

Communiqué de presse

20 avril 2017

Le canton de Neuchâtel devrait enregistrer un léger tassement des prix de l'immobilier en 2017

La Banque Cantonale Neuchâteloise a publié la première étude consacrée exclusivement au marché immobilier neuchâtelois. Ce dernier ne présente pas de risque de surchauffe et les prix y restent abordables. Si le marché de la villa semble relativement stable, l'essoufflement des dynamiques économique et démographique devrait se traduire par un léger tassement des prix dans les segments de la PPE, des loyers des logements et des bureaux en 2017.

Très impliquée dans l'immobilier et la construction, la BCN entend, avec cette nouvelle publication, offrir aux autorités cantonales et aux différents intervenants des données utiles et des clés de lecture inédites de ces secteurs. Réalisée par le cabinet Wüest Partner, cette étude permet de mesurer l'évolution des prix de l'immobilier durant les dix dernières années au travers de quatre indices (villas, PPE, location d'appartements et de bureaux) et de six régions (La Chaux-de-Fonds, Entre-deux-Lacs, Le Locle, Val-de-Travers, Littoral et Val-de-Ruz).

Maintien du prix des villas

Le prix d'une villa dite «de référence» s'est maintenu l'an dernier. Il atteint en moyenne pour le canton CHF 1,09 million mais ce prix varie de CHF 815'000 au Locle à CHF 1,25 million sur le Littoral. Sur dix ans, le Val-de-Travers, dont les prix restent très modérés, a enregistré la plus forte hausse avec une progression moyenne annuelle des prix de 4,9%, contre 3,1% pour l'ensemble du canton. A l'avenir, la dynamique neuchâteloise s'essoufflera quelque peu mais la raréfaction des terrains devrait continuer à soutenir les prix des maisons individuelles sur le Littoral.

Tendance baissière pour la PPE

Entre Le Locle (CHF 462'000) et le Littoral (CHF 834'000), les disparités régionales s'avèrent également significatives pour le prix d'un appartement dit «de référence» acquis en PPE. Alors que ce segment a vu ses prix augmenter en moyenne annuelle de 3,8% sur dix ans, un recul a été amorcé au dernier trimestre 2016, en particulier dans l'Entre-deux-Lacs (-2,5%) et au Val-de-Ruz (-2,3%). Cette tendance baissière devrait se confirmer en 2017, malgré le niveau bas des taux hypothécaires.

Recul des loyers depuis 2015

L'étude consacre également un chapitre spécial à l'évolution des loyers des appartements. Après une hausse modérée et continue des loyers jusqu'à fin 2014, la tendance s'est inversée depuis. L'arrivée de nombreux locatifs neufs sur le marché, combinée à un ralentissement démographique, explique cette actuelle phase de léger recul des loyers. La baisse progressive des promotions de PPE provient, d'une part, des effets réglementaires sur les nouveaux financements et du contexte conjoncturel ainsi que, d'autre part, de l'attrait de l'immobilier de rendement pour les investisseurs, faute de placements alternatifs attractifs.

Ainsi, la construction s'est orientée depuis quelque temps vers le marché de la location. L'augmentation du nombre d'annonces parues dans les médias régionaux confirme ce boom du locatif: le nombre d'appartements à louer a plus que doublé en trois ans. Toutefois, si cette densité de l'offre va impacter négativement les loyers à court terme, aucun effondrement des prix n'est attendu à moyen terme, la dynamique du marché devant permettre de ramener naturellement un certain équilibre.

L'étude «**Le marché immobilier neuchâtelois 2017**» peut être téléchargée au format PDF à cette adresse: www.bcn.ch/publications

Contact

Caroline Plachta
Secrétaire générale
T +41 (0)32 723 62 20
presse@bcn.ch