

LE LOGEMENT EN CHIFFRES

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Numéro 5

Octobre 2016

Au 2^e trimestre 2016, l'indice des prix des logements affiche une hausse annuelle de 5.6%. Le prix moyen par m² des 12 derniers mois des appartements existants se situe à 4 613 €/m², celui des appartements en construction à 5 764 €/m². Le prix moyen d'une maison unifamiliale atteint 594 379 €. En plus des dernières statistiques disponibles sur les ventes de logements, cette publication contient également une analyse sur les surfaces des appartements et sur l'impact de l'accessibilité à Luxembourg-Ville sur les prix de vente des appartements.

Évolutions récentes

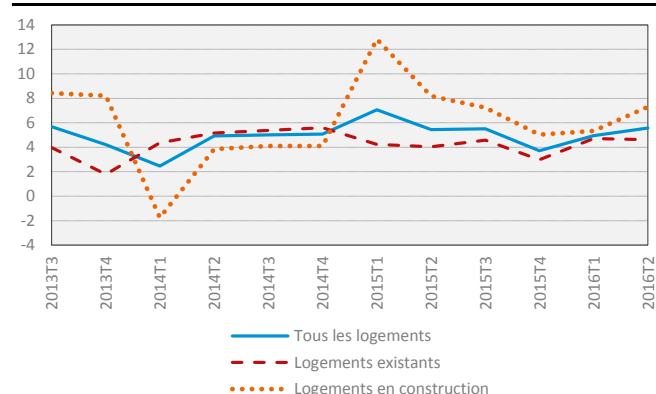
Prix enregistrés des logements

Au 2^e trimestre 2016, les prix des logements ont augmenté de 5.6% par rapport au 2^e trimestre 2015. Au 1^{er} trimestre 2016, la hausse sur un an se situait encore à 5.0%. Ces taux sont en ligne avec ceux observés lors des trimestres précédents (voir figure 1).

En général, la hausse des prix des appartements neufs est plus prononcée que celle des appartements existants. Au 2^e trimestre 2016, les prix des appartements en construction sont supérieurs de 7.3% à leur niveau du 2^e trimestre 2015. Cette hausse est essentiellement alimentée par les prix payés pour les logements qui ne sont pas destinés à une occupation personnelle. Le taux de TVA appliqué sur ces transactions avait augmenté de 3% à 17% en janvier 2015.

Figure 1

Variation annuelle des prix des logements



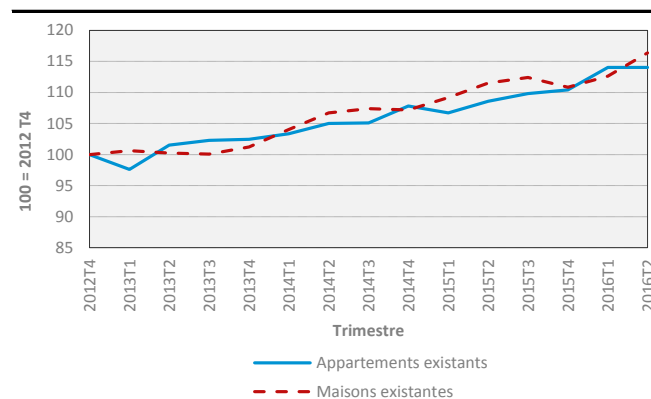
Source : Publicité Foncière, ECM, calcul STATEC

Quant aux logements existants, la variation sur un an se situe à 4.6%.

Par rapport au trimestre précédent, les prix des maisons existantes ont augmenté de 3.3% au 2^e trimestre 2016, alors que les prix des appartements existants sont restés pratiquement stables (voir figure 2). Sur un an, les prix ont augmenté davantage pour les appartements (+5.0%) que pour les maisons (+4.3%).

Figure 2

Indices des prix des maisons et appartements existants, base 100 au 4^e trimestre 2012



Source : Publicité Foncière, Enquête sur les maisons anciennes, calcul STATEC

Tous ces résultats proviennent de l'indice des prix des logements publié chaque trimestre par le STATEC. Les indices sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire que les changements dans la structure des appartements vendus lors des différents trimestres sont neutralisés.

