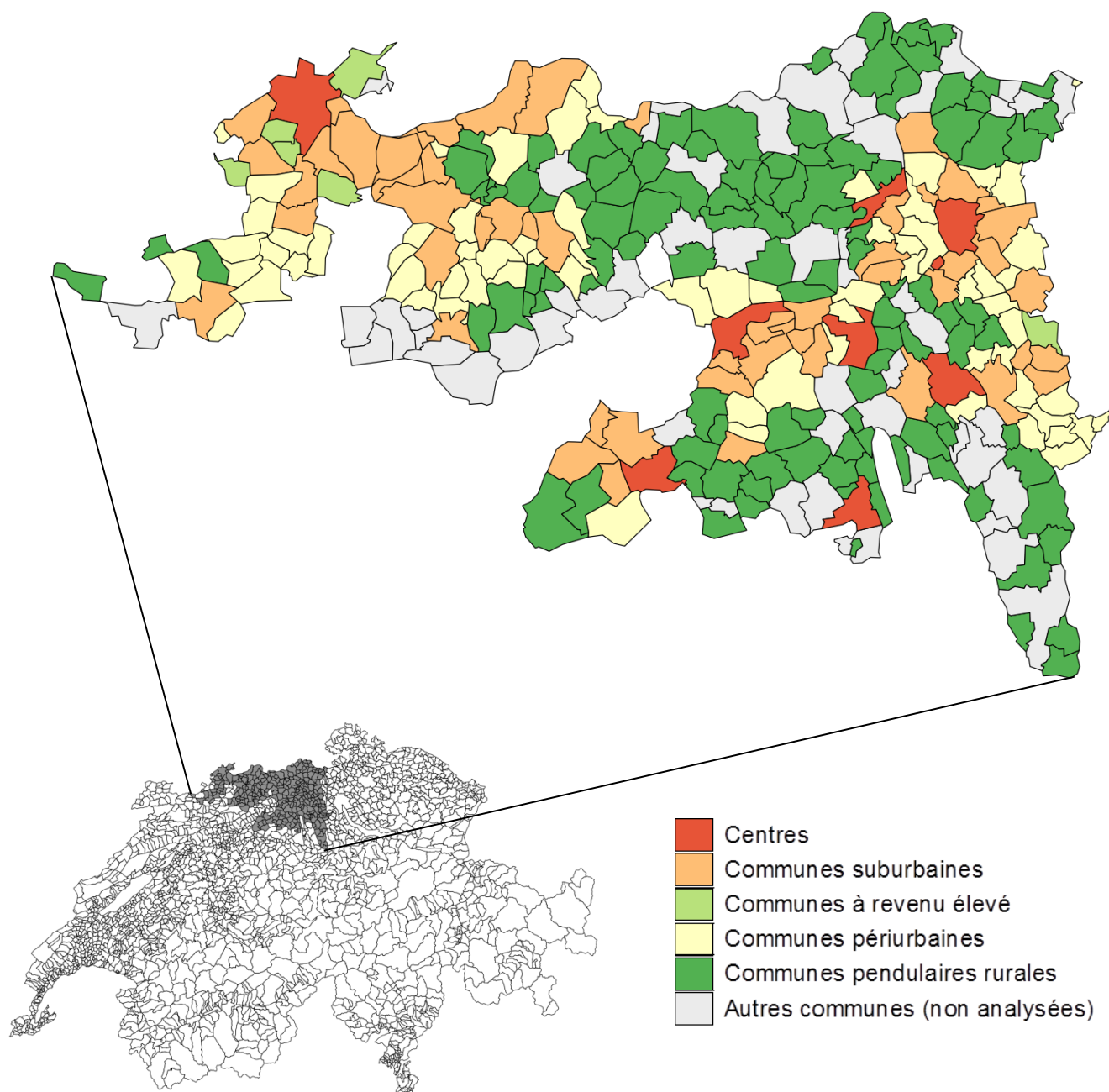


OHMA - Online Home Market Analysis - Année sous revue 2017/18<sup>1</sup>

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

### Région Suisse Nord-Ouest<sup>2</sup>



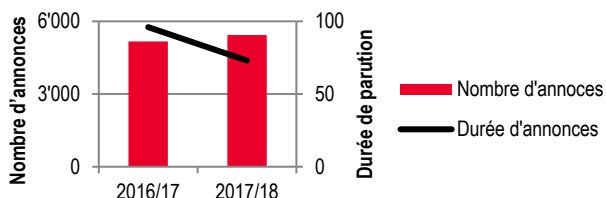
<sup>1</sup> Année sous revue: 01.07.2017-30.06.2018, année précédente: 01.07.2016-30.06.2017

<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 Nord-Ouest

Dans la région Suisse Nord-Ouest, le volume des offres a augmenté de 5%. En même temps, la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 23 jours, ce qui suggère une augmentation significative de la demande d'appartements en PPE dans cette région.

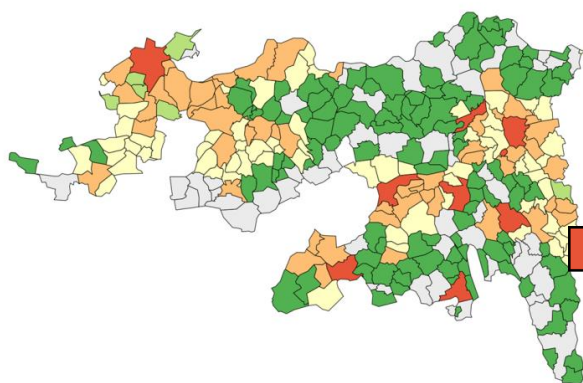
Durée de parution et offre quantitative, évolution  
Région Suisse du Nord-Ouest



**Au cours de la période sous revue, 5 434 appartements ont été proposés à la vente sur Internet dans la région Suisse Nord-Ouest. Cela correspond à une augmentation de 5%. La région Suisse Nord-Ouest est ainsi le quatrième marché des appartements en PPE après les régions Vaud/Valais, Tessin et Espace Mittelland. La durée moyenne de parution s'est raccourcie de 23 jours pour s'établir à 73 jours de parution au cours de la période sous revue. Cela suggère une demande accrue d'appartements en PPE dans la région Suisse Nord-Ouest.**

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

