

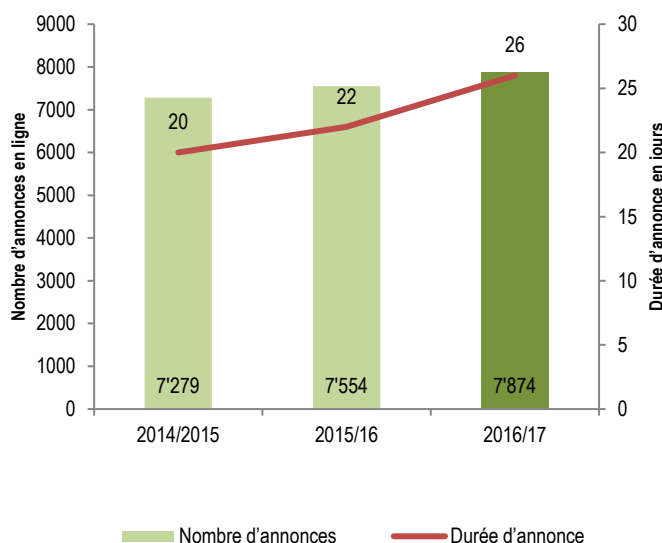
Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Genève, période étudiée 2016/2017¹



Pour la deuxième fois consécutive, Genève a enregistré une augmentation du nombre de logements proposés à la location. Sur le troisième plus grand marché du logement locatif de Suisse, l'offre s'est élargie et est passée à 7874 annonces. Alors que pendant les deux dernières périodes de douze mois, les bailleurs avaient pu compter à Genève sur une durée d'annonce de 20 jours, ils ont dû patienter en moyenne 26 jours pendant la période étudiée.

Evolution par rapport aux périodes précédentes

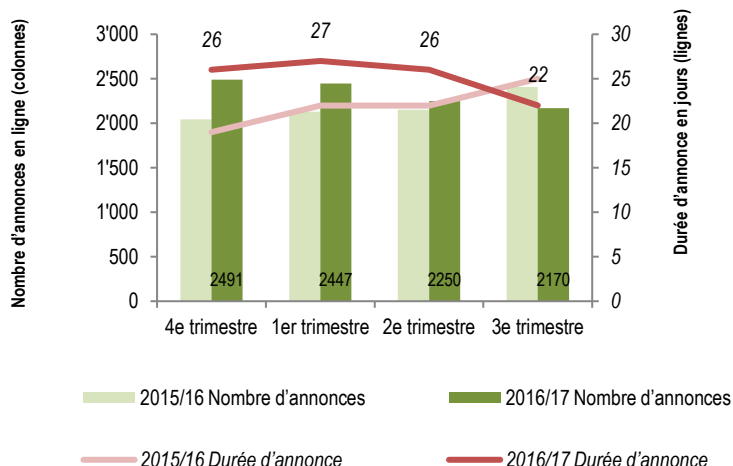


La période étudiée allait du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017. Comme au cours de la période précédente, une augmentation du volume des annonces de 4% a été enregistrée. Alors que 7554 objets avaient été proposés à la location au cours de la période précédente, ce chiffre est passé à 7874 au cours des douze derniers mois. Cela fait de Genève le troisième plus grand marché du logement locatif de Suisse, derrière Zurich (17 540 annonces) et Berne (6311 annonces).

Pendant ces douze mois, les bailleurs ont dû proposer leurs objets à la location en moyenne pendant 26 jours pour que ces derniers trouvent preneur. Cela correspond à un allongement de 4 jours par rapport à la période précédente. Même si au cours des deux dernières périodes, les durées d'annonce à Genève se sont allongées de manière continue, Genève a atteint durant la période actuelle le cinquième score le plus bas des villes suisses.

Il n'y a qu'à Zurich (20 jours), Berne (18 jours), Lausanne (21 jours) et Winterthour (25 jours) que les durées d'annonce ont été plus courtes.

