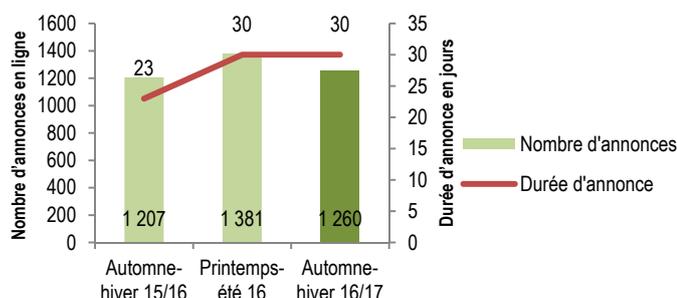


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Neuchâtel, automne-hiver 2016/2017¹

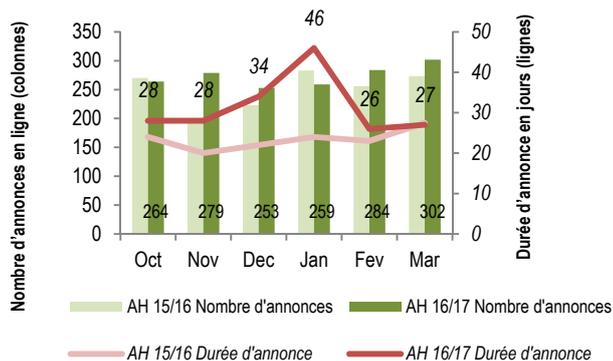
Pendant l'automne-hiver 2016/2017, le nombre de logements proposés à la location à Neuchâtel a diminué de 9%. La durée d'annonce est restée inchangée à 30 jours.

Evolution par rapport aux périodes précédentes



A Neuchâtel, le nombre d'annonces en ligne pour des logements à louer a diminué (-121 annonces) par rapport à la période précédente, ce qui correspond à une réduction de tout juste 9%. Le volume de l'offre se rapproche ainsi de celui des automnes-hivers précédents. Toutefois, la période durant laquelle l'annonce a dû être maintenue avant que le logement ne trouve preneur est restée inchangée, au niveau relativement élevé de 30 jours. Il y a un an, les bailleurs devaient proposer leurs objets à la location durant seulement 23 jours en moyenne avant que ces derniers ne trouvent preneurs. En termes de durées d'annonce, Neuchâtel se situe donc en milieu de peloton en comparaison suisse.

Evolution pendant la période

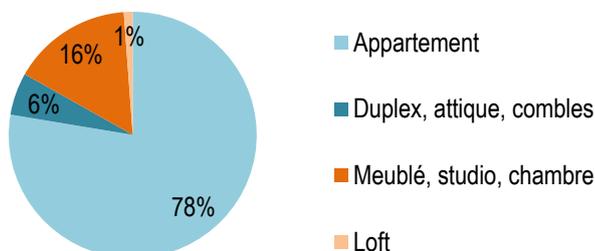


Au cours de la période étudiée, la durée d'annonce s'est beaucoup distinguée des durées d'annonces du printemps-été dernier. Alors que pendant le printemps-été 2016, la durée d'annonce moyenne était de 23 jours seulement, elle a été de 30 jours au cours de l'automne-hiver, autrement dit nettement plus longue. L'allongement continu de la durée d'annonce durant la première moitié de la période étudiée constitue un élément frappant. Cet allongement a connu un premier pic en octobre (28 jours) puis un second en janvier (46 jours). Il a été enregistré alors que le volume de l'offre amorçait un léger recul.

Dès février, l'offre s'est constamment élargie pour atteindre 302 annonces à la fin de la période étudiée. Cet élargissement de l'offre s'est accompagné d'un important raccourcissement de la durée d'annonce, qui est passée à 27 jours, soit un raccourcissement de 19 jours. Le marché neuchâtelois s'est donc à nouveau légèrement tendu après une détente intermédiaire.

