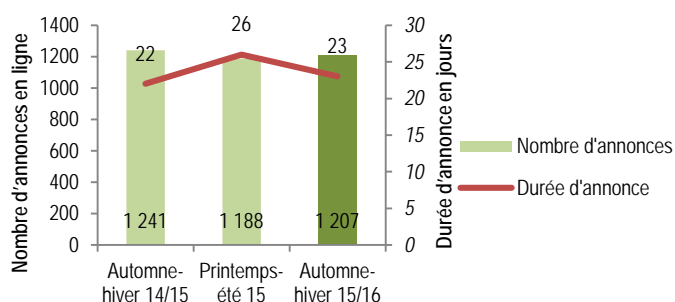


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Neuchâtel, automne-hiver 2015/2016¹

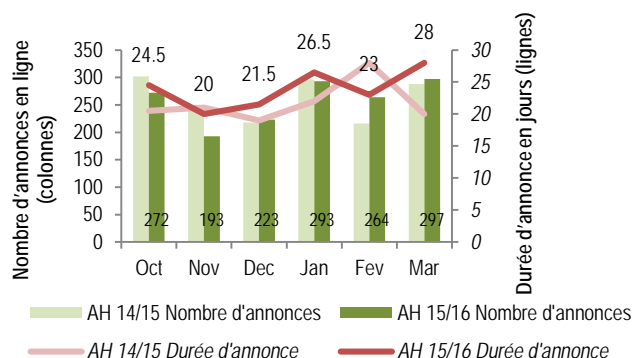
Pendant l'automne-hiver 2015/2016, l'offre de logements est restée à peu près la même qu'à celle de la période précédente. En raison d'une augmentation de la demande, la durée d'annonce s'est raccourcie, passant de 26 à 23 jours.

Evolution par rapport aux périodes précédentes



Alors que l'offre est restée pratiquement identique (1207 logements proposés à la location contre 1188 lors de la période précédente), la durée d'annonce s'est raccourcie de trois jours sur le marché neuchâtelois, passant de 26 à 23 jours. La situation s'est donc légèrement tendue. Lors de l'automne-hiver précédent, la durée d'annonce se situait à un niveau comparable (22 jours).

Evolution pendant la période



Au cours de la période étudiée, les durées d'annonce à Neuchâtel ont évolué parallèlement au volume de l'offre. Une augmentation de l'offre à chaque fois allongé les durées d'annonce, entraînant ainsi une détente de la situation.

C'est en novembre que la tension a été la plus forte avec 20 jours d'annonce. Alors qu'en mars, les annonces ont dû être maintenues 28 jours en moyenne pour que les logements trouvent preneur.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

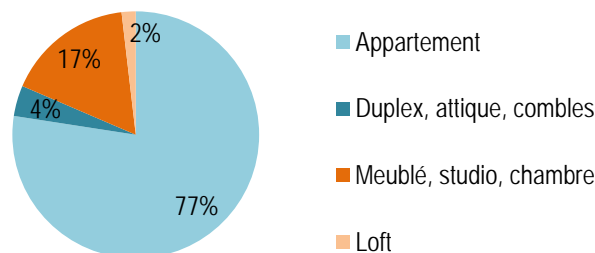
77% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) représentait 17% et arrivait en deuxième position sur le marché. Les duplex, les attiques et les combles représentaient 4% de l'offre. La part des lofts représentait 2%.

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 <40m² (18 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (15 jours) et
- les logements de 2 pièces de 60-80m² (21 jours).

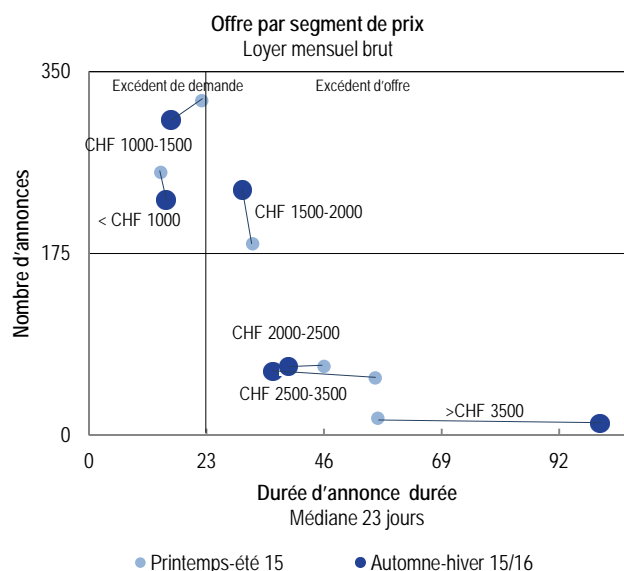
La durée d'annonce a été supérieure à la moyenne dans les grands segments suivants:

- les logements de 4 pièces de 80-100m² (37 jours),
- les logements de 4 pièces de 100-120m² (40 jours) et
- les logements de 5 pièces de >150m² (57 jours).



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

La demande s'intensifie dans les segments de prix moyens et supérieurs.

