



Édition automne 2023

MARCHÉ IMMOBILIER VALAISAN

Situation et
perspectives



BCVS



**ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES**
CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS

Éditorial



Oliver Schnyder

Président de la Direction générale de la Banque Cantonale du Valais



Benjamin Roduit

Président de l'Association des propriétaires CIV

La Banque Cantonale du Valais (BCVS) et l'Association des propriétaires CIV (Chambre immobilière Valais) vous proposent leur indicateur immobilier qui mesure l'évolution du marché de la villa, de la PPE (propriété par étages) et du locatif dans les différentes régions du Valais. Cette étude thématique est réalisée en collaboration avec la société Wüest Partner.

Avec son faible taux de chômage et la création d'emplois induite par les nouvelles entreprises établies dans le canton, l'économie valaisanne attire toujours plus de nouveaux habitants. Ces facteurs soutiennent la demande de logements, tant pour la propriété que pour la location. En Valais, les prix des villas et des appartements en PPE ont continué d'augmenter en 2023, mais à un rythme plus modéré qu'en 2022. La hausse annuelle des prix des villas dépasse la moyenne suisse tandis que celle des appartements en PPE est en faible recul. Ce ralentissement est dû à plusieurs facteurs, notamment la hausse des taux hypothécaires et l'inflation qui pèsent sur le pouvoir d'achat des ménages et qui devraient peser sur la demande de propriété. Sur le marché locatif, la tendance est à la hausse des loyers en raison de la pénurie de logements. Cette tendance devrait également se poursuivre en 2024 à un rythme plus modéré.

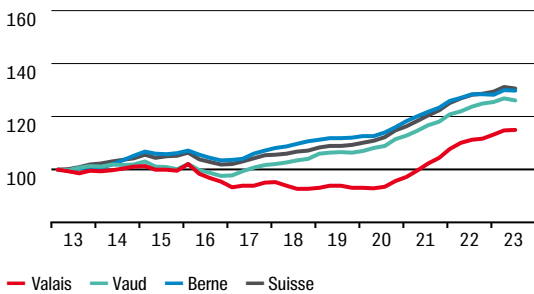
La rénovation énergétique s'avère être un véritable atout pour les logements de plaine comme de station. En altitude notamment, les logements ont tendance à consommer beaucoup d'énergie, ce qui a pour conséquence d'augmenter les frais d'entretien. Très active sur le marché de l'immobilier, la BCVS offre plusieurs possibilités à ses clients pour améliorer le confort ou l'efficacité énergétique de leur logement tout en bénéficiant de conditions avantageuses. La rénovation énergétique des logements est donc un enjeu crucial pour l'immobilier de montagne, en particulier dans le contexte actuel d'incertitudes géopolitiques et d'augmentation des coûts de l'énergie. De la rénovation de votre logement à l'accompagnement vers une transition énergétique, la BCVS est le partenaire à vos projets.

L'Association des propriétaires CIV a quant à elle pour mission de défendre les intérêts des propriétaires fonciers du Valais romand et de les soutenir. Ces derniers représentent la majorité des Valaisannes et des Valaisans; ils sont en effet près de 70% à posséder un bien immobilier (maison individuelle, logement en PPE, immeuble locatif ou commercial, résidence secondaire, terrain). Dans ce contexte d'incertitude économique, l'indicateur BCVS-CIV est un outil particulièrement précieux et nécessaire pour mesurer et anticiper les changements qui se dessinent sur ce marché.

Contexte et perspectives

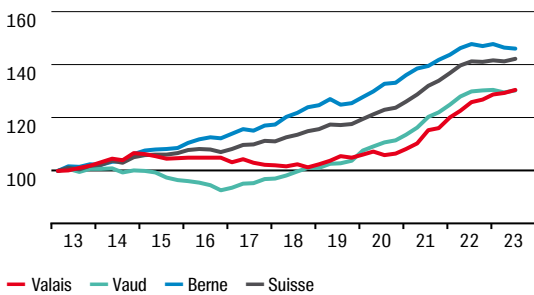
PPE: indices des prix de transaction

(objet moyen, base 100: 1^{er} trim. 2013)



Villas: indices des prix de transaction

(objet moyen, base 100: 1^{er} trim. 2013)



Tendances sur le marché immobilier du Valais pour 2024

	Offre	Demande	Prix/loyers
Appartements en PPE	→	→	→
Maisons individuelles	→	→	→
Appartements (location)	↘	↗	↗
Bureaux (location)	→	→	→

La croissance économique et de l'emploi se maintient

L'économie suisse s'est encore montrée robuste en 2023: la croissance du PIB réel pourrait atteindre 1.3% selon les prévisions du Seco, soutenue par la création de 116'000 emplois en Suisse entre le 2^e trimestre 2022 et le 2^e trimestre 2023. Le Valais profite lui aussi d'une progression notable de l'emploi. Avec un taux de chômage s'établissant à 2% en septembre 2023 et une floraison de nouvelles entreprises, le canton a su attirer de nombreux habitants. Ainsi, la croissance démographique du Valais a atteint +1.2% en 2022, dépassant la moyenne nationale fixée à +0.9%. Notons que la population devrait s'accroître plus fortement encore en 2023. En effet, à l'afflux de travailleurs étrangers s'ajoutent désormais les réfugiés ukrainiens, qui, après douze mois de séjour, sont intégrés à la population permanente, dopant ainsi la demande de logements. Le contexte monétaire est toutefois encore difficile. Bien que l'inflation ait diminué depuis le début de l'année (1.7% en septembre 2023), elle devrait s'accroître à nouveau ces prochains mois, stimulée par la hausse des loyers, des coûts énergétiques et des salaires. Il est donc peu probable que la BNS réduise ses taux directeurs avant le milieu de l'année 2024, avec pour conséquence des taux hypothécaires élevés.

Propriétés: des hausses de prix plus modérées

Actuellement, les marchés immobiliers subissent des impulsions économiques contrastées: d'un côté, la croissance démographique et de l'emploi booste la demande. De l'autre, l'inflation et les coûts élevés de financement réduisent le pouvoir d'achat immobilier. Ainsi, bien que les prix des maisons et appartements continuent de grimper par rapport à 2022, cette hausse ralentit et laisse présager une stabilisation des prix en Suisse et en Valais.

