



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.

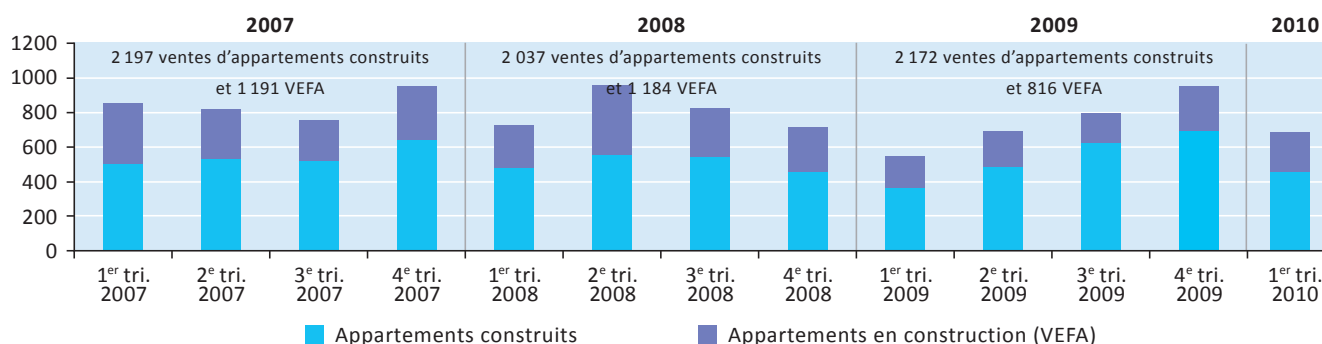
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes et Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'appartements en pleine propriété. Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter près de 35% des appartements vendus (cf.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

» Baisse du nombre de ventes d'appartements au 1^{er} trimestre 2010

Le nombre de ventes d'appartements a assez nettement diminué au 1^{er} trimestre 2010 par rapport au trimestre précédent : -35,24% pour les ventes d'appartements construits et -18,43% pour les ventes d'appartements en construction (VEFA). Le nombre de ventes est toutefois supérieur à celui

relevé un an auparavant. Ceci suggère que la forte hausse du nombre de ventes observée en fin d'année 2009 était en partie due à la réalisation d'achats que les ménages avaient différés pendant la crise (du fait de l'incertitude sur les évolutions du marché et sur les perspectives économiques).

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



» Hausse des prix enregistrés des appartements au 1^{er} trimestre 2010

Le prix de vente moyen au m² des appartements a nettement augmenté au 1^{er} trimestre 2010 par rapport au 4^e trimestre 2009 (+2,04% pour les ventes d'appartements construits et +5,74% pour les VEFA). Cette hausse des prix au m² s'observe aussi sur un an (respectivement +3,50% et

+0,72%). Il faut toutefois noter que le prix de vente moyen d'un appartement en construction a baissé au 1^{er} trimestre 2010 (-4,01% par rapport au trimestre précédent), du fait d'une forte réduction des surfaces des appartements en construction vendus.

		1 ^{er} trimestre 2010	Variation trimestrielle (entre le 4 ^e trimestre 2009 et le 1 ^{er} trimestre 2010)	Variation sur un an (entre le 1 ^{er} trimestre 2009 et le 1 ^{er} trimestre 2010)
Ventes d'appartements construits	Prix moyen	296 735 €	+2,30%	+6,15%
	Surface moyenne	82 m ²	+0,45%	+2,00%
	Prix au m ² moyen	3 695 €/m ²	+2,04%	+3,50%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	351 058 €	-4,01%	+3,78%
	Surface moyenne	77 m ²	-9,06%	+1,75%
	Prix au m ² moyen	4 551 €/m ²	+5,74%	+0,72%



