



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.

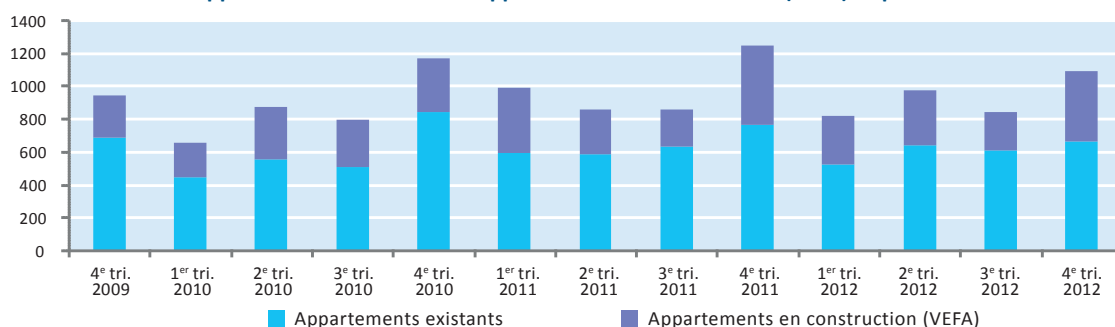
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes en pleine propriété d'appartements existants et d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement - VEFA). Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter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

» Hausse de l'activité sur le marché des appartements au 4^e trimestre 2012

Au 4^e trimestre 2012, le nombre de ventes d'appartements est en hausse par rapport au trimestre précédent (+30,6% par rapport au 3^e trimestre 2012). L'activité sur le marché de la vente d'appartements est toutefois légèrement inférieure à celle relevée un an auparavant (-12,1% par rapport au 4^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 par m² des appartements au 4^e trimestre 2012

Les prix moyens au m² des appartements ont augmenté au 4^e trimestre 2012 : +2,98% pour les appartements existants et +6,95% pour les appartements en construction (VEFA) par rapport au trimestre précédent. Pour les VEFA, cette hausse doit toutefois être nuancée puisqu'elle correspond en partie à un déplacement des ventes vers Luxembourg-Ville et sa périphérie, zone la plus chère du pays.

En glissement annuel, les prix moyens par m² des appartements sont en hausse : +2,60% pour les appartements existants et +1,28% pour les appartements en construction par rapport au 4^e trimestre 2011. Pour les appartements en construction, les surfaces moyennes des biens vendus se sont également accrues, si bien que les prix moyens ont assez fortement augmenté sur un an (+4,02%).

| | | 4 ^e trimestre 2012 | Variation trimestrielle (entre le 3 ^e trimestre 2012 et le 4 ^e trimestre 2012) | Variation sur un an (entre le 4 ^e trimestre 2011 et le 4 ^e trimestre 2012) |
|--|------------------------------|-------------------------------|--|--|
| Ventes d'appartements existants | Prix moyen | 322 919 € | +0,18% | -0,90% |
| | Surface moyenne | 80,12 m ² | -3,16% | -2,81% |
| | Prix au m ² moyen | 4 131 €/m ² | +2,98% | +2,60% |
| Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) | Prix moyen | 413 419 € | +7,05% | +4,02% |
| | Surface moyenne | 83,50 m ² | +2,20% | +5,25% |
| | Prix au m ² moyen | 5 103 €/m ² | +6,95% | +1,28% |



