

Regards

sur les prix des appartements

Claude LAMBORAY (STATEC)

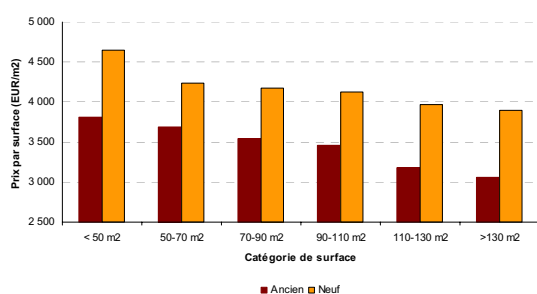
Le prix moyen d'un appartement ancien se situe à 282 000 EUR et celui d'un appartement neuf à 322 000 EUR

A partir des données administratives de la Publicité Foncière, il est possible d'établir des statistiques sur base du prix de transaction déclaré dans les actes notariés. En considérant l'ensemble des transactions d'appartements sur les 12 derniers mois (octobre 2009 - septembre 2010), les appartements se sont échangés en moyenne à 293 700 EUR. Le prix moyen d'un appartement ancien s'élève à 282 000 EUR et celui d'un appartement neuf à 322 000 EUR.

Le prix au m² diminue lorsque la surface de l'appartement augmente

Sur cette même période, le prix au m² des appartements se situe en moyenne à 3 680 EUR/m². Le prix de l'ancien s'établit à 3 490 EUR/m², alors que pour le neuf il faut compter 4 170 EUR/m².

Graphique 1: Prix au m² par catégorie de surface (octobre 2009 - septembre 2010)



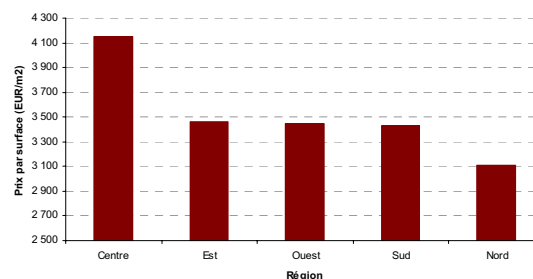
Source : STATEC

Au fur et à mesure que la surface augmente, le prix au m² diminue (voir graphique 1). Ainsi le prix descend de 4 650 EUR/m² pour les appartements neufs ayant une surface de moins de 50 m² à 3 890 EUR/m² pour les appartements neufs dont la surface est supérieure à 130 m². De même, le prix pour les appartements anciens varie entre 3 810 EUR/m² (surface <50 m²) et 3 060 EUR/m² (surface >130 m²).

Le prix au m² dépend fortement de la localisation

La localisation géographique d'un logement est un facteur déterminant dans la formation de son prix et de fortes disparités existent au niveau régional. En effet, les prix pratiqués au centre du pays sont en moyenne supérieurs de 21% à ceux observés dans les régions du sud, de l'ouest et de l'est. Comparé à la région du nord, ce taux atteint même 34%.

Graphique 2: Prix au m² par région (octobre 2009 - septembre 2010)



Source : STATEC

Regards 19-2010

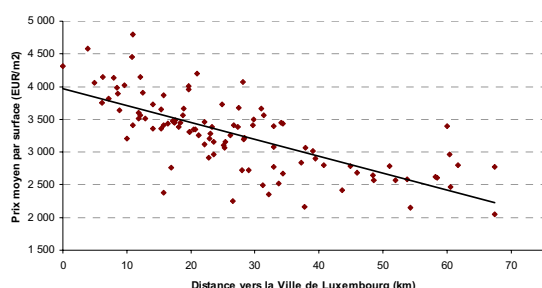
Décembre 2010

statec
LUXEMBOURG

2 Regards 19-2010 sur les prix des appartements

Puisque de grandes variations peuvent exister au sein d'une même région, il est utile d'affiner l'analyse. Ainsi, plus on s'éloigne de la Ville de Luxembourg, plus les prix baissent. Empiriquement, il existe une relation entre le prix moyen au m² observé dans une commune et la distance de cette commune avec la Ville de Luxembourg (voir graphique 3). En considérant uniquement ce facteur distance, le prix par m² diminue de 25 EUR pour chaque km supplémentaire de distance par rapport à la Ville de Luxembourg.

