



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.

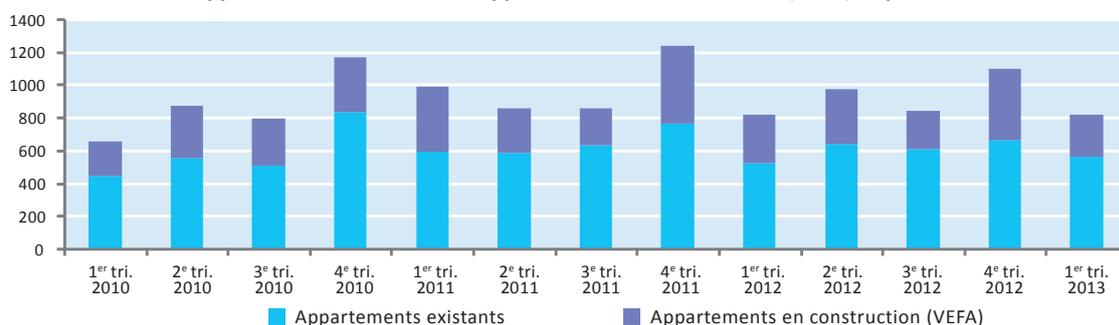
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes en pleine propriété d'appartements existants et d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement - VEFA). Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter plus de 30% des appartements vendus (cf. encart méthodologique en page 6).

» Baisse de l'activité sur le marché des appartements au 1^{er} trimestre 2013

Au 1^{er} trimestre 2013, le nombre de ventes d'appartements a baissé par rapport au trimestre précédent (-25,3% par rapport au 4^e trimestre 2012). L'activité sur le marché de la vente d'appartements est toutefois identique à celle relevée un an auparavant (+0,1% par rapport au 1^{er} trimestre 2012).

Avertissement : Les chiffres présentés ici se limitent aux ventes en pleine propriété d'appartements qui sont l'objet unique de la vente (pas de vente simultanée de plusieurs appartements ou d'autres biens immobiliers), après sélection et traitements. Il ne s'agit donc pas de l'ensemble des ventes d'appartements recensées dans les actes notariés.

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



» Légère baisse des prix enregistrés par m² des appartements au 1^{er} trim. 2013

Les prix moyens par m² des appartements ont diminué au 1^{er} trimestre 2013 : -2,27% pour les appartements existants et -2,75% pour les appartements en construction (VEFA) par rapport au trimestre précédent. Pour les VEFA, cette baisse doit toutefois être nuancée puisqu'elle correspond avant tout à un déplacement des ventes vers les régions Sud et Centre-Nord, moins chères que Luxembourg-Ville et sa périphérie.

En glissement annuel, les prix moyens par m² des appartements sont toutefois en hausse : +1,55% pour les appartements existants et surtout +5,52% pour les appartements en construction par rapport au 1^{er} trimestre 2012. Pour les appartements en construction, les surfaces moyennes des biens vendus se sont également accrues, si bien que les prix moyens ont très fortement augmenté sur un an (+10,13%).

		1 ^{er} trimestre 2013	Variation trimestrielle (entre le 4 ^e trimestre 2012 et le 1 ^{er} trimestre 2013)	Variation sur un an (entre le 1 ^{er} trimestre 2012 et le 1 ^{er} trimestre 2013)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	323 043 €	-0,02%	+3,84%
	Surface moyenne	82,15 m ²	+2,40%	+2,96%
	Prix au m ² moyen	4 036 €/m ²	-2,27%	+1,55%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	397 280 €	-3,94%	+10,13%
	Surface moyenne	82,05 m ²	-1,76%	+5,07%
	Prix au m ² moyen	4 963 €/m ²	-2,75%	+5,52%



