



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.

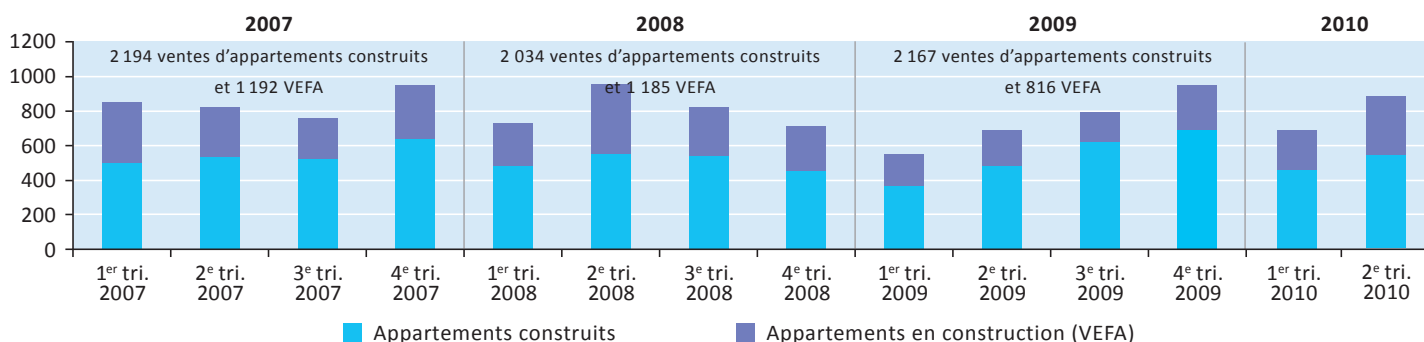
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes et Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'appartements en pleine propriété. Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter près de 35% des appartements vendus (cf.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

» Hausse du nombre de ventes d'appartements au 2^e trimestre 2010

Le nombre de ventes d'appartements a nettement augmenté au 2^e trimestre 2010, après une forte réduction des ventes au trimestre précédent. Ainsi, le nombre de ventes est assez largement supérieur à celui relevé un an auparavant: +15,91% pour les ventes d'appartements construits

et surtout +49,52% pour les appartements en construction (VEFA) par rapport au 2^e trimestre 2009. Ces évolutions confirment la normalisation de l'activité sur les marchés immobiliers observée depuis quelques mois, après la forte baisse d'activité du début d'année 2009.

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



» Stabilisation des prix enregistrés des appartements au 2^e trimestre 2010

Le prix de vente moyen au m² des appartements a diminué au 2^e trimestre 2010 par rapport au trimestre précédent (-1,82% pour les ventes d'appartements construits et -3,26% pour les VEFA). Cette baisse ne compense pas la forte hausse

des prix enregistrés par m² au 1^{er} trimestre 2010. L'accroissement des prix au m² reste donc assez net sur un an (+2,68% pour les ventes d'appartements construits et +1,40% pour les appartements en construction).

		2 ^e trimestre 2010	Variation trimestrielle (entre le 1 ^{er} trimestre 2010 et le 2 ^e trimestre 2010)	Variation sur un an (entre le 2 ^e trimestre 2009 et le 2 ^e trimestre 2010)
Ventes d'appartements construits	Prix moyen	293 171 €	-1,52%	+3,00%
	Surface moyenne	81,75 m ²	-0,09%	+0,56%
	Prix au m ² moyen	3 636 €/m ²	-1,82%	+2,68%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	359 305 €	+2,35%	+4,75%
	Surface moyenne	83,26 m ²	+7,48%	+4,26%
	Prix au m ² moyen	4 402 €/m ²	-3,26%	+1,40%



