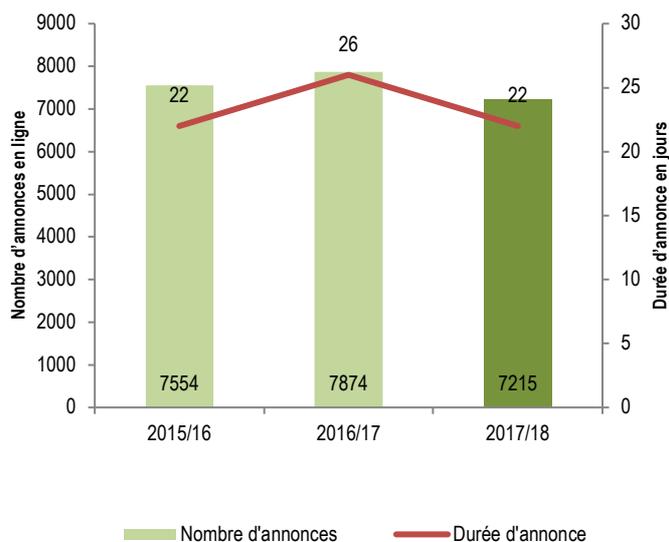


# Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Genève, période étudiée 2017/2018<sup>1</sup>

Après une détente au cours de la période précédente, le marché du logement en ville de Genève s'est de nouveau quelque peu tendu pendant la période étudiée. En moyenne, les bailleurs ont dû patienter 22 jours, soit 4 jours de moins, pour que leurs logements trouvent preneurs. Ce recul de la durée d'annonce est dû à une diminution du nombre de logements proposés à la location sur les places de marché en ligne. Dans l'ensemble, 7215 logements ont été proposés à la location à Genève, ce qui correspond à un recul de l'offre de 8%.

## Evolution par rapport aux périodes précédentes

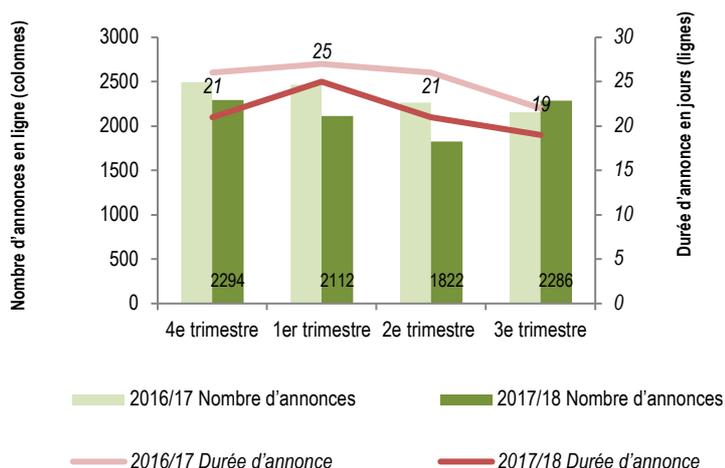


Apparemment, l'offre et la demande s'influencent mutuellement et directement sur le marché du logement genevois. Lors de la période 2016/2017, le nombre d'annonces publiées sur Internet avait augmenté de 4% par rapport à la période 2015/2016 et la durée d'annonce moyenne s'était allongée de 4 jours pour passer à 26 jours. Au cours de la période étudiée, 7215 logements ont été proposés à la location sur Internet, ce qui représente 8% d'objets en moins. Dans le même temps, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 4 jours pour passer à 22 jours.

En comparaison suisse, les logements à Genève trouvent rapidement preneurs. Il n'y a qu'à Berne, Lausanne et Zurich que les durées d'annonces sont plus courtes (21 jours). Dans les villes de Saint-Gall (40 jours) et Lugano (53 jours), il faut patienter le double de temps pour trouver un nouveau locataire.

