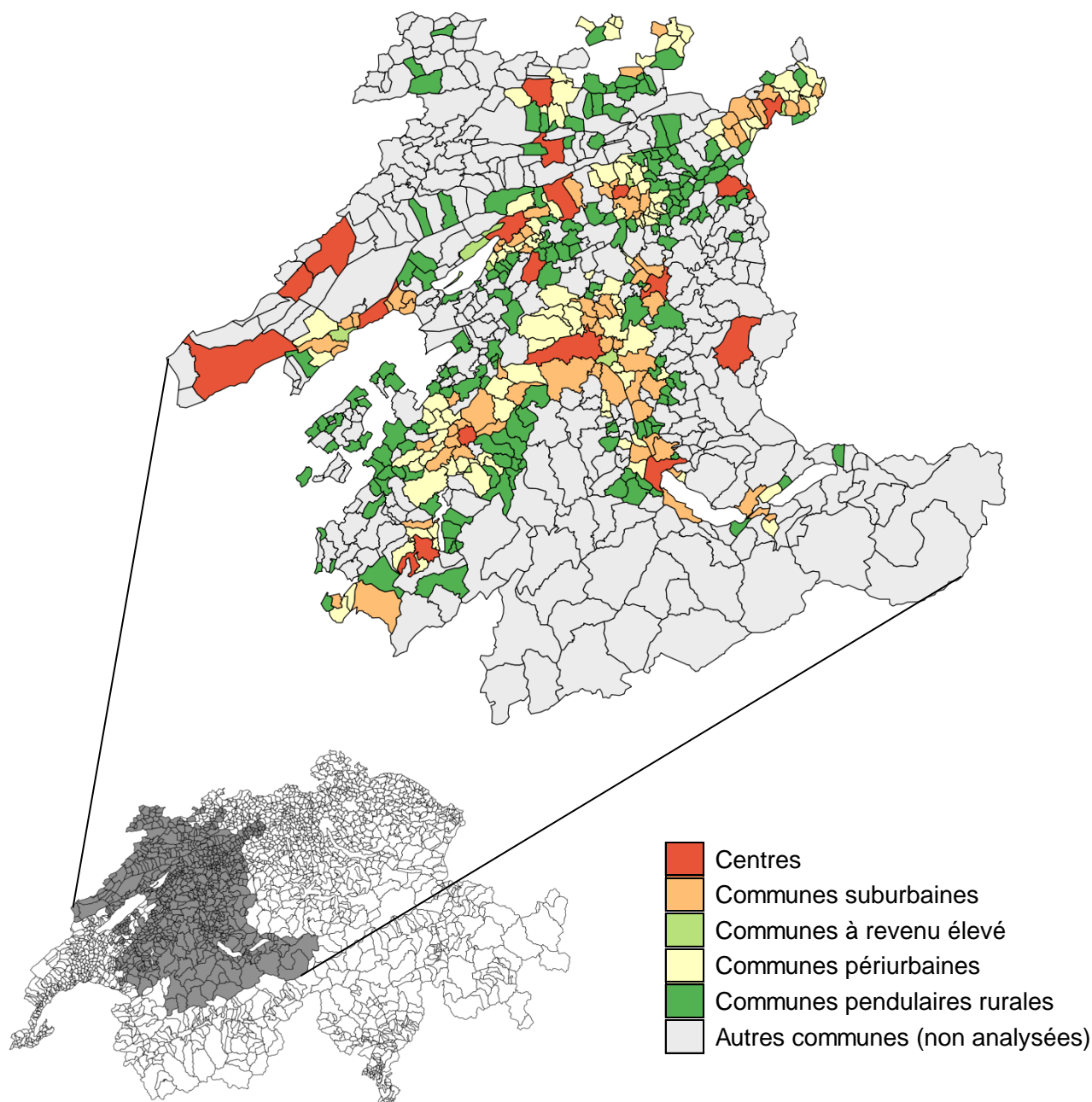


OHMA - Online Home Market Analysis - Année sous revue 2017/18¹

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

Région Espace Mittelland²



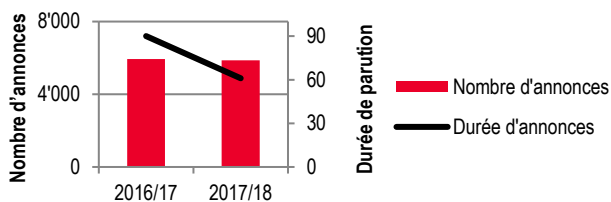
¹ Année sous revue: 01.07.2017-30.06.2018, année précédente: 01.07.2016-30.06.2017

