

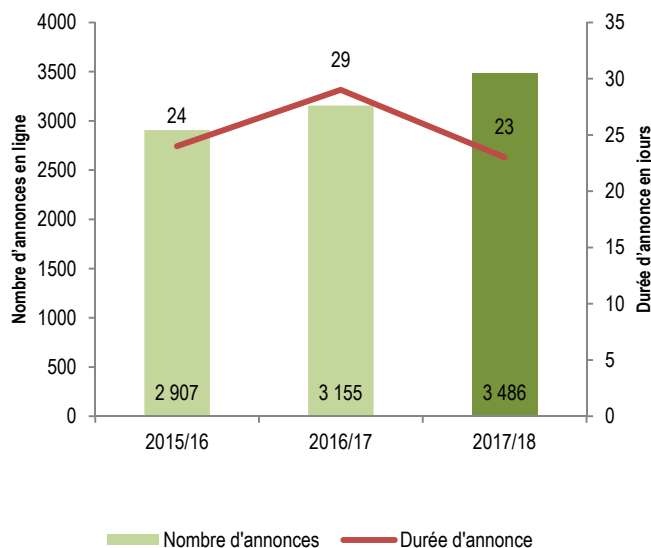
Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Fribourg, période étudiée 2017/2018¹



Sur le marché fribourgeois du logement locatif, la demande se renforce nettement. En dépit d'un élargissement de l'offre significatif d'environ 10%, les logements ont dû être proposés seulement pendant 23 jours à la location sur les portails Internet avant de trouver preneur. Par comparaison: lors de la période précédente, les bailleurs devaient encore patienter 29 jours.

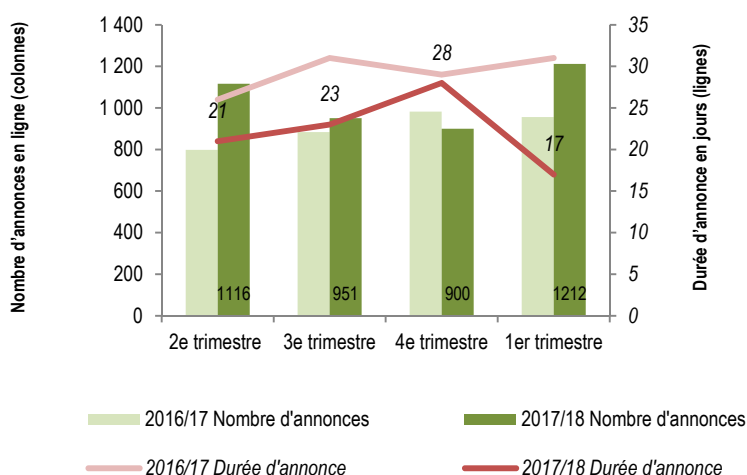
Evolution par rapport aux périodes précédentes



Au cours de la période étudiée, le marché fribourgeois du logement locatif a enregistré 3489 annonces. Par rapport aux 3155 logements proposés à la location l'année précédente, cela correspond à un élargissement de l'offre de 331 objets, soit de 10%.

Ainsi, pour la troisième fois consécutive, l'offre s'élargit. L'année précédente, un élargissement de l'offre d'environ 9% avait entraîné un allongement de 5 jours de la durée d'annonce moyenne, qui était passée à 29 jours. Le nouveau recul des durées d'annonce témoigne d'un regain de la demande pour des logements locatifs en ville de Fribourg. Avec Winterthour et Genève, Fribourg s'est ainsi positionnée juste derrière Berne (16 jours), Lausanne et Zurich (20 jours chacune).

