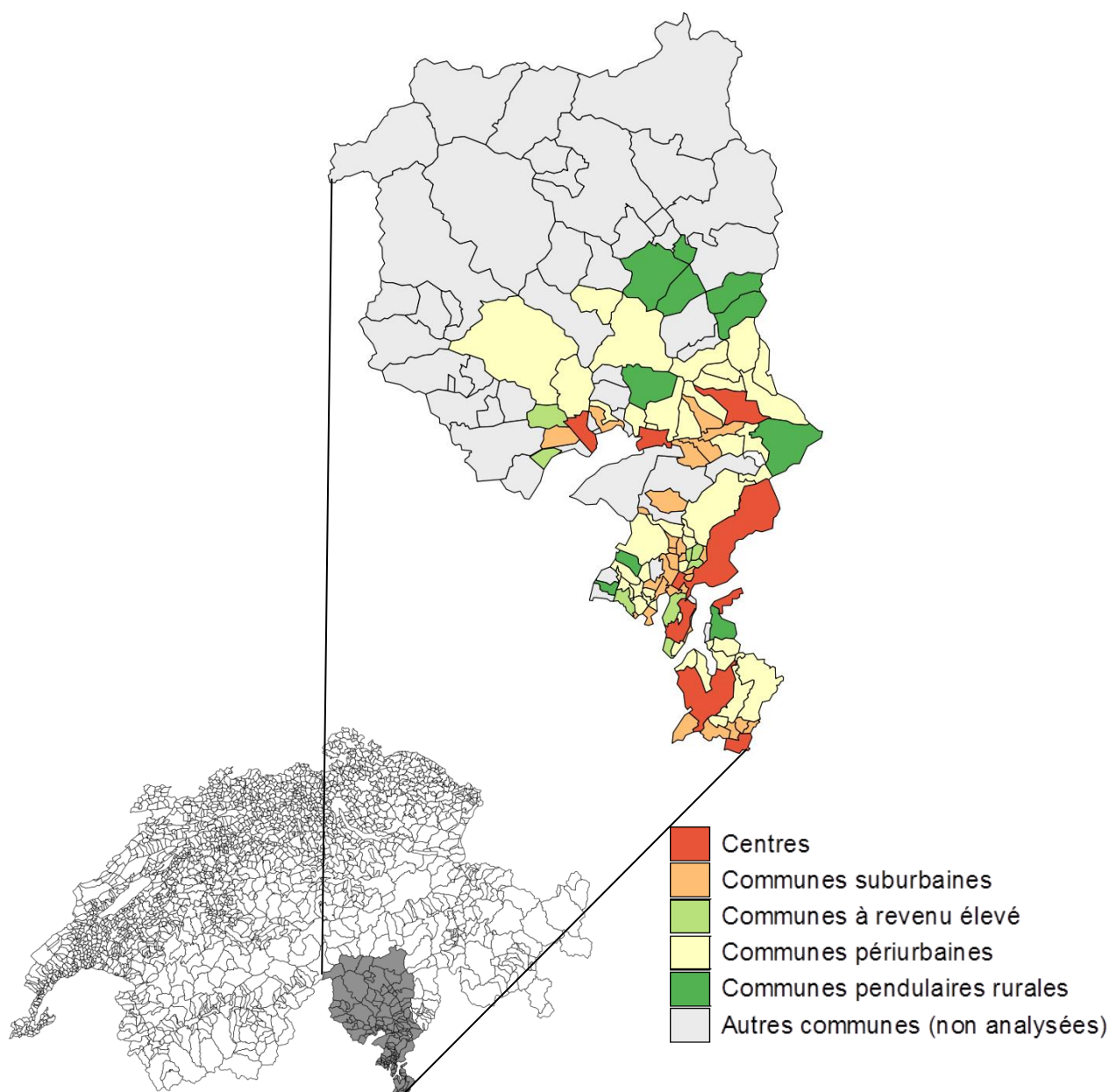


OHMA - Online Home Market Analysis - Année sous revue 2017/18¹

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

Région Tessin²



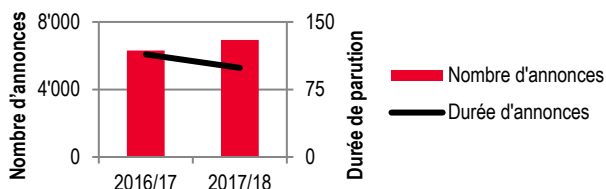
¹ Année sous revue: 01.07.2017-30.06.2018, année précédente: 01.07.2016-30.06.2017

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).

