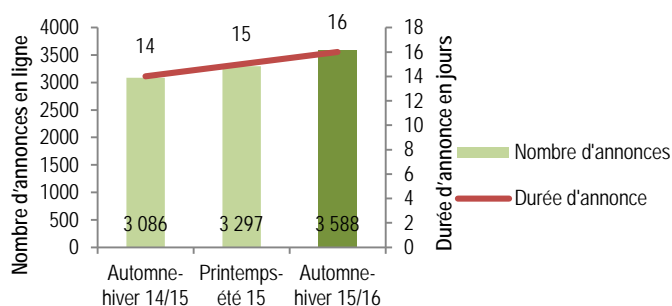


# Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

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

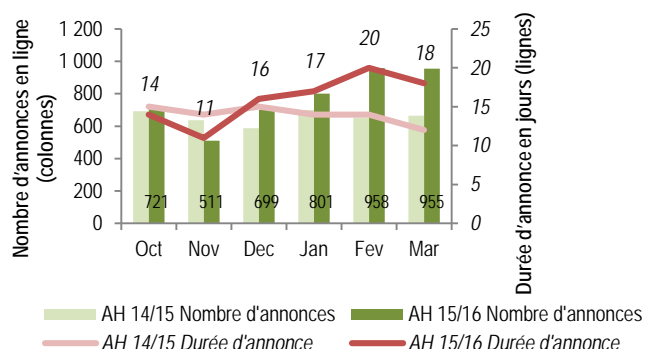
**Durant l'automne-hiver 2015/2016, le nombre logements proposés à la location a connu une nette augmentation d'environ 9%. La situation sur le marché du logement locatif s'est détendue en conséquence: la durée d'annoncée est passée de 15 à 16 jours.**

### Evolution par rapport aux périodes précédentes



Avec une nette augmentation de l'offre (3588 logements proposés à la location contre 3297 lors de la période précédente), la durée d'annonce s'est allongée, passant de 15 à 16 jours: la tension sur le marché a donc légèrement diminué. La situation était aussi plus détendue que lors de l'automne-hiver précédent, avec une durée d'annonce de 14 jours pour 3086 annonces.

### Evolution pendant la période



Au cours de l'automne-hiver 2015/2016, la situation s'est continuellement détendue sur le marché lausannois du logement locatif. En novembre, la recherche de logement a dû être très difficile pour les locataires. L'offre était réduite et la durée d'annonce extrêmement courte (11 jours). Le plus souvent, la durée d'annonce à Lausanne a évolué en tous points comme le volume d'offre des logements locatifs. C'est un indice qui témoigne de la constance de la demande de logements locatifs durant cette période. Cela montre aussi qu'un élargissement de l'offre allonge les durées d'annonce et entraîne une détente du marché du logement locatif.

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

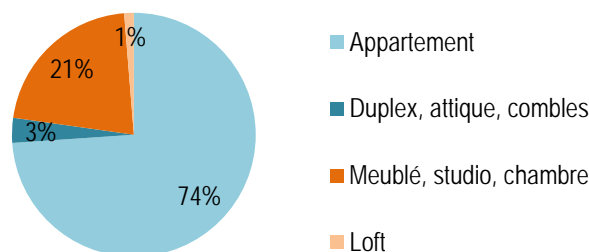
74% des logements proposés à la location des appartements. A Lausanne, le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) était élevé en comparaison avec le reste de la Suisse et représentait 21% du marché. Les duplex, les attiques et les combles représentaient 3% de l'offre. La part des lofts représentait 1%.

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 d'une pièce de <math><40\text{m}^2</math> (13 jours),
- les logements de 2 pièces de - les logements de 3 pièces de

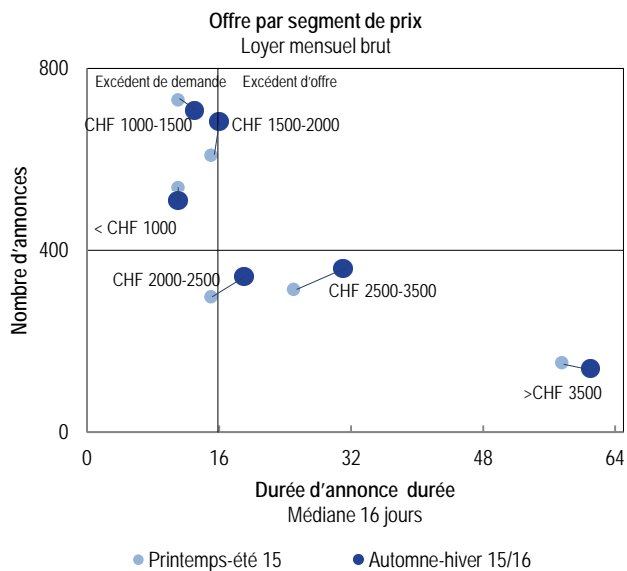
La durée d'annonce a été supérieure à la moyenne dans les grands segments suivants:

