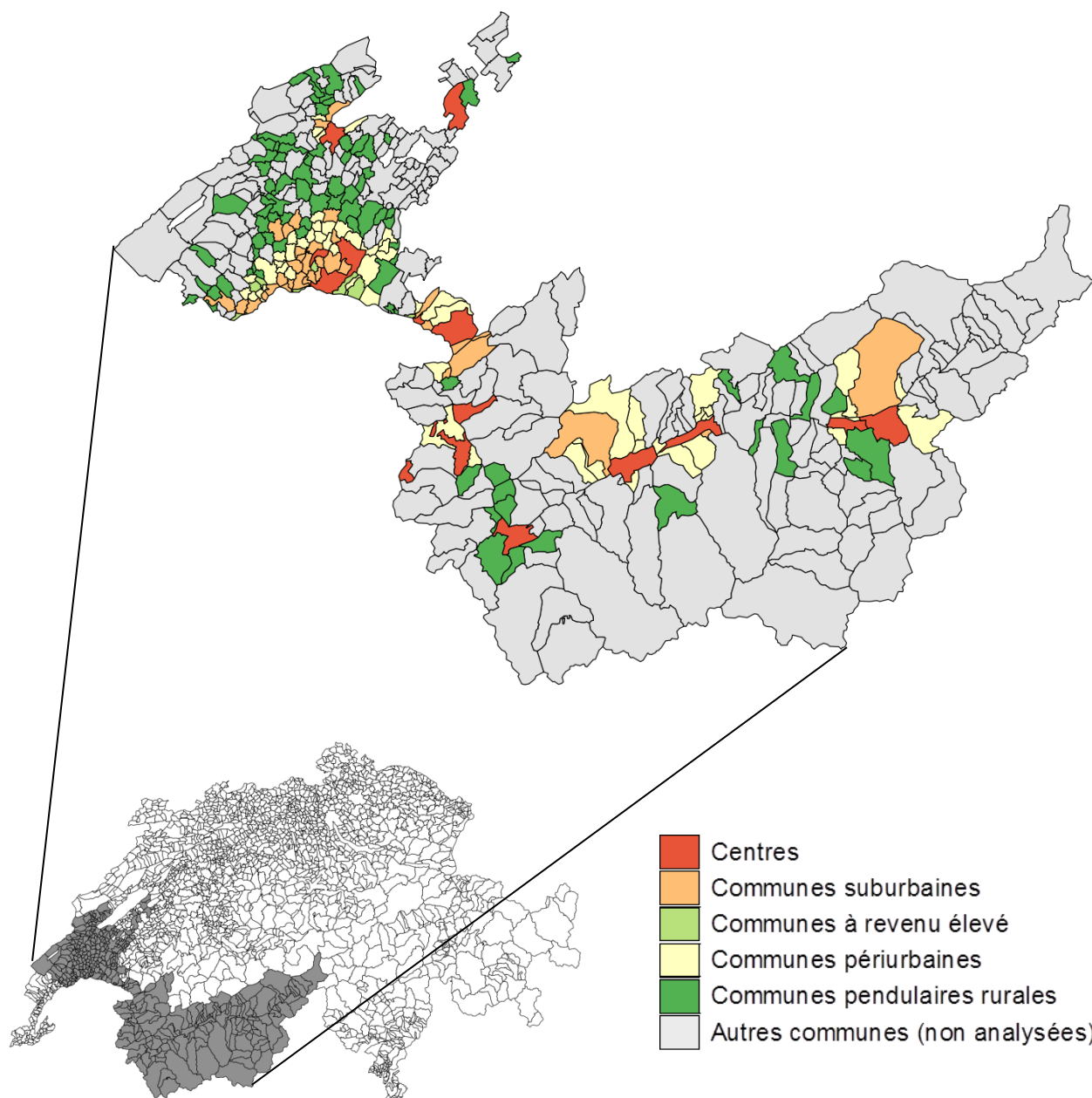


OHMA - Online Home Market Analysis - Année sous revue 2017/18¹

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

Région Vaud/Valais²



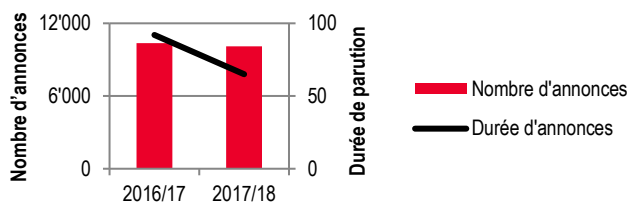
¹ Année sous revue: 01.07.2017-30.06.2018, année précédente: 01.07.2016-30.06.2017

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).