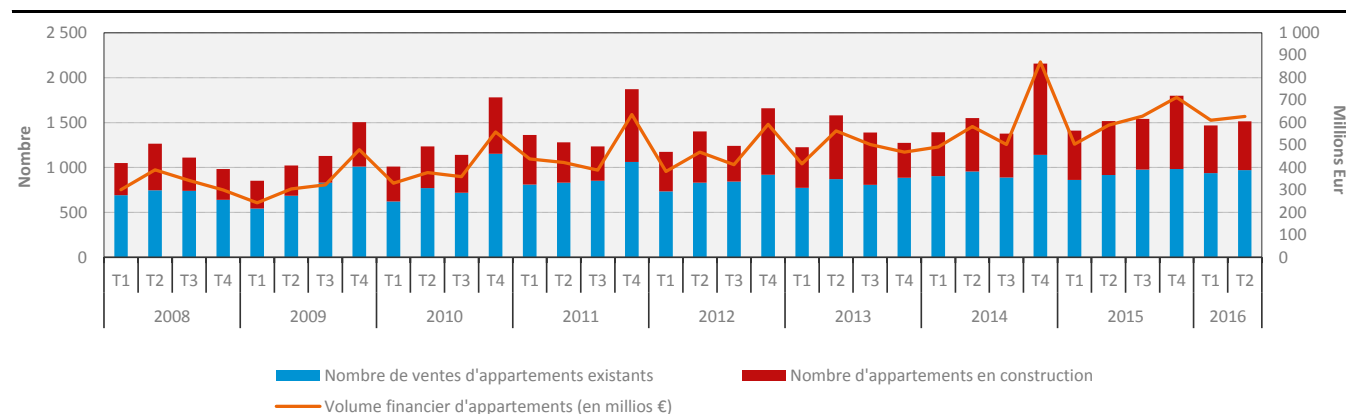
Les volumes de transaction

Au 1^{er} trimestre 2016 le nombre de transactions a augmenté de 4.1% par rapport au 1^{er} trimestre de 2015, alors qu'au 2^e trimestre de 2016 le nombre de transactions a été pratiquement identique à celui observé lors du même trimestre de l'année précédente. Ce résultat provient de l'augmentation sur un an du nombre de transactions des

appartements existants de 8.7% et de 6.1% au 1^{er} respectivement au 2^e trimestre 2016. Le nombre de transactions des appartements en construction connaît une baisse annuelle de 3.1% au 1^{er} trimestre 2016 et de 9.8% au 2^e trimestre 2016.

Figure 3

Nombre d'actes (échelle de gauche) et volume financier (échelle de droite)



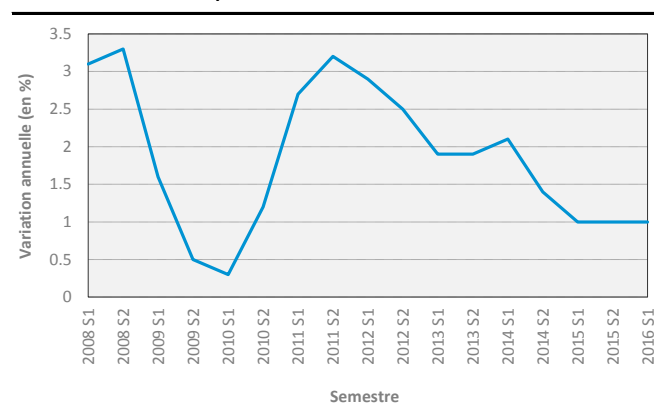
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC

Les prix de la construction

L'indice des prix de la construction, publié par le STATEC, couvre toutes les prestations nécessaires à la construction d'un logement, du terrassement au parachèvement, hormis le coût du terrain. Au 1^{er} semestre 2016, les prix pour ces prestations ont augmenté de 1.0% par rapport au 1^{er} semestre de l'année précédente. Le recul de la variation annuelle des prix de la construction entamé en 2012 s'est poursuivi jusqu'au 1^{er} semestre 2015 avant de se stabiliser à 1% (voir figure 4).

Figure 4

Variation annuelle des prix de la construction



Source : STATEC

Tableau 1

Variation annuelle des prix des logements

	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Ensemble des logements	5.5	3.7	5.0	5.6
Logements existants	4.6	3.0	4.7	4.6
<i>Appartements</i>	4.5	2.4	6.9	5.0
<i>Maisons</i>	4.7	3.4	3.1	4.3
Logements en construction*				
<i>Appartements</i>	7.2	5.0	5.3	7.3
Prix de la construction (fréquence semestrielle)	1.0%		1.0%	

Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC ; * Faute de source statistique adéquate, le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat ne sont pas en mesure de produire des statistiques sur les maisons en construction

Tableau de bord des prix des appartements et des maisons

Prix de vente des appartements selon la classe de surface sur les 12 derniers mois

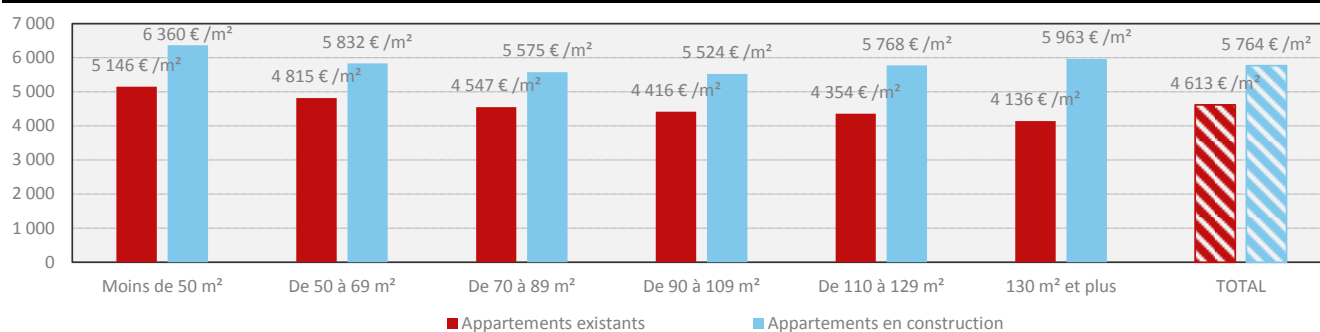
Les prix de vente moyens par m² des appartements existants décroissent assez fortement avec la surface du logement (voir figure 5). Par exemple, le prix moyen d'un appartement existant disposant d'une surface utile inférieure à 50 m² (en général un studio) est d'environ 5 146 €/m², contre 4 136 €/m² pour un appartement existant d'une surface supérieure ou égale à 130 m² (qui est

souvent un appartement de 2 ou 3 chambres, ou plus).

