



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.

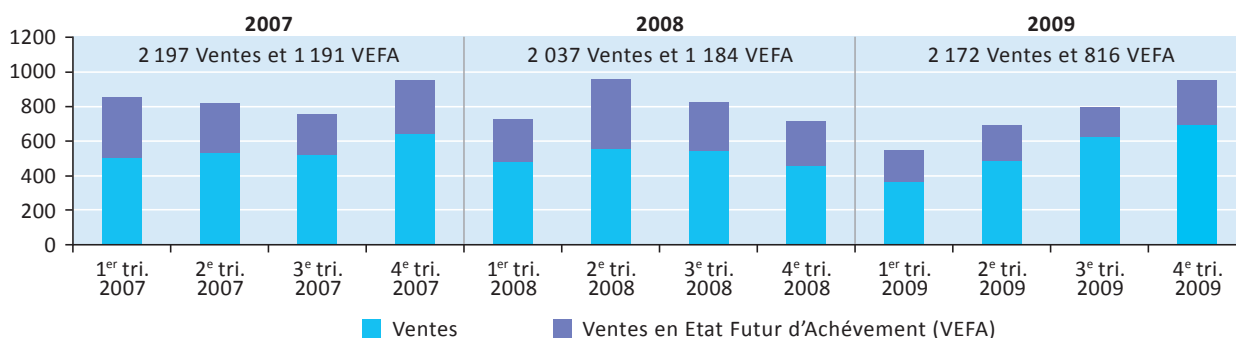
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes et Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'appartements en pleine propriété. Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter près de 35% des appartements vendus (cf.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

» Augmentation du nombre de ventes d'appartements au 4^e trimestre 2009

Le nombre de ventes d'appartements s'est fortement accru au cours du 4^e trimestre 2009 : +11,72% par rapport au 3^e trimestre 2009 pour les ventes d'appartements construits et +44,12% pour les ventes d'appartements en construction (Ventes en Etat futur d'Achèvement - VEFA), pour atteindre

696 ventes d'appartements construits et 255 ventes d'appartements en construction (après traitements). Ceci confirme la nette reprise de l'activité après une fin d'année 2008 et un 1^{er} trimestre 2009 peu dynamiques.

Nombre de Ventes et de Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'appartements - Après traitements



» Légère hausse des prix enregistrés des appartements au 4^e trimestre 2009

Le prix de vente moyen des appartements a augmenté au 4^e trimestre 2009 (+3,83% pour les ventes d'appartements construits et +5,64% pour les VEFA) par rapport au 3^e trimestre 2009. Cette hausse est assez marquée sur un an (respectivement +3,12% et +2,59%). Le prix moyen au m² a éga-

lement augmenté par rapport au 3^e trimestre 2009 (+2,71% pour les ventes et +2,84% pour les VEFA), mais il reste inférieur à celui relevé un an auparavant (respectivement -0,99% et -4,01% par rapport au 4^e trimestre 2008).

		4 ^e trimestre 2009	Variation trimestrielle (entre le 3 ^e trimestre 2009 et le 4 ^e trimestre 2009)	Variation sur un an (entre le 4 ^e trimestre 2008 et le 4 ^e trimestre 2009)
Ventes d'appartements construits	Prix moyen	289 936 €	+3,83%	+3,12%
	Surface moyenne	81 m ²	+0,44%	+4,39%
	Prix au m ² moyen	3 623 €/m ²	+2,71%	-0,99%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	365 723 €	+5,64%	+2,59%
	Surface moyenne	85 m ²	+1,10%	+4,91%
	Prix au m ² moyen	4 304 €/m ²	+2,84%	-4,01%



