



# 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.

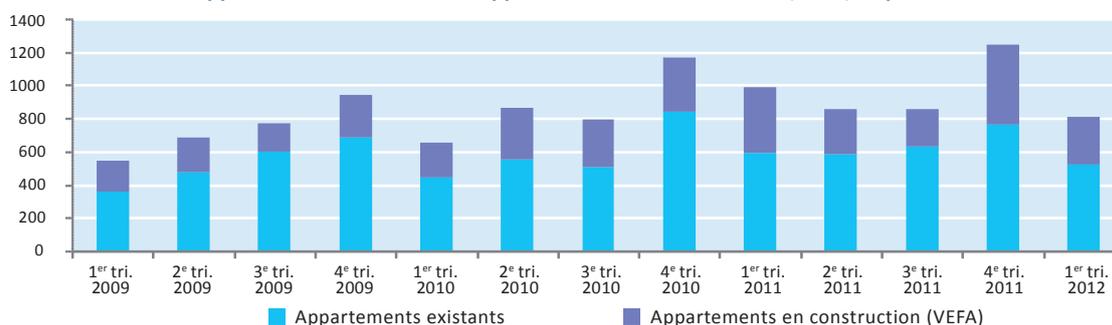
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes en pleine propriété d'appartements existants et d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement - VEFA). Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter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

### » Baisse de l'activité sur le marché des appartements au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le nombre de ventes d'appartements est très nettement inférieur au niveau relevé au trimestre précédent (-34,6% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011). L'activité sur le marché de la vente d'appartements est également inférieure à celle observée un an auparavant (-17,9% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2011).

**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



### » Baisse des prix enregistrés des appartements au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

Après la forte hausse du trimestre précédent, les prix moyens au m<sup>2</sup> des appartements existants ont légèrement diminué au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 : -1,17% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. Sur un an, les prix enregistrés par m<sup>2</sup> des appartements existants ont en revanche nettement augmenté : +4,14% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

Les prix moyens par m<sup>2</sup> des appartements en construction (VEFA) ont quant à eux fortement diminué ce trimestre : -6,81%. En glissement annuel, une légère baisse des prix est également observée : -1,47% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Cette baisse du prix moyen des appartements neufs s'accompagne d'une forte réduction de la surface des appartements en construction vendus (-3,89% sur un an).

		1 <sup>er</sup> trimestre 2012	Variation trimestrielle (entre le 4 <sup>e</sup> trimestre 2011 et le 1 <sup>er</sup> trimestre 2012)	Variation sur un an (entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2011 et le 1 <sup>er</sup> trimestre 2012)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	310 900 €	-4,39%	+4,87%
	Surface moyenne	79,77 m <sup>2</sup>	-3,15%	-0,34%
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	3 973 €/m <sup>2</sup>	-1,17%	+4,14%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	359 837 €	-9,46%	-5,18%
	Surface moyenne	78,06 m <sup>2</sup>	-1,60%	-3,89%
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	4 695 €/m <sup>2</sup>	-6,81%	-1,47%



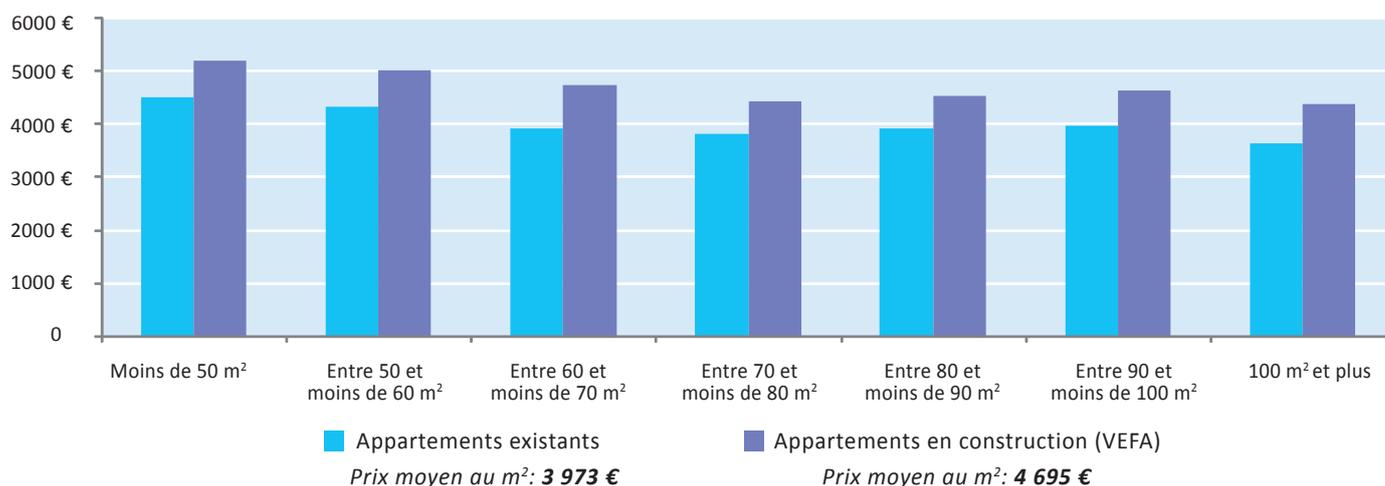
## » Prix de vente des appartements par classe de surface au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

