

Zurich, le jeudi 4 avril 2019

Communiqué de presse: OHMA - Online Home Market Analysis

Le boom de la demande de maisons familiales individuelles ne peut être stoppé

La demande de maisons familiales individuelles n'a jamais été aussi forte. Avec plus de 34 000 maisons familiales individuelles mises en vente, près de 6 000 objets de plus qu'en 2015 sont proposés (+ 17 %). En même temps, le temps d'insertion moyen sur les portails immobiliers suisses en ligne s'est raccourci à 81 jours (2016: 104 jours) malgré une offre plus élevée, ce qui explique aussi la demande extrêmement élevée. Dans la région de Zurich, les maisons trouvent le plus rapidement preneur (après 48 jours), tandis que les maisons familiales individuelles dans les régions Waadt/Wallis (90 jours) et Tessin (92 jours) doivent être annoncées pendant presque deux fois plus longtemps. Cela résulte de l'Online Home Market Analysis (OHMA) de homegate.ch en collaboration avec le Swiss Real Estate Institute de l'École supérieure des sciences économiques HWZ de Zurich.

- **Raccourcissement significatif des temps d'insertion dans sept régions sur huit**

Avec 81 jours, le temps d'insertion moyen des maisons familiales individuelles proposées dans presque toutes les régions au cours de la période visée par le rapport était, dans certains cas, considérablement inférieur à celui de l'année précédente.

Ce n'est qu'en Suisse orientale que le temps d'insertion a été légèrement plus long.

- **Augmentation des annonces de nombre de maisons familiales individuelles, à l'exception de la région Genève**

Une nette augmentation (+10%) du nombre de maisons familiales individuelles proposées a été enregistrée dans presque toutes les régions de la Suisse. Ce n'est que dans la région Genève que ce nombre a de nouveau été visiblement inférieur.

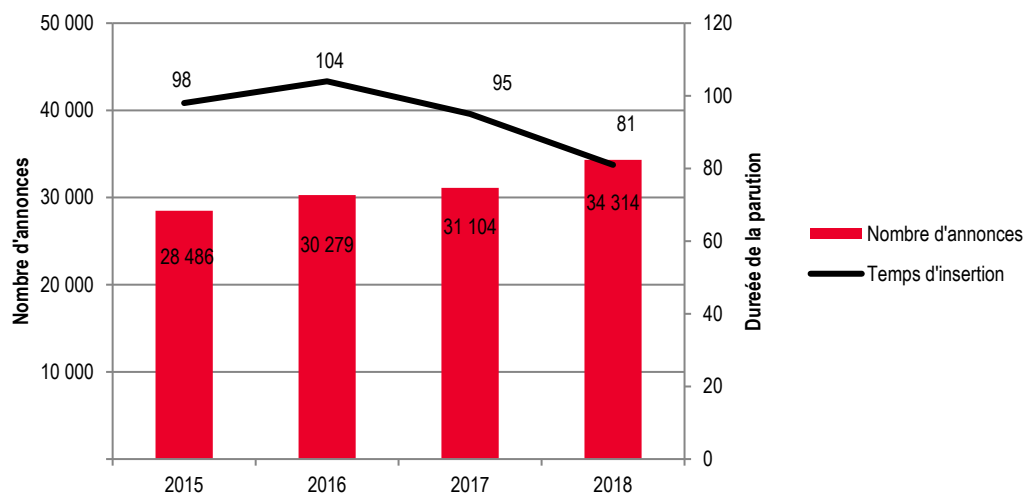
- **Les ventes de maisons de luxe stagnent dans cinq régions sur huit**

Dans le segment de prix supérieur, plus de CHF 2,5 millions, un temps d'insertion nettement plus long a été enregistré dans cinq grandes régions. En Suisse centrale, à Genève et en Suisse du Nord-Ouest, par contre, le temps d'insertion dans cette catégorie s'est raccourci.

- **Des différences marquées de prix d'offre selon les régions**

Les maisons familiales individuelles les plus chères étaient proposées dans la région de Genève au prix de CHF 10 300 par mètre carré de surface habitable. Dans les deux régions les moins chères, Suisse orientale et Espace Mittelland, seule la moitié du prix environ au mètre carré a été demandée, à savoir, CHF 5 600.- le mètre carré.

