ans (30.06.2003 – 30.06.2018) | 86.9% | 78.9% |

Outre l'examen des différentes régions, l'analyse des différents types de biens immobiliers fait ressortir des éléments intéressants. Dans la catégorie des appartements en propriété par étage en Valais, par exemple, les prix de transaction ont diminué régulièrement au cours des derniers trimestres. Alors que le recul cantonal était de 1,1% au premier semestre 2018, il y a eu une perte de valeur significative de 4,0% sur une base annuelle. Au niveau national également, les taux de croissance ont légèrement baissé par rapport aux années précédentes. En revanche, une analyse des prix du marché montre que la propension à payer pour des appartements en PPE a continué de légèrement augmenter au cours des 12 derniers mois.

En ce qui concerne l'évolution à long terme du marché, les tendances opposées qui prédominent actuellement dans la comparaison entre le canton du Valais et la Suisse sont accentuées. Au milieu de l'année 2017, l'indicateur immobilier de la BCVs pour les appartements en PPE est tombé en dessous du niveau national pour la première fois depuis des années. Les corrections indiquent que le marché des logements en propriété est toujours en concurrence avec celui de la location. La croissance cumulée des prix dans la région a été d'environ 82% depuis 1998. Dans toute la Suisse, l'augmentation au cours de cette période est de près de 90%.

Indice des prix des appartements en propriété par étage

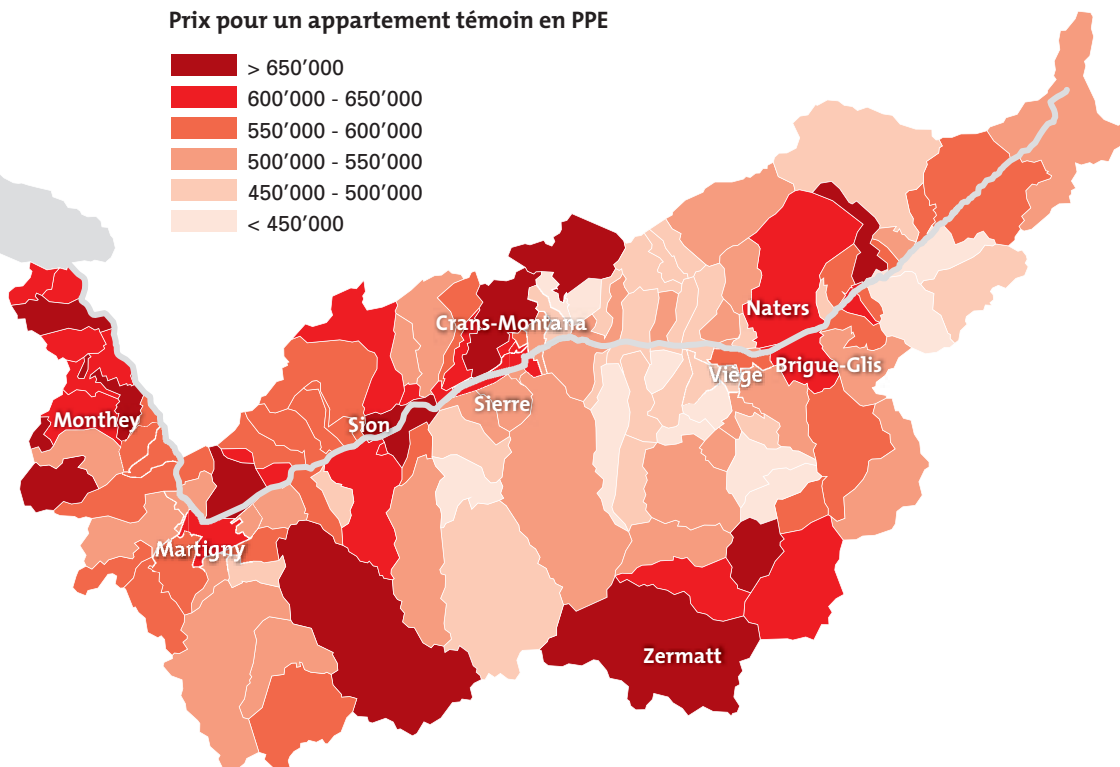
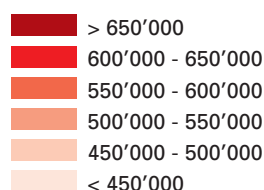


Carte des prix des appartements en propriété par étage

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 m², 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 650'000. Les valeurs peuvent parfois nettement s'écarter de cette fourchette: l'appartement-type se négocie à plus de CHF 650'000 dans les communes touristiques de Zermatt, Crans-Montana ou Saas-Fee.