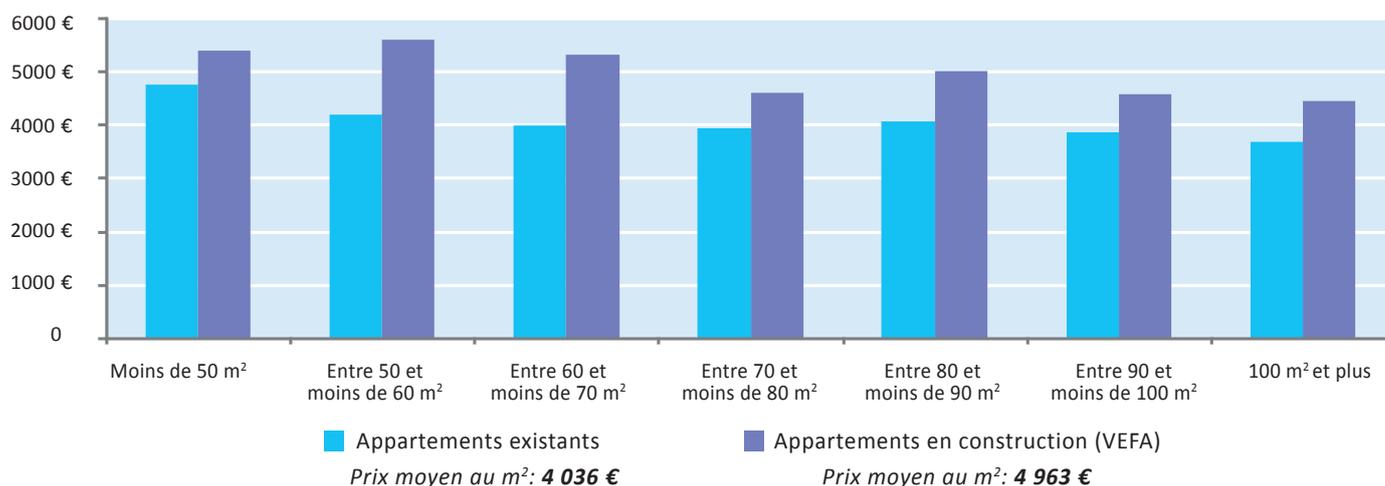
» Prix de vente des appartements par classe de surface au 1^{er} trimestre 2013

Sur le marché des appartements existants (marché de l'ancien), les prix de vente ont diminué sur les segments intermédiaires (appartements entre 50 et 80 m²) par rapport au trimestre précédent. En revanche, ils ont augmenté pour les appartements de moins de 50 m², et sont restés stables pour les grands appartements. Sur un an, les évolutions sont plus homogènes : **on observe une hausse des prix sur la plupart des segments par rapport au 1^{er} trimestre 2012.**

Pour les appartements en construction (marché du neuf), les prix moyens ont diminué sur la plupart des segments ce trimestre. Toutefois, les évolutions sont hétérogènes et traduisent également des changements dans la localisation des biens en construction vendus. **En glissement annuel, les prix de vente moyens ont fortement augmenté sur la plupart des segments, hormis pour les grands appartements de 90 m² ou plus.**

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 1 ^{er} trimestre 2013	Prix moyen au 1 ^{er} 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	11 %	189 724 €	+4,94%	+5,20%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	12 %	230 309 €	-0,91%	-3,42%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	13 %	262 673 €	-9,30%	+2,84%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	15 %	294 538 €	-5,86%	+2,34%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	16 %	345 192 €	+1,40%	+4,54%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	12 %	364 140 €	+0,69%	-3,01%
	100 m ² et plus	20 %	466 620 €	+0,18%	+4,32%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m ²	8 %	224 427 €	-11,97%	+20,33%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	14 %	306 819 €	-0,69%	+9,33%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	14 %	346 596 €	+3,07%	+12,84%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	11 %	346 792 €	-8,86%	+3,82%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	21 %	429 482 €	+3,62%	+11,12%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	13 %	438 441 €	-4,66%	-0,53%
	100 m ² et plus	20 %	536 254 €	-7,95%	-1,95%