Développements de la durée de parution et de la quantité de l'offre
Toute la Suisse



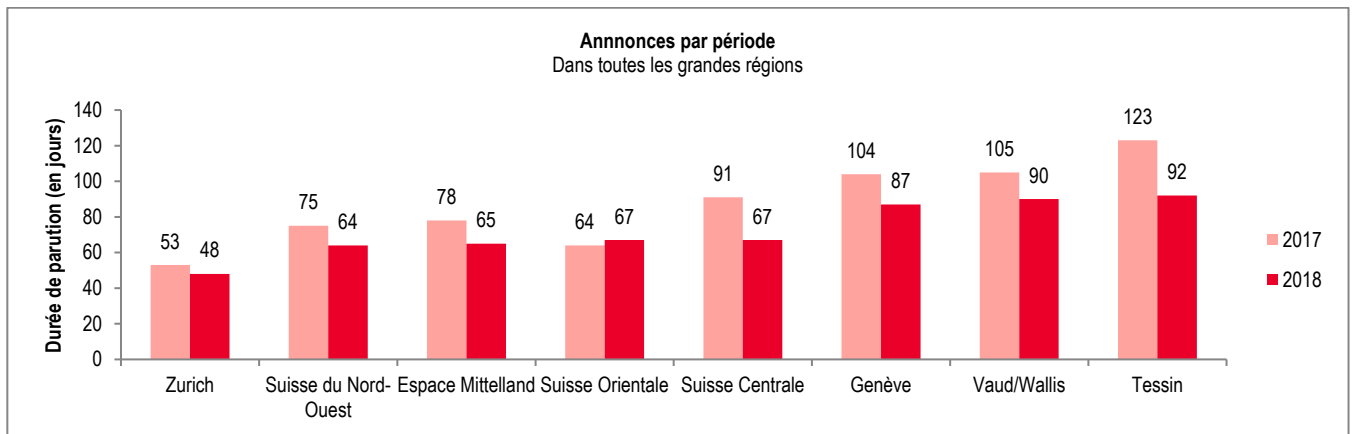
Les raisons de l'engouement pour les maisons unifamiliales

Après avoir atteint un sommet de 104 jours en 2016, le temps d'insertion moyen s'est raccourci à 81 jours en 2018 (baisse cumulée depuis 2016: -22 %), ce qui, conjugué à l'augmentation de l'offre, illustre la croissance soutenue de la demande de maisons familiales individuelles. La demande ne semble pas faiblir malgré une hausse marquée du taux d'accèsion à la propriété (un peu moins de 40 %), du durcissement significatif de la réglementation en matière de financement hypothécaire introduit en 2014 et des prix records des biens immobiliers.

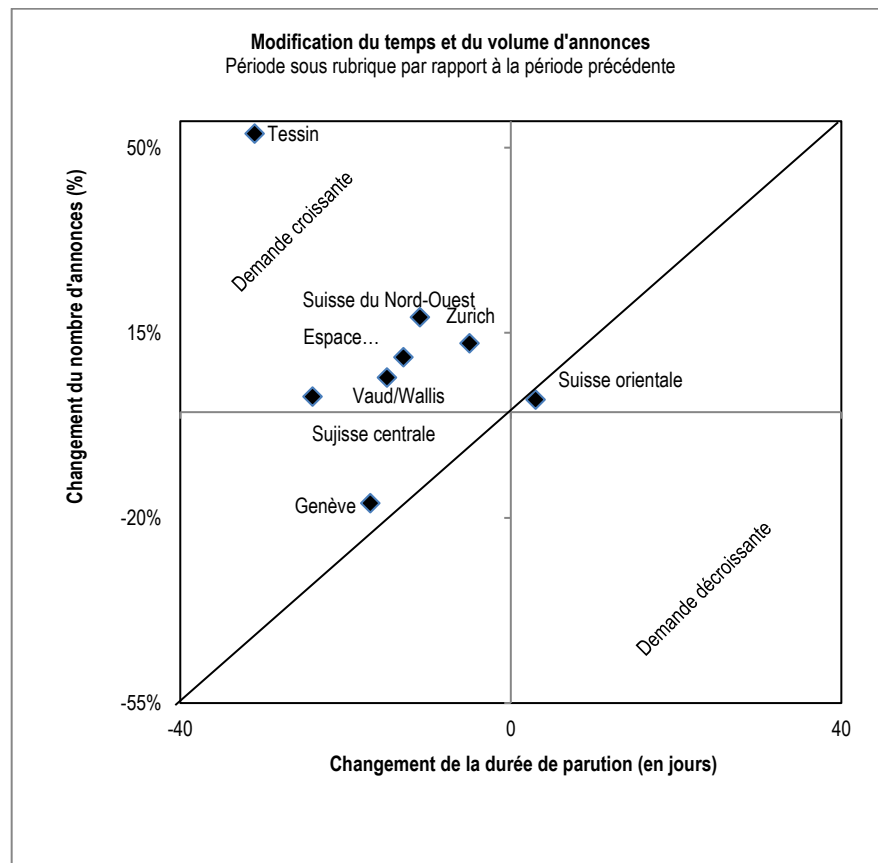
Peter Ilg du Swiss Real Estate Institute de l'École supérieure des sciences économiques HWZ de Zurich voit plusieurs raisons à cette évolution: «Premièrement, la croissance économique réelle en 2018 était de 2,5%, la plus élevée depuis huit ans. Deuxièmement, les craintes que la période de taux d'intérêt négatifs se termine bientôt se sont évaporées. Les taux d'intérêt hypothécaires extraordinairement bas persisteront pendant un certain temps encore. Troisièmement, les faibles taux d'intérêt font que l'épargne reste inintéressante.»

