

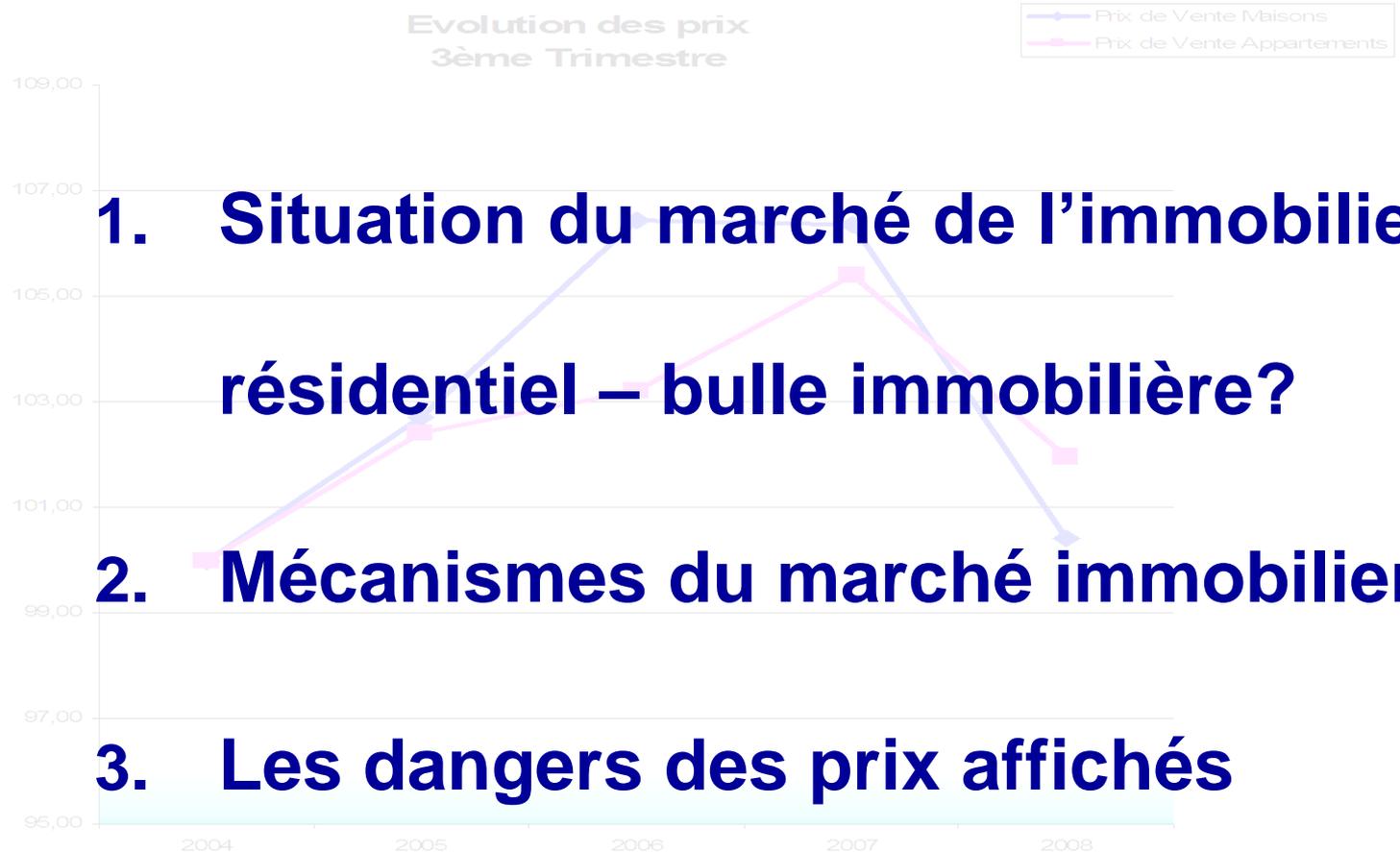
# Marché immobilier résidentiel



**FOR SALE**

**RISQUES D'UNE  
TRANSPARENCE APPARENTE  
DES PRIX**

# RISQUES D'UNE TRANSPARENCE APPARENTE DES PRIX



Le marché immobilier résidentiel (1)