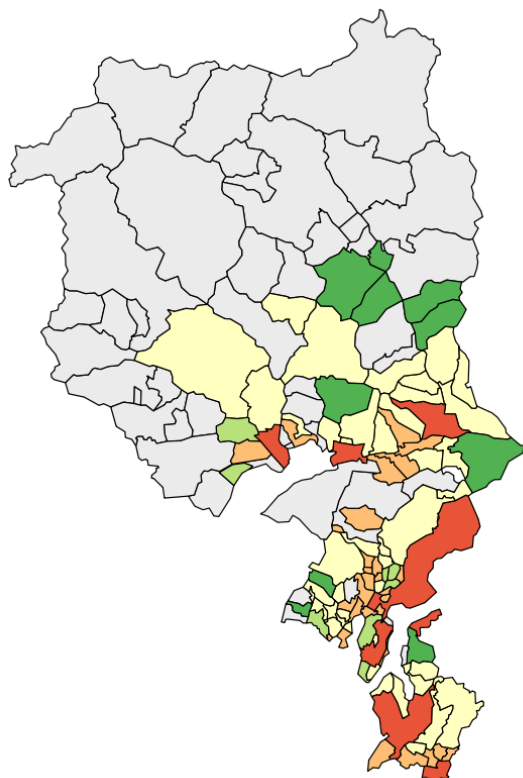
Région Tessin

Avec 99 jours de parution, la région Tessin a connu de loin les durées de parution les plus longues de la Suisse. Par rapport à la période précédente, la durée de parution s'est raccourcie de 15 jours. En même temps, le nombre d'appartements en PPE mises en vente a augmenté de 10 %, ce qui laisse présager une demande plus forte au Tessin.

Durée de parution et offre quantitative, évolution
Région Tessin



Dans la région Tessin, avec 6 925 appartements en PPE, les portails Internet ont offert 10 % de plus d'objets qu'au cours de la période précédente. La durée de parution moyenne s'est raccourcie de 15 jours à 99 jours de parution. Cela suggère une demande accrue d'appartements en PPE dans cette région. Néanmoins, avec 99 jours de parution, la région se situe toujours en tête de classement en Suisse. Dans aucune autre région, les vendeurs n'ont eu besoin d'autant de patience pour trouver un acheteur. En deuxième position, après le Tessin, se trouve la Suisse orientale avec 85 jours de parution. La vente la plus rapide a eu lieu dans la région de Zurich avec 59 jours de parution.



Évolution selon le type de commune³

Dans la région Tessin, l'augmentation de l'offre s'est principalement produite dans les centres. La durée moyenne de parution s'est raccourcie dans tous les types de collectivités, mais elle a été particulièrement élevée dans les collectivités à revenu élevé et les communes pendulaires rurales.

Centres

Avec 3 624 objets (52 %), les centres représentent la part la plus importante du marché tessinois des appartements en PPE. Cela correspond à une augmentation de 12% du volume des offres. Malgré cette augmentation de l'offre, la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 13 jours à 97 jours, ce qui indique une demande accrue.

Communes suburbaines

Dans les communes suburbaines du Tessin, la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 3 jours pour atteindre 118 jours de parution. Parallèlement, le nombre d'appartements en PPE proposés sur Internet a augmenté de 6 %, ce qui indique également une demande accrue.

Communes à revenu élevé

Dans les communes à revenu élevé, on observe une très forte augmentation de la demande d'appartements en PPE. Le volume de l'offre a augmenté de 18% au cours de la période sous revue. En même temps, la durée de parution s'est raccourcie de 96 jours à 67 jours. Le net excédent de l'offre s'est traduit par un important excédent de la demande au cours de la période sous revue.

