

Le marché immobilier résidentiel au 3^e trimestre 2022

22.12.2022

Cette publication dresse un bilan des évolutions de l'activité, des prix de vente et des loyers annoncés sur l'immobilier résidentiel au 3^e trimestre 2022. D'une part, elle s'appuie sur les données collectées par le STATEC et l'observatoire de l'Habitat, en collaboration avec l'administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA, pour ce qui concerne l'activité et les prix de vente des logements (issus des actes notariés). D'autre part, elle mobilise des données fournies par le portail immobilier Immotop.lu pour ce qui concerne les loyers annoncés des logements (issus des annonces immobilières).

1. Le nombre de ventes de logements

L'activité sur les marchés immobiliers et fonciers est globalement en baisse par rapport au 3^e trimestre de l'année passée, 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 importante comparativement au 3^e trimestre 2021 (-36%), mais également par rapport aux niveaux d'avant crise sanitaire.

Nous pouvons revenir plus en détail sur les différents segments, en commençant par le marché de la vente d'appartements (cf. graphique 1). Avec **1 307 ventes d'appartements**, le nombre de transactions est en baisse de 17,7% par rapport au troisième trimestre 2021. Il est également assez nettement inférieur à la moyenne des années précédant la crise sanitaire (1 656 ventes au 3^e trimestre 2017, 1 697 ventes au 3^e trimestre 2018 et 1 890 ventes au 3^e trimestre 2019).

Le volume financier correspondant à ces transactions (**près de 907 millions d'euros sur le seul 3^e trimestre 2022**) n'a en revanche baissé que de 13,4% par rapport au 3^e trimestre 2021, ce qui témoigne de la hausse des prix moyens des appartements vendus (et ce malgré une baisse de la part des appartements en construction, en moyenne plus chers).

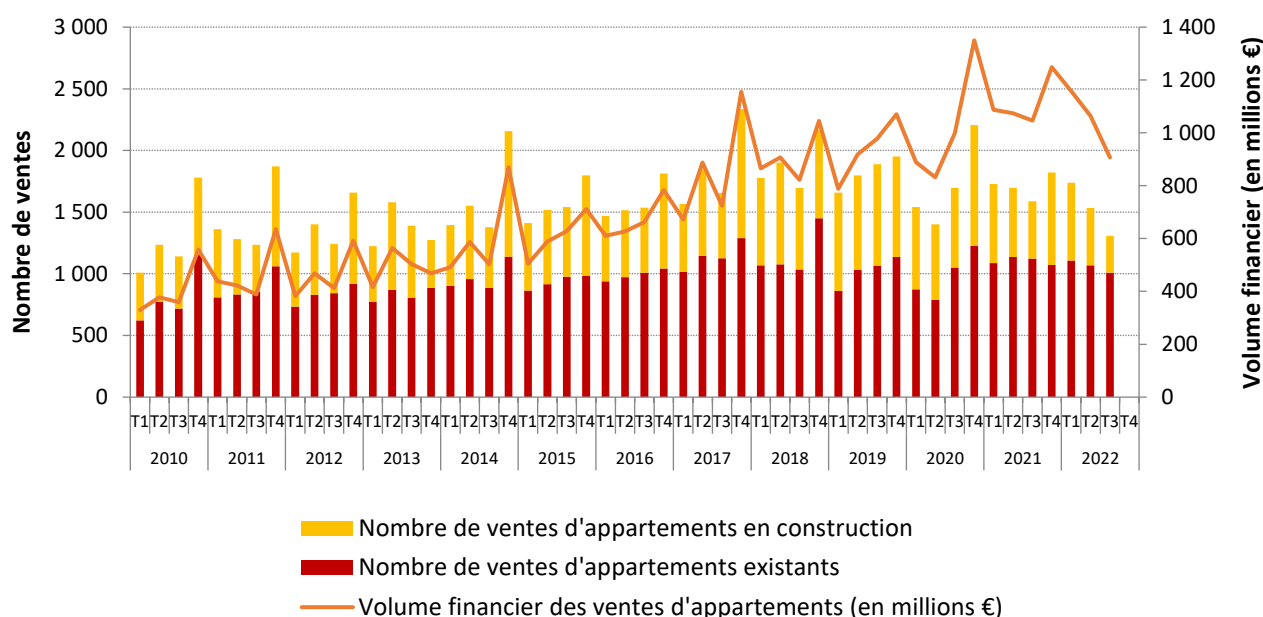
Sur le segment de la **vente d'appartements existants** (1 010 ventes ce trimestre), le nombre de transactions n'a pourtant que modérément baissé par rapport au 3^e trimestre 2021 (-10,0%), et il reste