# Marché immobilier - bulle spéculative?

---

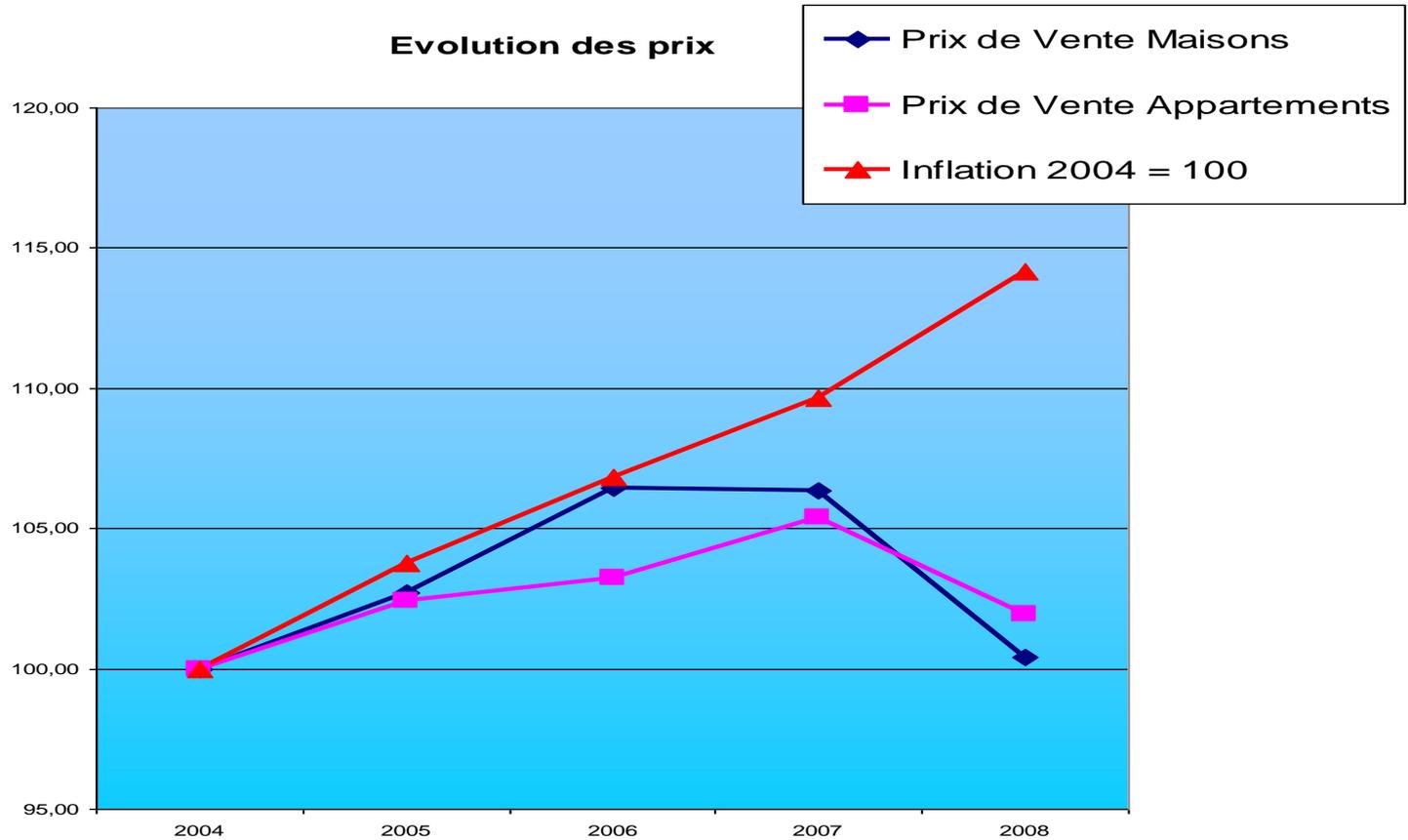


# Bulle immobilière?

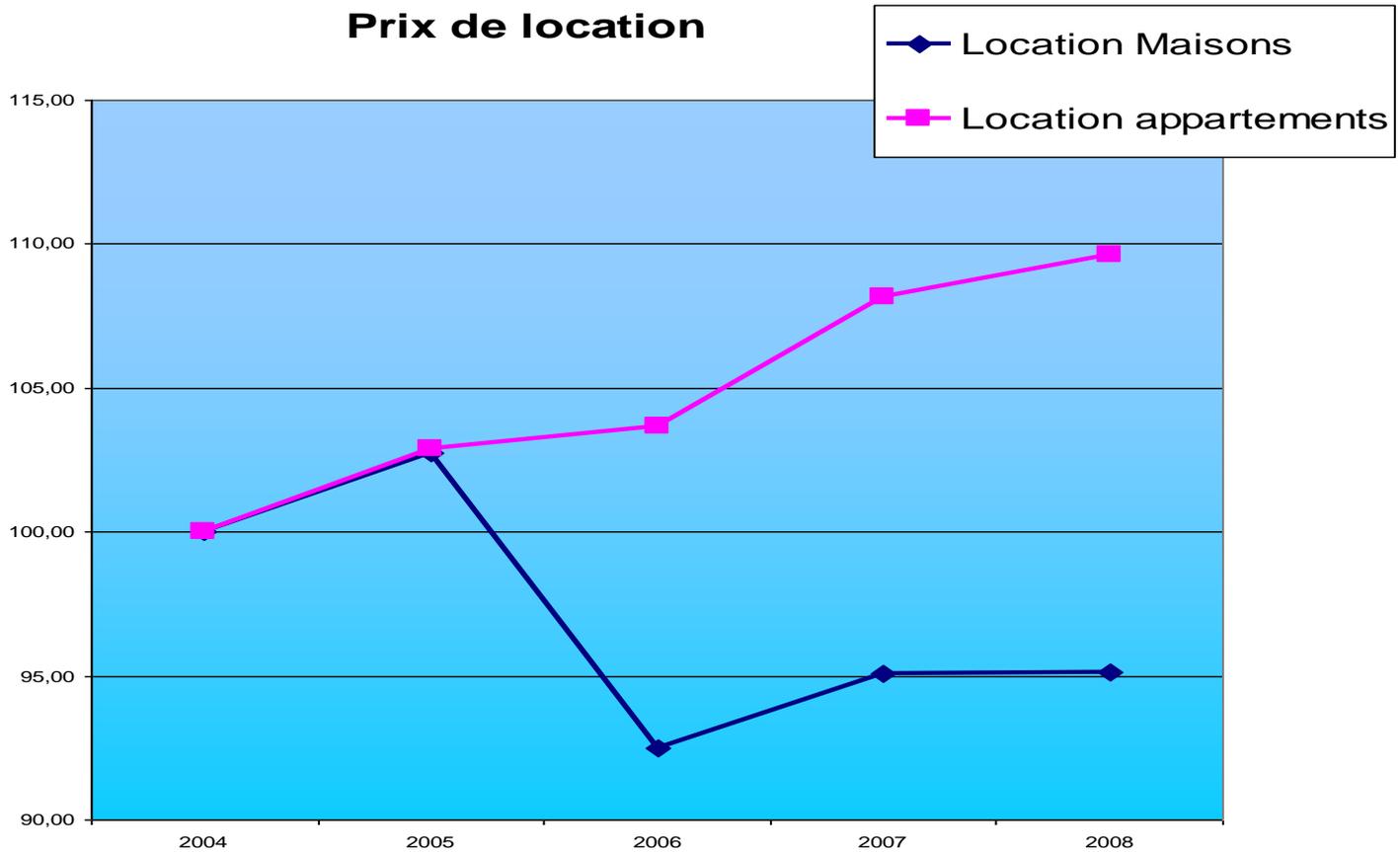
---

- Hausse rapide de prix
- Aspect spéculatif des opérations immobilières
- Absence de rapport avec l'évolution du pouvoir d'achat
- Taux d'intérêt faibles
- Important surplus du parc immobilier
- Politique restrictive des permis de construire

