

# BIL | IMMOindex

Une vision synthétique du marché immobilier résidentiel au Luxembourg

Mai 2016



BANQUE  
INTERNATIONALE  
À LUXEMBOURG

**Vous avant tout**

## Édito

Que vous soyez un particulier cherchant à vous établir au Luxembourg ou voulant investir dans la pierre, un investisseur professionnel ou un promoteur immobilier, vous vous intéressez forcément au marché du logement.

Dans le contexte de la forte évolution de l'immobilier résidentiel au Luxembourg, la BIL présentait en octobre 2015 la première édition d'un nouvel indice exclusif du marché immobilier résidentiel au Luxembourg : le BIL IMMO *index*.

Mis à jour semestriellement, le nouvel indice, actualisé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, est désormais disponible. Développé conjointement avec PwC Luxembourg sur base de données statistiques évolutives, le BIL IMMO *index* vous offre une vision synthétique du marché immobilier résidentiel sur une durée de 35 ans. Au fil des pages de cette brochure, vous découvrirez tous les détails de la première mise à jour de cet indice de référence.

Depuis plus de 30 ans, la BIL suit de près le marché de l'immobilier professionnel et est aujourd'hui à même de vous proposer toute la gamme des financements classiques, mais aussi des solutions plus spécifiques à vos besoins. Avec cet indice, la BIL se place résolument comme l'acteur incontournable de tous vos projets d'investissement et de promotion dans l'immobilier en ajoutant à son offre complète de solutions de financement immobilier, son expertise et sa compréhension du secteur.

Nos spécialistes Real Estate Desk au sein de l'équipe Corporate & Institutional Banking sont à votre disposition pour toute question ou complément d'information sur le BIL IMMO *index* ou sur la solution idéale qui permettra de concrétiser votre projet immobilier.

**Marcel Leyers**

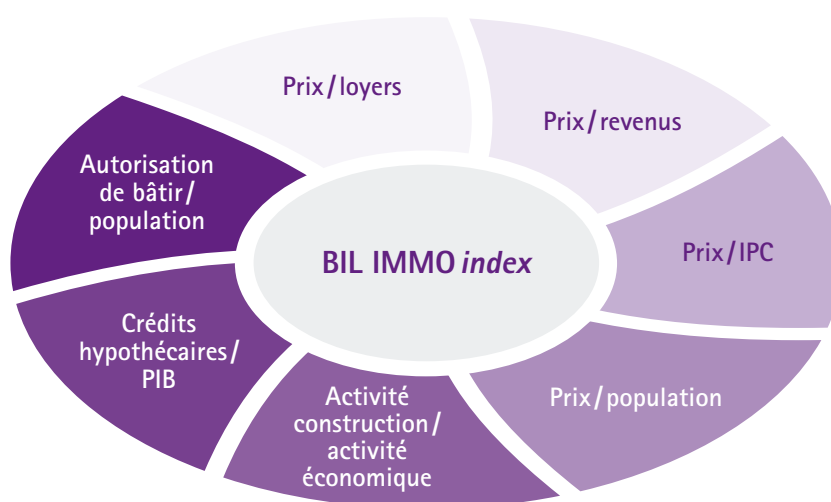
*Chief of Corporate & Institutional Banking*

Banque Internationale à Luxembourg  
société anonyme



## Note méthodologique

Le BIL IMMO *index* est une initiative de la BIL en collaboration avec PwC. Il représente la moyenne pondérée de sept indicateurs. Chaque indicateur rend compte de l'évolution d'une dimension particulière du marché immobilier résidentiel au Luxembourg.



Le tableau ci-dessous décrit les indicateurs sélectionnés et explique dans quelle mesure ils sont pertinents pour mesurer la situation du marché immobilier résidentiel.

1	Ratio prix du logement/loyer	Il indique l'arbitrage entre la décision d'achat et la décision de louer.
2	Ratio prix du logement/revenu	Il renseigne dans quelle mesure la charge financière liée à l'achat de logement est soutenable par rapport aux revenus du ménage.
3	Ratio prix du logement/Indice des Prix à la Consommation (IPC)	Il indique l'appréciation réelle du prix des logements.
4	Ratio prix du logement/population	Il compare l'évolution des prix à celle de la population afin de mesurer dans quelle mesure la croissance du prix du logement suit la dynamique démographique.
5	Ratio activité dans la construction/activité économique	Il indique la part du secteur de la construction par rapport à l'ensemble de l'économie.
6	Ratio crédits hypothécaires/Produit Intérieur Brut (PIB)	Il compare l'évolution du montant des crédits hypothécaires par rapport à l'évolution de l'économie.
7	Ratio autorisations de bâtir/croissance démographique	Il permet d'évaluer dans quelle mesure l'évolution du nombre de logements est liée à la dynamique démographique.

