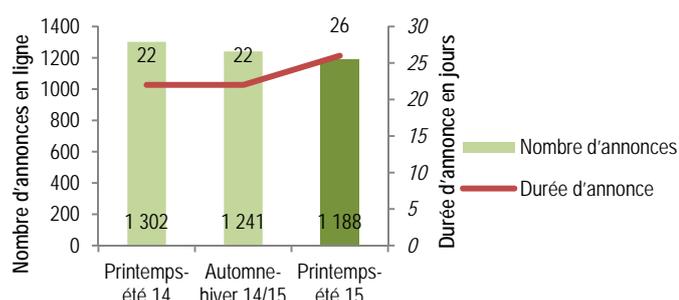


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Neuchâtel, printemps-été 2015¹

Pendant le printemps-été, le nombre de logements proposés à la location a diminué d'environ 4% par rapport à la période précédente. La situation sur le marché du logement locatif s'est néanmoins détendue, avec 26 jours d'annonce au lieu de 22.

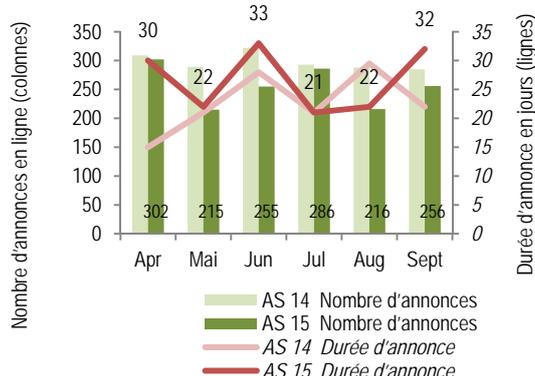
Evolution par rapport aux périodes précédentes



En dépit d'une réduction de l'offre (1188 logements proposés à la location contre 1241 lors de la période précédente), la durée d'annonce a augmenté, passant de 22 à 26 jours: la demande a donc nettement diminué. La situation est ainsi beaucoup plus détendue que lors des deux périodes précédentes.

En comparaison: l'Office fédéral de la statistique a officiellement dénombré 156 logements locatifs vacants en 2014. En 2015, 208 logements étaient inscrits comme vacants.

Evolution pendant la période



Le printemps-été 2015 a connu des fluctuations importantes. Avec plus de 30 jours d'annonce, les mois de juin et de septembre ont été les plus détendus pour la recherche de logement. En juillet, en revanche, le marché était tendu, avec une durée d'annonce légèrement supérieure à 20 jours.

Eléments frappants: les importantes fluctuations et l'évolution découplée entre étendue de l'offre et durée d'annonce.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

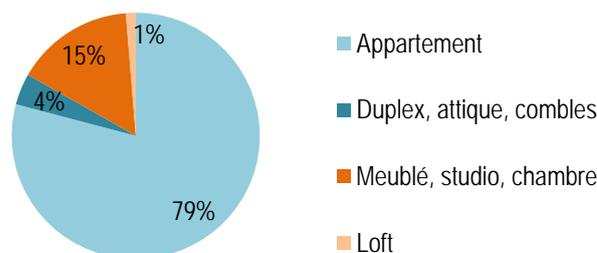
Plus de 79% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) arrivait en deuxième position, avec 15% du marché. Les logements de haut standing (duplex, attiques ou combles) représentent 4%. Les lofts représentaient 1%.

Durant le printemps-été 2015, dans le «marché de masse», la demande a été particulièrement soutenue pour

- les logements de 1 pièce de moins de 40m² (21 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (15 jours) et
- les logements de 3 pièces de 60-80m² (25 jours).

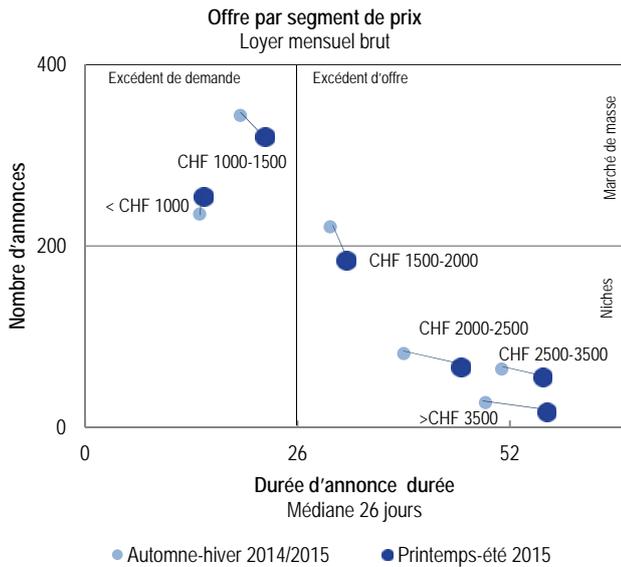
Dans les «marchés de niche» plus petits, la demande a été particulièrement soutenue pour

- les logements de 2 pièces de 60-80m² (13 jours) et
- les logements de 3 pièces de 80-1000m² (20,5 jours).



