

Les prix de l'immobilier devraient se stabiliser

ÉCONOMIE Les prix à l'achat ont continué d'augmenter en Valais, en 2023, mais d'une manière moins marquée qu'en 2022. Une période de hausses qui devrait s'essouffler dès 2024. Pour les locations, la galère va continuer.
PAR **FABRICE.ZWAHLEN@LENOUVELLISTE.CH**



Construire un immeuble, une villa ou un chalet en Valais a coûté plus cher en 2023 qu'en 2022. (Photo d'illustration.) KEYSTONE/LAURENT MERLET

Sur les neuf premiers mois de 2023, les prix des nouvelles constructions destinées à l'achat ont augmenté en Valais de 6,2% pour les villas (+8,9% en 2022) et de 6,7% pour les PPE (+8,2% en 2022), selon la BCVs et la Chambre immobilière valaisanne (CIV), qui ont publié, hier, leur indicateur immobilier réalisé par le cabinet Wüest Partner. Si les prix ont poursuivi leur hausse, le phénomène est lié à la croissance démographique et à un marché de l'emploi florissant dans le canton.

Selon l'étude, en 2024, les prix des logements en propriété devraient se stabiliser. En cause? La conjoncture, un nombre de nouveaux habitants en baisse en Valais et des taux hypothécaires qui devraient rester élevés, le tout rendant l'accession à la propriété de plus en plus difficile pour la classe moyenne. «L'embellie que nous avons connue durant les années Covid tend à faiblir en Valais, tant au niveau des résidences primaires que secondaires», résume Georges Tavernier, directeur général de la BCVs, secteur clientèle.

Villas: la demande s'essouffle

Dans le détail, le prix d'achat d'une villa de 920 m³ avec un terrain de 500 m² a davantage augmenté en Valais, en 2023, qu'en moyenne nationale (+6,2% contre +2,6%), pour s'établir à 1,14 million de francs. La hausse s'est toutefois limitée à +1% entre le deuxième et le troisième trimestre 2023, ce qui indique un essoufflement.

En plaine, le prix d'une maison a atteint 1,09 million de francs dans le Bas-Valais (+6,3% en un an), 1,12 million de francs dans le Valais central (+6%), 974 000 francs dans le Haut-Valais (+7,4%) et 1,29 million de francs en station (+5,9%).

PPE: plus abordables que les villas

En 2023, le prix d'achat d'un bien en PPE a continué de grimper (+6,7% en un an, contre +5% en moyenne suisse). En moyenne cantonale, il faut compter 884 000 francs pour un appartement de 140 m², dont 30 m² de balcon (contre

sous la barre des 30%.

Après la ruée sur les logements de montagne durant le Covid-19, la demande a perdu de sa vigueur. Les prix sont restés stables au troisième trimestre 2023 (+0,1% par rapport au troisième trimestre 2022). A contrario, la dynamique des prix des logements en PPE est demeurée positive (+3,4% en un an), nombre d'acheteurs ayant préféré acquérir un appartement.

Plateforme au printemps 2024

Selon l'étude, les propriétaires ayant choisi de passer du mazout à la pompe à chaleur et aux installations photovoltaïques peuvent compter sur de réelles plus-values financières pour leur bien (+4,6% pour les villas, +3,1% pour les PPE). Cela peut représenter jusqu'à 50 000 francs pour une habitation en station. «Un comité de pilotage mis sur pied en collaboration avec l'Etat du Valais créera, au printemps prochain, une plateforme afin d'inciter les propriétaires à miser sur les changements énergétiques», révèle le directeur de la Chambre immobilière du Valais, Benjamin Roduit, bien conscient de l'enjeu pour les propriétaires valaisans.

C'est compliqué pour les locataires

Pour les locataires valaisans – ils sont près de 30% – les temps sont plus rudes. La demande en logements locatifs ne cesse de s'intensifier à cause de la croissance démographique et de la hausse des taux d'intérêt. Cette tendance se traduit par un recul significatif de l'offre par rapport à la demande et



“L'embellie que nous avons connue durant les années Covid tend à faiblir en Valais.”

GEORGES TAVERNIER
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA BCVS,
SECTEUR CLIENTÈLE

1,1 million au niveau suisse). Le prix moyen est de 740 000 francs dans le Valais romand, de 663 000 francs dans le Haut-Valais et de 1,08 million de francs en station.

