



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.

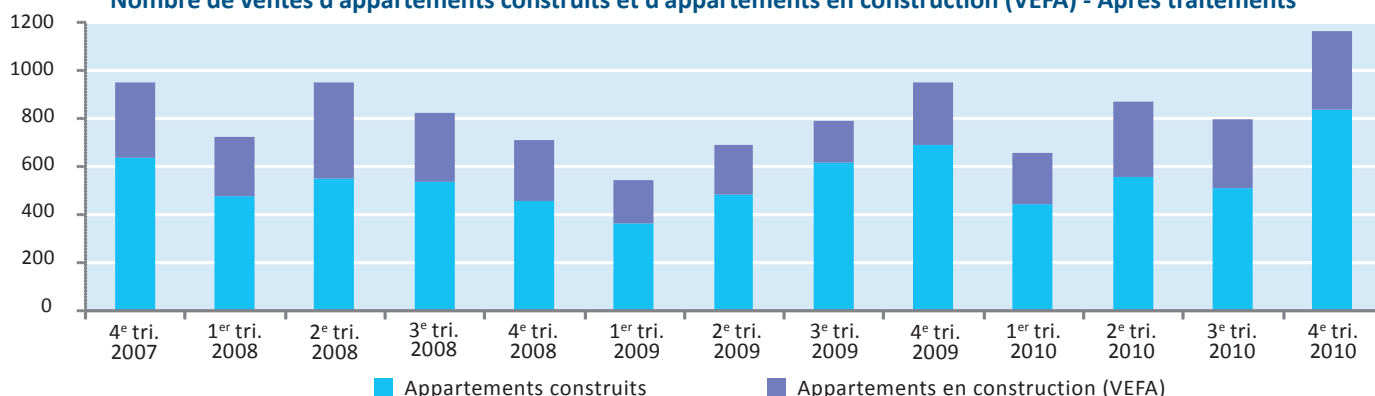
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes en pleine propriété d'appartements construits et d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement - VEFA). Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter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

» Forte hausse du nombre de ventes d'appartements au 4^e trimestre 2010

Le nombre de ventes d'appartements a très fortement augmenté au 4^e trimestre 2010 (+45,8% par rapport au trimestre précédent et +22,8% par rapport au 4^e trimestre 2009). Le nombre de ventes est ainsi très élevé au regard des niveaux relevés depuis 2007 : 1.168 ventes ou VEFA d'appartements retenues au 4^e trimestre 2010, contre 951 au 4^e trimestre

2009 par exemple. Ce niveau très élevé des ventes d'appartements s'explique sans doute en partie par l'annonce d'une suppression possible de la bonification d'intérêt et du crédit d'impôt sur les actes notariés (*Bellegen Akt*), qui a incité certains acquéreurs potentiels à accélérer la réalisation de leur projet immobilier.

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



» Stabilisation des prix enregistrés des appartements au 4^e trimestre 2010

Après la nette hausse relevée le trimestre précédent, les prix de vente moyens au m² des appartements se sont stabilisés au 4^e trimestre 2010 : +0,20% pour les ventes d'appartements construits et même -1,41% pour les appartements en construction (VEFA) par rapport au trimestre précédent.

Toutefois, l'accroissement des prix au m² est très net sur un an : +3,48% pour les ventes d'appartements existants et +6,70% pour les appartements en construction par rapport au 4^e trimestre 2009.

		4 ^e trimestre 2010	Variation trimestrielle (entre le 3 ^e trimestre 2010 et le 4 ^e trimestre 2010)	Variation sur un an (entre le 4 ^e trimestre 2009 et le 4 ^e trimestre 2010)
Ventes d'appartements construits	Prix moyen	307 494 €	+1,37%	+5,84%
	Surface moyenne	83,47 m ²	+0,52%	+2,57%
	Prix au m ² moyen	3 752 €/m ²	+0,20%	+3,48%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	354 561 €	-1,17%	-3,74%
	Surface moyenne	78,58 m ²	-0,30%	-7,93%
	Prix au m ² moyen	4 607 €/m ²	-1,41%	+6,70%



