

# Coup de frein sur la hausse des prix des villas et des PPE dans le canton de Neuchâtel en 2023

**La Banque Cantonale Neuchâteloise publie sa septième étude sur le marché immobilier neuchâtelois et propose pour la première fois des cartes interactives permettant de connaître l'évolution des prix par commune dans le canton de Neuchâtel.**

D'un côté, les marchés immobiliers ont bénéficié d'une forte impulsion de l'économie réelle, de l'autre, la hausse de l'inflation et des taux d'intérêt a démarré un nouveau cycle. Ainsi, dans le canton de Neuchâtel, si les prix ont poursuivi leur progression l'an dernier, aussi bien pour les villas que les PPE, un essoufflement de cette dynamique est attendu en 2023. En effet, le dernier trimestre 2022 témoigne déjà de cet affaiblissement du marché et un recul des prix est même à prévoir pour les appartements en PPE ces prochains mois.

La publication de la BCN «Focus sur l'immobilier neuchâtelois 2023», réalisée conjointement avec le cabinet Wüest Partner, permet de mesurer l'évolution des prix durant les dix dernières années au travers de quatre indices (villas, PPE, immeubles de rendement et appartements en location) et de six régions (Entre-deux-Lacs, La Chaux-de-Fonds, Le Locle, Littoral, Val-de-Ruz et Val-de-Travers).

## Deux régions en-deçà du million

Dans le détail, une villa standard s'échangeait à CHF 1'269'000 dans le canton de Neuchâtel en moyenne l'an dernier, et toujours au-dessous du million de francs au Locle et au Val-de-Travers. Les prix ont encore progressé de 4,6% en 2022, mais la tendance est clairement à la consolidation.

Les prix des appartements en PPE restent abordables dans le canton: 830'000 francs pour une PPE standard. Alors que la hausse a encore été marquée l'an dernier (+3% entre le 4e trimestre 2021 et le 4e trimestre 2022), après un boom des prix des PPE ces dernières années, une stagnation des prix, voire même une légère baisse, est probable pour 2023.

## Hausse des loyers

La situation est bien différente du côté des logements en location, où une augmentation des loyers est attendue pour diverses raisons, comme la diminution du taux de l'offre, l'augmentation de la demande ou la hausse probable du taux de référence hypothécaire.

## Stabilité sur le segment commercial

Sur le segment commercial en 2023, globalement, on peut s'attendre à une relative stabilité des prix. Si les surfaces commerciales sont confrontées à certains défis qui peuvent mettre sous pression la demande, l'offre reste limitée, et l'inflation exerce également une pression haussière sur les loyers. Des différences régionales pourraient apparaître: si les endroits les plus prisés, tels que le centre-ville de Neuchâtel, pourraient connaître une augmentation de loyers, les emplacements périphériques et moins bien desservis pourraient bien subir une baisse.

## Augmentation de la surface par habitant

Le chapitre spécial de cette étude s'intéresse à l'évolution de la surface habitable par habitant, fortement liée à la mue des ménages et à la démographie. Dans le canton de Neuchâtel, un habitant utilise actuellement en moyenne 45,9m<sup>2</sup>. Cette moyenne est inférieure à celle de la Suisse (46,6m<sup>2</sup>/habitant), mais le canton a toutefois enregistré une hausse de 5,8% de la surface par habitant entre 2013 et 2021, ce qui pose de nouveaux défis, par exemple en termes de coûts énergétiques ou de pénurie pour les logements spacieux.

L'étude «**Focus sur l'immobilier neuchâtelois 2023**» peut être téléchargée au format PDF à cette adresse, qui permet également de découvrir les nouvelles cartes de prix interactives: [www.bcn.ch/focus-immobilier](http://www.bcn.ch/focus-immobilier)



**Contact**  
Marie-Laure Chapatte  
Responsable Communication & Pôle économique  
T +41 (0)32 723 61 21  
[presse@bcn.ch](mailto:presse@bcn.ch)