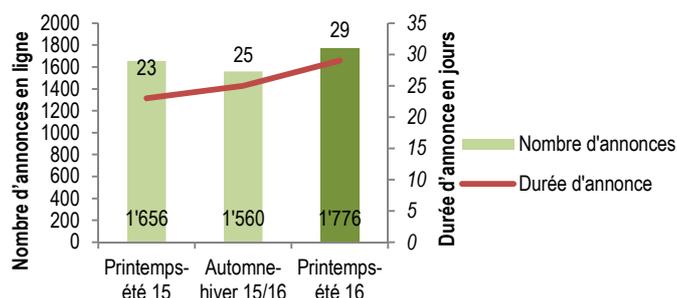


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Fribourg, printemps-été 2016¹

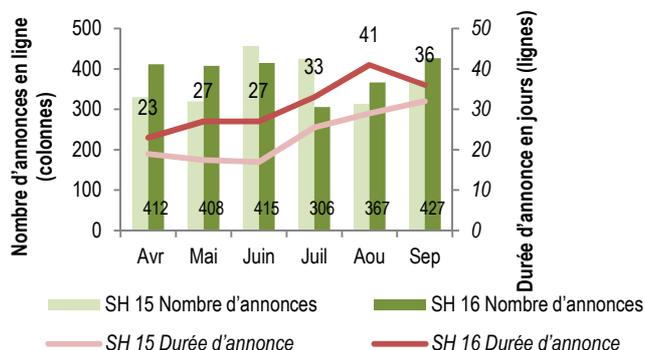
Pendant le printemps-été 2016, le nombre de logements proposé à la location a connu une augmentation d'environ 14% par rapport à la période précédente. Grâce à cette extension de l'offre, la situation s'est détendue. La durée d'annonce moyenne s'est allongée, passant de 25 à 29 jours

Evolution par rapport aux périodes précédentes



Avec la nette augmentation de l'offre (1776 logements proposés à la location contre 1560 lors de la période précédente), la durée moyenne d'annonce s'est allongée, passant de 25 à 29 jours. Cette extension de l'offre a entraîné une détente du marché du logement locatif. La durée d'annonce moyenne s'est allongée de quatre jours, passant de 25 à 29 jours.

Evolution pendant la période



Vers la fin de la période étudiée, la durée d'annonce sur le marché de logements en ville de Fribourg s'est allongée. Au mois d'août, la durée d'annonce a atteint son maximum (41 jours), avant de diminuer et de passer à 36 jours en septembre.

L'évolution des durées d'annonce est indépendante du nombre d'annonces, ce qui constitue un indice de demande fluctuante.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

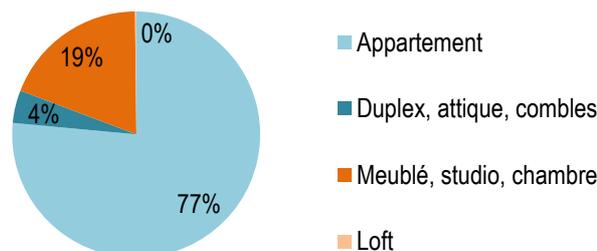
77% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) atteint un total de 19%, ce qui est beaucoup en comparaison avec d'autres villes. Les logements de haut standing (duplex, attiques ou combles) représentaient 4%. Quasiment aucun loft n'a été offert à la location.

Durant le printemps-été 2016 les segments de marché ont enregistré une durée d'annonces courte pour:

- les logements de 1 pièce de moins de 40 m² (26.5 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (26 jours)
- les logements de 3 pièces de 40-60m² (22.5 jours).et
- les logements de 3 pièces de 60-80m² (26.5 jours).

Dans les segments suivants, la durée d'annonces a été longue:

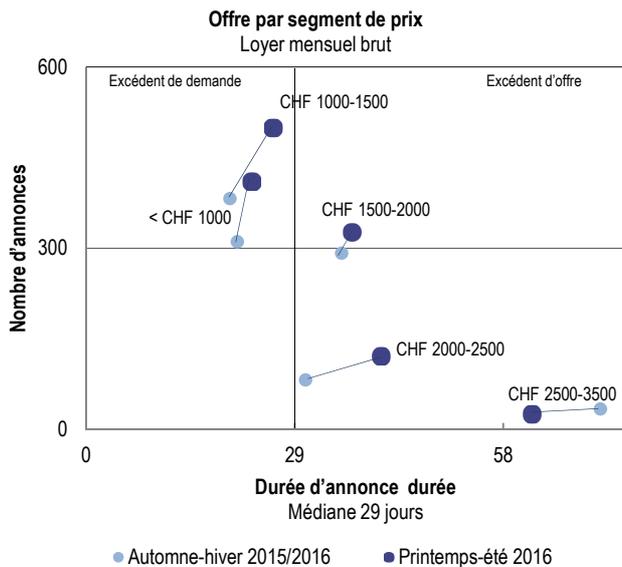
- les logements de 4 pièces de 80-100 (46.5 jours),
- les logements de 4 pièces de 120-150m² (60.5 jours) et



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

- les logements de 5 pièces de 120-150m² (59 jours).

