



Le logement en chiffres

—
N°13 - MARS 2023

IMPRESSUM

Responsable de la publication
Dr Serge Allegrezza

Contacts

STATEC

Marc Ferring
Tél. 247-74257
marc.ferring@statec.etat.lu

Observatoire de l'habitat, LISER

Julien Licheron
Tél. 58 58 55-320
julien.licheron@liser.lu

Date de clôture statistique :

31 décembre 2022

ISSN 2738-9464

STATEC

Institut national de la statistique et
des études économiques
Centre Administratif Pierre Werner
13, rue Erasme
L - 1468 Luxembourg-Kirchberg
+352 247 - 84219

La reproduction totale ou
partielle est autorisée à condition
d'en citer la source.

info@statec.etat.lu
www.statec.lu

Table des matières

Evolution récente des prix des logements.....	5
Evolution récente du nombre de transactions et du volume financier des logements	6
Tableau de bord des prix des appartements et des maisons	11
Prix de vente des appartements par commune.....	13
Focus sur... le rôle de l'accessibilité à Luxembourg-Ville dans les prix de vente des appartements.....	15
Focus sur... les évolutions récentes des loyers annoncés.....	17

LE LOGEMENT en chiffres

PRIX DES
LOGEMENTS

+5.6%

4^e Trimestre 2021-
4^e Trimestre 2022

- Appartements
anciens



PRIX

+4.4%

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

-17.8%

VOLUME
FINANCIER

-18.7%

- Appartements
neufs



PRIX

+9.4%

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

-48.3%

VOLUME
FINANCIER

-50.1%

- Maisons
anciennes



PRIX

+3.8%

Chiffres : Entre le quatrième trimestre 2021 et
le quatrième trimestre 2022

Source : Publicité Foncière

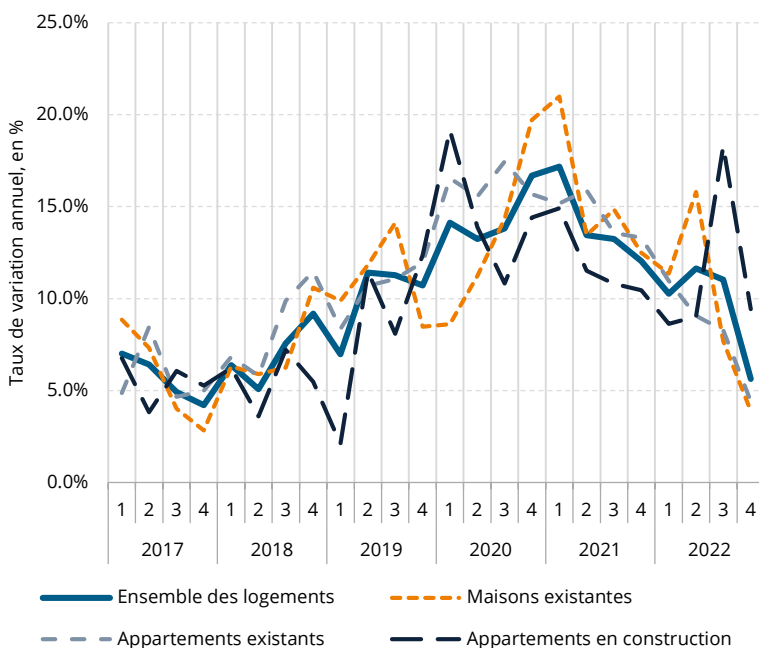
Calcul STATEC - Observatoire de l'Habitat

EVOLUTIONS RÉCENTES

Evolution récente des prix des logements

Au quatrième trimestre 2022, les prix des logements (appartements et maisons confondus) ont augmenté de 5.6% par rapport au quatrième trimestre 2021, ce qui constitue une nette décélération par rapport aux trimestres précédents. On doit remonter au deuxième trimestre 2018 pour trouver une évolution annuelle moins élevée (voir graphique 1). Sur toute l'année 2022, les prix des logements ont augmenté de 9.6% par rapport à l'année précédente. La hausse annuelle moyenne était de 13.9% en 2021, de 14.5% en 2020 et de 10.1% en 2019.

GRAPHIQUE 1 : NETTE DÉCÉLÉRATION DES PRIX DES LOGEMENTS EN 2022



Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

Tous les sous-indices sont en baisse au dernier trimestre 2022 par rapport au trimestre précédent. Les appartements en construction [qui correspondent aux ventes en état futur d'achèvement VEFA] ne baissent que de -0.3%, ce qui s'explique par une hausse pour les appartements en construction pour besoins propres, tandis que l'indice des appartements en construction pour investissement a fléchi au dernier trimestre 2022. L'indice des maisons existantes diminue de -2.3% en variation trimestrielle.

TABLEAU 1 : BAISSÉ DES PRIX POUR TOUTES LES SOUS-SÉRIES

Trimestre	Indice général	Indice logements anciens	Indice maisons existantes	Indice appartements existants	Indice appartements en construction
2021_01	4.4%	4.3%	5.0%	3.3%	4.7%
2021_02	0.9%	1.3%	-0.9%	4.4%	0.1%
2021_03	2.7%	5.1%	6.8%	2.7%	-2.2%
2021_04	3.6%	1.7%	1.3%	2.3%	7.7%
2022_01	2.7%	2.6%	3.8%	1.2%	3.0%
2022_02	2.2%	2.9%	3.1%	2.6%	0.5%
2022_03	2.1%	0.5%	-0.7%	2.0%	6.1%
2022_04	-1.4%	-1.9%	-2.3%	-1.4%	-0.3%

Source : Publicité Foncière, ECM [Enquête sur les caractéristiques des maisons], Calcul STATEC

Encadré : Méthodologie

Tous ces résultats proviennent de l'indice des prix des logements, calculé par le STATEC. Les indices sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire que les changements dans la structure des appartements et maisons vendus lors des différents trimestres sont neutralisés. L'ajustement de la qualité est un aspect primordial dans l'élaboration des séries indiciaires. En effet, une partie de la variation des prix des logements s'explique par la forte hétérogénéité de ces derniers vendus lors de deux périodes de comparaison. Afin de mesurer des évolutions de prix « pures », les variations de prix attribuables aux différences des caractéristiques des logements compris dans l'échantillon seront neutralisées¹.

