29.03.2017 – 12:00 Uhr

La maison individuelle - un concept dépassé?

Zurich (ots) -

Récemment, la question se pose de plus en plus si les maisons individuelles ne sont plus à la mode. L'analyse de l'offre et de la demande sur les annonces en ligne des maisons individuelles montre le contraire : en 2016, 30 300 maisons individuelles ont été proposées sur les portails Internet suisses, une augmentation de six pour cent par rapport à l'année dernière. La durée de parution a aussi augmenté de six pour cent. La durée moyenne de parution d'annonces de vente d'une maison s'est élevée à 104 jours avant qu'un acheteur n'ait pu être trouvé. La demande de maisons individuelles est donc stable. Des analyses approfondies par région et segments de prix montrent des différences significatives. Cela ressort de l'analyse Online Home Market Analysis (OHMA) de homegate.ch, effectuée en collaboration avec le Swiss Real Estate Institute de l'école supérieure d'économie de Zurich HWZ.

- La durée moyenne de parution d'annonces de vente de maisons individuelles varie considérablement entre les différentes régions étudiées. Dans la région de Zurich, la durée de parution moyenne d'une maison s'élevait à 56 jours, au Tessin, deux fois et demi plus, c'est-à-dire 140 jours.
- Les maisons familiales dans les centres et communes suburbaines sont particulièrement demandées. Presque toutes les régions étudiées ont affiché pour les centres et la première ceinture d'agglomération (communes suburbaines) des durées de parution en dessous de la moyenne régionale.
- Les communes suburbaines constituent le plus grand marché. Avec près de 30% des annonces analysées, les communes suburbaines en Suisse représentent le plus grand marché pour les maisons individuelles par rapport à toute la Suisse.
- Dans les communes suburbaines, la demande pour les plus petites maisons individuelles avec un prix d'achat inférieur à 1 MCHF est la plus élevée. L'analyse de ces communes montre que la durée moyenne de parution d'annonces de vente de maisons individuelles jusqu'à 5,5 pièces et un prix d'achat maximal de 1 MCHF est la plus courte.
- Une maison dans la commune suburbaine de Genève est deux fois plus chère que dans la région Espace Mittelland. Une maison moyenne a été proposée dans la première ceinture d'agglomération des centres de la région Espace Mittelland pour 0,85 MCHF, mais dans la région de Genève, presque deux fois plus a été demandé pour la même maison (1,6 MCHF).
- Grande différence de prix entre les centres. Dans la région Espace Mittelland, les objets les moins chers peuvent être achetés pour CHF 5 000 par m² dans les centres. Dans les régions les plus chères, Zurich et Genève, les maisons individuelles sont proposées dans les centres de CHF 8 100 jusqu'à CHF 10 500 par m².

Indications différenciées sur le développement du marché grâce à Big Data

« L'étude en collaboration avec le Swiss Real Institute de l'HWZ Zurich utilise une capacité exceptionnellement grande de données, permettant des déclarations différenciées en temps opportun sur l'évolution de l'offre et de la demande des différents segments du marché immobilier suisse », explique Axel Konjack, PDG de homegate.ch. «Nous fournissons à nos clients et partenaires d'affaires des informations de haute qualité et transparentes sur l'évolution du marché dans le segment de la propriété. Nous analysons pour la première fois l'évolution du marché des maisons individuelles au cours de ce semestre.»

Au cours de la période sous revue (1 janvier 2016 au 31 décembre 2016), 30 279 maisons individuelles ont été proposées dans toute la Suisse sur les plateformes Internet. Par rapport à l'année dernière, l'offre a augmenté de plus de six pour cent. La durée de parution d'une maison individuelle a augmenté de six jours à 104 jours de

parution. L'augmentation de la durée de parution lors d'une offre une plus grande suggère une demande constante pour les maisons individuelles par rapport à l'année précédente.

Invendues au Tessin avec une durée de parution deux fois et demie plus longue qu'à Zurich

La durée de parution significativement plus courte des maisons individuelles a été enregistrée dans la région de Zurich avec 56 jours. À titre de comparaison: la durée de parution pour les appartements en PPE à Zurich est de 76 jours. Un marché plus détendu se présente dans le sud et l'ouest de la Suisse : Dans la région Vaud / Valais, les maisons étaient 113 jours sur le marché, à Genève 120 jours et au Tessin, la durée de parution moyenne s'est élevée même à 140 jours.

Par rapport à l'année précédente, la durée de parution des maisons individuelles en 2016 s'est développée de manière très différente dans les régions de la Suisse. Les extrêmes se sont accentues : avec moins sept jours, la plus grande réduction a été a été repérée dans le marché tendu de la région de Zurich. La plus forte augmentation de la durée de parution avec 21 jours a été observée sur le marché déjà très détendu du Tessin.

Si l'on ajoute encore au changement de la durée de parution le changement du nombre d'annonces, le marché des maisons individuelles de la Suisse orientale affiche l'évolution la plus intéressante : en dépit d'une très forte augmentation de l'offre de 19 pour cent par rapport à l'année précédente, la durée de parution ne s'est pas allongée, mais s'est même raccourcie de 5 pour cent (4 jours). Cela suggère une forte demande de maisons individuelles dans cette région. Il est également surprenant que, malgré les très longues durées de parution au Tessin, en 2016, 31 pour cent de plus de maisons individuelles ont été proposées. Par conséquent, il est peu surprenant que la durée de parution moyenne ait augmenté de 18 pour cent (21 jours). En raison de l'expansion continue de l'offre, le risque d'une offre excédentaire augmente et, par conséquent, la probabilité d'un ajustement des prix à la baisse sur le marché des maisons individuelles au Tessin.

