

Marché immobilier valaisan

Point de situation

JUIN 2020

Tendance

1Q2019-1Q2020	 Prix	 Loyers	 Taux de vacance
Canton du Valais	↗	→	↘
Bas-Valais	↗	↘	↘
Valais central	↗	↘	↘
Haut-Valais	↗	↗	↘
Communes touristiques ¹⁾	→	→	↘

Source: OFS, CIFI

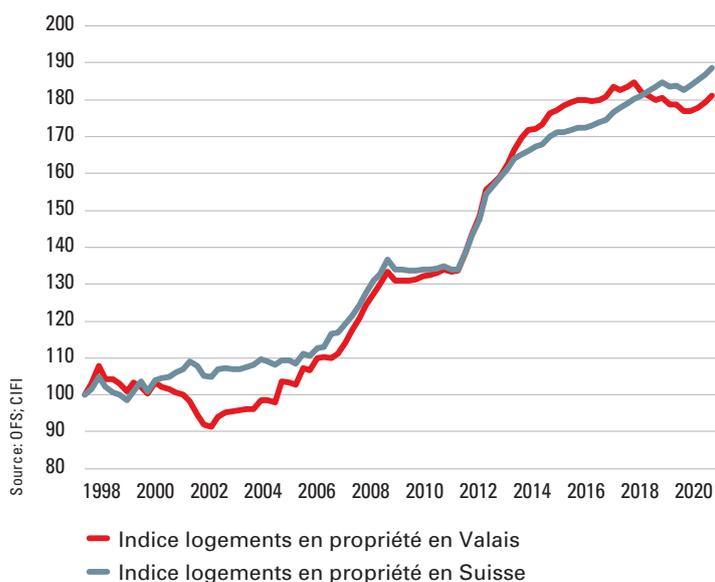
¹⁾ voir tableau en page 7

Reprise préliminaire du marché

Le marché immobilier valaisan se développe positivement au printemps 2020. Les biens immobiliers résidentiels sont échangés dans le canton à des prix plus élevés qu'il y a six mois. Les loyers résidentiels se sont stabilisés après la baisse de l'année dernière. En outre, le taux global d'appartements vacants est également en légère baisse, comme le montrent les données officielles. Selon les régions, des différences dans l'évolution du marché sont visibles. Alors que les loyers résidentiels ont de nouveau baissé dans le Bas Valais et le Valais central, ils ont augmenté dans le Haut-Valais. Les prix des logements occupés par leurs propriétaires ont augmenté dans toutes les régions, à l'exception des communes fortement axées sur le tourisme. Dans celles-ci, les valeurs sont constantes.

Il est actuellement difficile d'évaluer comment la situation exceptionnelle actuelle, en lien avec le coronavirus, affectera le marché immobilier du canton. Contrairement aux surfaces commerciales telles que la restauration et le commerce de détail, les effets sur les loyers et les prix des logements ne se manifesteront probablement que sur le long terme. Par exemple, en cas de baisse durable de la performance économique, d'augmentation du chômage ou de diminution de l'immigration. Ainsi, la reprise du marché visible à l'heure actuelle reste une tendance temporaire.

Indice des prix des logements en propriété



Évolution positive des prix

La courbe des prix de l'immobilier en Valais est à nouveau orientée vers le haut. Au cours du dernier semestre, la valeur des biens résidentiels a augmenté de 1,8%, comme le montre l'analyse des transactions effectuées sur le marché. Cela correspond à peu près à l'évolution des prix de 1,7% pour l'ensemble de la Suisse. L'indice cantonal des prix se rapproche ainsi une fois de plus du niveau record atteint en 2017. Sur le long terme, la croissance en Valais et dans la moyenne nationale est considérable. Depuis 1998, l'augmentation dans le canton a été de plus de 80%, et la moyenne nationale de près de 90%.

Le blocage avec le coronavirus apporte-t-il un nouveau tournant dans l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel? De nombreux facteurs pourraient potentiellement affecter l'économie cantonale et freiner la demande. Il s'agit, par exemple, d'obstacles persistants dans l'industrie d'exportation, fortement imbriquée au niveau international, ainsi que dans le tourisme et le secteur hôtelier. Si l'économie stagne, l'immigration de travailleurs qualifiés en provenance de l'étranger diminuera et la demande de logements également. Ces dernières années, l'immigration a été un pilier important du marché immobilier cantonal. Toutefois, la mesure dans laquelle cela affectera le prix des logements occupés par leurs propriétaires dépendra dans une large mesure du degré et de la durée des mesures actuelles.

La prochaine étude complète sur le marché immobilier valaisan sera publiée en novembre.