Evolution pendant la période

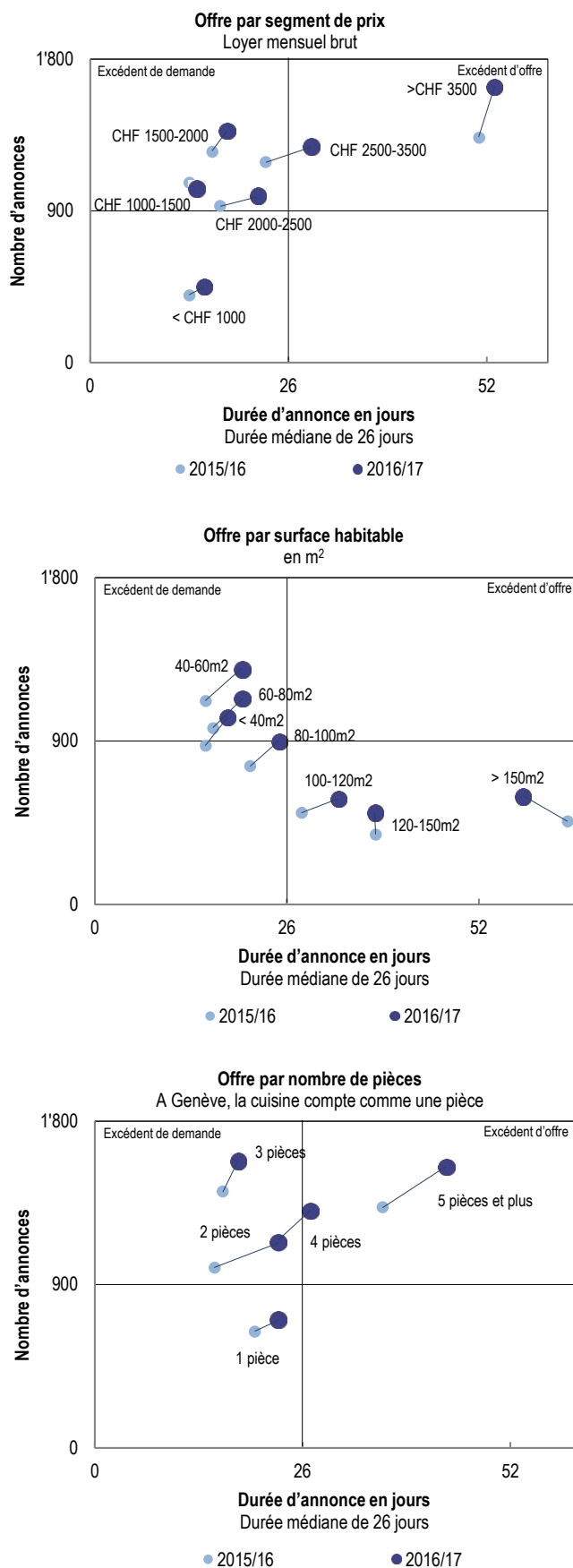


Au cours de la période précédente, Genève avait affiché une durée d'annonce moyenne de 25 jours, ce qui représentait un score relativement élevé. Celui-ci a continué à grimper au début de la période étudiée.

Du côté de l'offre, un recul constant du nombre d'annonces a été enregistré. Alors que la période étudiée avait commencé avec 2491 annonces de logements à louer, on n'en dénombrait plus que 2170 (-13%) à la fin. La question qui se pose est donc de savoir si le marché en ville de Genève va se tendre à nouveau au cours des douze prochains mois.

¹ Période étudiée: 1.10.2016 – 30.9.2017

Détente dans presque tous les segments du marché genevois du logement locatif



Le marché du logement genevois affiche une détente dans presque tous les segments. Dans les segments supérieures, l'excédent d'offre a été de plus en plus marqué.

Offre par segment de prix

Genève est la seule ville de Suisse où les logements de plus de CHF 3500.- proposés à la location représentent le pourcentage le plus élevé. Avec une part de 24%, Genève est seule en tête, suivie de Zurich avec une part de tout juste 13%. Après un élargissement de l'offre de 22% (on est passé de 1333 à 1632 annonces), la durée d'annonce moyenne s'est allongée de 2 jours et est passée à 53 jours. Cette évolution témoigne d'un net excédent d'offre dans la catégorie de prix les plus élevés.

Avec seulement 447 annonces, les logements de moins de CHF 1000.- forment le plus petit segment partiel. L'élargissement de l'offre de 12,5% dans ce segment partiel a allongé de 2 jours la durée d'annonce (15 jours). Les logements à CHF 1000–1500.- ont dû être proposés un jour de plus à la location (14 jours), en dépit du recul de l'offre (-3%).

Dans tous les segments partiels moyens (CHF 1500–3500.-) la légère augmentation de l'offre s'est accompagnée d'un allongement des durées d'annonce: l'offre de logements à CHF 1500–2000 s'est élargie de 9% (1372 annonces), celle de logements à CHF 2000–2500.- de 6% et celle de logements à CHF 2500–3500.- de 7%. Avec les durées d'annonce correspondantes suivantes: 18 jours (+2), 22 jours (+5) et 29 jours (+6).

Offre par surface habitable

La segmentation par surface habitable permet de bien observer la répartition de l'élargissement de l'offre sur tous les segments. A l'exception des logements spacieux (>120m²), cet élargissement a entraîné un allongement de la durée d'annonce.

Les logements avec une surface habitable de moins de 40m² ont fait l'objet de 1029 annonces (+18%) et été proposés à la location pendant 18 jours (+3).

Avec 1292 nouvelles annonces (+15%), les logements de 40–60m² représentent la plus grande part du marché. La durée d'annonce s'est ici allongée de 5 jours pour passer à 20 jours. Pour les logements de 60–80m², le tableau est comparable: un élargissement de l'offre à 1131 annonces (+16%) a entraîné un allongement de la durée d'annonce à 20 jours (+4). Idem pour les logements de 80–100m²: un élargissement de l'offre à 580 annonces (+15%) a entraîné un allongement de la durée d'annonce à 33 jours (+5). On peut donc parler d'une détente du marché dans tous les segments.

Offre par nombre de pièces

Au niveau du nombre de pièces également, on est frappé par le nombre de logements spacieux de 5 pièces et plus. Avec un total de 1548 annonces, ces objets représentent la part la plus importante du marché genevois du logement locatif. Un élargissement de l'offre de 16% a entraîné un allongement de 8 jours de la durée d'annonce, qui est ainsi passée à 44 jours.

Les logements d'une pièce ont fait l'objet de 706 annonces (+10%) avec une durée d'annonce de 23 jours (+3). Les logements de 2 pièces ont fait l'objet de 1132 annonces (+14%) avec une durée d'annonce de 23 jours (+8). Les logements de 3 pièces ont fait l'objet de 1579 annonces (+12%) avec une durée d'annonce de 18 jours (+2). Enfin, les logements de 4 pièces ont fait l'objet de 1306 annonces (+15%) avec une durée d'annonce de 27 jours (+4 jours).

Pour toutes ces données, il faut tenir compte du fait qu'à Genève, la cuisine compte comme une pièce.

Annonces prises en compte: pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristiques et de la durée d'annonce, seules les annonces portant sur des logements qui ne sont plus sur le marché, et dont toutes les caractéristiques étaient connues, ont été retenues. Cela peut entraîner des différences au niveau des quantités de base et des valeurs médianes.