# Hausse rapide des prix?



# Hausse rapide des prix?

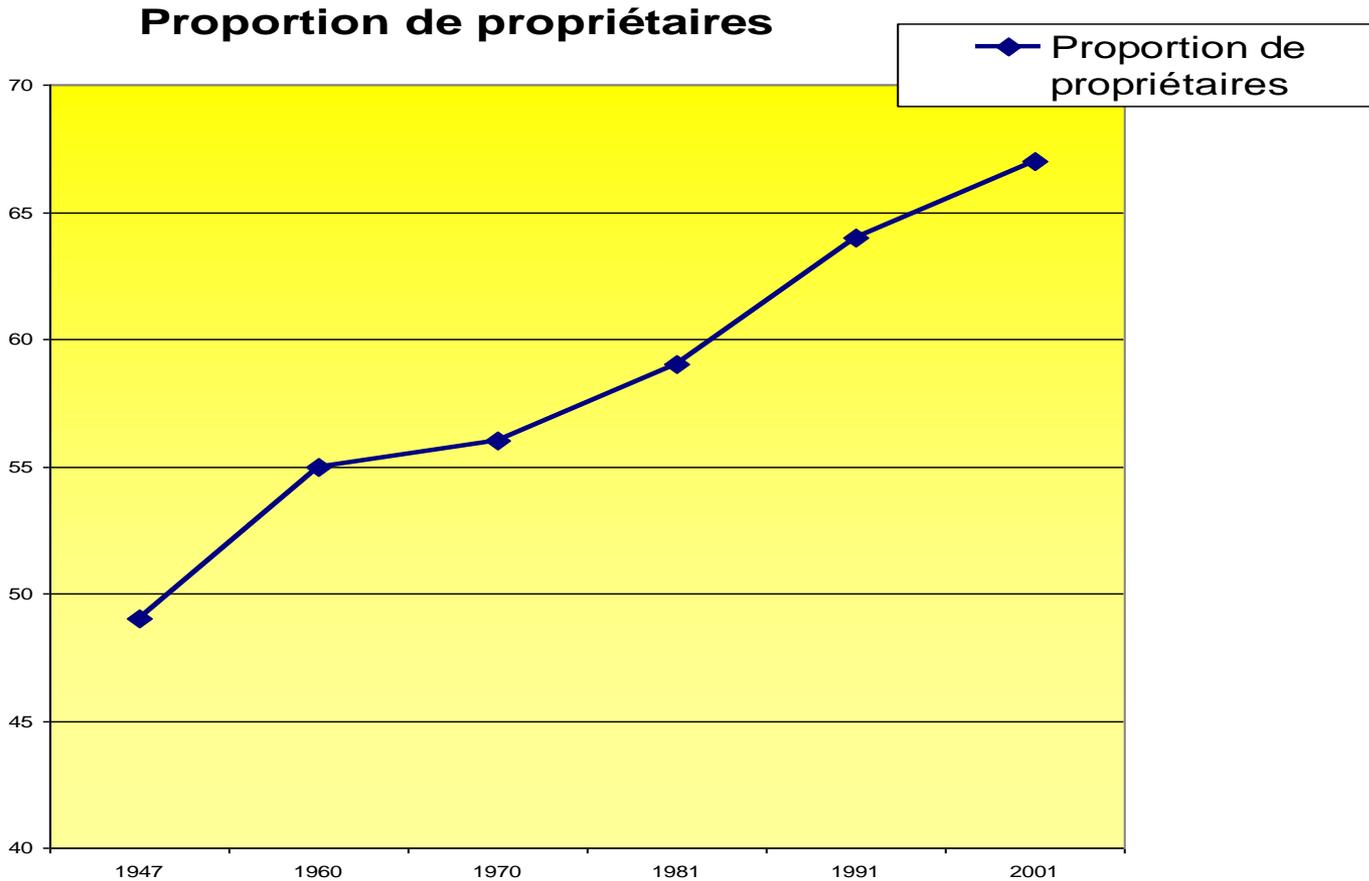


# Marché immobilier - bulle spéculative

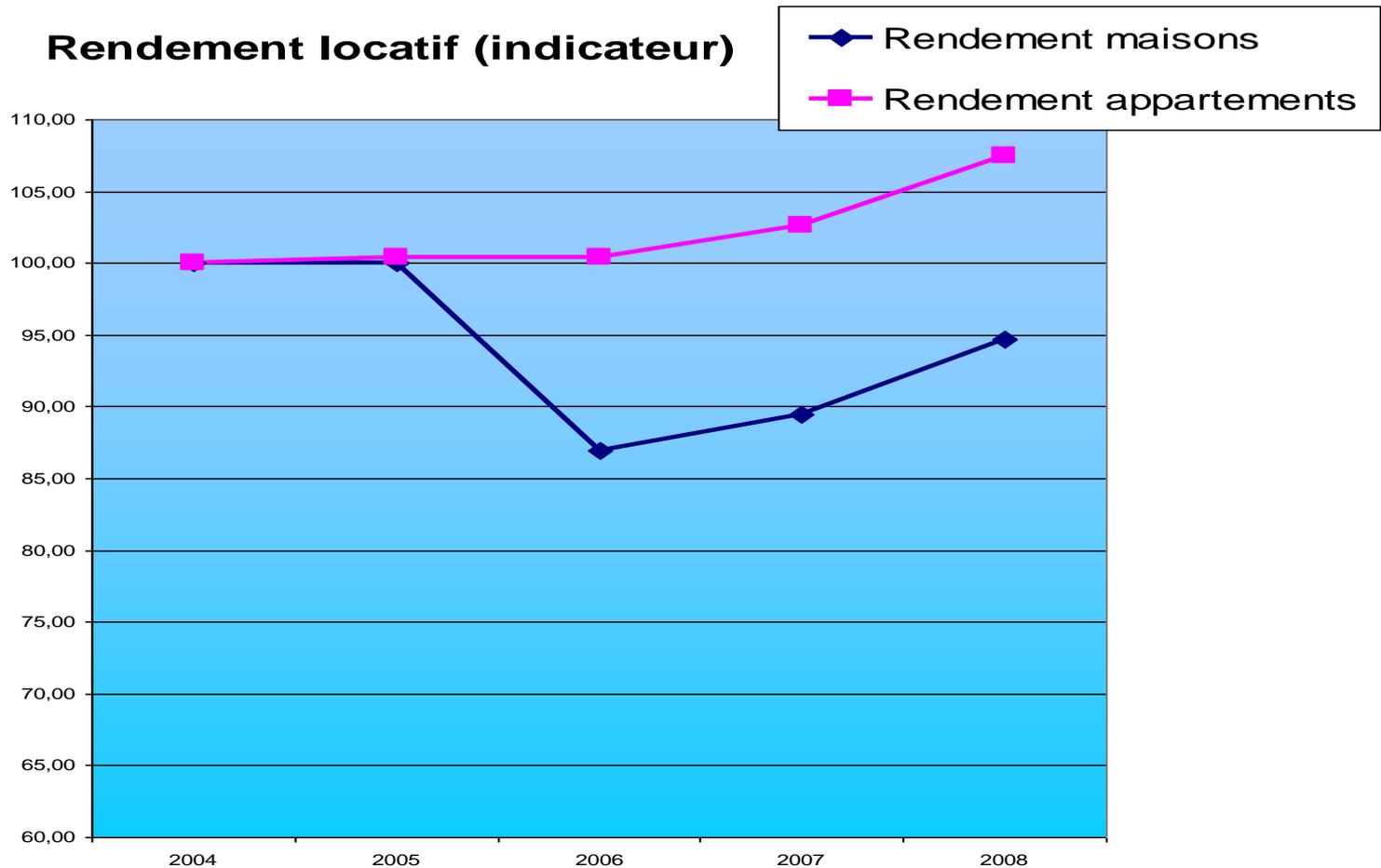
---

|  |  |
|--|--|
| Hausse rapide de prix                                  |  |
| Aspect spéculatif des opérations immobilières          |  |
| Absence de rapport avec l'évolution du pouvoir d'achat |  |
| Taux d'intérêt faibles                                 |  |
| Important surplus du parc immobilier                   |  |
| Politique restrictive des permis de construire         |  |

