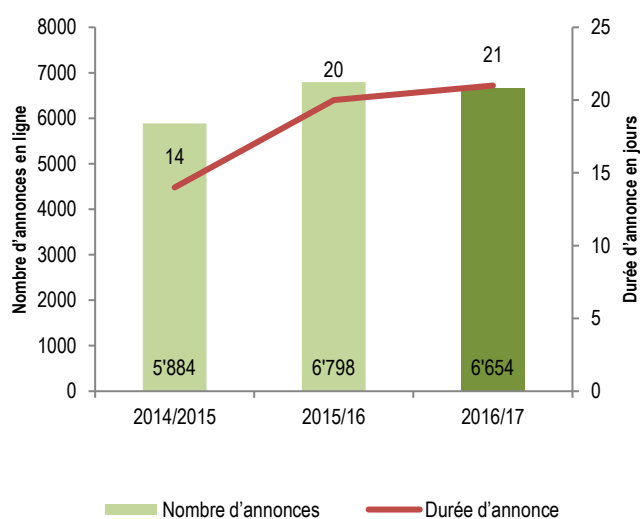


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Lausanne, période étudiée 2016/2017¹

A Lausanne, un léger recul de l'offre de 2% s'est accompagné d'un allongement d'un jour de la durée d'annonce. Pour trouver un locataire, les bailleurs dans la capitale vaudoise ont donc dû patienter 21 jours. Avec 6654 logements proposés à la location, Lausanne représente le deuxième marché du logement locatif de Suisse romande par la taille. En comparaison nationale, Lausanne représente le quatrième marché par la taille et arrive en troisième position dans le classement des durées d'annonce les plus courtes.

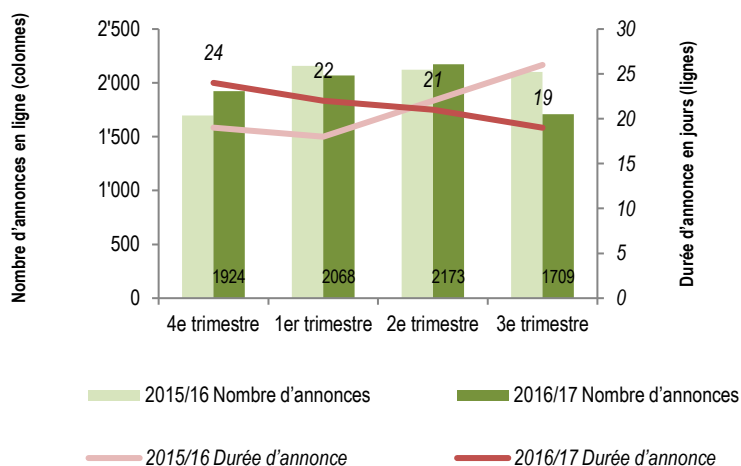
Evolution par rapport aux périodes précédentes



Lors de la période précédente déjà, Lausanne est passée de la première à la troisième place dans le classement des durées d'annonce les plus courtes pour les villes suisses analysées. A l'époque, un élargissement de l'offre – passée de 5884 à 6798 annonces (+16%) – avait entraîné un allongement des durées d'annonces de 6 jours, qui avaient grimpé à 21 jours.

Au cours de la période étudiée, une nouvelle détente importante a pu être observée. Les volumes de l'offre ont augmenté de 144 annonces pour atteindre un total de 6654 annonces au terme des douze mois étudiés. La durée d'annonce s'est à nouveau allongée d'un jour. Elle est aujourd'hui de 21 jours. Il n'y a qu'à Berne (18 jours) et à Zurich (20 jours) que les bailleurs doivent patienter moins longtemps qu'à Lausanne.

