

Communiqué de presse

Zurich, le 21 Septembre 2023

Malgré les vents contraires : la demande de maisons individuelles reste solide

Sur les portails immobiliers suisses étudiés, une maison individuelle a été mise en vente en moyenne 66 jours au cours des douze derniers mois. Ce qui correspond à six jours supplémentaires par rapport à la période précédente. En parallèle, le nombre d'annonces a également augmenté d'environ 10 % et atteint ainsi 55 700. Cette augmentation simultanée indique une demande solide dans toute la Suisse, et ce malgré un taux d'intérêt hypothécaire qui a enregistré une hausse de près de deux points de pourcentage durant l'année sous revue et une performance économique globale plus faible. Toutefois, un regard plus précis révèle de grandes différences régionales, comme l'illustre la dernière édition de l'Online Home Market Analysis.

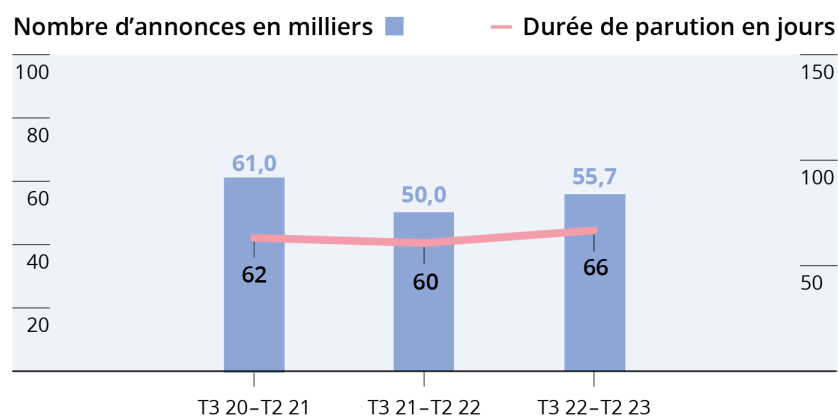
La dernière édition de l'Online Home Market Analysis des portails immobiliers Homegate et ImmoScout24, en collaboration avec l'Association des propriétaires fonciers de Suisse ainsi qu'avec le Swiss Real Estate Institute, analyse les données d'annonce de maisons individuelles pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2023. Les annonces évaluées proviennent de plusieurs portails immobiliers connus et englobent ainsi la majorité de toutes les annonces en ligne publiées en Suisse pendant la période de l'étude.

Offre plus élevée, délai de commercialisation plus long

Le volume d'annonces pour les maisons individuelles, qui avait encore connu un recul de 17 % au cours de la dernière période de l'étude (T3 2021 – T2 2022), a remonté au cours de la période actuelle (T3 2022 – T2 2023) et a enregistré une croissance de 11 %. Cette offre très importante a entraîné un allongement de la durée de parution moyenne de 60 à 66 jours dans toute la Suisse. La demande de maisons individuelles a donc été solide au cours de l'année sous revue, malgré la plus forte hausse des taux d'intérêt hypothécaires en 30 ans.

Durée de parution et quantité de l'offre des maison individuelles

Développement du T3 2020 au T2 2023, toute la Suisse



Online Home Market Analysis (OHMA) pour les maison individuelles, SMG Swiss Marketplace Group / APF Suisse / SwissREI, Septembre 2023

Pour **Martin Waeber, Managing Director Real Estate de SMG Swiss Marketplace Group**, les résultats de l'étude actuelle prouvent d'une part, et une fois de plus, à quel point le marché des maisons individuelles est globalement solide en Suisse, malgré la nette hausse des taux d'intérêt sur le marché hypothécaire. « L'offre en hausse et l'allongement de la durée de parution des annonces permettent aux personnes à la recherche d'un logement d'avoir à nouveau plus de choix, plus de temps de réflexion ainsi que de meilleures chances de trouver le bien qui leur convient », apprécie Waeber. Toutefois, la meilleure offre a peu d'utilité si la question du financement, notamment sans soutien familial, devient de plus en plus difficile, commente Waeber à propos des résultats de l'analyse récente.

