



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.

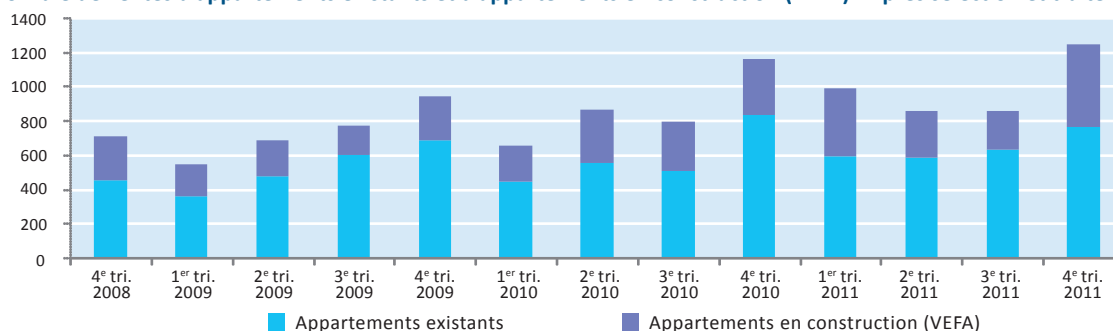
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes en pleine propriété d'appartements existants et d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement - VEFA). Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter plus de 30% des appartements vendus (cf. encart méthodologique en page 6).

» Forte hausse de l'activité sur le marché des appartements au 4^e trimestre 2011

Au 4^e trimestre 2011, le nombre de ventes d'appartements a très nettement augmenté par rapport au trimestre précédent (+45,1%). L'activité sur le marché de la vente d'appartements est supérieure au niveau relevé un an auparavant (+6,8% par rapport au 4^e trimestre 2010). Il s'agit du plus haut niveau d'activité relevé depuis 2007.

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



» Hausse des prix enregistrés des appartements au 4^e trimestre 2011

Les prix moyens au m² des appartements existants ont fortement augmenté au 4^e trimestre 2011 : +5,17% par rapport au 3^e trimestre 2011. Sur un an, la hausse des prix enregistrés par m² des appartements existants est encore plus nette : +6,86% par rapport au 4^e trimestre 2010.

Les prix moyens par m² des appartements en construction (VEFA) ont également fortement augmenté ce trimestre : +7,33%. En glissement annuel, la hausse des prix au m² est très élevée : +9,14% par rapport au 4^e trimestre 2010.

		4 ^e trimestre 2011	Variation trimestrielle (entre le 3 ^e et le 4 ^e trimestre 2011)	Variation sur un an (entre le 4 ^e trimestre 2010 et le 4 ^e trimestre 2011)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	324 987 €	+7,72%	+5,26%
	Surface moyenne	82,40 m ²	+2,62%	-1,54%
	Prix au m ² moyen	4 015 €/m ²	+5,17%	+6,86%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	397 487 €	+10,11%	+11,54%
	Surface moyenne	79,36 m ²	+2,32%	+0,79%
	Prix au m ² moyen	5 037 €/m ²	+7,33%	+9,14%



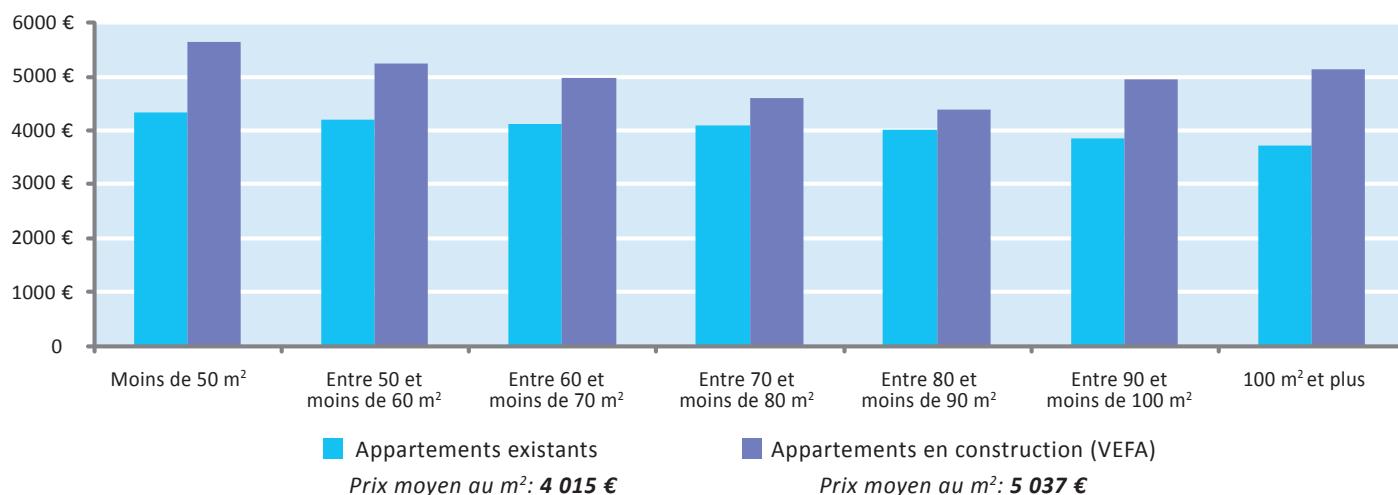
» Prix de vente des appartements par classe de surface au 4^e trimestre 2011

