

LE MARCHÉ IMMOBILIER VALAISAN **SITUATION ET PERSPECTIVES**

2015



**Banque Cantonale
du Valais**
www.bcvs.ch



EDITORIAL



Pascal Perruchoud



Paul-André Roux

L'an passé, la Banque Cantonale du Valais (BCVs) et la Chambre immobilière du Valais (CIV), avaient mandaté le cabinet de conseils Wüest & Partner, pour réaliser une analyse du marché immobilier valaisan, portant sur le marché de la villa, de la PPE, du locatif et des bureaux ainsi que des résidences secondaires. L'objectif de cette démarche réside aussi dans la volonté de répéter ce diagnostic en 2015 et 2016 afin d'en mesurer l'évolution et de fournir aux acteurs économiques et politiques des informations pertinentes et actuelles.

Comment a évolué en une année l'environnement dans lequel se développe le marché immobilier valaisan?

Les incertitudes liées aux aspects réglementaires exprimées l'an dernier demeurent toujours d'actualité que ce soit la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire ou l'initiative contre l'immigration de masse.

Un point positif est cependant à relever; les chambres fédérales ont trouvé un compromis pour mettre sous toit la loi sur les résidences secondaires avec entrée en vigueur en 2016, sous réserve d'un referendum. Sans entrer dans l'appréciation du texte final, cette décision a au moins le mérite de mettre fin à l'insécurité juridique qui a prévalu depuis le 11 mars 2012.

Cette étude commanditée par la BCVs et la CIV traduit la volonté commune de ces deux institutions de se doter d'informations de qualité afin d'accompagner avec pertinence le marché immobilier valaisan dans ses mutations.

La forte présence de la BCVs sur le marché hypothécaire ne fait pas pour autant de concessions à la circonspection recommandée par la situation des taux historiquement bas, l'environnement économique et les aspects réglementaires. La BCVs joue un rôle de modérateur sur le marché valaisan dans le cadre de l'application de sa mission consistant à «contribuer au développement harmonieux de l'économie valaisanne dans les limites des règles prudentielles de la branche».

Le climat évoqué plus haut fragilise la propriété foncière. Défendre et promouvoir cette institution si chère aux Valaisans, telle est la mission de la Chambre immobilière du Valais (CIV). 57,2% des habitants sont propriétaires du logement qu'ils occupent, notre canton reste champion suisse en la matière mais ce taux est en érosion. Il y a aussi tous ceux, nombreux – les jeunes en particulier – qui rêvent d'accéder à la propriété. Puisse cette analyse contribuer à préparer l'avenir.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

Pascal Perruchoud

Président de la Direction générale

Banque Cantonale du Valais

Paul-André Roux

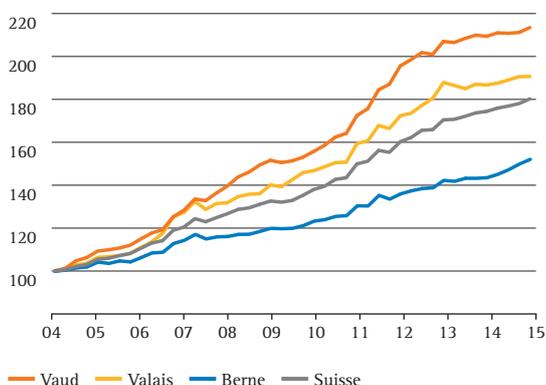
Président

Chambre immobilière du Valais

CONTEXTE ET PERSPECTIVES

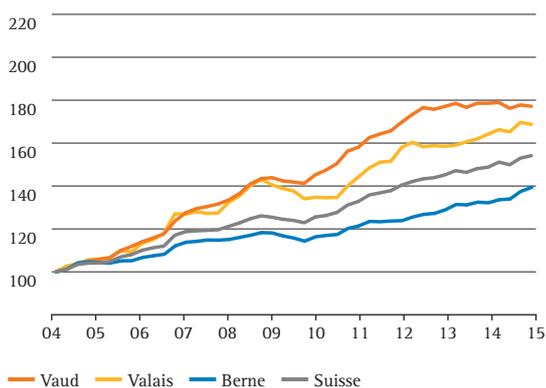
Indices des prix de transaction (PPE)

Objet moyen (base 100: 1er trim. 2004)



Indices des prix de transaction (maisons individuelles)

Objet moyen (base 100: 1er trim. 2004)



Principales tendances sur le marché immobilier pour 2015

Canton du Valais	Offre	Demande	Prix
PPE	↗	↘	↘
Villas	↗	↘	↘
Immeubles résidentiels	↗	↘	↘
Immeubles commerciaux	→	↘	↘

Abandon du taux plancher

La décision de la Banque nationale suisse (BNS) du 15 janvier dernier d'abolir le taux plancher entre le franc suisse et l'euro risque de mettre l'économie suisse à rude épreuve. Selon les prévisions les plus optimistes (institut BAKBasel), la chute de l'euro devrait réduire la croissance du PIB à 1% cette année. Néanmoins, de fortes incertitudes demeurent quant à la réalisation de ces prévisions. Les perspectives pour l'économie valaisanne fortement orientée vers le tourisme et l'industrie exportatrice pourraient être encore plus sombres si l'appréciation de la monnaie nationale se maintenait à terme.