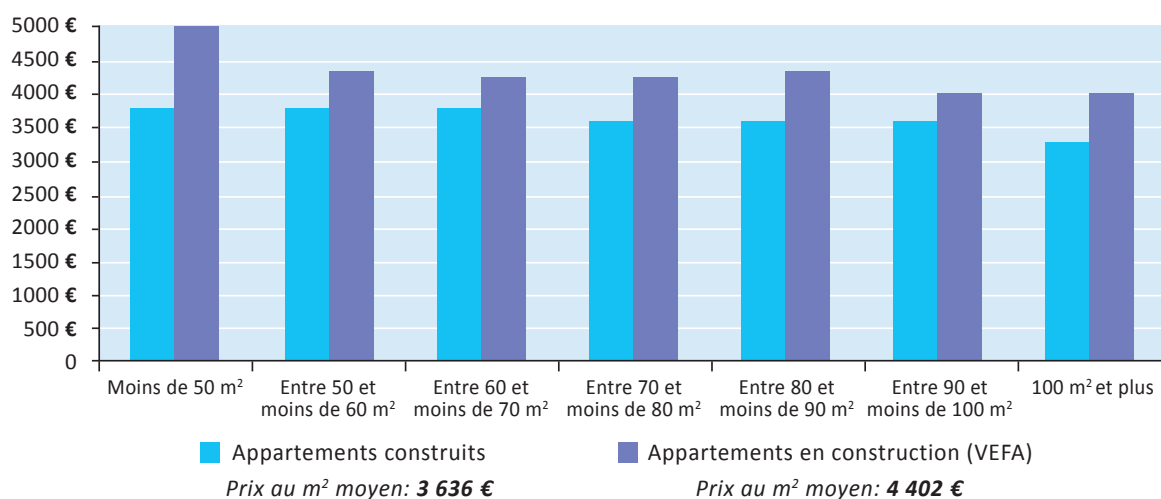
» Prix de vente des appartements par classe de surface au 2^e trimestre 2010

Pour les appartements construits, les évolutions sur le trimestre indiquent une baisse des prix de vente pour la plupart des 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**, hormis pour les surfaces extrêmes (appartements de moins de 50 m² ou de plus de 100 m²).

Pour les appartements en construction (VEFA), la baisse des prix moyens sur le trimestre touche presque l'ensemble des classes de surface. **Les évolutions sur un an des prix par m² des appartements en construction sont en revanche beaucoup moins homogènes**. La hausse relevée en moyenne révèle de fortes disparités selon les classes de surface.

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 2 ^e trimestre 2010	Prix moyen au 2 ^e 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	10 %	143 779 €	-7,47%	-5,37%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	11 %	214 772 €	-8,30%	+5,56%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	13 %	246 026 €	-2,33%	+2,05%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	15 %	273 142 €	+2,72%	+2,73%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	19 %	306 067 €	-3,81%	+2,29%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	12 %	342 814 €	-4,10%	+4,85%
	100 m ² et plus	20 %	409 036 €	+1,89%	-1,27%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m ²	10 %	211 978 €	+0,34%	+6,20%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	13 %	247 342 €	-3,74%	-6,45%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	12 %	278 964 €	-7,60%	-4,62%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	14 %	318 135 €	-4,37%	+0,00%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	18 %	410 362 €	+8,50%	+10,26%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	10 %	387 613 €	-11,49%	+0,38%
	100 m ² et plus	23 %	504 686 €	-5,84%	-1,01%

Prix au m² moyen pour les différentes classes de surface au 2^e trimestre 2010 (en euros)



