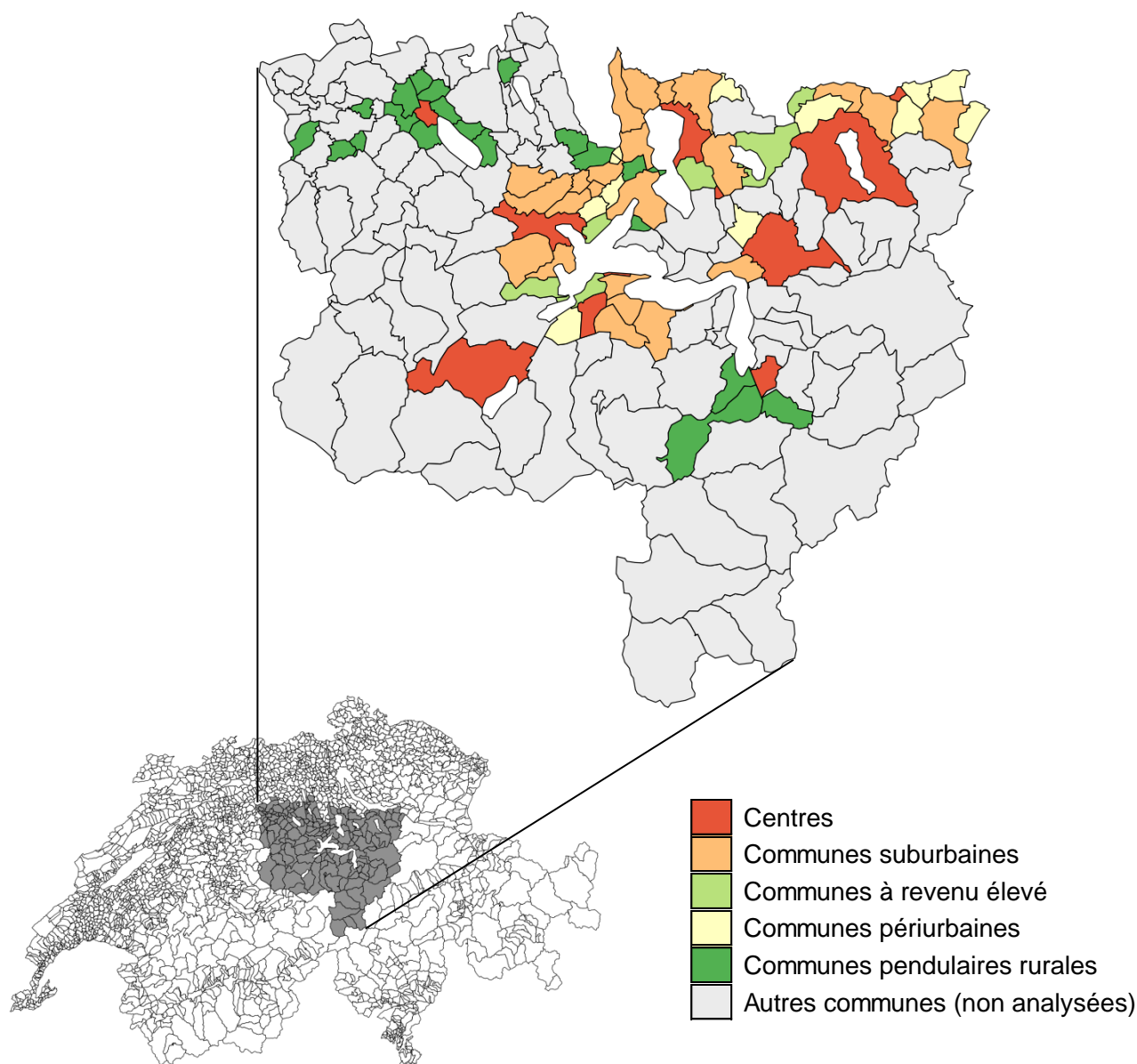


OHMA - Online Home Market Analysis - Année sous revue 2017/18<sup>1</sup>

## Durée de parution en ligne d'annonces d'appartements en PPE

### Région Suisse centrale<sup>2</sup>



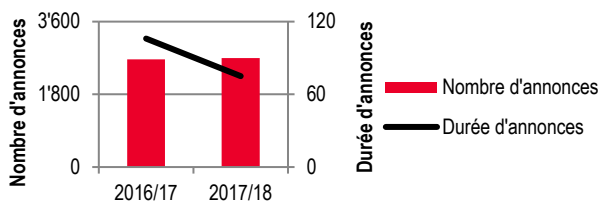
<sup>1</sup> Année sous revue: 01.07.2017-30.06.2018, année précédente: 01.07.2016-30.06.2017