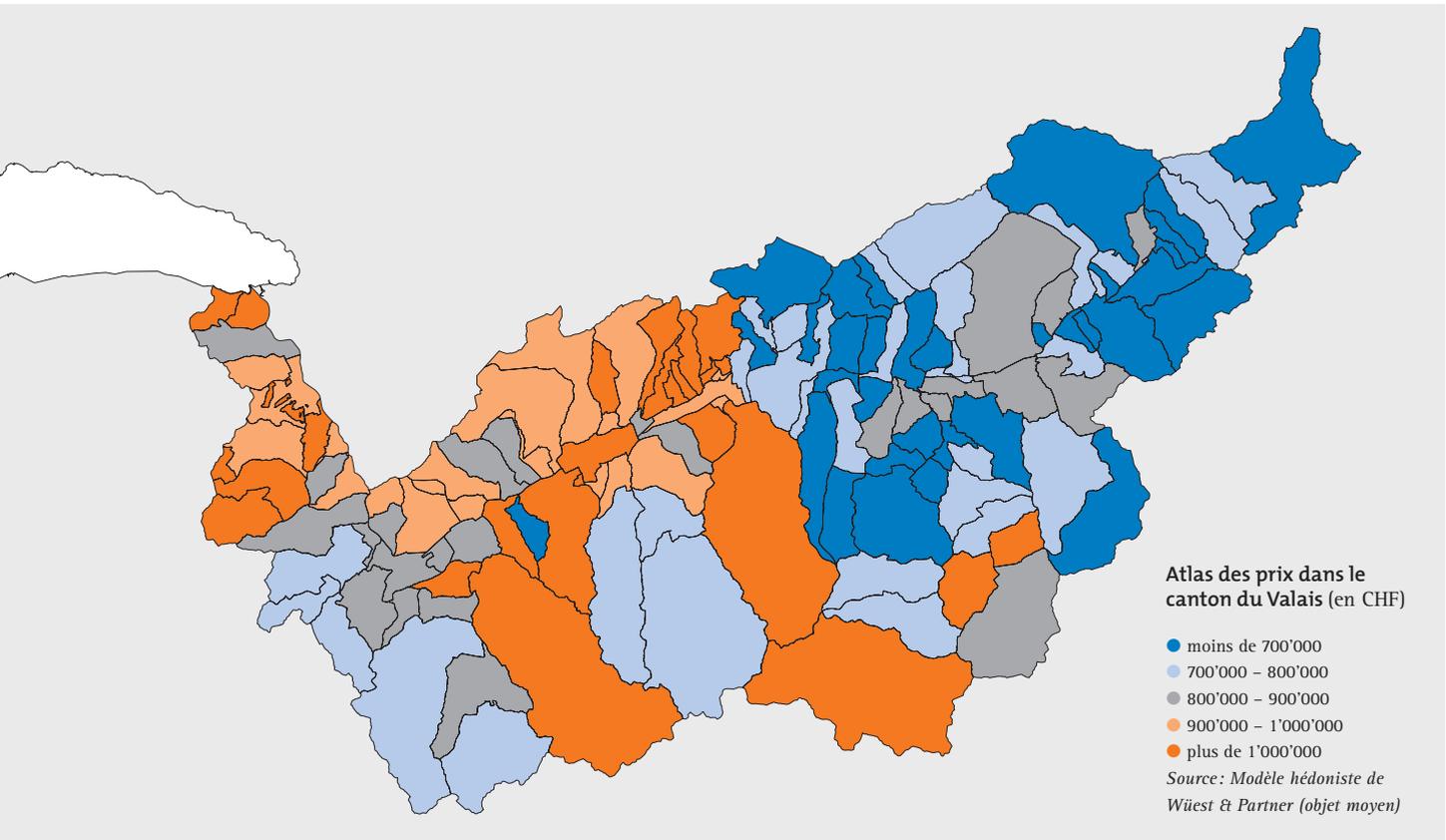
Des incertitudes supplémentaires à moyen terme

Le contexte réglementaire actuel est complexe: la mise en œuvre de l'initiative sur les résidences secondaires (Lex Weber) et l'application cantonale de la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) pourraient avoir des répercussions tout aussi importantes que le franc fort sur le marché immobilier. De plus, une incertitude demeure avec la mise en application concrète à l'horizon 2017 des contingents d'étrangers suite à l'initiative contre l'immigration de masse. Avec des perspectives de croissance de l'emploi à la baisse et un recul de l'immigration, la demande immobilière pourrait en effet diminuer à moyen terme. Pour 2015, la croissance démographique valaisanne toujours aussi solide, le maintien par la BNS des taux d'intérêt à des niveaux très bas et la baisse continue des prix à la consommation soutiennent encore le pouvoir d'achat et donc la demande de logements. Même si cette dernière pourrait légèrement diminuer au cours de l'année suite à un léger recul de l'immigration.

Tendance: recul des prix en 2015

Avec une demande en retrait et une offre à la hausse, les prix dans le résidentiel pourraient légèrement baisser au cours de l'année 2015. Cette baisse est d'ailleurs déjà constatée dans les prix de l'offre (annonces). Par contre, les prix de transactions pour le logement en propriété ont encore légèrement progressé ces derniers mois, à faible niveau. Ceci est le signe d'un marché où les exagérations des prix demandés par les vendeurs sont aujourd'hui corrigées, faute de pouvoir aboutir à une transaction. Par ailleurs, on constate toujours une aussi grande disparité dans les régions valaisannes. C'est dans le segment du haut de gamme, en particulier dans les stations, que l'inadéquation entre l'offre et la demande est le plus clairement observée. Les taux hypothécaires très bas continuent par contre de soutenir l'acquisition de villas et de PPE à des prix abordables.

LE MARCHÉ DE LA VILLA



Baisse de la construction mais hausse de l'offre

Entre 2013 et 2014, l'activité de construction de villas, historiquement forte dans le Valais, s'est contractée, comme dans le reste de la Suisse. Les effets de la Lex Weber se sont évidemment fait sentir dans les stations. Et les zones résidentielles à faible densité sont limitées par les directives cantonales sur l'aménagement du territoire. Ce ralentissement ne signifie pas pour autant que l'offre de maisons individuelles a diminué. En effet, au premier trimestre 2015, le taux de l'offre atteint presque le double du taux annuel moyen observé sur 10 ans (2004–2014, soit 3,8%). Il s'agit en grande partie d'objets de seconde main.