Cette décroissance des prix par m² est moins marquée pour les appartements en construction. En moyenne sur le territoire, un appartement en construction est 25% plus cher qu'un appartement existant d'une surface comparable. Cette différence de prix est nettement plus forte pour les grands appartements que pour les studios.

Figure 5

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur surface, entre le 1^{er} juillet 2015 et le 30 juin 2016



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat

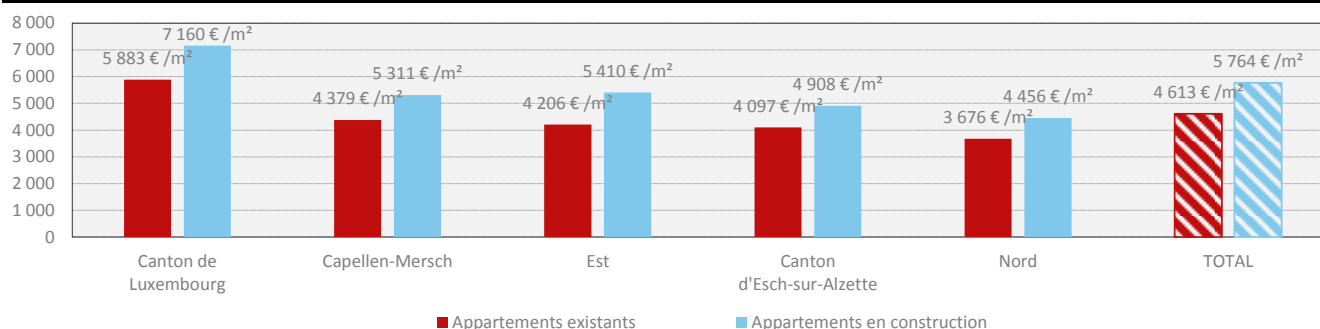
Prix de vente des appartements selon la localisation sur les 12 derniers mois

Les prix de vente par m² des appartements sont très fortement influencés par la distance à la capitale. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'un bien s'élève à 5 883 €/m² pour un appartement existant et 7 160 €/m² pour un appartement en construction (voir figure 6).

En s'éloignant de la capitale, les prix diminuent assez fortement : le prix de vente par m² des appartements dans le canton d'Esch-sur-Alzette s'élève ainsi à 4 097 €/m² pour un appartement existant et à 4 908 €/m² pour un appartement en construction.

Figure 6

Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur localisation, entre le 1^{er} juillet 2015 et le 30 juin 2016



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat

Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

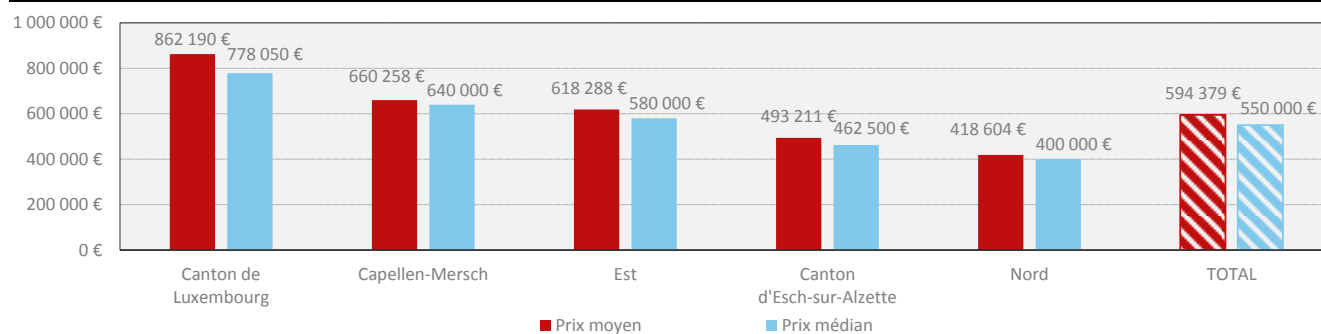
Prix de vente des maisons existantes selon la localisation sur les 12 derniers mois

Les prix de vente moyens des maisons existantes sont fortement décroissants avec la distance à la capitale (voir figure 7). Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève à 862 190 €, alors que le prix moyen d'une maison existante se situe à 493 211 € dans le canton d'Esch-sur-Alzette et à 418 604 € dans le nord du pays.

Les prix de vente médians des maisons existantes sont systématiquement inférieurs aux prix moyens, dans l'ensemble des zones géographiques, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente des maisons existantes.

