



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.

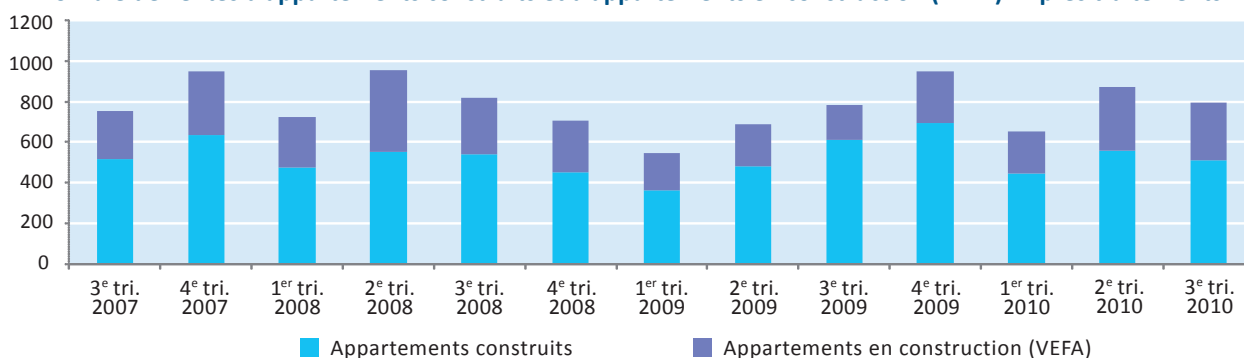
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes en pleine propriété d'appartements construits et d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement - VEFA). Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter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

» Stabilisation du nombre de ventes d'appartements au 3^e trimestre 2010

Le nombre de ventes d'appartements a légèrement baissé au 3^e trimestre 2010 (-8,26% par rapport au 2^e trimestre 2010), après une forte hausse des ventes au trimestre précédent. Ceci correspond à un ralentissement de l'activité au cours de la période estivale. Le nombre de ventes est assez similaire à celui relevé un an auparavant : 800 ventes ou

VEFA d'appartements retenues au 3^e trimestre 2010, contre 788 au 3^e trimestre 2009. La proportion de ventes d'appartements en construction (VEFA) a en revanche fortement augmenté (36% du total au 3^e trimestre 2010, contre 22% seulement un an auparavant).

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



» Hausse des prix enregistrés des appartements au 3^e trimestre 2010

Parallèlement au léger ralentissement de l'activité observé ce trimestre, les prix de vente moyens au m² des appartements se sont nettement accrus : +2,99% pour les ventes d'appartements construits et +6,12% pour les appartements en construction (VEFA) par rapport au trimestre précédent.

Cet accroissement des prix au m² est très net sur un an : +5,80% pour les ventes d'appartements existants et +11,64% pour les appartements en construction par rapport au 3^e trimestre 2009, qui correspondait au niveau de prix le plus bas enregistré pendant la crise.

		3 ^e trimestre 2010	Variation trimestrielle (entre le 2 ^e trimestre 2010 et le 3 ^e trimestre 2010)	Variation sur un an (entre le 3 ^e trimestre 2009 et le 3 ^e trimestre 2010)
Ventes d'appartements construits	Prix moyen	303 333 €	+3,47%	+8,43%
	Surface moyenne	83,04 m ²	+1,57%	+2,88%
	Prix au m ² moyen	3 745 €/m ²	+2,99%	+5,80%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	358 392 €	-0,25%	+3,52%
	Surface moyenne	78,77 m ²	-5,39%	-6,51%
	Prix au m ² moyen	4 672 €/m ²	+6,12%	+11,64%



