

Communiqué de presse: Online Home Market Analysis

La demande d'appartements en copropriété dépend fortement de la région et du prix

Zurich, le 09.05.2022 – **La demande d'appartements en copropriété a baissé en Suisse en 2021. En effet, bien que le nombre d'appartements en copropriété proposés en ligne dans l'ensemble du pays ait diminué de près de 20% l'année dernière par rapport à 2020, la durée moyenne de publication des annonces a dans le même temps augmenté d'un jour. En revanche, la dernière Online Home Market Analysis a révélé une demande croissante de logements en copropriété dans les régions de Suisse centrale, de Suisse du Nord-Ouest et de Zurich, ainsi que pour les biens onéreux dans six des huit villes analysées.**

La dernière édition de l'Online Home Market Analysis du portail immobilier Homegate et du Swiss Real Estate Institute (SwissREI) étudie les données relatives aux annonces portant sur des appartements en copropriété publiées en 2020 et 2021. Les annonces analysées proviennent des quatre principaux portails Internet suisses et regroupent environ 85% de toutes les annonces en ligne pendant la période étudiée.

Pour **Martin Waeber, Managing Director Real Estate, SMG Swiss Marketplace Group**, la dernière Online Home Market Analysis révèle à quel point le marché suisse des appartements en copropriété est hétérogène: «Au total, la demande d'appartements en copropriété a évolué de manière un peu moins dynamique l'année dernière dans toute la Suisse en raison du coronavirus. Toutefois, certains segments de marché ont enregistré une forte demande l'année dernière, notamment dans les villes». Ainsi, dans les villes analysées, la durée moyenne de publication des annonces s'est nettement allongée dans le segment des prix bas, alors qu'elle est restée quasiment inchangée dans le segment des prix élevés en dépit d'une augmentation du nombre d'annonces. «Pendant la pandémie de Covid-19, comme pour le marché des appartements locatifs, les gens ont privilégié les biens plus grands et plus chers au détriment des plus petits et des moins chers sur le marché des appartements en copropriété», résume Martin Waeber à propos des résultats de l'étude.

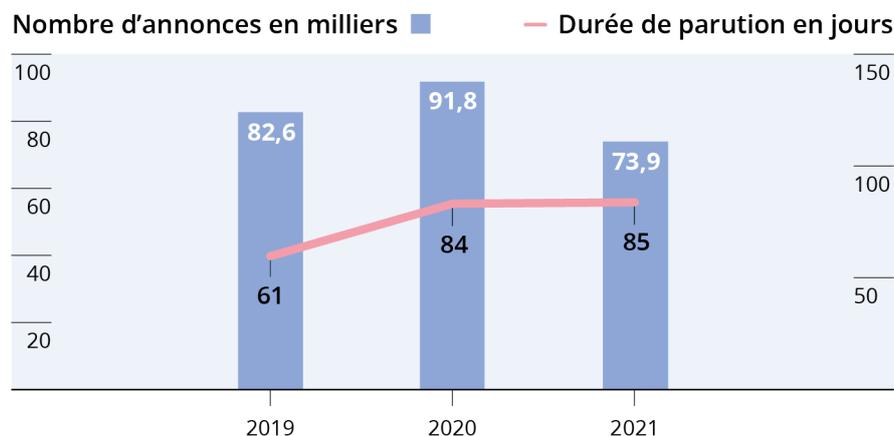
Des annonces publiées pendant plus longtemps malgré une offre plus restreinte

L'allongement significatif de la durée moyenne de publication des annonces d'appartements en copropriété de 61 à 84 jours en 2020 par rapport à 2019, en raison de la pandémie de Covid-19, s'est confirmé à un niveau élevé en 2021, avec 85 jours. Comparativement, la durée de publication des annonces pour les maisons individuelles, qui était de 61 jours en 2019, est revenue à son niveau d'avant la pandémie.

En revanche, dans toute la Suisse, le nombre d'appartements en copropriété proposés en ligne en 2021 est inférieur d'environ 20% à celui de l'année précédente. Avec une telle diminution de l'offre, on pourrait s'attendre à ce que la durée moyenne des annonces se réduise en conséquence. Or, le fait que celle-ci ne se soit pas raccourcie, mais qu'elle se soit même légèrement allongée, témoigne d'une baisse de la demande d'appartements en copropriété dans toute la Suisse pour 2021.

