

LOGEMENT

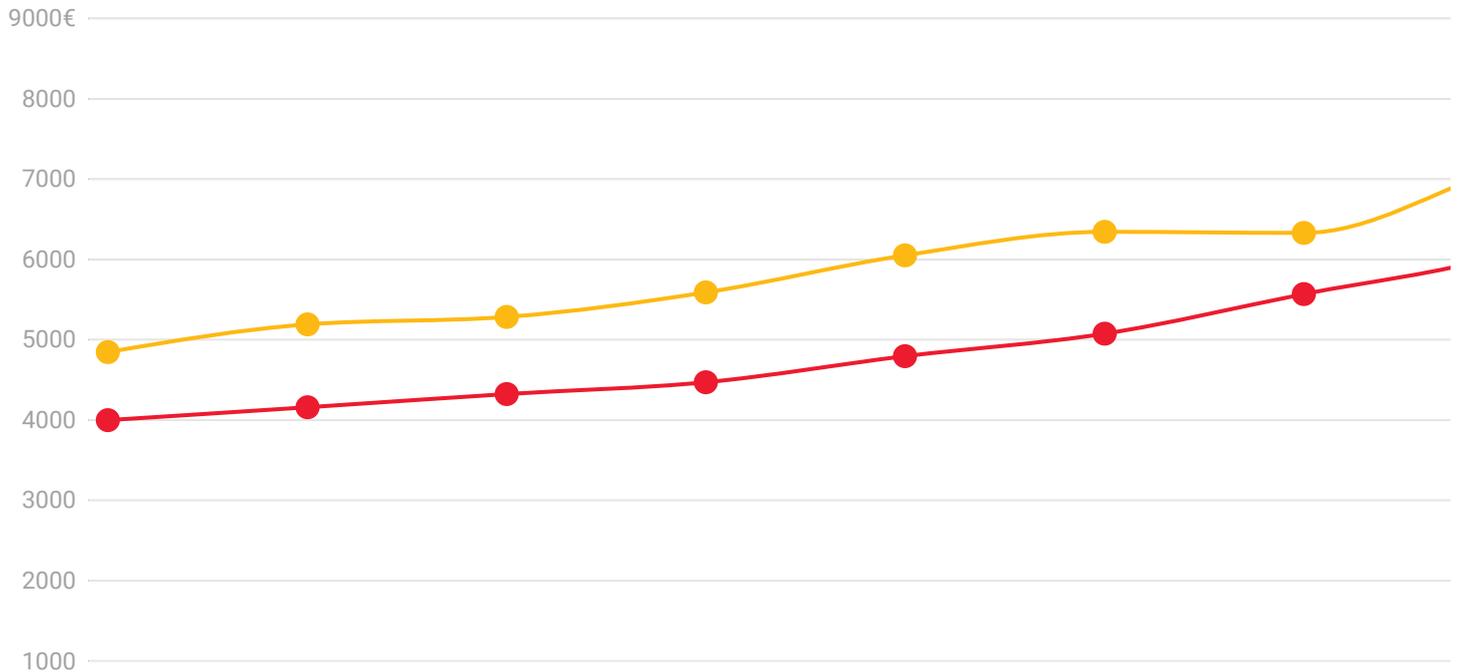
Hausse record de 14,5% des prix de l'immobilier en 2020

Écrit par Jeremy Zabatta

Publié Le 08.04.2021 • Édité à 11:19

Évolution du prix moyen d'un appartement au Luxembourg

— Prix moyen par surface en €/m2 pour l'ancien — Prix moyen par surface en €/m2 pour le neuf



Écoutez cet article

0:00 / 5:23 1X

Les chiffres sont impressionnants. Avec une augmentation annuelle de 14,5% des prix des appartements et des maisons en 2020, l'immobilier luxembourgeois ne semble pas connaître la crise, bien au contraire.

La flambée des biens immobiliers ne s'arrête pas au Luxembourg. Au 4^e trimestre 2020, la hausse des prix s'est établie à +16,7% par rapport au 4^e trimestre 2019, selon le Statec et l'Observatoire de l'Habitat. Cette hausse fait suite à celles, tout aussi fortes, des trimestres 1 (+14,1%), 2 (+13,2%) et 3 (+13,8%). Sur l'année, la hausse moyenne des prix de l'immobilier est donc évaluée à 14,5%

Pour encore mieux réaliser l'ampleur de cette augmentation, rappelons qu'en 2019, la hausse annuelle moyenne était de 10,1%, et en 2018, les prix avaient augmenté de «seulement» 7,1%, contre 5,6% en 2017 et 6% en 2016.

Variation annuelle des prix de l'immobilier au Luxembourg en %

Année	Logements anciens et neufs	Logements anciens	Maisons anciennes	Appartements anciens	Logements neufs
2012	+4,20%	+3,94%		+3,94%	+4,48%
2013	+4,99%	+3,32%		+3,58%	+7,66%
2014	+4,38%	+5,13%	+5,76%	+4,30%	+2,62%
2015	+5,40%	+3,95%	+4,37%	+3,38%	+8,19%
2016	+6,01%	+6,21%	+6,02%	+6,47%	+5,61%
2017	+5,63%	+5,72%	+5,73%	+5,73%	+5,46%
2018	+7,04%	+7,75%	+7,22%	+8,52%	+5,63%
2019	+10,12%	+10,86%	+11,05%	+10,56%	+8,53%
2020	+14,50%	+14,70%	+13,55%	+16,32%	+14,47%

Pour l'année 2020, les indices sont provisoires et seront seulement définitifs lors de la publication des résultats du trimestre prochain.