Communes périurbaines

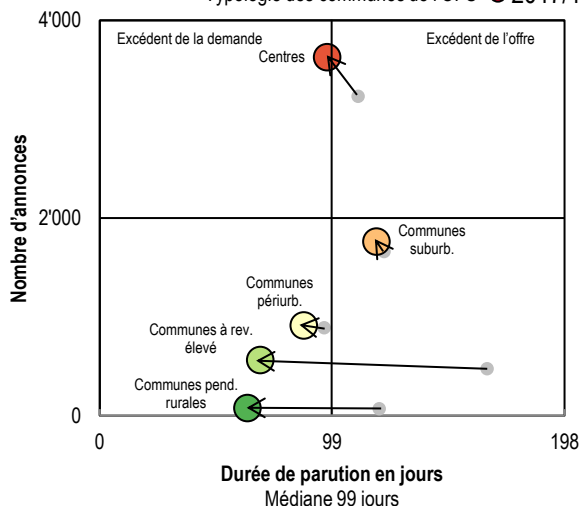
Le nombre d'offres publiées sur les portails Internet a légèrement augmenté de 2% dans les communes périurbaines. La durée de parution s'est raccourcie de 9 jours, ce qui suggère une augmentation de la demande.

Communes pendulaires rurales

Les communes pendulaires rurales ont connu une augmentation importante de la demande, semblable à celle des communes à revenu élevé. Au cours de la période sous revue, le volume de l'offre est passé de 69 à 73 appartements (+6%). La durée de parution moyenne s'est raccourcie de 56 jours à 63 jours de parution. Dans ces communes aussi, l'offre excédentaire a été remplacée par une demande excédentaire évidente.

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

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

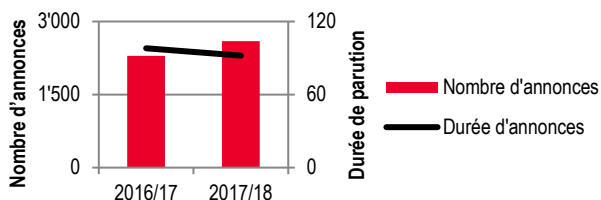


³ Selon la typologie des communes de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

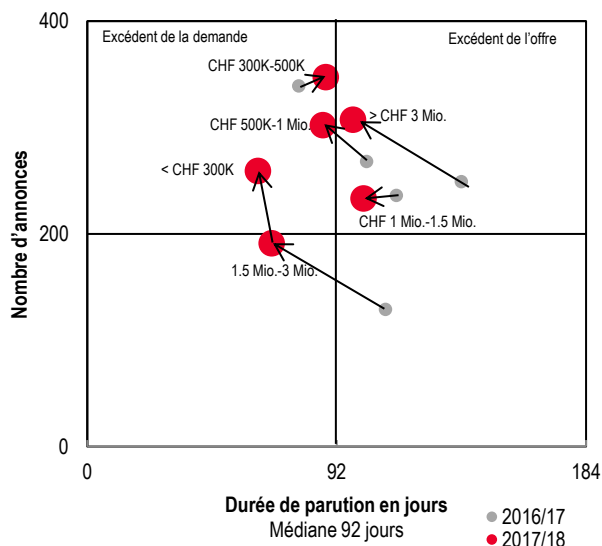
Ville de Lugano

La durée moyenne de parution à Lugano s'est raccourcie de 6 jours (-6%). Parallèlement, le nombre d'annonces publiées sur Internet a augmenté de 13 %. À Lugano aussi, cela suggère une demande accrue d'appartements en PPE.

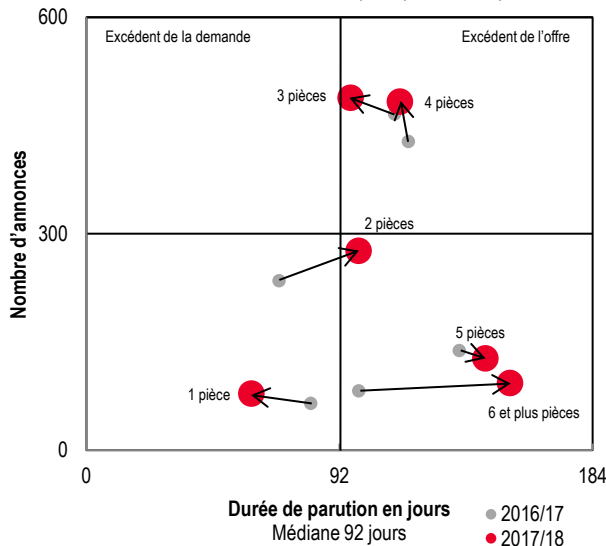
Durée de parution et offre quantitative, évolution
Ville de Lugano



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, un vendeur à Lugano a dû attendre 92 jours pour vendre son appartement en PPE. La durée moyenne de parution s'est raccourcie de 6 jours par rapport aux 98 jours de parution de la période précédente. Puisque le nombre d'objets mis en vente sur Internet a augmenté de 13 %, on peut parler d'une demande croissante. Avec 92 jours, la période pour vendre un appartement à Lugano est de loin la plus longue par rapport aux autres villes sondées. La deuxième plus longue se situe dans la ville de Genève avec 55 jours. La vente la plus rapide d'appartements est effectuée dans la ville de Berne avec 33 jours de parution.