² 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 Espace Mittelland

Dans la région Espace Mittelland, le volume de l'offre est resté très constant (-1%). La durée moyenne de parution s'est raccourcie de 29 jours à 61 jours de parution. Cela témoigne d'un intérêt accru pour les appartements en PPE.

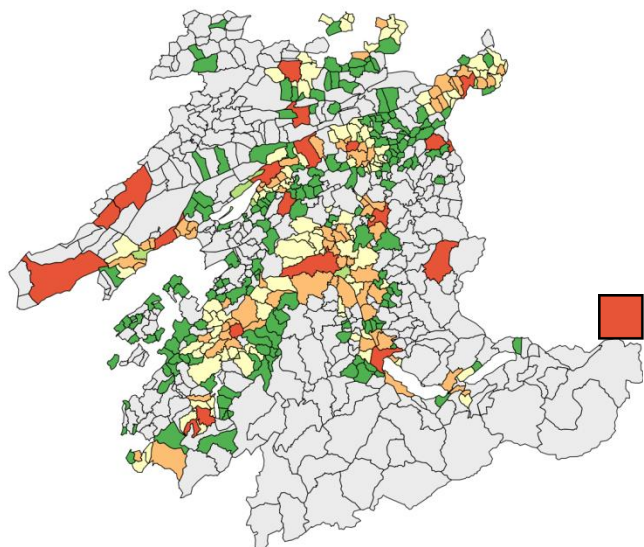
Durée de parution et offre quantitative, évolution
Région Espace Mittelland



Avec 5 870 appartements en PPE annoncés sur les portails Internet, la région de l'Espace Mittelland affiche une offre inférieure de 1% à celle de la période précédente. La région représentait ainsi le troisième plus grand marché d'appartements en PPE en Suisse après la région Vaud/Valais et le Tessin. Avec 61 jours d'insertion, les vendeurs ont dû attendre 29 jours de moins pour trouver un acheteur que lors de la période précédente. Cela indique une demande fortement accrue pour les appartements en PPE. Avec 61 jours d'insertion, les appartements en PPE ont pu être vendus rapidement. Ce n'est que dans la région de Zurich (59 jours) que les appartements en PPE trouvent un acheteur encore plus rapidement.

Évolution selon le type de commune³

Le raccourcissement important de la durée de parution se reflète également dans les différents types de communes. Les communes suburbaines représentent la plus grande part du marché étudié avec 1 970 objets (34 %) et les centres avec 1 584 appartements (30 %). L'offre excédentaire de la période précédente a été considérablement réduite au cours de la période sous revue.



Centres

Dans les centres, une baisse significative du volume de l'offre a été observée au cours de la période sous revue. Avec 1 584 appartements, 10 % d'objets en moins ont été mis en vente sur les portails Internet. Alors que les vendeurs ont dû attendre 71 jours au cours de l'année précédente pour trouver un acheteur, au cours de la période sous revue, les appartements ont été vendus en moyenne après 59 jours (-12 jours).

Communes suburbaines

Dans les communes suburbaines de la région de l'Espace Mittelland, une augmentation significative de la demande a été observée. Le volume de l'offre a augmenté de 9% au cours de la période sous revue. Néanmoins, la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 27 jours à 60 jours actuellement.

Communes à revenu élevé

Les communes à revenu élevé ne représentent qu'une faible part du marché de l'Espace Mittelland (2%). Le nombre d'appartements en PPE annoncés sur Internet a diminué de 7 % au cours de la période sous revue. La durée de parution s'est raccourcie de façon disproportionnée de 26 à 46 jours (36 %), ce qui indique une forte augmentation de la demande.

