



PRIX DE VENTE

> VENTE D'APPARTEMENTS



Les statistiques présentées ici sont basées sur les prix de transaction officiels renseignés dans une sélection des actes notariés. Les données, transmises par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, sont complétées par des informations provenant de l'Administration du Cadastre et de la Topographie concernant la description et la surface des appartements.

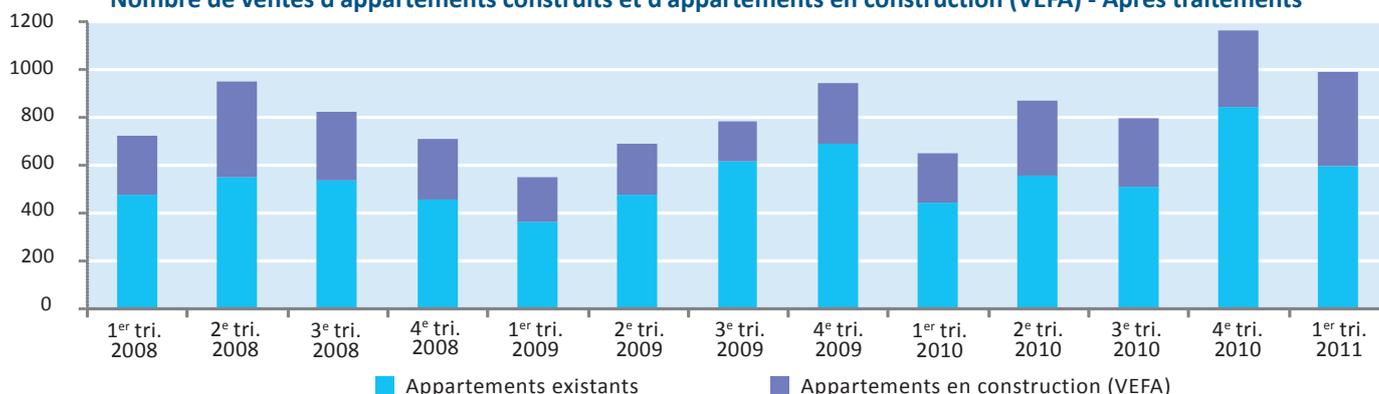
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes en pleine propriété d'appartements existants et d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement - VEFA). Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter près de 35% des appartements vendus (cf. encart méthodologique en page 6).

» Maintien de l'activité à un niveau élevé au 1^{er} trimestre 2011

Après la très forte hausse des ventes relevée au 4^e trimestre 2010, le nombre de ventes a légèrement diminué au 1^{er} trimestre 2011 (-15% par rapport au trimestre précédent). Toutefois, l'activité sur le marché de la vente d'appartements est très élevée au regard des niveaux relevés au début des années précédentes (+51,9% par rapport au 1^{er} trimestre

2010 par exemple). C'est sur le marché des appartements en construction que la hausse est la plus forte (+89,9% par rapport au 1^{er} trimestre 2010). Ce niveau très élevé des ventes d'appartements illustre la vigueur de la demande des ménages, dans un contexte de retour de la croissance économique et face à une hausse probable des taux d'intérêt.

Nombre de ventes d'appartements construits et d'appartements en construction (VEFA) - Après traitements



» Hausse des prix enregistrés des appartements au 1^{er} trimestre 2011

Les prix de vente moyens au m² des appartements ont repris leur progression au 1^{er} trimestre 2011 : +1,60% pour les ventes d'appartements existants et surtout +3,36% pour les appartements en construction (VEFA) par rapport au trimestre précédent. L'accroissement des prix au m² est très

net sur un an : +2,72% pour les ventes d'appartements existants et +4,64% pour les appartements en construction par rapport au 1^{er} trimestre 2010. Le 1^{er} trimestre 2011 est aussi marqué par une nette réduction de la surface des appartements existants vendus.