» Prix de vente des appartements par classe de surface au 4^e trimestre 2009

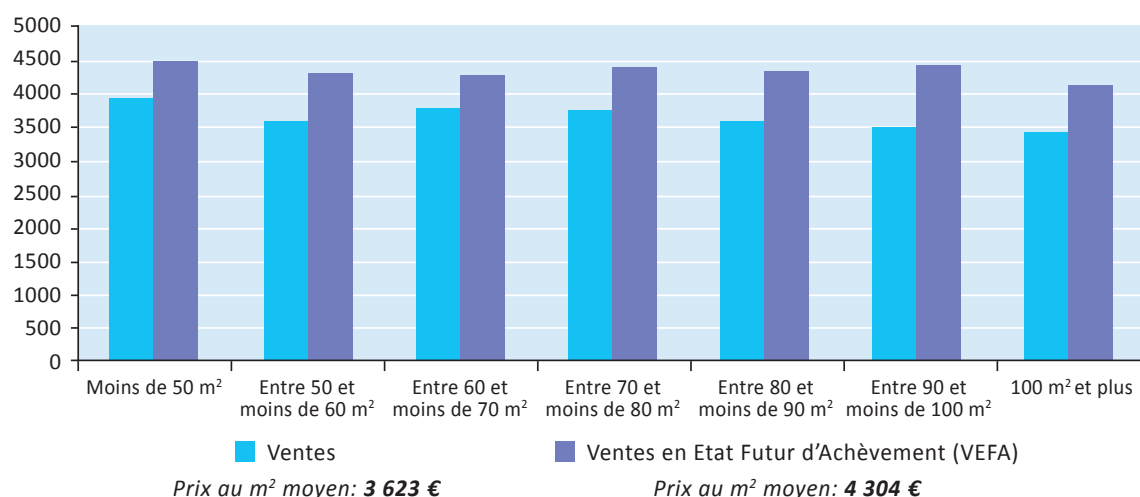
Le nombre de transactions augmente nettement par rapport au trimestre précédent sur la majorité des segments. Sur un an, cette hausse est particulièrement forte pour la vente d'appartements de 100 m² et plus, qui représentent environ 20% des ventes d'appartements en 2009. Les ventes d'appartements de grande taille, les plus chers, avaient été les plus touchées par le ralentissement de l'activité en 2008. **Le retour du dynamisme sur ce segment des**

grands appartements traduit bien une normalisation sur le marché immobilier en fin d'année 2009.

En ce qui concerne les prix, la hausse des prix enregistrés moyens par rapport au trimestre précédent est assez marquée et touche quasiment l'ensemble des segments au 4^e trimestre 2009. Les prix de vente des appartements en construction (VEFA) sont toutefois encore inférieurs à ceux relevés un an auparavant.

	Classes de surface	Nombre de transactions retenues	Variation trimestrielle du nombre de transactions	Variation du nombre de transactions sur un an	Prix moyen (en euros)	Variation trimestrielle du prix moyen	Variation du prix moyen sur un an
Ventes d'appartements construits	Moins de 50 m ²	75	+31,58%	+5,63%	158 367	+2,96%	+1,85%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	81	+19,12%	+44,64%	199 342	-3,00%	-3,44%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	97	+19,75%	+67,24%	245 583	+5,49%	+6,26%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	95	-15,93%	+30,14%	281 924	+9,02%	+2,20%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	121	+4,31%	+63,51%	304 445	+1,26%	+1,18%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	89	+20,27%	+64,81%	328 508	+2,40%	-0,53%
	100 m ² et plus	138	+21,05%	+91,67%	413 711	+5,92%	-8,45%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m ²	8	-20,00%	-75,00%	194 700	+8,88%	-1,83%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	31	+34,78%	+29,17%	232 124	+2,48%	-10,01%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	34	+61,90%	-8,11%	275 278	-9,60%	-12,92%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	36	+16,13%	+9,09%	327 562	+2,44%	-1,66%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	47	+62,07%	+4,44%	372 237	+1,97%	+0,83%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	44	+76,00%	+37,50%	416 169	+3,99%	-0,58%
	100 m ² et plus	55	+71,88%	+5,77%	500 865	+4,73%	+1,46%

Prix au m² moyen pour les différentes classes de surface au 4^e trimestre 2009 (en euros)