Figure 7

Prix de vente moyen et médian des maisons anciennes selon leur localisation, entre le 1^{er} juillet 2015 et le 30 juin 2016



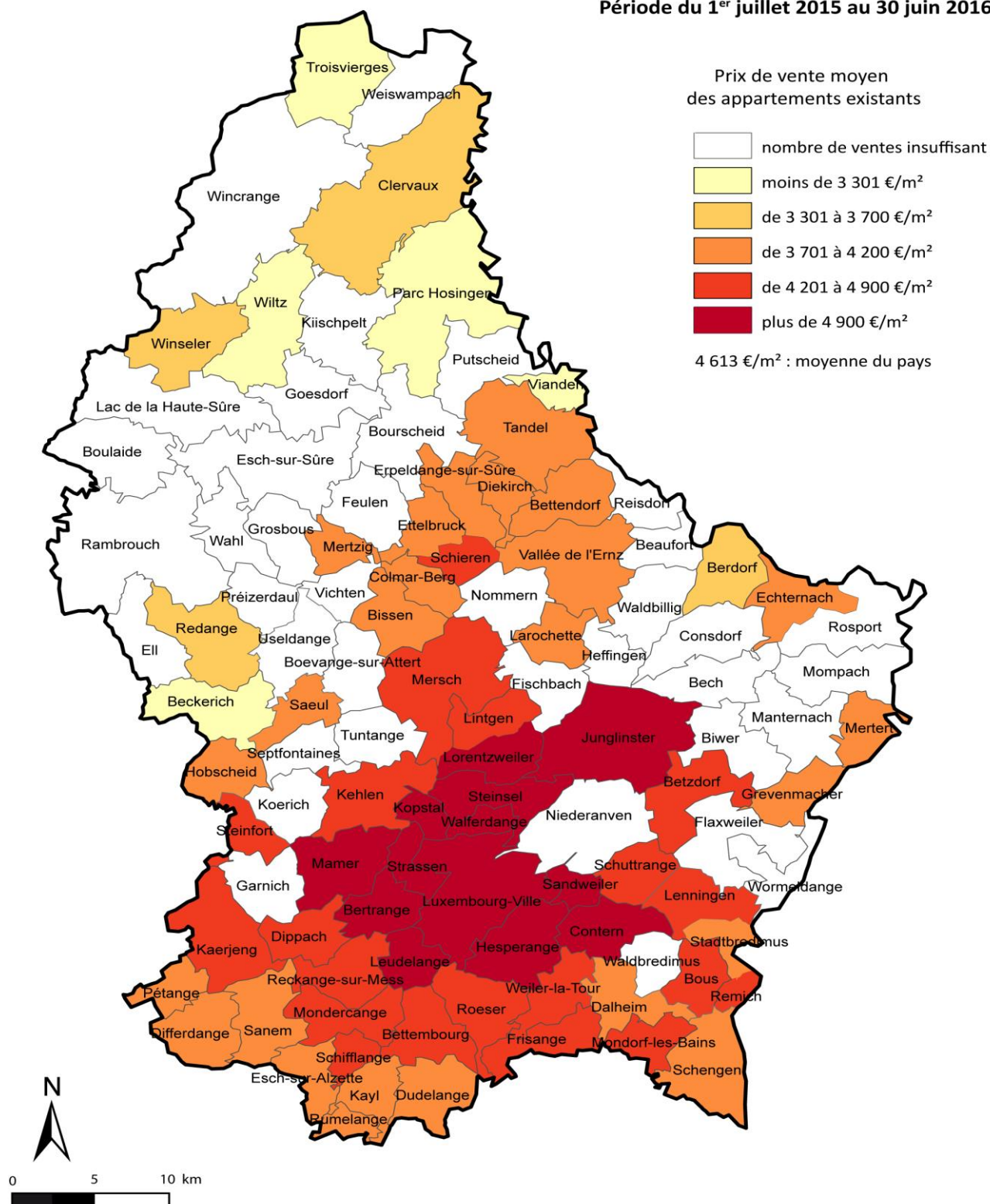
Source : Publicité Foncière, ECM, Calcul STATEC

Prix de vente des appartements par commune

Carte 1

Prix de vente moyen par m² des appartements existants par commune, entre le 1^{er} juillet 2015 et le 30 juin 2016