Il s'agit en particulier des caractéristiques suivantes pour les appartements : la surface de l'appartement, le type de vente (ancien ou neuf), l'existence d'une cave, l'existence d'un garage, parking ou emplacement, la distance entre la commune où se situe l'appartement et la Ville de Luxembourg.

Pour les maisons anciennes, les caractéristiques suivantes sont prises en compte : la surface et la contenance de la maison, type de bâtiment (détachée ou jumelée), nombre de pièces, de salles de bains, l'année de construction, le nombre de places de parking abritées, la réalisation de gros travaux, la distance entre la commune où se situe la maison et la Ville de Luxembourg.

Evolution récente du nombre de transactions et du volume financier des logements

L'activité sur les marchés immobiliers et fonciers est globalement en forte baisse par rapport au 4^e trimestre 2021, mais l'ampleur de cette baisse est très hétérogène selon les segments. C'est sur le marché de la vente d'appartements en construction que la réduction de l'activité est la plus

¹ Pour plus d'informations, veuillez consulter les deux working papers du STATEC :

Un indice des prix hédonique des appartements : <https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2010/44-2010.html>

L'indice des prix des maisons anciennes : <https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2015/79-2015.html>

importante comparativement au 4^e trimestre 2021, mais également par rapport aux niveaux d'avant crise sanitaire.

Avec 1 269 ventes d'appartements, le nombre de transactions est en chute de 30.4% par rapport au quatrième trimestre 2021. Il est également assez nettement inférieur à la moyenne des années précédant la crise sanitaire (2 333 ventes au 4^e trimestre 2017, 2 168 ventes au 4^e trimestre 2018 et 1 951 ventes au 4^e trimestre 2019). Le volume financier correspondant à ces transactions (un peu plus de 843 millions d'EUR sur le seul 4^e trimestre 2022) a baissé dans des proportions similaires [-32.5% par rapport au 4^e trimestre 2021], ce qui témoigne de la stabilisation des prix moyens des appartements vendus (couplée à une baisse de la part des appartements en construction, en moyenne plus chers).

Sur le segment de la vente d'appartements existants (880 ventes ce trimestre), le nombre de transactions a assez fortement baissé par rapport au 4^e trimestre 2021 [-17.8%], et il est très nettement inférieur à la moyenne des années précédant la crise sanitaire (1 292 ventes d'appartements existants en moyenne au 4^e trimestre sur les années 2017 à 2019).

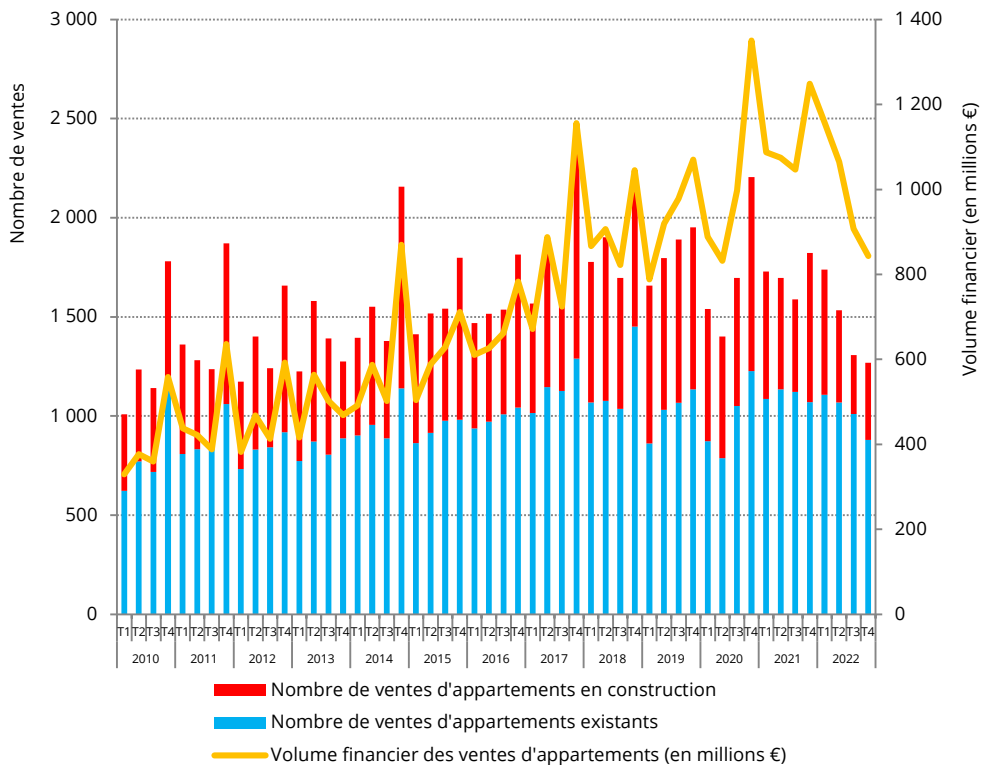
Le nombre d'appartements en construction vendus au dernier trimestre s'élève à 389 unités, ce qui constitue une légère hausse par rapport au 3^e trimestre (297 unités), mais représente une chute de 48.3% par rapport au 4^e trimestre 2021. Nous sommes ici à des niveaux plus de deux fois inférieurs à la moyenne des années précédant la crise sanitaire (860 ventes d'appartements en construction au 4^e trimestre, en moyenne sur les années 2017 à 2019).