Evolution pendant la période



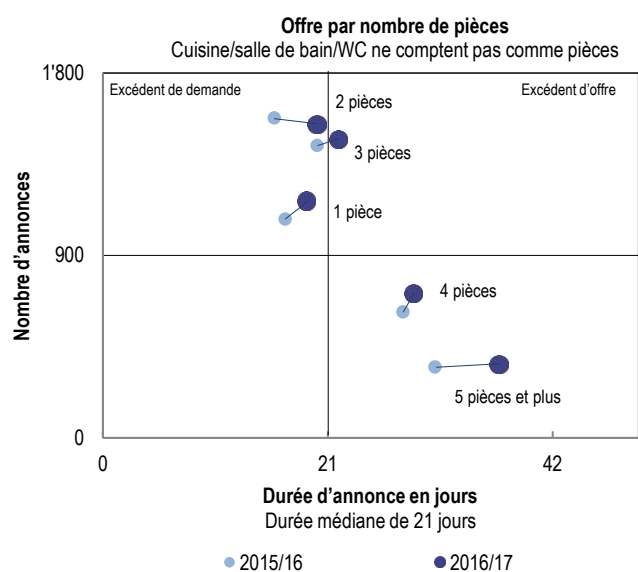
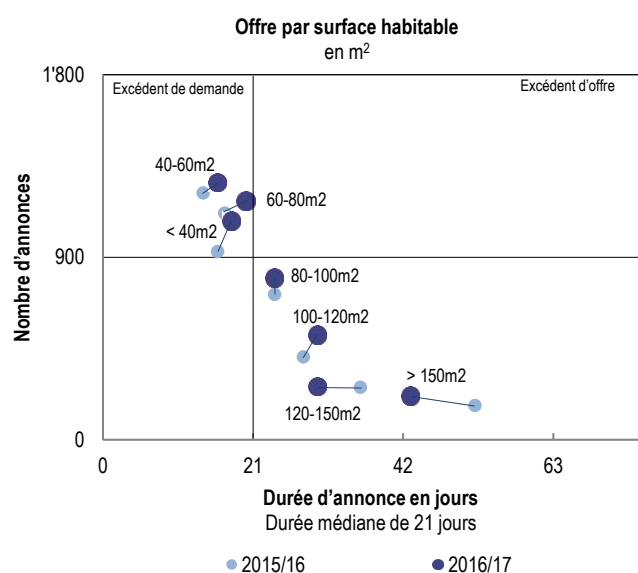
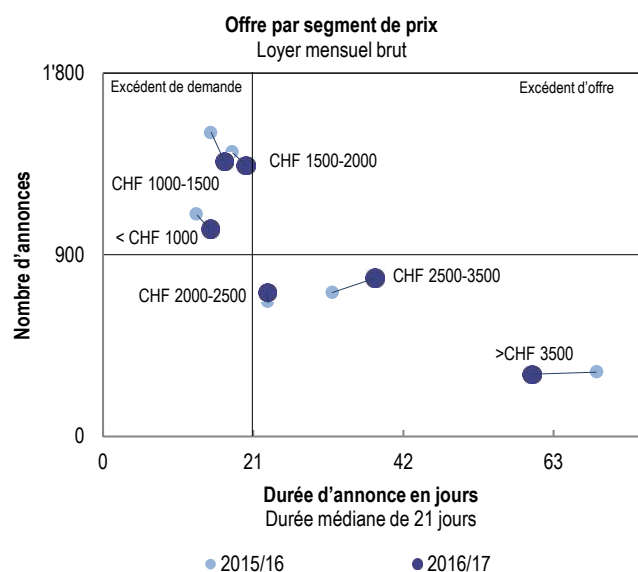
Par rapport aux douze mois précédents, la durée d'annonce moyenne à Lausanne s'est allongée d'un jour. Un examen des différents trimestres montre cependant en que le marché se tend.

Au cours du 1^{er} trimestre de la période étudiée (4^e trimestre 2016), les durées d'annonces atteignaient 24 jours, un score élevé qui s'inscrivait dans la droite ligne de la période précédente.

Vers la fin de la période étudiée, l'offre s'est finalement contractée de 21% pour passer à 1709 annonces et la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie pour passer à 19 jours. Il n'y a qu'à Zurich que les durées d'annonces ont été plus courtes (14 jours) pendant le 3^e trimestre.

