

Les prix des appartements ont augmenté de 9.4% entre 2007 et 2011. C'est beaucoup en comparaison avec la zone Euro dans son ensemble qui affiche uniquement une progression de 0.9% sur la même période. Néanmoins, certains pays comme la Belgique ou la France affichent des évolutions de prix très similaires à celles observées au Luxembourg. De plus, la variation des prix de l'immobilier au Luxembourg est parfaitement corrélée avec la croissance économique du pays. Un raffinement régional indique que les prix des appartements dans la région du Centre sont plus volatiles à la hausse et à la baisse que ceux pratiqués dans les autres régions. En 2011, un appartement se vend en moyenne à 310 000 euros. Plusieurs facteurs influencent évidemment ce montant, une analyse sur la relation entre l'âge d'un appartement et son prix de transaction suggère un taux de dépréciation annuel d'environ 1%.

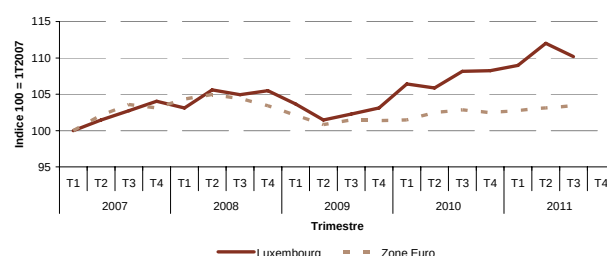
Suite à la crise de 2009, les prix augmentent plus au Luxembourg que dans la zone Euro

Des séries indiciaires comparables sur les prix des logements en Europe ont récemment été publiées par Eurostat¹. Même si les séries sont encore relativement courtes (à partir de 2007 pour le Luxembourg) et que ces statistiques sont qualifiées d'expérimentales, elles constituent un indicateur intéressant. Pour le Luxembourg, les séries couvrent pour l'instant uniquement les appartements.

Les prix de l'immobilier ont augmenté considérablement durant la dernière décennie. Ce cycle a culminé en 2008, aussi bien au Luxembourg que dans la zone Euro. Les évolutions au Luxembourg et dans la zone Euro sont assez similaires entre 2007 et 2009. En 2009, les prix ont été ajustés sur fond de crise économique majeure, avec une baisse de 2.7% dans la zone Euro par rapport à 2008. Depuis cette correction, les prix au Luxembourg ont dépassé les niveaux d'avant-crise. Cette évolution contraste avec

celle observée dans la zone Euro dans son ensemble qui peine à rebondir.

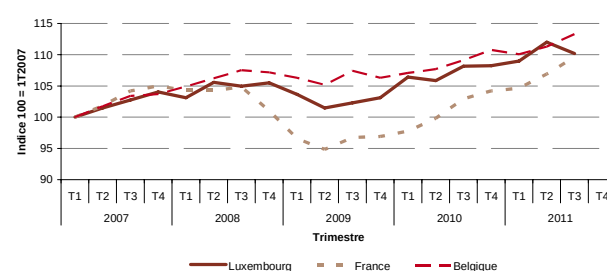
Graphique 1: Evolution des prix des logements dans la zone Euro et au Luxembourg



Source : Eurostat

Les différents marchés nationaux ne se comportent pas tous de la même manière. D'un côté, il y a les pays dans lesquels la reprise a été assez nette. Il s'agit notamment de certains pays scandinaves (Norvège, Suède). Viennent ensuite les pays comme la France, la Belgique mais aussi le Luxembourg qui affichent des marchés de nouveau orientés à la hausse après 2009, même si l'envolée des prix est moins spectaculaire que dans certains pays du nord de l'Europe. L'évolution des prix de l'immobilier au Luxembourg n'est donc pas atypique lorsqu'elle est comparée à ces deux pays limitrophes. Au Luxembourg, tout comme en France et en Belgique, les prix sont désormais supérieurs de 4% à 5% par rapport à leur niveau d'avant-crise. Enfin, les marchés irlandais ou espagnol continuent à subir les effets de l'éclatement d'une bulle immobilière. En Irlande par exemple, les prix ont chuté de 40% entre 2008 et le 3^e trimestre 2011.