# Aspect spéculatif des transactions?



# Aspect spéculatif des transactions?



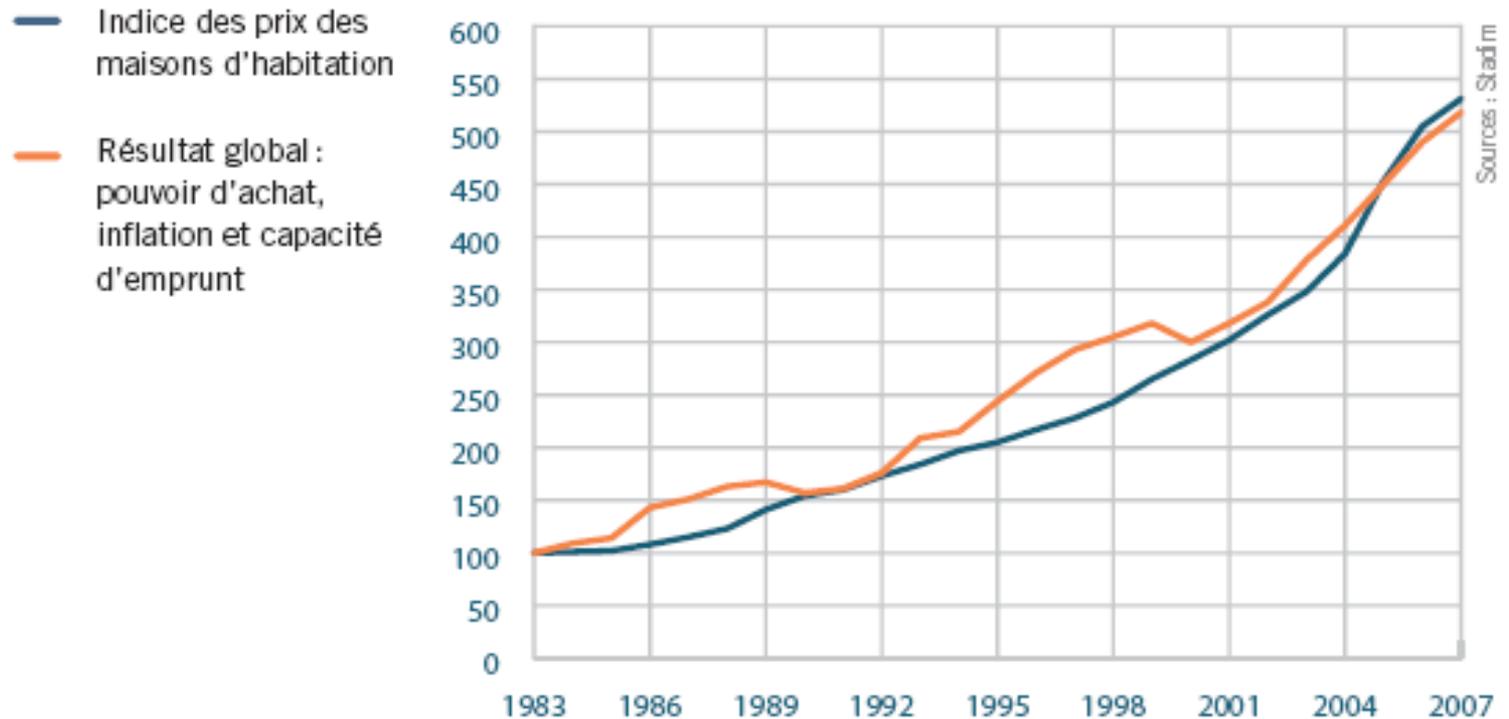
# Marché immobilier - bulle spéculative

---

|  |       |
|--|-------|
| Hausse rapide de prix                                  | Grey  |
| <b>Aspect spéculatif des opérations immobilières</b>   | Green |
| Absence de rapport avec l'évolution du pouvoir d'achat | Grey  |
| Taux d'intérêt faibles                                 | Grey  |
| Important surplus du parc immobilier                   | Grey  |
| Politique restrictive des permis de construire         | Grey  |

# Pouvoir d'achat – Progression?

## Explication de l'évolution des prix 1983-2007 (1<sup>er</sup> semestre)



# Pouvoir d'achat – Progression?

---

- Inflation importante (avant 2009)
- Modération de l'indexation automatique
- Augmentation des taux d'intérêts (avant 2009)
- Crise financière et économique
- ⇒ **APPRECIATION DU REVENU PERMANENT MOINS OPTIMISTE**

# Marché immobilier - bulle spéculative

---

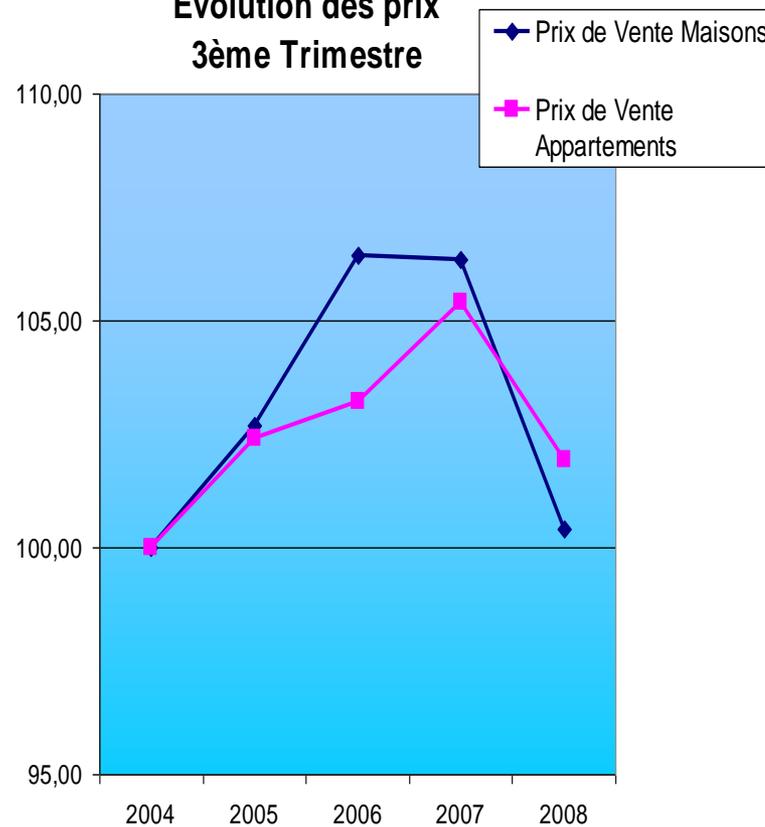
|   |  |
|---|--|
| Hausse rapide de prix   |  |
| Aspect spéculatif des opérations immobilières                 |  |
| <b>Absence de rapport avec l'évolution du pouvoir d'achat</b> |  |
| Taux d'intérêt faibles  |  |
| Important surplus du parc immobilier                          |  |
| Politique restrictive des permis de construire                |  |