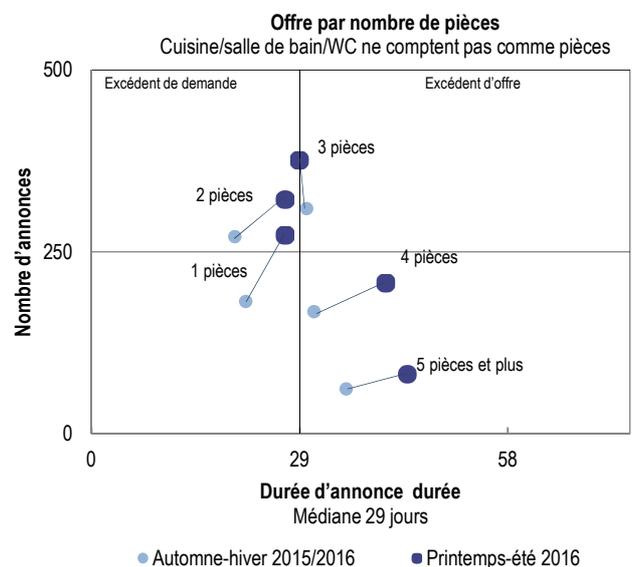
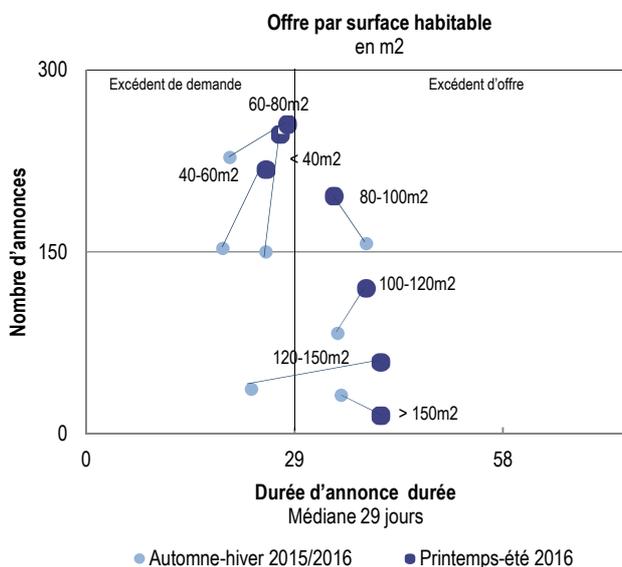
Extension de l'offre dans le segment des appartements petits et avantageux.



Pendant le printemps-été, le segment des logements petits et bon marché a connu une importante extension de l'offre. Celle-ci a d'ailleurs été absorbée par une demande plus soutenue. La durée d'annonce ne s'est donc que légèrement allongée dans ces segments. Les logements dans ce segment ont continué à être très demandés.

Pour les logements avec une grande surface habitable de quatre pièces et plus, la durée d'annonce s'est nettement allongée durant cette période. Etant donné que l'offre en matière de logements est restée à peu près constante, nous en concluons que la demande pour ce type de logement a diminué.

Durant la période examinée, le prix a eu un effet significatif sur la durée d'annonce: un supplément de 20 francs sur le prix du loyer s'est accompagné d'un allongement d'un jour de la durée d'annonce. Une surface habitable de 3m² de plus s'est accompagnée à raccourci d'un jour la durée d'annonce par rapport aux logements sans balcon.



Offre par segment de prix

1235 logements (89% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à 2000 francs. Les logements de moins de 1500 francs (909 logements, 66% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 23 à 26 jours.

La demande excédentaire de logements avantageux s'est réduite. En revanche, pour les logements avec un loyer mensuel de moins de 1000 francs, trouver preneur prend six jours de moins que pour l'appartement médian. L'offre excédentaire de logements de luxe s'est légèrement réduite. Néanmoins, ils ont dû être proposés deux fois plus longtemps à la location que le logement médian avant de trouver preneur.

Offre par surface habitable

Malgré une importante extension, l'offre de logements avec une petite surface habitable de moins de 80m² reste insuffisante. Ces logements doivent être proposés à la location quelques jours de moins que le logement médian avant de trouver preneur.

La demande de logements avec une grande surface habitable de plus de 120m² a diminué: la durée d'annonce s'est allongée dans ce segment. Dans le cas des grands logements, la situation est celle d'une offre légèrement excédentaire.

Offre par nombre de pièces

La demande de logements de quatre pièces et plus a diminué pendant la période examinée. La durée d'annonce s'est nettement allongée, alors même que l'offre n'a que légèrement augmenté. L'offre de logements destinés aux grands ménages reste donc excédentaire.

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 2016. Les 93% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 1'083 des 1'433 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 76% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.