

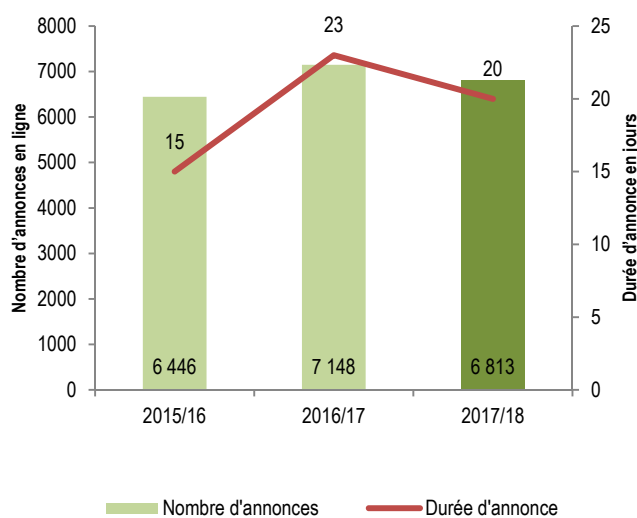
Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Lausanne, période étudiée 2017/2018¹



Pendant la période étudiée, 6813 logements ont été proposés à la location. Avec un léger recul de l'offre de 5%, la durée d'annonce s'est raccourcie de 3 jours.. En avril 2017 et mars 2018, les bailleurs ont dû patienter en moyenne 20 jours avant que leurs objets trouvent preneur. Lausanne figure ainsi dans le peloton de tête des villes étudiées. Il n'y a qu'à Berne que les logements ont trouvé plus rapidement preneur, en 16 jours seulement.

Evolution par rapport aux périodes précédentes

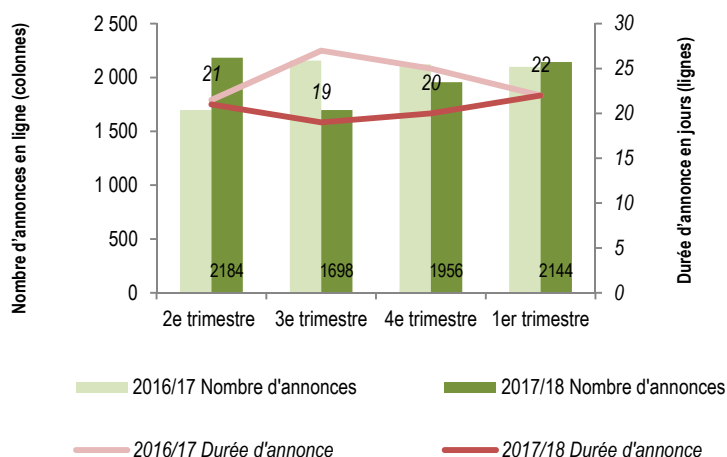


Au cours de la période précédente, la ville de Lausanne avait enregistré un massif allongement de la durée d'annonce (+8 jours), qui était alors passée à 25 jours. Cette évolution était due à une augmentation du nombre de logements proposés à la location sur Internet (+11%) : l'offre avait alors cumulé 7148 objets. Toutefois, l'allongement très important de la durée d'annonce (+53%) signalait aussi un recul de la demande pour des logements locatifs.

Pendant la période actuellement étudiée, le volume de l'offre s'est réduit d'environ 5%. Dans la foulée, la durée d'annonce s'est raccourcie de 3 jours, pour passer à 20 jours. Avec 6813 logements proposés à la location sur Internet, Lausanne représente le 4^e marché par la taille parmi les villes étudiées. En Suisse romande, il n'y a qu'à Genève que le nombre de logements proposés à la location est plus important (7502 objets).

Avec une durée d'annonce moyenne de 20 jours, les logements trouvent preneur à Lausanne aussi rapidement qu'en ville de Zurich. Il n'y a qu'à Berne que les logements trouvent preneur plus rapidement, en 16 jours seulement. A l'inverse, les bailleurs doivent patienter nettement plus longtemps à Lugano, où il faut attendre 48 jours avant qu'un logement trouve preneur.

