



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.

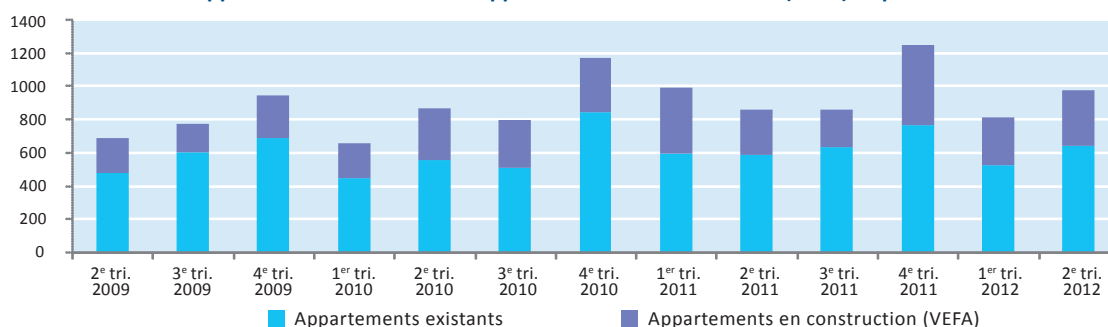
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes en pleine propriété d'appartements existants et d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement - VEFA). Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter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

» Niveau d'activité élevé sur le marché des appartements au 2^e trimestre 2012

Au 2^e trimestre 2012, le nombre de ventes d'appartements est en hausse par rapport au trimestre précédent (+19,9% par rapport au 1^{er} trimestre 2012). L'activité sur le marché de la vente d'appartements est également supérieure à celle observée un an auparavant (+14,1% par rapport au 2^e trimestre 2011).

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 2^e trimestre 2012

Les prix moyens au m² des appartements ont augmenté au 2^e trimestre 2012 : +2,27% pour les appartements existants et surtout +5,31% pour les appartements en construction (VEFA) par rapport au trimestre précédent. Cette hausse des prix moyens par m² se traduit par une hausse des prix moyens des appartements vendus, puisque la surface moyenne est pratiquement inchangée.

En glissement annuel, la hausse des prix enregistrés au m² des appartements est forte : +4,34% pour les appartements existants et +6,69% pour les appartements en construction par rapport au 2^e trimestre 2011. Cette hausse des prix moyens au m² s'accompagne dans les deux cas d'une réduction très nette des surfaces moyennes des appartements vendus.

		2 ^e trimestre 2012	Variation trimestrielle (entre le 1 ^{er} trimestre 2012 et le 2 ^e trimestre 2012)	Variation sur un an (entre le 2 ^e trimestre 2011 et le 2 ^e trimestre 2012)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	315 214 €	+1,32%	+0,95%
	Surface moyenne	79,47 m ²	-0,40%	-3,14%
	Prix au m ² moyen	4 065 €/m ²	+2,27%	+4,34%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	377 669 €	+4,96%	-0,42%
	Surface moyenne	77,54 m ²	-0,67%	-5,82%
	Prix au m ² moyen	4 945 €/m ²	+5,31%	+6,69%



