

Indicateur immobilier BCVs

4^e trimestre 2017



Février 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 (30.06.2017 – 31.12.2017)	-2.0%	1.1%
12 mois (31.12.2016 – 31.12.2017)	-0.8%	2.5%
15 ans (31.12.2002 – 31.12.2017)	89.8%	69.8%

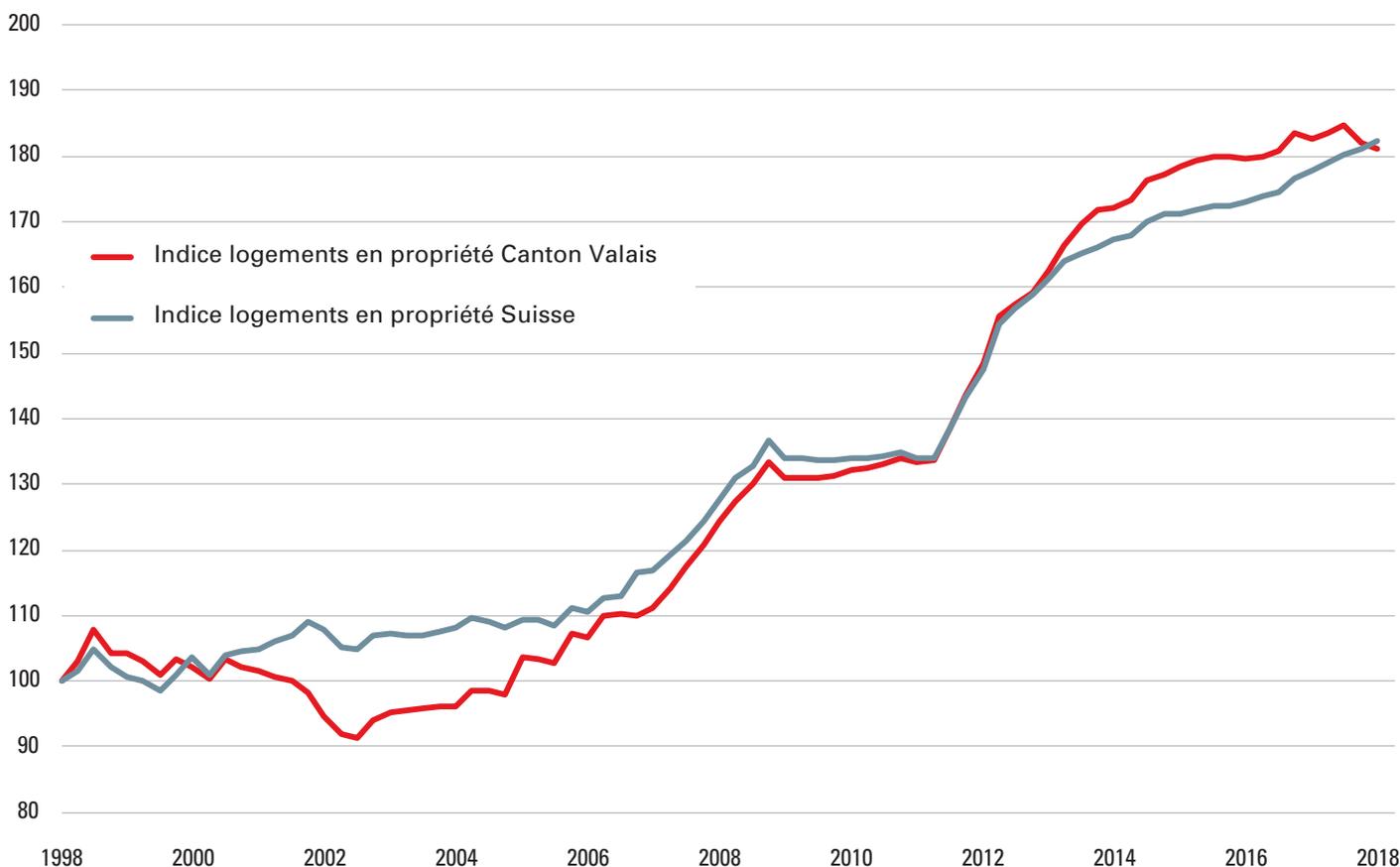
Les corrections de prix sur le marché immobilier valaisan continuent. A -2.0%, les prix des logements en propriété (appartements et maisons individuelles) ont continué à baisser au cours des six derniers mois, tandis qu'une légère croissance de +1.1% est encore observée dans toute la Suisse. Le marché immobilier cantonal devrait donc réagir à une offre excédentaire qui s'est accumulée ces dernières années dans un contexte de taux d'intérêt bas. Les faibles taux d'intérêt hypothécaires ont soutenu longtemps l'attrait de l'accession à la propriété et l'immigration dans le canton a fourni la demande correspondante. Cependant, les exigences en matière de taux de charge hypothécaire représentent un obstacle majeur pour de nombreuses parties intéressées, ce qui signifie que l'absorption de l'offre est ralentie.