Période du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016



Auteur : B. Darud, LISER, Août 2016

Fonds de carte : ACT, LISER, 2015

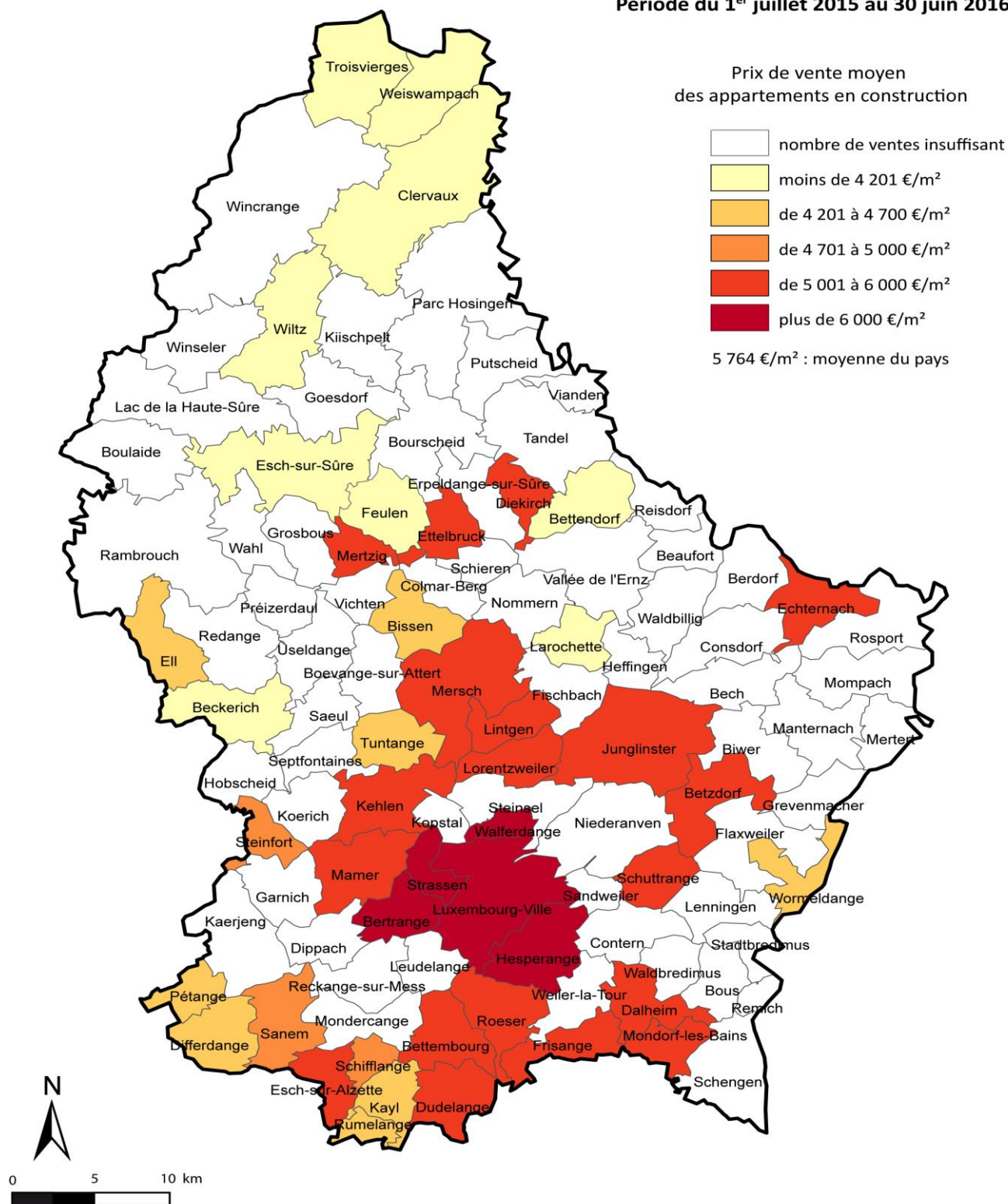
Données statistiques : Publicité Foncière, calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

Carte 2

Prix de vente moyen par m² des appartements en construction par commune, entre le 1^{er} juillet 2015 et le 30 juin 2016

Période du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016



Auteur : B. Darud, LISER, Août 2016

Fonds de carte : ACT, LISER, 2015

Données statistiques : Publicité Foncière, calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

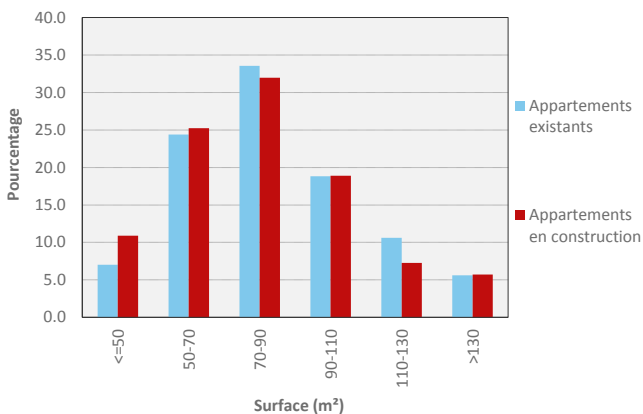
Focus sur... les surfaces des appartements

Ce focus s'intéresse aux surfaces habitables des appartements vendus. Pour cette analyse, la surface des appartements est définie comme surface utile des appartements telle que déclarée dans le cadastre vertical, hors surfaces des garages, caves, etc. Les résultats se basent sur les transactions des années 2010-2016. Pour l'année 2016, seulement les données pour les 2 premiers trimestres ont été intégrées dans les calculs.

Les appartements avec une surface entre 70 et 90 m² sont les plus vendus

La moyenne de la surface des appartements ayant fait l'objet d'une transaction entre 2010 et 2016 se situe à 81 m². La distribution des ventes par catégorie de surface (voir figure 8) est environ la même pour les appartements existants que pour ceux en construction. Les appartements ayant une surface de 70-90 m² sont les plus vendus, représentant environ un tiers des transactions. Plus de la moitié des appartements vendus ont une surface entre 50 et 90 m². La distribution est légèrement asymétrique, avec des appartements plus petits qui sont surreprésentés. Ainsi, les appartements avec une surface de 50-70 m² sont plus nombreux que ceux possédant une surface de 90-110 m². En outre, moins que 6% des transactions se rapportent à des appartements de plus de 130 m², alors que la part des transactions des appartements avec moins de 50 m² est de 7.0% dans l'existant et de 10.9% dans le neuf.

Figure 8
Distribution du nombre de transactions en fonction de la taille de l'appartement



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC

La taille d'un appartement acheté par un propriétaire occupant est plus grande

À partir de 2015, les données permettent d'identifier si le logement est acheté en vue d'une occupation personnelle (propriétaire occupant) ou non. La surface moyenne d'un appartement acheté par un propriétaire

occupant se situe à 87 m². Les personnes qui achètent un appartement par exemple en vue de le proposer à la location préfèrent des surfaces plus petites, celle-ci se situe en moyenne à 70 m². En d'autres termes, les appartements ayant une surface plus grande sont davantage prisés par les propriétaires occupants que par les autres acquéreurs.

