



N° 35 – JUIN 2011

INFORMATIONS STATISTIQUES

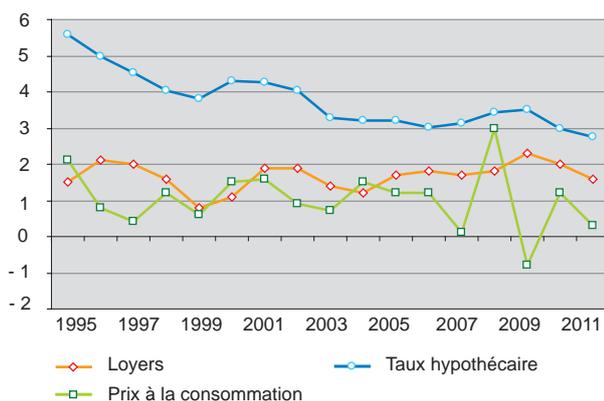
STATISTIQUE DES LOYERS, RÉSULTATS 2011

Entre mai 2010 et mai 2011, les loyers de l'ensemble des logements non neufs progressent de 1,5 % dans le canton de Genève, soit moins fortement qu'un an auparavant (+ 1,9 %). La relative modération de cette hausse s'explique en partie par le faible renchérissement général enregistré sur cette période (+ 0,3 %) et par le recul du taux d'intérêt de référence (qui passe de 3,00 % en mai 2010 à 2,75 % en mai 2011), deux des paramètres utilisés pour l'adaptation des loyers.

Variation annuelle de l'indice des loyers de l'ensemble des logements et de l'indice genevois des prix à la consommation; taux hypothécaire, depuis 1995 (1)

Situation en mai, en %

Canton de Genève



(1) Hypothèques à taux variable (moyenne non pondérée des relevés fournis par les banques à la Banque nationale suisse (BNS); dès 2009, taux d'intérêt de référence obtenu par la moyenne des taux hypothécaires des banques dont le montant des créances hypothécaires, libellées en francs suisses, excède 300 millions de francs.

Source : OCSTAT - Banque nationale suisse - Office fédéral du logement

Les augmentations sont plus importantes – de l'ordre de 2,5 % – pour les logements les plus anciens (construits avant 1947) et pour les logements de petite taille (une ou deux pièces). Cependant, le principal facteur de hausse de loyer est le changement de locataire. En effet, pour les quelque 7 % de logements à loyer libre dont le locataire a changé, le loyer augmente de 17 %, tandis qu'il reste quasi-stable si le locataire reste en place (+ 0,4 %).

Evolution et niveau des loyers des logements non neufs, selon la nature du logement et le nombre de pièces (1)

Situation en mai 2011

Canton de Genève

Loyer mensuel moyen

	Variation annuelle en %	En franc	En franc par m ²
Loyer libre			
1 pièce	2,4	704	24,50
2 pièces	2,5	830	21,30
3 pièces	2,0	1 064	18,75
4 pièces	1,3	1 330	17,10
5 pièces	1,4	1 674	16,90
6 pièces	1,3	2 182	17,75
7 pièces ou plus	1,5	3 187	18,60
Ensemble	1,7	1 263	18,65
Subventionnés			
1 pièce	0,1	435	16,20
2 pièces	0,2	526	13,75
3 pièces	0,4	777	13,75
4 pièces	0,5	1 167	15,20
5 pièces	0,7	1 547	16,20
6 pièces	0,5	1 744	15,40
7 pièces ou plus	0,2	3 165	19,00
Ensemble	0,5	1 090	14,90

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

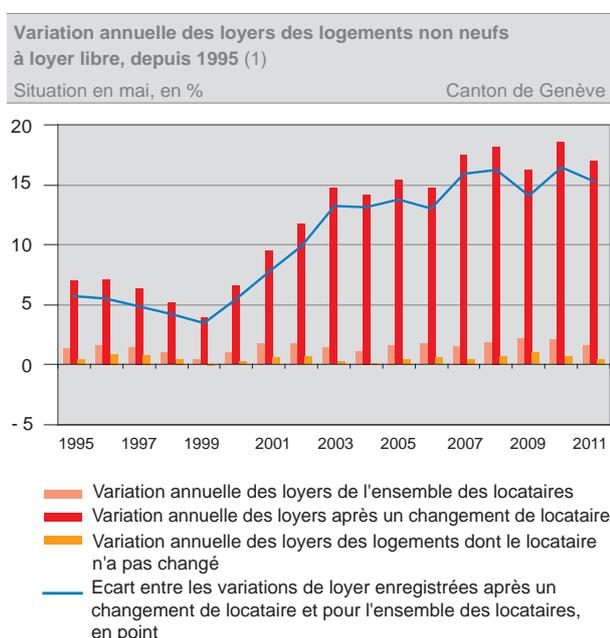
Source : OCSTAT - Statistique des loyers