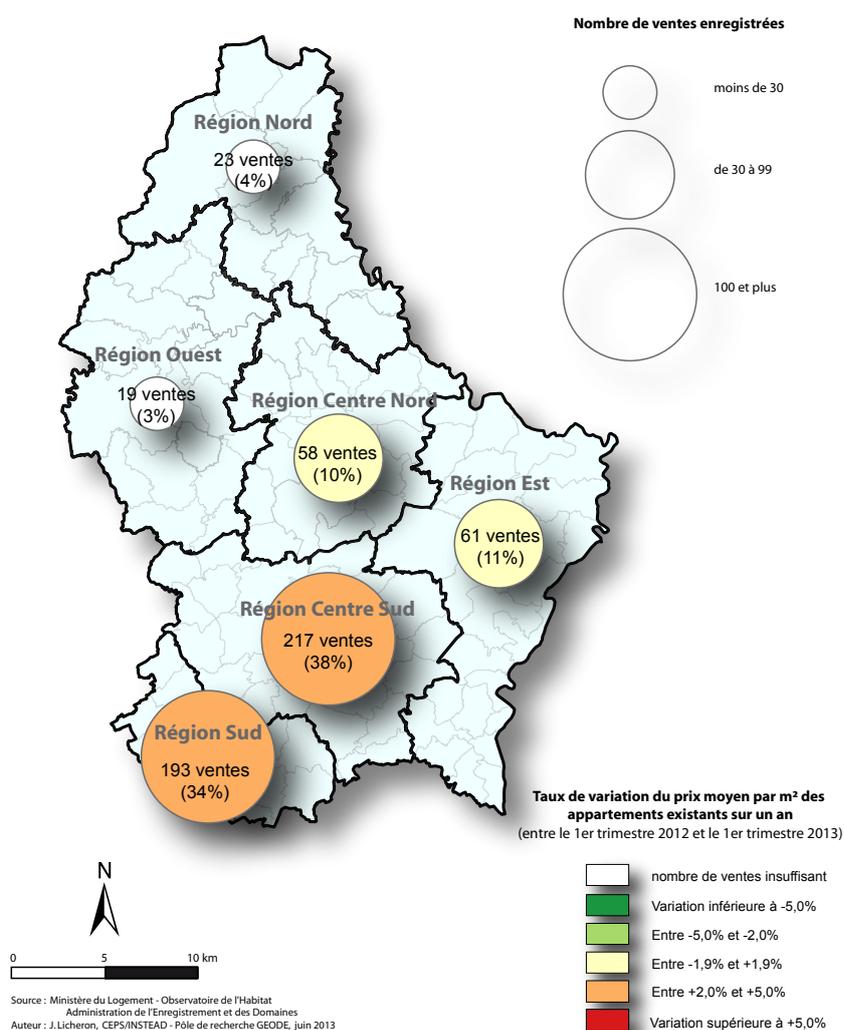
Prix moyen au m² pour les différentes classes de surface au 1^{er} trimestre 2013 (en euros)



» Prix de vente des appartements existants par région d'aménagement au 1^{er} trimestre 2013

Pour les appartements existants (marché de l'ancien), les prix de vente moyens par m² ont diminué par rapport au trimestre précédent dans les régions Centre-Sud, Est et Sud. La baisse est particulièrement forte dans la région Centre-Sud, qui inclut Luxembourg-Ville (-4,16%).

Par rapport au 1^{er} trimestre 2012, on observe toutefois une légère hausse des prix de vente moyens par m² dans la plupart des régions. Ils ont notamment augmenté dans les régions Centre-Sud, Est et Sud (respectivement +2,85%, +1,23% et +2,13%), qui concentrent 83% des transactions au 1^{er} trimestre 2013.



	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 1 ^{er} trimestre 2013	Prix au m ² moyen au 1 ^{er} 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	10 %	3 636 €	+0,39 %	+0,07 %
	Région Centre-Sud	38 %	4 778 €	-4,16 %	+2,85 %
	Région Est	11 %	3 689 €	-3,52 %	+1,23 %
	Région Nord	4 %	2 677 €	*	*
	Région Ouest	3 %	3 268 €	*	*
	Région Sud	34 %	3 668 €	-0,90 %	+2,13 %
	TOTAL	100%	4 036 €	-2,27 %	+1,55 %