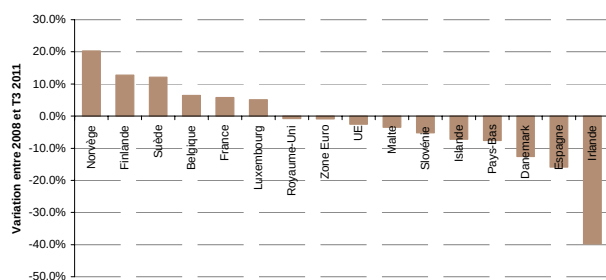
Graphique 2: Evolution des prix des logements au Luxembourg, en France et en Belgique



Source : Eurostat

¹ Eurostat (2012), Experimental House Price Indices
http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/documents_meth/OH_HPI/HPI_Research_paper_2012_01.pdf

Graphique 3 : Variation entre 2008 et le 3^e trimestre 2011



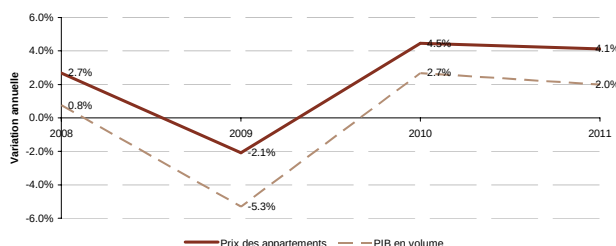
Source : Eurostat

En 2010 et 2011, les prix des appartements au Luxembourg augmentent tous les ans de plus de 4%

La crise économique et financière en 2009 a donc eu un effet limité mais quand-même visible sur les prix des appartements au Luxembourg : -2.1% entre 2008 et 2009. Ce léger recul est largement compensé par suite, les prix augmentent de plus de 4% en 2010 et en 2011. Cette évolution peut être comparée aux derniers chiffres disponibles sur la croissance au Luxembourg. Ainsi les mouvements des prix des appartements sont complètement en phase avec l'évolution du PIB sur cette période.

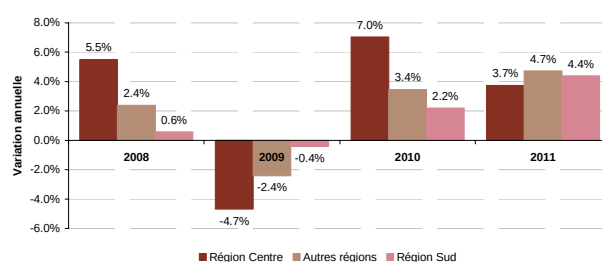
Au niveau régional, le Centre a subi de plein fouet la crise en 2009, avec une baisse de 4.7% par rapport à 2008. L'année suivante, le rebond est particulièrement prononcé dans cette région : +7.0% entre 2009 et 2010. L'évolution des prix observés dans la région Centre semble être plus sensible au contexte conjoncturel général que le reste du pays. A l'inverse, le marché dans le Sud du pays a été épargné par de tels revirements. En effet, les prix n'ont que modérément évolué durant cette période : -0.4% en 2009 et +2.2% en 2010. Finalement, en 2011, la reprise se concrétise dans toutes les régions, avec des progressions annuelles autour de la moyenne nationale de +4.1%.

Graphique 4 : Variation annuelle des prix des appartements et du PIB au Luxembourg



Source : STATEC

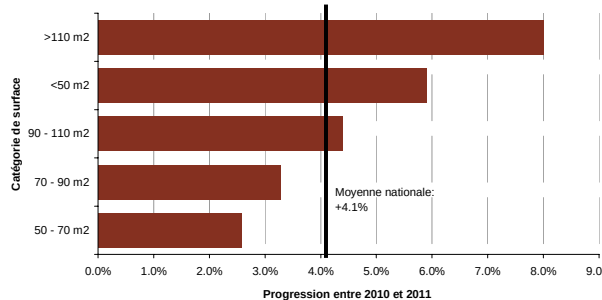
Graphique 5 : Variation annuelle des prix des appartements au Luxembourg par région



Source : STATEC

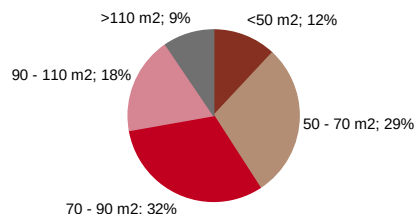
Alors que la progression des prix en 2011 est relativement homogène dans les différentes régions, il existe quand-même de fortes différences lorsqu'elle est ventilée par catégorie de surface. Les petits appartements (studios etc.) et les grands appartements (plus de 110 m²) se sont renchérissés en 2011 plus que la moyenne nationale. Ces deux segments relatifs à des très petites et à de très grandes surfaces représentent environ 20% des transactions enregistrées en 2011. Pour un appartement de taille moyenne (de 50 m² à 90 m²), le prix d'acquisition n'a augmenté que de 2% à 3%, c'est-à-dire moins que la progression de toutes les catégories de surface confondues. Ce segment moyen représente quand-même le gros des transactions enregistrées en 2011.