Communes périurbaines

Une situation similaire se dessine également dans les communes périurbaines. Les 1 296 objets proposés (-2%) ont été vendus 42 jours plus rapidement que lors de la période précédente (-37%). En moyenne, un vendeur dans ces communes a dû attendre 73 jours pour trouver un acheteur.

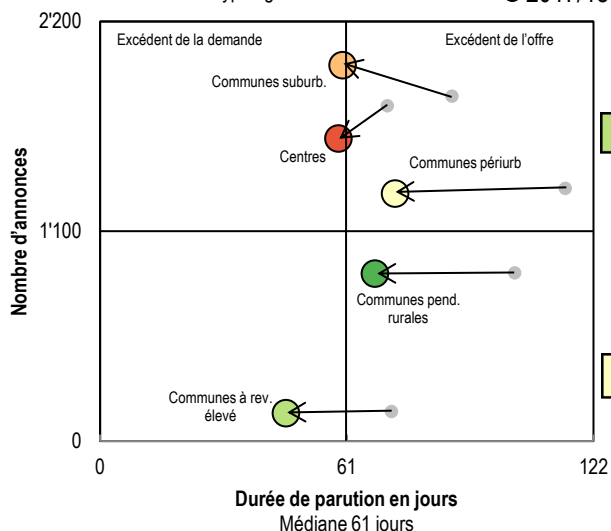
Communes pendulaires rurales

Dans les communes pendulaires rurales, le volume de l'offre est demeuré très stable (-1 %). Dans ces communes aussi, la durée moyenne de parution a diminué de 35 jours, ce qui laisse présumer que la demande est plus élevée. En moyenne, un appartement en PPE a dû être publié pendant plus de 68 jours avant que la vente ne puisse avoir lieu.

Autres communes

(Non analysé en raison de moins de données)

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

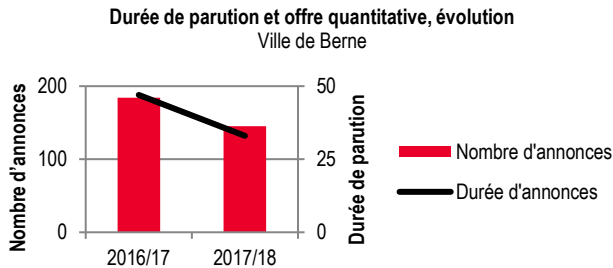


³ Selon la typologie des communes de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

Ville de Berne

Dans la ville de Berne, la durée de parution moyenne s'est considérablement raccourcie. Avec une réduction de 29% du volume des offres, la durée de parution s'est raccourcie de 14 jours. Dans aucune autre ville, les appartements n'ont pu être vendus plus rapidement qu'à Berne.

Au cours de la période sous revue, 118 appartements ont été proposés à la vente sur Internet dans la ville de Berne. Ceci correspond à une diminution de 29% par rapport aux 166 objets de la période précédente. Avec cette diminution du nombre d'offres, la durée de parution dans la ville de Berne s'est raccourcie de 30% à 33 jours. Au cours de la période précédente, les vendeurs devaient attendre en moyenne 47 jours pour trouver un acheteur. Le raccourcissement de la durée de parution a donc été motivé par la pénurie d'approvisionnement.



Offre par segment de prix

La ventilation par segment de prix montre qu'à l'exception des appartements entre CHF 1,5 million et CHF 3 millions, les durées de parution se sont été sensiblement raccourcies dans tous les segments. En même temps, le volume de l'offre dans ces segments s'est également considérablement raréfié.

Le nombre d'annonces publiées sur Internet a sensiblement diminué dans le domaine des appartements en PPE très bon marchés (< CHF 300 000-500 000) (- 38 % et - 26 % respectivement). Les durées de parution se sont ainsi été raccourcies de 13 et 31 jours pour atteindre 30, respectivement 41 jours de parution au total.