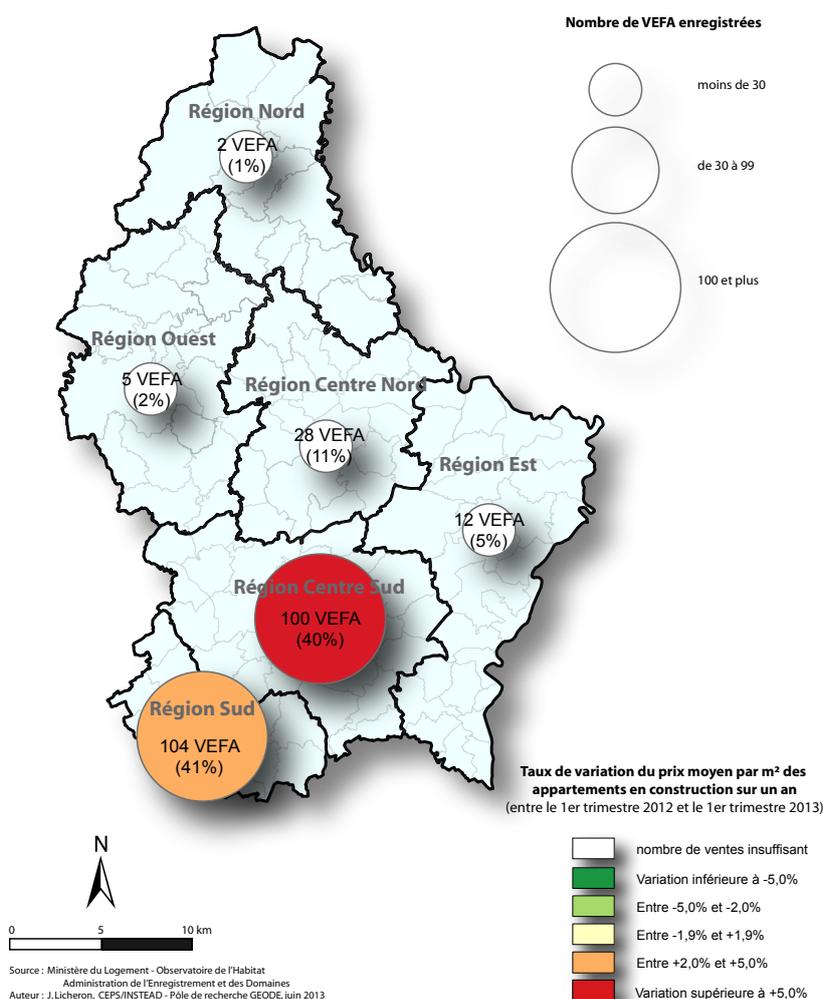
* : nombre de transactions insuffisant

» Prix de vente des appartements en construction (VEFA) par région d'aménagement au 1^{er} trimestre 2013

Sur le marché des appartements en construction (marché du neuf), les prix moyens par m² ont très légèrement augmenté par rapport au trimestre précédent dans les régions Centre-Sud et Sud (respectivement +0,54% et +1,41%). La baisse des prix par m² observée au niveau national s'explique donc uniquement par un déplacement des ventes depuis la capitale et sa périphérie vers le Centre-

Nord et le Sud du pays.

En glissement annuel, les prix moyens par m² ont fortement augmenté dans les deux principaux pôles d'activité du marché des appartements en construction : la région Centre-Sud (+8,44% par rapport au 1^{er} trimestre 2012) et la région Sud (+3,35% dans le même temps).



	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 1 ^{er} trimestre 2013	Prix au m ² moyen au 1 ^{er} 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	11 %	4 604 €	*	*
	Région Centre-Sud	40 %	5 807 €	+0,54 %	+8,44 %
	Région Est	5 %	4 186 €	*	*
	Région Nord	1 %	*	*	*
	Région Ouest	2 %	*	*	*
	Région Sud	41 %	4 446 €	+1,41 %	+3,35 %
	TOTAL	100%	4 963 €	-2,75 %	+5,52 %