Chaque ratio a été construit sur base des données publiées par des instituts statistiques reconnus (STATEC, BCL, FMI, etc.) sur la période 1980-2015. Les données manquantes ont été estimées par extrapolation linéaire.

Le tableau ci-dessous résume les données nécessaires, ainsi que les sources.

Données recueillies	Sources
A Prix du logement	Banque des Règlements Internationaux (BRI) et STATEC
B Loyer	STATEC
C Revenu	OCDE
D Indice des Prix à la Consommation (IPC)	STATEC
E Population	STATEC
F Activités dans la construction et activité économique	STATEC
G Crédits hypothécaires	BCL
H Produit Intérieur Brut (PIB)	FMI, STATEC
I Autorisation de bâtir	STATEC

La pondération de chaque indicateur est la résultante d'une analyse par composante principale. Cette méthode permet de pondérer chaque indicateur tout en reflétant au mieux la variabilité des sept ratios au travers d'un seul index. Pour ce faire, chaque ratio a été standardisé et corrigé de sa tendance, ainsi l'index qui résulte de l'analyse par composante principale est centré autour de zéro.

Les variations de l'index synthétisent les variations des sept ratios. Étant donné que tous les ratios ont été construits uniformément, une diminution de l'index aura tendance à indiquer un marché moins porteur, tandis qu'une augmentation sera interprétée comme un marché plus dynamique. Quant aux valeurs extrêmes de l'intervalle, elles correspondent à des probabilités très faibles de réalisation.

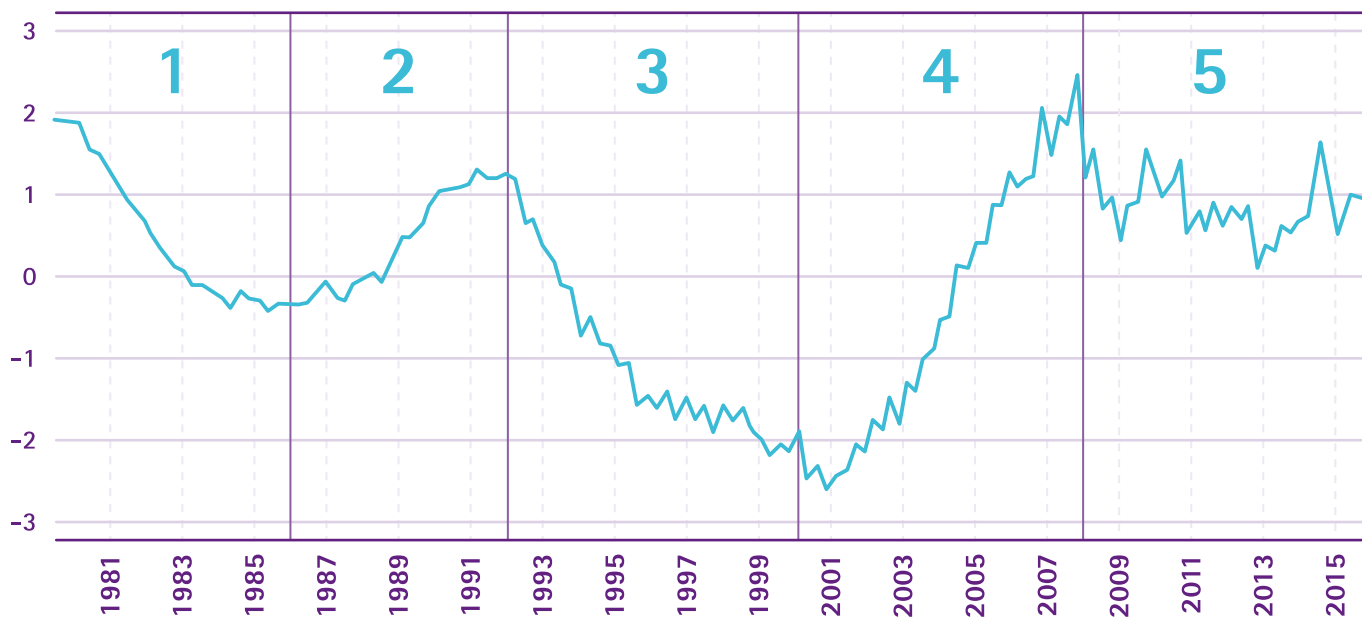
- Si l'index est proche de -3, cela signifie que l'évolution de plusieurs indicateurs est plus négative que celle observée historiquement. Le marché peut alors être considéré « en crise ».
- Si l'index est proche de +3, cela signifie que l'augmentation de plusieurs ratios a été nettement supérieure à leurs tendances historiques. Le marché peut alors être considéré « en surchauffe ».

## Le BIL IMMO *index* entre 1980 et 2015

Le BIL IMMO *index* offre une vision synthétique du marché immobilier résidentiel à Luxembourg en s'appuyant sur l'évolution des prix de l'immobilier sur le marché de la vente, de la location, ainsi que des facteurs sous-jacents du côté de l'offre et de la demande.

