

## Communiqué de presse

Zurich, le 15 Avril 2025

# Les appartements en copropriété ont toujours la cote – mais Zurich ne caracole plus en tête

**En 2024, les personnes en quête d'un appartement en copropriété ont bénéficié d'une offre nettement plus abondante qu'en 2023. Avec près de 100 000 biens proposés en 2024, le marché suisse enregistre une hausse d'environ 19 % par rapport à l'année précédente. Malgré une baisse des taux d'intérêt de 1,25 point de pourcentage au total l'année dernière, la demande de propriétés par étages n'a pas augmenté, comme en témoigne l'allongement de la durée de parution des annonces. Cependant, la durée des annonces en 2024 révèle qu'à Zurich, les appartements ne se vendent plus aussi rapidement qu'auparavant. Telles sont les conclusions de la dernière Online Home Market Analysis.**

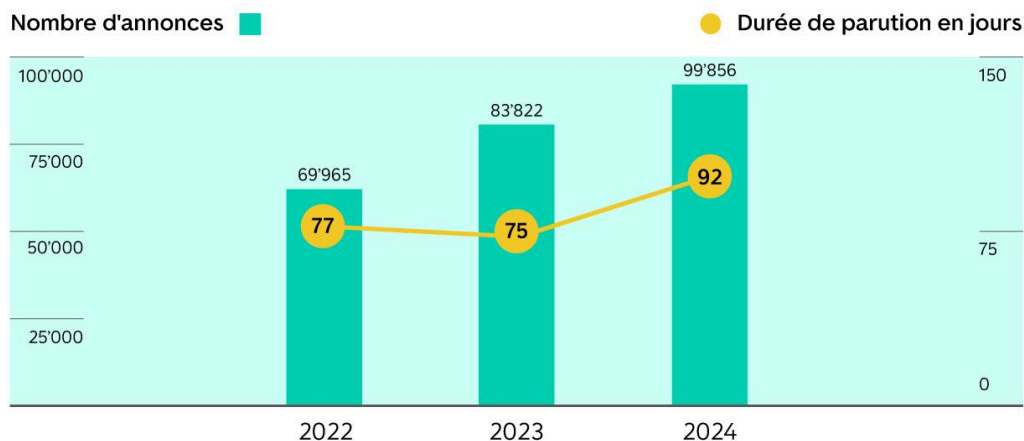
La dernière édition de l'Online Home Market Analysis du portail immobilier ImmoScout24, en collaboration avec l'Association des propriétaires fonciers de Suisse ainsi qu'avec le Swiss Real Estate Institute, analyse les données d'annonce de appartements en copropriété pour l'année 2024. Les annonces évaluées 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 variée et des durées de parution plus étendues**

De 2022 à 2024, le nombre d'annonces d'appartements en copropriété sur des plateformes telles qu'ImmoScout24 et Homegate a augmenté, passant de 70 000 à 100 000. Un coup d'œil dans le rétroviseur montre qu'un tel volume d'offres n'avait jamais été enregistré jusqu'à aujourd'hui. En 2023, la demande a permis d'absorber l'offre supplémentaire sans rallonger la durée de parution, mais ce n'est pas le cas en 2024. Ainsi, avec 16 000 annonces supplémentaires, les annonceurs d'appartements en copropriété ont dû attendre en moyenne 17 jours de plus que précédemment avant de pouvoir finaliser la vente et désactiver leur annonce. En 2024, un appartement en copropriété est resté en ligne en moyenne 92 jours à l'échelle nationale. Une durée de parution plus longue a été enregistrée pour la dernière fois entre juillet 2019 et juin 2020 (93 jours). Les variations en pourcentage des annonces et leur durée de parution en ligne montrent que la demande d'appartements en copropriété est restée stable tout au long de l'année écoulée.

