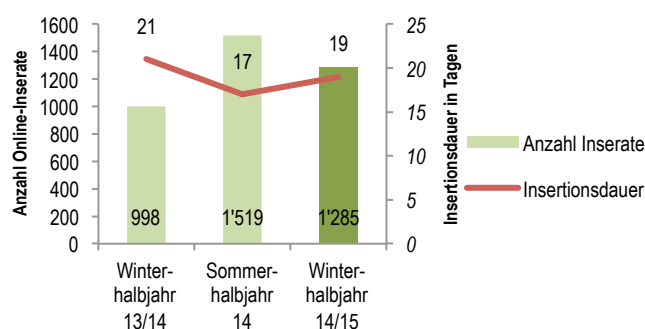


# Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

## Ville de Fribourg, automne-hiver 2014/2015<sup>1</sup>

**Pendant l'automne-hiver, le nombre de logements proposés à la location a baissé d'environ 15% par rapport à la période précédente. La situation sur le marché du logement locatif s'est pourtant détendue, avec 19 jours d'annonce au lieu de 17.**

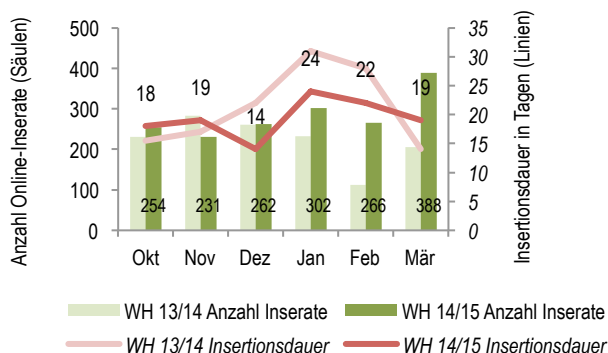
### Evolution par rapport aux périodes précédentes



En dépit d'une réduction de l'offre (1285 logements proposés à la location contre 1519 lors de la période précédente), la durée d'annonce a augmenté, passant de 17 à 19 jours: le marché du logement s'est donc détendu. La situation est toutefois plus tendue qu'à l'automne-hiver précédent, même si à l'époque, l'offre de logements était encore nettement plus restreinte.

En comparaison: l'Office fédéral de la statistique a officiellement dénombré 165 logements locatifs vacants en 2014.

### Evolution pendant la période



L'automne-hiver 2014/2015 a connu des fluctuations. Avec 24 jours d'annonce, le mois de janvier a été le plus détendu pour la recherche de logement. Le début de l'année a succédé à un automne tendu.

### Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

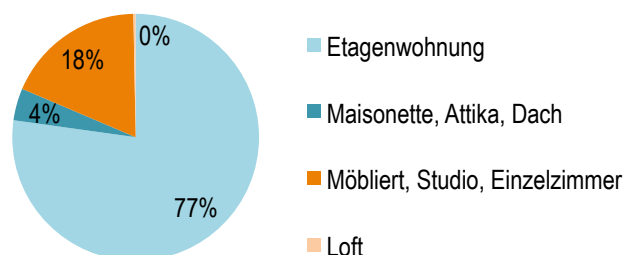
Plus de 77% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) arrivait en deuxième position, avec 18% du marché. Les logements de haut standing (duplex, attiques ou combles) représentaient 4%. Les lofts représentaient 4%.

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

- les logements de 2 pièces de 60-80m<sup>2</sup> (14 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m<sup>2</sup> (19 jours) et
- les logements d'une pièce de < 40m<sup>2</sup> (22 jours).

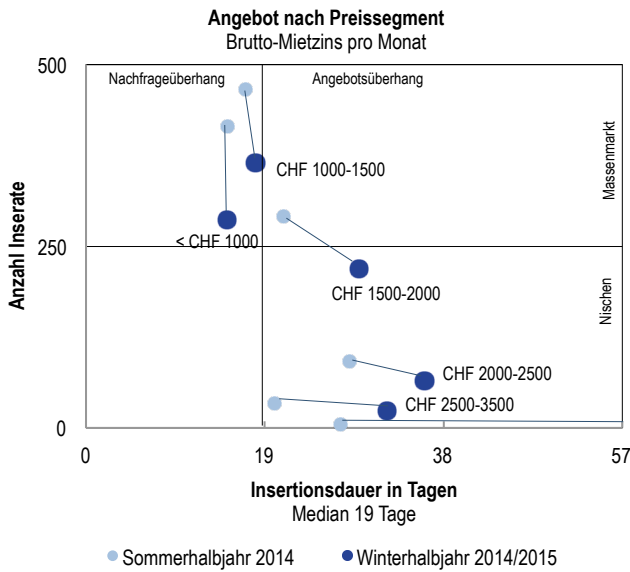
Dans les «marchés de niche» plus petits, la demande a été particulièrement soutenue pour

- les logements d'une pièce de 40-60m<sup>2</sup> (10 jours) et
- les logements de 2 pièces de < 40m<sup>2</sup> (13 jours).