L'évolution du BIL IMMO *index* sur la période 1980-2015 est représentée ci-dessous. Son évolution a été commentée lors de la première parution du BIL IMMO *index* que vous pouvez retrouver dans la section Documentation du site [www.bil.com](http://www.bil.com).

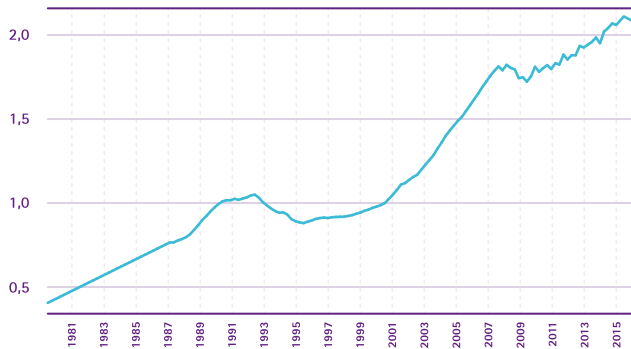
### BIL IMMO *index* (1980 - 2015)



Source : PwC Market Research Centre

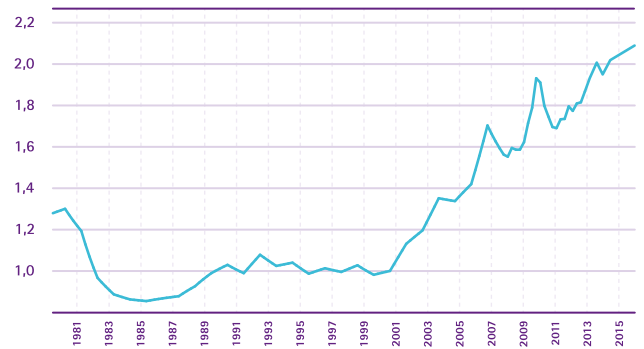
Sur la période 1980-2015, les sept ratios composant l'index ont évolué comme suit :

