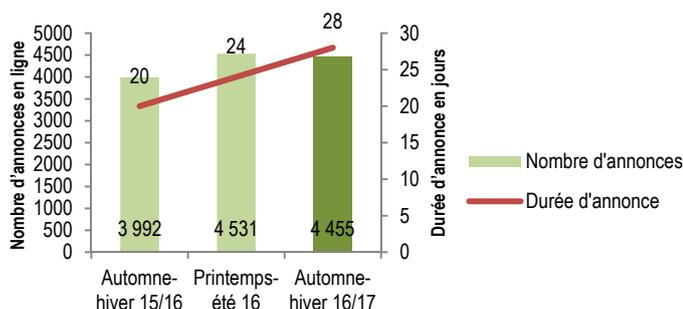


# Durée d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Genève, automne-hiver 2016/2017<sup>1</sup>

**Pendant l'automne-hiver 2016/2017, le nombre de logements proposés à la location a diminué d'environ 2% par rapport à la période précédente. La durée d'annonce s'est allongée de 4 jours, passant à 28 jours.**

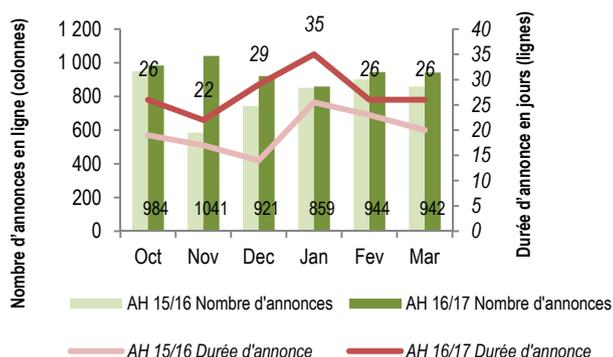
## Evolution par rapport aux périodes précédentes



Par rapport au printemps-été 2016, le nombre de logements proposés à la location a diminué (-2%), passant de 4531 à 4455. En même temps, on constate un net allongement de la durée d'annonce. Par rapport à la période précédente, les logements ont dû être proposés 4 jours de plus à la location avant de trouver preneur. En ville de Genève, la durée d'annonce moyenne s'est allongée, passant de 24 à 28 jours. En raison de la réduction de l'offre, cette détente sur le marché du logement genevois indique que la demande recule.

La comparaison avec l'année précédente est impressionnante, elle aussi: à Genève, les logements ont dû être proposés à la location presque 50% plus longtemps que l'année précédente avant de trouver preneur et la durée d'annonce s'est allongée, passant de 20 à 28 jours.

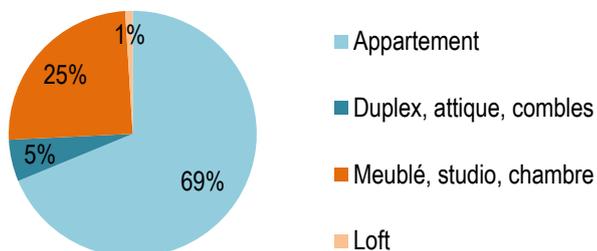
## Evolution pendant la période



En novembre 2016, la durée d'annonce s'est raccourcie et a atteint son niveau le plus bas durant cette période (22 jours). En l'espace de deux mois, elle s'est allongée de 13 jours, passant à 35 jours, ce qui représente un score étonnamment élevé pour le marché genevois. En février et mars, la durée d'annonce s'est stabilisée à 26 jours.

Durant la période étudiée, la durée d'annonce pour les logements proposés à la location a évolué indépendamment du volume de l'offre. C'est un indice de l'importante fluctuation que connaît la demande de logements locatifs en ville de Genève.

## 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. Ce qui étayerait la thèse selon laquelle des loyers élevés contribuent à densifier l'habitat.

Durant l'automne-hiver 2016/2017, la durée d'annonce a été brève dans les segments suivants:

- logements de 2 pièces de < 40m<sup>2</sup> (15 jours)
- logements de 3 pièces de 40–60m<sup>2</sup> (14 jours)
- logements de 3 pièces de 80–100m<sup>2</sup> (19 jours)