# Taux d'intérêt faible

### Crédits immobiliers - taux annuel moyen



### Evolution des prix 3ème Trimestre

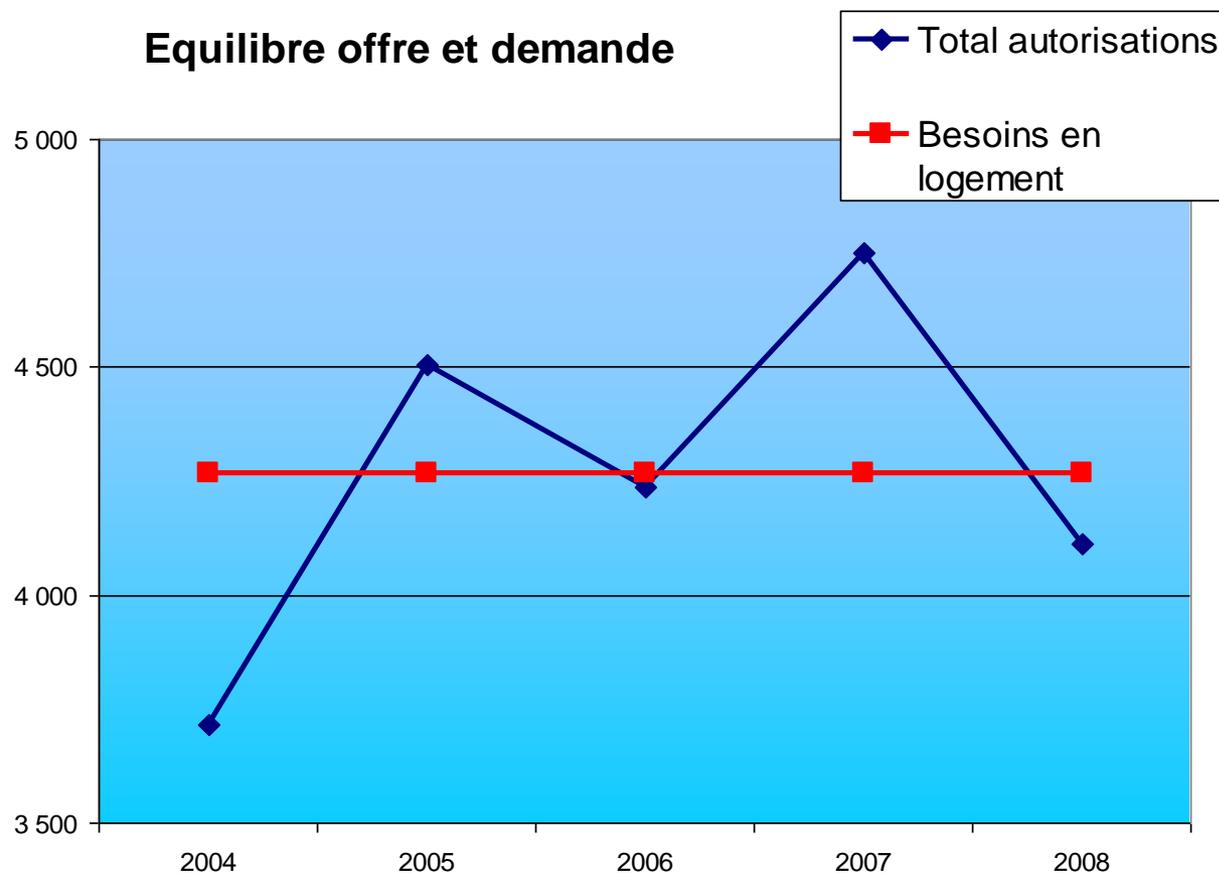


# Marché immobilier - bulle spéculative

---

|  |  |
|--|--|
| Hausse rapide de prix                                  |  |
| Aspect spéculatif des opérations immobilières          |  |
| Absence de rapport avec l'évolution du pouvoir d'achat |  |
| <b>Taux d'intérêt faibles</b>                          |  |
| Important surplus du parc immobilier                   |  |
| Politique restrictive des permis de construire         |  |

# Important surplus du parc immobilier



Le marché immobilier résidentiel (1) –



# Marché immobilier - bulle spéculative

---

|  |  |
|--|--|
| Hausse rapide de prix                                  |  |
| Aspect spéculatif des opérations immobilières          |  |
| Absence de rapport avec l'évolution du pouvoir d'achat |  |
| Taux d'intérêt faibles                                 |  |
| <b>Important surplus du parc immobilier</b>            |  |
| Politique restrictive des permis de construire         |  |