Cette baisse de l'activité sur le marché des appartements en construction s'inscrit dans une tendance relevée depuis deux ans, mais le niveau d'activité a véritablement plongé depuis le milieu de l'année 2022. Elle s'explique sans doute par la conjonction de plusieurs facteurs, notamment : 1. une baisse de l'attrait des investisseurs locatifs du fait de la hausse des taux d'intérêt [qui rend l'investissement immobilier plus onéreux, et dans le même temps certains placements alternatifs relativement plus rémunérateurs] ; 2. la baisse des capacités d'achat des accédants à la propriété du fait de la hausse des taux d'intérêt, qui les contraint à reporter leurs projets ou à se recentrer sur d'autres options ; 3. les incertitudes sur le prix futur d'un logement acheté en VEFA, du fait de l'indexation sur l'indice des prix de la construction [qui a augmenté de 28% depuis le début de la crise sanitaire], qui ont pu inciter certains acheteurs à se reporter sur le segment des logements existants. Ce dernier facteur s'est peut-être effacé progressivement, puisque de nombreux promoteurs ont fait le choix d'un changement de système de tarification, avec un prix final fixé pour l'acheteur dans le contrat de VEFA.

En revanche, il est possible qu'un certain nombre d'appartements neufs aient été commercialisés dans des contrats de vente classiques plutôt que dans des contrats de VEFA, après l'achèvement de l'immeuble. Donc il peut y avoir des effets de report « techniques » depuis les ventes d'appartements en construction vers des appartements existants, ce qui tendrait à surévaluer l'ampleur de la baisse du nombre d'appartements neufs commercialisés et vendus.

GRAPHIQUE 2 – FORT REcul DES TRANSACTIONS DES APPARTEMENTS AU

DEUXIÈME SEMESTRE 2022



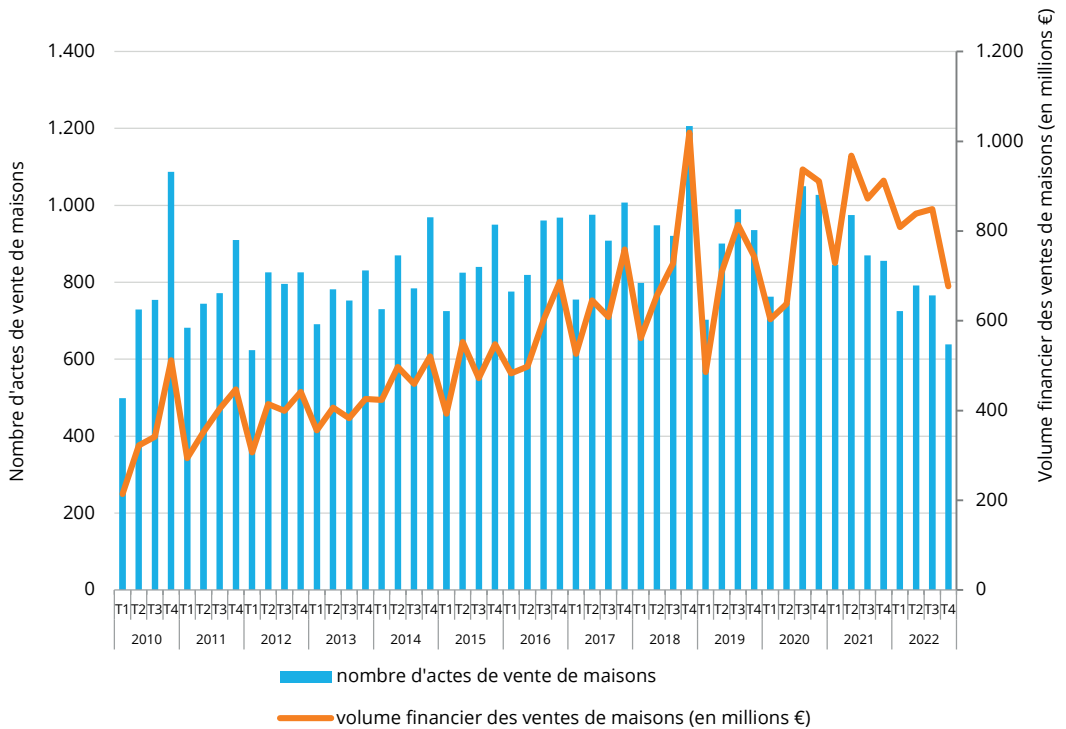
Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2007-2022)

Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 janvier 2023, soit un mois après la clôture du 4^e trimestre 2022. Ces statistiques provisoires pourront être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Sur le segment de la vente de maisons [constitué pour l'essentiel de maisons anciennes], la baisse de l'activité est également assez forte au 4^e trimestre 2022 [cf. graphique 3] : le nombre de ventes de maisons est ainsi en baisse de 25.4% par rapport au 4^e trimestre 2021. L'activité se situe à un niveau assez nettement inférieur à celui des années qui ont précédé la crise sanitaire [639 ventes ce trimestre, contre en moyenne 1 050 ventes de maisons au 4^e trimestre sur les années 2017 à 2019].

Le volume financier associé à ces transactions a baissé dans les mêmes proportions [-25.8% par rapport au 4^e trimestre 2021], ce qui traduit également une stabilisation des prix de vente des maisons.

