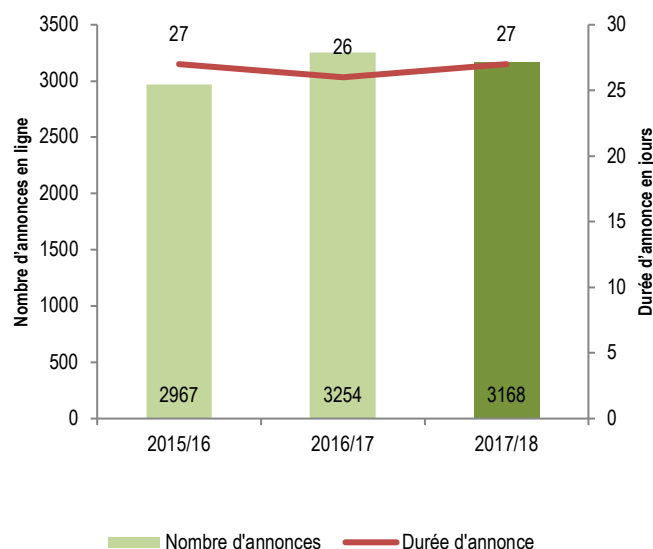


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Fribourg, période étudiée 2017/2018¹

A Fribourg, 3168 logements ont été proposés à la location pendant la période étudiée, ce qui représente une baisse par rapport à la période précédente. En dépit de ce recul de l'offre de 3%, la durée d'annonce moyenne s'est allongée d'un jour pour passer à 27 jours. Cette évolution signale un recul de la demande sur le marché fribourgeois du logement.

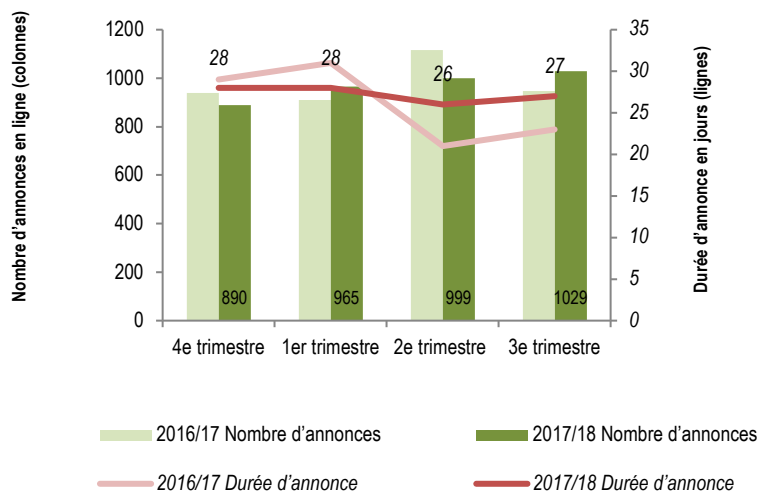
Evolution par rapport aux périodes précédentes



Avec 3168 logements proposés à la location sur les places de marché en ligne, Fribourg a constitué pendant la période étudiée un marché plutôt petit comparé aux autres villes analysées. Il n'y a qu'à Coire (2271 objets) et Neuchâtel (2844 objets) que le nombre de logements proposés à la location a été plus faible.

Comparé à la période précédente, le volume de l'offre s'est contracté de 3% après s'être élargi d'environ 10% pendant les périodes 2015/2016 et 2016/2017. La durée d'annonce moyenne à Fribourg semble rester relativement stable. Au cours des trois dernières périodes étudiées, elle a toujours oscillé entre 26 et 27 jours. Elle semble par ailleurs peu affectée par le nombre d'annonces publiées sur Internet: entre la période 2015/2016 et la période 2016/2017, elle s'était raccourcie d'un jour pour passer à 26 jours, alors que l'offre augmentait de 10%, ce qui témoignait d'un regain de la demande. Pendant la période actuelle, la durée d'annonce s'est de nouveau allongée d'un jour pour passer à 27 jours, alors que l'offre s'est contractée de 3%. Cette évolution pourrait être le signe d'un léger recul de la demande.