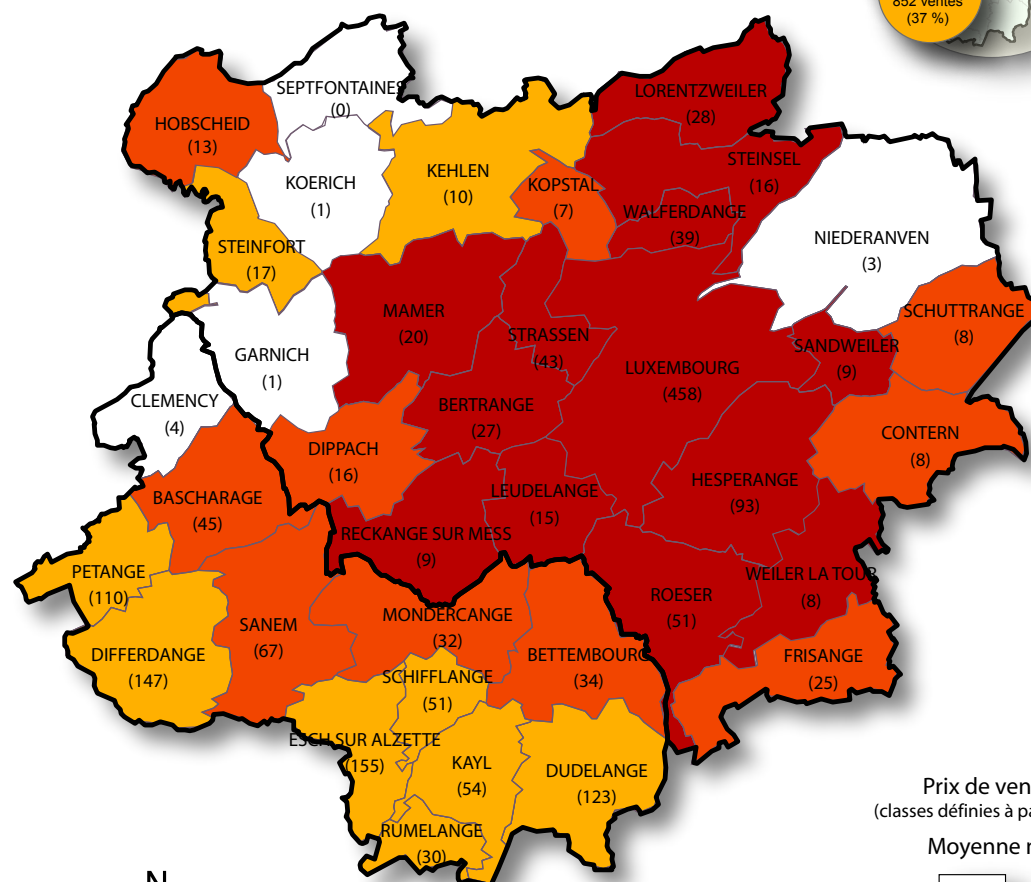
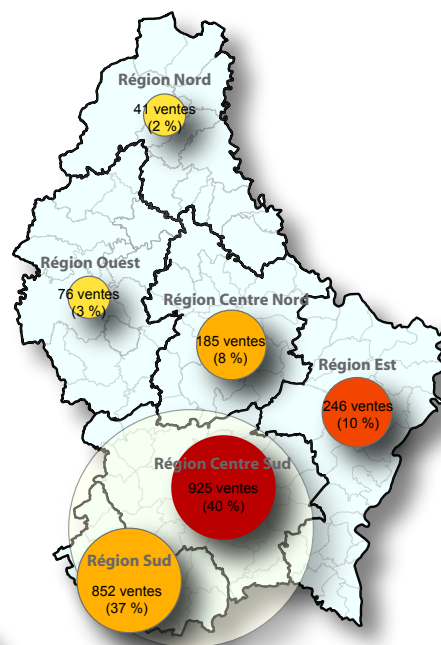
» Prix de vente par région et par commune du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010

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 entre le 1^{er} juillet 2009 et le 30 juin 2010, alors que les régions Nord et Ouest ne représentent que 2% et 3% du total des ventes d'appartements relevées.

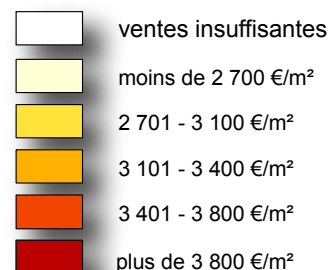
Les prix au m² des appartements construits sont toujours les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans les communes de la première couronne périurbaine (notamment Bertrange, Lorentzweiler, Mamer, Roeser, Sandweiler et Strassen, pour lesquelles les prix de vente sont supérieurs à 4 000 €/m²).

Les prix de vente par m² 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 : 3 619 €/m²



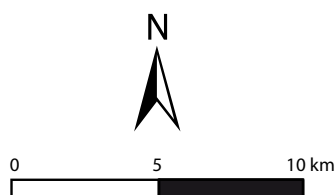
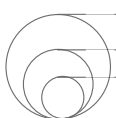
Nombre de ventes enregistrées