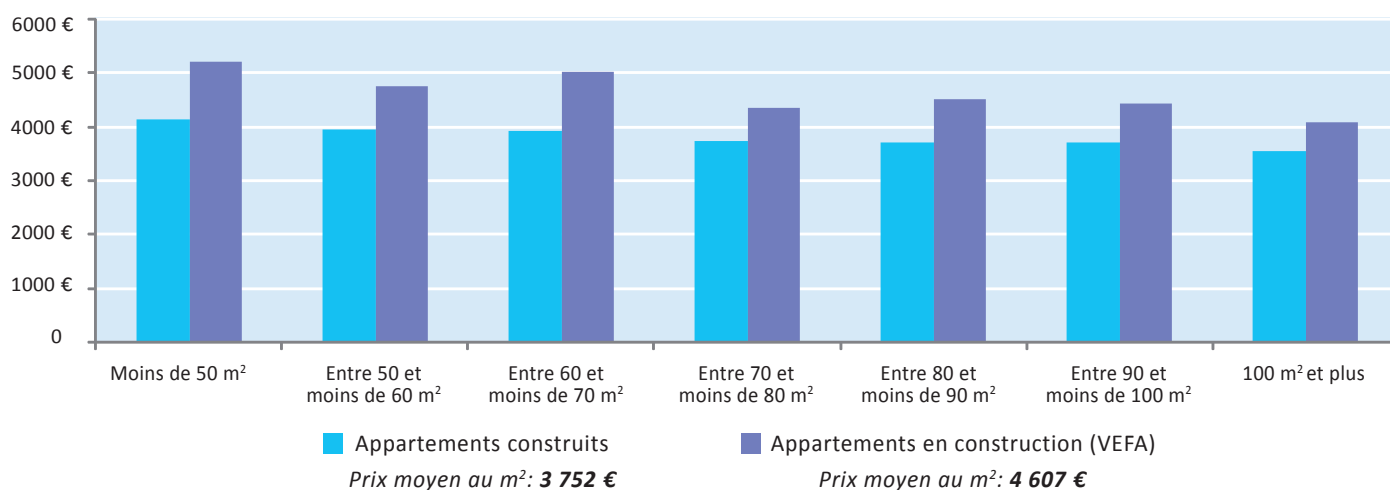
» Prix de vente des appartements par classe de surface au 4^e trimestre 2010

Pour les appartements construits (marché de l'ancien), les variations de prix sur le trimestre sont assez hétérogènes selon la classe de surface de l'appartement. **Sur un an en revanche, la hausse des prix des appartements construits concerne la grande majorité des segments.** Elle est particulièrement nette pour les petits appartements ou au contraire les appartements plus vastes, alors que la hausse est plus limitée pour les segments intermédiaires (appartements dont la surface habitable est comprise entre 60 et 90 m²).

Pour les appartements en construction (marché du neuf), les évolutions des prix de vente sur le trimestre sont également assez hétérogènes selon les classes de surface. **Par rapport au 4^e trimestre 2009, une hausse des prix très nette, supérieure à 10%, est relevée pour les appartements de petite surface (moins de 70 m²).** Cette hausse des prix doit toutefois être nuancée puisqu'elle correspond aussi à un déplacement des ventes d'appartements de petite surface vers Luxembourg-Ville et les communes de sa périphérie.