La correction actuelle des prix dans le canton reflète donc un retard caractéristique du marché immobilier, de la planification d'une propriété à la remise des clés. La décision de construire une maison, qui entre sur le marché aujourd'hui, a souvent été prise il y a plu-

sieurs années alors que le potentiel semblait beaucoup plus grand. Les faibles taux d'intérêt ont également un effet indirect: dans la recherche de rendement, des montants importants sont investis dans la construction d'appartements locatifs. Il en résulte une offre excédentaire sur le marché secondaire, comme en témoigne le nombre supérieur à la moyenne d'appartements vacants dans le canton. Pour cette raison, les loyers baissent dans de nombreux endroits, ce qui augmente l'attrait du locatif par rapport à la propriété et exerce une pression supplémentaire sur les prix des logements.

Après des années de forte croissance, l'indicateur immobilier BCVs s'est considérablement aplati, comme la montre la figure ci-dessous. Après plusieurs années, l'évolution des prix de logements cumulée depuis 1998 est retombée en dessous de celle au niveau de la Suisse. L'orientation du marché au cours des prochains trimestres dépend fortement du développement de la conjoncture régionale.

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 (30.06.2017 – 31.12.2017)	-2.8%	-2.8%	-0.6%	-1.9%
12 mois (31.12.2016 – 31.12.2017)	-3.5%	-2.6%	3.0%	-0.2%
15 ans (31.12.2002 – 31.12.2017)	75.0%	90.2%	98.9%	84.9%

