



# 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.

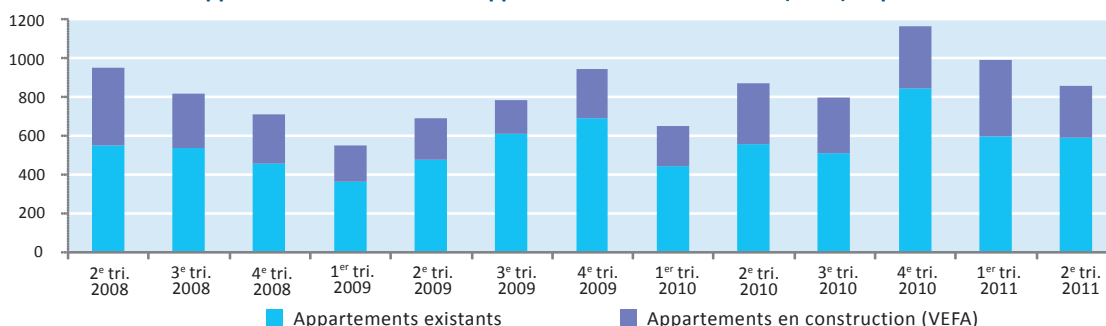
Ces statistiques sont élaborées à partir des ventes en pleine propriété d'appartements existants et d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement - VEFA). Le calcul de ces statistiques détaillées exige également un certain nombre de traitements et sélections, qui conduisent à rejeter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

### » Légère baisse de l'activité sur le marché des appartements au 2<sup>e</sup> trimestre 2011

Le nombre de ventes d'appartements a diminué au 2<sup>e</sup> trimestre 2011 (-13,4% par rapport au trimestre précédent). Toutefois, l'activité sur le marché de la vente d'appartements est très semblable au niveau relevé au même trimestre de l'année précédente (-1,4% par rapport au 2<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



### » Hausse des prix enregistrés des appartements au 2<sup>e</sup> trimestre 2011

Les prix moyens au m<sup>2</sup> des appartements existants ont poursuivi leur hausse au 2<sup>e</sup> trimestre 2011 : +2,12% par rapport au trimestre précédent. En revanche, ceux des appartements en construction (VEFA) ont légèrement diminué : -2,67%.

En glissement annuel, la hausse des prix au m<sup>2</sup> est nette pour les deux types d'appartements : +6,73% pour les ap-

partements existants et +5,27% pour les appartements en construction par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2010. Cette hausse des prix doit toutefois être nuancée pour les appartements en construction puisqu'elle correspond aussi à une augmentation de la proportion des ventes localisées à Luxembourg-Ville et dans sa périphérie (zones les plus chères du pays).

		2 <sup>e</sup> trimestre 2011	Variation trimestrielle (entre le 1 <sup>er</sup> et le 2 <sup>e</sup> trimestre 2011)	Variation sur un an (entre le 2 <sup>e</sup> trimestre 2010 et le 2 <sup>e</sup> trimestre 2011)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	312 244 €	+5,32%	+5,58%
	Surface moyenne	82,04 m <sup>2</sup>	+2,49%	+0,07%
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	3 896 €/m <sup>2</sup>	+2,12%	+6,73%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	379 262 €	-0,01%	+5,55%
	Surface moyenne	82,33 m <sup>2</sup>	+1,34%	-1,12%
	Prix au m <sup>2</sup> moyen	4 635 €/m <sup>2</sup>	-2,67%	+5,27%



