



N° 54 – NOVEMBRE 2013

INFORMATIONS STATISTIQUES

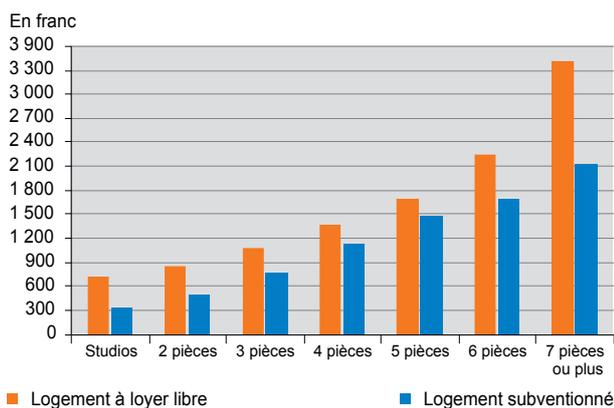
NIVEAU DES LOYERS, RÉSULTATS 2013

En 2013, dans le secteur des logements à loyer libre, le loyer mensuel moyen passe de 765 francs pour les studios à 3 605 francs pour les logements de 7 pièces ou plus. Pour les logements de 4 pièces, les plus nombreux, le loyer moyen atteint 1 446 francs.

Quel que soit le nombre de pièces, les loyers des logements subventionnés sont, en moyenne, inférieurs à ceux du secteur à loyer libre.

D'une manière générale, les logements les moins chers se situent dans les immeubles construits dans les années soixante et septante, tandis que les plus chers se trouvent dans les bâtiments les plus récents, ainsi que dans ceux construits avant 1946. Dans ces derniers, les loyers élevés s'expliquent en partie par le fait qu'ils intègrent des coûts de rénovations qui n'ont pas (encore) été engagés dans les immeubles plus récents.

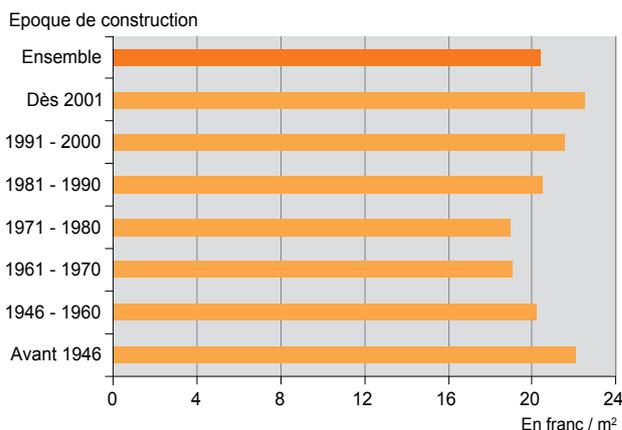
Loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces et la nature du logement (1)
Situation en mai 2013 Canton de Genève



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée ou subvention HM (habitation mixte) non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale des loyers

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre selon l'époque de construction du bâtiment (1)
Situation en mai 2013 Canton de Genève



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée de logement non comprise.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale des loyers

Loyers mensuel moyen selon la nature du logement et le nombre de pièces (1)
Situation en mai 2013 Canton de Genève

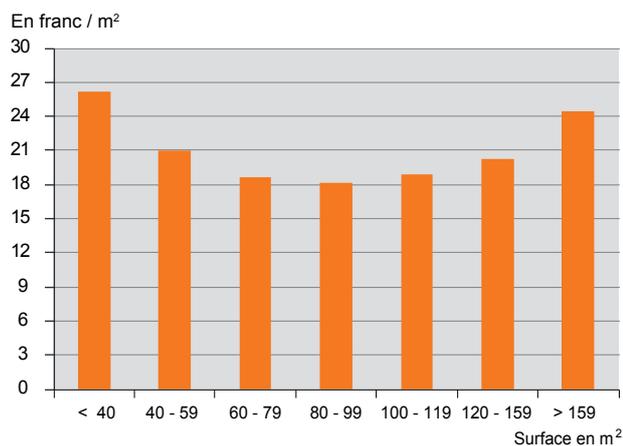
	En franc	En franc par m ²
Loyer libre		
Studios	765	27,15
2 pièces	903	23,35
3 pièces	1 151	20,30
4 pièces	1 446	18,60
5 pièces	1 789	18,35
6 pièces	2 383	19,75
7 pièces ou plus	3 605	22,70
Ensemble	1 372	20,40
Subventionnés		
Studios	361	13,20
2 pièces	535	14,10
3 pièces	815	14,55
4 pièces	1 189	15,35
5 pièces	1 572	16,20
6 pièces	1 804	16,00
7 pièces ou plus	2 251	17,60
Ensemble	1 148	15,25

