

BIL | IMMOindex

Une vision synthétique du marché immobilier résidentiel au Luxembourg

Mai 2019



BANQUE
INTERNATIONALE
À LUXEMBOURG

Vous avant tout

Édito

Le BIL IMMO *index*, l'outil indispensable pour bien comprendre le marché immobilier résidentiel luxembourgeois.

Développé avec PwC, le BIL IMMO *index* vous permet une vision synthétique claire de l'évolution du marché immobilier résidentiel au Luxembourg depuis 1980. Il regroupe les données et indicateurs essentiels et pertinents pour une bonne compréhension de ce marché particulier.

Lancé en octobre 2015, le BIL IMMO *index* confirme le rôle de la BIL comme acteur de premier plan pour tous les projets d'investissement et de promotion dans l'immobilier. Il s'ajoute à une offre compétente de solutions de financement que les spécialistes de notre Real Estate Desk vous présenteront volontiers.

En fin d'année 2018, le BIL IMMO *index* s'établit à 2,66 ce qui représente un nouveau record historique. Cette hausse est avant tout due à une accélération brusque des prix de l'ancien résultant dans un phénomène exceptionnel de rattrapage des prix du neuf. Cela étant, l'ampleur qu'a prise l'index est aussi due à un pic d'activité dans la construction, un record du volume de crédits immobiliers et un nombre important d'autorisations de bâtir notamment pour des projets majeurs à Luxembourg-Ville. Au vu de ces éléments exceptionnels, nous estimons que l'index sera probablement amené à refroidir dès la prochaine publication.

Bon nombre des ratios composants du BIL IMMO *index* sont en effet recalculés sur base des mises à jour régulières des statistiques des différentes sources (OECD, BRI, STATEC, Banque Centrale, Observatoire de l'Habitat, PwC) et ainsi l'index actuellement évalué à 2,66 pourrait être revu à la baisse lors de la prochaine révision trimestrielle.

Comme vous pourrez le constater dans les pages qui suivent, le marché immobilier résidentiel au Grand-Duché demeure donc dynamique, conserve son potentiel d'investissement et reste aussi intéressant pour le particulier qui finance son propre logement.

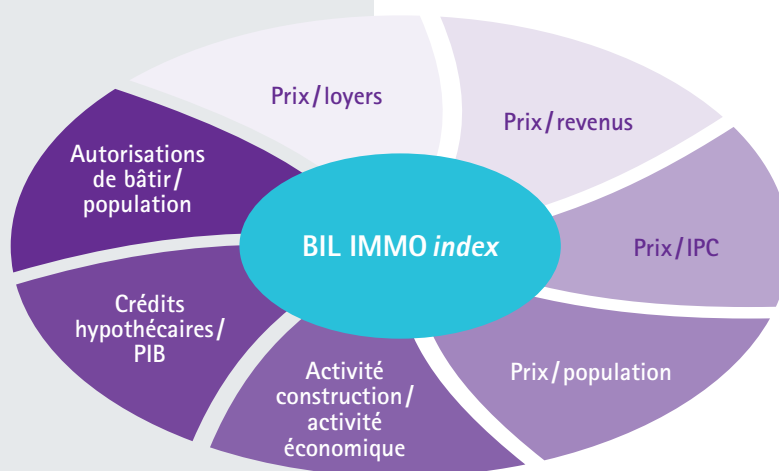
Dans les deux cas de figure, les spécialistes de la BIL sont à votre disposition pour trouver la formule la plus appropriée à votre projet de développement ou investissement immobilier. Nous vous remercions pour votre confiance et serons heureux de vous accueillir prochainement pour toute question ou complément d'information sur le BIL IMMO *index*.

Gilles Prim
Head of Real Estate

Tom Lessel
Head of Corporates & Real Estate

Note méthodologique

Le BIL IMMO *index* est une initiative de la BIL en collaboration avec PwC. Il représente la moyenne pondérée de sept indicateurs. Chaque indicateur rend compte de l'évolution d'une dimension particulière du marché immobilier résidentiel au Luxembourg.



Le tableau ci-dessous décrit les indicateurs sélectionnés et explique dans quelle mesure ils sont pertinents pour mesurer la situation du marché immobilier résidentiel.

1	Ratio prix du logement/loyer	Il indique l'arbitrage entre la décision d'achat et la décision de louer.
2	Ratio prix du logement/revenu	Il renseigne dans quelle mesure la charge financière liée à l'achat de logement est soutenable par rapport aux revenus du ménage.
3	Ratio prix du logement/Indice des Prix à la Consommation (IPC)	Il indique l'appréciation réelle du prix des logements.
4	Ratio prix du logement/population	Il compare l'évolution des prix à celle de la population afin de mesurer dans quelle mesure la croissance du prix du logement suit la dynamique démographique.
5	Ratio activité dans la construction/activité économique	Il indique la part du secteur de la construction par rapport à l'ensemble de l'économie.
6	Ratio crédits hypothécaires/Produit Intérieur Brut (PIB)	Il compare l'évolution du montant des crédits hypothécaires par rapport à l'évolution de l'économie.
7	Ratio autorisations de bâtir/croissance démographique	Il permet d'évaluer dans quelle mesure l'évolution du nombre de logements est liée à la dynamique démographique.

Chaque ratio a été construit sur base des données publiées par des instituts statistiques reconnus (STATEC, BCL, FMI, etc.) sur la période 1980-2018. Les données manquantes ont été estimées par extrapolation linéaire.

Le tableau ci-dessous résume les données nécessaires, ainsi que les sources.

Données recueillies	Sources
A Prix du logement	Banque des Règlements Internationaux (BRI) et STATEC
B Loyer	STATEC
C Revenu	OCDE
D Indice des Prix à la Consommation (IPC)	STATEC
E Population	STATEC
F Activité dans la construction et activité économique	STATEC
G Crédits hypothécaires	BCL
H Produit Intérieur Brut (PIB)	FMI, STATEC
I Autorisations de bâtir	STATEC

La pondération de chaque indicateur est la résultante d'une analyse par composante principale. Cette méthode permet de pondérer chaque indicateur tout en reflétant au mieux la variabilité des sept ratios au travers d'un seul index. Pour ce faire, chaque ratio a été standardisé et corrigé de sa tendance, ainsi l'index qui résulte de l'analyse par composante principale est centré autour de zéro.

Les variations de l'index synthétisent les variations des sept ratios. Étant donné que tous les ratios ont été construits uniformément, une diminution de l'index aura tendance à indiquer un marché moins porteur, tandis qu'une augmentation sera interprétée comme un marché plus dynamique. Quant aux valeurs extrêmes de l'intervalle, elles correspondent à des probabilités très faibles de réalisation.