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

Détente dans tous les segments de prix. La demande pour les logements de quatre pièces et plus s'est effondrée.

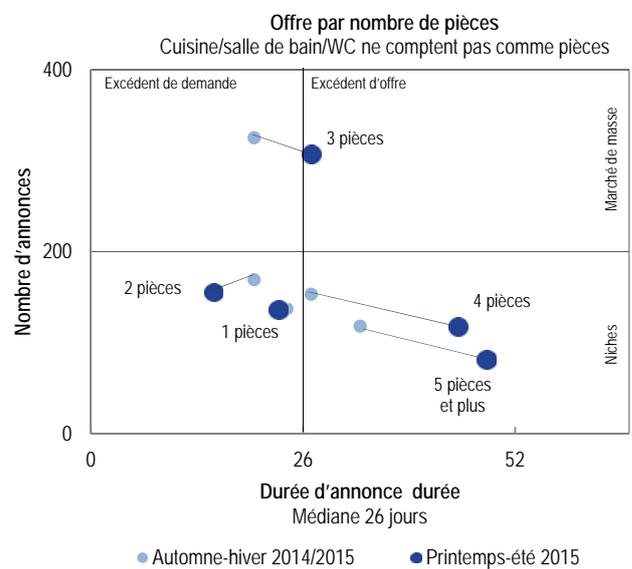
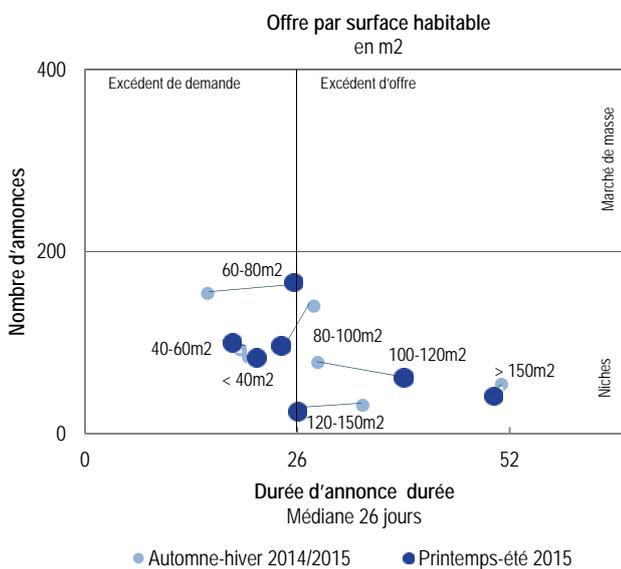


L'allongement de la durée d'annonce par rapport à la période précédente, en dépit d'une restriction de l'offre en logements locatifs, témoigne d'une baisse de la demande.

La détente au niveau des temps d'annonce est intervenue dans tous les segments de prix. C'est dans le segment des logements à prix supérieur que la durée d'annonce s'est allongée le plus. Or ces derniers étaient déjà peu demandés.

Les logements de quatre pièces et plus ont fait l'objet d'une demande nettement moins soutenue, en dépit d'une légère réduction de l'offre. Cela a pratiquement dédoublé les durées d'annonce dans ce segment.

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. Un loyer brut de 33 francs de plus est couplé à un jour d'annonce supplémentaire.



Offre par segment de prix

758 logements (85% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix de moins de 2000 francs. Les logements de moins de 1500 francs (574 logements, 64% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 14,5 à 22 jours.

L'excédent d'offre pour les logements de plus de 2000 francs a continué à s'accroître: l'annonce a dû être maintenue 20 jours de plus que la moyenne pour qu'un locataire puisse être trouvé.

Offre par surface habitable

On observe un excédent de demande pour les logements de moins de 60m².

Il existe un net excédent d'offre dans le segment des logements de 150m² et plus, ainsi que pour les logements de 100 à 120m², où la demande s'est effondrée en dépit d'une baisse de l'offre.

Offre par nombre de pièces

Les logements de quatre pièces et plus ont fait l'objet d'une demande nettement moins soutenue que lors de la période précédente, en dépit d'une diminution de l'offre. Dans ces segments, on observe clairement un excédent d'offre.

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 4% du temps d'annonce pour le printemps-été 2015. Les 96% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquantes dans certaines annonces, 533 des 957 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 56% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.