

PRIX DE VENTE

> VENTE D'APPARTEMENTS



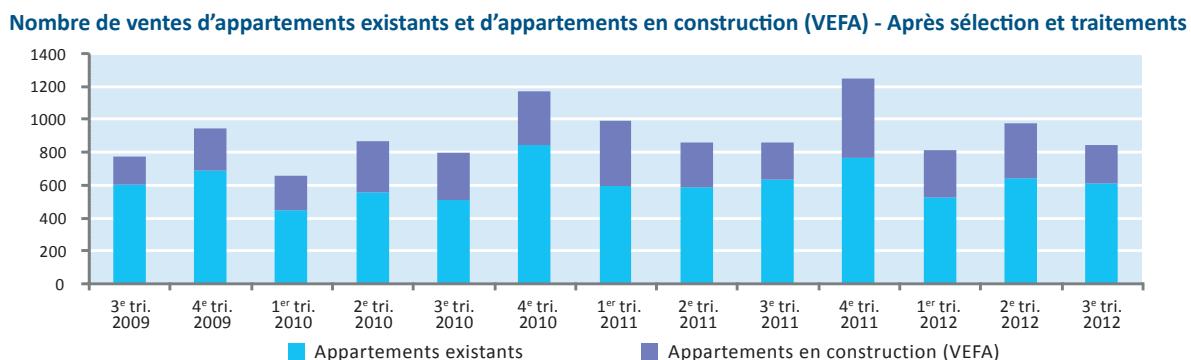
Les statistiques présentées ici sont basées sur les prix de transaction officiels renseignés dans une sélection des actes notariés. Les données, transmises par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, sont complétées par des informations provenant de l'Administration du Cadastre et de la 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).

» Légère baisse de l'activité sur le marché des appartements au 3^e trimestre 2012

Au 3^e trimestre 2012, le nombre de ventes d'appartements est en baisse par rapport au trimestre précédent (-13,9% par rapport au 2^e trimestre 2012). L'activité sur le marché de la vente d'appartements est également légèrement inférieure à celle relevée un an auparavant (-2,0% par rapport au 3^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.



» Baisse des prix enregistrés par m² des appartements au 3^e trimestre 2012

Les prix moyens au m² des appartements ont diminué au 3^e trimestre 2012 : -1,36% pour les appartements existants et surtout -3,51% pour les appartements en construction (VEFA) par rapport au trimestre précédent. Cette baisse des prix moyens par m² s'accompagne cependant d'une forte hausse de la surface des biens vendus, si bien que les prix moyens des appartements vendus ont légèrement augmenté.

En glissement annuel, les prix moyens par m² des appartements sont en hausse : +5,05% pour les appartements existants et +1,37% pour les appartements en construction par rapport au 3^e trimestre 2011. Là encore, on observe une forte hausse des surfaces moyennes des biens vendus. Elle entraîne une nette augmentation des prix de vente moyens sur un an.

		3 ^e trimestre 2012	Variation trimestrielle (entre le 2 ^e trimestre 2012 et le 3 ^e trimestre 2012)	Variation sur un an (entre le 3 ^e trimestre 2011 et le 3 ^e trimestre 2012)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	322 082 €	+2,18%	+6,58%
	Surface moyenne	82,70 m ²	+4,06%	+2,77%
	Prix au m ² moyen	4 009 €/m ²	-1,36%	+5,05%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Prix moyen	386 182 €	+2,25%	+6,49%
	Surface moyenne	81,70 m ²	+5,37%	+5,23%
	Prix au m ² moyen	4 771 €/m ²	-3,51%	+1,37%