## Durée de parution et quantité de l'offre d'appartements en copropriété

Développement du 2022 au 2024, toute la Suisse



Online Home Market Analysis (OHMA) pour les appartements en copropriété, ImmoScout24 / APF Suisse / SwissREI, avril 2025

Pour **Martin Waeber, Managing Director Real Estate chez SMG Swiss Marketplace Group**, l'évaluation actuelle démontre que des décisions aussi importantes que la réalisation d'un rêve immobilier demandent toujours du temps. « Dans un contexte de baisse des taux d'intérêt, il serait logique de s'attendre à une reprise de la demande de logements en propriété et donc à un raccourcissement de la durée de parution des annonces », explique l'expert immobilier. L'expérience montre que les variations des taux d'intérêt n'ont un impact sur la demande de logements qu'après un certain délai. Par conséquent, tout effet tangible sur cette demande ne se manifesterait probablement pas avant au moins cette année, estime M. Waeber. « Une offre étendue signifie davantage de choix, et c'est pourquoi il est essentiel pour les personnes à la recherche d'un logement de garder une vue d'ensemble. En revanche, l'offre fait face à une concurrence toujours plus forte. Une présentation attrayante et complète sur des plateformes immobilières pertinentes est désormais plus essentielle que jamais », poursuit M. Waeber.

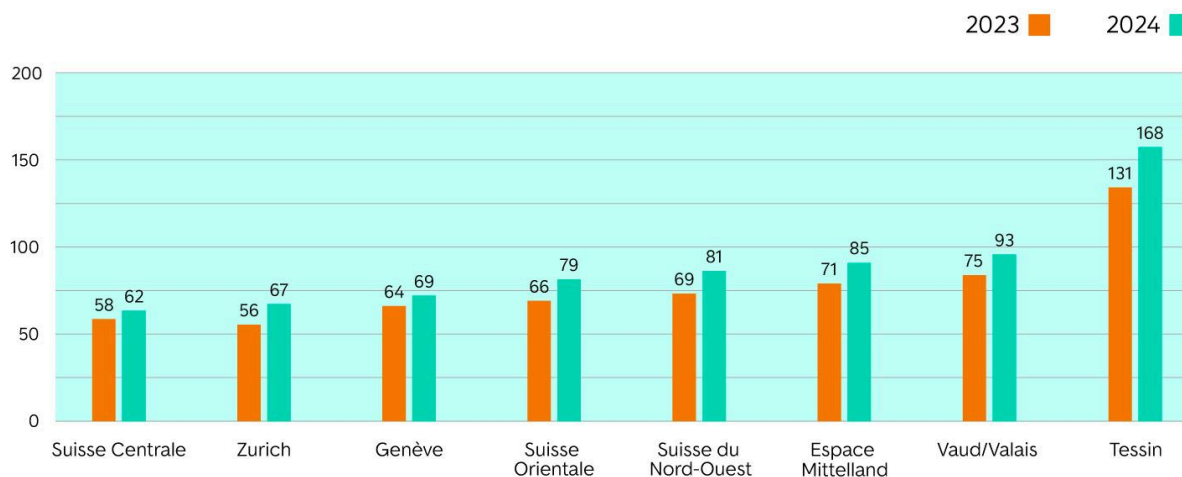
### Zurich n'est plus la ville avec la durée de parution des annonces la plus courte

En 2024, les vendeurs et vendeuses d'appartements en copropriété dans les huit régions ont dû patienter plus longtemps que l'année précédente. Pour la première fois en quatre ans, Zurich (67 jours, +11 jours) n'est plus en tête concernant la durée de parution des annonces et cède la place à la Suisse centrale (62 jours, +4 jours). La région lémanique se classe également en troisième position, avec une durée de parution des annonces inférieure à 70 jours (69 jours, +5 jours). Comme les années précédentes, les trois régions de la Suisse orientale (79 jours, +13 jours), de la Suisse du Nord-Ouest (81 jours, +12 jours) et de l'Espace Mittelland (85 jours, +14 jours) se situent dans la moyenne, bien que les

durées de parution aient également augmenté de manière significative. Comme les années précédentes, c'est dans les deux régions Vaud/Valais (93 jours, +18 jours) et Tessin (168 jours, +37 jours) que les propriétaires doivent attendre le plus longtemps avant de trouver un acheteur ou au moins un nombre suffisant de personnes intéressées. En raison d'une hausse de 28 % de la durée de parution des annonces au Tessin, largement supérieure à la moyenne, l'écart avec les autres régions – et surtout avec la Suisse centrale, où les délais sont les plus courts – se creuse de près de moitié (+45 %).

