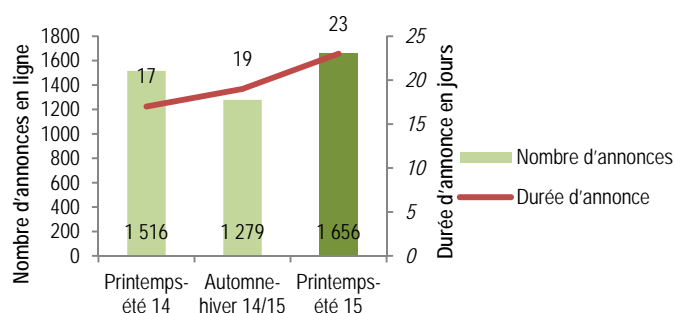


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Fribourg, printemps-été 2015¹

Pendant le printemps-été, le nombre de logements proposés à la location a connu une forte augmentation de 29% par rapport à la période précédente. Cette donne au niveau de l'offre a entraîné une importante détente de la durée d'annonce, qui est passée de 19 à 23 jours.

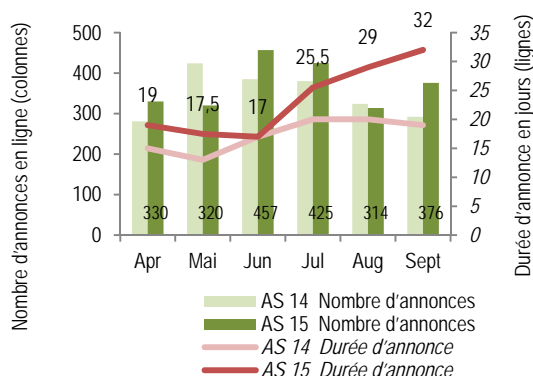
Evolution par rapport aux périodes précédentes



Avec l'importante augmentation qu'a connue l'offre (1656 logements proposés à la location contre 1279 lors de la période précédente), la durée d'annonce s'est allongée, passant de 19 à 23 jours: le marché du logement s'est donc nettement détendu. L'été précédent, on observait encore une tension beaucoup plus forte, en dépit d'une offre relativement importante.

En comparaison: l'Office fédéral de la statistique a officiellement dénombré 167 logements locatifs vacants en 2014. En 2015, le nombre de logements vacants s'élevait à 147.

Evolution pendant la période



Le printemps-été 2015 a connu d'importantes fluctuations des durées d'annonce. Alors qu'en juillet, la situation était tendue (17 jours d'annonce), elle s'est beaucoup calmée fin septembre (32 jours d'annonce). Cette évolution est apparue en dépit d'une diminution de l'offre à l'automne.

Si la durée d'annonce continue d'évoluer ainsi, on pourra parler d'un excédent d'offre en ville de Fribourg.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

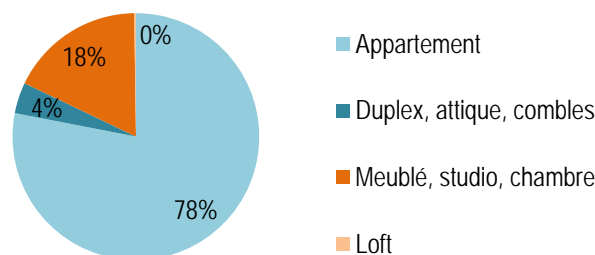
Plus de 78% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) arrivait en deuxième position, avec 18% du marché. Les logements de haut standing (duplex, attiques ou combles) représentaient 4%. Aucun loft n'a été proposé à la location.

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

- les logements d'une pièce de moins de 40m² (23 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (22 jours) et
- les logements de 3 pièces de 60-80m² (22,5 jours).

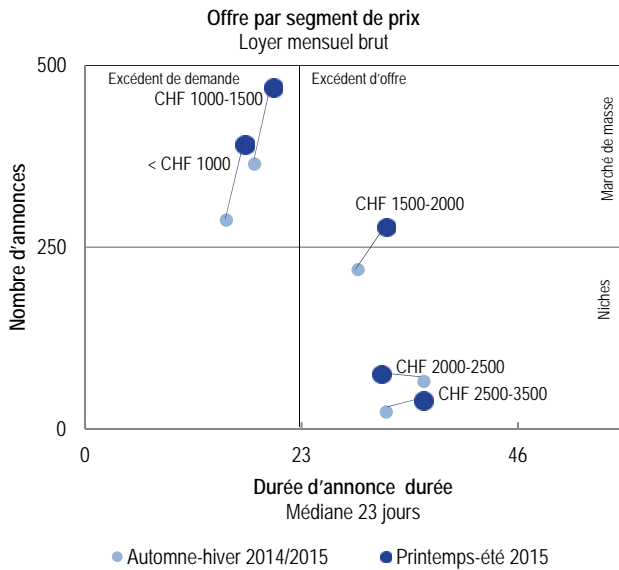
Dans les «marchés de niche» plus petits, la demande a été particulièrement soutenue pour

- les logements d'une pièce de 40-60m² (21 jours),
- les logements de 2 pièces de moins de 40m² (15 jours) et
- les logements de 4 pièces de 100-120m² (23 jours).