proche de la moyenne des années précédant la crise sanitaire (1 077 ventes d'appartements existants en moyenne au 3^e trimestre sur les années 2017 à 2019) ;

C'est donc sur le **segment du neuf (VEFA)** que le nombre de ventes a très fortement baissé par rapport au 3^e trimestre 2021 (-36,4%) pour atteindre seulement 297 ventes ce trimestre. Nous sommes ici à des niveaux très inférieurs à la moyenne des années précédant la crise sanitaire (671 ventes d'appartements en construction au 3^e trimestre, en moyenne sur les années 2017 à 2019). **Il s'agit du nombre de ventes le plus faible jamais atteint depuis que nous disposons du fichier de la Publicité Foncière, avec celui du 3^e trimestre 2009** (sur lequel le nombre de transactions était exactement le même qu'aujourd'hui, soit 297 ventes d'appartements en construction).

Graphique 1 – Nombre de ventes d'appartements et volumes financiers correspondant à ces ventes (statistiques issues des actes notariés)



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 octobre 2022, soit un mois après la clôture du 3^e trimestre 2022. Ces statistiques provisoires pourront être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Cette baisse de l'activité sur le marché des appartements en construction s'inscrit dans une tendance relevée depuis huit trimestres. 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 contraignent à reporter leurs projets

