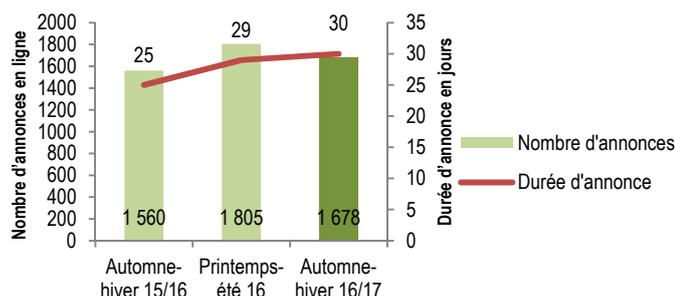


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Fribourg, automne-hiver 2016/2017¹

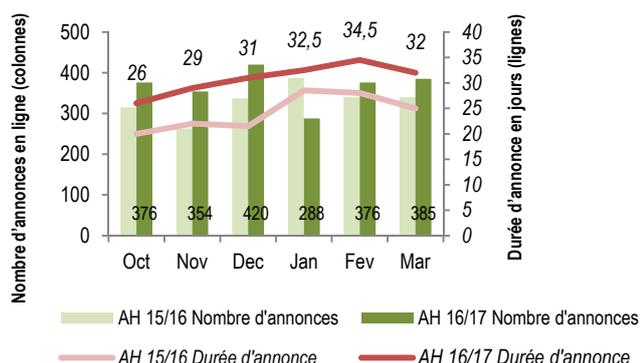
Pendant l'automne-hiver 2016/2017, le nombre de logements proposés à la location a diminué d'environ 7% par rapport à la période précédente. En dépit de cette raréfaction de l'offre, la situation sur le marché du logement locatif s'est légèrement détendue: la durée d'annonce moyenne s'est allongée, passant de 29 à 30 jours.

Evolution par rapport aux périodes précédentes



En dépit d'une réduction de l'offre (1678 logements proposés à la location contre 1805 durant le printemps-été 2016), la durée d'annonce a augmenté, passant de 29 à 30 jours. La situation a donc continué à se détendre légèrement sur le marché du logement en ville de Fribourg.

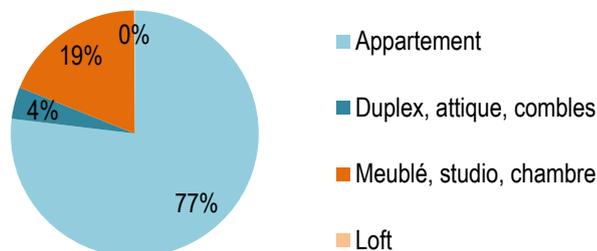
Evolution pendant la période



Au cours de la période étudiée, la durée d'annonce s'est continuellement allongée sur le marché du logement fribourgeois, passant de 26 jours en octobre 2016 à 34,5 jours en février 2017. En mars, la durée d'annonce s'est ensuite raccourcie, passant à 32 jours.

Les durées d'annonce se sont beaucoup allongées, indépendamment du nombre d'annonces mises en ligne au cours de la période étudiée. Cet élément indique un recul de la demande.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché



77% des logements proposés à la location en ville de Fribourg 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. Il n'y a qu'à Genève et à Lausanne que ces logements représentent un segment plus important.

Durant l'automne-hiver 2016/2017, la durée d'annonce a été brève dans les segments suivants:

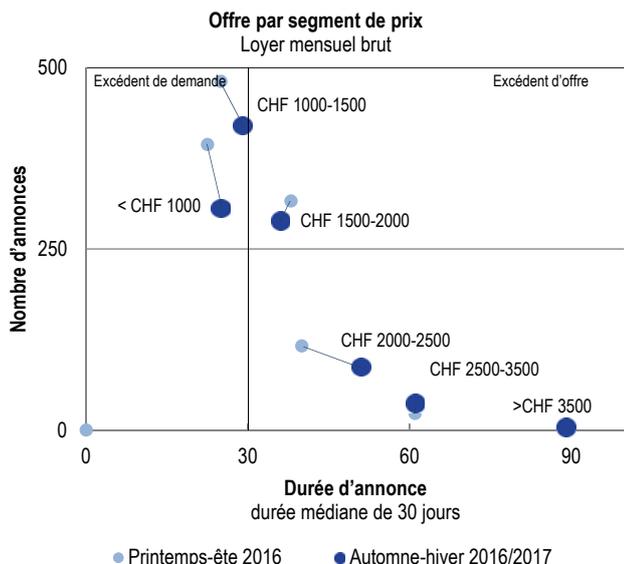
- logements d'une pièce de < 40m² (29 jours)
- logements de 2 pièces de 60-80m² (29 jours)
- logements de 4 pièces de 80-100m² (21 jours)

Les durées d'annonce ont été nettement plus longues dans les segments suivants:

- logements de 4 pièces de 100-120m² (43 jours)
- logements de 4 pièces de 120-150m² (68 jours)
- logements de 5 pièces de 120-150m² (61 jours)

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

Nette raréfaction de l'offre dans le segment des logements bon marché



Durant l'automne-hiver dernier, une nette raréfaction de l'offre est s'est amorcée dans le segment des logements bon marché de moins de CHF 1500.- et des objets avec peu de pièces (< 3 pièces). Même si le nombre de logements proposés à la location a diminué, il n'y a pas eu pénurie de logements bon marché, au contraire: dans ces segments la durée d'annonce s'est même légèrement allongée. Cet élément indique un recul de la demande.