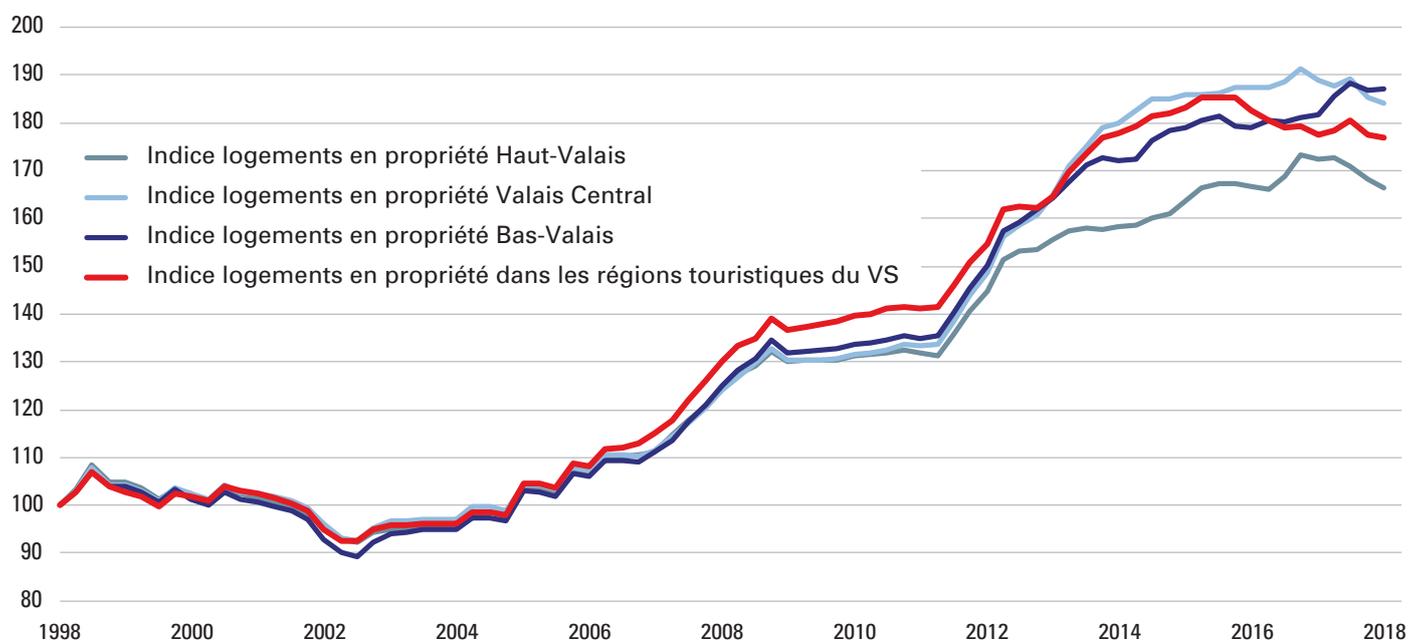
Le développement des prix des logements privés dans les trois régions du canton et dans les communes touristiques montre que le marché immobilier valaisan n'est pas homogène. Il est vrai que, dans les six derniers mois, on peut toujours observer des signes négatifs de la Furka au lac Léman. Cependant, en y regardant de plus près, on constate parfois des différences considérables selon les régions. Les prix dans les régions du Haut-Valais et du Valais central, par exemple, ont enregistré la baisse la plus marquée de -2.8% au cours des six derniers mois. En revanche, dans le Bas-Valais, le recul a toutefois été relativement modéré (-0.6%). Les chiffres diminuent également dans les 13 communes touristiques (selon la définition de l'Office fédéral de la statistique). Avec -1.9%, la correction de valeur se situe dans la moyenne cantonale.

La période d'observation étendue aux douze mois précédents est également révélatrice. Elle montre que si le marché du Bas-Valais n'a que légèrement reculé au cours des six derniers mois, la région affiche toujours une progression de 3.0% sur l'ensemble de l'année 2017. Dans l'ensemble, l'évolution de l'indice dans la région du Bas-Valais révèle une tendance stable, comme l'illustre la figure

ci-dessous. La poursuite de la baisse des prix en Haut-Valais est d'autant plus prononcée sur une base annuelle: avec -3.5%, c'est la plus forte correction observée depuis 1998. Les chiffres pour la région du Valais central (-2.6%) sont également en baisse, quoique moins prononcée, sur une période de douze mois, alors que l'année 2017 représente une baisse quasi nulle (-0.2%) des prix des logements dans les communes touristiques.

Que sera l'année 2018 pour le marché immobilier valaisan? Cela dépend, entre autres, du développement économique général. Pour l'ensemble de la Suisse, les prévisions sont encourageantes et de bonnes nouvelles émergent également de certains secteurs industriels ancrés dans le canton du Valais. Le franc suisse, qui s'est encore affaibli par rapport à l'euro ces derniers mois, amène notamment une augmentation des nuitées et un soulagement attendu depuis longtemps dans un secteur clé du canton, le tourisme. Si les prévisions positives se vérifient, cela devrait également avoir un impact - avec un certain retard - sur le marché immobilier. Cependant, les trimestres suivants devront montrer à quel point l'offre excédentaire actuelle est permanente.