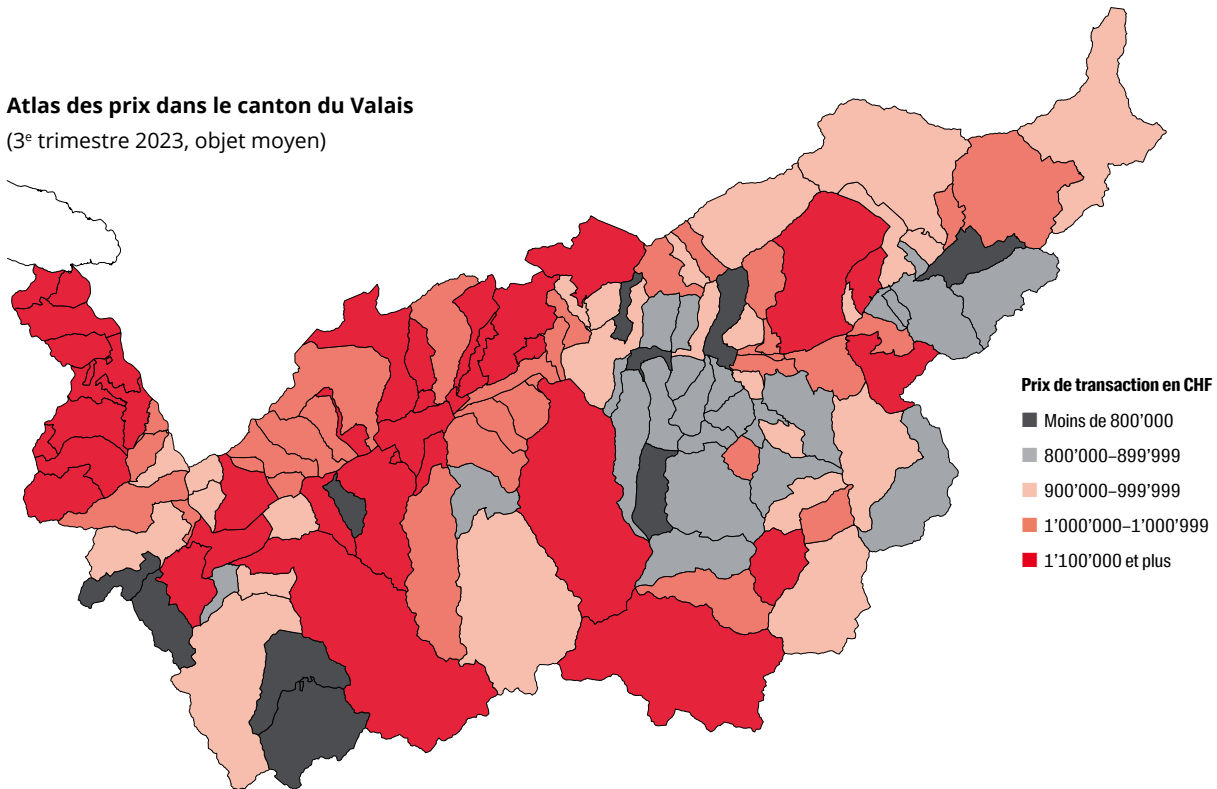
Tendances à observer pour 2024 en Suisse et au Valais

L'offre de logements ne devrait pas augmenter en 2024: l'activité de construction reste fragile avec des coûts de construction et de financement élevés. La demande de logements en propriété pourrait également marquer le pas sous l'effet des taux hypothécaires élevés et du ralentissement prévu de la croissance de l'emploi et de la population pour 2024. On prévoit ainsi une consolidation des prix autour de leur niveau actuel. Sur le segment locatif, la pénurie se fait de plus en plus pressante, comme en atteste la diminution du nombre de logements vacants en Valais (1.7% en 2023 contre 2.4% en 2020). Combinée à la hausse du taux de référence hypothécaire, cela devrait entraîner une forte hausse des loyers en 2024.

Le marché de la villa

Atlas des prix dans le canton du Valais

(3^e trimestre 2023, objet moyen)



Le canton du Valais continue d'attirer de nombreux nouveaux emplois et résidents. La croissance démographique et de l'emploi dépasse ainsi largement celle des cantons voisins et de la Suisse dans son ensemble, ce qui génère une impulsion positive sur la demande de logements.

Les taux d'intérêt élevés compressent la demande

Depuis 2021, les conditions de financement pour l'achat immobilier se sont considérablement durcies. Le taux d'intérêt d'une hypothèque fixe à 10 ans est passé d'environ 1.6% en 2021 à plus de 3% au 1^{er} semestre 2023. Cette hausse a freiné la demande: en Valais, les abonnements de recherche ont diminué de 10% en septembre 2023 par rapport à l'année précédente. Cependant, malgré la hausse des taux, le prix des villas continue à augmenter (+6.2%), dépassant la moyenne suisse (+2.6%) et celle des cantons avoisinants. L'évolution trimestrielle indique pourtant bien un essoufflement (+1% par rapport au 2^e trimestre 2023). Une performance solide, mais en perte de vitesse par rapport aux trimestres précédents.

Le Haut-Valais séduit de plus en plus d'acquéreurs

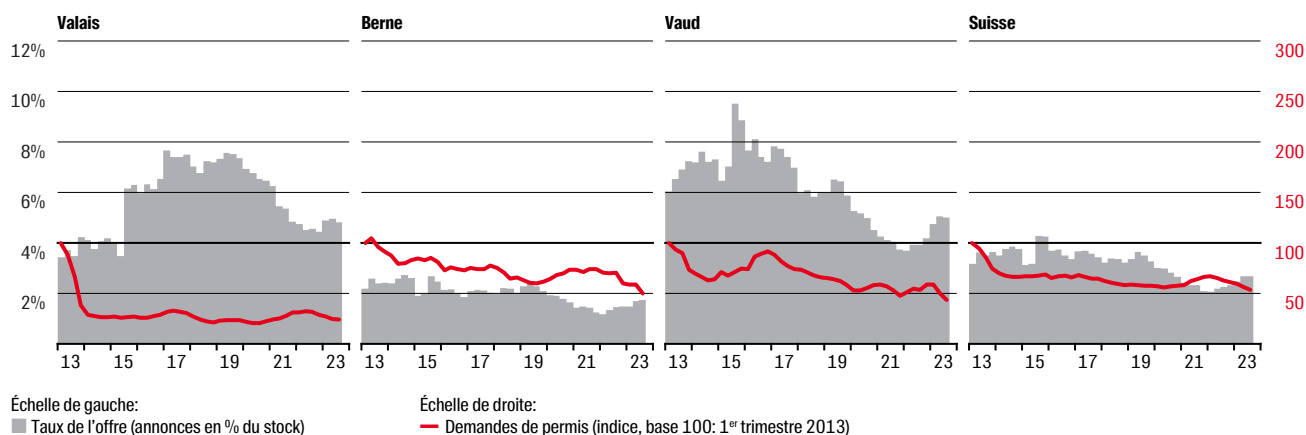
Il est notable que la région du Haut-Valais, où les prix sont traditionnellement plus bas, a enregistré la hausse la plus forte au cours de la dernière année (+7.4%). Cette augmentation peut être attribuée au dynamisme de la région (emploi: +5.6% et démographie: +1.3%). De plus, c'est la

seule région où le coût moyen d'une villa ne franchit pas le seuil du million de francs en 2023. Avec l'essor du télétravail, ces zones périphériques redeviennent attrayantes pour de nombreux ménages. Dans un climat d'inflation croissante comprimant le pouvoir d'achat, ces zones économiquement avantageuses se démarquent.

