



Zurich, le 4 mai 2021

Communiqué de presse: OHMA – Online Home Market Analysis

Les maisons individuelles pendant l'année du coronavirus: de fortes variations régionales pour les durées de parution des annonces

La durée moyenne de parution d'une annonce pour une maison individuelle sur le principal portail immobilier en ligne de Suisse varie fortement d'une région à l'autre. Tandis que la durée de parution a baissé à 43 jours dans le Grand Zurich, elle a enregistré une hausse de près de 60% pour s'établir à 147 jours au Tessin. La moyenne générale suisse augmente ainsi de 16 et passe à 77 jours. Cette hausse est essentiellement due à une évolution qui s'est produite dans deux régions (Tessin et Vaud/Valais). Les biens immobiliers continuent de se vendre très rapidement dans les autres régions.

- **Augmentation significative des durées de parution en 2020 dans toute la Suisse**

En 2020, l'année du coronavirus, les propriétaires de maisons individuelles ont dû faire preuve de plus de patience en moyenne qu'en 2019 pour vendre leur bien: la durée de parution moyenne a progressé de 26% pour passer de 61 à 77 jours bien que l'offre n'ait augmenté que de 4%. Ce sont essentiellement deux régions qui sont à l'origine de cette augmentation des durées de parution.

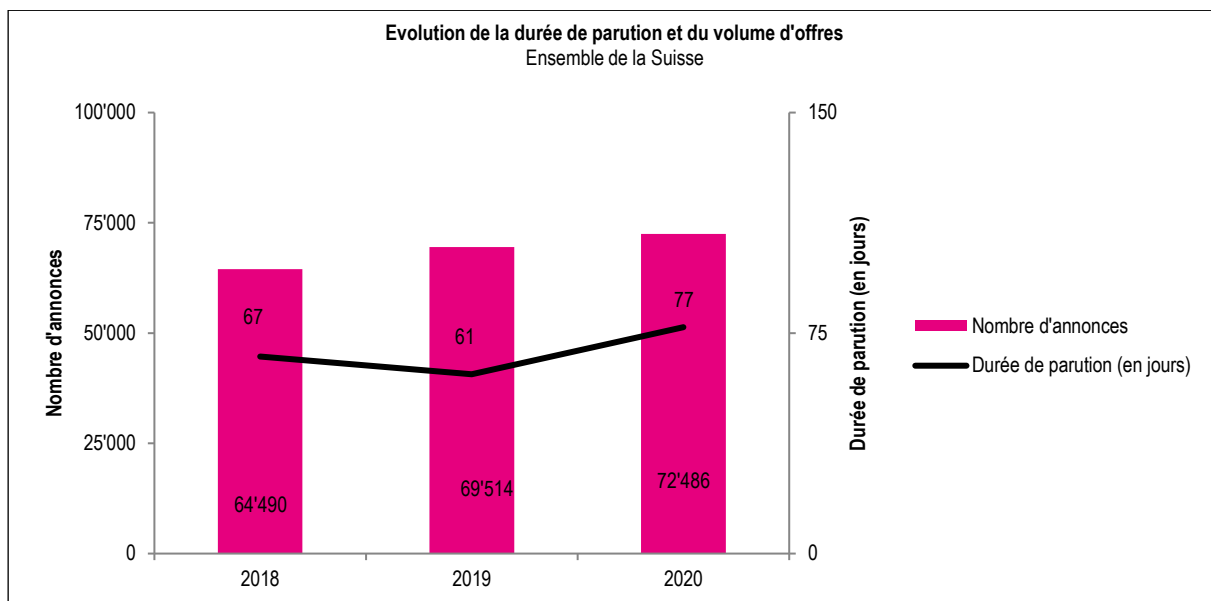
- **La polarisation entre les grandes régions s'accroît: raréfaction à Zurich, offre surabondante au Tessin**

Sur les huit grandes régions suisses analysées, six d'entre elles ont fait état de durées de parution de moins de 60 jours. Les maisons individuelles se sont vendues le plus rapidement dans le Grand Zurich (43 jours). Dans ces six régions, les durées de parution n'ont fluctué que légèrement par rapport à l'année précédente qui n'a pas été marquée par le coronavirus (2019). La hausse des durées de parution dans toute la Suisse est surtout due au Tessin, où elles ont progressé de près de 60% pour passer à 147 jours, un niveau record. La région Vaud/Valais a elle aussi enregistré une forte hausse. La durée de parution y a en effet augmenté de 25% pour s'établir à 71 jours.

