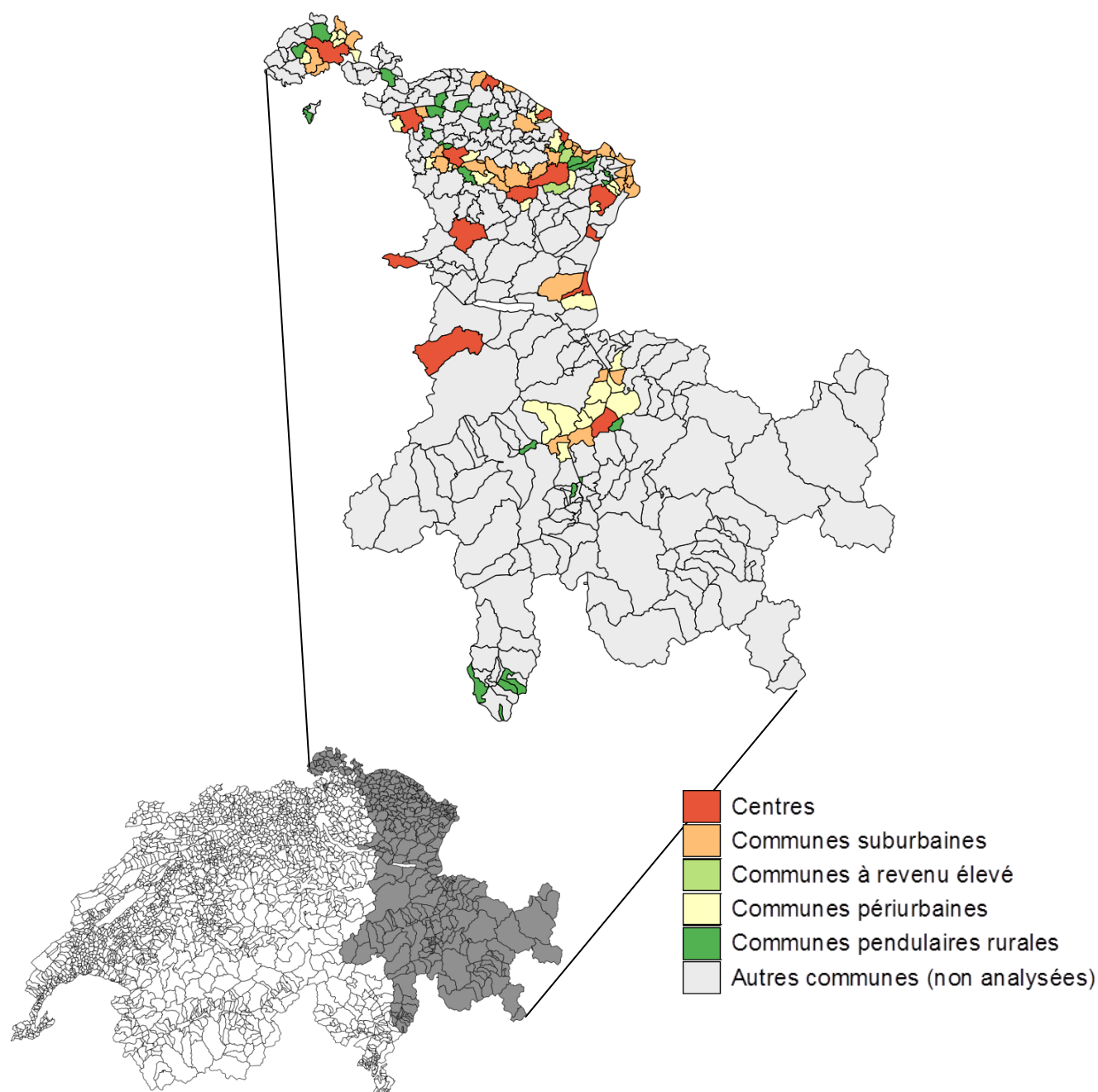


OHMA - Online Home Market Analysis - Année sous revue 2017/18<sup>1</sup>

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

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



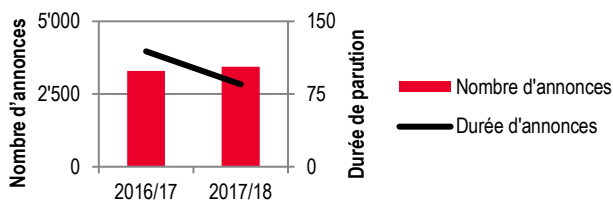
<sup>1</sup> Année sous revue: 01.07.2017-30.06.2018, année précédente: 01.07.2016-30.06.2017

<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 orientale

Dans la région Suisse orientale, le volume de l'offre a légèrement augmenté de 4%. Néanmoins, la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 34 jours (-29%), ce qui indique une augmentation significative de la demande d'appartements en PPE dans la région.