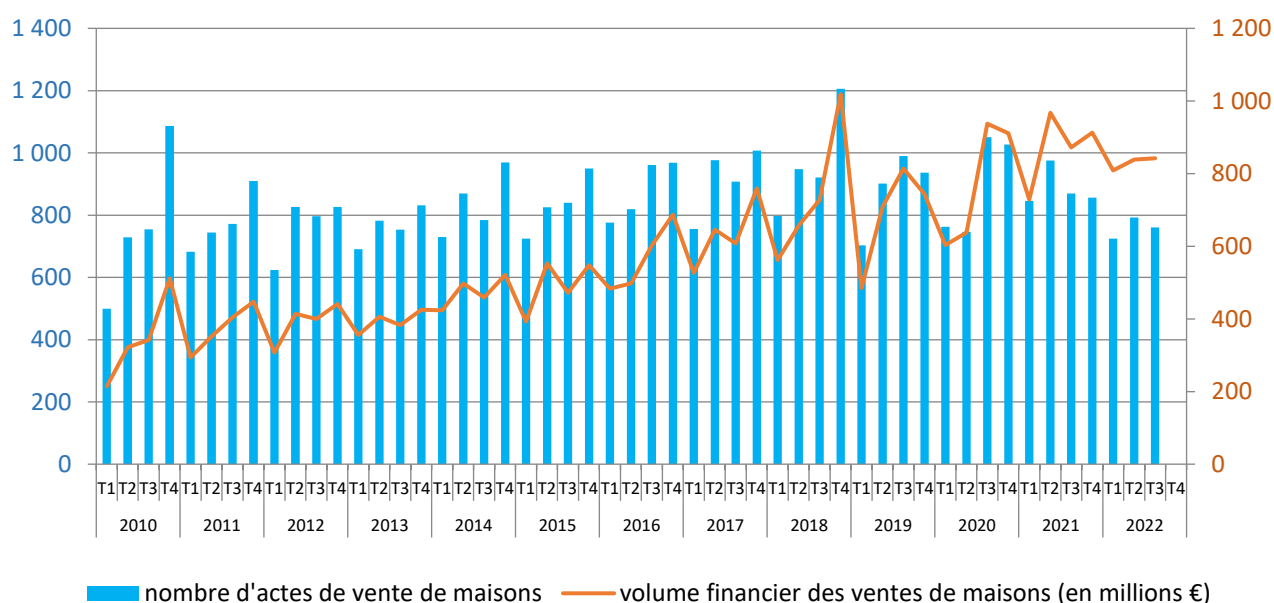


ou à se recentrer sur d'autres options ; 3. les incertitudes sur le prix futur d'un logement acheté en VEFA, du fait de l'indexation sur les prix de la construction, qui ont pu inciter certains acheteurs à se reporter sur le segment des logements existants.

Sur le segment de la vente de maisons (constitué pour l'essentiel de maisons anciennes), **la baisse de l'activité est également visible par rapport au 3^e trimestre 2021** (cf. graphique 2) : le nombre de ventes de maisons est ainsi en baisse de 12,6% au troisième trimestre 2022 par rapport à celui relevé au même trimestre en 2021. L'activité se situe à un niveau assez nettement inférieur à celui des années qui ont précédé la crise sanitaire (760 ventes ce trimestre, contre en moyenne 940 ventes de maisons au 3^e trimestre sur les années 2017 à 2019).

Le volume financier associé à ces transactions a baissé beaucoup moins fortement (seulement -3,5% par rapport au 3^e trimestre 2021), ce qui traduit également une augmentation des prix de vente moyens des maisons.

Graphique 2 – Nombre de ventes de *maisons* et volumes financiers correspondant à ces ventes (statistiques issues des actes notariés)



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)

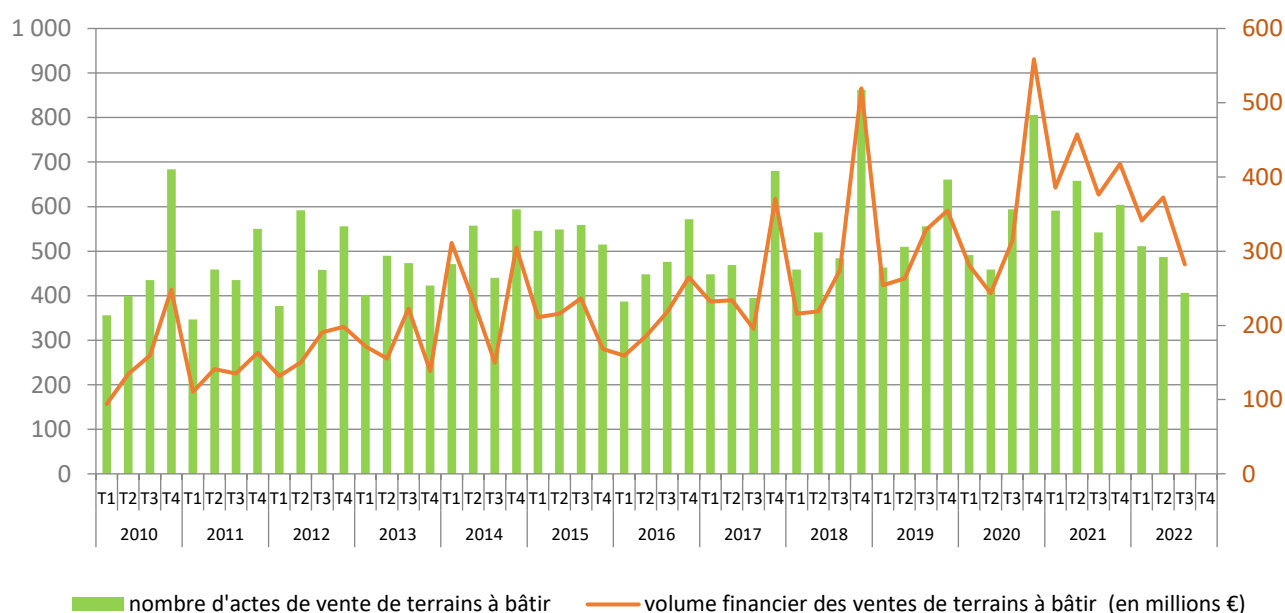
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 octobre 2022, soit un mois après la clôture du 3^e trimestre 2022. Ces statistiques provisoires pourront être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.