GRAPHIQUE 3 – L'ACTIVITÉ EST EN BAISSÉ SUR LE SEGMENT DES MAISONS



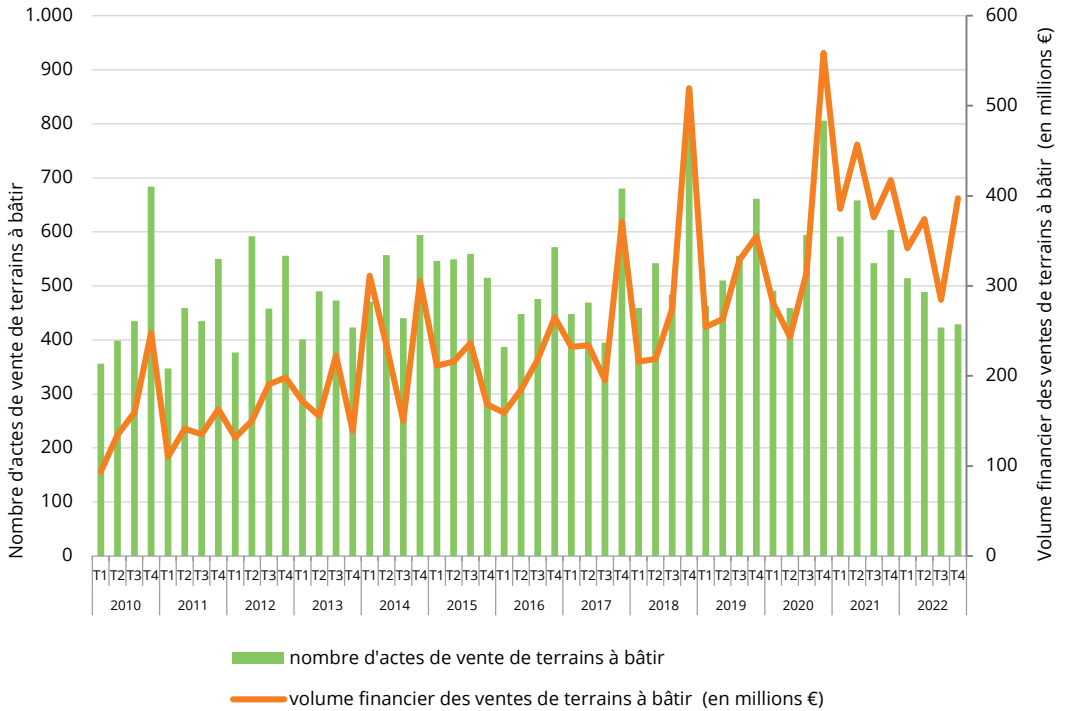
Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2007-2022)

Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 janvier 2023, soit un mois après la clôture du 4^e trimestre 2022. Ces statistiques provisoires pourront être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Enfin, le graphique 4 montre que l'activité sur le marché de la vente de terrains à bâtir a également fortement ralenti fin 2022 : -29.0% par rapport au 4^e trimestre 2021. Avec 429 transactions portant sur des terrains à bâtir au 4^e trimestre 2022, l'activité se situe à un niveau très inférieur à celui des années précédant la crise sanitaire [en moyenne 734 ventes de terrains à bâtir au 4^e trimestre sur les années 2017 à 2019].

La baisse du volume financier associé à ces transactions est en revanche beaucoup moins marquée : seulement -4.9% entre le 4^e trimestre 2021 et le 4^e trimestre 2022. Il est toutefois difficile d'assimiler cette différenciation des évolutions à une augmentation de la valorisation de ces terrains : les prix moyens sont aussi influencés par des effets de composition [déplacements des ventes, différences dans la surface et la constructibilité potentielle des terrains vendus, etc.].

GRAPHIQUE 4 – NOMBRE DE VENTE DE TERRAINS À BÂTIR ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANT À CES VENTES



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA [2007-2022]

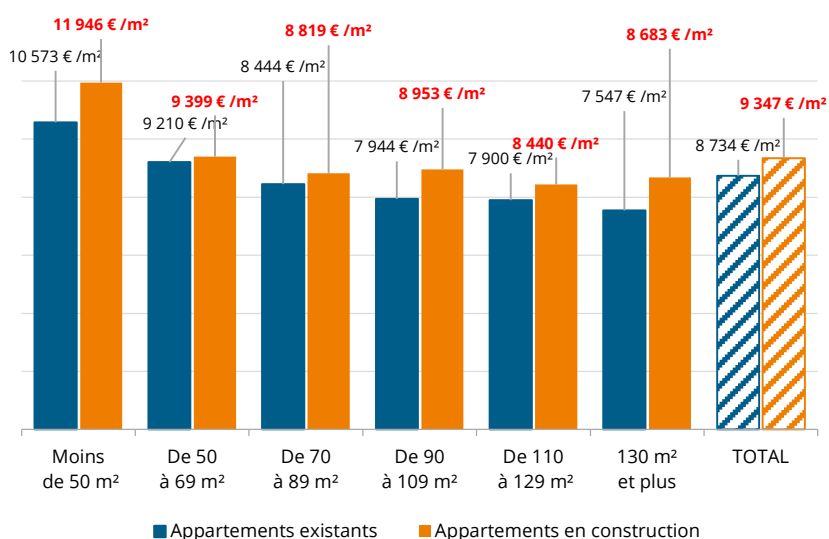
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 janvier 2023, soit un mois après la clôture du 4^e trimestre 2022. Ces statistiques provisoires pourront être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

TABLEAU DE BORD DES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

Le prix de vente par m² dépend principalement du type d'appartement, de sa surface ainsi que de sa localisation. En moyenne, un appartement en construction est entre 2% et 15% plus cher qu'un objet existant d'une surface comparable. Ensuite, le prix par m² diminue avec la surface du logement. Enfin, les prix des appartements diminuent assez nettement en s'éloignant de la capitale.

