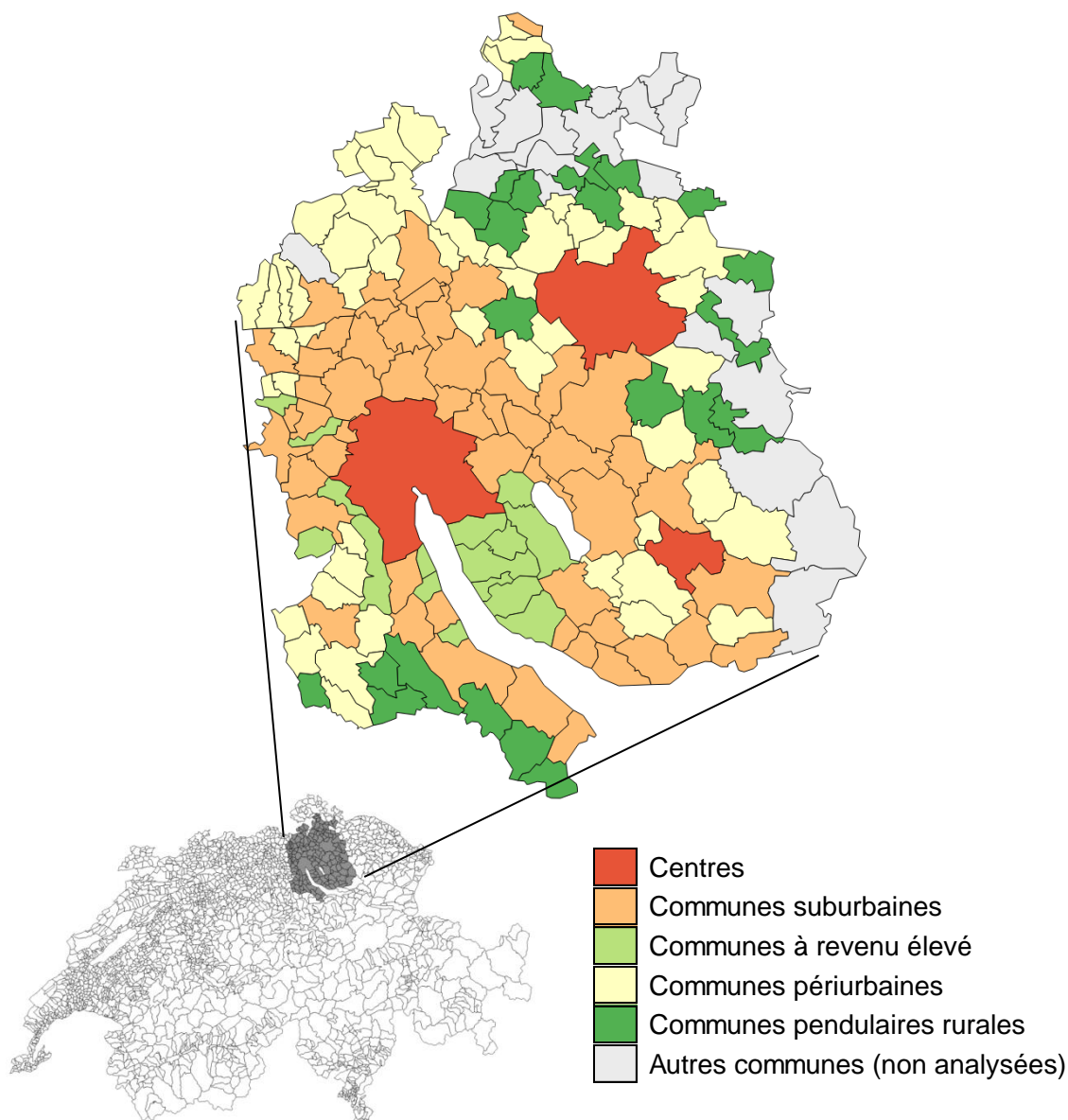


## Durée de parution en ligne d'annonces d'appartements en PPE

### Région Zurich<sup>2</sup>



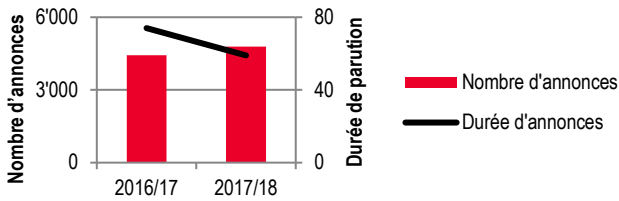
<sup>1</sup> Année sous revue: 01.07.2017-30.06.2018, année précédente: 01.07.2016-30.06.2017

<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 Zurich

Dans la région Zürich, le nombre d'appartements en PPE publiés sur Internet a augmenté de 8%. Dans le même temps, la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 15 jours. Cela suggère une augmentation de la demande d'appartements en PPE dans la région Zurich.

