

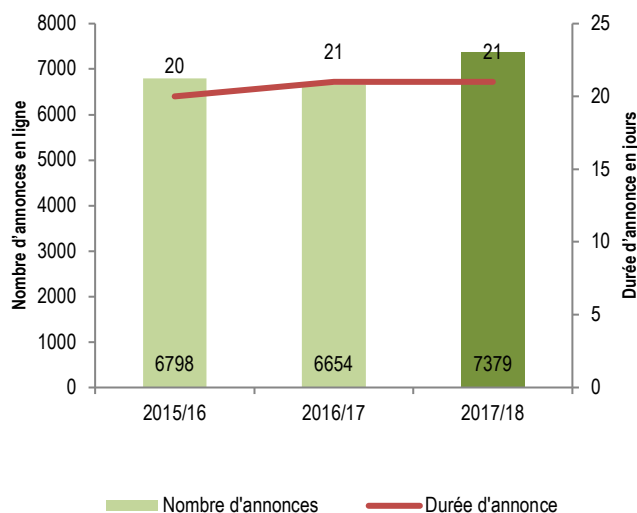
Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Lausanne, période étudiée 2017/2018¹



En ville de Lausanne, 7379 logements ont été proposés à la location sur les places de marché en ligne entre octobre 2017 et septembre 2018. Cela correspond à un élargissement du volume de l'offre de 11% par rapport à la période précédente. Toutefois, cet élargissement de l'offre n'a pas entraîné d'allongement de la durée d'annonce moyenne, ce qui indique que la demande est forte. A Lausanne, les annonces de logements à louer doivent être maintenues en moyenne pendant 21 jours pour que ces derniers trouvent preneurs.

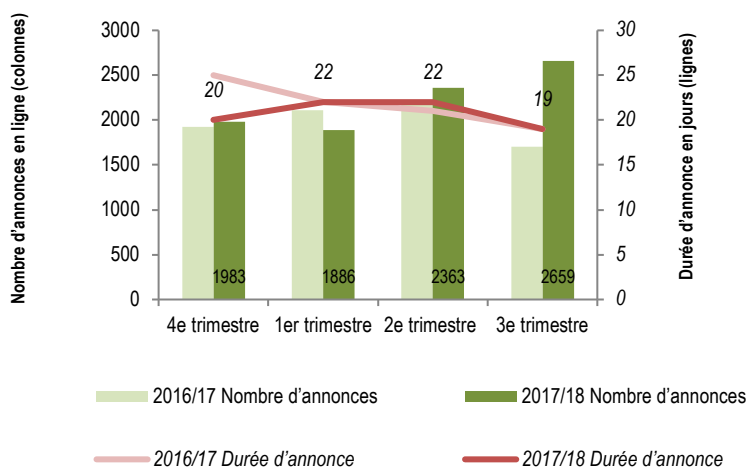
Evolution par rapport aux périodes précédentes



Alors qu'au cours de la période précédente un léger recul de la demande avait été enregistré à Lausanne, la situation semble s'être stabilisée pendant la période étudiée. De la période 2015/2016 à la période 2017/2018, le nombre d'annonces publiées sur Internet a légèrement diminué (-2%). Dans le même temps, la durée d'annonce moyenne s'est allongée d'un jour pour passer à 21 jours. Pendant la période étudiée, 7379 objets ont été proposés à la location, ce qui représente une augmentation de 11% par rapport à la période 2016/2017. Toutefois, cette augmentation n'a pas entraîné d'allongement de la durée d'annonce. Pendant la période étudiée également, les bailleurs ont dû patienter en moyenne 21 jours pour que leurs logements trouvent preneurs.

Avec 7379 logements, Lausanne représente le troisième marché par la taille dans cette analyse des villes étudiées. Il n'y a qu'à Zurich (15 416 objets) et à Bâle (10 972 objets) que le nombre de logements proposés à la location a été plus élevé. En termes de durée d'annonce également, Lausanne a figuré dans le peloton de tête pour la période étudiée: Avec Berne et Zurich (21 jours chacune), Lausanne se profile comme un «hot spot». A l'autre bout du classement, on trouve Saint-Gall (40 jours) et Lugano (53 jours). Là, les bailleurs doivent patienter deux fois plus longtemps pour que leurs logements trouvent preneurs.

Evolution pendant la période

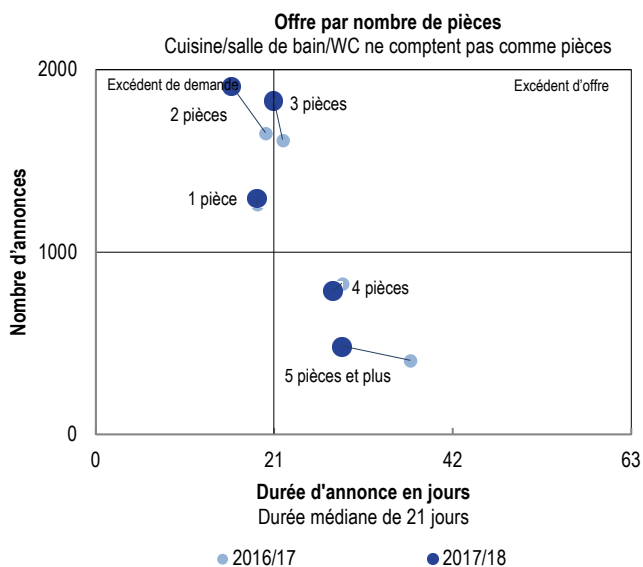
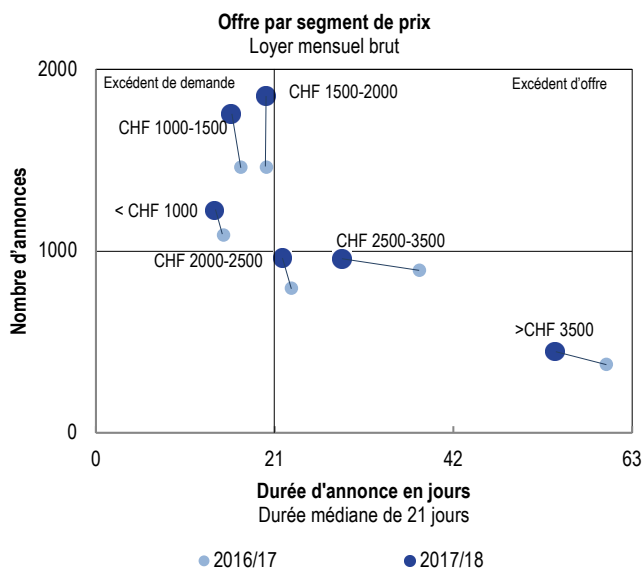


