

Le marché immobilier neuchâtelois reste compétitif malgré une dynamique économique modérée

La Banque Cantonale Neuchâteloise publie sa dixième étude sur le marché immobilier neuchâtelois. Ce panorama détaillé s'accompagne de chapitres autour des thèmes de l'évolution démographique, ainsi que l'impact des dangers naturels et du changement climatique sur le marché immobilier. Des cartes interactives sur l'évolution des prix selon les communes sont consultables sur une page Web dédiée.

Dans un contexte de taux directeur ramenés à 0% depuis près de 12 mois et d'une situation géopolitique instable, le marché immobilier est soutenu par des coûts de financement qui peuvent encore être qualifiés d'avantageux. La croissance de la population neuchâteloise confirme l'attractivité retrouvée du canton et l'attrait pour la propriété se maintient, avec pour conséquence une progression naturelle des prix. Toutefois, des signes de ralentissement de la demande de logements apparaissent en raison d'une croissance économique modérée et de l'essoufflement des créations d'emploi.

La publication de la BCN «Focus sur l'immobilier neuchâtelois 2026», réalisée conjointement avec le cabinet de conseil Wüest Partner, permet de mesurer l'évolution des prix durant les dix dernières années au travers de quatre segments de marché (villas, appartements en 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).

Demande constante et hausse des prix des villas et des PPE

Particulièrement dynamique en 2025, le marché neuchâtelois des villas a connu une forte croissance des prix (+3,8%). Seule la région du Locle permet encore l'acquisition d'une villa moyenne pour moins d'un million de francs et le Littoral demeure sans surprise le territoire le plus coûteux.

Les prix des appartements en PPE en terres neuchâteloises ont légèrement augmenté en 2025 (+1,8%), mais à un

rythme moins soutenu que pour les maisons individuelles et que les moyennes suisse (+4,5%) ou des cantons voisins (+4,3% pour Vaud, +3,2% pour Berne).

Des loyers toujours à la hausse

Même si les loyers des logements locatifs ont poursuivi leur hausse (+2,4%) en 2025, les signes d'une stabilisation s'annoncent. En effet, malgré une offre limitée, le ralentissement de l'immigration et de la croissance démographique devrait freiner la demande locative, tandis que les deux baisses du taux hypothécaire de référence en 2025 devraient progressivement produire leurs effets.

Segment commercial

En raison d'une offre en hausse et d'une demande plus timide, les loyers des bureaux ont été soumis en 2025 à une baisse pour le canton de Neuchâtel (-3,8%), alors qu'ils étaient encore légèrement orientés à la hausse au niveau national. L'année 2026 s'annonce complexe pour la commercialisation, particulièrement dans les régions périphériques ou pour les biens demandant à être rénovés. Une baisse modérée des loyers de l'offre de l'ordre de -0,7% est attendue.

Projection à 10 ans

Deux chapitres spéciaux complètent la situation des indices du marché immobilier neuchâtelois. Le premier analyse les perspectives de stabilisation démographique, mais en portant une attention particulière au vieillissement de la population. En résultera une adaptation nécessaire de l'offre en surfaces résidentielles et logements adaptés.

Le deuxième chapitre aborde l'impact des dangers naturels sur le marché immobilier et l'évolution des risques futurs liés au changement climatique sur les bâtiments. Les événements dommageables ont évidemment un impact mesurable sur les prix immobiliers, les crues ayant été identifiées comme les risques majeurs pour le canton de Neuchâtel. À caractéristiques comparables, une maison située en zone de danger élevé vaut ainsi en moyenne 1,8% de moins en cas de risque de montée des eaux, 2,3% pour le ruissellement de surface ou encore 3,0% pour les glissements de terrain. Le réchauffement climatique accentuera ces chiffres, agissant comme amplificateur des dangers naturels.

L'étude «**Focus sur l'immobilier neuchâtelois 2026**» peut être téléchargée au format PDF à cette adresse, qui permet également de découvrir des cartes de prix interactives sur l'évolution des prix par commune dans le canton de Neuchâtel.

www.bcn.ch/focus-immo



Contact
Fabienne Courvoisier
Responsable Communication & Pôle économique
T +41 (0)32 723 64 18
presse@bcn.ch