Avec 7215 logements proposés à la location sur Internet, Genève représente le quatrième marché par la taille parmi les villes suisses étudiées. Il n'y a qu'à Zurich (15 416 objets), Bâle (10 972 objets) et Lausanne (7379 objets) que le nombre d'annonces en ligne a été plus élevé.

## Evolution pendant la période



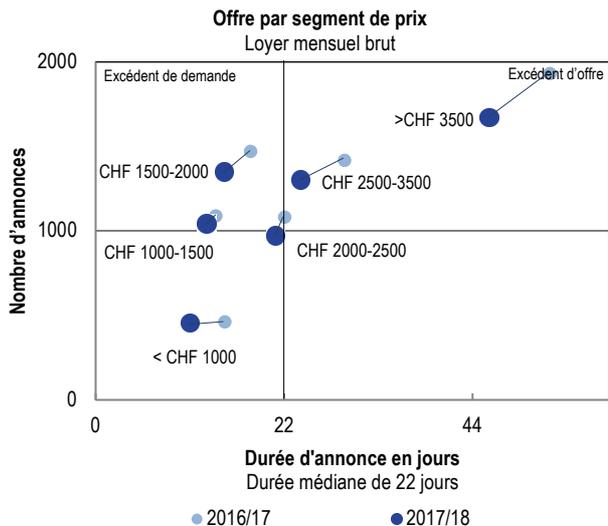
A Genève, l'évolution du volume de l'offre pour la période étudiée n'a été que partiellement corrélée à la durée d'annonce moyenne. Néanmoins, l'évolution similaire des deux périodes étudiées suggère qu'il s'agit de variations saisonnières.

Pendant le 4<sup>e</sup> trimestre 2017, 2294 objets ont été proposés à la location à Genève. En moyenne, un bailleur devait patienter 21 jours pour que son logement trouve preneur. Lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le nombre de logements proposés à la location sur Internet a diminué de 8%. La durée d'annonce moyenne s'est pourtant allongée de 4 jours pour passer à 25 jours, ce qui représente le pic maximal pour cette période étudiée. Le recul du volume de l'offre (-14%) qui a suivi au 2<sup>e</sup> trimestre s'est aussi accompagné d'un recul de la durée d'annonce qui est repassée à 21 jours.

Pendant le dernier trimestre de la période étudiée (3<sup>e</sup> trimestre 2018), la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours pour passer à 19 jours. Ce recul de la durée d'annonce s'est produit en dépit d'un élargissement de l'offre de 25% (2286 objets).

<sup>1</sup> Période étudiée 1.10.2017 – 3.9.2018

## Recul de la durée d'annonce dans tous les segments de prix et de taille de logement



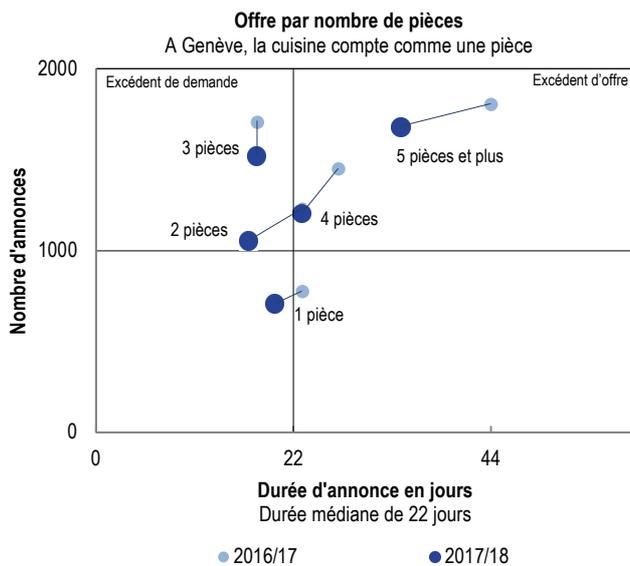
A Genève, le recul de l'offre dans tous les segments de prix et de taille de logement est bien visible. Il s'est accompagné également d'un raccourcissement de la durée d'annonce dans presque tous les segments.