Durée de parution et quantité de l'offre

Développement du 2019 au 2021, toute la Suisse



Online Home Market Analysis (OHMA) pour l'appartements en copropriété, Homegate/Swiss Real Estate Institute, mai 2022

Peter Ilg, directeur de l'institut SwissREI, attribue cette baisse de la demande d'appartements en copropriété à plusieurs raisons: «Les prix des appartements en copropriété en Suisse ont augmenté en moyenne de plus de 8% en 2021. Il s'agit là de la plus forte augmentation des prix depuis dix ans. Une telle hausse significative des prix devrait avoir eu un effet modérateur sur la demande en général. On ne constate plus de hausse de la demande que dans certaines régions et dans certains segments haut de gamme, où les acheteurs ont probablement pu profiter davantage d'héritages anticipés». Ce constat peut par exemple être déduit de la répartition de la fortune imposable et des acheteurs d'appartements en copropriété par classe d'âge (voir à ce sujet l'étude «Immobilier en Suisse» pour 2022 de Raiffeisen Economic Research). Ainsi, la catégorie des plus de 54 ans dans le canton de Zurich dispose de la moitié de la fortune imposable, alors que sur l'ensemble de la Suisse, la majorité des acheteurs d'un appartement en copropriété ont moins de 55 ans, poursuit Ilg.

Des différences régionales plus marquées concernant la durée de publication des annonces

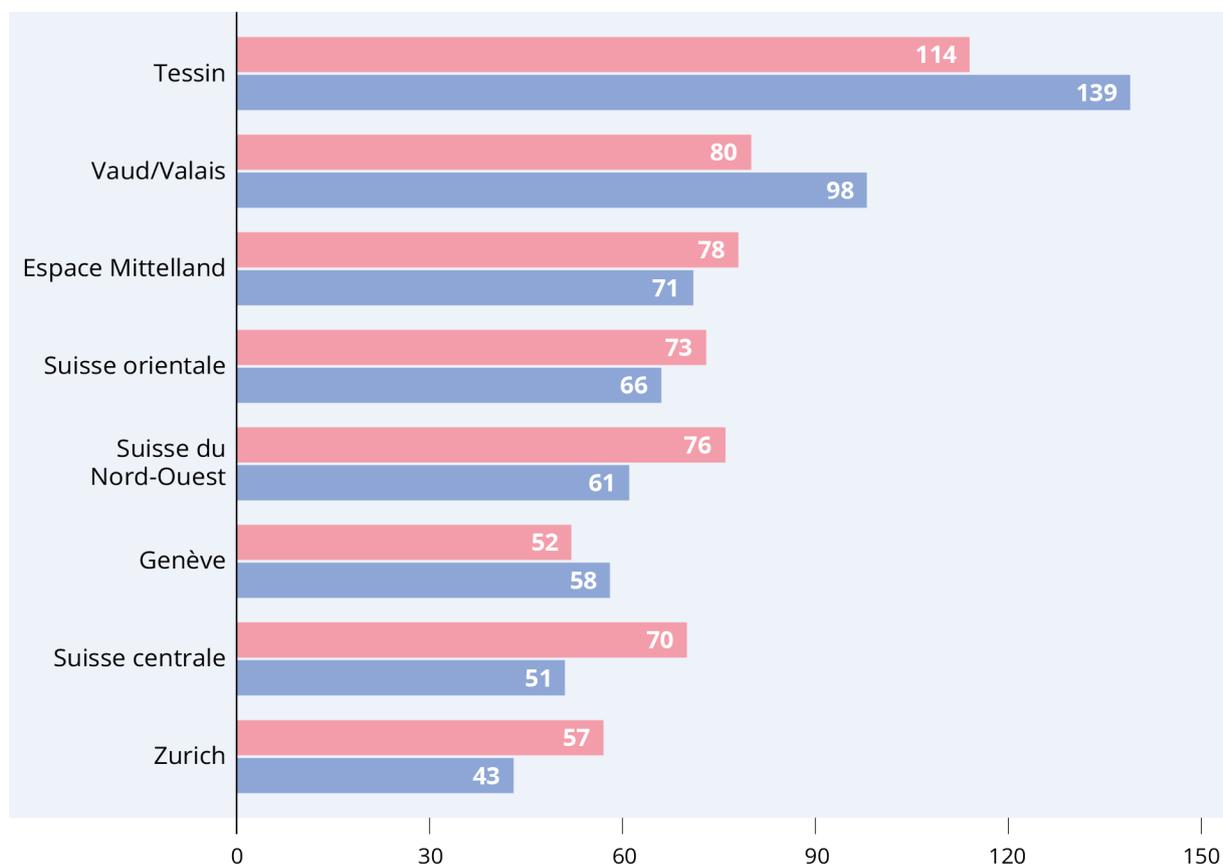
Au niveau régional, les différences de durée de publication des annonces dans les huit grandes régions étudiées se sont encore accentuées en 2021. Dans la région de Zurich, où la durée de publication des annonces est la plus courte de Suisse pour les vendeurs et vendeuses, celle-ci a nettement diminué d'un quart pour atteindre 43 jours seulement (moins 14 jours). En revanche, dans les deux régions présentant les durées moyennes les plus longues de publication des annonces pour les appartements en copropriété, elles ont continué à augmenter de manière significative, d'environ 22% chacune; la région Vaud/Valais a enregistré une hausse de 18 à 98 jours, le Tessin de 25 à 139 jours.