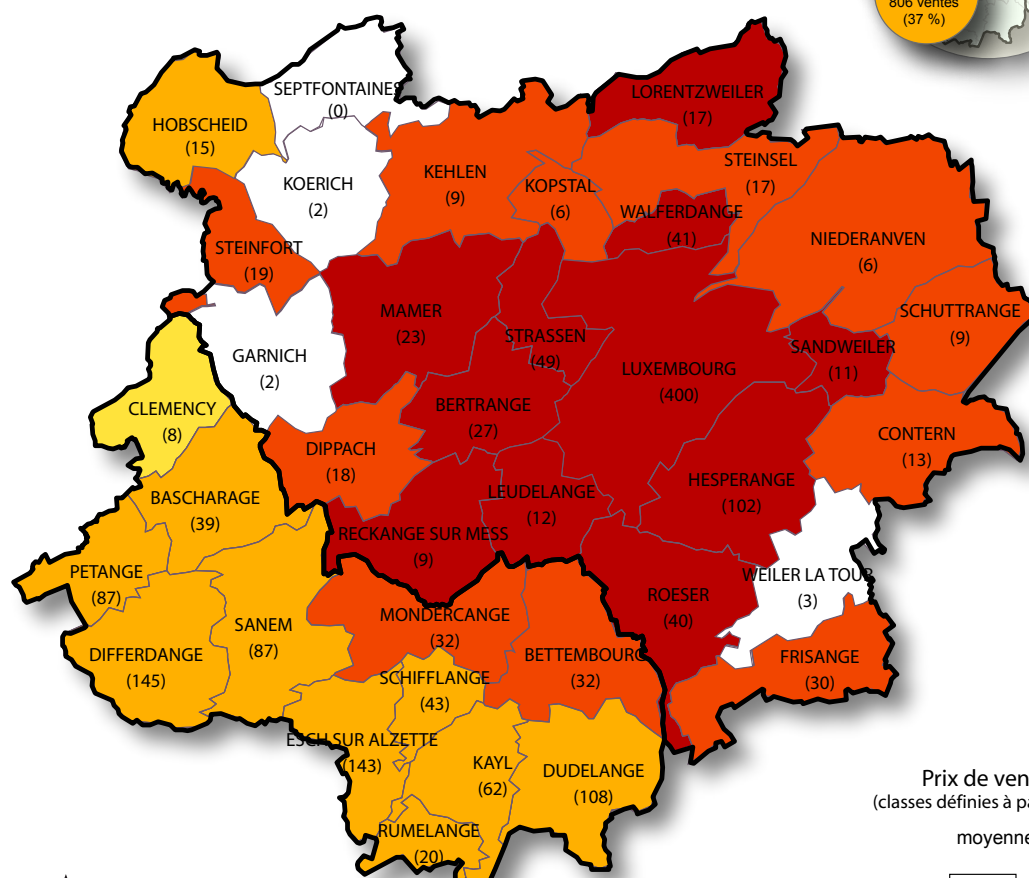
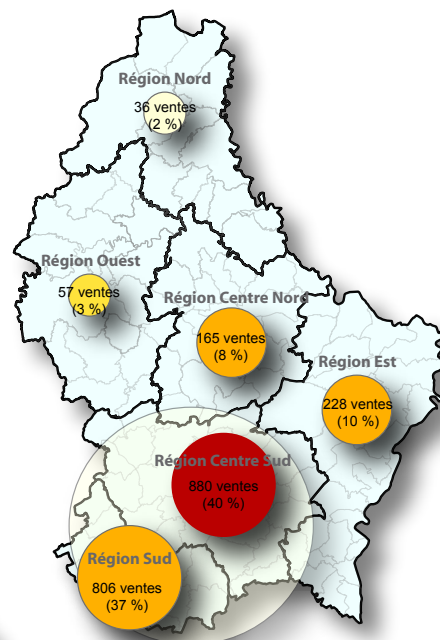
» Prix de vente par région et par commune sur les 12 derniers mois

Nombre de ventes et prix au m² moyen des appartements construits

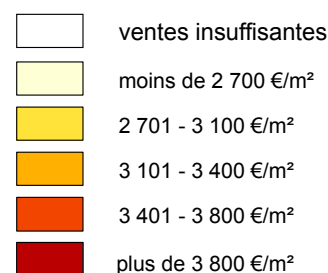
Les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud représentent 77% des ventes d'appartements construits pour l'année 2009. En revanche, les régions Nord et Ouest ne représentent que 2% respectivement 3% du total des ventes d'appartements relevées pendant l'année 2009.