ÉVOLUTION DES LOYERS

Logements à loyer libre

Dans le secteur à loyer libre, qui représente environ 80 % de l'ensemble du parc locatif, les loyers des logements non neufs progressent de 1,7 % en une année. Si, pour 84 % des logements, le loyer reste stable, dans 14 % des cas, il augmente. La plupart des hausses ne dépassent cependant pas 5 %.

Environ 7 % des logements ont changé de locataire au cours des douze derniers mois. En cas de changement de locataire, 73 % des logements voient leur loyer augmenter, 24 % demeurer inchangé et 3 % des loyers baissent. En moyenne, la hausse atteint 17 % après un changement de locataire. Pour les logements dont le locataire n'a pas changé durant l'année, la progression est nettement moins marquée : + 0,4 %.



(1) Logements qui, par rapport à la période de référence (mai), sont sur le marché depuis un an et demi au moins. Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée non comprise. Dès 2007, y compris logements de 7 pièces ou plus.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

Les loyers progressent quelle que soit l'époque de construction. L'augmentation est plus prononcée pour les logements situés dans des bâtiments anciens : + 2,5 % pour les immeubles construits avant 1947, contre + 0,2 % pour les immeubles construits après 1991. Ce différentiel s'explique notamment par les travaux de rénovation dont font l'objet les logements situés dans de vieux immeubles.

Les évolutions diffèrent également selon le nombre de pièces du logement. Si les loyers progressent quel que soit le nombre de pièces, les hausses les plus importantes sont observées dans les logements les plus petits : + 2,4 % pour les studios et + 2,5 % pour les logements de 2 pièces. A noter : ces types de logement sont ceux qui connaissent le plus fort taux de rotation.

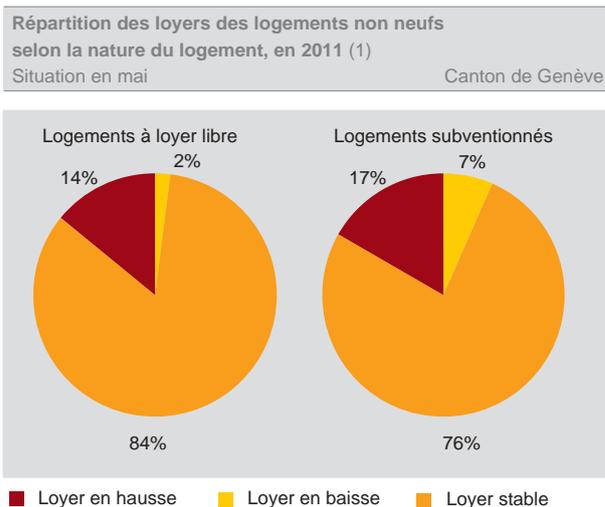
Logements subventionnés

Dans l'ensemble, les loyers des logements non neufs subventionnés progressent de 0,5 % en un an, soit une croissance nettement inférieure à celle du secteur à loyer libre.

Les loyers des logements subventionnés selon la loi cantonale sur le logement et la protection des locataires (LGL) progressent de 0,8 % dans l'ensemble (+ 1,0 % pour les HLM, + 0,5 % pour les HBM et + 0,0 % pour les HM).

Les loyers des logements subventionnés en dehors de la LGL (logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement et logements bénéficiant uniquement d'une aide fédérale) se replient de 0,5 %.

Si les trois quarts des loyers des logements subventionnés restent stables entre mai 2010 et mai 2011, 17 % augmentent. Cette dernière proportion est légèrement plus élevée que celle enregistrée pour les logements à loyer libre, en raison notamment du subventionnement dégressif de l'Etat pour certains logements soumis à la loi cantonale sur le logement et la protection des locataires (LGL).