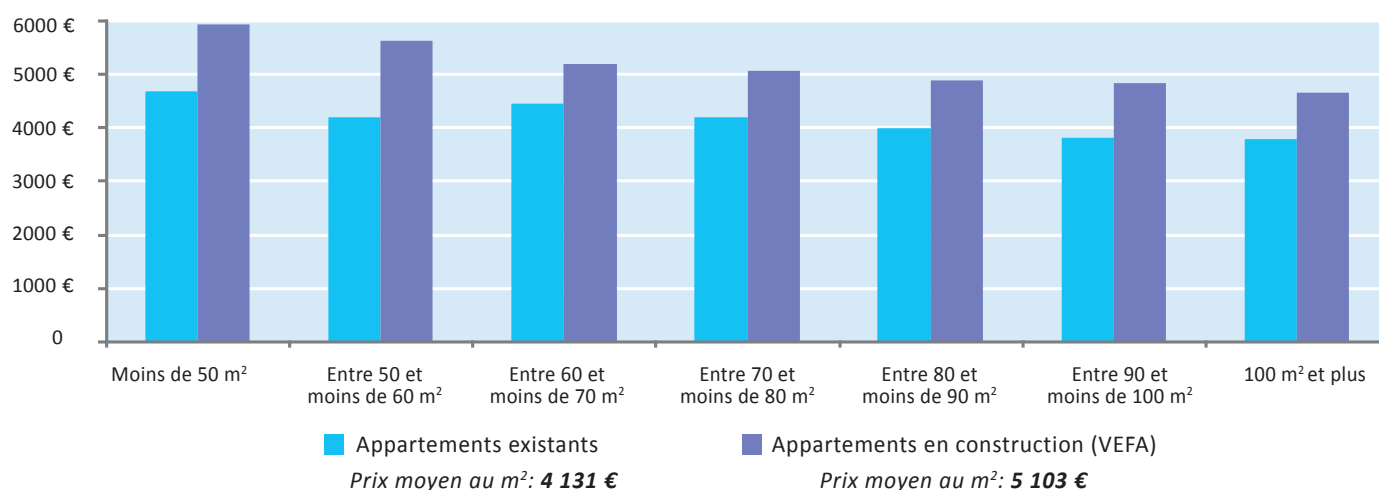
» Prix de vente des appartements par classe de surface au 4^e trimestre 2012

Sur le marché des appartements existants (marché de l'ancien), la proportion des petits appartements de moins de 60 m² dans le total des ventes a fortement augmenté ce trimestre. En termes de prix de vente, on observe une **augmentation des prix moyens sur le trimestre pour la quasi-totalité des segments**. Sur un an, les évolutions sont plus hétérogènes. Une forte hausse est relevée sur le segment des appartements de 60 à moins de 70 m² (+7,87% par rapport au 4^e trimestre 2011).

Pour les appartements en construction (marché du neuf), les prix moyens ont augmenté sur tous les segments ce trimestre. Cette forte hausse doit toutefois être nuancée puisqu'elle correspond à une hausse de la part des ventes localisées dans la région Centre-Sud (53% des ventes ce trimestre, contre seulement 42% au 3^e trimestre 2012). **En glissement annuel, les prix de vente moyens ont fortement augmenté sur la plupart des segments, hormis pour les grands appartements de 90 m² ou plus.**

| | Classes de surface | Part dans le total des transactions au 4 ^e trimestre 2012 | Prix moyen au 4 ^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 | 11 % | 180 799 € | +0,53% | +3,04% |
| | Entre 50 et moins de 60 m ² | 15 % | 232 422 € | -2,64% | -1,54% |
| | Entre 60 et moins de 70 m ² | 13 % | 289 591 € | +6,06% | +7,87% |
| | Entre 70 et moins de 80 m ² | 14 % | 312 861 € | +2,36% | +1,75% |
| | Entre 80 et moins de 90 m ² | 17 % | 340 441 € | +2,77% | -0,97% |
| | Entre 90 et moins de 100 m ² | 12 % | 361 662 € | +1,23% | -0,46% |
| | 100 m ² et plus | 19 % | 465 922 € | +6,22% | +2,39% |
| Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) | Moins de 50 m ² | 10 % | 254 933 € | +23,14% | +9,62% |
| | Entre 50 et moins de 60 m ² | 13 % | 308 956 € | +9,03% | +3,88% |
| | Entre 60 et moins de 70 m ² | 13 % | 336 285 € | +7,35% | +4,56% |
| | Entre 70 et moins de 80 m ² | 13 % | 380 525 € | +14,94% | +9,77% |
| | Entre 80 et moins de 90 m ² | 18 % | 413 587 € | +5,10% | +11,03% |
| | Entre 90 et moins de 100 m ² | 11 % | 459 860 € | +4,05% | -2,50% |
| | 100 m ² et plus | 23 % | 582 567 € | +3,30% | -10,42% |