Les prix de vente au m² des appartements construits sont les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans les communes de sa périphérie (Bertrange, Hesperange, Leudelange, Lorentzweiler, Mamer, Reckange-sur-Mess, Roeser, Sandweiler, Strassen et Walferdange).

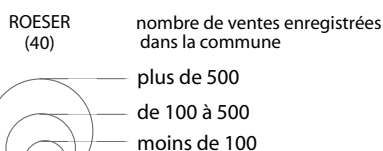
Les prix de vente les moins élevés pour des appartements construits sont quant à eux relevés dans les régions d'aménagement Nord et Ouest.



Prix de vente moyens enregistrés
(classes définies à partir d'une discrétisation de Jenks)
moyenne nationale : 3 569 €/m²



Nombre de ventes enregistrées



0 5 10 kilomètres

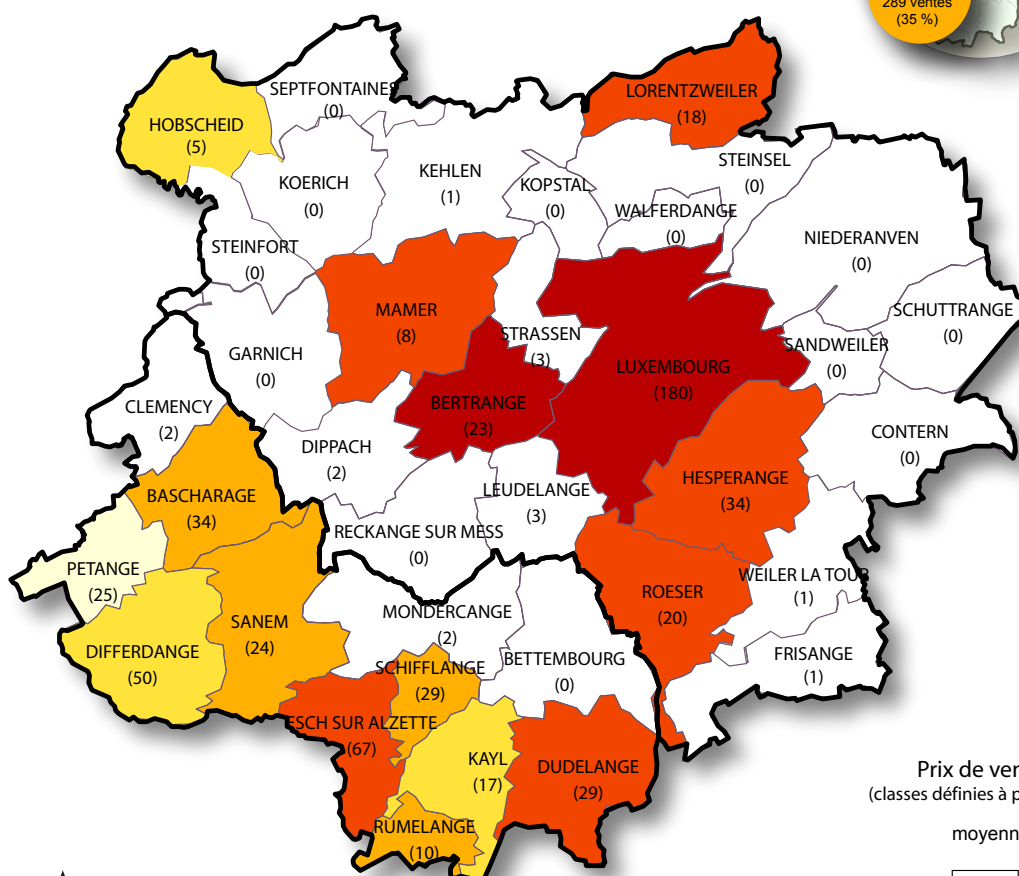
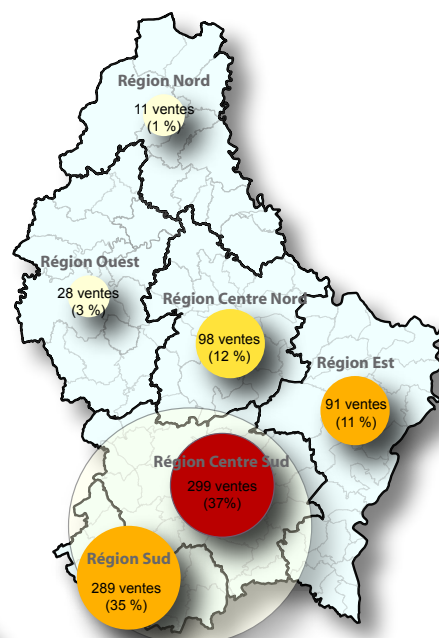
Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines -
Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
Auteur : G. de Lanchy, CEPS/INSTEAD - Département Geode, mars 2010

