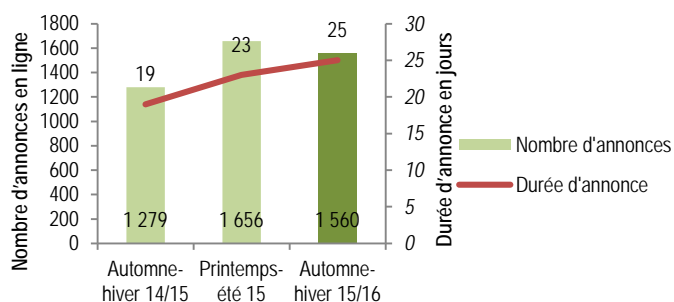


# Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

## Ville de Fribourg, automne-hiver 2015/2016<sup>1</sup>

**Pendant l'automne-hiver 2015/2016, le nombre de logements proposés à la location a diminué d'environ 6% par rapport à la période précédente. En dépit d'une réduction de l'offre, la situation sur le marché du logement locatif s'est détendue: la durée d'annonce moyenne s'est allongée, passant de 23 à 25 jours.**

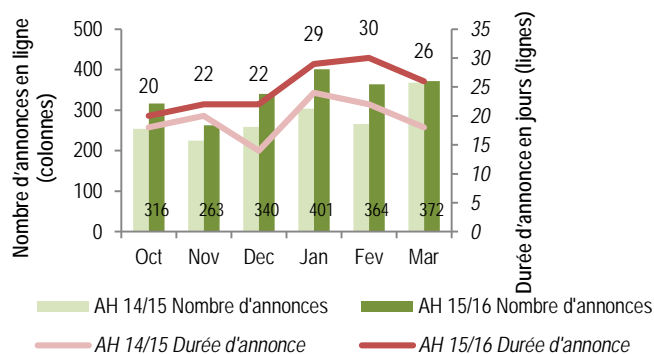
### Evolution par rapport aux périodes précédentes



En dépit d'une légère réduction de l'offre (1560 logements proposés à la location contre 1656 lors de la période précédente), la durée d'annonce a augmenté, passant de 23 à 25 jours: la tension sur le marché du logement a donc diminué, malgré une réduction de l'offre. Ces éléments indiquent que la demande est en recul.

Par rapport à l'automne-hiver précédent, le nombre d'annonces a augmenté de 281 et la durée d'annonce s'est allongée, passant de 19 à 25 jours.

### Evolution pendant la période



Au cours de l'automne-hiver 2015/2016, l'évolution des durées d'annonce a été analogue à celle de l'automne-hiver précédent, à un niveau légèrement plus élevé. C'est en fin d'année que le marché a été le plus tendu et il s'est détendu au début de l'année.

Les durées d'annonce ont évolué parallèlement à l'offre, ce qui indique que la demande a été constante durant la période étudiée et qu'un élargissement de l'offre rallonge la durée d'annonce, entraînant une détente de la situation sur le marché.

### Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

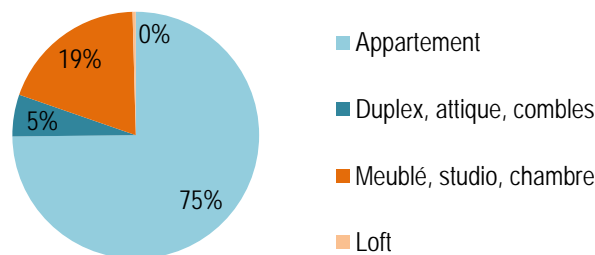
75% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) arrivait en deuxième position, avec 19% du marché. Comparé aux autres villes, ce taux est très élevé. Les duplex, les attiques et les combles représentaient 5% des logements. Aucun loft n'a été proposé à la location.

Durant l'automne-hiver 2015/2016, une durée d'annonce inférieure à la moyenne a été enregistrée dans les segments suivants, où l'offre était la plus importante:

- les logements de 2 pièces de 40-60m<sup>2</sup> (19 jours) et
- les logements de 2 pièces de 60-80m<sup>2</sup> (19 jours).

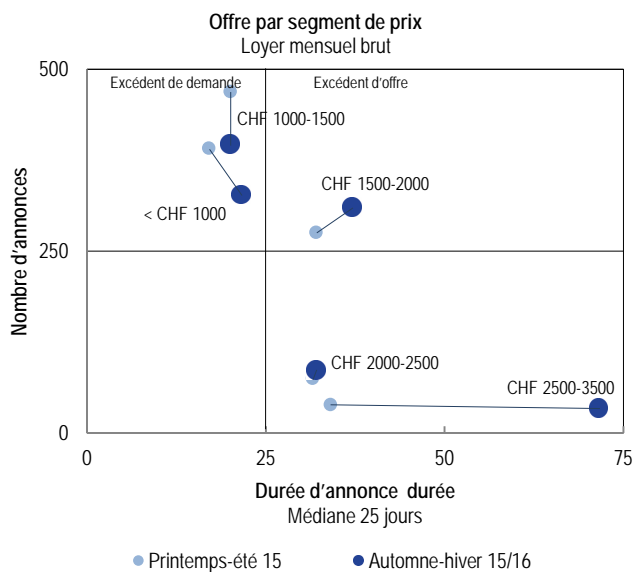
La durée d'annonce a été supérieure à la moyenne dans les grands segments suivants:

- les logements de 3 pièces de 80-100m<sup>2</sup> (42 jours),
- les logements de 4 pièces de 80-100m<sup>2</sup> (45 jours) et
- les logements de 4 pièces de 100-120m<sup>2</sup> (36 jours).