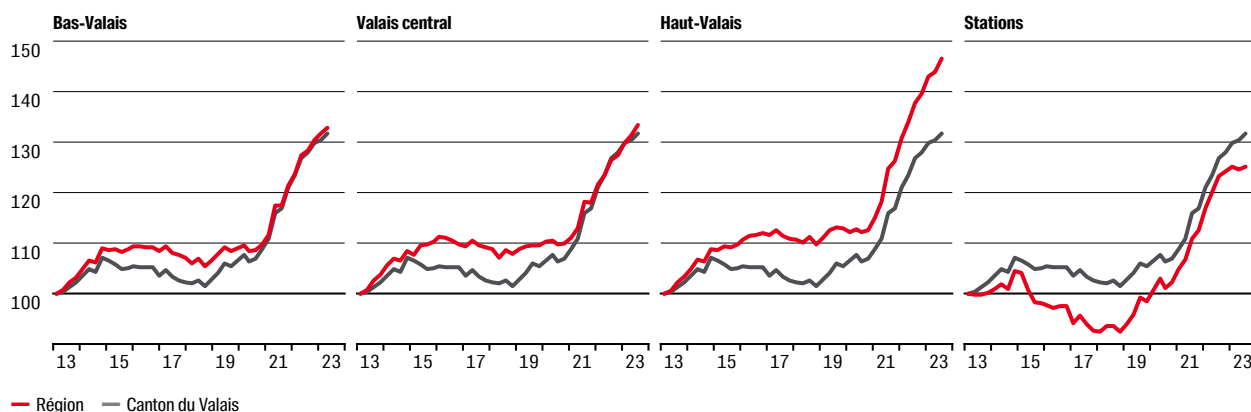
L'activité de construction en difficulté

Entre le 4^e trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2023, le nombre de demandes de permis de construire a baissé de 24% par rapport à la même période de l'année antérieure. Ce recul de l'activité de construction en Valais se manifeste aussi à l'échelle nationale. Plusieurs facteurs en sont à l'origine: l'escalade des coûts de construction et de financement alourdit les projets, surtout quand les investisseurs disposent d'alternatives de placement attrayantes. La disponibilité limitée et le coût élevé des terrains, ainsi que les défis de la densification urbaine, freinent aussi l'activité. Par ailleurs, des obstacles réglementaires, comme la Lex Weber, ont gelé la réalisation de résidences secondaires dans certaines zones. Enfin, les processus d'autorisation prolongés et les oppositions fréquentes découragent les ambitions des promoteurs. À ce jour, aucun indice ne laisse présager une amélioration en matière de construction. La rareté des nouveaux biens sur le marché contrebalance la baisse de la demande, prolongeant ainsi la tendance haussière des prix.

Taux de l'offre et activités de construction



Indices des prix de transaction (base 100: 1^{er} trimestre 2013)



Villas: principaux indicateurs

	Valais	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique				
2021–2022	+1.2%	+0.4%	+0.9%	+0.9%
2012–2022	+1.1%	+0.6%	+1.2%	+0.9%
Emplois				
Évolution 2020–2021	+3.6%	+1.0%	+2.9%	+2.0%
Taux de construction				
Taux 2021	0.8%	0.4%	0.7%	0.5%
Moyenne 2013–2021	1.0%	0.6%	0.8%	0.7%
Taux de l'offre				
Taux 2023	4.8%	4.6%	5.3%	2.7%
Moyenne 2013–2023	5.7%	2.0%	6.1%	3.2%
Prix				
Prix 2022	1'071'000	1'348'000	1'690'000	1'556'000
Prix 2023	1'137'000	1'375'000	1'756'000	1'597'000
Évolution 2022–2023	+6.2%	+2.0%	+3.9%	+2.6%
Évolution 2013–2023	+2.1%	+3.6%	+1.9%	+3.0%

	Bas-Valais	Valais central	Haut-Valais	Stations
Évolution démographique				
2021–2022	+1.6%	+1.0%	+1.3%	+0.5%
2012–2022	+1.4%	+1.2%	+0.7%	+0.5%
Emplois				
Évolution 2020–2021	+2.1%	+3.1%	+5.6%	+4.3%
Taux de construction				
Taux 2021	0.9%	1.1%	0.6%	0.6%
Moyenne 2013–2021	1.0%	1.2%	0.8%	0.8%
Taux de l'offre				
Taux 2023	4.6%	5.3%	2.1%	6.2%
Moyenne 2013–2023	5.4%	6.1%	3.0%	7.2%
Prix				
Prix 2022	1'026'000	1'054'000	906'000	1'221'000
Prix 2023	1'091'000	1'117'000	974'000	1'292'000
Évolution 2022–2023	+6.3%	+6.0%	+7.4%	+5.9%
Évolution 2013–2023	+2.2%	+2.2%	+3.4%	+1.6%