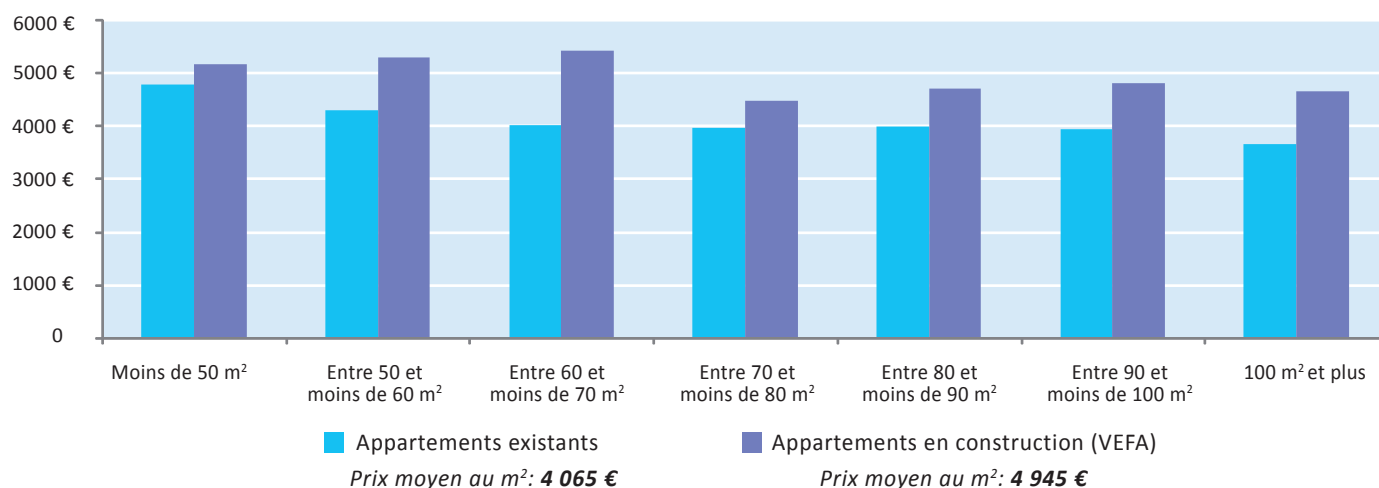
» Prix de vente des appartements par classe de surface au 2^e trimestre 2012

Sur le marché des appartements existants (marché de l'ancien), les prix de vente moyens ont augmenté par rapport au trimestre précédent pour la plupart des classes de surface. Sur un an, **la hausse des prix de vente moyens est observée sur la quasi-intégralité des segments**. La hausse des prix de vente moyens est particulièrement forte pour les appartements les plus petits (moins de 60 m²), qui représentent environ 24% des ventes au 2^e trimestre 2012.

Pour les appartements en construction (marché du neuf), les prix moyens ont augmenté sur tous les segments, à l'exception de celui des appartements de moins de 50 m². En glissement annuel, les prix de vente moyens ont fortement augmenté sur les segments intermédiaires (c'est-à-dire pour les appartements dont la surface est comprise entre 50 et moins de 90 m²).

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 2 ^e trimestre 2012	Prix moyen au 2 ^e trimestre 2012 (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	13 %	185 772 €	+3,01%	+3,76%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	11 %	237 367 €	-0,46%	+9,08%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	11 %	260 620 €	+2,04%	-2,92%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	18 %	298 359 €	+3,66%	+4,36%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	17 %	339 209 €	+2,73%	+2,76%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	13 %	370 395 €	-1,34%	+2,31%
	100 m ² et plus	17 %	448 423 €	+0,26%	+0,47%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m ²	13 %	186 222 €	-0,15%	-7,84%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	14 %	288 500 €	+2,80%	+6,37%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	15 %	349 942 €	+13,93%	+15,98%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	12 %	336 798 €	+1,16%	+5,58%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	17 %	398 101 €	+4,24%	+9,98%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	14 %	456 348 €	+3,53%	+1,70%
	100 m ² et plus	15 %	583 810 €	+6,74%	+4,38%