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 4 ^e trimestre 2010	Prix moyen au 4 ^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	9 %	163 208 €	-1,10%	+3,06%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	10 %	217 732 €	-2,54%	+8,66%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	12 %	254 632 €	+0,99%	+3,68%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	17 %	281 703 €	+0,90%	-0,08%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	19 %	313 133 €	-1,82%	+2,85%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	12 %	349 048 €	-4,98%	+5,89%
	100 m ² et plus	21 %	431 573 €	+2,10%	+4,60%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m ²	10 %	222 968 €	+7,17%	+14,52%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	12 %	262 231 €	-7,73%	+12,97%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	19 %	328 878 €	+4,91%	+19,47%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	13 %	325 173 €	-2,69%	-0,73%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	22 %	381 726 €	+5,28%	+2,55%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	9 %	416 161 €	-9,43%	+0,00%
	100 m ² et plus	14 %	508 245 €	+5,10%	-0,41%

Prix moyen au m² pour les différentes classes de surface au 4^e trimestre 2010 (en euros)



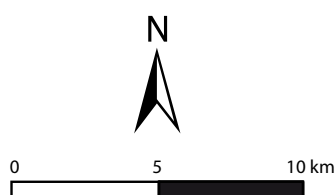
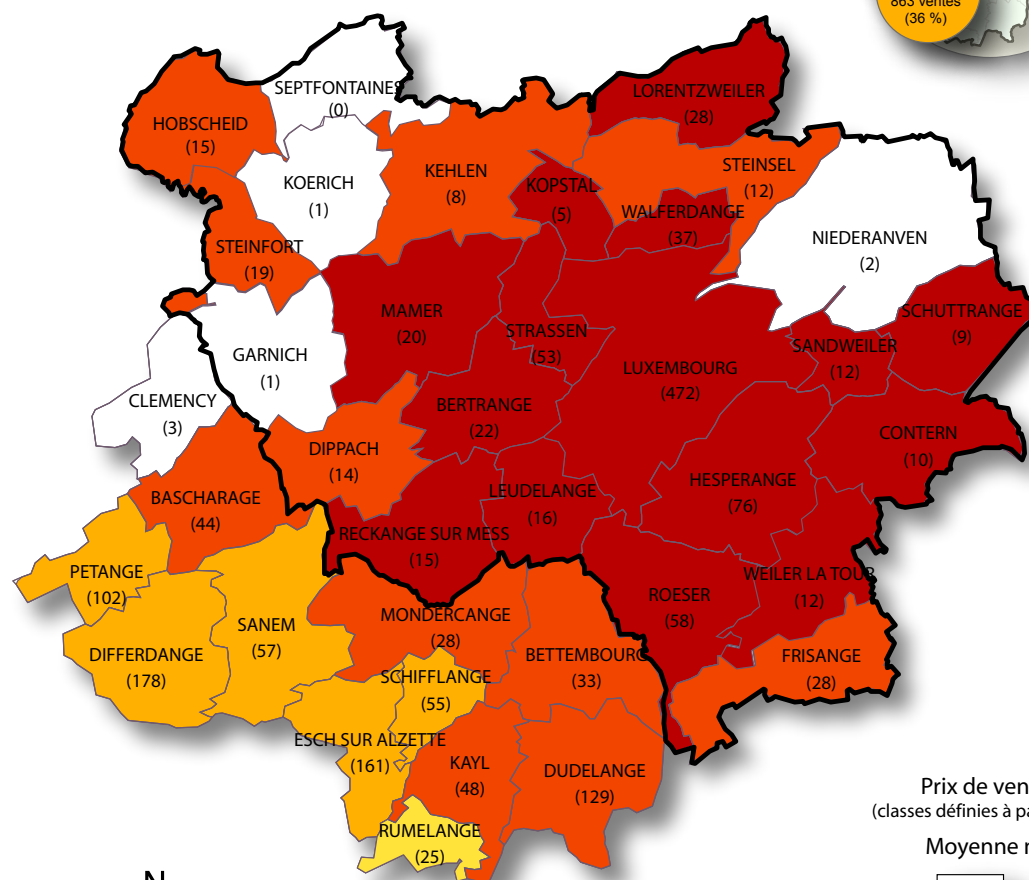
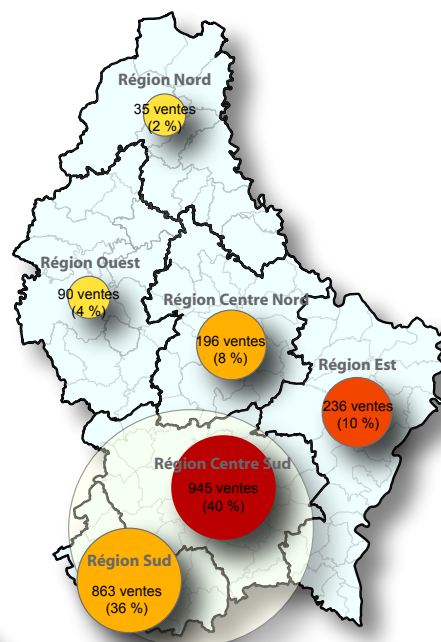
» Prix de vente par région et par commune du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010

