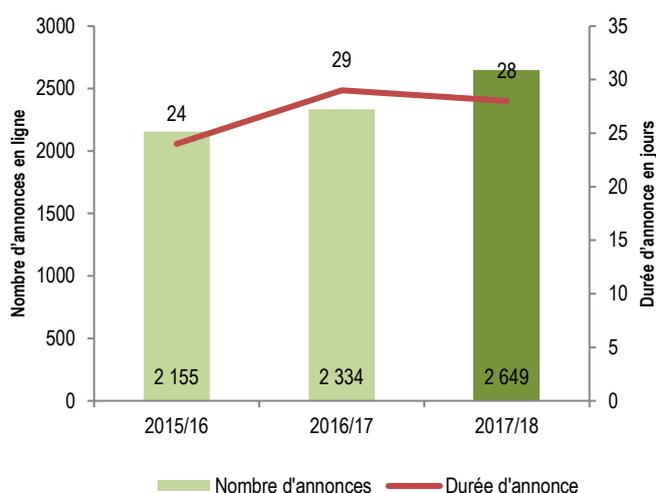


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Neuchâtel, période étudiée 2017/2018¹

En dépit d'un nouvel et net élargissement de l'offre de 13%, la durée d'annonce en ville de Neuchâtel s'est raccourcie d'un jour. Entre avril 2017 et mars 2018, un logement devait être proposé à la location sur les portails Internet pendant 28 jours environ avant de trouver preneur. Le recul de la durée d'annonce en dépit de l'augmentation continue du nombre d'annonces sur Internet permet de conclure à un regain de demande pour les logements locatifs à Neuchâtel.

Evolution par rapport aux périodes précédentes

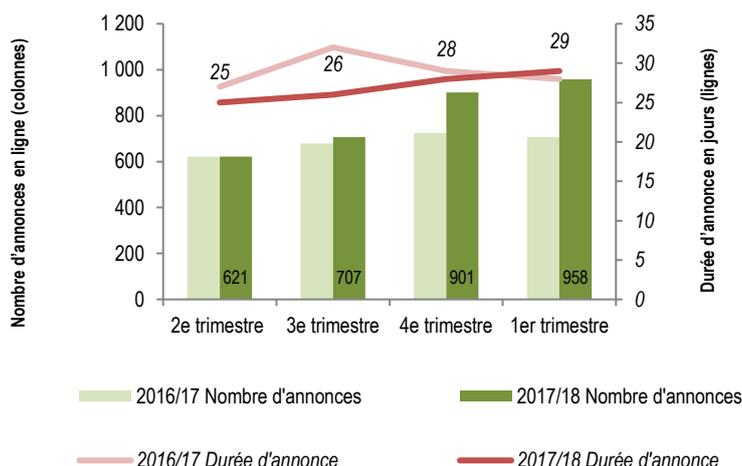


Pendant la période étudiée, 2649 logements ont été proposés à la location à Neuchâtel sur des portails en ligne. Cela correspond à une augmentation de 13% par rapport à l'année précédente. Une fois encore, le volume de l'offre s'est donc nettement élargi après la hausse de 8% de l'année précédente.

En dépit de l'élargissement significatif de l'offre, la durée moyenne d'annonce s'est raccourcie d'un jour lors de la période étudiée, passant ainsi à 28 jours. La période précédente avait enregistré un élargissement de 8% de l'offre, qui s'était accompagné d'un allongement de 5 jours de la durée d'annonce. Cette évolution témoigne d'une stabilisation du marché neuchâtelois du logement lors de la période actuelle.

Le recul de la durée d'annonce, couplé à une nette augmentation du nombre de logements proposés à la location, témoigne d'un regain de la demande sur le marché neuchâtelois du logement locatif.

Evolution pendant la période



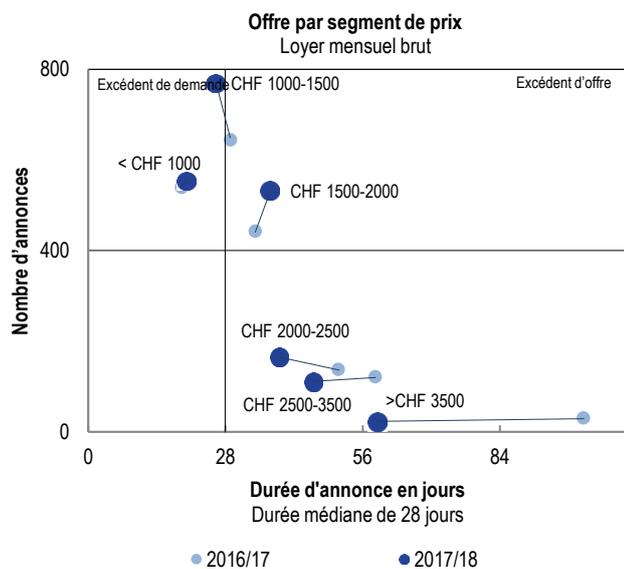
Si l'on considère les trimestres un par un, il apparaît que le volume de l'offre et la durée d'annonce ont continuellement augmenté.

Au début de la période étudiée (2^e trimestre 2017) 621 logements locatifs ont été proposés à la location en ville de Neuchâtel sur des portails en ligne. La durée d'annonce moyenne était de 25 jours. Lors du 3^e trimestre 2017, le nombre d'offres a augmenté de 14%, passant à 707 objets, ce qui a entraîné un allongement d'un jour de la durée d'annonce, qui est passée à 26 jours. Jusqu'au 4^e trimestre 2017, le nombre de logements proposés à la location a augmenté une nouvelle fois de 27%. Cet élargissement de l'offre a entraîné un allongement de la durée d'annonce, qui est passée à 28 jours. Lors du 1^{er} trimestre de la nouvelle année, l'offre a atteint 958 objets (+6%), ce qui a entraîné une nouvelle fois un allongement de la durée d'annonce. Celle-ci est alors passée à 29 jours.