**Ratio prix du logement/loyer**



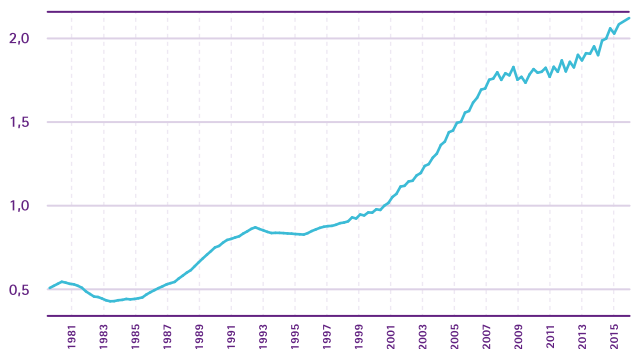
Source : PwC, BRI, STATEC

**Ratio prix du logement/revenu**



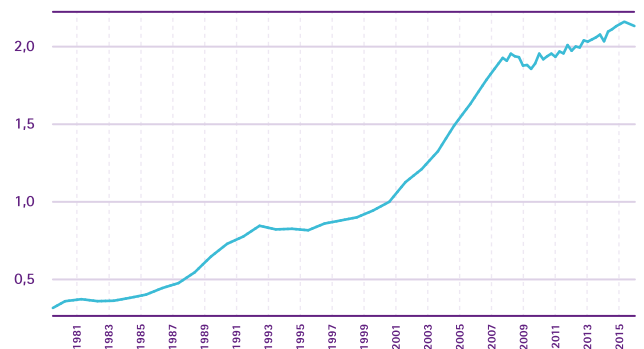
Source : PwC, BRI, STATEC, OECD

**Ratio prix du logement/IPC**



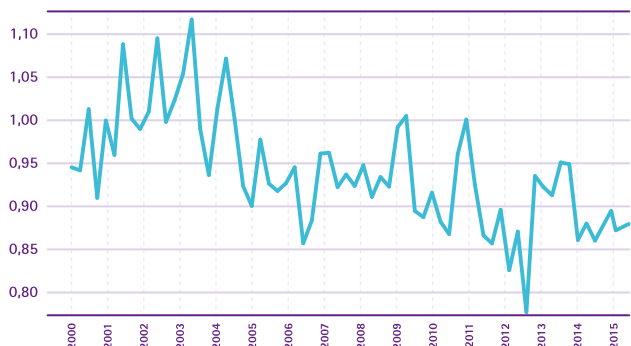
Source : PwC, BRI, STATEC

**Ratio prix du logement/population**



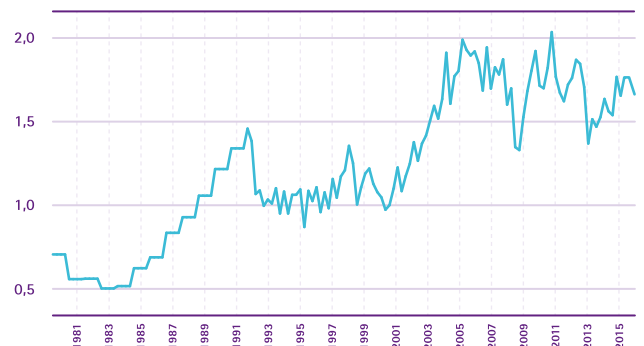
Source : PwC, BRI, STATEC

**Ratio construction/activité économique<sup>1</sup>**



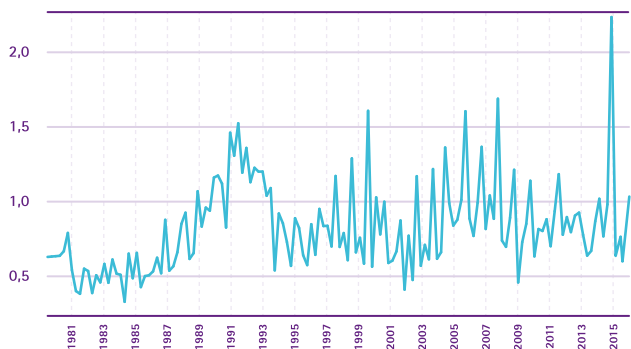
Source : PwC, BRI, STATEC

**Ratio crédits hypothécaires/PIB**



Source : PwC, BRI, STATEC

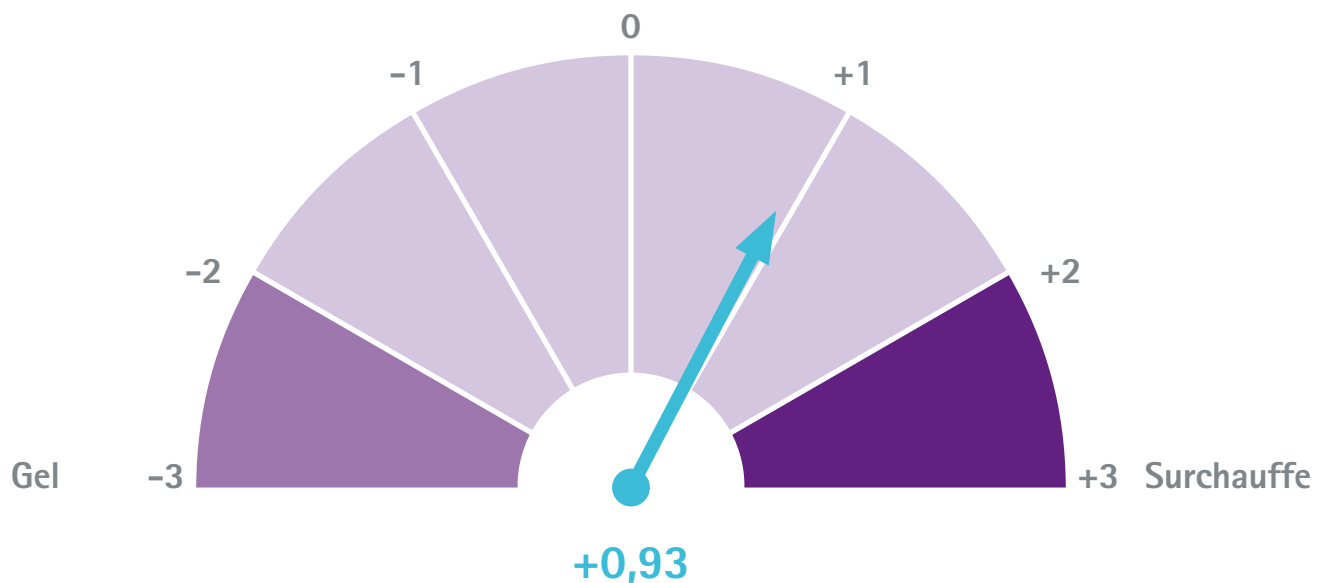
**Ratio autorisations de bâtir/population**



Source : PwC, STATEC

<sup>1</sup> Ce graphique commence en 2000 car les données sur la construction n'étaient pas disponibles avant cette date.

## Évolution récente de l'index



Le BIL IMMO *index* se situe à +0,93 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.