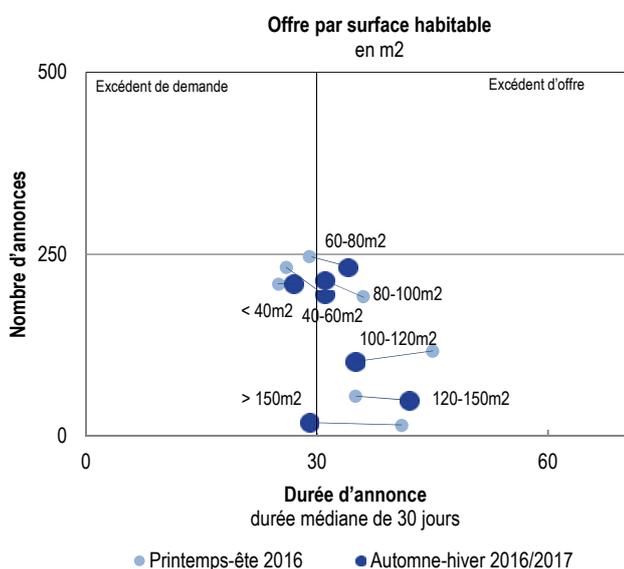
La durée d'annonce pour les logements spacieux de 4 pièces et plus s'est nettement raccourcie durant la période étudiée. L'excédent d'offre dans ces segments s'est donc quelque peu résorbé. Cela semble dû à un recul du nombre d'annonces. Pour les objets spacieux (100–120m² et > 150 m²), l'augmentation de la demande a contribué à résorber l'excédent d'offre.

Durant cette période, un prix plus élevé avait une influence importante sur la durée d'annonce. Un supplément de CHF 14.- sur le prix du loyer était corrélé avec un allongement d'un jour de la durée d'annonce. 1,6m² de surface habitable en moins raccourcissait d'un jour la durée d'annonce.

Offre par segment de prix

1102 logements (96% 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.- (726 logements, 64% de l'offre) ont trouvé preneurs particulièrement rapidement, au bout de 25 à 29 jours.

L'excédent de demande pour les logements bon marché s'est résorbé, malgré une nette réduction de l'offre. Les logements à moins de CHF 1000.- ont néanmoins mis 5 jours de moins que la valeur médiane avant de trouver preneur. La situation pour les objets avec un loyer supérieur à CHF 1500.- reste majoritairement stable. Les logements avec un loyer compris entre CHF 2000.- et CHF 2500.- constituent l'exception. Leur durée d'annonce s'est allongée de 11 jours, passant à 55 jours, ce qui indique un recul de la demande.



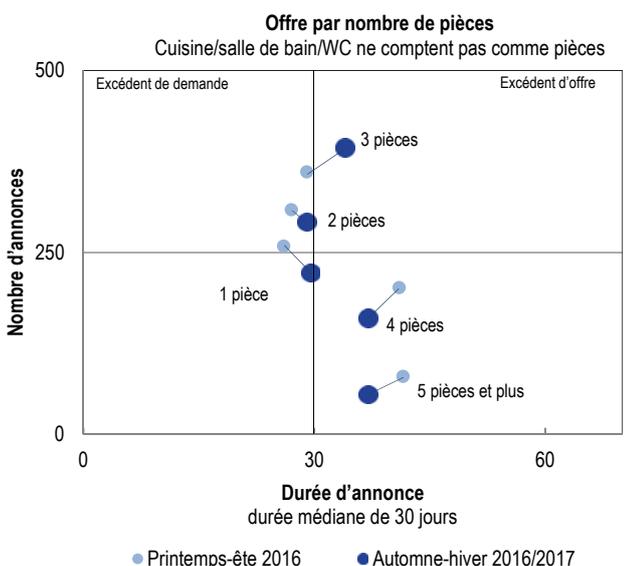
Offre par surface habitable

En termes de surface habitable, le marché du logement fribourgeois présente un mélange très équilibré. A l'exception des logements de 120 à 150m², tous les segments se sont rapprochés de la valeur médiane.

Pour les logements de moins de 80m², les durées d'annonce se sont allongées. Les logements entre 80 et 120m² ont dû être proposés moins longtemps à la location avant de trouver preneur.

La demande pour les logements spacieux entre 120 et 150m² est quelque peu retombée. Dans ce segment, les durées d'annonce se sont allongées de 7 jours. La demande pour les très grands logements (> 150 m²) a connu un net rebond.

Offre par nombre de pièces



En termes de nombre de pièces également, le marché fribourgeois présente un bon mélange de logements. Les logements de moins de 2 pièces se sont rapprochés de la valeur médiane et l'excédent de demande a pratiquement disparu. Dans le cas des logements de 3 pièces, un léger excédent d'offre a dominé la période étudiée, sans doute déclenché par un élargissement de l'offre. Pour les objets de plus de 4 pièces, la réduction de l'offre a entraîné un raccourcissement des durées d'annonce (-4, respectivement -4,5 jours).

Annonces prises en compte: 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.