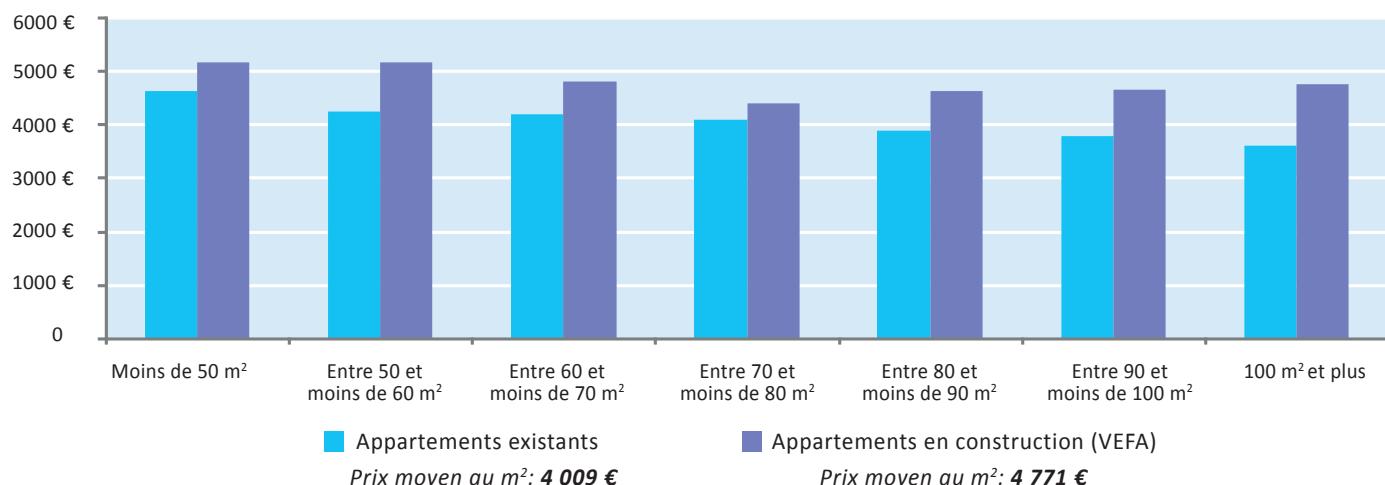
» Prix de vente des appartements par classe de surface au 3^e trimestre 2012

Sur le marché des appartements existants (marché de l'ancien), la proportion des appartements de 100 m² et plus dans le total des ventes a fortement augmenté ce trimestre. En termes de prix de vente, une diminution est relevée pour les appartements les plus petits (moins de 50 m²), ainsi que pour les appartements de 80 m² ou plus. Sur un an, une hausse des prix moyens est observée sur la quasi-totalité des segments.

Pour les appartements en construction (marché du neuf), les prix moyens ont diminué sur tous les segments ce trimestre, hormis sur celui des appartements de moins de 50 m². **En glissement annuel, les prix de vente moyens ont fortement augmenté pour les appartements dont la surface est comprise entre 50 et moins de 70 m², ainsi que sur le segment des grands appartements de 100 m² et plus.**

	Classes de surface	Part dans le total des transactions au 3 ^e trimestre 2012	Prix moyen au 3 ^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	10 %	179 851 €	-3,19%	+5,23%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	11 %	237 535 €	+0,07%	+11,64%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	13 %	273 045 €	+4,77%	+6,41%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	16 %	305 640 €	+2,44%	+7,78%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	15 %	331 255 €	-2,34%	+3,16%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	12 %	357 261 €	-3,55%	-3,72%
	100 m ² et plus	23 %	438 622 €	-2,19%	+5,39%
Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	Moins de 50 m ²	6 %	207 028 €	+11,17%	+0,26%
	Entre 50 et moins de 60 m ²	14 %	283 363 €	-1,78%	+15,45%
	Entre 60 et moins de 70 m ²	15 %	313 248 €	-10,49%	+3,42%
	Entre 70 et moins de 80 m ²	13 %	331 067 €	-1,70%	-1,64%
	Entre 80 et moins de 90 m ²	21 %	393 507 €	-1,15%	-2,25%
	Entre 90 et moins de 100 m ²	11 %	441 941 €	-3,16%	+1,82%
	100 m ² et plus	20 %	563 936 €	-3,40%	+3,75%