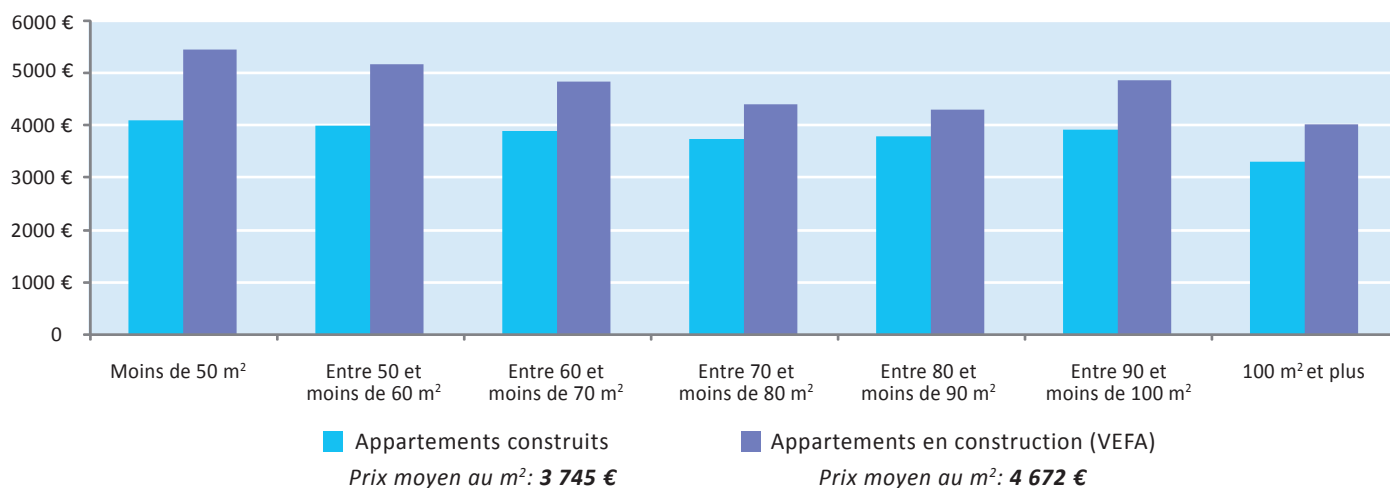
» Prix de vente des appartements par classe de surface au 3^e trimestre 2010

Pour les appartements construits (marché de l'ancien), la hausse des prix sur le trimestre s'observe sur l'ensemble des classes de surface. Cependant, elle est plus forte pour les appartements de moins de 50 m² (+14,77% par rapport au 2^e trimestre 2010). **Sur un an, la hausse des prix des appartements construits est assez homogène, proche de 8% pour la plupart des segments.**

Pour les appartements en construction (marché du neuf), les évolutions des prix de vente sont moins homogènes. **Une hausse assez nette est relevée pour la plupart des classes de surface par rapport au 3^e trimestre 2009.** Cette hausse des prix de vente est particulièrement forte pour les appartements de moins de 60 m².

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 3 ^e trimestre 2010	Prix moyen au 3 ^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	11 %	165 021 €	+14,77%	+7,29%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	10 %	223 412 €	+4,02%	+8,71%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	13 %	252 135 €	+2,48%	+8,30%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	17 %	279 180 €	+2,21%	+7,50%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	18 %	318 938 €	+4,21%	+6,08%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	11 %	367 324 €	+7,15%	+13,73%
	100 m ² et plus	20 %	422 684 €	+3,34%	+7,46%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m ²	11 %	208 057 €	-1,85%	+16,35%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	13 %	284 188 €	+14,90%	+25,47%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	13 %	313 498 €	+12,38%	+2,95%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	14 %	334 172 €	+5,04%	+4,51%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	19 %	362 582 €	-11,64%	-0,67%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	14 %	459 475 €	+18,54%	+14,82%
	100 m ² et plus	16 %	483 573 €	-4,18%	+1,12%

Prix moyen au m² pour les différentes classes de surface au 3^e trimestre 2010 (en euros)



