

L'analyse économique

État du marché du logement locatif en ville de Genève

Pierre Jacquot
Président du
SVIT Romandie



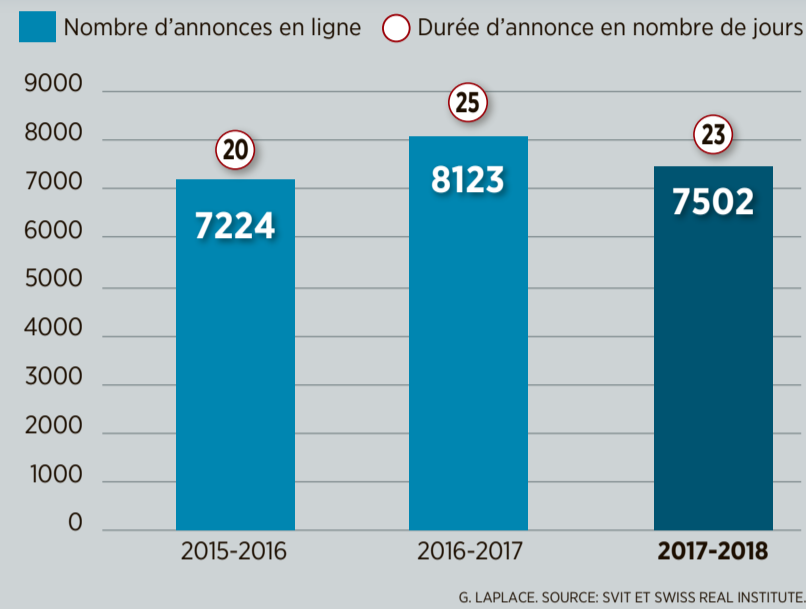
Depuis 2015, l'indice SVIT du logement locatif en ligne permet de faire une analyse approfondie qui reflète beaucoup plus fidèlement l'évolution de l'offre et la variation de la demande. Basé sur la durée des annonces publiées sur les principaux portails internet de l'immobilier, il permet de mieux répertorier les logements vacants et d'analyser leur typologie en fonction de critères comme le prix, la surface ou le nombre de pièces.

L'Office fédéral de la statistique publie chaque année son indicateur officiel, le taux de vacance, qui ne reflète que le nombre de logements inoccupés à un moment déterminé. Chaque semestre, les communes, régies et autres professionnels de l'immobilier doivent signaler aux autorités le nombre de logements vacants.

Alors que le taux officiel publié par la Confédération propose un instantané offrant un regard figé, l'indice SVIT du logement locatif en ligne, lui, permet une analyse dynamique et plus pertinente de ce marché.

Mais qu'en est-il pour la ville de Genève? Avec 7 502 annonces publiées lors de la période d'avril 2017 à mars 2018 (contre 7 148 pour la période 2016/17), la ville représente par la taille le troisième marché du logement locatif, après Zurich avec 17 804

Évolution de l'offre et de la demande de logements locatifs en ville de Genève



objets et Bâle qui compte 10 417 objets. À titre de comparaison, ce sont 6813 annonces qui ont été publiées à Lausanne, 3486 à Fribourg et 2649 à Neuchâtel. À Genève, la durée moyenne de publication d'une annonce a été de vingt-trois jours, en baisse par rapport à l'année 2016/2017, puisqu'un appartement restait vacant durant vingt-cinq jours. On constate ici une forte corrélation entre le nombre de logements proposés

à la location et la tension de la demande, puisque la durée de publication des annonces diminue dans le même temps de deux jours. À l'inverse, la livraison des nouveaux logements de l'Écoquartier Jonction (sur l'ancien site d'Artamis) ou celui des Vergers à Meyrin a immédiatement détendu le marché. Durant le 1er trimestre de 2018, la durée des annonces s'est allongée de trois jours et les bailleurs doivent patienter plus

longtemps pour trouver un nouveau locataire. Pour la période 2017/18 seules les villes de Berne (seize jours), Zurich (vingt jours) et Lausanne (vingt jours) présentaient une situation plus tendue qu'à Genève. Lugano se situe à l'autre bout de l'échelle, avec une durée d'annonce de quarante-huit jours.

