



# 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.

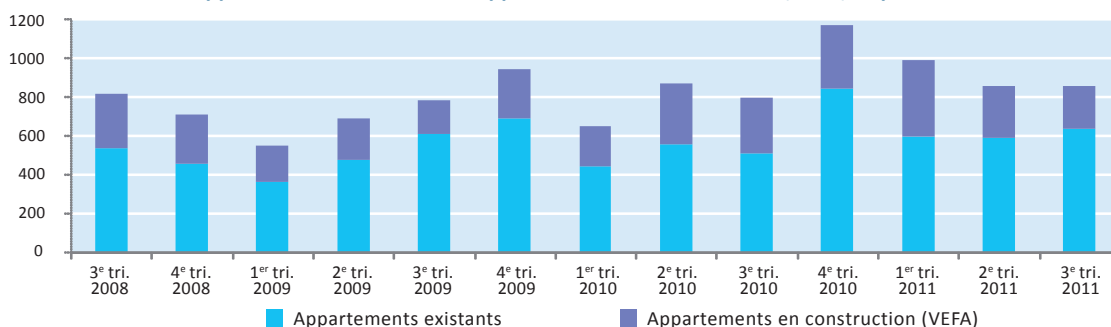
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes en pleine propriété d'appartements existants et d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement - VEFA). Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter plus de 30% des appartements vendus (cf. encart méthodologique en page 5).

### » Maintien de l'activité sur le marché des appartements au 3<sup>e</sup> trimestre 2011

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, le nombre de ventes d'appartements est inchangé par rapport à celui relevé au trimestre précédent. L'activité sur le marché de la vente d'appartements est ainsi nettement supérieure au niveau relevé au même trimestre de l'année 2010 (+7,49% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2010).

**Avertissement :** Les chiffres présentés ici se limitent aux ventes en pleine propriété d'appartements qui sont l'objet unique de la vente (pas de vente simultanée de plusieurs appartements ou d'autres biens immobiliers), après sélection et traitements. Il ne s'agit donc pas de l'ensemble des ventes d'appartements recensées dans les actes notariés.

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



### » Stabilisation des prix enregistrés des appartements au 3<sup>e</sup> trimestre 2011

Après la hausse du trimestre précédent, les prix moyens au m<sup>2</sup> des appartements existants ont diminué au 3<sup>e</sup> trimestre 2011 : -2,01% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2011. Sur un an, la hausse des prix enregistrés par m<sup>2</sup> des appartements existants reste toutefois assez nette : +1,87% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2010.

Les prix moyens par m<sup>2</sup> des appartements en construction (VEFA) ont légèrement augmenté ce trimestre : +1,27%. En glissement annuel, la hausse des prix au m<sup>2</sup> est plus limitée : +0,31% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2010. Cette hausse modérée du prix moyen des appartements neufs s'explique surtout par un déplacement des ventes vers la région Sud du pays, moins chère que Luxembourg-Ville et sa périphérie.

		3 <sup>e</sup> trimestre 2011	Variation trimestrielle (entre le 2 <sup>e</sup> et le 3 <sup>e</sup> trimestre 2011)	Variation sur un an (entre le 3 <sup>e</sup> trimestre 2010 et le 3 <sup>e</sup> trimestre 2011)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	301 690 €	-3,38%	-0,59%
	Surface moyenne	80,30 m <sup>2</sup>	-2,13%	-3,29%
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	3 817 €/m <sup>2</sup>	-2,01%	+1,87%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	360 992 €	-4,82%	+0,15%
	Surface moyenne	77,56 m <sup>2</sup>	-5,79%	-1,84%
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	4 693 €/m <sup>2</sup>	+1,27%	+0,31%



