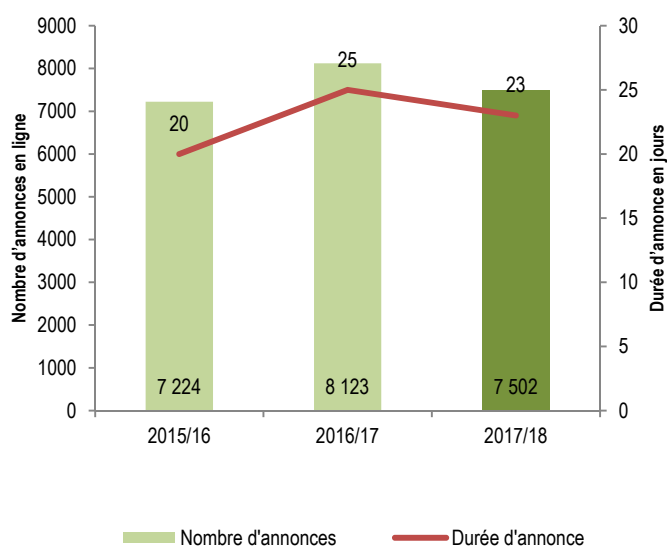


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Genève, période étudiée 2017/2018¹

Après un net allongement de la durée d'annonce moyenne au cours de la période précédente, le marché genevois du logement locatif s'est à nouveau légèrement tendu au cours de la période étudiée. En ville de Genève, les logements ont dû être proposés pendant 23 jours à la location avant de trouver preneur, soit 2 jours de moins qu'au cours de la période précédente. Entre avril 2017 et mars 2018, 7502 objets ont été proposés à la location, ce qui représente un recul de presque 8% par rapport à la période précédente.

Evolution par rapport aux périodes précédentes

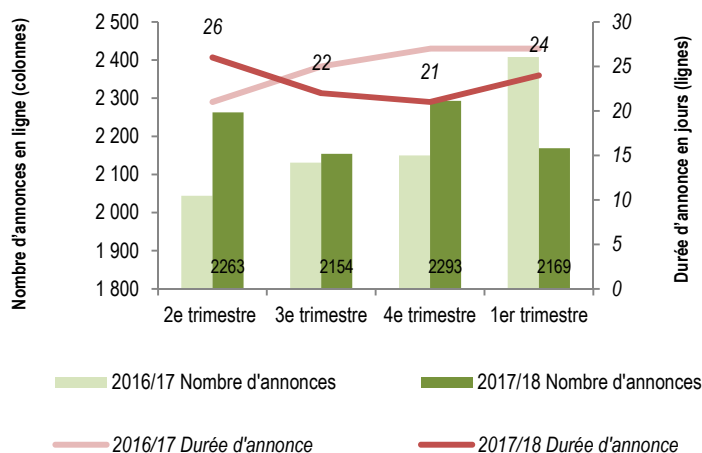


Alors qu'un élargissement de l'offre de 12% (8123 logements) avait été constaté lors de la période précédente, le volume de l'offre a à nouveau reculé de 8% au cours de la période actuellement étudiée. Avec 7502 logements proposés à la location sur les plateformes en ligne, Genève représente par la taille le troisième marché du logement locatif étudié, après Zurich (17 804 objets) et Bâle (10 417 objets).

A Genève, apparemment, la durée d'annonce moyenne suit de manière stable l'évolution du nombre de logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne. L'élargissement de l'offre de 12% lors de la période précédente avait entraîné un allongement de 5 jours de la durée d'annonce, qui était ainsi passée à 25 jours. Avec le recul de l'offre au cours de la période actuellement étudiée, la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours pour passer à 23 jours. Cela témoigne de la stabilité de la demande pour des logements locatifs en ville de Genève.

Avec une durée d'annonce moyenne de 23 jours, les logements à Genève peuvent trouver preneurs relativement rapidement. Il n'y a qu'à Berne (16 jours), Zurich (20 jours) et Lausanne (20 jours) que les bailleurs trouvent des locataires encore plus rapidement. Lugano se situe à l'autre bout de l'échelle, avec une durée d'annonce de 48 jours.

Evolution pendant la période



Au cours de la période précédente, à Genève, on avait pu constater un élargissement continu du volume de l'offre et un allongement de la durée d'annonce moyenne.

L'image qui se dessine pour la période actuellement étudiée est un peu plus volatile: au début de la période (2^e trimestre 2017), la durée d'annonce moyenne était de 26 jours et l'offre englobait 2263 logements locatifs. Celle-ci a reculé de 5% au 3^e trimestre 2017 et la durée d'annonce s'est alors raccourcie de 4 jours, passant à 22 jours. Alors que l'offre s'est de nouveau élargie de 6% au cours du dernier trimestre 2017, la durée d'annonce s'est encore raccourcie d'un jour, passant à 21 jours. Au début de la nouvelle année, on constate à nouveau un recul du nombre de logements proposés à la location sur Internet (-5%).

Néanmoins, avec une durée d'annonce de 24 jours (+3 jours), les bailleurs doivent patienter plus longtemps pendant le 1^{er} trimestre 2018 avant de trouver un nouveau locataire.

¹ Période étudiée 1.4.2017 – 31.3.2018

Hausse de la demande pour les logements spacieux et onéreux

A l'exception des logements locatifs très bons marché ou très onéreux et très spacieux, on n'observe guère de changements au niveau de la durée d'annonce en ville de Genève. Cela témoigne de la stabilité de ce marché.