Tableau: Paperjam.lu • Source: [Statec](#) – [Observatoire de l'Habitat](#) • [Récupérer les données](#) • Créé avec [Datawrapper](#)

Pourtant, l'activité immobilière a connu un ralentissement en raison du confinement en mars de l'année dernière et des diverses mesures sanitaires en lien avec la pandémie. Le nombre de transactions a reculé de 6,3%, soit 6.833 actes de vente en 2020 contre 7.295 un an plus tôt. Preuve de l'accélération des prix, malgré ce recul, le volume financier a lui augmenté de 8,2% pour afficher un total de 4,065 milliards d'euros l'année dernière, contre 3,75 milliards d'euros un an plus tôt.

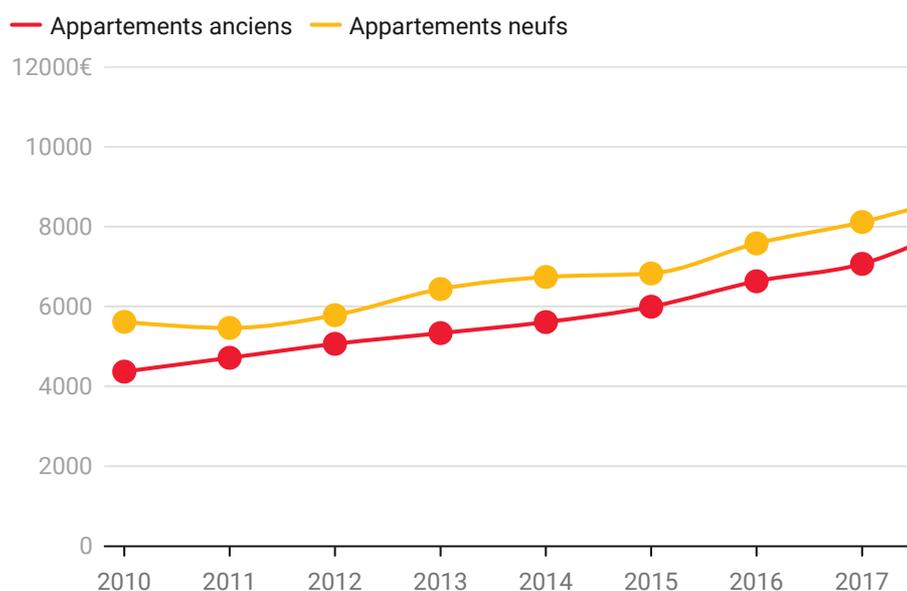
Les raisons de cette augmentation sont multiples, même si la rareté des biens immobiliers par rapport au nombre d'acheteurs, autrement dit la loi de l'offre et la demande, est une raison souvent mise en avant pour justifier cette flambée.

Mais parfois, l'offre fait également grimper les prix. Dans sa dernière publication, l'Observatoire de l'habitat attribue partiellement cette hausse des prix à un phénomène particulier dans la région Est du pays, qui correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Aux premier et deuxième trimestres 2020, le nombre de ventes d'appartements était proche des 100 unités, avant d'augmenter à 140 au troisième trimestre et à 201 unités au dernier

trimestre 2020. En particulier, la construction d'un nouveau lotissement à Mondorf-les-Bains – avec 46 appartements vendus en état futur d'achèvement au dernier trimestre 2020 – a eu un impact haussier sur l'indice des prix. «En neutralisant ces transactions, la variation trimestrielle de l'indice 'appartements neufs' baisserait de 1,6 point de pourcentage (de 8,1% à 6,5%), et la variation de l'indice général de 0,5 point de pourcentage (de 4,7% à 4,2%), et serait donc plus en ligne avec les variations des trimestres précédents», analyse l'Observatoire de l'habitat, en collaboration avec le Liser et le Statec.

Dans le détail des prix du logement, sur base des transactions l'année dernière, il fallait déboursier 8.659 euros du mètre carré pour un appartement existant de moins de 50m² et 9.999 euros du mètre carré pour un appartement en construction de la même surface. A contrario, pour les appartements de plus de 130m², il fallait déboursier en moyenne 5.708 euros du mètre carré pour un appartement existant et 7.072 euros du mètre carré pour un appartement en construction. «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 15% et 20% 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», indique l'Observatoire de l'habitat.

Évolution du prix moyen d'un appartement à Luxembourg-ville (en €/m²)



Graphique: Paperjam.lu • Source: Statec – Observatoire de l'Habitat •

Sur l'ensemble du pays, il faut compter une moyenne de 7.014 euros du mètre carré pour un appartement existant et 8.014 euros du mètre carré pour un appartement en construction. Pour les maisons, il faut compter un budget moyen de 897.000 euros pour en devenir propriétaire. Là encore, selon la région du pays, le prix moyen varie entre 624.829 euros dans le Nord et 1.345.192 euros dans le canton de Luxembourg.

Plus forte augmentation en Europe

Au niveau européen, les dernières données d'Eurostat montrent que les plus fortes augmentations annuelles du prix des logements au quatrième trimestre 2020 ont été observées au Luxembourg (+16,7%), au Danemark (+9,8%) et en Lituanie (+9,4%).

Au cours du quatrième trimestre 2020, le prix des logements, tel que mesuré par l'indice des prix des logements, a augmenté de 5,4% dans la zone euro et de 5,7% dans l'UE par rapport au même trimestre de l'année précédente. Pour la zone euro, ceci est la plus forte augmentation annuelle depuis le quatrième trimestre 2006. Au troisième trimestre 2020, les prix des logements avaient augmenté respectivement de 4,9% et 5,3%.

Observatoire de l'Habitat

Statec

Liser

Immobilier

Eurostat
