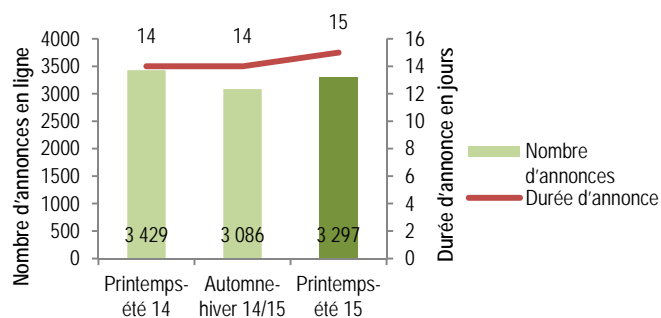


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Lausanne, printemps-été 2015¹

Pendant le printemps-été, le nombre de logements proposé à la location a connu une augmentation d'environ 7% par rapport à la période précédente. La durée d'annonce s'est légèrement allongée, passant de 14 à 15 jours. La situation s'est donc quelque peu détendue.

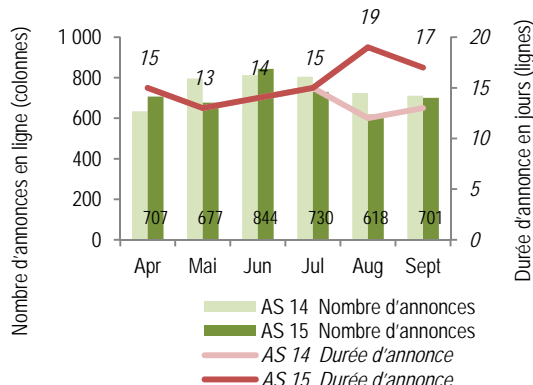
Evolution par rapport aux périodes précédentes



Avec l'augmentation de l'offre (3297 logements proposés à la location contre 3086 lors de la période précédente), la durée d'annonce s'est allongée et est passée à 15 jours. La situation est donc un peu plus détendue que lors de la période précédente.

En comparaison: l'Office fédéral de la statistique a officiellement dénombré 452 logements locatifs vacants en 2014. En 2015, le nombre de logements vacants s'élevait à 528.

Evolution pendant la période



La légère détente constatée sur le marché s'est amorcée en juillet 2015 et a été relativement bien marquée.

L'année précédente, le mois d'août avait été le plus tendu pour la recherche de logement, alors que cette année, il a été clairement le plus détendu de ce printemps-été. A la détente importante en août a succédé un mois de septembre à nouveau légèrement plus tendu. Elément frappant: la situation au mois d'août a été très détendue, en dépit d'une offre relativement restreinte.

Dans la plupart des villes de Suisse, on constate une situation analogue d'automne détendu.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

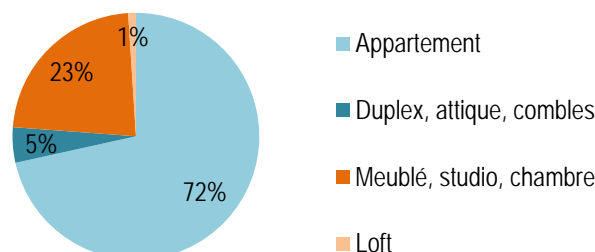
Tout juste trois quart des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) arrivait en deuxième position, avec 23% du marché. Les logements de haut standing (duplex, attiques ou combles) représentaient seulement 5%. Les lofts représentaient 1% des logements.

Durant le printemps-été 2015, dans le «marché de masse», la demande a été particulièrement soutenue pour

- les logements de 2 pièces de 60-80m² (12 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (12,5 jours) et
- les logements de 3 pièces de 60-80m² (13,5 jours).

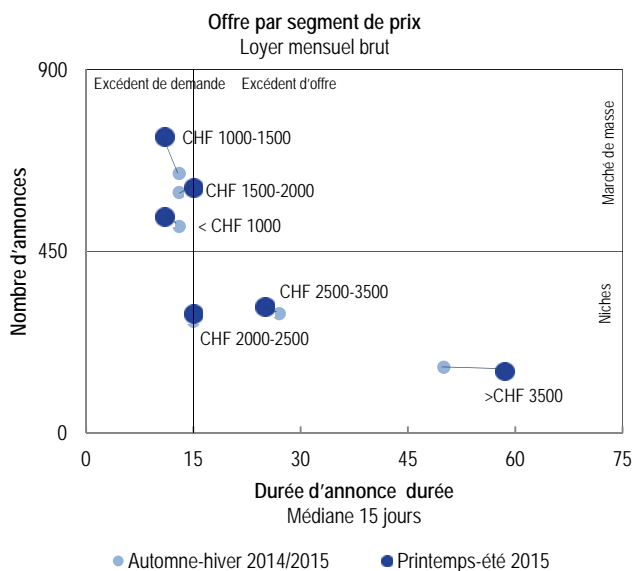
Dans les petits «marchés de niche», la demande a été particulièrement soutenue pour

- les logements d'une pièce de 40-60 m² (14,5 jours),
- Les logements de 3 pièces de 40-60 m² (11 jours) et
- les logements de 4 pièces de 60-80m² (13 jours).