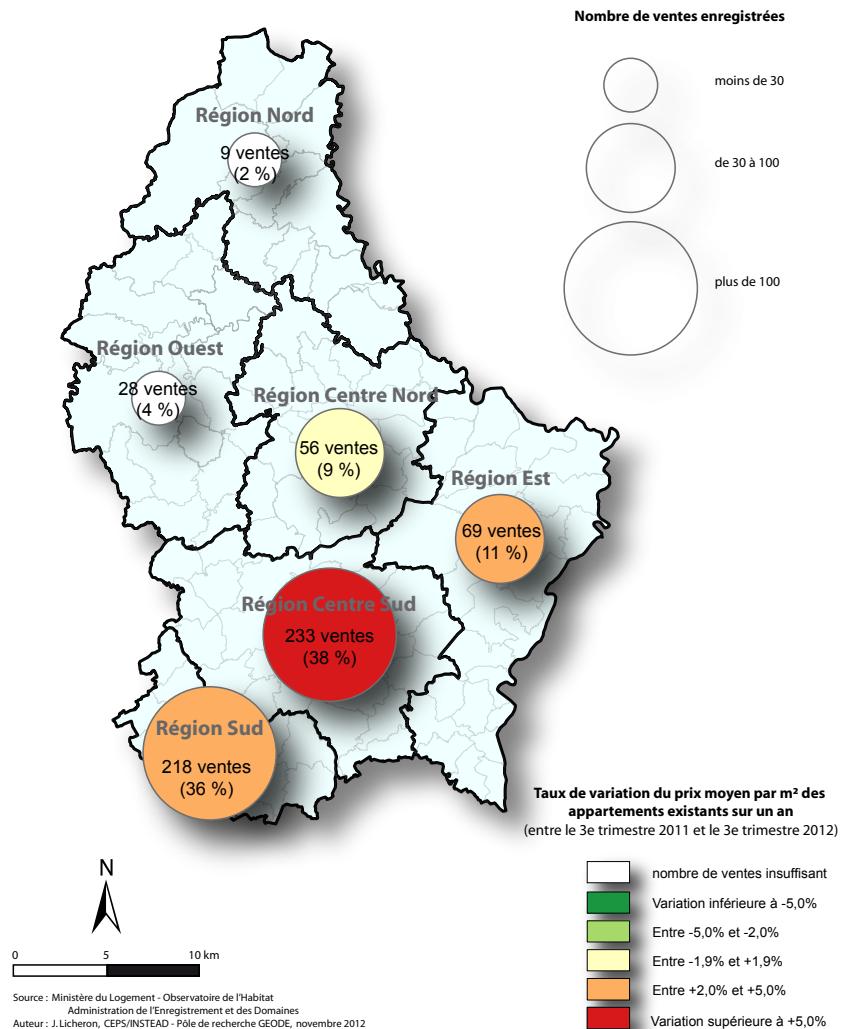
Prix moyen au m² pour les différentes classes de surface au 3^e trimestre 2012 (en euros)



» Prix de vente des appartements existants par région d'aménagement au 3^e trimestre 2012

Pour les appartements existants (marché de l'ancien), les prix de vente moyens par m² ont diminué par rapport au trimestre précédent dans la majorité des régions. C'est notamment le cas dans la région Centre-Sud, qui inclut Luxembourg-Ville (-4,94%). Seule la région Sud a connu une hausse du prix moyen par m² des appartements existants par rapport au 2^e trimestre 2012 (+5,12%).

En revanche, les prix de vente moyens par m² ont augmenté dans la majorité des régions par rapport au 3^e trimestre 2011, et particulièrement dans les régions Centre-Sud et Sud, qui concentrent 74% des transactions au 3^e trimestre 2012. Seule la région Centre-Nord a connu une stabilisation des prix de vente par m² sur un an.