Avec un total de 1 925 appartements (35 %), les communes suburbaines constituent le plus grand marché parmi les communes sondées, suivies des communes périurbaines avec 995 objets (22 %). Le raccourcissement de la durée moyenne de parution se reflète dans tous les types de communes de la région du nord-ouest de la Suisse. L'offre excédentaire importante pourrait ainsi se réduire dans les types de communes touchées.



### Centres

Avec un total de 995 annonces, les centres de la région ont connu une mini baisse de l'offre de 1%. La durée de parution s'est raccourcie de façon disproportionnée de 9 à 59 jours (36 %), ce qui indique une forte augmentation de la demande.

### Communes suburbaines

La demande augmente également dans les communes suburbaines. Avec une augmentation de 7% des offres, la durée de parution s'est raccourcie à 66 jours. Au cours de la période précédente, les vendeurs ont dû attendre encore 22 jours pour trouver un acheteur pour leur appartement, soit 88 jours de plus.

### Communes à revenu élevé

Même dans les communes à revenu élevé, la demande est plus élevée qu'au cours de la période précédente. Malgré une légère augmentation du nombre d'objets annoncés sur les plateformes Internet de 392 à 408 appartements (+4%), la durée de parution s'est raccourcie de 13 jours à 88 jours.

### Communes périurbaines

Les communes périurbaines ont également été en mesure de réduire quelque peu leur offre excédentaire au cours de la période sous revue. Avec une réduction moyenne de la durée de parution de 14 jours à 92 jours, ces communes se sont rapprochées un peu plus de la médiane de 73 jours. En même temps, le nombre d'objets proposés a augmenté de 7 % pour atteindre 1 200.