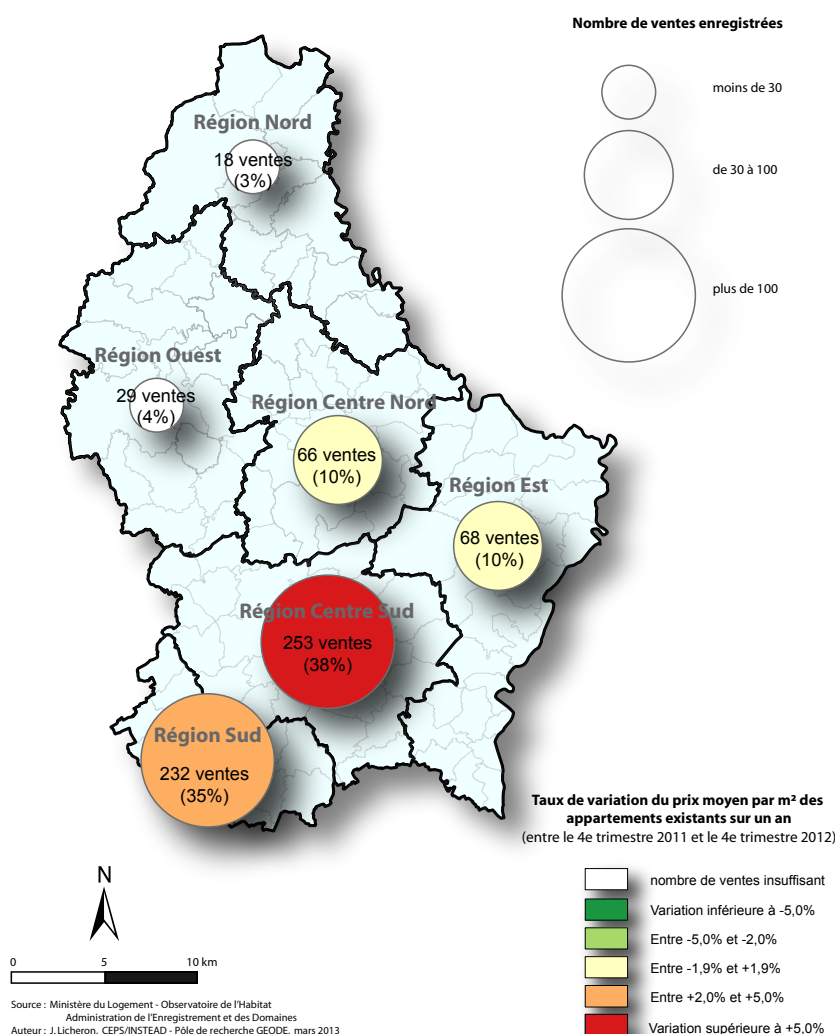
Prix moyen au m² pour les différentes classes de surface au 4^e trimestre 2012 (en euros)



» Prix de vente des appartements existants par région d'aménagement au 4^e trimestre 2012

Pour les appartements existants (marché de l'ancien), les prix de vente moyens par m² ont augmenté par rapport au trimestre précédent dans les régions Centre-Nord, Centre-Sud, Est et Sud. La hausse est particulièrement forte dans la région Centre-Sud, qui inclut Luxembourg-Ville (+5,70%).