Les maisons familiales individuelles dans les régions Zurich et Suisse du Nord-Ouest sont les plus rapides à trouver un acquéreur.

Avec une moyenne de seulement 48 jours d'insertion, les maisons familiales individuelles dans la région Zurich se sont vendues le plus rapidement en 2018, bien que le raccourcissement de cinq jours du temps d'insertion par rapport à la période précédente soit modeste. La région Suisse du Nord-Ouest a pris la deuxième place avec 64 jours d'insertion. À l'autre extrémité de l'échelle se trouvait le Tessin, mais avec un temps d'insertion nettement plus court de 92 jours, contre 123 l'année précédente. Le temps d'insertion en Suisse centrale s'est aussi visiblement raccourci (-24 jours). La région Suisse orientale est la seule à avoir enregistré un rallongement du temps d'insertion de trois à 67 jours, bien que ce chiffre soit encore nettement inférieur à la moyenne suisse de 81 jours.



À l'exception de la région Genève, le nombre de maisons familiales individuelles proposées a fortement augmenté, tandis que le temps d'insertion s'est raccourci. Le nombre de maisons familiales individuelles mises en vente au Tessin a nettement augmenté, suivi des régions Suisse du Nord-Ouest et Zurich.



La prise en compte simultanée du temps d'insertion modifié et du nombre d'objets proposés permet de tirer des conclusions sur l'évolution de la demande pour les maisons familiales individuelles: toutes les régions étudiées se situent dans le triangle de la demande croissante, à l'exception de la Suisse orientale (voir graphique ci-dessus).

Hausse du niveau des prix, mais encore de fortes différences de prix selon les régions

Les prix moyens de loin les plus élevés pour les maisons familiales individuelles ont de nouveau été pratiqués dans la région Genève. Dans les communes suburbaines de cette région, un mètre carré moyen de surface habitable a été proposé durant l'année sous revue pour CHF 10 300 (2017: CHF 10 200 - la bonne moitié, environ CHF 5'600, dans les agglomérations des villes des deux régions les moins chères, Espace Mittelland et Suisse orientale. Au centre se trouvent les régions du nord-ouest de la Suisse (2018: CHF 6 600.- par mètre carré de surface habitable; 2017: CHF 6 400. Vaud/Valais (2018: CHF 7 500 par mètre carré de surface habitable; 2017: CHF 7 200).

OHMA – Online Home Market Analysis

L'OHMA est une analyse semestrielle qui est effectuée en alternance sur le développement de la durée de parution des maisons individuelles et des appartements en PPE dans tous les principaux marchés en ligne suisses. L'analyse des huit grandes régions examinées couvre l'ensemble de la Suisse. Les analyses sont effectuées en profondeur pour les communes suburbaines et/ou les centres. L'analyse comporte des informations désagrégées et différenciées au niveau régional sur l'évolution de l'offre et la demande des propres logements.

Homegate.ch a publié l'analyse en collaboration avec le Swiss Real Estate Institute de l'école supérieure d'économie de Zurich HWZ.

Contact médias

Homegate AG, Carina Schönenberger, porte-parole
tél. 044 711 86 80, carina.schoenenberger@homegate.ch

Contact spécialiste:

Swiss Real Estate Institute, Prof. Dr Peter Ilg, Directeur de l'institut
Tel. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (Secrétariat), peter.ilg@swissrei.ch

Homegate AG a été fondée en 2001 et est depuis devenue une entreprise numérique leader sur le marché immobilier suisse. Avec plus de 8,4 millions de visiteurs et plus de 100 000 transactions immobilières actuelles, homegate.ch est le n° 1 des portails suisses immobiliers (Net-Matrix Audit 2/2018; Visits). Homegate AG emploie plus de 90 personnes à ses sièges sociaux de Zurich et Lausanne. Homegate AG fait partie du groupe médiatique suisse Tamedia AG, et compte parmi ses actionnaires la Banque Cantonale de Zurich.

Le **Swiss Real Estate Institute** est une fondation de l'école supérieure d'économie de Zurich HWZ et de l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT). L'institut se concentre outre de la recherche sur les domaines de l'enseignement et de service/conseil sur le secteur de l'immobilier suisse. www.swissrei.ch