Ce mouvement du marché s'observe également dans le segment des prix moyens: les appartements pour CHF 500 000 - 1 million ont dû être annoncés pendant 19 jours, c'est-à-dire, 7 jours de moins pour trouver preneur. Le nombre de ces appartements sur les portails Internet a diminué de 36 % au cours de la période sous revue. Dans le segment de prix de CHF 1 millions à CHF 1,5 millions, le volume de l'offre s'est réduit de 40%. La durée de parution s'est raccourcie de 29 à 49 jours, ce qui a permis de réduire considérablement le surplus de l'offre.

Uniquement pour les appartements du segment de prix supérieur (CHF 1.5 million - 3 millions), la durée de parution s'est rallongée à 32 jours de parution (+7 jours). En raison du petit nombre (4 objets), cependant, ce résultat est trop peu significatif. Dans le segment du luxe (> CHF 3 millions), aucun appartement n'a été proposé durant la période sous revue. Au cours de la période précédente, 3 objets ont été annoncés sur des portails Internet.

Par rapport aux autres villes étudiées, la ville de Berne se caractérise par un niveau de prix très bas. Environ CHF 6 500.- par mètre carré de surface habitable sont demandés, ce qui correspond à environ la moitié des CHF 12 900.- en ville de Genève. Ce n'est qu'à Saint-Gall qu'il est possible d'acquérir une surface habitable à un prix encore plus avantageux (CHF 6 000 par m²).

Offre selon le nombre de pièces

Avec 32 appartements, le segment avec le plus grand nombre d'appartements proposés au cours de la période sous revue était celui des 3 pièces. Malgré une importante pénurie d'approvisionnement de 18 %, la durée de parution s'est raccourcie de 26 jours à 34 jours, ce qui témoigne d'une augmentation importante de la demande. Dans le cas des appartements de 2 pièces, l'offre a chuté de 17 à 6 objets (-64 %). La durée de parution s'est rallongée de 24 jours, malgré la réduction de la quantité offerte. Cela suggère une demande plus faible pour ces objets. Pour les appartements d'une pièce, la durée de parution s'est raccourcie de 8 jours à 22 jours, bien que le nombre d'appartements en PPE proposé ait augmenté de 2 objets. Malgré un petit nombre de cas (11 appartements), cela indique une demande croissante pour ces petits appartements dans la ville de Berne.

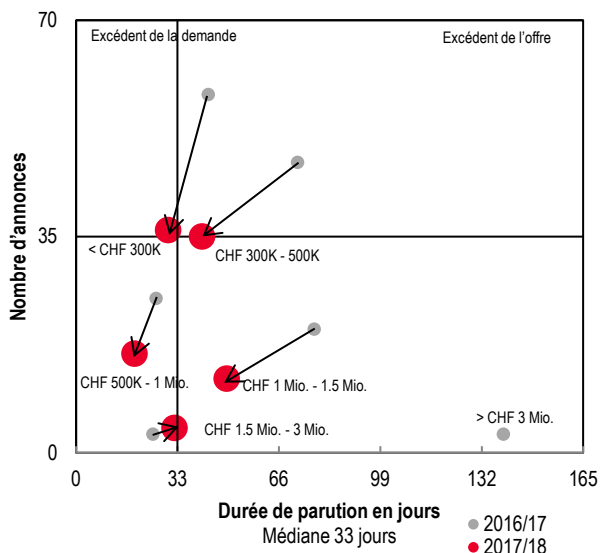
Dans le cas des grands appartements de 4 et 5 pièces, la durée de parution s'est également considérablement raccourcie à 34 et 55 jours de parution (-25 respectivement -5 jours).

24 jours). Le marché des très grands appartements de 6 pièces et plus a été relativement stable. 1 objet supplémentaire a été proposé et la durée moyenne de parution s'est rallongée de 2 jours.

La plage de fluctuation de la durée de parution sur le marché des objets de la ville de Berne est très large. Certaines annonces ont dû être publiées pendant plus de 500 jours avant que la vente ne puisse avoir lieu. Cependant, 75 % des objets ont été vendus en moins de 65 jours. Aucun lien clair n'a pu être établi entre la plage de fluctuation et le prix, la surface habitable plus grande ou le nombre de pièces.

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