L'index se situait à 1,72 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014<sup>1</sup> suite au nombre exceptionnel d'autorisations de bâtir délivrées avant le changement législatif sur la TVA. Depuis lors, l'année 2015 a été marquée par un relâchement de l'index. La situation de l'index à +0,93 fin 2015 s'explique par les mouvements suivants :

- Les prix de l'immobilier continuent de progresser de 5,4% sur l'ensemble de l'année 2015, mais la tendance récente est à la modération : entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, les prix enregistrés ont connu un recul de -0,3%, cachant une certaine disparité entre les logements neufs et anciens. En effet, sur cette période les prix du neuf augmentent de 0,4% alors que les prix des logements anciens ont diminué de -0,8%<sup>2</sup>.
- L'indicateur utilisé pour les loyers<sup>3</sup> progresse de façon régulière autour de 1,8% en variation annuelle. Celui-ci prend en compte les baux anciens comme les nouveaux contrats. Les loyers sur les appartements récemment mis en location progressent davantage : +2,4% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015<sup>4</sup> en glissement annuel. Au total, le ratio prix/loyer a tendance à augmenter sur l'année 2015, mais à un moindre rythme.
- Avec une inflation très faible en 2015 (+0,5% entre 2014 et 2015<sup>5</sup>), l'appréciation réelle des prix est forte, mais celle-ci doit aussi s'interpréter au regard de l'évolution favorable de la conjoncture économique (+4,8% pour le PIB en volume entre 2014 et 2015<sup>6</sup>).

<sup>1</sup> Lors de la dernière publication, la valeur annoncée était de 1,81 mais celle-ci a été révisée suite à la publication récente de données qui avaient été estimées.

<sup>2</sup> Source : STATEC, indice des prix du logement

<sup>3</sup> Source : STATEC, indice des loyers d'habitation réels

<sup>4</sup> Source : Observatoire de l'Habitat, prix annoncés à la location d'appartements

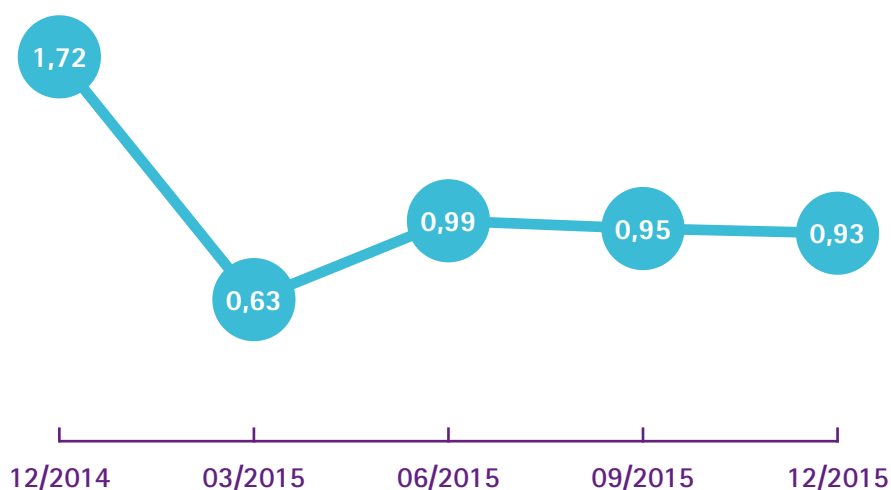
<sup>5</sup> Source : STATEC, indice des prix à la consommation

<sup>6</sup> Source : STATEC, chiffres clés de la conjoncture

- L'index est poussé à la baisse sous l'effet de la faible augmentation de l'activité dans la construction comparée à l'activité économique globale, bien que l'indicateur de confiance dans la construction soit orienté à la hausse en 2015<sup>1</sup>.
- La baisse de notre index est aussi la résultante, au dernier trimestre 2015, de l'évolution relativement faible du volume des crédits dans le secteur résidentiel comparée à celle de l'activité économique. Mais les chiffres sur les crédits immobiliers pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2016 font apparaître une hausse significative, ce qui devrait affecter l'index en 2016.
- Enfin, l'index est en net retrait du fait du recul du nombre d'autorisations de bâtir par rapport au dynamisme démographique. En 2015, 3 901 autorisations de bâtir ont été délivrées<sup>2</sup> alors que le nombre d'habitants âgés de 20 à 69 ans a augmenté de près de 10 600 en 2015, soit une augmentation approximative de 4 400 ménages<sup>3</sup>.

Au total, le marché reste porteur car l'index est positif, mais tant les facteurs d'offre que le ralentissement des prix de l'immobilier observé sur le dernier trimestre 2015 contribuent à rapprocher le BIL IMMO *index* de l'équilibre.

### BIL IMMO *index* de fin 2014 à fin 2015 \*



\* Index actualisé au 28/04/2016. L'actualisation des valeurs de l'index fait suite à la parution de données non disponibles lors de la précédente publication, et à la révision de séries fournies par différents instituts statistiques.

<sup>1</sup> Source : STATEC, indicateur de confiance dans la construction

<sup>2</sup> Source : STATEC, autorisations de bâtir : nombre d'appartements et nombre de maisons

<sup>3</sup> Estimations basées sur la taille moyenne des ménages privés (2,41 personnes en 2011, donnée la plus récente)

# Analyse régionale

## Méthodologie

L'analyse régionale, par manque de données spécifiquement régionales, se base sur l'analyse croisée des variables suivantes :

- Démographie : population et croissance démographique
- Prix annoncés à la vente des maisons et des appartements
- Prix annoncés à la location des maisons et des appartements

Les sources utilisées sont le STATEC pour les données démographiques, et l'Observatoire de l'Habitat pour les prix annoncés à la vente et à la location.

