

La solidité du marché résidentiel neuchâtelois se confirme

La Banque Cantonale Neuchâteloise publie sa quatrième étude sur le marché immobilier neuchâtelois, dans un contexte d'incertitude élevé. Les prix des villas et des PPE sur le canton de Neuchâtel sont restés relativement stables en 2019. Pour l'année en cours, le marché résidentiel devrait moins souffrir que le marché commercial.

Afin d'offrir une continuité à son étude, malgré les incertitudes économiques liées au contexte sanitaire actuel, la BCN met à la disposition des professionnels et des particuliers «**Le marché immobilier neuchâtelois 2020**». Réalisée conjointement avec le cabinet Wüest Partner, cette publication 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).

Villas et PPE : les écarts régionaux se creusent

Pour l'ensemble du canton de Neuchâtel, après une hausse des prix des villas sur 10 ans, et une stabilisation des prix en 2018, une baisse de 0,9% est observée entre le quatrième trimestre 2018 et le quatrième trimestre 2019. Le prix moyen des villas dans le canton de Neuchâtel reste inférieur au niveau suisse et les disparités entre les régions ont tendance à s'accroître. Ainsi, une maison standard de référence s'échangeait en 2019 au prix de CHF 813'000 dans la région du Locle, contre CHF 1'258'000 sur le Littoral. L'accroissement de l'écart entre les régions s'observe également sur le marché de la PPE. Ainsi, pour acquérir un appartement type, un ménage neuchâtelois a dû dépenser en moyenne CHF 477'000 au Locle, contre CHF 921'000 dans la région du Littoral. La moyenne cantonale s'établit à CHF 741'000.

Si aucun effondrement n'est attendu sur ces deux segments, la crise sanitaire en cours pourrait avoir davantage d'impact sur les prix des PPE que sur ceux des maisons individuelles. Rappelons que l'environnement financier reste attractif, mais la vigilance est toutefois de mise, en raison du taux de vacance et des turbulences actuelles.

Ainsi, avec une demande peu dynamique et une offre de logements locatifs encore élevée, l'indice des loyers d'appartements affiche une baisse de 1,3% l'an dernier. Pour l'année 2020, il ne faut pas s'attendre à un retournement de tendance. A moyen terme, le ralentissement de la construction et les mesures de dynamisation de la demande, notamment fiscales, devraient toutefois soutenir le marché.

En raison de la pandémie et du ralentissement économique actuel, la demande en surfaces de bureaux devrait reculer et les loyers commerciaux s'affaiblir en 2020. En effet, certaines surfaces seront particulièrement impactées par la crise, à l'image des petits commerces ou des restaurants.

Se passer des énergies fossiles pour se chauffer

Dans son chapitre spécial et compte tenu de l'environnement de financement qui reste très attractif, la publication s'intéresse aux possibilités qui s'offrent aux propriétaires de se passer des énergies fossiles pour se chauffer. Malgré le récent recul du prix du pétrole, Mickaël Guichard, responsable de l'assainissement énergétique des bâtiments chez Planair, rappelle que les futures lois en discussion, aussi bien sur le plan fédéral que cantonal, vont entraîner des renchérissements des énergies fossiles ou limiter leur utilisation. Pour lui, il est donc pertinent d'investir aujourd'hui. Forte de cette conviction économique, mais également pour répondre à l'enjeu environnemental, la BCN souhaite accompagner au mieux les particuliers et professionnels qui souhaiteraient franchir ce pas.

L'étude «**Le marché immobilier neuchâtelois 2020**» peut être téléchargée au format PDF à cette adresse: www.bcn.ch/publications

Tendance baissière sur les loyers d'appartement

La hausse des logements vacants s'est poursuivie en 2019 pour atteindre 2,4% sur le canton de Neuchâtel.

Contact

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