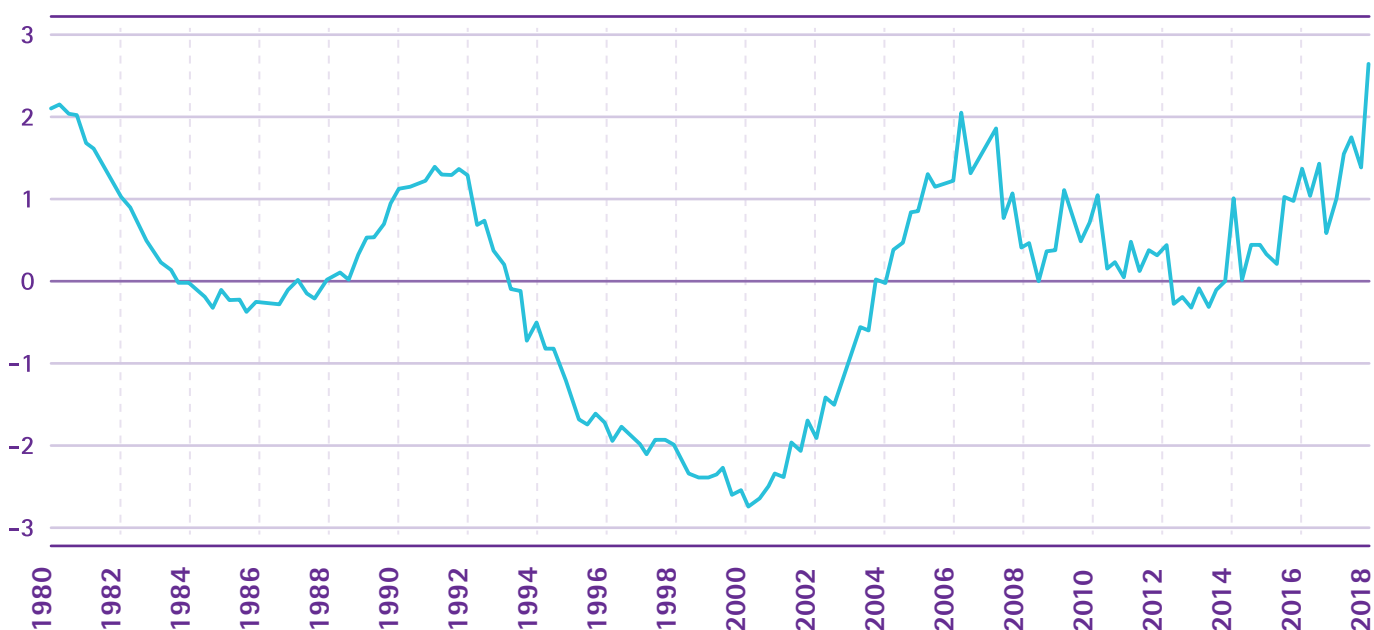
- Si l'index est proche de -3, cela signifie que l'évolution de plusieurs indicateurs est plus négative que celle observée historiquement. Le marché peut alors être considéré « en crise ».
- Si l'index est proche de +3, cela signifie que l'augmentation de plusieurs ratios a été nettement supérieure à leurs tendances historiques. Le marché peut alors être considéré « en surchauffe ».

Le BIL IMMO *index* entre 1980 et 2018

Le BIL IMMO *index* offre une vision synthétique du marché immobilier résidentiel à Luxembourg en s'appuyant sur l'évolution des prix de l'immobilier sur le marché de la vente, de la location, ainsi que des facteurs sous-jacents du côté de l'offre et de la demande.

L'évolution du BIL IMMO *index* sur la période 1980-2018 est représentée ci-dessous. Son évolution a été commentée lors de la première parution du BIL IMMO *index* que vous pouvez retrouver sur le lien suivant : <https://www.bil.com/Documents/brochures/bil-brochures-immoinde-fr.pdf>

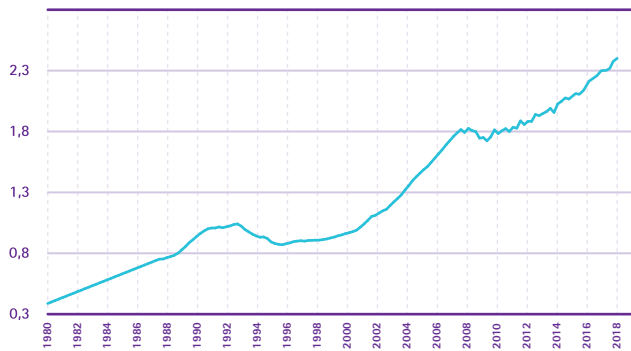
Évolution du BIL IMMO *index* de 1980 à 2018



Source : PwC Market Research Centre

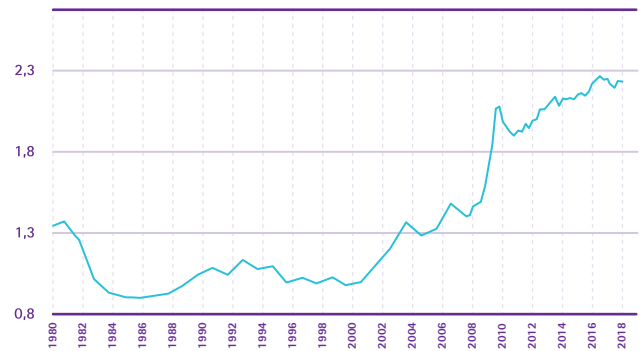
Sur la période 1980-2018, les sept ratios composant l'index ont évolué comme suit :