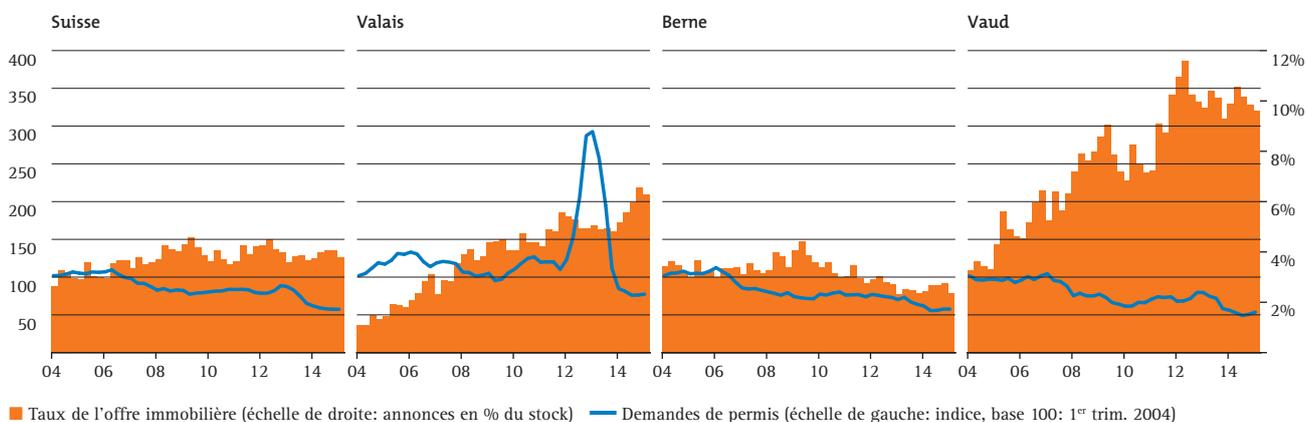
De fortes disparités régionales dans les vacants

Le nombre de villas vacantes a augmenté en 2014 par rapport à 2013, dans le Valais plus fortement qu'en moyenne suisse. De fortes disparités régionales sont toutefois observées: alors que les régions de plaine voient leur taux de vacants assez stable, les stations connaissent une forte hausse. Le taux y est deux fois plus important qu'au niveau du canton, il se situe largement au-dessus de sa moyenne de long terme. Cela se reflète dans les prix, un ralentissement étant observé dans les stations où peu de transactions sont observées par rapport aux années les plus dynamiques.

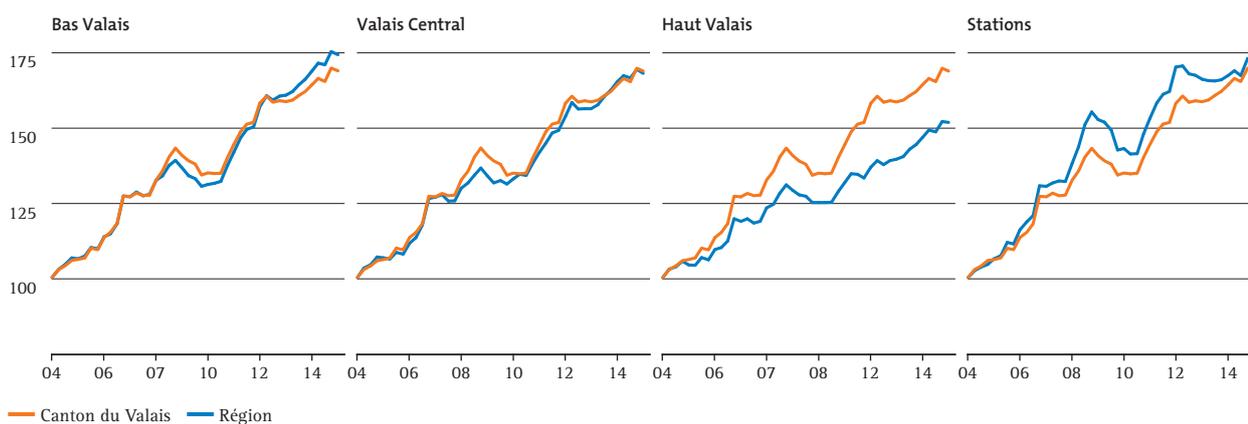
Dernière hausse des prix ?

Le niveau des prix pour une villa type de bonne qualité et en bon état, avec 850 m³ de volume et 600 m² de terrain, coûte aujourd'hui 953'000 francs dans le canton du Valais, soit largement en dessous de la moyenne suisse qui est de 1'221'000 francs. Les disparités régionales demeurent toutefois importantes. Le marché valaisan a encore été soutenu l'année dernière par une croissance démographique supérieure à la moyenne suisse. En comparaison nationale, le canton du Valais a vu ses prix de transaction s'apprécier encore de 3,7% en 2014, contre 3,4% pour Berne et 2,7% pour le reste de la Suisse tandis que le canton de Vaud présente une baisse de 0,7%. Cette baisse est principalement due à une liquidité importante du marché et à des niveaux élevés de prix (50% de plus que dans le Valais). Les prix des villas valaisannes ont donc encore augmenté, mais à un rythme plus faible que le taux de croissance annuel moyen sur 10 ans (4,5%). Les prix de l'offre en baisse et une prémisse de baisse des prix des transactions au premier trimestre 2015 laissent toutefois supposer que l'accroissement du nombre de logements disponibles aura un impact négatif sur les prix en 2015.

Taux de l'offre immobilière et activités de construction



Indices des prix de transaction



Principaux indicateurs

(taux de croissance annuels moyens)