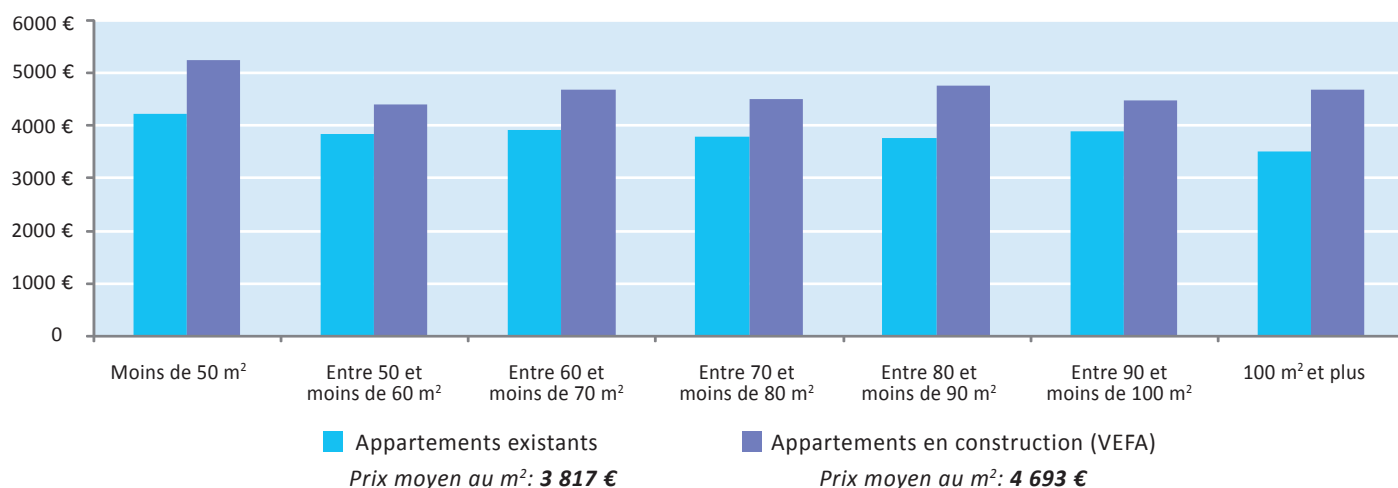
## » Prix de vente des appartements par classe de surface au 3<sup>e</sup> trimestre 2011

Pour les appartements existants (marché de l'ancien), **les prix de vente moyens ont baissé par rapport au trimestre précédent sur la plupart des segments.** Cette baisse des prix moyens fait suite à la forte hausse relevée le trimestre précédent. Sur un an, une légère hausse des prix de vente moyens est observée pour la majorité des segments.

Pour les appartements en construction (marché du neuf), **les évolutions des prix moyens sont là encore assez hétérogènes.** En glissement annuel, les prix de vente moyens ont baissé pour les appartements les plus petits (moins de 70 m<sup>2</sup>), alors qu'ils ont plutôt eu tendance à augmenter pour les appartements plus grands.

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 3 <sup>e</sup> trimestre 2011	Prix moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2011 (en euros)	Variation du prix moyen sur le trimestre	Variation du prix moyen sur un an
<b>Ventes d'appartements existants</b>	Moins de 50 m <sup>2</sup>	9 %	170 920 €	-4,53%	+3,57%
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	14 %	212 771 €	-2,22%	-4,76%
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	13 %	256 588 €	-4,43%	+1,77%
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	16 %	283 577 €	-0,81%	+1,58%
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	17 %	321 122 €	-2,72%	+0,35%
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	13 %	371 062 €	+2,49%	+1,02%
	100 m <sup>2</sup> et plus	18 %	414 459 €	-7,14%	-1,95%
<b>Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)</b>	Moins de 50 m <sup>2</sup>	12 %	206 486 €	+2,19%	-0,76%
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	10 %	245 437 €	-9,50%	-13,64%
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	20 %	302 896 €	+0,39%	-3,38%
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	13 %	336 591 €	+5,51%	+0,72%
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	15 %	402 582 €	+11,22%	+11,03%
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	12 %	423 111 €	-5,71%	-7,92%
	100 m <sup>2</sup> et plus	18 %	543 528 €	-2,82%	+10,54%