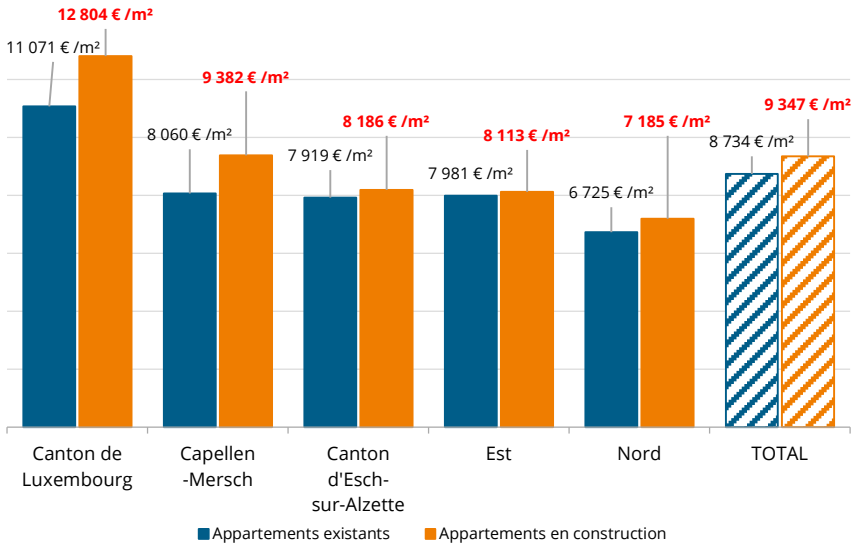
La localisation est également un facteur explicatif déterminant des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève ainsi à 1 590 000 € environ, 80% plus élevé que le prix moyen dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont inférieurs aux prix moyens par zone géographique (à l'exception de la région Est du pays), ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente.

GRAPHIQUE 5 : LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS ONT TENDANCE À DÉCROÎTRE AVEC LA SURFACE DU LOGEMENT



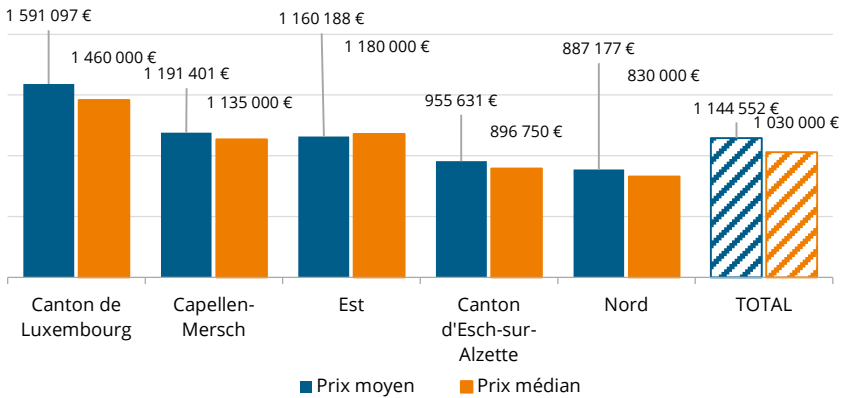
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

GRAPHIQUE 6 : LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS SONT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LUXEMBOURG-VILLE



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 ; 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.

GRAPHIQUE 7 : LES PRIX DE VENTE DES MAISONS SONT ÉGALEMENT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LA CAPITALE



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l’Habitat, transactions du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 ; 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.

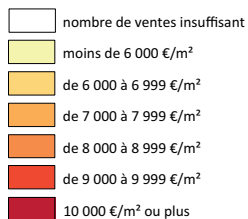
Prix de vente des appartements par commune

CARTE 1 : PRIX DE VENTE MOYEN PAR M² DES APPARTEMENTS EXISTANTS PAR COMMUNE

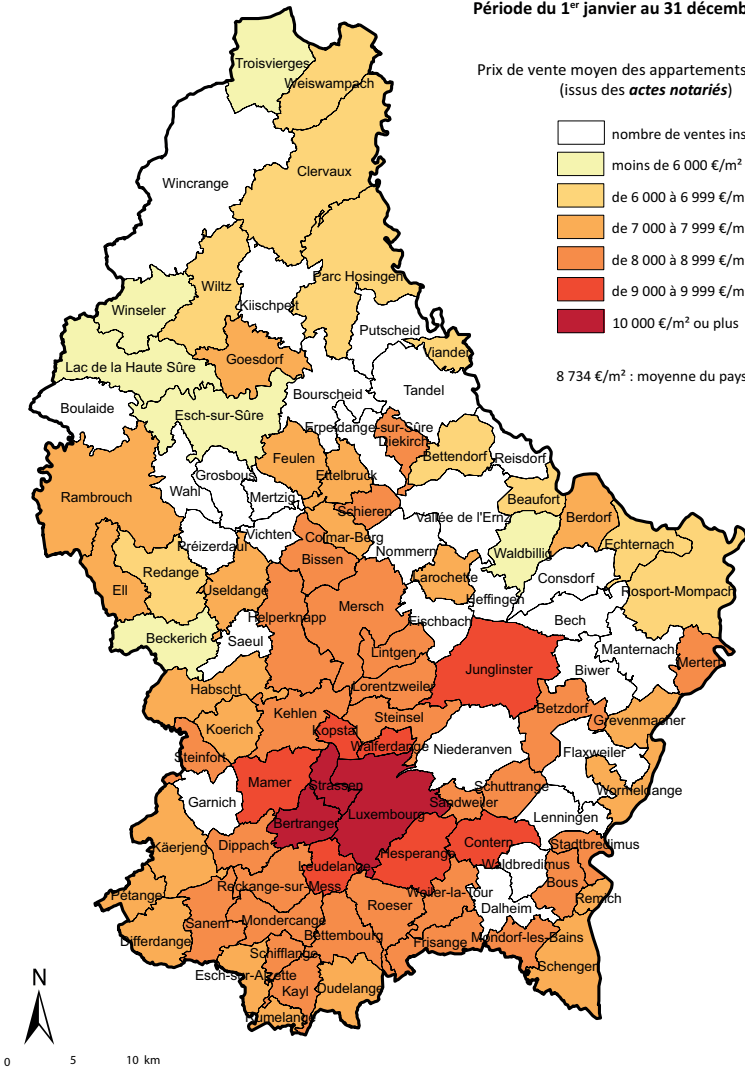
Ventes d'appartements existants

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022

Prix de vente moyen des appartements existants (issus des *actes notariés*)