Offre par segment de prix

Répartis par segments de prix, on constate que l'augmentation de l'offre des objets proposés est visible dans presque toutes les catégories de prix. À l'exception des objets compris entre CHF 300 000 et 500 000, la durée de parution s'est aussi raccourcie dans tous les segments. Dans ce segment, une baisse de la demande semble s'être produite. Une augmentation de l'offre de 2% a conduit à un rallongement de 10 jours de la durée de parution (+13%). Dans le segment des objets à très bas prix (< CHF 300 000), une augmentation de 34% de l'offre a été observée. Comme la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 6 jours à 63 jours de parution, on peut conclure à une forte demande pour ces objets.

Dans le cas des appartements avec un prix de CHF 500 000 - 1 million, la durée de parution s'est raccourcie de 16 jours à 87 jours de parution, bien que la quantité offerte ait augmenté de 13%. Il s'agit là d'une preuve d'une augmentation significative de la demande pour ces objets sur le marché des appartements en PPE dans la ville de Lugano. On note également une légère augmentation de la demande pour les appartements de CHF 1 million à 1,5 million. Malgré une légère augmentation de la quantité offerte (-3 objets), la durée de parution s'est raccourcie de 12 jours à 102 jours de parution.

La demande d'objets dans les catégories de prix supérieures (> CHF 1,5 million) a également été plus forte. L'augmentation de 48 % et 22 % des offres n'a pas entraîné de rallongement de la durée de parution. Au contraire: en moyenne, ces objets ont dû être annoncés pendant 42 et 40 jours de moins, avec respectivement 68 et 98 jours de parution, afin de trouver un acheteur. L'offre excédentaire dans les segments de prix élevés a donc été éliminée.

Avec un prix moyen d'environ CHF 8 800 par mètre carré, Lugano se situe au milieu des villes étudiées en termes de prix. La manière la moins chère d'acheter un logement en copropriété à Saint-Gall est de CHF 6 000.- par mètre carré. Les acheteurs de la ville de Genève doivent creuser plus profondément dans leurs poches: en moyenne, CHF 12 900 par mètre carré sont demandés ici.

Offre selon le nombre de pièces

Dans la segmentation selon le nombre de pièces, on remarque que les appartements de 3 et 4 pièces constituent la majorité du marché.

Au cours de la période sous revue, la demande d'appartements de trois pièces a été nettement supérieure à celle de l'année précédente. La durée de parution s'est raccourcie de 16 jours pour atteindre 96 jours de parution, bien que le nombre d'objets offerts ait augmenté de 5%. La demande d'appartements de 4 pièces a également augmenté. Malgré une augmentation significative du nombre d'offres de 13%, la durée de parution s'est raccourcie de 3 jours à 114 jours.

Les appartements d'une pièce ont également été plus en demande au cours de la période sous revue. L'augmentation du nombre d'appartements proposés (+20%) n'a pas pu empêcher le raccourcissement de la durée de parution de 22 jours à 60 jours. En revanche, pour les appartements de 2 pièces, l'offre plus importante (+17%) s'est accompagnée d'un rallongement de la durée moyenne de parution de 29 jours. Dans les segments des très grands appartements (5 pièces et plus), on constate une baisse de la demande. Avec l'évolution des chiffres des offres (respectivement -8% et +13%), l'offre excédentaire s'est encore accentuée. Avec respectivement 145 et 154 jours de parution, ces grands objets ont été vendus 9 et 55 jours moins rapidement qu'au cours de la période précédente.

Lugano se caractérise par une grande marge de fluctuation des durées de parution. Certains objets ont dû être publiés pendant plus de 500 jours avant que la vente ne puisse avoir lieu. Seulement 73% des objets ont dû être publiés sur des portails en ligne ont nécessité moins de 200 jours pour trouver un acheteur.