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

Comme pour les appartements construits, les régions d'aménagement Nord et Ouest ne concentrent qu'une faible part des ventes d'appartements en construction relevées en 2009 (respectivement 1% et 3% du total).

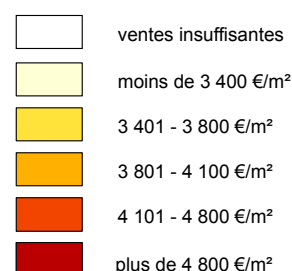
Les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud représentent en revanche 72% des ventes d'appartements en construction pour l'année 2009. Ces ventes sont très concentrées au sein de quelques communes du Sud (comme Bascharage, Differdange et Esch-sur-Alzette) ainsi qu'à Luxembourg-Ville (qui représente 22% des ventes d'appartements en état futur d'achèvement en 2009).

Les prix de vente au m² des appartements en construction sont là encore les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans les communes de sa périphérie, mais également dans certaines communes du Sud (Esch-sur-Alzette et Dudelange notamment).

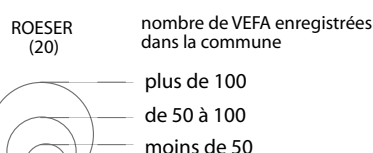


Prix de vente moyens enregistrés
(classes définies à partir d'une discrétisation de Jenks)

moyenne nationale : 4 336 €/m²



Nombre de VEFA enregistrées



0 5 10 kilomètres

Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines -
Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
Auteur : G. de Lanchy, CEPS/INSTEAD - Département Geode, mars 2010

» Tableau récapitulatif des prix par commune sur les 12 derniers mois

Le tableau suivant présente les prix de vente au m² moyens pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009, pour l'ensemble des communes pour lesquelles plus de 10 transactions sont recensées (après sélection et traitements). Ces 42 communes concentrent 89% des ventes d'appartements construits et 91% des VEFA au Grand-Duché pendant l'année 2009.

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 professionnel.