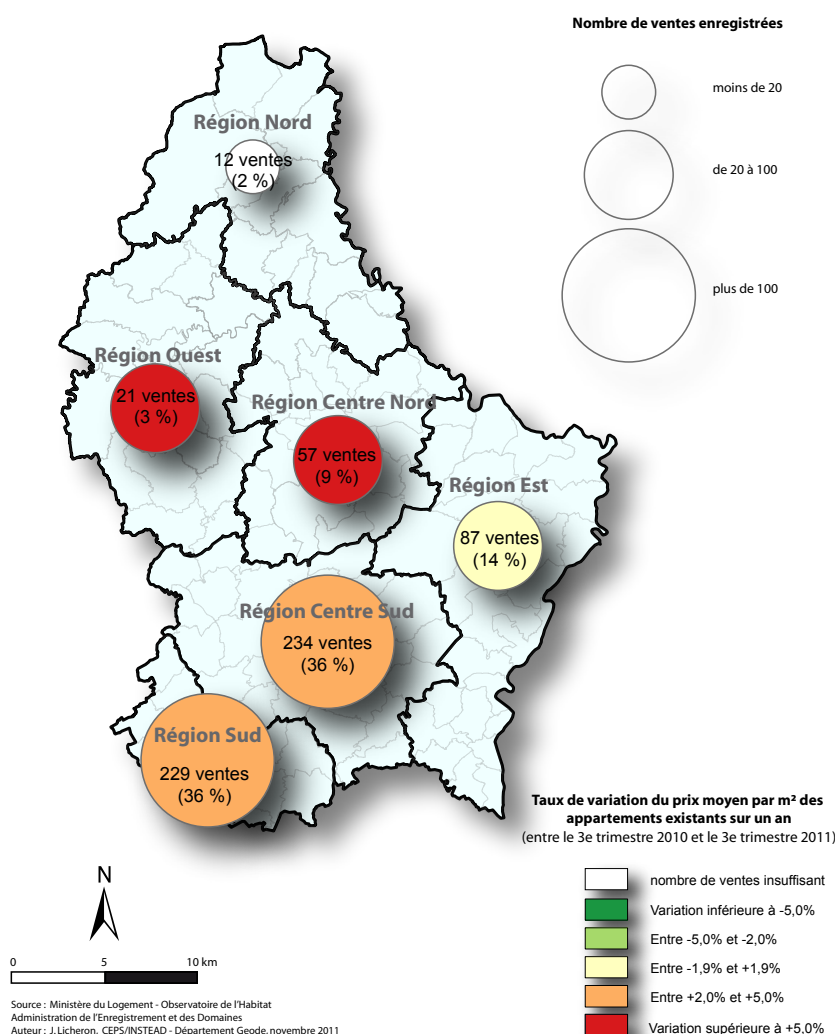
**Prix moyen au m<sup>2</sup> pour les différentes classes de surface au 3<sup>e</sup> trimestre 2011 (en euros)**



## » Prix de vente des appartements existants par région d'aménagement au 3<sup>e</sup> trimestre 2011

Pour les appartements existants (marché de l'ancien), les prix de vente moyens par m<sup>2</sup> ont baissé par rapport au trimestre précédent dans les régions Centre-Sud (incluant Luxembourg-Ville) et Sud, qui concentrent 72% des transactions au 3<sup>e</sup> trimestre 2011.

En revanche, en glissement annuel, les prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements anciens ont augmenté dans ces deux régions d'aménagement : **+1,67% dans la région Sud** et **+4,53% dans la région Centre-Sud**. Les prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements anciens ont aussi très nettement augmenté dans les régions Centre-Nord et Ouest.



