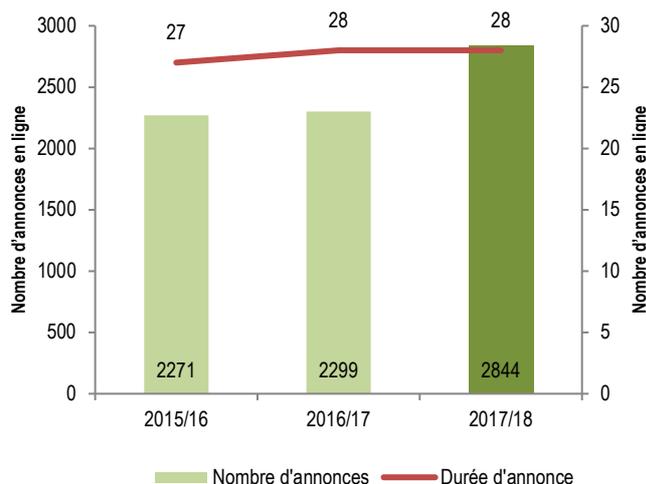


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Neuchâtel, période étudiée 2017/2018¹

En ville de Neuchâtel, le nombre de logements proposés à la location sur Internet a connu une nette augmentation par rapport à la période précédente. Avec 2844 logements, l'offre a augmenté de presque 24%. En dépit de ce net élargissement du volume de l'offre, la durée d'annonce moyenne de 28 jours est restée identique à celle de la période précédente. Cela montre que le marché du logement locatif neuchâtelois connaît un important regain de demande.

Evolution par rapport aux périodes précédentes

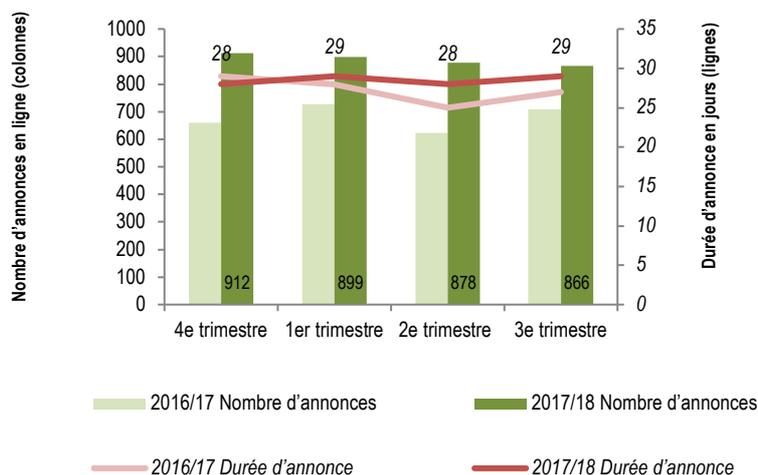


Entre octobre 2017 et septembre 2018, 2844 logements en ville de Neuchâtel ont été proposés à la location sur Internet. Cela correspond à une augmentation d'environ 24% de l'offre par rapport aux 2299 logements qui avaient été proposés à la location au cours de la période précédente.

En dépit de cet important élargissement du volume de l'offre, les bailleurs ont dû patienter tout aussi longtemps que pendant la période précédente, soit 28 jours en moyenne. Cette stabilité témoigne d'une demande de logements relativement soutenue. Entre la période 2015/2016 et la période 2016/2017, un léger élargissement de l'offre de 3% avait entraîné un allongement moyen d'un jour de la durée d'annonce.

Avec une durée d'annonce de 29 jours, la ville de Neuchâtel évolue plutôt en queue de classement des villes étudiées. A Lucerne (29 jours), Coire (36 jours), Saint-Gall (40 jours) et Lugano (53 jours), les bailleurs ont dû patienter plus longtemps pour trouver un nouveau locataire. Dans les villes de Berne, Lausanne et Zurich (21 jours), en revanche, les logements à louer ont pu trouver preneurs en une semaine de moins qu'à Neuchâtel.