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>)

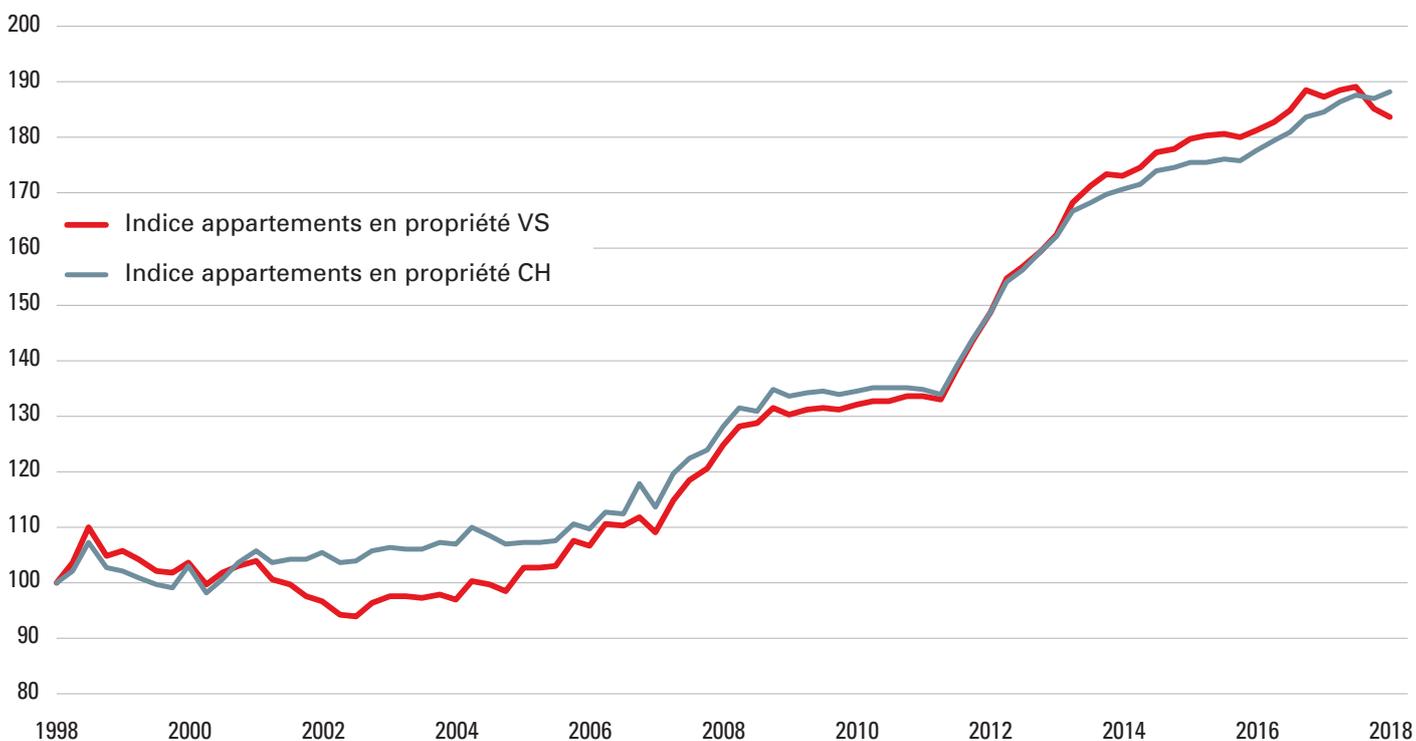
Indice des prix des appartements en propriété par étage

Appartement en propriété par étage – évolution des prix	Valais	Suisse
6 mois (30.06.2017 – 31.12.2017)	-2.9%	0.3%
12 mois (31.12.2016 – 31.12.2017)	-1.8%	1.9%
15 ans (31.12.2002 – 31.12.2017)	88.4%	77.0%

L'évolution de la valeur par segment entre également dans l'analyse du marché immobilier cantonal. Par exemple, les prix payés pour les appartements en propriété par étage sont inférieurs de 2.9% à ceux d'il y a six mois, ce qui correspond à une correction importante. En revanche, le marché suisse des appartements reste stable avec une légère hausse de 0.3%. Sur une base annuelle, la baisse des prix dans le canton a été plus modérée avec -1.8%, alors que la moyenne nationale a progressé de 1.9% sur cette période.