Ratio prix du logement/loyer



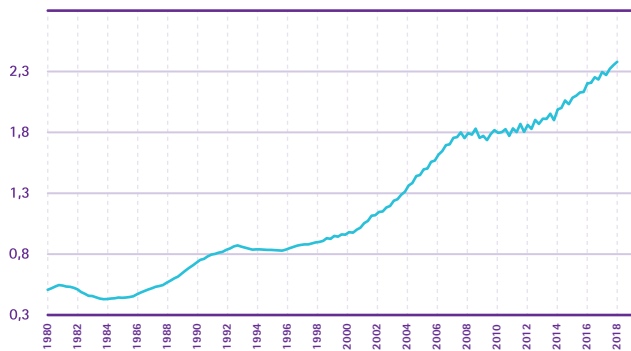
Sources : PwC, BRI, STATEC

Ratio prix du logement/revenu



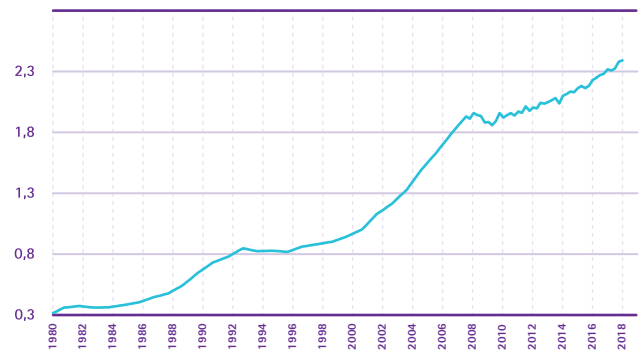
Sources : PwC, BRI, STATEC, OECD

Ratio prix du logement/IPC



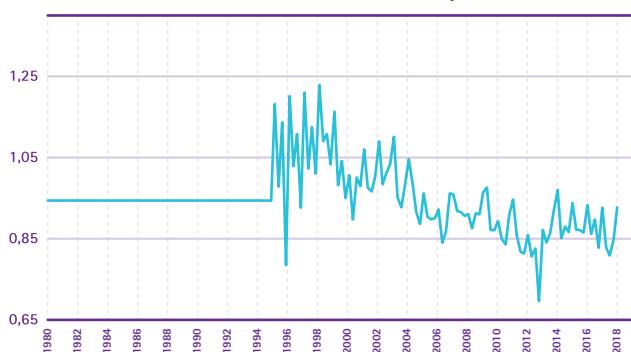
Sources : PwC, BRI, STATEC

Ratio prix du logement/population



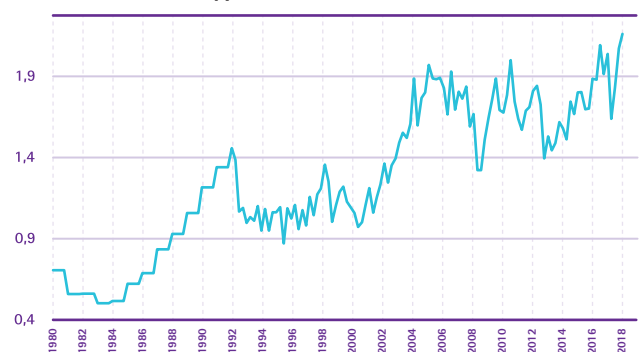
Sources : PwC, BRI, STATEC

Ratio construction/activité économique¹



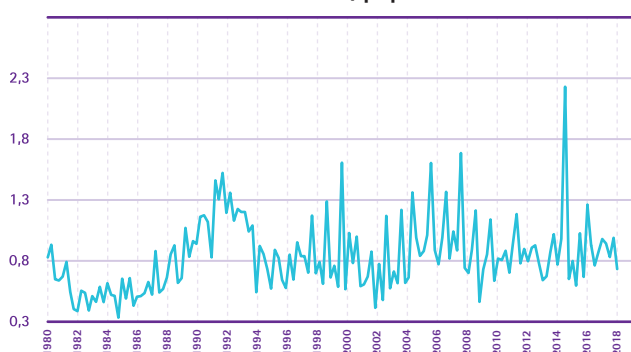
Sources : PwC, BRI, STATEC

Ratio crédits hypothécaires/PIB



Sources : PwC, BCL, STATEC

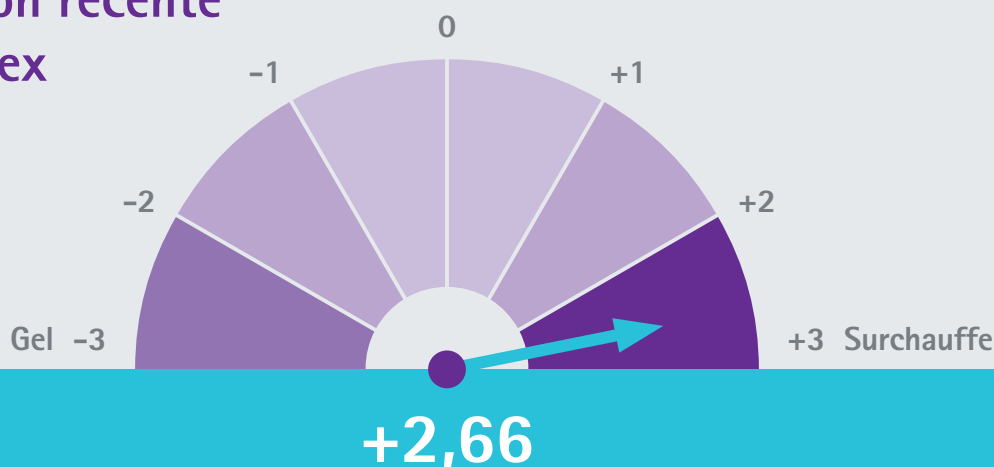
Ratio autorisations de bâtir/population



Sources : PwC, STATEC

¹ Ce graphique commence en réalité en 1995 car les données sur la construction n'étaient pas disponibles avant cette date.

Évolution récente de l'index

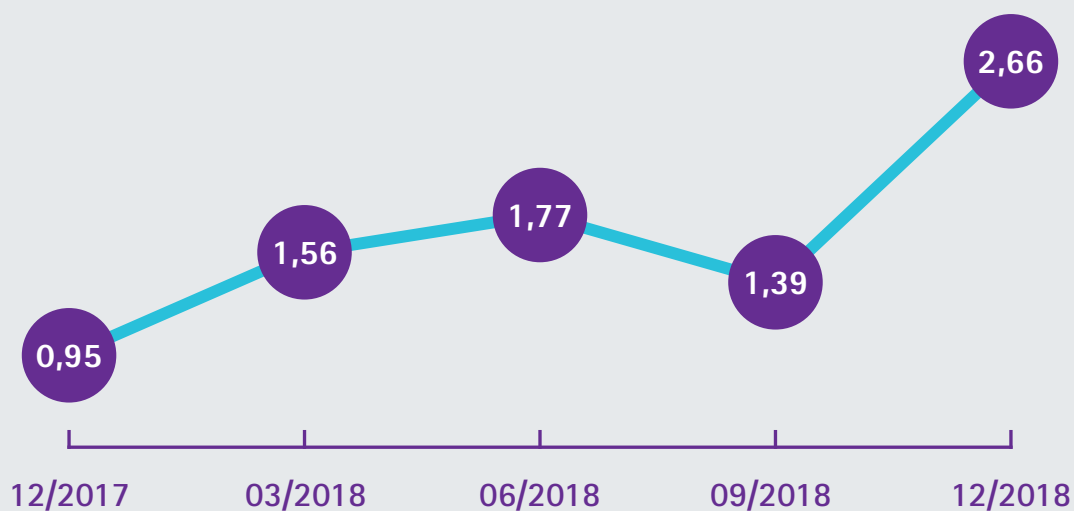


Le BIL IMMO *index* se situe au niveau jamais atteint de +2,66 au 4^{ème} trimestre 2018.