» Prix de vente des appartements par classe de surface au 1^{er} trimestre 2010

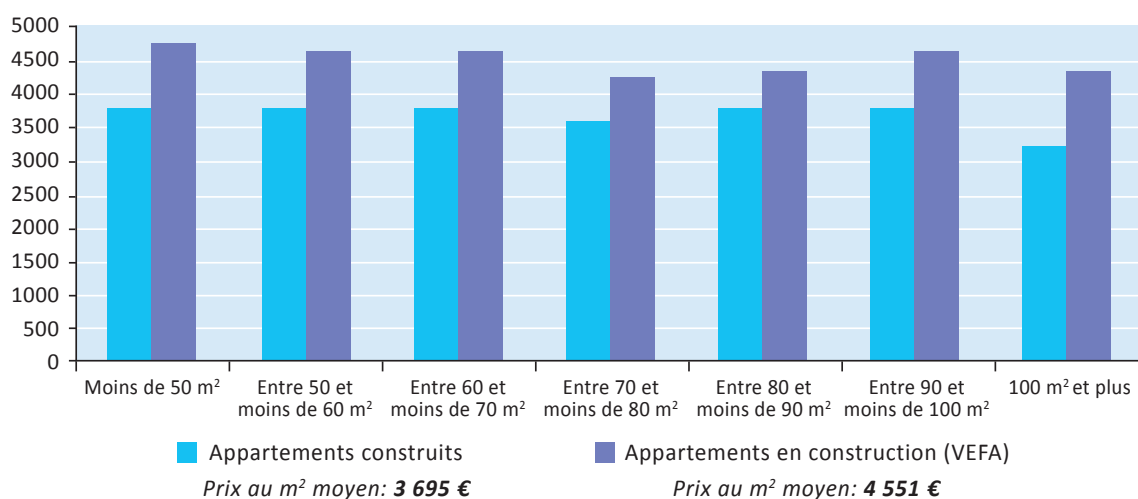
Pour les appartements construits, les évolutions sur le trimestre sont assez hétérogènes selon les classes de surface. En revanche, **la hausse des prix des appartements construits par rapport à l'année précédente est assez marquée pour la plupart des segments.**

Pour les appartements en construction (VEFA), la hausse

des prix moyens sur le trimestre est plus homogène et touche l'ensemble des classes de surface. **Les prix de vente des appartements en construction sont ainsi supérieurs à ceux relevés au 1^{er} trimestre de l'année 2009 pour la plupart des classes de surface.**

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 1 ^{er} trimestre 2010	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2010 (en euros)	Variation du prix moyen sur le trimestre	Variation du prix moyen sur un an
Ventes d'appartements construits	Moins de 50 m ²	12 %	155 005 €	-2,12%	-6,98%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	9 %	232 406 €	+16,59%	+13,70%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	11 %	251 885 €	+2,57%	+5,65%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	15 %	264 459 €	-6,19%	-1,48%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	20 %	318 196 €	+4,52%	+5,82%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	14 %	357 471 €	+8,82%	+13,13%
	100 m ² et plus	19 %	401 449 €	-2,70%	+3,06%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m ²	10 %	211 254 €	+8,50%	+19,19%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	14 %	256 944 €	+10,69%	+1,59%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	17 %	301 900 €	+9,67%	+3,04%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	21 %	332 674 €	+1,56%	-4,48%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	14 %	378 211 €	+1,60%	-0,20%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	10 %	437 944 €	+5,23%	+10,04%
	100 m ² et plus	14 %	535 996 €	+7,01%	+9,16%

Prix au m² moyen pour les différentes classes de surface au 1^{er} trimestre 2010 (en euros)