Evolution pendant la période

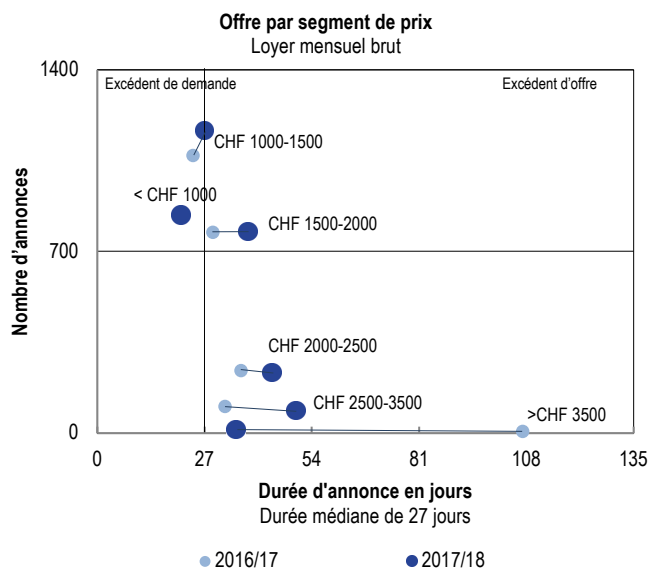


L'évolution du volume de l'offre et de la durée d'annonce moyenne pendant la période étudiée témoigne également de la stabilité du marché du logement fribourgeois. Pendant la période étudiée, le volume de l'offre s'est légèrement élargi de manière continue, alors que la durée d'annonce a oscillé entre 26 et 28 jours.

Pendant le 4^e trimestre 2017, 890 logements ont été proposés à la location à Fribourg sur les places de marché en ligne. Les annonces ont dû être maintenues pendant 28 jours en moyenne pour que ces objets ne trouvent preneurs. L'élargissement de l'offre (+8%) pendant le 1^{er} trimestre 2018 n'a pas eu d'influence sur la durée d'annonce moyenne. En dépit d'une nouvelle augmentation du nombre de logements proposés à la location sur Internet (+4%) au cours du 2^e trimestre, la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours pour passer à 26 jours. A la fin de la période étudiée, le nombre d'offres avait augmenté de 3%. Cette évolution s'est aussi accompagnée de l'allongement d'un jour de la durée d'annonce moyenne, qui est ainsi passée à 27 jours. La comparaison avec la période précédente montre que le marché du logement fribourgeois est un peu moins agité. Au cours de la période précédente, le volume de l'offre et les durées d'annonce avaient connu quelques fluctuations.

¹ Période étudiée: 1.10.2017 – 3.9.2018

Légère détente pour les logements de taille moyenne à partir du segment de prix moyen



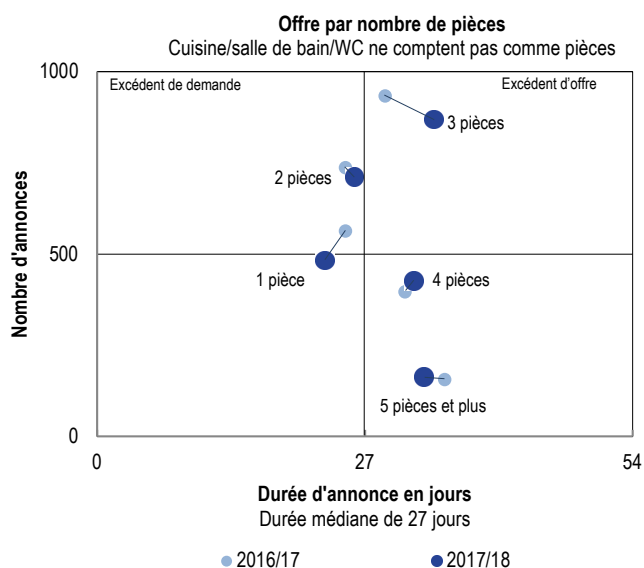
La légère détente du marché s'est jouée en premier lieu dans le segment des logements de taille moyenne (3 pièces) avec un loyer compris entre CHF 1500.- et 3500.-. En termes de nombre de pièces, Fribourg présente un marché du logement relativement bien équilibré. Sur ce plan, presque tous les segments évoluent en effet relativement près de la valeur médiane, ce qui montre que les logements proposés à la location couvrent relativement bien les besoins des locataires.