* : nombre de transactions insuffisant

» Prix par commune du 1^{er} avril 2012 au 31 mars 2013

Le tableau suivant présente les prix de vente moyens par m² de surface utile pour la période du 1^{er} avril 2012 au 31 mars 2013, dans les communes pour lesquelles plus de 10 transactions sont recensées sur l'un des segments (après sélection et traitements). Ces 49 communes concentrent 92% des ventes d'appartements existants et 94% 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	4 624 €	3 502 € - 6 088 €	89	6 528 €	5 701 € - 7 408 €
Bettembourg	34	3 787 €	2 754 € - 4 756 €	25	4 815 €	4 420 € - 5 131 €
Betzdorf	12	4 090 €	2 474 € - 4 971 €	1	*	*
Clervaux	25	2 891 €	2 003 € - 3 462 €	0	*	*
Colmar-Berg	28	3 412 €	2 539 € - 4 061 €	4	*	*
Diekirch	29	3 756 €	2 500 € - 4 602 €	15	4 944 €	3 763 € - 5 723 €
Differdange	164	3 558 €	2 523 € - 4 589 €	59	3 933 €	3 229 € - 4 713 €
Dippach	12	4 013 €	2 629 € - 5 135 €	5	*	*
Dudelange	122	3 796 €	2 513 € - 4 818 €	30	4 608 €	3 711 € - 5 446 €
Echternach	23	3 616 €	2 359 € - 4 790 €	0	*	*
Esch-sur-Alzette	193	3 514 €	2 376 € - 4 529 €	104	4 616 €	3 727 € - 5 693 €
Ettelbruck	46	3 607 €	2 648 € - 4 499 €	7	*	*
Fischbach	10	3 645 €	2 435 € - 4 245 €	0	*	*
Frisange	16	4 088 €	2 297 € - 5 641 €	9	*	*
Goesdorf	12	3 094 €	1 905 € - 3 921 €	3	*	*
Grevenmacher	43	3 673 €	2 664 € - 4 922 €	8	*	*
Hesperange	84	4 755 €	3 386 € - 6 014 €	13	5 454 €	4 419 € - 6 777 €
Hobscheid	20	3 656 €	2 812 € - 4 504 €	6	*	*
Junglinster	18	4 295 €	946 € - 5 325 €	36	4 980 €	4 372 € - 5 841 €
Kaerjeng	48	3 707 €	2 375 € - 4 769 €	5	*	*
Kayl	54	3 755 €	2 860 € - 4 713 €	24	4 292 €	2 848 € - 4 979 €
Kehlen	17	4 379 €	3 252 € - 6 383 €	0	*	*
Kopstal	10	4 407 €	3 300 € - 5 462 €	24	5 878 €	4 791 € - 7 277 €

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
Lac de la Haute-Sûre	4	*	*	10	2 982 €	2 360 € - 3 388 €
Larochette	14	3 315 €	2 055 € - 4 302 €	0	*	*
Leudelage	14	4 722 €	3 878 € - 5 591 €	8	*	*
Lintgen	19	4 010 €	2 767 € - 5 293 €	4	*	*
Lorentzweiler	11	4 476 €	3 292 € - 6 265 €	9	*	*
Luxembourg-Ville	489	5 207 €	3 653 € - 7 577 €	283	5 875 €	4 555 € - 7 548 €
Mamer	33	4 382 €	2 737 € - 5 773 €	23	4 850 €	3 413 € - 6 162 €
Mersch	43	3 898 €	2 939 € - 4 643 €	11	4 603 €	4 039 € - 4 941 €
Mertert	20	3 361 €	1 915 € - 4 029 €	2	*	*
Mondercange	27	4 044 €	2 863 € - 5 312 €	1	*	*
Mondorf-les-Bains	43	4 216 €	3 278 € - 5 415 €	5	*	*
Parc Hosingen	14	2 895 €	2 334 € - 3 622 €	0	*	*
Pétange	111	3 460 €	2 509 € - 4 396 €	81	3 890 €	3 087 € - 5 083 €
Remich	34	3 694 €	2 460 € - 5 480 €	15	4 499 €	3 071 € - 5 139 €
Roeser	43	4 426 €	3 497 € - 5 482 €	44	4 756 €	3 024 € - 5 775 €
Rumelange	31	3 447 €	2 512 € - 4 260 €	14	4 370 €	3 676 € - 5 291 €
Sandweiler	13	4 410 €	3 093 € - 5 392 €	4	*	*
Sanem	66	3 740 €	2 532 € - 4 753 €	76	4 441 €	3 049 € - 5 623 €
Schengen	22	3 813 €	2 837 € - 4 687 €	13	4 637 €	4 014 € - 5 184 €
Schieren	8	*	*	20	4 540 €	3 588 € - 5 029 €
Schifflange	38	3 509 €	2 201 € - 4 774 €	33	4 501 €	3 290 € - 6 574 €
Steinfort	8	*	*	14	4 203 €	3 862 € - 4 674 €
Steinsel	17	4 374 €	2 585 € - 6 096 €	0	*	*
Strassen	50	5 065 €	3 565 € - 6 130 €	24	6 094 €	4 667 € - 6 989 €
Walferdange	41	4 430 €	3 062 € - 5 544 €	12	5 741 €	5 399 € - 6 539 €
Wiltz	23	2 883 €	2 397 € - 3 432 €	1	*	*

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 existants ou VEFA) et le trimestre. En raison de ces sélections et traitements, seuls 68% environ des appartements vendus sont retenus. De plus, des transactions supplémentaires peuvent avoir été enregistrées plusieurs mois après la clôture d'un trimestre. Des révisions de données sont donc possibles.