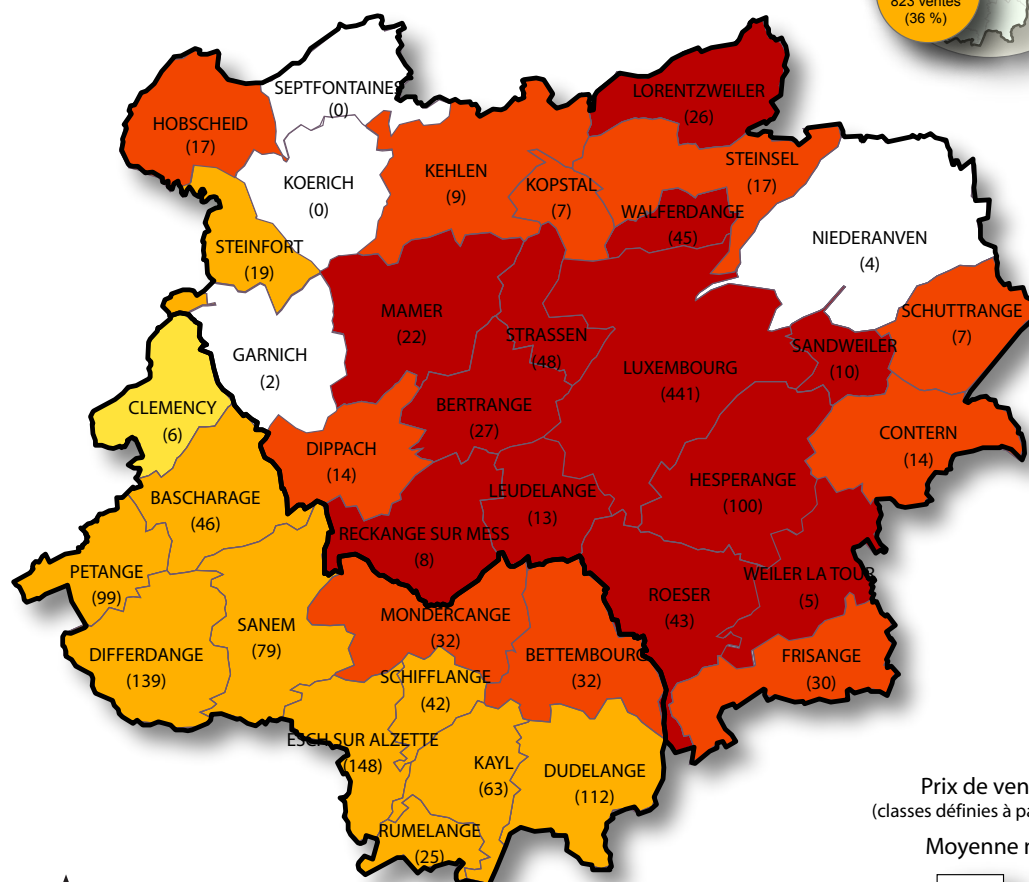
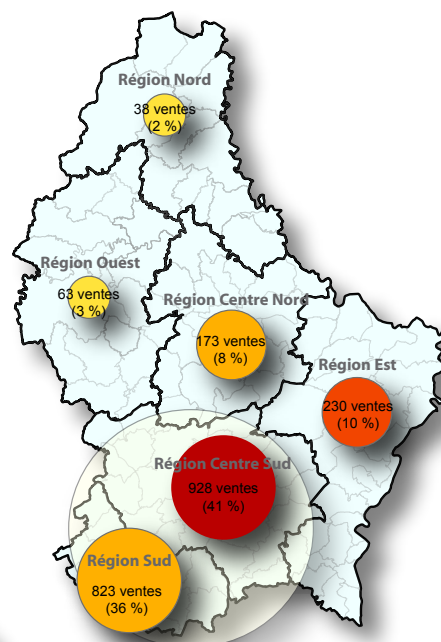
» Prix de vente par région et par commune du 1^{er} avril 2009 au 31 mars 2010

Nombre de ventes et prix au m² moyen des appartements construits

Les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud représentaient 77% des ventes d'appartements construits entre le 1^{er} avril 2009 et le 31 mars 2010. En revanche, les régions Nord et Ouest ne représentaient que 2% et 3% du total des ventes d'appartements relevées.

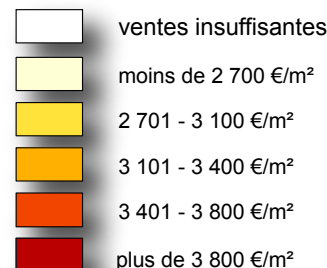
Les prix de vente au m² des appartements construits sont les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans les communes de la première couronne périurbaine (notamment Bertrange, Leudelange, Lorentzweiler, Mamer, Sandweiler et Strassen, pour lesquelles les prix de vente sont supérieurs à 4 000 €/m²).

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

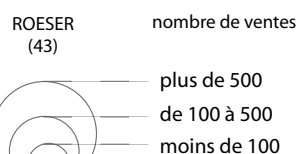


Prix de vente moyens enregistrés
(classes définies à partir d'une discrétisation de Jenks)