Par rapport au 4^e trimestre 2011, les évolutions sont plus hétérogènes. Les prix de vente moyens par m² ont ainsi légèrement baissé dans la région Centre-Nord (-1,26%) et sont restés stables dans l'Est (-0,31%). En revanche, ils ont augmenté dans les régions Centre-Sud et Sud (respectivement +6,18% et +2,94%), qui concentrent 73% des transactions au 4^e trimestre 2012.



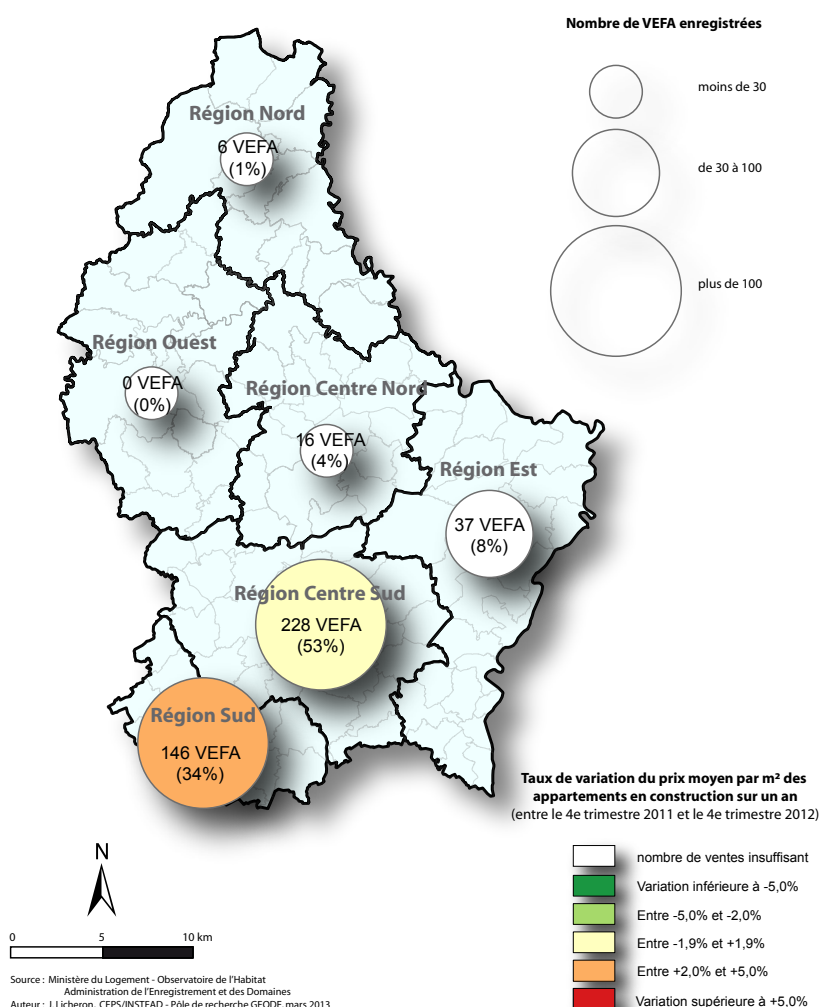
| | Région d'aménagement | Part dans le total des transactions au 4 ^e trimestre 2012 | Prix au m ² moyen au 4 ^e trimestre 2012 (en euros) | Variation du prix au m ² moyen sur le trimestre | Variation du prix au m ² moyen sur un an |
|---------------------------------|----------------------|--|--|--|---|
| Ventes d'appartements existants | Région Centre-Nord | 10 % | 3 630 € | +2,66 % | -1,26 % |
| | Région Centre-Sud | 38 % | 4 985 € | +5,70 % | +6,18 % |
| | Région Est | 10 % | 3 824 € | +3,50 % | -0,31 % |
| | Région Nord | 3 % | 2 723 € | * | * |
| | Région Ouest | 4 % | 2 850 € | * | * |
| | Région Sud | 35 % | 3 702 € | +1,33 % | +2,94 % |
| | TOTAL | 100% | 4 131 € | +2,98 % | +2,60 % |

