



IMMOBILIER | TENDANCES

PIERRES PRÉCIEUSES

L'immobilier au Luxembourg ne connaît toujours pas la crise. Alors qu'il est aussi source d'investissement, nous avons donné la parole à certains de nos partenaires afin de bénéficier de leur expertise et surtout de leurs bons conseils.



// LE QUARTIER DE LA GARE EST EN PLEINE MUTATION ET LA VILLE DE LUXEMBOURG MET TOUT EN ŒUVRE POUR EN RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ. //

LES QUARTIERS PROMETTEURS

Par Philippe Vermast, Managing Partner de Sotheby's International Realty

Longtemps moins convoités, certains quartiers de la ville de Luxembourg sont aujourd'hui en plein essor et se voient offrir un nouveau souffle grâce aux développements urbains et immobiliers. Entre réaménagements et nouveaux projets, le quartier de la Gare est en pleine mutation et la Ville de Luxembourg met tout en œuvre pour en renforcer l'attractivité. Espace en devenir, l'acquisition d'un bien immobilier y offre de belles perspectives. Le quartier présente la plus forte densité démographique de la ville et son nombre d'habitants n'a cessé de croître au cours des dernières années. Le lieu suscite notamment un fort intérêt chez les nouveaux arrivants grâce à sa position centrale stratégique et ses excellentes connexions aux autres quartiers de la ville via les transports en commun, ce qui sera encore accentué par l'arrivée prochaine du tram. Il compte par ailleurs une grande diversité de services, mêlant grandes enseignes et commerces sophistiqués - épiceries fines, cafés design, boutiques de créateurs - tous très facilement accessibles car regroupés dans un petit périmètre.

Le quartier de Bonnevoie s'inscrit également dans cette même démarche. Actuellement très recherché pour son esprit convivial, l'endroit est idéal pour la réalisation d'un bel investissement. Bénéficiant d'une atmosphère dynamique et cosmopolite, le quartier s'est énormément développé et offre aujourd'hui à ses habitants un cadre multiculturel agréable ainsi qu'une belle qualité de vie. Proche de la nature comme du centre-ville, il est particulièrement apprécié des familles pour son aspect résidentiel et son esprit « village dans la ville ». Composé notamment d'anciennes maisons unifamiliales de charme, il offre une multitude de commerces de proximité et abrite de nombreuses infrastructures culturelles et de loisirs, comme par exemple le Carré Rotondes.

Concernant le logement, de nouvelles promotions y voient le jour et s'intègrent harmonieusement au bâti existant qui façonne l'image du quartier. Nous commercialisons à l'heure actuelle le nouvel ensemble résidentiel HILLSIDE, situé en lisière des prés, qui comprend une maison unifamiliale et plusieurs appartements design aux finitions haut de gamme.

// SANS VOULOIR ÊTRE LE PORTEUR DE MAUVAISES NOUVELLES, LE FAIT D'ÊTRE CHEF DE FILE MONDIAL EN MATIÈRE DE DIVORCE (87% DES PREMIERS MARIAGES NE SURVIVENT PAS), NE FAIT QU'ACCENTUER LA DEMANDE. //



5 BONNES RAISONS D'INVESTIR DANS VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE AU LUXEMBOURG

Par Jim Kent, Directeur Marketing de FARE S.A.

L'immobilier est un sujet d'actualité dans les dîners luxembourgeois. Bien que les prix ont poursuivi leur tendance à la hausse, l'achat de biens immobiliers est loin d'être démodé. Les tempêtes financières, en particulier la crise de 2007 et les incertitudes liées au Brexit n'ont pas eu raison de la hausse des prix jusqu'à ce jour; les prix continueront-ils cependant d'augmenter et constitueront-ils un bon investissement à l'avenir ?

Le secteur financier luxembourgeois a fait un choix judicieux en passant de la banque privée à la gestion de fonds d'investissement. En janvier 2019, le Grand Duché et ses fonds avaient sous gestion 4200 milliards d'euros d'actifs nets. Les entreprises assurant la conformité, l'administration et la fiscalité de ceux-ci ont toutes considérablement grandi et ont généré des centaines de nouveaux emplois (les bâtiments des BIG 4 en sont témoins). Ces nouveaux employés ainsi que ceux qui vont suivre doivent se loger quelque part.

Offre limitée. Il n'y a pas assez de nouveaux développements pour faire face à l'accroissement de la population. L'offre limitée et la demande croissante ne peuvent se traduire que par la hausse des prix. Sans vouloir être le porteur de mauvaises nouvelles, le fait d'être chef de file mondial en matière de divorce (87% des premiers mariages ne survivent pas), ne fait qu'accentuer la demande. Les promoteurs immobiliers devraient obtenir l'autorisation de construire plus haut ou les propriétaires terriens locaux de vendre plus de terres, aucune de ces solutions cependant ne semble probable dans un proche avenir.

Salaires confortables et nouveaux arrivants dopent les prix de l'immobilier. Le Luxembourg accueille chaque année 5000 nouveaux salariés, qui ne font qu'alimenter la demande de logements déjà élevée.

Disponibilité de la dette. La situation sur les taux d'intérêts qui restent à un niveau historiquement bas, liés à un climat social détendu, alimentent une demande qui ne semble pas vouloir diminuer pour autant que les instituts bancaires à travers la BCE ne changent de politique de taux.

Les déplacements deviennent plus difficiles chaque année. Les infrastructures routières et autres arrivent à un niveau de saturation qui rendent les trajets quotidiens synonyme de perte de qualité de vie, perte de temps, coûts élevés. Cette situation préoccupante ne semble pas vouloir prendre fin dans un avenir proche, ce qui nous laisse à penser que la situation générale de l'immobilier au Grand Duché a de beaux jours devant elle, surtout pour ceux d'entre nous qui sont propriétaires.

