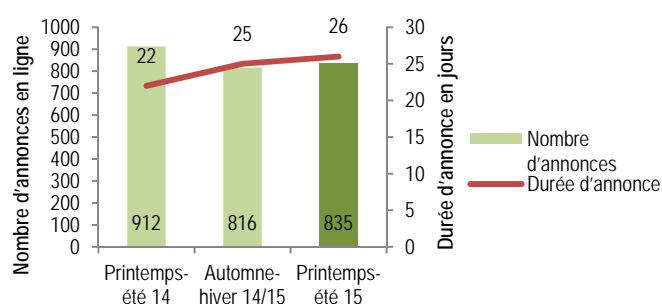


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Sion, printemps-été 2015¹

Pendant le printemps-été 2015, le nombre de logements proposés à la location a augmenté d'environ 2% par rapport à la période précédente. La situation sur le marché du logement locatif s'est ainsi détendue, avec 26 jours d'annonce au lieu de 25.

Evolution par rapport aux périodes précédentes

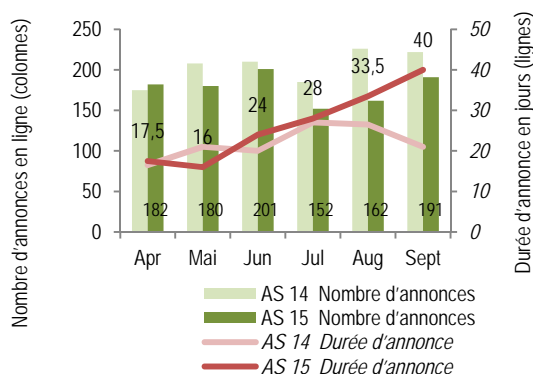


Avec une légère augmentation de l'offre (835 logements proposés à la location contre 816 lors de la période précédente), la durée d'annonce s'est allongée, passant de 25 à 26 jours: cela ne permet pas de tirer de conclusion claire sur l'évolution de la demande par rapport à la période précédente.

La situation est néanmoins beaucoup plus détendue qu'à l'été précédent, même si, à l'époque, le nombre de logements sur le marché était nettement plus important. Cela permet de conclure à un renforcement de la demande par rapport au printemps-été 2014.

En comparaison: l'Office fédéral de la statistique a officiellement dénombré 70 logements locatifs vacants en 2014. En 2015, le nombre de logements vacants s'élevait à 103.

Evolution pendant la période



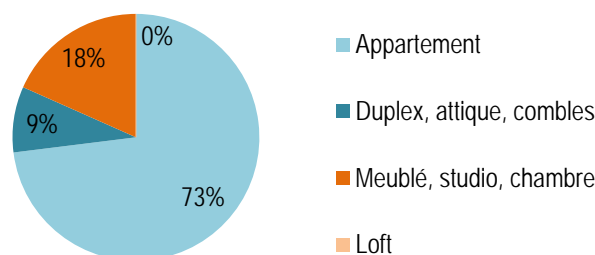
Pendant le printemps-été 2015, le marché s'est détendu de manière nette et continue. Depuis avril, la durée d'annonce a plus que doublé. Avec 40 jours d'annonce, le mois de septembre a été clairement le plus détendu pour la recherche de logement. La situation a dû être plus difficile en mai, où la durée d'annonce était de tout juste 16 jours.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

Plus de 73% 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 9%. Aucun loft n'a été proposé à la location.

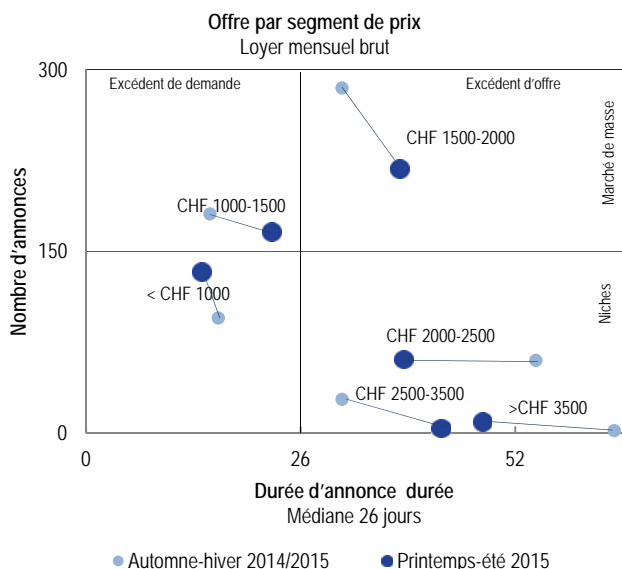
Durant le printemps-été 2015, dans les différents segments du marché, la demande a été particulièrement soutenue pour

- les logements de 1 pièce de moins de 40m² (15 jours),
- les logements de 1 pièce de 40-60m² (17 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (18 jours) et
- les logements de 4 pièces de 120-150m² (16,5 jours).