Face à l'érosion du pouvoir d'achat due à l'inflation, un nombre croissant de ménages se tournent vers cette solution moins onéreuse. Si l'on se base sur le revenu médian des ménages valaisans, 64% d'entre eux sont en mesure d'acquérir un appartement en PPE, alors que pour une villa, le taux tombe

Le Nouvelliste

Le Nouvelliste
1950 Sion
027/ 329 75 11
<https://www.lenouvelliste.ch/>

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 47'053
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich



Kantonalbanken
Banques Cantonales
Banche Cantionali

Auftrag: 1095905
Themen-Nr.: 220.300

Referenz: 90188252
Ausschnitt Seite: 3/3

Kantonalbanken

par des loyers en forte progression (+7,5% en un an en Valais contre +3,5% en Suisse). Cette dynamique devrait se poursuivre en 2024.

«Pour faire diminuer les loyers, il faudrait augmenter les constructions», estime Vincent Clapasson, responsable de l'étude. Avec la hausse probable du taux directeur à 1,75%, le nombre de locataires impactés par une hausse de loyers va encore augmenter. «La situation pourrait s'améliorer dans trois ou quatre ans», souligne notre interlocuteur. Si l'offre actuelle a baissé, c'est notamment dû à des coûts de construction toujours plus élevés.



Preise für Wohneigentum und Mieten steigen weiter an

Der Mittelstand kann den Traum vom Eigenheim immer schwieriger realisieren. Der Immobilienindikator der WKB zeigt auf, wie tief Käufer und Mieter nächstes Jahr in die Tasche greifen müssen.



Egal ob Einfamilienhaus, Eigentumswohnung oder Mietwohnung: Auf dem Immobilienmarkt wird alles noch teurer.

Martin Kalbermatten

Die Walliser Kantonalbank (WKB) und die Eigentümervereinigung der Walliser Immobilienkammer (WIK) haben ihr Mandat mit der Beratungsfirma Wüest & Partner für die Realisierung des WKB-Immobilienindikators 2023 verlängert. Wüest & Partner als Experte für die Analyse des nationalen Immobilienmarkts zeigt im kantonalen Barometer die Entwicklung des Markts für Einfamilienhäuser,

Eigentums- und Mietwohnungen im Wallis auf.

Georges Tavernier, Generaldirektor der WKB (Leiter Division Kunden), Vincent Clapason, Direktor von Wüest & Partner, und Benjamin Roduit, Vorsteher der Walliser Immobilienkammer, präsentieren am Mittwoch an einer Pressekonferenz in Martinach die Ergebnisse ihrer aktuellen Immobilienstudie.

Demnach steigen die Preise für Eigentumswohnungen weiter

an, jedoch moderater als in den vorangegangenen Jahren. Nach Jahren des Booms scheint der Höhepunkt also erreicht zu sein. Im Mietsektor hingegen dürften die Preise weiter steigen. Die Aufschläge für Mieter sind heftig.

Preise für Wohneigentum steigen moderater

Der WKB-Immobilienindikator zeigt eine generelle Schrumpfung des Eigentumswohnungsmarktes an. Auch das Wallis



ist davon betroffen. Das Angebot an Neubauten wird kleiner, was mitunter auf die gestiegenen Grundstücks-, Material- und Energiekosten zurückzuführen ist. Dazu kommen auch noch längere und kostspieligere Baubewilligungsverfahren sowie attraktivere Anlagealternativen.

Diesem geringeren Angebot steht eine geringere Nachfrage gegenüber. Weil die Finanzierungskosten immer noch sehr hoch sind und gleichzeitig die Inflation die Kaufkraft abbremst. In der Folge wird es für die Mittelschicht immer schwieriger, Wohneigentum zu erwerben.

In den ersten drei Quartalen 2023 stiegen die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser um 6,2 Prozent an. Im Jahr zuvor waren es 8,9 Prozent. Bei den Eigentumswohnungen betrug der Anstieg 6,7 Prozent gegenüber 8,2 Prozent im Vorjahr.

Dass die Immobilienpreise im Jahr 2023 weiter gestiegen sind, führt Wüest & Partner hauptsächlich auf das Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum zurück, das im Wallis derzeit besonders stark ausgeprägt ist: «Da sich das Wirtschaftswachstum und die Zuwanderung jedoch verlangsamen könnten, dürften die Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2024 tendenziell auf dem aktuellen Niveau stagnieren, zumal die Hypothekenzinsen hoch bleiben dürften.»