Evolution pendant la période

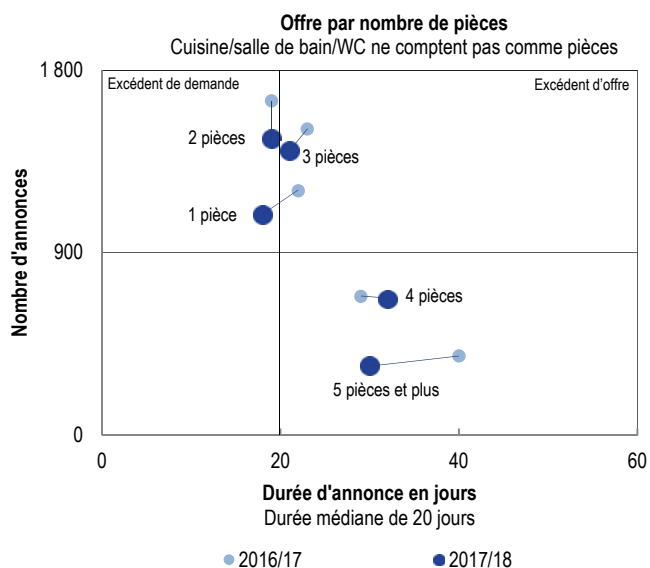
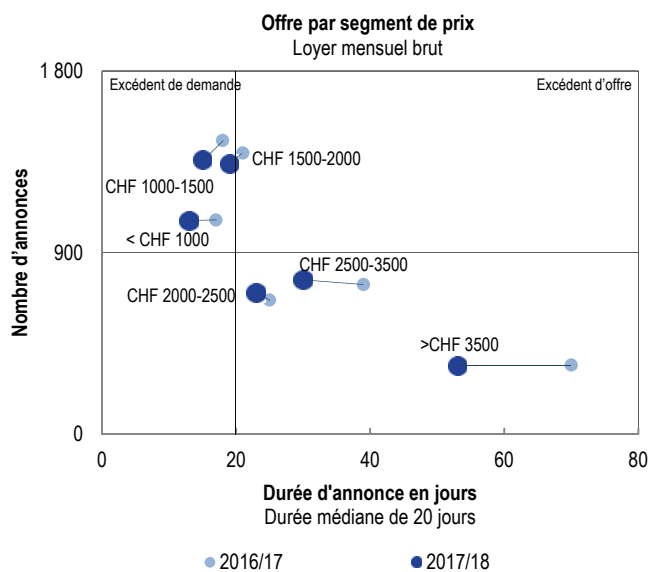


Comme lors de la période précédente, la durée moyenne d'annonce a suivi les mouvements du volume de l'offre pendant la période étudiée.

Au début de la période étudiée (2^e trimestre 2017), 2184 objets en tout ont été proposés à la location en ville de Lausanne sur des portails Internet. La durée d'annonce moyenne était de 21 jours. Au cours du 3^e trimestre, le volume de l'offre s'est réduit de 22% pour passer à 1698 logements. Dans le même temps, la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours pour passer à 19 jours. Avec l'augmentation de 15% du nombre d'objets proposés à la location par le biais d'annonces sur Internet, la durée d'annonce s'est à nouveau allongée d'un jour. Vers la fin 2017, les annonces pour des logements devaient être maintenues en moyenne 20 jours sur les portails en ligne avant de trouver un nouveau locataire. Au début de la nouvelle année (1^{er} trimestre 2018), un nouvel élargissement du volume de l'offre (+7%) a été constaté. Ce dernier est passé à 2144 objets et s'est accompagné d'un allongement de 2 jours de la durée d'annonce, qui est ainsi passé à 22 jours.