<sup>1</sup> Automne-hiver (AH) 1<sup>er</sup> octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1<sup>er</sup> avril - 30 septembre.

## Dans le segment prix moyen et au-dessus, les temps d'annonce s'allongent et la demande diminue.

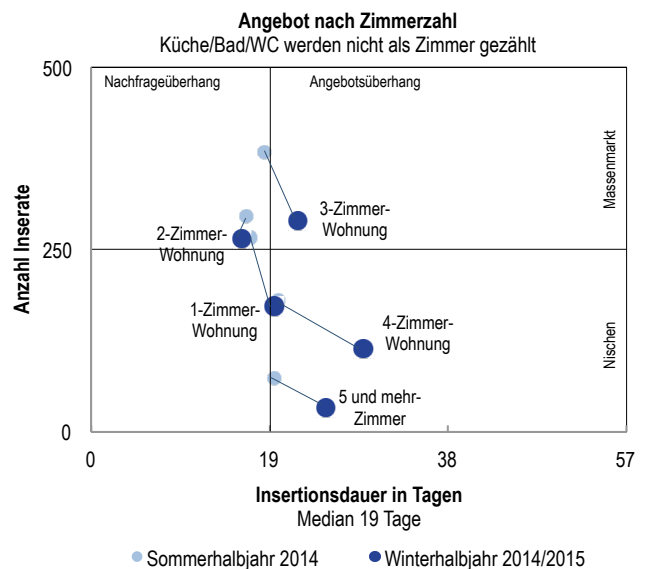
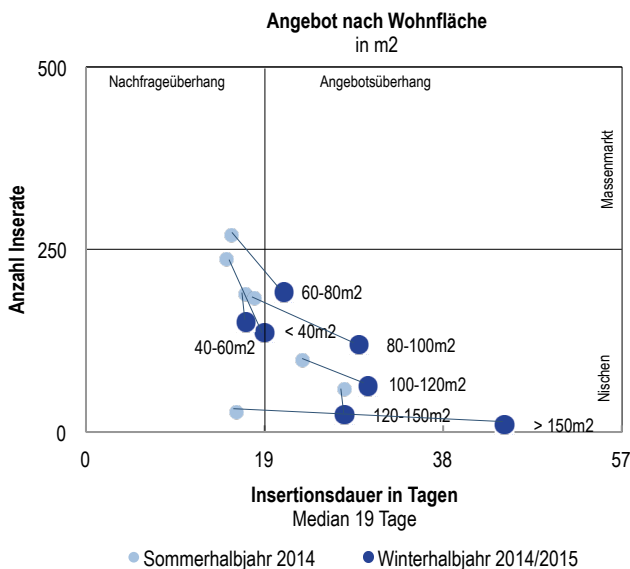


Au niveau de l'offre de petits logements, la détente de la durée d'annonce par rapport à la période précédente indique que la demande baisse.

La détente est due avant tout à une diminution de la demande de logements dans le segment de prix entre CHF 1500.- et 2000.-. En dépit d'une offre nettement moins importante, la durée d'annonce a clairement augmenté. Les deux logements proposés à la location de plus de CHF 3500.- n'ont trouvé preneurs qu'au bout de 154 jours.

La raréfaction de l'offre a été la plus marquée pour les logements avantageux de moins de CHF 1000.-: dans ce segment, presque 130 logements de moins ont été proposés à la location.

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. Au même prix, les logements avec une plus grande surface habitable ou un balcon ont trouvé preneurs beaucoup plus vite.



### Offre par segment de prix

Quelque 935 logements (97% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à CHF 2500.-. Les logements de moins de CHF 1500.- (651 logements, 68% de l'offre) ont trouvé preneurs particulièrement rapidement, au bout de 15 à 18 jours.

Un excédent d'offre s'est dessiné pour les logements de plus de CHF 1500.-: les annonces ont dû être maintenues entre dix jours et deux semaines de plus que la moyenne pour qu'un locataire puisse être trouvé. Les deux logements de plus de CHF 3500.- n'ont trouvé preneurs qu'au bout de 154 jours.

### Offre par surface habitable

En termes de surface habitable, une légère hausse de la demande apparaît pour les logements de moins de 60m<sup>2</sup> de surface habitable.

Il y a eu excédent d'offre dans les segments des logements de plus de 80m<sup>2</sup>.

### Offre par nombre de pièces

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

Les logements de quatre à cinq pièces ont été moins demandés.

### Annonces prises en compte et pertinence du modèle de régression

Pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristique 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 manquante dans certaines annonces, 658 des 1025 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 64% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.