# Politique restrictive des permis de construire

---

- Loi développement communal 2004: Blocage 2005
- PAG Ville de Luxembourg: Blocage 2006
- Augmentation considérable des PAP approuvé en août 2005
- Danger de la politique du stop and go: Impossibilité de planifier

Le marché immobilier résidentiel (1) –



# Marché immobilier - bulle spéculative

---

|  |  |
|--|--|
| Hausse rapide de prix                                  |  |
| Aspect spéculatif des opérations immobilières          |  |
| Absence de rapport avec l'évolution du pouvoir d'achat |  |
| Taux d'intérêt faibles                                 |  |
| Important surplus du parc immobilier                   |  |
| <b>Politique restrictive des permis de construire</b>  |  |

# Marché immobilier - bulle spéculative?

|  |        |
|--|--------|
| Hausse rapide de prix                                  | Green  |
| Aspect spéculatif des opérations immobilières          | Green  |
| Absence de rapport avec l'évolution du pouvoir d'achat | Orange |
| Taux d'intérêt faibles                                 | Green  |
| Important surplus du parc immobilier                   | Green  |
| Politique restrictive des permis de construire         | Red    |

# Impact de la crise financière

---

## Évolution des prix au m2 depuis 09/2008

|                        |      |
|------------------------|------|
| Maisons neuves         | -2,1 |
| Maisons existantes     | -2,3 |
| Appartements neufs     | -0,7 |
| Appartements existants | -2,6 |

Les loyers au m2 depuis 09/2008: + **3,2 %**

# Impact de la crise financière

---

- Pas d'impact majeur sur les prix à ce jour
- Réduction des transactions 10 – 12 / 2008
- Reprise des contacts depuis 1/2009 (+50 %)
- Réduction massive des taux d'intérêt
- Fiscalité attractive
- Investissements alternatifs ont perdu la crédibilité

# Mécanismes du marché immobilier

---

Existe-il un seul marché immobilier résidentiel?

a) Marché des nouvelles réalisations (Promotion immobilière)

- ✓ Développement par promoteurs professionnels
- ✓ Augmentation nette de l'offre
- ✓ Existence d'un prix de revient
- ✓ Initiative par Promoteur
- ✓ Calcul à long terme

# Mécanismes du marché immobilier

---

- b) Marché du parc existant (Logements « d'occasion »)
- ✓ Agences professionnelles et privés
  - ✓ Offre de remplacement
  - ✓ Évaluation immobilière
  - ✓ Initiative par vendeur: mandat de vente
  - ✓ Photo instantanée

## Liens entre les deux secteurs

**Acquisition d'un bien neuf dépend souvent de la vente  
d'un bien existant**

# Quelques évolutions de la dernière décennie

---

- Transparence apparente du marché : athome – Observatoire de l’Habitat
- Modification des conditions d’acquisition (crédits)
- Augmentation du nombre d’acteurs: 400 agences actives
- Complexité et durée des procédures d’autorisation
- Passage à un marché « Acquéreur » (depuis début 2008)
- Passeport énergétique
- Pacte logement

# Les dangers des prix affichés

---

Pour le marché du secondaire

- Concurrence entre agence sur base de l'évaluation
  - Qui dit mieux!
- Le vendeur fait l'évaluation en place du professionnel
- Arrivé sur le marché d'une pseudo-offre
- Phénomène d'auto-allumage des prix

## Résultat

- Le réajustement des prix ne se produit pas
- L'offre reste largement au-dessus de la demande
- Réduction du nombre des transactions
- Pertes potentiels pour ventes « obligés »

# Les dangers des prix affichés

---

Pour le marché du nouveau

- Blocage de l'engrenage vente – acquisition
- Mauvaise anticipation de l'évolution des prix

## Résultat

- Perte de confiance des acquéreurs (revendeur)
- Réduction du nombre des transactions

# Les dangers des prix affichés

---

Pour le marché en général

- Base de la politique du logement
- Perturbation des mécanismes de marché

## Résultat

- Attentisme des acteurs
- Mauvais choix politiques
- Mécanismes de l'offre et de la demande ne peuvent jouer

# Conclusions

---

- Nécessité de professionnaliser la branche de l'immobilier
  - rôle de la Chambre immobilière et autres organisations professionnelles
  - Code de déontologie
  - Modèle d'évaluation immobilière
  
- Données fiables du secteur
  - Nombre et volume des transactions
  - Prix réels des transactions
  - Normes pour calcul des surfaces
  - Passeport énergétique: indicateur de qualité des bâtisses
  
- Étude sur la formation des prix de l'immobilier

# Marché immobilier résidentiel