Enfin, le graphique 3 montre que **l'activité sur le marché de la vente de terrains à bâtir a également fortement ralenti au 3^e trimestre 2022** : -25,1% par rapport au 3^e trimestre 2021. Avec 406 transactions portant sur des terrains à bâtir au 3^e trimestre 2022, l'activité se situe à un niveau inférieur à celui des années précédant la crise sanitaire (en moyenne 478 ventes de terrains au bâtir au 3^e trimestre sur les années 2017 à 2019).

La baisse du volume financier associé à ces transactions est très comparable à celle du nombre des transactions : -25,0% entre le 3^e trimestre 2021 et le 3^e trimestre 2022. Ceci traduit une certaine stabilité des prix moyens des terrains à bâtir, qu'il est toutefois difficile d'assimiler à une stabilité 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 3 – Nombre de ventes de terrains à bâtir et volumes financiers correspondant à ces ventes (statistiques issues des actes notariés)



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 octobre 2022, soit un mois après la clôture du 3^e trimestre 2022. Ces statistiques provisoires pourront être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.



2. Les prix de vente des logements

L'indice hédonique des prix de vente des logements fourni par le STATEC (incluant à la fois les logements existants et en construction) a augmenté de 11,1% entre le 3^e trimestre 2021 et le 3^e trimestre 2022, comme l'indique le graphique 4.

Dans le détail, la hausse des indices sur un an s'est élevée à :

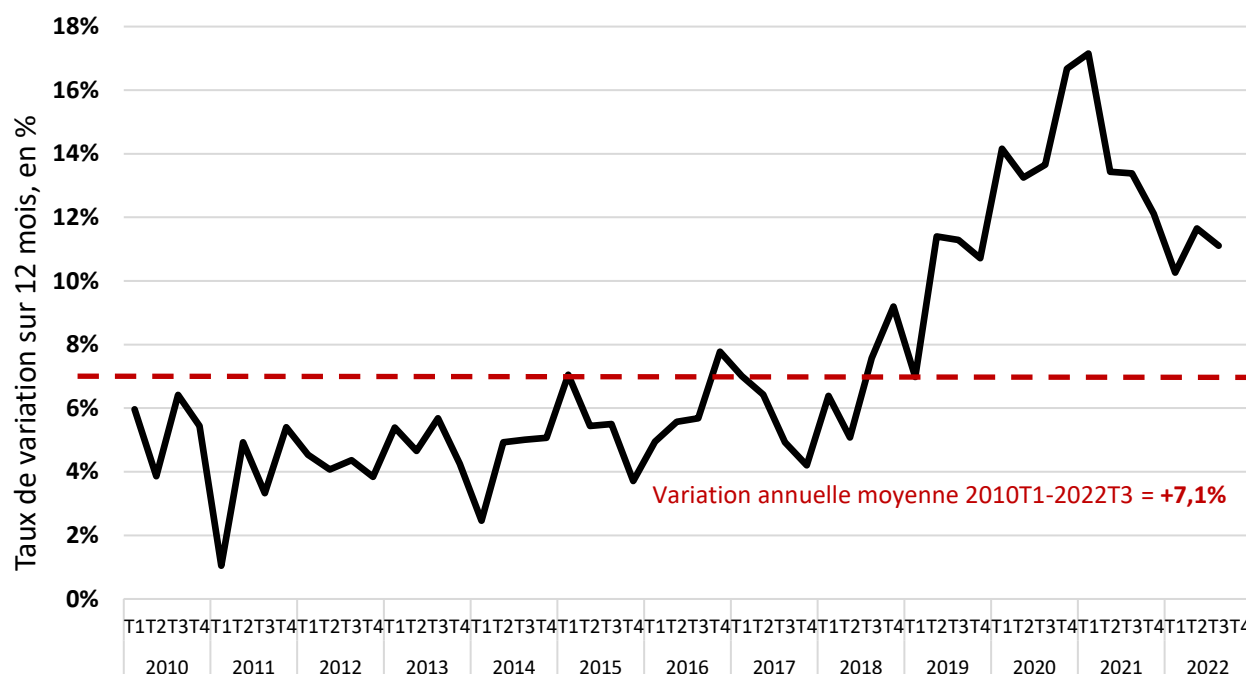
- +8,3% pour les appartements existants ;
- +7,9% pour les maisons existantes ;
- +18,3% pour les appartements en construction (VEFA, Ventes en Etat Futur d'Achèvement).