A Neuchâtel aussi, c'est en janvier qu'il était le plus facile de trouver un logement à louer.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché



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

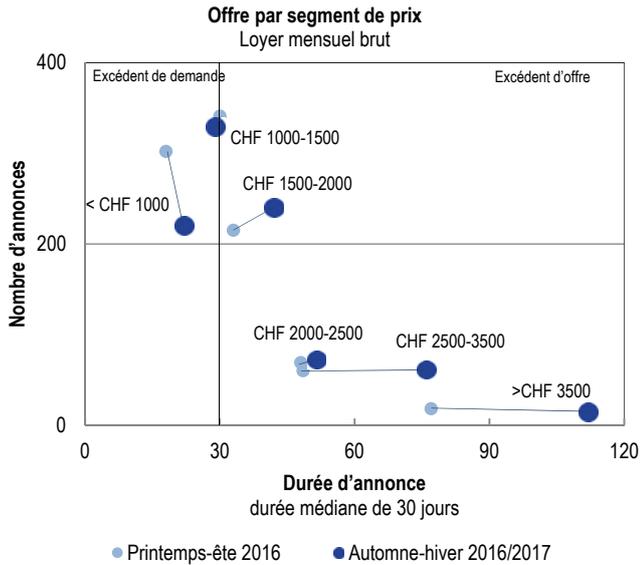
- logements d'une pièce de <math><40\text{m}^2</math> (24 jours)
- logements de 2 pièces de - logements de 3 pièces de

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

- logements de 2 pièces de - logements de 4 pièces de - logements de 5 pièces de

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

Détente sur le marché neuchâtelois du logement locatif – important excédent d'offre dans le segment de luxe



La situation s'est détendue dans la plupart des segments du marché neuchâtelois du logement. Pour les logements petits (< 40 m², une à 2 pièces) et bon marché (< CHF 1500.-), seuls de légers changements ont été constatés au niveau des durées d'annonce.

Les changements les plus importants sont intervenus pour les objets spacieux et onéreux (> 150 m²; 5 pièces et plus; > CHF 3500.-). Alors que l'offre est restée relativement stable, les temps d'annonce se sont nettement allongés. La demande pour des logements de luxe s'est littéralement effondrée à Neuchâtel.

Durant la période étudiée, un prix plus élevé a eu une influence significative sur la durée d'annonce. Un supplément de CHF 20.- sur le prix du loyer était corrélé avec un allongement d'un jour de la durée d'annonce.

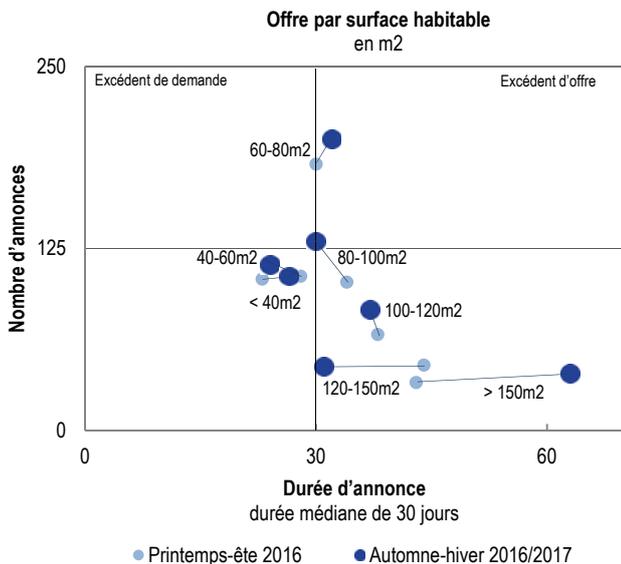
Offre par segment de prix

Les trois segments de prix les plus bas (< CHF 2000.-) représente 84% de l'offre à Neuchâtel, soit la part la plus importante. Ces segments montrent que le marché amorce une légère détente. Les logements proposés à la location pour un loyer de moins de CHF 1000.- représentent la deuxième part de marché en termes d'importance.