Offre par segment de prix

Dans le segment des logements très bon marché avec un loyer de moins de CHF 1000.-, aucun changement notable n'a été enregistré. Le nombre d'objets proposés à la location a augmenté d'environ 1%, alors que la durée d'annonce est restée inchangée à 21 jours. Dans le segment de prix entre CHF 1000.- et 1500.-, l'offre s'est élargie de 9%. En parallèle, la durée d'annonce moyenne s'est allongée de 3 jours pour passer à 27 jours.

Pour les logements avec un loyer compris entre CHF 1500.- et 3500.-, on constate une baisse de la demande lors de la période étudiée: même si dans le segment des loyers compris entre CHF 1500.- et 2000.-, le nombre de logements proposés à la location est resté absolument identique à celui de la période précédente (776 objets), la durée d'annonce s'est allongée de 9 jours. Pour les objets avec un loyer compris entre CHF 2000.- et 2500.-, le volume de l'offre s'est légèrement contracté (-4%). Néanmoins, la durée d'annonce s'est allongée de 8 jours pour passer à 44 jours. Une évolution similaire s'est jouée pour le segment des loyers compris entre CHF 2500.- et 3500.-, où le nombre de logements proposés à la location sur Internet a diminué de 16%. Dans le même temps, la durée d'annonce moyenne s'est allongée de 18 jours pour passer à 50 jours.

Dans le segment des logements de luxe (>CHF 3500.-), l'offre s'est élargie, passant de seulement 9 objets lors de la période précédente à 12 logements lors de la période étudiée. La durée d'annonce s'est raccourcie, passant de 107 à 35 jours. Le très petit nombre d'objets ne permet pas de tirer des conclusions fiables.



Offre par nombre de pièces

En ville de Fribourg, la demande pour les très petit logements d'une pièce est importante. Lors de la période étudiée, ces objets ont dû être proposés à location pendant 23 jours en moyenne pour trouver preneurs, ce qui correspond à un raccourcissement de 2 jours de la durée d'annonce. Ce recul de la durée d'annonce a été induit par une contraction de 15% du volume de l'offre.

La durée d'annonce moyenne pour les logements de 2 pièces a connu un léger allongement d'un jour et est passée à 26 jours. Cette évolution s'est produite en dépit de la diminution du nombre de logements proposés à la location sur les places de marché en ligne (-4%). On peut en déduire que la demande pour ce type de logement est en recul. Le recul de la demande a été plus marqué pour les logements de 3 pièces. L'offre s'est contractée de 7% durant la période étudiée. La durée d'annonce moyenne s'est allongée, passant de 29 à 34 jours.

Dans le segment des logements de 4 pièces, une augmentation de 7% du nombre d'objets proposés à la location sur Internet a entraîné un allongement d'un jour de la durée d'annonce, qui est passée à 32 jours.

A Fribourg, le seul léger regain de demande observé a concerné les logements de 5 pièces et plus. Alors que l'offre s'est élargie de manière minimale (+4 objets), la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 2 jours pour passer à 32 jours.

Annonces prises en compte: pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristiques, seules les annonces en ligne portant sur des logements dont toutes les caractéristiques étaient connues ont été retenues. Cela peut induire des différences au niveau des quantités initiales.