		1 ^{er} trimestre 2011	Variation trimestrielle (entre le 4 ^e trimestre 2010 et le 1 ^{er} trimestre 2011)	Variation sur un an (entre le 1 ^{er} trimestre 2010 et le 1 ^{er} trimestre 2011)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	296 255 €	-3,85%	-0,70%
	Surface moyenne	80,05 m ²	-4,29%	-2,15%
	Prix au m ² moyen	3 812 €/m ²	+1,60%	+2,72%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	379 281 €	+6,97%	+8,04%
	Surface moyenne	81,24 m ²	+3,39%	+4,87%
	Prix au m ² moyen	4 762 €/m ²	+3,36%	+4,64%



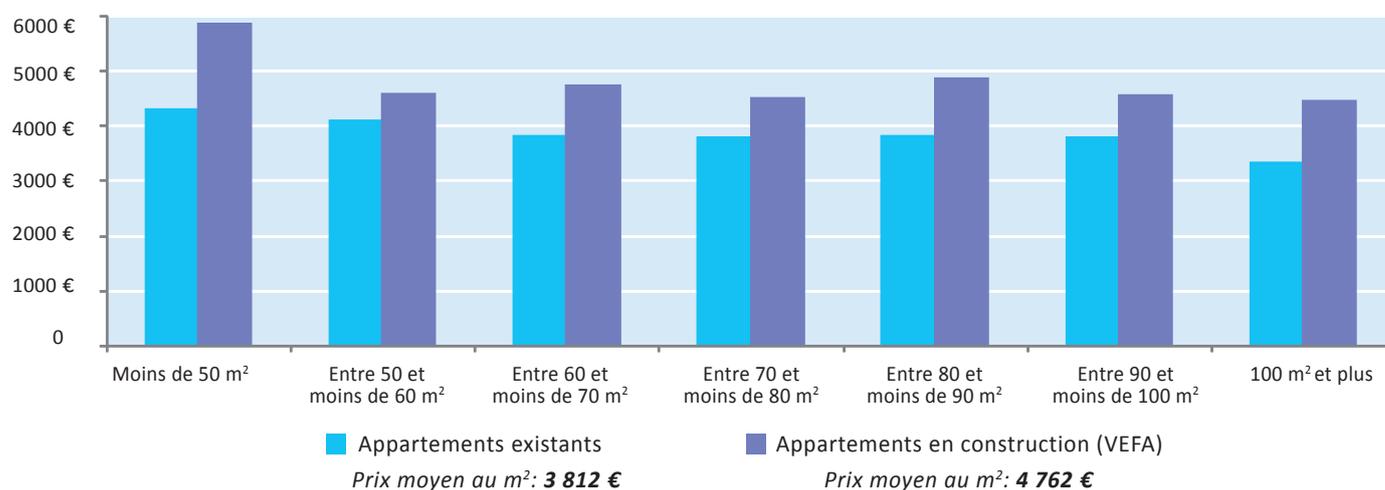
» Prix de vente des appartements par classe de surface au 1^{er} trimestre 2011

Pour les appartements existants (marché de l'ancien), les variations de prix sur le trimestre sont assez hétérogènes selon la classe de surface de l'appartement. On peut toutefois relever une **forte hausse du prix moyen des petits appartements de moins de 50 m²** : +10,2% par rapport au 1^{er} trimestre 2010.

Pour les appartements en construction (marché du neuf), **une hausse des prix très nette sur le trimestre est relevée pour les appartements de plus de 70 m²**. Sur un an, la hausse des prix des appartements en construction s'observe sur la plupart des segments.

