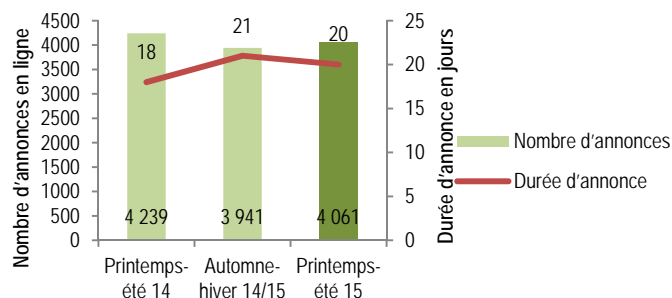


# Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Genève, printemps-été 2015<sup>1</sup>

**Pendant le printemps-été, le nombre de logements proposés à la location a augmenté d'environ 3% par rapport à la période précédente. La situation sur le marché du logement locatif s'est légèrement tendue. La durée d'annonce s'est raccourcie, passant de 21 à 20 jours.**

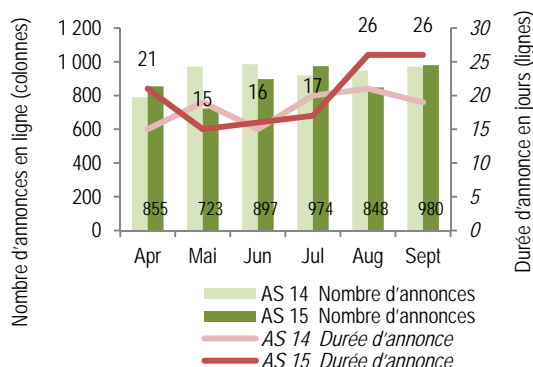
## Evolution par rapport aux périodes précédentes



En dépit d'un élargissement de l'offre (4061 logements proposés à la location contre 3941 lors de la période précédente), la durée d'annonce s'est raccourcie, passant de 21 à 20 jours: la demande pour les logements locatifs a donc augmenté. Toutefois, la situation est légèrement plus détendue que l'année précédente: la demande était alors beaucoup plus soutenue et l'offre plus importante.

En comparaison: l'Office fédéral de la statistique a officiellement dénombré 452 logements locatifs vacants en 2014. En 2015, le nombre de logements vacants s'élevait à 528.

## Evolution pendant la période



Les évolutions observées au cours du printemps-été 2015 montrent qu'un effondrement massif de la demande s'est amorcé à partir de juillet. De fait, les durées d'annonce ont augmenté de près de dix jours. En août et en septembre, la recherche de logement a dû être relativement plus facile pour les locataires. Le prochain rapport montrera si la situation à Genève continue à se détendre.

## 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 27% du marché. Comparé aux autres villes de Suisse, cette part de logements est particulièrement élevée. Les logements de haut standing (duplex, attiques ou combles) représentaient 6%. La part des lofts représentait 1%.

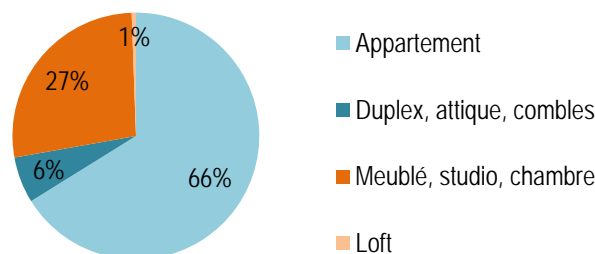
Au printemps-été 2015, dans le «marché de masse», la demande a été particulièrement soutenue pour

- les logements de 2 pièces de < 40m<sup>2</sup> (12,5 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m<sup>2</sup> (13 jours) et
- les logements de 3 pièces de 40-60m<sup>2</sup> (13 jours).

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

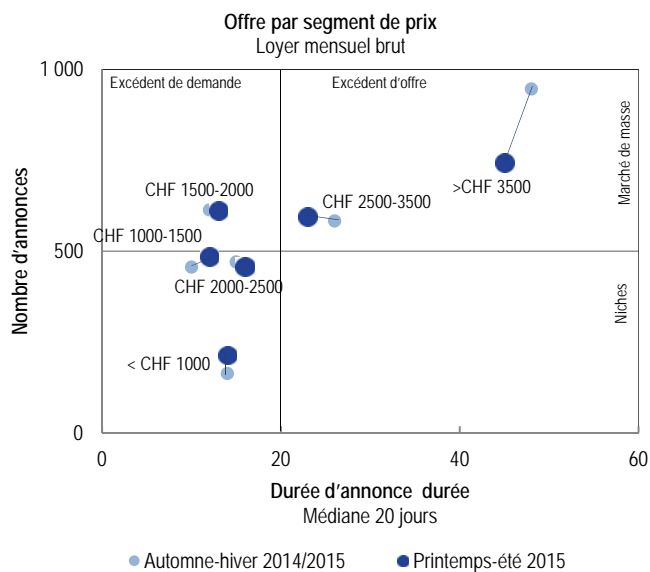
- les logements de 2 pièces de <60-80m<sup>2</sup> (12,5 jours),
- les logements de 4 pièces de 60-80m<sup>2</sup> (13,5 jours) et
- les logements de 5 pièces de 80-100m<sup>2</sup> (14,5 jours).