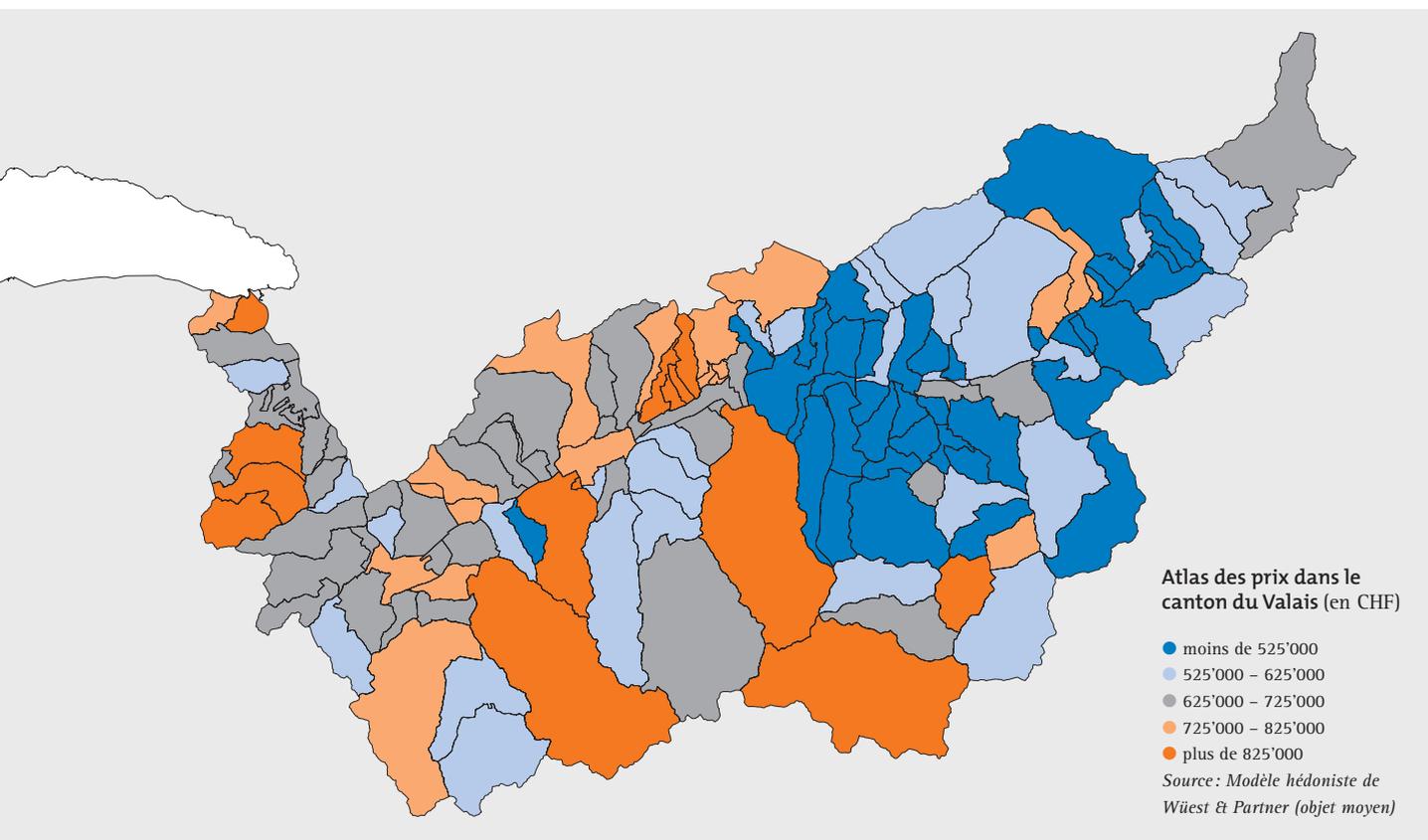
	Valais	Berne	Vaud	Suisse
Evolution démographique				
2013-2014	1,46%	0,79%	1,57%	1,19%
2004-2014	1,43%	0,55%	1,63%	1,06%
Emplois				
2005-2012	1,23%	0,54%	2,42%	1,43%
Taux de construction				
2013	0,9%	0,7%	1,0%	0,8%
2004-2013	1,5%	0,9%	1,4%	1,2%
Taux de vacants				
2014	0,67%	0,63%	0,99%	0,59%
2004-2014	0,51%	0,47%	0,67%	0,50%
Prix MFI				
2013	919'000	969'000	1'449'000	1'189'000
2014	953'000	1'002'000	1'439'000	1'221'000
2013-2014	3,7%	3,4%	-0,7%	2,7%
2004-2014	4,5%	2,7%	5,5%	3,9%

Comparaison entre régions

(taux de croissance annuels moyens)

	Bas Valais	Valais Central	Haut Valais	Stations	Canton
Evolution démographique					
2013-2014	1,98%	1,63%	0,79%	1,04%	1,46%
2004-2014	2,11%	1,61%	0,57%	0,98%	1,43%
Emplois					
2005-2012	1,38%	1,58%	-0,07%	1,89%	1,23%
Taux de construction					
2013	0,9%	1,1%	0,9%	0,8%	0,9%
2004-2013	1,7%	2,0%	1,1%	1,3%	1,5%
Taux de vacants					
2014	0,32%	0,47%	0,42%	1,33%	0,67%
2004-2014	0,38%	0,41%	0,44%	0,74%	0,51%
Prix MFI					
2013	877'000	899'000	697'000	1'106'000	919'000
2014	923'000	951'000	735'000	1'110'000	953'000
2013-2014	5,2%	5,8%	5,5%	0,4%	3,7%
2004-2014	4,9%	4,8%	3,6%	4,4%	4,5%

LE MARCHÉ DE LA PPE



La demande reste solide

La forte croissance démographique du canton du Valais en 2014 ainsi que les taux hypothécaires au plus bas ont continué à porter le marché de la propriété par étage (PPE) ces derniers mois. Cette solidité est indispensable pour soutenir un segment dont l'offre croît de mois en mois et où l'absorption des nombreux projets en cours de réalisation dépendra fortement de l'évolution de la conjoncture et de la politique monétaire.