Oberwalliser Referenzhaus kratzt an Millionengrenze

Derweil verteuerte sich das typische Walliser Einfamilienhaus (fünf Jahre alter und 920 Kubikmeter grosser Bau auf einem

Grundstück von 500 Quadratmetern) deutlich stärker als der landesweite Durchschnitt (+6,2 Prozent gegenüber +2,6 Prozent). Doch mit einem kantonalen Schnitt von rund 1,1 Millionen Franken ist dieses typische Walliser Einfamilienhaus immer noch günstiger als sein Schweizer Pendant, das mit 1,6 Millionen Franken zu Buche schlägt.

Je nach Region können die Preise für ein Einfamilienhaus indessen stark voneinander abweichen. Das Oberwallis ist nach wie vor die einzige Region, in der die durchschnittlichen Kosten für ein Einfamilienhaus (974'000 Franken) die Millionengrenze (noch?) nicht überschritten haben. Das gleiche Haus kostet im Unter- und Mittelwallis vergleichsweise rund 1,1 Millionen Franken. Noch teurer wirds in den Ferienorten. Dort muss man für das Referenzhaus knapp 1,3 Millionen Franken aufbringen.

Indessen verzeichnet das Oberwallis 2023 mit 7,4 Prozent den höchsten Kostenanstieg im Kanton. Laut Wüest & Partner lasse sich dies durch die wirtschaftliche und demografische Dynamik in der Region sowie durch die Attraktivität der vorteilhaften Immobilienangebote erklären, die in einem Klima von steigender Inflation besonders gefragt seien.

Durchschnittswohnung wurde um acht Prozent teurer

Der Preis für eine Walliser Durchschnittswohnung (110 Quadratmeter Wohnfläche mit 30 Quadratmeter grossem Balkon, ohne Garage oder Parkplatz) beläuft sich derzeit derweil auf knapp 900 000 Franken. Die Referenzwohnung kos-

tet im Oberwallis 663 000 Franken und im Mittel- und Unterwallis 740 000 Franken. Den Schnitt nach oben drücken hier die Wohnungen in den Ferienorten, die auf fast 1,1 Millionen Franken zu stehen kommen.

Der grösste Preisanstieg im Wohnungssegment wird mit plus acht Prozent ebenfalls im Oberwallis registriert.

Angesichts der durch die Inflation schwindenden Kaufkraft tendieren immer mehr Haushalte zu einer Eigentumswohnung, da ein Einfamilienhaus für die grosse Mehrheit der Haushalte unerreichbar geworden ist. Laut Wüest & Partner sind 64 Prozent der Walliser Haushalte in der Lage, eine Eigentumswohnung zu erwerben. Ein Einfamilienhaus hingegen können sich nur noch weniger als 30 Prozent leisten.

Mieten in einem Jahr um 7,5 Prozent angestiegen

Bei den Renditeobjekten verhält sich die Dynamik indessen anders als beim Wohneigentum. Angetrieben durch das Bevölkerungswachstum und die Zinswende nimmt die Nachfrage nach Mietwohnungen denn auch stetig zu. Dieser Trend führt insbesondere im Oberwallis zu einem deutlichen Rückgang des Angebots im Vergleich zur Nachfrage und damit auch zu stark steigenden Mieten.

Innerhalb nur eines Jahres sind die Mieten im Wallis um 7,5 Prozent angestiegen. Diese Aufwärtsdynamik dürfte sich laut Wüest & Partner nächstes Jahr fortsetzen. Wobei die durchschnittliche Miete im Wallis immer noch günstiger sei als der nationale Durchschnitt.



EN DIRECT

Recherche



FR ▼

ACTUALITÉS ▼

ÉMISSIONS ▼

Accueil > ACTUALITÉS >

PROGRAMME

CANAL9 ▼

Immobilier: vers une stabilisation du prix de la propriété

LES PLUS VUES



AC

Habit
coll...

AC

Publi
pol...

AC

Print
du...

Immobilier: vers une stabilisation du prix de la propriété



29 novembre 2023

La Banque cantonale du Valais et la Chambre Immobilière Valaisanne viennent de dévoiler leur nouvel indicateur immobilier. Le prix des propriétés a connu une légère hausse en 2023 et devrait se tasser dès l'année prochaine.