Genève connaît un nombre élevé de logements de type haut de gamme, puisque 24% des objets mis en location proposent un loyer qui s'élève à 3500 francs ou plus. A Zurich et à Lugano, ce segment ne représente que 13% de l'offre, soit également une part assez élevée. Dans les autres villes étudiées, elle oscille entre 0 et 6%. Dans ce segment, les annonces sont publiées entre quarante-huit et cinquante-sept jours, ce qui est très long en comparaison avec les autres objets disponibles. Bien que le nombre d'objets ait légèrement augmenté pour les logements de luxe, la diminution de la durée des annonces immobilières (-neuf jours) est synonyme d'un regain d'intérêt pour ce type de logements.

Pour les habitations proposées avec un loyer compris entre 1500 et 2500 francs, la durée des annonces s'étend de dix-sept à vingt-et-un jours. Aussi bien l'offre que la demande sont plutôt stables.

En revanche, on constate une forte tension pour les loyers modérés, ceux jusqu'à 1500 francs, puisque les annonces pour ce type de bien sont publiées seulement pour une durée de onze à treize jours.

En comparaison suisse et lorsqu'on considère les objets par leur taille exprimée en nombre de pièces, on constate également à Genève une part très importante de

logements de 5 pièces et plus. Ces derniers représentent 26% des logements proposés à la location sur les portails en ligne et ils représentent la part la plus importante du marché du logement locatif à Genève. Au cours de la période étudiée, la durée moyenne des annonces pour ces objets s'est raccourcie de quatre jours pour passer à vingt-huit 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 des annonces s'est contractée de deux jours pour passer à trente-sept jours. Cette évolution est due à la baisse du nombre de logements proposés à la location (-11%). Dans le cas des logements de 3 pièces, la réduction de l'offre (-8%) n'a pas influencé la durée d'annonce (dix-huit jours au total). Pour les objets de 2 pièces, la durée d'annonce s'est allongée d'un jour pour passer à vingt-et-un 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. Enfin, dans le segment des très petits logements d'une pièce la durée de parution des annonces s'élève à vingt-deux jours.

À Genève, ce sont donc les logements de petite taille ayant des loyers très bas qui sont les plus recherchés par le marché. Les autorités cantonales en charge du logement, d'une part, et les développeurs et promoteurs, d'autre part, devraient s'en inspirer.

www.svit.ch/fr/svit-romandie

Lire aussi en pages 2 et 3

PUBLICITÉ

PILET & RENAUD

1872
GESTIONNAIRES DE PATRIMOINE IMMOBILIER

Vos activités se trouvent-elles au bon emplacement ?



RIVE 6, CENTRE-VILLE

- Bureaux 86 m² au 6^{ème} et dernier étage
- Espace ouvert, 2 bureaux fermés dont un grand, 1 kitchenette, 1 douche
- Disponibilité immédiate
- Loyer CHF 650.-/m²/an HT-HC



MADELEINE 13, CENTRE-VILLE

- Bureaux 215 m² au 1^{er} étage
- Bâtiment de caractère
- Livrés bruts, grande souplesse d'aménagement
- Participation du bailleur aux travaux du futur locataire
- Disponibilité août 2018
- Loyer CHF 558.-/m²/an HT-HC



CHAUSSE-COQ 8, VIEILLE-VILLE

- Surface de 100 m² au 4^{ème} étage donnant sur une cour calme et ensoleillée
- Bâtiment de standing du 18^{ème} siècle
- 3 grands bureaux, 1 kitchenette
- Disponibilité immédiate
- Loyer CHF 576.-/m²/an HT-HC



FRONTENEX 60E, EAUX-VIVES

- Arcade 192 m² PPE
- Large vitrine, excellente visibilité
- Pour toute activité commerciale
- Immeuble neuf labellisé Minergie
- Disponibilité immédiate
- Loyer CHF 350.-/m²/an HT-HC



ALFRED-BERTRAND 4, CHAMPEL

- Bureaux 73 m² au 2^{ème} étage calmes et lumineux
- 3 bureaux, cuisine équipée et 1 sanitaire
- Future gare CEVA au pied de l'immeuble
- Disponibilité immédiate
- Loyer CHF 475.-/m²/an HT-HC



ST GEORGES 72, PLAINPALAIS

- Bureaux 115 m² au 3^{ème} étage
- Accueil, 4 bureaux individuels
- Possibilité de modifier la configuration actuelle
- Disponibilité immédiate
- Loyer CHF 364.-/m²/an HT-HC

HT : hors taxes / HC : hors charges

Immobilier d'entreprise • 022 322 92 80 • commercial@pilet-renaud.ch • www.pilet-renaud.ch