

Indicateur immobilier BCVs-CIV

Novembre 2019

Le marché immobilier valaisan : situation 2019 et perspectives

LE 5 NOVEMBRE 2019 – La Banque Cantonale du Valais (BCVs) et l'Association des propriétaires CIV ont publié ce jour leur indicateur 2019 du marché immobilier valaisan. Le baromètre immobilier BCVs-CIV permet de mesurer l'évolution des marchés de la villa, de la PPE et du locatif et de saisir les grandes tendances et perspectives de ce secteur sensible de l'économie cantonale. Cette analyse détaillée est réalisée par le Centre d'information et de formation immobilières CIFI SA.

Cette nouvelle édition de l'indicateur immobilier BCVs-CIV montre une fois de plus qu'il n'y a pas un marché mais bien des marchés immobiliers très différenciés en Valais, en fonction des régions et des types de logements (villas et PPE en propriété propre, logements locatifs). Il ressort de l'indicateur 2019 les cinq grandes tendances ci-dessous.

LE PRIX DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ GLOBALEMENT STABLE

Depuis le niveau élevé record de 2017, les prix des logements en propriété en Valais n'ont cessé de baisser. Aujourd'hui et pour la première fois au cours des six derniers mois, des prix à la hausse ont à nouveau été observés. Il s'agit d'une tendance globale : plus précisément, les prix poursuivent leur baisse dans le Valais romand alors qu'ils continuent à progresser dans le Haut-Valais.

Malgré certaines corrections apportées les années précédentes, les prix sur le long terme demeurent élevés en Valais, comme dans le reste de la Suisse d'ailleurs. En 20 ans, ceux des PPE et des villas ont augmenté respectivement de 80,6% et 70,4% dans le canton.

LES PPE ONT LA COTE

L'évolution des prix doit également être nuancée selon qu'il s'agit de PPE ou de villas. Du côté des PPE, les prix sont à la hausse : +0,9% au cours de ces six derniers mois (+1,7% en Suisse). Plus abordable qu'une villa, la PPE est attractive. Aujourd'hui, un quart de la population cantonale est propriétaire d'un tel logement, ce qui fait du Valais le champion dans cette catégorie.

Le prix d'une PPE type peut varier considérablement en fonction de l'emplacement. En effet, les situations centrales, bien desservies et proches des fonctionnalités sont particulièrement prisées. Les prix des PPE (en tant que résidences principales) sont également plus élevés dans les stations touristiques à forte notoriété (appartement type de 120 m² : 581'000 francs à Sierre, 665'000 francs à Sion et jusqu'à 957'000 francs à Zermatt).

LES PRIX DES VILLAS À LA BAISSE

Les prix des villas ont, en revanche, diminué de l'ordre de 1,7% en une année (+0,2% en Suisse). Le rêve de devenir propriétaire de sa maison a-t-il désormais du plomb dans l'aile en Valais ? Prix à des niveaux toujours élevés, durcissement des conditions d'emprunt, pléthore de nouvelles constructions de ce type par rapport à la demande constituent autant d'éléments qui expliquent cette évolution. Cette baisse montre toutefois des signes de stabilisation. En moyenne, la villa témoin se négocie actuellement autour de 750'000 francs, avec de grandes variations selon les régions : 900'000 francs à Sion et Martigny mais 550'000 francs voire moins dans certaines communes du Valais central et du Haut-Valais.

PRESSION DES VACANTS SUR LES LOYERS

Pour la première fois depuis près de 10 ans, le taux de logements vacants a baissé en Valais de 2,4% à 2,1%, entre juin 2018 et juin 2019. En chiffres absolus, le canton comptait ainsi 5'372 logements vacants au 30 juin dernier, soit une diminution de 650 unités en un an. Malgré cette correction, le taux cantonal est toujours bien au-dessus de la moyenne nationale (1,7%), et surtout au-dessus de la barre des 1,5% (indice d'un marché équilibré).

Un tiers des vacants sont des logements en propriété, villas ou PPE – une proportion inhabituellement élevée par rapport à l'ensemble du pays. Reste que les deux tiers sont des locatifs, ce qui induit une pression à la baisse sur les loyers. Les loyers des appartements neufs se rapprochant des logements plus anciens, ces derniers restent particulièrement impactés par le phénomène des vacants. Si l'on se réfère aux offres de location, pour un appartement témoin de 90 m², le loyer mensuel moyen s'élève à 1'270 francs en Valais (de 1'200 francs à 1'400 francs selon les communes), contre 1'500 francs en Suisse.

20'000 NOUVEAUX LOGEMENTS EN CINQ ANS

Les corrections de prix à la baisse observées tant sur le marché des logements en propriété que sur celui des locatifs s'expliquent notamment par une forte expansion de l'offre. 20'000 nouveaux logements, toutes catégories confondues, ont été construits en Valais au cours de ces cinq dernières années ce qui correspond à un taux de croissance de +1,8%, nettement supérieur à la moyenne suisse (+1,4%). Comment cette suroffre sera-t-elle absorbée, et avec quelles incidences sur les prix ? Une clé de réponse réside dans la future évolution de la croissance démographique et plus particulièrement de l'immigration.



Contacts

Pour la Banque Cantonale du Valais :
Pascal Perruchoud, Président de la Direction générale
058 324 65 50 - presse@bcvs.ch

Pour l'Association des propriétaires CIV :
Paul-André Roux, Président
079 446 10 50 - info@civ.ch