- **Demande de maisons individuelles: l'exode urbain n'est pas perceptible**

En analysant les grandes régions par types de commune, on remarque que le nombre de communes centrales connaissant une hausse de la demande est approximativement égal au nombre de celles où la demande diminue. L'hypothèse selon laquelle le coronavirus conduirait à un exode urbain ne peut donc pas être validée pour les maisons individuelles. Les communes pendulaires rurales ont en revanche majoritairement enregistré une baisse de la demande.

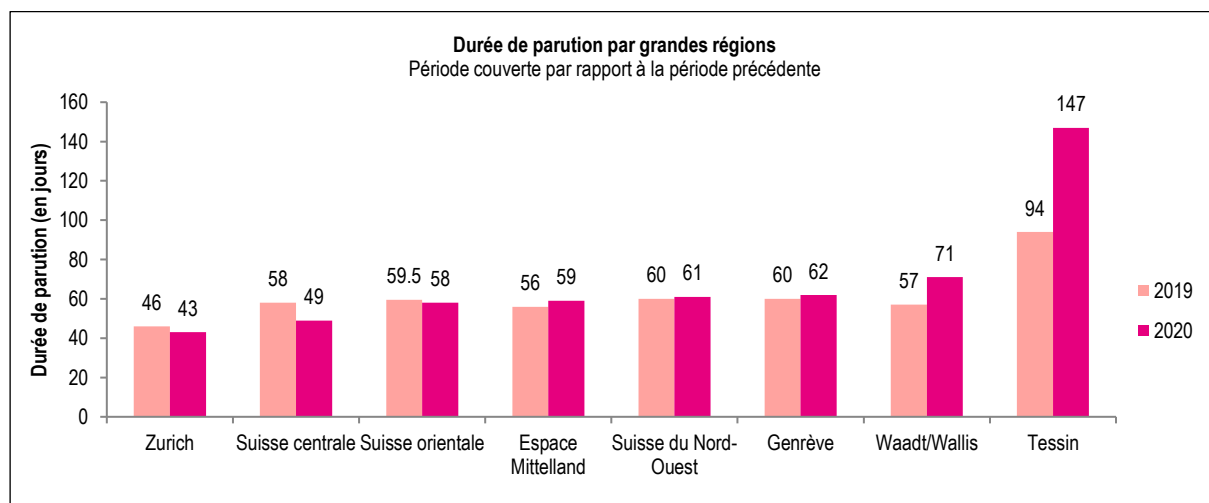
En 2020, plus de 72 000 maisons individuelles ont fait l'objet d'annonces sur les principaux portails immobiliers de Suisse. La durée de parution moyenne s'est élevée à 77 jours. Comme le nombre d'annonces n'a augmenté que légèrement (+4%) alors même que les durées de parution ont progressé de près d'un quart, on peut parler d'une diminution de la demande de maisons individuelles en 2020, l'année du coronavirus. En cette année de crise, celle-ci est probablement due aux incertitudes qui ont poussé de nombreux acheteurs potentiels à patienter avant d'acheter un bien immobilier. L'année précédente, la demande de maisons individuelles augmentait encore à l'échelle de la Suisse: malgré un élargissement de l'offre de près de 70 000 annonces, la durée de parution avait en effet baissé de près de 10% pour passer à 61 jours. Jens Paul Berndt, CEO de Homegate, ajoute: «Même en 2020, année du coronavirus, nous avons constaté une forte demande de maisons individuelles. Pendant une courte période, il a fallu plus de temps pour vendre un bien immobilier dans certaines régions. Nous constatons toutefois que la tendance s'est à nouveau inversée et que les maisons individuelles restent aussi très prisées par temps de crise.»



Une analyse différenciée par grandes régions de Suisse montre que la hausse des durées de parution en 2020, l'année du coronavirus, n'a été engendrée que par deux régions. Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institute, estime que le marché des maisons individuelles est étonnamment robuste pendant la crise du coronavirus: «La plupart des propriétaires d'une maison individuelle ont investi la majeure partie de leur argent dans leur maison. Il est donc positif que le marché du logement se soit révélé robuste et résistant dans la plupart des régions au cours d'une crise grave telle que la pandémie de Covid.»

