

Communiqué de presse

Zurich, le 19 Septembre 2024

La baisse des taux d'intérêt accroît l'offre de maisons individuelles ainsi que la demande

Au cours des douze derniers mois, près de 75 000 maisons individuelles ont été mises en vente, soit 36 % de plus par rapport à la période précédente. Bien que l'offre se soit ainsi nettement élargie, cela n'a entraîné qu'un allongement de la durée de parution des annonces de 13 %. Cette combinaison montre que la demande de maisons individuelles sur le marché suisse est non seulement toujours présente, mais qu'elle a même augmenté. La baisse des taux d'intérêt hypothécaires et, par conséquent, l'attractivité accrue de la propriété y ont largement contribué. Telles sont les conclusions de la dernière Online Home Market Analysis.

La dernière édition de l'Online Home Market Analysis du portail immobilier 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 2023 au 30 juin 2024. Les annonces évaluées proviennent de plusieurs portails immobiliers connus et englobent ainsi la majorité des annonces en ligne publiées en Suisse pendant la période de l'étude.

Une offre plus importante bien absorbée par le marché

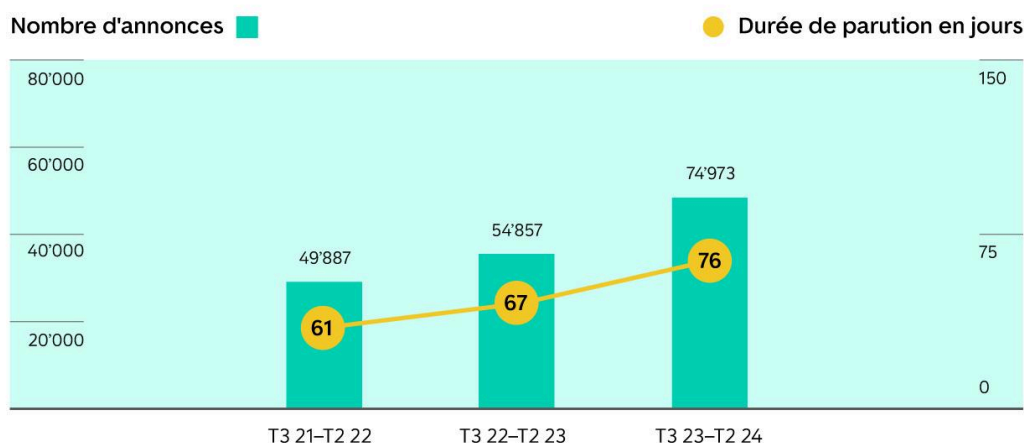
Au cours de l'année sous revue, le nombre de maisons individuelles proposées a encore augmenté par rapport à la période précédente. Alors qu'elles avaient déjà progressé de 10 % au cours de la dernière période, environ 36 % de maisons individuelles en plus ont été mises sur le marché entre juillet 2023 et juin 2024 par rapport aux douze mois précédents. Cet élargissement de l'offre s'explique en premier lieu par la baisse des intérêts hypothécaires qui, à l'exemple d'une hypothèque à taux fixe sur cinq ans, ont baissé d'environ un demi-point de pourcentage à la fin de l'année sous revue par rapport à l'année précédente. Par conséquent, les propriétaires de maisons individuelles attendaient que la précédente hausse des taux d'intérêt s'atténue avant de vendre. Avec près de 20 000 maisons individuelles mises en vente dans toute la Suisse, la durée moyenne de parution des annonces a été rallongée en passant de 9 jours à 76 jours, ce qui correspond à une augmentation de 13 %. Cette hausse modérée de la durée de parution par rapport à l'augmentation du nombre d'annonces laisse présager une demande croissante de maisons individuelles, qui a donc bien absorbé l'offre supplémentaire.

