

Croissance plus modérée des prix des villas et des PPE dans le canton de Neuchâtel en 2022

Alors que la dynamique des prix du marché résidentiel neuchâtelois a été très soutenue en 2021, elle devrait se poursuivre, mais à un rythme plus modéré. Le renchérissement pourrait notamment freiner la demande de villas et de PPE. De même, le conflit entre la Russie et l'Ukraine pourrait impacter la croissance, et donc le marché immobilier. C'est dans ce contexte que la Banque Cantonale Neuchâteloise publie sa sixième étude sur le marché immobilier neuchâtelois.

La reprise vigoureuse de l'économie cantonale en 2021 et l'attrait toujours marqué de l'immobilier comme valeur refuge lors de périodes plus troublées ont porté le marché immobilier neuchâtelois l'an dernier. La publication de la BCN « Le marché immobilier neuchâtelois 2022 » confirme cette excellente dynamique et dévoile également les tendances à venir pour les professionnels et les particuliers.

Réalisée conjointement avec le cabinet Wüest Partner, cette étude 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 Chauv-de-Fonds, Le Locle, Littoral, Val-de-Ruz et Val-de-Travers).

Boom des prix pour la propriété

La période de Covid-19 a mis en exergue de nouvelles attentes au niveau de la demande, notamment pour des logements plus spacieux, afin de créer une pièce dédiée au télétravail, dans un cadre plus vert et plus calme. Ainsi, la hausse des prix des villas a été marquée ces quatre derniers trimestres avec une progression de 8,4% dans notre canton, confirmant ainsi l'engouement pour ce type d'objets.

Alors que les prix ont progressé plus rapidement à Neuchâtel que dans les cantons voisins, ils restent encore abordables par rapport à d'autres régions de Suisse. Ainsi, l'an dernier, une maison standard de référence s'est échangée au prix moyen de CHF 1'148'000 dans le canton de Neuchâtel, les prix variant de CHF 888'000 au Locle à CHF 1'320'000 sur le Littoral.

Dans la PPE, la course à la propriété a également porté le marché, mais la progression des prix a été un peu moins soutenue (+6,2%) que pour les villas. Comparativement, les prix absolus restent abordables. En effet, pour un logement standard, la moyenne cantonale s'établit à CHF 791'000, contre par exemple CHF 888'000 à Berne ou plus d'un million de francs pour la Suisse.

Flexibilité pour les surfaces de bureau

L'indice des loyers d'appartements affiche un recul de 1,5% à Neuchâtel. Cette tendance baissière devrait se poursuivre

en 2022 avec une faible dynamique démographique et les nouvelles incertitudes économiques liées à la guerre en Ukraine. A moyen terme, la situation devrait se stabiliser.

Pour les surfaces administratives, la reprise a été particulièrement bénéfique sur le canton avec une hausse des loyers de 3,7%. Les possibilités étendues du télétravail restent un paramètre qui génère des incertitudes sur la demande future de surfaces de bureau. La demande se transforme vers plus de flexibilité tant sur les mètres carrés loués que sur la durée des baux.

L'influence des risques climatiques

Dans son chapitre spécial, l'étude analyse l'influence des dangers naturels sur les prix de l'immobilier. En effet, avec le réchauffement climatique, les conditions météorologiques extrêmes devraient se multiplier et s'intensifier. Le canton de Neuchâtel n'a d'ailleurs pas été épargné, si l'on pense aux inondations de Cressier ou aux éboulements survenus à Fretereules l'an dernier. Au total, ce sont plus de 6'100 sinistres qui ont été déclarés en 2021.

Ces dangers naturels représentent donc des risques pour l'immobilier et le modèle proposé par Wüest Partner permet de déterminer l'impact de ces dangers potentiels sur le prix d'une villa. Par exemple, un danger moyen de crue réduit la valeur d'une habitation de 1,2% comparativement à un bien situé dans une zone sans danger. Dans une zone exposée à des risques de chutes de pierre, la perte de valeur atteint quelque 5%.

L'étude « **Le marché immobilier neuchâtelois 2022** » peut être téléchargée au format PDF à cette adresse : www.bcn.ch/publications

Contact

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