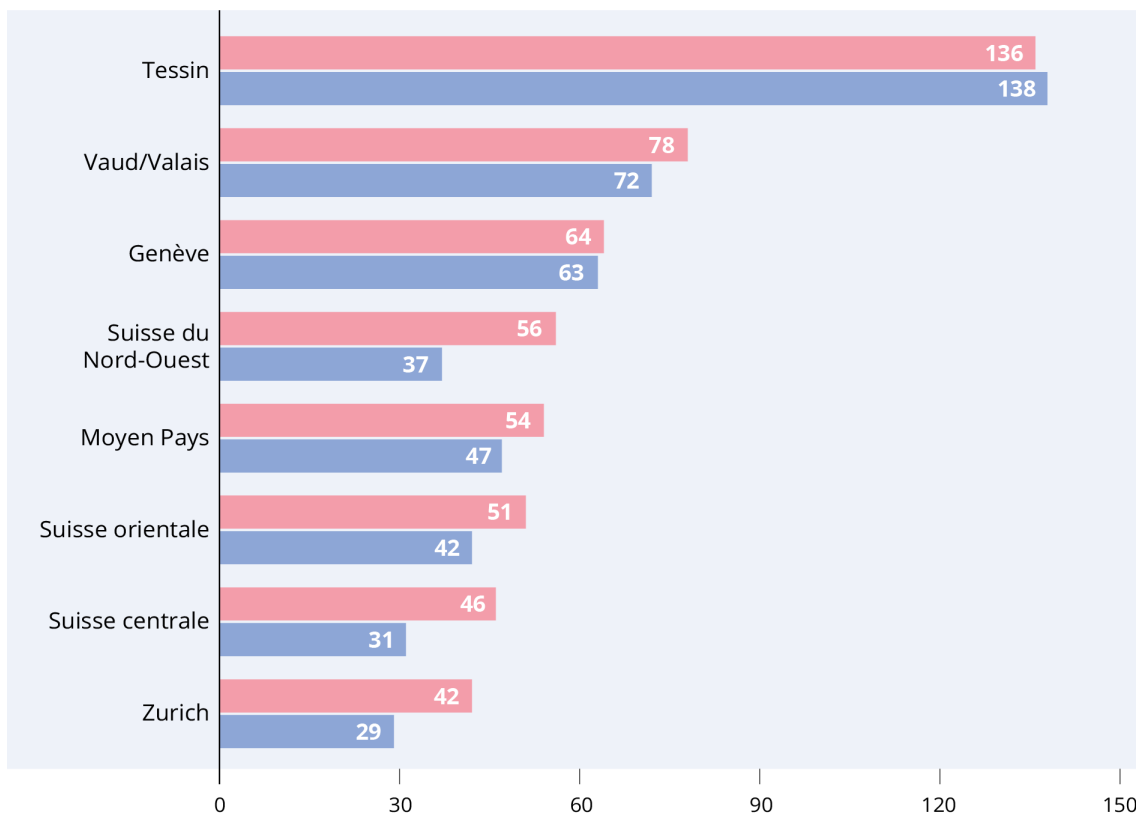
La durée de parution des annonces en Suisse alémanique est en nette hausse

Tandis que la durée moyenne de parution des annonces a augmenté dans son ensemble, son écart entre les valeurs maximales et minimales régionales s'est réduit sur la même période. Alors que les vendeurs ont dû faire preuve d'un peu plus de patience pour vendre une maison individuelle dans les « hotspots » comme Zurich et la Suisse centrale qui ont une durée de parution des annonces de 42 et 46 jours, la durée de parution des annonces en Suisse romande et au Tessin est restée pratiquement au même niveau que sur la période précédente. Sur les huit régions, les changements les plus importants ont été rencontrés en Suisse du Nord-Ouest (plus 51 %) et en Suisse centrale (plus 48 %), où la durée de mise en vente s'est allongée respectivement de 2,5 et de presque 3 semaines. Malgré un léger ajustement, l'écart reste considérable : au Tessin, avec une durée de parution désormais de 136 jours, il faut chercher un acheteur en moyenne plus de trois fois plus longtemps que dans la région de Zurich avec 42 jours aujourd'hui (contre 29 jours pour la période précédente).