L'index se situait à 0,95 au 4^{ème} trimestre 2017, puis 1,77 au 2^{ème} trimestre 2018². L'index de fin d'année 2017 est révisé à la baisse du fait de la très forte augmentation des prix lors de l'année 2018. Cette surchauffe apparente peut s'expliquer par les mouvements suivants :

- La hausse des prix de l'immobilier est de 9,3% en glissement annuel entre le 4^{ème} trimestre 2017 et le 4^{ème} trimestre 2018 (contre 4,3% un an plus tôt). En prenant l'indice annuel lissé, l'accélération des prix est confirmée avec une hausse de +7,1% (contre +5,6% un an plus tôt). Cette tendance s'explique par une nette accélération des prix des appartements anciens (+8,5%) et des maisons anciennes (+7,3%), alors que les prix des appartements neufs progressent de 5,6%, c'est-à-dire le même rythme ou presque que les années 2016 et 2017.
- Par conséquent, le ratio prix du logement/loyer continue son ascension, étant donné que l'indicateur utilisé pour les loyers progresse de façon beaucoup plus modérée autour de 1,2% en moyenne annuelle et en glissement annuel au 4^{ème} trimestre. Ainsi, en regardant l'évolution des prix et loyers sur 10 ans, l'indice des prix a augmenté de 48% alors que celui des loyers de 14% seulement, ce qui est inférieur à l'inflation sur la même période (16%).
- Avec +1,8% au 4^{ème} trimestre 2018 en glissement annuel, l'inflation atteint la cible établie par la Banque Centrale Européenne (BCE) pour la zone euro. L'inflation en moyenne annuelle progresse de 1,6% en 2018, ce qui est satisfaisant. Au total, l'appréciation réelle des prix immobiliers est très forte (+5,5%), ce qui pousse une nouvelle fois notre ratio prix du logement/indice des prix à la consommation à la hausse.
- Même si la population luxembourgeoise a dépassé le chiffre symbolique des 600.000 habitants en 2017, la croissance démographique avait ralenti sensiblement à 1,9% en 2017, contre 2,4% en moyenne ces dix dernières années. La croissance démographique atteint +2,0% en 2018, ce qui confirme le ralentissement observé un an auparavant.
- L'index explose aussi en raison du fort rebond du ratio crédits hypothécaires/PIB. Le volume annuel de crédits résidentiels progresse de 19,7% en 2018 par rapport à 2017. Après 7,13 milliards d'euros en 2016, 7,25 milliards d'euros en 2017, le volume total du secteur résidentiel atteint 8,65 milliards d'euros en 2018, une année marquée par une nette augmentation de 29,5% au 4^{ème} trimestre (2,47 milliards d'euros) par rapport au 3^{ème} trimestre (1,91 milliards d'euros).

BIL IMMO *index* de T4_2017 à T4_2018



- L'index surchauffe également en raison de l'accélération marquée du ratio activité dans la construction/activité économique. La valeur ajoutée du secteur de la construction a progressé de 10,4% en 2018 par rapport à 6,2% pour l'ensemble de l'activité économique. En glissement annuel au 4^{ème} trimestre 2018, l'accélération est encore plus marquée (+16,2%) par rapport à l'activité globale (5,2%) mesurée en valeur ajoutée (prix courants). L'analyse par semestre confirme cette tendance forte avec +13,6% au 2nd semestre 2018 par rapport au 2nd semestre 2017, contre +6,6% pour l'activité économique globale. Le secteur de la construction a joué d'une année exceptionnelle en 2018, mais l'indicateur du STATEC indique une baisse progressive mais significative de la confiance depuis septembre 2018, aussi bien en termes d'activité que de carnet de commandes.
- Enfin, le nombre d'autorisations de bâtir délivrées durant le 4^{ème} trimestre 2018 (2.029 logements) est en très nette hausse de 82,3% par rapport au 4^{ème} trimestre 2017 (1.113 logements). Le nombre d'autorisations de bâtir est en forte hausse du fait de la délivrance de permis pour 769 logements en octobre 2018 dans la capitale et

249 en décembre, alors que le nombre de permis atteignait difficilement 50 en moyenne par mois auparavant en 2018 (dans la capitale). Par conséquent, le ratio autorisations de bâtir/population est loin de modérer l'index, étant donnée la relative stabilité de la croissance démographique (+2 en 2018 contre +1,9% en 2017).

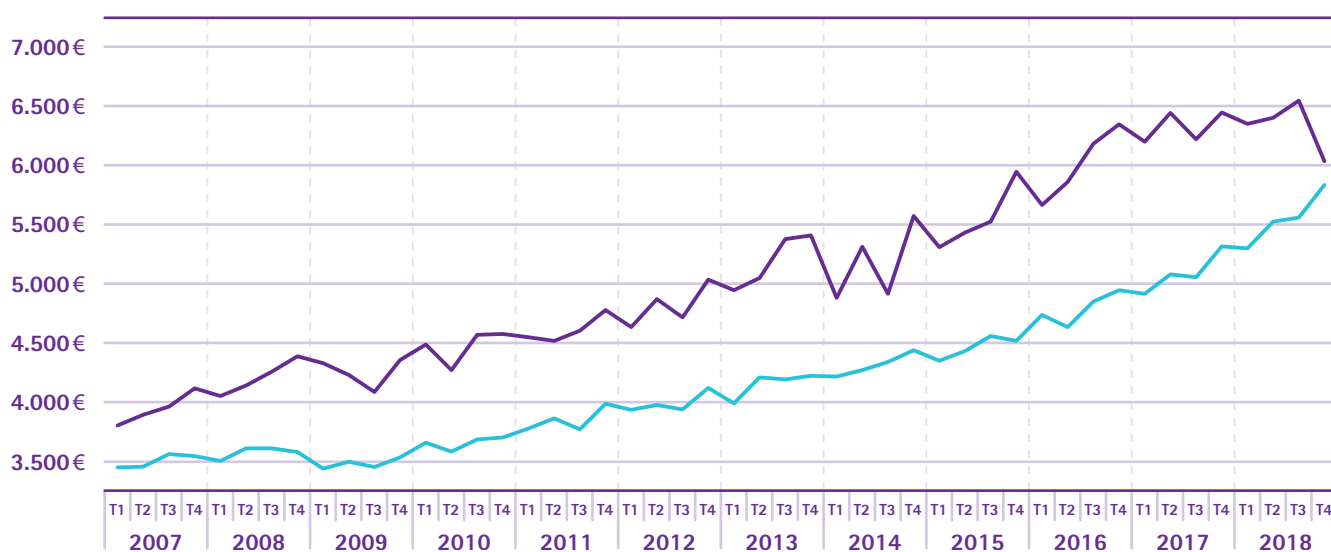
Divergences marquées entre la capitale et les autres villes

