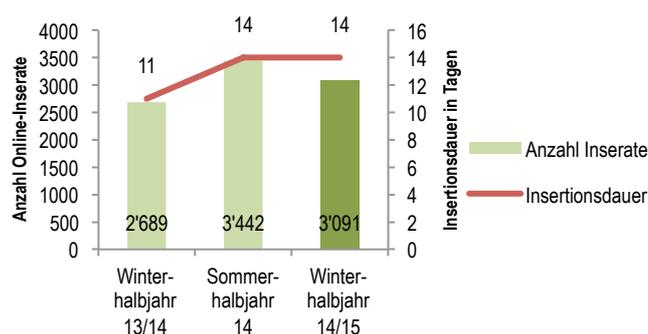


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Lausanne, automne-hiver 2014/2015¹

Pendant l'automne-hiver, le nombre de logements proposés à la location a baissé d'environ 10% par rapport à la période précédente. La situation sur le marché du logement locatif est restée stable, avec 14 jours d'annonce.

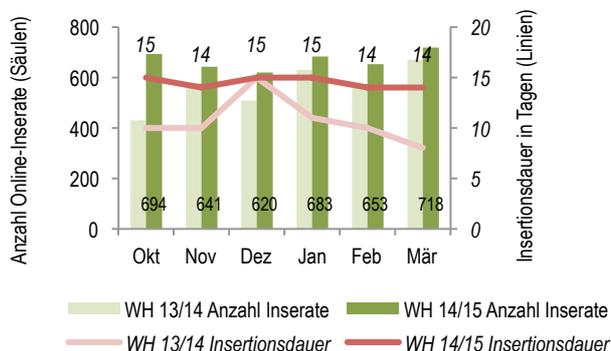
Evolution par rapport aux périodes précédentes



En dépit d'une réduction de l'offre (3091 logements proposés à la location contre 3442 lors de la période précédente), la durée d'annonce est restée stable à 14 jours. La situation est donc nettement plus détendue que lors de l'automne-hiver précédent, quand les volumes d'offre étaient nettement plus réduits.

En comparaison: l'Office fédéral de la statistique a officiellement dénombré 44 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 nettement plus équilibrée qu'à l'automne-hiver précédent. Une situation due à l'augmentation que l'offre de logement a connu chaque mois pendant cette période. Aucun mois n'a présenté de détente particulière au niveau de la situation sur le marché.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

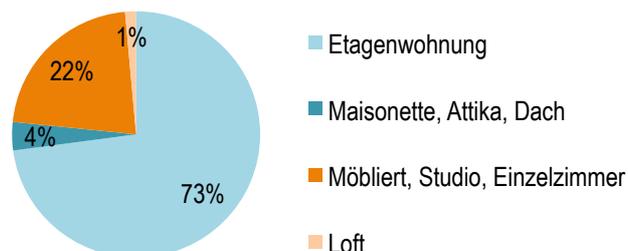
Tout juste deux tiers des logements proposés à la location des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) arrivait en deuxième position, avec 22% du marché. Les logements de haut standing (duplex, attiques ou combles) représentaient seulement 4%. Les lofts représentaient 1% des logements.

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

- les logements de 2 pièces de 60-80m² (10 jours),
- les logements de 3 pièces de 60-80m² (11 jours) et
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (13 jours).

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

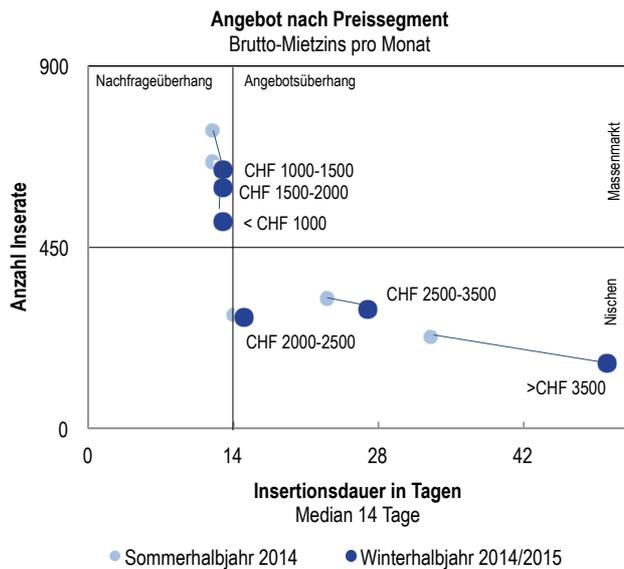
- les logements de 5 pièces de 100-120m² (7 jours),
- les logements de 3 pièces de 40-60m² (9 jours) et



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

- les logements de 4 pièces de 100-120m² (13,5 jours).