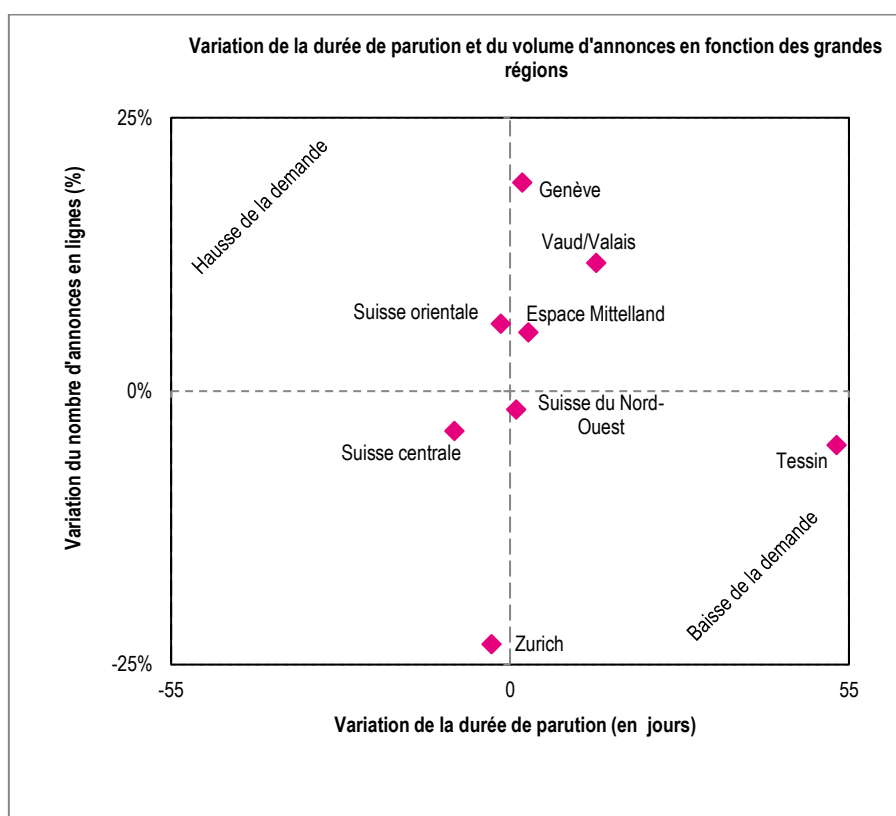
La prolongation des durées de parution surtout occasionnée par le Tessin et Vaud/Valais

Dans les trois régions alémaniques que sont Zurich, la Suisse centrale et la Suisse orientale, qui sont à la tête de la liste des régions dont les durées de parution sont les plus courtes, ces dernières ont à nouveau baissé pendant l'année couverte par le rapport, la Suisse centrale enregistrant la baisse la plus prononcée (-9 jours). L'écart qui sépare ces trois régions de celles caractérisées par les durées de parution les plus longues se creuse ainsi davantage: les durées de parution ont en effet fortement augmenté dans la région Vaud/Valais (71 jours). Le marché des maisons individuelles se polarise de plus en plus au Tessin où les durées de parution ont grimpé à 147 jours, soit près de trois fois plus qu'à Zurich.



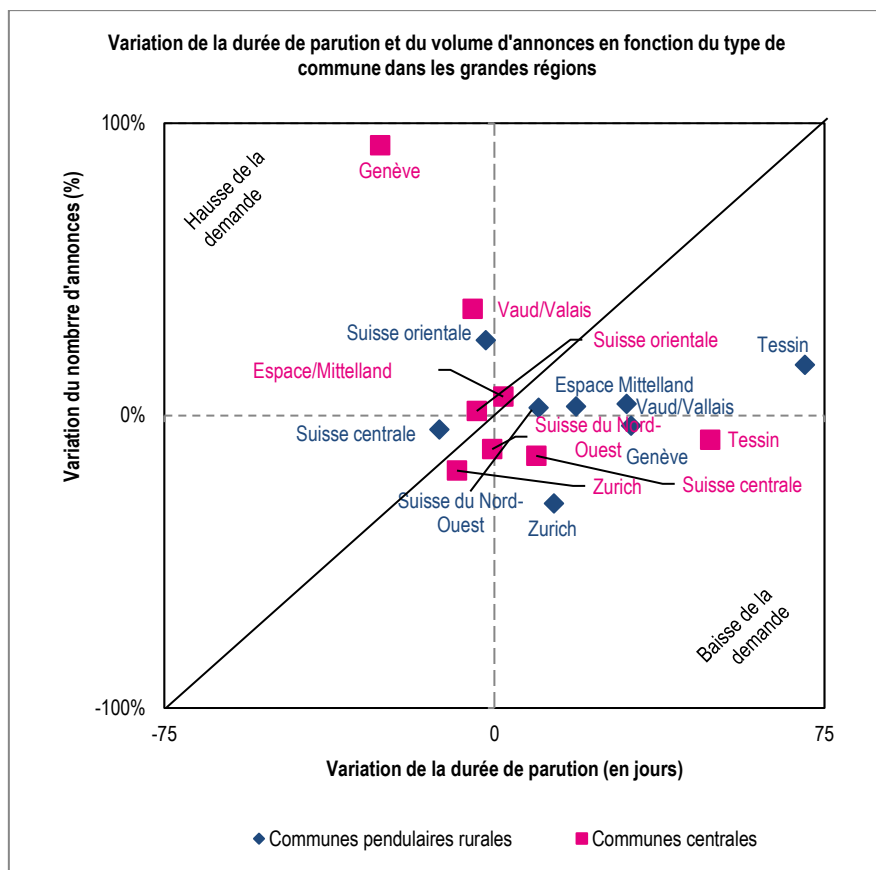
L'évolution de la demande transparaît dans la variation des durées de parution et du volume d'offres