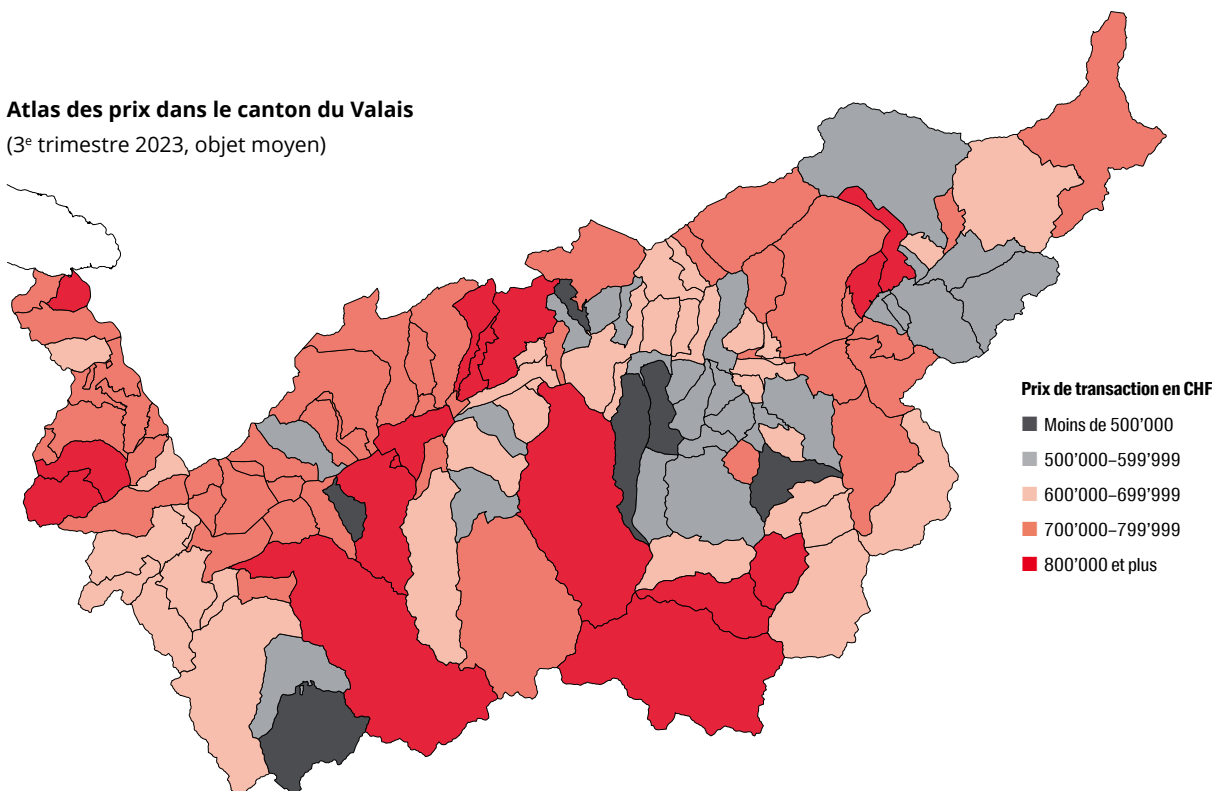
Prix: les prix sont définis pour un bien moyen (voir définition à la page 12). Prix 2022: moyenne sur les 4 trimestres. Prix 2023: moyenne sur les 3 premiers trimestres. Évolution: taux de croissance annuel moyen pour la période définie.

Construction et offre: taux actuels et taux moyens pour les périodes définies.

Le marché de la PPE

Atlas des prix dans le canton du Valais

(3^e trimestre 2023, objet moyen)



En Valais, la PPE continue de séduire, affichant une progression annuelle des prix de 6.7% au 3^e trimestre 2023. Toutefois, ce chiffre s'élevait à +8.2% l'année précédente à la même période. Malgré une croissance encore solide, le ralentissement est manifeste, comme le confirme la progression du dernier trimestre qui n'a été que de 0.1%.

Les prix abordables de la PPE soutiennent la demande

Plusieurs éléments favorisent actuellement la demande en PPE. Premièrement, leur coût demeure généralement plus abordable que celui des villas. En moyenne, la PPE en Valais est 22% moins chère qu'une villa (884'000 francs). Face à une érosion du pouvoir d'achat due à l'inflation, un nombre croissant de ménages pourrait se tourner vers une PPE, la villa étant hors de leur portée. À cet égard, une étude récente de Wüest Partner révèle que dans le canton du Valais, 64% des ménages peuvent acquérir un appartement en PPE selon les règles de viabilité des banques pour l'octroi d'une hypothèque (voir méthodologie à la page 12). En revanche, cette part s'élève à 30% seulement pour la villa.

Deuxièmement, les alternatives se font rares sur le marché locatif. Avec un taux de vacance en baisse et une prévision d'augmentation des loyers, les ménages ayant les capacités financières d'acheter pourraient être incités à franchir le pas vers la propriété. Troisièmement, la croissance soutenue de la population stimule la demande. En

fin, la bonne santé du marché du travail avec son taux de chômage bas offre une sensation de sécurité de l'emploi à de nombreux ménages, les encourageant ainsi à envisager l'achat d'un bien immobilier avec plus de sérénité.

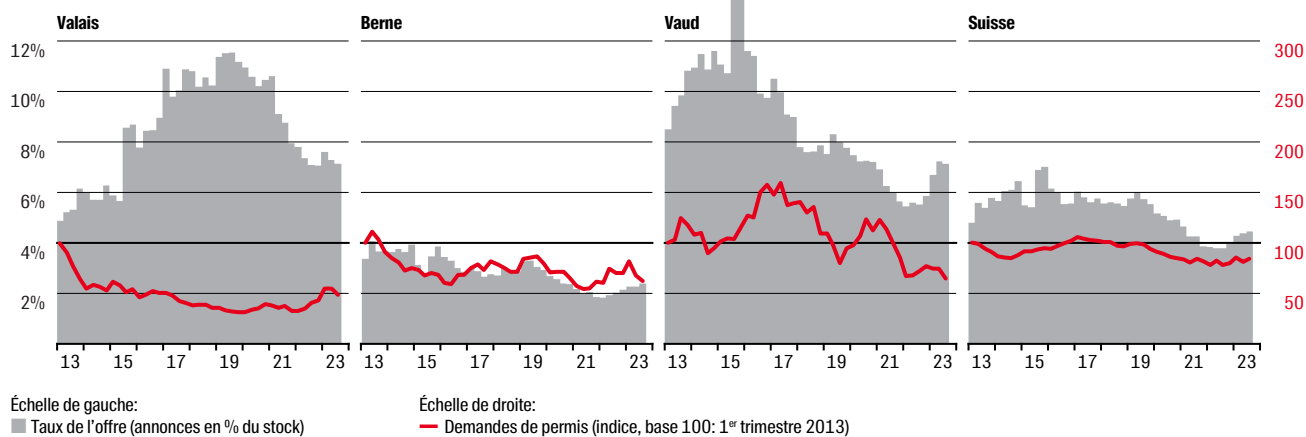
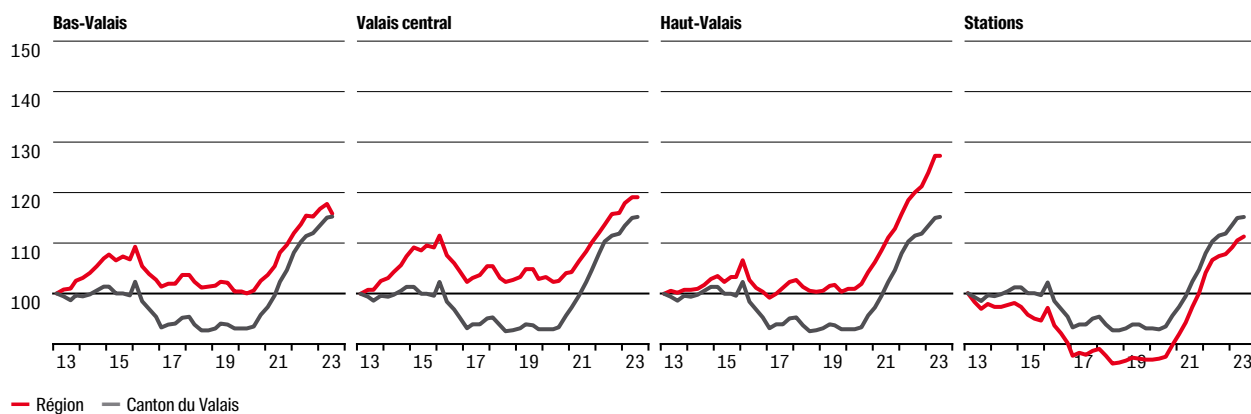
Le taux de l'offre reste stable