Pour les appartements existants (marché de l'ancien), les prix de vente moyens ont baissé par rapport au trimestre précédent sur la majorité des segments. Cette baisse des prix moyens fait suite à la forte hausse relevée le trimestre précédent. **Sur un an, une hausse des prix de vente moyens est observée pour l'ensemble des segments.**

Pour les appartements en construction (marché du neuf), **les évolutions des prix moyens sont très hétérogènes.** En glissement annuel, les prix de vente moyens ont baissé pour les appartements les plus petits (moins de 50 m<sup>2</sup>), qui présentent des surfaces de plus en plus petites. A l'inverse, les prix de vente ont légèrement augmenté pour les appartements les plus grands (plus de 90 m<sup>2</sup>).

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 1 <sup>er</sup> trimestre 2012	Prix moyen au 1 <sup>er</sup> trimestre 2012 (en euros)	Variation du prix moyen sur le trimestre	Variation du prix moyen sur un an
<b>Ventes d'appartements existants</b>	Moins de 50 m <sup>2</sup>	10 %	180 352 €	+3,37%	+4,35%
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	12 %	238 474 €	+1,03%	+5,27%
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	15 %	255 409 €	-4,45%	+2,92%
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	16 %	287 817 €	-6,39%	+1,32%
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	18 %	329 285 €	-4,00%	+0,43%
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	12 %	375 429 €	+3,32%	+5,05%
	100 m <sup>2</sup> et plus	17 %	447 280 €	-1,71%	+9,22%
<b>Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)</b>	Moins de 50 m <sup>2</sup>	16 %	186 508 €	-19,80%	-16,97%
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	11 %	280 635 €	-5,65%	+8,32%
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	15 %	307 148 €	-4,50%	-1,16%
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	13 %	332 944 €	-3,96%	-2,92%
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	16 %	381 917 €	+2,53%	-7,65%
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	10 %	440 782 €	-6,54%	+1,74%
	100 m <sup>2</sup> et plus	19 %	546 929 €	-15,90%	+2,38%