8 734 €/m² : moyenne du pays



Auteur : J. Licheron, LISER, Mars 2023

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

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

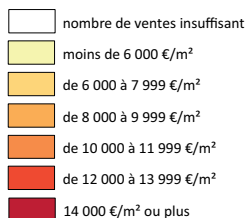
Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

CARTE 2 : PRIX DE VENTE MOYEN PAR M² DES APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION PAR COMMUNE

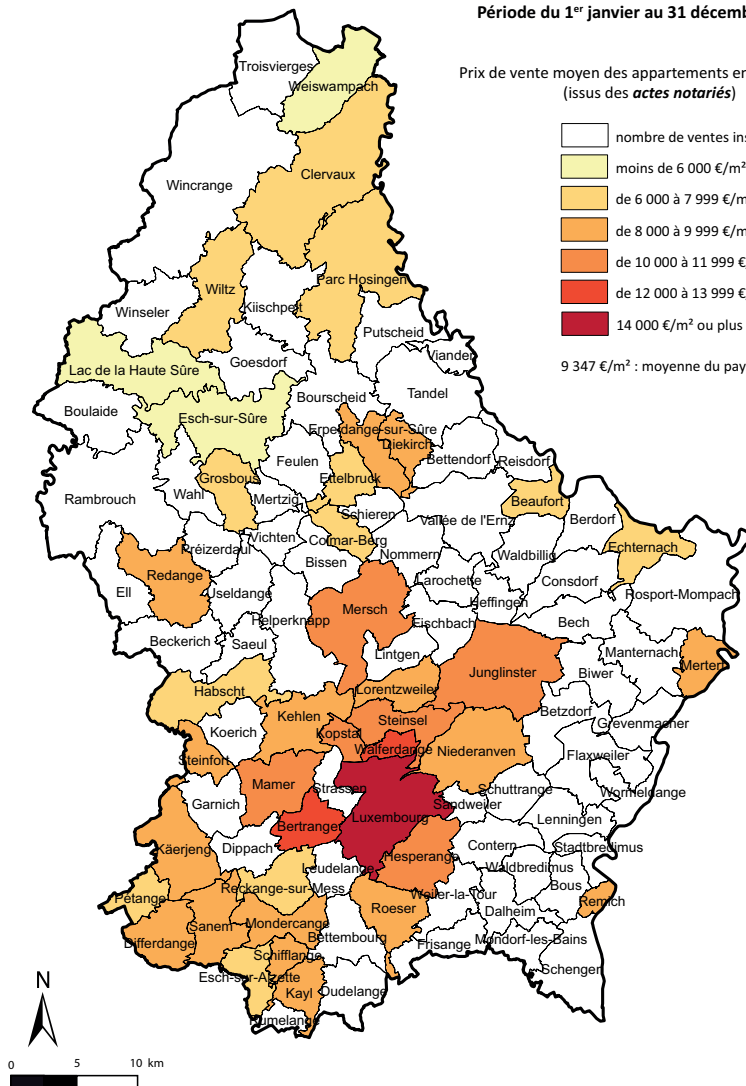
Ventes d'appartements en construction (VEFA)

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022

Prix de vente moyen des appartements en construction
(issus des **actes notariés**)



9 347 €/m² : moyenne du pays



Auteur : J. Licheron, LISER, Mars 2023

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Publicité Foncière, calculs 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...

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 au Luxembourg. Le Grand-Duché de Luxembourg est historiquement 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 lui aussi, en conséquence, 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 10 800 €/m² au cours de l'année 2022¹. Au contraire, les prix sont très inférieurs dans certaines communes du nord du pays [Troisvierges, Clervaux et Wiltz notamment], pour lesquelles les prix moyens par m² sont encore inférieurs à 6 200 €/m². Entre ces deux extrêmes, les prix moyens des appartements existants gravitent autour de la moyenne nationale (8 734 €/m² en 2022) dans de nombreuses communes de la « deuxième couronne » autour de Luxembourg-Ville [à Roeser, Kehlen, Reckange-sur Mess ou Mersch par exemple]. Les prix moyens sont plus souvent compris entre 7 600 et 8 400 €/m² dans la plupart des communes de la Minette, dans le sud-ouest, qui est l'autre pôle principal du marché de la vente d'appartements [aux côtés de la capitale].

Ces différences de prix des appartements traduisent d'abord et avant tout des différences très importantes dans les prix des terrains à bâtir selon les communes : la différence de prix du terrain à bâtir entre les communes les moins chères du pays et les plus chères peut atteindre un rapport de 1 à 10².

Le graphique 8 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 [aux heures de pointes] permettaient ainsi d'expliquer à elles seules environ 63% de la variabilité intercommunale dans les prix de vente des appartements existants en 2021. 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].

L'impact de la proximité à la capitale a beaucoup augmenté sur la décennie qui vient de s'écouler : en 2009, les prix de vente moyens des appartements

1 Les statistiques des prix de vente des appartements utilisées ici sont issues des actes notariés [sources : STATEC / Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec l'administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA].