Pour les appartements achetés par un propriétaire occupant, la catégorie de surface de 70-90 m² concentre le plus de transactions (voir tableau 2), avec des parts de 35.5% pour les appartements existants et de 36.4% pour ceux en construction. Par contre, pour les propriétaires investisseurs, environ 30% des transactions se rapportent à des appartements avec une surface comprise entre 50 et 70 m². La part des transactions portant sur des appartements avec moins de 50 m² est particulièrement faible pour les propriétaires occupants alors que pour les propriétaires investisseurs, cette part dépasse les 20%.

Tableau 2
Distribution du nombre de transactions en fonction de la taille de l'appartement et de la finalité de l'acquisition (2015-2016)

Répartition (en %) des transactions, appartements existants			Répartition (en %) des transactions, appartements en construction		
m²	Occupants	Investisseurs	m²	Occupants	Investisseurs
≤50	6.4	24.6	≤50	3.8	22.8
50-70	22.4	29.8	50-70	15.2	31.1
70-90	35.5	24.6	70-90	36.4	28.8
90-110	21.0	13.2	90-110	25.5	11.8
110-130	8.1	3.6	110-130	10.4	2.4
>130	6.6	4.2	>130	8.8	3.1

Source : Publicité Foncière, STATEC

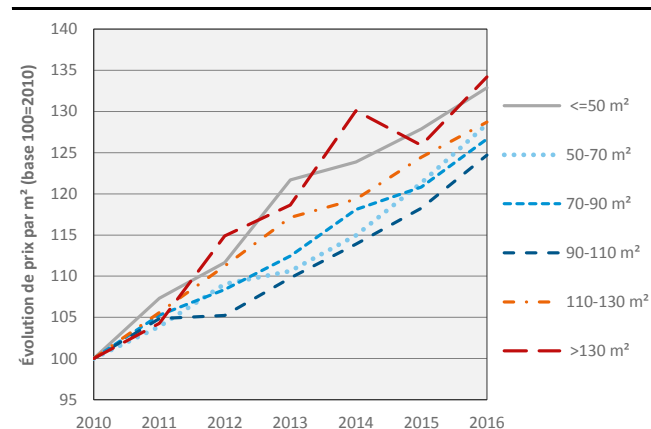
Les évolutions de prix des appartements diffèrent selon la catégorie de surface

L'évolution des prix par m² des appartements neufs et anciens a été calculée pour les années 2010-2016 par catégorie de surface. Comme l'année 2010 est le point de départ de l'analyse, le prix au m² de 2010 est fixé à 100 (base 100=2010).

Pour les appartements existants (voir figure 9), ceux ayant une surface supérieure à 130 m² connaissent la plus forte croissance des prix au m² : +34.2% entre 2010 et 2016. Viennent ensuite les appartements ayant une surface inférieure à 50 m² dont les prix ont augmenté de 32.9%. Les prix des appartements ayant une surface comprise entre 90 et 110 m² ont progressé le moins entre 2010 et 2016, avec une hausse de 24.7%.

Figure 9

Évolution des prix au m² des appartements existants par catégorie de surface

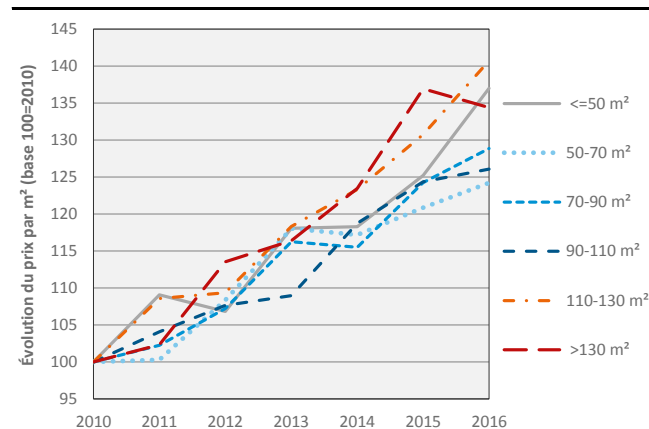


Source : Publicité Foncière, STATEC

Pour les appartements en construction (voir figure 10), ceux possédant une surface comprise entre 110 et 130 m² connaissent avec +40.7% la plus importante augmentation du prix par m² de 2010 à 2016. Quant aux appartements ayant une surface inférieure à 50 m², leur prix au m² a augmenté de 37.0%. Pour les appartements d'une surface supérieure à 130 m², la hausse a été de +34.4%. Les prix des appartements avec une surface se situant entre 50 et 70 m² ont le moins augmenté. Pour les appartements en construction, les prix au m² sont calculés en appliquant un taux de TVA de 3%.

Figure 10

Évolution des prix au m² des appartements en construction par catégorie de surface



Source : Publicité Foncière, STATEC

En général, les évolutions de prix des différentes catégories de surface suivent des tendances similaires. Cette analyse montre néanmoins que sur les 6 dernières années, les prix des appartements les plus grands (surface >= 110 m²) et les plus petits (surface <= 50 m²) ont augmenté davantage que ceux possédant une surface qui se situe entre ces deux extrêmes (50-110 m²). Pourtant, ces derniers sont les appartements les plus vendus.