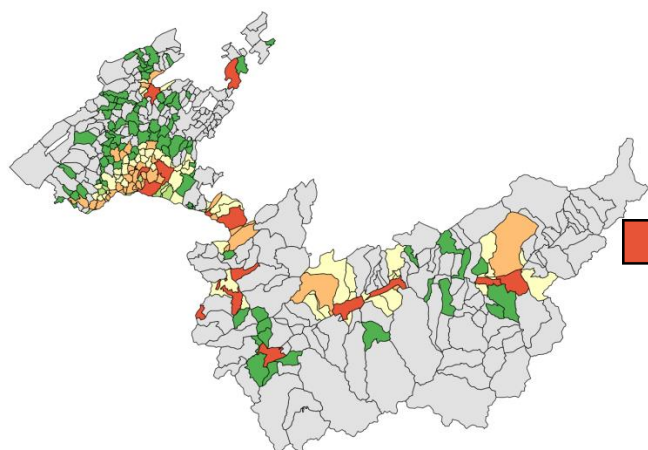
Région Vaud/Valais

Avec 10 098 appartements en PPE proposés, la région Vaud/Valais fut le plus grand marché de Suisse. Malgré une légère baisse de 3% de l'offre, la durée de parution s'est raccourcie de 27 jours – la preuve d'une demande croissante dans la région.

Durée de parution et offre quantitative, évolution
Région Vaud/Valais



Au cours de la période sous revue, la région Vaud/Valais a enregistré une légère baisse de 3% du volume des appartements proposés, passant de 10 359 à 10 098 annonces sur Internet. La durée moyenne de parution s'est raccourcie de 27 jours à 65 jours de parution. Cela reflète une nette augmentation de la demande d'appartements en PPE dans la région. Avec 65 jours de parution, la région Vaud/Valais se situe dans la moyenne suisse. La région où les vendeurs de trouver un acheteur plus rapidement est Zurich (59 jours). C'est au Tessin qu'ils ont dû attendre le plus longtemps, avec une moyenne de 99 jours de parution.



Évolution selon le type de commune³

Par rapport aux autres régions, les types de communes de la région Vaud/Valais sont relativement près de la médiane de 65 jours de parution. Une nette diminution de la durée moyenne de parution peut être observée dans tous les types de communes.

Centres

Les centres constituent le plus grand marché sondé dans la région Vaud/Valais (33%). Avec 3 329 appartements en PPE dans ces communes, le volume d'offre de 3 368 objets de la période précédente s'est réduit de 1 %. La diminution de la durée de parution de 16 jours à 60 jours indique une augmentation significative de la demande dans les centres de la région.

Communes suburbaines

Avec 63 jours de parution, les vendeurs de ces communes ont aussi rapidement trouvé un acheteur pour leurs appartements en PPE. Le temps moyen de s'est raccourcie de 27 jours (-30 %) par rapport aux 90 jours de parution de la période précédente. En même temps, le nombre d'appartements proposés à la vente sur Internet a diminué. La quantité offerte a diminué de 11 %.

Communes à revenu élevé

Les communes à revenu élevé constituaient plutôt un petit segment dans la région Vaud/Valais avec 798 annonces (-5%). Le volume des offres a diminué par rapport à la période précédente de 19%. La durée de parution s'est raccourcie de 14 jours pour atteindre 90 jours de parution (-1)

Communes périurbaines

Avec 2 977 appartements annoncés à la vente sur Internet, les communes périurbaines constituent le deuxième marché en importance parmi les types de communes étudiées. Le volume publicitaire a augmenté de 9%. Néanmoins, la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 45 jours à 72 jours, ce qui indique une augmentation significative de la demande.

