

Cette semaine:  
**TIMOTHÉE  
SAUMADE**



PRÉSIDENT  
DE L'USPI VALAIS  
BREVET FÉDÉRAL  
DE GÉRANT  
D'IMMEUBLES  
BACHELOR EN ÉCONOMIE  
D'ENTREPRISE

## IMMOBILIER 2025 Quelles tendances?

# La pénurie va perdurer

**E**n 2025, le marché immobilier sera marqué par des défis majeurs : pénurie de logements, regain d'intérêt pour la propriété, préoccupations environnementales et nouvelles attentes des habitants redéfinissent le paysage urbain et résidentiel.

### 1 - La pénurie de logements restera bien présente

En 2024, plusieurs projets immobiliers d'envergure ont vu le jour sur la plaine valaisanne, offrant un répit temporaire au marché résidentiel. Cependant, cette amélioration reste insuffisante pour équilibrer durablement l'offre et la demande. La croissance démographique, alimentée par une forte attractivité économique et une qualité de vie reconnue, augmente les besoins en espaces habitables, créant une tension sur le marché, surtout dans les zones urbaines et périurbaines. Les acteurs du secteur doivent innover pour répondre à cette demande croissante.

### 2 - Une offre insuffisante qui alimente la hausse des loyers

La demande croissante dépasse une offre qui progresse trop lentement, en-

traînant une hausse des loyers. Ce déséquilibre, accentué dans nos grandes agglomérations et zones périurbaines, pousse les ménages à consacrer une part plus importante de leurs revenus au logement. La spéculation rend l'accès au logement encore plus difficile, fragilisant les jeunes actifs et les familles.

« La demande croissante dépasse une offre qui progresse trop lentement. »

Cependant, l'évolution des paramètres de calcul des baux à loyer (taux hypothécaire de référence et indice suisse des prix à la consommation) pourrait limiter les hausses de loyers attendues, bien que leur impact reste modéré face à la demande croissante et aux tensions du marché.

### 3 - Un regain d'intérêt pour la propriété de logements

En 2024, la Banque Nationale Suisse (BNS) a réduit plusieurs fois

son taux directeur, entraînant une baisse significative des taux hypothécaires. Cette évolution rend l'achat de logements plus attractif financièrement qu'une location, notamment dans un contexte de loyers en hausse. De nombreux ménages redécouvrent l'intérêt de devenir propriétaires, avec des mensualités souvent inférieures aux loyers dans certaines régions et un désir accru de stabilité et de sécurité financière.

Cette tendance devrait se maintenir en 2025, avec une demande soutenue pour la propriété résidentielle que ce soit les logements en PPE ou les maisons individuelles autant pour l'usage propre que pour en obtenir du rendement.

### 4 - Une demande accrue qui fait grimper les prix de transaction

Ce regain d'intérêt brutal à la propriété résidentielle (PPEs et Villas) face à une offre limitée accentuera la compétition entre acheteurs, prolongeant la hausse des prix de transaction. Malgré tout, ce marché restera porteur, car les biens immobiliers conservent une forte attractivité comme outils de diversification et de sécurisation du patrimoine.

### 5 - L'impact croissant des enjeux environnementaux sur l'immobilier

L'impact croissant des enjeux environnementaux continue de transformer le secteur immobilier. En Valais, les priorités se tournent vers les améliorations énergétiques pour réduire rapidement l'empreinte écologique du bâti, à l'approche des échéances de 2035 et 2050. Toutefois, cette prise de conscience durable ne doit pas freiner la construction nécessaire pour lutter contre la pénurie de logements. Ce changement concerne l'ensemble du patrimoine immobilier existant ou à construire et toutes les couches de la société : locataires, promoteurs, constructeurs, propriétaires privés, institutionnels, communes et canton.

### 2025, une année propice aux investissements

Le marché immobilier valaisan continue de faire preuve d'une grande résilience face aux défis actuels. La demande reste forte, soutenue par des taux attractifs, un regain d'intérêt pour la propriété et des initiatives durables. Malgré certaines tensions, les investisseurs et les propriétaires peuvent aborder l'année avec confiance, car le secteur continue d'évoluer et de s'adapter aux nouvelles attentes et besoins.

SCHMIDT  
IMMOBILIER

VOUS ENVISAGEZ DE VENDRE  
VOTRE BIEN IMMOBILIER?

Nous vous offrons un entretien avec  
un expert en estimation immobilière  
avec brevet fédéral.

Contactez-nous

027 720 48 11

info@schmidt-immobilier.ch