Focus sur...

Le rôle de l'accessibilité à Luxembourg-Ville dans les prix de vente des appartements

Ce focus s'intéresse au rôle de l'accessibilité à Luxembourg-Ville dans la structure spatiale des prix de vente des appartements à Luxembourg-Ville. Le Grand-Duché de Luxembourg est en effet un territoire fortement polarisé par sa capitale, principal bassin d'emplois, d'activités et de services. Les réseaux de transport convergent également pour desservir avant tout Luxembourg-Ville, dans un espace encore essentiellement monocentrique.

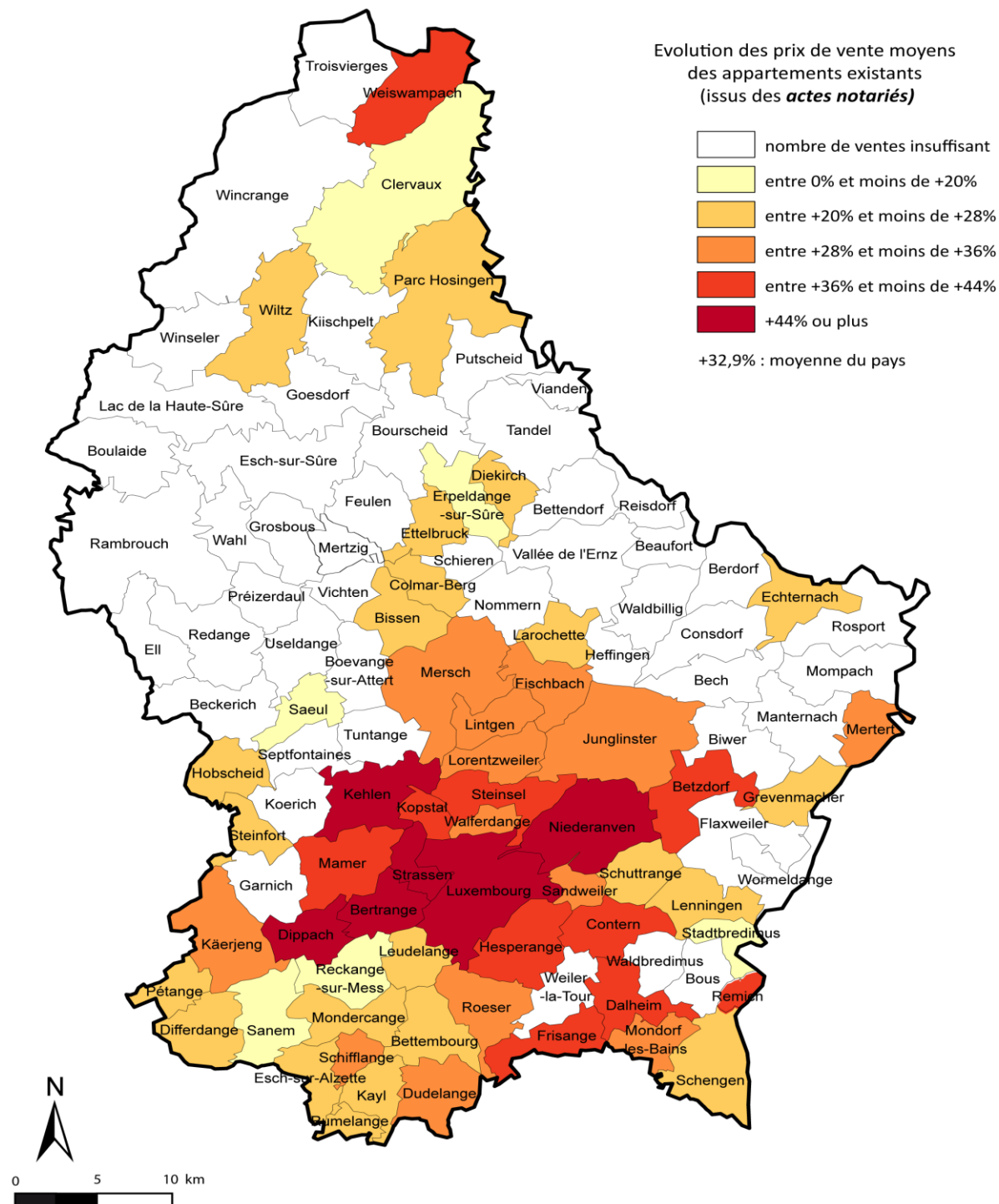
Le marché du logement est également très fortement influencé par la capitale : Luxembourg-Ville et les communes de sa périphérie (Bertrange et Strassen en particulier) sont les communes les plus chères pour la vente d'appartements existants, avec des prix moyens par m² supérieurs à 5 900 €/m². Au contraire, les prix sont très inférieurs dans certaines communes du nord du pays

(Clervaux et Wiltz notamment), pour lesquelles les prix moyens par m² sont inférieurs à 3 500 €/m².

La figure 11 montre ainsi que l'accessibilité à la capitale joue un rôle majeur dans la structuration spatiale des prix enregistrés des appartements existants : les différences entre communes en termes d'accessibilité à la capitale en voiture (en heures de pointes) permettent d'expliquer à elles seules environ 61% de la variabilité intercommunale dans les prix de vente des appartements existants en 2015-2016. Le résultat d'un arbitrage entre prix des logements et temps d'accès à la capitale apparaît clairement : les prix de vente des appartements existants se réduisent ainsi d'environ 25% en moyenne en s'éloignant à 30 minutes de la capitale en voiture (en heures de pointes).