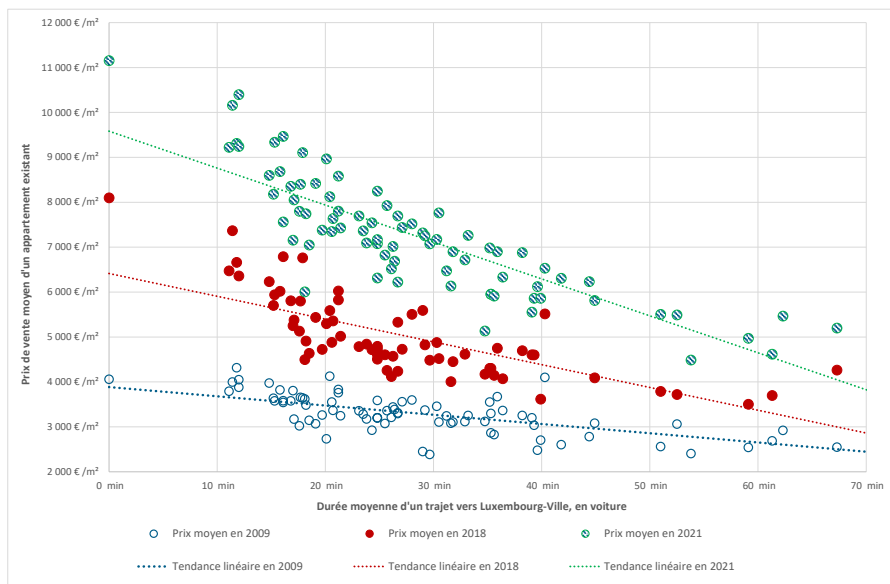
2 Cf. Observatoire de l'Habitat [2021] : « Les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2018 et 2020 », Note n°28 [Novembre 2021], 12 p.

existants ne se réduisaient que de 17% en moyenne en s'éloignant à 30 minutes de la capitale en voiture. Ceci explique que les différences de prix des logements se sont accrues sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg entre 2009 et 2021.

Toutefois, **l'essentiel de ces différences s'est creusé entre 2009 et 2018**, dans un régime de croissance assez régulier des prix des appartements en moyenne nationale, autour de 4.5% à 5% par an. Dans ce régime assez stable, l'augmentation annuelle des prix était proche de 7% à Luxembourg-Ville, plutôt 3.5% à 4% par an dans les communes de la Minette, et inférieure à 3% par an dans la plupart des communes du nord et de l'ouest du pays, sur la période 2009-2018.

En revanche, la période 2018-2021 a été marquée par une augmentation beaucoup plus forte des prix de vente des appartements [+13.3% par an en moyenne pour le prix par m² national], qui a été également beaucoup plus homogène sur le territoire : sur la période 2018-2021, une croissance moyenne des prix par m² supérieure à 10% a été relevée dans une très large majorité des communes. C'est le cas pour 62 des 68 communes pour lesquelles plus de 5 transactions ont été recensées simultanément en 2018 et 2021. C'est aussi **l'une des caractéristiques assez particulières de l'accélération dans la hausse des prix relevée au Luxembourg sur la période 2018-2021** : elle a été **beaucoup plus diffusée sur le territoire** et a conduit à renchérir assez nettement le coût du logement pour les accédants à la propriété, indépendamment de leur stratégie de localisation sur le territoire.

GRAPHIQUE 8 – PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS EXISTANTS EN FONCTION DE L'ACCESSIBILITÉ À LUXEMBOURG-VILLE, EN 2009, 2018 ET 2021



Sources : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, pour les prix de vente des appartements existants ; LISER [2010, 2018] pour les données d'accessibilité.

Note : les points bleus [respectivement rouges ou verts] correspondent ici aux communes luxembourgeoises pour lesquelles plus de 5 ventes d'appartements existants ont été relevées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2009 [respectivement 2018 ou 2021]. 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].

FOCUS SUR...

LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES DES LOYERS ANNONCÉS

L'Observatoire de l'Habitat propose depuis 2005 des indicateurs des loyers annoncés basés sur les annonces immobilières. Ces annonces immobilières proviennent depuis 2013 du portail immobilier IMMOTOP.LU, dans le cadre d'une collaboration avec le Ministère du Logement. En l'absence de données officielles relatives aux contrats de bail liant les locataires aux bailleurs [incluant notamment des informations sur les loyers réellement payés par les locataires], les indicateurs des loyers annoncés de l'Observatoire de l'Habitat fournissent des indications précieuses sur les évolutions des loyers des biens mis en location pour la première fois, ou remis sur le marché dans le cadre d'un contrat de bail avec un nouveau locataire.

Ces indicateurs permettent donc de suivre les évolutions des prix pour le flux des nouveaux biens mis en location. Ils sont ainsi complémentaires de l'indice des loyers inclus dans l'indice des prix à la consommation national (IPC_N) proposé par le STATEC, qui fournit des indications sur le stock des loyers en cours de bail [incluant les loyers payés par des locataires qui occupent le même logement depuis un certain nombre d'années], s'appuyant sur des données d'enquête.

Les données issues des annonces immobilières présentent certaines limites qui doivent être mentionnées. En premier lieu, il existe potentiellement une marge de négociation entre le bailleur et le locataire dans la fixation du montant du loyer lors de la négociation du bail, ce qui suggère que le loyer proposé par le bailleur dans une annonce immobilière pourrait être supérieur au loyer réellement payé par le locataire. En deuxième lieu, il est possible que certains biens mis en location ne soient jamais loués, notamment du fait d'une mauvaise fixation du montant du loyer demandé par le bailleur. Les annonces immobilières portant sur de tels biens pourraient conduire à un décalage entre le loyer annoncé moyen et les loyers réellement payés sur le marché. Enfin, certains objets mis en location ne font pas l'objet d'une annonce immobilière, ce qui pourrait là encore induire un décalage entre loyers annoncés moyens et loyers réellement payés sur le marché [sans que l'on puisse nécessairement connaître le sens de ce décalage]. Toutefois, les indicateurs des loyers annoncés sont utiles, en prenant en compte ces limites, pour suivre les évolutions des loyers demandés au cours du temps, et pour évaluer l'ampleur des différences sur le territoire.