Pour les appartements existants (marché de l'ancien), **les prix de vente moyens ont augmenté par rapport au trimestre précédent sur la plupart des segments**. Sur un an, c'est l'ensemble des segments qui est concerné par une forte hausse des prix de vente. Cette hausse est particulièrement forte pour les appartements de taille moyenne (entre 70 et 90 m²) qui sont souvent des appartements de 2 chambres.

Pour les appartements en construction (marché du neuf), **les prix de vente moyens ont aussi augmenté par rapport au trimestre précédent sur la plupart des segments**. En glissement annuel, les évolutions des prix moyens sont plus hétérogènes. Les prix de vente ont surtout fortement augmenté pour les appartements en construction de grande dimension (plus de 100 m²).

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 4 ^e trimestre 2011	Prix moyen au 4 ^e trimestre 2011 (en euros)	Variation du prix moyen sur le trimestre	Variation du prix moyen sur un an
Ventes d'appartements existants	Moins de 50 m ²	9 %	174 468 €	+2,08%	+6,90%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	10 %	233 144 €	+9,58%	+6,66%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	14 %	267 299 €	+4,17%	+4,97%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	15 %	307 466 €	+8,42%	+9,15%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	21 %	343 020 €	+6,82%	+9,21%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	12 %	363 349 €	-2,08%	+3,79%
	100 m ² et plus	19 %	455 061 €	+9,80%	+4,86%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m ²	15 %	232 552 €	+12,62%	+4,30%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	13 %	297 430 €	+21,18%	+13,42%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	16 %	321 014 €	+5,98%	-2,39%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	9 %	346 658 €	+2,99%	+6,61%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	14 %	372 502 €	-7,47%	-2,42%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	14 %	471 635 €	+11,47%	+13,33%
	100 m ² et plus	19 %	650 308 €	+19,65%	+25,71%