<sup>1</sup> Automne-hiver (AH) 1<sup>er</sup> octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1<sup>er</sup> avril - 30 septembre.

## Effondrement de la demande dans le segment de prix supérieur et recul de l'offre dans les segments à bas prix.

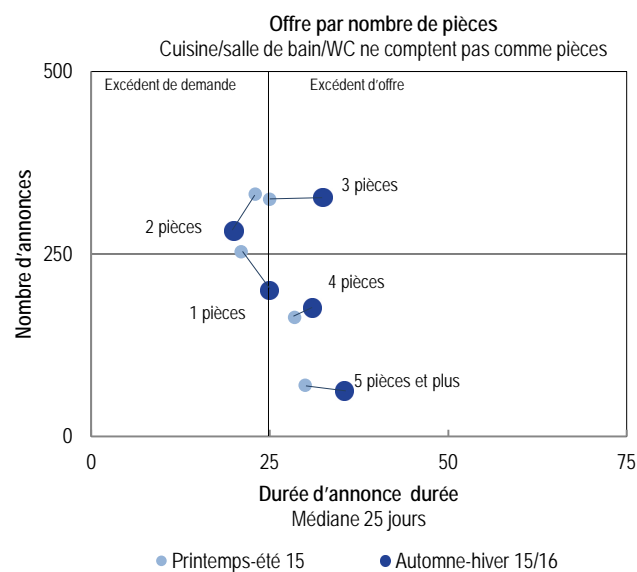
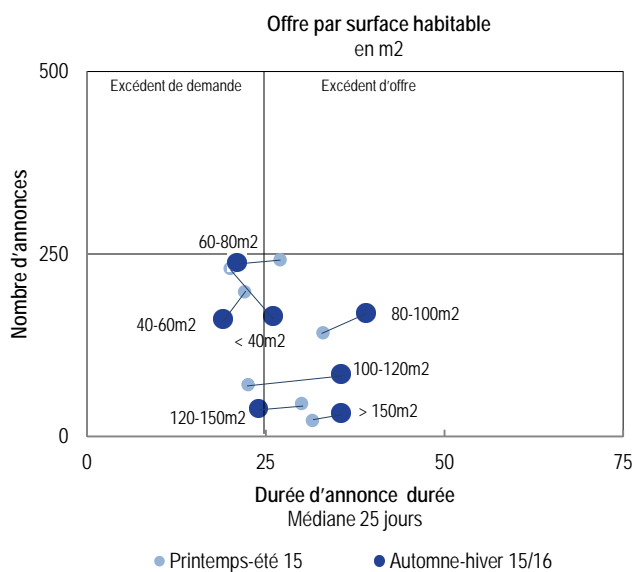


La durée d'annonce de logements avec un loyer brut de plus de CHF 2500.- s'est allongée, passant de 34 à 72 jours. Comme l'offre de logements est restée identique, cela signifie que la demande pour ces logements s'est effondrée durant cette période.

Pour les logements avec un loyer brut de moins de CHF 1500.-, l'offre s'est nettement contractée durant la période étudiée. La situation s'est pourtant légèrement détendue dans le segment bon marché. Pour les logements avec un loyer brut de moins de CHF 1000.- par mois, la durée d'annonce s'est allongée, passant de 17 à 22 jours.

Comparée aux autres villes, Fribourg est un cas spécial: dans cette ville, on n'a pas observé de forte corrélation entre la surface habitable d'un logement et sa durée d'annonce. Autre aspect particulier: apparemment, le nombre de logements disponibles dans la catégorie des logements d'une pièce et le segment des logements à bas prix.

Durant cette période, un prix plus élevé avait une influence significative sur la durée d'annonce: un supplément de CHF 25.- sur le prix du loyer était corrélé avec un allongement d'un jour de la durée d'annonce. 7m<sup>2</sup> de surface habitable supplémentaire correspondaient à une durée d'annonce d'un jour de plus. En termes de durée d'annonce, les logements avec un balcon ont mis en moyenne 16 jours de moins à trouver preneur que les logements sans balcon.



### Offre par segment de prix

1036 logements (89% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à CHF 2000.-. Les logements de moins de CHF 1500.- (725 logements, 63% de l'offre) ont trouvé preneurs particulièrement rapidement, au bout de 20 à 22 jours.

L'excédent d'offre pour les logements bon marché s'est réduit. Les logements de moins de CHF 1000.- ont mis seulement 3 jours de moins que la valeur médiane pour trouver preneur. Ils étaient même en nombre moins restreint que dans le segment de CHF 1000.- à CHF 1500.-.

### Offre par surface habitable

L'excédent de demande pour les petits logements de moins de 40m<sup>2</sup> s'est dissipé. Actuellement, ce genre de logement doit même être proposé un jour de plus à la location pour trouver preneur que le logement médian.

Les logements de 40 à 80m<sup>2</sup> ont été les plus demandés. Pour les logements de 80 à 120m<sup>2</sup>, un excédent d'offre s'est dessiné. Ils ont dû être proposés à la location plus de 10 jours de plus que le logement médian pour trouver preneur.

### Offre par nombre de pièces

L'excédent de demande pour les logements d'une pièce a presque complètement disparu. Avec une durée d'annonce de 24 jours, il leur a fallu presque autant de temps pour trouver preneur que le logement médian. Fait nouveau: on a observé un excédent de demande pour les logements de deux pièces. En ce qui concerne les logements avec un nombre plus élevé de pièces, la situation a continué à se détendre. A Fribourg, les logements de plus de 3 pièces étaient disponibles en nombre excessif.

---

**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 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 9% du temps d'annonce pour l'automne-hiver 2014/2015. Les 91% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 850 des 1219 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 70% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.