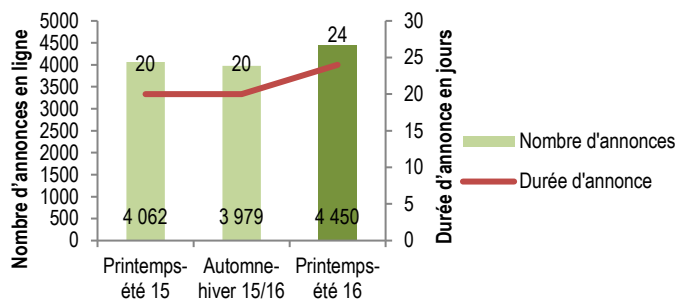


# Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Genève, printemps-été 2016<sup>1</sup>

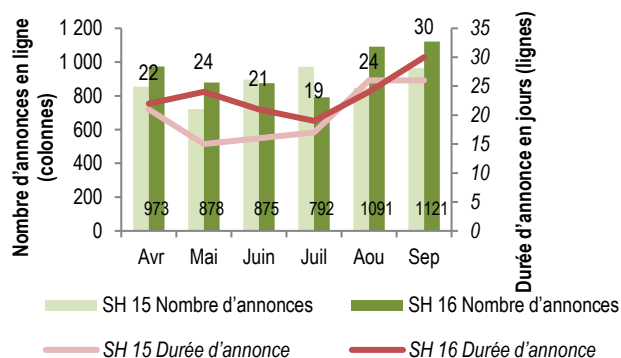
**Pendant le printemps-été 2016, le nombre de logements proposé à la location a connu une augmentation d'environ 12% par rapport à la période précédente. La durée d'annonce s'est allongée de 4 jours, passant de 20 à 24 jours.**

## Evolution par rapport aux périodes précédentes



Avec une augmentation claire de l'offre (4450 logements proposés à la location contre 3979 lors de la période précédente), la durée moyenne d'annonce s'est allongée, passant de 20 à 24 jours. L'allongement de la durée d'annonce est très probablement dû à une augmentation de l'offre. La demande, en revanche, est restée relativement constante. Le marché du logement s'est donc quelque peu détendu.

## Evolution pendant la période



Vers la fin de la période printemps-été 2016, la durée d'annonce des logements locatifs à Genève s'est allongée pour atteindre 30 jours. C'est un chiffre très étonnant pour le marché du logement genevois. En juillet de la même année, les annonces devaient être maintenues 19 jours en moyenne avant que les logements ne trouvent preneur.

La durée d'annonce des logements était pratiquement corrélée avec le volume de l'offre, ce qui constitue un indice d'une demande constante pour les logements locatifs.

## Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

68% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) atteint un totale de 25%. Ce chiffre très haut est probablement dû aux loyers élevés en ville de Genève. Les logements de haut standing (duplex, attiques ou combles) représentaient 6%. La part des lofts représentait 1%.

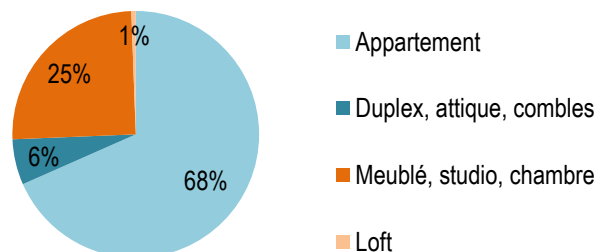
Durant le printemps-été 2016 les segments de marché ont enregistré une durée d'annonces courte pour:

- les logements de 2 pièces de moins de 40 m<sup>2</sup> (14 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m<sup>2</sup> (16 jours) et
- les logements de 3 pièces de 40-60m<sup>2</sup> (14 jours).

Dans les segments suivants la durée d'annonces a été longue:

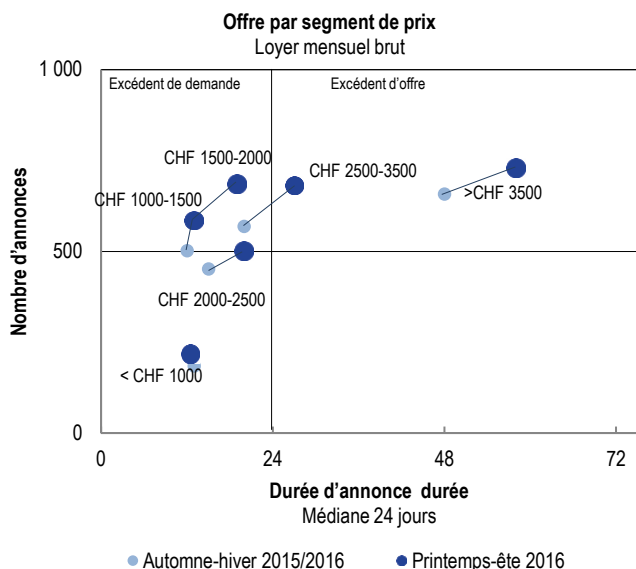
- les logements de 4 pièces de 100-120m<sup>2</sup> (44 jours),
- les logements de 5 pièces de 120-150m<sup>2</sup> (40 jours) et
- les logements de 5 pièces de plus de 150m<sup>2</sup> (61 jours).