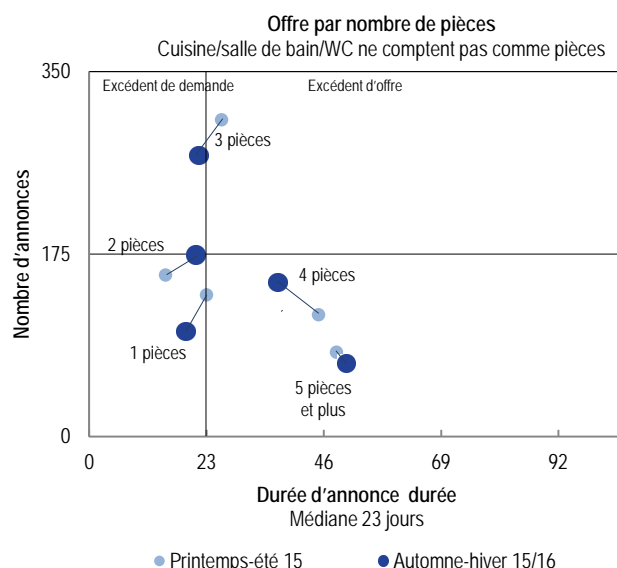
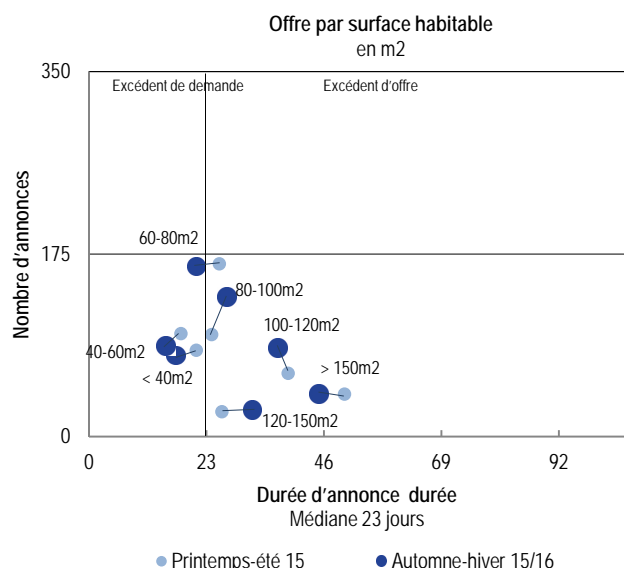


En dépit de la stabilité du volume de l'offre, les durées d'annonce se sont raccourcies. La demande de logements locatifs a donc augmenté.

Durant la période étudiée, la demande de logements dans les segments de prix moyens et supérieurs de CHF 1000.- à CHF 3500.- a augmenté. Les rares logements de luxe sur le marché avec des loyers mensuels bruts de plus de CHF 3500.-, en revanche, ont été peu demandés et la durée d'annonce s'est allongée, passant de 57 à 100 jours.

Fait nouveau: le logement médian se situait dans un segment de prix plus élevé, sa surface habitable était également plus grande que lors de la période précédente.

Durant cette période, un prix plus élevé a eu une influence directe sur la durée d'annonce. Un supplément de CHF 25.- sur le prix du loyer était corrélé avec un allongement d'un jour de la durée d'annonce. Une surface habitable de 4m² de plus a également allongé d'un jour la durée d'annonce. La présence d'un balcon n'a pas eu d'effet significatif sur la durée d'annonce. Le fait qu'il s'agisse d'un logement neuf ou d'un logement ancien n'a pas influencé la durée d'annonce à Neuchâtel.



Offre par segment de prix

765 logements (85% 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.- (529 logements, 59% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 15 à 16 jours.

L'excédent d'offre pour les logements locatifs dans le segment de prix entre CHF 2000.- et 3500.- s'est nettement réduit durant la période étudiée: les durées d'annonce se sont sensiblement raccourcies. Le segment de niche des logements de luxe avec des loyers mensuels bruts de plus de CHF 3500.- a en revanche nettement perdu de son attrait.

Offre par surface habitable

L'excédent de demande pour les appartements avec une surface habitable petite à moyenne s'est légèrement accentué: la durée d'annonce pour les logements de moins de 80 m² s'est raccourcie de 3-4 jours.

En revanche, on a observé un excédent d'offre pour les logements de plus de 100m². Les annonces pour logements d'une surface habitable de plus de 150m² ont dû être maintenues presque deux fois plus longtemps que pour le logement médian.

Offre par nombre de pièces

L'excédent d'offre pour les logements de 4 pièces et plus s'est maintenu. Toutefois, l'excédent d'offre pour les logements de 4 pièces s'est nettement réduit, en raison d'une augmentation de la demande: la durée d'annonce s'est raccourcie de 8 jours. Les annonces pour les logements de 5 pièces, en revanche, ont dû être maintenues plus de deux fois plus longtemps que pour le logement médian.

Annonces prises en compte et pertinence du modèle de régression

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. 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 8% du temps d'annonce pour l'automne-hiver 2015/2016. Les 92% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquantes dans certaines annonces, 601 des 940 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 5964% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.