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

L'offre de logements augmente et la durée d'annonce s'allonge légèrement dans les segments de prix inférieurs et moyens.

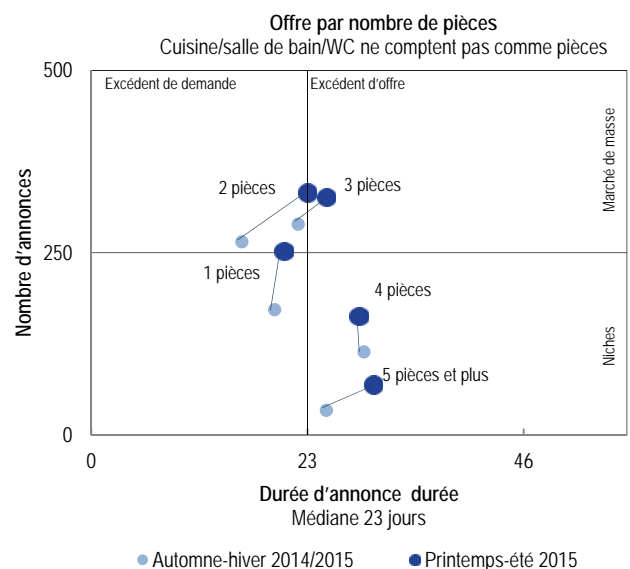
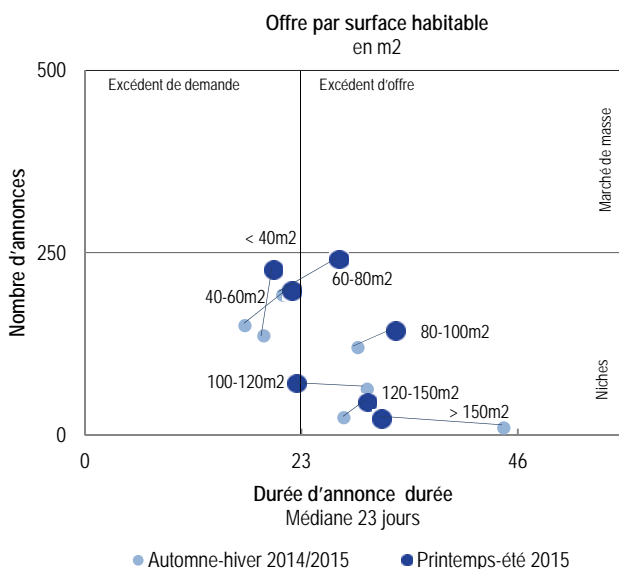


La détente de la durée d'annonce par rapport à la période précédente est avant tout due à l'offre. Le nombre d'annonces a beaucoup augmenté.

Sur les marchés de masse des logements petits et avantageux, l'offre a été beaucoup plus importante, mais elle a pu être partiellement absorbée par une demande plus soutenue.

Dans l'ensemble, la diversité des logements à Fribourg répond plutôt bien aux besoins des demandeurs, tant pour la surface habitable que pour le nombre de pièces par logement. Comparé aux autres villes, les différences de durée d'annonce entre les divers segments sont peu importantes. Aucun type de logement n'est clairement en excédent ou en nombre insuffisant.

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 20 francs de plus est couplé à un jour d'annonce supplémentaire. Deux 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 n'a pas eu d'influence significative sur la durée d'annonce.



Offre par segment de prix

Quelque 1137 logements (91% 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 (860 logements, 69% de l'offre) ont trouvé preneurs particulièrement rapidement, au bout de 17 à 20 jours.

Un excédent d'offre s'est dessiné pour les logements de plus de 1500 francs: les annonces ont dû être maintenues entre neuf jours et deux semaines de plus que la moyenne pour qu'un locataire puisse être trouvé.

Offre par surface habitable

En termes de surface habitable, une légère hausse de la demande apparaît pour les petits logements de moins de 80m². Dans ce segment, une légère détente est apparue. Le segment des logements spacieux de plus de 100m² est relativement restreint à Fribourg.

Offre par nombre de pièces

En termes de nombre de pièces, le marché présente un bon équilibre. Leur seul léger excédent d'offre concerne les appartements de 4 pièces et plus. L'offre a augmenté dans tous les segments. On le constate de manière particulièrement nette avec les appartements de peu de pièces.

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 de quantités initiales et des valeurs médianes.

Les quatre facteurs utilisés dans le modèle de régression (prix du logement, surface habitable, balcon et standard) expliquent 8% du temps d'annonce pour le printemps-été 2015. Les 92% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 877 des 1354 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 65% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.