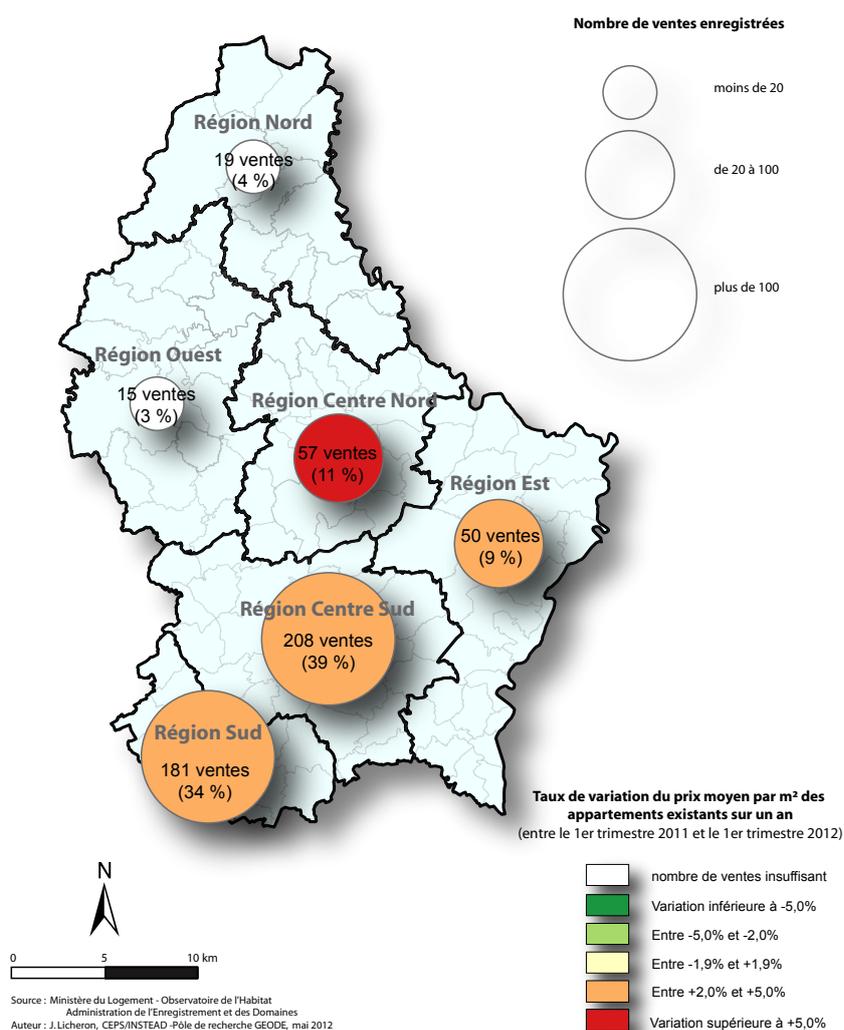
Prix moyen au m<sup>2</sup> pour les différentes classes de surface au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 (en euros)



## » Prix de vente des appartements existants par région d'aménagement au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

Pour les appartements existants (marché de l'ancien), les prix de vente moyens par m<sup>2</sup> ont baissé par rapport au trimestre précédent dans la région Centre-Sud (incluant Luxembourg-Ville) et se sont stabilisés dans la région Sud. Ces deux régions concentrent 73% des transactions au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

En revanche, en glissement annuel, les prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements anciens ont augmenté dans ces deux régions d'aménagement : +4,60% dans la région Sud et +3,50% dans la région Centre-Sud. Les prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements anciens ont aussi très nettement augmenté dans la région Centre-Nord.



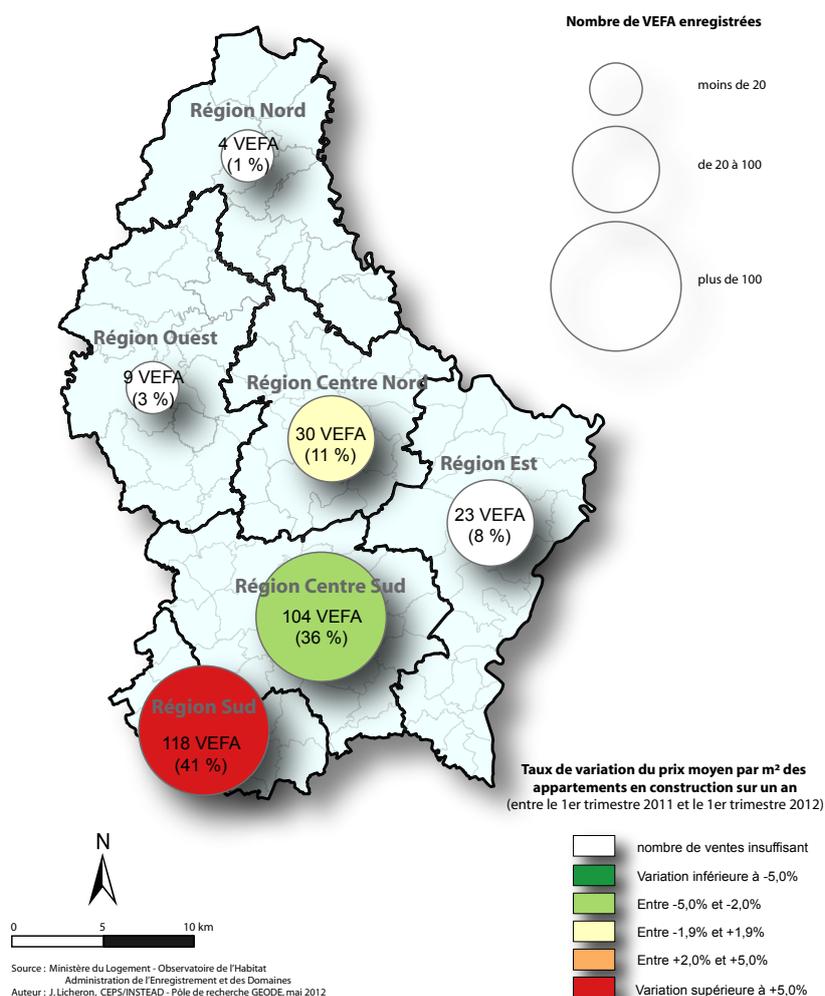
	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 1 <sup>er</sup> trimestre 2012	Prix au m <sup>2</sup> moyen au 1 <sup>er</sup> trimestre 2012 (en euros)	Variation du prix au m <sup>2</sup> moyen sur le trimestre	Variation du prix au m <sup>2</sup> moyen sur un an
Ventes d'appartements existants	Région Centre-Nord	11 %	3 634 €	-1,16 %	+9,84 %
	Région Centre-Sud	39 %	4 644 €	-1,07 %	+4,60 %
	Région Est	9 %	3 644 €	-4,60 %	+4,57 %
	Région Nord	4 %	*	*	*
	Région Ouest	3 %	*	*	*
	Région Sud	34 %	3 592 €	+0,24 %	+3,50 %
	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>3 973 €</b>	<b>-1,17 %</b>	<b>+4,14 %</b>

