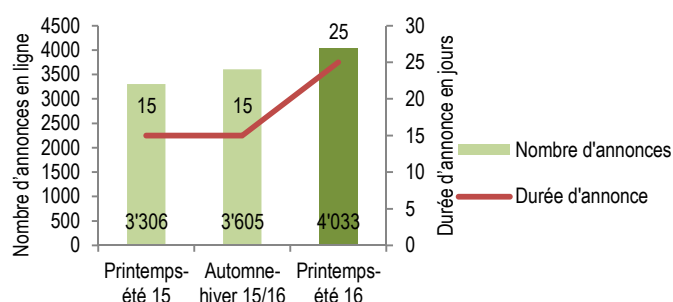


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Lausanne, printemps-été 2016¹

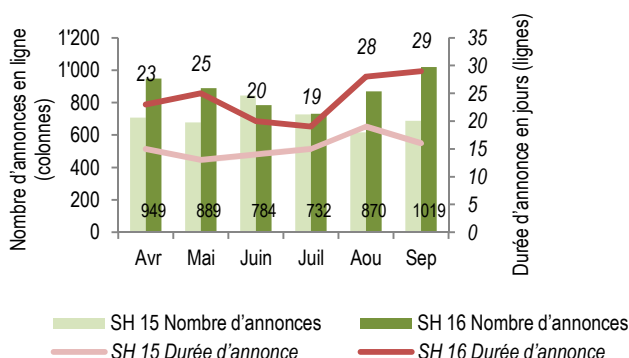
Pendant le printemps-été 2016, le nombre de logements proposés à la location a connu une nette augmentation de 12% par rapport à la période précédente. La situation sur le marché du logement locatif s'est clairement détendue, avec un allongement de la durée d'annonce, qui est passée de 15 à 25 jours.

Evolution par rapport aux périodes précédentes



Avec la nette augmentation qu'a connu l'offre (4033 logements proposés à la location contre 3605 lors de la période précédente), la durée d'annonce s'est allongée, passant de 15 à 25 jours: Le marché du logement s'est donc nettement détendu.

Evolution pendant la période

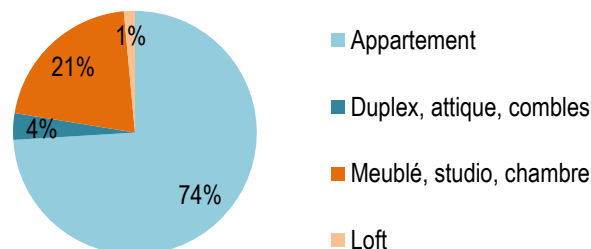


L'évolution des durées d'annonce durant la période analysée a été parallèle à l'évolution du volume d'offre. C'est un indice d'une demande constante pour les logements locatifs.

La raréfaction de l'offre pendant les mois de juin et de juillet a raccourci la durée d'annonce, qui est passée respectivement à 20 et à 19 jours. Une extension de l'offre vers la fin de la période printemps-été a assuré une détente de la situation. Les durées d'annonce se sont de nouveau allongées au mois de septembre pour atteindre 29 jours.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

74% des logements proposés à la location étaient des appartements. Avec un total de 21% dans le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre), Lausanne présente l'un des taux le plus élevé dans ce segment en comparaison helvétique. Les logements de haut standing (duplex, attiques ou combles) représentaient seulement 4%. Les lofts représentaient 1% des logements. Durant le printemps-été 2016 les segments de marché ont enregistré une durée d'annonces courte pour:



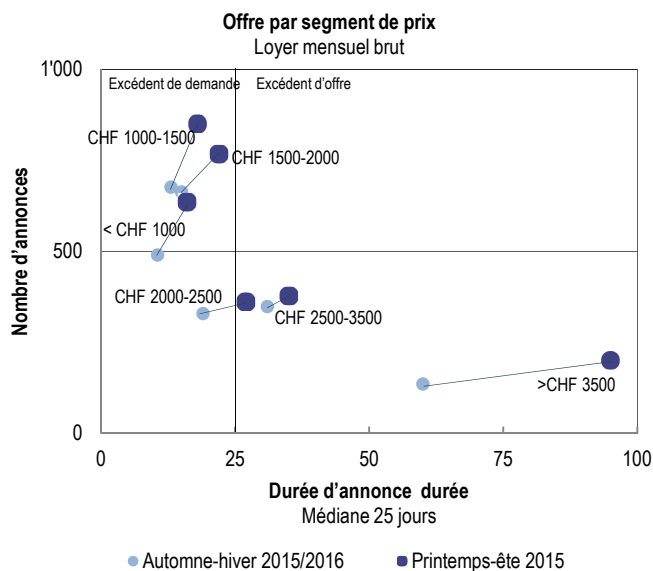
- les logements de 1 pièce de moins de 40 m² (21.5 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (19 Tage) et
- les logements de 2 pièces de 60-80m² (19 jours)

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

- les logements de 4 pièces de 120-150m² (59 jours),
- les logements de 4 pièces de plus de 150m² (46 jours) et
- les logements de 1 pièces de moins de 150m² (69 jours)