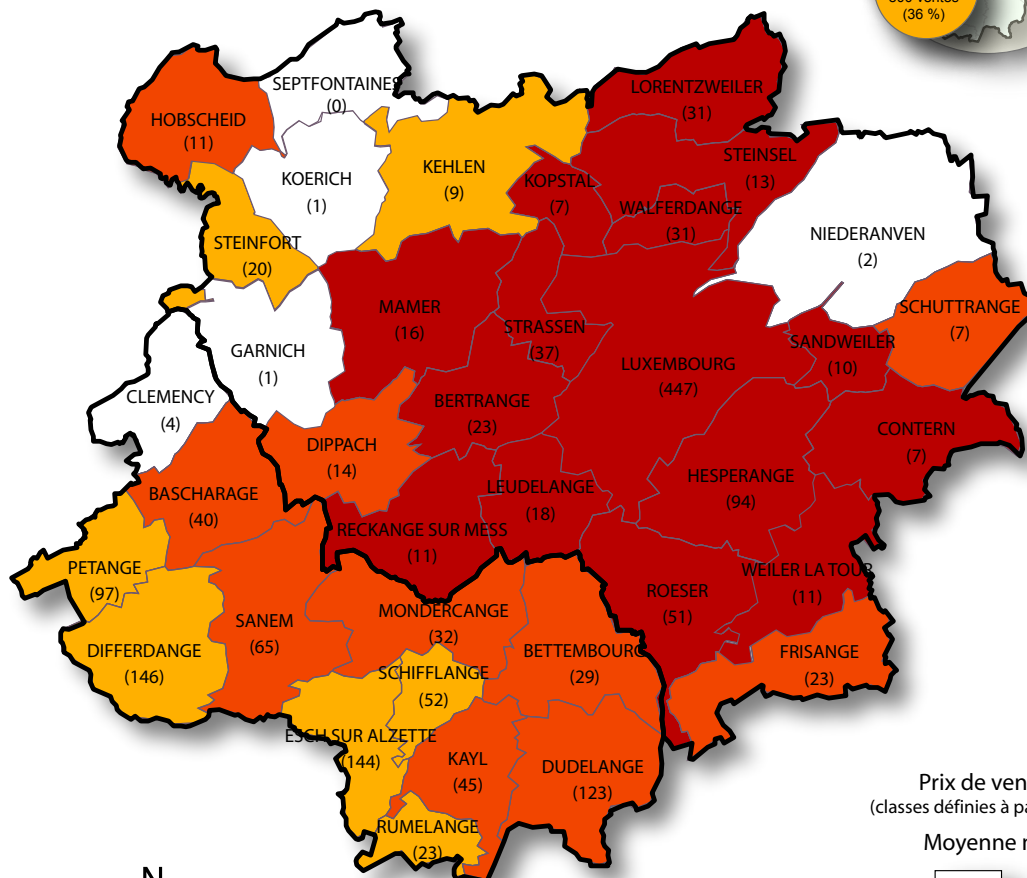
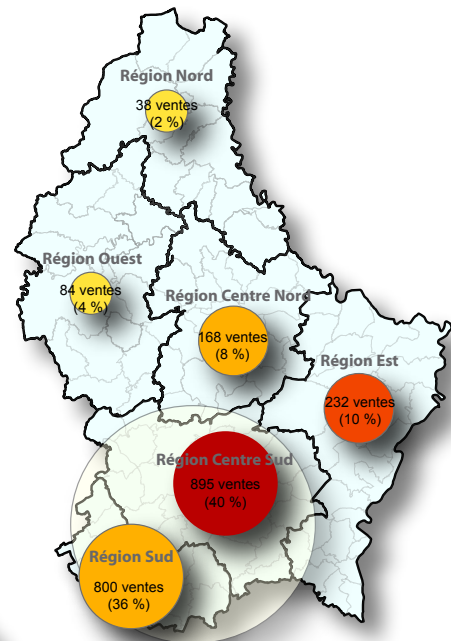
» Prix de vente par région et par commune du 1^{er} oct. 2009 au 30 sept. 2010

Nombre de ventes et prix au m² moyen des appartements construits

Les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud représentent 76% des ventes d'appartements construits entre le 1^{er} octobre 2009 et le 30 septembre 2010, alors que les régions Nord et Ouest ne représentent que 2% et 4% du total des ventes d'appartements relevées.

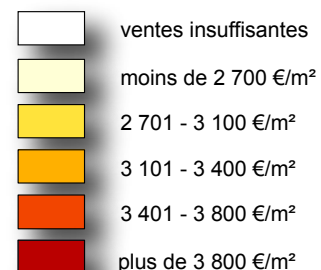
Les prix au m² des appartements construits sont toujours les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans les communes de la première couronne périurbaine (notamment Bertrange, Hesperange, Lorentzweiler, Mamer, Roeser, Sandweiler, Strassen et Walferdange, pour lesquelles les prix de vente sont supérieurs à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

Les prix de vente par m² les moins élevés pour des appartements construits sont, sans surprise, relevés dans les régions d'aménagement Nord et Ouest.

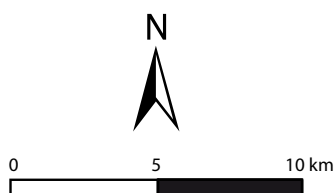
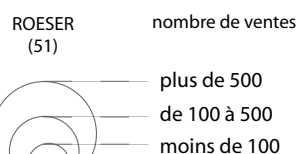


Prix de vente moyens enregistrés
(classes définies à partir d'une discrétisation de Jenks)