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 1 ^{er} trimestre 2011	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2011 (en euros)	Variation du prix moyen sur le trimestre	Variation du prix moyen sur un an
Ventes d'appartements existants	Moins de 50 m ²	12%	172 842 €	+5,90%	+10,19%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	11%	226 539 €	+4,04%	-3,27%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	13%	248 157 €	-2,54%	-1,48%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	20%	284 066 €	+0,84%	+6,83%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	16%	326 115 €	+4,15%	+2,49%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	10%	357 381 €	+2,52%	-0,03%
	100 m ² et plus	18%	409 506 €	-5,64%	+1,47%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m ²	10%	224 615 €	+0,74%	+6,32%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	11%	259 073 €	-1,20%	+0,83%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	14%	310 764 €	-5,51%	+2,94%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	12%	341 725 €	+5,09%	+2,72%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	19%	413 278 €	+8,27%	+9,27%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	14%	433 249 €	+4,11%	-1,07%
	100 m ² et plus	20%	534 208 €	+5,11%	-0,33%

Prix moyen au m² pour les différentes classes de surface au 1^{er} trimestre 2011 (en euros)

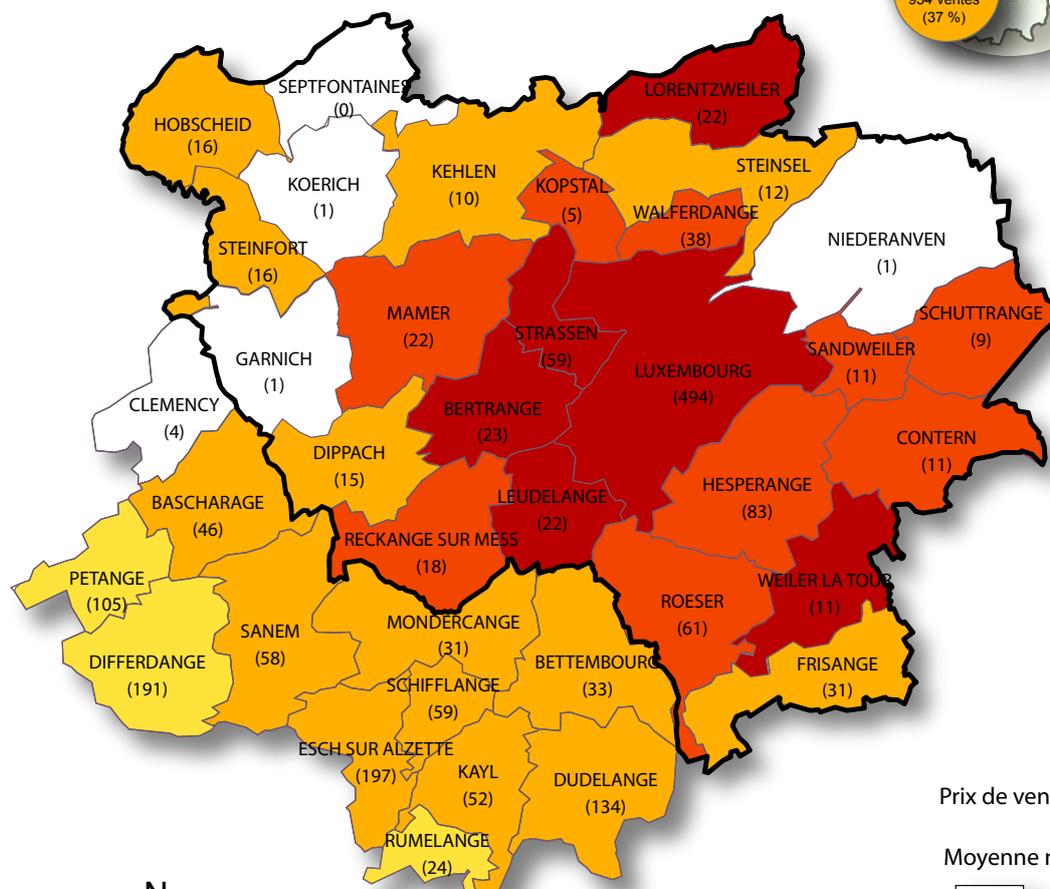
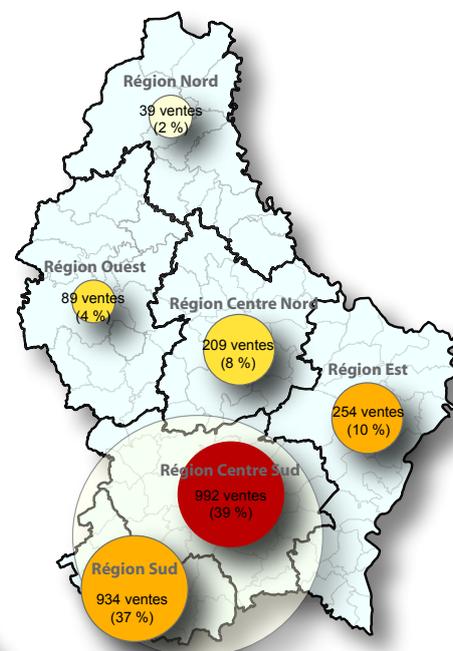


