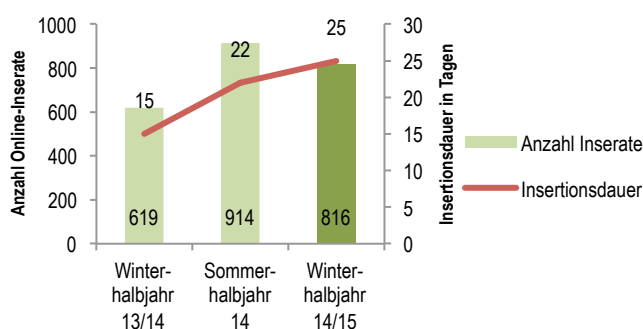


# Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

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

**Pendant l'automne-hiver, le nombre de logements proposés à la location a baissé d'environ 11% par rapport à la période précédente. La situation sur le marché du logement locatif s'est pourtant détendue, avec 25 jours d'annonce au lieu de 22.**

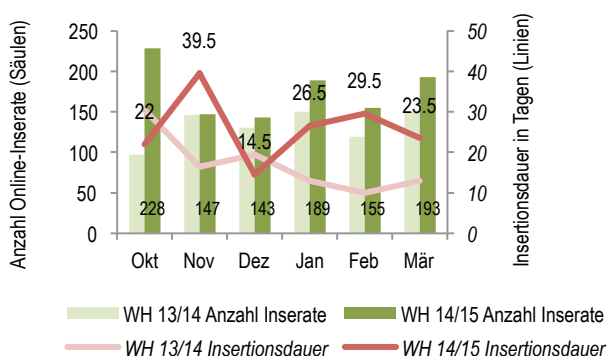
### Evolution par rapport aux périodes précédentes



En dépit d'une réduction de l'offre (816 logements proposés à la location contre 914 lors de la période précédente), la durée d'annonce a augmenté, passant de 22 à 25 jours: la demande a donc nettement diminué. La situation est par ailleurs plus détendue qu'à l'automne-hiver précédent, mais l'offre de logement est aussi nettement plus importante.

En comparaison: l'Office fédéral de la statistique a officiellement dénombré 58 logements locatifs vacants en 2014.

### Evolution pendant la période



L'automne-hiver 2014/2015 a connu des fluctuations importantes. Avec tout juste 40 jours d'annonce, le mois de novembre a été le plus détendu pour la recherche de logement. Après un net regain de tension en décembre, la situation s'est à nouveau détendue à partir de janvier.

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

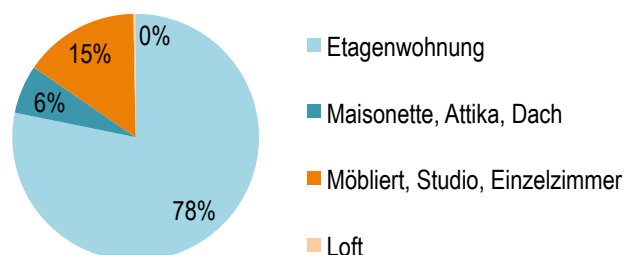
Plus de 78% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) arrivait en deuxième position, avec 15% du marché. Les logements de haut standing (duplex, attiques ou combles) représentaient 6%. Aucun loft n'a été proposé à la location.

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> (17,5 jours) et
- les logements de 4 pièces de 120-150m<sup>2</sup> (20 jours).

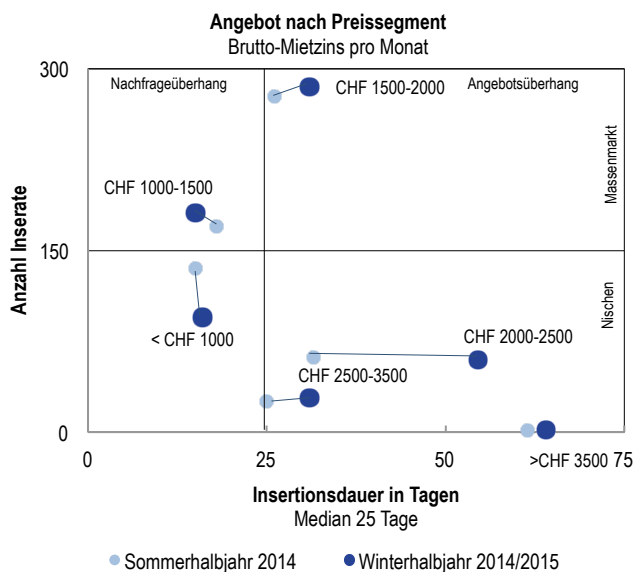
Dans les «marchés de niche» plus petits, la demande a été particulièrement soutenue pour

- les logements d'une pièce de <40m<sup>2</sup> (14 jours),
- les logements de 3 pièces de 100-120m<sup>2</sup> (23 jours) et
- les logements de 3 pièces de 60-80m<sup>2</sup> (23,5 jours).