Moyenne nationale : 3 672 €/m²



Nombre de ventes enregistrées



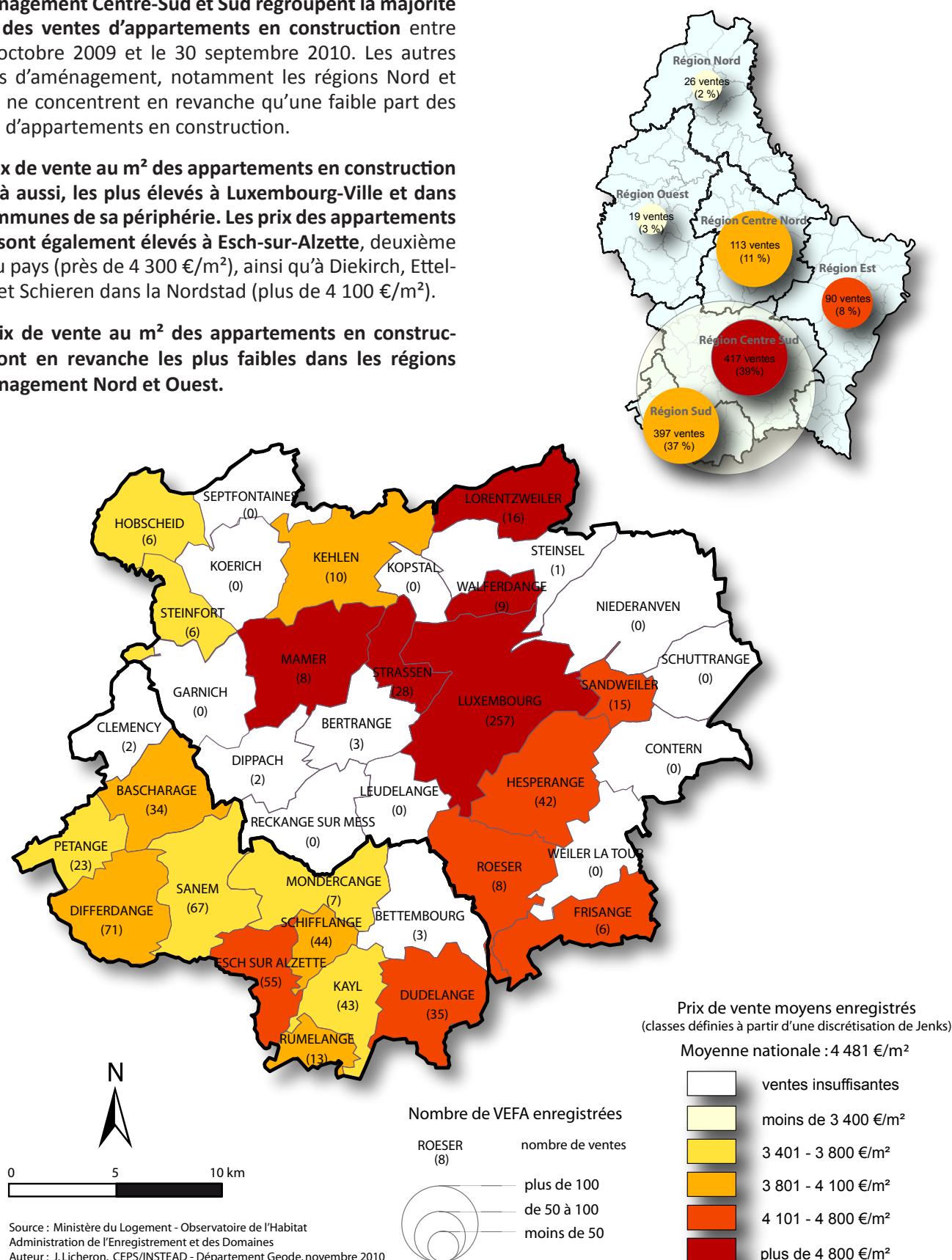
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
Administration de l'Enregistrement et des Domaines
Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD - Département Geode, novembre 2010

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 regroupent la majorité (76%) des ventes d'appartements en construction** entre le 1^{er} octobre 2009 et le 30 septembre 2010. Les autres régions d'aménagement, notamment les régions 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 aussi, les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans les communes de sa périphérie. Les prix des appartements neufs sont également élevés à Esch-sur-Alzette, deuxième ville du pays (près de 4 300 €/m²), ainsi qu'à Diekirch, Ettelbruck et Schieren dans la Nordstad (plus de 4 100 €/m²).

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



PRIX DE VENTE
> VENTE D'APPARTEMENTS
» Prix par commune du 1^{er} octobre 2009 au 30 septembre 2010

Le tableau suivant présente les prix de vente moyens par m² de surface utile pour la période du 1^{er} octobre 2009 au 30 septembre 2010, pour l'ensemble des communes pour lesquelles plus de 10 transactions sont recensées (après sélection et traitements). Ces 47 communes concentrent 90% 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 notaire ou un agent immobilier.