Graphique 3: Prix au m² par commune en fonction de la distance de la commune vers la Ville de Luxembourg (octobre 2009-septembre 2010)



Source : STATEC

Mesurer des variations de prix pures à l'aide des indices des prix hédoniques

Bien que les prix moyens restent un indicateur pertinent dans l'évaluation de la valeur d'un appartement, l'utilisation de telles statistiques devient plus problématique lorsqu'il s'agit d'étudier les variations de prix dans le temps. En effet, une partie de cette variation peut s'expliquer par le fait que les transactions des deux périodes de comparaison portent sur des biens ayant des caractéristiques différentes.

Par exemple, le « prix moyen » peut mécaniquement augmenter d'un trimestre à un autre si la proportion d'appartements vendus dans la région du centre augmente. Dans une telle situation une simple moyenne ne reflète plus un mouvement réel sur les prix mais traduit

simplement un changement de la structure des transactions.

Pour neutraliser ces effets liés à la composition de l'échantillon, il est recommandé de recourir à des indices de prix dits « hédoniques ». Cette technique consiste à établir une relation statistique entre le prix d'un logement et les caractéristiques de ce logement, permettant ainsi de gommer tout effet de structure.

Dans la fonction hédonique sous-jacente aux indices de prix présentés par la suite, le logarithme du prix de transaction est expliqué en fonction des variables suivantes :

- € La surface de l'appartement
- € La racine carrée de la surface de l'appartement
- € Le type de vente (Ancien=1 ; Neuf=0)
- € L'existence d'une cave (Oui=1 ; Non=0)
- € L'existence d'un garage, parking ou emplacement (Oui=1 ; Non=0)
- € La distance (en km) entre la commune où se situe l'appartement et la Ville de Luxembourg

Tableau 4: Estimation des paramètres de la fonction hédonique (transactions de 2008)

Surface	-0.01
Racine carrée de la surface	0.44
Type de vente (ancien=1,neuf=0)	-0.11
Cave (oui=1, non=0)	0.03
Emplacement (oui=1,non=0)	0.14
Distance	-0.01
Constante	9.85
Nombre d'observations	2941
R2	0.82

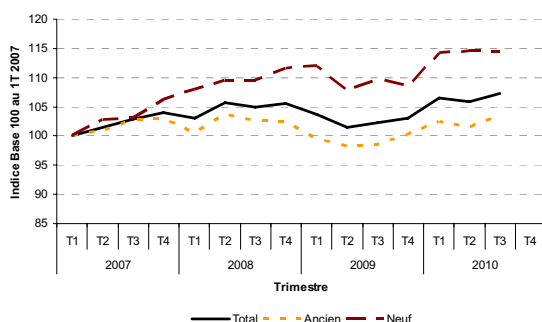
Toutes les variables présentées dans le modèle du tableau 4 sont significatives. En ce qui concerne les paramètres estimés, ils s'interprètent dans un modèle log-linéaire comme des élasticités. Ainsi le prix de transaction augmente de 3% lorsqu'il s'agit d'un appartement avec cave, toutes choses égales par ailleurs. De

même, un emplacement pour voiture fait augmenter le prix de transaction d'environ 14%. En ce qui concerne le type de vente, la fonction hédonique indique que l'ancien est de 11% moins cher que le neuf. Enfin, le coefficient relatif à la distance est estimé à -1%, confirmant que le prix baisse lorsque la distance par rapport à la Ville de Luxembourg augmente (baisse de 1% par km).

En 2010, les baisses de prix observées durant la crise ont été rattrapées

A partir de cette fonction hédonique, il est possible de calculer des indices de prix à qualité constante. En 2009, la crise économique a pesé sur les prix du marché, l'indice des prix hédonique des appartements a baissé de 2.1% par rapport à 2008. C'est au 2^e trimestre 2009 que les prix les plus bas ont été atteints. Cependant les baisses de prix observées durant la crise ont été largement rattrapées depuis. Au 1^{er} trimestre 2010, l'indice des prix des appartements se situe de nouveau 2.6% au-dessus de son niveau du 1^{er} trimestre 2009. L'année 2010 s'est caractérisée par une relative stabilité, les prix n'ayant que très peu évolué depuis le début de l'année.