DESIGN FOR PASSION

STONES

BY STEFANO GIOVANNONI & ELISA GARGAN



VONDOM®

side
DESIGN
STORE



LE CHOIX RÉSIDENTIEL AU LUXEMBOURG

Par Fernand Hornung, Founder and Owner de Unicorn

1. Pourquoi investir dans le immobilier résidentiel ?

Parce que c'est sûr et rentable. Les rendements atteignent 3 à 3,5% à la capitale et peuvent grimper jusqu'à 4% et plus en périphérie ou à Belval. Et même à un taux inférieur, l'investissement à long terme est assuré par une prise de valeur de l'objet en lui-même de près de 5% en moyenne par an. C'est un marché à forte croissance et la demande ne désemplie pas. Le marché financier jugé trop volatil et instable offre des produits de placement à des rendements insatisfaisants aux yeux des investisseurs. Beaucoup se tournent vers l'immobilier résidentiel. Nous voyons également de plus en plus d'investisseurs professionnels et des fonds investir dans le secteur résidentiel en achetant des immeubles en bloc. Ils confèrent ensuite la location et gestion locative à des spécialistes.

2. Comment bien choisir son investissement ?

Bien évidemment, la fameuse règle d'or de la localisation prime toujours. Plus le logement est central, proche des zones d'activités tertiaires, des infrastructures et des transports en commun, plus il sera aisé de le louer. Aussi, acheter du neuf, c'est en état futur d'achèvement, est avantageux fiscalement pendant les 6 premières années. Connaître les profils de locataires servira à mieux cibler l'offre. Faut-il opter pour un grand ou un petit logement, le meubler ou non, le louer à longue ou courte durée... ? Ces variables peuvent impacter substantiellement le rendement. D'ailleurs, nous effectuons systématiquement des simulations poussées et les proposons à nos clients. Cela illustre bien les options et les guide à faire les bons choix. Idéalement, nous préconisons de se faire conseiller par un vrai professionnel de l'immobilier.

3. Quel sont les différents profils d'investisseur ?

Pour nous, chaque investisseur est unique et chaque demande est traitée individuellement. Il y a les investisseurs qui souhaitent avoir le meilleur rendement possible, ceux qui misent essentiellement sur une prise de valeur dans le temps pour revendre avec une plus-value. Il y a ceux qui placent leur argent à long terme à titre patrimoniale. Ou encore ceux qui achètent un appartement qui servira plus tard comme résidence principale, en attendant, ils le mettent en location. Dans tous les cas de figure, nous constatons que la majorité des investisseurs achète du neuf, dû aux attraits fiscaux. Un nombre croissant d'investisseur n'achètent plus un simple logement mais un « package complet », tel un « produit financier » impliquant la mutation du métier de l'agent et conseil en immobilier. Ce dernier doit gérer enfin l'investissement de son client afin de le pérenniser.

// ACHETER DU NEUF, C'EST EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT, EST AVANTAGEUX FISCALEMENT PENDANT LES 6 PREMIÈRES ANNÉES. //



COMMENT ÉVOLUERA LE MARCHÉ IMMOBILIER AU LUXEMBOURG

Par Lucien Douwes, Fondateur de Immopartner

Le Luxembourg vient de se voir attribuer la meilleure note AAA par l'agence de notation S&P. Cependant, cela ne signifie pas qu'il n'y a aucun risque.

Les prix de l'immobilier ne connaissent qu'une direction : à la hausse. Les salaires augmentent, mais pas au même rythme. En d'autres termes, cela signifie que de moins en moins d'économie est laissée au consommateur une fois que le loyer est payé ou que le crédit est remboursé.

Le Luxembourg allie une grande stabilité sociale et politique avec un taux de chômage relativement bas, une main-d'œuvre multiculturelle et une forte volonté gouvernementale de diversifier les activités, qui se manifeste notamment à travers un soutien actif à la recherche et une politique incitative à destination des investisseurs.

Après la Chine, l'Allemagne entre également en récession. Je pense donc que dans ces pays, les prix de l'immobilier ne seront certainement plus à la hausse et même qu'ils baisseront.

Le Luxembourg est un marché différent et je m'attends à ce que le marché du logement ne baisse pas. Mais la hausse que nous avons connu ces dernières années ne devrait pas se poursuivre dans le futur. Il faudra voir ce que font les marchés boursiers et la BCE concernant le taux de référence.

En conclusion, dans le cas où les prix n'augmenteraient plus, le marché luxembourgeois deviendrait de moins en moins intéressant pour les investisseurs dû à un rendement moins élevé.

// LES SALAIRES AUGMENTENT, MAIS PAS AU MÊME RYTHME. EN D'AUTRES TERMES, CELA SIGNIFIE QUE DE MOINS EN MOINS D'ÉCONOMIE EST LAISSÉE AU CONSOMMATEUR UNE FOIS QUE LE LOYER EST PAYÉ OU QUE LE CRÉDIT EST REMBOURSÉ. //



La Cloche d'Or

CENTRAL* REAL ESTATE LUXEMBOURG

*ROYAL-HAMILIUS
is the most central residential building
in Luxembourg design by Foster & Partners in
association with Tetra Kayser associés



18 rue du Marché aux Herbes L1728 Luxembourg Grand-Duchy of Luxembourg
T. +352 26 54 17 17 - www.unicorn.lu - info@unicorn.lu

Partner of

LOFT.LU
FOR BEAUTIFUL LIVING