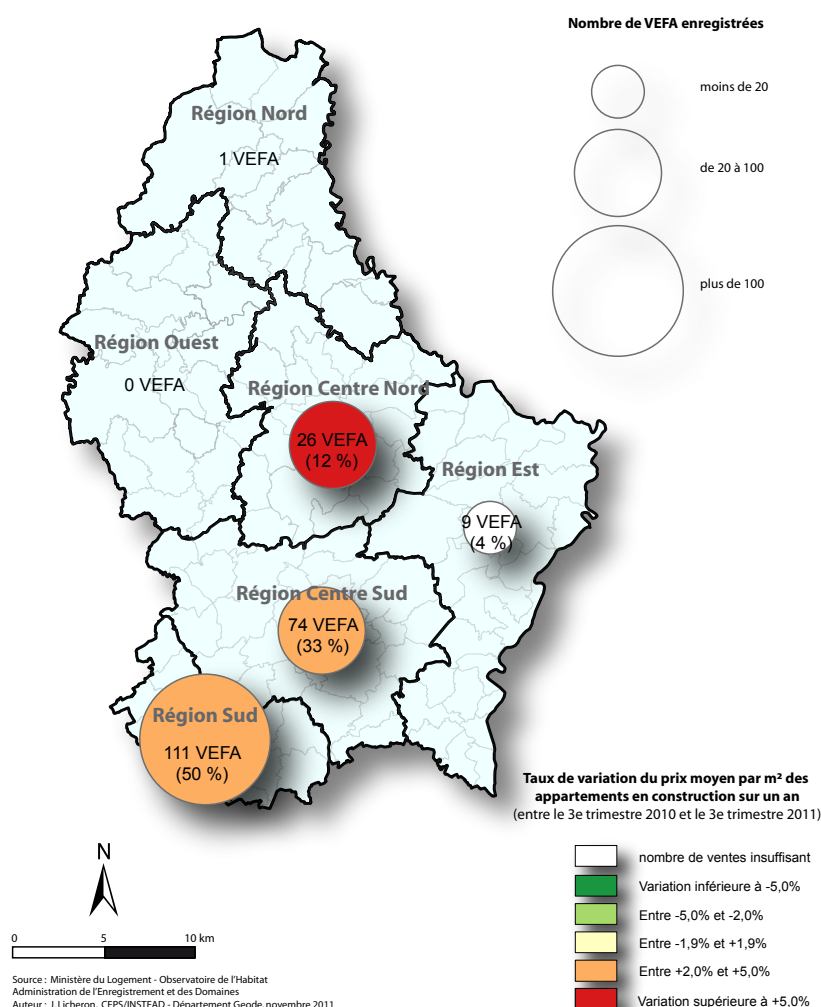
	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 3 <sup>e</sup> trimestre 2011	Prix au m <sup>2</sup> moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2011 (en euros)	Variation du prix au m <sup>2</sup> moyen sur le trimestre	Variation du prix au m <sup>2</sup> moyen sur un an
Ventes d'appartements existants	Région Centre-Nord	9 %	3 540 €	+3,28 %	+9,78 %
	Région Centre-Sud	36 %	4 378 €	-2,57 %	+4,53 %
	Région Est	14 %	3 530 €	-3,41 %	+1,02 %
	Région Nord	2 %	*	*	*
	Région Ouest	3 %	3 264 €	+2,70 %	+10,48 %
	Région Sud	36 %	3 530 €	-0,47 %	+1,67 %
	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>3 817 €</b>	<b>-2,01 %</b>	<b>+1,87 %</b>

\* : nombre de transactions insuffisant

## » Prix de vente des appartements en construction (VEFA) par région d'aménagement au 3<sup>e</sup> trimestre 2011

Pour les appartements en construction (marché du neuf), le marché est très fortement concentré : la région Sud concentre ainsi 50% des transactions au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, et la région Centre-Sud environ 33%. Dans ces deux principaux pôles du marché des appartements neufs, les prix de vente par m<sup>2</sup> ont fortement augmenté au 3<sup>e</sup> trimestre 2011.