Cependant, c'est la région de Suisse centrale qui a connu la plus forte réduction de la durée de publication des annonces en valeur absolue. Après une baisse de 19 jours (-27%) pour 2021, cette région enregistre désormais, avec 51 jours, la deuxième durée de publication des annonces la plus courte des huit régions étudiées, juste après la région de Zurich. La région de Genève, quant à elle, qui présentait encore en 2020 la durée de publication des annonces la plus courte de Suisse avec 52 jours, est reléguée à la troisième place en 2021 après une augmentation de 12% (plus 6 jours).

Durée de parution d'appartements en copropriété par grandes régions

Comparaison de 2020 à 2021

Durée de parution en jours 2020 2021



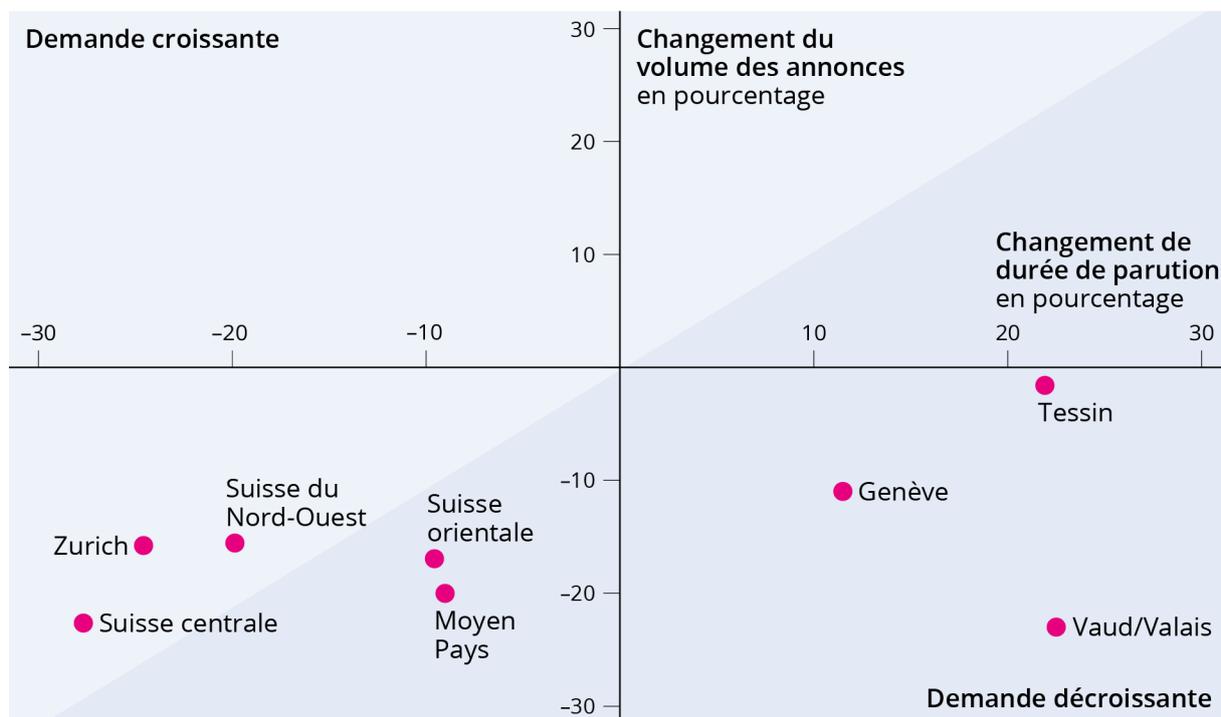
Online Home Market Analysis (OHMA) pour l'appartements en copropriété, Homegate/Swiss Real Estate Institute, mai 2022

Une demande en hausse seulement dans trois des huit régions analysées

La combinaison de la modification de la durée de publication des annonces et de la modification du nombre d'annonces permet de tirer des conclusions sur l'évolution de la demande dans les régions analysées. On constate ainsi, dans les trois régions du Tessin, de Vaud/Valais et de Genève, un allongement parfois important de la durée de publication des annonces pour l'année 2021, malgré une offre plus restreinte (c'est-à-dire un recul du nombre d'annonces), et donc une baisse de la demande d'appartements en copropriété. Pour les trois régions de Suisse centrale, de Suisse du Nord-Ouest et de Zurich, on observe par contre une augmentation de la demande (recul plus important en pourcentage pour la durée de publication des annonces que pour le nombre d'annonces). Les deux autres régions (Suisse orientale et Espace Mittelland) affichent une demande constante pour 2021.