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



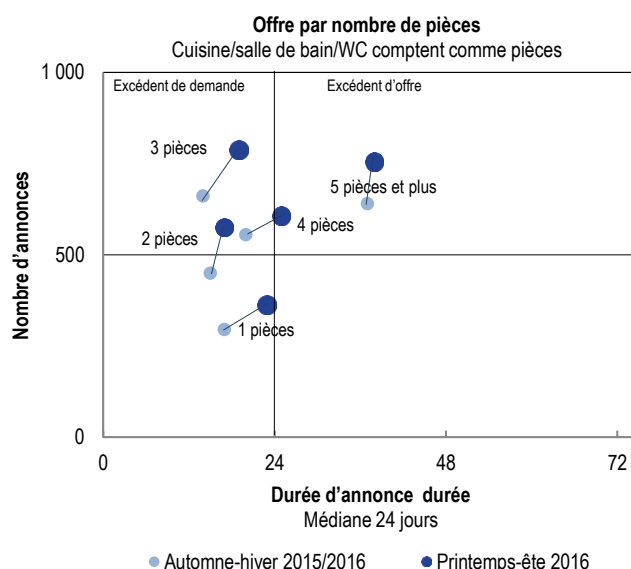
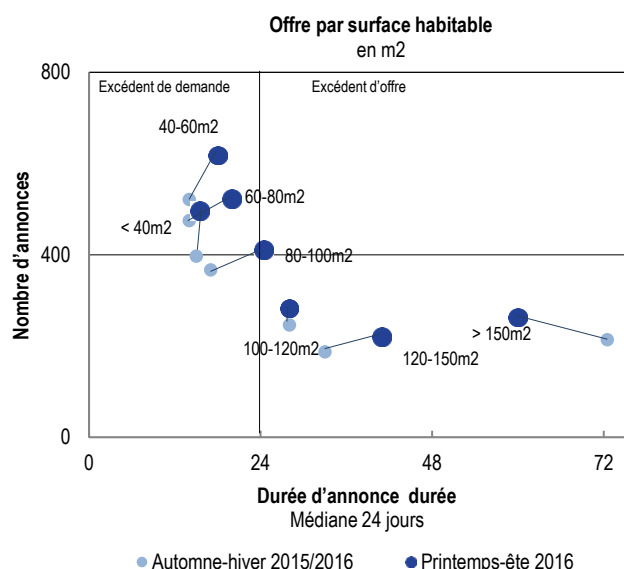
<sup>1</sup> Automne-hiver (AH) 1<sup>er</sup> octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1<sup>er</sup> avril - 30 septembre.

## Le marché du logement en ville de Genève s'est légèrement détendu.



L'extension de l'offre dans tous les segments a entraîné une large détente du marché du logement locatif genevois. Cependant, l'offre des petits logements avec un loyer mensuel brut de moins de 1500 francs reste restreinte. Dans ce segment, la demande reste excédentaire. Il est intéressant de relever que la demande pour les logements de luxe a diminué, alors qu'en même temps, la demande pour les grands logements a augmenté.

Un prix élevé a eu un effet significatif sur la durée d'annonce: un supplément de 50 francs sur le prix du loyer s'est accompagné d'un allongement d'un jour de la durée d'annonce. Une surface habitable de 3,3m<sup>2</sup> de plus a raccourci d'un jour la durée d'annonce. Ni la présence d'un balcon, ni l'âge de l'objet (neuf au ancien) n'ont influencé la durée d'annonce de manière significative à Genève.<sup>2</sup>



### Offre par segment de prix

2670 logements (79% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à 3500 francs. Les logements de moins de 1500 francs (803 logements, 23% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 12 à 13 jours.

Dans le cas des logements avec un loyer de plus de 3500 francs, l'excédent d'offre s'est accentué. Les annonces pour ces logements ont dû être maintenues 24 jours de plus que la moyenne avant de trouver preneur. Il est frappant de constater qu'à Genève, l'offre de logements avec un loyer mensuel de moins de 1000 francs, l'offre était très restreinte.

### Offre par surface habitable

Les petits logements sont restés une denrée rare à Genève. Les logements de moins de 80m<sup>2</sup> ont très rapidement trouvé preneur en 15 à 20 jours. Les annonces pour les logements spacieux de plus de 120m<sup>2</sup>, en revanche, ont dû être maintenues nettement plus longtemps.

Les annonces pour les logements de 150m<sup>2</sup> et plus ont dû être maintenues 35 jours de plus que celles pour le logement médian. L'offre excédentaire de grands logements s'est légèrement réduite, malgré l'augmentation de l'offre. Sauf s'il s'agit de logements dont le loyer mensuel brut s'élève à plus de 3500 francs.

### Offre par nombre de pièces

L'offre de logements a connu une augmentation dans tous les segments. Les logements de deux à trois pièces étaient très demandés à Genève. Ils ont trouvé preneur au bout de 17 à 19 jours seulement. La demande excédentaire a disparu pour les logements d'une à quatre pièces. Les annonces pour les logements de cinq pièces, en revanche, ont dû être maintenues près de 40 jours en ligne avant de trouver un locataire.

#### <sup>2</sup> 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 12% du temps d'annonce pour le printemps-été 2016. Les 88% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 2'724 des 3'532 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 77% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.