En glissement annuel, la hausse des prix de vente moyens par m<sup>2</sup> est nette dans ces deux régions : +2,54% dans la région Centre-Sud et +4,15% dans la région Sud par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2010.



	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 3 <sup>e</sup> trimestre 2011	Prix au m <sup>2</sup> moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2011 (en euros)	Variation du prix au m <sup>2</sup> moyen sur le trimestre	Variation du prix au m <sup>2</sup> moyen sur un an
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Région Centre-Nord	12 %	4 407 €	+14,27 %	+10,63 %
	Région Centre-Sud	33 %	5 674 €	+6,63 %	+2,54 %
	Région Est	4 %	*	*	*
	Région Nord	1 %	*	*	*
	Région Ouest	0 %	*	*	*
	Région Sud	50 %	4 225 €	+4,16 %	+4,15 %
	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>4 693 €</b>	<b>+1,27 %</b>	<b>+0,31 %</b>

\* : nombre de transactions insuffisant

**PRIX DE VENTE**  
**> VENTE D'APPARTEMENTS**
**» Prix par commune du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 30 septembre 2011**

Le tableau suivant présente les prix de vente moyens par m<sup>2</sup> de surface utile pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 30 septembre 2011, dans les communes pour lesquelles plus de 10 transactions sont recensées sur l'un des segments (après sélection et traitements). Ces 52 communes concentrent 92% des ventes d'appartements existants et 97% 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 m<sup>2</sup> 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 existants			Ventes en état futur d'achèvement (VEFA)		
	Nombre de ventes	Prix au m <sup>2</sup> moyen	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>	Nombre de ventes	Prix au m <sup>2</sup> moyen	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>
Bascharage	48	3 757 €	3 000 € - 4 397 €	29	4 252 €	3 733 € - 4 953 €
Bertrange	30	4 462 €	3 079 € - 5 587 €	9	*	*
Bettembourg	31	3 579 €	2 746 € - 4 216 €	11	4 507 €	3 732 € - 5 007 €
Betzdorf	19	4 098 €	2 964 € - 5 058 €	6	*	*
Bissen	14	3 426 €	2 516 € - 4 000 €	1	*	*
Clervaux	11	2 754 €	1 917 € - 3 711 €	3	*	*
Colmar-Berg	18	3 238 €	2 422 € - 4 270 €	12	3 851 €	3 086 € - 4 586 €
Contern	15	4 112 €	2 928 € - 6 358 €	0	*	*
Dalheim	11	3 476 €	2 404 € - 4 268 €	0	*	*
Diekirch	27	3 487 €	2 159 € - 4 620 €	18	3 814 €	1 933 € - 4 903 €
Differdange	193	3 372 €	2 477 € - 4 499 €	58	3 855 €	2 939 € - 4 899 €
Dippach	12	3 630 €	2 891 € - 4 319 €	0	*	*
Dudelange	142	3 474 €	2 657 € - 4 420 €	20	4 393 €	3 300 € - 4 991 €
Echternach	28	3 336 €	2 556 € - 4 065 €	1	*	*
Esch-sur-Alzette	223	3 466 €	2 467 € - 4 604 €	107	4 470 €	3 734 € - 5 646 €
Ettelbruck	48	3 605 €	2 292 € - 4 458 €	30	4 572 €	3 975 € - 5 217 €
Frisange	23	3 682 €	2 795 € - 4 783 €	11	4 902 €	4 474 € - 5 140 €
Grevenmacher	32	3 650 €	2 577 € - 4 748 €	10	3 539 €	3 020 € - 4 139 €
Hesperange	85	4 295 €	3 091 € - 5 408 €	19	4 620 €	2 755 € - 5 723 €
Hobscheid	21	3 444 €	2 885 € - 4 344 €	10	3 541 €	3 300 € - 3 812 €
Junglinster	20	3 860 €	2 739 € - 4 969 €	13	4 798 €	4 055 € - 5 346 €
Kayl	58	3 541 €	2 366 € - 5 150 €	59	4 057 €	3 184 € - 5 024 €
Kehlen	11	3 675 €	2 783 € - 4 505 €	38	5 006 €	3 747 € - 5 521 €
Kopstal	5	*	*	13	6 357 €	5 345 € - 7 525 €
Larochette	14	2 914 €	2 179 € - 3 471 €	0	*	*