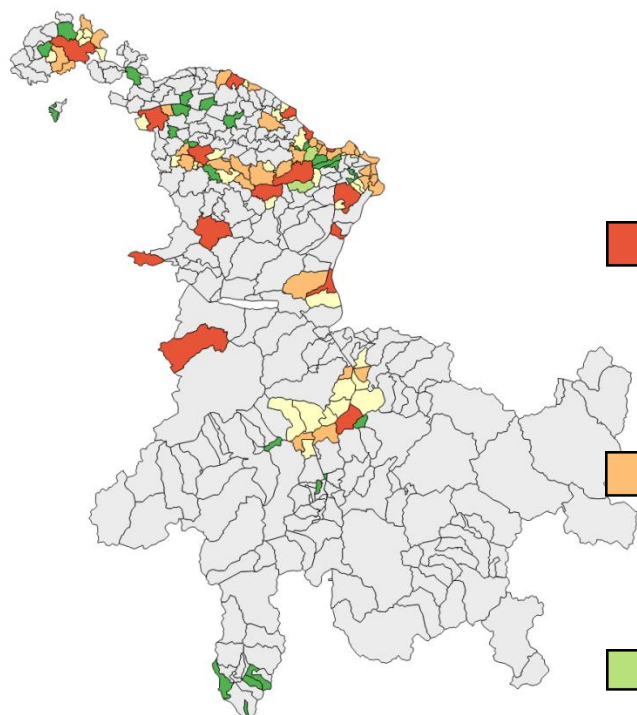
Durée de parution et offre quantitative, évolution  
Région Suisse orientale



**Au cours de l'année sous revue, une forte augmentation de la demande a été enregistrée dans la région Suisse orientale: bien que, par rapport à la période précédente avec 3 436 appartements en PPE, le nombre de objets proposés sur les portails en ligne ait augmenté de 4 %, la durée de parution s'est considérablement raccourcie. Un vendeur a dû attendre 34 jours de moins que la période précédente pour la vente de son appartement avec 85 jours de parution. À l'échelle nationale, les appartements en PPE doivent être annoncés pendant 85 jours pour trouver un acheteur. Il n'y a qu'au Tessin qu'il faut encore plus de patience pour vendre des appartements: 99 jours.**

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

Dans la région Suisse orientale, les centres et les communes suburbaines représentaient la majorité du marché sondé: au total, ils réunissaient 73% du volume du marché. Dans la région Suisse orientale, les centres et les communes suburbaines représentaient la majorité du marché étudié :



#### Centres

Dans les centres de la Suisse orientale, 1 316 appartements en PPE ont été annoncés sur Internet. Cela correspond à une baisse de 2% du volume des offres par rapport à la période précédente. Avec 70 jours de parution, les vendeurs ont dû attendre 23 jours de moins (-25%) pour trouver un acheteur que lors de la période précédente.

Ce raccourcissement disproportionné de la durée de parution témoigne d'une demande accrue d'appartements en PPE dans les centres.

#### Communes suburbaines

On observe également une augmentation de la demande dans les communes suburbaines. Bien que le nombre de objets annoncés ait augmenté de 10 % pour atteindre 1 094 appartements, la durée de parution s'est raccourcie de 32 jours pour atteindre 90 jours de parution (-26 %). Les communes de banlieue ont ainsi pu réduire presque complètement l'excédent de l'offre.

#### Communes à revenu élevé

Avec 70 objets (-26%), les communes à revenu élevé constituent le plus petit marché de Suisse orientale. La période moyenne de parution a légèrement augmenté de 3 jours pour atteindre 157 jours de parution malgré cette baisse du nombre d'offres. Cela suggère un affaiblissement de la demande d'appartements en PPE dans ces communes. L'excédent d'offre a donc légèrement augmenté.

#### Communes périurbaines

Les communes périurbaines de Suisse orientale ont connu un raccourcissement significatif de la durée moyenne de parution. Par rapport à la période précédente, les appartements en PPE ont été annoncés sur Internet pendant 64 jours de moins (ce qui représente -43 %, ce qui a permis d'éradiquer complètement l'offre excédentaire. Le volume de l'offre a augmenté de 19% à 589 appartements, indiquant une demande beaucoup plus forte dans les communes périurbaines.

