



Série révisée

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 environ 30% des appartements vendus (cf. encart méthodologique en page 6).

» Baisse de l'activité sur le marché des appartements au 4^e trimestre 2013

Au 4^e trimestre 2013, le nombre de ventes d'appartements s'est réduit par rapport au trimestre précédent (-5,7% par rapport au 3^e trimestre 2013). L'activité sur le marché de la vente d'appartements est assez nettement inférieure à celle relevée un an auparavant (-19,4% par rapport au 4^e trimestre 2012). C'est particulièrement le cas sur le marché des appar-

tements en construction (VEFA), pour lesquels le nombre de ventes s'est réduit de 39% entre le 4^e trimestre 2012 et le 4^e trimestre 2013. Pour les appartements existants, le nombre de ventes relevées au 4^e trimestre 2013 est plus proche de celui relevé un an auparavant (-4,6% sur cette période).

» Hausse des prix enregistrés par m² des appartements au 4^e trimestre 2013

Les prix moyens par m² des appartements (en euros courants) n'ont que très légèrement augmenté au 4^e trimestre 2013 : +0,91% pour les appartements existants par rapport au 3^e trimestre 2013, et +0,60% pour les appartements en construction (VEFA). Les prix moyens atteignent ainsi 4 230 €/m² pour un appartement existant et 5 408 €/m² pour un appartement en construction.

En glissement annuel, une forte hausse des prix par m² est relevée sur le segment des appartements en construction : +7,39% par rapport au 4^e trimestre 2012. Cette hausse est beaucoup plus limitée pour les appartements existants : +2,61% en glissement sur un an. **En euros constants (c'est-à-dire en éliminant les effets de l'inflation), la hausse des prix reste significative sur un an** : +1,3% pour les appartements existants et +6,0% pour les appartements en construction.

		4 ^e trimestre 2013	Variation trimestrielle en euros courants	Variation sur un an en euros courants
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	328 131 €	-3,55 %	+0,91 %
	Surface moyenne	79,13 m ²	-4,24 %	-1,52 %
	Prix au m ² moyen	4 230 €/m ²	+0,91 %	+2,61 %
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	448 471 €	+8,10 %	+8,71 %
	Surface moyenne	84,79 m ²	+6,84 %	+2,60 %
	Prix au m ² moyen	5 408 €/m ²	+0,60 %	+7,39 %

» Evolution des prix enregistrés sur les 5 dernières années

Pour compléter cette analyse conjoncturelle, il est intéressant de regarder les évolutions sur une période de 5 années. Dans ce cas, il apparaît que les prix enregistrés par m² des appartements en euros courants ont nettement augmenté par rapport au 4^e trimestre 2008 : +18,2% pour les appartements existants et +23,2% pour les appartements en construction.

En euros constants (c'est-à-dire en éliminant les effets de l'inflation), la hausse des prix par m² est plus limitée mais reste significative : +6,3% pour les appartements existants et +10,9% pour les appartements en construction entre le 4^e trimestre 2008 et le 4^e trimestre 2013.



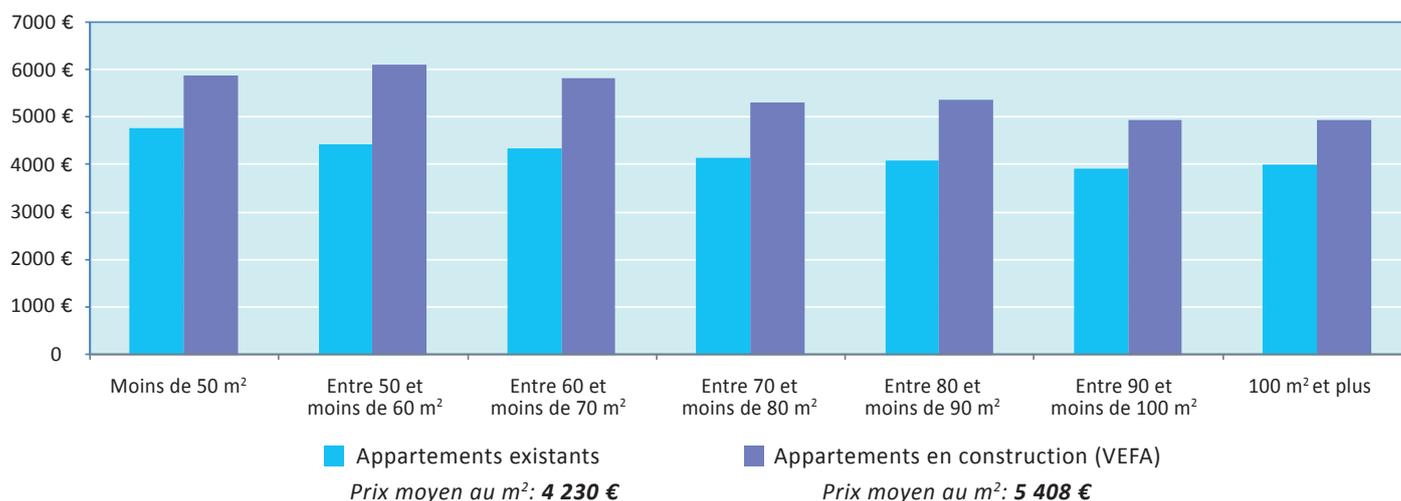
» Prix de vente des appartements par classe de surface au 4^e trimestre 2013