Exactement le contraire se passe dans la région de Zurich. Avec 63 jours de parution, les maisons individuelles se sont déjà très bien vendues en 2015. Néanmoins, en 2016, 12 pour cent moins d'objets ont été proposés sur les portails Internet. Il n'est donc pas surprenant que la durée de parution ait diminué de 11 pour cent et se situe maintenant à une valeur record. À l'heure actuelle, on peut même parler d'une « pénurie des maisons individuelles » dans le canton de Zurich. Une augmentation de la production de maisons individuelles dans cette région serait certainement très bien accueillie.

Différences régionales significatives des prix demandés

Le prix demandé par mètre carré de surface habitable pour une maison individuelle varie considérablement selon les régions : dans les zones urbaines de la région Espace Mittelland, un mètre carré d'espace habitable dans une maison individuelle a été proposé en moyenne à 5 300 CHF, tandis que dans les communes suburbaines de Genève, à 10 000 CHF. Une maison individuelle typique à 6 pièces avec 180m² a été proposée dans les communes suburbaines de la région Espace Mittelland à 0,85 MCHF, dans la région de Genève, presque le double pour la même maison (1,6 MCHF).

Dans les centres de l'Espace Mittelland, les objets sont en moyenne proposés à 5 000 CHF par m². Les maisons dans les communes centrales de la région Genève sont les plus chères avec des prix moyens par mètre carré de CHF 10 500. Malgré la demande excédentaire importante dans la région de Zurich, les prix dans les centres urbains se situent avec CHF 8 100 encore bien en deçà de la limite de CHF 10 000.

Durées de parution courtes pour des maisons individuelles à moins de 5,5 pièces dans le segment de prix moyen à bas

En général, on peut dire qu'avec 92 jours, la durée de parution en 2016 sur le marché des maisons individuelles en Suisse est significativement plus courte pour les objets de moins de 5,5 pièces et un prix demandé en dessous de 1 MCHF que pour les maisons plus grandes et plus chères (123 jours). La durée de parution moyenne des objets les plus chers et plus grands en s'élève à plus de 7 semaines.

Dans les communes suburbaines de la Suisse, avec une moyenne de 59 jours, la demande de ces objets se situe bien en deçà de la moyenne suisse. Avec seulement 29 jours, les communes suburbaines dans les régions de Genève et Suisse centrale sont les leaders du marché.

Raisons de la demande stable et partiellement croissante des maisons individuelles

Prof. Dr Peter Ilg du Swiss Real Estate Institute de l'école supérieure d'économie de Zurich HWZ a identifié deux raisons pour lesquelles la demande stable et en partie en hausse des maisons individuelles par rapport à la demande plutôt en déclin des appartements en PPE (voir l'étude OHMA de novembre 2016) :

1. « En tant que propriétaire d'une maison individuelle on est, par opposition à un appartement en PPE, pas seulement une partie d'une copropriété, mais le seul propriétaire de l'objet. En outre, on a un peu plus de distance physique aux voisins. Cela donne plus de liberté et moins de conflits. »

2. « Le taux de natalité en Suisse a continuellement augmenté depuis 2001 : au cours des 15 dernières années, il s'est accru de plus de 10 pour cent de 1,38 à 1,54. En même temps, le nombre des mariages au cours des 10 dernières années affiche une légère tendance à la hausse, tandis que le nombre de divorces à décliné de manière significative. La préférence des modèles familiaux traditionnels inspire naturellement la demande de maisons individuelles ».

Le développement de l'offre et de la demande pour les maisons individuelles dans le segment de prix moyen et bas jusqu'à 5,5 pièces a montré qu'elles représentent, en particulier dans les communes, un investissement solide.

OHMA - Online Home Market Analysis

L'OHMA est une analyse semestrielle qui est effectuée en alternance sur le développement de la durée de parution des maisons individuelles et des appartements en PPE dans tous les principaux marchés en ligne suisses. L'analyse des huit grandes régions examinées couvre l'ensemble de la Suisse. Les analyses sont effectuées en profondeur pour les communes suburbaines et/ou les centres. L'analyse comporte des informations désagrégées et différenciées au niveau régional sur l'évolution de l'offre et la demande des propres logements. Homegate.ch a publié l'analyse en collaboration avec le Swiss Real Estate Institute de l'école supérieure d'économie de Zurich HWZ.

Télécharger les rapports avec explications et graphiques sous www.homegate.ch/fr/ohma

Contact médias:

Homegate AG, Carina Schönenberger, porte-parole
tél. 044 711 86 80, carina.schoenenberger@homegate.ch

Contact spécialiste:
Swiss Real Estate Institute, Prof. Dr Peter Ilg, Directeur de l'institut
Tel. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (Secrétariat),
peter.ilg@swissrei.ch

Diese Meldung kann unter https://www.presseportal.ch/fr/pm/100010892/100800764 abgerufen werden.