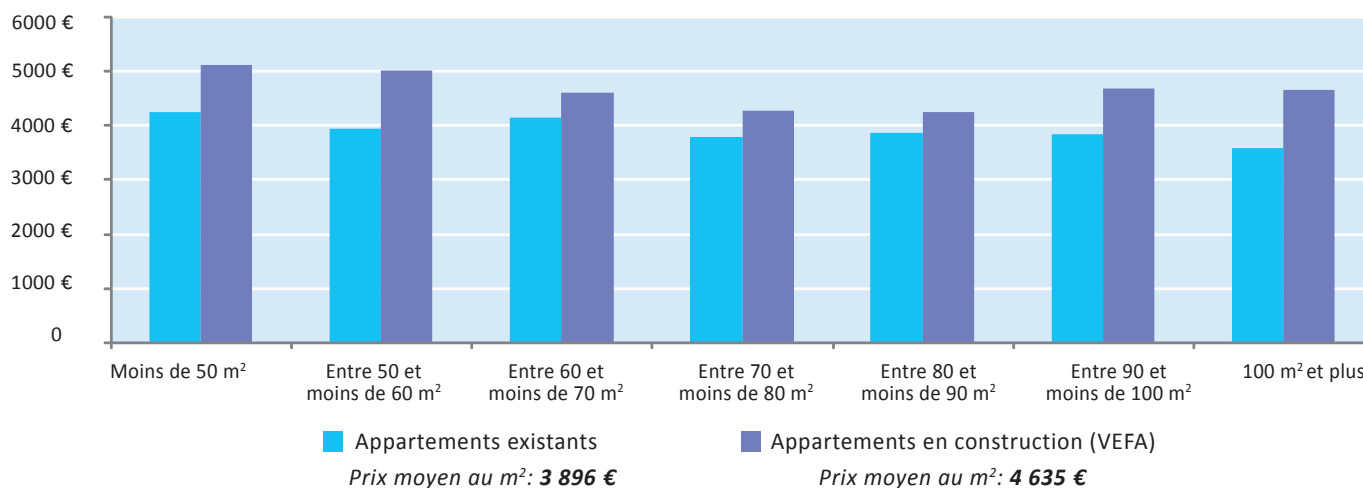
## » Prix de vente des appartements par classe de surface au 2<sup>e</sup> trimestre 2011

Pour les appartements existants (marché de l'ancien), la hausse des prix moyens par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2010 concerne l'ensemble des classes de surface. La forte hausse du prix moyen des appartements de moins de 50 m<sup>2</sup> (+24,52%) doit toutefois être nuancée, puisque le 2<sup>e</sup> trimestre 2010 avait été marqué par la vente d'un grand nombre de petits appartements (de surface comprise entre 30 et 40 m<sup>2</sup>), qui tiraient le prix moyen vers le bas.

Pour les appartements en construction (marché du neuf), la hausse des prix des appartements en construction s'observe sur la plupart des segments en glissement sur un an. La hausse du prix moyen est particulièrement forte pour les ventes de grands appartements en construction.

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 2 <sup>e</sup> trimestre 2011	Prix moyen au 2 <sup>e</sup> 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 <sup>2</sup>	11%	179 033 €	+3,58%	+24,52%
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	12%	217 610 €	-3,94%	+1,32%
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	15%	268 469 €	+8,19%	+8,44%
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	13%	285 880 €	+0,64%	+4,66%
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	16%	330 085 €	+0,68%	+7,85%
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	12%	362 048 €	+1,31%	+5,61%
	100 m <sup>2</sup> et plus	21%	446 307 €	+8,99%	+6,75%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m <sup>2</sup>	9%	202 060 €	-10,04%	-4,68%
	Entre 50 et moins de 60 m <sup>2</sup>	12%	271 212 €	+4,69%	+9,65%
	Entre 60 et moins de 70 m <sup>2</sup>	15%	301 730 €	-2,91%	+8,16%
	Entre 70 et moins de 80 m <sup>2</sup>	10%	319 010 €	-6,65%	+0,28%
	Entre 80 et moins de 90 m <sup>2</sup>	18%	361 960 €	-12,42%	-11,79%
	Entre 90 et moins de 100 m <sup>2</sup>	13%	448 711 €	+3,57%	+15,76%
	100 m <sup>2</sup> et plus	23%	559 323 €	+4,70%	+10,83%