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	39	3 335 €	2 638 € - 4 071 €	34	4 068 €	2 776 € - 4 680 €
Bertrange	27	4 051 €	2 477 € - 5 653 €	23	5 556 €	4 027 € - 6 184 €
Bettembourg	32	3 529 €	2 759 € - 4 428 €	0	*	*
Betzdorf	10	3 214 €	2 227 € - 4 354 €	3	*	*
Bissen	12	3 189 €	2 472 € - 3 656 €	3	*	*
Colmar-Berg	14	3 243 €	2 295 € - 3 704 €	14	3 432 €	2 659 € - 3 859 €
Contern	13	3 578 €	2 392 € - 5 611 €	0	*	*
Diekirch	24	3 320 €	2 276 € - 4 545 €	7	*	*
Differdange	145	3 291 €	2 488 € - 4 160 €	50	3 798 €	2 951 € - 4 570 €
Dippach	18	3 520 €	2 786 € - 5 504 €	2	*	*
Dudelange	108	3 321 €	2 582 € - 4 208 €	29	4 456 €	3 536 € - 5 604 €
Echternach	22	3 253 €	2 121 € - 4 400 €	2	*	*
Erpeldange	5	*	*	11	3 836 €	2 887 € - 5 035 €
Esch-sur-Alzette	143	3 187 €	2 307 € - 4 150 €	67	4 450 €	3 688 € - 5 457 €
Ettelbruck	35	3 136 €	2 252 € - 4 009 €	20	3 792 €	2 866 € - 4 817 €
Frisange	30	3 472 €	2 589 € - 4 394 €	1	*	*
Grevenmacher	30	3 367 €	2 380 € - 5 027 €	6	*	*
Hesperange	102	3 838 €	2 982 € - 4 858 €	34	4 355 €	3 688 € - 5 463 €
Hobscheid	15	3 441 €	2 643 € - 4 509 €	5	*	*
Junglinster	20	3 755 €	2 950 € - 4 458 €	15	4 769 €	3 476 € - 5 112 €
Kayl	62	3 297 €	2 597 € - 4 149 €	17	3 761 €	2 620 € - 4 266 €

Suite du tableau page 6...

PRIX DE VENTE
> VENTE D'APPARTEMENTS

... Suite du tableau de la page 5

	Ventes d'appartements construits			Ventes en état futur d'achèvement (VEFA)		
Commune	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
Leudelange	12	4 236 €	3 088 € - 5 211 €	3	*	*
Lintgen	10	3 588 €	2 753 € - 3 888 €	2	*	*
Lorentzweiler	17	4 080 €	2 624 € - 5 840 €	18	4 713 €	3 335 € - 6 327 €
Luxembourg-Ville	400	4 220 €	2 712 € - 5 949 €	180	5 427 €	3 898 € - 7 261 €
Mamer	23	3 892 €	2 669 € - 5 121 €	8	*	*
Mersch	33	3 353 €	2 429 € - 4 525 €	20	3 704 €	2 884 € - 4 447 €
Mertert	10	3 366 €	2 915 € - 4 063 €	15	4 073 €	3 488 € - 4 744 €
Mondercange	32	3 470 €	2 775 € - 4 197 €	2	*	*
Mondorf-les-Bains	37	3 770 €	2 497 € - 5 082 €	4	*	*
Pétange	87	3 145 €	2 280 € - 4 319 €	25	3 202 €	2 469 € - 3 680 €
Remich	31	3 310 €	2 544 € - 4 961 €	31	3 697 €	2 737 € - 4 331 €
Roeser	40	3 869 €	2 734 € - 4 715 €	20	4 789 €	3 939 € - 5 952 €
Rumelange	20	3 314 €	2 375 € - 4 349 €	10	4 015 €	3 754 € - 4 267 €
Sandweiler	11	3 974 €	2 590 € - 4 549 €	0	*	*
Sanem	87	3 377 €	2 640 € - 4 331 €	24	3 952 €	3 260 € - 4 610 €
Schifflange	43	3 243 €	2 529 € - 4 363 €	29	3 942 €	3 004 € - 5 061 €
Stadtbredimus	11	3 458 €	2 653 € - 3 852 €	3	*	*
Steinfort	19	3 725 €	2 395 € - 4 883 €	0	*	*
Steinsel	17	3 675 €	2 906 € - 4 745 €	0	*	*
Strassen	49	4 092 €	2 922 € - 5 964 €	3	*	*
Walferdange	41	3 935 €	2 888 € - 4 834 €	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.

 Prochaine publication consacrée aux prix enregistrés des appartements : **Fin mai 2010**

 Pour toute question, contactez l'Observatoire de l'Habitat : observatoire-habitat@ceps.lu

 Site de l'Observatoire de l'Habitat : <http://observatoire.ceps.lu>