* : nombre de transactions insuffisant

» Prix de vente des appartements en construction (VEFA) par région d'aménagement au 4^e trimestre 2012

Sur le marché des appartements en construction (marché du neuf), les prix moyens par m² ont augmenté par rapport au trimestre précédent dans les régions Centre-Sud et Sud (respectivement +3,03% et +2,91%), qui concentrent au total 87% des ventes d'appartements en construction ce trimestre. Le nombre de ventes d'appartements en construction a fortement augmenté dans la région Centre-Sud.

En glissement annuel, les prix moyens par m² ont légèrement diminué dans la région Centre-Sud (-1,22% par rapport au 4^e trimestre 2011), alors qu'ils ont augmenté dans la région Sud (+2,83%).



| | Région d'aménagement | Part dans le total des transactions au 4 ^e trimestre 2012 | Prix au m ² moyen au 4 ^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 | 4 % | 4 484 € | * | * |
| | Région Centre-Sud | 53 % | 5 776 € | +3,03 % | -1,22 % |
| | Région Est | 8 % | 4 303 € | * | * |
| | Région Nord | 1 % | * | * | * |
| | Région Ouest | 0 % | * | * | * |
| | Région Sud | 34 % | 4 376 € | +2,91 % | +2,83 % |
| | TOTAL | 100% | 5 103 € | +6,95 % | +1,28 % |

* : nombre de transactions insuffisant

PRIX DE VENTE
> VENTE D'APPARTEMENTS
» Prix par commune du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012

Le tableau suivant présente les prix de vente moyens par m² de surface utile pour la période du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012, dans les communes pour lesquelles plus de 10 transactions sont recensées sur l'un des segments (après sélection et traitements). Ces 49 communes concentrent 91% 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 | 38 | 4 669 € | 3 502 € - 6 107 € | 78 | 6 388 € | 5 698 € - 7 408 € |
| Bettembourg | 32 | 3 643 € | 2 754 € - 4 564 € | 26 | 4 789 € | 4 420 € - 5 155 € |
| Betzdorf | 13 | 3 997 € | 2 474 € - 4 971 € | 2 | * | * |
| Bous | 3 | * | * | 11 | 3 803 € | 3 120 € - 4 354 € |
| Clervaux | 24 | 3 007 € | 2 003 € - 3 499 € | 0 | * | * |
| Colmar-Berg | 20 | 3 505 € | 2 281 € - 4 109 € | 5 | * | * |
| Contern | 7 | * | * | 10 | 5 160 € | 3 883 € - 6 182 € |
| Diekirch | 31 | 3 653 € | 2 282 € - 4 487 € | 7 | * | * |
| Differdange | 162 | 3 550 € | 2 523 € - 4 579 € | 62 | 3 964 € | 3 290 € - 4 617 € |
| Dippach | 16 | 4 188 € | 3 400 € - 6 398 € | 4 | * | * |
| Dudelange | 117 | 3 750 € | 2 440 € - 4 818 € | 34 | 4 624 € | 3 711 € - 5 446 € |
| Echternach | 25 | 3 668 € | 2 931 € - 4 790 € | 0 | * | * |
| Esch-sur-Alzette | 177 | 3 492 € | 2 376 € - 4 529 € | 131 | 4 757 € | 3 863 € - 5 800 € |
| Ettelbruck | 55 | 3 619 € | 2 648 € - 4 499 € | 7 | * | * |
| Frisange | 14 | 4 003 € | 2 297 € - 5 417 € | 12 | 3 966 € | 2 735 € - 4 924 € |
| Grevenmacher | 44 | 3 623 € | 2 664 € - 4 922 € | 8 | * | * |
| Hesperange | 91 | 4 625 € | 3 387 € - 6 014 € | 15 | 5 149 € | 3 825 € - 6 777 € |
| Hobscheid | 20 | 3 618 € | 2 926 € - 4 404 € | 7 | * | * |
| Junglinster | 19 | 4 444 € | 3 439 € - 5 325 € | 45 | 5 295 € | 4 517 € - 6 644 € |
| Kaerjeng | 53 | 3 697 € | 2 597 € - 4 769 € | 6 | * | * |
| Kayl | 52 | 3 740 € | 2 860 € - 4 569 € | 29 | 4 239 € | 2 848 € - 4 886 € |
| Kehlen | 18 | 4 335 € | 3 252 € - 5 662 € | 4 | * | * |
| Kopstal | 6 | * | * | 16 | 6 130 € | 4 741 € - 7 317 € |
| Larochette | 11 | 3 167 € | 2 055 € - 3 916 € | 1 | * | * |