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 relevées au cours de l'année 2010, alors que les régions Nord et Ouest ne représentent respectivement que 2% et 4% du total des ventes d'appartements relevées.

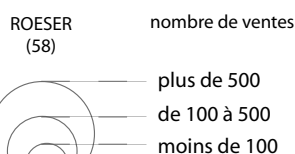
Les prix au m² des appartements construits les plus élevés sont relevés à Luxembourg-Ville et dans les communes de sa périphérie. Les prix de vente au m² les moins élevés pour des appartements construits sont, sans surprise, relevés dans les régions d'aménagement Nord et Ouest.

Quant aux variations de prix entre 2009 et 2010, les hausses des prix au m² les plus fortes ont été relevées dans la région Centre-Sud (par exemple +4,2% entre 2009 et 2010 pour les appartements construits à Luxembourg-Ville).



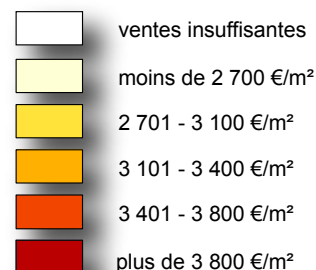
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
Administration de l'Enregistrement et des Domaines
Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD - Département Geode, février 2011

Nombre de ventes enregistrées



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

Moyenne nationale : 3 715 €/m²

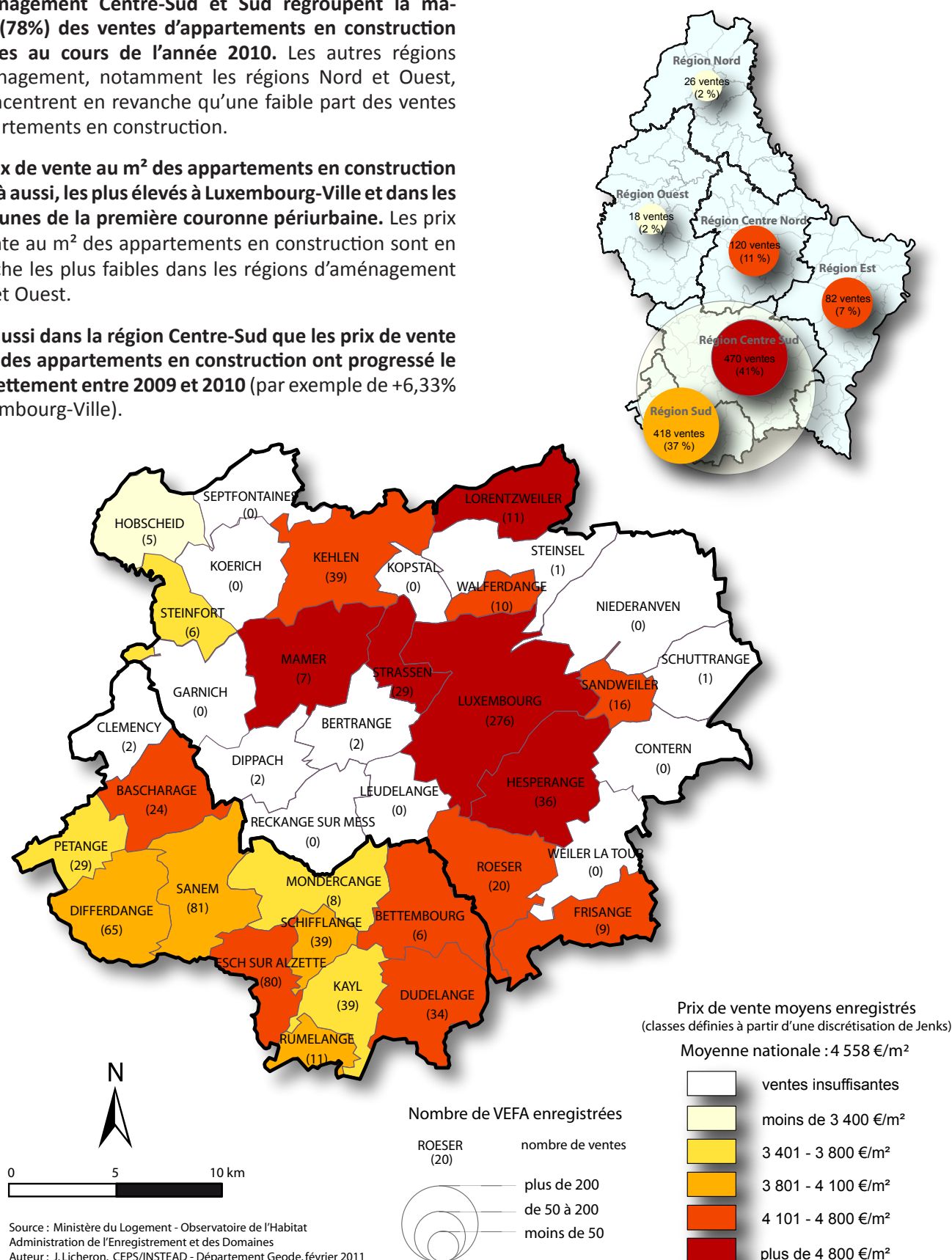


Nombre de ventes et prix au m² moyen des appartements en construction (VEFA)

Comme pour les appartements construits, les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud regroupent la majorité (78%) des ventes d'appartements en construction relevées au cours de l'année 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 la première couronne périurbaine. Les prix de vente au m² des appartements en construction sont en revanche les plus faibles dans les régions d'aménagement Nord et Ouest.

C'est aussi dans la région Centre-Sud que les prix de vente au m² des appartements en construction ont progressé le plus nettement entre 2009 et 2010 (par exemple de +6,33% à Luxembourg-Ville).



PRIX DE VENTE
> VENTE D'APPARTEMENTS
» Prix par commune du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010