Evolution pendant la période



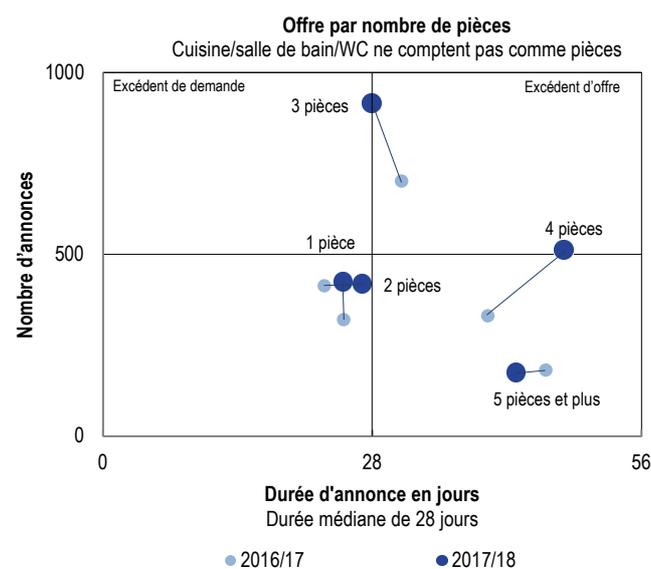
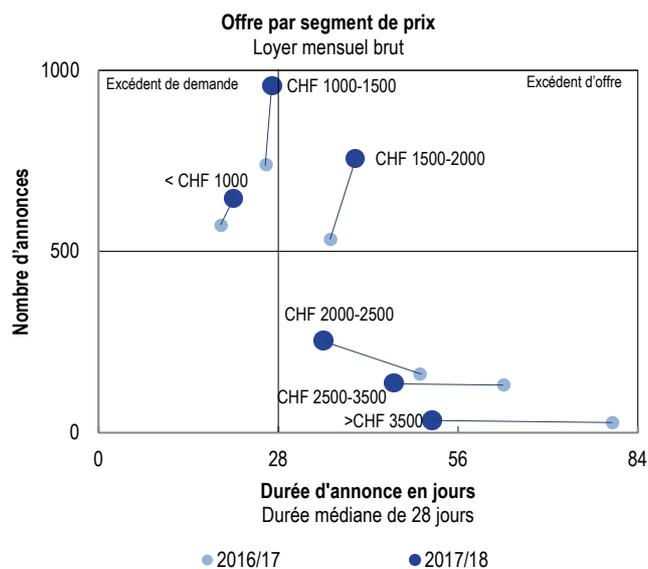
L'analyse de l'évolution du volume de l'offre et de la durée d'annonce moyenne au fil des trimestres de la période étudiée témoigne d'une grande stabilité saisonnière. Le volume de l'offre et la durée d'annonce n'ont connu que de faibles fluctuations au cours de la période étudiée et au cours de la période précédente.

La comparaison entre les deux périodes d'analyse montre cependant que sur l'ensemble de la période actuelle, le nombre d'objets proposés à la location a été nettement plus élevé.

Au début de la période étudiée (4^e trimestre 2017), 912 logements en ville de Neuchâtel ont été proposés à la location sur Internet. Les bailleurs ont dû patienter 28 jours en moyenne avant que ces derniers trouvent preneurs. Pendant le 1^{er} trimestre 2018, le volume de l'offre s'est légèrement élargi (+1%). En même temps, la durée d'annonce s'est allongée d'un jour pour passer à 29 jours. Au cours du 2^e trimestre 2018, le volume de l'offre s'est contracté de 2% et est passé à 878 objets, tandis que la durée d'annonce moyenne s'est de nouveau raccourcie d'un jour pour passer à 28 jours. En dépit d'une légère raréfaction de l'offre (-1%) lors du dernier trimestre étudié (3^e trimestre 2018), la durée d'annonce s'est de nouveau allongée pour repasser à 29 jours.