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

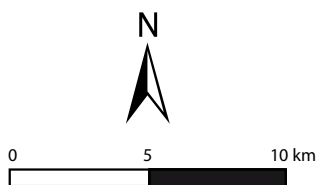
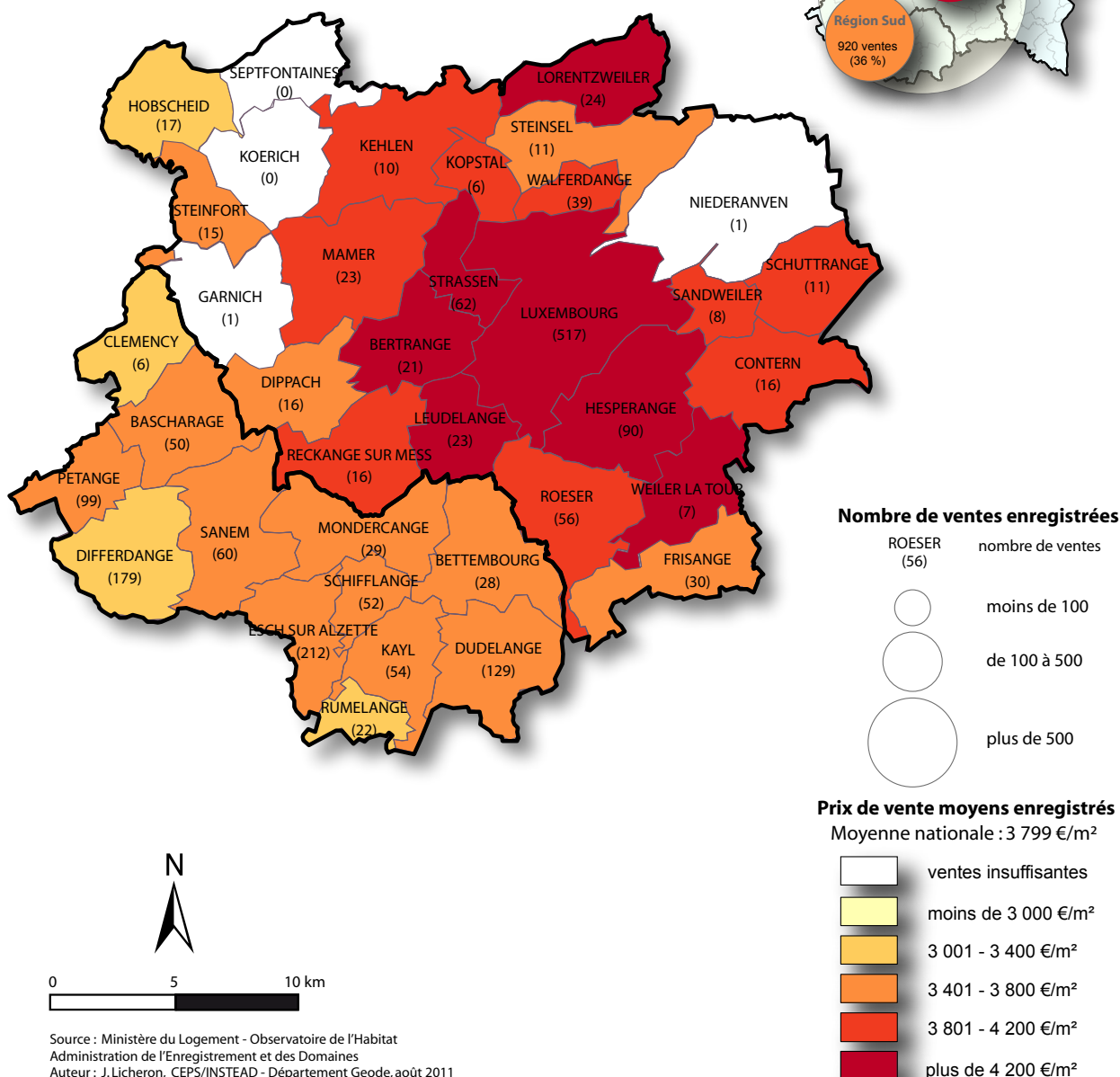
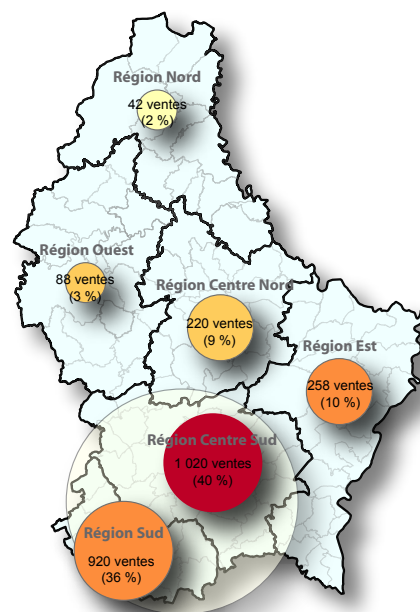