Les temps d'annonce sont stables, en raison de l'équilibre entre une réduction et une augmentation de la demande dans les différents segments.

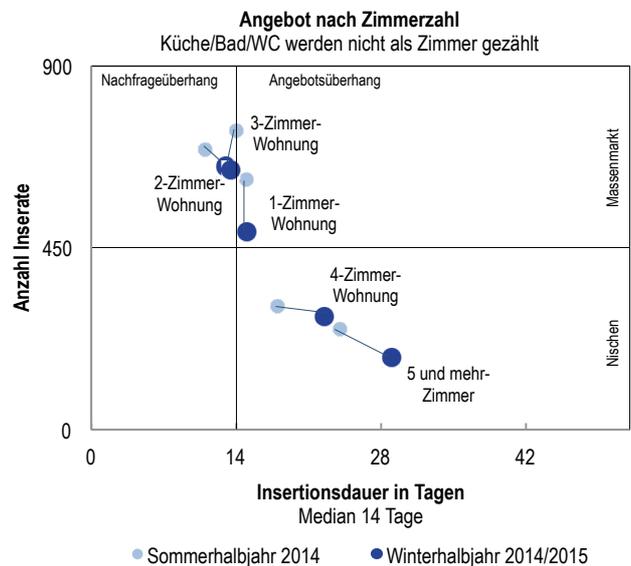
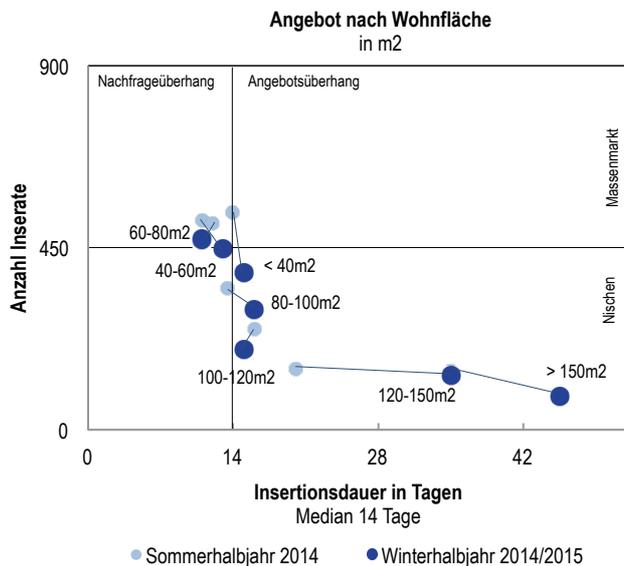


La stabilité du temps d'annonce par rapport à la période précédente, couplée à une réduction du nombre de logements proposés à la location, indique que la demande baisse.

Cette situation stable est due aux différences que présente la demande dans les différents segments. Elle a augmenté, par exemple, pour les logements de 60 à 80m² et de 100 à 120m², mais a baissé dans les autres segments.

La demande de logement onéreux de plus de CHF 3500.-, et de 120m² et plus a nettement diminué.

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, la présence de certaines caractéristiques (une plus grande surface et un balcon) a raccourci de manière significative la durée d'annonce. La durée d'annonce des logements neufs a été significativement plus longue que celle des logements anciens.



Offre par segment de prix

Quelque 2000 logements (82% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à CHF 2500.-. Les logements de moins de CHF 2000.- (env. 1800 logements, 70% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 13 jours.

Un excédent d'offre s'est dessiné pour les logements de plus de CHF 2500.-: l'annonce a dû être maintenue plus de deux semaines de plus que la moyenne pour qu'un locataire puisse être trouvé.

Offre par surface habitable

En termes de surface habitable, un excédent de demande est apparu pour les logements de plus de 80m².

La demande pour des logements de plus de 120m² a nettement diminué, en dépit de la réduction de l'offre par rapport à la période précédente.

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, le «marché de masse» des logements d'une pièce a rétréci. Néanmoins, la situation ne s'est pas tendue au niveau de la demande.

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 10% du temps d'annonce pour l'automne-hiver 2014/2015. Les 90% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 1876 des 2683 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 70% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.