

# Indicateur immobilier BCVs - CIV

4<sup>e</sup> trimestre 2018



Mars 2019

Un projet réalisé en collaboration avec



**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 (30.06.2018 – 31.12.2018)            | -0.9%  | -0.5%  |
| 12 mois (31.12.2017 – 31.12.2018)           | -1.2%  | 0.8%   |
| 15 ans (31.12.2003 – 31.12.2018)            | 86.2%  | 69.8%  |

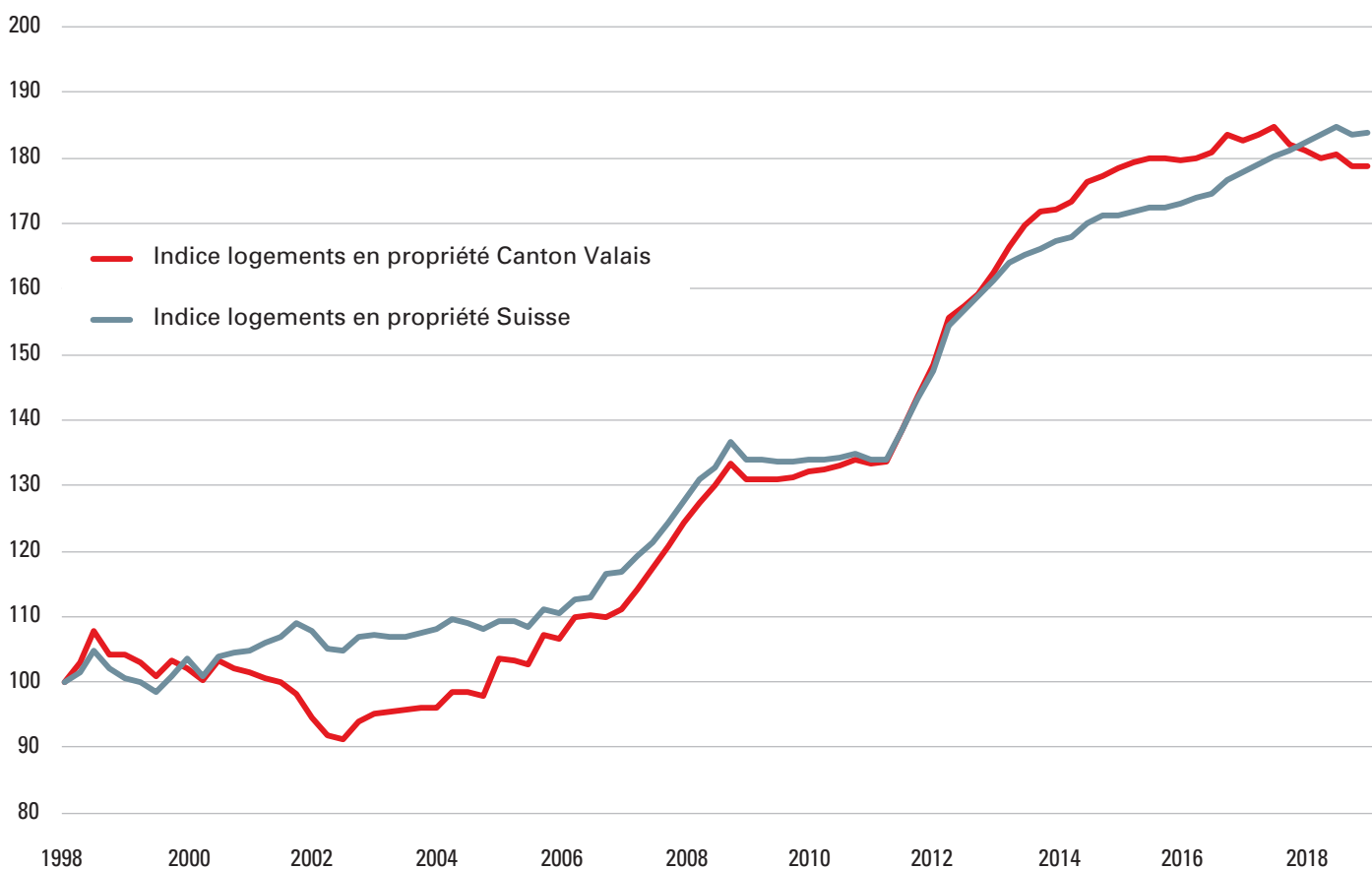
Les prix de l'immobilier dans le canton du Valais continuent de baisser légèrement. Comme le montre l'indicateur immobilier de la BCVs - CIV, les maisons occupées par leur propriétaire (appartements en PPE et maisons individuelles) se vendent actuellement 0,9% moins cher qu'il y a six mois. Le marché immobilier suisse dans son ensemble présente également des signes de recul. La diminution de -0,5% enregistrée sur l'ensemble du pays au second semestre est toutefois plus faible que dans le canton. Bien que des corrections au niveau cantonal soient en cours depuis un certain temps, elles doivent être relativisées. Compte tenu des hausses des prix parfois rapides des quinze dernières années, la détente actuelle du marché ne se révèle pas dramatique.