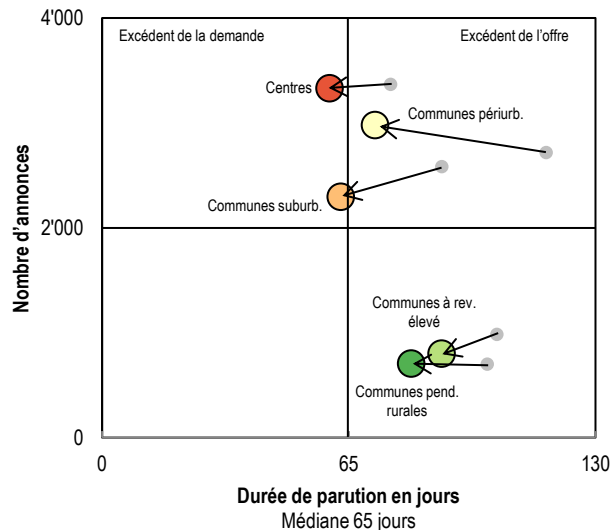
Communes pendulaires rurales

Dans les communes pendulaires rurales, le volume de l'offre a à peine changé (+1 objet). Néanmoins, la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 20 jours à 82 jours actuellement. Cela indique également une demande croissante d'appartements en PPE 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

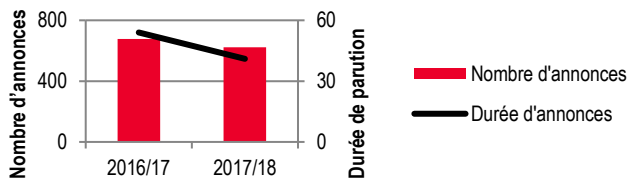


³ Selon la typologie des communes de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

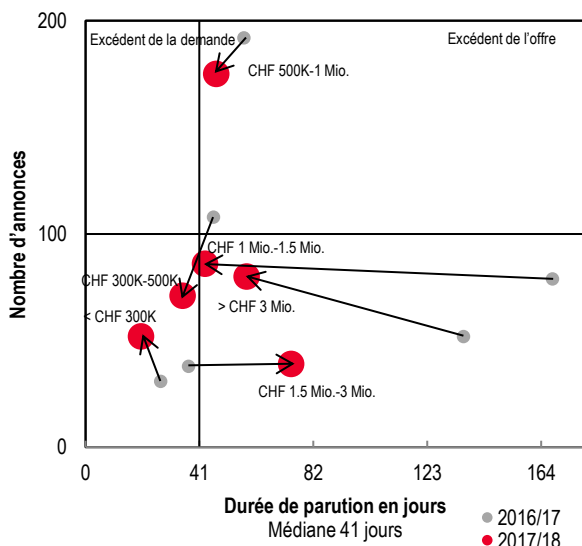
Ville de Lausanne

Dans la ville de Lausanne, la période de parution moyenne a diminué de 13 jours au cours de la période sous revue. En même temps, le nombre d'appartements en PPE proposés sur Internet a diminué d'environ 8 %.

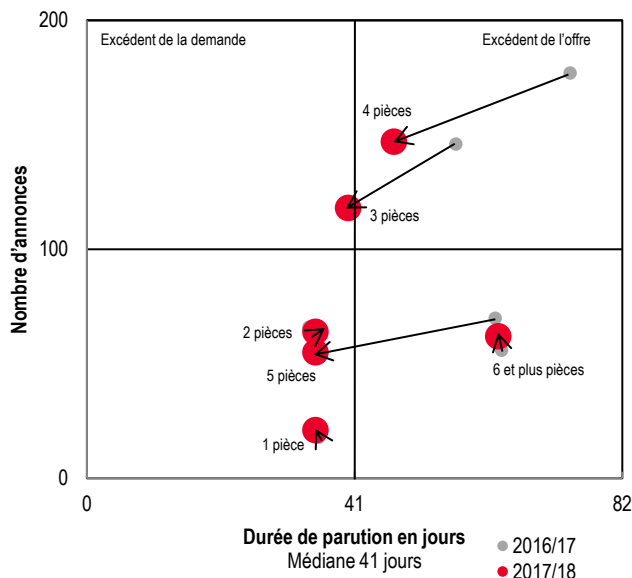
Durée de parution et offre quantitative, évolution
Ville de Lausanne



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



Le nombre d'appartements en PPE proposés dans la ville de Lausanne est passé de 678 à 622 (-8%) au cours de la période sous revue. Avec cette baisse du volume des offres, la durée de parution s'est raccourcie de 13 jours pour atteindre 41 jours. Avec 41 jours de parution, les appartements à Lausanne peuvent être vendus très rapidement par rapport aux autres villes sondées. Ce n'est qu'à Berne (33 jours) que les appartements trouvent un acquéreur encore plus rapidement. À Lugano, une vente prend plus de deux fois plus de temps avec de 99 jours de parution.