Evolution pendant la période

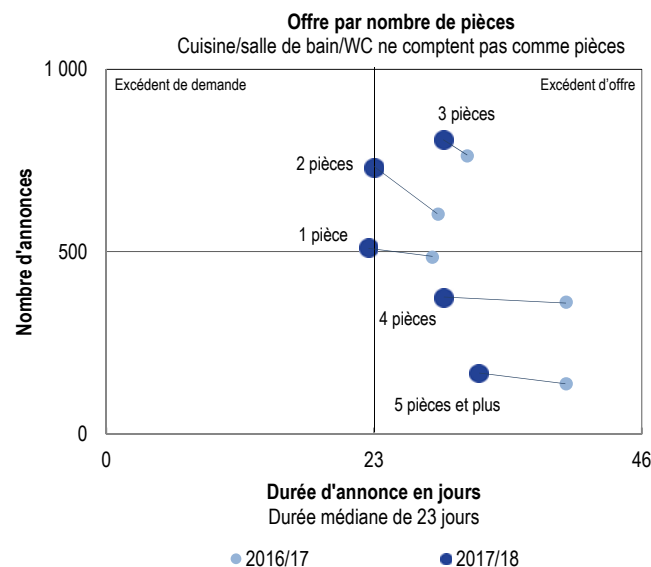
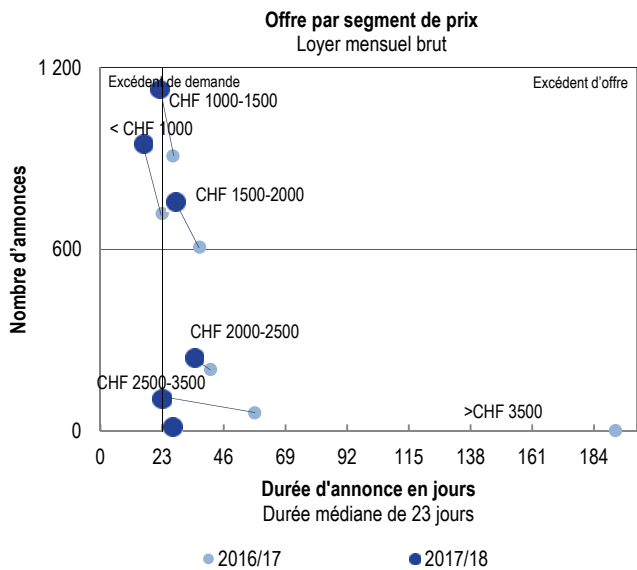


Pendant le 1^{er} trimestre de la période étudiée (2^e trimestre 2017), 1116 logements ont été proposés à la location sur des portails Internet. Au cours des deux trimestres suivants, l'offre s'est continuellement réduite. Alors qu'au cours du 3^e trimestre un recul d'environ 15% a été enregistré avec 951 annonces, l'offre s'est encore réduite de 5% pendant le 4^e trimestre (900 annonces seulement). Lors du dernier trimestre de la période étudiée, l'offre s'est finalement massivement élargie. Avec 1212 annonces dénombrées, la période étudiée s'est close sur une augmentation de 35%.

Pendant toute la période étudiée, les durées d'annonce sont restées en-deçà de celles de l'année précédente. Cette dernière s'était close sur une durée d'annonce de 31 jours. La durée s'est toutefois raccourcie de 10 jours au 1^{er} trimestre pour passer à 21 jours seulement. Pendant le 2^e et le 3^e trimestre de la période étudiée, la durée d'annonce s'est continuellement allongée pour passer à 23 jours. Elle a atteint son pic au cours du 4^e trimestre, où elle a atteint 28 jours. Les trois premiers trimestres de la période étudiée indiquent ainsi que le marché connaît une détente importante. En dépit d'un élargissement massif de l'offre au cours du dernier trimestre de la période étudiée (1^{er} trimestre 2018), la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 11 jours pour passer à 17 jours, ce qui témoigne d'une importante augmentation de la demande au début de la nouvelle année.