Les baisses de prix observées sont le résultat d'une offre excédentaire de logements dans le canton du Valais. Il est toutefois probable que ce nombre diminuera progressivement au cours des années à venir. En 2016, plus de 3'300 logements neufs ont vu le jour en Valais. En 2017, ce sont environ 2'600 nouveaux logements

qui ont été ajoutés sur le marché. La construction de nouvelles habitations reste donc soutenue. Ce recul marqué montre néanmoins clairement que l'offre a désormais réagi à la situation du marché. Pour 2018 et l'année en cours, il faudra s'attendre à une nouvelle baisse de l'activité de construction de logements dans le canton.

En raison de la baisse de l'immigration étrangère, la demande de logements est en baisse. Cependant, comme des milliers de personnes venant de l'étranger et d'autres cantons continuent de s'installer en Valais chaque année, la croissance démographique et donc la demande de surfaces habitables restent supérieures à la moyenne. L'économie cantonale envoie également des signaux positifs: le secteur du tourisme se redresse, comme en témoigne l'augmentation du nombre de nuitées dans les hôtels et les stations thermales, et l'industrie est également en pleine effervescence. Cela devrait avoir un effet positif sur la demande de logements et équilibrer davantage le marché immobilier cantonal.

### Indice des prix des logements en propriété



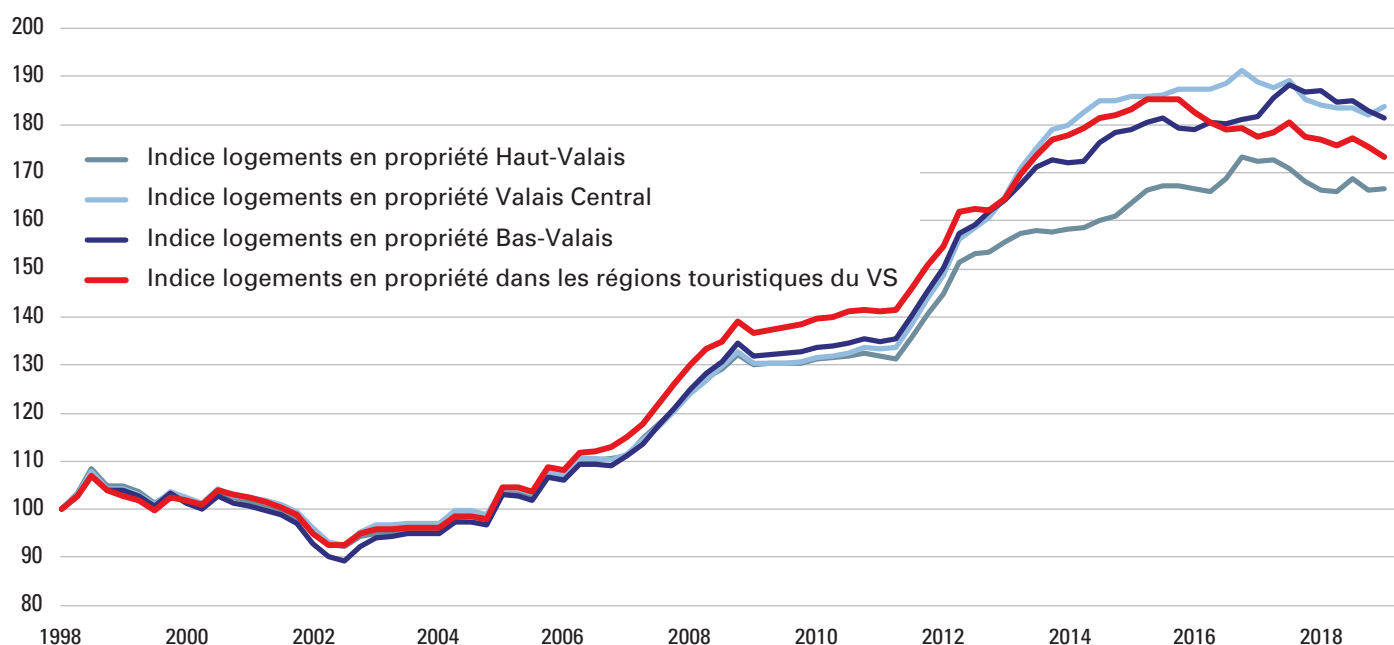
## Indice des prix des logements en propriété par régions