» Prix de vente par région et par commune du 1^{er} avril 2010 au 31 mars 2011

Nombre de ventes et prix au m² moyen des appartements existants

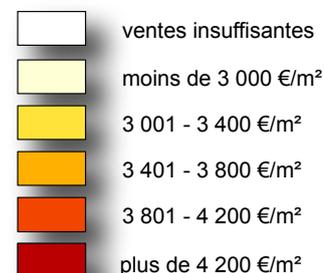
Les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud représentent 76% des ventes d'appartements existants relevées entre le 1^{er} avril 2010 et le 31 mars 2011, alors que les régions Nord et Ouest ne représentent respectivement que 2% et 4% du total des ventes d'appartements relevées.

Les prix au m² des appartements existants les plus élevés sont relevés à Luxembourg-Ville et dans les communes de sa périphérie. Les prix de vente au m² les moins élevés pour des appartements existants sont, sans surprise, relevés dans le nord du pays.

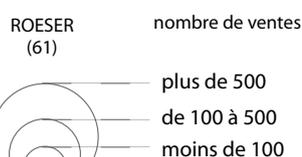


Prix de vente moyens enregistrés

Moyenne nationale : 3 741 €/m²



Nombre de ventes enregistrées



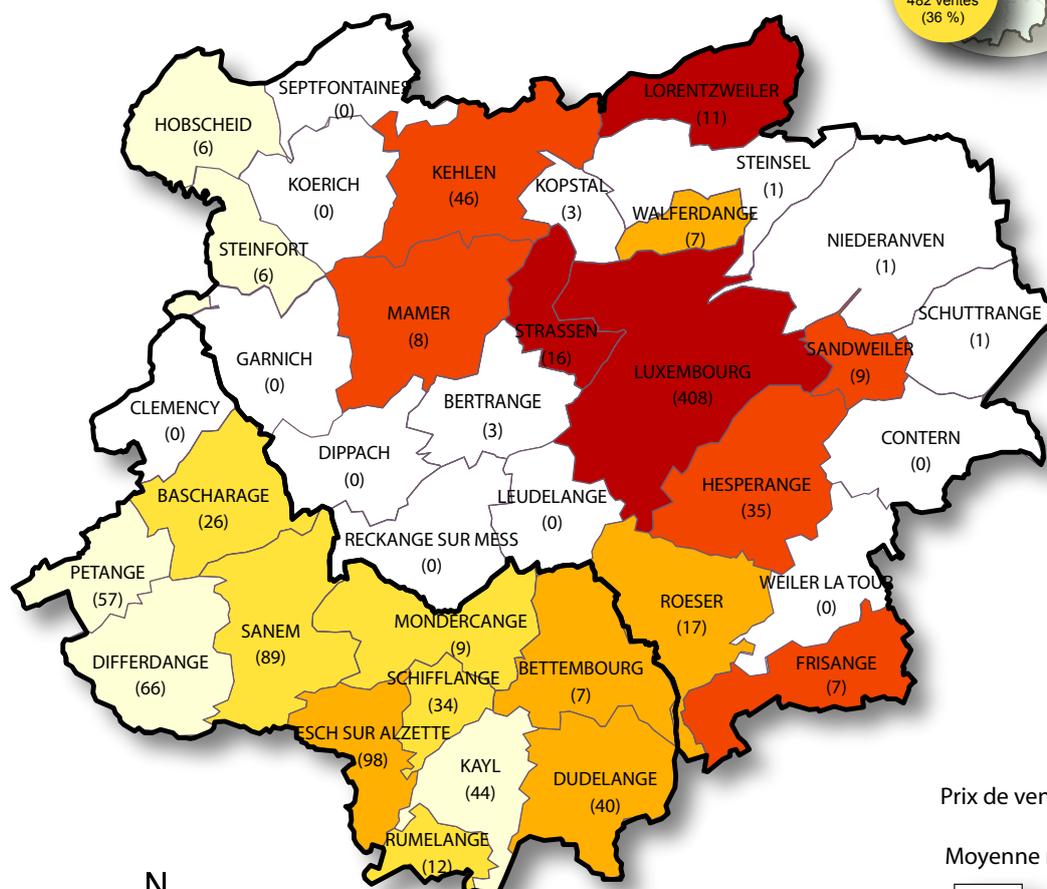
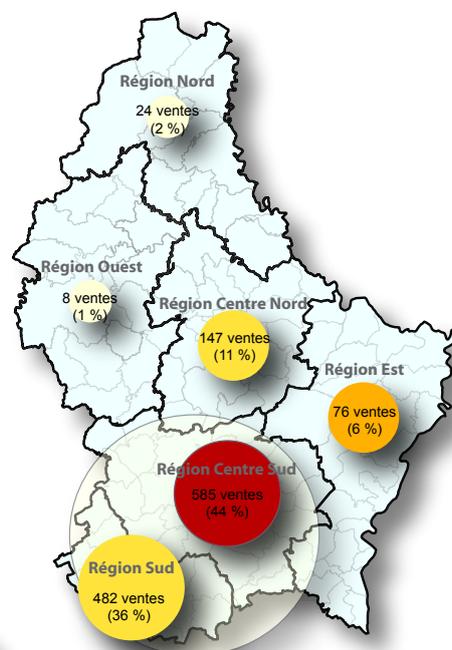
0 5 10 km

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
Administration de l'Enregistrement et des Domaines
Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD - Département Geode, mai 2011

Nombre de ventes et prix au m² moyen des appartements en construction (VEFA)

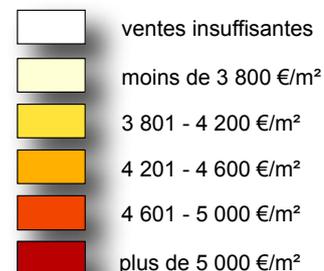
Comme pour les appartements existants, **les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud regroupent la majorité (80%) des ventes d'appartements en construction relevées entre le 1^{er} avril 2010 et le 31 mars 2011.** Les autres régions d'aménagement, notamment les régions Nord et Ouest, ne concentrent en revanche qu'une faible part des ventes d'appartements en construction.

Les prix de vente au m² des appartements en construction sont les plus élevés à Luxembourg-Ville, Strassen et Lorentzweiler. Les prix de vente au m² des appartements en construction sont en revanche les plus faibles dans les régions d'aménagement Nord et Ouest.