<sup>2</sup> Pour des raisons de méthode, l'étude n'a pas porté sur toutes les communes. Outre les centres, seules ont été examinées les communes suburbaines, les communes à revenu élevé, les communes périurbaines et les communes pendulaires rurales selon la typologie des communes de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

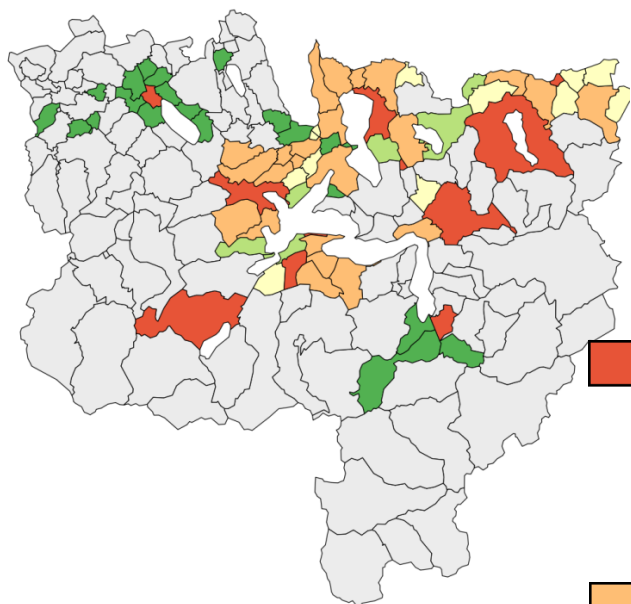
## Région Suisse centrale

Dans la région Suisse centrale, l'offre a légèrement augmenté de 1% au cours de la période sous revue. Dans le même temps, La durée moyenne de parution s'est raccourcie de 31 jours, ce qui indique une forte augmentation de la demande d'appartements en PPE en Suisse centrale.

Durée de parution et offre quantitative, évolution  
Région Suisse centrale



Avec 2 698 appartements en PPE annoncés sur Internet, la Suisse centrale est le plus petit marché parmi les régions étudiées. Par rapport à l'année précédente, le volume de l'offre de 2.663 objets a augmenté de 1%. La durée moyenne de parution s'est raccourcie de 106 jours pour s'établir à 75 jours de parution au cours de la période sous revue. Le net raccourcissement de la durée de parution de 31 jours, avec une offre pratiquement inchangée, témoigne d'une forte augmentation de la demande d'appartements en PPE dans la région de la Suisse centrale. Avec 75 jours de parution, la Suisse centrale occupe la troisième place après le Tessin (96 jours) et la Suisse orientale (85 jours) pour la durée moyenne de parution



### Évolution selon le type de commune<sup>3</sup>

La Suisse centrale est la plus petite région analysée dans cette étude. Dans de nombreuses communes, il y avait trop peu d'appartements en PPE pour être statistiquement fiables. 66 % des objets inclus étaient proposés dans les centres et les communes suburbaines. À l'exception des communes périurbaines, une nette diminution de la durée moyenne de parution a pu être observée dans tous les types de communes au cours de la période sous revue. Cela signifie que l'offre excédentaire, parfois importante, pourrait être considérablement réduite.

#### Centres

Les 682 appartements en PPE proposés dans les centres urbains de Suisse centrale ont trouvé un acheteur après 60 jours de parution. Par rapport à la période précédente, la durée moyenne de parution de 101 jours a ainsi diminué de 41 jours, bien que l'offre ait augmenté de 11%. Cela suggère une demande accrue d'appartements en PPE dans les centres.

#### Communes suburbaines

Une diminution significative du temps moyen de parution peut également être observée dans les communes suburbaines de Suisse centrale. En même temps, la durée de parution s'est raccourcie de 24 jours à 71 jours (-25%). Le nombre d'appartements annoncés sur les plateformes Internet est passé de 1 167 au cours de la période précédente à 1 100 (-6%).

#### Communes à revenu élevé

Dans les communes à revenu élevé, la période de parution moyenne a également fortement diminué. Avec une augmentation de l'offre de 10 % à 317 objets, la durée de parution s'est raccourcie de 51 jours à 76 jours, ce qui indique une augmentation de la demande dans ces communes.