| Logements en propriété –<br>évolution des prix | Région<br>Haut-Valais | Région<br>Valais central | Région<br>Bas-Valais | Communes<br>touristiques <sup>1)</sup> |
|--|-----------------------|--------------------------|----------------------|--|
| 6 mois (30.06.2018 – 31.12.2018)               | -1.2%                 | 0.1%                     | -1.9%                | -2.1%                                  |
| 12 mois (31.12.2017 – 31.12.2018)              | 0.2%                  | -0.2%                    | -3.1%                | -2.0%                                  |
| 15 ans (31.12.2003 – 31.12.2018)               | 74.3%                 | 89.0%                    | 90.9%                | 80.3%                                  |

Le marché immobilier valaisan n'est pas homogène. Le dynamisme cantonal résulte du développement de sous-régions, dont chacune possède ses propres caractéristiques. L'analyse séparée des régions du Haut-Valais, du Valais central, du Bas-Valais et des communes touristiques permet d'effectuer une évaluation plus précise de la situation du marché. Il n'est pas surprenant que les signaux négatifs dominent également la dimension régionale. Seule la région du Valais central, avec ses villes densément peuplées de Sion et de Sierre, n'a pas connu de baisse des prix. En effet, les prix y restent à un niveau constant avec une variation de 0,1% au cours des six derniers mois. En revanche, des valeurs en baisse ont été observées dans les régions du Haut-Valais (-1,2%) et du Bas-Valais (-1,9%). Cependant, les corrections les plus importantes se trouvent dans les communes touristiques telles que Bagnes, Saas-Fee ou Zermatt. Dans cette catégorie d'analyse, la valeur des logements en propriété détenus en résidence principale a diminué de 2,1% au cours des six derniers mois.

Une analyse à long terme de l'évolution des prix révèle d'autres tendances régionales. En une quinzaine d'années, les prix ont augmenté d'environ 90% dans le Valais central et le Bas-Valais, soit près du double. Les prix dans le Haut-Valais et dans les communes touristiques ont également connu une évolution importante, mais nettement moins prononcée, avec une croissance de 74% et 80% respectivement. Quelles sont les tendances qui se dessinent dans les sous-régions? A moyen terme, les prix des logements en propriété devraient continuer de stagner ou baisser légèrement. Dans le Bas-Valais et le Valais central, cependant, l'offre excédentaire de logements devrait bientôt être absorbée par une croissance démographique soutenue. Dans le Haut-Valais, en revanche, la demande de logements semble modérée, ce qui aura des conséquences sur l'évolution des prix. La reprise dans le secteur du tourisme devrait permettre de soutenir les prix dans les communes touristiques au cours des prochains trimestres.