Les dernières données des prix annoncés indiquent que les divergences récemment observées entre la capitale et les autres régions s'amplifient. Ainsi, les prix annoncés au m² des appartements dans la capitale étaient 43% plus chers que la moyenne nationale au 4^{ème} trimestre 2017 et cette différence atteint 51% un an plus tard ; le prix annoncé moyen augmente de 19,6% en passant de 8.758 euros à 10.471 euros le mètre carré. S'il faut toujours être prudent avec les prix annoncés, cette hausse n'est certainement pas anodine étant donné le nombre d'annonces dans la capitale, qui sont plus nombreuses sur ce segment que dans le reste du pays. Celles-ci passent cependant de 1 808 annonces au 4^{ème} trimestre 2017 à 1.717 annonces au 4^{ème} trimestre 2018 ; soit une baisse de 5% sur un an. Le nombre d'annonces d'appartements à vendre dans la capitale a donc diminué, mais dans le reste du pays la baisse est encore plus marquée avec -12,9% (de 1.587 à 1.383 annonces). Les prix dans les autres régions progressent de 0,6% à 10,4%, avec des écarts allant de -17% à -40% par rapport à la moyenne nationale.

Dans l'ensemble, la tendance la plus marquée est l'envolée des prix au mètre carré des appartements dans la capitale par rapport au reste du pays avec +19,6% (+14,6% sur la totalité de la région Centre-Sud) sur un an au 4^{ème} trimestre 2018 contre +10,4% dans la région Sud, +7,4% dans la région Centre Nord et moins de 3% dans les autres régions. Par conséquent, les appartements et les maisons sont plus chers que la moyenne nationale de respectivement 51% et 78%. La forte hausse des prix est due à de nombreuses raisons, dont l'une souvent invoquée est le déséquilibre entre l'offre et la demande ; mais 2018 marque l'accélération des prix de l'ancien par rapport au neuf et on peut émettre plusieurs hypothèses à ce sujet :

- Premièrement, les effets du changement législatif sur la TVA en 2015 a pu avoir un impact négatif sur les prix des biens neufs dans le Grand-Duché en général, et dans la capitale en particulier, là où se concentrent beaucoup de projets neufs de grande ampleur. En effet, le passage d'un taux de TVA de 3% à 17% pour les investisseurs les a potentiellement détournés des programmes neufs. Il n'est pas exclu que la possibilité de toujours bénéficier du taux réduit sur les rénovations a rendu les acquisitions de logements anciens plus attractifs, notamment sur des biens de type « prime location » à Luxembourg-Ville. Il faut toutefois préciser que de nombreuses rénovations peuvent être requalifiées en investissement par l'administration et ne plus bénéficier du taux super-réduit de TVA. Certes, cette incitation à la rénovation permet d'avoir un marché résidentiel de meilleure qualité, mais explique en partie le rebond marqué des prix sur le segment ancien entre 2015 et 2018 : +29,1% de croissance des prix pour les appartements anciens, contre 1,5% sur le segment VEFA sur cette même période. Lors du 4^{ème} trimestre 2018, les prix des appartements en VEFA ont baissé de 7,8% alors que « l'ancien » s'appréciait de 5%. Cela pourrait suggérer un phénomène de rattrapage de l'ancien sur le neuf, comme l'illustre ce graphique de l'Observatoire de l'Habitat (prix enregistrés au niveau national) :

Prix de vente au m² des appartements



Source : Observatoire de l'Habitat

Cependant, l'hypothèse est à modérer quelque peu lorsque l'on sait que le nombre de ventes d'appartements en VEFA à Luxembourg est passé de 605 à 309 entre 2017 et 2018. Ceci explique en grande partie la baisse des prix moyens du segment VEFA au niveau national. Le manque d'offre de VEFA dans la capitale rehausse l'attrait de l'ancien et fait exploser les ventes et les prix, ce qui fait repartir fortement à la hausse l'indice du STATEC dédié à l'ancien.

- Deuxièmement, l'hypothèse du manque d'offre qui explique la hausse des prix peut être sujette à débat. Les données du STATEC montrent que le volume de ventes d'appartements neufs est passé d'une croissance annuelle de 8,1% entre 2010 et 2014 à seulement 4,8% entre 2015 et 2018. Parallèlement, la croissance annuelle du nombre d'actes notariés sur le segment « appartement ancien » est passé de 4,4% entre 2010 et 2014 à 7,4% entre 2015 et 2018. Au total, les prix ont le plus augmenté sur le segment ancien ou l'offre a largement accéléré, et ont le moins augmenté sur le segment neuf alors que l'offre décélère sur ce segment. Comme l'élasticité-prix de la demande en appartement autour de la capitale est proche de zéro, l'augmentation de l'offre en appartement n'a pas du tout fait baisser les prix de l'ancien, bien au contraire.
- Troisièmement, le problème de la mobilité peut aussi expliquer la divergence croissante entre la capitale et le reste du pays. Les routes sont de plus en plus saturées et les emplois sont toujours en grande partie concentrés dans et autour de Luxembourg-Ville. Le nombre croissant de frontaliers venant travailler dans la capitale rend les trajets de plus en plus longs et stressants. D'un point de vue économique, on peut dire que l'élasticité-prix de la demande augmente à mesure que l'on se rapproche des frontières allemande, belge et française car il est possible d'acquérir des biens immobiliers bien moins chers en traversant une frontière et en parcourant quelques kilomètres. En d'autres termes, les prix sont beaucoup plus inélastiques à la demande dans la capitale que dans des communes plus éloignées.
- Enfin, la demande, plus internationale dans la capitale, diverge de plus en plus de celle du reste du pays. Comme on l'observe sur de récents projets de haut standing, ce sont des personnes à haut revenu qui sont visées par les promoteurs, qui n'hésitent plus à dépasser des coûts de construction autour de 3.000 voire 3.500 euros/m², sachant que le prix de vente final est facilement multiplié par trois pour dépasser de plus en plus fréquemment les 10.000 euros/m². D'ailleurs, le prix annoncé moyen au mètre carré d'un appartement dans la capitale vient d'atteindre 10.471 euros. Ainsi, le prix est poussé à la hausse par des prestations de plus en plus exceptionnelles : le nombre et la taille des places de parkings augmentent, les services se multiplient (conciergerie, cave à vin, salle de fitness...) et l'architecture n'est pas en reste avec des designs de plus en plus modernes et des matériaux de grande qualité. L'appréciation plus forte des prix et la possibilité d'optimiser le rendement par une fiscalité avantageuse sont un facteur décisif en dépit du plus faible rendement locatif observé dans la capitale par rapport au reste du pays.



