

IMMOBEL RAPPORT ANNUEL 2018

ANALYSE DE MARCHÉ : LUXEMBOURG

I. MARCHÉ DES BUREAUX

A. VILLE DE LUXEMBOURG

La tendance à un solide marché locatif et de l'investissement s'est poursuivie en 2017. Certains secteurs urbains ont enregistré de meilleures performances au cours des dernières années, comme le quartier d'affaires, celui de Gasperich et en particulier ceux du Kirchberg et de la Gare dont les perspectives restent intéressantes pour les occupants et investisseurs.

B. PÉRIPHÉRIE

Le marché des bureaux en dehors des villes reste relativement restreint. Les espaces inoccupés du quartier de Strassen ont été absorbés de manière impressionnante et celui de Leudelange présente des disponibilités limitées. En revanche, les espaces vacants ont connu une nette hausse à Esch-Belval, car RBC a réduit la superficie dont elle disposait dans le bâtiment Terres Rouges. La zone de l'aéroport a été la cible d'un important investissement.

C. DEMANDE

Le volume de prise en occupation a baissé à 37 500 m² au dernier trimestre de l'année. Bien que ce chiffre soit réduit par rapport aux quatre derniers trimestres, le nombre d'opérations est parmi les plus élevés de la dernière décennie, ce qui indique un marché où la demande reste solide, mais manquant de contrats d'envergure pour soutenir la prise en occupation. La prise en occupation de bureaux pour la totalité de 2017 atteint 213 000 m², soit quasi le même niveau qu'en 2016.

Les services aux entreprises et aux consommateurs ont été les plus performants en 2017 et le niveau des activités de location et de vente est similaire à celui de 2016, soit 58 600 m². Viennent ensuite le secteur bancaire et celui de la finance qui enregistrent un recul par rapport à 2016, avec 46 000 m². Enfin, les activités de l'État et de l'Union européenne sont restées relativement calmes.

D. TAUX DE VACANCE

On compte environ 180 000 m² d'espaces de bureaux inoccupés, sur un parc total de 4,09 millions de m², ce qui porte le taux de vacance à un niveau très faible de 4,4% au terme du quatrième trimestre. Les zones urbaines sont bien occupées : le taux de vacance est inférieur à 2% dans le quartier d'affaires, de 2% dans celui du Kirchberg et de 2,9% dans celui de la Gare. Ce taux varie fortement sur les marchés en dehors de la ville. Il y a peu de disponibilités dans le secteur de l'aéroport et celui de Munsbach, mais le taux de vacances va jusqu'à 17% dans d'autres quartiers.

E. DÉVELOPPEMENT

Le développement total pour 2017 s'élevait à 105 000 m², une hausse de 24% par rapport à l'année précédente. En 2018, l'espace disponible dans les nouvelles constructions devrait se chiffrer à 84 500 m² sur un total de 197 000 m² en développement.

F. LOCATIONS

La solidité du marché locatif et la dynamique de l'offre et de la demande sont telles que les valeurs locatives bénéficient d'un bon soutien. Étant donné les loyers élevés conditionnés par la location de l'immeuble Royal Grace et la fermeté du marché en général, les loyers des biens de premier plan dans le quartier d'affaires au Luxembourg augmentent à 50 €/m²/mois, hors TVA. Les loyers moyens pour les quartiers urbains s'établissent à 36,8 €/m²/mois, alors que la moyenne en périphérie est de 23,1 €/m²/mois.

G. INVESTISSEMENTS

Le total des investissements en immobilier commercial à Luxembourg était de 1,19 milliard d'euros, un léger recul en comparaison aux 1,38 milliard d'euros de 2016.

L'investissement dans l'immobilier de bureaux a été le principal moteur. Il représentait plus d'un milliard d'euros.