Les logements disponibles font pression sur les prix

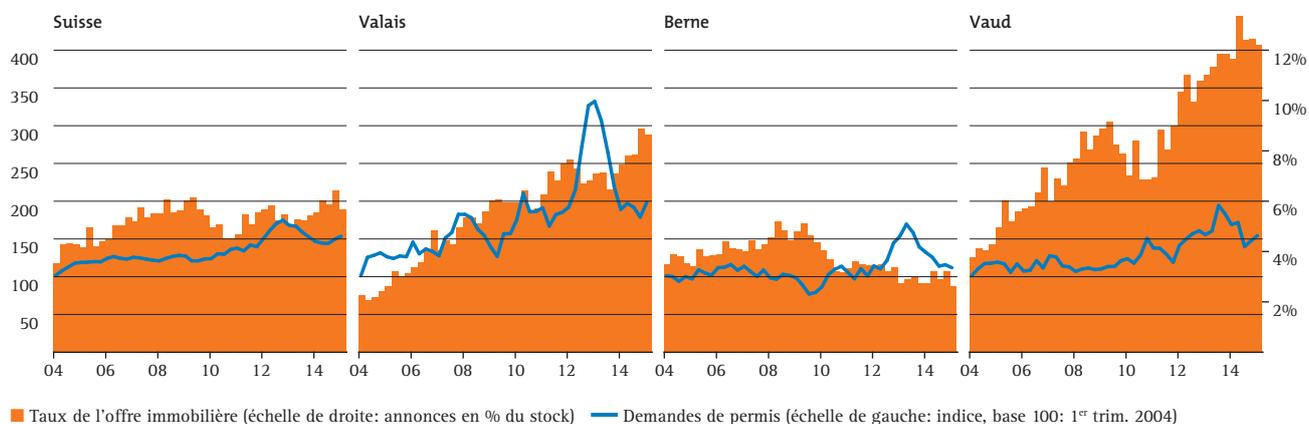
On observe actuellement une croissance du nombre de logements vacants pour l'ensemble du marché, seul le Valais central semble être épargné. L'offre de PPE s'est intensifiée, les transactions se font à un rythme moins soutenu et la croissance des prix s'est ralentie. Entre 2013 et 2014, les prix ont augmenté de 1,7%. Cette croissance est plus modérée que celle du canton de Berne (+3,5%) et de la Suisse dans son ensemble (+2,8%). C'est par contre plus que le canton de Vaud (+0,7%) où l'offre est encore plus dense et le niveau des prix affichés est parfois si élevé que des corrections ont eu lieu. Les variations de prix ont été très différentes selon les régions. On a observé une stagnation dans les stations avec un segment du haut de gamme en difficulté. Par contre,

les logements abordables sont restés attractifs et ont trouvé rapidement preneurs, leurs prix moyens ont continué d'augmenter légèrement.

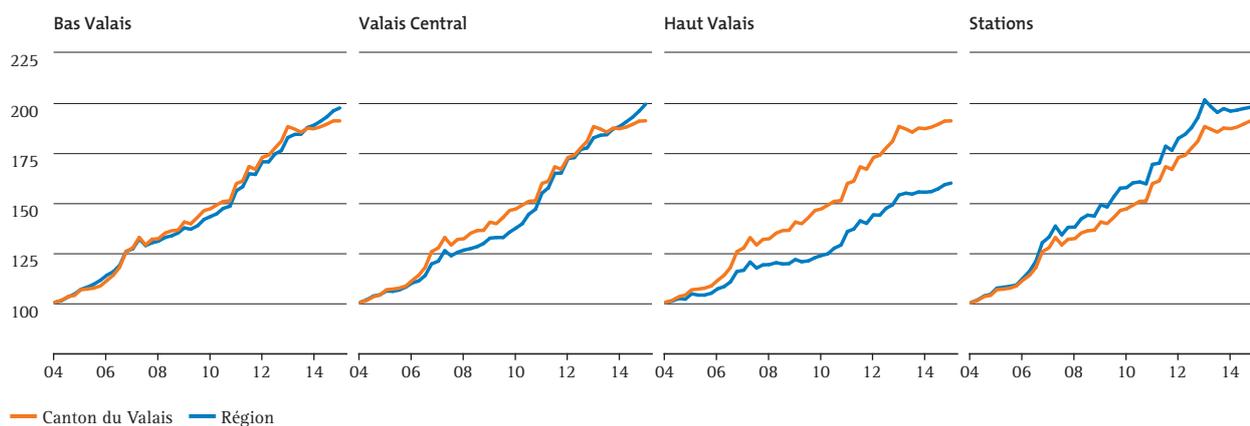
Des disparités régionales

Dans le canton du Valais, le niveau de prix d'une PPE de qualité et d'une surface habitable nette de 110 m² reste en moyenne abordable: 825'000 francs contre 939'000 francs en moyenne suisse. Le Valais romand (entre 703'000 et 716'000 francs) est bien plus cher que le Haut-Valais (563'000 francs). Et les PPE dans les stations valaisannes (1'029'000 francs) atteignent presque le niveau moyen du canton de Vaud (1'064'000 francs), tirant ainsi la moyenne cantonale vers le haut. Mais la baisse des prix de l'offre actuellement observée dans tout le canton laisse supposer que les transactions devraient se conclure à des niveaux légèrement plus faibles ces prochains mois. C'est particulièrement le cas des stations où l'offre semble souvent – du moins au niveau des prix – ne plus être en adéquation avec la demande (voir aussi le chapitre sur la liquidité du marché). Par ailleurs, on observe aujourd'hui un certain nombre de commercialisations de projets à des investisseurs institutionnels dont les plans initiaux étaient de toute évidence plutôt destinés au marché de la PPE.

Taux de l'offre immobilière et activités de construction



Indices des prix de transaction



Principaux indicateurs

(taux de croissance annuels moyens)

	Valais	Berne	Vaud	Suisse
Evolution démographique				
2013–2014	1,46%	0,79%	1,57%	1,19%
2004–2014	1,43%	0,55%	1,63%	1,06%
Emplois				
2005–2012	1,23%	0,54%	2,42%	1,43%
Taux de construction				
2013	1,7%	1,0%	1,5%	1,5%
2004–2013	1,9%	1,0%	1,4%	1,4%
Taux de vacants				
2014	0,99%	0,50%	0,67%	0,51%
2004–2014	0,68%	0,39%	0,49%	0,44%
Prix PPE				
2013	811'000	734'000	1'057'000	913'000
2014	825'000	760'000	1'064'000	939'000
2013–2014	1,7%	3,5%	0,7%	2,8%
2004–2014	6,4%	3,8%	7,3%	5,6%