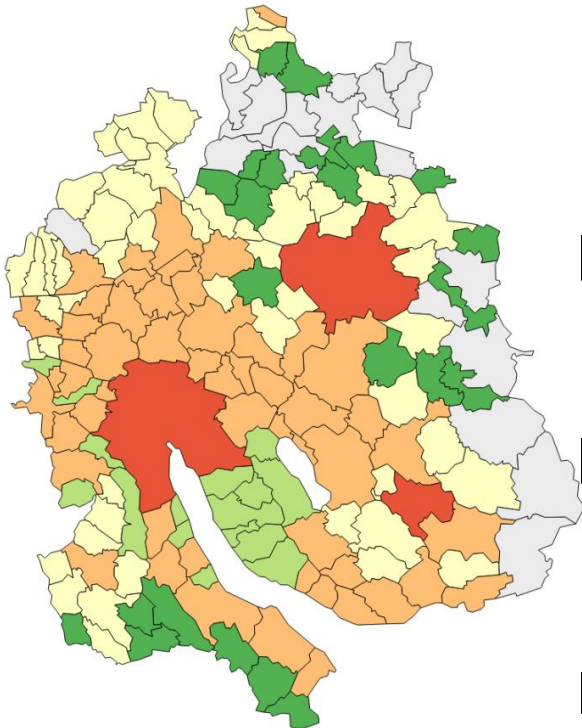
Durée de parution et offre quantitative, évolution  
Région de Zurich



Au cours de la période sous revue, le volume de l'offre a diminué de 8%. 4 787 appartements en PPE ont été proposés à la vente sur Internet dans la région Zurich. Malgré cette augmentation du nombre d'offres, la durée moyenne de parution s'est considérablement raccourcie. En moyenne, avec 59 jours de parution, un vendeur a dû attendre 15 jours de moins pour trouver preneur pour son appartement. Cela indique une forte augmentation de la demande. Avec une moyenne de 59 jours de parution, la région Zurich est la première région de Suisse. Nulle part ailleurs, les appartements en PPE ont pu être vendus plus rapidement qu'ici.

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

La durée moyenne de parution s'est raccourcie dans tous les types de communes. C'est dans les communes suburbaines que l'offre d'appartements en PPE est de loin la plus importante. Avec 1 812 objets, les communes suburbaines représentent plus de la moitié (51%) du marché sondé dans la région Zurich. Globalement, la région se caractérise par un marché relativement bien équilibré.



### Centres

Dans les centres de la région Zurich, la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 13 à 50 jours (-20%). Cette réduction s'est accompagnée d'une légère augmentation de 2 % du nombre de objets annoncés sur Internet. Le raccourcissement disproportionné de la période de parution indique une augmentation de la demande.

### Communes suburbaines

Les communes suburbaines de la région Zurich ont connu une augmentation du nombre d'objets annoncés sur Internet (+12%). En moyenne, les vendeurs ont dû attendre 58 jours au cours de la période sous revue pour trouver un acheteur. Cela correspond à une diminution de 9 jours de la période moyenne de parution, ce qui indique une augmentation de la demande.

### Communes à revenu élevé

En conséquence, le temps de parution s'est raccourci de 11 jours à 74 jours. Avec 673 annonces d'appartements en PPE, le volume de parution dans les communes à revenu élevé a augmenté de près de 4%.

### Communes périurbaines

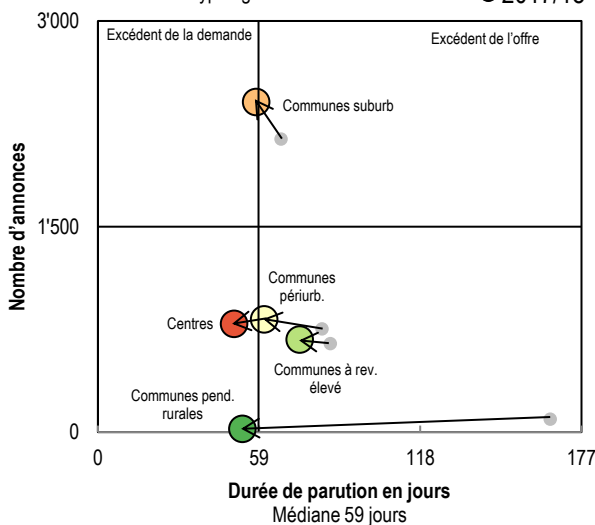
Dans les communes périurbaines, avec 61 jours de parution, les objets ont été vendus aussi rapidement que dans les communes suburbaines. La durée de parution a diminué de 21 jours. Le nombre d'offres d'achat publiées sur Internet a augmenté de 9% dans ces communes. Cela suggère une augmentation de la demande dans ces communes.

