



Communiqué aux médias



Indicateur immobilier BCVs-CIV

Le marché immobilier valaisan : situation 2020 et perspectives

SION, LE 6 NOVEMBRE 2020 – La Banque Cantonale du Valais (BCVs) et l'Association des propriétaires CIV ont publié ce jour leur indicateur 2020 du marché immobilier valaisan. Le baromètre immobilier BCVs-CIV fait le point sur le taux de vacance et ses répercussions sur les loyers. Il propose d'autre part une analyse détaillée du marché de la villa et de la PPE ainsi que des zooms sur des paramètres sensibles tels que l'activité de la construction, les premiers impacts de la COVID-19 et les perspectives en matière d'immigration.

Réalisé par la société de conseil immobilier CIFI, l'indicateur immobilier BCVs-CIV, qui cible les logements principaux, montre une fois de plus qu'il n'y a pas un mais bien des marchés immobiliers très différenciés en Valais, en fonction des régions et des types de logements. Il ressort de l'indicateur 2020 les grandes tendances ci-dessous.

NOUVEAU RECORD POUR LE TAUX DE VACANCE

Après une année de répit, le taux de vacance cantonal est reparti à la hausse. Il a passé de 2,1% à 2,4% en un an et est l'un des plus élevés de Suisse (1,7% en moyenne nationale). 6'251 logements étaient vides en Valais le 1^{er} juin 2020 (jour de référence du pointage), soit près de 900 de plus qu'en 2019. Une évolution peu réjouissante, particulièrement pour les propriétaires de logements locatifs qui représentent deux tiers des vacants.

Alors que le Haut-Valais est peu impacté, la plaine du Valais romand connaît les plus forts taux de vacance, avec des pointes à Sierre (6,1%) et à Martigny (5,2%), ces villes totalisant à elles deux plus de 1'000 logements vides. Les effets se font sentir sur les loyers qui sont en baisse dans le Valais central, alors que pour l'instant ils se maintiennent voire sont en hausse dans les autres régions.

L'augmentation du taux de vacance est principalement due au nombre important de nouveaux logements – plus de 3'000 – mis sur le marché en un an par les compagnies d'assurance et les fonds de pension surtout, alors que le canton n'a enregistré que 2'000 habitants supplémentaires dans le même laps de temps.

PPE TOUJOURS TRÈS DEMANDÉES

En ce qui concerne les logements en propriété, la demande reste très soutenue en Valais par rapport à l'offre. Au cours de ces douze derniers mois, les prix de ces logements, PPE et villas confondues, ont enregistré une croissance de 2,6%, pratiquement en phase avec l'évolution sur le plan national (+2,8%). Une PPE type (construction de 120 m², datant de 2015) coûte en moyenne un peu plus de 500'000 francs en Valais. Quoique les prix aient fortement augmenté dans la plaine du Valais romand pour atteindre 600'000 francs et plus dans les villes, ils restent très attractifs par rapport à d'autres régions du pays. Toutefois, la tendance pourrait bien être à un tassement des prix des PPE car le taux de vacance dans ce segment est en constante augmentation ces dernières années pour atteindre maintenant 2,1% (1'500 appartements en PPE vacants au 1^{er} juin 2020).



LE CORONAVIRUS FAIT GRIMPER LE PRIX DES VILLAS

Avec la crise du coronavirus, les villas sont particulièrement prisées et les prix grimpent (+0,8% en six mois). La maison individuelle proche de la nature a la cote, d'autant que les prix sont moins élevés à la campagne ou en périphérie et que le télétravail se développe.

Cette tendance va-t-elle se poursuivre? Les prix risquent-ils de chuter du fait des problèmes économiques? A ce stade, il est prématuré d'évaluer l'impact économique à long terme de la pandémie sur le marché de la villa.

Actuellement, une villa type (160 m² habitables, 600 m² de terrain, bonne situation) s'échange à 750'000 francs en Valais, mais à partir de 850'000 francs dans de nombreux endroits du Valais romand.

L'attractivité des conditions cadres valaisannes a boosté la demande mais également les prix qui ont augmenté de 80% en 20 ans.

MOINS D'IMMIGRATION INTERNATIONALE

Le taux de vacance élevé ne semble guère freiner l'activité de la construction dans le canton, car l'immobilier reste une alternative d'investissement recherchée par les institutionnels. En même temps, la croissance démographique, qui a été impressionnante en Valais (en 20 ans, 25% d'habitants supplémentaires contre 19% en Suisse), donne des signes d'essoufflement dans des villes comme Sion, Martigny ou Brigue-Glis. En effet, dans ces centres, le nombre d'habitants n'a pas augmenté l'an dernier. En cause principalement, le ralentissement de l'immigration internationale dû au contexte économique. L'évolution du marché immobilier dépendra fortement des conséquences économiques de la situation sanitaire et des flux d'expatriés, ces facteurs étant liés.



Contact

Pour la Banque Cantonale du Valais :

Oliver Schnyder, Directeur général, responsable de la division marché

058 324 61 50 - presse@bcvs.ch

Pour l'Association des propriétaires CIV :

Nicole Corminboeuf, vice-président de l'Association des propriétaires CIV

078 660 67 08 – nicole.corminboeuf@admin.vs.ch