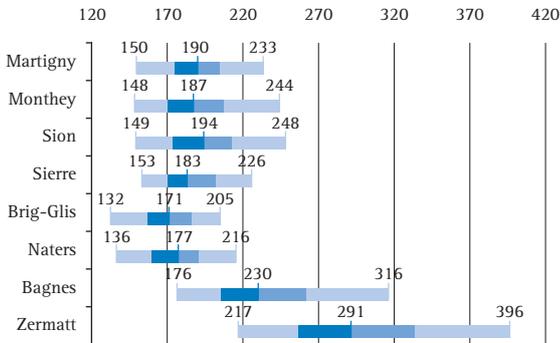
Comparaison entre régions

(taux de croissance annuels moyens)

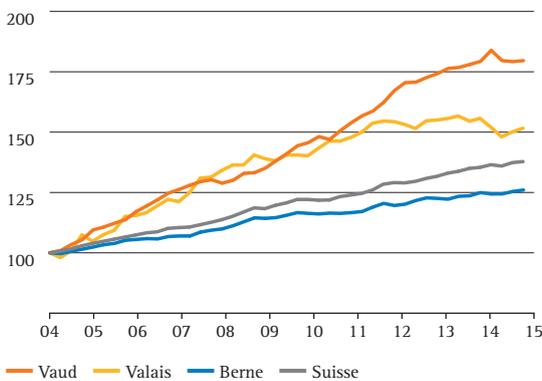
	Bas Valais	Valais Central	Haut Valais	Stations	Canton
Evolution démographique					
2013–2014	1,98%	1,63%	0,79%	1,04%	1,46%
2004–2014	2,11%	1,61%	0,57%	0,98%	1,43%
Emplois					
2005–2012	1,38%	1,58%	-0,07%	1,89%	1,23%
Taux de construction					
2013	2,4%	2,6%	1,4%	0,7%	1,7%
2004–2013	2,5%	2,4%	1,5%	1,4%	1,9%
Taux de vacants					
2014	0,59%	0,49%	0,99%	1,47%	0,99%
2004–2014	0,51%	0,49%	0,66%	0,89%	0,68%
Prix PPE					
2013	683'000	670'000	551'000	1'028'000	811'000
2014	716'000	703'000	563'000	1'029'000	825'000
2013–2014	4,8%	4,9%	2,2%	0,1%	1,7%
2004–2014	6,6%	6,5%	4,6%	6,8%	6,4%

LE MARCHÉ DU LOCATIF ET DES BUREAUX

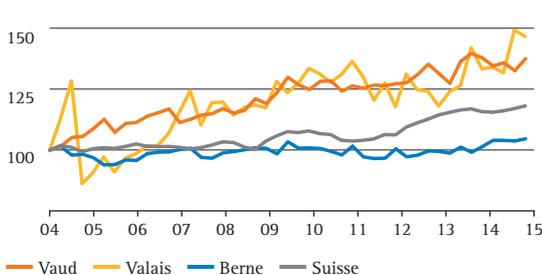
Niveau actuel des loyers par commune (quantiles, en CHF/m², an)



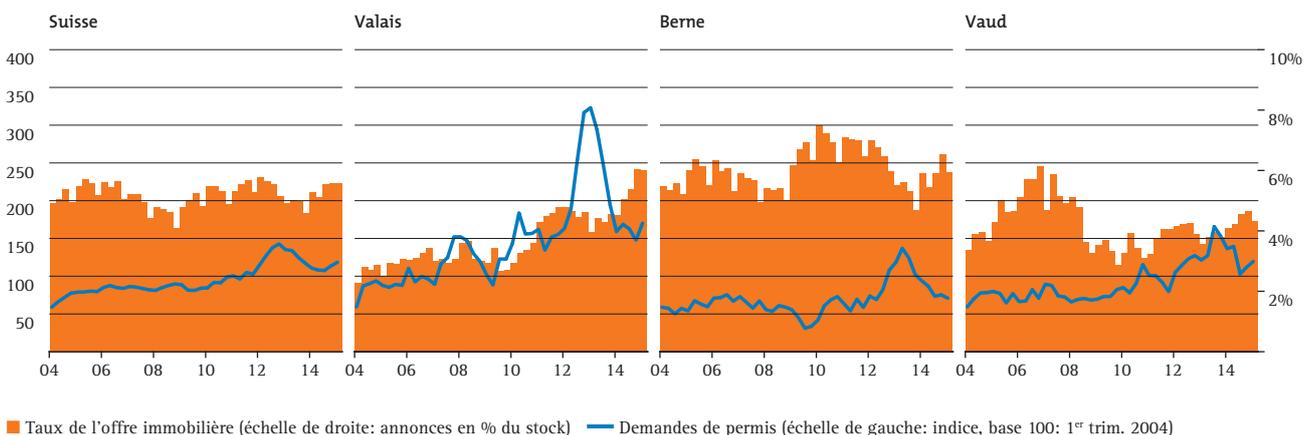
Indices des loyers des appartements



Indices des loyers des bureaux



Taux de l'offre immobilière et activités de construction pour les appartements en location



Première baisse des loyers des logements en 15 ans

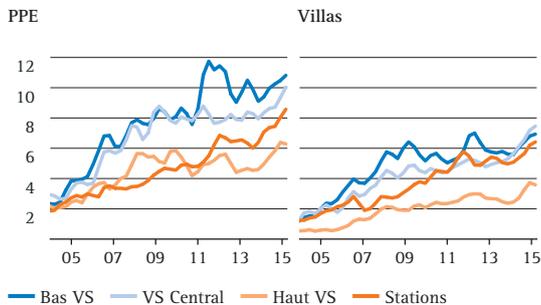
La croissance encore soutenue de la population valaisanne en 2014 n'a pas permis de maintenir le niveau des loyers ces derniers mois. En effet, l'intensification de l'offre et la hausse des logements vacants ont tiré les loyers vers le bas depuis le premier trimestre 2014. Il s'agit de la première (légère) baisse observée de ces 15 dernières années. Par ailleurs, des différences prononcées quant au niveau des loyers des diverses régions du canton sont constatées, le médian de l'offre varie entre 171 et 194 francs par mètre carré et par année dans les villes de la plaine du Rhône. Ce niveau raisonnable des loyers limite d'ailleurs les risques de chute des prix qui ne devraient que légèrement baisser ces prochains mois.