### Communes pendulaires rurales

Dans la région de Zurich, seuls quelques appartements en PPE étaient proposés dans les communes pendulaires rurales (< 1 %). En moyenne, ces appartements ont trouvé un acheteur après 53 jours de parution. Cela correspond à une réduction drastique de la durée moyenne de parution de 113 jours. Cette très forte baisse de la durée de parution s'est accompagnée d'une baisse marquée de l'offre immobilière de 95 à 22 (-77%).

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

Offre selon le type de commune ● 2016/17  
Typologie des communes de l'OFS ● 2017/18

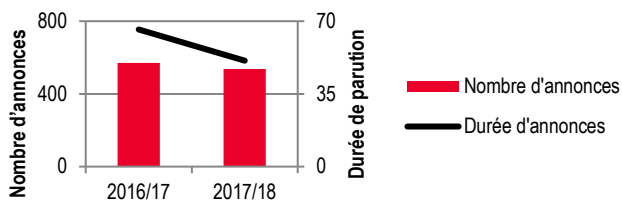


<sup>3</sup> Selon la typologie des communes de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

## Ville de Zurich

Dans la ville de Zurich, le nombre d'appartements en PPE offertes sur Internet a diminué de 6%. Dans le même temps, la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 15 jours (-23%). Avec 51 jours de parution, les appartements en PPE dans la ville de Zurich peuvent être vendus relativement rapidement.

Durée de parution et offre quantitative, évolution  
Ville de Zurich

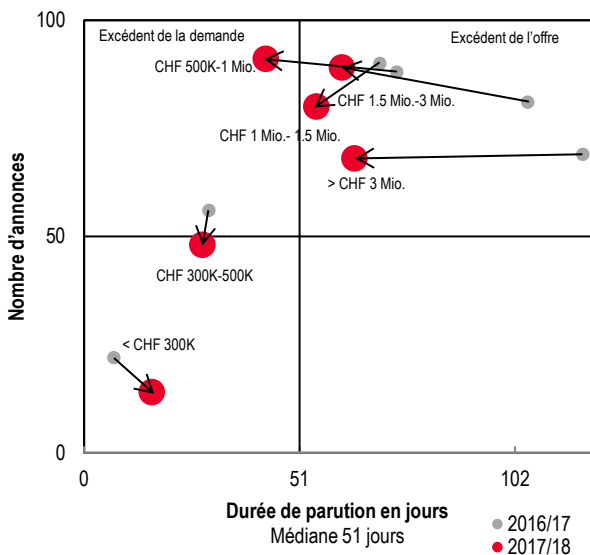


Au cours de la période sous revue, 537 appartements en PPE ont été proposés à la vente sur Internet dans la ville de Zurich. Ceci correspond à une diminution de 6% par rapport aux 570 objets de la période précédente. Ici, la durée de parution s'est rallongée de 15 jours à actuellement 51 jours. Ce raccourcissement significatif de la période de parution (-23%) avec une offre légèrement inférieure témoigne d'une augmentation de la demande d'appartements en PPE dans la ville de Zurich. Avec 51 jours de parution, la ville de Zurich se situe au milieu des villes sondées. Seulement à Berne (33 jours), Lausanne (41 jours) et Bâle (47 jours), les appartements trouvent un acheteur encore plus rapidement.

### Offre par segment de prix

La segmentation par prix montre qu'il y a trop peu d'appartements en PPE très bon marchés (< CHF 300 000) à vendre à Zurich. Bien que la durée de parution de ces objets se soit rallongée de 9 à 16 jours, il y a toujours une nette demande excédentaire. Les appartements dont le prix d'achat se situe entre CHF 300 000 et 500 000 sont également très demandés avec 28 jours de parution. Malgré une baisse de 14% des offres, la durée de parution ne s'est raccourcie que de 2 jours.