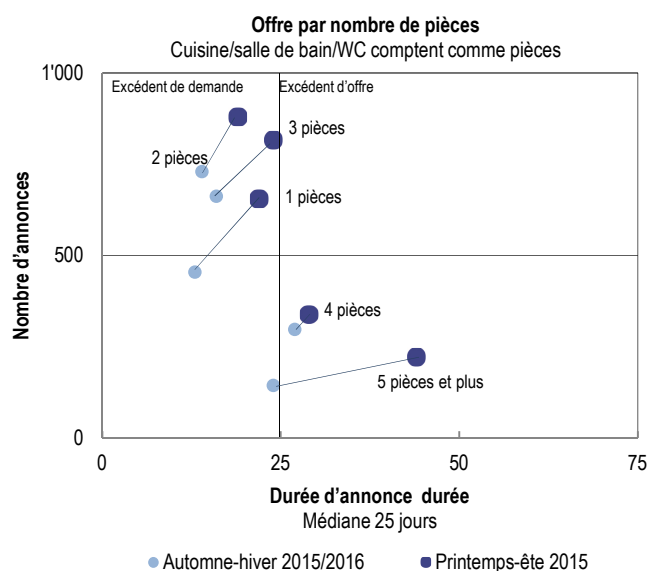
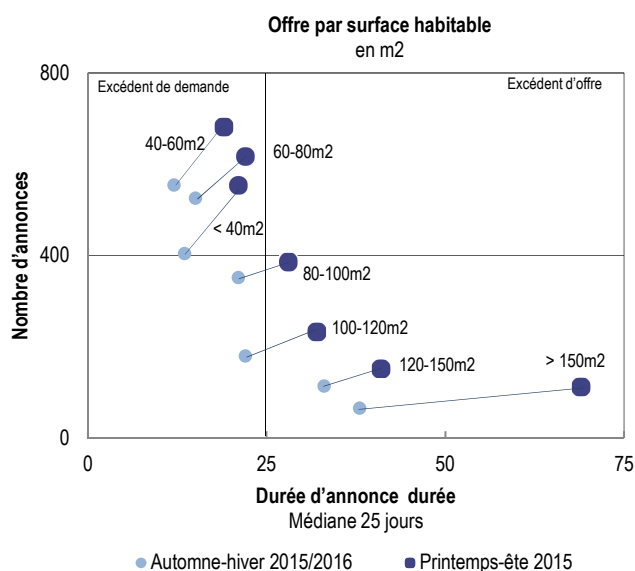
¹ Automne-hiver (AH) 1^{er} octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1^{er} avril - 30 septembre.

Nette détente grâce à une extension de l'offre dans tous les segments de logements locatifs.



En ville de Lausanne, tous les segments de marchés ont évolué de manière similaire. Une importante extension de l'offre a entraîné une détente sur l'ensemble du marché. La détente la plus nette a été celle du segment des logements spacieux et coûteux destinés aux grands ménages. C'est dans ce segment que l'extension de l'offre a été la plus faible. Néanmoins, l'excédent de l'offre a continué d'augmenter. L'allongement important de la durée d'annonce est due à l'effondrement de la demande. L'extension de l'offre a entraîné une nette détente dans le segment des petits et moyens logements avantageux destinés aux ménages d'une à deux personnes, qui était très tendu jusqu'à présent.

Un prix élevé eut un effet significatif sur la durée d'annonce: un supplément de 25 francs sur le prix du loyer était couplé à un allongement d'un jour de la durée d'annonce. Une surface habitable de 2,5m² de plus a raccourci d'un jour la durée d'annonce. La présence d'un balcon a raccourci de six jours la durée d'annonce. Les durées d'annonce pour les logements neufs et pour les logements anciens ont présenté une différence significative. Les annonces pour les logements neufs ont dû être maintenues trois semaines de plus.



Offre par segment de prix

2614 logements (82% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à 2500 francs. Les logements de moins de 1500 francs (1486 logements, 47% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 16 à 18 jours.

L'importante extension de l'offre pour les logements avec un loyer brut de moins de 2000 francs a entraîné une réduction nette de la demande excédentaire dans ce segment. L'extension de l'offre et l'effondrement de la demande pour les logements de luxe a entraîné un allongement de 35 jours de la durée d'annonce. L'offre excédentaire pour les logements de luxe s'est donc accentuée.

Offre par surface habitable

L'extension de l'offre pour logements avec une petite surface habitable de moins de 80m² a entraîné une détente de ce segment marqué par un excédent de demande.

La demande pour les grands logements de plus de 150m² s'est carrément effondrée avec l'augmentation de l'offre. La durée d'annonce moyenne s'est allongée, passant de 38 à 69 jours. L'offre dans ce segment est clairement excédentaire.

Offre par nombre de pièces

La pénurie de logements destinés à une à deux personnes s'est beaucoup atténuée. L'importante extension de l'offre dans ce segment a entraîné une détente nette au niveau des durées d'annonce.

Pour les logements destinés aux grands ménages, on a observé un effondrement de la demande. La durée d'annonce s'est beaucoup allongée, passant de 24 à 44 jours. Fait nouveau: ce segment est dominé par une offre 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 10% du temps d'annonce

pour le printemps-été 2016. Les 90% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 2'582 des 3'386 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.