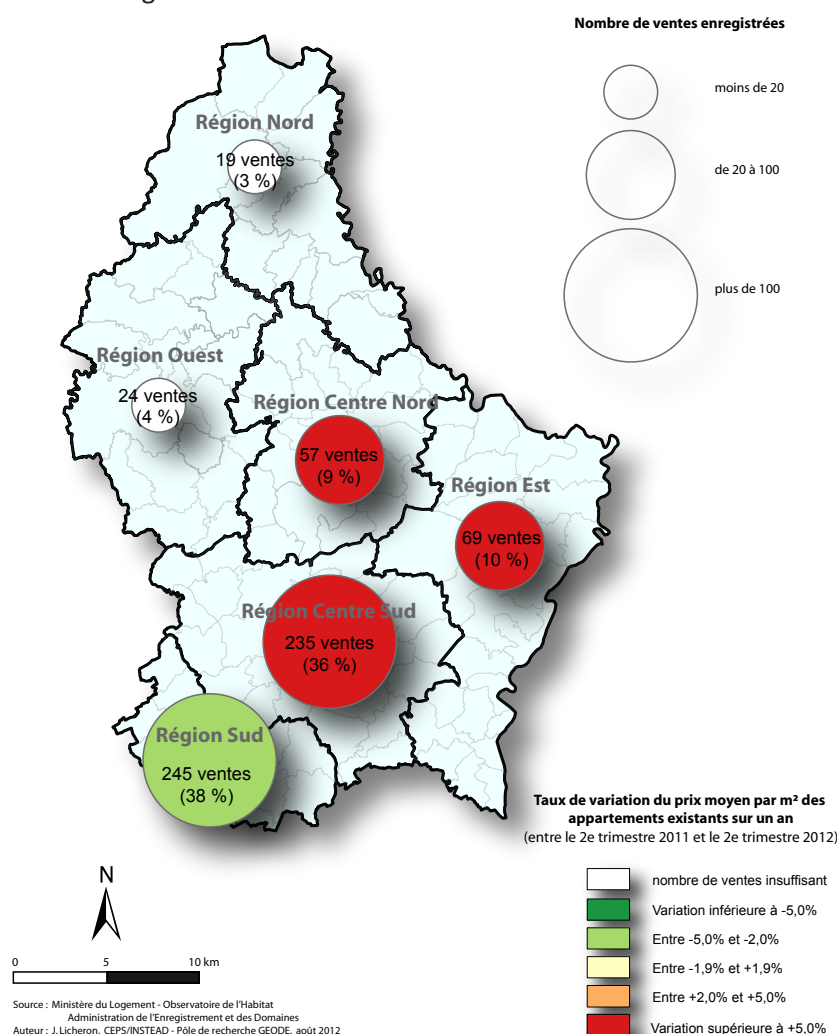
Prix moyen au m² pour les différentes classes de surface au 2^e trimestre 2012 (en euros)



» Prix de vente des appartements existants par région d'aménagement au 2^e trimestre 2012

Pour les appartements existants (marché de l'ancien), les prix de vente moyens par m² ont fortement augmenté par rapport au trimestre précédent dans les régions Centre-Nord, Centre-Sud (incluant Luxembourg-Ville) et Est. Ces trois régions regroupent 55% des transactions au 2^e trimestre 2012. En glissement annuel, la hausse des prix moyens par m² atteint ainsi +10,21% dans la région Centre-Sud.

En revanche, les prix de vente moyens par m² ont diminué par rapport au trimestre précédent dans la région Sud, qui concentre 38% des transactions au 2^e trimestre 2012. Sur un an, les prix moyens par m² des appartements existants se sont ainsi réduits de -2,01% dans cette région.



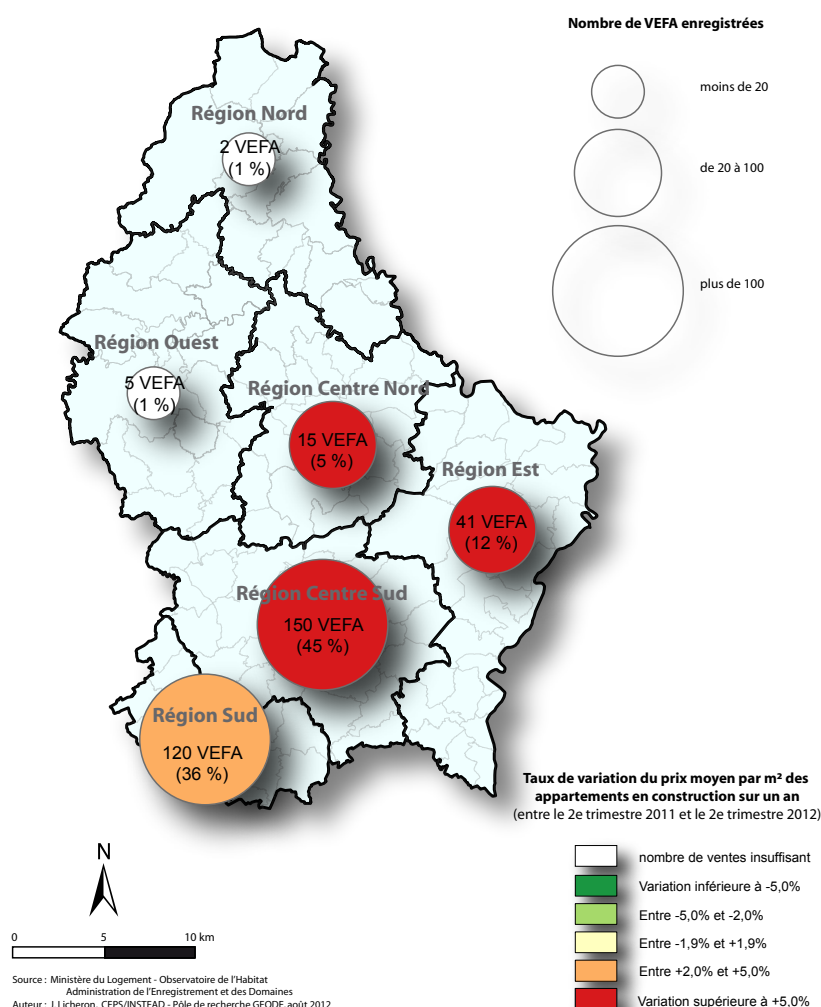
	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 2 ^e trimestre 2012	Prix au m ² moyen au 2 ^e trimestre 2012 (en euros)	Variation du prix au m ² moyen sur le trimestre	Variation du prix au m ² moyen sur un an
Ventes d'appartements existants	Région Centre-Nord	9 %	3 861 €	+6,26 %	+12,64 %
	Région Centre-Sud	36 %	4 952 €	+6,60 %	+10,21 %
	Région Est	10 %	3 843 €	+5,44 %	+5,15 %
	Région Nord	4 %	3 280 €	*	*
	Région Ouest	3 %	3 103 €	*	*
	Région Sud	38 %	3 475 €	-3,25 %	-2,01 %
	TOTAL	100%	4 065 €	+2,27 %	+4,34 %