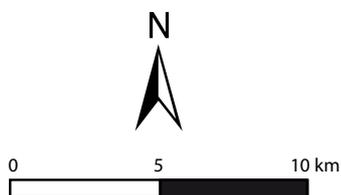
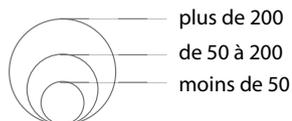
Prix de vente moyens enregistrés

Moyenne nationale : 4 621 €/m²



Nombre de VEFA enregistrées

ROESER (17) nombre de ventes



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
Administration de l'Enregistrement et des Domaines
Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD - Département Geode, mai 2011

» Prix par commune du 1^{er} avril 2010 au 31 mars 2011

Le tableau suivant présente les prix de vente moyens par m² de surface utile pour la période du 1^{er} avril 2010 au 31 mars 2011, dans les communes pour lesquelles plus de 10 transactions sont recensées sur l'un des segments (après sélection et traitements). Ces 52 communes concentrent 92% des ventes d'appartements construits et 95% des VEFA au Grand-Duché sur la période étudiée.

Le prix indiqué dans la fourchette basse correspond au prix minimal après exclusion des 5% des prix au m² les plus bas. Celui indiqué dans la fourchette haute est le prix maximal observé après exclusion des 5% les plus élevés. Ces fourchettes de prix n'ont cependant qu'une valeur indicative et ne correspondent pas à une expertise réalisée par un notaire ou un agent immobilier.

Commune	Ventes d'appartements construits			Ventes en état futur d'achèvement (VEFA)		
	Nombre de ventes	Prix au m ² moyen	Fourchette de prix au m ²	Nombre de ventes	Prix au m ² moyen	Fourchette de prix au m ²
Bascharage	46	3 558 €	2 703 € - 4 341 €	26	4 046 €	3 564 € - 4 565 €
Bertrange	23	4 213 €	3 470 € - 5 251 €	3	*	*
Bettembourg	33	3 492 €	2 472 € - 4 289 €	7	*	*
Betzdorf	16	4 168 €	2 989 € - 5 130 €	20	4 658 €	4 014 € - 5 044 €
Bissen	15	3 290 €	2 272 € - 4 000 €	3	*	*
Colmar-Berg	13	3 223 €	2 422 € - 4 270 €	6	*	*
Contern	11	3 938 €	2 928 € - 4 993 €	0	*	*
Dalheim	11	3 544 €	2 705 € - 4 268 €	0	*	*
Diekirch	21	3 379 €	2 455 € - 4 411 €	30	4 193 €	3 251 € - 4 913 €
Differdange	191	3 312 €	2 391 € - 4 283 €	66	3 767 €	2 817 € - 4 469 €
Dippach	15	3 548 €	2 849 € - 5 049 €	0	*	*
Dudelange	134	3 470 €	2 653 € - 4 446 €	40	4 208 €	3 326 € - 5 125 €
Echternach	22	3 360 €	2 658 € - 4 249 €	2	*	*
Esch-sur-Alzette	197	3 417 €	2 463 € - 4 654 €	98	4 363 €	3 701 € - 5 332 €
Ettelbruck	45	3 425 €	2 268 € - 4 302 €	45	4 438 €	3 456 € - 5 144 €
Frisange	31	3 586 €	2 706 € - 4 807 €	7	*	*
Grevenmacher	33	3 591 €	2 693 € - 4 806 €	7	*	*
Hesperange	83	4 148 €	3 101 € - 5 165 €	35	4 818 €	3 821 € - 5 940 €
Hobscheid	16	3 418 €	2 870 € - 3 806 €	6	*	*
Junglinster	18	3 787 €	2 739 € - 4 912 €	15	4 843 €	4 189 € - 6 416 €
Kayl	52	3 550 €	2 690 € - 5 018 €	44	3 733 €	2 863 € - 4 582 €
Kehlen	10	3 761 €	2 949 € - 4 505 €	46	4 786 €	3 563 € - 5 510 €
Larochette	16	3 006 €	2 179 € - 3 909 €	0	*	*
Leudelange	22	4 242 €	3 050 € - 5 327 €	0	*	*
Lintgen	13	3 608 €	2 787 € - 4 373 €	11	3 992 €	3 239 € - 4 520 €

Suite du tableau page 6...