Pour **Martin Waeber, Managing Director Real Estate chez SMG Swiss Marketplace Group**, les résultats de l'étude actuelle confirment que le désir de posséder son propre logement est toujours aussi fort, même dans un pays de locataires comme la Suisse. « Le fait que davantage de biens arrivent

sur le marché avec la baisse des taux d'intérêt montre que les vendeurs et les acheteurs surveillent de près le marché et s'y fient », explique M. Waeber. Selon lui, la durée de parution des annonces n'a pas augmenté autant que l'offre grâce à l'efficacité des moyens utilisés par ces deux groupes: « Il est notamment question ici des plateformes immobilières ImmoScout24 et Homegate. »

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

Développement du T3 2021 au T2 2024, toute la Suisse



Online Home Market Analysis (OHMA) pour les maisons individuelles, ImmoScout24 / APF Suisse / SwissREI, Septembre 2024

Pour **Markus Meier, directeur de l'Association des propriétaires fonciers de Suisse**, les derniers résultats montrent que le marché suisse des maisons individuelles continue de croître. « En raison d'une pénurie persistante de logements et de la suppression prévisible de la valeur locative en cas d'acquisition d'un logement pour ses propres besoins, la forte demande de maisons individuelles ne devrait pas s'arrêter », prévoit M. Meier. Pour lui, les acheteurs potentiels et surtout les plus jeunes peuvent se réjouir du ralentissement récent de la hausse des prix malgré la baisse de l'activité de construction de logements et la forte demande.

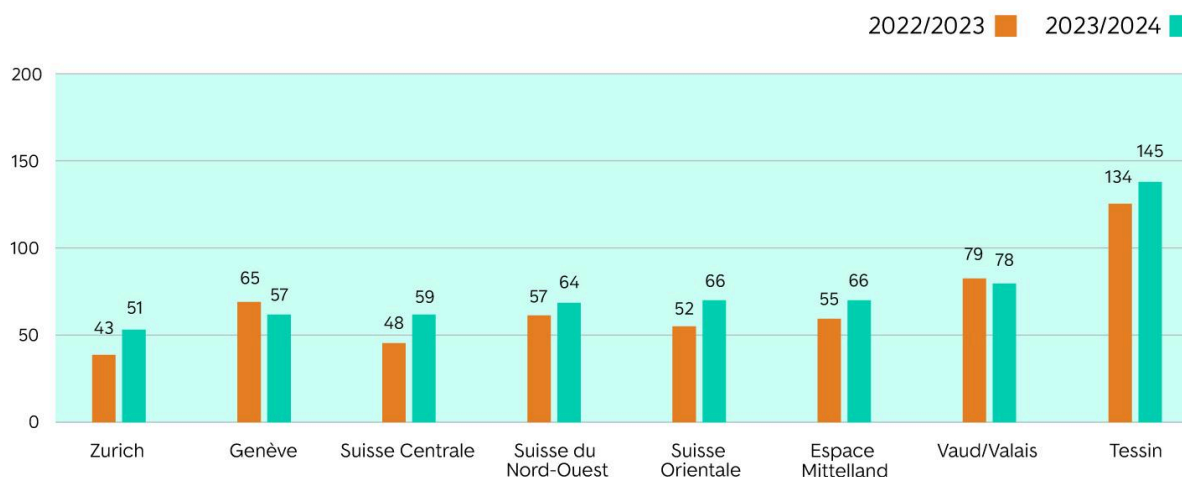
Différences régionales nettes en ce qui concerne la demande de maisons individuelles

Indépendamment d'une bonne absorption de l'offre plus importante dans toute la Suisse, il y a eu des différences régionales significatives à cet égard. Ainsi, les propriétaires de logements dans les cinq régions de Suisse alémanique de l'OFS et du Tessin ont dû patienter un peu plus longtemps qu'auparavant avant de pouvoir vendre leurs biens, en raison de l'augmentation de l'offre. À Zurich, par exemple, la durée moyenne de parution des annonces a augmenté de 19 % par rapport à la période

précédente, et même de 23 % en Suisse centrale. En revanche, dans les deux régions de Suisse romande Vaud/Valais (un pour cent de moins qu'auparavant) et en particulier à Genève (douze pour cent de moins qu'auparavant), les maisons individuelles ont changé de propriétaires plus rapidement qu'auparavant. Dans l'ensemble, la situation reste la même: c'est dans les grandes régions de Zurich et de Genève que les maisons individuelles se vendent le plus rapidement, tandis qu'il faut faire preuve d'une plus grande patience dans le Tessin.