## » Prix de vente par région et par commune du 1<sup>er</sup> juillet 2010 au 30 juin 2011

### Nombre de ventes et prix au m<sup>2</sup> moyen des appartements existants

Les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud représentent 76% des ventes d'appartements existants relevées entre le 1<sup>er</sup> juillet 2010 et le 30 juin 2011, alors que celles du Nord et de l'Ouest ne représentent respectivement que 2% et 3% du total des ventes d'appartements relevées.

Les prix au m<sup>2</sup> des appartements existants sont les plus élevés à Luxembourg-Ville et dans les communes de sa périphérie. Les prix de vente au m<sup>2</sup> les moins élevés pour des appartements existants sont, sans surprise, relevés dans le nord du pays.

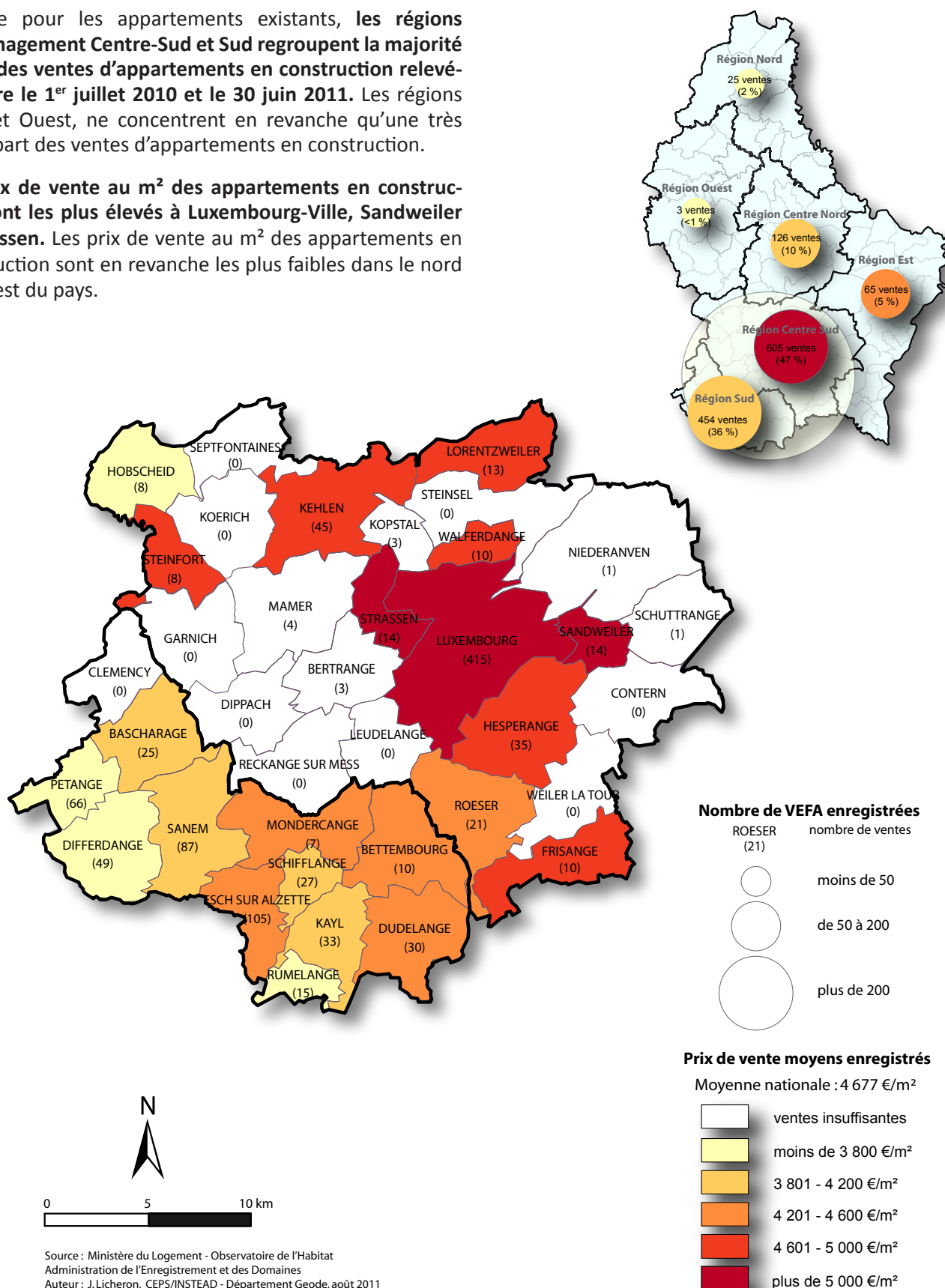


Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat  
Administration de l'Enregistrement et des Domaines  
Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD - Département Geode, août 2011

## Nombre de ventes et prix au m<sup>2</sup> moyen des appartements en construction (VEFA)

Comme pour les appartements existants, **les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud regroupent la majorité (83%) des ventes d'appartements en construction relevées entre le 1<sup>er</sup> juillet 2010 et le 30 juin 2011.** Les régions Nord et Ouest, ne concentrent en revanche qu'une très faible part des ventes d'appartements en construction.

**Les prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements en construction sont les plus élevés à Luxembourg-Ville, Sandweiler et Strassen.** Les prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements en construction sont en revanche les plus faibles dans le nord et l'ouest du pays.