Graphique 6 : Variation des prix des appartements entre 2010 et 2011 par catégorie de surface



Source : STATEC

Graphique 7 : Répartition des transactions enregistrées en 2011 par catégorie de surface

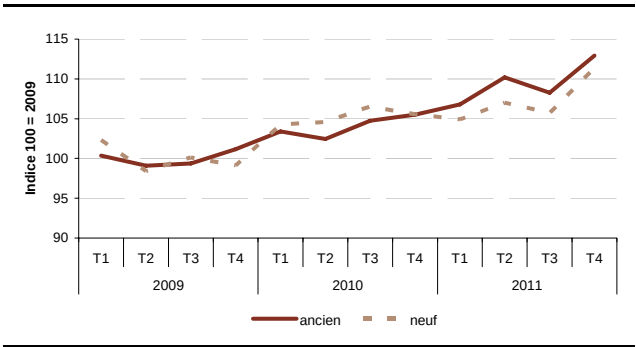


Source : STATEC

En ce qui concerne la distinction entre les marchés du neuf et de l'ancien, les prix dans ces deux segments suivent globalement la même trajectoire depuis le plancher atteint au 2^e trimestre 2009.

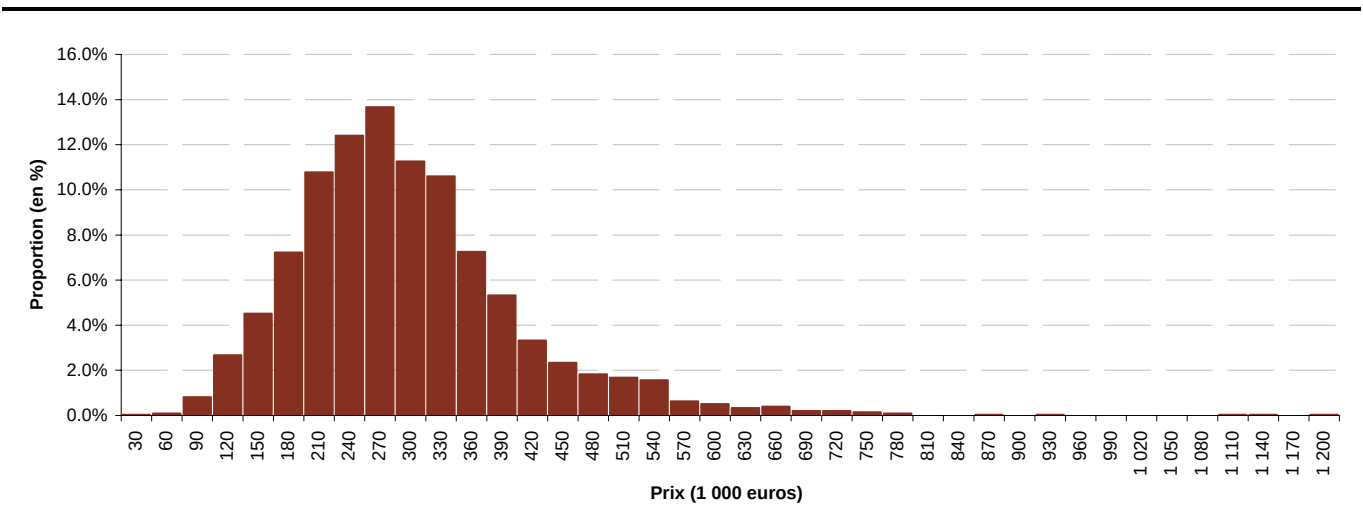
Le prix du neuf est quand même resté relativement stable pendant presque deux ans (1^{er} trimestre 2010 – 3^e trimestre 2011). Ce n'est qu'au 4^e trimestre 2011 que la dynamique des prix du neuf rejoint celle de l'ancien. Ils augmentent à ce moment de 5.3% par rapport au trimestre précédent.

Graphique 8 : Evolution du prix de l'ancien et du neuf au Luxembourg depuis 2009



Source : STATEC

Graphique 9 : Distribution des prix des appartements en 2011



Source : STATEC

La moitié des transactions d'appartements affichent un prix compris entre 235 000 euros et 360 000 euros

En 2011, il faut déboursé en moyenne 310 000 euros pour un appartement au Luxembourg. Les prix sont distribués de manière asymétrique autour de cette moyenne. En effet, il y a davantage de transactions moins chères que cette moyenne qu'il y en a de plus chères. En réalité, la moitié des transactions est effectuée avec un prix inférieur à 295 000 euros, l'autre moitié possède un prix supérieur à ce montant. Plus en bas de l'échelle, un quart des transactions sont réalisés avec un prix inférieur à 235 000 euros. A l'opposé de ces transactions moins coûteuses, un quart des prix sont supérieurs à 360 000 euros. Par conséquent, la moitié des prix enregistrés sont compris dans la fourchette allant de 235 000 euros à 360 000 euros.