Sur le marché des appartements existants (marché de l'ancien), les prix de vente moyens ont augmenté sur la quasi-totalité des segments par rapport au 4^e trimestre 2012. Les hausses des prix moyens sont très fortes sur les segments des petits appartements de moins de 60 m² : respectivement +7,00% pour les appartements de moins de 50 m² et +7,18% pour ceux dont la surface est comprise entre 50 et 60 m².

Pour les appartements en construction (marché du neuf), les prix moyens ont plus fortement augmenté sur la majorité des segments par rapport au 4^e trimestre 2013. Cette hausse est particulièrement forte pour les appartements des segments intermédiaires, de surface comprise entre 50 et 90 m², pour lesquels les prix moyens par m² ont augmenté de plus de 10% en glissement annuel.

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 4 ^e trimestre 2013	Prix moyen au 4 ^e trimestre 2013 (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 %	189 322 €	-0,23 %	+7,00 %
	Entre 50 et moins de 60 m ²	10 %	248 404 €	+4,12 %	+7,18 %
	Entre 60 et moins de 70 m ²	15 %	282 757 €	+2,63 %	-2,52 %
	Entre 70 et moins de 80 m ²	19 %	311 130 €	+2,45 %	+0,47 %
	Entre 80 et moins de 90 m ²	17 %	347 451 €	-1,30 %	+2,85 %
	Entre 90 et moins de 100 m ²	10 %	370 805 €	-3,53 %	+2,09 %
	100 m ² et plus	17 %	488 989 €	-2,67 %	+1,67 %
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m ²	9 %	246 284 €	+3,47 %	+1,39 %
	Entre 50 et moins de 60 m ²	10 %	345 488 €	+3,17 %	+16,72 %
	Entre 60 et moins de 70 m ²	12 %	380 890 €	+11,64 %	+16,70 %
	Entre 70 et moins de 80 m ²	17 %	400 431 €	+6,22 %	+12,19 %
	Entre 80 et moins de 90 m ²	21 %	458 971 €	+7,98 %	+11,71 %
	Entre 90 et moins de 100 m ²	10 %	469 295 €	+1,01 %	+1,25 %
	100 m ² et plus	21 %	638 953 €	-0,94 %	+3,98 %

