

MARCHÉ IMMOBILIER VALAISAN

Situation et perspectives



**Banque Cantonale
du Valais**



Éditorial



Oliver Schnyder

Président de la Direction générale de la Banque Cantonale du Valais



Pascal Perruchoud

Président de l'Association des propriétaires CIV

LocationSpot: le nouvel outil en ligne, est à présent à votre disposition. Pour des analyses interactives, scanner ce code QR:



La Banque Cantonale du Valais (BCVs) et l'Association des propriétaires CIV (Chambre immobilière Valais) s'unissent pour proposer leur indicateur immobilier afin de mesurer 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 avec la collaboration de la société Wüest Partner.

Le marché de l'immobilier reste fortement influencé par le contexte de la crise sanitaire. Notre nouvelle étude souligne les effets de la pandémie sur les besoins immobiliers de la population et ses conséquences sur la demande, l'évolution des prix, l'offre et le taux de vacance. Elle aborde également les enjeux de la croissance démographique ou du développement économique comme facteurs d'influence sur le marché.

Parmi les effets induits par la pandémie, une véritable course à la propriété a pu être observée, avec pour conséquence une augmentation significative des prix. L'étude démontre à ce titre que les différentes parties du canton ne sont pas toutes impactées de la même manière. Qu'il s'agisse notamment des stations ou des régions de plaine, l'emplacement joue un rôle fondamental dans le choix de son futur logement. Grâce au nouvel outil en ligne LocationSpot, proposé sur les sites internet de la BCVs et de la CIV, les futurs acquéreurs peuvent ainsi trouver des renseignements très précieux pour choisir l'emplacement idéal de leur bien en quelques clics seulement.

Une fois l'objet trouvé, il s'agit ensuite de préparer son financement. Pour ce faire, la BCVs accompagne ses clients en leur offrant de nombreuses solutions de financement adaptées à chaque situation. L'activité hypothécaire représente une part importante de son activité et cette tendance s'est à nouveau confirmée en 2021. Ainsi, à l'actif du bilan au premier semestre, les créances hypothécaires ont enregistré une progression de CHF 346.9 millions (+3.2%) à CHF 11.332 milliards.

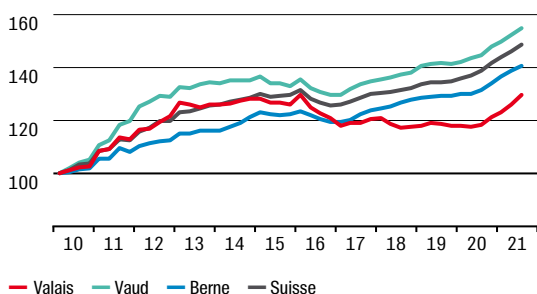
L'Association des propriétaires CIV a quant à elle pour mission de défendre les intérêts des propriétaires fonciers du Valais romand et de les soutenir. Ces derniers représentent la majorité des Valaisannes et des Valaisans; ils sont en effet près de 70% à posséder un bien immobilier (maison individuelle,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

Bonne lecture !

Contexte et perspectives

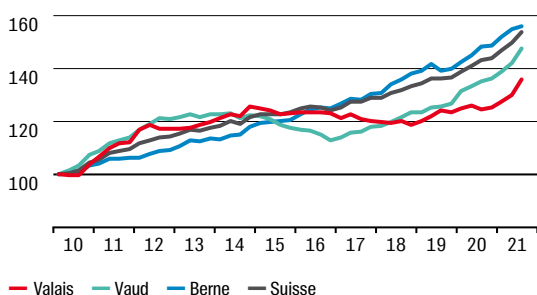
PPE: indices des prix de transaction

(objet moyen, base 100: 1^{er} trim. 2010)



Villas: indices des prix de transaction

(objet moyen, base 100: 1^{er} trim. 2010)



Tendances sur le marché immobilier du Valais pour 2022

	Offre	Demande	Prix/loyers
Appartements en PPE	↗	↗	↗
Maisons individuelles	→	↗	↗
Logements locatifs	↗	↘	↘
Surfaces commerciales	→	↘	↘

Une économie valaisanne résiliente

Après 20 mois de crise sanitaire mondiale, plusieurs indicateurs confirment que le canton du Valais traverse relativement bien cette période et devrait aborder 2022 dans de bonnes conditions pour profiter de la reprise économique. La croissance démographique est actuellement supérieure à la moyenne suisse, le taux de chômage est inférieur aux autres cantons romands et les exportations sont en hausse, soutenues notamment par l'industrie pharmaceutique. Selon une étude des banques cantonales, le PIB valaisan devrait ainsi progresser de +4.3% en 2022, soit un niveau nettement supérieur à la moyenne suisse estimée à +3.1%.

Les prix suisses de la propriété en forte croissance

La crise sanitaire s'est accompagnée en Suisse d'une véritable ruée sur le logement en propriété avec pour conséquence une forte hausse des prix de transaction des PPE et des villas. Entre les 3^e trimestres 2020 et 2021, les prix ont ainsi augmenté en Suisse de +7.3% pour la PPE et de +7.5% pour la villa. Un tel accroissement des prix dans un contexte d'incertitude économique est plutôt inhabituel mais s'explique par divers facteurs, notamment par une hausse de l'épargne d'une partie des ménages avec un effet direct sur les fonds propres à disposition.

Attractivité résidentielle et hausse des prix en Valais

La croissance de la demande pour de grands logements et des lieux de résidence en dehors des grands centres urbains (télétravail, espaces verts) sont également des facteurs qui ont contribué à la hausse des prix de la propriété dans le canton du Valais. Entre les 3^e trimestres 2020 et 2021, les prix des transactions ont ainsi connu une croissance encore supérieure à la moyenne suisse avec une hausse de +9.6% pour la PPE et +9.1% pour les villas.

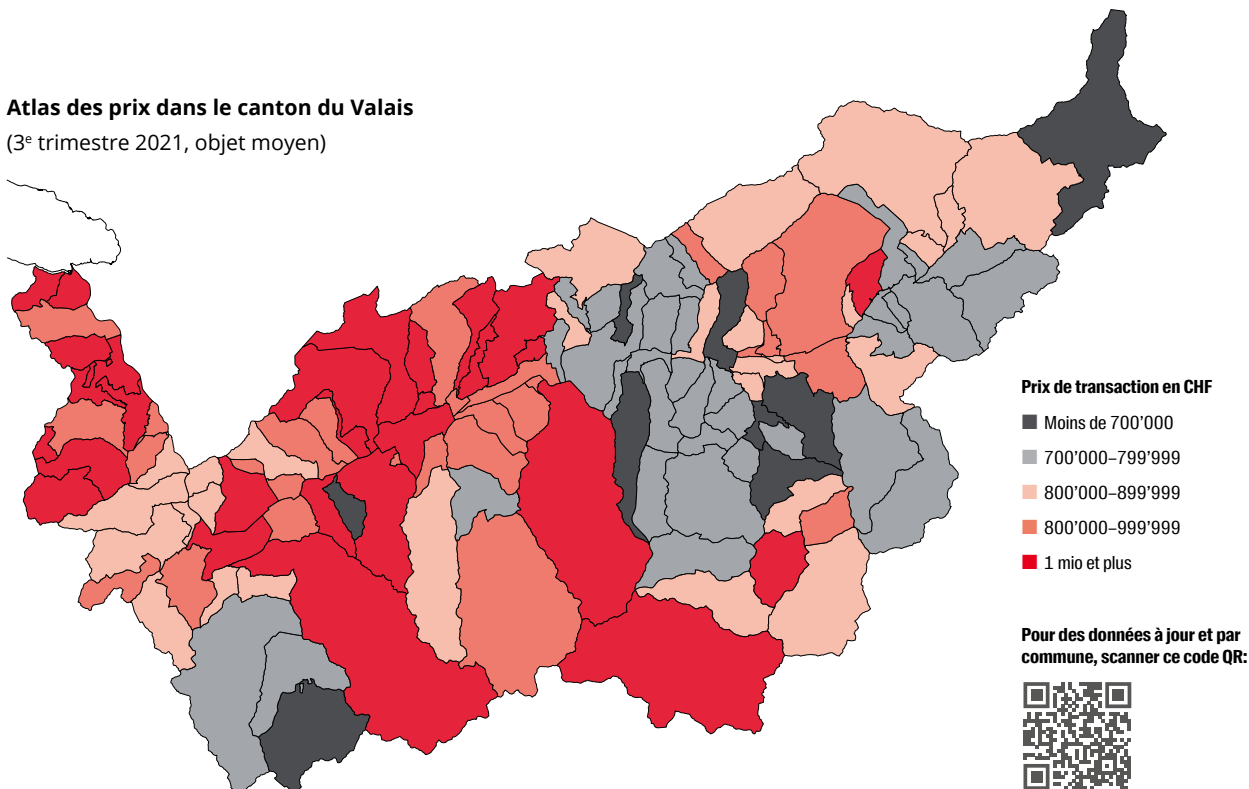
Tendances à observer en 2022

Dans ce contexte de hausse impressionnante, un ralentissement est néanmoins attendu pour 2022, avec une croissance des prix plus mesurée. Cette tendance devrait permettre de stabiliser le marché et éviter des corrections à la baisse en cas d'évolution moins favorable des conditions de financement (inflation et légère hausse des taux hypothécaires). Le marché des immeubles résidentiels de rendement doit également faire l'objet d'une attention particulière. Le nombre d'appartements vides – en particulier des logements anciens – est en effet préoccupant dans certaines régions, avec un impact direct sur les revenus des propriétaires. Les loyers à la baisse devraient inciter à la prudence sur ce segment.

Le marché de la villa

Atlas des prix dans le canton du Valais

(3^e trimestre 2021, objet moyen)



Intérêt marqué pour l'habitat individuel

L'acquisition d'une villa avec un jardin reste un objectif pour de nombreux ménages. La pandémie de Covid-19 est venue renforcer cet intérêt en raison de l'augmentation du temps passé chez soi et du développement du télétravail. Associé à des conditions de financement toujours favorables, ce besoin supplémentaire en espaces privés et en surfaces extérieures a agi comme un déclencheur pour de nombreux acquéreurs.

Une offre sous pression à long terme

En parallèle à cette accélération de la demande, on observe une diminution du taux de l'offre pour des villas (annonces en % du stock) de 7.1% à 5.3% sur 1 an dans le canton du Valais. Le léger rebond observé sur les demandes de permis de construire durant la même période pourrait limiter à court terme cette pression sur l'offre. Aujourd'hui et en comparaison suisse (où le taux de l'offre moyen atteint 2.3%), le Valais reste ainsi un marché relativement liquide pour l'habitat individuel. Mais à plus long terme et avec la raréfaction des terrains à bâtir en zone de faible densité, l'offre devrait diminuer et suivre la même tendance que dans les cantons voisins de Vaud et Berne.

Hausse de prix sur l'ensemble du Valais

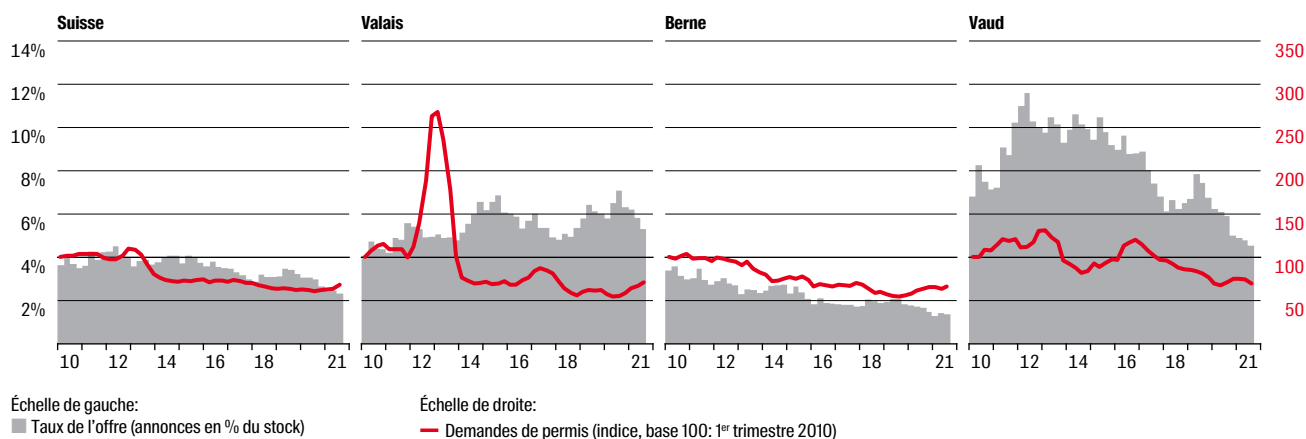
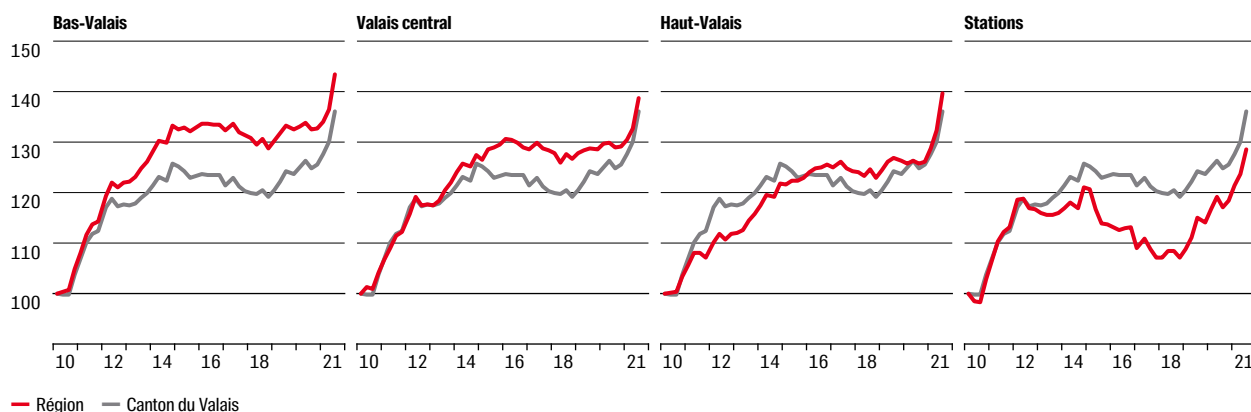
La croissance des prix de transaction des villas en résidence principale est observée dans toutes les régions. En

comparant la moyenne annuelle des transactions réalisées en 2021 (sur 3 trimestres) avec celle de l'année précédente, la majoration atteint +4.7% dans le canton. Le Haut-Valais (+6.0%) et les stations (+5.7%) se distinguent par des hausses supérieures à la moyenne, alors que le Bas-Valais (+3.7%) et le Valais central (+3.5%) affichent des augmentations plus mesurées. Cette croissance plus marquée dans le Haut-Valais peut s'expliquer par une poussée démographique supérieure à la moyenne des 10 dernières années et par une dynamique économique positive. En comparaison, le Haut-Valais reste néanmoins la région la plus abordable avec un prix de transaction pour une villa de référence de CHF 790'000 en 2021.

Forte reprise dans les montagnes

Dans les stations, l'épisode baissier entre 2014 et 2018 (-11.6%) sur les villas en résidence principale semble lointain. Depuis début 2019, la hausse de prix atteint +20% et la villa de référence s'échange au prix de CHF 1'092'000 en 2021. Sur le marché des résidences secondaires, la reprise a été plus tardive et a profité de l'arrivée du Covid-19. La demande pour ces objets a en effet explosé et la hausse de prix atteint +17% pour les chalets sur 1 an entre les 3^e trimestres 2020 et 2021 (+11% pour les appartements en PPE).

Taux de l'offre et activités de construction

Indices des prix de transaction (base 100: 1^{er} trimestre 2010)

Villas: principaux indicateurs

	Valais	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique				
2019–2020	+0.9%	+0.4%	+1.2%	+0.7%
2010–2020	+1.1%	+0.6%	+1.4%	+1.0%
Emplois				
Évolution 2017–2018	+2.7%	+1.1%	+2.3%	+1.8%
Taux de construction				
Taux 2019	0.9%	0.5%	0.8%	0.6%
Moyenne 2011–2019	1.1%	0.6%	0.9%	0.8%
Taux de l'offre				
Taux 2021	5.3%	1.4%	4.5%	2.3%
Moyenne 2010–2021	5.5%	2.3%	8.2%	3.5%
Prix				
Prix 2020	922'000	1'203'000	1'424'000	1'345'000
Prix 2021	966'000	1'271'000	1'519'000	1'424'000
Évolution 2020–2021	+4.7%	+5.7%	+6.7%	+5.9%
Évolution 2010–2021	+1.8%	+3.8%	+2.1%	+3.2%

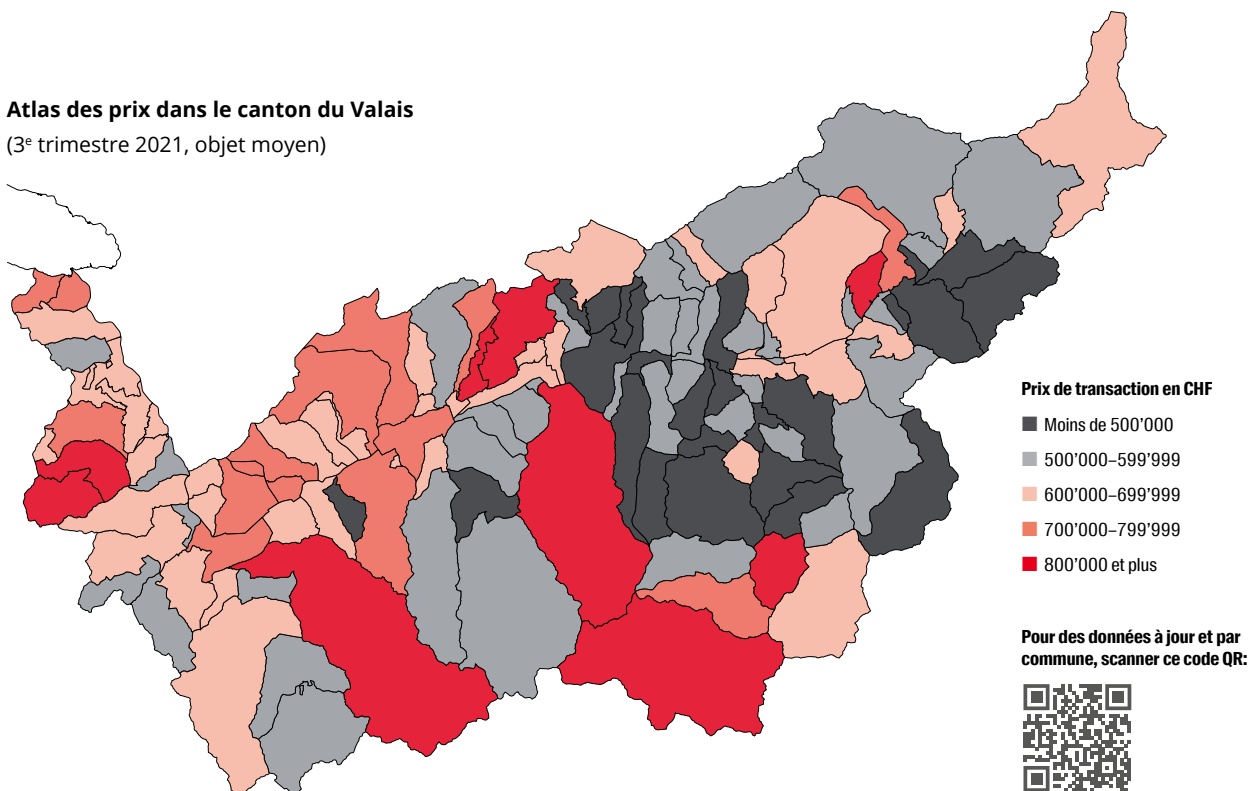
	Bas-Valais	Valais central	Haut-Valais	Stations
Évolution démographique				
2019–2020	+0.9%	+0.9%	+0.9%	+0.7%
2010–2020	+1.6%	+1.3%	+0.7%	+0.5%
Emplois				
Évolution 2017–2018	+2.0%	+2.7%	+3.1%	+3.6%
Taux de construction				
Taux 2019	0.8%	1.1%	0.9%	0.8%
Moyenne 2011–2019	1.1%	1.5%	1.0%	1.0%
Taux de l'offre				
Taux 2021	5.4%	7.0%	2.4%	5.5%
Moyenne 2010–2021	6.3%	6.5%	2.8%	5.4%
Prix				
Prix 2020	896'000	941'000	745'000	1'033'000
Prix 2021	930'000	974'000	790'000	1'092'000
Évolution 2020–2021	+3.7%	+3.5%	+6.0%	+5.7%
Évolution 2010–2021	+2.4%	+2.3%	+2.2%	+0.9%

Prix: les prix sont définis pour un bien moyen (voir définition à la page 12). Prix 2020: moyenne sur les 4 trimestres. Prix 2021: moyenne sur les 3 premiers trimestres.
Évolutions: taux de croissance annuels moyens.

Le marché de la PPE

Atlas des prix dans le canton du Valais

(3^e trimestre 2021, objet moyen)



La PPE poussée par une course à la propriété

Le segment des appartements en PPE a suivi une tendance similaire au segment de la villa en matière d'évolution des prix. Soutenue par des taux d'intérêt bas et un désir d'améliorer la qualité de son logement, la propension à payer pour des appartements en PPE a ainsi nettement augmenté au cours des 4 derniers trimestres.

L'indice des prix vers un nouveau sommet

Suite à une période de baisse des prix en 2016, puis de stagnation, l'indice des prix des transactions PPE en résidence principale a de nouveau atteint un sommet au 3^e trimestre 2021. Cette croissance est observée dans toutes les régions. En comparant la moyenne annuelle des transactions réalisées en 2021 (sur 3 trimestres) avec celle de l'année précédente, la hausse atteint +6.4% dans le canton. Comme pour la villa, le Haut-Valais (+6.5%) et les stations (+7.7%) se démarquent par des hausses supérieures à la moyenne, tandis que le Bas-Valais (+4.9%) et le Valais central (+3.2%) présentent une croissance plus mesurée. En comparant les indices de prix, on relève que le Haut-Valais est la seule région à dépasser largement son record de 2016, ce qui confirme la dynamique positive de la région. Elle reste néanmoins la plus abordable, la PPE de référence s'échangeant au prix de CHF 564'000 en 2021, contre CHF 651'000 en Valais central et CHF 916'000 en station.

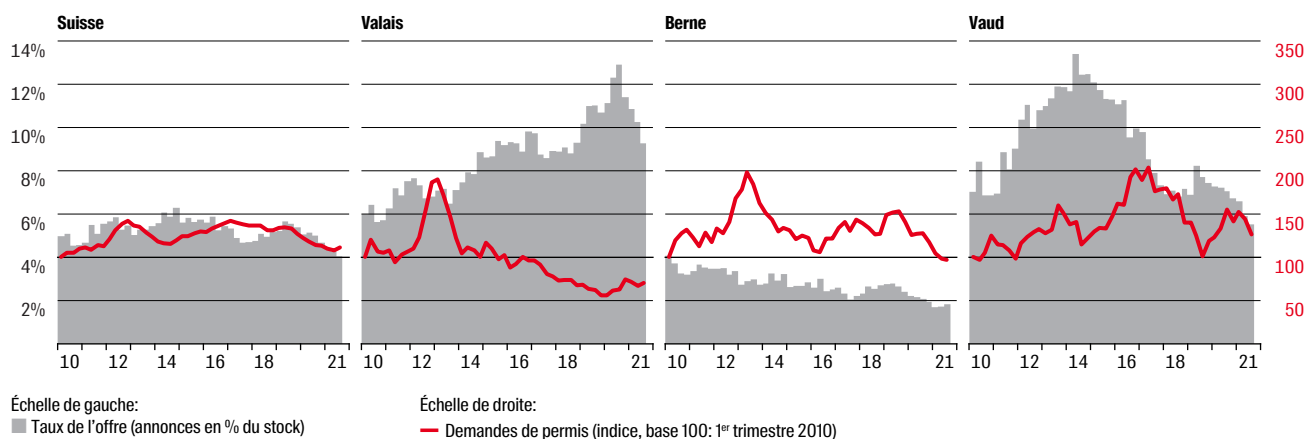
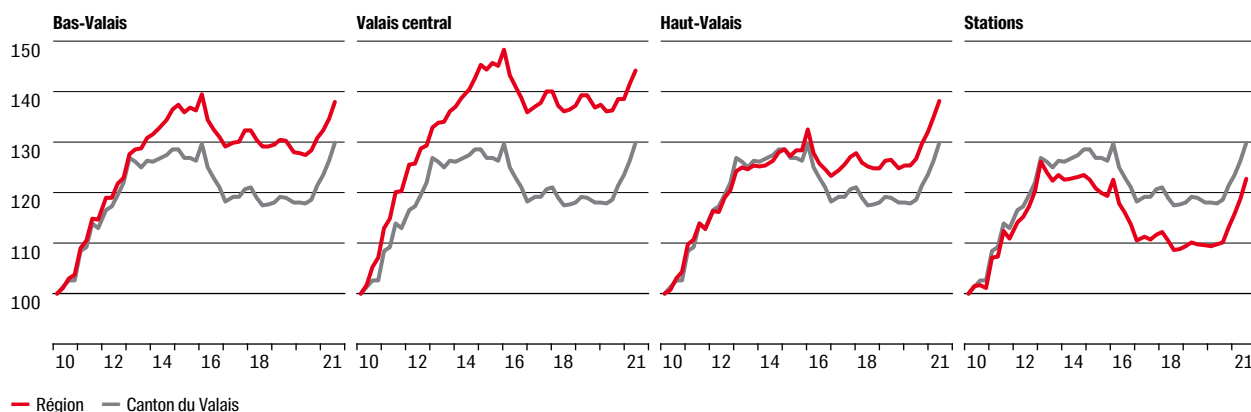
Une offre importante, mais peu adéquate

Comme pour le marché de la villa, la hausse des prix sur un an s'est accompagnée en Valais d'une diminution du taux de l'offre de 12.9% à 9.3% (moyenne suisse = 4.0%). La densité d'annonces observée sur les plateformes dédiées reste néanmoins relativement importante, car contrairement à la villa, on y recense deux fois plus d'offres que de demandes. La hausse des prix, malgré une offre importante, indique que beaucoup d'objets ne correspondent pas au besoin du marché, restant ainsi en marge. Un repositionnement d'une partie du parc à l'aide de travaux de rénovation et de transformation semble par conséquent nécessaire.

Concurrence pour les terrains à bâtir

La hausse des prix sur le segment PPE peut aussi s'expliquer en partie par la forte concurrence que se livrent les maîtres d'ouvrage pour les terrains à bâtir. En raison du manque d'alternatives de placements attrayants, les grands investisseurs du segment locatif sont aujourd'hui disposés à payer leur terrain plus cher. Ce qui contribue à la hausse des prix fonciers et à concurrencer dans certains cas les promoteurs de PPE.

Taux de l'offre et activités de construction

Indices des prix de transaction (base 100: 1^{er} trimestre 2010)

Appartements en PPE: principaux indicateurs

	Valais	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique				
2019–2020	+0.9%	+0.4%	+1.2%	+0.7%
2010–2020	+1.1%	+0.6%	+1.4%	+1.0%
Emplois				
Évolution 2017–2018	+2.7%	+1.1%	+2.3%	+1.8%
Taux de construction				
Taux 2019	1.5%	0.8%	1.4%	1.4%
Moyenne 2011–2019	2.0%	1.0%	1.5%	1.5%
Taux de l'offre				
Taux 2021	9.3%	1.8%	5.5%	4.0%
Moyenne 2010–2021	8.6%	2.8%	9.1%	5.2%
Prix				
Prix 2020	708'000	773'000	1'031'000	925'000
Prix 2021	753'000	816'000	1'088'000	979'000
Évolution 2020–2021	+6.4%	+5.6%	+5.5%	+5.8%
Évolution 2010–2021	+1.4%	+2.5%	+2.9%	+2.7%

	Bas-Valais	Valais central	Haut-Valais	Stations
Évolution démographique				
2019–2020	+0.9%	+0.9%	+0.9%	+0.7%
2010–2020	+1.6%	+1.3%	+0.7%	+0.5%
Emplois				
Évolution 2017–2018	+2.0%	+2.7%	+3.1%	+3.6%
Taux de construction				
Taux 2019	2.2%	1.8%	1.7%	0.8%
Moyenne 2011–2019	2.9%	2.8%	1.7%	0.9%
Taux de l'offre				
Taux 2021	11.0%	14.7%	4.4%	8.6%
Moyenne 2010–2021	10.9%	11.6%	5.1%	8.1%
Prix				
Prix 2020	628'000	631'000	529'000	850'000
Prix 2021	659'000	651'000	564'000	916'000
Évolution 2020–2021	+4.9%	+3.2%	+6.5%	+7.7%
Évolution 2010–2021	+2.0%	+2.3%	+2.2%	+0.9%

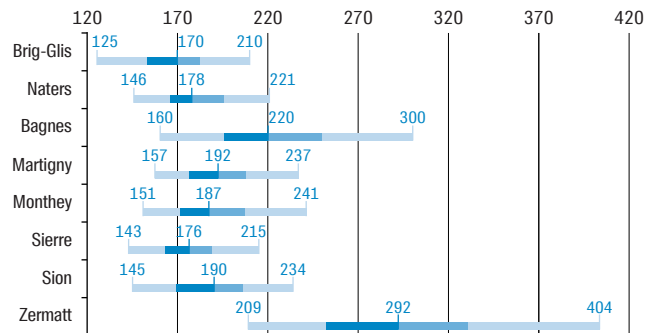
Prix: les prix sont définis pour un bien moyen (voir définition à la page 12). Prix 2020: moyenne sur les 4 trimestres. Prix 2021: moyenne sur les 3 premiers trimestres.
Évolutions: taux de croissance annuels moyens.

Immeubles de rendement

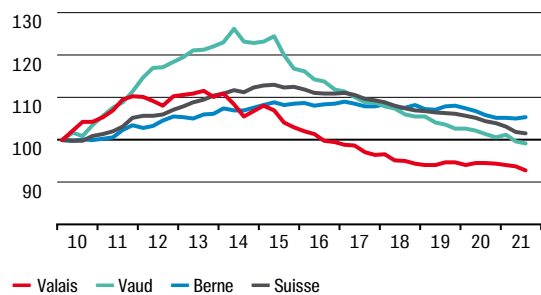
Résidentiel : une offre importante, des loyers à la baisse

Au cours des deux dernières années, les indicateurs du marché des investissements restaient dominés par des taux d'intérêt négatifs et une pénurie d'alternatives de placements attractifs. Les grands investisseurs ont donc largement contribué au développement du parc locatif et à la croissance du nombre de logements inoccupés sur ce segment. Dans le canton du Valais, le taux de vacants total (locatif et propriété) est estimé par l'OFS à 2.29% en 2021. Ce taux est toutefois nettement supérieur dans les communes qui ont connu de grands développements locatifs, en particulier dans le Bas-Valais (3.0%) et en Valais central (3.5%), où le taux de vacants atteint notamment en 2021 4.9% à Martigny et 6.8% à Sierre. Ce niveau élevé de logements vides, qui s'accompagne d'une baisse des loyers de l'offre (-12% depuis 2015), a pour conséquence de rendre quelques investisseurs plus prudents. La baisse du taux de l'offre sur un an, de 12.7% à 10.1%, en est une indication.

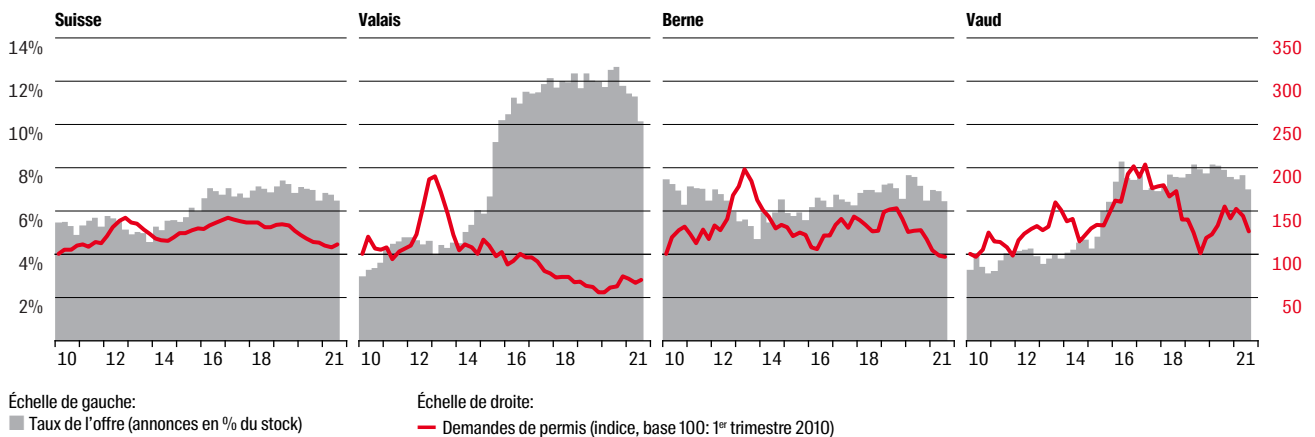
Résidentiel: loyers de l'offre (quantiles, CHF/m² et an)



Résidentiel: loyers de l'offre (base 100: 1^{er} trim. 2010)



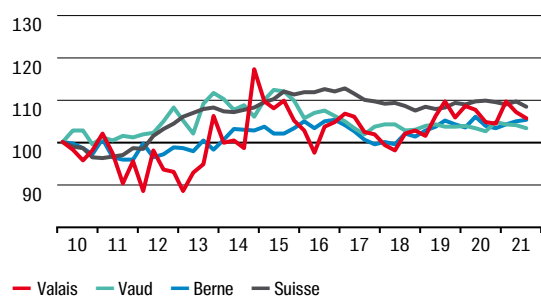
Résidentiel: taux de l'offre et activités de construction



Bureau: stabilité des loyers et nouveaux modèles

La stabilité des loyers des surfaces de bureau ne doit pas masquer les évolutions que connaît ce segment du marché. La pandémie a en effet bouleversé les habitudes et la généralisation du télétravail dans certains secteurs d'activité devrait faire diminuer la demande de surface par poste de travail supplémentaire. Aujourd'hui, les entreprises qui louent des surfaces souhaitent davantage de flexibilité, des baux à plus court terme et des espaces déjà aménagés (de type plug & play), à l'image des espaces de co-working qui apparaissent dans certaines stations.

Bureau: indice des loyers de l'offre (base 100: 1^{er} trim. 2010)



Dangers naturels et influence sur l'immobilier

Un canton exposé aux dangers naturels

De par sa situation au cœur des Alpes, le canton du Valais est exposé à des dangers naturels d'ordre gravitationnel (cf. carte ci-dessous): crues, laves torrentielles, glissements de terrain, chutes de pierres. Depuis 2010, l'Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage (WSL) recense en effet plus de 280 dommages dans le canton du Valais, dont 37 ayant causé des dégâts pour un montant supérieur à CHF 400'000. Ces événements font régulièrement la une des journaux, en particulier lorsque des bâtiments ou des infrastructures majeurs sont touchés.

Des effets significatifs sur le prix des immeubles

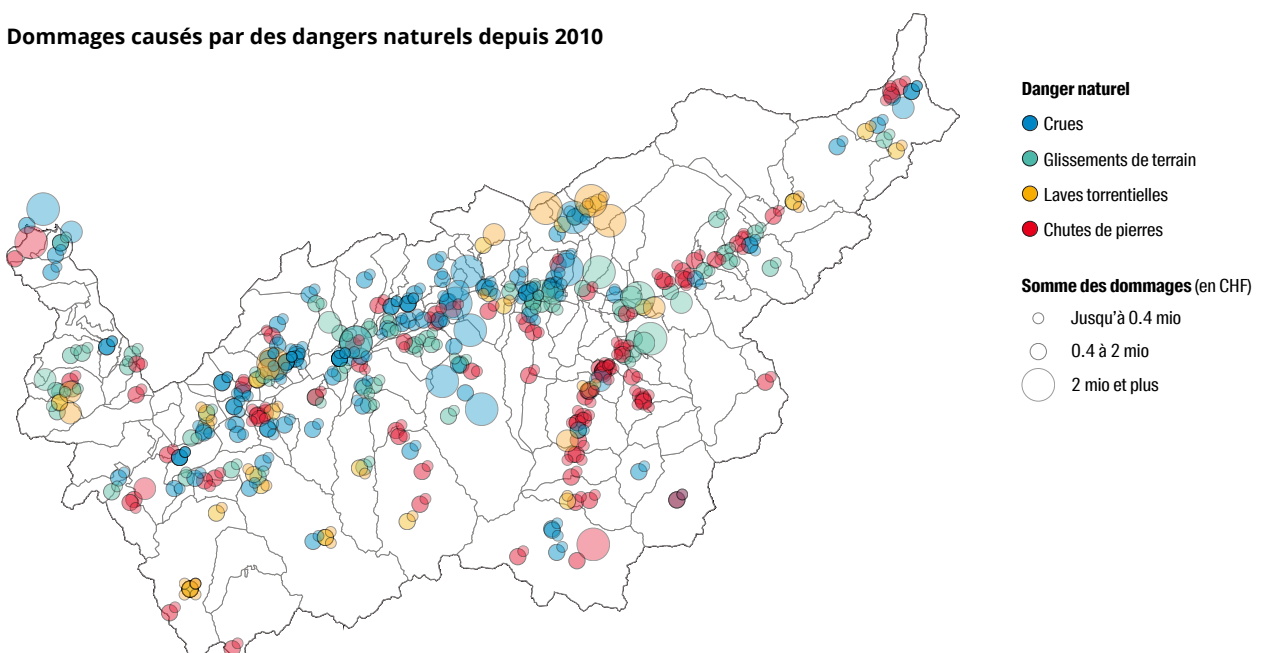
Des cartes de danger permettent aujourd'hui de renseigner sur l'intensité et la probabilité d'occurrence d'un événement (niveau 1 = aucun danger, niveau 5 = danger élevé). Or, une analyse récente a montré que ce paramètre a une influence significative dans la variation du prix de transaction des immeubles. Ainsi, la valeur d'une villa située dans la classe de danger de crues 3 (danger moyen) est de 1.2% inférieure à la valeur d'un objet comparable en classe de danger 1 (aucun danger). La baisse de valeur atteint même 3.3% avec la classe de danger 5. Les objets subissant les plus fortes réductions de valeur sont ceux situés dans les zones exposées à un danger moyen (-5.3%) ou élevé (-5.8%) de chutes de pierres et d'éboulements. Les futurs propriétaires doivent ainsi se renseigner en amont sur les dangers naturels potentiels lors de l'achat d'un bien immobilier.

Les mesures pour limiter le risque

Malgré cette exposition aux dangers et cet impact sur la valorisation des biens, on construit encore aujourd'hui volontiers dans certaines zones de danger. Certaines mesures permettent toutefois de diminuer le degré d'exposition des immeubles à des dommages :

- *Les mesures d'aménagement du territoire:* contraignantes pour les plans d'affectation, les zones de dangers permettent néanmoins d'éviter la création de nouvelles zones à bâtir dans les zones de «dangers élevés» avec des risques de destruction soudaine des bâtiments. En parallèle, les travaux d'aménagement sur les cours d'eau doivent permettre de limiter les risques d'inondation des zones à bâtir; c'est le cas de la 3^e correction du Rhône en Valais qui vise à empêcher des dégâts qui pourraient se chiffrer à environ CHF 15 milliards en cas de crue majeure.
- *Les réglementations constructives:* les normes SIA 261 et 261/1 (actions sur les structures porteuses) fixent désormais également des exigences concrètes en matière de protection des bâtiments contre la grêle, la pression de la neige et tous les dangers naturels gravitationnels.
- *Les assurances:* s'assurer contre les dommages constitue pour les propriétaires le moyen le plus évident de se protéger contre les dangers naturels, mais les assurances ne couvrent souvent qu'une partie du risque. Les aléas sismiques ne sont souvent pas couverts, c'est pour cette raison que le Conseil national s'est prononcé dernièrement en faveur de l'introduction d'une assurance suisse contre les tremblements de terre.

Domages causés par des dangers naturels depuis 2010

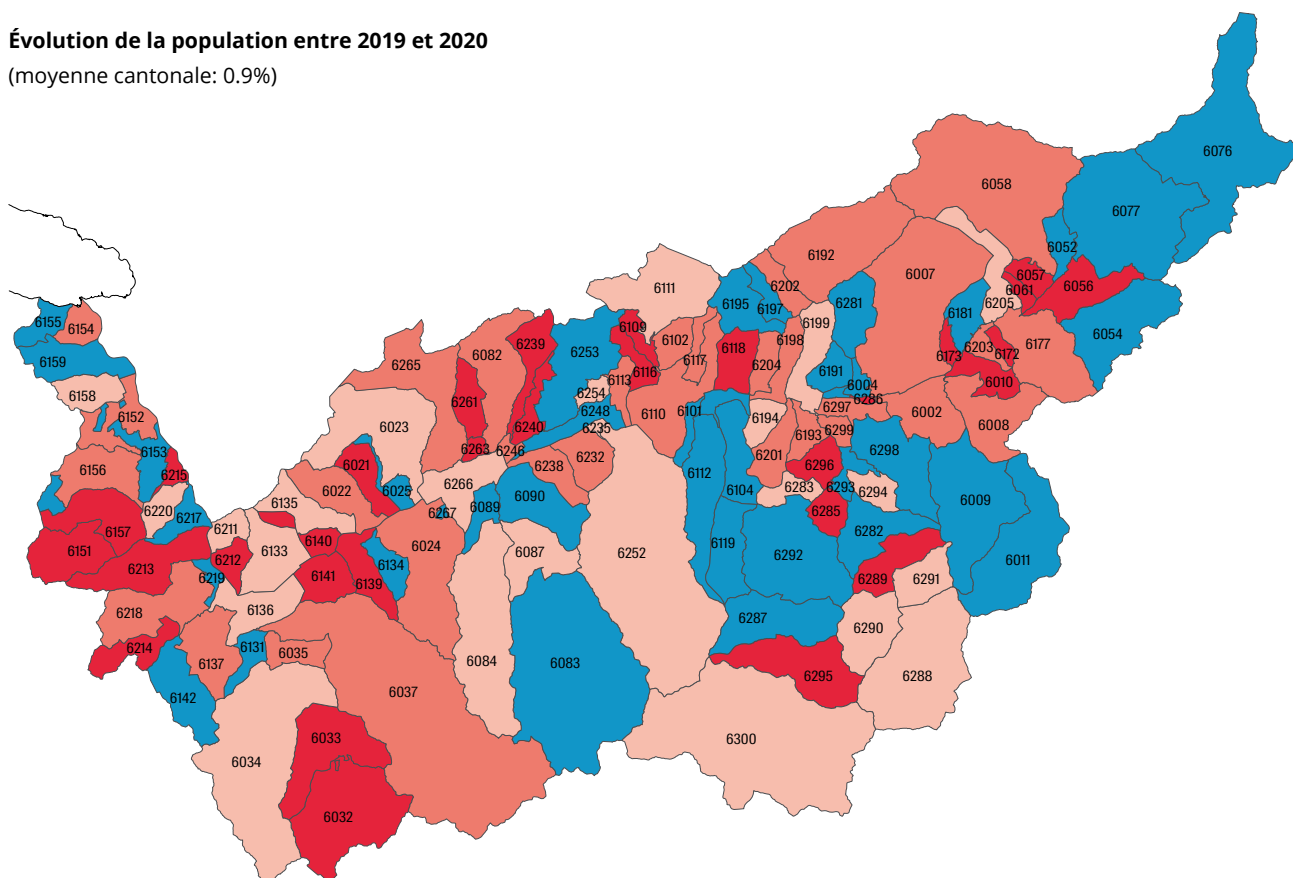


Population 2020 et évolution entre 2019 et 2020

N° OFS	Commune	Habitants	Évolution	N° OFS	Commune	Habitants	Évolution	N° OFS	Commune	Habitants	Évolution	
● Baisse de la population												
6052	Bellwald	354	-5.6%	6087	Saint-Martin	842	+0.5%	6057	Fiesch	909	+2.0%	
6054	Binn	127	-5.2%	6235	Chippis	1'597	+0.6%	6285	Grächen	1'258	+2.0%	
6004	Eggerberg	324	-4.1%	6034	Orsières	3'194	+0.7%	6296	Törbel	498	+2.0%	
6011	Zwischbergen	71	-4.1%	6133	Fully	8'793	+0.7%	6118	Gampel-Bratsch	1'997	+2.1%	
6112	Oberems	120	-4.0%	6211	Collonges	832	+0.7%	6263	Grimisuat	3'584	+2.1%	
6282	Eisten	188	-3.1%	6111	Leukerbad	1'329	+0.8%	6240	Lens	4'317	+2.2%	
6009	Simplon	292	-2.7%	6158	Vionnaz	2'753	+0.8%	6295	Täsch	1'345	+2.4%	
6197	Kippel	310	-2.5%	6266	Sion	34'978	+0.8%	6214	Finhaut	381	+2.4%	
6101	Agarn	705	-2.5%	6254	Noble-Contrée	4'550	+0.8%	6157	Val-d'Illiez	2'074	+2.4%	
6287	Randa	425	-2.3%	6084	Hérémenche	1'433	+0.8%	6151	Champéry	1'371	+2.5%	
6077	Goms	1'160	-2.0%	6194	Eischoll	450	+0.9%	6021	Ardon	3'379	+2.6%	
6281	Baltschieder	1'305	-2.0%	6252	Anniviers	2'742	+0.9%	6172	Bister	34	+3.0%	
6191	Ausserberg	621	-1.9%	6300	Zermatt	5'820	+1.0%	6213	Evionnaz	1'345	+3.1%	
6219	Vernayaz	1'847	-1.4%	6290	Saas-Fee	1'559	+1.0%	6141	Saxon	6'278	+3.2%	
6253	Crans-Montana	10'218	-1.4%				6212	Dorénaz	1'040	+3.3%		
6083	Evolène	1'647	-1.3%				6173	Bitsch	1'035	+3.3%		
6142	Trient	163	-1.2%				6033	Liddes	735	+3.4%		
6195	Ferden	247	-1.2%				6116	Varen	682	+3.6%		
6104	Ergisch	177	-1.1%				6139	Riddes	3'277	+3.7%		
6293	Stalden	1'052	-0.9%				6061	Lax	329	+4.4%		
6217	Saint-Maurice	4'518	-0.8%				6261	Arbaz	1'360	+4.5%		
6090	Mont-Noble	1'102	-0.7%				6286	Lalden	668	+4.7%		
6089	Vex	1'792	-0.7%				6289	Saas-Balen	351	+4.8%		
6181	Riederalp	438	-0.7%				6140	Saillon	2'818	+4.9%		
6298	Visperterminen	1'328	-0.7%				6010	Termen	1'021	+5.1%		
6134	Isérables	827	-0.6%				6056	Ermen	518	+5.3%		
6119	Turtmann-Unterems	1'094	-0.5%				6032	Bourg-Saint-Pierre	211	+5.5%		
6292	St. Niklaus	2'224	-0.5%				6215	Massongex	1'923	+5.8%		
6131	Bovernier	911	-0.4%				6109	Inden	115	+6.5%		
6153	Monthey	17'820	-0.4%				6239	Icogne	633	+6.7%		
6267	Veysonnaz	588	-0.3%									
6159	Vouvry	4'243	-0.3%									
6155	Saint-Gingolph	964	-0.3%									
6076	Obergoms	654	-0.3%									
6248	Sierre	16'819	-0.1%									
6025	Vétroz	6'397	±0.0%									
● Hausse moyenne de la population (entre 1% et 2%)												
6024	Nendaz	6'805	+1.0%	6024	Nendaz	6'805	+1.0%	6061	Lax	329	+4.4%	
6297	Visp	8'060	+1.0%	6297	Visp	8'060	+1.0%	6261	Arbaz	1'360	+4.5%	
6082	Ayent	4'137	+1.1%	6082	Ayent	4'137	+1.1%	6286	Lalden	668	+4.7%	
6204	Steg-Hohtenn	1'620	+1.1%	6204	Steg-Hohtenn	1'620	+1.1%	6289	Saas-Balen	351	+4.8%	
6193	Bürchen	752	+1.1%	6193	Bürchen	752	+1.1%	6140	Saillon	2'818	+4.9%	
6002	Brig-Flis	13'221	+1.1%	6002	Brig-Flis	13'221	+1.1%	6010	Termen	1'021	+5.1%	
6007	Naters	10'290	+1.1%	6007	Naters	10'290	+1.1%	6056	Ermen	518	+5.3%	
6156	Troistorrens	4'806	+1.2%	6156	Troistorrens	4'806	+1.2%	6032	Bourg-Saint-Pierre	211	+5.5%	
6102	Albinen	243	+1.3%	6102	Albinen	243	+1.3%	6215	Massongex	1'923	+5.8%	
6246	Saint-Léonard	2'460	+1.3%	6246	Saint-Léonard	2'460	+1.3%	6109	Inden	115	+6.5%	
6192	Blatten	296	+1.4%	6192	Blatten	296	+1.4%	6239	Icogne	633	+6.7%	
6152	Collombey-Muraz	9'598	+1.4%	6152	Collombey-Muraz	9'598	+1.4%					
6177	Grengiols	431	+1.4%	6177	Grengiols	431	+1.4%					
6037	Val de Bagnes	10'329	+1.4%	6037	Val de Bagnes	10'329	+1.4%					
6008	Ried-Brig	2'141	+1.4%	6008	Ried-Brig	2'141	+1.4%					
6117	Guttet-Feschel	414	+1.5%	6117	Guttet-Feschel	414	+1.5%					
6110	Leuk	3'991	+1.5%	6110	Leuk	3'991	+1.5%					
6238	Grône	2'485	+1.6%	6238	Grône	2'485	+1.6%					
6265	Savièse	7'937	+1.6%	6265	Savièse	7'937	+1.6%					
6201	Unterbäch	444	+1.6%	6201	Unterbäch	444	+1.6%					
6299	Zeneggen	295	+1.7%	6299	Zeneggen	295	+1.7%					
6203	Mörel-Filet	707	+1.7%	6203	Mörel-Filet	707	+1.7%					
6113	Salgesch	1'567	+1.8%	6113	Salgesch	1'567	+1.8%					
6198	Niedergesteln	744	+1.8%	6198	Niedergesteln	744	+1.8%					
6137	Martigny-Combe	2'333	+1.8%	6137	Martigny-Combe	2'333	+1.8%					
6202	Wiler (Lötschen)	565	+1.8%	6202	Wiler (Lötschen)	565	+1.8%					
6232	Chalais	3'606	+1.8%	6232	Chalais	3'606	+1.8%					
6022	Chamoson	3'986	+1.8%	6022	Chamoson	3'986	+1.8%					
6218	Salvan	1'442	+1.8%	6218	Salvan	1'442	+1.8%					
6035	Sembrancher	1'050	+1.8%	6035	Sembrancher	1'050	+1.8%					
6058	Fieschertal	326	+1.9%	6058	Fieschertal	326	+1.9%					
6154	Port-Valais	4'283	+2.0%	6154	Port-Valais	4'283	+2.0%					
Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2020 dans la commune et l'évolution représente le taux de croissance observé entre 2019 et 2020.												
Source: OFS												

Évolution de la population entre 2019 et 2020

(moyenne cantonale: 0.9%)



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

Source: OFS

Quelques chiffres-clés du canton du Valais

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Taux de croissance PIB réel	+3.5%	+2.3%	-0.9%	+1.5%	+0.8%	+1.3%	+0.8%	+1.9%	+4.1%	+3.2%	-2.0%	+2.6%*
Taux de chômage	3.7%	3.2%	3.5%	4.0%	3.9%	4.0%	3.9%	3.5%	3.0%	2.7%	3.7%	2.5%*
Population	311'985	317'022	321'732	327'011	331'763	335'696	339'176	341'463	343'955	345'525	348'503	349'930*
Évolution par rapport à l'année précédente	+1.5%	+1.6%	+1.5%	+1.6%	+1.5%	+1.2%	+1.0%	+0.7%	+0.7%	+0.5%	+0.9%	+0.4%*
Part des étrangers	20.8%	21.2%	21.6%	22.2%	22.7%	23.0%	23.2%	23.0%	22.7%	22.6%	22.8%	23.0%*
Emplois (équivalents temps plein)	123'554	127'161	129'595	131'368	132'817	129'280	126'312	127'168	130'760	134'263	135'308	—
Nombre d'entreprises	10'637	11'404	12'215	13'084	13'755	14'314	15'271	16'327	16'982	17'707	18'973	20'418*
Évolution par rapport à l'année précédente	+6.5%	+7.2%	+7.1%	+7.1%	+5.1%	+4.1%	+6.7%	+6.9%	+4.0%	+4.3%	+7.1%	+7.6%*
Logements vacants	2'207	2'260	2'564	2'992	4'417	4'878	4'428	5'625	5'987	5'372	6'251	6'028
En % du stock	1.15%	1.02%	1.13%	1.30%	1.88%	2.04%	1.81%	2.25%	2.37%	2.09%	2.40%	2.29%
Nouveaux logements construits	3'075	2'957	2'677	2'668	2'839	3'241	3'335	2'881	3'088	2436	—	—
En % du stock	1.6%	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%	1.4%	1.4%	1.2%	1.2%	0.9%	—	—
Nuitées hôtelières (stations, en milliers)	3'266	3'152	3'014	2'970	2'901	2'908	2'791	2'723	2'957	3'106	3'194	—
Taux net d'occupation des lits hôteliers	44.8%	42.5%	41.4%	41.0%	40.3%	39.6%	39.8%	41.5%	44.3%	45.5%	41.3%	—
Taux hypothécaire fixe à 10 ans (BCVs)	3.315%	2.560%	2.260%	2.970%	2.250%	2.005%	1.755%	1.835%	1.755%	1.495%	1.385%	—

* Données provisoires

Méthodologie

Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner (état au 3^e trimestre 2021). 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 divers 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. Le taux de logements vacants a été calculé pour le nombre total de logements selon les indications de l'OFS.

Impressum

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), service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis), Créa (PIB valaisan, emplois en EPT), Secrétariat d'État à l'économie (chômage, PIB suisse), Teledata (nombre d'entreprises), Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage (WSL), Banque cantonale du Valais (taux fixe à 10 ans).



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

En collaboration avec:



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