L'interview de Georges Tavernier, directeur du service à la clientèle de la BCVS

LA RÉDACTION CANAL9 | DIE REDAKTION KANAL9

Valais

Votre publicité ici ? [Contactez-nous !](#)

Les prix du logement pèsent toujours plus sur les porte-monnaie des Valaisans

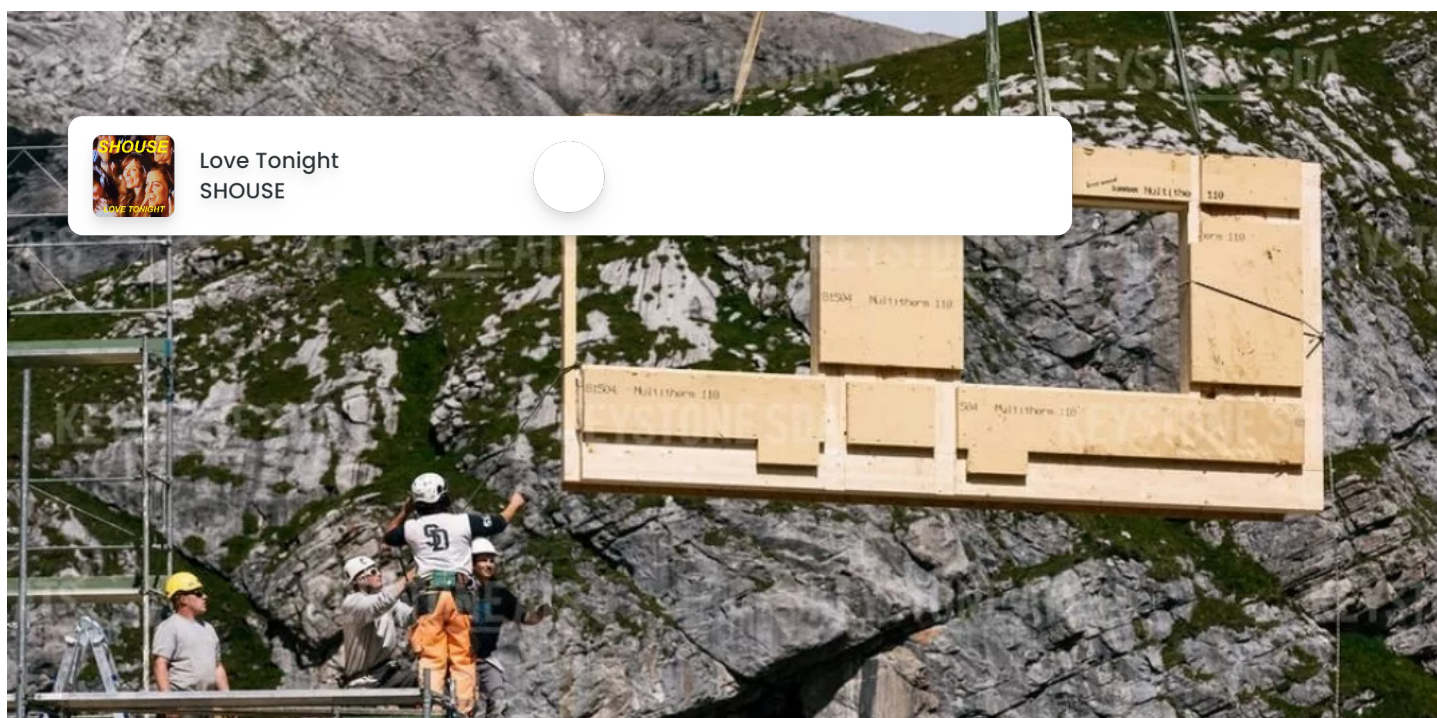
Le marché de l'immobilier a vu ses prix continuer d'augmenter en 2023, mais moins fortement que l'année passée. En 2024, ces prix devraient se stabiliser, à l'exception des loyers du marché locatif qui devraient continuer leur progression.



Rédaction Rhône FM

30 nov. 2023, 12:00

/ Mâj. il y a 1 minute

Love Tonight
SHOUSE



Moins d'un Valaisan sur trois peut se permettre d'acheter une villa en 2023. ©keystone-ats

L'évolution des prix de l'immobilier a poursuivi sa croissance en Valais cette année, mais moins fortement qu'en 2022. C'est ce qui est ressorti de la conférence de presse organisée ce mercredi après-midi à Martigny par la Banque cantonale du Valais et l'Association des propriétaires CIV. Le diagnostic, établi par le cabinet Wüest Partner, expert dans l'analyse du marché de l'immobilier démontre entre autres une hausse de 6,2% des prix des villas en 2023 contre 8,9% une année auparavant. Ainsi, le prix d'une villa moyenne dans le canton s'est établi à un peu moins de 1,14 millions de francs. Autre renseignement notable, la hausse s'est stabilisée à 1% lors des 2e et 3e trimestres de l'année, ce qui indique l'essoufflement de ce type de marché.