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 | 13 | 4 614 € | 3 715 € - 5 591 € | 8 | * | * |
| Lintgen | 23 | 3 979 € | 2 866 € - 4 920 € | 5 | * | * |
| Lorentzweiler | 8 | * | * | 15 | 5 080 € | 3 604 € - 5 861 € |
| Luxembourg-Ville | 484 | 5 177 € | 3 591 € - 7 475 € | 303 | 5 813 € | 4 521 € - 7 500 € |
| Mamer | 35 | 4 323 € | 2 795 € - 5 460 € | 20 | 5 062 € | 4 141 € - 6 230 € |
| Mersch | 44 | 3 903 € | 2 939 € - 4 670 € | 14 | 4 596 € | 3 349 € - 4 941 € |
| Mertert | 14 | 3 426 € | 1 209 € - 4 368 € | 3 | * | * |
| Mondercange | 30 | 3 919 € | 2 863 € - 5 206 € | 1 | * | * |
| Mondorf-les-Bains | 40 | 4 173 € | 3 240 € - 5 418 € | 6 | * | * |
| Parc Hosingen | 15 | 2 872 € | 2 359 € - 3 462 € | 0 | * | * |
| Pétange | 114 | 3 516 € | 2 607 € - 4 457 € | 85 | 3 551 € | 2 939 € - 4 571 € |
| Remich | 30 | 3 681 € | 2 460 € - 5 480 € | 13 | 4 470 € | 2 780 € - 5 139 € |
| Roeser | 36 | 4 344 € | 3 398 € - 5 742 € | 36 | 4 667 € | 3 004 € - 5 922 € |
| Rumelange | 30 | 3 433 € | 2 525 € - 4 260 € | 14 | 4 370 € | 3 676 € - 5 291 € |
| Sandweiler | 10 | 4 363 € | 3 714 € - 5 274 € | 4 | * | * |
| Sanem | 69 | 3 726 € | 2 553 € - 4 705 € | 59 | 4 303 € | 3 017 € - 5 231 € |
| Schengen | 16 | 3 620 € | 2 446 € - 4 787 € | 13 | 4 637 € | 4 014 € - 5 184 € |
| Schieren | 7 | * | * | 26 | 4 504 € | 3 604 € - 4 985 € |
| Schifflange | 40 | 3 480 € | 2 529 € - 4 621 € | 18 | 4 572 € | 3 187 € - 6 696 € |
| Steinfort | 9 | * | * | 13 | 4 204 € | 3 862 € - 4 674 € |
| Steinsel | 15 | 4 358 € | 2 612 € - 5 845 € | 1 | * | * |
| Strassen | 52 | 4 996 € | 3 544 € - 6 130 € | 22 | 6 050 € | 4 667 € - 6 810 € |
| Walferdange | 32 | 4 609 € | 3 568 € - 5 807 € | 9 | * | * |
| Weiswampach | 5 | * | * | 11 | 4 102 € | 3 271 € - 5 856 € |
| Wiltz | 24 | 2 868 € | 2 386 € - 3 432 € | 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.