(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée ou subvention HM (habitation mixte) non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

Toutes choses égales par ailleurs, le loyer d'un logement est d'autant plus élevé que le nombre de pièces est grand. Cependant, et particulièrement dans le secteur à loyer libre, une fois rapportés à la surface de l'objet, les loyers (en franc par m²) les plus élevés se rencontrent dans les appartements les plus petits et dans les plus grands.

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre selon la surface (1)
Situation en mai 2013 Canton de Genève



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée de logement non comprise.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale des loyers

Dans les petits logements – en bonne partie des studios –, l'équipement (installations de cuisine et sanitaires) est presque aussi complet que dans les logements plus spacieux, mais le coût de ces installations y exerce un effet

plus important sur le loyer exprimé en franc/m². A l'autre extrême, à partir d'une certaine taille, il est fréquent de trouver des logements qui bénéficient de caractéristiques de « standing » (équipement de luxe, situation exceptionnelle, etc.) poussant logiquement le loyer/m² à la hausse. Ceci explique la forme en « U » que les loyers/m² présentent selon la surface des logements.

C'est aussi dans ces catégories de taille extrême que la dispersion des loyers/m² est la plus étendue. Elles recouvrent chacune des objets relativement hétérogènes, notamment en termes de « standing ».

Par exemple, pour les studios, les 10 % des loyers par mètre carré les plus bas sont inférieurs à 16,10 francs (valeur du 1^{er} décile, D1) et les 10 % les plus élevés sont supérieurs à 41,65 francs (valeur du 9^e décile, D9).

Logements ayant fait l'objet d'un changement de locataire

La statistique des loyers a pour objectif d'estimer le niveau moyen de l'ensemble des loyers dans le canton de Genève. Ce niveau ne reflète pas les prix actuels du marché, prix qui ne s'appliquent qu'aux nouveaux locataires ou à ceux qui changent de logement, mais bien le montant moyen que doit payer un locataire pour son logement dans le canton, quelle que soit la durée de son bail.

Cette statistique permet néanmoins de distinguer les logements ayant fait l'objet d'un changement de locataire. Dans le secteur à loyer libre, ces derniers se caractérisent par des loyers moyens de 25 % à 40 % plus élevés, selon le nombre de pièces, que ceux de l'ensemble des logements non neufs. A titre d'exemple, le loyer moyen d'un 3 pièces non neuf à loyer libre est de 1 151 francs. Le loyer moyen d'un logement de même catégorie dont le locataire a changé est de 1 451 francs, soit 26 % plus élevé.

Loyer mensuel moyen des logements non neufs à loyer libre, selon le statut et le nombre de pièces (1)
Situation en mai 2013 Canton de Genève

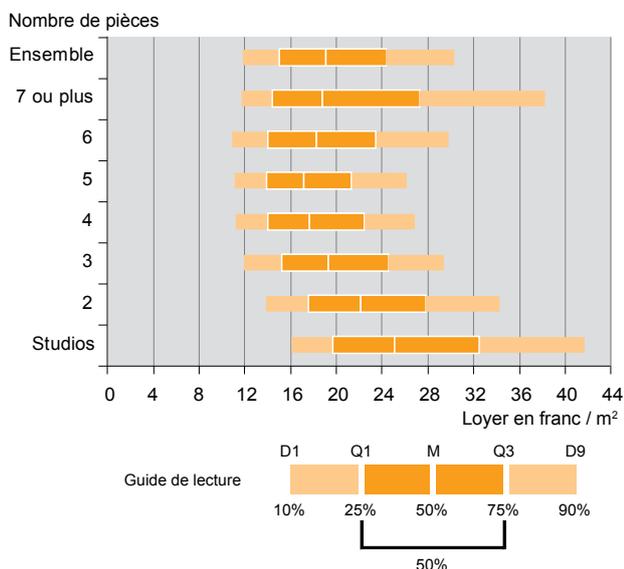
	Logements avec changement de locataire	Ensemble des logements
Studios	968	765
2 pièces	1 136	903
3 pièces	1 451	1 151
4 pièces	1 863	1 445
5 pièces	2 277	1 787
6 pièces	3 328	2 381
7 pièces ou plus	4 493	3 605
Ensemble	1 660	1 371