L'offre n'a pas été soutenue par l'activité de construction, avec un indice des demandes de permis qui a baissé en 2023. Ainsi, le taux de l'offre en Valais a peu évolué par rapport à l'année précédente, se situant à 7.1% au 3^e trimestre 2023. Cette évolution contraste avec la tendance nationale, où la liquidité a augmenté de façon plus marquée. Le taux de l'offre valaisan reste supérieur à la moyenne suisse (4.5%), bien que cet écart ait eu tendance à se réduire dernièrement.

Hausses de prix dans les régions les plus abordables

D'importantes disparités régionales persistent dans le canton. Ainsi, le coût d'une PPE moyenne s'établit à seulement 663'000 francs dans le Haut-Valais, tandis qu'il franchit la barre du million dans les stations. Tout comme pour les maisons individuelles, c'est dans la région la plus abordable, le Haut Valais, que l'on note la plus forte augmentation des prix. Ceci souligne l'attrait des logements accessibles pour les potentiels acquéreurs en 2023.

Taux de l'offre et activités de construction

Indices des prix de transaction (base 100: 1^{er} trimestre 2013)

Appartements en PPE: principaux indicateurs

	Valais	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique				
2021–2022	+1.2%	+0.4%	+0.9%	+0.9%
2012–2022	+1.1%	+0.6%	+1.2%	+0.9%
Emplois				
Évolution 2020–2021	+3.6%	+1.0%	+2.9%	+2.0%
Taux de construction				
Taux 2021	1.5%	0.8%	1.1%	1.3%
Moyenne 2013–2021	1.6%	1.0%	1.6%	1.5%
Taux de l'offre				
Taux 2023	7.1%	2.0%	7.1%	4.5%
Moyenne 2013–2023	8.5%	2.4%	8.7%	5.3%
Prix				
Prix 2022	828'000	866'000	1'176'000	1'056'000
Prix 2023	884'000	901'000	1'249'000	1'109'000
Évolution 2022–2023	+6.7%	+4.1%	+6.2%	+5.0%
Évolution 2013–2023	+0.8%	+2.1%	+1.7%	+2.0%

	Bas-Valais	Valais central	Haut-Valais	Stations
Évolution démographique				
2021–2022	+1.6%	+1.0%	+1.3%	+0.5%
2012–2022	+1.4%	+1.2%	+0.7%	+0.5%
Emplois				
Évolution 2020–2021	+2.1%	+3.1%	+5.6%	+4.3%
Taux de construction				
Taux 2021	3.0%	1.7%	1.2%	0.4%
Moyenne 2013–2021	2.6%	2.2%	1.3%	0.7%
Taux de l'offre				
Taux 2023	9.3%	15.2%	3.4%	5.5%
Moyenne 2013–2023	11.2%	14.1%	4.7%	7.7%
Prix				
Prix 2022	709'000	700'000	614'000	1'024'000
Prix 2023	740'000	741'000	663'000	1'081'000
Évolution 2022–2023	+4.5%	+5.8%	+8.0%	+5.6%
Évolution 2013–2023	+0.8%	+1.0%	+1.8%	+0.5%

Prix: les prix sont définis pour un bien moyen (voir définition à la page 12). Prix 2022: moyenne sur les 4 trimestres. Prix 2023: moyenne sur les 3 premiers trimestres. Évolution: taux de croissance annuel moyen pour la période définie.

Construction et offre: taux actuels et taux moyens pour les périodes définies.

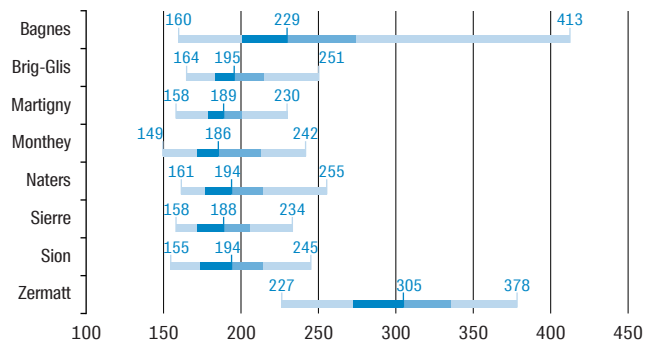
Immeubles de rendement

Résidentiel: les loyers augmentent fortement

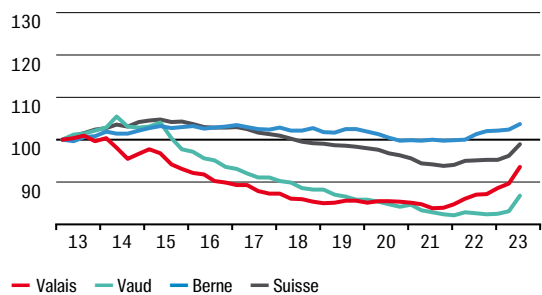
Pour le marché locatif, la dynamique est différente. Alors que la demande en logements en propriété a été fragilisée par le revirement des taux d'intérêt, la demande locative ne cesse de s'intensifier, dopée par la croissance démographique et le nombre de ménages. Cette tendance se traduit par un recul significatif du taux d'offre, qui est passé de 6.3% au 3^e trimestre 2022 à 4.6% au 3^e trimestre 2023. Cela atteste d'une tension grandissante dans ce segment. Dans le Haut-Valais, la quête d'un logement locatif s'avère particulièrement complexe, avec un taux de l'offre de seulement 2.4%, bien que celui-ci ait progressé par rapport à l'année précédente.