La comparaison avec la période précédente montre qu'à l'exception du 3^e trimestre, la durée d'annonce a évolué au même niveau. Lors de la période précédente également, le volume de l'offre s'est continuellement élargi. Même si le nombre de logements proposés à la location a évolué au même niveau au début de la période actuelle, l'offre s'est nettement élargie au cours de l'année étudiée. Le prochain rapport OWI montrera si cette tendance à un élargissement marqué de l'offre se poursuit.

¹ Période étudiée 1.4.2017 – 31.3.2018

Regain de demande pour les logements onéreux et spacieux sur le marché neuchâtelois du logement



Dans les segments des logements onéreux (> CHF 2000.-) et spacieux (3 et 5 pièces), on constate une détente sur le marché neuchâtelois du logement. La demande pour ces objets s'est accentuée.

L'élargissement de l'offre s'est surtout produit dans le segment des logements bon marché à moyennement onéreux (CHF 1000–2000.-) et de taille moyenne (3–4 pièces).

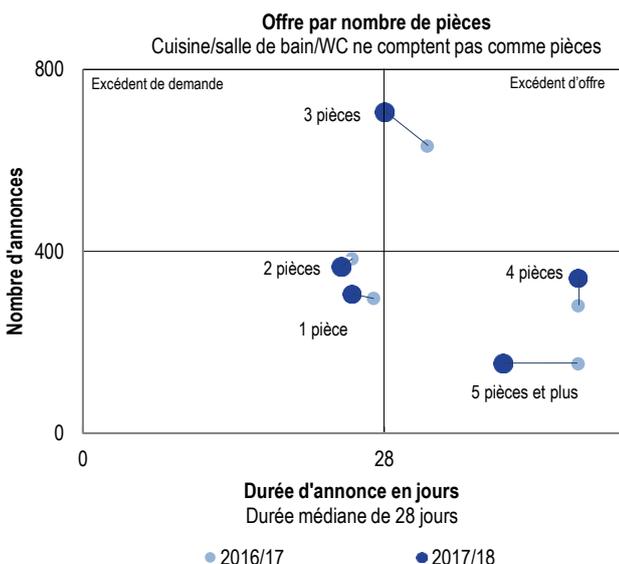
Offre par segment de prix

A Neuchâtel, le nombre de logements proposés à la location pour moins de CHF 1000.- est relativement élevé. Ces derniers trouvent preneur en 20 jours, autrement dit très rapidement. Pendant la période étudiée, l'élargissement de l'offre de 3% s'est accompagné d'un allongement d'un jour de la durée d'annonce. Les logements avec un loyer compris entre CHF 1000.- et 1500.- ont pu être loués en 26 jours, soit relativement rapidement, eux aussi. En dépit d'un élargissement de 19% du volume de l'offre, la durée d'annonce s'est raccourcie de 3 jours, ce qui témoigne d'une demande plus soutenue.

Dans le segment compris entre CHF 1500.- et 2000.-, l'augmentation nette du nombre de logements proposés à la location sur Internet (+20%) a entraîné un léger allongement de la durée d'annonce (+3 jours), qui est ainsi passée à 37 jours.

Pour les logements avec des loyers de plus de CHF 2000.-, un regain de demande a été constaté. Les objets avec un loyer compris entre CHF 2000.- et 2500.- ont trouvé preneur en 12 jours de moins que lors de la période précédente, alors que l'offre s'était élargie (+19%). Dans le cas des logements dont le loyer était compris entre CHF 2500.- et 3500.-, la durée d'annonce s'est également raccourcie de 12 jours, passant ainsi à 46 jours. Dans le même temps, le volume de l'offre s'est réduit de 10%.

Pour les logements de luxe également, la demande semble s'être nettement accentuée. Ces logements ont dû être proposé pendant 59 jours à la location avant de trouver preneur, soit 42 jours de moins comparé à la période précédente. Toutefois, en raison du petit nombre d'objets, ces informations doivent être considérées avec prudence, étant donné que quelques valeurs extrêmes suffisent pour influencer fortement les valeurs moyennes.



Offre par nombre de pièces

A Neuchâtel, ce sont surtout les logements de 3 pièces et moins qui sont les plus demandés. Pour les objets de 4 pièces et plus, les bailleurs doivent patienter nettement plus longtemps avant de trouver preneur.

Dans le segment des logements de 4 pièces, un net élargissement de l'offre de 21% peut être constaté. La durée d'annonce reste inchangée à 46 jours, ce qui indique que la demande pour ces objets est plus soutenue. Dans le cas des logements de 5 pièces et plus, on observe un net regain de la demande. Alors que l'offre ne s'est élargie que d'un seul objet, la durée d'annonce s'est raccourcie de 7 jours pour passer à 39 jours.

On constate également un regain de la demande pour les logements de 3 pièces et plus. En dépit d'une augmentation du nombre de logements proposés à la location sur les portails Internet (+12%), la durée d'annonce moyenne de ses objets s'est raccourcie de 4 jours pour passer à 28 jours.

Pour les logements de 2 pièces, la légère réduction de l'offre (-4%) a entraîné un raccourcissement d'un jour de la durée d'annonce. En moyenne, à Neuchâtel, un logement de 2 pièces doit être proposé pendant 24 jours à la location avant de trouver preneur. Quant aux logements d'une pièce, ils ont dû être proposés pendant 25 jours à la location avant de trouver preneur. Malgré un léger élargissement de l'offre (+3%), la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours.

Annonces prises en compte: 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.