La comparaison des variations des durées de parution avec les variations en pourcentage des volumes d'annonces des huit régions étudiées est présentée dans le graphique ci-dessous qui permet de tirer des conclusions quant à la variation de la demande de maisons individuelles. A l'exception des trois régions de Zurich, du Tessin et de Genève, les régions s'écartent peu de la diagonale. Autrement dit, elles n'ont pas enregistré de variations substantielles de la demande. Dans le Tessin et à Zurich, une variation importante de la durée de parution s'est en revanche accompagnée d'un changement léger du volume d'annonces, tandis qu'une raréfaction significative de l'offre n'a respectivement conduit qu'à un recul modeste de la durée de parution. Il faut donc présumer un ralentissement marqué de la demande. Contrairement au Tessin, les maisons individuelles de la région de Zurich continuent de se vendre tout aussi bien malgré la baisse de la demande. Dans la région de Genève, la demande a en revanche beaucoup augmenté: la durée de parution n'y a pratiquement pas évolué malgré une hausse prononcée du nombre d'annonces.



Pendant l'année du coronavirus, l'hypothèse selon laquelle la population allait quitter les villes densément peuplées pour se retirer de plus en plus à la campagne a souvent été formulée, car il fallait tenir compte de temps de trajets domicile/travail plus longs en raison de l'adoption massive du télétravail. Cette hypothèse n'est pas confirmée pour les maisons individuelles: parmi les grandes régions étudiées, il convient en effet de faire la distinction entre les communes centrales et les régions pendulaires rurales. Le nombre de communes centrales connaissant une hausse de la demande est approximativement égal au nombre de celles où la demande diminue.

Compte tenu du succès de la vaccination, on estime que le coronavirus n'inquiétera plus personne l'année prochaine. Reste à savoir si la demande de maisons individuelles progressera à nouveau à l'échelle de la Suisse.



OHMA – Online Home Market Analysis

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 suburbaines 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.ch publie l'analyse en coopération avec le Swiss Real Estate Institute de la Haute école d'économie de Zurich (HWZ).

Contact presse:

Melanie Müller

melanie.mueller@homegate.ch

Contact spécialisé:

Swiss Real Estate Institute, Peter Ilg, directeur de l'Institut

Tél. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (secrétariat), peter.ilg@swissrei.ch

A propos de Homegate

Fondée en 2001, Homegate n'a cessé d'évoluer jusqu'à devenir l'un des principaux portails suisses de l'immobilier. Avec Homegate, la recherche de l'appartement ou de la maison de tes rêves n'a jamais été aussi simple. Grâce à ses fonctionnalités intelligentes, telles que l'alerte e-mail gratuite, les recommandations de biens similaires et l'application mobile, le portail facilite non seulement la recherche d'un nouveau logement, mais

Zurich, le 4 mai 2021

aussi celle d'un nouveau locataire ou d'un acheteur potentiel. Avec plus de 9 millions de visites par mois et plus de 110 000 annonces immobilières en ligne, Homegate est le plus grand portail immobilier de Suisse. Homegate est basée à Zurich, et fait partie du groupe TX Markets SA, l'un des leaders du numérique en Suisse. Enfin, l'entreprise est présente sur le marché via sa filiale ImmoStreet, et la plateforme alle-immobilien.ch.

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. www.swissrei.ch