D'autres éléments régionaux tels que le dynamisme économique, le nombre d'annonces, le nombre de bâtiments résidentiels achevés peuvent être pris en considération sous condition de disponibilité de telles données.

L'analyse régionale qui suit se base sur les données démographiques au 1<sup>er</sup> janvier 2016, et sur les prix annoncés jusqu'au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, ainsi que sur leurs évolutions récentes. La dynamique des prix dans chaque région est comparée à la dynamique nationale, et celle-ci est croisée à l'évolution démographique. Les niveaux de risque sont pondérés de 1 à 5 et l'interprétation est la suivante :

**Niveau 1** : risque négligeable de contraction des prix à court terme

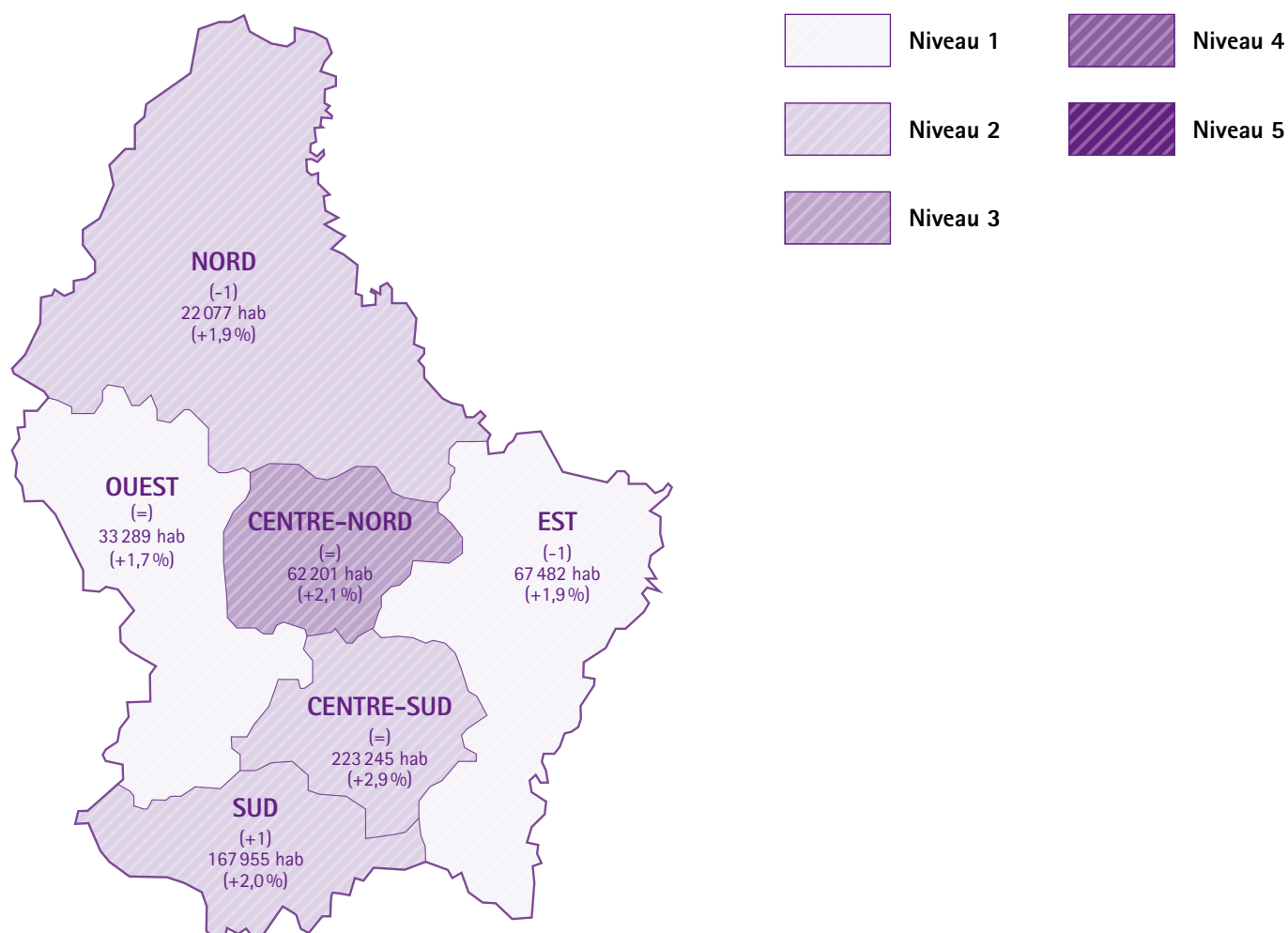
**Niveau 2** : risque faible de contraction des prix à court terme

**Niveau 3** : risque modéré de contraction des prix

**Niveau 4** : risque moyen de contraction des prix

**Niveau 5** : risque soutenu de contraction des prix

Sur l'échelle proposée, aucune région n'est actuellement évaluée à un risque 4 ou 5 de contraction des prix. Les risques sont négligeables à modérés.