(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée ou subvention HM (habitation mixte) non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine. Sont considérés comme non neufs les logements qui, par rapport à la période de référence (mai), sont sur le marché depuis un an et demi au moins.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

L'écart entre ces deux valeurs, appelé écart interdécile, est de 25,55 francs. A titre de comparaison, pour les logements de 4 pièces, la valeur du 1^{er} décile est de 11,15 francs et celle du 9^e décile est de 26,90 francs : l'écart interdécile est de 15,75 francs.

Dispersion des loyers mensuels des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces, en 2013 (1)
Chiffres annuels Canton de Genève



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée de logement non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

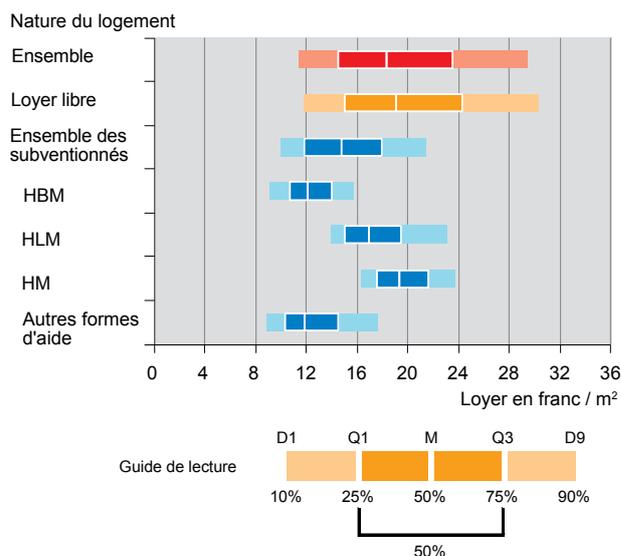
Source : Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale des loyers

Le niveau du loyer/m² des logements subventionnés est globalement inférieur à celui des logements à loyer libre. Cependant, de sensibles différences existent parmi les catégories de logements subventionnés.

Les loyers/m² des HBM et des logements subventionnés en dehors de la loi cantonale sur le logement et la protection des locataires (LGL), soit des logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement et des logements bénéficiant uniquement d'une aide fédérale, sont clairement plus bas que ceux des logements à loyer libre.

Pour les habitations mixtes (HM), le loyer/m² médian est similaire à celui observé dans le secteur à loyer libre, mais la dispersion est moindre. Cette dernière observation tient au fait qu'une grande part de ces logements se situe dans des bâtiments de construction récente. En effet, à époque de construction équivalente et nombre de pièces égal, les HM offrent en moyenne des loyers plus bas que dans le secteur à loyer libre.

Dispersion des loyers mensuels, selon la nature du logement, en 2013 (1)
Chiffres annuels Canton de Genève



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée ou subvention HM (habitation mixte) non comprise.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale des loyers

CHANGEMENTS MÉTHODOLOGIQUES DANS LA STATISTIQUE DES LOYERS

La révision de la statistique cantonale des loyers entamée en 2012 permet à l'OCSTAT de recevoir et de traiter davantage de données ainsi que des informations plus détaillées sur les logements.

En 2013, l'avancement de la révision a permis de porter l'échantillon à environ 50 000 logements, soit environ 10 000 logements supplémentaires par rapport à 2012.

Par ailleurs, afin de refléter au mieux le parc de logements, les informations relatives aux caractéristiques des logements de l'échantillon de la statistique des loyers proviennent, depuis 2012, du fichier cantonal des bâtiments et des logements (FCBL). Pour certains logements, les informations du FCBL peuvent légèrement différer de celles prises en compte jusqu'alors dans la statistique des loyers.

En raison de ces modifications, les comparaisons avec les années précédentes sont parfois délicates.

COMPLÉMENTS D'INFORMATION

Des compléments d'information sur le domaine des loyers peuvent être consultés sur le site Internet :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=05_04

Une publication présentant des résultats détaillés sur le niveau des loyers en mai 2013 dans le canton de Genève peut être téléchargée à l'adresse Internet suivante:

http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_04/publications.asp