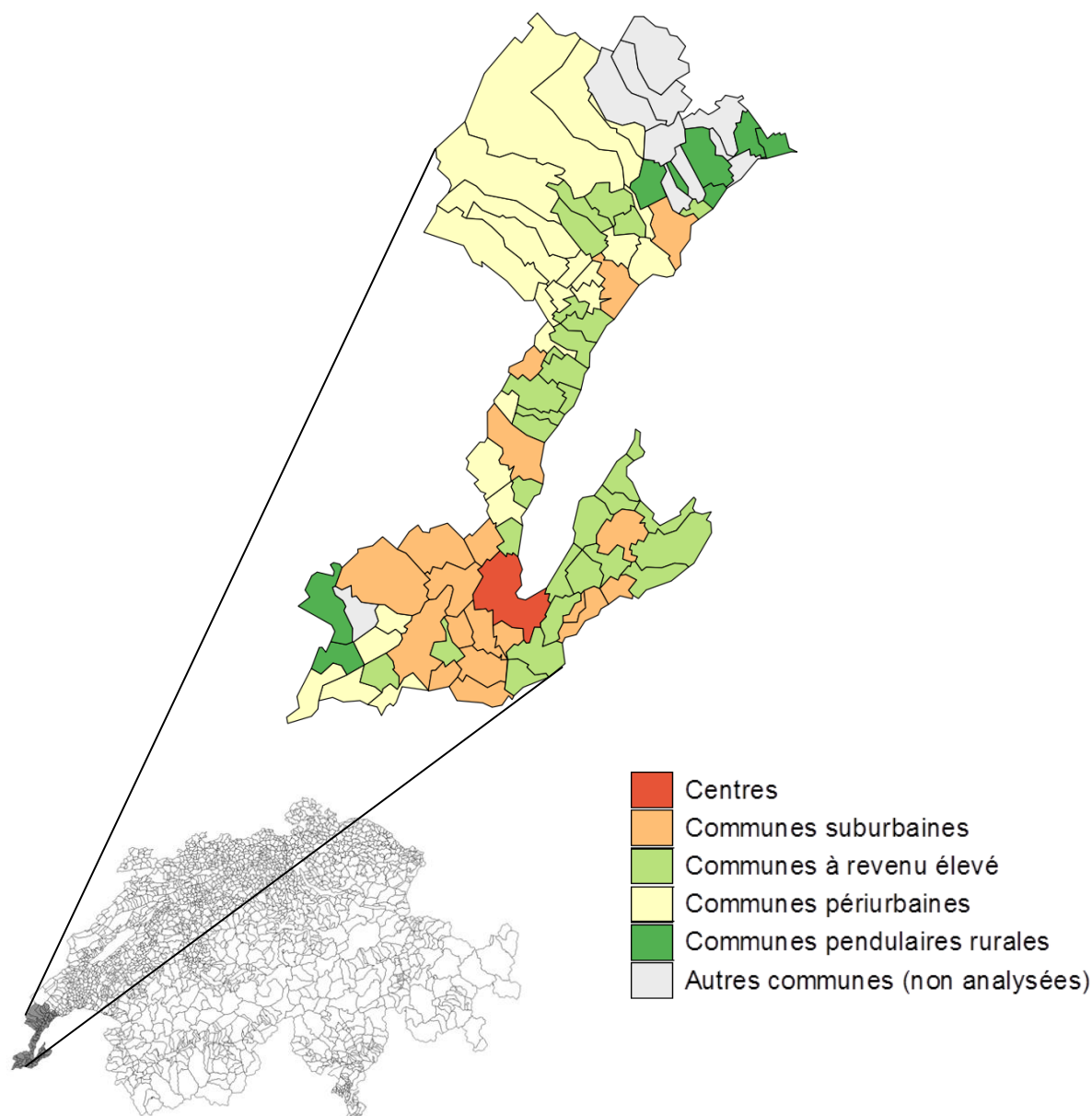


OHMA - Online Home Market Analysis - Année sous revue 2017/18<sup>1</sup>

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

### Région Genève<sup>2</sup>



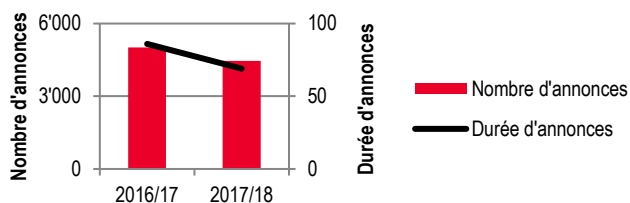
<sup>1</sup> Année sous revue: 01.07.2017-30.06.2018, année précédente: 01.07.2016-30.06.2017

<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 Genève

Le nombre d'appartements en PPE parus sur Internet a baissé de 11% dans la région Genève au cours de la période sous revue. En conséquence, la durée de parution s'est raccourcie de 17 jours

Durée de parution et offre quantitative, évolution  
Région de Genève



Dans la région Genève, la durée de parution d'annonces de vente d'appartements en PPE s'est nettement raccourcie de 86 à 69 jours dans les communes analysées. La diminution de la durée moyenne de parution de 17 jours (-20%) s'est accompagnée d'une diminution du nombre d'appartements annoncés sur Internet de 11% à 4.711 objets. Avec 69 jours de parution, la région genevoise se situe au milieu du classement suisse. Les propriétaires du Tessin doivent attendre le plus longtemps avec 99 jours de parution et le plus court avec 59 jours dans la région de Zurich pour trouver un acheteur.

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

Dans la région Genève, les centres (32%) et les communes de banlieue (33%) représentent la majorité du marché des appartements en PPE sondés. Le raccourcissement régional de la durée moyenne de parution s'est produit dans presque tous les types de communes examinés. Ce n'est que dans les communes périurbaines qu'un rallongement a pu être observé. L'offre s'est raréfiée dans tous les types de communes, à l'exception des communes périurbaines, ce qui a entraîné une réduction de l'offre excédentaire.



#### Centres

Avec 55 jours de parution, les appartements en PPE du centre de la région Genève peuvent être vendus rapidement. La durée de parution moyenne a diminué de 20 jours, passant à 55 jours de parution (-27%). En même temps, le nombre de objets proposés sur Internet n'a diminué que de 6%, ce qui indique une augmentation de la demande.



#### Communes suburbaines

Dans les communes périurbaines de la région Genève, la réduction du volume de l'offre a entraîné un raccourcissement de la durée de parution. L'offre s'est réduite de 9% et la durée moyenne de parution s'est raccourcie de 8 jours à 83 jours de parution (-9%).