#### Communes périurbaines

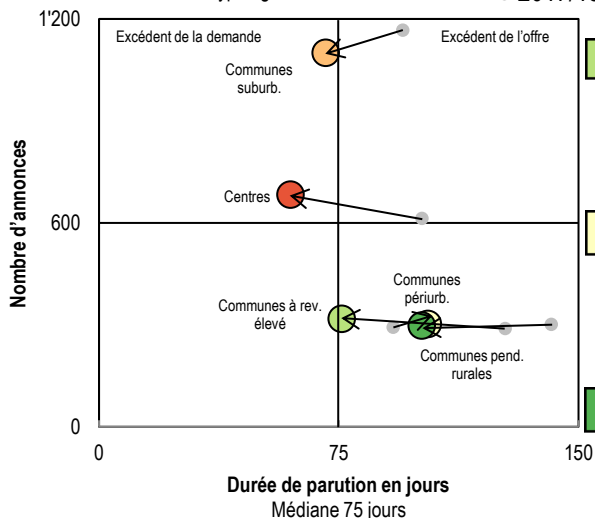
Ce n'est que dans les communes périurbaines que l'on observe une baisse de la demande en Suisse centrale. La durée de parution s'est rallongée de 11 jours pour atteindre 103 jours de parution (+12%), tandis que le nombre d'appartements inclus a augmenté de 3%.

#### Communes pendulaires rurales

Dans les communes pendulaires rurales, le nombre d'objets annoncés sur Internet a légèrement diminué, passant à 297 (-1 %). La durée de parution s'est réduite en même temps de 41 à 101 jours (36 %), ce qui indique une augmentation de la demande.

#### Autres communes (Non analysé en raison de moins de données)

Offre selon le type de commune  
Typologie des communes de l'OFS

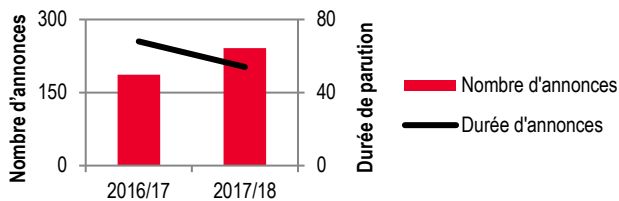


<sup>3</sup> Selon la typologie des communes de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

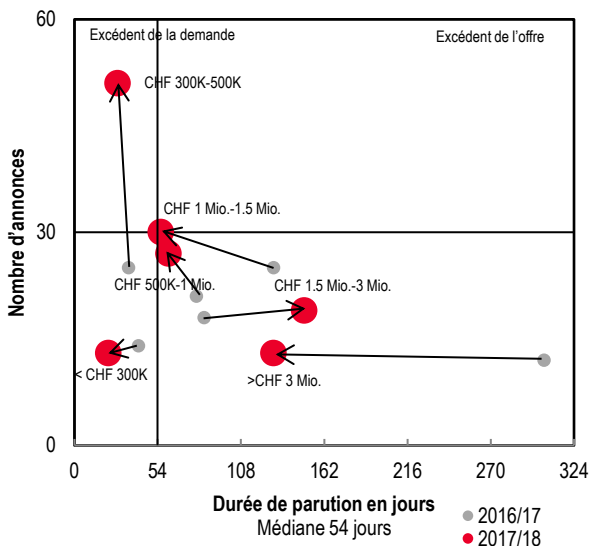
# Ville de Lucerne

Dans la ville de Lucerne, l'offre a fortement augmenté de 29%. La durée moyenne de parution s'est simultanément raccourcie de 14 jours pour atteindre 54 jours. Cela suggère une demande accrue d'appartements en PPE dans la ville de Lucerne.

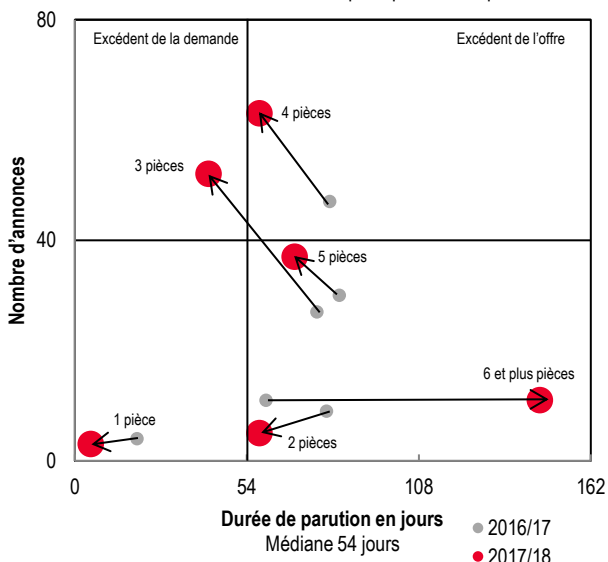
Durée de parution et offre quantitative, évolution  
Ville de Lucerne