En conclusion, le BIL IMMO *index* est à un niveau record au 4^{ème} trimestre 2018, ce qui dénote une surchauffe potentielle et peut annoncer une contraction des prix à court ou moyen terme. On observe les phénomènes suivants :

Une relative convergence des prix de l'ancien avec ceux du neuf, comme le montre l'indice des prix du logement du STATEC, qui progresse de 11,5% en glissement annuel pour le segment des appartements anciens et de +5,5% sur le segment des appartements neufs. Si l'on prend l'indice annuel lissé sur l'année 2018, on observe cependant une domination moindre de l'ancien (+8,5%, contre +5,6% sur le VEFA).

La très forte croissance des prix enregistrés au m² des appartements anciens est la plus marquée dans les communes proches de Luxembourg-ville, qui enregistrent une croissance supérieure à 15% en 2018, mais proche de 10% sur trois ans. Ces taux de croissance sont à prendre avec une grande précaution car les volumes sont limités en dehors de la capitale et la qualité des appartements anciens peut avoir un impact réel. Cela étant dit, l'appréciation des prix de l'ancien de 14,5% dans la capitale confirme un phénomène de rattrapage de l'ancien sur le neuf, en partie en raison du manque d'offre en VEFA.

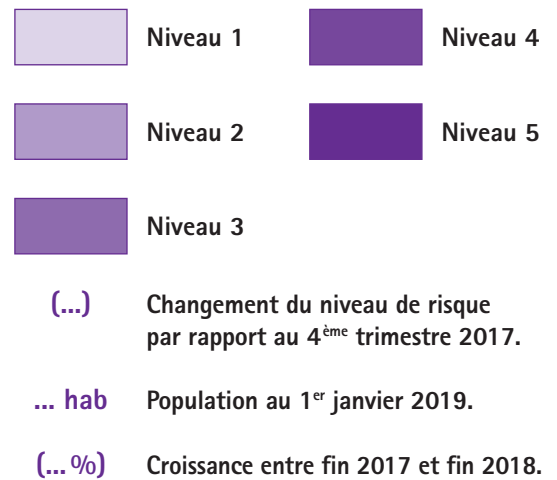
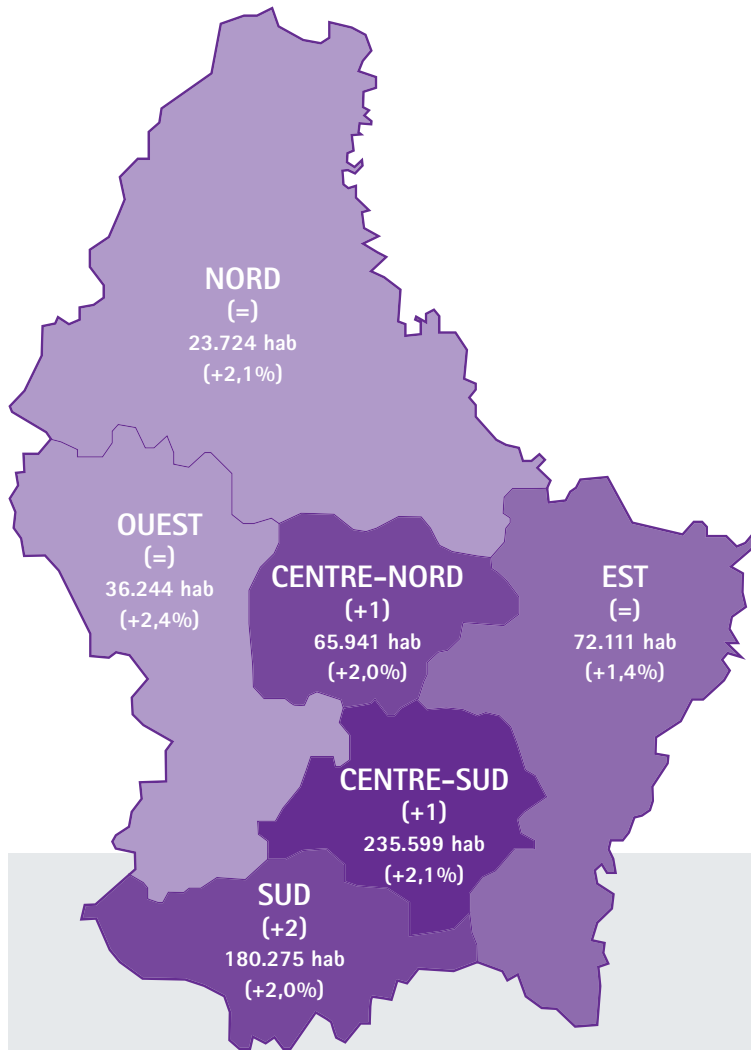
Si l'on se base sur les prix annoncés au m², les prix des maisons dans la région Centre-Nord, les prix des maisons et appartements dans la région Est, les appartements dans la région Nord et les maisons dans la région Est ont connu une progression inférieure à l'inflation de 1,6% sur l'année 2018, alors que les appartements de la région Ouest se sont appréciés de 2,3% seulement. On peut dès lors considérer que les seuls réels facteurs de risque immédiat se trouvent dans les prix des appartements dans les régions Centre-Nord, Centre-Sud et Sud.

Considérant que le taux naturel de croissance des prix se situe autour de 4 ou 5% par an, l'accélération des prix au m² sur le segment ancien dans la capitale (+14,5%) et ses alentours, pourrait éventuellement se traduire par une correction des prix de l'ordre de 5% sur ce segment en 2019/2020, la dernière ayant eu lieu en 2009 dans la capitale atteignant -4,6%. Dans les autres régions, il peut y avoir un ralentissement naturel de la croissance des prix, mais une correction notable semble moins plausible dans l'immédiat.