Tableau 1 : Distribution des prix des appartements en 2011, par catégorie de surface (en EUR)

	Prix moyen	25% des transactions inférieures à	50% des transactions inférieures à	75% des transactions inférieures à
<50 m2	184 975	148 558	180 000	220 000
50 - 70 m2	253 183	215 000	249 000	288 000
70 - 90 m2	313 820	270 000	307 500	353 000
90 - 110 m2	387 772	325 000	370 000	440 000
110 - 130 m2	462 689	368 866	449 500	546 780
>130 m2	508 177	380 000	480 000	603 854
Ensemble des transactions	310 065	235 048	295 000	363 000

Source : STATEC

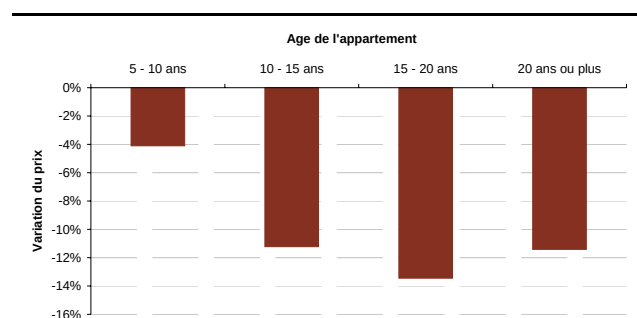
Le prix d'un appartement dépend évidemment de sa surface : plus la surface est élevée plus le prix est élevé. En analysant la distribution des prix par catégorie de surface, on constate la même asymétrie qu'au niveau global : le prix moyen est toujours supérieur au prix médian. Pour les appartements ayant une surface comprise entre 70 m² et 90 m², les prix se situent dans 50% des cas entre 270 000 euros et 350 000 euros, avec un prix médian proche de 310 000 euros.

Un appartement se déprécie en moyenne de 1% tous les ans

L'ancienneté d'un appartement peut avoir un impact sur son prix de transaction. Dans cette analyse, l'âge est défini comme la différence (en années) entre l'année de la transaction retenue dans l'acte notarié et l'année de construction. En général, deux phénomènes opposés expliquent la relation entre le prix et l'âge du logement. D'une part, le logement se déprécie avec les années en raison de l'usure, influençant le prix à la baisse. D'autre part, les réparations et rénovations réalisées au cours du temps permettent au logement de s'apprécier, compensant ou dépassant ainsi la perte de valeur causée par l'usure.

Les résultats sont présentés par rapport à un logement dont l'âge est inférieur à 5 ans. Le prix de transaction d'un appartement ayant entre 5 et 10 ans est inférieur de 4% au prix de transaction d'un appartement de moins de 5 ans, toutes choses égales par ailleurs. Pour les appartements ayant entre 10 et 15 ans, la dépréciation par rapport à un appartement récent atteint 11%, pour la gamme des 15-20 ans elle est de 13%. Enfin, les appartements dont l'année de construction remonte à plus de 20 ans sont en moyenne 11% moins chers que les appartements récents.

Graphique 8 : Baisse du prix de transaction en fonction de l'âge de l'appartement, exprimée par rapport à un appartement de moins de 5 ans



Source : AED, ACD, calculs STATEC

On constate donc que jusqu'à 20 ans, le prix d'un appartement baisse au fur et à mesure que son âge augmente. En annualisant la baisse de 13% sur 15 ans, le taux de dépréciation annuel se situe à 0.96%, ce qui est conforme avec la littérature internationale en la matière qui suppose en général des taux de dépréciation autour de 1% par an².

Pour les appartements de plus de 20 ans, le prix augmente de nouveau. En effet, au-delà d'un certain âge, le dépassement des durées de vie des composantes de l'appartement nécessite en général un réinvestissement dont le coût se retrouve dans le prix de transaction.

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 indices de prix présentés dans cette étude sont basés sur des méthodes dites « 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 lié à la composition de l'échantillon. 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 ».

L'année de construction d'un logement est basée sur les données du service des évaluations immobilières de l'Administration des Contributions Directes (ACD) en fonction de la date à laquelle la valeur unitaire a été fixée. Cette information administrative est reliée avec les données de la Publicité Foncière. Ainsi, sur les transactions enregistrées de 2007 à 2009, une année de construction a pu être déterminée pour 68% des appartements anciens. Un modèle a été estimé pour expliquer le prix d'un appartement ancien en fonction de son âge, en contrôlant pour les autres caractéristiques de l'appartement.

**Institut national de la statistique
et des études économiques**

Tél.: 247-84219
info@statec.etat.lu
www.statistiques.lu

² Voir par exemple : Eurostat (2011), Handbook on Residential Property Prices Indexes, p.24.
http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/documents/Tab/Tab/Chapter_3_Elements_for_a_Conceptual_Framework.pdf