Au vu de ce contexte, il n'est guère surprenant que les loyers de l'offre augmentent dans le canton, et ce plus fortement encore que dans le reste du pays (Valais: +7.5%, Suisse: +3.9% sur un an). Cette tendance à la hausse devrait se poursuivre en cette fin d'année 2023 et en 2024 (Valais: +3.8%, Suisse: +3.5%). Cela vaudrait aussi pour les loyers des baux conclus après le relèvement du taux hypothécaire de référence et l'indexation à l'inflation.

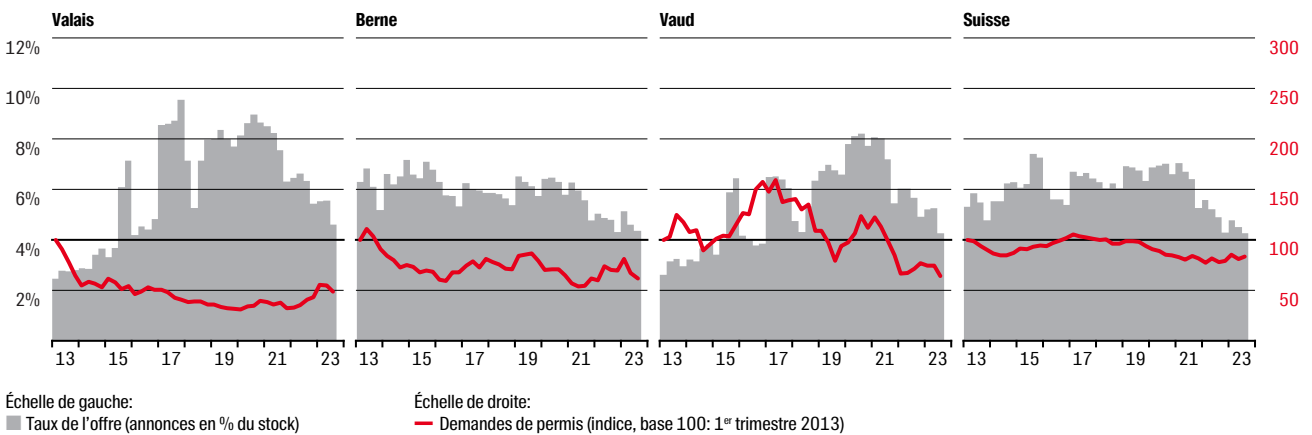
Résidentiel: loyers de l'offre (quantiles, CHF/m² et an)



Résidentiel: loyers de l'offre (base 100: 1^{er} trim. 2013)



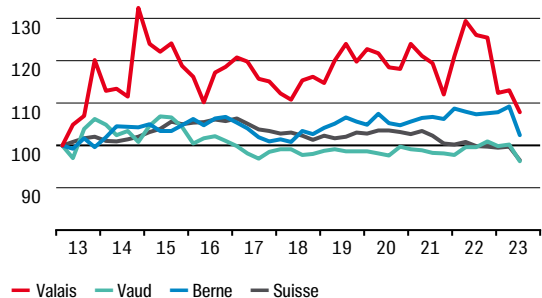
Résidentiel: taux de l'offre et activités de construction



Bureaux: des influences contrastées

Pour les bureaux, la situation est plus nuancée: stimulé par la croissance de l'emploi et du nombre d'entreprises, le marché pâtit de la normalisation du télétravail et du partage de bureaux. Ainsi, nombre d'entreprises délaissent la périphérie pour des espaces plus petits en hypercentre. Selon les prévisions pour 2024, le ralentissement de l'emploi comprimer la demande. Mis à part quelques projets ponctuels, l'offre devrait stagner. Une hausse des salaires mettra la propension à payer des entreprises locataires sous pression, tout en maintenant les loyers à leur niveau actuel.

Bureaux: indice des loyers de l'offre (base 100: 1^{er} trim. 2013)



Le marché de montagne en perte de vitesse

Avec la crise sanitaire du Covid-19, un engouement massif pour l'immobilier de montagne a fait flamber les prix. Cet élan s'est-il maintenu en 2023 ou était-ce un emballement éphémère? Pour éclairer ce sujet, nous avons analysé 10 communes montagnardes clés (Anniviers, Ayent, Champéry, Crans-Montana, Evolène, Goms, Loèche-les-Bains, Nendaz, Val de Bagnes et Zermatt).

Maisons individuelles: les prix stagnent en montagne

Le taux de l'offre dans les communes de montagne sélectionnées a augmenté, passant de 6.5% en moyenne entre le 1^{er} et le 3^e trimestre 2022 à 7% à la même période de 2023. Le marché se détend avec la demande qui est moins vigoureuse. Les prix élevés des villas et les coûts de financement accrus semblent ainsi marquer la fin de la ruée post-Covid. L'essoufflement du marché de montagne se reflète dans l'évolution des prix: alors que la croissance des prix avait atteint des sommets en 2022 (plus de 12% sur un an au 3^e trimestre 2022), ces derniers sont restés stables depuis (+0.1% entre le 3^e trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2023).

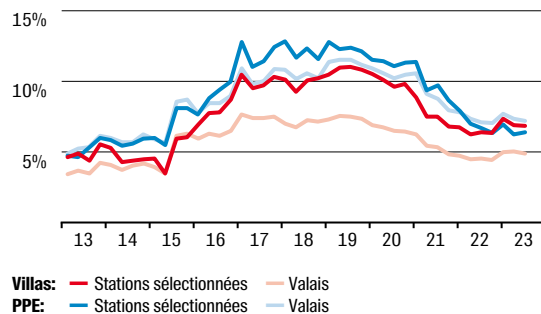
Tension accrue pour les appartements en PPE

Contrairement aux villas, le taux de l'offre des PPE dans les stations sélectionnées diminue et reste même inférieur à celui du canton; une situation inhabituelle en regard de l'évolution de la dernière décennie. Cette vigueur est attribuée à plusieurs facteurs. Premièrement, il est probable qu'une partie de la demande de villas en montagne se soit reportée sur la PPE, stimulant ce segment. Ensuite, avec une part de fonds étrangers dans le financement d'une résidence secondaire plus faible, ce marché est moins sensible aux fluctuations des taux d'intérêt. Finalement, les contraintes réglementaires (Lex Weber) restreignent l'offre de résidences secondaires dans les communes de montagne. La dynamique des prix dans les 10 stations clés reste donc positive (+3.4% sur un an au 3^e trimestre 2023), en net ralentissement par rapport à l'année précédente (+10.3%).

