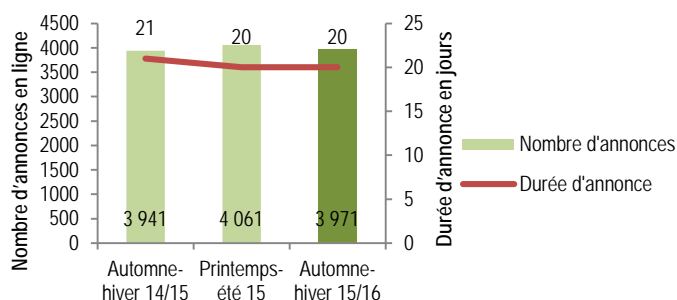


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Genève, automne-hiver 2015/2016¹

Pendant l'automne-hiver 2015/2016, le nombre de logements proposés à la location a diminué d'environ 2% par rapport à la période précédente. La durée d'annonce n'a pas bougé: elle est restée constante à 20 jours.

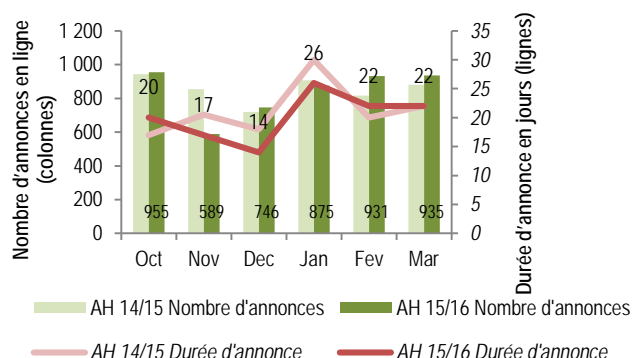
Evolution par rapport aux périodes précédentes



Avec une légère réduction de l'offre (3971 logements proposés à la location contre 4061 lors de la période précédente), la durée d'annonce n'a pas bougé durant la période étudiée, elle est restée de 20 jours. Cela indique que la demande est constante, tout comme l'offre sur le marché.

Par rapport à l'automne-hiver précédent, la durée d'annonce s'est raccourcie d'un jour, alors que l'offre est restée similaire. Cela signifie que le marché genevois s'est légèrement tendu comparé à l'automne-hiver précédent.

Evolution pendant la période



Au cours de l'automne-hiver 2015/2016, l'évolution de la durée d'annonce a été similaire à celle de l'automne-hiver précédent. Une détente s'est à nouveau dessinée en janvier avec 26 jours d'annonce. Pour les locataires, ce mois a été attrayant pour déménager. En décembre, en revanche, la durée d'annonce a été très courte (14 jours) et le marché du logement était extrêmement tendu.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

68% des logements proposés à la location étaient des appartements. A Genève, le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) représentait 25% du marché, un taux tout à fait unique en Suisse. Cette situation est sans doute due aux loyers genevois qui sont très élevés. Les duplex, les attiques et les combles représentaient 6% des logements. La part des lofts représentait 1%.

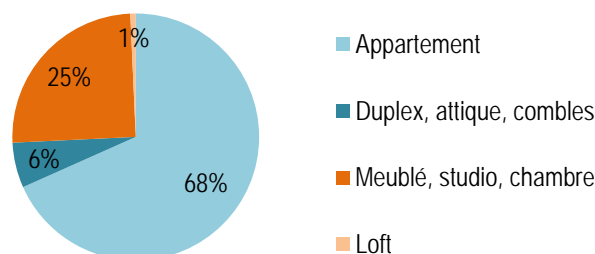
Durant l'automne-hiver 2015/2016, une durée d'annonce inférieure à la moyenne a été enregistrée dans les segments suivants, où l'offre était la plus importante:

- les logements de 2 pièces de moins de 40m² (11 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (14 jours) et
- les logements de 3 pièces de 40-60m² (14 jours).

La durée d'annonce a été supérieure à la moyenne dans les grands segments suivants:

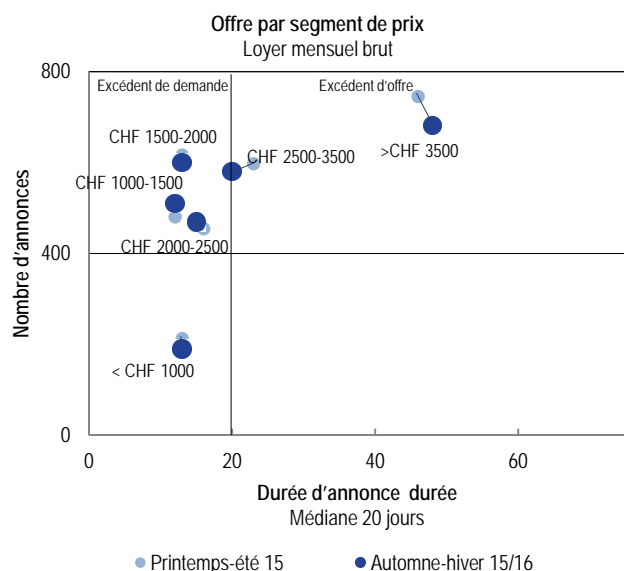
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (31 jours),
- les logements de 5 pièces de 80-100m² (12 jours) et
- les logements de 5 pièces de 40-60m² (75 jours).