- les logements de 4 pièces de - les logements de 5 pièces de



### Recul de la demande de logements dans les segments de prix de plus de CH 2000.- par mois.

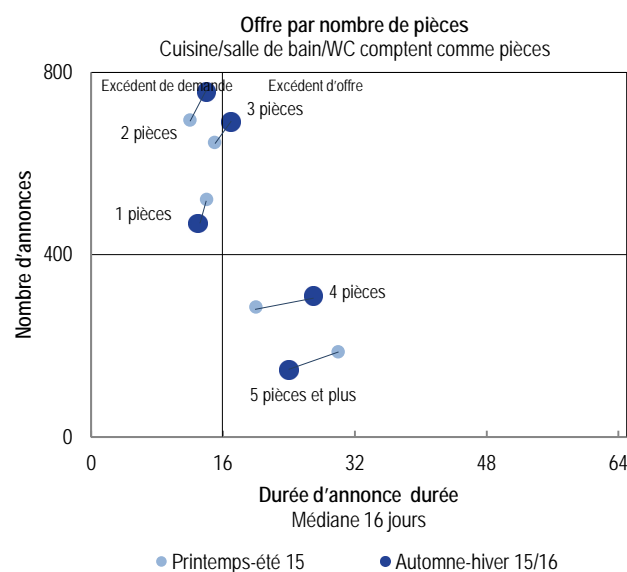
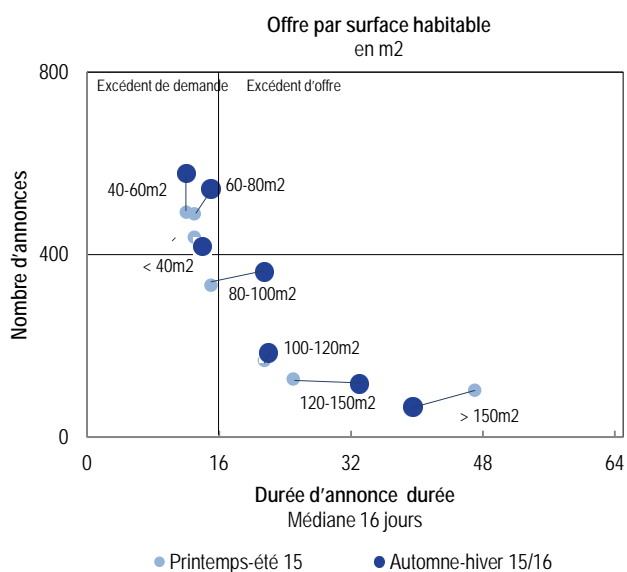
<sup>1</sup> Automne-hiver (AH) 1<sup>er</sup> octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1<sup>er</sup> avril - 30 septembre.



La demande de logements avec un loyer mensuel brut de plus de CHF 2000.- a diminué durant la période étudiée. Les durées d'annonce se sont allongées en conséquence dans ces segments de prix.

Fait intéressant: la demande de logements de plus de 150m<sup>2</sup> de surface habitable et de logements de 5 pièces et plus a augmenté, ce qui a nettement raccourci la durée d'annonce dans ces segments.

Durant cette période, un prix plus élevé a eu une influence significative sur la durée d'annonce. Un supplément de CHF 33.- sur le prix du loyer s'est accompagné d'un allongement d'un jour de la durée d'annonce. Une surface habitable de 3,3m<sup>2</sup> de plus a également allongé d'un jour la durée d'annonce. La présence d'un balcon a raccourci de 6 jours la durée d'annonce. Les durées d'annonce pour les logements neufs et pour les logements anciens n'ont pas présenté de différence significative durant la période étudiée.



### Offre par segment de prix

2243 logements (82% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à CHF 2500.-. Les logements de moins de CHF 1500.- (1217 logements, 44% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 11 à 13 jours.

L'excédent d'offre pour les logements d'un loyer de plus de CHF 2500.- s'est encore accentué: l'annonce a dû être maintenue quatre fois plus longtemps que le logement médian avant qu'un locataire puisse être trouvé. Par rapport à la période précédente, l'excédent de demande de logements dans les segments de prix les plus bas a été constant.

### Offre par surface habitable

Lausanne a connu un excédent d'offre pour les logements de plus de 120m<sup>2</sup>. Pour qu'ils trouvent preneur, l'annonce a dû être maintenue deux fois plus longtemps que pour le logement médian.

Les logements de moins de 60m<sup>2</sup>, en revanche, ont été davantage demandés. Ils ont trouvé preneur en moins de 14 jours.

### Offre par nombre de pièces

Le manque de logements avec peu de pièces s'est maintenu, tout comme l'excédent d'offre pour les logements de quatre pièces et plus. L'excédent d'offre s'est accentué pour les logements de 4 pièces, alors qu'il a reculé pour les logements de 5 pièces et plus, en raison d'une réduction de l'offre et d'une augmentation de la demande.

### Annonces prises en compte et pertinence du modèle de régression

Pour la segmentation de l'offre en fonction de 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 10% du temps d'annonce pour l'automne-hiver 2015/2016. Les 90% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 2202 des 2878 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 77% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.