### 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>)

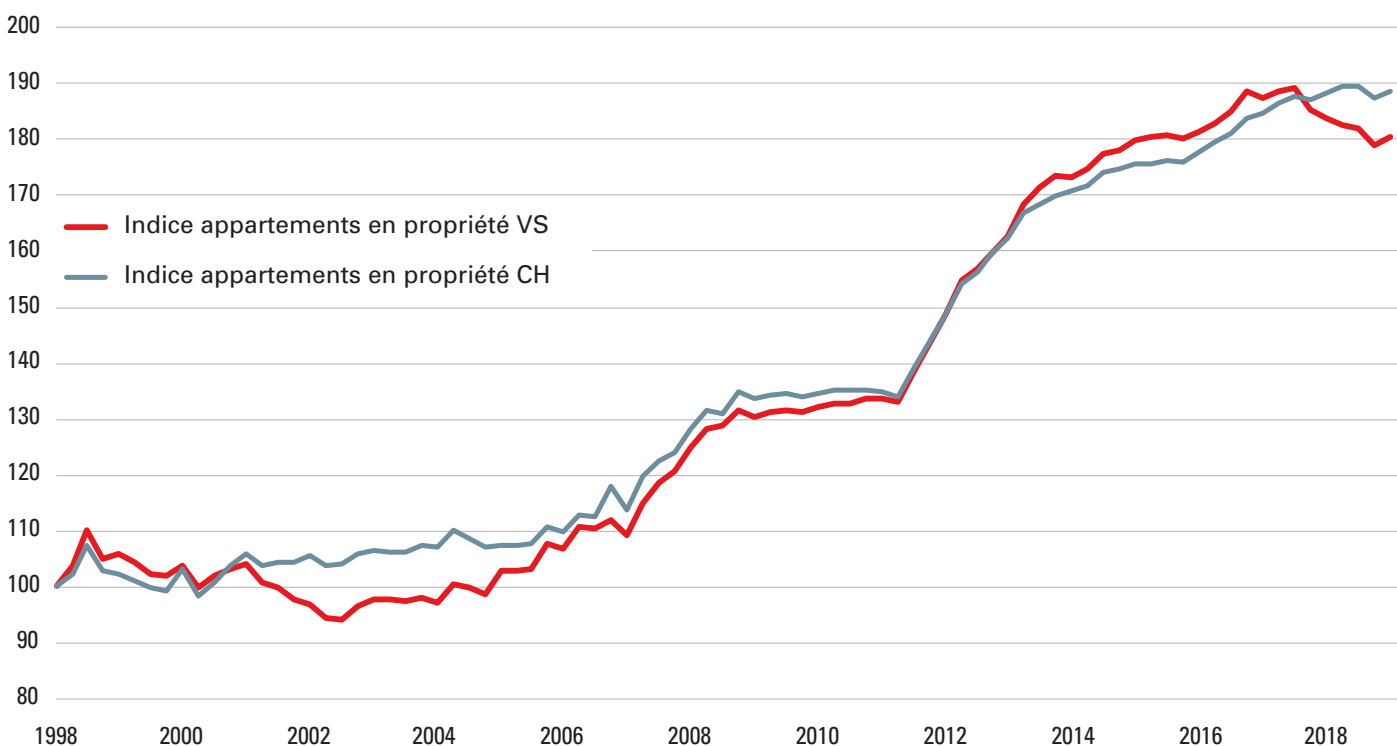
## Indice des prix des appartements en propriété par étage

| Appartement en propriété par étage – évolution des prix | Valais | Suisse |
|---|--------|--------|
| 6 mois (30.06.2018 – 31.12.2018)                        | -0.8%  | -0.4%  |
| 12 mois (31.12.2017 – 31.12.2018)                       | -1.9%  | 0.2%   |
| 15 ans (31.12.2003 – 31.12.2018)                        | 86.4%  | 76.4%  |

La demande de logement en PPE continue de baisser dans le canton du Valais. En effet, comme le montre l'analyse actuelle des transactions, ces biens s'échangent actuellement sur le marché à des prix inférieurs de 0,8% par rapport à six mois auparavant. Cette tendance à la baisse n'est pas une exception valaisanne, elle se remarque dans toute la Suisse. Les prix des appartements en PPE ont baissé de -0,4% en moyenne au second semestre de l'année 2018. En revanche, sur le moyen terme, l'évolution cantonale diffère sensiblement de celle de la Suisse dans son ensemble. Le recul observé dans le canton s'inscrit dans une tendance continue: depuis un pic des prix en 2017, les valeurs n'ont cessé de baisser. Au contraire, des hausses des prix sont encore observées dans toute la Suisse jusqu'en 2018.