Si l'on prend comme point de référence le développement de la valeur depuis 1998, la croissance cumulée des prix des appartements en PPE en Valais est de presque 84%. Cela signifie que le niveau est revenu à la même hauteur du premier semestre 2016. Cette situation est susceptible d'être une conséquence de la concurrence croissante sur le marché du logement locatif. Avec une augmentation de plus de 88% au cours des 20 dernières années, l'évolution des prix en moyenne nationale dépasse celle du canton.

Indice des prix des appartements en propriété par étage

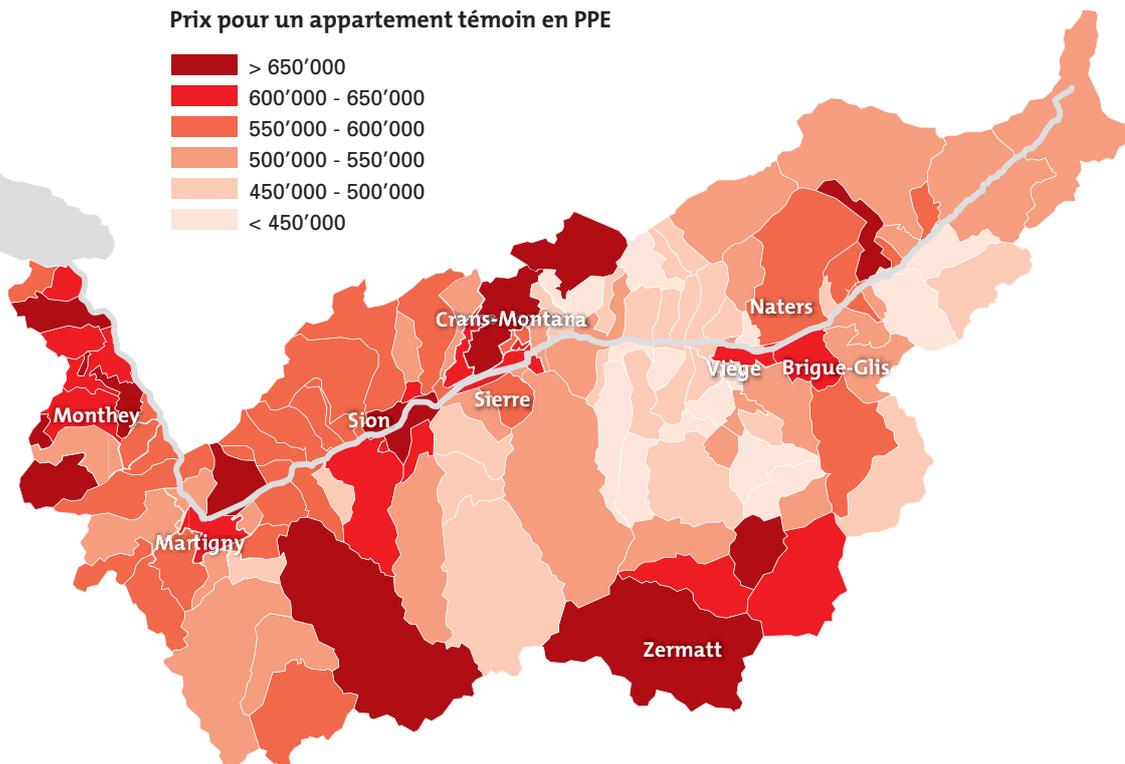
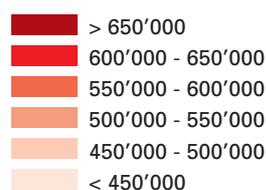