ROESER
(51) nombre de ventes

- plus de 500

- de 100 à 500

- moins de 100



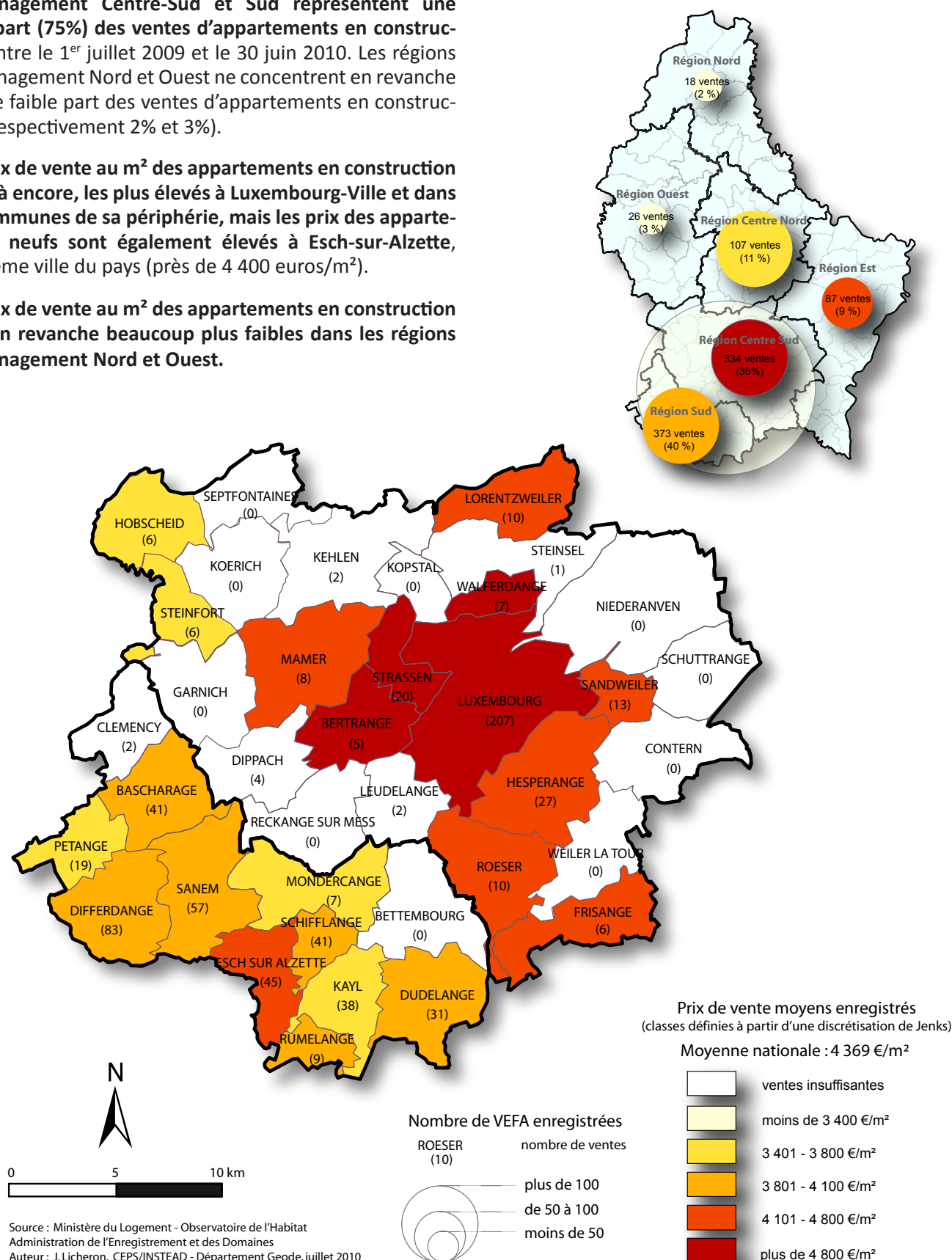
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
Administration de l'Enregistrement et des Domaines
Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD - Département Geode, septembre 2010

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 représentent une large part (75%) des ventes d'appartements en construction** entre le 1^{er} juillet 2009 et le 30 juin 2010. Les régions d'aménagement Nord et Ouest ne concentrent en revanche qu'une faible part des ventes d'appartements en construction (respectivement 2% et 3%).

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 des appartements neufs sont également élevés à Esch-sur-Alzette, deuxième ville du pays (près de 4 400 euros/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} juillet 2009 au 30 juin 2010