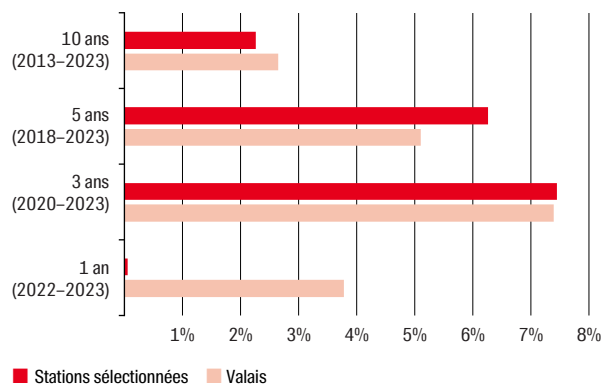
Rénovation énergétique: une plus-value considérable

Dans le contexte actuel d'incertitudes géopolitiques et de hausse des prix de l'énergie, la rénovation énergétique est un enjeu crucial pour l'immobilier de montagne. En effet, les logements en altitude sont plus énergivores et émettent davantage de CO₂ par rapport aux logements de plaine (climat plus froid et utilisation de chauffages à énergie fossile). Une rénovation énergétique permet de réduire les émissions de CO₂, de réaliser des économies d'énergie et d'obtenir une plus-value sur la valeur du logement. Une récente étude de Wüest Partner suggère que le remplacement du

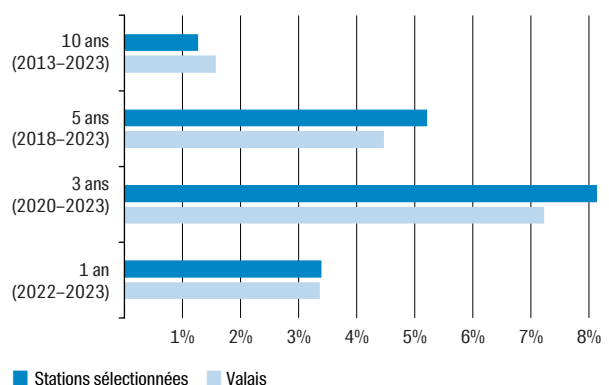
Logement en propriété: taux de l'offre



Villas: taux de croissance annuel moyen des prix de transaction (chaque 3^e trimestre)



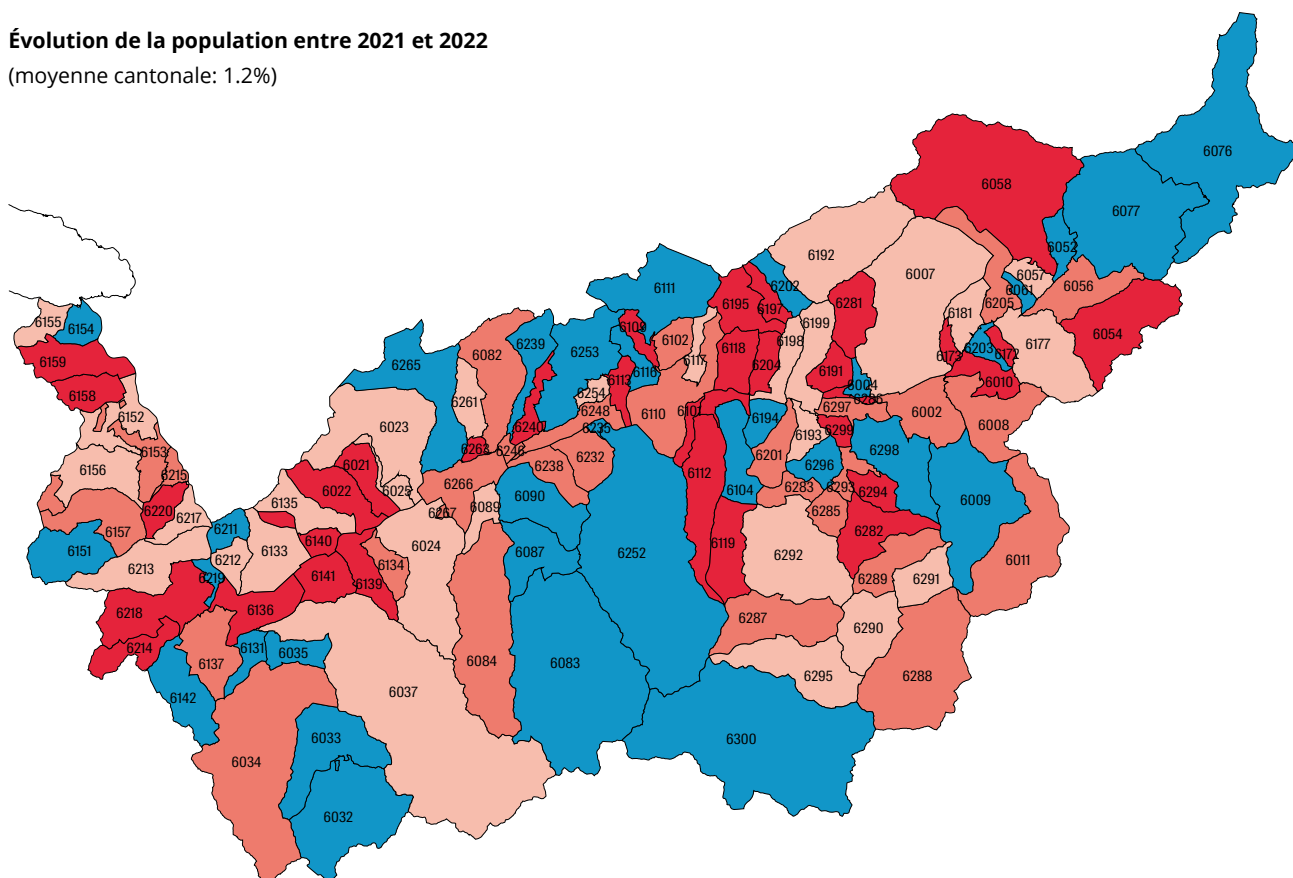
PPE: taux de croissance annuel moyen des prix de transaction (chaque 3^e trimestre)



chauffage à énergie fossile par une pompe à chaleur et l'installation photovoltaïque atteindrait en moyenne une plus-value de +4.6% pour la villa et de +3.1% pour la PPE. En station, cela correspondrait à une plus-value de 59'000 francs pour la villa et de 33'500 francs pour la PPE.