Carte des prix des appartements en propriété par étage

Les prix des PPE varient considérablement selon l'endroit. Un appartement témoin typique d'une surface habitable nette de 120m² est utilisé pour la comparaison dans la carte des prix ci-dessous et n'est pas considéré comme résidence de vacances (voir tableau ci-dessous). Dans certaines des meilleures situations cantonales, l'appartement modèle s'échange pour plus de CHF 650'000 comme par exemple dans la capitale Sion, dans certaines communes du

district de Monthey, près du lac Léman et dans les destinations touristiques renommées comme Zermatt et Saas-Fee. A Naters ou Savièse, les prix se trouvent dans la moyenne valaisanne, soit environ CHF 550'000. Des prix nettement plus bas se traduisent par des objets typiques dans certaines communes des districts de Rarogne et de Viège, les immeubles correspondants se vendant occasionnellement pour moins de CHF 450'000.

Prix pour un appartement témoin en PPE



Prix d'un appartement témoin au T4 2017 (en CHF)			
Commune	Prix 4T17	Prix 3T17	Diff.
Brig-Glis	607'000	650'000	-6,6%
Naters	586'000	604'000	-3,0%
Bagnes	735'000	743'000	-1,1%
Martigny	631'000	647'000	-2,5%
Champéry	704'000	715'000	-1,5%
Monthey	683'000	679'000	0,6%
Sierre	605'000	645'000	-6,2%
Crans-Montana	680'000	696'000	-2,3%
Sion	692'000	723'000	-4,3%
Saas-Fee	726'000	774'000	-6,2%
Visp	600'000	590'000	1,7%
Zermatt	967'000	976'000	-0,9%

Appartement témoin au T4 2017	
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