## NORD | Niveau 2

La région Nord (environ 22 000 habitants) connaît une croissance démographique en 2015<sup>1</sup> (+1,9%) inférieure à la moyenne nationale (+2,4%). Cette région affiche les prix annoncés à la vente les plus bas, et la taille du marché est très limitée : le nombre d'annonces d'appartements à la vente représente 2,5% du total d'annonces d'appartements et ce pourcentage est de 6% pour les maisons<sup>2</sup>. Avec un marché aussi limité, les prix sont assez volatiles. Un certain processus de rattrapage des prix s'est opéré pour les maisons : alors qu'au dernier trimestre 2013, les prix étaient 31% plus bas que les prix moyens nationaux, ce pourcentage est passé à 28% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. Les prix annoncés à la vente des maisons continuent d'augmenter à un rythme supérieur à la moyenne nationale mais ce différentiel s'amenuise. Quant aux appartements, les prix annoncés ont reculé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015<sup>3</sup>. La récente dynamique des prix explique la diminution du niveau de risque de 3 à 2.

## CENTRE-NORD | Niveau 3

La région Centre-Nord (environ 62 200 habitants) connaît une croissance démographique en 2015 (+2,1%) en deçà de celle du pays (+2,4%), et cela depuis au moins 5 ans. En 2015, le marché de la vente et de la location a été moins dynamique pour les maisons que pour les appartements. À titre d'illustration, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, les prix annoncés à la vente des maisons ont augmenté de +3,3% en glissement annuel contre +10,8% pour les appartements. Aussi, la dynamique des prix des appartements à la vente et à la location surpasse la moyenne nationale. En termes de volume, la part des annonces dans le total des annonces tend à augmenter<sup>4</sup>. Même si la proximité à la capitale et au Kirchberg est un atout, l'augmentation des prix, en particulier des appartements, semble peu justifiée par les mouvements démographiques, ce qui maintient le niveau de risque à 3.

## OUEST | Niveau 1

La région Ouest (environ 33 300 habitants) a vu sa population augmenter de +1,7% en 2015, le dynamisme démographique est moindre dans cette région que dans le reste du pays depuis au moins 2011. C'est aussi la deuxième région la moins chère du pays avec un nombre d'annonces de biens à la location et à la vente faible. Sur le marché des maisons, les prix annoncés sont environ 20% inférieurs à la moyenne nationale, et ce différentiel est stable sur les 2 dernières années. En revanche, pour les appartements le fossé se creuse : au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, les prix des appartements étaient 20% inférieurs à la moyenne nationale, ils sont 30% moins élevés au dernier trimestre 2015 car la dynamique des prix annoncés est très modérée : +1,5% en glissement annuel au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, contre 3,2% au niveau national. Le marché de la location est aussi en retrait par rapport aux autres régions sur l'ensemble de l'année 2015. Du fait de l'évolution modérée des prix annoncés à la location et à la vente, spécialement des appartements, cette région présente très peu de risque de contraction des prix à court terme, le niveau de risque est maintenu à 1.

## CENTRE-SUD | Niveau 2

La région Centre-Sud (environ 223 000 habitants), la plus peuplée du pays, continue son expansion démographique : +2,9% en 2015. Elle constitue la majeure partie du marché immobilier : il regroupe environ la moitié des annonces de biens en location<sup>5</sup>, plus d'un tiers des annonces de ventes d'appartements et environ un quart des annonces de ventes de maisons au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. C'est aussi la région la plus chère du pays tant pour les locations que pour l'achat de biens immobiliers. À titre d'exemple pour les appartements, les prix annoncés moyens à la vente sont de 615 000 euros environ contre 470 000 au niveau national, et les loyers moyens annoncés sont de 1 600 euros dans la région contre 1 400 en moyenne dans le pays. En termes de dynamique, la progression des prix annoncés à la location et à la vente ralentit sur les 3 derniers trimestres 2015 pour les maisons et les appartements. Les loyers annoncés des maisons stagnent ce trimestre (+0,1%<sup>6</sup>) mais ceux des appartements continuent d'augmenter (+3,8%). Sur le marché de la vente, les prix annoncés augmentent entre +2,2% pour les appartements et +4,4% pour les maisons au dernier trimestre. L'effet de la hausse de la TVA s'est fait ressentir sur les premiers trimestres 2015, expliquant le ralentissement de la dynamique au dernier trimestre. Étant donné les performances économiques du pays et la croissance démographique de la région, le niveau de risque est maintenu à 2.