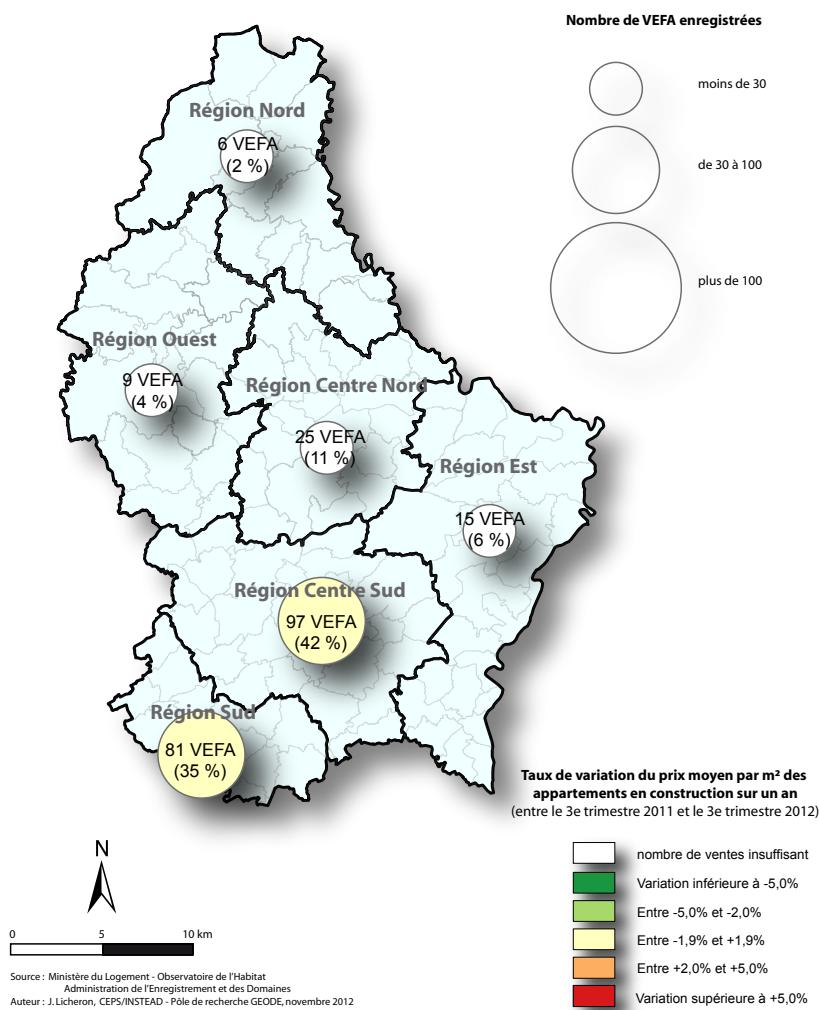
	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 3 ^e trimestre 2012	Prix au m ² moyen au 3 ^e trimestre 2012 (en euros)	Variation du prix au m ² moyen sur le trimestre	Variation du prix au m ² moyen sur un an
Ventes d'appartements existants	Région Centre-Nord	9 %	3 536 €	-8,42 %	-0,12 %
	Région Centre-Sud	38 %	4 707 €	-4,94 %	+7,53 %
	Région Est	11 %	3 694 €	-3,86 %	+4,67 %
	Région Nord	2 %	2 955 €	*	*
	Région Ouest	4 %	3 033 €	*	*
	Région Sud	36 %	3 653 €	+5,12 %	+3,53 %
	TOTAL	100%	4 009 €	-1,36 %	+5,05 %

* : nombre de transactions insuffisant

» Prix de vente des appartements en construction (VEFA) par région d'aménagement au 3^e trimestre 2012

Sur le marché des appartements en construction (marché du neuf), les prix moyens par m² sont restés stables par rapport au trimestre précédent dans les régions Centre-Sud et Sud (respectivement 0,00% et -0,10%). Ces deux régions d'aménagement concentrent au total 77% des ventes d'appartements en construction.

En glissement annuel, les prix moyens par m² ont légèrement diminué dans la région Centre-Sud (-1,64% par rapport au 3^e trimestre 2011), alors qu'ils ont très légèrement augmenté dans la région Sud (+0,65%).



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
Administration de l'Enregistrement et des Domaines
Auteur : J.Licheron, CEP/INSTEAD - Pôle de recherche GÉODE, novembre 2012

	Région d'aménagement	Part dans le total des transactions au 3 ^e trimestre 2012	Prix au m ² moyen au 3 ^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'Achievement (VEFA)	Région Centre-Nord	11 %	4 034 €	*	*
	Région Centre-Sud	42 %	5 606 €	0,00 %	-1,64 %
	Région Est	6 %	4 605 €	*	*
	Région Nord	2 %	3 533 €	*	*
	Région Ouest	4 %	3 585 €	*	*
	Région Sud	35 %	4 252 €	-0,10 %	+0,65 %
	TOTAL	100%	4 771 €	-3,51 %	+1,37 %