Demande d'appartements en copropriété par grandes régions

Comparaison de 2020 à 2021



Online Home Market Analysis (OHMA) pour l'appartements en copropriété, Homegate/Swiss Real Estate Institute, mai 2022

Demande croissante pour les appartements en ville, notamment dans le segment de prix supérieur

En plus des huit régions, l'Online Home Market Analysis examine également huit villes suisses. En regardant de plus près le segment de prix et en analysant la demande d'appartements en copropriété, nous constatons que cette dernière a particulièrement augmenté à Bâle, Lausanne, Genève et Lugano. Et ce, aussi bien dans le segment de prix élevé (CHF 1,5 million à CHF 3,0 millions) que dans le segment de prix bas (CHF 0,3 million à CHF 0,5 million). Dans le segment de prix élevé, la demande a globalement augmenté dans six des huit villes analysées – outre Bâle, Lausanne, Genève, mais aussi Saint-Gall et Lucerne – alors que dans le segment de prix bas, les quatre villes restantes ont enregistré une demande stable ou en baisse. Cette demande accrue dans le segment de prix élevé se présente de manière très différente selon les villes: alors qu'à Bâle, c'est surtout la baisse de la durée de publication des annonces qui a entraîné une hausse de la demande, à Genève, c'est une augmentation nettement plus importante de l'offre de biens immobiliers par rapport à la durée de publication des annonces qui a conduit à cette conclusion.

Contact SMG Swiss Marketplace Group AG

Fabian Korn, Communications Manager Real Estate

+41 44 711 86 29

fabian.korn@homegate.ch

Contact Swiss Real Estate Institute

Prof. Dr. Peter Ilg, directeur de l'institut

+41 43 322 26 84

peter.ilg@swissrei.ch

À propos de Online Home Market Analysis (OHMA)

L'OHMA est une étude semestrielle rendant compte en alternance de l'évolution de la durée de parution des annonces de maisons individuelles et d'appartements en PPE sur les principales plateformes en ligne dédiées en Suisse. L'étude couvre les huit grandes régions de Suisse. Des analyses en profondeur sont effectuées sur les communes rurales ou les centres. L'étude renseigne sur l'évolution de l'offre et de la demande de logements privés en indiquant les divers segments de marché et les différences régionales. Homegate publie l'analyse en coopération avec le Swiss Real Estate Institute de la Haute école d'économie de Zurich (HWZ).

À propos de Homegate

Fondée en 2001, [Homegate](#) n'a cessé d'évoluer jusqu'à devenir l'un des principaux portails suisses de l'immobilier. Homegate est une division de [SMG Swiss Marketplace Group SA](#).

À propos de SMG Swiss Marketplace Group

[SMG Swiss Marketplace Group SA](#) est un réseau pionnier de places de marché en ligne et une entreprise numérique européenne de premier plan qui simplifie la vie des gens avec des produits innovants. SMG Swiss Marketplace Group SA fournit aux clients les meilleurs outils pour répondre à leurs besoins en matière de décisions de vie. Le portefeuille comprend les secteurs Real Estate (immoscout24.ch, homegate.ch, ImmoStreet.ch, home.ch, Acheter-Louer.ch), Automotive (autoscout24.ch, motoscout24.ch, Car For You), General Marketplaces (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo.ch) et Finance and Insurance (financescout24.ch). Le réseau de compétences comprend également les spécialistes de l'évaluation immobilière de CIFI SA ainsi que le développeur de logiciels immobiliers innovants CASASOFT. La société appartient à TX Group SA (31 %), Ringier SA (29,5 %), la Mobilière (29,5 %), et General Atlantic (10 %).

À propos de Swiss Real Estate Institute

Le [Swiss Real Estate Institute](#) est une Fondation de la Haute école d'économie de Zurich (HWZ) et de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI). Outre la recherche, l'Institut se concentre sur les domaines de l'apprentissage et des services/conseils pour l'économie immobilière suisse.