La hausse agrégée sur un an reste donc forte, dans le prolongement de celle relevée aux trimestres précédents. Par rapport au trimestre précédent, nous sommes également sur une hausse agrégée : +2,2% par rapport au 2^e trimestre 2022.

L'indice des prix continue en effet de croître, mais à un rythme plus modéré, sur le segment des appartements existants (+2,0% sur le trimestre). Sur le segment des maisons, nous observons une légère baisse sur le trimestre (-0,5%), qui peut laisser entrevoir une décélération dans les prochains mois.

En revanche, **la hausse des prix paraît particulièrement « anormale » sur le segment des appartements en construction** : +18,3% sur douze mois, et même +6,1% sur le seul 3^e trimestre 2022 (par rapport au 2^e trimestre 2022). Des entretiens avec les professionnels de l'immobilier suggèrent qu'**un changement de système de contractualisation pourrait expliquer en partie cette hausse des prix** : jusqu'ici les promoteurs proposaient des contrats de construction en VEFA incluant une clause d'indexation des prix à la livraison sur base de l'indice des prix de la construction du STATEC. Il semble que plusieurs promoteurs ont mis fin à ce système, dans le but de garantir davantage de visibilité pour le client final dans son prix futur. En contrepartie, le prix fixé lors de la signature du contrat de VEFA s'en trouve renchéri.

Par ailleurs, la forte hausse des prix des appartements en construction doit être replacée dans le contexte de forte baisse de l'activité sur ce segment : **la majorité des promoteurs a visiblement fait le choix de ne pas baisser les prix de vente des biens commercialisés, quitte à faire face à des difficultés pour les vendre.**


Graphique 4 – Indice hédonique des prix de vente des appartements du STATEC


Source : Publicité Foncière, calculs STATEC (2010-2022).