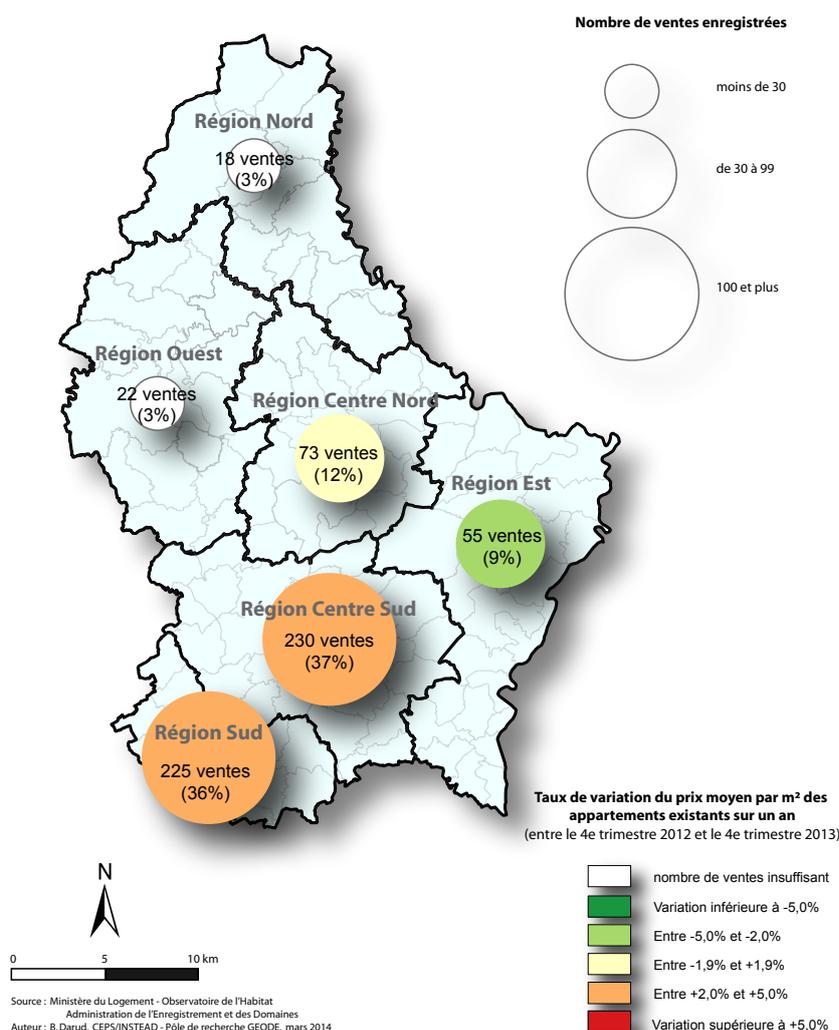
Prix moyen au m² pour les différentes classes de surface au 4^e trimestre 2013 (en euros)



» Prix de vente des appartements existants par région d'aménagement au 4^e trimestre 2013

Pour les appartements existants (marché de l'ancien), les prix de vente moyens par m² ont assez nettement augmenté depuis un an dans les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud, qui concentrent 73% des transactions : +3,57% dans la région Centre-Sud (qui inclut Luxembourg-Ville) par rapport au 4^e trimestre 2012, et +2,96% dans la région Sud.

En revanche, les prix moyens par m² sont restés relativement stables dans la région Centre-Nord (+0,49% par rapport au 4^e trimestre 2012) et ils ont diminué dans la région Est (-2,96% sur la même période).



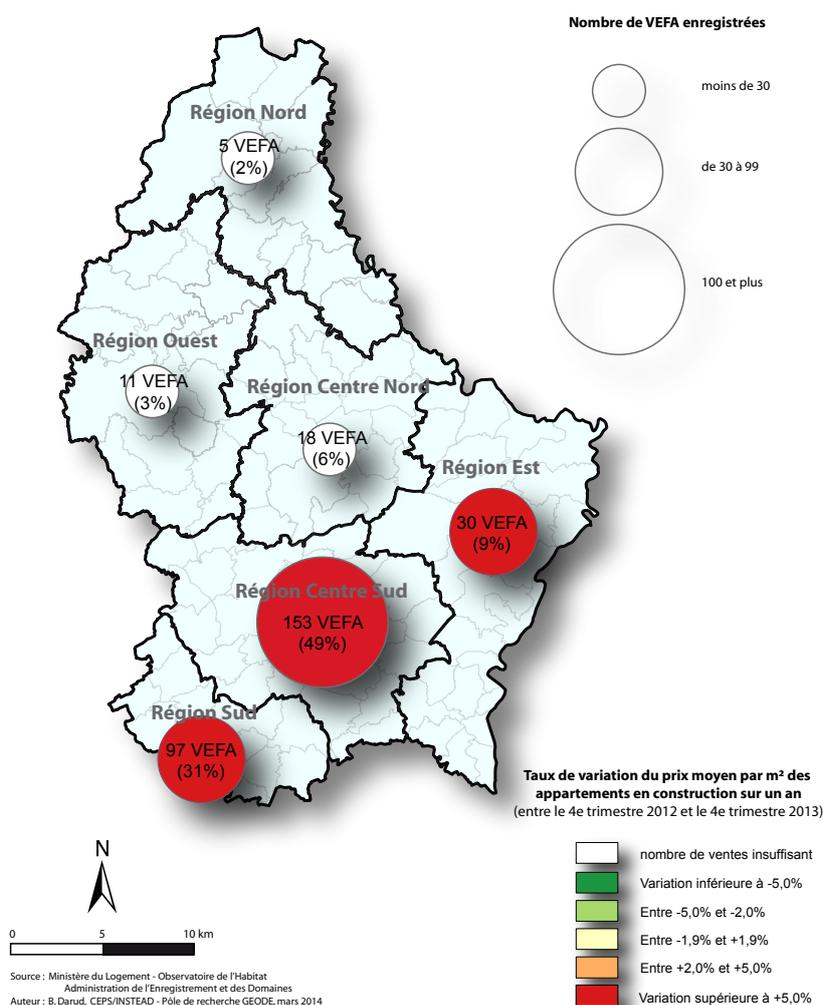
	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 4 ^e trimestre 2013	Prix au m ² moyen au 4 ^e trimestre 2013 (en euros)	Variation du prix au m ² moyen sur le trimestre	Variation du prix au m ² moyen sur un an
Ventes d'appartements existants	Région Centre-Nord	12 %	3 638 €	-2,29 %	+0,49 %
	Région Centre-Sud	37 %	5 186 €	+4,00 %	+3,57 %
	Région Est	9 %	3 681 €	-3,78 %	-2,96 %
	Région Nord	3 %	3 129 €	*	*
	Région Ouest	3 %	3 249 €	*	*
	Région Sud	36 %	3 763 €	+0,19 %	+2,96 %
	TOTAL	100 %	4 230 €	+0,91 %	+2,61 %

