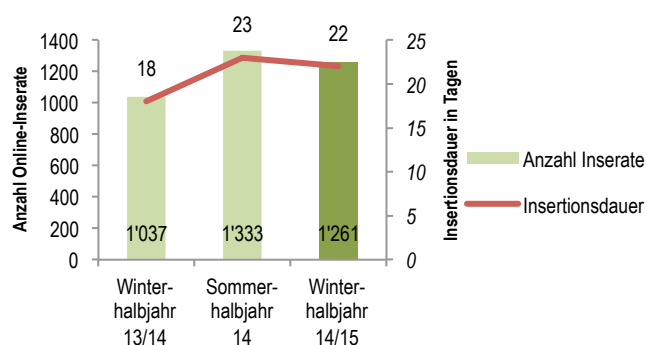


# Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

## Ville de Neuchâtel, automne-hiver 2014/2015<sup>1</sup>

**Pendant l'automne-hiver, le nombre de logements proposés à la location a baissé d'environ 5% par rapport à la période précédente. La situation sur le marché du logement locatif s'est tendue, avec 23 jours d'annonce au lieu de 22.**

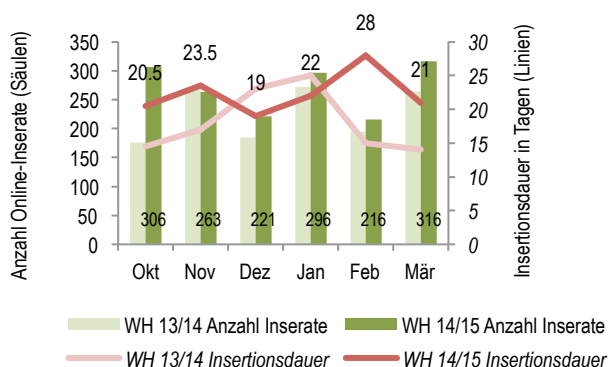
### Evolution par rapport aux périodes précédentes



En dépit d'une réduction de l'offre (1261 logements proposés à la location contre 1333 lors de la période précédente), la durée d'annonce a augmenté, passant de 23 à 22 jours: la demande a donc augmenté. La situation est néanmoins plus détendue que lors de l'automne-hiver précédent, car l'offre de logements est nettement plus importante.

En comparaison: l'Office fédéral de la statistique a officiellement dénombré 156 logements locatifs vacants en 2014.

### Evolution pendant la période



L'automne-hiver 2014/2015 a connu des fluctuations importantes. Avec 28 jours d'annonce, le mois de janvier a été le plus détendu pour la recherche de logement, même si durant ce même mois, l'offre de logements était très réduite.

### Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

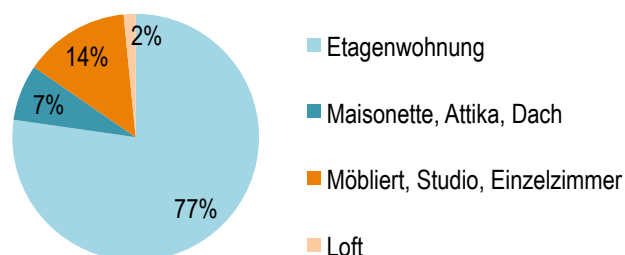
Plus de 77% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) arrivait en deuxième position, avec 14% du marché. Les logements de haut standing (duplex, attiques ou combles) représentent 7%. Les lofts représentaient 2%.

Durant l'automne-hiver 2014/2015, dans le «marché de masse», la demande a été particulièrement soutenue pour

- les logements de 2 pièces de 60-80m<sup>2</sup> (18 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m<sup>2</sup> (19 jours) et
- les logements d'une pièce de < 40m<sup>2</sup> (20 jours).

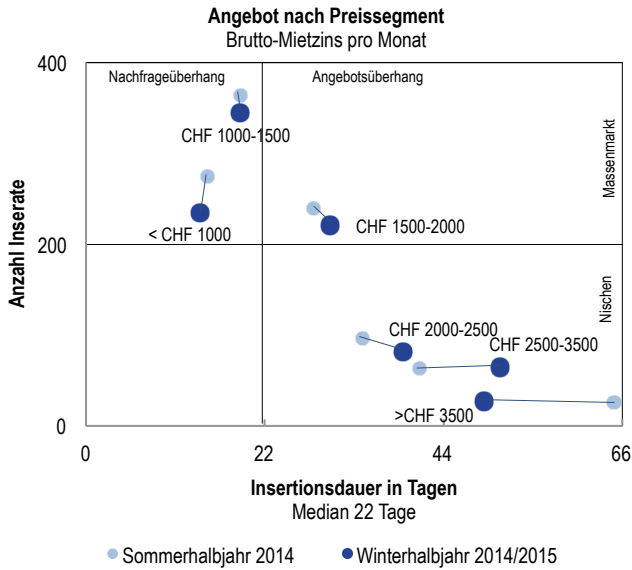
Dans les «marchés de niche» plus petits, la demande a été particulièrement soutenue pour

- les logements de 4 pièces de 60-80m<sup>2</sup> (9,5 jours) et
- les logements de 2 pièces de 60-80m<sup>2</sup> (13 jours).