¹ Période étudiée 1.4.2017 – 31.3.2018

Le marché fribourgeois du logement locatif se tend dans tous les segments



Au cours de l'année étudiée, la ville de Fribourg a à nouveau figuré parmi les quatre plus petits marchés. Parmi ces derniers, on trouve les villes de Coire (2299 annonces), Neuchâtel (2649), Fribourg (3486) et Lugano (3806). Au niveau des durées d'annonce (23 jours seulement), Fribourg se distingue néanmoins largement des marchés comparables. Il n'y a qu'à Berne, Zurich et Lausanne que les logements ont été proposés moins longtemps en moyenne à la location avant de trouver preneur (23 jours). La segmentation par prix et par nombre de pièces montre que le regain de tension a concerné l'ensemble des segments.

Offre par segment de prix

Avec un total de 2832 objets proposés à la location, les logements d'un loyer maximal de CHF 2000.- représentent plus de 80% de l'offre. Le segment le meilleur marché (< CHF 1000.-) a connu un élargissement de 32% et est passé à 948 objets. En même temps, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie, passant de 23 à 16 jours. Ce sont les logements avec un loyer compris entre CHF 1000.- et 1500.- qui ont constitué le segment les plus importants avec 1128 objets. Ici, la durée d'annonce s'est raccourcie de 5 jours pour passer à 22 jours, en dépit d'un élargissement de l'offre (+24%). Une évolution comparable a été observée dans le cas des logements avec un loyer compris entre CHF 1500.- et 2000.-. Là, la durée d'annonce s'est raccourcie, passant de 37 à 28 jours, alors que l'offre s'est élargie de tout juste 25%. La demande dans les trois plus grands segments de prix a connu un regain marqué.

Le segment restreint des logements avec un loyer compris entre CHF 2000.- et 2500.- a connu une tendance analogue. Ici, l'offre s'est élargie de 19% et est ainsi passée à 242 objets. Dans le même temps, les durées d'annonce se sont raccourcies, passant de 41 à 35 jours. Dans le segment à prix supérieur (CHF 2500–3500.-), les durées d'annonce ont connu un recul très important, passant de 58 à 23 jours. En même temps, l'offre s'est élargie, passant de 60 à 107 annonces.

Dans le segment de luxe (> CHF 3500.-), l'offre a augmenté, passant d'une à 13 annonces. Les durées d'annonce se sont normalisées, passant en moyenne à 27 jours. En raison de la faible quantité de données, ces informations doivent toutefois être appréciés avec beaucoup de prudence, car il suffit de quelques valeurs extrêmes pour influencer fortement les moyennes.

Offre par nombre de pièces

La segmentation par nombre de pièces offre un tableau comparable à celui de la segmentation par prix. Les logements de 3 pièces ont représenté le segment le plus important. En tout, 807 objets (+5%) ont dû être proposés à la location en moyenne pendant 29 jours avant de trouver preneur, autrement dit pendant un laps de temps nettement plus long que celui qu'on a pu observer dans le cas des logements d'une et 2 pièces. Avec 732 objets, les logements de 2 pièces représentent un cinquième de l'offre totale. Là, les durées d'annonces ont réagi à l'élargissement de l'offre de 21%, en reculant de plus de 5 jours pour passer à 23 jours.

Ce sont les logements d'une pièce qui ont enregistré les durées d'annonce les plus courtes (22 jours seulement). Alors que l'offre s'est élargie de 5%, la durée d'annonce s'est raccourcie de 5 jours. Les objets de 4 ou 5 pièces se sont rétablis de l'excédent d'offre observé l'année précédente. L'offre pour les logements de 4 pièces est restée pratiquement inchangée comparé à l'année précédente (+3%). Les durées d'annonce, en revanche, se sont raccourcies de plus de 10 jours, pour passer en moyenne à 29 jours – un indice clair du regain de la demande. Avec 167 annonces (+21%), les logements de 5 pièces et plus forment le plus petit segment. Ici aussi, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 7 jours pour passer à 32 jours. En résumé, on peut constater que sur l'ensemble du marché fribourgeois du logement, la demande a augmenté. Comme auparavant, elle reste le plus marquée pour les logements bon marché d'une à 3 pièces.

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.