Durée de parution des maison individuelles

Comparaison de 2021/2022 à 2022/2023, par grandes régions

Durée de parution en jours ■ T3 2022-T2 2023 ■ T3 2021-T2 2022



Online Home Market Analysis (OHMA) pour les maison individuelles, SMG Swiss Marketplace Group / APF Suisse / SwissREI, Septembre 2023

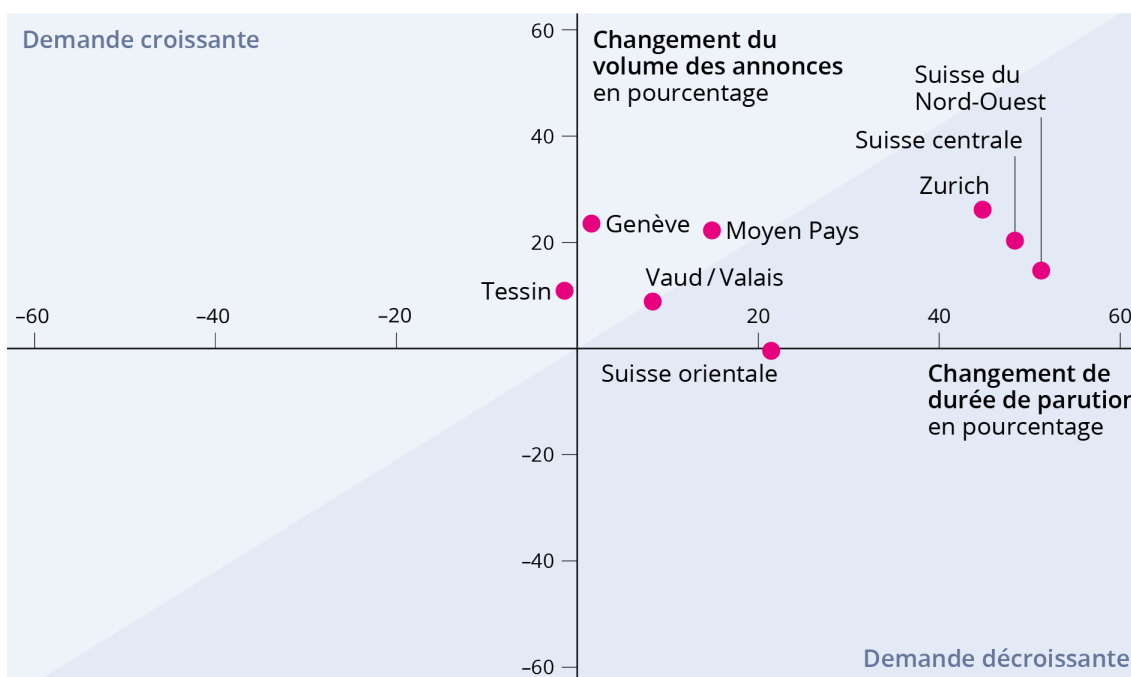
La demande de logements en propriété est en recul dans la moitié des régions

La combinaison des modifications au niveau des durées de parution des annonces et du nombre d'annonces permet de tirer des conclusions sur la demande dans toute la Suisse et dans les différentes régions. Les vendeurs et vendeuses de maisons individuelles en Suisse orientale doivent par exemple patienter 9 jours de plus (plus 21 %) par rapport à la période précédente avant que leur bien ne trouve preneur. Dans le même temps, presque autant de maisons individuelles que sur la période précédente ont fait l'objet d'une annonce, soit 2332 objets (moins 1 %). En raison de cette durée de parution nettement plus longue pour un volume d'offre pratiquement identique, la demande a nettement diminué. Si l'on prend en compte l'ensemble des huit régions, des différences régionales considérables se dessinent – bien que la demande soit restée solide à l'échelle de la Suisse. Dans cette mesure, ce

sont notamment les régions de Suisse orientale et de Suisse du Nord-Ouest qui ont supporté les plus importantes chutes de la demande.