Le tableau suivant présente les prix de vente moyens par m² de surface utile pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010, dans les communes pour lesquelles plus de 10 transactions sont recensées sur l'un des segments (après sélection et traitements). Ces 51 communes concentrent 92% des ventes d'appartements construits et 95% 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	44	3 492 €	2 703 € - 4 284 €	24	4 142 €	3 627 € - 4 572 €
Bertrange	22	4 232 €	3 470 € - 5 882 €	2	*	*
Bettembourg	33	3 508 €	2 470 € - 4 289 €	6	*	*
Betzdorf	11	4 381 €	3 448 € - 5 130 €	18	4 624 €	3 985 € - 4 985 €
Bissen	14	3 245 €	2 272 € - 4 000 €	3	*	*
Colmar-Berg	15	3 213 €	2 422 € - 4 270 €	2	*	*
Contern	10	4 020 €	2 929 € - 4 993 €	0	*	*
Dalheim	13	3 434 €	2 705 € - 4 254 €	0	*	*
Diekirch	18	3 429 €	2 455 € - 4 152 €	35	4 307 €	3 251 € - 5 008 €
Differdange	178	3 282 €	2 387 € - 4 177 €	65	3 841 €	3 180 € - 4 548 €
Dippach	14	3 630 €	2 849 € - 5 049 €	2	*	*
Dudelange	129	3 476 €	2 527 € - 4 446 €	34	4 241 €	3 326 € - 5 127 €
Echternach	26	3 390 €	2 491 € - 4 249 €	3	*	*
Ell	8	*	*	12	3 080 €	2 418 € - 3 981 €
Esch-sur-Alzette	161	3 383 €	2 472 € - 4 560 €	80	4 263 €	3 609 € - 5 041 €
Ettelbruck	45	3 360 €	2 268 € - 4 302 €	28	4 268 €	2 440 € - 4 977 €
Frisange	28	3 617 €	2 706 € - 4 807 €	9	*	*
Grevenmacher	33	3 713 €	2 693 € - 4 806 €	6	*	*
Hesperange	76	4 236 €	3 195 € - 5 277 €	36	4 802 €	3 686 € - 6 269 €
Hobscheid	15	3 467 €	2 855 € - 3 830 €	5	*	*
Junglinster	17	3 798 €	2 739 € - 4 912 €	19	4 737 €	3 680 € - 6 416 €
Kayl	48	3 527 €	2 457 € - 4 417 €	39	3 707 €	2 362 € - 5 108 €
Kehlen	8	*	*	39	4 783 €	3 544 € - 5 482 €
Larochette	16	3 027 €	2 179 € - 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	16	3 901 €	2 534 € - 5 327 €	0	*	*
Lintgen	11	3 588 €	2 787 € - 4 373 €	11	3 992 €	3 239 € - 4 520 €
Lorentzweiler	28	4 951 €	3 716 € - 6 019 €	11	5 070 €	3 563 € - 6 267 €
Luxembourg-Ville	472	4 402 €	2 935 € - 6 188 €	276	5 770 €	4 334 € - 7 298 €
Mamer	20	3 991 €	2 639 € - 5 951 €	7	*	*
Mersch	35	3 455 €	2 491 € - 4 479 €	15	4 132 €	3 591 € - 4 674 €
Merttert	8	*	*	13	4 049 €	3 295 € - 5 347 €
Mondercange	28	3 411 €	2 730 € - 4 557 €	8	*	*
Mondorf-les-Bains	27	3 817 €	2 899 € - 4 712 €	8	*	*
Pétange	102	3 293 €	2 400 € - 4 115 €	29	3 735 €	3 052 € - 4 471 €
Reckange-sur-Mess	15	4 113 €	2 970 € - 5 165 €	0	*	*
Rédange-sur-Attert	13	3 655 €	2 797 € - 5 204 €	2	*	*
Remich	34	3 423 €	2 475 € - 4 398 €	5	*	*
Roeser	58	4 105 €	3 132 € - 5 100 €	20	4 271 €	3 656 € - 4 901 €
Rumelange	25	2 961 €	2 075 € - 3 611 €	11	4 026 €	3 584 € - 4 532 €
Sandweiler	12	4 195 €	3 125 € - 4 666 €	16	4 715 €	3 863 € - 6 292 €
Sanem	57	3 386 €	2 211 € - 4 195 €	81	3 837 €	3 135 € - 4 720 €
Schieren	4	*	*	15	4 388 €	4 100 € - 4 901 €
Schifflange	55	3 396 €	2 144 € - 4 415 €	39	4 040 €	3 280 € - 4 936 €
Steinfort	19	3 433 €	2 333 € - 4 646 €	6	*	*
Steinsel	12	3 794 €	3 015 € - 4 644 €	1	*	*
Strassen	53	4 534 €	3 047 € - 5 877 €	29	5 620 €	4 654 € - 6 352 €
Walferdange	37	4 067 €	2 936 € - 5 053 €	10	4 762 €	2 986 € - 5 517 €
Weiler-la-Tour	12	4 556 €	3 775 € - 5 494 €	0	*	*
Wellenstein	12	3 181 €	2 046 € - 4 262 €	0	*	*
Witz	19	2 692 €	1 539 € - 4 249 €	2	*	*
Wormeldange	10	3 164 €	2 515 € - 4 062 €	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. De plus, des transactions supplémentaires peuvent avoir été enregistrées plusieurs mois après la clôture d'un trimestre. Des révisions de données sont donc possibles.