Le tableau suivant présente les prix de vente au m² moyens pour la période du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010, pour l'ensemble des communes pour lesquelles plus de 10 transactions sont recensées (après sélection et traitements). Ces 45 communes concentrent 89% des ventes d'appartements construits 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 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	45	3 440 €	2 781 € - 4 284 €	41	4 083 €	3 430 € - 4 676 €
Bertrange	27	4 291 €	2 915 € - 5 882 €	5	*	*
Bettembourg	34	3 478 €	2 472 € - 4 110 €	0	*	*
Betzdorf	6	*	*	10	4 736 €	4 290 € - 4 985 €
Bissen	10	3 153 €	2 618 € - 3 657 €	1	*	*
Colmar-Berg	15	3 187 €	2 295 € - 3 705 €	6	*	*
Diekirch	28	3 273 €	2 276 € - 4 545 €	21	4 388 €	3 873 € - 4 995 €
Differdange	147	3 265 €	2 468 € - 4 119 €	83	3 848 €	3 047 € - 4 548 €
Dippach	16	3 451 €	2 786 € - 5 049 €	4	*	*
Dudelange	123	3 388 €	2 528 € - 4 305 €	31	3 924 €	3 325 € - 5 123 €
Echternach	28	3 400 €	2 282 € - 4 401 €	1	*	*
Ell	10	3 355 €	2 675 € - 4 011 €	12	3 080 €	2 418 € - 3 981 €
Erpeldange	5	*	*	11	3 822 €	2 888 € - 5 035 €
Esch-sur-Alzette	155	3 275 €	2 436 € - 4 373 €	45	4 367 €	3 621 € - 5 426 €
Ettelbruck	34	3 062 €	2 266 € - 3 959 €	23	4 283 €	3 348 € - 4 958 €
Frisange	25	3 560 €	2 730 € - 4 841 €	6	*	*
Grevenmacher	33	3 430 €	2 604 € - 4 795 €	2	*	*
Hesperange	93	3 955 €	3 019 € - 5 136 €	27	4 664 €	3 694 € - 6 269 €
Hobscheid	13	3 564 €	2 724 € - 4 510 €	6	*	*
Junglinster	19	3 824 €	2 852 € - 4 912 €	24	4 710 €	3 680 € - 5 292 €
Kayl	54	3 354 €	2 491 € - 4 052 €	38	3 633 €	2 362 € - 4 437 €
Kehlen	10	3 386 €	2 719 € - 4 216 €	2	*	*

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
Larochette	11	3 251 €	2 879 € - 3 514 €	0	*	*
Leudelange	15	3 981 €	3 050 € - 5 212 €	2	*	*
Lintgen	10	3 649 €	3 215 € - 4 328 €	5	*	*
Lorentzweiler	28	4 730 €	3 035 € - 5 612 €	10	4 735 €	3 576 € - 6 327 €
Luxembourg-Ville	458	4 247 €	2 731 € - 5 970 €	207	5 590 €	4 105 € - 7 263 €
Mamer	20	4 216 €	2 628 € - 5 930 €	8	*	*
Mersch	40	3 344 €	2 449 € - 4 426 €	14	3 629 €	2 813 € - 4 514 €
Merttert	8	*	*	19	4 042 €	3 295 € - 4 744 €
Mondercange	32	3 546 €	2 930 € - 4 557 €	7	*	*
Mondorf-les-Bains	38	3 833 €	2 518 € - 5 298 €	1	*	*
Pétange	110	3 205 €	2 290 € - 4 154 €	19	3 479 €	2 746 € - 4 378 €
Remich	39	3 382 €	2 618 € - 4 962 €	15	3 583 €	2 737 € - 4 158 €
Roeser	51	4 017 €	3 058 € - 4 815 €	10	4 718 €	3 816 € - 6 257 €
Rumelange	30	3 146 €	2 261 € - 4 246 €	9	*	*
Sandweiler	9	*	*	13	4 647 €	3 863 € - 6 292 €
Sanem	67	3 431 €	2 624 € - 4 411 €	57	3 870 €	3 155 € - 4 720 €
Schieren	2	*	*	15	4 382 €	4 100 € - 4 901 €
Schifflange	51	3 257 €	2 254 € - 4 202 €	41	3 927 €	3 280 € - 4 764 €
Steinfort	17	3 284 €	2 333 € - 4 389 €	6	*	*
Steinsel	16	3 807 €	3 094 € - 4 746 €	1	*	*
Strassen	43	4 257 €	3 160 € - 5 926 €	20	5 251 €	4 601 € - 5 905 €
Walferdange	39	3 938 €	2 886 € - 5 014 €	7	*	*
Wiltz	12	2 663 €	1 574 € - 3 348 €	2	*	*

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. De plus, des transactions supplémentaires peuvent avoir été enregistrées plusieurs mois après la clôture d'un trimestre. Des révisions de données sont donc possibles.

Prochaine publication consacrée aux prix enregistrés des appartements : **Début décembre 2010**

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