\* : nombre de transactions insuffisant

## » Prix de vente des appartements en construction (VEFA) par région d'aménagement au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

Pour les appartements en construction (marché du neuf), le marché est très fortement concentré : la région Sud concentre ainsi 41% des transactions au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, et la région Centre-Sud environ 36%. Les prix de vente par m<sup>2</sup> ont fortement baissé dans la région Centre-Sud au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

En glissement annuel, on observe aussi une baisse des prix de vente moyens par m<sup>2</sup> dans la région Centre-Sud : -2,46% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Dans la région Sud en revanche, les prix de vente moyens par m<sup>2</sup> des appartements en construction ont fortement augmenté : +7,60% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2011.



	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 1 <sup>er</sup> trimestre 2012	Prix au m <sup>2</sup> moyen au 1 <sup>er</sup> trimestre 2012 (en euros)	Variation du prix au m <sup>2</sup> moyen sur le trimestre	Variation du prix au m <sup>2</sup> moyen sur un an
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Région Centre-Nord	11 %	4 227 €	-1,54 %	+0,38 %
	Région Centre-Sud	36 %	5 339 €	-8,70 %	-2,46 %
	Région Est	8 %	*	*	*
	Région Nord	1 %	*	*	*
	Région Ouest	3 %	*	*	*
	Région Sud	41 %	4 302 €	+1,08 %	+7,60 %
	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>4 695 €</b>	<b>-6,81 %</b>	<b>-1,47 %</b>