Graphique 5: Indices de prix hédoniques des appartements pour le Luxembourg



Source : STATEC

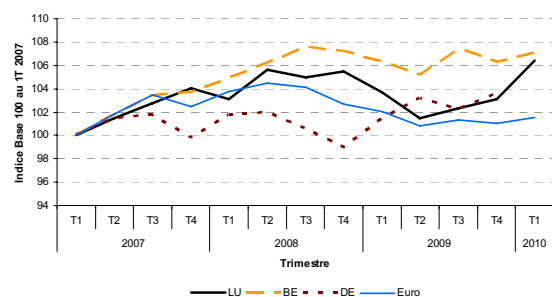
Sur ces dernières années, le marché des appartements neufs a été très dynamique. Les prix de 2009 sont supérieurs de 15% à ceux du 1^{er} trimestre 2007. La crise a impacté les prix à la

baisse uniquement lors des 3 derniers trimestres de l'année 2009. Quant au marché de l'ancien, la hausse des prix reste relativement modérée, la progression par rapport au 1^{er} trimestre 2007 n'atteint que 3.5% au 3^e trimestre 2010.

L'évolution des prix des logements au Luxembourg depuis 2007 est cohérente avec celle de la zone Euro

Sur la période du 1^{er} trimestre 2007 au 3^e trimestre 2009, l'évolution des prix des appartements observée au Luxembourg est similaire à la tendance générale des prix des logements observée pour la zone euro. Par la suite, alors que les prix au Luxembourg repartent à la hausse et dépassent leur niveau d'avant-crise, la reprise dans la zone euro ne s'est pas encore vraiment concrétisée.

Graphique 6: Indices des prix pour le Luxembourg, la Belgique, l'Allemagne et la zone euro



Source : STATEC, Eurostat

L'évolution en Allemagne a été particulière dans la mesure où les prix sont restés relativement stables sur la période étudiée ici. Quant à la Belgique, elle a connu un schéma similaire au Luxembourg. En trois ans (1^{er} trimestre 2007- 1^{er} trimestre 2010), les prix de l'immobilier au Luxembourg, comme en Belgique, ont augmenté de 6% à 7%.

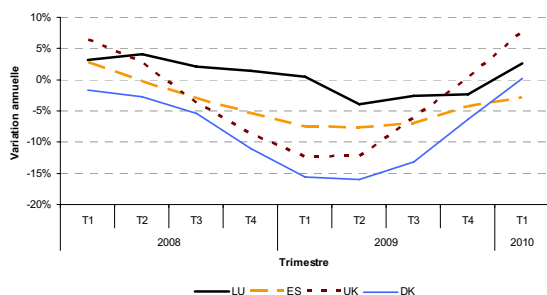
Dans un contexte international extrêmement difficile, les prix de l'immobilier ont baissé dans presque tous les Etats Membres de la fin de l'année 2008 au début de l'année 2009.

4 Regards 19-2010

sur les prix des appartements

Néanmoins la crise a frappé de manière inégale. Au Luxembourg, les prix ont baissé en moyenne de 2.1% en 2009 par rapport à 2008. Dans d'autres pays, on a assisté à un déclin plus substantiel avec notamment des variations annuelles en 2009 par rapport à 2008 de -12.9% au Danemark, de -7.8% au Royaume-Uni et de -6.7% en Espagne. Depuis, les prix au Royaume-Uni sont en train de rebondir alors qu'en Espagne, ils ont poursuivi leur dégringolade au moins jusqu'au 1^{er} trimestre 2010.

Graphique 7: Variations annuelles pour le Luxembourg, l'Espagne, le Royaume-Uni et le Danemark



Source : STATEC, Eurostat

Source et méthodologie

Les données proviennent du fichier de la Publicité Foncière établi par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines à partir des actes notariés. Ces informations sont complétées par la surface utile des appartements telle qu'elle a été définie dans le cadastre vertical. Les surfaces des éventuels emplacements pour voitures, caves ou autres parties annexes à l'appartement ne sont pas comptabilisées.

Pour les appartements neufs, le prix de transaction est calculé avec une TVA à hauteur de 3%. Un traitement statistique est appliqué afin de détecter les transactions extrêmes ou aberrantes.

Le détail de la méthodologie peut être consulté dans le Working Paper N°44 de la série Economie & Statistiques du STATEC intitulé « Un indice des prix hédoniques des appartements ».

Les indices de prix expérimentaux ont été développés dans le cadre d'un projet communautaire sur les coûts des logements occupés par leur propriétaire. Ils s'appuient sur une méthodologie harmonisée afin d'être comparable au niveau Européen.

Service central de la statistique et des études économiques
B.P. 304
L-2013 Luxembourg
Tél. 2478-4219 Fax 46 42 89
E-mail: info@statec.etat.lu
Internet: www.statistiques.lu

Pour en savoir plus:
Claude LAMBORAY
Tél. 247-84274
E-mail: claudelamboray@statec.etat.lu