¹ Période étudiée 1.10.2017 – 3.9.2018

Plus de logements bon marché et une demande en hausse pour les logements onéreux



Le net élargissement de l'offre en ville de Neuchâtel a surtout concerné le segment de prix des logements avec un loyer de moins de CHF 2000.- et les logements de 3 et 4 pièces. Dans le cas des logements onéreux, il semblerait qu'on ait assisté à un net regain de demande qui a entraîné une résorption de l'excédent d'offre.

Offre par segment de prix

Comme dans la plupart des villes étudiées, à Neuchâtel aussi, ce sont les logements très bon marché avec un loyer mensuel inférieur à CHF 1000.- qui trouvent preneurs le plus rapidement. Ces objets ont dû être proposés à location pendant 21 jours, soit 2 jours de plus que lors de la période précédente. L'évolution de la durée d'annonce s'est accompagnée d'un élargissement de l'offre de 13%. Dans le segment des objets avec un loyer compris entre CHF 1000.- et 1500.-, on a également assisté à un important élargissement de l'offre (+30%). Mais la durée d'annonce ne s'est allongée que d'un jour pour passer à 27 jours, ce qui témoigne d'une importante demande pour ces objets. Pour les logements avec un loyer compris entre CHF 1500.- et 2000.-, l'augmentation de 42% du nombre d'annonces publiées sur Internet a entraîné un allongement de 4 jours de la durée d'annonce, qui est passée à 40 jours.

Dans les segments onéreux de plus de CHF 2000.-, on a pu constater un net regain de demande. Les logements à louer dans le segment de prix compris entre CHF 2000.- et 2500.- ont trouvé preneurs en 15 jours de moins que lors de la période précédente, en dépit d'un élargissement de l'offre de 57%. Pour les logements avec un loyer compris entre CHF 2500.- et 3500.-, la durée d'annonce s'est raccourcie de 17 jours pour passer à 46 jours, alors que l'offre sur les places de marché en ligne a à peine évolué (+3 annonces). Dans le segment de luxe, en dépit d'un élargissement de l'offre à 33 logements (+5 objets), la durée d'annonce moyenne a connu un raccourcissement drastique de 28 jours, passant ainsi à 52 jours.

Offre par nombre de pièces

A Neuchâtel, c'est pour les logements d'une et 2 pièces que la demande est la plus forte. Dans le cas des objets de 4 pièces et plus, il règne un net excédent d'offre.

Pour un logement d'une pièce, le bailleur neuchâtelois a dû patienter 25 jours pendant la période étudiée pour que son objet trouve preneur. Même si le nombre de logements proposés à la location a augmenté de 32%, la durée d'annonce moyenne n'a pas changé, ce qui témoigne d'une demande soutenue. Pour les objets de 2 pièces, en revanche, l'excédent de demande s'est presque complètement résorbé. Alors que l'offre n'a pratiquement pas changé (+3 objets), les bailleurs ont dû patienter plus longtemps, soit 27 jours (+4 jours). Cela montre que la demande pour les objets de cette taille est en recul.

Dans le segment des logements de 3 pièces, un regain de demande a été observé. En dépit d'une nette augmentation du nombre de logements proposés à la location (+30%), la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 3 jours pour passer à 28 jours.

Pour les logements de 4 pièces, l'important élargissement de l'offre de 54% a entraîné un important allongement de la durée d'annonce moyenne. Pour ces logements, les bailleurs ont dû attendre 8 jours de plus que lors de la période précédente, pour que leurs objets trouvent preneurs, soit 4 jours en tout. Dans le cas des logements très spacieux (5 pièces et plus), en revanche, la contraction de 5% du volume de l'offre a entraîné un raccourcissement de 3 jours de la durée d'annonce moyenne qui est passée à 43 jours. Pour les deux segments étudiés des logements de plus de 4 pièces, il règne à Neuchâtel un net excédent d'offre.

Annonces prises en compte: pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristiques, seules les annonces en ligne portant sur des logements dont toutes les caractéristiques étaient connues ont été retenues. Cela peut induire des différences au niveau des quantités initiales.