Statistiques clés : taux de vacance de 4,4% ; loyers des espaces de qualité de 50 EUR/m²/mois ; rendement primaire de 4,00%

Sources : CBRE

II. MARCHÉ RÉSIDENTIEL

A. VILLE DE LUXEMBOURG

La croissance démographique massive provenant d'une importante immigration internationale, alliée à une économie solide et un pouvoir d'achat élevé ont soutenu le marché immobilier résidentiel au Luxembourg. Les prix des appartements neufs ont dépassé les 7 000 €/m² dans la ville.

B. RÉGIONS

La ville devenant plus chère et plus peuplée, les quartiers décentralisés et périphériques sont de plus en plus recherchés afin d'obtenir des prix plus intéressants. Les développements résidentiels de luxe sont en cours pour les personnes souhaitant toujours un certain confort, même si des prix de 5 000 à 6 000 €/m² sont courants.

C. POPULATION

La population luxembourgeoise a augmenté de 14 418 unités (2,50%) pour passer à 590 667 unités, l'année dernière. Les étrangers, soit déjà plus de 47% de la population, représentent 11 521 unités de ce chiffre, alors que les Luxembourgeois représentent les 2 897 unités restantes.

D. PARC DE LOGEMENTS

La construction d'appartements est en hausse : l'indéniable qualité de vie au Luxembourg et le niveau élevé des salaires ont permis d'attirer de nouveaux résidents dans le pays. Par conséquent, les appartements dans les centres urbains dans le centre et le sud du territoire sont devenus très populaires.

Les logements neufs ont augmenté de 2 523 unités en 2015 (derniers chiffres disponibles). Parmi ceux-ci, 1 329 (52,6%) étaient des appartements.

Les nouveaux développements résidentiels se sont essentiellement concentrés dans les zones les plus peuplées comme Luxembourg-Ville (440 appartements en 2015), Esch (567 appartements) et Capellen (206 appartements).

E. PRIX

Les prix de l'immobilier résidentiel ont continué à grimper en 2017, car la demande restait supérieure à l'offre. Le prix moyen de vente de tous les appartements au Luxembourg en 2016 était de 413 765 € ou 5 262 €/m². Celui des appartements existants était de 402 827 € ou 5 078 €/m². Les dernières données jusqu'au troisième trimestre de 2017 indiquent un prix de 5 394 €/m² pour tous les appartements et de 5 054 €/m² pour les appartements existants.

F. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les prix de sortie des nouveaux appartements au Luxembourg étaient en moyenne de 464 501 € en 2016, une progression de 2,0%. Cela se traduit par un prix relatif de 6 051 €/m². Ceux du troisième trimestre de 2017 étaient de 514 333 € ou 6 219 €/m².

Si l'on fait un gros plan, Strassen revendique le coût de transaction moyen le plus élevé pour les appartements neufs, soit 8 018 €/m² jusqu'au troisième trimestre de 2016 et il s'échelonne entre 6 822 et 9 550 €/m².

Les nouveaux permis de bâtir sont au nombre de 2 287 jusqu'en juin 2016, soit un recul d'environ 8% par rapport à la même période de 2016.

Statistiques clés : prix moyen des appartements neufs jusqu'au troisième trimestre 2016 de 514 333 EUR ; 2 287 permis résidentiels jusqu'en juin 2016 ; 47,7% d'étrangers établis au Luxembourg au 1er janvier 2017

Sources : Statec, LISER

III. MARCHÉ AU DÉTAIL

A. ÉCONOMIE

L'économie luxembourgeoise s'est redressée au milieu de l'année, après avoir connu une croissance négative au premier trimestre, de 0,7% (en glissement trimestriel) au second trimestre et de 1,7% (en glissement trimestriel) au troisième trimestre. Le climat économique européen vigoureux permet de renforcer le dynamisme au Luxembourg. Les prévisions en matière de croissance pour 2017 et 2018 sont respectivement de 3,4% et de 4,4%, bien supérieures à la moyenne européenne.

La Banque centrale de Luxembourg indique, dans un communiqué de presse, un nouveau record historique de l'indice de confiance des consommateurs en janvier 2018 (20) par rapport à janvier 2017 (11).