L'excédent de demande pour les logements bon marché et de petite taille a continué à s'accroître. En revanche, l'excédent d'offre a pu se résorber dans le segment des logements spacieux à loyer élevé.

### Offre par segment de prix

Alors que dans la plupart des villes étudiées, les logements avec un loyer de plus de CHF 3500.- constituent un petit marché de niche, ces objets représentent en ville de Genève le plus grand segment du marché, avec une part de 25%. Par rapport à la période précédente, le nombre d'objets de luxe proposés à la location a diminué de 14%. En parallèle, la durée d'annonce s'est raccourcie de 7 jours pour passer à 46 jours. L'important excédent d'offre dans ce segment a donc pu se résorber quelque peu.

Pour les logements avec un loyer compris entre CHF 2500.- et 3500.- également, le nombre d'annonces publiées sur Internet a diminué (-8%). Avec 24 jours de durée d'annonce, les bailleurs ont dû patienter 5 jours de moins que lors de la période précédente. On a pu constater une évolution similaire dans le segment des logements avec un loyer compris entre CHF 2000.- et 2500.-. La contraction de 8% qu'a connu le volume de l'offre a entraîné un raccourcissement d'un jour de la durée d'annonce moyenne, qui a été ramenée à 21 jours.



Le même tableau se dessine aussi au cours de la période étudiée pour les logements avec un loyer mensuel compris entre CHF 1000.- et 2000.-. En raison de la diminution du nombre de logements proposés à la location sur les portails en ligne (respectivement -5% et -8%), ces objets ont mis respectivement 13 et 15 jours avant de trouver preneurs, soit respectivement 1 et 3 jours de moins que lors de la même période il y a un an. Dans le segment des logements très bon marché (< CHF 1000.-), la contraction de l'offre (-3%) s'est elle aussi accompagnée d'un raccourcissement de 4 jours de la durée d'annonce. On constate donc que dans les segments de prix inférieurs à CHF 2000.-, l'excédent de demande s'est encore accru pendant la période étudiée.

### Offre par nombre de pièces

Lorsqu'on considère la répartition par nombre de pièces également, l'importance de la part de logements du segment de prix supérieur apparaît clairement. 27% des objets proposés à la location sur Internet étaient des logements de 5 pièces et plus. Lorsqu'on considère les segments par taille, on obtient un tableau similaire à celui des segments de prix. Dans presque tous les segments, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie avec la diminution du nombre de logements proposés à la location sur Internet.

Les objets de 3 pièces constituent la seule exception: là, la durée d'annonce moyenne est restée inchangée à 18 jours, alors que le volume de l'offre s'est contracté de 11%. Cela indique que la demande pour les logements de 3 pièces est en baisse.

Dans le segment des logements d'une pièce, la durée d'annonce s'est raccourcie (-3 jours) pour passer à 20 jours. Cette évolution était corrélée avec une raréfaction de l'offre de 9%. Pour les objets de 2 pièces également, la diminution du nombre de logements proposés à la location sur les places de marché en ligne (-15%) a entraîné un raccourcissement de 6 jours de la durée d'annonce, qui est passée à 17 jours. Pour les objets de 4 pièces, la durée médiane avoisinait 22 jours pendant la période étudiée. Avec un recul de l'offre de 17%, la durée d'annonce s'est raccourcie de 4 jours pour passer à 23 jours.

Dans le segment des logements très spacieux de 5 pièces et plus, l'excédent d'offre de la période précédente s'est nettement résorbé. Avec une contraction de 7% du volume de l'offre, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie. Les bailleurs ont dû patienter

10 jours de moins, soit 34 jours en tout, pour que leurs logements trouvent preneurs.

**Annonces prises en compte:** pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristiques, seules les annonces en ligne portant sur des logements dont toutes les caractéristiques étaient connues ont été retenues. Cela peut induire des différences au niveau des quantités initiales.