Néanmoins, la baisse des prix de l'immobilier en Valais semble se modérer. Ainsi, par exemple, la diminution actuelle des prix dans le canton est nettement inférieure par rapport à la tendance à la baisse des trimestres précédents. Dans ce contexte, une reprise rapide des prix de l'immobilier devrait être possible. En outre, les fluctuations de prix à court terme ne doivent pas masquer le niveau généralement élevé des prix. La valeur d'une PPE dans le canton du Valais, sans tenir compte de l'âge et des variations de prix, est aujourd'hui supérieure d'environ 86% à celle d'il y a quinze ans. Dans toute la Suisse, l'augmentation des prix sur le long terme est plus modérée, avec une hausse de 76%.

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

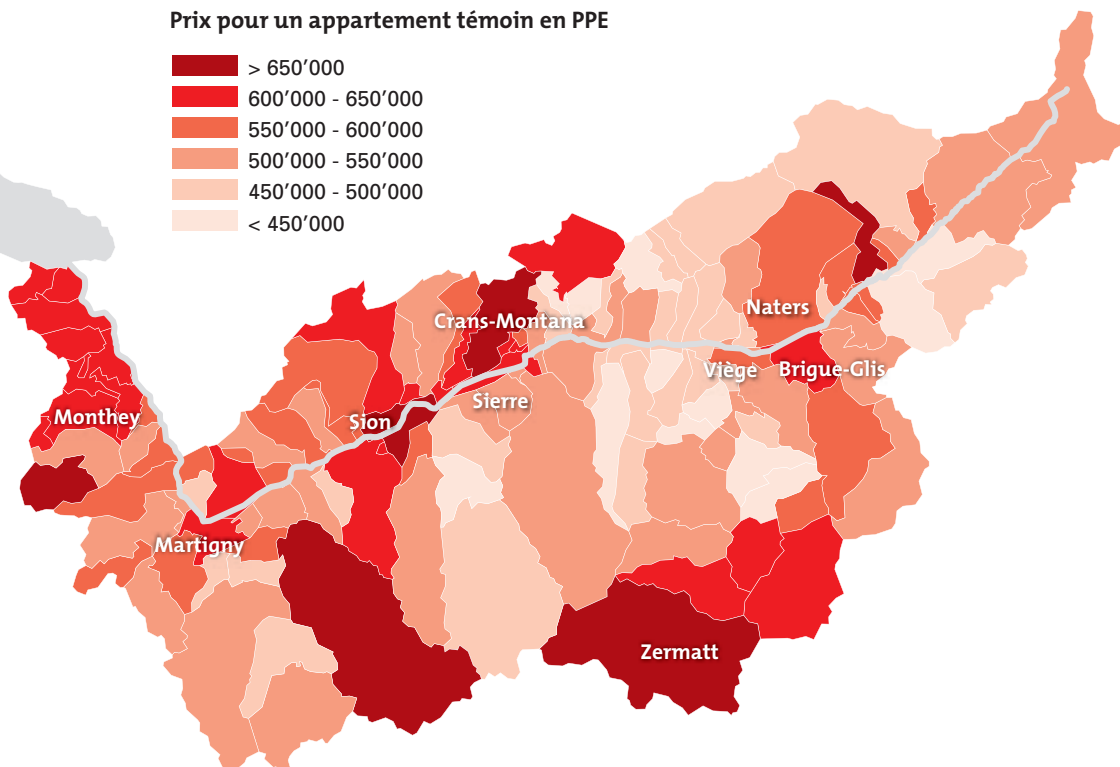
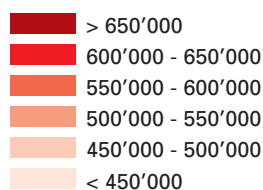


## Carte des prix des appartements en propriété par étage

Combien coûte un appartement en PPE dans le canton du Valais? La carte du niveau des prix montre le prix de transaction moyen d'un objet-type ayant une surface habitable de 120 m<sup>2</sup> dans chacune des 126 communes (en 2018). Les résidences secondaires sont exclues de l'analyse. Le graphique montre que les résidences principales dans les destinations touristiques bien connues telles que Zermatt, Verbier (Bagnes) ou Crans-Montana atteignent les prix

les plus élevés. L'appartement type se négocie dans ces endroits à CHF 650'000 et plus. Le niveau des prix est également supérieur à la moyenne dans les communes du fond de la vallée du Rhône et à proximité de l'arc lémanique. Il est nettement moins onéreux de vivre dans des communes plus isolées, loin des grands centres touristiques.