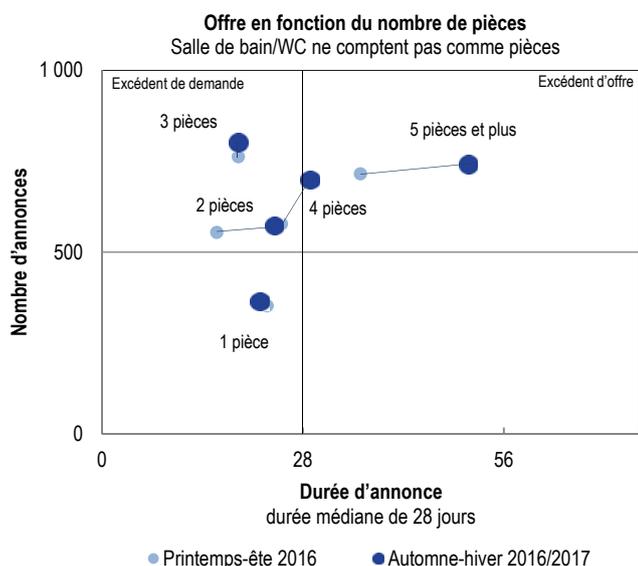
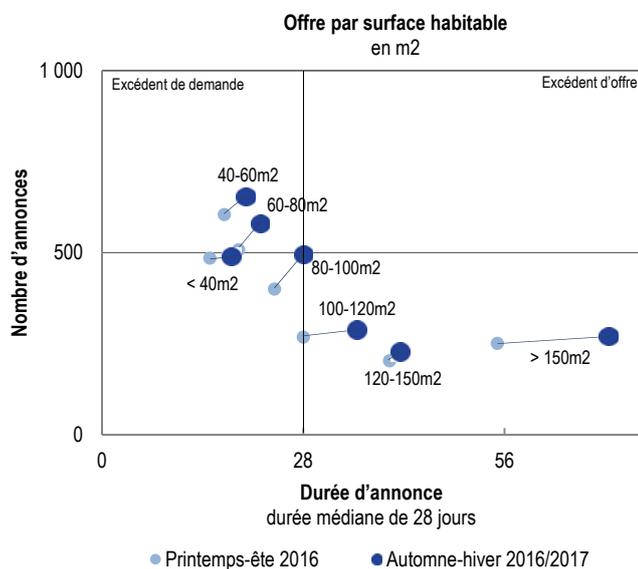
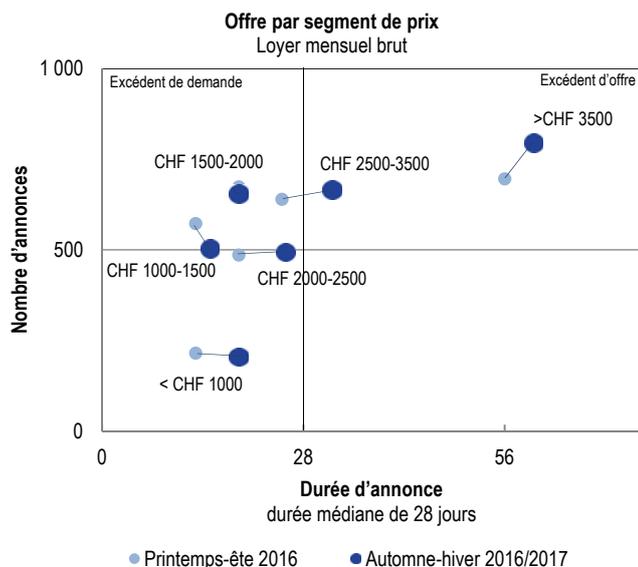
Les durées d'annonce ont été longues dans les segments suivants:

- logements de 4 pièces de 100–120m<sup>2</sup> (41 jours)
- logements de 5 pièces de 120–150m<sup>2</sup> (46 jours)
- logements de 5 pièces de > 150m<sup>2</sup> (?) (73 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

## Net recul de la demande pour les logements spacieux



Dans presque tous les segments, on constate une détente sur le marché du logement genevois. Pour les petits logements bon marché (< CHF 2000.-, < 80m<sup>2</sup> et 3 pièces et moins), il existe toujours un net excédent d'offre. Toutefois, la pénurie de logements très bon marché de moins de CHF 1000.- a été moins marquée qu'à Zurich, où ces logements ont mis 7 jours de moins à trouver preneur.

Ce sont les logements de plus de 150m<sup>2</sup> et de 5 pièces et plus qui connaissent l'allongement le plus important des temps d'annonce. Dans ce segment, les logements ont dû être proposés à la location 15 jours de plus que lors du printemps-été 2016 avant de trouver preneur. Pour les grands logements de luxe (> CHF 3'500), la durée d'annonce de 60 jours indique un important excédent d'offre.

Un prix plus élevé a eu une influence significative sur la durée d'annonce: un supplément de CHF 50.- sur le prix du loyer était corrélé avec un allongement d'un jour de la durée d'annonce. La présence d'un balcon a raccourci la durée d'annonce de plus de 9 jours.<sup>2</sup>

### Offre par segment de prix

1857 logements (76% 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.- (708 logements, 21% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 15 à 19 jours.

L'excédent d'offre pour les logements de plus de CHF 3500.- a continué à s'accroître avec un élargissement de l'offre d'environ 14%: ces logements ont dû être proposés 32 jours de plus que le logement médian avant de trouver preneur. L'excédent de demande pour les logements de moins de CHF 1500.- s'est légèrement résorbé. Comparé au reste de la Suisse, très peu de logements de moins de CHF 1000.- sont proposés à la location en ville de Genève. C'est un point particulièrement frappant, qui peut être attribué au niveau très élevé des loyers: seuls 21% des logements ont un loyer inférieur à CHF 1500. Alors qu'à Saint-Gall, par exemple, 63% des logements ont un loyer inférieur à CHF 1500.-.

### Offre par surface habitable

A Genève, les petits logements restent rares. Les logements de moins de 80m<sup>2</sup> ont rapidement trouvé preneur, au bout de 18 à 22 jours.

Les annonces pour les logements spacieux de 100 à 150 m<sup>2</sup> ont dû être maintenues entre 35 et 42 jours de plus avant de trouver preneur. Pour les logements de plus de 150m<sup>2</sup> la demande semble s'être nettement résorbée. Ils ont dû être proposés à la location pendant 71 jours avant de trouver preneur, soit 15 jours de plus que lors du printemps-été 2016. L'excédent d'offre pour les grands logements a donc continué à s'accroître.

### Offre par nombre de pièces

A l'exception des logements de 4 pièces, l'offre de logement est restée relativement stable. Les logements d'une à 3 pièces ont continué à faire l'objet d'une demande soutenue, avec des durées d'annonce de 19 à 22 jours. Durant la période étudiée, les logements de 2 pièces ont dû être proposés 8 jours de plus à la location avant de trouver preneur, ce qui suggère un net recul de la demande. C'est également le cas des grands logements de 5 pièces et plus. Pour ces objets, la durée d'annonce moyenne s'est fortement allongée (15 jours de plus) par rapport à la période précédente, passant à 51 jours en tout.

<sup>2</sup> **Annonces prises en compte:** pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristiques 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.