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.

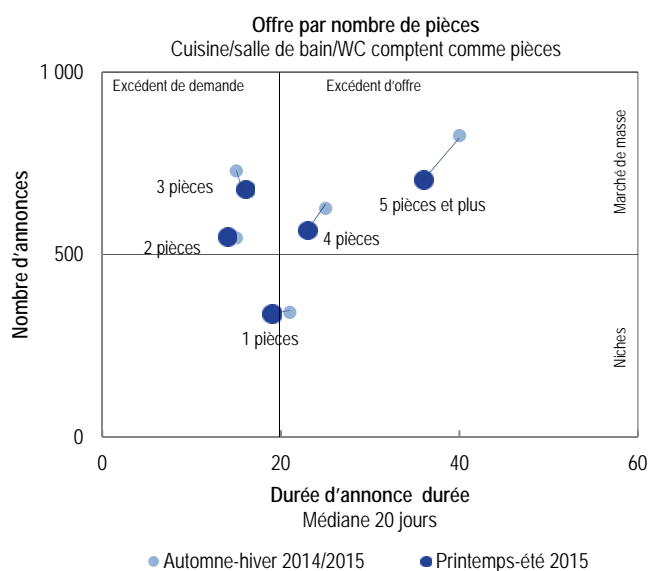
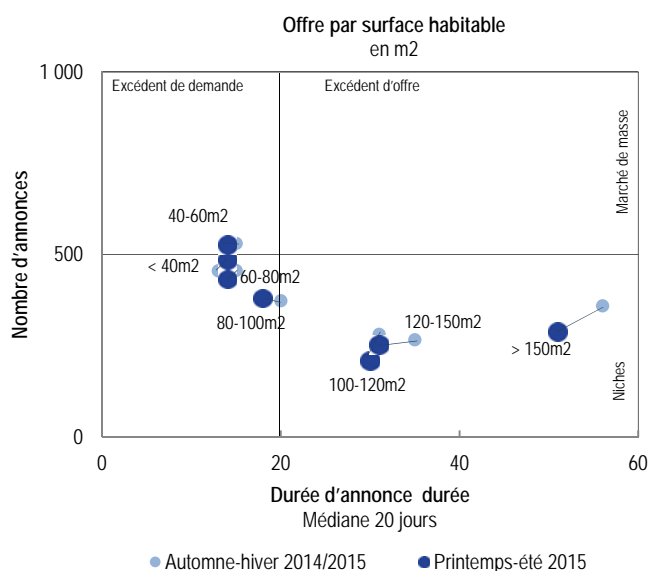
## Les logements spacieux dans le segment le plus onéreux trouvent de nouveau plus facilement preneurs.



Le raccourcissement de la durée d'annonce par rapport à la période précédente, malgré l'augmentation du nombre de logements proposés à la location, indique que la demande se renforce.

La tension au niveau des durées d'annonce est due avant tout à une importante restriction de l'offre dans le segment de luxe (>3500 francs) et à une augmentation de la demande dans le segment de prix supérieur (2500-3000 francs). Dans les segments de bas prix, la situation est restée relativement stable ou s'est même légèrement détendue.

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. Un loyer de 100 francs de plus est couplé à un jour d'annonce supplémentaire. Huit mètres carré de surface habitable en plus allongent d'un jour la durée d'annonce, toutes choses égales par ailleurs. La présence d'un balcon est corrélée avec un raccourcissement de la durée d'annonce de plus de sept jours.



### Offre par segment de prix

1764 logements (57% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à 2500 francs. Les logements de moins de 2000 francs (environ 1308 logements, 42% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 12 à 14 jours.

Il existe toujours un excédent d'offre pour les logements de plus de 3500 francs: les annonces ont dû être maintenues trois semaines et demi de plus que la moyenne pour qu'un locataire puisse être trouvé.

### Offre par surface habitable

Il existe toujours un excédent de demande pour les logements de moins de 100m<sup>2</sup>. Cet excédent s'est encore légèrement renforcé pour les logements de 80 à 100m<sup>2</sup>.

La demande pour les logements de plus de 120m<sup>2</sup> a nettement augmenté.

### 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.

Par rapport à la période précédente, l'excédent d'offre pour les logements de quatre pièces et plus s'est légèrement résorbé.

### 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 12% du temps d'annonce pour le printemps-été 2015. Les 88% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquantes dans certaines annonces, 2454 des 3281 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.