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

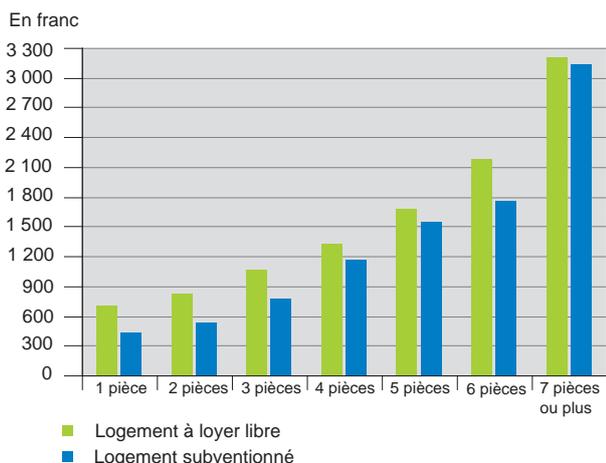
Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

NIVEAU DES LOYERS

La taille du logement, qui peut être appréhendée par le nombre de pièces ou la surface, est l'un des facteurs influençant le plus fortement le niveau du loyer. En 2011, pour les logements non neufs à loyer libre, le loyer mensuel moyen varie de 704 francs pour les studios à 3 187 francs pour les logements de 7 pièces ou plus. Pour les logements de 4 pièces, les plus nombreux, le loyer atteint 1 330 francs.

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

Loyer mensuel moyen selon le nombre de pièce et la nature du logement, en 2011 (1)
Situation en mai Canton de Genève

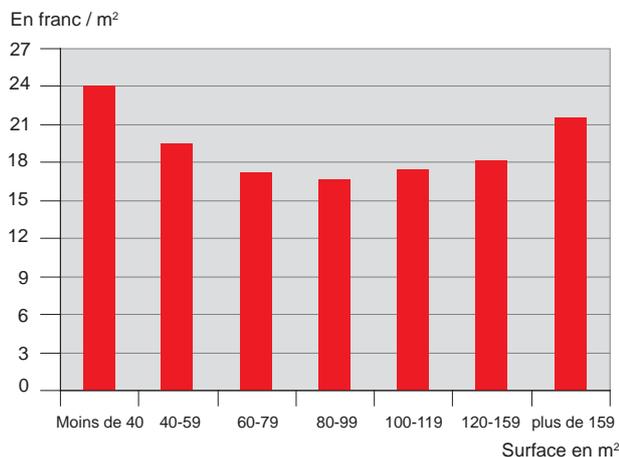


(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; sans surtaxe, allocation personnalisée de logement ou subvention HM. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

Ceteris paribus, le loyer d'un logement est donc d'autant plus élevé que le logement est grand. Cependant, lorsque le loyer du logement est rapporté à la surface de l'objet, le loyer/m² ainsi obtenu ne suit pas cette logique linéaire.

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre selon la surface, en 2011 (1)
Situation en mai Canton de Genève

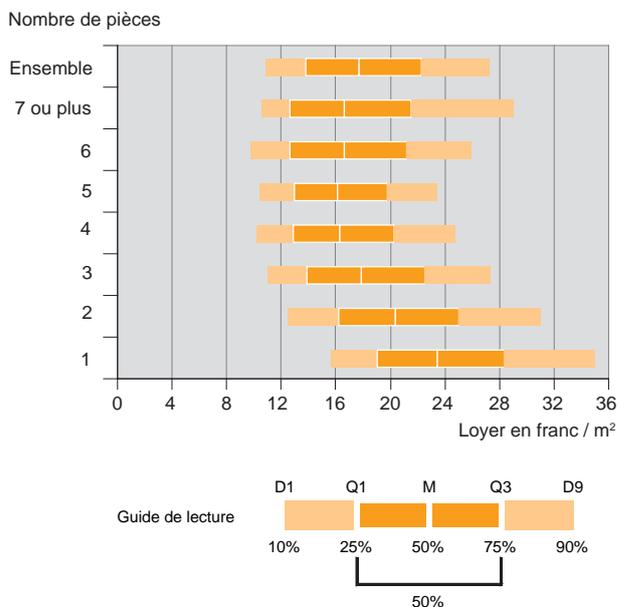


(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée de logement non comprise.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

En effet, ce dernier est le plus élevé pour les petits et pour les grands logements. C'est aussi dans ces extrêmes que la dispersion des loyers/m² est la plus étendue. Ces deux catégories de logements recouvrent chacune des objets relativement hétérogènes, notamment en termes de « standing ».

