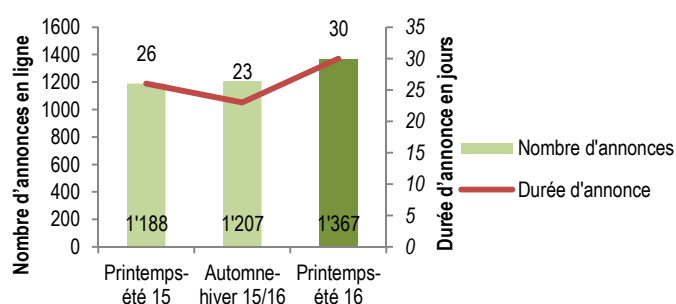


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Neuchâtel, printemps-été 2016¹

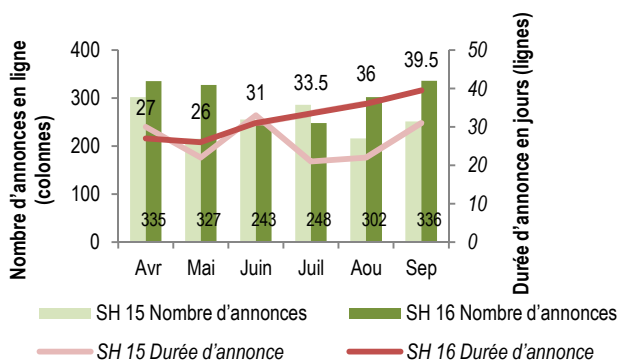
Pendant le printemps-été 2016, le nombre de logements proposé à la location a connu une augmentation de 13% par rapport à la période précédente. La durée d'annonce s'est allongée, passant de 23 à 30 jours.

Evolution par rapport aux périodes précédentes



Avec l'augmentation de l'offre (1367 logements proposés à la location contre 1207 lors de la période précédente), la durée moyenne d'annonce des logements locatifs sur le marché de Neuchâtel s'est allongée de 7 jours pour atteindre 30 jours. La situation s'est donc beaucoup détendue.

Evolution pendant la période



Depuis le mois de juin, la durée d'annonce en ville de Neuchâtel a connu un allongement continu. Cette évolution est due à une diminution continue de l'offre. La durée d'annonce a atteint son point culminant de près de 40 jours au mois de septembre.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

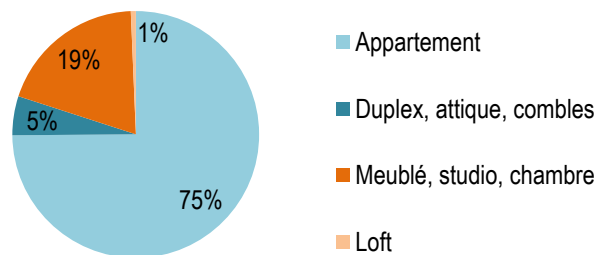
75% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) arrivait en deuxième position, avec 19% du marché. Les logements de haut standing (duplex, attiques ou combles) représentaient 5% des offres. La part des lofts représentait 1%.

Durant le printemps-été 2016 les segments de marché suivants ont enregistré une durée d'annonces courte :

- les logements de 1 pièce de moins de 40 m² (21.5 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (28 jours) et
- les logements de 2 pièces de 60-80m² (29 jours).

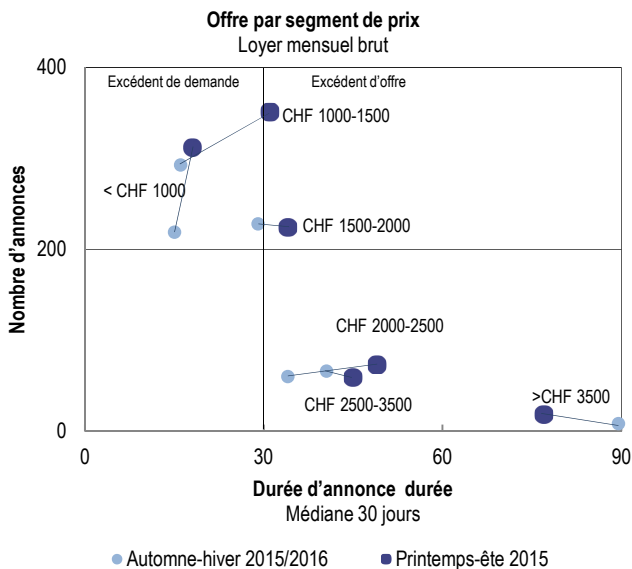
Dans les segments suivants la durée d'annonces a été longue:

- les logements de 4 pièces de 80-100m² (48 jours),
- les logements de 4 pièces de 100-120m² (49 jours) et
- les logements de 5 pièces de 120-150m² (68.5 jours).