Offre par segment de prix

A Genève, le nombre élevé de logements de luxe est remarquable. 24% des objets sont proposés à la location pour plus de CHF 3500.- par mois. A Zurich et Lugano, ce secteur représente 13% de l'offre, soit une part assez élevée également. Dans les autres villes étudiées, cette part oscille entre 0 et 6%. En dépit du nombre important de logements de luxe, l'excédent d'offre a pu être nettement réduit au cours de la période actuellement étudiée. Alors que l'offre s'est élargie de 5%, la durée d'annonce s'est raccourcie de 9 jours pour passer à 48 jours. Cela témoigne d'une hausse de la demande pour ces objets sur le marché genevois du logement locatif.

Pour les objets du segment compris entre CHF 2500.- et 3500.-, on observe que la réduction de l'offre s'accompagne d'un raccourcissement de la durée d'annonce. Pendant la période étudiée, l'offre de logements proposés à la location a diminué de 13%, ce qui a entraîné un raccourcissement d'un jour de la durée d'annonce; celle-ci est ainsi passée à 27 jours. Le léger changement au niveau de la durée d'annonce qui accompagne un net changement au niveau de l'offre signale que la demande pour ces objets recule légèrement.

Pour les logements avec un loyer compris entre CHF 2000.- et 2500.-, le marché se caractérise par une grande stabilité. Le recul de l'offre (-5%) a entraîné un changement au niveau de la durée d'annonce moyenne (21 jours au total). Dans le cas des logements avec un loyer compris entre CHF 1500.- et 2000.- également, on ne constate que de légers mouvements. L'offre est restée stable (+3%) et la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours pour passer à 17 jours, ce qui témoigne d'un regain de la demande pour ces objets.

Dans le segment des objets proposés à la location pour un loyer compris entre CHF 1000.- et 1500.-, la réduction de leur nombre (-8%) a entraîné un recul d'un jour de la durée d'annonce, qui est passée à 13 jours.

Avec une durée d'annonce moyenne de 11 jours, les logements très bon marché (< CHF 1000.-) trouvent très rapidement preneur à Genève. En dépit d'un élargissement du volume de l'offre (+7%), la durée d'annonce s'est raccourcie de 4 jours. Dans le segment des très petits logements, la pression de la demande est très importante et accentue encore l'excédent de demande déjà existant.

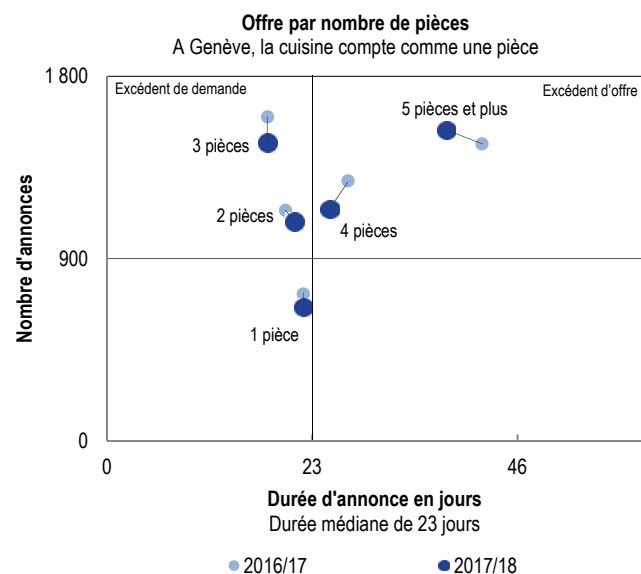
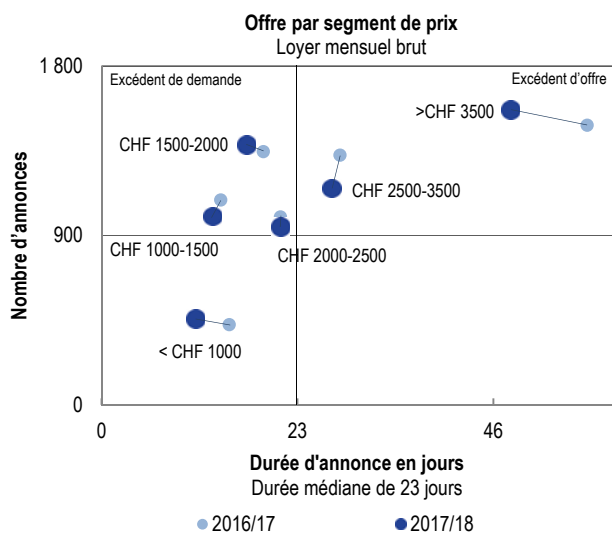
Offre par nombre de pièces

Lorsqu'on considère les objets pas leur nombre de pièces, on constate aussi une part très importante de logements de 5 pièces et plus. 26% des logements proposés à la location sur des portails en ligne pendant la période étudiée avaient 5 pièces et plus. Ce segment représente donc la part la plus importante du marché du logement locatif à Genève. Pendant la période actuellement étudiée, la durée d'annonce moyenne pour ces objets s'est raccourcie de 4 jours pour passer à 28 jours, malgré un élargissement du volume de l'offre (+5%). La demande pour ces logements s'est donc accentuée.

Dans le segment des logements de 4 pièces, la durée d'annonce a reculé de 2 jours pour passer à 37 jours. Cette évolution est due au recul du nombre de logements proposés à la location sur Internet (-11%). Dans le cas des logements de 3 pièces, la réduction de l'offre (-8%) n'a pas influencé la durée d'annonce (18 jours au total).

Pour les objets de 2 pièces, la durée d'annonce s'est allongée d'un jour pour passer à 21 jours, en dépit d'une réduction de l'offre (-5%). Il se pourrait donc que la demande ait été moins forte pendant la période étudiée.

Dans le segment des très petits logements d'une pièce, le recul de l'offre (-9%) n'a pas eu d'influence sur la durée d'annonce. Elle reste à 22 jours, autrement dit très proche de la valeur médiane.



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.