Dans les centres régionaux tels que Brigue, Sion ou Martigny, le niveau des prix est également nettement supérieur à la moyenne cantonale. Ce montant s'élève à environ 550'000 francs, ce qui équivaut à peu près aux prix moyens payés dans le district de Conches. Au contraire, le niveau de prix est souvent inférieur dans certaines communes des districts de Rarogne et de Loèche. Dans certaines d'entre elles, un appartement-type peut parfois se négocier à moins de CHF 450'000.

Prix pour un appartement témoin en PPE



| Prix d'un appartement témoin au T2 2018 (en CHF) | | | |
|--|-----------|-----------|-------|
| Commune | Prix 2T18 | Prix 4T17 | Diff. |
| Brigue-Glis | 631'000 | 607'000 | 4,0% |
| Naters | 605'000 | 586'000 | 3,2% |
| Bagnes | 722'000 | 735'000 | -1,8% |
| Martigny | 647'000 | 631'000 | 2,5% |
| Champéry | 705'000 | 704'000 | 0,1% |
| Monthey | 652'000 | 683'000 | -4,5% |
| Sierre | 612'000 | 605'000 | 1,2% |
| Crans-Montana | 713'000 | 680'000 | 4,9% |
| Sion | 667'000 | 692'000 | -3,6% |
| Saas-Fee | 690'000 | 726'000 | -5,0% |
| Viège | 599'000 | 600'000 | -0,2% |
| Zermatt | 957'000 | 967'000 | -1,0% |

| Appartement témoin au T2 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 |