Carte 3

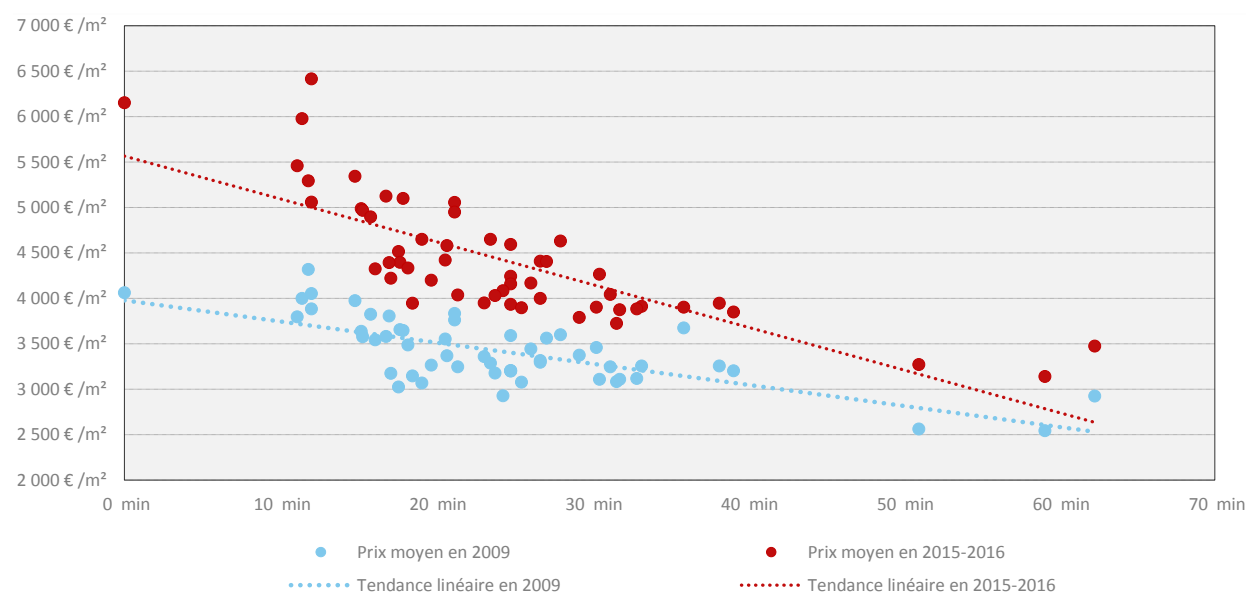
Évolution des prix de vente moyens des appartements existants, entre 2009 et 2015-2016



Auteur : J. Licheron, LISER, Octobre 2016

Fonds de carte : ACT, LISER, 2015

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix enregistrés 2009-2016)

Figure 11**Prix de vente enregistrés moyens des appartements existants en fonction de l'accessibilité à Luxembourg-Ville, en 2009 et en 2015-2016**

Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat, pour les prix de vente des appartements anciens ; CEPIS/INSTEAD (2010) pour les données d'accessibilité ; Note : les points rouges (respectivement bleus) correspondent ici aux communes luxembourgeoises pour lesquelles plus de 5 ventes d'appartements anciens ont été relevées entre le 1^{er} juillet 2015 et le 30 juin 2016 (respectivement entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2009). L'accessibilité est mesurée par la durée moyenne d'un trajet en voiture entre le centre de la commune considérée et Luxembourg-Ville, en heures de pointes (avec congestion simulée par un modèle d'accessibilité).

L'impact de la proximité à la capitale a augmenté sur les dernières années : en 2009, les prix de vente moyens des appartements existants ne se réduisaient que de 17% en moyenne en s'éloignant à 30 minutes de la capitale en voiture. Ceci implique que les différences de prix des logements se sont accrues sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg entre 2009 et 2015-2016.

La carte 3 illustre les disparités dans la hausse des prix moyens des appartements depuis 2009. En moyenne sur le territoire, les prix moyens ont augmenté de 32.9% entre 2009 et 2015-2016 (soit environ 4.5% par an). Mais la hausse des prix a dépassé 44% (soit environ 5.8% par an) à Luxembourg-Ville et certaines communes de sa périphérie. À l'inverse, la hausse des prix a été inférieure à 28% (soit 3.9% par an environ) dans un grand nombre de communes du sud et du nord du pays.

Le logement en chiffres est une publication commune du STATEC et de l'Observatoire de l'habitat (service du ministère du Logement dont les travaux sont réalisés en collaboration avec le LISER). Les statistiques sont établies à partir d'un extrait de la Publicité Foncière fourni par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Cette publication a été préparée par: Claude Lamboray, Christian Weber et Julien Licheron.

Des statistiques détaillées sur les prix de vente des logements peuvent être consultées en ligne :

- L'indicateur rapide - série C du STATEC : <http://www.statistiques.public.lu/fr/publications/series/indicateur-rapides/index.html>
- Les tableaux des prix de vente des appartements par commune sur le site de l'Observatoire de l'Habitat : <http://observatoire.liser.lu>