Dispersion des loyers mensuels des logements à loyer libre, selon le nombre de pièces, en 2011 (1)
Situation en mai Canton de Genève



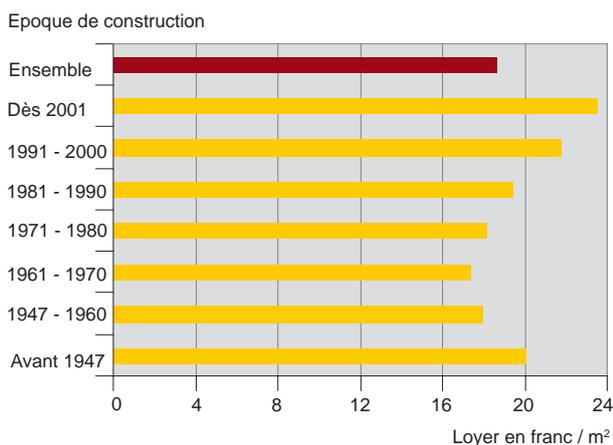
(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée de logement non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

Source : OCSTAT - 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 également la forme en « U » que les loyers/m² présentent selon la surface des logements.

Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon l'époque de construction du bâtiment, en 2011 (1)
Situation en mai Canton de Genève



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

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

L'époque de construction du bâtiment a également une influence sur le niveau du loyer/m².

D'une manière générale, les logements les moins chers se situent dans les immeubles construits dans les années cinquante à quatre-vingts, tandis que les plus chers se trouvent dans les bâtiments les plus récents.

Les loyers/m² des appartements situés dans les immeubles construits avant 1947 sont en général plus élevés que ceux demandés dans les bâtiments construits dans les années cinquante à quatre-vingts. Cette observation s'explique en partie par le fait que les loyers des logements situés dans les bâtiments les plus anciens intègrent des coûts de rénovations qui n'ont pas (encore) été engagés dans les immeubles plus récents.

Le niveau du loyer/m² des logements subventionnés est globalement inférieur à celui des logements à loyer libre, mais il n'en est finalement pas très éloigné. Par ailleurs, de sensibles différences existent parmi les logements subventionnés.

COMPLÉMENT D'INFORMATION

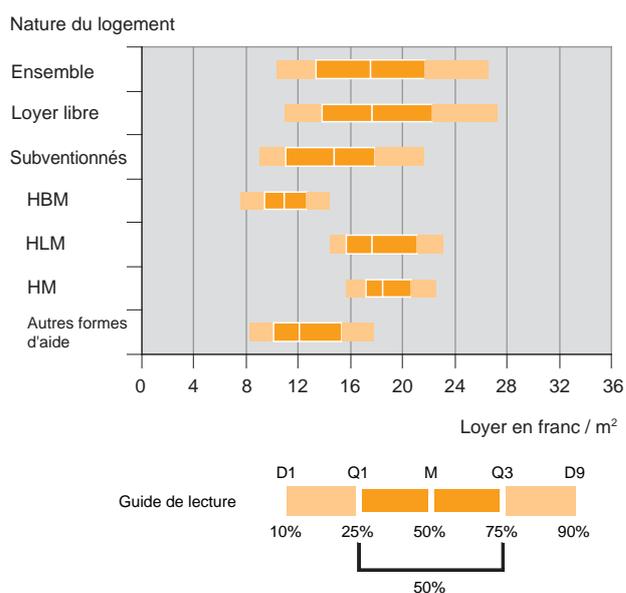
Des compléments d'information dans le domaine des transactions et des prix de l'immobilier peuvent être consultés sur le site Internet :

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

Les tableaux de résultats sont téléchargeables à l'adresse Internet suivante :

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

Dispersion des loyers mensuels selon la nature du logement, en 2011 (1)
Situation en mai Canton de Genève



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

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des loyers

Les loyers/m² des HBM et des logements subventionnés en dehors de la LGL (logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement et logements bénéficiant uniquement d'une aide fédérale) sont clairement plus bas que ceux des logements à loyer libre. Ceux des HM et des HLM sont par contre similaires aux loyers observés dans le secteur à loyer libre.

Cette dernière observation tient au fait qu'une grande part de ces logements se situent dans des bâtiments de construction récente. Cependant, dans la plupart des cas, à époque de construction équivalente et nombre de pièces égal, les logements subventionnés offrent en moyenne des loyers meilleurs marché que dans le secteur à loyer libre.