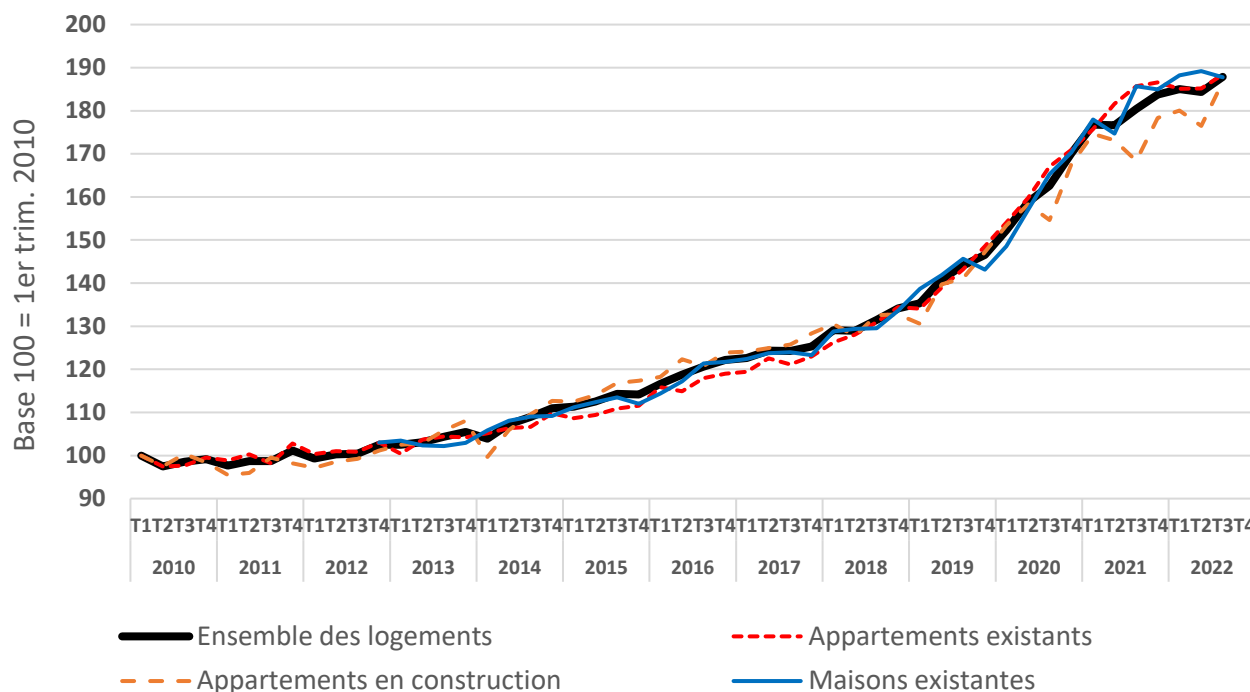
Il faut également noter que **ces hausses de prix se rapportent** à des actes notariés enregistrés au 3^e trimestre 2022, donc **à des compromis de vente signés en grande majorité avant la fin juillet 2022**. Les effets de la hausse des taux variables (plus tardive que celle des taux fixes), et leur impact sur l'accès au crédit pour les ménages, ne seront reflétés que dans les statistiques du 4^e trimestre 2022.

De plus, si la hausse des prix des logements reste forte sur un an, **elle s'inscrit dans une perspective d'inflation forte sur les prix à la consommation** : l'inflation mesurée par l'Indice des Prix à la Consommation Nationale (IPCN) se porte à 6,7% entre le 3^e trimestre 2021 et le 3^e trimestre 2022. La hausse des prix des logements n'est donc que légèrement plus élevée que celle du panier de biens reflété par l'IPCN, qui n'intègre pas la vente de logements (hormis indirectement, via les intérêts d'emprunt et les loyers), considérée comme un investissement et non une consommation.

Le graphique 5 met en évidence la décélération des prix des logements, **en valeurs réelles**, c'est-à-dire comparativement à l'inflation sur les biens à la consommation. En 2020, la hausse des prix des logements atteignait environ 15% sur douze mois, avec une inflation limitée à 2% ou 2,5%. Au 3^e trimestre 2022, la hausse des prix des logements atteint 11,1%, mais avec une inflation sur les biens à la consommation qui s'élève à 6,7%.



Graphique 5 – Indices hédoniques des prix des logements (en valeurs réelles)



Source : Publicité Foncière, calculs STATEC et Observatoire de l'Habitat (2010-2022).

Enfin, nos indicateurs des prix annoncés (issus des annonces immobilières transmises par notre partenaire Immotop.lu) mettent en évidence un net ralentissement de la hausse des prix au 3^e trimestre 2022 : **+3,5% pour l'indice des prix annoncés des maisons et +1,6% pour l'indice des prix annoncés des appartements par rapport au 3^e trimestre 2021** (avec dans les deux cas des baisses des prix annoncés au 3^e trimestre 2022 par rapport au trimestre précédent).

Cette décélération sur les prix de mise en vente devrait en toute logique se traduire dans les prix inscrits sur les actes notariés dans les prochains mois. Une baisse agrégée des prix de vente au 1^{er} semestre 2023 n'est donc pas à exclure. Une continuation de l'ajustement par les quantités (baisse du nombre de transactions) *et/ou* un ajustement par les prix (baisse des prix de vente) est probable à moyen terme, compte tenu du fort renchérissement du coût du crédit pour les acheteurs.