Durée de parution des maisons individuelles

Comparaison de 2022/2023 à 2023/2024, par grandes régions



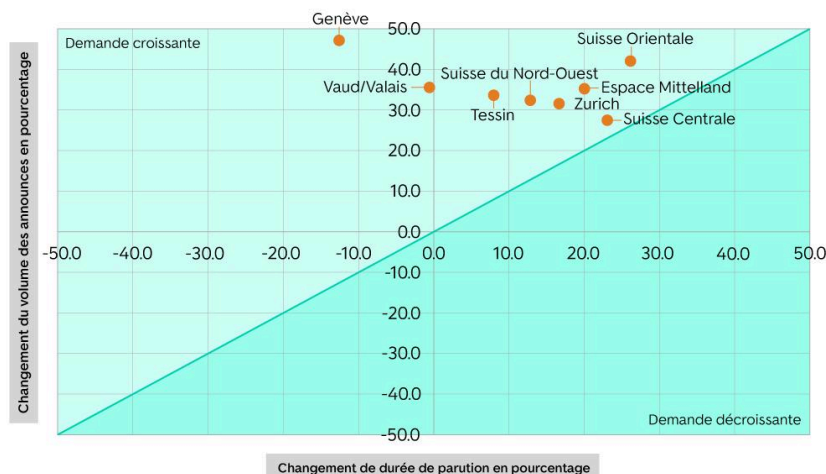
Online Home Market Analysis (OHMA) pour les maisons individuelles, ImmoScout24 / APF Suisse / SwissREI, Septembre 2024

La demande de maisons individuelles a augmenté dans toutes les régions étudiées

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. Par exemple, les annonces de logements en propriété des vendeurs/-ses de la région Vaud/Valais sont restées un jour de moins qu'auparavant, alors que dans le même temps, le nombre d'annonces de maisons individuelles était nettement plus élevé (plus 47 %). Par conséquent, la région Vaud/Valais se situe amplement dans la zone de la « demande croissante », position qui n'a été dépassée que par la région de Genève au cours des douze derniers mois. Dans l'ensemble, toutes les régions de l'OFS sont concernées par une hausse de la demande. Cela montre bien que la maison individuelle n'est pas un modèle dépassé, mais qu'elle reste au contraire toujours très recherchée.

Demande des maisons individuelles

Changement de 2022/2023 à 2023/2024, par grandes régions



Online Home Market Analysis (OHMA) pour les maisons individuelles, ImmoScout24 / APF Suisse / SwissREI, Septembre 2024

Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institute, s'étonne de la demande toujours forte de maisons individuelles en Suisse. « Ces dernières années, nous avons assisté à des hausses de prix significatives pour les maisons individuelles. Par la suite, des hausses significatives des taux d'intérêt sont entrées en jeu, suivies maintenant de taux d'intérêt à nouveau plus bas et donc d'une nette augmentation de l'offre », résume-t-il à propos du marché actuel. Tout cela n'a pas permis de freiner sensiblement la demande et, en Suisse, les maisons individuelles continueraient en moyenne à se vendre en six à huit semaines, poursuit Peter Ilg. « Ce sont de bonnes nouvelles en particulier pour les propriétaires désireux de vendre leur logement, mais aussi pour ceux qui souhaitent encore acheter et qui ont les moyens de le faire », conclut-il.

Au vu de ces chiffres et de ces faits, les maisons individuelles devraient rester une valeur sûre à l'avenir. Et ce, même si davantage de biens seront mis sur le marché en raison de l'augmentation de l'âge moyen de la population suisse ou si leur logement nécessite des investissements supplémentaires en raison des prescriptions en matière d'efficacité énergétique.

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 copropriété. 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. ImmoScout24 publie 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 Real Estate
media@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 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, Flatfox, alle-immobilien.ch, Immostreet.ch, home.ch, Publimmo, Acheter-Louer.ch, CASASOFT, IAZI), Automotive (AutoScout24, MotoScout24), General Marketplaces (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo) et Finance & Insurance (FinanceScout24, moneyland.ch). La société a été fondée en novembre 2021 par TX Group AG, Ringier AG, La Mobilière 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.