Un segment commercial sous pression

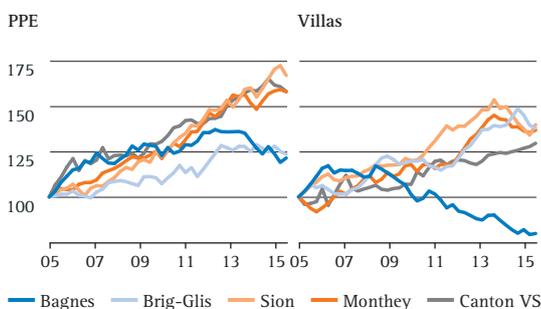
Les surfaces de bureaux souffrent du ralentissement de la création d'emplois. Seuls les services publics, en particulier dans les domaines du social, de la formation et de la santé, alimentent de manière substantielle la demande supplémentaire du marché. Le reste de la demande concerne principalement des restructurations ou des repositionnements d'entreprises. Et le commerce de détail souffre actuellement du franc fort et de la concurrence du commerce en ligne. Les chiffres d'affaires par m² et donc les loyers sont d'autant plus sous pression que les nouvelles surfaces de vente sont nombreuses dans les villes du canton.

LIQUIDITÉ DU MARCHÉ

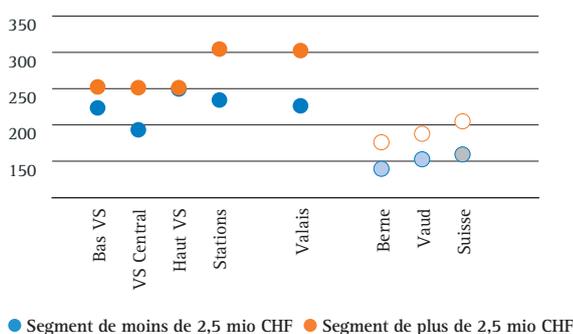
Evolution du taux de l'offre (en %)



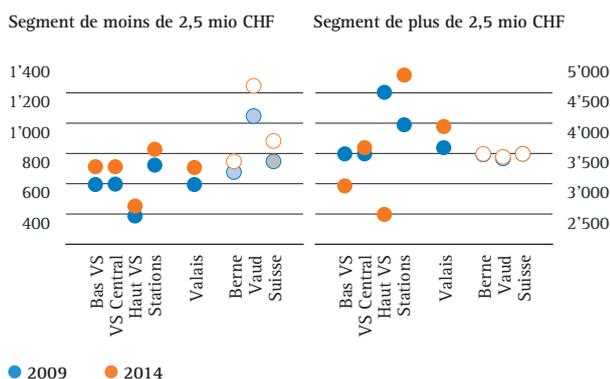
Indice des prix de l'offre (base 100: 1er trim. 2005)



Durée d'insertion par segment de prix et région (en jours)



Niveau et évolution des prix par segment: analyse régionale



Indication des prix en milliers de CHF

Dans le contexte actuel du marché immobilier, deux facteurs sont déterminants pour le ralentissement attendu des prix à court terme: le niveau des prix demandés parfois surfait et l'augmentation de la liquidité du marché.

L'offre de villas augmente dans toutes les régions

Le taux de l'offre (logements proposés sur le marché par rapport au stock) a augmenté dans toutes les régions ces douze derniers mois. Sa croissance a été particulièrement importante dans le Valais central où le taux atteint 7,5% au premier trimestre 2015 et dans les stations (6,5%). Toutefois, la liquidité du marché des villas reste plus faible en Valais (6,3%) que dans le canton de Vaud (9,6%). Mais, elle est très nettement plus élevée que la moyenne suisse (3,8%).

L'offre de PPE est particulièrement dense

Le taux de l'offre a dépassé 10% dans le Valais romand, alors qu'il reste modéré dans le Haut-Valais (5,8%). Mais c'est dans les stations que la progression de l'offre a été la plus forte, le taux étant passé de 6% à 8,5% lors des quatre derniers trimestres. Tous les objets proposés sur le marché ne sont pas encore construits et on peut imaginer que certains resteront sous la forme de papier ou seront vendus pour la location, alors que des vacants apparaissent dans un marché considéré ces dernières années comme très porteur.

Le segment du haut de gamme dans les stations

Les objets du haut de gamme sont nombreux sur le marché immobilier suisse et le franc fort devrait accentuer cette tendance. Ainsi, 6,9% des annonces publiées en Suisse en 2014 concernaient des objets de plus de 2,5 millions de francs, cette part s'élevait même à 9,6% dans le canton de Vaud. L'analyse montre que ce segment est par contre très peu présent dans l'offre en plaine du Rhône, ce qui explique le maintien actuel de la croissance des prix. Mais dans les stations valaisannes, la part de ces logements atteint 9,3%. Neuf annonces sur dix publiées dans le Valais pour cette catégorie de prix concernent d'ailleurs les stations, en particulier Verbier, Crans-Montana et Zermatt.

De longues durées d'insertion

En 2014, la durée d'insertion médiane des objets en propriété du canton du Valais était de 303 jours dans le segment du haut de gamme (contre 252 jours en plaine et 198 jours en Suisse). C'est dans les stations qu'elle est la plus longue avec un segment du haut de gamme pour lequel on observe fréquemment des objets qui restent plus d'une année dans les annonces.