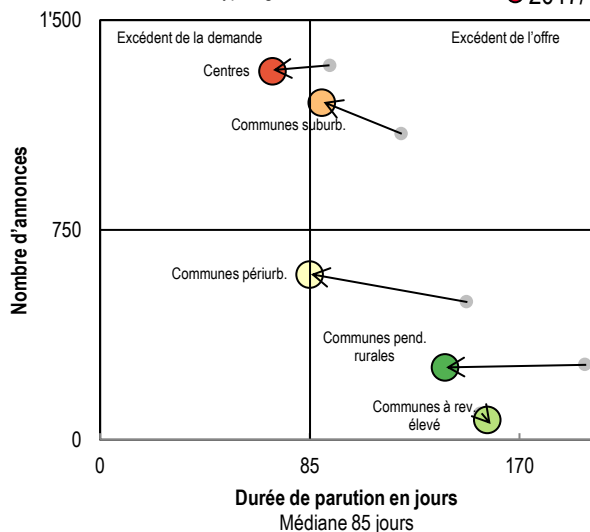
#### Communes pendulaires rurales

La demande d'appartements en PPE est également plus forte dans les communes pendulaires rurales. Avec une légère pénurie de la quantité offerte (-5%), la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 57 jours à 140 jours de parution (-29%). Néanmoins, il y a encore un important excédent de l'offre.

#### Autres communes (non analysées)

Par rapport à d'autres régions, il existe en Suisse orientale de nombreuses communes touristiques, semi-touristiques, industrielles, tertiaires, agricoles et mixtes.

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

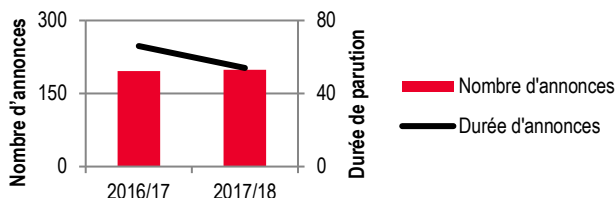


<sup>3</sup> Selon la typologie des communes de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

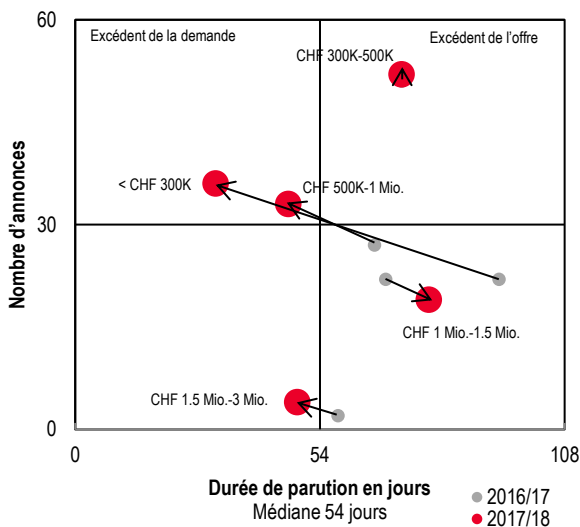
# Ville de St. Gall

La demande d'appartements en PPE a fortement augmenté dans la ville de Saint-Gall. Malgré une légère augmentation de 2% du volume des offres, le temps de parution a diminué de 12 jours (-18%). Dans la ville de Saint-Gall, les appartements en PPE trouvent un acheteur en moyenne après 54 jours.

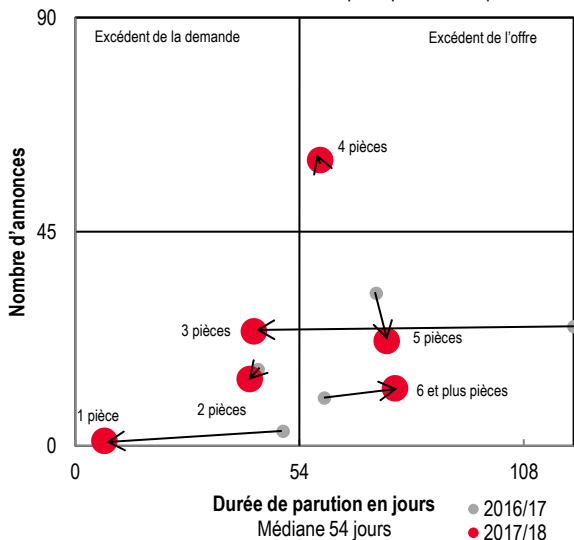
Durée de parution et offre quantitative, évolution  
Ville de St. Gall



