

## Communiqué de presse

Zurich, le 22 Avril 2024

# Des appartements en copropriété toujours demandés et une offre en augmentation

**En 2023, une annonce pour un appartement en copropriété était publiée pendant 76 jours en moyenne en Suisse, soit un jour de moins que l'année précédente, bien que le nombre d'annonces ait augmenté de près de 20 % pour atteindre 83 000. Cela montre que la demande de logements en propriété par étages a augmenté l'année dernière (notamment grâce à la baisse des taux d'intérêt à long terme) – mais pas dans toutes les régions, comme le montre la dernière Online Home Market Analysis.**

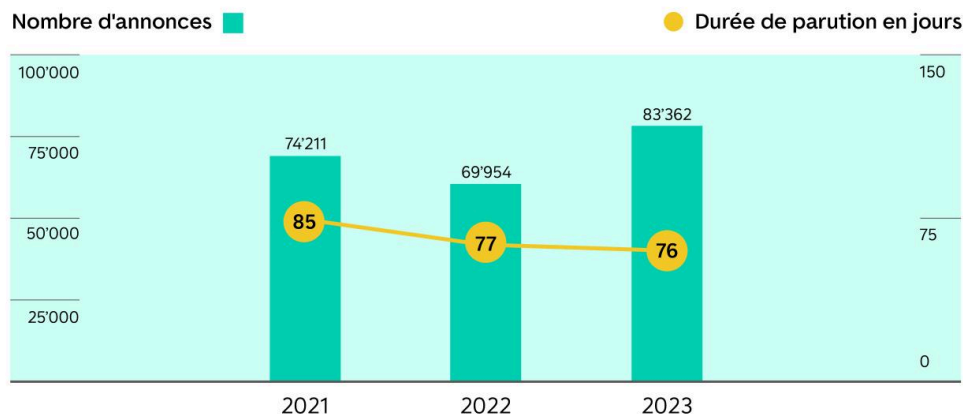
La dernière édition de l'Online Home Market Analysis du portail immobilier ImmoScout24, en collaboration avec l'Association des propriétaires fonciers de Suisse ainsi qu'avec le Swiss Real Estate Institute, analyse les données d'annonce de appartements en copropriété pour l'année 2023. Les annonces évaluées 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.

## **L'offre augmente, mais le délai de commercialisation diminue**

Le volume d'annonces pour les appartements en copropriété, qui avait encore diminué de près de 6 % lors de la dernière étude sur l'année 2022, s'est nettement redressé dans l'évaluation actuelle de 2023 et a enregistré une forte croissance de près de 20 %. Cet élargissement de l'offre nationale n'a toutefois pas entraîné une durée de parution plus longue des annonces; au contraire, elle a même diminué d'un jour par rapport à l'année précédente, passant à 76 jours. On peut donc en déduire que la demande d'appartements en copropriété a augmenté au niveau national en 2023. Cette hausse s'explique également par la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours de l'année dernière, notamment parce qu'environ 80 % des propriétaires de logements en Suisse financent leur bien avec des hypothèques à taux fixe. Ainsi, le taux d'intérêt moyen pour une hypothèque à taux fixe sur cinq ans était encore d'environ 2,9 % au premier trimestre 2023, tandis que la valeur avait baissé à environ 2,2 % fin 2023.

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

Développement du 2021 au 2023, toute la Suisse



Online Home Market Analysis (OHMA) pour les appartements en copropriété, ImmoScout24 / APF Suisse / SwissREI, avril 2024

Pour **Martin Waeber, Managing Director Real Estate chez SMG Swiss Marketplace Group**, les résultats de l'Online Home Market Analysis montrent que rien ou presque ne peut continuer à faire vaciller le marché immobilier suisse. «L'habitation, qu'elle soit en propriété par étages ou en maison individuelle, restera un objet de convoitise pour beaucoup en 2023», explique M. Waeber. Et d'ajouter: «si la demande reste élevée, c'est aussi parce que les terrains sont particulièrement rares en Suisse.» Selon M. Waeber, la clé du succès reste donc de réunir les vendeurs et les demandeurs le plus rapidement possible. À propos de l'augmentation de l'offre, M. Waeber déclare: «la croissance de l'offre au cours de l'année écoulée s'explique probablement aussi par certains effets de rattrapage, après la baisse du nombre de biens mis sur le marché en 2022. À l'époque, certains vendeurs avaient supposé que les chances de réaliser une bonne vente étaient moindres en raison de la forte hausse des taux d'intérêt.»