Quant au segment VEFA, le risque se situe aussi principalement dans la région Centre-Sud où les prix ont progressé fortement, malgré un volume de ventes en baisse de moitié dans la capitale. Un ralentissement est à prévoir notamment dans la capitale, mais une contraction sur plusieurs années est moins plausible sur ce segment. En effet, malgré une contraction de -2,7% en 2011, la capitale a connu une progression moyenne de 6,2% par an des prix des appartements en VEFA entre 2007 et 2018.

Après une année 2018 marquée par une très forte hausse des prix, des volumes de crédits, des autorisations bâtir et de l'activité dans la construction, il est donc logique que notre index atteigne un niveau record qui suggère une correction prochaine des prix et un refroidissement possible lors des prochains trimestres. Cependant, selon notre scénario de base, les fondamentaux économiques solides du Luxembourg devraient permettre de faire face à une possible contraction de l'ordre de -5% en moyenne sur une année (2019 probablement, voire 2020), avant que l'on observe un retour à la normale et une croissance moyenne de 4 à 5% sur les années qui suivent.

Analyse régionale



Méthodologie

L'analyse régionale, par manque de données spécifiquement régionales, se fonde sur l'analyse croisée des variables suivantes :

- Démographie : population et croissance démographique
- Prix annoncés à la vente des maisons et des appartements
- Prix annoncés à la location des maisons et des appartements
- Prix enregistrés à la vente par commune pour les appartements neufs et anciens

Les sources utilisées sont le STATEC pour les données démographiques, et l'Observatoire de l'Habitat pour les prix annoncés à la vente et à la location.

D'autres éléments régionaux tels que le dynamisme économique, le nombre d'annonces, le nombre de bâtiments résidentiels achevés peuvent être pris en considération sous condition de disponibilité de telles données.

L'analyse régionale qui suit se fonde sur les données démographiques au 1^{er} janvier 2018, et sur les prix annoncés jusqu'au 4^{ème} trimestre 2018, ainsi que sur leurs évolutions récentes. La dynamique des prix dans chaque région est comparée à la dynamique nationale, et celle-ci est croisée à l'évolution démographique. Les niveaux de risque sont pondérés de 1 à 5 et l'interprétation est la suivante :

Niveau 1 : risque négligeable de contraction des prix à court terme

Niveau 2 : risque faible de contraction des prix à court terme

Niveau 3 : risque modéré de contraction des prix

Niveau 4 : risque moyen de contraction des prix

Niveau 5 : risque soutenu de contraction des prix

Sur l'échelle proposée, si l'on excepte la région Centre-Sud, les risques sont faibles à moyens dans l'immédiat.

NORD | Niveau 2

La région Nord (23 724 habitants) est la moins peuplée du pays et a connu une croissance démographique en 2018 (+2,1%) très légèrement supérieure à la moyenne nationale (+2%). Cette région affiche les prix les plus bas pour les maisons, et la taille du marché est très limitée : le nombre d'annonces de maisons à la vente représente 5,8% (6,9% au 4^{ème} trimestre de 2017) du total d'annonces de maisons et ce pourcentage est de 3,5% (4,6% au 4^{ème} trimestre de 2017) pour les appartements. L'écart avec les prix moyens nationaux s'est fortement réduit en un an pour les maisons : alors qu'au 4^{ème} trimestre 2017 les prix au m² étaient 30% plus bas que les prix moyens nationaux, la différence est passée à 19% au 4^{ème} trimestre 2018. Les prix annoncés des maisons augmentent de 18,5% lorsque l'on considère les prix au mètre carré, alors que les prix des appartements n'augmentent que de 1,1% sur la même période. Il faut aussi noter que les appartements à louer, qui ne représentent que 2% de l'offre nationale, ont vu leur prix au mètre carré augmenter de 9,4%; bien que le prix moyen diminue de 3,5% du fait de la baisse de superficie moyenne. Dans la ville principale (Clervaux), il ne semble pas y avoir de surévaluation ni de contraction, et la récente dynamique des prix justifie le maintien du niveau de risque à 2.

CENTRE-NORD | Niveau 4

La région Centre-Nord (65 941 habitants) reste une région assez faiblement peuplée, avec un dynamisme démographique (+2%) dans la moyenne nationale. Sur les segment clé des maisons à vendre (16,6% de l'offre nationale), les prix moyens progressent de 9,2%, mais seulement de 0,3% au m², ce qui montre l'attrait des maisons de grande surface dans cette région. Les prix des maisons au m² passent de 4.512 euros à 4.526 euros et sont très proches de la moyenne nationale, passant légèrement en dessous de la moyenne nationale (-2%). Les appartements de la région Centre-Nord, qui représentent 11,3% de l'offre nationale, voient leur prix moyen augmenter de 7,4% au m². Ils sont en moyenne 17% moins chers que la moyenne nationale au m²; et l'on note un décrochage par rapport à l'an dernier (-13%) car la région Centre-Sud a connu une croissance plus rapide des prix. On note une baisse de 17,7% des loyers au m² des maisons, mais le nombre d'annonces est très limité (7,2% de l'offre nationale, 29 maisons au 4^{ème} trimestre 2018) et les prix des appartements (3,6% de l'offre nationale, 130 annonces) progressent de 3,6% sur un an. La ville de Mersch enregistre une forte hausse de prix enregistrés sur le segment de l'appartement ancien (+24% sur un an), mais ceci est à relativiser au vu du faible nombre d'actes notariés (51). Même si le risque semble très localisé, l'évolution des prix des appartements à Mersch appelle à la vigilance et justifie la hausse du niveau de risque à 4.

OUEST | Niveau 2

La région Ouest (36 244 habitants) est la deuxième moins peuplée, mais a connu la plus forte croissance démographique en 2018 (+2,4%). Les prix annoncés à la vente des maisons et des appartements sont parmi les plus bas du marché, et seule la région Nord demeure plus accessible. De plus, les écarts de prix avec la moyenne nationale se confirment. En effet, la hausse des prix est plutôt contenue pour les appartements (+2,3%), et les prix des maisons au m² baissent de 1,1% sur un an. Les prix annoncés des maisons sont ainsi 22% plus bas que la moyenne nationale au 4^{ème} trimestre 2018, alors qu'ils étaient 18% plus bas au 4^{ème} trimestre 2017. De plus, les prix des appartements sont inférieurs au niveau national de 40%, contre 33% un an auparavant. En termes de volume, la région n'offre respectivement que 12,8% et 4,1% (14,6% et 5,8% un an auparavant) des annonces de maisons et d'appartements à la vente, et l'on observe une chute du nombre d'annonces dans cette région. Sur le marché de la location, les loyers annoncés au m² des maisons ont progressé de 2% et sont de 30% inférieurs à la moyenne nationale, au lieu de 31% un an auparavant. Les prix annoncés se sont plutôt stabilisés alors que les prix enregistrés semblent en retrait après une forte hausse, le niveau de risque de la région Ouest est donc maintenu à 2.

