

Les prix des appartements en PPE restent abordables pour les ménages neuchâtelois en 2024

La Banque Cantonale Neuchâteloise publie sa huitième étude sur le marché immobilier neuchâtelois. Ce panorama détaillé est complété par un chapitre sur l'accès à la propriété dans le canton de Neuchâtel et des cartes interactives sur l'évolution des prix selon les communes, consultables sur une page Web dédiée.

Le niveau des taux d'intérêt et la croissance de la population auront été les principaux éléments ayant influencé l'orientation du marché immobilier en 2023. Le loyer de l'argent s'est stabilisé avant d'enregistrer un recul, mais il est resté supérieur à sa moyenne décennale. L'évolution des prix devrait toutefois être en croissance pour 2024. Le canton de Neuchâtel est relativement épargné par la pénurie de logements en comparaison des grands centres urbains. Il enregistre toutefois une démographie positive dans toutes les régions qui le composent, ce qui exerce une pression à la hausse sur les loyers.

La publication de la BCN «Focus sur l'immobilier neuchâtelois 2024», 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).

Demande accrue pour des villas et une résilience pour les PPE

Même si les constructions neuves ont reculé en 2023 pour la Suisse, le nombre de villas proposées à la vente dans le canton a augmenté. Et celles-ci font encore l'objet d'une certaine demande de la part d'un grand nombre de ménages, avec des coûts de financement qui se sont allégés. Les taux hypothécaires à 10 ans sont ainsi par exemple passés de 3,2% en avril 2023 à 2,5% au début 2024.

Dans le canton, une villa moyenne est négociée CHF 1'255'000. C'est toujours en dessous des prix pratiqués en Suisse (CHF 1'697'000) ou même dans le canton de Berne (CHF 1'417'000). Une famille peut ainsi espérer

acquérir une maison individuelle pour moins d'un million de francs dans les régions du Locle et du Val-de-Travers. Et même sur le Littoral et l'Entre-deux-Lacs, régions plus prisées du canton, les prix des villas restent en dessous de la moyenne nationale.

Les PPE ont pour leur part fait preuve de résilience face à des logements locatifs qui ont retrouvé leur attractivité économique après de nombreuses années. Ce segment de marché, bien plus abordable que l'habitat individuel désormais trop cher pour certains ménages, attire également des propriétaires de maisons devenues trop gourmandes en énergie. Avec une croissance des prix plus faible qu'au niveau national (+2,7%), un appartement en PPE standard peut être acquis à CHF 850'000 dans le canton. Avec des prévisions de taux d'intérêt favorables, la vente d'unités d'étage devrait s'intensifier et la hausse des prix se poursuivre en 2024.

Des loyers qui augmentent fortement

En une année, en raison de la diminution des taux de vacance et de l'augmentation du taux de référence, les loyers de l'offre ont subi une croissance marquée dans le canton, avec un renchérissement de 4,9% (contre +3,0% et +3,2% chez nos voisins vaudois, respectivement bernois). Cette tendance à la hausse devrait perdurer en 2024, encouragée par de bonnes perspectives démographiques.

Segment commercial

Pour les surfaces de bureaux et de vente, le taux de l'offre continue de baisser et se situe à un niveau inférieur à la moyenne nationale. Ce marché ne présente toutefois pas de déséquilibre et les valorisations devraient se maintenir. Les parcelles de terrain très limitées dans les zones d'acti-

vités économiques ne suffisent pas à satisfaire la demande des entreprises. Cette situation va favoriser la progression des prix dans le segment artisanal et industriel.

La propriété, du rêve à la réalité des chiffres

Le chapitre spécial de cette étude se penche sur l'accessibilité à la propriété à propre usage dans le canton de Neuchâtel. Dans de nombreuses communes, les prix se révèlent en effet plus abordables que dans les cantons avoisinants. Pour voir son rêve se concrétiser et acquérir un appartement en PPE moyen à Neuchâtel, un ménage doit disposer d'un revenu minimum de CHF 122'000, contre CHF 142'000 dans le canton de Berne et même CHF 207'000 dans le canton de Vaud. Ces données sont toutefois à mettre en perspective avec l'accessibilité financière pour les maisons individuelles. Les prix de ces dernières dépassent en effet ceux des PPE d'environ 40%.

L'étude «**Focus sur l'immobilier neuchâtelois 2024**» 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