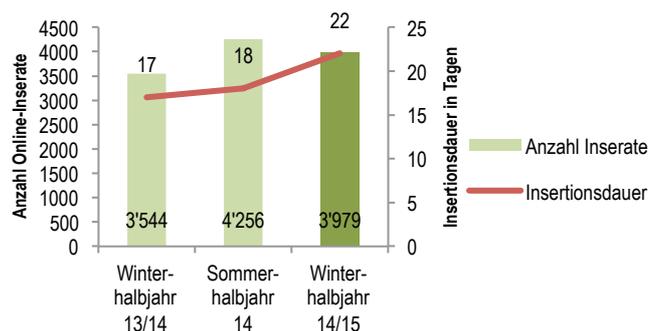


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Genève, automne-hiver 2014/2015¹

Pendant l'automne-hiver, le nombre de logements proposés à la location a baissé d'environ 7% par rapport à la période précédente. Néanmoins, la situation sur le marché du logement locatif s'est visiblement détendue, avec 22 jours d'annonce au lieu de 18.

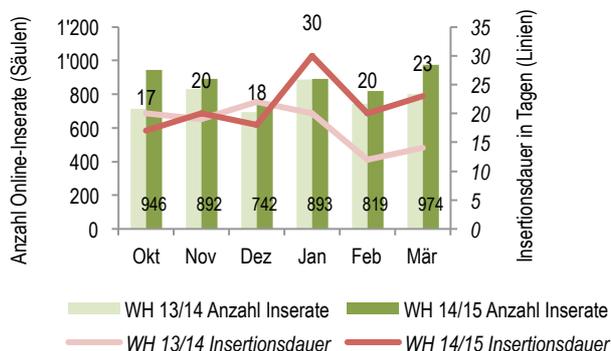
Evolution par rapport aux périodes précédentes



En dépit d'une réduction de l'offre (3979 logements proposés à la location contre 4256 lors de la période précédente), la durée d'annonce a augmenté, passant de 18 à 22 jours: la demande de logements locatifs a donc reculé. La situation est nettement plus détendue qu'à l'automne-hiver précédent, car à l'époque, le volume d'offre était nettement plus restreint.

En comparaison: l'Office fédéral de la statistique a officiellement dénombré 414 logements locatifs vacants en 2014.

Evolution pendant la période



Au cours de l'automne-hiver 2014/2015, l'évolution des temps d'annonce a été différente par rapport à l'automne-hiver précédent. Notamment la situation au début de l'année, qui a été nettement plus détendue. Avec 30 jours d'annonce, le mois de janvier a été le plus détendu pour la recherche de logement.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

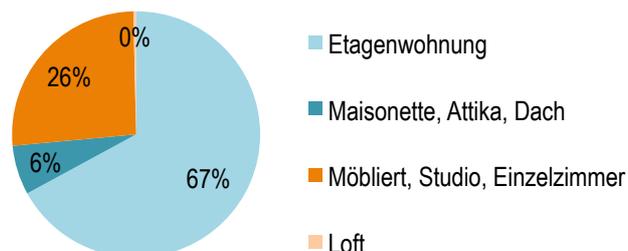
Environ deux tiers des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) arrivait en deuxième position, avec 26% du marché. Les logements de haut standing (duplex, attiques ou combles) représentaient 6%. La part des lofts représentait moins de 1%.

Durant l'automne-hiver 2014/2015, dans le «marché de masse», la demande a été particulièrement soutenue pour

- les logements de 2 pièces de < 40m² (11 jours),
- les logements de 3 pièces de 40-60m² (12 jours) et
- les logements de 4 pièces de 60-80m² (14 jours).

Dans les «marchés de niche» plus petits, la demande a été particulièrement soutenue pour