¹ Période étudiée 1.4.2017 – 31.3.2018

Tension dans presque tous les segments – la demande pour des logements onéreux et spacieux augmente



A l'exception des logements de 4 pièces, on peut constater que le marché se tend dans tous les segments de prix et de taille. Le raccourcissement des durées d'annonce le plus marqué a pu être observé dans les logements locatifs spacieux (5 pièces et plus) et onéreux (> CHF 2'500.-).

En dépit de la brièveté des périodes d'annonce, en termes de prix, Lausanne évolue en milieu de peloton. Sur les portails en ligne, 67% des logements sont proposés à la location pour moins de CHF 2000.-. Dans les régions de Genève et de Zurich, qui sont chères, cette part représente respectivement 45% et 43%. A l'inverse, 90% des logements à louer en ville de Saint-Gall sont proposés à la location sur Internet pour moins de CHF 2000.-.

Offre par segment de prix

A Lausanne, ce sont les logements à moins de CHF 1000.- qui ont connu les durées d'annonce les plus courtes. Durant la période étudiée, ces objets ont dû être proposés à la location pendant 14 jours par annonce interposée avant de trouver preneur, soit 4 jours de moins que lors de la période précédente. Comme le volume de l'offre n'a guère changé (-4 objets), il s'agit d'un indice clair de renforcement de la demande pour ces logements.

Pour les logements avec des loyers entre CHF 1000.- et 2000.-, on a constaté un raccourcissement de la durée d'annonce moyenne, dû à une réduction de l'offre. Avec un recul du nombre de logements proposés à la location sur Internet (respectivement -7% et -4%), la durée d'annonce s'est raccourcie de respectivement 3 et 4 jours (soit une durée d'annonce totale de respectivement 15 et 19 jours). Dans le segment de prix entre CHF 2000.- et 2500.-, les mouvements observés étaient moins marqués. En dépit de l'augmentation de 5% du nombre de logements proposés à la location sur les portails en ligne, la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours pour passer à 23 jours, ce qui indique que la demande se renforce.

Dans le segment de marché des logements onéreux (> CHF 2500.-), on constate une nette augmentation de la demande. Pour les logements avec un loyer entre CHF 2500.- et 3500.-, alors que la demande a augmenté de 3%, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 9 jours pour passer à 30 jours. Dans le segment de luxe avec des loyers de plus de CHF 3500.-, la durée d'annonce s'est raccourcie de 17 jours, en dépit d'une offre pratiquement inchangée (-1%). Comparé au logement moyen, les bailleurs doivent encore patienter beaucoup plus longtemps, à savoir pendant 53 jours. Bien que la durée d'annonce se soit beaucoup raccourcie, il existe toujours un net excédant d'offre dans le segment de luxe.

Offre par nombre de pièces

Dans le segment des très petits logements (1 pièce), la durée d'annonce s'est raccourcie de 4 jours, passant ainsi à 18 jours. Le recul net se produit alors que l'offre s'est réduite de 10%, ce qui témoigne d'une demande soutenue. Particularité du marché lausannois: pour les logements d'une pièce, les durées d'annonce ne sont pas particulièrement brèves. Dans la plupart des autres villes étudiées, il existe un net excédent de demande pour ce segment.

Dans le segment des logements de 2 pièces, la durée d'annonce n'a pas changé, en dépit du recul de l'offre de 11%. Ces objets doivent être en moyenne proposés pendant 19 jours à la location avant de trouver preneur. Pour les logements de 3 pièces, la réduction du nombre de logements proposés à la location sur Internet (-7%) semble avoir entraîné un recul de 2 jours de la durée d'annonce, qui est passée à 21 jours.

A Lausanne, les logements de 4 pièces sont le seul segment à avoir vécu un allongement de la durée d'annonce moyenne. Alors que l'offre est restée relativement stable (-2%), la durée d'annonce s'est allongée de 3 jours pour passer à 32 jours. Comme avec les logements très onéreux, on constate aussi une augmentation de la demande pour les objets très spacieux de 5 pièces et plus. Alors que l'offre a reculé de 12%, la durée d'annonce s'est raccourcie de 10 jours pour passer à 30 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.