L'évolution de la durée d'annonce pendant la période étudiée ne correspond pas à l'évolution du volume de l'offre. Lors de la période précédente, la durée d'annonce moyenne présentait une corrélation relativement étroite avec le nombre d'annonces publiées.

Au début de la période étudiée (4^e trimestre 2017), 1983 logements ont été proposés à la location à Lausanne sur les places de marché en ligne. Les annonces ont dû être maintenues en moyenne pendant 20 jours pour que ces objets trouvent preneurs. Au 1^{er} trimestre 2018, 1886 logements ont été proposés à la location, soit 5% d'objets en moins. Néanmoins, la durée d'annonce moyenne s'est allongée de 2 jours pour passer à 22 jours. Alors que pendant le 2^e semestre 2018, le nombre d'annonces a augmenté de 25%, la durée d'annonce est restée de 22 jours. A la fin de la période étudiée, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 3 jours pour passer à 19 jours, en dépit d'une nouvelle augmentation de 13% du nombre d'annonces publiées sur Internet. Cette évolution signale un net regain de la demande.

¹ Période étudiée 1.10.2017 – 3.9.2018

Regain de demande pour tous les types de logements à Lausanne



A Lausanne, l'élargissement de l'offre a concerné surtout les logements avec un loyer de moins de CHF 2000.- et les objets de 2 et 3 pièces. Dans presque tous les segments de prix et de taille, on a observé des durées d'annonce plus courtes alors que le volume de l'offre était plus important. Cela témoigne d'un regain de la demande sur le marché du logement lausannois.

Offre par segment de prix

Les logements avec un loyer mensuel de moins de CHF 2000.- ont très rapidement trouvé preneurs. Avec une durée d'annonce moyenne de 14 jours, ce sont surtout les objets dont le loyer ne dépassait pas CHF 1000.- qui ont trouvé preneurs particulièrement rapidement. En dépit d'une augmentation du nombre d'objets proposés à la location sur Internet (+12%), la durée d'annonce s'est raccourcie d'un jour. C'est le signe que la demande pour ces objets est plus forte. Un phénomène similaire a été observé également pour les logements avec un loyer compris entre CHF 1000.- et 1500.-. En dépit d'un élargissement de l'offre de 20%, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie d'un jour pour passer à 16 jours. Dans le segment de prix compris entre CHF 1500.- et 2000.-, la durée d'annonce n'a pas changé par rapport à la période précédente (20 jours). La nette augmentation du nombre d'annonces en ligne (+27%) témoigne aussi d'un regain de la demande.

Cette demande en hausse apparaît également dans le segment de prix compris entre CHF 2000.- et 2500.-. Ici aussi, l'élargissement de l'offre (+20%) s'est accompagné d'un recul d'un jour de la durée d'annonce moyenne qui est passée à 22 jours.

Le raccourcissement de la durée d'annonce est encore plus net dans les segments à prix supérieur pour de plus de CHF 2500.-. C'est là que l'élargissement de l'offre a été le plus important (respectivement +6% et 18%) pendant la période étudiée. Dans le même temps, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie respectivement de 9 et 6 jours, pour passer à respectivement 29 et 54 jours. Malgré cette évolution, il règne toujours un excédent d'offre dans le segment de luxe (>CHF 3500.-).

Offre par nombre de pièces

On n'observe guère de mouvement dans le segment des très petits logements locatifs d'une pièce. Le léger élargissement de l'offre de 2% n'a pas influencé la durée d'annonce moyenne. Pendant la période étudiée également, les logements d'une pièce ont dû être proposés à la location pendant 19 jours pour trouver preneurs.

Fait nouveau: avec un recul de 4 jours qui a ramené la durée d'annonce à 16 jours, les logements de 2 pièces ont été ceux qui ont trouvé preneurs le plus rapidement. Comme ce raccourcissement de la durée d'annonce s'est opéré alors que le nombre d'annonces en ligne augmentait (+15%), on peut parler d'un regain de demande dans ce segment. Le même tableau se dessine pour les logements de 3 pièces. L'élargissement de l'offre de 13% s'est accompagné ici d'un raccourcissement d'un jour de la durée d'annonce, qui est passée à 21 jours.

Pour les logements de 4 pièces, la durée d'annonce semble avoir été influencée par la légère contraction du volume de l'offre (-5%). Par rapport à la période précédente, ces objets ont dû être proposés un jour de moins à la location pour trouver preneurs (28 jours).

Pour les logements très spacieux de 5 pièces et plus, l'excédent d'offre s'est nettement résorbé au cours de la période étudiée. En dépit de l'augmentation du nombre d'objets proposés à la location (+18%), la durée d'annonce s'est raccourcie de 8 jours pour passer à 29 jours. Dans ce segment aussi, cette évolution témoigne d'un net regain de la demande.

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.