PRIX DE VENTE
> VENTE D'APPARTEMENTS

... Suite du tableau de la page 5

Commune	Ventes d'appartements construits			Ventes en état futur d'achèvement (VEFA)		
	Nombre de ventes	Prix au m ² moyen	Fourchette de prix au m ²	Nombre de ventes	Prix au m ² moyen	Fourchette de prix au m ²
Lorentzweiler	22	5 037 €	3 750 € - 6 177 €	11	5 070 €	3 563 € - 6 267 €
Luxembourg-Ville	494	4 524 €	3 154 € - 6 210 €	408	5 659 €	4 409 € - 7 333 €
Mamer	22	3 986 €	2 694 € - 5 458 €	8	*	*
Medernach	10	3 022 €	2 127 € - 3 439 €	5	*	*
Mersch	41	3 480 €	2 491 € - 4 479 €	18	4 060 €	3 505 € - 4 674 €
Mertert	14	3 052 €	2 366 € - 4 582 €	11	4 163 €	3 436 € - 5 347 €
Mondercange	31	3 425 €	2 730 € - 4 211 €	9	*	*
Mondorf-les-Bains	35	3 855 €	2 899 € - 4 791 €	8	*	*
Pétange	105	3 355 €	2 482 € - 4 154 €	57	3 645 €	3 003 € - 4 411 €
Reckange-sur-Mess	18	4 046 €	2 970 € - 5 165 €	0	*	*
Rédange-sur-Attert	11	3 642 €	2 797 € - 5 204 €	0	*	*
Remich	34	3 441 €	2 475 € - 4 444 €	5	*	*
Roeser	61	4 038 €	3 132 € - 5 100 €	17	4 204 €	3 549 € - 4 963 €
Rumelange	24	3 073 €	2 000 € - 3 810 €	12	4 054 €	3 584 € - 4 532 €
Sandweiler	11	4 115 €	3 125 € - 4 666 €	9	*	*
Sanem	58	3 421 €	2 211 € - 4 195 €	89	3 835 €	3 135 € - 4 720 €
Schengen	10	3 410 €	2 164 € - 3 962 €	2	*	*
Schifflange	59	3 447 €	2 052 € - 4 545 €	34	4 035 €	3 300 € - 4 936 €
Steinfort	16	3 529 €	2 844 € - 4 646 €	6	*	*
Steinsel	12	3 649 €	1 900 € - 4 644 €	1	*	*
Strassen	59	4 633 €	3 002 € - 5 877 €	16	5 967 €	4 859 € - 6 649 €
Tuntange	4	*	*	10	3 825 €	3 275 € - 4 394 €
Walferdange	38	4 006 €	2 936 € - 5 069 €	7	*	*
Weiler-la-Tour	11	4 566 €	3 775 € - 5 494 €	0	*	*
Wellenstein	10	3 220 €	2 046 € - 3 991 €	0	*	*
Wiltz	17	2 869 €	1 539 € - 4 322 €	1	*	*
Wormeldange	10	3 260 €	2 515 € - 4 062 €	0	*	*

Précisions méthodologiques : Les statistiques présentées ici sont construites à partir des ventes d'un appartement, en plein droit de propriété, dont la surface est renseignée dans les actes notariés. Les ventes simultanées de plusieurs appartements sont exclues. Les appartements de moins de 10 m² ou de plus de 300 m² sont également exclus. Les observations extrêmes sont ensuite détectées et rejetées à partir d'une méthode de régression modélisant le logarithme du prix global de l'appartement en

fonction de la surface, de la présence de différentes annexes et de la région d'aménagement dans lequel il se situe, à l'intérieur d'une stratification basée sur le type de vente (ventes d'appartements construits ou VEFA) et le trimestre. En raison de ces sélections et traitements, seuls 65% environ des appartements vendus sont retenus. De plus, des transactions supplémentaires peuvent avoir été enregistrées plusieurs mois après la cloture d'un trimestre. Des révisions de données sont donc possibles.