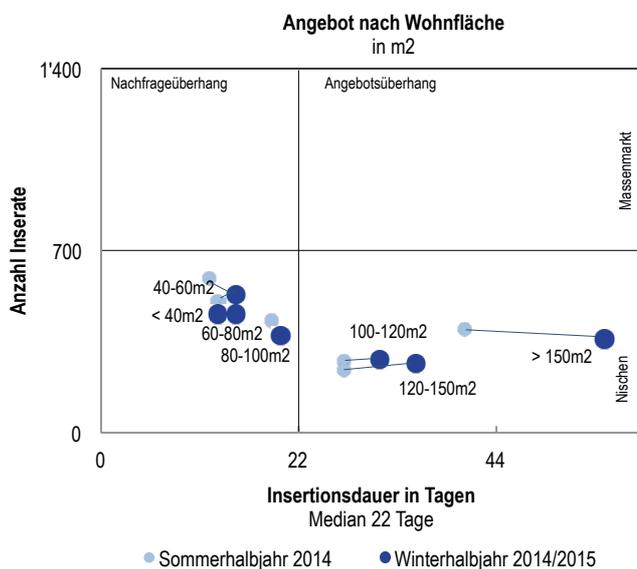
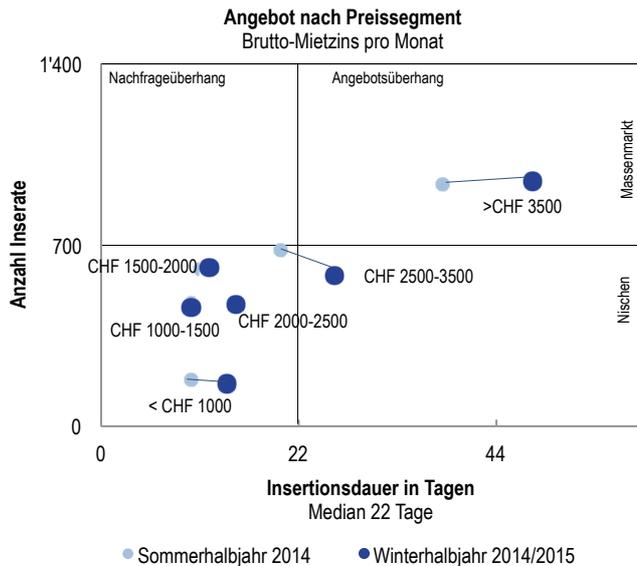
- les logements de 2 pièces de 60-80m² (11 jours) et
- les logements de 5 pièces de 80-100m² (18 jours).



¹ Automne-hiver (AH) 1^{er} octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1^{er} avril - 30 septembre.

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

Les temps d'annonces s'allongent, car la demande de grands logements onéreux baisse.

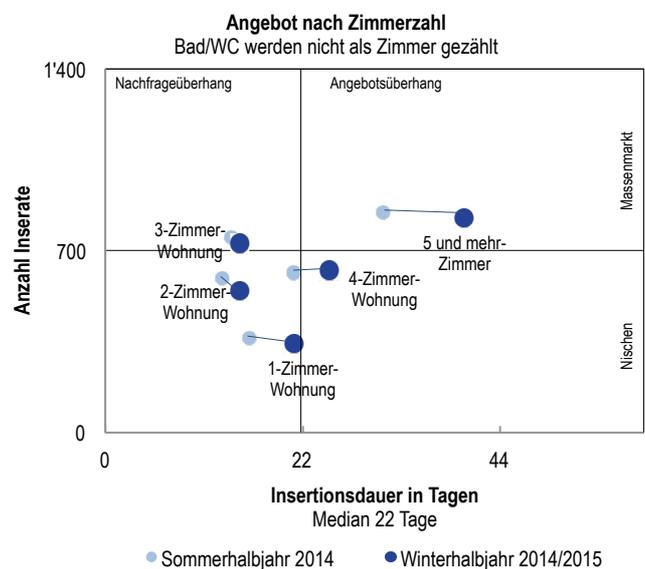


L'allongement de la durée d'annonce par rapport à la période précédente, en dépit d'une réduction du nombre de logements proposés à la location, indique que la demande baisse.

La détente des temps d'annonce est due avant tout à une diminution de la demande de logements onéreux de plus de CHF 3500.-, et aussi dans une moindre mesure de la demande de logements entre CHF 2500.- et 3500.-. Alors que c'est précisément dans ce segment que le recul de l'offre a été le plus net, avec une centaine de logements en moins.

La baisse de la demande a particulièrement touché les grands logements de 150m² et plus.

L'analyse d'impact des différentes caractéristiques des logements sur la durée d'annonce montre qu'une augmentation de prix a allongé celle-ci de manière significative. Pour le même prix, une surface habitable plus importante a raccourci la durée d'annonce de manière significative.



Offre par segment de prix

Quelque 1700 logements (53% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à CHF 2500.-. Les logements entre CHF 1000.- et 2000.- (env. 1100 logements, 33% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 10 à 12 jours.

Un excédent d'offre s'est dessiné pour les logements de plus de CHF 3500.-: les annonces ont dû être maintenues plus de trois semaines de plus que la moyenne pour qu'un locataire puisse être trouvé.

Offre par surface habitable

En termes de surface habitable, une légère hausse de la demande apparaît pour les logements de moins de 100m². Cet excédent ne s'est que légèrement atténué par rapport à la période précédente.

La demande de logements de plus de 120m² a nettement diminué.

Offre par nombre de pièces

Au niveau du nombre de pièces, on a observé un excédent de demande pour les logements de deux à trois pièces.

Dans le cas des studios, la situation s'est détendue par rapport à la période précédente.

Annonces prises en compte et pertinence du modèle de régression

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. 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 7% du temps d'annonce pour l'automne-hiver 2014/2015. Les 93% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquantes dans certaines annonces, 2560 des 3416 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 75% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.