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

## Allongements des temps d'annonce et diminution de la demande de logements spacieux et onéreux.

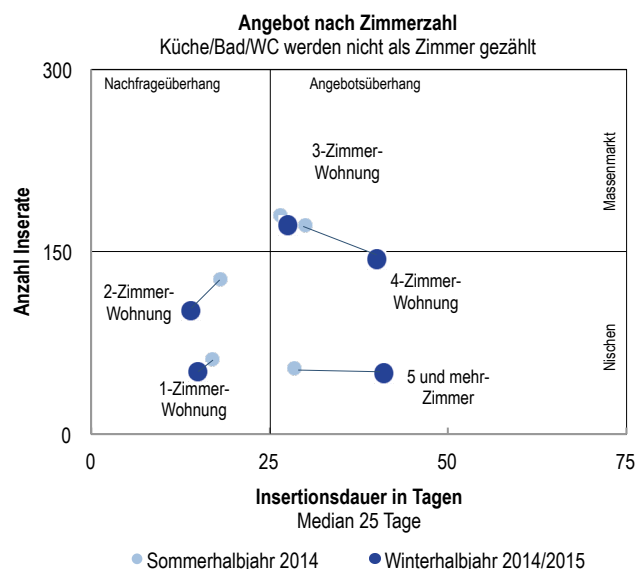
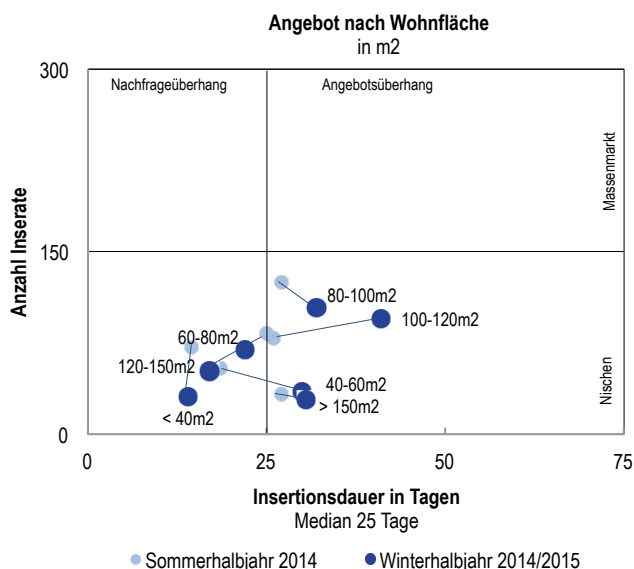


Au niveau de l'offre de petits logements, la détente de la durée d'annonce par rapport à la période précédente indique que la demande baisse.

La détente des temps d'annonce est avant tout due à une diminution de la demande de logements spacieux, avec une surface habitable de 100 à 120m<sup>2</sup>.

La raréfaction de l'offre a été la plus marquée pour les logements avantageux de moins de CHF 1000.-: dans ce segment, presque 40 logements de moins ont été proposés à la location. Il n'est donc pas surprenant qu'avec un seul jour d'annonce de plus par rapport à la période précédente, la situation sur le marché se soit moins nettement détendue dans ce segment que dans les autres. Pour les logements de CHF 1000.- à 1500.-, la situation s'est même tendue et l'offre est restée identique.

L'analyse de l'impact des différentes caractéristiques des logements sur la durée d'annonce ne montre pas de lien entre le prix et la durée d'annonce. Toutefois, la durée d'annonce a été significativement plus longue pour les logements neufs que pour les logements anciens.



### Offre par segment de prix

Quelque 621 logements (95% 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.- (env. 276 logements, 42% de l'offre) ont trouvé preneurs particulièrement rapidement, au bout de 15 à 16 jours.

Un excédent d'offre s'est dessiné pour les logements entre CHF 2000.- et 2500.-, et pour les logements de plus de CHF 3500.-: l'annonce a dû être maintenue deux fois plus longtemps que la moyenne pour qu'un locataire puisse être trouvé.

### Offre par surface habitable

En termes de surface habitable, la situation est hétérogène. Il y a eu excédent de demande pour les logements de moins de 40m<sup>2</sup>, ainsi que pour les logements entre 120 et 150 m<sup>2</sup>.

Un net excédent d'offre est apparu dans les segments des logements entre 100 et 120m<sup>2</sup>. Alors que l'offre a augmenté, la demande a nettement baissé.

### Offre par nombre de pièces

Au niveau du nombre de pièces, on a observé un excédent de la demande en logements de une à deux pièces. Pour ces derniers, la situation sur le marché s'est tendue encore un peu plus par rapport à la période précédente.

En dépit d'un léger recul de l'offre, 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 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 4% du temps d'annonce

pour l'automne-hiver 2014/2015. Les 96% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 398 des 681 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 58% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.