\* : nombre de transactions insuffisant

**» Prix par commune du 1<sup>er</sup> avril 2011 au 31 mars 2012**

Le tableau suivant présente les prix de vente moyens par m<sup>2</sup> de surface utile pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2011 au 31 mars 2012, 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 existants et 96% 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> moyen	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>	Nombre de ventes	Prix au m <sup>2</sup> moyen	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>
Bertrange	40	4 648 €	3 630 € - 6 020 €	124	6 045 €	5 530 € - 6 776 €
Bettembourg	39	3 693 €	3 005 € - 4 389 €	32	4 743 €	3 742 € - 5 341 €
Betzdorf	15	4 293 €	2 964 € - 5 253 €	3	*	*
Bissen	14	3 544 €	2 516 € - 4 065 €	0	*	*
Clervaux	23	2 971 €	1 882 € - 3 711 €	11	3 163 €	2 322 € - 3 510 €
Colmar-Berg	24	3 409 €	2 579 € - 3 945 €	10	3 811 €	3 086 € - 4 365 €
Contern	14	4 401 €	3 280 € - 6 358 €	4	*	*
Diekirch	26	3 459 €	2 258 € - 4 464 €	28	4 158 €	2 475 € - 5 307 €
Differdange	155	3 508 €	2 509 € - 4 484 €	66	3 919 €	3 179 € - 4 630 €
Dippach	20	4 031 €	3 274 € - 5 548 €	0	*	*
Dudelange	128	3 501 €	2 486 € - 4 561 €	11	4 650 €	4 228 € - 4 979 €
Echternach	29	3 424 €	2 556 € - 4 166 €	0	*	*
Esch-sur-Alzette	176	3 545 €	2 364 € - 4 701 €	118	4 762 €	3 784 € - 5 855 €
Ettelbruck	44	3 612 €	2 677 € - 4 646 €	21	4 682 €	3 690 € - 5 197 €
Frisange	15	3 820 €	2 339 € - 5 417 €	10	4 458 €	3 374 € - 5 064 €
Grevenmacher	32	3 711 €	2 356 € - 4 748 €	11	3 459 €	3 020 € - 3 852 €
Hesperange	95	4 468 €	3 188 € - 5 692 €	17	4 664 €	2 755 € - 6 687 €
Hobscheid	23	3 600 €	3 178 € - 4 344 €	11	3 661 €	3 300 € - 4 564 €
Junglinster	21	3 951 €	3 265 € - 4 685 €	31	5 155 €	4 055 € - 6 680 €
Kaerjeng	59	3 648 €	2 917 € - 4 625 €	28	4 442 €	3 824 € - 5 160 €
Kayl	52	3 558 €	2 469 € - 4 386 €	55	4 217 €	3 434 € - 4 927 €
Kehlen	14	4 257 €	2 783 € - 7 093 €	15	4 214 €	3 916 € - 5 745 €
Kopstal	4	*	*	10	6 513 €	5 345 € - 7 525 €
Larochette	12	3 238 €	2 486 € - 3 945 €	2	*	*

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 <sup>2</sup> moyen	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>	Nombre de ventes	Prix au m <sup>2</sup> moyen	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>
Leudelange	12	4 379 €	3 361 € - 5 149 €	10	4 902 €	4 606 € - 5 505 €
Lintgen	26	3 737 €	2 866 € - 4 643 €	5	*	*
Lorentzweiler	20	4 537 €	2 750 € - 6 537 €	14	4 714 €	3 559 € - 7 298 €
Luxembourg-Ville	495	4 787 €	3 256 € - 6 542 €	265	5 834 €	4 322 € - 7 752 €
Mamer	30	4 247 €	2 830 € - 5 496 €	1	*	*
Mersch	42	3 914 €	2 778 € - 5 029 €	25	4 529 €	3 349 € - 5 528 €
Mertert	27	3 630 €	2 538 € - 4 368 €	5	*	*
Mondercange	29	3 766 €	3 099 € - 5 091 €	3	*	*
Mondorf-les-Bains	46	3 809 €	2 578 € - 5 038 €	2	*	*
Parc Hosingen	17	2 691 €	1 782 € - 3 396 €	0	*	*
Pétange	101	3 602 €	2 541 € - 4 927 €	85	3 582 €	2 939 € - 4 213 €
Redange	10	3 439 €	2 636 € - 3 902 €	0	*	*
Remich	36	3 637 €	2 442 € - 4 582 €	3	*	*
Roeser	47	4 363 €	3 534 € - 5 099 €	7	*	*
Rumelange	26	3 281 €	2 476 € - 4 104 €	10	3 611 €	3 195 € - 4 107 €
Sandweiler	11	4 611 €	3 714 € - 5 791 €	14	5 239 €	4 837 € - 5 706 €
Sanem	71	3 548 €	2 742 € - 4 347 €	44	4 020 €	3 213 € - 5 005 €
Schengen	20	3 400 €	2 490 € - 4 438 €	7	*	*
Schieren	4	*	*	21	4 464 €	4 033 € - 4 890 €
Schifflange	49	3 709 €	2 776 € - 4 807 €	13	3 931 €	3 042 € - 5 196 €
Schuttrange	13	4 105 €	3 208 € - 5 467 €	0	*	*
Steinfort	11	3 905 €	2 627 € - 4 511 €	9	*	*
Strassen	47	4 529 €	3 362 € - 5 910 €	16	6 071 €	5 221 € - 7 212 €
Walferdange	41	4 535 €	3 340 € - 5 943 €	7	*	*
Weiler-la-Tour	8	*	*	12	4 479 €	3 249 € - 5 247 €
Wiltz	16	2 882 €	2 097 € - 4 691 €	3	*	*
Wormeldange	15	3 340 €	1 963 € - 4 442 €	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 m<sup>2</sup> ou de plus de 300 m<sup>2</sup> 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.