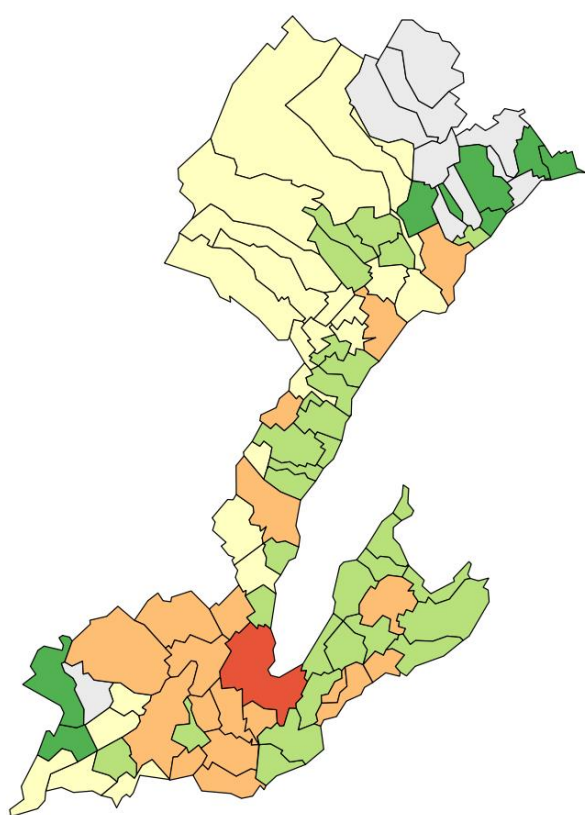
#### Communes à revenu élevé

En moyenne, les appartements en PPE dans les communes à revenu élevé ont dû être annoncés pendant 77 jours au cours de la période visée par le rapport afin de trouver un acheteur. Cette réduction de 11 jours de la durée de parution s'est accompagnée d'une réduction de 14% du nombre de objets offerts à 911 objets.

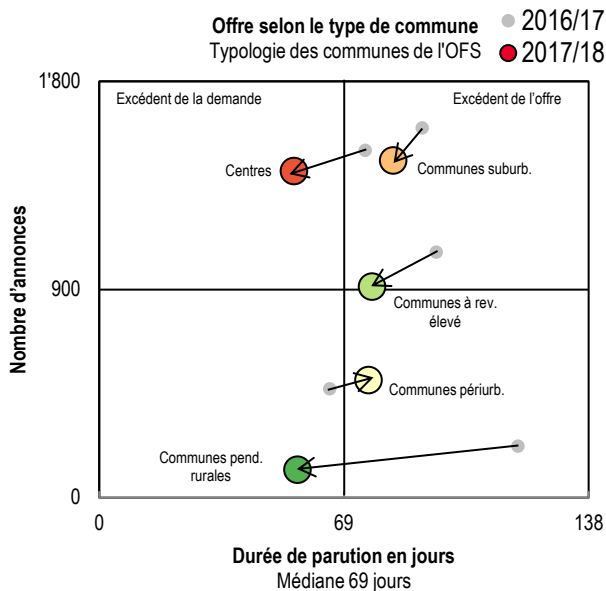
#### Communes périurbaines

Dans la région Genève, seules les communes périurbaines ont enregistré une baisse de la demande. La durée moyenne de parution s'est raccourcie de 11 jours pour atteindre 76 jours de parution. Le nombre d'appartements en PPE mises en vente sur les portails Internet a augmenté en même temps de 471 à 507 objets (+9%).

#### Communes pendulaires rurales



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

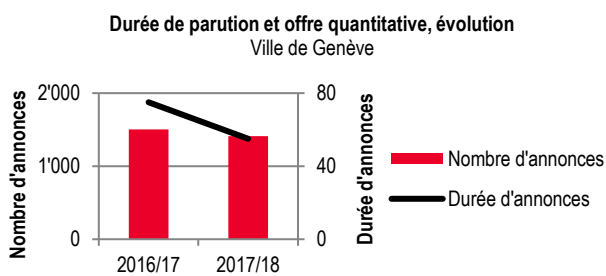


Le changement le plus important dans la durée de parution a été observé dans les communes pendulaires rurales. Le nombre d'appartements en PPE propose a augmenté de 46% de 223 à 120. En conséquence, la durée de parution s'est raccourcie de 64 jours à 54 jours. L'offre excédentaire importante a donc été complètement éliminée par l'absorption de l'offre.

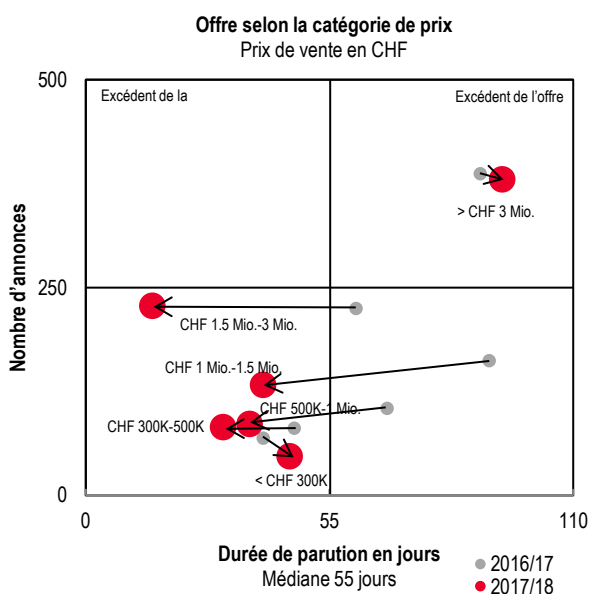
**Autres communes**  
(Non analysé en raison de moins de données)