Les avoirs nets et les revenus moyens des ménages sont les plus élevés de l'OCDE (respectivement environ 790 000 USD en 2014, la dernière année disponible et 62 600 USD en 2016).

En 2017, le Luxembourg occupe la 4e position du classement européen en matière de pouvoir d'achat, avec 30 499 € disponibles par habitant pour la consommation et l'épargne, juste après le Liechtenstein, la Suisse et l'Islande.

La solidité de l'économie luxembourgeoise, associée à un indice exceptionnel de la confiance des consommateurs, des revenus et un pouvoir d'achat élevés contribueront certainement à galvaniser le secteur du commerce au détail.

B. POPULATION

La population du Luxembourg a atteint 59 .667 unités en 2017, soit une hausse de 2,5% sur un an. Ce niveau est légèrement supérieur à la croissance moyenne de la population au cours des cinq dernières années (2,4%).

C. PARC DE LOGEMENTS

La moyenne sur cinq ans des logements résidentiels achevés se chiffre à 2 370 unités par an.

D. DEMANDE

Le volume de prise en occupation s'est établi à 30 000 m² au terme de 2017, quasi identique à celui de 2016. L'activité a été vigoureuse au premier semestre de 2017, avec 70% du volume total annuel (20 000 m²), particulièrement grâce à la location de 8 000 m² par Arnold Kontz Group.

Les espaces commerciaux au détail, avec 20 000 m² occupés en 2017, se situaient principalement à l'extérieur des villes. Les centres commerciaux suivent, avec 3 300 m². Viennent ensuite les points de vente au détail en centre-ville (quartier d'affaires, Avenue de la Gare et Avenue de la Liberté), soit 2 000 m².

E. DÉVELOPPEMENT

Le développement total pour 2017 se monte à 66 500 m², par le biais de 3 centres commerciaux : Opkorn à Differdange (33 000 m²), Shopping Center Massen dans le nord du Grand-Duché (27 000 m²) et Borders à Schengen (6 500 m²).

Trois autres projets sont très attendus pour 2019 : Royal Hamilius dans le centre d'affaires (1 .000 m²) qui accueillera officiellement les très réputées Galeries Lafayette, Infinity au Kirchberg (6 500 m²) qui fait partie d'un projet polyvalent développé par IMMOBEL et Auchan Cloche d'Or (75 000 m²), la pièce maîtresse du nouveau projet urbain dans le sud de la ville de Luxembourg, dirigé par Grossfeld PAP.

Par ailleurs, une extension de 5 000 m² verra le jour en 2018 dans le City Concorde Shopping Center à Bertrange.

F. LOCATIONS

Tout comme pour le marché des bureaux, la solidité du marché au détail et le dynamisme de l'offre et de la demande soutiennent les valeurs locatives, particulièrement pour les points de vente en centre-ville où l'espace disponible est extrêmement limité. Par conséquent, les loyers des biens de premier plan s'élèvent à 215 €/m²/mois dans la Grand-Rue. L'avenue de la Gare et le quartier du même nom affichent des valeurs locatives inférieures, à savoir 100 €/m²/mois. Le loyer de Auchan Kirchberg est de 119 €/m²/mois, comme pour les centres commerciaux, alors que les emplacements à l'extérieur des villes se chiffrent à 21 €/m²/mois.

G. INVESTISSEMENTS

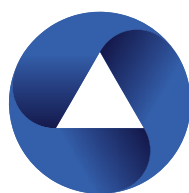
Les investissements de détail à Luxembourg totalisaient 110 millions d'euros. La plupart des opérations ont eu lieu dans le quartier d'affaires (Rue Philippe II et Grand-Rue), soit 6 opérations représentant un total de 5 millions d'euros.

Statistiques clés : loyers de biens de premier plan de 215 EUR/m²/mois ; rendement primaire pour les emplacements commerciaux en centre-ville de 3,5% ; 102 500 m² de développements prévus.

Sources : CBRE, Statec, OCDE



Notre rapport annuel 2018 est également disponible en ligne :
annualreport2018.immobelgroup.com/fr



IMMOBEL
since 1863