Offre selon la catégorie de prix  
Prix de vente en CHF



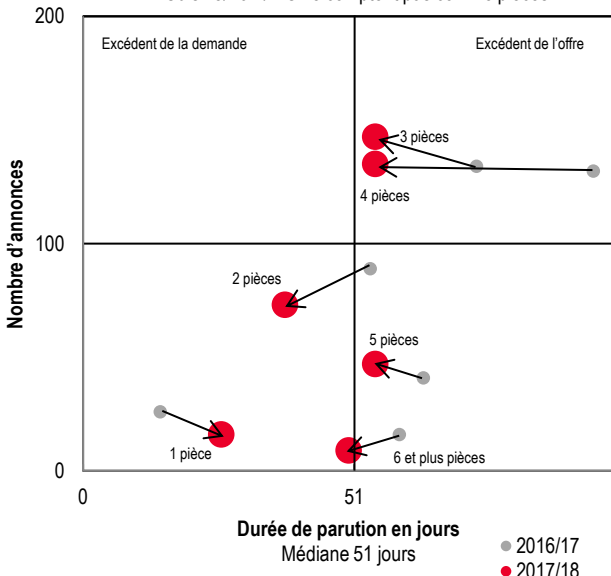
Dans le segment des appartements entre 500 000 et 1 million, on observe une augmentation de la demande. Malgré une offre légèrement supérieure (+3%), la durée de parution s'est raccourcie de 31 jours à 43 jours. Dans le cas des appartements de CHF 1 à 1,5 million, la réduction de 11% du nombre d'appartements annoncés s'est accompagnée d'une réduction du temps de parution de 15 jours à 55 jours. La demande a également été nettement plus soutenue dans le segment des prix élevés, avec des prix supérieurs à CHF 1,5 million. Avec une quantité d'offre à peine modifiée (+8 objets resp. -1 objet) de fortes réductions des temps de parution ont été mesurées (-44 resp. -54 jours). Les appartements entre CHF 1.5 million et 3 millions ont dû être annoncés pendant 61 jours en moyenne. Dans le segment du luxe pour plus de CHF 3 millions, les vendeurs ont dû être plus patients que jamais avec 64 jours. Dans les segments supérieurs à CHF 1,5 million, l'offre excédentaire s'est considérablement réduite.

En moyenne, les appartements dans la ville de Zurich coûtent environ CHF 12 500 par m<sup>2</sup> de surface habitable. Le niveau des prix était donc le deuxième plus élevé des villes étudiées après Genève (CHF 12 900). À titre de comparaison, 1m<sup>2</sup> à St-Gall, la ville la moins chère, coûte que la moitié avec CHF 6 000.

### Offre selon le nombre de pièces

Le marché zurichois de l'immobilier a également beaucoup évolué en ce qui concerne la segmentation par nombre de pièces. À l'exception des studios, la durée moyenne de parution s'est raccourcie dans tous les segments. Pour ces très petits appartements, la durée de parution s'est rallongée de 11 jours pour atteindre 26 jours de parution malgré une réduction de 38 % du volume des offres. Cela indique une baisse de demande pour ces objets.

Offre selon le nombre de pièces  
Cuisine/Bain/WC ne comptent pas comme pièces



De nets raccourcissements de la durée moyenne de parution ont pu être observés chez les appartements de 2 et 3 pièces. Pour les appartements de 2 pièces, ce raccourcissement (-16 jours) est tombé à 38 jours de parution, accompagné d'une pénurie d'approvisionnement (-18%). Chez les appartements de 3 pièces, cependant, une augmentation de la demande a été identifiée. Malgré une augmentation du nombre d'appartements en PPE offertes sur les portails Internet (+10 %), la durée de parution s'est raccourcie de 19 jours à 55 jours.

La demande d'appartements plus grands de 4 et 5 pièces est également en forte augmentation. La durée de parution s'est raccourcie de 41 ou 9 jours à 55 jours de parution pour chaque catégorie, bien que le volume offert ait augmenté dans les deux catégories (+2% ou +17%). Dans le segment des très grands appartements (6 pièces et plus), le raccourcissement du temps de parution (-10 jours) à 50 jours de parution s'est accompagnée d'une réduction de moitié du volume de parution. En général, le marché des appartements de 3 pièces ou plus est très bien équilibré, car les durées de parution sont proches de la médiane.

Dans la ville de Zurich, la plage de fluctuation élevée de la durée de parution est élevée. Certains objets ont dû être publiés pendant plus de 500 jours avant que la vente ne puisse avoir lieu. Cependant, 75 % des objets ont été vendus en moins de 135 jours. La dispersion du temps de parution tend à s'accroître avec l'augmentation du nombre de pièces.