Moyenne nationale : 3 595 €/m²



Nombre de ventes enregistrées



0 5 10 kilomètres

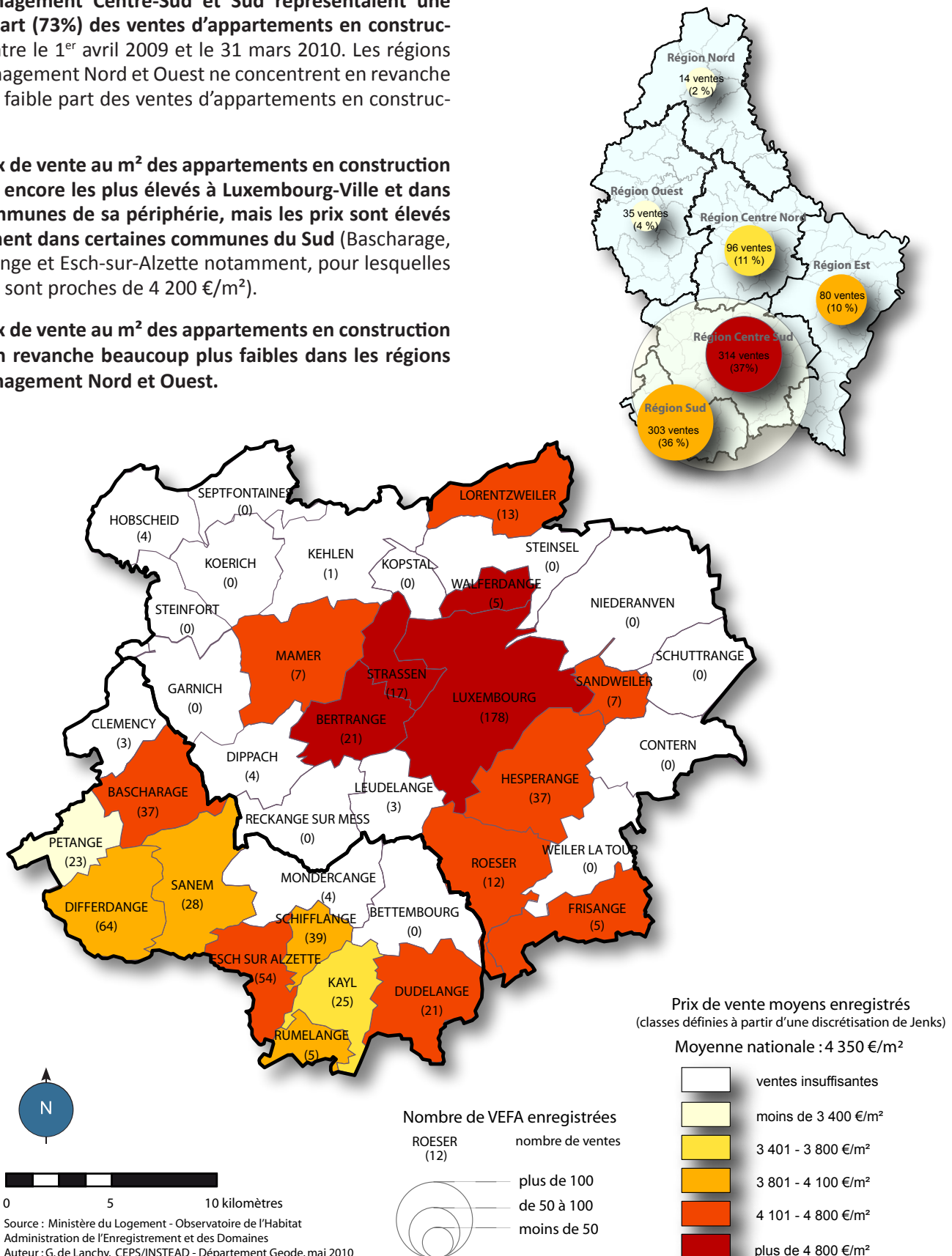
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
Administration de l'Enregistrement et des Domaines
Auteur : G. de Lanchy, CEPIS/INSTEAD - Département Geode, mai 2010

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

Comme pour les appartements construits, les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud représentaient une large part (73%) des ventes d'appartements en construction entre le 1^{er} avril 2009 et le 31 mars 2010. Les régions d'aménagement 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 là encore les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans les communes de sa périphérie, mais les prix sont élevés également dans certaines communes du Sud (Bascharage, Dudelange et Esch-sur-Alzette notamment, pour lesquelles les prix sont proches de 4 200 €/m²).

Les prix de vente au m² des appartements en construction sont en revanche beaucoup plus faibles dans les régions d'aménagement Nord et Ouest.