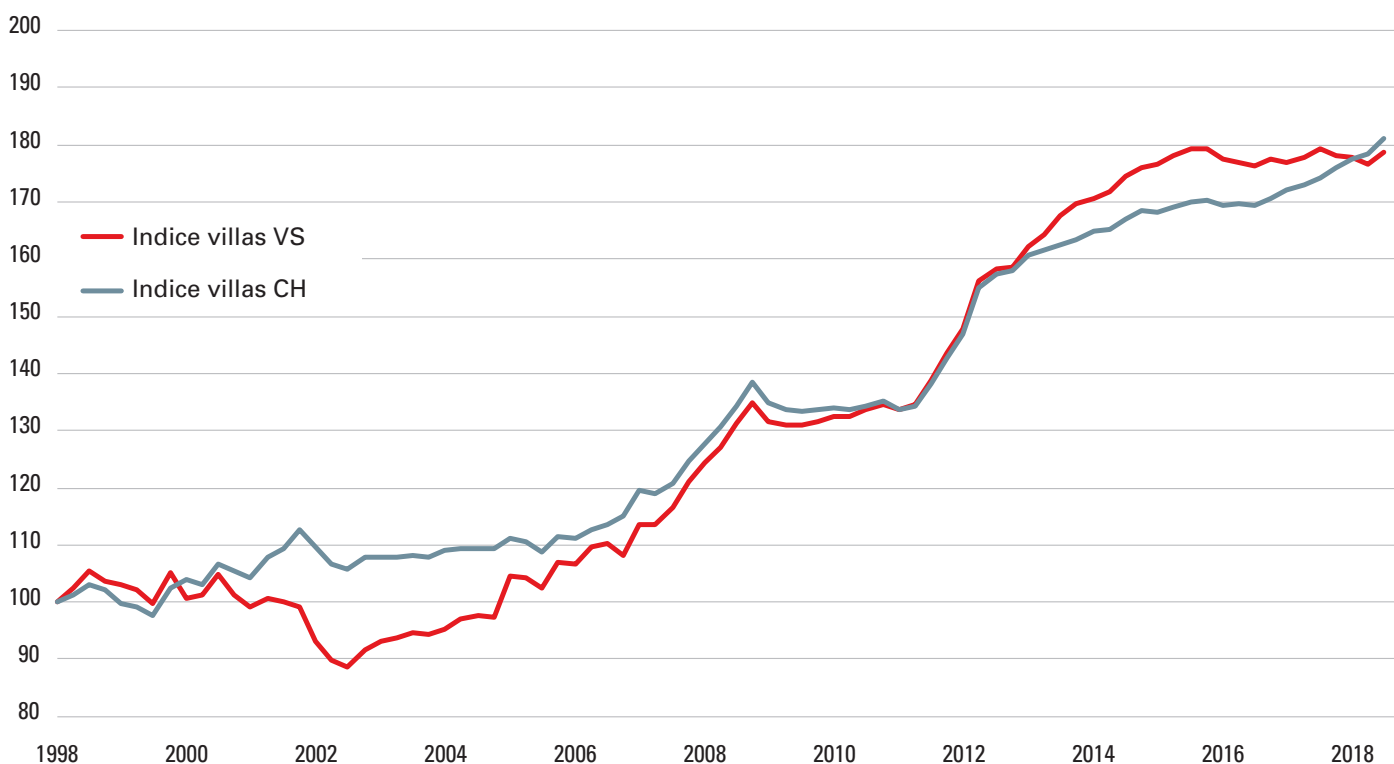
Indice des prix des villas

| Villas – évolution des prix | Valais | Suisse |
|-----------------------------------|--------|--------|
| 6 mois (31.12.2017 – 30.06.2018) | 0.6% | 2.0% |
| 12 mois (30.06.2017 – 30.06.2018) | -0.2% | 3.9% |
| 15 ans (30.06.2003 – 30.06.2018) | 89.0% | 67.5% |

Contrairement aux appartements en PPE, les prix payés pour les maisons individuelles dans le canton du Valais ont légèrement augmenté sur le court terme. Au cours des six derniers mois, ils ont augmenté de 0,6%. En revanche, si l'on prend une année entière comme base de référence, il y a une réduction de valeur minime de 0,2% en raison des baisses enregistrées au cours de 2017. Dans toute la Suisse, ce segment de marché a connu une croissance de 2,0% au cours des six derniers mois. Cette tendance se confirme également pour l'ensemble de l'année. Avec une hausse de 3,9%, les prix de transaction des villas ont augmenté encore plus rapidement que la moyenne sur le long terme.

La tendance sur le long terme montre que le marché cantonal des villas reste stable depuis 2015. L'augmentation cumulée de la valeur depuis 1998 - avec des fluctuations négligeables - est toujours restée juste en dessous de 80%. L'indice des prix des maisons individuelles à l'échelle nationale montre une tendance très similaire à long terme. Le fossé qui se creuse depuis le début des années 2000 s'est refermé et les écarts de ces dernières années ont été rééquilibrés.