Note: à Genève, la cuisine compte comme une pièce.



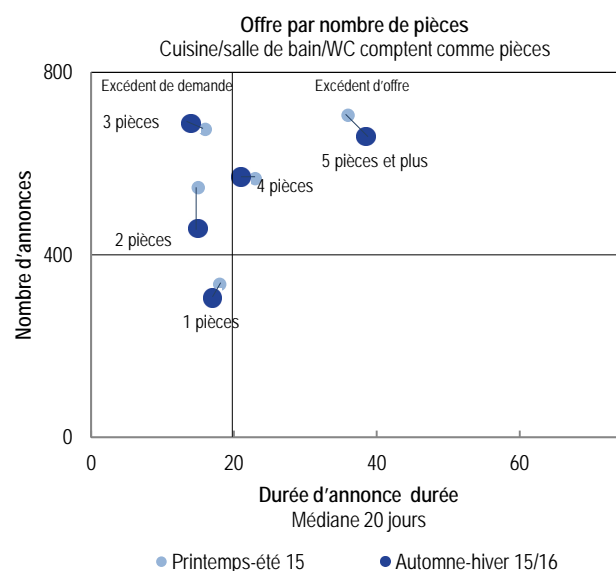
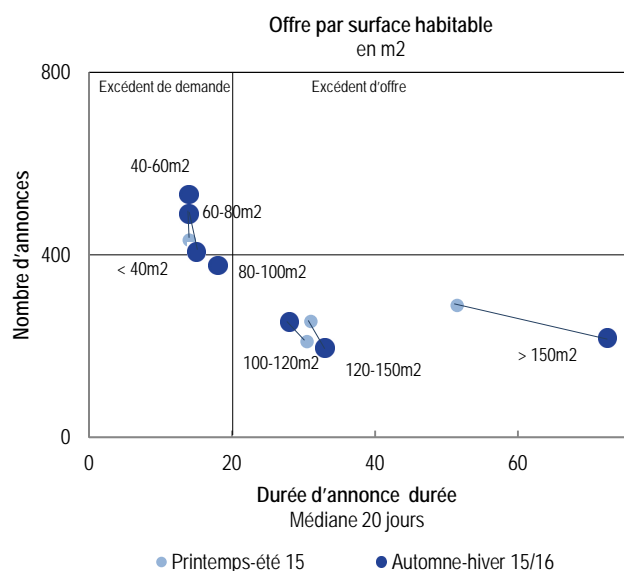
¹ Automne-hiver (AH) 1^{er} octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1^{er} avril - 30 septembre.

Effondrement de la demande pour les grands logements avec une surface de plus de 150m²



Dans l'ensemble, la situation sur le marché du logement locatif à Genève est restée stable par rapport à la période précédente. L'effondrement de la demande de grands logements de plus de 150 m² a représenté l'aspect le plus frappant. Avec 73 jours de durée d'annonce, ils ont dû être proposés à la location 20 jours de plus que lors de la période précédente pour trouver preneur. Autre élément frappant: le recul de l'offre (65 appartements de moins) qui a été couplé à un allongement de la durée d'annonce dans le segment de prix le plus onéreux.

Durant cette période, un prix plus élevé a eu une influence significative sur la durée d'annonce: un supplément de CHF 100.- sur le prix du loyer était corrélé avec un allongement d'un jour de la durée d'annonce. Une surface habitable de 8m² de plus a aussi allongé d'un jour la durée d'annonce. La présence d'un balcon n'avait pas d'influence significative sur la durée d'annonce. A Genève, les durées d'annonce pour les logements neufs et pour les logements anciens n'ont pas présenté de différences significatives.



Offre par segment de prix

2348 logements (78% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à CHF 3500.-. Les logements de moins de CHF 1500.- (699 logements, 23% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 12 à 13 jours.

Un net excédent d'offre s'est maintenu pour les logements de plus de CHF 3500.-: les annonces ont dû être maintenues 28 jours de plus que la moyenne pour qu'un locataire puisse être trouvé. Aspect frappant: à Genève, l'offre pour les logements de moins de CHF 1000.- a été très réduite.

Offre par surface habitable

Les petits logements ont continué à représenter une denrée rare. Les logements de moins de 80m² ont très vite trouvé preneur, au bout de 14 à 15 jours. Les grands logements de plus de 120m², en revanche, ont dû être proposés beaucoup plus longtemps à la location.

Les annonces pour les logements de plus de 150m² ont dû être maintenues 3,5 fois plus longtemps que celles pour le logement médian.

Offre par nombre de pièces

Les logements d'une à trois pièces ont été très demandés à Genève. Ils ont très vite trouvé preneur, au bout de 14 à 17 jours de durée d'annonce. Les annonces pour logements de 5 pièces, en revanche, ont dû être maintenues près de 40 jours sur les portails Internet pour qu'un locataire puisse être trouvé.

Annonces prises en compte et pertinence du modèle de régression

Pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristique et du temps 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 induire des différences au niveau des quantités initiales et des valeurs médianes.

Les quatre facteurs utilisés dans le modèle pour le modèle de régression (prix du logement, surface habitable, balcon et standard) expliquent 13% du temps d'annonce pour l'automne-hiver 2015/2016. Les 87% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquantes dans certaines annonces, 2395 des 3177 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 75% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.