Évolution de la population entre 2021 et 2022

(moyenne cantonale: 1.2%)



● Baisse ● Hausse modérée (moins de 1%) ● Forte hausse (entre 1 et 2%) ● Très forte hausse (plus de 2%)

Source: OFS

Quelques chiffres-clés du canton du Valais

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Taux de croissance PIB réel	+0.2%	+0.8%	+0.7%	+2.3%	+0.7%	+1.9%	+3.9%	+2.1%	-4.1%	+6.3%	—
Taux de chômage	3.5%	4.0%	3.9%	4.0%	3.9%	3.5%	3.0%	2.7%	3.8%	3.3%	2.3% ¹
Population	327'000	331'800	335'700	339'200	341'500	344'000	345'500	348'500	353'200	357'300	361'200 ²
Évolution par rapport à l'année précédente	+1.6%	+1.5%	+1.2%	+1.0%	+0.7%	+0.7%	+0.5%	+0.9%	+1.4%	+1.2%	+1.1% ³
Part des étrangers	22.2%	22.7%	23.0%	23.2%	23.0%	22.7%	22.6%	22.8%	23.2%	23.7%	24.5%
Emplois (équivalents temps plein)	129'600	131'400	132'900	133'100	134'300	135'800	139'700	141'900	142'000	147'100	—
Nombre d'entreprises	13'100	13'800	14'300	15'300	16'300	17'000	17'700	19'000	20'600	21'800	22'700 ⁴
Évolution par rapport à l'année précédente	+7.1%	+5.1%	+4.1%	+6.7%	+6.9%	+4.0%	+4.3%	+7.1%	+8.5%	+5.9%	+4.3% ⁵
Logements vacants	2'990	4'420	4'880	4'430	5'630	5'990	5'370	6'250	6'030	4'990	4'580
En % du stock	1.3%	1.9%	2.0%	1.8%	2.2%	2.4%	2.1%	2.4%	2.3%	1.9%	1.7%
Nouveaux logements construits	2'670	2'840	3'240	3'340	2'880	3'090	2'440	2'210	2'870	—	—
En % du stock	1.2%	1.2%	1.4%	1.4%	1.2%	1.2%	0.9%	0.8%	1.1%	—	—
Nuitées hôtelières (stations, en millions)	2.9	2.9	2.8	2.7	3.0	3.1	3.2	2.4	2.6	3.1	—
Taux net d'occupation des lits hôtelières	41.0%	40.3%	39.6%	39.8%	41.5%	44.3%	45.5%	41.3%	38.9%	—	—
Taux hypothécaire fixe à 10 ans (BCVS)	2.260%	2.970%	2.250%	2.005%	1.755%	1.835%	1.755%	1.495%	1.385%	3.630%	—

¹ Moyenne depuis le 1^{er} trimestre 2023 au 3^e trimestre 2023

² État au 2^e trimestre 2023

³ Évolution depuis début 2023 au 2^e trimestre 2023

⁴ État au 3^e trimestre 2023

⁵ Évolution depuis début 2023 au 3^e trimestre 2023

Méthodologie

Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner (état au 3^e trimestre 2023). Les objets moyens correspondent à des objets construits il y a 5 ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la micro-situation est légèrement supérieure à la moyenne. Pour la villa de référence le terrain est de 500 m² le volume de 920 m³ (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110 m² (avec un balcon de 30m², sans garage ni place de parc).

Les abonnements de recherche en ligne proviennent de plusieurs portails internet (par ex. Homegate, ImmoScout, Comparis) et sont compilés par la société Realmatch 360. Les indications sur les loyers de l'offre correspondent aux quantiles de 10%, 30%, 50%, 70% et 90%. Le quantile des 50% correspond à la médiane et signifie que la moitié des observations ont une valeur supérieure et l'autre moitié une valeur inférieure. Le quantile des 10% sépare les dix pour cent les plus avantageux du reste de l'offre.

Wüest Partner effectue un recensement périodique du marché immobilier. Chaque annonce immobilière parue dans la presse écrite ou sur internet figure dans la base de données des prix de l'offre de Wüest Partner.

Le taux de l'offre représente le nombre de logements proposés à la vente ou à la location par rapport au stock de logements existants. C'est un indicateur trimestriel. Le taux de logements vacants a été calculé pour le nombre total de logements selon les indications de l'OFS (nombre de logements inoccupés au 30 juin). C'est un indicateur annuel des disponibilités sur le marché. En général, on considère qu'un taux de 1.5% correspond à un marché résidentiel équilibré. Une étude récente de Wüest Partner indique que le taux optimal, qui assurerait une évolution stable des prix en termes réels, s'élève à 1.27% à l'échelle suisse avec de fortes disparités cantonales (Valais: 1.89%).

Dans cette édition 2023, le calcul sur la part des ménages pouvant accéder à la propriété individuelle selon les règles de viabilité financière prend en compte le revenu brut médian des ménages valaisans (voir page 6). Il s'agit de ménages composés de 2 personnes au moins dont les membres adultes sont âgés de 30 à 50 ans et qui travaillent avec un taux d'occupation total supérieur à 150%.

Sources

Cette brochure a été rédigée par le cabinet de conseils Wüest Partner sur mandat de la Banque Cantonale du Valais (BCVS) et de l'Association des propriétaires CIV. Elle a été élaborée à partir de bases de données internes et de sources externes: Office fédéral de la statistique (population, activités de construction, recensement des logements et des vacants, nuitées et hôtellerie, emplois en EPT), service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis), Créa (PIB valaisan), Secrétariat d'État à l'économie (chômage, PIB suisse), Teledata (nombre d'entreprises), Banque Cantonale du Valais (taux fixe à 10 ans).

Découpage en quatre régions

Afin d'analyser le marché résidentiel valaisan de façon détaillée, le canton du Valais a été découpé en quatre régions géographiques distinctes: le Bas-Valais, le Haut-Valais, le Valais central et les stations touristiques. Ce découpage a été obtenu à partir des régions MS selon le modèle de mobilité spatiale (OFS, Berne 1994) qui considère les 8 régions MS de Goms, Brig, Visp, Leuk, Sierre, Sion, Martigny et Monthey pour le canton du Valais.

Les dix communes qui font l'objet d'une analyse approfondie de cette édition (page 9) font partie des communes de la région des stations touristiques. Il s'agit de stations qui sont particulièrement recherchées dans le canton et dont la part des résidences secondaires est supérieure à 50%.



Place des Cèdres 8
1951 Sion
0848 765 765
www.bcvs.ch



Secrétariat permanent
Avenue de la gare 52
1920 Martigny
027 722 99 39
www.civ.ch



Rue du Stand 60-62
1204 Genève
022 319 30 00
www.wuestpartner.com

En collaboration avec: