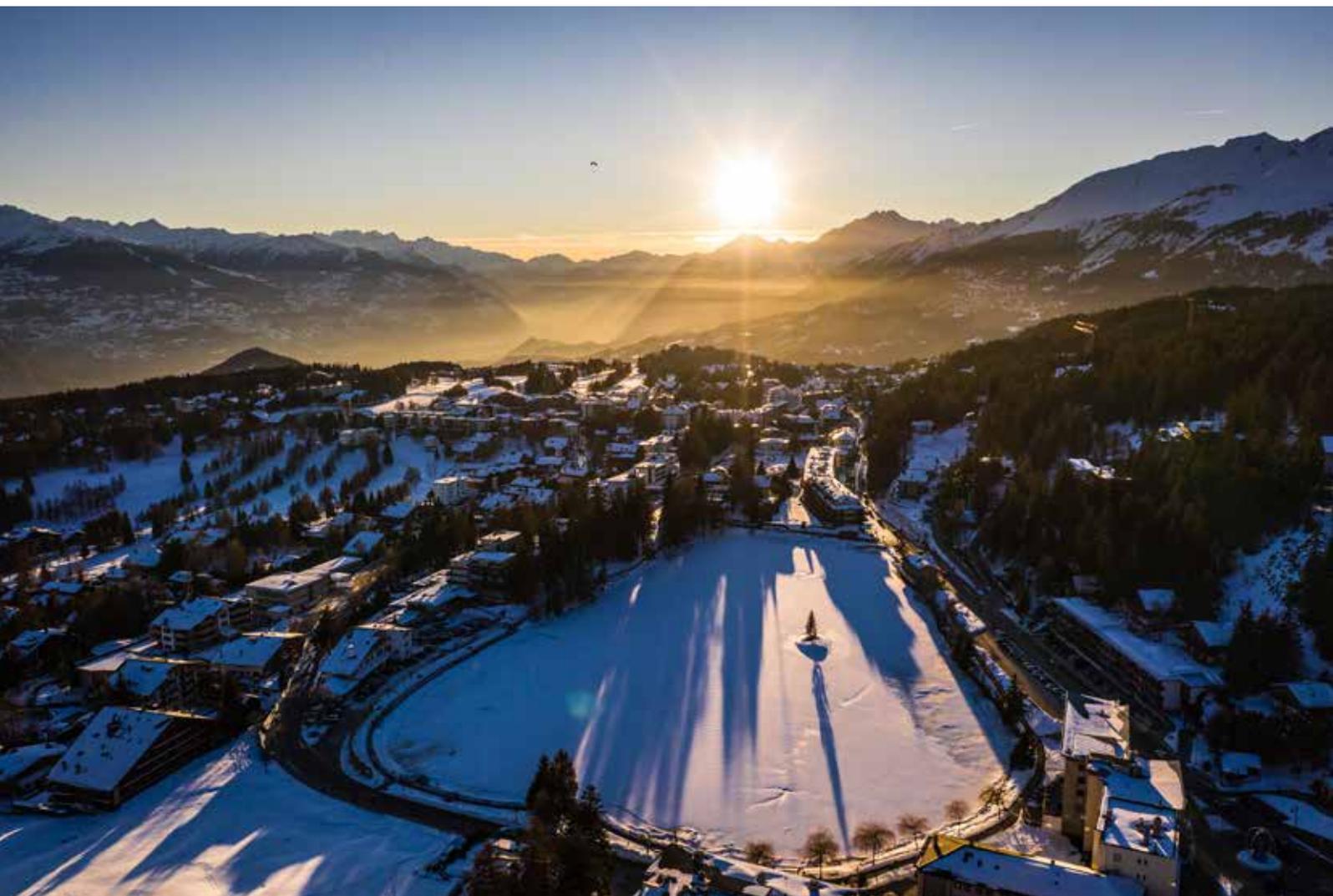


MARCHÉ IMMOBILIER VALAISAN

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

La Banque Cantonale du Valais (BCVs) et l'Association des propriétaires CIV (Chambre immobilière Valais) vous proposent leur indicateur immobilier qui mesure 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 en collaboration avec la société Wüest Partner.

L'évolution des prix de l'immobilier poursuit sa croissance effrénée en cette année 2022, une conséquence directe de la course à la propriété induite par la pandémie et une conjoncture économique et démographique favorable. Les résultats de l'étude montrent toutefois que les différentes régions du canton ne sont pas toutes logées à la même enseigne. Les régions de montagne bénéficient par exemple d'un regain d'intérêt particulièrement marqué, grâce à la flexibilisation du travail et à l'augmentation du nombre de seniors qui recherchent la proximité avec la nature. Notre indicateur souligne également que le prix d'une villa moyenne a franchi la barre du million de francs en Valais, seul le Haut-Valais reste pour l'instant en-dessous de ce chiffre symbolique. Quant au marché des logements locatifs, le taux de vacance, après avoir été très élevé pendant plusieurs années, a continué à baisser en 2022, et la demande ainsi que les loyers sont à nouveau en hausse. Une évolution qui vaut aussi pour le marché des bureaux.

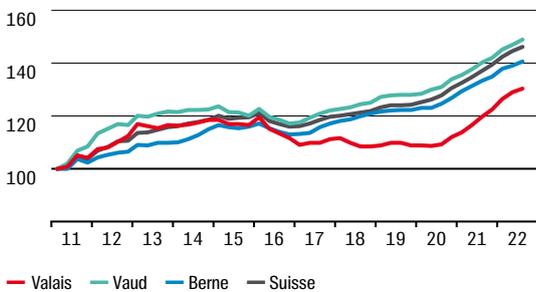
Pour donner vie à votre projet immobilier, en Valais, la BCVs vous accompagne en vous proposant des solutions de financement personnalisées. La progression de la demande pour les logements en propriété à usage propre s'est poursuivie en 2022. Ainsi, à l'actif du bilan au premier semestre, les créances hypothécaires ont enregistré une croissance de CHF 344 millions (+2.93%) pour s'établir à CHF 12,065 milliards. Très active sur le marché, la BCVs permet aussi à ses clients de contracter des crédits de rénovation avec des conditions avantageuses en vue de l'amélioration du confort ou de l'efficacité énergétique de leur logement.

L'Association des propriétaires CIV (Chambre immobilière Valais) 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 est un outil particulièrement précieux et nécessaire pour mesurer et anticiper les changements qui se dessinent sur ce marché.

Contexte et perspectives

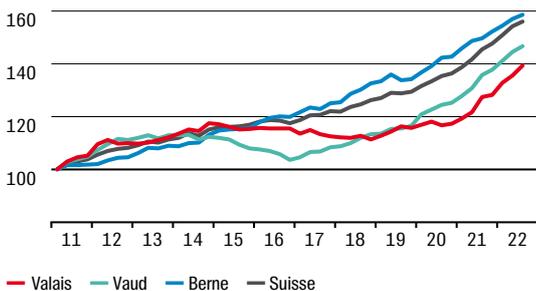
PPE: indices des prix de transaction

(objet moyen, base 100: 1^{er} trim. 2011)



Villas: indices des prix de transaction

(objet moyen, base 100: 1^{er} trim. 2011)



Tendances sur le marché immobilier du Valais pour 2023

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

Conjoncture favorable avec de fortes incertitudes

L'économie suisse maintient une dynamique favorable en 2022, soutenue par un marché du travail florissant, une forte hausse de la consommation et une croissance démographique solide. La consommation devrait ainsi croître de 4% cette année et le nombre d'équivalents plein temps de 2.6% avec un taux de chômage à un niveau historiquement faible (1.9% en septembre 2022). Le canton du Valais profite lui aussi de cette conjoncture favorable et affiche un taux de chômage légèrement inférieur à la moyenne suisse avec 1.8%. Le nombre d'équivalents plein temps est en forte progression en Valais et le nombre d'entreprises a augmenté de 8.5% en 2021 par rapport à l'année précédente, signe de l'attractivité de l'économie cantonale. Cependant, on pourrait observer un fort ralentissement économique en 2023, notamment à cause des risques géopolitiques et d'approvisionnement en énergie.

Les prix de l'immobilier poursuivent leur hausse effrénée

Malgré ces incertitudes économiques et la hausse des taux d'intérêt, les prix de la propriété individuelle ont fortement augmenté en 2022 (Suisse: +6.5% pour la PPE et +7.8% pour la villa). La hausse des prix est sensiblement supérieure en Valais (PPE: +8.2%, villa: +8.9%). Cela s'explique par une croissance économique jusqu'à présent solide et par la progression de la population, couplées à une baisse de l'offre de logements.

Tendances pour 2023

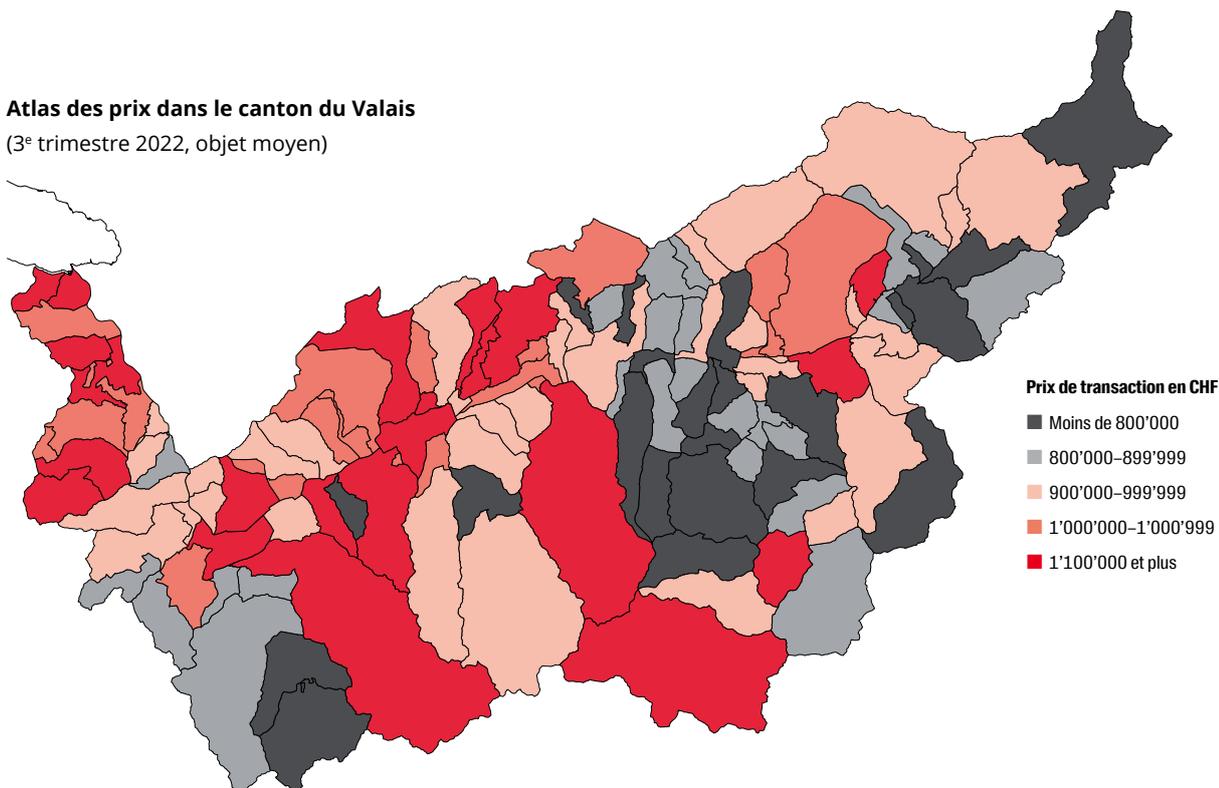
Plusieurs facteurs laissent présager que l'évolution des prix immobiliers pourrait ralentir fortement dès l'année prochaine en Suisse. L'inflation est toujours très élevée et pèse sur le pouvoir d'achat des ménages. La hausse des taux d'intérêt continuera de rendre le financement d'un achat immobilier plus coûteux et de peser sur la demande. En Valais, on s'attend à une stagnation de la demande de résidences principales et à une augmentation de la demande de résidences secondaires. Les prix des villas et PPE devraient donc poursuivre leur hausse en 2023, mais à un rythme nettement moins rapide.

La croissance de la population et du nombre d'emplois en Valais stimule la demande pour les logements locatifs et les surfaces de bureaux. Les loyers dans ces deux segments pourraient poursuivre leur hausse en 2023. Par ailleurs, la hausse des taux d'intérêt ouvre également de nouvelles alternatives de placement aux investisseurs. L'immobilier offre une protection contre l'inflation, si celle-ci reste modérée. Ceci pourrait maintenir l'attractivité des investissements immobiliers.

Le marché de la villa

Atlas des prix dans le canton du Valais

(3^e trimestre 2022, objet moyen)



La demande pour les maisons individuelles reste importante en Valais. L'épidémie de COVID-19 a renforcé le désir des ménages de se mettre au vert et accéléré le recours au télétravail, ce qui a augmenté l'attractivité des régions plus excentrées.

Resserrement de l'offre

Sur un an, le taux de l'offre moyen (annonces en % du stock) est passé de 5.3% à 4.8% au 3^e trimestre 2022, mais il demeure supérieur à la moyenne suisse. Notons toutefois que le taux de l'offre affiche un léger rebond entre le 2^e et le 3^e trimestre 2022, mais celui-ci reste nettement moins marqué que dans le reste du pays. La diminution de l'offre de logements s'explique principalement par une baisse de l'activité de construction. Depuis 2011, le nombre de demandes de permis de construire affiche clairement une tendance à la baisse (-25% entre 2011 et 2022). Un nouvel essor de l'activité de construction est cependant perceptible depuis 2020. Le nombre de demandes de permis a en effet augmenté de 12% entre le 3^e trimestre 2021 et le 3^e trimestre 2022 en Valais.

Cette évolution cantonale cache cependant de fortes disparités régionales. Le nombre de demandes de permis pour les villas a ainsi baissé de 6% dans le Bas-Valais alors qu'il affiche une très forte hausse dans les stations (+25%) et dans le Valais central (+21%). Ce nouvel élan de la construction pourrait cependant être freiné par la

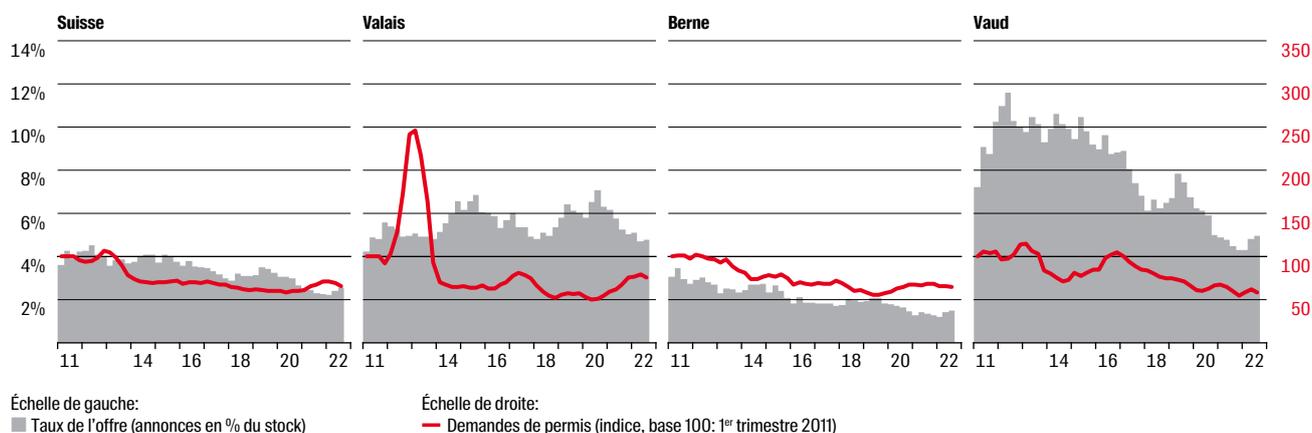
hausse des prix de la construction et des taux d'intérêt qui rendent les projets plus coûteux.

Prix en hausse dans toutes les régions

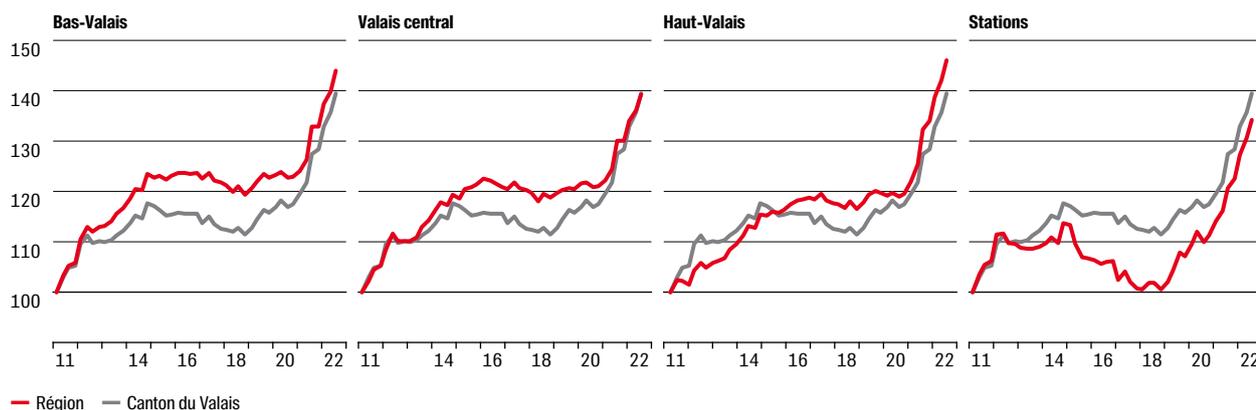
En 2022, le prix des villas a fortement renchéri dans toutes les régions valaisannes (+8.9% en moyenne cantonale sur un an, si on compare la moyenne annuelle des transactions réalisées lors des trois premiers trimestres de 2022 avec celle de l'année précédente). Les hausses ont été inférieures à la moyenne cantonale dans le Valais central (+6.7%) et dans le Bas-Valais (+8.4%), alors que le Haut-Valais (+11.8%) et les stations (+9.6%) ont connu les augmentations les plus marquées. C'est par ailleurs dans les stations que le prix des villas est actuellement le plus élevé (CHF 1'212'000, soit 14% de plus que le prix moyen valaisan de CHF 1'063'000). La région la plus abordable reste toujours le Haut-Valais avec un prix moyen de CHF 896'000 (soit 16% de moins que le prix cantonal).

La forte progression des prix observée dans les stations au cours des 12 derniers mois peut s'expliquer par la forte augmentation de la demande à la suite de l'épidémie de COVID-19. Les facteurs à l'origine de cette attractivité des stations sont tout d'abord la numérisation de l'économie et l'essor du télétravail, mais aussi l'augmentation de la proportion de retraités dans la population et la multiplication des canicules. Le fort regain d'intérêt pour l'immobilier de montagne fera l'objet d'un chapitre en page 9.

Taux de l'offre et activités de construction



Indices des prix de transaction (base 100: 1^{er} trimestre 2011)



Villas: principaux indicateurs

	Valais	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique				
2020-2021	+1.4%	+0.4%	+1.0%	+0.8%
2011-2021	+1.1%	+0.6%	+1.3%	+0.9%
Emplois				
Évolution 2019-2020	+0.1%	-1.5%	-0.1%	-0.5%
Taux de construction				
Taux 2020	0.9%	0.4%	0.6%	0.5%
Évolution 2011-2020	1.1%	0.6%	0.9%	0.8%
Taux de l'offre				
Taux 2022	4.8%	1.5%	4.9%	2.5%
Moyenne 2011-2022	5.5%	2.1%	8.0%	3.4%
Prix				
Prix 2021	976'000	1'280'000	1'538'000	1'439'000
Prix 2022	1'063'000	1'346'000	1'680'000	1'550'000
Évolution 2021-2022	+8.9%	+5.1%	+9.3%	+7.8%
Évolution 2011-2022	+1.9%	+3.9%	+2.3%	+3.4%

	Bas-Valais	Valais central	Haut-Valais	Stations
Évolution démographique				
2020-2021	+1.5%	+1.4%	+1.4%	+0.9%
2011-2021	+1.5%	+1.3%	+0.7%	+0.5%
Emplois				
Évolution 2019-2020	-0.8%	+1.0%	+2.1%	-2.4%
Taux de construction				
Taux 2020	1.0%	1.2%	0.7%	0.7%
Moyenne 2011-2020	1.0%	1.4%	0.9%	0.9%
Taux de l'offre				
Taux 2022	4.8%	6.8%	1.9%	4.8%
Moyenne 2011-2022	6.3%	6.7%	2.8%	5.5%
Prix				
Prix 2021	939'000	982'000	802'000	1'105'000
Prix 2022	1'018'000	1'048'000	896'000	1'212'000
Évolution 2021-2022	+8.4%	+6.7%	+11.8%	+9.6%
Évolution 2011-2022	+2.4%	+2.3%	+2.9%	+0.9%

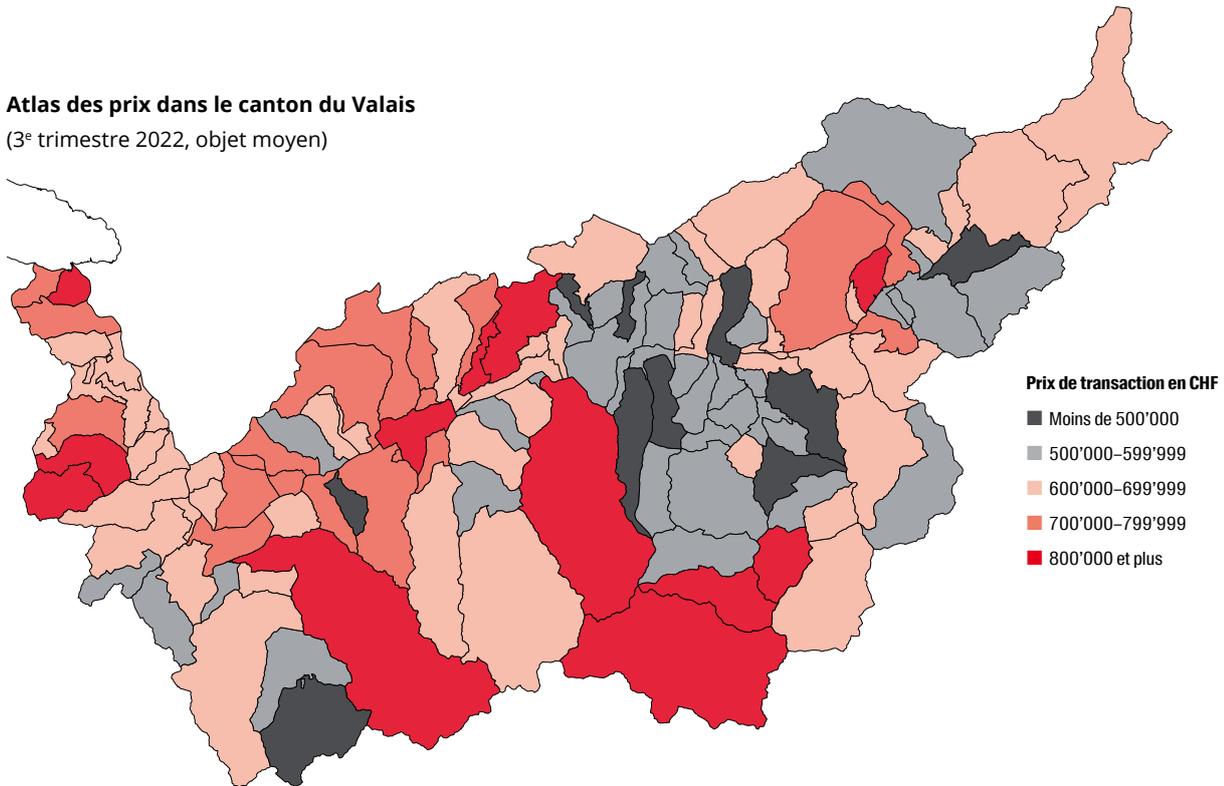
Prix: les prix sont définis pour un bien moyen (voir définition à la page 12). Prix 2021: moyenne sur les 4 trimestres. Prix 2022: moyenne sur les 3 premiers trimestres. Évolution: taux de croissance annuel moyen pour la période définie.

Construction et offre: taux actuels et taux moyens pour les périodes définies.

Le marché de la PPE

Atlas des prix dans le canton du Valais

(3^e trimestre 2022, objet moyen)



Comme pour la maison individuelle, le marché de la PPE a connu une évolution tout aussi positive en 2022 avec une demande qui est toujours au rendez-vous et des prix en forte hausse.

Offre de logements

Le taux de l'offre des PPE continue à diminuer dans le canton du Valais. Cette tendance est similaire à celle observée pour les maisons individuelles et se retrouve également au niveau national. Ainsi, sur un an, le taux de l'offre est passé de 9.3% à 7.8% au 3^e trimestre 2022, soit une baisse de 15%. Malgré cette baisse marquée, le taux de l'offre en Valais est le double de celui de la Suisse, signe d'une liquidité de marché toujours élevée.

De façon analogue au marché de la villa, c'est le ralentissement de l'activité de construction qui explique la baisse de l'offre. Les demandes de permis pour la PPE ont ainsi baissé de 41% entre 2011 et 2022. Un léger rebond est perceptible au cours des 12 derniers mois (+3.4%) mais celui-ci est bien moins net que pour la villa. C'est dans la région du Haut-Valais que les demandes de permis ont progressé le plus fortement, dénotant un regain d'attractivité de cette région pour les nouvelles constructions.

Demande intacte malgré la hausse des taux d'intérêt

Le nombre d'abonnements de recherche pour la PPE dans le canton du Valais a augmenté de 3.4% en septembre

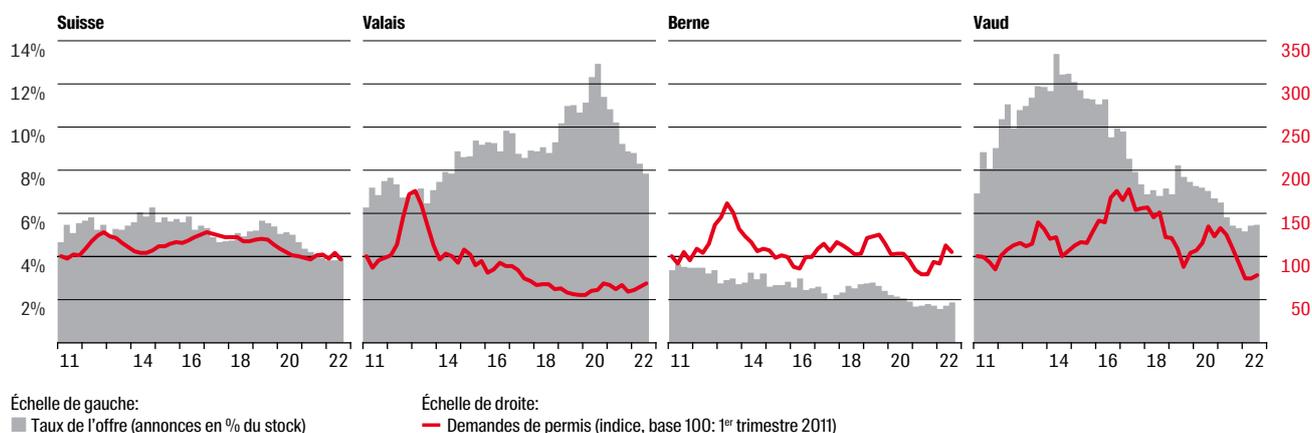
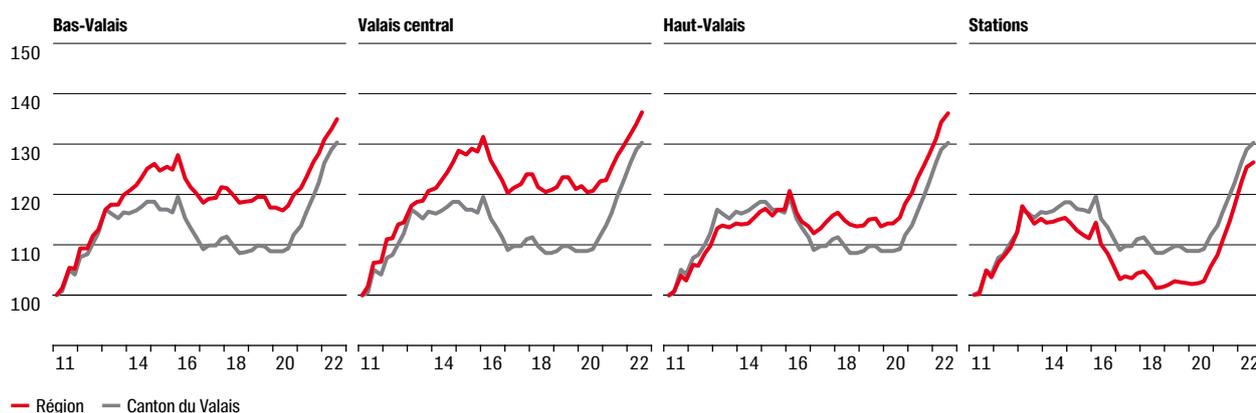
2022 par rapport au même mois de l'année précédente. L'intérêt pour l'immobilier résidentiel y reste donc élevé, malgré la hausse récente des coûts de financement. C'est en particulier l'immobilier de montagne qui attire actuellement la convoitise des acquéreurs (voir page 9).

En outre, le Valais connaît actuellement une évolution démographique dynamique. Sa population a en effet augmenté de 1.3% au 2^e trimestre 2022 par rapport au 2^e trimestre 2021, alors que la Suisse a enregistré une croissance démographique plus faible sur la même période (+0.9%). Cette évolution démographique joue également un rôle important dans l'élan actuel de la demande.

Les prix PPE dépassent le million en station

La PPE a connu une hausse générale des prix dans toutes les régions. Cette dernière s'élève à +8.2% au niveau cantonal, et elle frôle même les +10% dans les stations. Pour la première fois, il faudra déboursier plus d'un million de francs pour un appartement en PPE moyen dans les stations. Là encore, l'attractivité de l'immobilier de montagne se confirme aussi bien pour les résidences principales que secondaires. Grâce à l'attrait des stations, le canton du Valais affiche ainsi une hausse des prix pour la PPE sensiblement supérieure aux cantons voisins et à la moyenne suisse. La croissance des prix est en revanche plus modérée dans les autres régions valaisannes (entre 6% et 7% dans le Haut-Valais, le Bas-Valais et le Valais central).

Taux de l'offre et activités de construction

Indices des prix de transaction (base 100: 1^{er} trimestre 2011)

Appartements en PPE: principaux indicateurs

	Valais	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique				
2020-2021	+1.4%	+0.4%	+1.0%	+0.8%
2011-2021	+1.1%	+0.6%	+1.3%	+0.9%
Emplois				
Évolution 2019-2020	+0.1%	-1.5%	-0.1%	-0.5%
Taux de construction				
Taux 2020	1.4%	0.8%	1.9%	1.4%
Évolution 2011-2020	1.9%	1.0%	1.5%	1.5%
Taux de l'offre				
Taux 2022	7.8%	1.9%	5.5%	3.9%
Moyenne 2011-2022	8.9%	2.6%	8.9%	5.1%
Prix				
Prix 2021	763'000	822'000	1'097'000	987'000
Prix 2022	825'000	864'000	1'169'000	1'052'000
Évolution 2021-2022	+8.2%	+5.2%	+6.6%	+6.5%
Évolution 2011-2022	+1.4%	+2.4%	+2.4%	+2.6%

	Bas-Valais	Valais central	Haut-Valais	Stations
Évolution démographique				
2020-2021	+1.5%	+1.4%	+1.4%	+0.9%
2011-2021	+1.5%	+1.3%	+0.7%	+0.5%
Emplois				
Évolution 2019-2020	-0.8%	+1.0%	+2.1%	-2.4%
Taux de construction				
Taux 2020	1.9%	2.1%	1.2%	0.6%
Moyenne 2011-2020	2.8%	2.7%	1.6%	0.9%
Taux de l'offre				
Taux 2022	9.9%	15.7%	3.0%	6.0%
Moyenne 2011-2022	11.1%	12.3%	4.9%	8.3%
Prix				
Prix 2021	665'000	657'000	569'000	930'000
Prix 2022	706'000	697'000	610'000	1'020'000
Évolution 2021-2022	+6.3%	+6.1%	+7.2%	+9.7%
Évolution 2011-2022	+1.8%	+1.8%	+2.1%	+1.1%

Prix: les prix sont définis pour un bien moyen (voir définition à la page 12). Prix 2021: moyenne sur les 4 trimestres. Prix 2022: moyenne sur les 3 premiers trimestres. Évolution: taux de croissance annuel moyen pour la période définie.

Construction et offre: taux actuels et taux moyens pour les périodes définies.

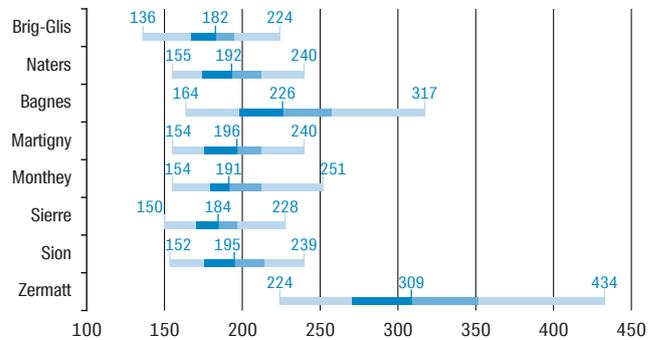
Immeubles de rendement

Résidentiel: revirement des loyers

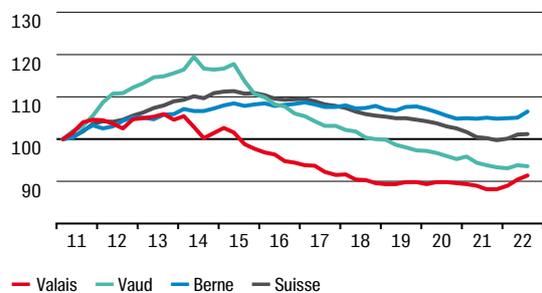
Après plusieurs années consécutives de baisse des loyers, on observe désormais une tendance à la hausse en 2022 (+3.8% en Valais contre +1.1% en Suisse sur un an pour les loyers de l'offre, état: 3^e trimestre 2022).

Ce revirement des loyers s'explique par la forte diminution du taux de l'offre en Valais, suivant la tendance générale dans le pays. Le taux de l'offre est ainsi passé de 10% au 3^e trimestre 2021 à 9% au 3^e trimestre 2022, ce qui représente une baisse de 10%, bien que le niveau absolu du taux de l'offre soit encore largement supérieur à la moyenne suisse. Le taux de logements vacants a lui aussi subi une baisse sensible, passant de 2.3% en juin 2021 à 1.9% en juin 2022. Il devient donc plus difficile pour les ménages en recherche d'un logement d'en trouver un qui leur convienne, ce qui exerce une pression à la hausse sur les loyers. De plus, les loyers ont généralement tendance à augmenter en période d'inflation. Il est donc probable qu'ils continuent leur progression, au vu de l'inflation qui devrait se maintenir à un niveau supérieur à la moyenne en 2022 et 2023, ainsi que de la probable hausse du taux hypothécaire de référence en 2023.

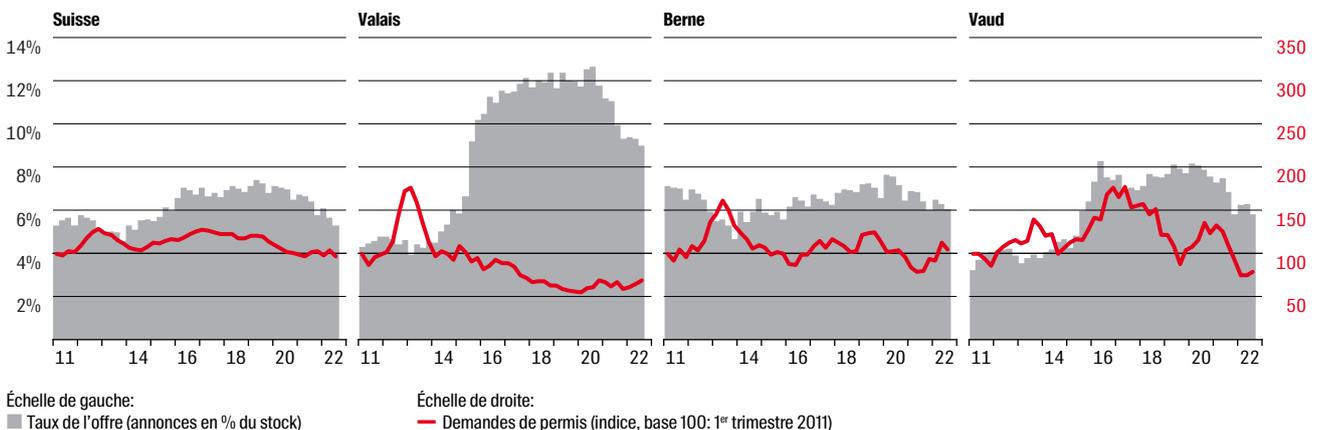
Résidentiel: loyers de l'offre (quantiles, CHF/m² et an)



Résidentiel: loyers de l'offre (base 100: 1^{er} trim. 2011)



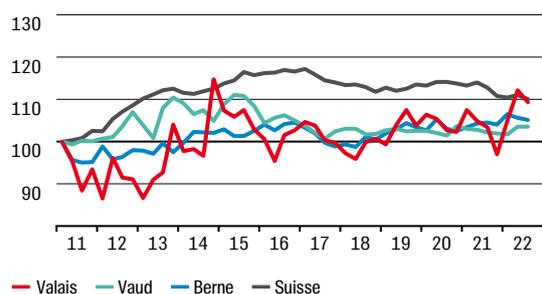
Résidentiel: taux de l'offre et activités de construction



Bureaux: loyers en hausse

Un phénomène similaire s'observe pour les bureaux avec une hausse des loyers (+5.6% sur un an en Valais). La progression marquée de l'emploi dans le canton stimule fortement la demande, et cet effet semble actuellement dominer la force contraire due à l'essor du télétravail. Les entreprises qui peinent à recruter pourraient miser sur des bureaux plus spacieux ou de meilleure qualité afin d'attirer du personnel qualifié. Cela pourrait encore renforcer l'élan de la demande et donc la tendance à la hausse des loyers.

Bureaux: indice des loyers de l'offre (base 100: 1^{er} trim. 2011)



Communes de montagne – un nouvel essor?

Les communes de montagne profitent actuellement d'un regain d'intérêt. Ceci vaut aussi bien pour la résidence principale que secondaire. C'est ce que montre une analyse approfondie de dix communes sélectionnées (Nendaz, Val de Bagnes, Goms, Ayent, Evolène, Loèche-les-Bains, Champéry, Anniviers, Crans-Montana et Zermatt). Dans ces communes soumises à la Lex Weber, le taux de l'offre baisse depuis 2020. Pour les villas, il est en effet passé de 8.4% en 2020 à 5.3% en 2022 (moyenne annuelle), soit une baisse de 37% en deux ans. Du côté de la PPE, la différence est encore plus forte, avec une baisse de 43% sur la même période. La baisse du taux de l'offre dans les dix stations sélectionnées a été nettement plus marquée que sur l'ensemble du canton (villa: -24%, PPE: -30%). Cela est notamment dû à l'introduction en 2012 de la Lex Weber qui interdit la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes dont le taux de résidences secondaires dépasse 20%, ce qui a fortement ralenti l'activité de construction.

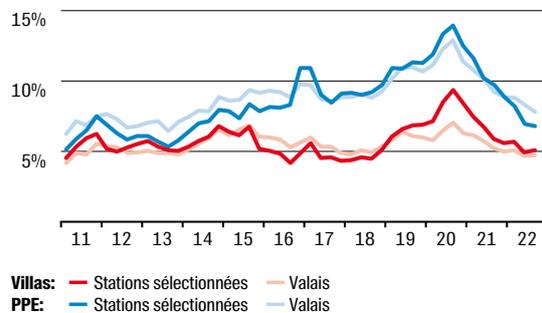
L'élan de la demande pour l'immobilier de montagne s'observe dans la hausse du nombre d'abonnements de recherche dans les dix communes sélectionnées au cours des 12 derniers mois (+2% pour la villa, +14% pour la PPE). Ce dynamisme de la demande, combiné à la contraction de l'offre, entraîne une hausse des prix. En effet, il apparaît que depuis 2021, les prix du logement en propriété ont augmenté plus fortement dans ces dix communes de montagne que dans l'ensemble du Valais.

Plusieurs tendances de fond permettent d'expliquer ce nouvel engouement pour l'immobilier de montagne. Tout d'abord, la crise du COVID-19 a accéléré l'expansion du télétravail, soutenue également par la digitalisation de l'économie. Lors d'une recherche de logement, la proximité avec le lieu de travail devient un facteur moins décisif, alors que le cadre de vie et l'accès à un espace extérieur de qualité sont déterminants. L'immobilier de montagne se voit ainsi favorisé, car il est désormais possible d'exercer un métier dans un secteur attrayant tout en habitant dans un cadre proche de la nature.

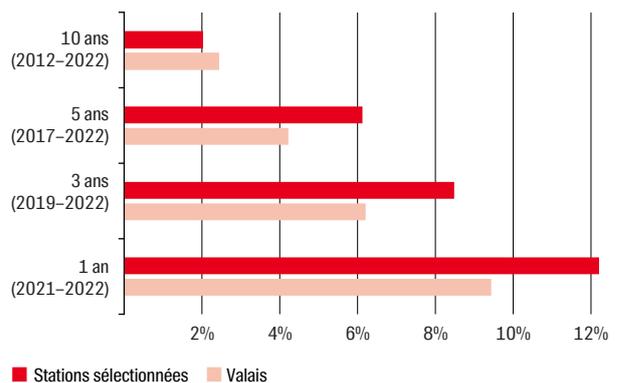
Ensuite, les effets du changement climatique, tel que l'augmentation déjà perceptible du nombre de jours de canicule, ainsi que leur multiplication probable à l'avenir, font que l'habitat en montagne devient plus désirable, grâce à une plus grande fraîcheur en été.

Finalement, l'évolution démographique joue également un rôle. Dans le canton du Valais, la population âgée de 65 ans et plus a progressé de 2.5% entre 2020 et 2021, contre 1.4% pour la population générale. Cela signifie qu'il y a en Valais de plus en plus de personnes retraitées. Ces dernières sont particulièrement intéressées par l'immo-

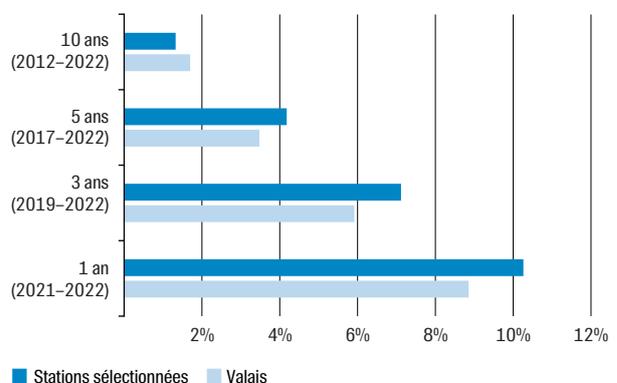
Logement en propriété: taux de l'offre



Villas: taux de croissance annuel moyen des prix de transaction (chaque 3^e trimestre)



PPE: taux de croissance annuel moyen des prix de transaction (chaque 3^e trimestre)



bilier de montagne, car elles aiment vivre dans un cadre tranquille et proche de la nature et n'ont pas à se rendre sur un lieu de travail. Cette tendance pourrait encore se renforcer ces prochaines années avec les nombreux départs à la retraite de la génération des baby-boomers.

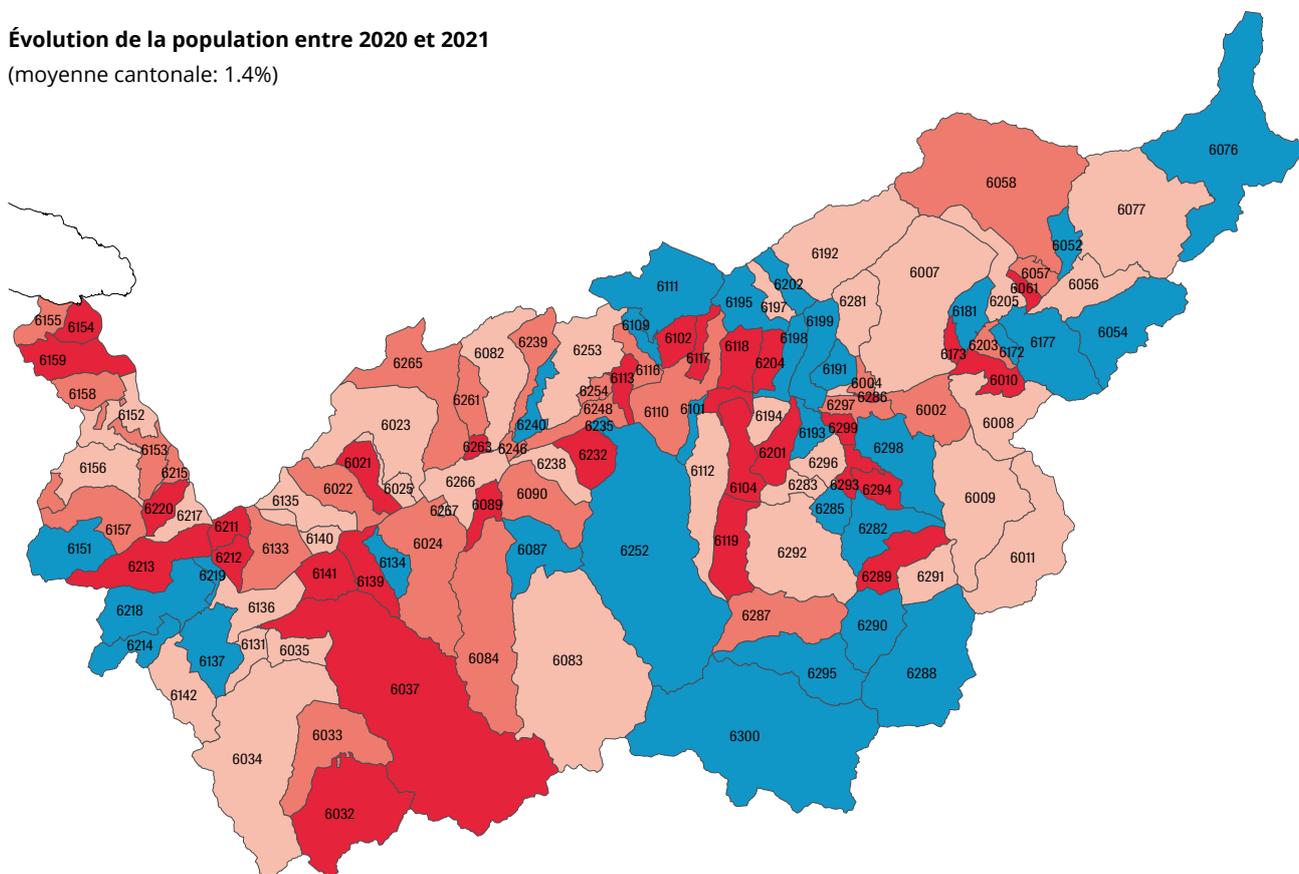
Population 2021 et évolution entre 2020 et 2021

N° OFS	Commune	Habitants	Évolution	N° OFS	Commune	Habitants	Évolution	N° OFS	Commune	Habitants	Évolution
● Baisse de la population											
6214	Finhaut	355	-6.8%	6035	Sembrancher	1'058	+0.8%	6211	Collonges	853	+2.5%
6177	Grengliols	415	-3.7%	6266	Sion	35'259	+0.8%	6204	Steg-Hohtenn	1'661	+2.5%
6181	Riederalp	423	-3.4%	6152	Collombey-Muraz	9'676	+0.8%	6118	Gampel-Bratsch	2'051	+2.7%
6288	Saas-Almagell	353	-3.0%	6112	Oberems	121	+0.8%	6037	Val de Bagnes	10'609	+2.7%
6172	Bister	33	-2.9%	6205	Bettmeralp	456	+0.9%	6294	Staldenried	552	+2.8%
6101	Agarn	690	-2.1%	6008	Ried-Brig	2'160	+0.9%	6232	Chalais	3'707	+2.8%
6295	Täsch	1'321	-1.8%	6291	Saas-Grund	999	+0.9%	6154	Port-Valais	4'403	+2.8%
6109	Inden	113	-1.7%	6197	Kippel	313	+1.0%	6119	Turtmann-Unterems	1'125	+2.8%
6219	Vernayaz	1'817	-1.6%	6025	Vétroz	6'460	+1.0%	6102	Albinen	250	+2.9%
6282	Eisten	185	-1.6%	6281	Baltschieder	1'318	+1.0%	6021	Ardon	3'480	+3.0%
6054	Binn	125	-1.6%	6283	Embd	283	+1.1%	6286	Lalden	688	+3.0%
6076	Obergoms	645	-1.4%	6083	Evolène	1'665	+1.1%	6299	Zeneggen	304	+3.1%
6134	Isérables	816	-1.3%	6023	Conthey	8'955	+1.1%	6263	Grimisuat	3'694	+3.1%
6191	Ausserberg	613	-1.3%	6238	Grône	2'513	+1.1%	6139	Riddes	3'379	+3.1%
6137	Martigny-Combe	2'305	-1.2%	6136	Martigny	20'505	+1.1%	6289	Saas-Balen	362	+3.1%
6052	Bellwald	350	-1.1%	6082	Ayent	4'185	+1.2%	6159	Vouvry	4'379	+3.2%
6300	Zermatt	5'769	-0.9%	6011	Zwischbergen	72	+1.4%	6141	Saxon	6'484	+3.3%
6298	Visperterminen	1'317	-0.8%	6135	Leytron	3'276	+1.4%	6061	Lax	340	+3.3%
6235	Chippis	1'584	-0.8%	6007	Naters	10'439	+1.4%	6104	Ergisch	183	+3.4%
6195	Ferden	245	-0.8%	6140	Saillon	2'859	+1.5%	6089	Vex	1'854	+3.5%
6151	Champéry	1'361	-0.7%				6113	Salgesch	1'622	+3.5%	
6111	Leukerbad	1'321	-0.6%				6293	Stalden (VS)	1'091	+3.7%	
6087	Saint-Martin (VS)	837	-0.6%				6212	Dorénaz	1'084	+4.2%	
6198	Niedergesteln	740	-0.5%	● Forte augmentation de la population (1.5% - 2.5%)			6173	Bitsch	1'079	+4.3%	
6199	Raron	1'939	-0.5%	6024	Nendaz	6'908	+1.5%	6117	Guttet-Feschel	433	+4.6%
6252	Anniviers	2'729	-0.5%	6297	Visp	8'183	+1.5%	6213	Evionnaz	1'408	+4.7%
6193	Bürchen	749	-0.4%	6004	Eggerberg	329	+1.5%	6032	Bourg-Saint-Pierre	221	+4.7%
6202	Wiler (Lötschen)	563	-0.4%	6153	Monthey	18'096	+1.5%	6220	Vérossaz	824	+6.5%
6240	Lens	4'306	-0.3%	6110	Leuk	4'054	+1.6%	6010	Termen	1'093	+7.1%
6285	Grächen	1'255	-0.2%	6261	Arbaz	1'382	+1.6%	6201	Unterbäch	478	+7.7%
6218	Salvan	1'440	-0.1%	6002	Brig-Glis	13'435	+1.6%				
6290	Saas-Fee	1'557	-0.1%	6090	Mont-Noble	1'120	+1.6%				
				6022	Chamoson	4'053	+1.7%				
				6116	Varen	694	+1.8%				
				6248	Sierre	17'115	+1.8%				
				6057	Fiesch	925	+1.8%				
				6215	Massongex	1'958	+1.8%				
				6058	Fieschertal	332	+1.8%				
				6254	Noble-Contrée	4'635	+1.9%				
				6287	Randa	433	+1.9%				
				6158	Vionnaz	2'805	+1.9%				
				6033	Liddes	749	+1.9%				
				6084	Hérémece	1'462	+2.0%				
				6133	Fully	8'971	+2.0%				
				6246	Saint-Léonard	2'510	+2.0%				
				6265	Savièse	8'100	+2.1%				
				6155	Saint-Gingolph	984	+2.1%				
				6157	Val-d'Illiez	2'119	+2.2%				
				6239	Icogne	648	+2.4%				
				6203	Mörel-Filet	724	+2.4%				
● Hausse modérée de la population (moins de 1.5%)											
6056	Ernen	518	±0.0%								
6142	Trient	163	±0.0%								
6194	Eischoll	450	±0.0%								
6267	Veysonnaz	588	±0.0%								
6296	Törbel	498	±0.0%								
6156	Troistorrents	4'813	+0.1%								
6034	Orsières	3'200	+0.2%								
6192	Blatten	297	+0.3%								
6217	Saint-Maurice	4'538	+0.4%								
6077	Goms	1'166	+0.5%								
6253	Crans-Montana	10'272	+0.5%								
6131	Bovernier	916	+0.5%								
6292	St. Niklaus	2'238	+0.6%								
6009	Simplon	294	+0.7%								

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2021 dans la commune et l'évolution représente le taux de croissance observé entre 2020 et 2021.
Source: OFS

Évolution de la population entre 2020 et 2021

(moyenne cantonale: 1.4%)



● Baisse ● Hausse modérée (moins de 1,5%) ● Forte hausse (entre 1,5% et 2,5%) ● Très forte hausse (plus de 2,5%)

Source: OFS

Quelques chiffres-clés du canton du Valais

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taux de croissance PIB réel	+2.2%	-1.0%	+1.5%	+0.7%	+1.3%	+0.8%	+1.7%	+4.7%	+2.5%	-3.1%	+3.6%	—
Taux de chômage	3.2%	3.5%	4.0%	3.9%	4.0%	3.9%	3.5%	3.0%	2.7%	3.8%	3.3%	2.3% ¹
Population	317'000	321'700	327'000	331'800	335'700	339'200	341'500	344'000	345'500	348'500	353'200	354'400 ²
Évolution par rapport à l'année précédente	+1.6%	+1.5%	+1.6%	+1.5%	+1.2%	+1.0%	+0.7%	+0.7%	+0.5%	+0.9%	+1.4%	+0.3% ³
Part des étrangers	21.2%	21.6%	22.2%	22.7%	23.0%	23.2%	23.0%	22.7%	22.6%	22.8%	23.2%	23.5%
Emplois (équivalents temps plein)	127'200	129'600	131'400	132'800	129'300	126'300	127'200	130'800	134'300	135'300	—	—
Nombre d'entreprises	11'400	12'200	13'100	13'800	14'300	15'300	16'300	17'000	17'700	19'000	20'600	21'600 ⁴
Évolution par rapport à l'année précédente	+7.2%	+7.1%	+7.1%	+5.1%	+4.1%	+6.7%	+6.9%	+4.0%	+4.3%	+7.1%	+8.5%	+5.1% ⁵
Logements vacants	2'260	2'560	2'990	4'420	4'880	4'430	5'630	5'990	5'370	6'250	6'030	4'990
En % du stock	1.0%	1.1%	1.3%	1.9%	2.0%	1.8%	2.2%	2.4%	2.1%	2.4%	2.3%	1.9%
Nouveaux logements construits	2'960	2'680	2'670	2'840	3'240	3'340	2'880	3'090	2'440	2'210	—	—
En % du stock	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%	1.4%	1.4%	1.2%	1.2%	0.9%	0.8%	—	—
Nuitées hôtelières (stations, en millions)	3.01	2.97	2.90	2.91	2.79	2.72	2.96	3.11	3.19	2.38	2.56	—
Taux net d'occupation des lits hôteliers	42.5%	41.4%	41.0%	40.3%	39.6%	39.8%	41.5%	44.3%	45.5%	41.3%	38.9%	—
Taux hypothécaire fixe à 10 ans (BCVs)	2.560%	2.260%	2.970%	2.250%	2.005%	1.755%	1.835%	1.755%	1.495%	1.385%	1.555%	—

¹ Moyenne depuis le 1^{er} trimestre 2022 au 3^e trimestre 2022

² État au 2^e trimestre 2022

³ Évolution depuis début 2022 au 2^e trimestre 2022

⁴ État au 3^e trimestre 2022

⁵ Évolution depuis début 2022 au 3^e trimestre 2022

Méthodologie

Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner (état au 3^e trimestre 2022). 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 plusieurs 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. C'est un indicateur trimestriel. Le taux de logements vacants a été calculé pour le nombre total de logements selon les indications de l'OFS (nombre de logements inoccupés au 30 juin). C'est un indicateur annuel des disponibilités sur le marché.

Sources

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), Banque cantonale du Valais (taux fixe à 10 ans).

Découpage en quatre régions

Dans cette brochure, afin d'analyser le marché résidentiel valaisan de façon détaillée, le canton du Valais a été découpé en quatre régions géographiques distinctes: le Bas-Valais, le Haut-Valais, le Valais central et les stations touristiques. Ce découpage a été obtenu à partir des régions MS selon le modèle de mobilité spatiale (OFS, Berne 1994) qui considère les 8 régions MS de Goms, Brig, Visp, Leuk, Sierre, Sion, Martigny et Monthey pour le canton du Valais.

Les dix communes qui font l'objet d'une analyse approfondie de cette édition (page 9) font partie des communes de la région des stations touristiques. Il s'agit de stations qui sont particulièrement recherchées dans le canton et dont la part des résidences secondaires est supérieure à 50%.



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