## Ville de Genève

Avec 55 jours, les vendeurs de la ville de Genève doivent attendre relativement longtemps pour trouver un acheteur par rapport aux autres villes, même si la durée moyenne de parution a diminué de 20 jours. Le volume de l'offre a légèrement diminué de 6 % au cours de la période.



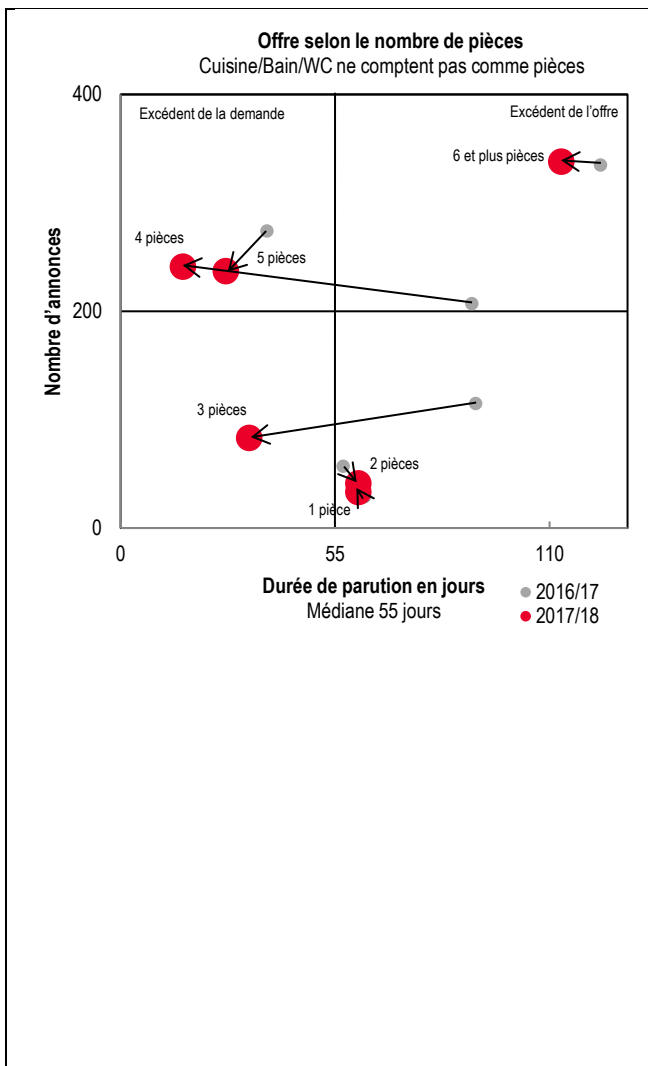
Dans la ville de Genève, 1 411 objets ont été proposés au cours de la période considérée, soit un peu moins qu'au cours de la période précédente (-6%). En même temps, la durée moyenne de parution s'est nettement raccourcie de 20 jours (-27%). Alors que l'année précédente, il fallait attendre en moyenne 75 jours pour vendre un appartement, il a fallu que 55 jours de parution au cours de la période sous revue. La baisse significative de la durée de parution indique une augmentation de la demande. Avec une moyenne de 55 jours de parution, les vendeurs doivent attendre relativement longtemps par rapport aux autres villes sondées. Ce n'est qu'à Lugano qu'ils doivent être plus patients (92 jours). À Berne, en revanche, les appartements sont vendus en moyenne après 33 jours.