Demande des maison individuelles

Changement de 2021/2022 à 2022/2023, par grandes régions



Online Home Market Analysis (OHMA) pour les maison individuelles, SMG Swiss Marketplace Group / APF Suisse / SwissREI, Septembre 2023

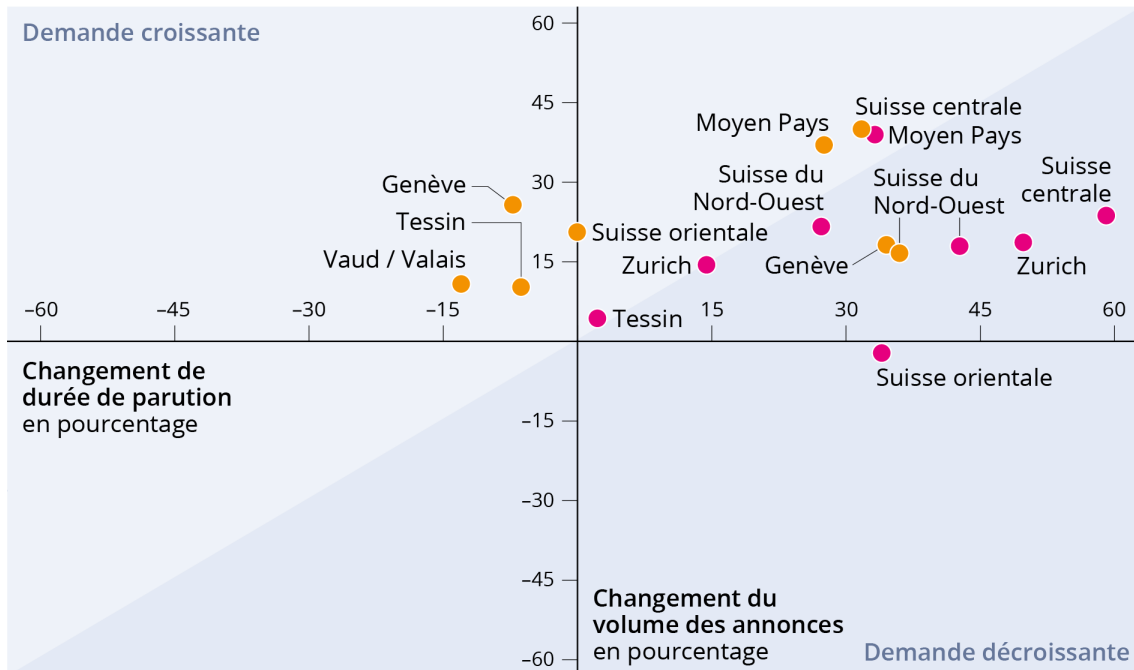
La demande augmente en premier lieu dans les communes à revenu élevé

En analysant les modifications de la durée de parution des annonces et du nombre d'annonces dans les huit régions étudiées en fonction des types de communes, nous repérons des différences diamétralement opposées, notamment entre les communes suburbaines ou d'agglomération et les communes à revenu élevé. En effet, dans six des huit régions étudiées, la demande de maisons individuelles augmente dans les communes à revenu élevé, tandis qu'elle diminue dans les communes suburbaines de la majorité des régions. Ce recul majoritaire de la demande vécu surtout dans les communes suburbaines s'explique notamment par une part de financement externe supérieure à la moyenne, qui devrait être plus élevée dans ces communes que dans les communes à revenu élevé. Par conséquent, une hausse des taux d'intérêt touche plus durement ces communes que les communes aisées où, par exemple grâce à l'avancement d'hoirie, moins de capitaux étrangers sont nécessaires pour l'achat d'un logement.

Demande des maison individuelles

Changement de 2021/2022 à 2022/2023, par types des communes et par grandes régions

Types des communes ● communes à revenu élevé ● Communes suburbaines



Online Home Market Analysis (OHMA) pour les maison individuelles, SMG Swiss Marketplace Group / APF Suisse / SwissREI, Septembre 2023

Pour **Markus Meier, directeur de l'Association des propriétaires de Suisse**, les résultats de la dernière étude de l'OHMA révèlent que le marché des maisons individuelles en Suisse est toujours solide : « Malgré la hausse des taux d'intérêt et l'augmentation de la réglementation, le désir d'être propriétaire de son logement reste profondément enraciné en Suisse et ne présente aucun signe d'affaiblissement. » D'une part, ce constat est très positif pour les propriétaires existants mais, d'autre part, il devient de plus en plus difficile pour les jeunes familles de financer leur propre domicile, ajoute Meier. Il convient de s'assurer que la classe moyenne puisse continuer à acquérir un logement en propriété à usage personnel par ses propres moyens.