* : nombre de transactions insuffisant

» Prix par commune du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2012

Le tableau suivant présente les **prix de vente moyens par m² de surface utile pour la période du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 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 94% 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	41	4 629 €	3 540 € - 6 088 €	155	6 134 €	5 530 € - 7 082 €
Bettembourg	38	3 686 €	3 052 € - 4 334 €	35	4 761 €	3 742 € - 5 341 €
Betzdorf	13	4 231 €	2 474 € - 5 253 €	2	*	*
Bous	10	4 091 €	2 759 € - 5 099 €	6	*	*
Clervaux	22	3 058 €	1 882 € - 3 580 €	6	*	*
Colmar-Berg	29	3 498 €	2 609 € - 4 060 €	6	*	*
Contern	10	4 059 €	2 899 € - 5 821 €	8	*	*
Diekirch	28	3 612 €	2 282 € - 4 464 €	27	4 360 €	3 235 € - 5 307 €
Differdange	156	3 525 €	2 431 € - 4 536 €	81	3 944 €	3 273 € - 4 617 €
Dippach	20	4 135 €	3 274 € - 5 767 €	3	*	*
Dudelange	120	3 635 €	2 431 € - 4 808 €	18	4 738 €	4 106 € - 5 193 €
Echternach	24	3 692 €	3 114 € - 4 777 €	0	*	*
Esch-sur-Alzette	185	3 489 €	2 295 € - 4 653 €	140	4 750 €	3 931 € - 5 801 €
Ettelbruck	51	3 595 €	2 677 € - 4 646 €	18	4 924 €	3 690 € - 5 254 €
Fischbach	10	3 656 €	3 065 € - 4 245 €	0	*	*
Frisange	16	4 001 €	2 339 € - 5 417 €	13	4 011 €	2 735 € - 4 924 €
Goesdorf	8	3 066 €	1 905 € - 4 375 €	10	3 038 €	2 589 € - 3 986 €
Grevenmacher	40	3 568 €	2 659 € - 4 866 €	4	*	*
Hesperange	100	4 641 €	3 332 € - 5 888 €	13	5 038 €	3 825 € - 6 777 €
Hobscheid	23	3 648 €	3 220 € - 4 224 €	6	*	*
Junglinster	23	4 174 €	3 379 € - 4 850 €	52	5 137 €	4 155 € - 6 644 €
Kaerjeng	61	3 692 €	2 816 € - 4 735 €	12	4 546 €	3 824 € - 5 956 €
Kayl	56	3 666 €	2 681 € - 4 569 €	35	4 207 €	2 848 € - 4 886 €
Kehlen	14	4 441 €	3 252 € - 7 093 €	14	4 140 €	3 916 € - 5 745 €
Kopstal	4	*	*	11	6 449 €	4 741 € - 7 317 €

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	11	3 407 €	2 055 € - 3 945 €	2	*	*
Leudelange	10	4 414 €	3 715 € - 5 591 €	2	*	*
Lintgen	20	4 006 €	2 896 € - 4 929 €	9	*	*
Lorentzweiler	9	*	*	14	5 063 €	3 604 € - 7 298 €
Luxembourg-Ville	525	5 026 €	3 517 € - 7 084 €	288	5 745 €	4 327 € - 7 394 €
Mamer	33	4 227 €	2 795 € - 5 279 €	13	5 203 €	4 178 € - 6 297 €
Mersch	36	4 046 €	2 970 € - 4 908 €	9	*	*
Mertert	21	3 507 €	2 641 € - 4 109 €	6	*	*
Mondercange	27	3 803 €	3 119 € - 4 995 €	2	*	*
Mondorf-les-Bains	39	4 040 €	3 110 € - 5 078 €	6	*	*
Parc Hosingen	19	2 827 €	1 794 € - 3 462 €	0	*	*
Pétange	114	3 467 €	2 509 € - 4 327 €	88	3 503 €	2 939 € - 4 304 €
Redange	13	3 472 €	2 636 € - 4 439 €	0	*	*
Remich	34	3 825 €	2 509 € - 5 480 €	4	*	*
Roeser	40	4 273 €	3 447 € - 5 184 €	16	4 757 €	2 903 € - 5 380 €
Rumelange	31	3 303 €	2 476 € - 4 146 €	15	4 352 €	3 676 € - 5 291 €
Sanem	70	3 724 €	2 754 € - 4 705 €	18	4 365 €	3 346 € - 5 275 €
Schengen	16	3 692 €	2 446 € - 4 787 €	14	4 460 €	3 572 € - 5 184 €
Schieren	7	*	*	27	4 487 €	3 604 € - 4 957 €
Schifflange	46	3 654 €	2 699 € - 4 807 €	9	*	*
Steinfort	11	3 776 €	2 412 € - 4 511 €	4	*	*
Steinsel	11	4 213 €	3 467 € - 5 845 €	1	*	*
Strassen	42	4 909 €	3 653 € - 6 130 €	16	6 050 €	4 667 € - 7 212 €
Walferdange	38	4 707 €	3 631 € - 6 014 €	0	*	*
Weiler-la-Tour	8	*	*	10	4 706 €	3 964 € - 5 247 €
Wiltz	18	2 838 €	2 312 € - 3 477 €	4	*	*
Winseler	10	3 105 €	2 504 € - 4 554 €	6	*	*

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.