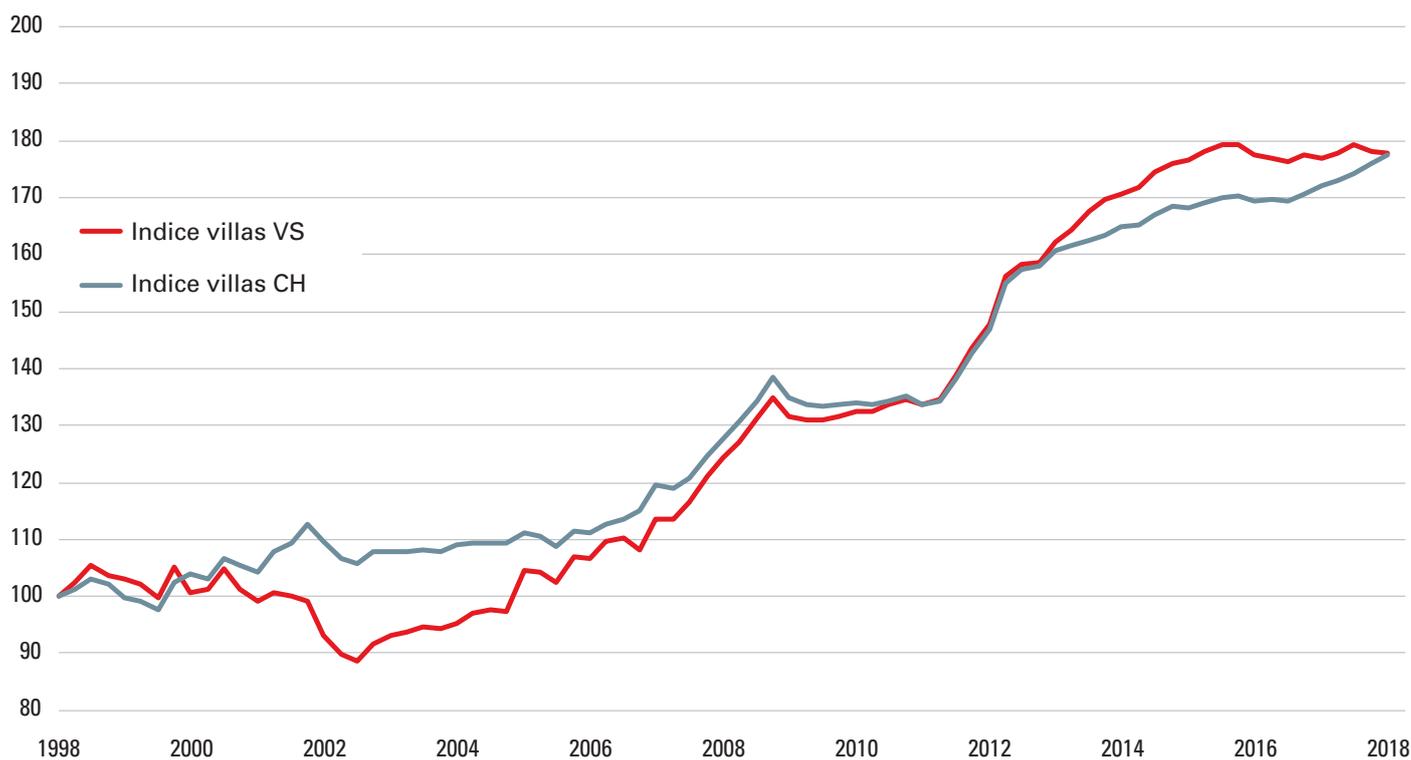
Indice des prix des villas

Villas – évolution des prix	Valais	Suisse
6 mois (30.06.2017 – 31.12.2017)	-0.9%	1.9%
12 mois (31.12.2016 – 31.12.2017)	0.4%	3.2%
15 ans (31.12.2002 – 31.12.2017)	90.6%	64.5%

Les prix des villas sont également en recul, mais sensiblement moins que dans le segment des appartements en PPE. Au cours des six derniers mois, par exemple, les chiffres des villas ont reculé de -0.9%. Dans le même temps, les prix des villas ont encore augmenté de 1.9% à l'échelle nationale. Sur l'ensemble de l'année 2017, les hausses et baisses en Valais se compensent pratiquement, ce qui se traduit par une légère hausse de 0.4%. Le marché cantonal de l'habitat familial reste stable depuis plusieurs trimestres, comme le montre le graphique ci-dessous.

Si l'on prend 1998 comme point de référence, l'augmentation cumulée des prix est quasiment identique à la moyenne suisse, qui se situe aux alentours de 77%. Après d'importantes hausses de prix en Valais entre 2013 et 2015, le développement du marché suisse a ainsi comblé l'écart par rapport au canton. Le développement économique national et régional pourrait s'accélérer au cours des prochains trimestres. Cependant, une telle évolution positive ne devrait intervenir qu'après un certain retard sur le marché immobilier valaisan.