CENTRE-SUD | Niveau 5

La région Centre-Sud (235 599 habitants) a connu une croissance démographique en 2018 au niveau de la moyenne nationale (+2,1%). Elle reste plus que jamais le cœur du marché immobilier, regroupant respectivement 60% (+3,1 points par rapport à un an auparavant) et 76,7% (contre 60,1% au 4^{ème} trimestre 2017) des annonces de maisons et d'appartements en location, 44,3% (+2 points) des annonces de vente d'appartements et 25% (-2,1 points) des annonces de vente de maisons au 4^{ème} trimestre 2018. Les prix annoncés y sont toujours, et de loin, les plus élevés du pays. Parmi les évolutions à noter, les prix de vente annoncés au m² des appartements continuent leur croissance soutenue avec respectivement 14,6% de hausse sur un an, et le chiffre atteint même +19,6% dans la capitale seule. Les prix des maisons dans la région comme à Luxembourg-Ville, qui avaient connu une progression très forte en 2016 et 2017, ralentissent logiquement avec une hausse plus modérée de 5,5% au m² en glissement annuel au 4^{ème} trimestre 2018. Sur le marché de la location, on note une croissance modérée des loyers annoncés des maisons (+3,1%; +7,6% dans la capitale) et une hausse très forte hausse des loyers des appartements (+14,7%), hausse qui atteint +15,5% dans la capitale. Le niveau de risque est donc relevé à 5, étant donné que les prix enregistrés des appartements anciens dans la capitale indiquent une accélération inédite de +14,5% entre 2017 et 2018.

EST | Niveau 3

La région Est (72 111 habitants) a connu en 2018 la plus faible croissance démographique (+1,4%). Elle a également connu un rebond du nombre d'annonces de ventes au 4^{ème} trimestre 2018; par conséquent les maisons et les appartements à vendre passent respectivement de 13,6% à 15,8% et de 4,5% à 6,8% de l'offre nationale sur un an. Bien qu'historiquement inférieurs à la moyenne nationale, les prix étaient engagés dans un processus de rattrapage, mais cet élan s'est épuisé en 2018 avec des taux de croissance des prix au m² en deçà de l'inflation annuelle. Les prix des maisons au m² n'ont augmenté que de 0,9% sur un an, un taux inférieur à la moyenne nationale (+3,6%). Les prix des appartements au m² ont progressé de 0,6% sur un an, un rythme très ralenti par rapport à l'évolution récente et à la moyenne nationale (+13,2%). Les loyers des maisons au m² tendent à rattraper la moyenne nationale (+9,8% sur un an) et les loyers des appartements au m² progressent de 13,3% sur un an, ce qui est toutefois inférieur à la moyenne nationale de 19,8%. Compte tenu de la décélération marquée de la croissance des prix annoncés et de la tendance plutôt négative des prix enregistrés en 2018, le niveau de risque de contraction des prix est maintenu au niveau 3.

SUD | Niveau 4

La région Sud (180 275 habitants) est la deuxième plus peuplée du pays et sa croissance démographique de 2% en 2018 est rentrée dans le rang après avoir été la plus forte en 2017. Si l'on compare les prix de vente, les prix des maisons au m² sont 11% en deçà de la moyenne nationale, et l'écart passe à 24% pour les appartements. Ainsi, les prix annoncés des maisons au m² augmentent de 6,3% en un an, et les prix des appartements de 10,4%. En termes de volume, la part des annonces d'appartements à vendre dans la région diminue légèrement (de 32,3% à 30,1% de l'offre nationale), mais celle des appartements en location baisse de manière beaucoup plus significative (de 23,4% à 12,2% de l'offre nationale). Pour les maisons, la part des annonces maisons à vendre dans la région remonte (de 21,1% à 23,7% de l'offre nationale), tout comme celle des maisons en location (de 10,6% à 11,7%) de l'offre nationale. L'accélération récente des prix enregistrés de l'ancien depuis 2015 est à noter alors que le neuf connaît une croissance des prix plutôt en ligne avec la moyenne nationale, par conséquent il convient de relever le niveau de risque à 4.

Les données sont à considérer avec précaution car les prix à la vente et les loyers sont des prix annoncés³. De plus, le marché immobilier au Luxembourg laisse apparaître de fortes variations d'un trimestre à l'autre. Par conséquent, les prix enregistrés par commune sont utilisés en complément d'analyse.

Contacts

Vous souhaitez acquérir une résidence principale ou investir dans l'immobilier locatif ?

Venez découvrir en agence toutes nos solutions de financement ou contactez-nous au (+352) 4590-3000 ou à contact@bil.com

Vous êtes un promoteur immobilier ou spécialiste du secteur avec un projet immobilier ?

Notre service spécialisé Real Estate, Corporate & Institutional Banking est à votre disposition.

Gilles Prim

Head of Real Estate

(+352) 4590-3835

gilles.prim@bil.com

Hakim El Boazzati

Corporate Advisor

(+352) 4590-2472

hakim.elboazzati@bil.com

Kevin Pinto Grou

Corporate Advisor

(+352) 4590-4786

kevin.pintogrou@bil.com

Pierre Rodenbourg

Corporate Advisor

(+352) 4590-2191

pierre.rodenbourg@bil.com

PricewaterhouseCoopers, Société cooperative
2, rue Gerhard Mercator
L-2182 Luxembourg
info@lu.pwc.com
(+352) 49 48 48-1



Banque Internationale à Luxembourg SA
69, route d'Esch • L-2953 Luxembourg
RCS Luxembourg B-6307
T : (+352) 4590-1 • F : (+352) 4590-2010
contact@bil.com • www.bil.com



La présente présentation et son contenu sont exclusivement fournis à des fins d'information uniquement et ne constituent en aucun cas une offre commerciale ou une invitation à procéder à une quelconque forme d'investissement. Toutes les informations contenues dans ce document sont données à la date des présentes et peuvent être sujets à modification sans préavis. Ce document ou une partie de celui-ci ne peut être reproduit ou dupliqué sous quelque forme que ce soit ni transmis sans l'accord écrit préalable de Banque Internationale à Luxembourg.