» Tableau récapitulatif des prix par commune du 1^{er} avril 2009 au 31 mars 2010

Le tableau suivant présente les prix de vente au m² moyens pour la période du 1^{er} avril 2009 au 31 mars 2010, 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 90% 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 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	46	3 388 €	2 641 € - 4 071 €	37	4 141 €	3 304 € - 4 681 €
Bertrange	27	4 181 €	2 749 € - 5 655 €	21	5 685 €	5 413 € - 6 185 €
Bettembourg	32	3 494 €	2 470 € - 4 428 €	0	*	*
Bissen	12	3 212 €	2 618 € - 3 657 €	2	*	*
Colmar-Berg	15	3 217 €	2 295 € - 3 705 €	13	3 280 €	2 659 € - 3 859 €
Contern	14	3 531 €	2 393 € - 5 612 €	0	*	*
Dalheim	10	3 123 €	2 426 € - 3 815 €	0	*	*
Diekirch	25	3 339 €	2 276 € - 4 545 €	13	4 354 €	3 559 € - 5 008 €
Differdange	139	3 275 €	2 468 € - 4 119 €	64	3 821 €	2 978 € - 4 548 €
Dippach	14	3 468 €	2 786 € - 4 907 €	4	*	*
Dudelange	112	3 366 €	2 574 € - 4 234 €	21	4 174 €	3 536 € - 4 850 €
Echternach	25	3 294 €	2 121 € - 4 401 €	2	*	*
Ell	8	*	*	12	3 196 €	2 256 € - 3 981 €
Erpeldange	4	*	*	11	3 836 €	2 888 € - 5 035 €
Esch-sur-Alzette	148	3 228 €	2 334 € - 4 365 €	54	4 264 €	3 621 € - 5 426 €
Ettelbruck	34	3 130 €	2 266 € - 3 960 €	14	3 756 €	2 768 € - 4 911 €
Frisange	30	3 606 €	2 740 € - 4 841 €	5	*	*
Grevenmacher	31	3 453 €	2 600 € - 4 795 €	5	*	*
Hesperange	100	3 938 €	3 001 € - 5 129 €	37	4 415 €	3 686 € - 6 269 €
Hobscheid	17	3 451 €	2 644 € - 4 510 €	4	*	*
Junglinster	15	3 823 €	2 852 € - 4 620 €	19	4 652 €	3 477 € - 5 292 €

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
Kayl	63	3 367 €	2 583 € - 4 071 €	25	3 756 €	3 123 € - 4 266 €
Leudelange	13	4 128 €	3 089 € - 5 212 €	3	*	*
Lorentzweiler	26	4 463 €	3 002 € - 5 534 €	13	4 763 €	3 950 € - 6 327 €
Luxembourg-Ville	441	4 205 €	2 706 € - 5 942 €	178	5 568 €	3 899 € - 7 328 €
Mamer	22	4 035 €	2 670 € - 5 353 €	7	*	*
Mersch	34	3 348 €	2 430 € - 4 526 €	14	3 653 €	2 813 € - 4 425 €
Mertert	8	*	*	15	4 026 €	3 295 € - 4 744 €
Mondercange	32	3 486 €	2 775 € - 4 557 €	4	*	*
Mondorf-les-Bains	38	3 835 €	2 518 € - 5 298 €	2	*	*
Pétange	99	3 147 €	2 271 € - 4 268 €	23	3 151 €	2 470 € - 3 658 €
Remich	35	3 365 €	2 693 € - 4 962 €	17	3 612 €	2 737 € - 4 158 €
Roeser	43	3 921 €	2 834 € - 4 619 €	12	4 678 €	3 816 € - 6 257 €
Rumelange	25	3 227 €	2 261 € - 4 246 €	5	*	*
Sandweiler	10	4 011 €	2 590 € - 4 493 €	7	*	*
Sanem	79	3 374 €	2 624 € - 4 411 €	28	4 013 €	3 261 € - 4 711 €
Schifflange	42	3 209 €	2 530 € - 3 912 €	39	3 828 €	3 005 € - 5 060 €
Steinfort	19	3 365 €	2 333 € - 4 561 €	0	*	*
Steinsel	17	3 713 €	3 094 € - 4 746 €	0	*	*
Strassen	48	4 074 €	3 017 € - 5 965 €	17	5 201 €	4 547 € - 5 928 €
Walferdange	45	3 982 €	2 889 € - 4 834 €	5	*	*
Wiltz	13	2 568 €	1 574 € - 3 348 €	5	*	*

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 août 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>