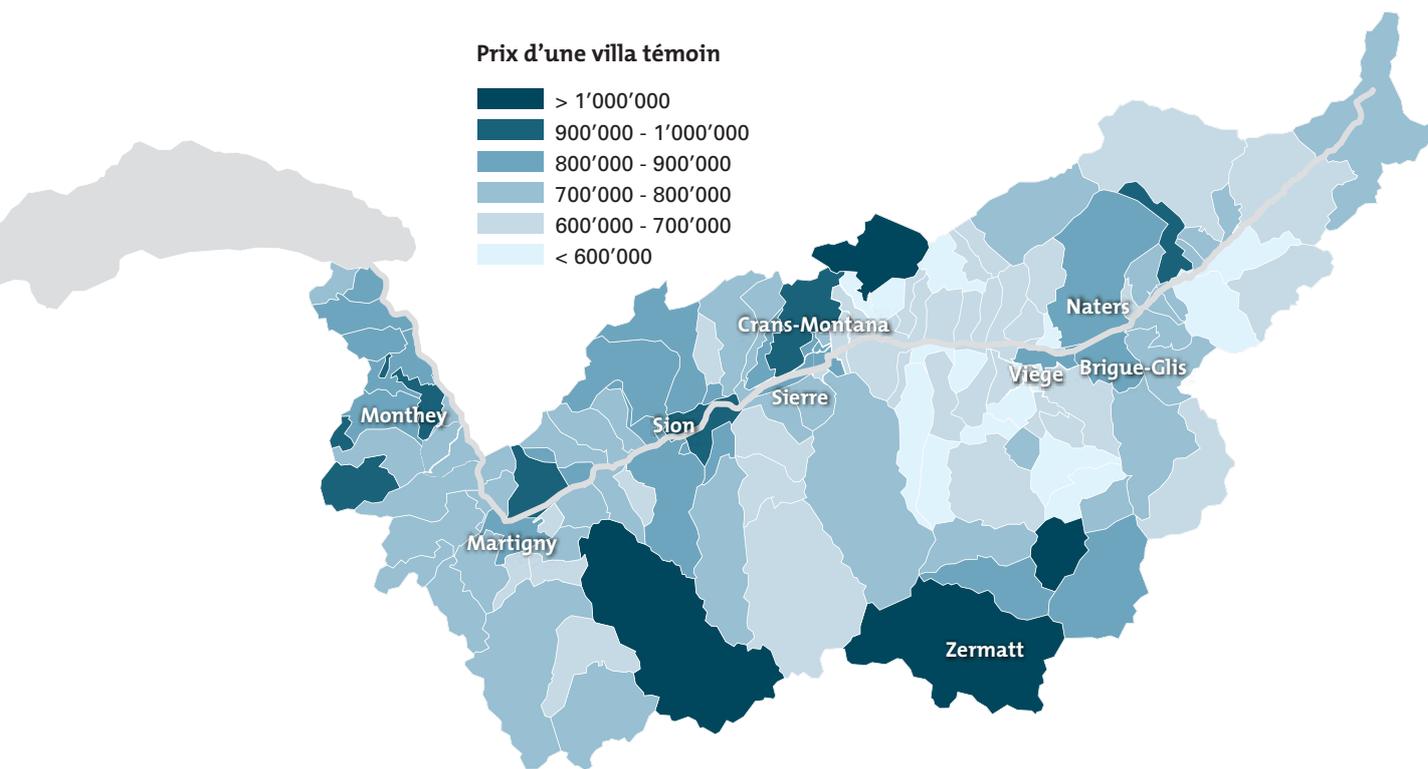
Indice des prix des villas



Carte des prix des villas

La situation dans le canton est également déterminante pour le prix des villas, comme le montre le graphique des niveaux de prix. Il représente les prix du marché pour une propriété typique d'une surface habitable nette de 160m² et d'une parcelle de 600m². Les prix les plus élevés sont obtenus par la maison témoin dans les stations touristiques de Zermatt, Saas-Fee ou Bagnes avec le village de Verbier. Dans ces derniers, une maison typique est échangée dans certains cas pour plus de CHF 1 million, bien que 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. La moyenne cantonale est d'environ CHF 750'000. Le niveau de prix de cette maison témoin dans certaines communes du Haut-Valais est relativement inférieur à ce niveau. Ici, la maison modèle atteint des prix inférieurs ou égaux à CHF 600'000.



Prix d'une villa témoin au T4 2017 (en CHF)			
Commune	Prix 4T17	Prix 3T17	Diff.
Brig-Glis	839'000	896'000	-6,4%
Naters	806'000	827'000	-2,5%
Bagnes	1'015'000	1'021'000	-0,6%
Martigny	866'000	883'000	-1,9%
Champéry	964'000	971'000	-0,7%
Monthey	936'000	927'000	1,0%
Sierre	830'000	880'000	-5,7%
Crans-Montana	909'000	934'000	-2,7%
Sion	919'000	947'000	-3,0%
Saas-Fee	1'016'000	1'080'000	-5,9%
Visp	829'000	811'000	2,2%
Zermatt	1'384'000	1'398'000	-1,0%

Villa témoin au T4 2017	
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)