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

Les logements à loyer modéré restent prisés et les logements onéreux sont en nombre suffisant.

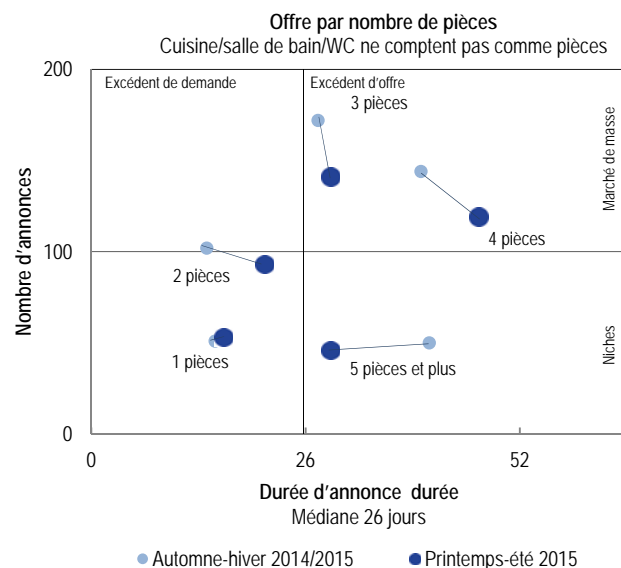
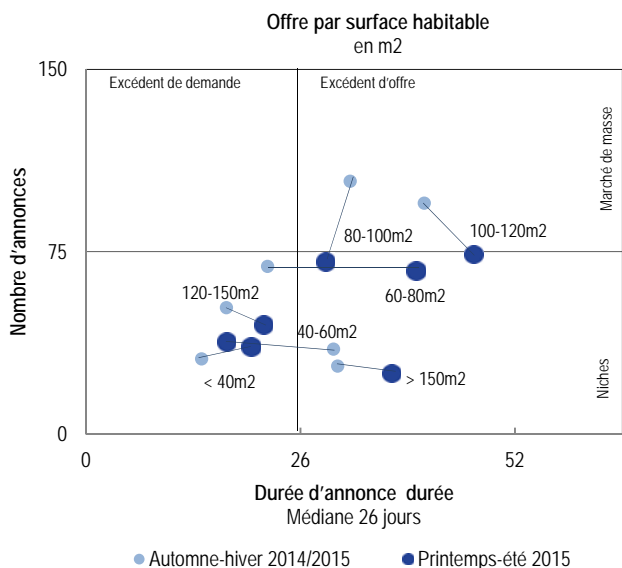


L'allongement de la durée d'annonce par rapport à la période précédente était dû en partie à une légère augmentation de l'offre pour les logements locatifs.

La détente des durées d'annonce est avant tout due à une diminution de la demande pour les logements dans le marché de masse des segments de prix entre 1000 et 2000 francs. Dans ces segments, la situation s'est apaisée avec la raréfaction de l'offre.

Alors qu'une augmentation de la demande a permis de réduire l'excédent d'offre pour les logements de cinq pièces et plus, l'excédent d'offre pour les logements de quatre pièces s'est encore accentué, en dépit d'une offre nettement plus restreinte. Les logements d'une pièce restent très demandés.

L'analyse de l'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 33 francs de plus est couplé à un jour d'annonce supplémentaire. La durée d'annonce a été significativement plus longue pour les logements neufs que pour les logements anciens.



Offre par segment de prix

Quelque 517 logements (87% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix de moins de 2000 francs. Les logements de moins de 1500 francs (environ 299 logements, 51% de l'offre) ont trouvé preneurs particulièrement rapidement, au bout de 14 à 22 jours.

Il existe un excédent d'offre pour les logements onéreux et un excédent de demande pour les logements à loyer modéré.

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 60m², ainsi que pour les logements entre 120 et 150 m².

Un net excédent d'offre s'est maintenu dans le segment des logements entre 100 et 120m². Un nouvel excédent d'offre est apparu pour les logements de 60 à 80 m².

Offre par nombre de pièces

Au niveau du nombre de pièces, on a observé un excédent de demande pour les logements d'une à deux pièces. Pour ces derniers, la situation sur le marché s'est toutefois détendue par rapport à la période précédente.

Les logements de quatre à cinq pièces ont été moins demandés. Dans ce segment, il existe clairement un excédent d'offre.

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 7% du temps d'annonce pour le printemps-été 2015. Les 93% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquantes dans certaines annonces, 326 des 646 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 50% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.