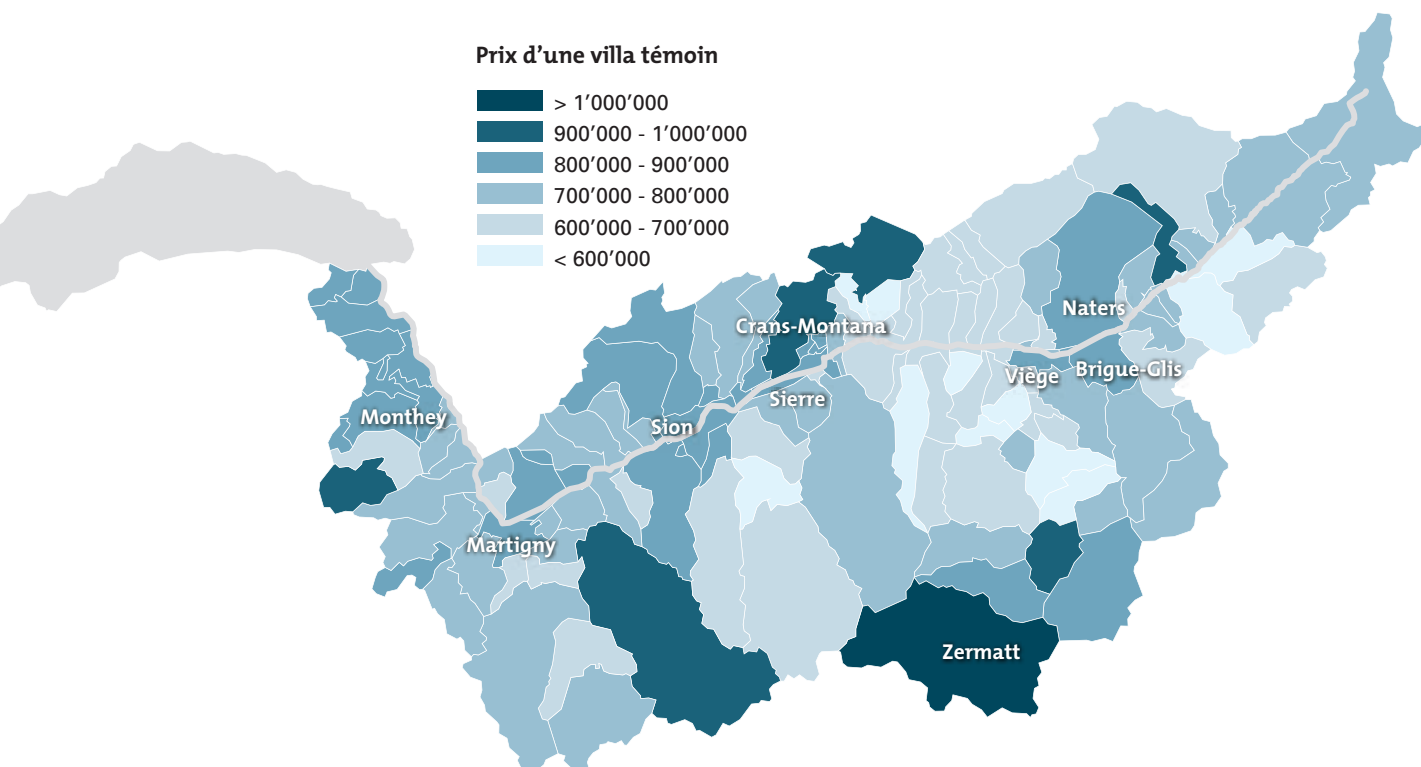
Indice des prix des villas



Carte des prix des villas

La carte du niveau des prix cantonaux pour les maisons individuelles montre une situation similaire à celle des appartements en PPE. Elle représente les prix du marché pour une propriété typique d'une surface habitable nette de 160m² et d'une parcelle de 600m²; l'analyse se réfère uniquement à des maisons qui ne sont pas utilisées comme propriétés de vacances. Les maisons de vacances atteignent un niveau de prix supérieur. Cependant, les valeurs de ces emplace-

ments ont légèrement diminué au cours du semestre écoulé, si bien que seul Zermatt dépasse la barre des CHF 1'000'000. La moyenne cantonale est d'environ CHF 800'000, ce qui correspond à peu près au niveau des prix de Viège ou de Saint-Maurice. La maison témoin peut être achetée pour CHF 600'000 ou moins dans certaines communes du Valais central et du Haut-Valais.



Prix d'une villa témoin au T2 2018 (en CHF)

| Commune | Prix 2T18 | Prix 4T17 | Diff. |
|---------------|-----------|-----------|-------|
| Brigue-Glis | 873'000 | 839'000 | 4,1% |
| Naters | 832'000 | 806'000 | 3,2% |
| Bagnes | 996'000 | 1'015'000 | -1,9% |
| Martigny | 888'000 | 866'000 | 2,5% |
| Champéry | 966'000 | 964'000 | 0,2% |
| Monthey | 895'000 | 936'000 | -4,4% |
| Sierre | 841'000 | 830'000 | 1,3% |
| Crans-Montana | 951'000 | 909'000 | 4,6% |
| Sion | 889'000 | 919'000 | -3,3% |
| Saas-Fee | 963'000 | 1'016'000 | -5,2% |
| Viège | 827'000 | 829'000 | -0,2% |
| Zermatt | 1'365'000 | 1'384'000 | -1,4% |

Villa témoin au T2 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 | Aucune |

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.

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)