<sup>1</sup> Automne-hiver (AH) 1<sup>er</sup> octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1<sup>er</sup> avril - 30 septembre.

## Des temps d'annonce plus courts et une demande plus soutenue de logements de 60 à 80m<sup>2</sup>.

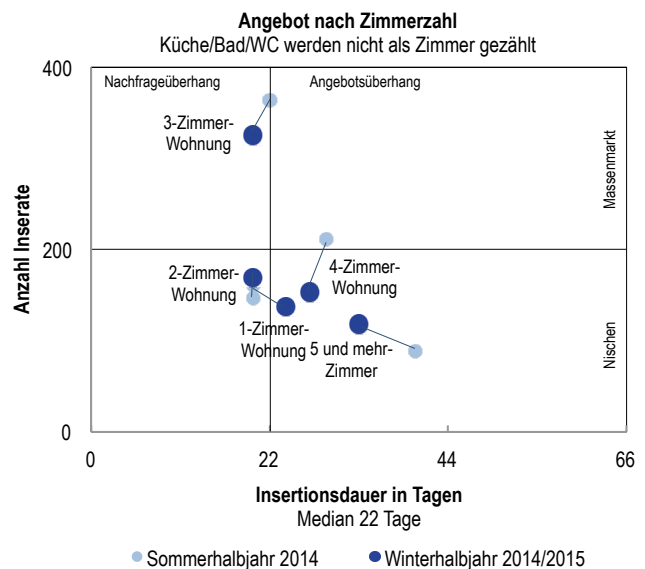
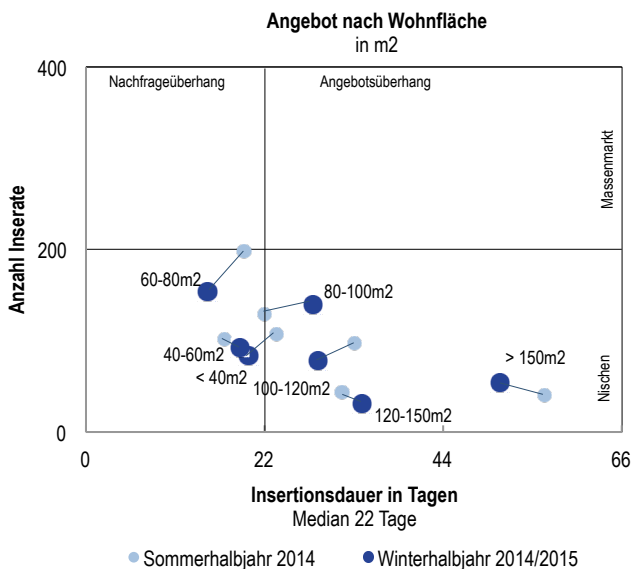


Le raccourcissement de la durée d'annonce, en dépit d'une offre de logements locatifs plus importante, indique que la demande augmente.

La tension au niveau des temps d'annonce est due avant tout à une augmentation de la demande de logements avec une surface habitable de 60 à 80m<sup>2</sup>. Par ailleurs, nettement moins de logements ont été proposés à la location dans ce segment.

La raréfaction de l'offre a été la plus marquée pour les logements de 4 pièces: dans ce segment, presque 60 logements de moins ont été proposés à la location.

L'analyse d'impact des différentes caractéristiques des logements sur la durée d'annonce montre qu'une augmentation de prix a allongé celle-ci de manière significative. Au même prix, une plus grande surface habitable raccourci la durée d'annonce de manière significative. La durée d'annonce des logements neufs a été significativement plus longue que celle des logements anciens.



### Offre par segment de prix

Quelque 881 logements (91% de l'offre) ont été proposés à la location dans le segment de prix inférieurs à CHF 2500.-. Les logements de moins de CHF 1500.- (579 logements, 60% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 14 à 19 jours.

Un excédent d'offre s'est dessiné pour les logements de plus de CHF 2000.-: l'annonce a dû être maintenue deux fois plus longtemps que la moyenne pour qu'un locataire puisse être trouvé.

### Offre par surface habitable

En termes de surface habitable, une légère hausse de la demande apparaît pour les logements de 40 à 80m<sup>2</sup> de surface habitable.

Il y a eu excédent d'offre dans les segments des logements de 120m<sup>2</sup> et plus. Dans le cas des logements très spacieux, l'offre et la demande ont légèrement augmenté par rapport à la période précédente.

### Offre par nombre de pièces

Au niveau du nombre de pièces, on a observé un excédent de la demande pour les logements de deux à trois pièces. En ce qui concerne ces derniers, la situation sur le marché s'est légèrement tendue.

Les logements de quatre à cinq pièces ont été moins demandés.

### Annonces prises en compte et pertinence du modèle de régression

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. 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 6% du temps d'annonce pour l'automne-hiver 2014/2015. Les 94% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 602 des 1024 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 59% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.