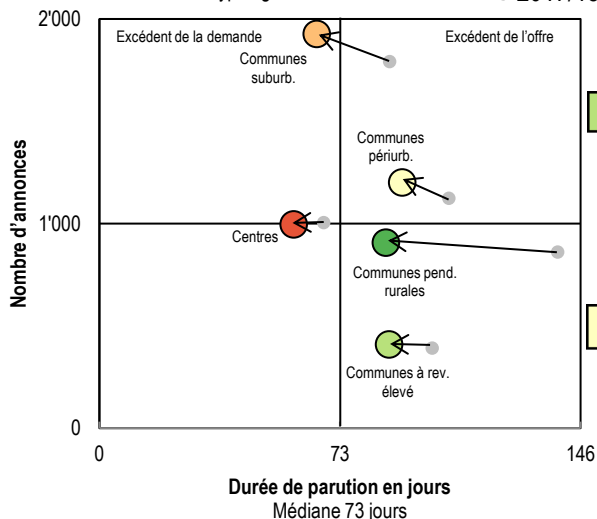
### Communes pendulaires rurales

Les changements les plus importants dans la durée moyenne de parution ont été enregistrés dans les communes pendulaires rurales. Avec 87 jours de parution, les vendeurs ont dû attendre en moyenne 52 jours de moins pour trouver un acheteur. Le nombre d'appartements en PPE proposés sur Internet a augmenté de 5% au cours de la période sous revue. Le net raccourcissement de la durée de parution sous l'effet d'une offre plus importante indique une demande accrue dans ces communes.

### 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 Bâle

Dans la ville de Bâle, 381 appartements en PPE au total ont été proposés à la vente au cours de la période sous revue. Cela correspond à une absorption de l'offre d'environ 5 %. La durée moyenne de parution s'est raccourcie de 11 jours.

**Avec 305 appartements en PPE annoncés sur Internet, la ville de Bâle est le quatrième plus petit marché parmi les villes sondées. Par rapport à la période précédente, l'offre de 400 appartements a diminué de près de 5%. Malgré la légère diminution du volume de l'offre, la durée moyenne de parution s'est considérablement raccourcie, ce qui laisse supposer une augmentation de la demande. Au cours de la période sous revue, les vendeurs devaient attendre en moyenne 58 jours pour trouver un acheteur en ville de Bâle. Ici, la durée de parution s'est raccourcie de 11 à actuellement 47 jours.**

### Offre par segment de prix

Par rapport à d'autres villes, la ville de Bâle offre un nombre relativement important d'appartements à des prix raisonnables. En particulier, le segment le moins cher (< CHF 300 000) est davantage un segment de niche dans de nombreuses autres villes. Au cours de la période sous revue, la durée moyenne de parution de ces objets s'est raccourcie de 21 jours, passant à 19 jours de parution. En conséquence, le volume de l'offre a diminué de 8 %.

Une pénurie d'appartements en PPE classables peut également être observée dans les appartements entre CHF 300 000 et 500 000 (-12%). Dans le segment CHF 500 000 à 1 million, l'offre est restée au niveau de l'année précédente. Toutefois, les durées de parution sont restées pratiquement inchangées dans les deux segments à 57 et 67 jours de parution (0 et -3 jours).

Dans les segments de prix plus élevés à partir de CHF 1 million, la durée moyenne de parution a subi des modifications importantes. Dans le segment de prix compris entre CHF 1 million et 1,5 million, la durée de parution s'est raccourcie de 136 à 52 jours, bien que le nombre d'objets proposés sur Internet ait augmenté de 28%. Pour les appartements entre CHF 1,5 million et 3 millions, la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 136 jours à 34 jours de parution. Dans les deux cas, on peut parler d'une augmentation significative de la demande. La demande dans le segment du luxe (> CHF 3 millions) est également plus forte qu'au cours de la période précédente. Malgré un doublement de l'offre (+8 objets), la durée de parution s'est raccourcie de 86 jours à 69 jours de parution et l'offre excédentaire a été presque entièrement réduite.