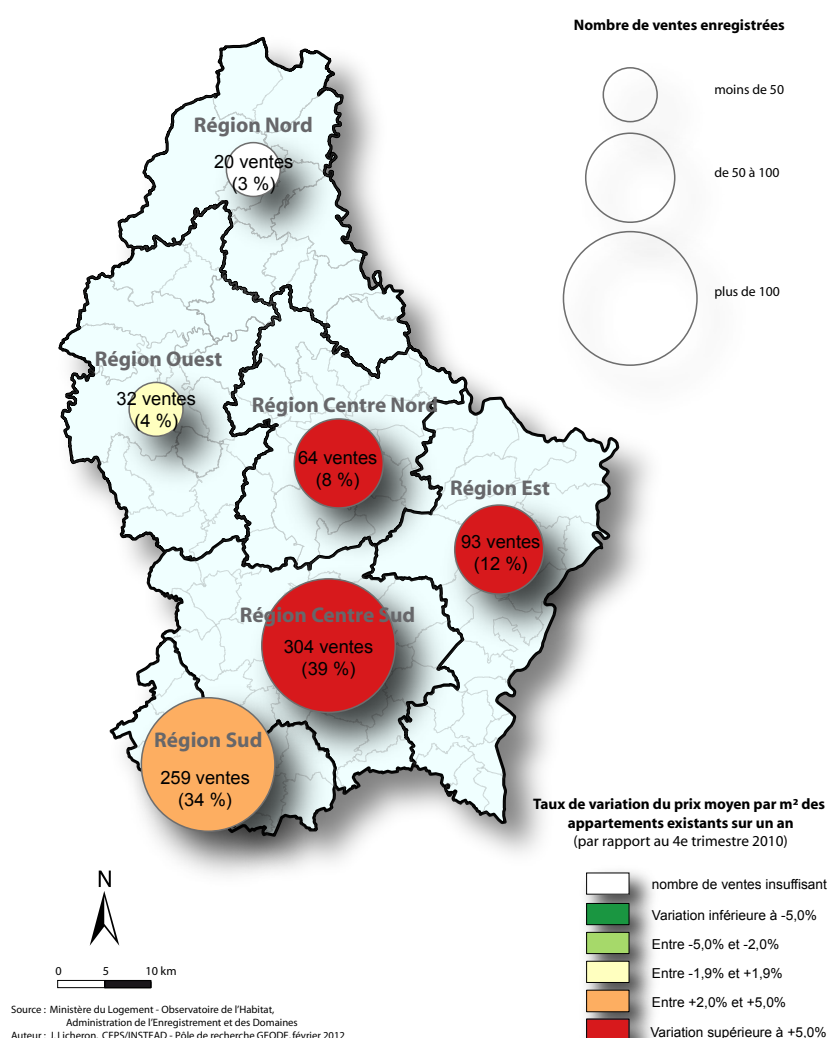
Prix moyen au m² pour les différentes classes de surface au 4^e trimestre 2011 (en euros)



» Prix de vente des appartements existants par région d'aménagement au 4^e trimestre 2011

Pour les appartements existants (marché de l'ancien), les évolutions relevées au niveau des régions d'aménagement sont conformes aux évolutions nationales. Les prix de vente moyens par m² ont nettement augmenté par rapport au trimestre précédent, particulièrement dans les régions Centre-Sud (incluant Luxembourg-Ville) et Est.

En glissement annuel, la hausse des prix par m² des appartements anciens est forte dans les régions d'aménagement Centre-Sud, Est et Centre-Nord (avec des taux de croissance annuels supérieurs à 6%). Les prix de vente par m² ont augmenté un peu moins fortement dans la région Sud du pays (+4,76% par rapport au 4^e trimestre 2010).



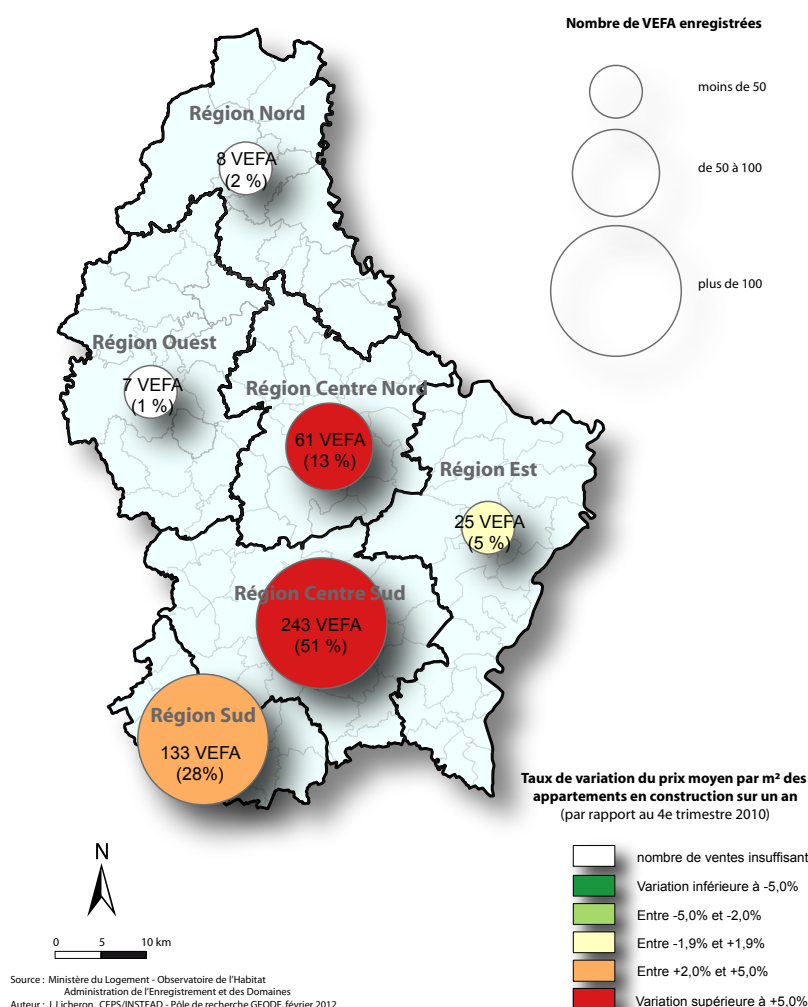
	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 4 ^e trimestre 2011	Prix au m ² moyen au 4 ^e trimestre 2011 (en euros)	Variation du prix au m ² moyen sur le trimestre	Variation du prix au m ² moyen sur un an
Ventes d'appartements existants	Région Centre-Nord	8 %	3 676 €	+3,84 %	+6,61 %
	Région Centre-Sud	39 %	4 684 €	+7,00 %	+8,44 %
	Région Est	12 %	3 820 €	+8,22 %	+8,04 %
	Région Nord	3 %	2 717 €	*	*
	Région Ouest	4 %	3 202 €	*	*
	Région Sud	34 %	3 583 €	+1,52 %	+4,76 %
	TOTAL	100%	4 015 €	+5,17 %	+6,86 %