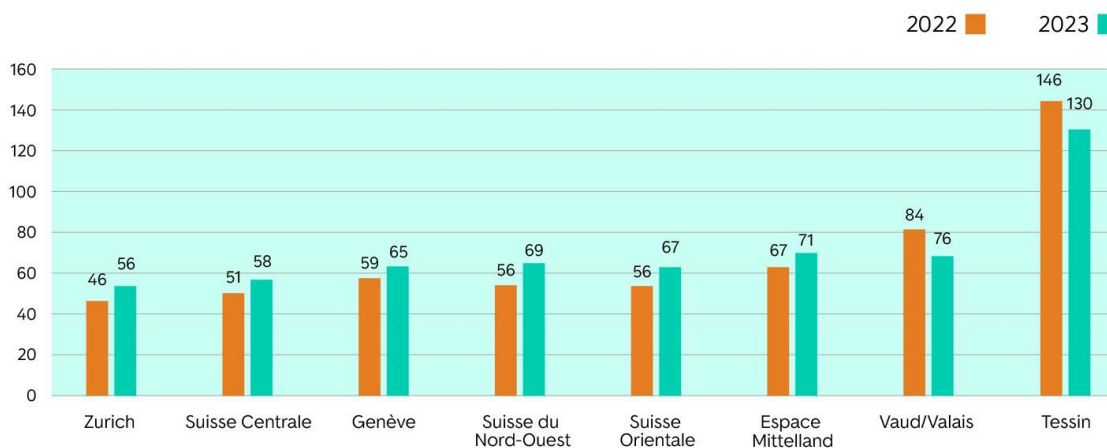
### L'écart entre les régions diminue à nouveau, mais reste important

Alors que la durée de parution des annonces en Suisse a légèrement diminué d'un jour, elle a augmenté dans six des huit grandes régions étudiées par l'OFS. Comme lors de la période précédente, les régions Zurich et Suisse centrale ont les durées de parution les plus courtes (à peine deux mois). Toutefois, par rapport à l'année précédente, celle-ci a augmenté de dix jours dans la région Zurich et de sept jours en Suisse centrale. Malgré l'augmentation d'environ 20 % dans la région Zurich (qui affiche le pourcentage le plus élevé de toutes les régions), les appartements en copropriété se vendent toujours plus rapidement que dans les autres régions de Suisse. En revanche, c'est toujours dans la région Vaud/Valais et surtout au Tessin que les propriétaires désireux de vendre leur logement ont dû

patienter le plus longtemps. Toutefois, il s'agit également des deux régions où la durée de parution des annonces a été la seule à avoir diminué en 2023 (moins huit jours dans le canton de Vaud/Valais et moins 16 jours dans le Tessin). En conséquence, l'écart – c'est-à-dire la différence entre la région où la durée de parution est la plus longue et la région où elle est la plus courte – a nettement diminué, passant de 100 à 74 jours.