Offre selon la catégorie de prix  
Prix de vente en CHF



Offre selon le nombre de pièces  
Cuisine/Bain/WC ne comptent pas comme pièces



Dans la ville de Lucerne, le nombre d'objets annoncés sur Internet a fortement augmenté. Au total, 241 appartements en PPE ont été proposés au cours de la période sous revue, ce qui correspond à une augmentation de 29 % du volume des offres. La durée moyenne de parution s'est raccourcie de 14 jours par rapport à la période précédente, ce qui indique une forte augmentation de la demande d'objets dans la ville de Lucerne. Avec une moyenne de 54 jours de parution, la ville de Lucerne se situe à l'extrémité supérieure de l'échelle des villes sondées. Ce n'est qu'à Genève (55 jours) et à Lugano (92 jours) que les vendeurs doivent attendre plus longtemps pour trouver un acheteur pour leur appartement.

## Offre par segment de prix

Le segment de loin le plus important avec 51 annonces était celui des appartements dont le prix se situait entre CHF 300 000 et 500 000. Malgré une augmentation significative de 104% du volume des offres, la durée de parution déjà très courte s'est raccourcie de 7 jours supplémentaires à 28 jours de parution. Cela suggère une demande plus forte pour ces objets.

Les appartements en PPE de moins de CHF 300 000 étaient également très demandés à Lucerne. Les 13 appartements (-1 objet) ont été vendus en moyenne après 22 jours, ce qui correspond à une réduction de 20 jours du temps de parution. La demande excédentaire pour ces objets a donc augmenté au cours de la période visée. Les appartements entre CHF 500 000 et 1.5 million ont pu se remettre de l'offre excédentaire. Avec une croissance de l'offre de 20% et 29% respectivement, la durée de parution dans ces catégories de prix s'est raccourcie de 73 et 18 jours à 30, jours respectivement 27 jours. La demande a également augmenté dans le segment de luxe (> CHF 3 millions). Avec une légère augmentation du nombre d'offres (+1 appartement), la durée de parution s'est raccourcie de 305 à 129 jours.

La durée de parution est plus longue que pour les objets dont le prix d'achat se situe entre CHF 1,5 million et CHF 3 millions. Avec 149 jours de parution, les vendeurs ont dû attendre 65 jours de plus pour ces appartements que lors de la période précédente. La seule légère augmentation de l'offre (+1 appartement) indique une baisse de la demande pour ces objets.

Par rapport aux autres villes sondées, la ville de Lucerne connaît un prix d'achat relativement bas d'environ CHF 8 200 par m<sup>2</sup> de surface habitable. Il n'y a qu'à Saint-Gall (CHF 6 000) et à Berne (CHF 6 500) qu'un mètre carré coûte moins cher. Dans la ville la plus chère de Genève, 1m<sup>2</sup> coûte en moyenne CHF 12 900.

## Offre selon le nombre de pièces

La segmentation en fonction du nombre de pièces montre également que la demande d'appartements en PPE a augmenté dans la majorité des cas. Ce n'est que dans le cas de très grands appartements (6 pièces et plus) qu'un rallongement de la durée de parution peut être observé.

Les deux segments les plus importants de la période sous revue étaient les appartements de 3 et 4 pièces. Le volume de l'offre a sensiblement augmenté dans les deux segments (+92%, respectivement +34%) En même temps, les durées moyennes de parution se sont rapprochées à la médiane de 54 jours ou y sont inférieures. Avec 42, respectivement 58 jours de parution, ces objets ont dû être proposés pendant 34 et 22 jours de moins pour trouver un acheteur. Dans le cas des appartements de 5 pièces également, malgré une augmentation du nombre d'offres (+23%), la durée de parution s'est raccourcie de 14 à 69 jours.

Les appartements de 2 pièces ont également pu se remettre presque complètement de l'offre excédentaire. Avec un léger déficit d'approvisionnement de 4 objets, La durée de parution s'est raccourcie de 21 jours à 58 jours de parution Les appartements d'une pièce étaient également très demandés à Lucerne. En moyenne, ils ont été retirés du marché après 5 jours (-15 jours). Dans le segment des appartements de 6 pièces et plus, la demande semble s'être effondrée. Le volume de l'offre étant inchangé, la période de parution a augmenté de 86 jours pour atteindre 146 jours de parution. En raison du très petit nombre de cas dans ces trois segments (11, 6 et 6 appartements), ce résultat doit toutefois être interprété avec prudence, car les valeurs disparates individuelles peuvent avoir une influence majeure sur les valeurs moyennes.

Dans la ville de Lucerne, la plage de fluctuation de la durée de parution est très large. Certains objets ont été proposés pendant plus de 500 jours. Cependant, 75 % des appartements ont trouvé preneur après 158 jours. La dispersion des durées de parution tend à augmenter avec le prix et la surface habitable.