* : nombre de transactions insuffisant

» Prix de vente des appartements en construction (VEFA) par région d'aménagement au 2^e trimestre 2012

Pour les appartements en construction (marché du neuf), le marché est très concentré : les régions Centre-Sud (incluant Luxembourg-Ville) et Sud concentrent 81% des transactions au 2^e trimestre 2012. Dans la région Sud, les prix moyens par m² ont légèrement diminué ce trimestre (-1,04% par rapport au 1^{er} trimestre 2012), alors qu'ils ont augmenté dans la région Centre-Sud (+5,01%).

En glissement annuel en revanche, les tendances sont les mêmes dans les deux régions : on observe une forte hausse des prix de vente moyens par m² des appartements en construction : +5,36% par rapport au 2^e trimestre 2011 dans la région Centre-Sud, et +4,95% dans la région Sud.



	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 2 ^e trimestre 2012	Prix au m ² moyen au 2 ^e trimestre 2012 (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	5 %	4 631 €	*	*
	Région Centre-Sud	45 %	5 606 €	+5,01 %	+5,36 %
	Région Est	12 %	4 823 €	*	*
	Région Nord	1 %	*	*	*
	Région Ouest	1 %	*	*	*
	Région Sud	36 %	4 257 €	-1,04 %	+4,95 %
	TOTAL	100%	4 945 €	+5,31 %	+6,69 %

* : nombre de transactions insuffisant

PRIX DE VENTE
> VENTE D'APPARTEMENTS
» Prix par commune du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012