### Durée de parution d'appartements en copropriété

Comparaison de 2022 à 2023 en jours, par grandes régions



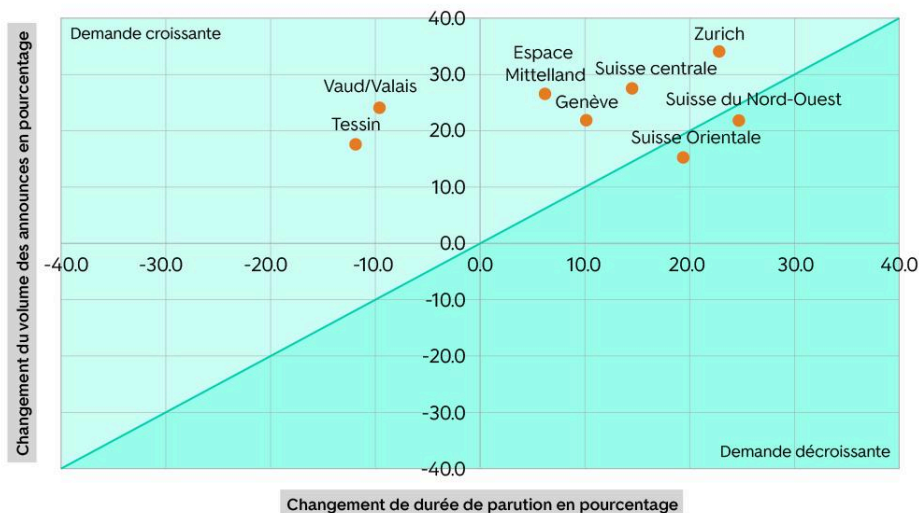
Online Home Market Analysis (OHMA) pour les appartements en copropriété, ImmoScout24 / APF Suisse / SwissREI, avril 2024

### La Suisse orientale est la seule région à connaître une légère baisse de la demande

La combinaison des modifications au niveau des durées de publication des annonces et du nombre d'annonces permet de tirer des conclusions sur la demande dans toute la Suisse et dans les différentes régions. Sur cette base, seule la Suisse orientale a enregistré un léger recul de la demande d'appartements en copropriété l'année dernière. En effet, alors que le nombre d'annonces a augmenté d'environ 15 %, la durée de parution simultanée a même progressé de près de 20 %. En revanche, la demande a augmenté en 2023, notamment dans les régions Vaud/Valais, Tessin et Espace Mittelland. Parmi celles-ci, c'est la région Vaud/Valais qui a enregistré la plus forte croissance de la demande, car malgré une augmentation de 23 % du nombre d'annonces, la durée de parution a quant à elle diminué de près de 10 %. En Suisse du Nord-Ouest toutefois, les différences en pourcentage se situaient dans les deux cas aux alentours de 20 %, si bien que la demande est restée pratiquement inchangée dans cette région (23 % pour les annonces et 21 % pour la durée de publication des annonces).

## Demande d'appartements en copropriété

Changement de 2022 2023, par grandes régions



Online Home Market Analysis (OHMA) pour les appartements en copropriété, ImmoScout24 / APF Suisse / SwissREI, avril 2024

Pour **Markus Meier, directeur de l'Association des propriétaires fonciers de Suisse**, les résultats de l'analyse actuelle montrent que les logements à usage personnel restent très demandés et que le marché des appartements en copropriété est très stable en Suisse. «Il faut maintenant prendre des mesures pour garantir que les classes moyennes, et en particulier les jeunes familles, puissent accéder à la propriété du logement à l'avenir», souligne M. Meier. La construction de logements devrait être facilitée au lieu d'être entravée par de nouvelles prescriptions et réglementations, poursuit M. Meier, car une demande excédentaire stimulerait encore plus et inutilement le marché immobilier.

**Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institute**, interprète comme suit les résultats de la dernière Online Home Market Analysis, notamment dans un contexte de hausse des taux d'intérêt: «D'une part, il est réjouissant de constater qu'en Suisse, la durée de parution des annonces n'a pas augmenté malgré le nouveau niveau plus élevé des taux directeurs, et que la plupart des régions étudiées affichent une demande stable, voire en hausse.» D'autre part, ajoute P. Ilg, l'augmentation continue des taux hypothécaires variables, du moins dans certaines régions, a eu pour conséquence qu'il faut parfois beaucoup plus de patience pour vendre un appartement en copropriété. «L'impact de la dernière baisse du taux directeur de mars 2024 sur la demande devrait également dépendre de l'ampleur de cette baisse sur les taux d'intérêt à long terme et donc sur les hypothèques à taux fixe», conclut P. Ilg en se projetant vers l'avenir.

## 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 & 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 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). 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 (Hauseigentümerverband 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.