L'offre a connu une réduction importante d'environ 17%, qui s'est accompagnée d'un léger allongement de la durée d'annonce (+4 jours). L'offre de logements avec un loyer entre CHF 1000.- et 1500.- est restée inchangée, alors que l'offre de logement avec un loyer entre CHF 1500.- et 2000.- a légèrement augmenté (+12%), entraînant un allongement de 9 jours de la durée d'annonce.

Le changement intervenu dans les deux segments de prix les plus élevés indique clairement un excédent d'offre: les logements avec un loyer compris entre CHF 2500.- et CHF 3000.- ont dû être proposés à la location durant 76 jours avant de trouver preneur. Et les logements plus onéreux, la durée d'annonce a même atteint 112 jours, alors que le volume de l'offre est resté inchangé.

Offre par surface habitable

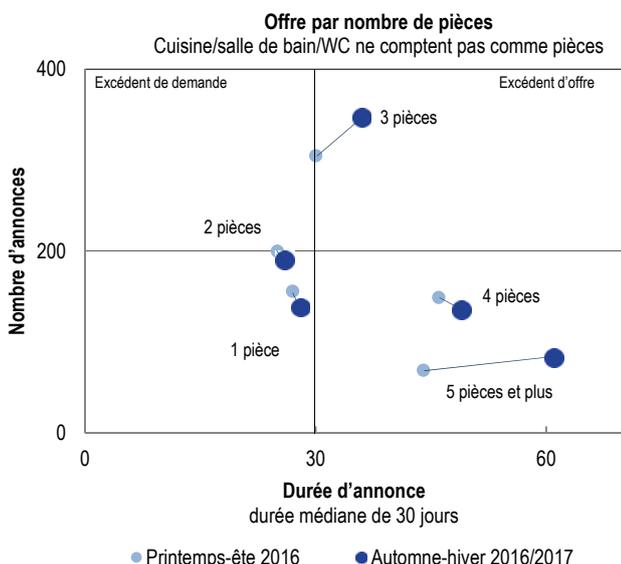


Les logements locatifs avec une surface habitable de 40 à 60m² et une surface entre 80 et 100m² ont fait l'objet d'un regain de demande: même si le volume d'offre s'est élargi (+8%, respectivement +28%), ces segments ont connu un raccourcissement de la durée d'annonce.

Les petits logements de 40m² ont dû être proposé plus longtemps à la location avant de trouver preneur. Toutefois, dans leur cas, la durée d'annonce est restée inférieure à la moyenne.

La situation des objets spacieux est intéressante: alors que l'offre dans le segment des logements de 120 à 150m² est restée la même, la durée d'annonce a enregistré un recul marqué (-13 jours). Dans le segment des logements les plus spacieux (> 150m²), en revanche, la durée d'annonce s'est nettement allongée pour atteindre 63 jours (+20 jours), alors que l'offre n'a connu qu'un élargissement minimal. Toutefois, le marché de ces objets est relativement restreint. De fait, quelques objets influencent de manière relativement importante la valeur moyenne.

Offre par nombre de pièces



Dans la segmentation par nombre de pièces, on constate une détente dans toutes les catégories sur le marché du logement neuchâtelois. L'évolution est avant tout significative pour les logements de 3 pièces et pour les objets très spacieux de 5 pièces et plus. Dans le cas des premiers, un élargissement de l'offre d'environ 14% s'est accompagné d'un allongement de 6 jours de la durée d'annonce, qui est ainsi passée à 36 jours. Dans le cas des seconds, un élargissement de l'offre de seulement 14 objets a entraîné un allongement de 17 jours de la du-

rée d'annonce, qui est ainsi passée à 83 jours. Ce sont ces objets qui sont restés le plus longtemps sur le marché avant de trouver preneur.

Annonces prises en compte: pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristique 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.