Pour **Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institute**, la demande globalement solide de maisons individuelles est surprenante, malgré les hausses de taux d'intérêt les plus fortes depuis 30 ans et compte tenu du ralentissement de la croissance économique globale. « Peut-être que le risque de bulle immobilière a tout simplement été légèrement surestimé par le passé. Tandis que les prix des logements en propriété ont déjà subi une correction sensible en raison des hausses continues des taux

d'intérêt dans d'autres pays comparables, comme en Suède, la demande de maisons individuelles ne présente globalement pas encore de signe de ralentissement en Suisse », confirme Ilg à propos du marché actuel. Ce constat est dressé bien que l'endettement hypothécaire des ménages suisses, qui représentait 140 % de la performance économique globale en 2020, soit l'un des plus élevés au monde, poursuit Ilg. Le fait que la demande de logements en propriété reste solide dépendra en grande partie de la future politique des taux d'intérêt de la banque émettrice suisse, c'est-à-dire de la date à laquelle le cycle actuel d'augmentation des taux d'intérêt sera terminé : telle est la situation que Ilg envisage pour l'avenir.

Vous trouverez plus d'informations, de données et d'évaluations sur les différentes régions dans les rapports détaillés correspondants figurant dans la [section News de SMG Swiss Marketplace Group](#).

À propos de Online Home Market Analysis

L'Online Home Market Analysis est une étude semestrielle rendant compte en alternance de l'évolution de la durée de parution des annonces en ligne de maisons individuelles et d'appartements en PPE. 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 et ImmoScout24 publient l'analyse en collaboration avec l'Association des propriétaires fonciers de Suisse ainsi qu'avec le Swiss Real Estate Institute de la Haute école d'économie de Zurich (HWZ).

Contact médias



Contact SMG Swiss Marketplace Group SA

Fabian Korn, Communications Manager & Media Spokesperson
fabian.korn@swissmarketplace.group
+41 44 711 86 29



Contact Association suisse des propriétaires fonciers

Adrian Spiess, Volkswirtschaftler
adrian.spiess@hev-schweiz.ch
+41 44 254 90 29



Contact Swiss Real Estate Institute

Prof. Dr. Peter Ilg, directeur de l'institut
peter.ilg@swissrei.ch
+41 43 322 26 84

À propos de SMG Swiss Marketplace Group

SMG Swiss Marketplace Group SA est un réseau pionnier de marchés en ligne et une entreprise numérique européenne avant-gardiste qui simplifie la vie des gens grâce à des produits innovants. SMG Swiss Marketplace Group SA fournit à ses clients les meilleurs outils pour prendre des décisions importantes dans leur quotidien. Le portefeuille s'étend actuellement à quatre domaines d'activité: Real Estate (ImmoScout24, Homegate, Immostreet.ch, home.ch, Publimmo, Acheter-Louer.ch, CASASOFT, IAZI), Automotive (AutoScout24, MotoScout24, CAR FOR YOU), General Marketplaces (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo) et Finance & Insurance (FinanceScout24). La société a été fondée en novembre 2021 par TX Group AG, Ringier AG, La Immobilière et General Atlantic.

À propos de l'Association suisse des propriétaires fonciers

L'Association suisse des propriétaires fonciers (Hauseigentümerversand Schweiz – HEV) est l'organisation faitière des propriétaires fonciers en Suisse. L'association compte environ 340 000 membres et plus de 120 sections régionales et cantonales. Depuis plus de 100 ans, l'association APF s'engage résolument à tous les niveaux pour la promotion et la préservation de la propriété immobilière et du logement en Suisse.

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'Association suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse. Outre la recherche, l'Institut se concentre sur les domaines de l'apprentissage et des services/conseils pour l'économie immobilière suisse.