Prix pour un appartement témoin en PPE



| Prix d'un appartement témoin au T4 2018 (en CHF) |           |           |       |
|--|-----------|-----------|-------|
| Commune  | Prix 4T18 | Prix 3T18 | Diff. |
| Brigue-Glis                                      | 615'000   | 623'000   | -1,3% |
| Naters   | 583'000   | 593'000   | -1,7% |
| Bagnes   | 682'000   | 699'000   | -2,4% |
| Martigny   | 641'000   | 648'000   | -1,1% |
| Champéry   | 677'000   | 686'000   | -1,3% |
| Monthey  | 636'000   | 637'000   | -0,2% |
| Sierre   | 613'000   | 609'000   | 0,7%  |
| Crans-Montana                                    | 710'000   | 713'000   | -0,4% |
| Sion   | 660'000   | 650'000   | 1,5%  |
| Saas Fee   | 644'000   | 663'000   | -2,9% |
| Viège  | 584'000   | 578'000   | 1,0%  |
| Zermatt  | 909'000   | 932'000   | -2,5% |

| Appartement témoin au T4 2018             |                  |
|---|------------------|
| 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               |
| Qualité                                   | Bonne            |
| État du bâtiment                          | Bon              |
| Places de parc souterraines               | 1                |
| Objet de luxe                             | Non              |
| Résidence secondaire                      | Non              |