Le tableau suivant présente les prix de vente moyens par m² de surface utile pour la période du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012, 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 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 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
Bertrange	42	4 709 €	3 720 € - 6 060 €	153	6 120 €	5 530 € - 6 977 €
Bettembourg	40	3 653 €	3 028 € - 4 271 €	35	4 771 €	3 742 € - 5 341 €
Betzdorf	14	4 204 €	2 761 € - 5 253 €	2	*	*
Bissen	11	3 641 €	2 956 € - 4 065 €	0	*	*
Clervaux	25	2 951 €	1 882 € - 3 580 €	7	*	*
Colmar-Berg	29	3 476 €	2 579 € - 4 060 €	9	*	*
Contern	11	4 012 €	2 899 € - 5 821 €	5	*	*
Diekirch	27	3 505 €	2 258 € - 4 464 €	27	4 360 €	3 235 € - 5 307 €
Differdange	158	3 469 €	2 412 € - 4 484 €	84	3 955 €	3 271 € - 4 617 €
Dippach	17	4 162 €	3 149 € - 6 398 €	2	*	*
Dudelange	136	3 564 €	2 513 € - 4 726 €	11	4 740 €	4 106 € - 5 193 €
Echternach	29	3 573 €	2 571 € - 4 777 €	0	*	*
Esch-sur-Alzette	185	3 481 €	2 295 € - 4 624 €	139	4 789 €	3 863 € - 5 855 €
Ettelbruck	43	3 641 €	2 677 € - 4 646 €	20	4 744 €	3 358 € - 5 199 €
Fischbach	10	3 337 €	3 065 € - 3 954 €	0	*	*
Frisange	16	3 938 €	2 339 € - 5 417 €	14	4 068 €	2 735 € - 4 924 €
Grevenmacher	39	3 659 €	2 356 € - 4 811 €	11	3 459 €	3 020 € - 3 852 €
Hesperange	89	4 553 €	3 193 € - 5 868 €	13	4 878 €	3 482 € - 6 777 €
Hobscheid	23	3 662 €	3 220 € - 4 224 €	8	*	*
Junglinster	25	4 129 €	3 265 € - 5 050 €	51	5 152 €	4 155 € - 6 644 €
Kaerjeng	55	3 604 €	2 816 € - 4 625 €	24	4 470 €	3 872 € - 5 160 €
Kayl	53	3 651 €	2 681 € - 4 713 €	57	4 257 €	3 500 € - 4 841 €
Kehlen	15	4 283 €	2 783 € - 7 093 €	15	4 214 €	3 916 € - 5 745 €
Kopstal	4	*	*	11	6 614 €	5 345 € - 7 617 €
Larochette	10	3 391 €	2 616 € - 3 945 €	2	*	*

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
Leudelange	9	*	*	10	4 902 €	4 606 € - 5 505 €
Lintgen	24	3 930 €	2 866 € - 4 734 €	6	*	*
Lorentzweiler	14	4 490 €	2 756 € - 6 947 €	12	5 052 €	3 604 € - 7 298 €
Luxembourg-Ville	516	4 927 €	3 410 € - 7 007 €	277	5 808 €	4 344 € - 7 432 €
Mamer	33	4 291 €	2 904 € - 5 496 €	1	*	*
Mersch	41	4 046 €	2 970 € - 5 029 €	19	4 803 €	3 349 € - 5 628 €
Mertert	26	3 655 €	2 538 € - 4 368 €	6	*	*
Mondercange	29	3 815 €	3 099 € - 5 206 €	2	*	*
Mondorf-les-Bains	43	3 919 €	2 993 € - 5 018 €	4	*	*
Parc Hosingen	20	2 809 €	2 076 € - 3 394 €	0	*	*
Pétange	107	3 504 €	2 541 € - 4 327 €	91	3 533 €	2 908 € - 4 304 €
Redange	11	3 380 €	2 636 € - 4 058 €	0	*	*
Remich	32	3 794 €	2 772 € - 5 480 €	4	*	*
Roeser	42	4 356 €	3 497 € - 5 099 €	11	4 581 €	2 903 € - 5 345 €
Rumelange	33	3 223 €	2 476 € - 4 088 €	13	4 188 €	3 556 € - 4 994 €
Sandweiler	12	4 684 €	3 714 € - 5 791 €	6	*	*
Sanem	67	3 622 €	2 751 € - 4 631 €	17	4 195 €	3 213 € - 5 275 €
Schengen	21	3 538 €	2 792 € - 4 787 €	4	*	*
Schieren	8	*	*	26	4 541 €	4 033 € - 4 957 €
Schifflange	52	3 686 €	2 776 € - 4 807 €	10	3 645 €	3 042 € - 5 196 €
Schuttrange	10	4 344 €	3 842 € - 5 467 €	1	*	*
Steinfort	11	3 898 €	3 251 € - 4 511 €	1	*	*
Strassen	47	4 755 €	3 444 € - 6 093 €	16	6 002 €	4 667 € - 7 212 €
Walferdange	40	4 523 €	3 520 € - 5 979 €	2	*	*
Weiler-la-Tour	9	*	*	13	4 478 €	3 249 € - 5 247 €
Wiltz	13	2 933 €	2 312 € - 3 539 €	3	*	*
Wormeldange	16	3 347 €	2 486 € - 4 442 €	1	*	*

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 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.