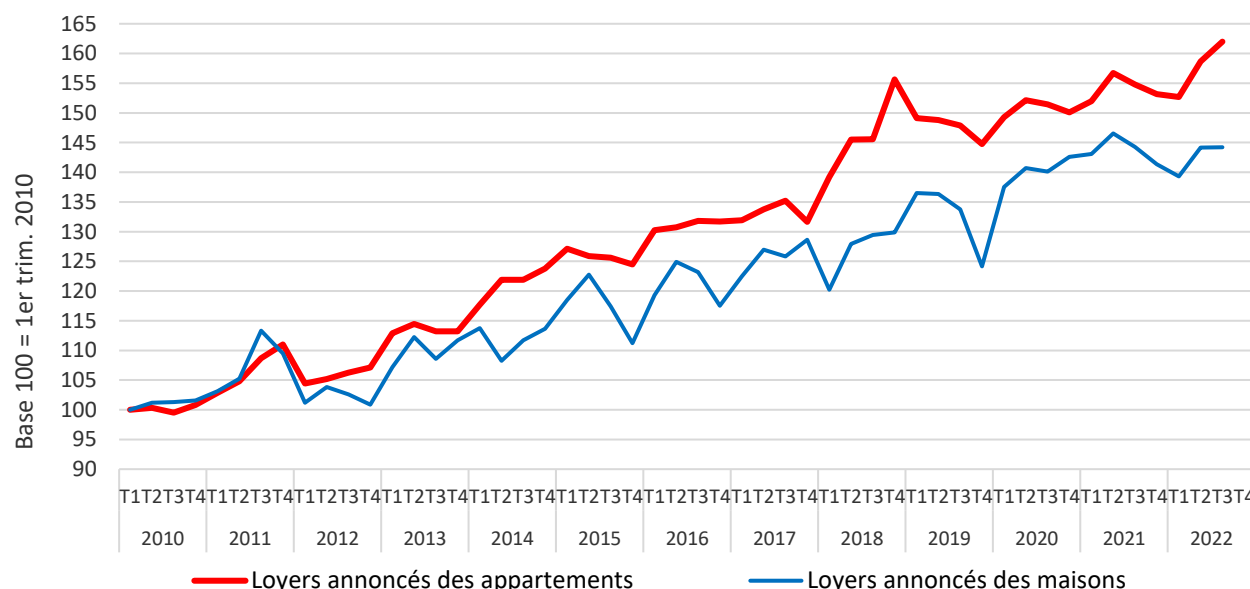


3. Les loyers annoncés des logements

Les loyers annoncés des appartements (issus des annonces immobilières transmises par notre partenaire Immotop.lu) ont assez nettement augmenté au 3^e trimestre 2022 (comme l'indique le graphique 6) : +2,1% par rapport au trimestre précédent. Sur douze mois, la hausse des loyers annoncés reste toutefois nettement inférieure à celle des prix de vente des logements, et également à la hausse de 6,7% des prix à la consommation mesurée par l'IPCN sur la même période). Au 3^e trimestre 2022, **notre indicateur des loyers annoncés des appartements a ainsi augmenté de 4,7% par rapport au 3^e trimestre 2021.**

Dans le même temps, **les loyers annoncés des maisons sont restés parfaitement stables au cours des douze derniers mois** (+0,1% entre le 3^e trimestre 2021 et le 3^e trimestre 2022). 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 6 - Indicateurs des loyers annoncés des appartements et des maisons depuis 2010



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2010-2022), en collaboration avec IMMOTOP.LU.



Il faut souligner enfin 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 également très modérée : elle est même aujourd'hui largement inférieure à l'inflation sur les biens à la consommation selon les chiffres du STATEC (+1,7% pour l'indice des loyers entre le 3^e trimestre 2021 et le 3^e trimestre 2022, contre +6,7% pour l'inflation sur les prix à la consommation mesurée par l'IPCN).