Plusieurs raisons en sont la cause : escalade du coût des terrains, des matériaux et de l'énergie, procédures d'autorisation de bâtir plus longues et coûteuses. Cette offre plus restreinte est contrebalancée par une demande elle-même plus limitée, notamment à cause de l'inflation et des coûts de financement, ce qui rend l'accès à la propriété plus compliqué pour la classe moyenne.

N'est-il pas problématique de voir que d'un côté, l'accès à la propriété devient de plus en plus difficile et de l'autre les loyers continuent d'augmenter ? La réponse de Vincent Clapasson

Les locataires vont tirer la grimace

De fait, la conjoncture actuelle impacte également le marché des propriétés par étage (PPE) qui ont aussi connu une progression de 6,7% contre 5% en moyenne nationale. Pour un appartement de ce type, il faut désormais déboursier 884'000 francs en Valais.



Love Tonight
SHOUSE

Les loyers des logements locatifs aussi ont progressé cette année. Dopés par la croissance démographique et le revirement des taux d'intérêt, les loyers ont augmenté de 7,5% contre 3,9% à l'échelle nationale. Et si l'année 2024 devrait voir les coûts de l'immobilier se stabiliser, ce n'est pas le cas du marché locatif, selon Vincent Clapasson, directeur de Wüest Partner.

Face à ce constat, est-il plus judicieux d'investir dans l'immobilier et devenir propriétaire ou faut-il rester locataire ? La question est légitime, selon Vincent Clapasson : "C'est difficile de répondre à ça parce qu'il y a pas mal d'années, les taux étaient très favorables aux propriétaires. Ça valait la peine d'acheter. Un peu après, les coûts de financements ont augmenté tandis que les loyers continuaient d'être à peu près stables", explique ce dernier. Et

d'ajouter : "à ce moment-là, être locataire était une bonne chose. Mais aujourd'hui, avec l'offre qui baisse, les loyers continuent d'augmenter et les prix restent relativement stables".

Face au contexte actuel, est-il encore sensé d'investir dans l'immobilier aujourd'hui ? La réaction de Vincent Clapasson

Une pénurie de logements à l'horizon

Pour éviter que ce scénario ne continue de s'aggraver à l'avenir, une solution est envisagée. "Il faut redynamiser la construction, ce qui permettra de diminuer le coût des loyers", estime le directeur du Wüest Partner.

Une solution qui doit permettre de régler un autre élément concernant de l'indicateur 2023 de l'immobilier : celui du nombre de logements disponibles en Valais. Car actuellement, le taux se situe à 1,7% en 2023, soit un peu plus bas que les 1,87% considérés comme optimaux pour le canton, selon Vincent Clapasson. Ce dernier estime d'ailleurs qu'on peut parler de pénurie de logements. "En 2022, le taux s'élevait encore à 2,1%. Il a quand même connu une baisse significative, ce qui provoque une certaine tension du marché".

LP

Tags de l'article

- Valais
- Habitat



A lire aussi

L'Hôpital du Valais inaugure une nouvelle structure de jour à Martigny

30.11.2023 - 11:53





Love Tonight
SHOUSE

e des

30.11.2023 - 11:30



Champéry : nouvel appel à la prudence pour lave torrentielle

30.11.2023 - 11:10





La banque cantonale valaisanne présente son étude annuelle sur le marché de l'immobilier cantonal

Georges Tavernier, directeur général BCVS, responsable de la division clientèle

0:00 / 6:34

Publication podcast : 29.11.2023 17:13



SUIVEZ-NOUS, ON VOUS SUIT

MÉTÉO

Vevey

30 novembre 2023

1 décembre 2023

très nuageux, pluie continue

MAX : 4°

très nuageux, pluie continue

MAX : 7°

MIN : 4°

LES DERNIERS PODCASTS

30.11.2023 à 12h00

Le journal de midi

30.11.2023 à 11h30

Le direct de 11h30

30.11.2023 à 11h00

Le direct de 11h00

LES PETITES ANNONCES



Vous pouvez passer votre petite annonce à cet emplacement comme à l'antenne en appelant le 024 47 33 111, ou par mail à