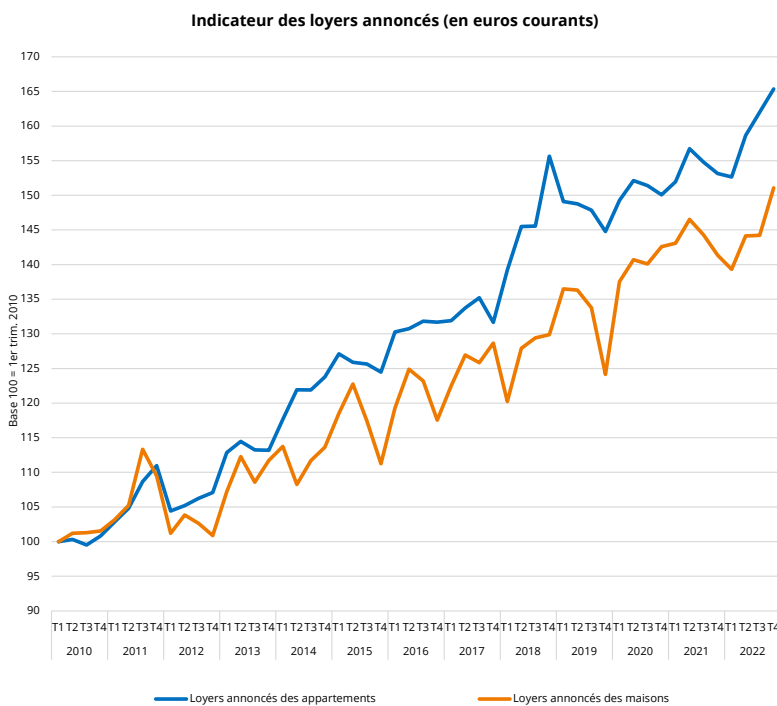
Au cours des dernières années, les loyers annoncés ont augmenté beaucoup moins vite que les prix des logements : +3.4% en moyenne par an entre le 1^{er} trimestre 2017 et le 2^e trimestre 2022, par exemple, pour les loyers annoncés des appartements [soit une hausse cumulée de +20.3% sur cette période]. Dans le même temps, l'indice hédonique des prix de vente des appartements existants a augmenté de +10.9% [soit une hausse cumulée de +76.9%] et celui des appartements en construction de +9.2% [soit une hausse cumulée de 62.2%]. Les rendements locatifs bruts des investissements locatifs ont donc beaucoup baissé, mais l'attractivité pour les investisseurs était compensée par des perspectives de plus-value et par les avantages fiscaux

des investissements locatifs³.

Nous relevons aujourd’hui de premiers signes d’une hausse des loyers sur les nouveaux contrats de location en fin d’année 2022. Les loyers annoncés des appartements ont ainsi très nettement augmenté au 4^e trimestre 2022 [comme l’indique le graphique 9] : +2.1% par rapport au trimestre précédent, et surtout +8.0% sur douze mois. La hausse des loyers annoncés est ainsi supérieure à celle des prix de vente des logements [+5.8% par rapport au 4^e trimestre 2021] et à celle des prix à la consommation mesurée par l’IPCN [+6.0%] sur la même période.

Dans le même temps, les loyers annoncés des maisons ont également fortement augmenté au 4^e trimestre 2022 : +4.8% sur le trimestre et +6.9% sur douze mois. Il faut souligner toutefois que l’indicateur des loyers annoncés des maisons est très volatile. Les fluctuations de court terme sont fortes sur ce segment limité : seulement 13% des annonces de location portent sur des maisons depuis 2010 au Luxembourg, et cette proportion est en forte baisse depuis plusieurs trimestres. L’indicateur des loyers annoncés des maisons est donc aujourd’hui révélateur d’un marché très restreint.

GRAPHIQUE 9 – INDICATEURS DES LOYERS ANNONCÉS DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS DEPUIS 2010



Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l’Habitat [base Prix annoncés 2010-2022], en collaboration avec IMMOTOP.LU.

L’augmentation des loyers annoncés traduit sans doute en partie un report d’une partie de la demande depuis l’accession à la propriété [rendue plus

3 Cf. Observatoire de l’Habitat (2022) : « L’impact des politiques sociales et fiscales en matière de logement sur la situation de revenu des locataires et propriétaires », Note n°30 [Février 2022], 62 p.

difficile par l'augmentation forte et brutale des taux d'intérêt] vers la location. Elle correspond aussi, comme indiqué précédemment, à un « rattrapage » après plusieurs années (entre 2017 et 2021) de forte hausse des prix de vente des logements.

Toutefois, il est impossible d'imaginer des hausses des loyers aussi fortes que les hausses des prix que nous avons connues : ces hausses des prix de vente ont pu être alimentées par la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des crédits, malgré des revenus des accédants à la propriété qui ont augmenté beaucoup moins vite que l'augmentation des prix. En revanche, sur le marché de la location, il n'existe pas de solution alternative pour « solvabiliser » les locataires : seules des augmentations de revenus leur permettraient d'absorber une hausse significative des loyers, puisque leur taux d'effort est déjà très élevé⁴.

Il faut souligner à nouveau qu'il s'agit des loyers demandés par les bailleurs pour de nouveaux contrats de location. L'augmentation des loyers en cours de bail (pour les locataires qui ne changent pas de logement) est beaucoup plus modérée : elle est aujourd'hui largement inférieure à l'inflation sur les biens à la consommation selon les chiffres du STATEC (+2,0% pour l'indice des loyers entre le 4^e trimestre 2021 et le 4^e trimestre 2022, contre +6,0% pour l'inflation sur les prix à la consommation mesurée par l'IPCN).

4 Cf. Observatoire de l'Habitat (2021) : « Évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019 », Note n°27 (Octobre 2021), 22 p.



STATEC