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



**Au cours de la période sous revue, 199 appartements en PPE ont été proposés à la vente sur des portails en ligne dans la ville de Saint-Gall. Cela correspond à une augmentation de 2 % de l'offre. En même temps, la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 12 jours à 54 jours. Avec 54 jours de parution, Saint-Gall se situe au milieu du classement des villes sondées. À Berne, la vente d'appartements a été la plus rapide: 33 jours. Les vendeurs à Lugano ont dû attendre 92 jours.**

## Offre par segment de prix

L'augmentation de l'offre des appartements en PPE sur le marché de St. Gall s'explique principalement par les objets proposés pour moins de CHF 1 million sur les portails en ligne. Concernant les appartements très bon marché de moins de CHF 300 000, l'offre a augmenté de 39%. La réduction disproportionnée de la durée moyenne de parution de 63 jours à 30 jours témoigne d'une demande accrue pour ces objets. En outre, la durée des annonces publicitaires pour les appartements entre CHF 500 000 et 1 million s'est raccourcie. Là aussi, la durée de parution s'est raccourcie de façon disproportionnée de 19 jours pour atteindre 47 jours de parution (-29%), même si le nombre de jours de parution a augmenté de 22%. Le segment de prix CHF 300 000 – 500 000 est resté stable au cours de la période sous revue avec 72 jours de parution (aucun changement) (+1 objet).

Pour les appartements entre CHF 1 million et 1,5 million, une augmentation de la durée moyenne de parution a pu être observée. Ici, la durée de parution s'est rallongée de 9 jours pour atteindre 78 jours avec un volume d'approvisionnement relativement stable (-3 objets).

Dans le segment de prix plus élevé (CHF 1,5 million - 3 millions), seuls 4 appartements ont été proposés à Saint-Gall. Cela correspond à une augmentation de 2 objets. Avec 49 jours de parution au cours de la période sous revue, ces appartements ont paru 9 jours de moins pour être vendus que lors de la période précédente. Comme l'année précédente, aucun appartement n'a été vendu dans le segment du luxe. (> CHF 3 millions) sur les plates-formes Internet. À titre de comparaison, 40% des appartements en PPE genevoises sont annoncées dans cette catégorie de prix.

Dans la ville de Saint-Gall, les appartements en PPE sont proposés au prix le plus bas de Suisse, soit CHF 6 000 le mètre carré. Les appartements les plus chers se trouvent dans la ville de Genève, où le prix se situe à CHF 12 900 le mètre carré, plus que le double.

## Offre selon le nombre de pièces

À l'exception des grands appartements (5 pièces et plus), un raccourcissement de la durée moyenne de parution a été observé dans tous les segments. Dans le cas des appartements de 5 pièces, la durée de parution est passée à 75 jours (+2 jours) malgré la baisse du nombre d'appartements proposés (-31%). Pour les appartements de 6 pièces ou plus, la durée de parution est passée à 77 jours de parution (+17 jours), bien que l'offre ait augmenté de 20 %. Malgré le petit nombre de cas de 12 objets, cela indique une baisse de la demande.

Le nombre d'appartements d'une pièce proposés est passé de 3 à 1 pendant la période sous revue. La durée de parution s'est raccourcie de 43 jours, passant à 7 jours de parution. En raison d'un seul objet existant, cette modification n'a guère de signification. L'offre d'appartements de 2 pièces a diminué de 13%. La durée de parution moyenne s'est raccourcie de 2 jours à 42 jours. Le raccourcissement de parution le plus marqué a été observé chez les appartements de 3 pièces. Ici, la durée de parution s'est rallongée malgré un volume d'offres stable (-1 objet) de 77 jours à 40 jours de parution. L'offre excédentaire a donc été complètement éliminée. Le marché des appartements de 4 pièces a été stable. La durée de parution s'est raccourcie de 2 jours à 59 jours, tandis que le nombre d'appartements proposés sur Internet n'a pas changé. La plage de fluctuation de la période de parution sur le marché des objets de la ville de St. Gall 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 107 jours. La dispersion du temps de parution tend à s'accroître avec l'augmentation du prix et du nombre de pièces.