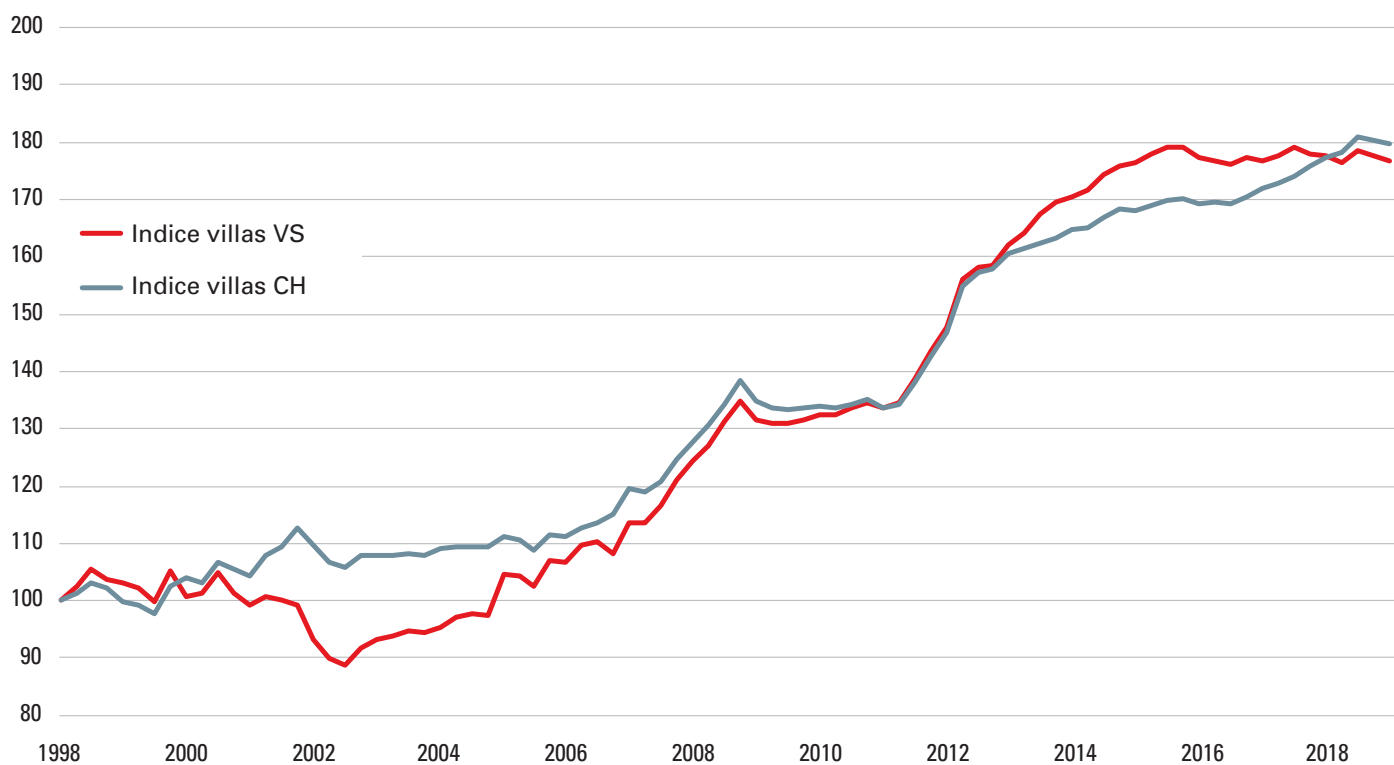
## Indice des prix des villas

| Villas – évolution des prix       | Valais | Suisse |
|-----------------------------------|--------|--------|
| 6 mois (30.06.2018 – 31.12.2018)  | -1.1%  | -0.7%  |
| 12 mois (31.12.2017 – 31.12.2018) | -0.5%  | 1.3%   |
| 15 ans (31.12.2003 – 31.12.2018)  | 85.4%  | 64.9%  |

Les prix des maisons individuelles dans le canton du Valais sont également en baisse. Avec une baisse de -1,1% au cours des six derniers mois, cette diminution est encore plus prononcée que pour les appartements en PPE. Cependant, cette baisse se ressent dans toute la Suisse pour ce secteur, -0,7% lors du dernier semestre. Ce n'est donc pas une spécificité cantonale. En Valais, les tendances actuelles correspondent à celles de ces dernières années: les valeurs se sont toujours situées à un niveau similaire depuis 2015. Bien que les prix aient légèrement baissé, ils sont toujours considérablement hauts et sont actuellement 85% plus élevés que ceux d'il y a quinze ans.

La valeur des maisons individuelles est susceptible d'évoluer latéralement au cours des prochains trimestres. Depuis 2008, le nombre de nouvelles constructions dans cette catégorie n'a cessé de diminuer pour s'établir à environ 600 unités par an. Du côté de l'offre, il ne faut donc pas s'attendre à des changements majeurs. La demande de maisons individuelles quant à elle est stimulée par le cycle économique et les taux d'intérêt favorables. Cependant, les conditions de financement actuelles imposent des conditions contraignantes aux acheteurs potentiels.