Offre par segment de prix

Avec 175 objets sondés, le segment 500 000 à 1 million de francs suisses dans la ville de Lausanne représente la majorité des appartements proposés (35%). Une baisse de l'offre a été observée pour ces objets par rapport à la période précédente (-9%). En conséquence, la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 10 jours. Toujours dans le segment de prix CHF 300 000 – 500 000, une baisse de l'offre (-34%) semble s'être accompagnée d'un raccourcissement de la durée de parution de 11 jours à 35 jours.

Dans le segment des appartements en PPE très bon marchés (< CHF 300 000), le nombre d'appartements proposés à la vente sur Internet a augmenté de 68%. Le raccourcissement simultané de la durée de parution de 27 à 20 jours témoigne d'une demande croissante pour ces propriétés très favorables. La demande d'appartements à un prix d'achat compris entre CHF 1 million et CHF 1,5 million a nettement augmenté. La durée moyenne de parution s'est raccourcie de 125 jours à 43 jours de parution, avec une augmentation de 9% du volume des offres. Dans le segment CHF 1,5 million - 3 millions, il y a eu un mouvement contraire du marché. La durée de parution a doublé, passant de 37 à 74 jours de parution, bien que le nombre d'appartements annoncés n'ait augmenté que d'un seul objet. Cela indique une baisse de la demande pour les propriétés de ce segment de prix. En revanche, la demande dans le segment du luxe (> CHF 3 millions) a fortement augmenté. Au cours de la période sous revue, 54 % plus d'objets ont été proposés dans cette catégorie de prix. Néanmoins, la durée de parution s'est raccourcie de 78 jours à 58 jours, ce qui a entraîné la dissolution du net excédent de l'offre.

Avec des prix d'offre d'environ CHF 9 900 par mètre carré, la ville de Lausanne est plus chère que les autres villes sondées. Seuls Zurich (CHF 12 500) et Genève (CHF 12 900) pratiquent des prix plus élevés. Le prix le moins cher pour acheter un appartement se trouve à Saint-Gall avec CHF 6 000.- par mètre carré.

Offre selon le nombre de pièces

La pénurie de l'offre s'est principalement fait sentir dans les segments des appartements de 3, 4 et 5 pièces. Ces appartements ont également connu la plus forte diminution de la durée moyenne de parution. La diminution du nombre d'appartements en PPE proposés sur Internet (-19%, -17% et -21%) a conduit à un très fort raccourcissement de la durée de parution. En moyenne, les vendeurs ont dû attendre 17, 27 ou 28 jours de moins pour 40, 47 ou 35 jours de parution.

Le marché des appartements des 1 et 2 pièces est relativement stable. Le nombre d'appartements d'une pièce annoncés a augmenté de 3 objets. La durée de parution s'est raccourcie d'un jour à 35 jours de parution. Dans le cas des appartements de 2 pièces, un rallongement de la durée de parution d'un jour a eu lieu lors d'une augmentation de l'offre de 2 appartements.

Le marché a également été relativement stable pour les appartements de 6 pièces ou plus. Malgré une augmentation de 11 % de l'offre, la durée de parution s'est raccourcie d'un jour à 63 jours. Cela suggère une demande plus forte pour ces objets. À l'exception de ces très grands objets, tous les segments se situent très près de la médiane, ce qui suggère un marché bien équilibré.

La plage de fluctuation de la durée de parution sur le marché des objets de la ville de Lausanne est très large. Certaines annonces ont dû être publiées pendant plus de 500 jours avant que la vente ne puisse avoir lieu. Toutefois, dans chaque segment, 75% des objets ont pu être vendus en moins de 107 jours. À Lausanne, la dispersion de la durée de parution augmente avec la surface habitable et le prix.