* : nombre de transactions insuffisant

» Prix de vente des appartements en construction (VEFA) par région d'aménagement au 4^e trimestre 2011

Pour les appartements en construction (marché du neuf), le marché est très fortement concentré : les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud concentrent ainsi 79% des transactions au 4^e trimestre 2011.

La hausse des prix de vente moyens par m² des appartements en construction est très forte dans la région Centre-Sud incluant la capitale : +11,48% par rapport au 4^e trimestre 2010. Cette hausse des prix par m² est élevée également dans les régions Centre-Nord (+6,99%) et Sud (+4,36%).



	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 4 ^e trimestre 2011	Prix au m ² moyen au 4 ^e trimestre 2011 (en euros)	Variation du prix au m ² moyen sur le trimestre	Variation du prix au m ² moyen sur un an
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Région Centre-Nord	13 %	4 293 €	-2,60 %	+6,99 %
	Région Centre-Sud	51 %	5 848 €	+3,06 %	+11,48 %
	Région Est	5 %	4 145 €	*	*
	Région Nord	2 %	3 160 €	*	*
	Région Ouest	1 %	3 743 €	*	*
	Région Sud	28 %	4 247 €	+0,53 %	+4,36 %
	TOTAL	100%	5 037 €	+7,33 %	+9,14 %

* : nombre de transactions insuffisant

PRIX DE VENTE
> VENTE D'APPARTEMENTS
» Prix par commune du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011

Le tableau suivant présente les prix de vente moyens par m² de surface utile pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011, dans les communes pour lesquelles plus de 10 transactions sont recensées sur l'un des segments (après sélection et traitements). Ces 53 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 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 existants			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	51	3 754 €	3 000 € - 4 716 €	29	4 316 €	3 733 € - 5 160 €
Bertrange	33	4 611 €	3 540 € - 5 587 €	107	6 058 €	5 515 € - 6 798 €
Bettembourg	33	3 672 €	2 746 € - 4 389 €	23	4 683 €	3 742 € - 5 240 €
Betzdorf	18	4 180 €	2 964 € - 5 253 €	4	*	*
Bissen	14	3 518 €	2 516 € - 4 065 €	0	*	*
Bous	10	3 959 €	2 759 € - 4 753 €	0	*	*
Clemency	10	3 226 €	2 395 € - 3 605 €	1	*	*
Clervaux	14	2 784 €	1 882 € - 3 711 €	7	*	*
Colmar-Berg	23	3 373 €	2 579 € - 3 938 €	14	3 841 €	3 086 € - 4 586 €
Contern	14	4 202 €	2 928 € - 6 358 €	0	*	*
Diekirch	24	3 519 €	2 159 € - 4 620 €	26	4 181 €	2 475 € - 5 307 €
Differdange	160	3 451 €	2 508 € - 4 425 €	75	3 888 €	3 000 € - 4 653 €
Dippach	14	3 793 €	3 028 € - 4 698 €	0	*	*
Dudelange	128	3 485 €	2 657 € - 4 509 €	13	4 332 €	2 886 € - 4 812 €
Echternach	24	3 350 €	2 556 € - 3 887 €	0	*	*
Esch-sur-Alzette	210	3 541 €	2 364 € - 4 701 €	112	4 607 €	3 784 € - 5 747 €
Ettelbruck	35	3 619 €	2 730 € - 4 646 €	37	4 685 €	3 690 € - 5 254 €
Frisange	19	3 668 €	2 339 € - 5 306 €	9	*	*
Grevenmacher	30	3 631 €	2 356 € - 4 622 €	13	3 537 €	3 020 € - 4 139 €
Hesperange	94	4 451 €	3 053 € - 5 614 €	16	4 723 €	2 755 € - 5 723 €
Hobscheid	24	3 540 €	2 885 € - 4 344 €	10	3 580 €	3 300 € - 3 878 €
Junglinster	22	3 918 €	3 265 € - 4 889 €	25	4 619 €	4 055 € - 5 319 €
Kayl	54	3 513 €	2 469 € - 4 793 €	58	4 101 €	3 411 € - 4 927 €
Kehlen	11	4 190 €	2 783 € - 7 093 €	18	4 473 €	3 916 € - 5 745 €
Kopstal	5	*	*	13	6 357 €	5 345 € - 7 525 €