* : nombre de transactions insuffisant

» Prix de vente des appartements en construction (VEFA) par région d'aménagement au 4^e trimestre 2013

Le marché des appartements en construction (marché du neuf) est très concentré, puisque les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud concentrent à elles-seules 80% des transactions relevées au 4^e trimestre 2013.

Dans ces deux régions, les prix moyens par m² des appartements en construction ont fortement augmenté depuis un an : +11,76% dans la région Centre-Sud et +9,75% dans la région Sud entre le 4^e trimestre 2012 et le 4^e trimestre 2013.



	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 4 ^e trimestre 2013	Prix au m ² moyen au 4 ^e trimestre 2013 (en euros)	Variation du prix au m ² moyen sur le trimestre	Variation du prix au m ² moyen sur un an
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Région Centre-Nord	6 %	4 444 €	*	*
	Région Centre-Sud	49 %	6 391 €	+1,33 %	+11,76 %
	Région Est	9 %	4 665 €	-12,33 %	+12,24 %
	Région Nord	2 %	3 415 €	*	*
	Région Ouest	3 %	3 623 €	*	*
	Région Sud	31 %	4 572 €	+8,67 %	+9,75 %
	TOTAL	100 %	5 408 €	+0,60 %	+7,39 %

* : nombre de transactions insuffisant

» Prix par commune du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013

Le tableau suivant présente les prix de vente moyens par m² de surface utile pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013, dans les communes pour lesquelles au moins 10 transactions sont recensées sur l'un des segments (après sélection et traitements). Ces 49 communes concentrent 92% des ventes d'appartements existants et 97% 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 existants			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
Bertrange	31	5 367 €	3603 € - 6705 €	92	6 195 €	5321 € - 7041 €
Bettembourg	52	3 804 €	2589 € - 4959 €	28	5 179 €	4078 € - 6516 €
Bettendorf	10	3 555 €	2256 € - 5275 €	2	*	*
Bissen	13	3 156 €	1880 € - 3794 €	1	*	*
Clervaux	18	2 927 €	1679 € - 3532 €	9	*	*
Colmar-Berg	23	3 442 €	2930 € - 3962 €	8	*	*
Diekirch	29	3 771 €	2164 € - 4967 €	35	4 640 €	3722 € - 5211 €
Differdange	175	3 604 €	2290 € - 4696 €	77	3 871 €	3198 € - 4683 €
Dippach	12	4 010 €	2349 € - 5357 €	6	*	*
Dudelange	122	3 766 €	2550 € - 4612 €	27	4 687 €	3710 € - 5479 €
Echternach	24	3 561 €	2264 € - 4214 €	7	*	*
Erpeldange	13	3 833 €	2777 € - 4899 €	0	*	*
Esch-sur-Alzette	193	3 798 €	2600 € - 5116 €	52	4 497 €	3586 € - 5356 €
Ettelbruck	49	3 496 €	1811 € - 4893 €	12	4 629 €	3179 € - 5107 €
Frisange	28	4 374 €	3466 € - 5397 €	31	4 828 €	3898 € - 5765 €
Grevenmacher	24	3 846 €	2686 € - 4972 €	6	*	*
Hesperange	96	4 759 €	3386 € - 5932 €	16	5 643 €	4338 € - 6378 €
Hobscheid	12	3 787 €	2606 € - 4522 €	10	3 940 €	3220 € - 4277 €
Junglinster	18	4 442 €	3573 € - 5543 €	8	*	*
Kaerjeng	37	3 584 €	2397 € - 4708 €	4	*	*
Kayl	52	3 868 €	2431 € - 4976 €	14	4 467 €	3943 € - 5245 €
Kehlen	16	4 281 €	2053 € - 5689 €	5	*	*
Kopstal	7	*	*	37	5 806 €	4596 € - 8099 €