Avec un prix de CHF 8 400 par mètre carré, les appartements en PPE de la ville de Bâle se situent au milieu du classement en Suisse. À Saint-Gall, la ville la moins chère ayant fait l'objet de l'enquête, CHF 6 000.- sont demandés. A Genève, en revanche, la ville la plus chère, un appartement en PPE est annoncé pour un prix moyen de CHF 12 900.- le mètre carré.

### Offre selon le nombre de pièces

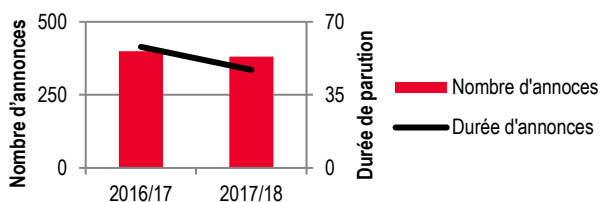
À l'exception des appartements de 5 pièces, un raccourcissement de la durée moyenne de parution a été observé dans tous les segments de la ville de Bâle. Les très petits appartements de 1 à 2 pièces sont particulièrement appréciés. Avec respectivement 37 et 21 jours de parution, ces appartements ont été vendus très rapidement (-7 et -9 jours). Dans les deux cas, la baisse a été alimentée par la diminution de l'offre (-30 % et -14 %).

Dans le cas d'appartements de taille moyenne de 3 et 4 pièces aussi, une diminution de la durée de parution est enregistrée (-15 ou -40 jours). Les propriétaires devaient annoncer des appartements de cette taille sur Internet pendant 45 et 57 jours en moyenne pour trouver un acheteur. Dans le cas des appartements de 3 pièces, le raccourcissement de la durée de parution s'est accompagné d'une baisse de 21 % du nombre d'offres. En revanche, dans le cas des appartements de 4 pièces, ce raccourcissement a eu lieu malgré une augmentation de 25% du volume de l'offre, ce qui indique une demande plus soutenue.

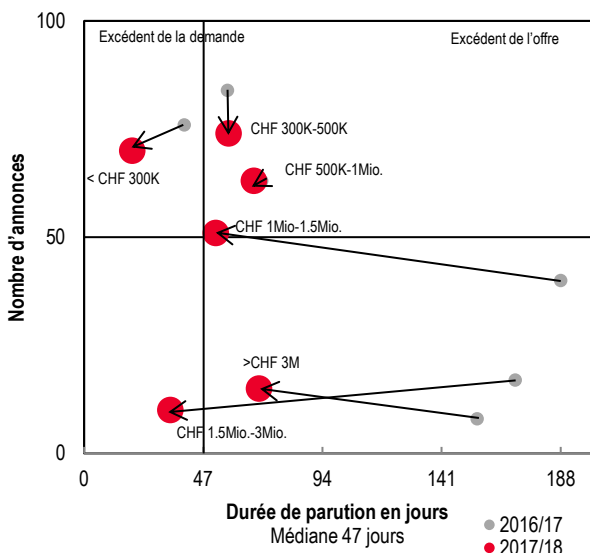
Le raccourcissement le plus marqué de la durée moyenne de parution a été observé pour les très grands appartements de 6 pièces ou plus (-166 jours). L'offre excédentaire importante de la période précédente a été complètement éliminée. Les vendeurs n'ont dû attendre que 45 jours pour trouver un acheteur. Ceci, bien que l'offre soit passée de 9 à 14 appartements (+5 objets). Seules de légères variations du marché ont été observées dans le segment des appartements de 5 pièces. La période de parution moyenne s'est raccourcie de 3 à 80 jours alors que l'offre s'est réduite de 3 appartements.

La dispersion de la durée publicitaire des appartements en PPE sur le marché de la ville de Bâle est très importante. Certains objets ont été publiés pendant plus de 500 jours. Cependant, 75 % des objets ont été vendus en moins de 129 jours. La marge de fluctuation de la durée de parution augmente avec le prix et la surface habitable.

Durée de parution et offre quantitative, évolution  
Ville de Bâle



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