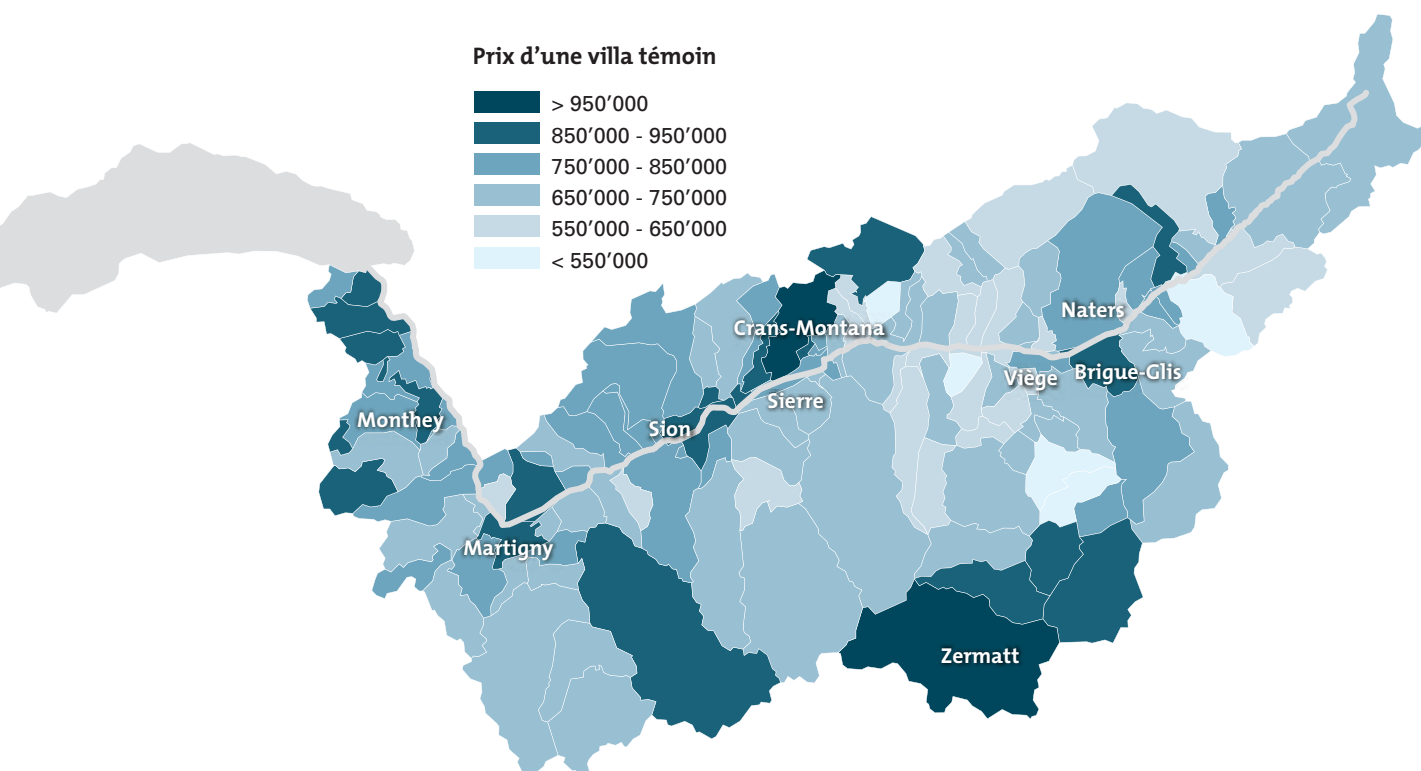
### Indice des prix des villas



## Carte des prix des villas

Celui qui souhaite acheter une maison individuelle type dans le canton du Valais devra s'attendre à devoir déboursier entre CHF 600'000 et 950'000. Ce montant pourra être largement dépassé dans les endroits très recherchés des communes touristiques. Cette analyse exclue également les résidences secondaires, cependant le dynamisme économique du tourisme fait aussi grimper le niveau des prix des résidences principales dans ces régions. Comme pour

les PPE, le prix des transactions est généralement plus élevé dans les endroits centraux et bien développés. Parallèlement, dans de nombreuses communes, en particulier dans le Haut-Valais, il est possible d'acheter la maison type pour un prix de CHF 550'000 ou moins.



| Prix d'une villa témoin au T4 2018 (en CHF) |           |           |       |
|---|-----------|-----------|-------|
| Commune                                     | Prix 4T18 | Prix 3T18 | Diff. |
| Brigue-Glis                                 | 857'000   | 869'000   | -1,4% |
| Naters                                      | 808'000   | 824'000   | -1,9% |
| Bagnes                                      | 948'000   | 974'000   | -2,7% |
| Martigny                                    | 888'000   | 898'000   | -1,1% |
| Champéry                                    | 934'000   | 948'000   | -1,5% |
| Monthey                                     | 879'000   | 882'000   | -0,3% |
| Sierre                                      | 847'000   | 844'000   | 0,4%  |
| Crans-Montana                               | 953'000   | 960'000   | -0,7% |
| Sion  | 888'000   | 878'000   | 1,1%  |
| Saas Fee                                    | 906'000   | 934'000   | -3,0% |
| Viège                                       | 812'000   | 805'000   | 0,9%  |
| Zermatt                                     | 1 305'000 | 1'339'000 | -2,5% |

| Villa témoin au T4 2018              |              |
|--------------------------------------|--------------|
| 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          |
| 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 - CIV

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 - CIV. Depuis 1994, CIFI collecte les données anonymisées des transactions immobilières effectives. Les chiffres de l'indicateur immobilier BCVs - CIV 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 - CIV.

## 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.

<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))