Evolution de la population entre 2013 et 2014

N° commune	Nom de la commune	Pop. (2014)	Evol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2014)	Evol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2014)	Evol. (%)
● Forte baisse (-8% à -3%)											
6289	Saas-Balen	367	-8,0%	6291	Saas-Grund	1'057	-0,1%	6238	Grône	2'310	2,5%
6054	Binn	145	-5,2%	6249	Venthône	1'218	-0,1%	6213	Evionnaz	1'234	2,7%
6032	Bourg-Saint-Pierre	186	-4,1%	6009	Simplon	327	0,0%	6232	Chalais	3'375	2,7%
6177	Grenglios	446	-3,9%	6064	Niederwald	45	0,0%	6157	Val-d'Illiciez	1'843	2,8%
6155	Saint-Gingolph	917	-3,6%	6181	Riederalp	508	0,0%	6261	Arbaz	1'176	2,8%
6074	Münster-Geschinen	464	-3,5%	6118	Gampel-Bratsch	1'908	0,1%	6022	Chamoson	3'461	2,9%
6075	Reckingen-Gluringen	438	-3,5%	6296	Törbel	477	0,2%	6212	Dorénaz	858	2,9%
6109	Inden	122	-3,2%	6139	Riddes	2'902	0,3%				
6241	Miège	1'328	-3,1%	6300	Zermatt	5'779	0,5%				
				6204	Steg-Hohtenn	1'566	0,5%	● Forte hausse (+3% à +11%)			
				6137	Martigny-Combe	2'326	0,5%	6215	Massongex	1'750	3,0%
				6244	Randogne	4'414	0,7%	6061	Lax	296	3,1%
				6199	Raron	1'914	0,7%	6110	Leuk	3'842	3,2%
				6136	Martigny	17'345	0,8%	6090	Mont-Noble	992	3,3%
				6034	Orsières	3'180	0,8%	6011	Zwischbergen	89	3,5%
				6112	Oberems	127	0,8%	6263	Grimisuat	3'144	3,5%
				6002	Brig-Glis	12'931	0,8%	6113	Salgesch	1'448	3,5%
				6135	Leytron	2'999	0,9%	6218	Salvan	1'314	3,7%
				6240	Lens	3'954	0,9%	6132	Charrat	1'610	3,7%
				6008	Ried-Brig	2'012	1,0%	6073	Grafschaft	190	3,8%
								6140	Saillon	2'460	4,1%
				● Hausse modérée (+1% à +3%)				6152	Collombey-Muraz	8'312	4,1%
				6035	Sembrancher	964	1,0%	6211	Collonges	703	4,3%
				6033	Liddes	753	1,2%	6025	Vétroz	5'643	4,4%
				6234	Chermignon	3'092	1,2%	6081	Les Agettes	332	4,4%
				6173	Bitsch	867	1,3%	6193	Bürchen	758	4,6%
				6220	Vérossaz	688	1,3%	6131	Bovernier	874	4,7%
				6248	Sierre	16'553	1,4%	6154	Port-Valais	3'816	4,7%
				6265	Savièse	7'248	1,4%	6141	Saxon	5'247	5,1%
				6010	Termen	877	1,4%	6055	Blitzingen	80	5,3%
				6159	Vouvry	3'945	1,4%	6172	Bister	33	10,0%
				6250	Veyras	1'785	1,4%	6214	Finhaut	493	10,3%
				6266	Sion	33'282	1,5%	6142	Trient	178	10,6%
				6023	Conthey	8'317	1,5%				
				6158	Vionnaz	2'391	1,5%				
				6082	Ayent	3'853	1,6%				
				6239	Icogne	557	1,6%				
				6219	Vernayaz	1'906	1,7%				
				6297	Visp	7'500	1,7%				
				6153	Monthey	17'406	1,7%				
				6242	Mollens (VS)	949	1,7%				
				6024	Nendaz	6'228	1,7%				
				6281	Baltschieder	1'292	1,9%				
				6089	Vex	1'752	1,9%				
				6295	Täsch	1'237	2,1%				
				6031	Bagnes	8'086	2,1%				
				6133	Fully	8'358	2,2%				
				6267	Veysonnaz	608	2,2%				
				6299	Zeneggen	278	2,2%				
				6194	Eischoll	459	2,2%				
				6252	Anniviers	2'703	2,2%				
				6151	Champéry	1'285	2,3%				
				6156	Troistorrens	4'449	2,3%				
				6036	Vollèges	1'825	2,4%				
				6007	Naters	9'728	2,4%				
				6021	Ardon	3'037	2,5%				
				6205	Bettmeralp	450	2,5%				

Source: Wüest & Partner

Remarque: état des communes au 1er janvier 2014 (OFS).

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidante permanente au 31 décembre 2014 dans la commune et son évolution par rapport à 2013 (source: OFS)

MÉTHODOLOGIE

Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest & Partner. 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 bonne. Pour la villa de référence, le terrain est de 600 m² et le volume de 850 m³ (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110 m² (sans balcon, sans garage ni place de parc).

Les indications sur les loyers correspondent aux quantiles de 10%, 30%, 50%, 70% et 90%. Le quantile des 50% correspond à la médiane et sépare le segment le plus cher du segment le plus avantageux. 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 et sur internet figure dans notre base de données des prix de l'offre.

Le taux de l'offre correspond au nombre de logements proposés à la vente ou à la location par rapport au stock de logements existants. Le taux de l'offre (p. 9) fait référence à une moyenne glissante sur deux trimestres. Les chiffres du segment du haut de gamme pour le Haut Valais se basent sur moins de 30 observations.

IMPRESSUM

Cette brochure a été rédigée par le cabinet de conseils Wüest & Partner sur mandat de la Banque Cantonale du Valais (BCV) et la Chambre Immobilière du Valais (CIV). Elle a été élaborée à partir de bases de données internes et externes: Office fédéral de la statistique (population, activités de construction, recensement des entreprises, des logements et des vacants, statistique de l'hébergement), service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis), Créa (PIB valaisan et emplois en EPT jusqu'à 2014), BAKBasel (prévision du PIB suisse pour 2015), Secrétariat d'Etat à l'économie (chômage), Banque cantonale du Valais (taux hypothécaires), Teledata (nombre d'entreprises). Les chiffres de la population en 2014 sont provisoires (état au 25 avril 2015). Dans le calcul du taux des logements vacants, les statistiques utilisées pour le parc font référence au modèle de logements développé par Wüest & Partner.

Wüest & Partner

WÜEST & PARTNER SA
Rue du Stand 60-62
1204 Genève
Tél: 022 319 30 00



BANQUE CANTONALE DU VALAIS
Place des Cèdres 8
1951 Sion
0848 765 765
www.bcvs.ch



CHAMBRE IMMOBILIÈRE DU VALAIS
Secrétariat permanent
Avenue du Grand-St-Bernard 35
1920 Martigny
027 722 99 39
www.civ.ch