<sup>1</sup> Les croissances de la population ont été calculées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 1<sup>er</sup> janvier 2016, sur base des données fournies par le STATEC.

<sup>2</sup> Calculs PwC Market Research Centre basés sur les nombres d'annonces fournis par l'Observatoire de l'Habitat

<sup>3</sup> Ce rattrapage n'est pas observé pour les appartements.

<sup>4</sup> La part des annonces de maisons en vente dans le Centre-Nord dans le total des annonces est passée de 14,7% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 à 16% pour le même trimestre 2015, pour les appartements sur la même période, le pourcentage est passé de 7,9% à 10,9%.

<sup>5</sup> Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, la part des annonces de location dans la région Centre-Sud représente 57,9% du total des annonces d'appartements du pays et 49% des annonces de maisons.

<sup>6</sup> Glissement annuel au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015

## EST | Niveau 1

La population dans la région Est (environ 168 000 habitants) a crû de +2,0% en 2015, et cette relative faible expansion démographique s'observe depuis plusieurs années déjà, pourtant les prix sont assez élevés<sup>1</sup>. Le marché des appartements est plus réduit que celui des maisons en termes d'annonces<sup>2</sup>. Du côté de la vente de maisons et des appartements, l'augmentation des prix annoncés est passée de +10% en glissement annuel au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 à environ +1% au dernier trimestre. Le marché a ralenti spécialement sur le dernier semestre. Quant aux loyers annoncés, ils connaissent une évolution erratique qui peut s'expliquer par la taille réduite du marché (environ 6% du total des annonces concernent cette région). Au total, la faible progression des prix semble justifiée par les mouvements démographiques et ramène le niveau de risque à 1.

## SUD | Niveau 2

La région Sud (environ 168 000 habitants) a vu sa population augmenter de +2,0% en 2015. C'est une région relativement bon marché pour les biens en location et en vente. Du côté des maisons, les prix de vente annoncés ont continué leur progression avec un taux de croissance de 7,4% au dernier trimestre 2015, chiffre deux fois plus élevé par rapport à la moyenne nationale (3,4%) et légèrement supérieur à celui des trimestres précédents qui avoisinait 6%. En revanche, les prix annoncés sur la location des maisons ont tendance à diminuer en 2015, contrastant avec le reste du pays. Pour les appartements, l'augmentation des prix de vente annoncés a été de 2,3% en glissement annuel lors du dernier trimestre, ce qui en fait la seconde région la plus dynamique du pays sur cette période. Par contre, les loyers annoncés augmentent relativement moins vite que dans l'ensemble du pays. La dynamique des prix des maisons, qui semble excessive au regard de l'accroissement de la population, explique que le niveau de risque s'élève à 2.

*Les données sont à considérer avec précaution car les prix à la vente et les loyers sont des prix annoncés<sup>3</sup>. De plus, le marché immobilier au Luxembourg laisse apparaître de fortes variations d'un trimestre à l'autre.*

## Contacts

### Vous souhaitez acquérir une résidence principale ou investir dans l'immobilier locatif ?

Venez découvrir en agence toutes nos solutions de financement ou contactez-nous au (+352) 4590-3000 ou à [contact@bil.com](mailto:contact@bil.com)

### Vous êtes un promoteur immobilier ou spécialiste du secteur avec un projet immobilier ?

Notre service spécialisé Real Estate, Corporate & Institutional Banking est à votre disposition.

#### **Georges Mines**

*Head of Real Estate*

(+352) 4590-2933

[Georges.Mines@bil.com](mailto:Georges.Mines@bil.com)

#### **Gilles Prim**

*Senior Corporate Relationship manager*

(+352) 4590-3835

[Gilles.Prim@bil.com](mailto:Gilles.Prim@bil.com)

#### **Hakim El Boazzati**

*Corporate Relationship manager*

(+352) 4590-2472

[Hakim.ElBoazzati@bil.com](mailto:Hakim.ElBoazzati@bil.com)

<sup>1</sup> Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, le prix annoncé moyen d'un appartement à la vente est d'environ 415 000 euros (470 000 euros au niveau national), et celui d'une maison est d'environ 709 000 euros contre 724 000 euros pour le pays.

<sup>2</sup> Le nombre d'annonces des appartements à la vente et à la location représente environ 6% du total des annonces fin 2015. Ce pourcentage s'élève à environ 16% pour les maisons.

<sup>3</sup> Source : Observatoire de l'Habitat



**PricewaterhouseCoopers, Société cooperative**  
2, rue Gerhard Mercator  
L-2182 Luxembourg  
info@lu.pwc.com  
(+352) 49 48 48-1



**Banque Internationale à Luxembourg SA**  
69, route d'Esch • L-2953 Luxembourg  
RCS Luxembourg B-6307  
T : (+352) 4590-1 • F : (+352) 4590-2010  
contact@bil.com • [www.bil.com](http://www.bil.com)