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	40	3 428 €	2 751 € - 4 280 €	34	4 090 €	3 458 € - 4 676 €
Bertrange	23	4 253 €	2 915 € - 5 882 €	3	*	*
Bettembourg	29	3 525 €	2 470 € - 4 561 €	3	*	*
Betzdorf	9	*	*	17	4 644 €	3 985 € - 4 985 €
Bissen	11	3 048 €	2 272 € - 3 662 €	2	*	*
Clervaux	6	*	*	10	3 213 €	2 474 € - 3 628 €
Colmar-Berg	14	3 162 €	2 793 € - 3 656 €	6	*	*
Diekirch	17	3 299 €	2 276 € - 4 545 €	26	4 442 €	3 873 € - 5 008 €
Differdange	146	3 315 €	2 468 € - 4 108 €	71	3 850 €	2 990 € - 4 601 €
Dippach	14	3 575 €	2 849 € - 5 049 €	2	*	*
Dudelange	123	3 417 €	2 527 € - 4 305 €	35	4 127 €	3 326 € - 5 127 €
Echternach	23	3 459 €	2 491 € - 4 401 €	2	*	*
Ell	11	3 273 €	2 675 € - 4 011 €	12	3 080 €	2 418 € - 3 981 €
Esch-sur-Alzette	144	3 383 €	2 472 € - 4 392 €	55	4 271 €	3 597 € - 5 076 €
Ettelbruck	29	3 108 €	2 266 € - 3 959 €	25	4 164 €	2 440 € - 4 958 €
Frisange	23	3 572 €	2 730 € - 4 807 €	6	*	*
Grevenmacher	33	3 523 €	2 620 € - 4 795 €	7	*	*
Hesperange	94	4 043 €	3 019 € - 5 165 €	42	4 791 €	3 695 € - 5 940 €
Hobscheid	11	3 514 €	2 855 € - 4 026 €	6	*	*
Junglinster	18	3 780 €	2 852 € - 4 912 €	20	4 708 €	3 967 € - 5 854 €
Kayl	45	3 405 €	2 491 € - 4 207 €	43	3 642 €	2 621 € - 4 437 €
Kehlen	9	*	*	10	3 897 €	3 198 € - 4 977 €
Larochette	15	3 169 €	2 719 € - 3 909 €	0	*	*

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
Leudelange	18	3 831 €	2 534 € - 5 212 €	0	*	*
Lorentzweiler	31	4 964 €	3 750 € - 5 840 €	16	4 840 €	3 563 € - 6 267 €
Luxembourg-Ville	447	4 344 €	2 869 € - 6 120 €	257	5 721 €	4 181 € - 7 280 €
Mamer	16	4 173 €	2 311 € - 6 445 €	8	*	*
Mersch	34	3 328 €	2 430 € - 4 326 €	17	4 054 €	3 369 € - 4 674 €
Mertert	7	*	*	14	3 988 €	3 295 € - 4 744 €
Mondercange	32	3 462 €	2 786 € - 4 557 €	7	*	*
Mondorf-les-Bains	29	3 688 €	2 518 € - 4 615 €	4	*	*
Pétange	97	3 219 €	2 271 € - 4 154 €	23	3 545 €	3 052 € - 4 378 €
Reckange-sur-Mess	11	4 081 €	3 482 € - 4 990 €	0	*	*
Rédange-sur-Attert	11	3 512 €	2 797 € - 4 221 €	0	*	*
Remich	37	3 381 €	2 446 € - 4 398 €	11	3 485 €	2 737 € - 3 911 €
Roeser	51	4 097 €	3 243 € - 4 815 €	8	*	*
Rumelange	23	3 141 €	2 261 € - 4 246 €	13	3 970 €	3 584 € - 4 532 €
Sandweiler	10	4 057 €	2 590 € - 4 573 €	15	4 762 €	3 863 € - 6 292 €
Sanem	65	3 406 €	2 383 € - 4 226 €	67	3 751 €	3 062 € - 4 720 €
Schieren	2	*	*	16	4 377 €	4 100 € - 4 901 €
Schifflange	52	3 326 €	2 162 € - 4 299 €	44	3 965 €	3 280 € - 4 764 €
Steinfort	20	3 329 €	2 604 € - 4 436 €	6	*	*
Steinsel	13	3 878 €	3 015 € - 4 746 €	1	*	*
Strassen	37	4 393 €	3 219 € - 5 587 €	28	5 594 €	4 654 € - 6 352 €
Walferdange	31	4 022 €	2 886 € - 5 014 €	9	*	*
Weiler-la-Tour	11	4 626 €	3 807 € - 5 494 €	0	*	*
Wiltz	19	2 620 €	1 539 € - 3 566 €	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 mars 2011**

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