Suite du tableau page 6...

PRIX DE VENTE
> VENTE D'APPARTEMENTS

... Suite du tableau de la page 5

Commune	Ventes d'appartements existants			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	14	3 170 €	2 486 € - 3 945 €	1	*	*
Leudelange	18	4 475 €	3 361 € - 5 648 €	10	4 902 €	4 606 € - 5 505 €
Lintgen	18	3 675 €	2 714 € - 4 862 €	4	*	*
Lorentzweiler	24	4 677 €	2 756 € - 6 177 €	8	*	*
Luxembourg-Ville	517	4 745 €	3 256 € - 6 482 €	379	5 758 €	4 344 € - 7 609 €
Mamer	26	4 176 €	2 830 € - 4 975 €	1	*	*
Medernach	10	2 957 €	2 127 € - 3 773 €	2	*	*
Mersch	43	3 748 €	2 548 € - 5 029 €	25	4 443 €	3 505 € - 5 528 €
Merttert	30	3 429 €	2 366 € - 4 224 €	4	*	*
Mondercange	29	3 726 €	3 034 € - 5 091 €	6	*	*
Mondorf-les-Bains	51	3 873 €	2 863 € - 5 086 €	1	*	*
Pétange	111	3 548 €	2 541 € - 4 917 €	82	3 640 €	3 003 € - 4 291 €
Remich	41	3 627 €	2 490 € - 4 474 €	2	*	*
Roeser	55	4 290 €	3 484 € - 5 154 €	8	*	*
Rumelange	25	3 304 €	2 314 € - 4 190 €	11	3 679 €	3 195 € - 4 360 €
Sandweiler	10	4 614 €	3 467 € - 5 791 €	14	5 239 €	4 837 € - 5 706 €
Sanem	62	3 483 €	2 742 € - 4 116 €	53	4 040 €	3 213 € - 5 275 €
Schieren	6	*	*	14	4 421 €	4 004 € - 4 957 €
Schifflange	51	3 704 €	2 420 € - 4 818 €	20	3 806 €	2 912 € - 4 943 €
Schuttrange	12	3 998 €	3 208 € - 5 467 €	0	*	*
Steinfort	10	3 724 €	2 627 € - 4 333 €	9	*	*
Strassen	49	4 532 €	3 362 € - 5 682 €	17	6 000 €	4 859 € - 7 212 €
Tuntange	1	*	*	13	3 743 €	3 189 € - 4 394 €
Walferdange	45	4 321 €	3 148 € - 5 435 €	9	*	*
Weiler-la-Tour	7	*	*	12	4 479 €	3 249 € - 5 247 €
Wellenstein	14	3 653 €	3 113 € - 4 791 €	5	*	*
Wiltz	18	2 983 €	2 097 € - 4 691 €	3	*	*
Wormeldange	13	3 276 €	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 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 existants ou VEFA) et le trimestre. En raison de ces sélections et traitements, seuls 67% 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.