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

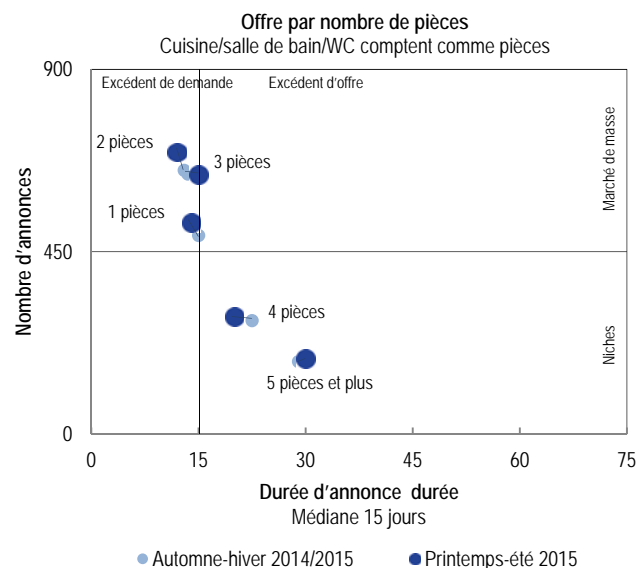
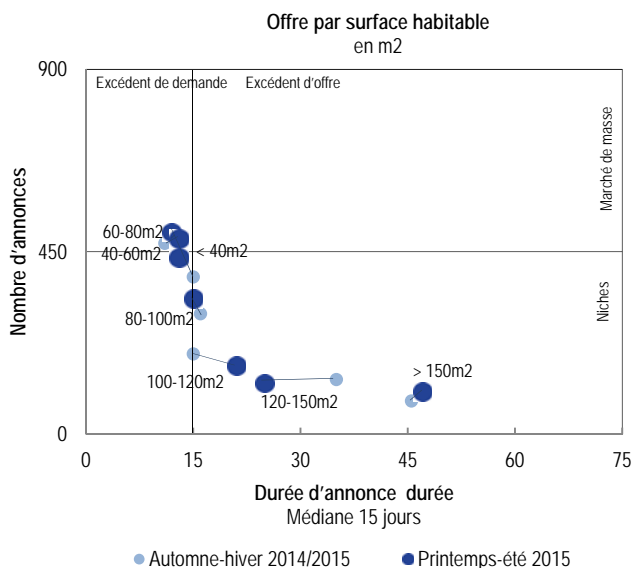
Pour les logements de luxe, le temps d'annonce s'allonge en raison d'un recul de la demande.



L'allongement de la durée d'annonce par rapport à la période précédente, couplé à une augmentation du nombre de logements proposés à la location, ne permet pas de tirer de conclusions directes sur la demande. Dans l'ensemble, elle devrait être restée à peu près constante.

Outre l'effet de l'élargissement de l'offre, l'allongement du temps d'annonce par segment est dû avant tout à une diminution de la demande pour les logements dans le segment de prix supérieur. Sur le marché, les logements de 100 à 120m² ont fait l'objet d'une demande moins soutenue.

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. Un loyer de 50 francs de plus est couplé à un jour d'annonce supplémentaire. Quatre mètres carré de surface habitable en plus allongent d'un jour la durée d'annonce, toutes choses égales par ailleurs. La présence d'un balcon est corrélée avec un raccourcissement de la durée d'annonce de plus de huit jours. La durée d'annonce des logements neufs n'a pas été significativement plus longue que celle des logements anciens.



Offre par segment de prix

2170 logements (82% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à 2500 francs. Les logements de moins de 1500 francs (1278 logements, 48% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 11 jours.

Un excédent d'offre s'est dessiné pour les logements de plus de 2500 francs: l'annonce a dû être maintenue plus de 10 jours de plus que la moyenne pour qu'un locataire puisse être trouvé. Pour les logements avec un loyer brut de plus de 3500 francs, l'annonce a même dû être maintenue presque 45 jours de plus que pour le logement moyen.

Offre par surface habitable

En termes de surface habitable, on observe un excédent de demande pour les logements de moins de 80m².

La demande pour des logements de 120 à 150 m² s'est nettement accentuée, alors que l'offre est restée constante.

Offre par nombre de pièces

Au niveau du nombre de pièces, on a continué à observer un léger excédent de demande pour les logements de deux à trois pièces. Les logements de cinq pièces et plus continuent de connaître un démarrage difficile: l'annonce doit être maintenue presque deux fois plus longtemps que pour un logement moyen.

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 9% du temps d'annonce pour le printemps-été 2015. Les 91% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquantes dans certaines annonces, 2007 des 2826 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 71% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.