### Durée de parution d'appartements en copropriété

Comparaison de 2023 à 2024, par grandes régions



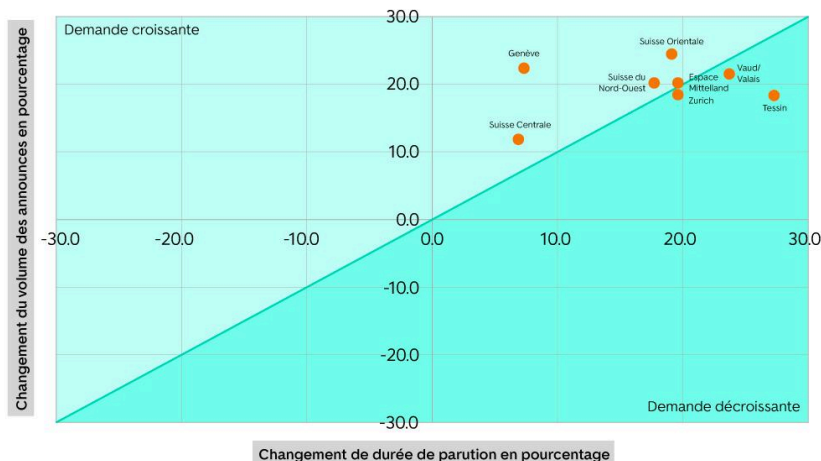
Online Home Market Analysis (OHMA) pour les appartements en copropriété, ImmoScout24 / APF Suisse / SwissREI, avril 2025

### Autant de régions avec une demande en hausse et en baisse

Pour chaque région, l'analyse des variations en pourcentage de la durée de parution et du volume des annonces permet de déduire la demande locale de logements en propriété. Dans la région lémanique, les annonces d'appartements en copropriété ont vu leur durée de parution augmenter de 7 %, tandis que le nombre d'annonces a progressé de 22 %. Cela indique une augmentation de la demande. Le Tessin, où la demande d'appartements en copropriété est la plus faible, offre un contraste saisissant. La demande de logements en propriété a évolué de manière contrastée dans les huit régions, avec des hausses dans certaines et des baisses dans d'autres. Cela met en évidence une demande globalement stable à l'échelle de la Suisse.

## Demande d'appartements en copropriété

Changement de 2023 à 2024, par grandes régions



Online Home Market Analysis (OHMA) pour les appartements en copropriété, ImmoScout24 / APF Suisse / SwissREI, avril 2025

Selon **Markus Meier, directeur de l'Association des propriétaires fonciers de Suisse**, les prix élevés représentent un obstacle majeur à l'acquisition d'un logement en propriété, notamment pour les jeunes familles. « Le financement d'un logement en propriété reste un frein important », explique M. Meier. En théorie, une baisse des taux d'intérêt pourrait contribuer à une légère embellie de la situation, mais dans la pratique, son effet reste limité. Pour M. Meier, le principal défi n'est pas le taux hypothécaire actuel, mais la capacité à lever des capitaux et à répondre aux critères de viabilité. D'où la nécessité de mettre en place des actions spécifiques pour offrir aux générations futures la possibilité d'acquérir leur propre logement.

Pour **Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institute**, l'augmentation du nombre d'annonces d'appartements en copropriété l'année dernière, flirtant avec les 100 000 biens proposés, est particulièrement remarquable: « le nombre d'appartements en copropriété proposés, atteignant presque six chiffres, marque un record depuis le début de notre étude, il y a neuf ans. Compte tenu de la baisse des demandes de permis de construire en 2023 et 2024, on peut raisonnablement estimer que le nombre de nouveaux appartements en copropriété a baissé. Ainsi, l'offre considérablement élargie doit principalement provenir de la transformation de logements existants ». L'offre est restée soutenue depuis la période de taux élevés fin 2023, et les baisses des taux d'intérêt en 2024 ne peuvent pas expliquer une augmentation du nombre d'appartements proposés, car l'offre n'a guère réagi aux baisses précédentes.

« En Suisse, les personnes nées entre 1946 et 1964 sont considérées comme des « baby-boomers ». Avec les premiers baby-boomers qui approchent des 80 ans, l'augmentation de l'offre d'appartements en copropriété pourrait être un premier signe que le changement démographique aura peu à peu un impact sur le marché de l'immobilier en copropriété », poursuit P. Ilg.

### 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.