¹ Période étudiée: 1.10.2016 – 30.9.2017

Nette détente dans le segment des logements bon marché et excédent d'offre marqué dans celui des logements de luxe



L'offre est en recul et pourtant, les durées d'annonce se sont allongées, surtout dans le segment des logements bon marché. Cette situation indique un recul de la demande pour ce genre d'objets.

Offre par segment de prix

3735 logements (67% de l'offre) à moins de CHF 2000.-ont été proposés à la location. C'est surtout dans ce segment que le recul de l'offre s'est produit. Comparé à la période précédente, l'offre a diminué de 7% dans ce segment.

A Lausanne, c'est dans le segment des logements à CHF 1000–1'500,- qu'on dénombre le plus d'objets: l'offre a totalisé 1363 annonces, ce qui représente une diminution de 9% par rapport à la période précédente. Le deuxième segment par la taille est celui des logements à CHF 1500–2000.-, avec 1343 annonces. Ce segment a connu un recul de l'offre de tout juste 5%. Enfin, 1029 logements avec un loyer brut de moins de CHF 1000.- ont été proposés à la location (-6%). Les durées d'annonces respectives ont été de 17, 20 et 15 jours. Dans les trois catégories, les durées d'annonces se sont donc allongées de 2 jours, alors que l'offre se raréfiait. De fait, cette détente du marché est due à un recul de la demande.

Le segment à prix supérieur a enregistré une augmentation de 6% du nombre d'annonces pour les logements à CHF 2000–2500.- (714 annonces en tout), alors que la durée d'annonce est restée inchangée à 23 jours. Dans le segment au-dessous, en revanche, l'excédent de demande s'est accentué: les 787 annonces (+10%) ont dû être maintenues 6 jours de plus, ce qui a porté les durées d'annonce à 38 jours.

Offre par surface habitable

Au cours de la période examinée, ce sont une fois encore les petits logements de moins de 80m² qui ont été les plus demandés et les plus souvent proposés à la location. Mais pour les logements de moins de 120m², une détente a été observée dans l'ensemble des segments. On a dénombré 1080 annonces (+16%) pour les plus petits logement (<40m²) avec une durée d'annonce de 18 jours (+2). Pour les logements de 40–60m², 1269 objets ont été proposés à la location pendant 16 jours (+2), alors que pour les logements de 60–80m², 1176 objets (+5%) ont été proposés à la location durant 20 jours en moyenne (+2). Quant au segment des logements de 100–120m², il a connu lui aussi un élargissement de 27% avec un total de 518 annonces qui ont dû être maintenues pendant 30 jours (+2).

Il n'y a que dans le segment des logements de plus de 150m² qu'un raccourcissement de 9 jours des durées d'annonce ont été constatés. Ces dernières sont ainsi passées à 43 jours, alors que l'offre s'est étoffée (215 annonces, +28%).

Offre par nombre de pièces

La segmentation par nombre de pièces indique que le marché se détend dans tous les segments.

Les logements d'une pièce ont fait l'objet de 1170 annonces (+8%) avec une durée d'annonce de 19 jours (+2). Les logements de 2 pièces ont fait l'objet de 1546 annonces (-2%) avec une durée d'annonce moyenne de 20 jours (+4). Les logements de 3 pièces ont fait l'objet de 1474 annonces (+2%) avec une durée d'annonce moyenne de 22 jours (+2); ce segment se situe lui aussi autour de la valeur médiane et continue de faire l'objet d'une demande soutenue en dépit d'une légère détente.

Les choses se présentent différemment pour les logements de 4 pièces et plus, qui ont fait l'objet de 712 annonces (+14%) et ont dû être proposés à la location pendant 29 jours (+1), alors que les logements de 5 pièces et plus ont fait l'objet de 362 annonces (+3%) qui ont dû être maintenues pendant 37 jours (+6).

Annonces prises en compte: pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristiques et de la durée 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 entraîner des différences au niveau des quantités de base et des valeurs médianes.