Suite du tableau page 6...

PRIX DE VENTE
> VENTE D'APPARTEMENTS

... Suite du tableau de la page 5

Commune	Ventes d'appartements existants			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
Larochette	11	3 588 €	2707 € - 4302 €	9	*	*
Leudelange	14	4 676 €	3796 € - 5641 €	9	*	*
Lintgen	12	3 891 €	3057 € - 5293 €	21	4 273 €	3567 € - 5220 €
Luxembourg-Ville	433	5 340 €	3644 € - 7358 €	408	6 444 €	4973 € - 8637 €
Mamer	24	4 641 €	3891 € - 5410 €	22	4 790 €	3413 € - 5608 €
Mersch	51	3 992 €	2642 € - 5050 €	6	*	*
Mertert	17	3 488 €	2322 € - 4748 €	19	3 926 €	2582 € - 4858 €
Mondercange	22	3 951 €	3118 € - 5051 €	0	*	*
Mondorf-les-Bains	37	3 978 €	2638 € - 5319 €	44	5 275 €	3878 € - 6498 €
Petange	92	3 537 €	2556 € - 4517 €	67	3 934 €	2997 € - 5083 €
Remich	35	3 690 €	2193 € - 4800 €	3	*	*
Roeser	52	4 383 €	3306 € - 5539 €	22	5 409 €	4562 € - 6538 €
Rumelange	25	3 475 €	2464 € - 4791 €	1	*	*
Sandweiler	16	4 837 €	3093 € - 6168 €	0	*	*
Sanem	63	3 696 €	2830 € - 4457 €	121	4 410 €	3552 € - 5472 €
Schengen	22	3 641 €	2867 € - 4687 €	16	5 148 €	3598 € - 6536 €
Schifflange	37	3 727 €	2201 € - 5547 €	60	4 385 €	3555 € - 5587 €
Schuttrange	12	4 383 €	3739 € - 5625 €	2	*	*
Steinfort	10	3 956 €	3556 € - 4433 €	15	4 638 €	4080 € - 5371 €
Steinsel	14	4 255 €	2585 € - 6096 €	15	5 467 €	4341 € - 7478 €
Strassen	51	5.233 €	3886 € - 6863 €	44	6 293 €	5586 € - 7321 €
Tuntange	7	*	*	17	4 553 €	3936 € - 5130 €
Walferdange	36	4 622 €	2964 € - 5744 €	6	*	*
Weiswampach	6	*	*	16	3 318 €	2382 € - 3843 €
Wiltz	16	2 822 €	1912 € - 4685 €	2	*	*
Winseler	5	*	*	13	3 594 €	2996 € - 4624 €

Précisions méthodologiques : La méthodologie utilisée pour le traitement des données de la Publicité Foncière est le résultat d'un groupe de travail technique composé d'agents de l'Observatoire de l'Habitat, du STATEC, de la Banque centrale du Luxembourg et de l'Administration de l'enregistrement et des domaines. 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 appar-

tements 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 au sein de strates définies selon le type de vente (ventes d'appartements existants ou VEFA), le trimestre et la zone dans laquelle l'appartement se situe. De plus, des transactions supplémentaires peuvent avoir été enregistrées plusieurs mois après la clôture d'un trimestre. Des révisions de données sont donc possibles.