### Offre par segment de prix

La part extrêmement élevée (40%) des appartements dans le segment du luxe pour plus de CHF 3 millions est remarquable sur le marché genevois des appartements en PPE: à Saint-Gall, aucun appartement du segment du luxe n'a été proposé durant la période sous revue à titre de comparaison. Cependant, avec un temps de parution moyen de 94 jours de parution, il y a une offre nettement excédentaire de ces objets à Genève. L'augmentation de 4 jours de la période de parution, bien que le volume de l'offre soit resté pratiquement inchangé (-1%), témoigne d'une légère baisse de la demande pour les objets de luxe.

Le fait que le deuxième segment le plus important, soit celui des appartements entre CHF 1,5 million et CHF 3 millions (24%), illustre le niveau très élevé des prix sur le marché immobilier résidentiel genevois. Ces objets ont connu une demande beaucoup plus forte au cours de la période visée par le présent rapport. La durée de parution a diminué de 46 jours pour atteindre 15 jours de parution extrêmement courts, bien que le volume des offres ait légèrement augmenté (+3 appartements). Une demande excédentaire importante a donc surgi pour ces objets. Dans les segments de prix moyens entre CHF 500 000 et 1,5 million, il est également possible de déterminer une augmentation de la demande. La quantité offerte a diminué dans les deux catégories (-18% chacune). La durée moyenne de parution a chuté de 31 et 51 jours respectivement à 37 et 40 jours de parution. La demande a également augmenté dans le segment de prix CHF 300 000 - 500 000. Malgré une offre stable (+1 objet), la durée de parution s'est raccourcie de 16 jours à 31 jours.



Dans le cas des appartements en PPE très bon marché (< CHF 300 000), la demande excédentaire s'est quelque peu affaiblie. Avec une baisse de 32 % de l'offre, la durée de parution moyenne s'est rallongée de 6 jours, ce qui suggère une baisse de la demande. A l'exception des objets très bon marchés (< CHF 300 000) et très chers (> CHF 3 millions), l'offre excédentaire s'est sensiblement réduite dans tous les segments.

Avec CHF 12 900.- le mètre carré, la ville de Genève est la ville la plus chère. Par rapport au marché le moins cher de la ville de Saint-Gall (CHF 6 000), le prix au m<sup>2</sup> y est plus que deux fois plus élevé.

**Offre selon le nombre de pièces**

La très grande proportion d'appartements de luxe peut également être ventilée par nombre de pièces. 36% des appartements annoncés sur les portails en ligne avaient 6 pièces ou plus. Malgré une augmentation de 1 % de l'offre, la durée de parution de ces objets s'est raccourcie de 10 jours à 113 jours, ce qui indique une augmentation de la demande. Toutefois, il y a encore un important excédent de l'offre. Dans le segment des appartements de 5 pièces, une réduction du temps de parution (-11 jours) à 27 jours semble avoir eu lieu, en raison de la baisse de l'offre (-14%).

La demande d'appartements de 3 et 4 pièces a considérablement augmenté. La durée moyenne de parution s'est raccourcie de 58, respectivement de 74 jours pour atteindre 33 et 16 jours de parution. La quantité offerte a changé au cours de la période de déclaration de -28 % et de +16 %, respectivement. Une légère baisse de la demande pour les appartements de 2 pièces a eu lieu. En conséquence, la durée de parution s'est raccourcie de 4 jours à 61 jours malgré une offre réduite (-28%). Pour les appartements d'une seule pièce, cependant, la durée de parution s'est légèrement raccourcie de 2 jours pour atteindre 61 jours de parution.

La plage de fluctuation de la durée de parution sur le marché des objets de la ville de Genève 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 156 jours. La dispersion des durées de parution tend à augmenter avec le prix et la surface habitable.