Suite du tableau page 5...

**PRIX DE VENTE**  
**> VENTE D'APPARTEMENTS**

... Suite du tableau de la page 4

Commune	Ventes d'appartements existants			Ventes en état futur d'achèvement (VEFA)		
	Nombre de ventes	Prix au m <sup>2</sup> moyen	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>	Nombre de ventes	Prix au m <sup>2</sup> moyen	Fourchette de prix au m <sup>2</sup>
Leudelange	21	4 518 €	3 361 € - 5 327 €	8	*	*
Lintgen	18	3 583 €	2 714 € - 4 862 €	2	*	*
Lorentzweiler	25	4 548 €	2 756 € - 6 139 €	5	*	*
Luxembourg-Ville	506	4 635 €	3 209 € - 6 248 €	371	5 640 €	4 322 € - 7 410 €
Mamer	31	4 041 €	2 694 € - 5 458 €	2	*	*
Medernach	12	2 959 €	2 127 € - 3 773 €	7	*	*
Mersch	51	3 584 €	2 491 € - 4 711 €	25	4 370 €	3 505 € - 5 528 €
Mertert	23	3 350 €	2 366 € - 4 380 €	6	*	*
Mondercange	30	3 680 €	2 871 € - 5 091 €	6	*	*
Mondorf-les-Bains	48	3 881 €	2 863 € - 5 086 €	4	*	*
Pétange	112	3 510 €	2 439 € - 4 927 €	68	3 699 €	3 077 € - 4 294 €
Reckange-sur-Mess	16	4 052 €	2 970 € - 5 165 €	0	*	*
Remich	37	3 531 €	2 442 € - 4 444 €	3	*	*
Roeser	56	4 223 €	3 199 € - 5 154 €	21	4 296 €	3 763 € - 4 963 €
Rumelange	26	3 252 €	2 000 € - 4 190 €	11	3 709 €	3 195 € - 4 433 €
Sandweiler	12	4 261 €	3 467 € - 4 844 €	13	5 170 €	4 006 € - 5 706 €
Sanem	61	3 480 €	2 742 € - 4 157 €	72	3 947 €	3 213 € - 4 659 €
Schieren	6	*	*	13	4 334 €	4 053 € - 4 713 €
Schifflange	51	3 602 €	2 278 € - 4 802 €	23	3 808 €	3 042 € - 4 691 €
Schuttrange	15	4 038 €	3 208 € - 5 467 €	1	*	*
Steinsel	10	3 253 €	1 900 € - 4 299 €	0	*	*
Strassen	66	4 556 €	3 249 € - 5 877 €	10	5 926 €	4 859 € - 6 652 €
Tuntange	3	*	*	12	3 769 €	3 189 € - 4 394 €
Walferdange	45	4 069 €	3 062 € - 5 068 €	10	4 869 €	4 067 € - 5 290 €
Wellenstein	18	3 429 €	2 046 € - 4 791 €	4	*	*
Wiltz	18	3 086 €	2 097 € - 4 691 €	0	*	*
Wormeldange	19	3 271 €	1 963 € - 4 442 €	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 m<sup>2</sup> ou de plus de 300 m<sup>2</sup> 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 existants ou VEFA) et le trimestre. En raison de ces sélections et traitements, seuls 68% 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.