## » Prix par commune du 1<sup>er</sup> juillet 2010 au 30 juin 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> juillet 2010 au 30 juin 2011, 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 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 construits			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	50	3 673 €	2 719 € - 4 397 €	25	4 141 €	3 733 € - 4 739 €
Bertrange	21	4 282 €	3 470 € - 5 228 €	3	*	*
Bettembourg	28	3 599 €	2 746 € - 4 389 €	10	4 450 €	3 732 € - 5 156 €
Betzdorf	19	4 198 €	2 989 € - 5 130 €	14	4 580 €	3 985 € - 5 104 €
Bissen	17	3 330 €	2 272 € - 4 000 €	2	*	*
Clervaux	6	*	*	11	3 410 €	2 766 € - 3 958 €
Colmar-Berg	15	3 275 €	2 422 € - 4 270 €	7	*	*
Contern	16	4 147 €	2 928 € - 6 358 €	0	*	*
Dalheim	12	3 490 €	2 404 € - 4 268 €	0	*	*
Diekirch	20	3 535 €	2 344 € - 4 744 €	23	4 000 €	2 475 € - 4 913 €
Differdange	179	3 368 €	2 501 € - 4 283 €	49	3 794 €	2 939 € - 4 536 €
Dippach	16	3 550 €	2 849 € - 4 388 €	0	*	*
Dudelange	129	3 491 €	2 512 € - 4 467 €	30	4 464 €	3 663 € - 5 015 €
Echternach	18	3 342 €	2 066 € - 4 362 €	2	*	*
Esch-sur-Alzette	212	3 468 €	2 467 € - 4 787 €	105	4 376 €	3 734 € - 5 332 €
Ettelbruck	48	3 551 €	2 710 € - 4 458 €	32	4 474 €	2 440 € - 5 217 €
Frisange	30	3 645 €	2 706 € - 4 807 €	10	4 912 €	4 474 € - 5 140 €
Grevenmacher	31	3 698 €	2 761 € - 4 806 €	7	*	*
Hesperange	90	4 254 €	3 091 € - 5 277 €	35	4 807 €	3 293 € - 5 940 €
Hobscheid	17	3 397 €	2 870 € - 4 344 €	8	*	*
Junglinster	17	3 798 €	2 739 € - 4 889 €	14	4 759 €	4 055 € - 5 346 €
Kayl	54	3 529 €	2 366 € - 5 018 €	33	3 861 €	3 034 € - 5 108 €
Kehlen	10	3 817 €	2 949 € - 4 505 €	45	4 821 €	3 617 € - 5 510 €
Larochette	16	2 977 €	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 <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	23	4 394 €	3 325 € - 5 327 €	0	*	*
Lintgen	14	3 484 €	2 787 € - 4 373 €	8	*	*
Lorentzweiler	24	4 833 €	3 716 € - 6 177 €	13	4 759 €	3 559 € - 6 267 €
Luxembourg-Ville	517	4 586 €	3 198 € - 6 210 €	415	5 652 €	4 335 € - 7 407 €
Mamer	23	3 908 €	2 694 € - 4 849 €	4	*	*
Medernach	13	2 945 €	2 127 € - 3 439 €	5	*	*
Mersch	42	3 470 €	2 491 € - 4 583 €	22	3 970 €	3 505 € - 4 465 €
Mertert	17	3 267 €	2 366 € - 4 582 €	7	*	*
Mondercange	29	3 526 €	2 730 € - 4 701 €	7	*	*
Mondorf-les-Bains	43	3 904 €	2 863 € - 5 086 €	8	*	*
Pétange	99	3 471 €	2 400 € - 4 917 €	66	3 683 €	3 077 € - 4 348 €
Reckange-sur-Mess	16	3 973 €	2 970 € - 5 165 €	0	*	*
Remich	37	3 486 €	2 311 € - 4 444 €	3	*	*
Roeser	56	4 101 €	3 078 € - 5 100 €	21	4 296 €	3 763 € - 4 963 €
Rumelange	22	3 297 €	2 000 € - 4 190 €	15	3 781 €	3 195 € - 4 433 €
Sandweiler	8	*	*	14	5 186 €	4 006 € - 5 706 €
Sanem	60	3 454 €	2 443 € - 4 174 €	87	3 893 €	3 135 € - 4 826 €
Schieren	5	*	*	10	4 309 €	4 053 € - 4 661 €
Schifflange	52	3 528 €	2 162 € - 4 545 €	27	4 017 €	3 300 € - 4 936 €
Schuttrange	11	3 840 €	3 208 € - 4 561 €	1	*	*
Steinfort	15	3 537 €	2 627 € - 4 646 €	8	*	*
Steinsel	11	3 504 €	1 900 € - 4 299 €	0	*	*
Strassen	62	4 515 €	3 047 € - 5 863 €	14	6 046 €	4 859 € - 6 649 €
Tuntange	4	*	*	12	3 769 €	3 189 € - 4 394 €
Walferdange	39	4 074 €	3 054 € - 5 069 €	10	4 612 €	2 986 € - 5 097 €
Wellenstein	10	3 157 €	2 046 € - 3 991 €	4	*	*
Wiltz	22	2 893 €	1 716 € - 4 322 €	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 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 cloture d'un trimestre. Des révisions de données sont donc possibles.