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

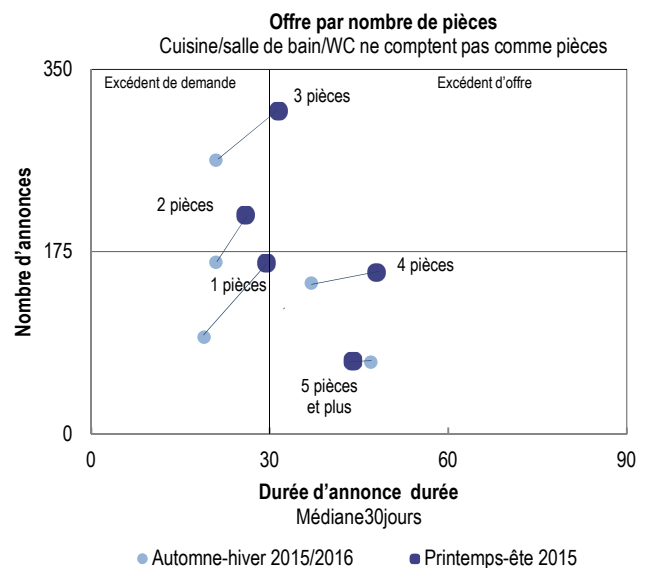
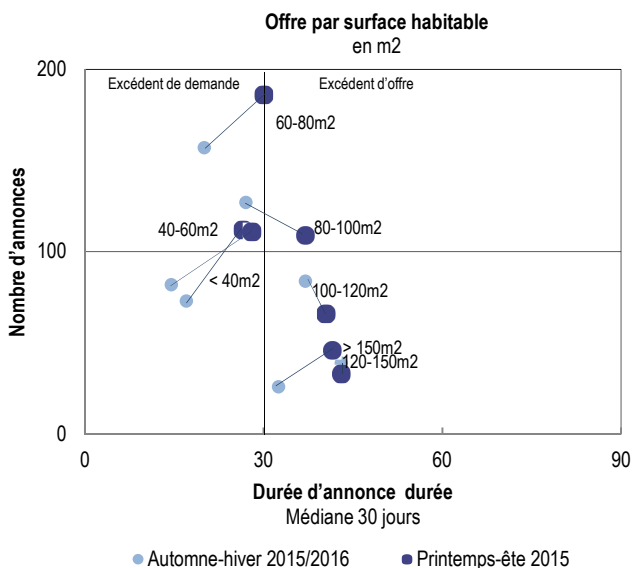
Détente dans presque tous les segments.



En raison d'une importante extension de l'offre dans le segment des logements petits et avantageux, la situation s'est détendue. La durée d'annonce s'est parfois beaucoup allongée.

Suite à une augmentation de la demande, la durée d'annonce s'est raccourcie uniquement dans le segment de niche des logements de luxe destinés aux grands ménages (cinq pièces et plus). Mais l'offre excédentaire reste nette et persiste.

Durant cette période, un prix plus élevé a eu une influence importante sur la durée d'annonce. Un supplément de 25 francs sur le prix du loyer était couplé à allongement d'un jour de la durée d'annonce. La présence d'un balcon, en revanche, n'a pas eu d'impact significatif sur la durée d'annonce. La durée d'annonce des logements neufs n'a pas été significativement plus longue que celle des logements anciens.



Offre par segment de prix

887 logements (86% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à 2000 francs. Les logements de moins de 1500 francs (663 logements, 64% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 18 à 31 jours. L'extension de l'offre a entraîné une réduction de la demande excédentaire dans ce segment. Suite à une diminution de la demande pour les logements de 1500 à 3500 francs, la durée d'annonce s'est allongée.

Offre par surface habitable

La demande excédentaire pour les logements petits et moyens a complètement disparu grâce à une extension de l'offre. Pour les logements de moins de 80m², la durée d'annonce s'est beaucoup allongée et se situe actuellement juste un peu en-dessous de celle du logement médian.

Un excédent d'offre s'est dessiné pour les logements de plus de 100m². Les logements de plus de 150m² ont dû être proposés à la location pendant 13 jours de plus que le logement médian.

Offre par nombre de pièces

Une importante extension de l'offre a entraîné la disparition presque complète de l'excédent de demande pour les logements destinés aux petits ménages.

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 7% du temps d'annonce pour le printemps-été 2016. Les 93% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 653 des 1070 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 61% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.