

Séminaire méthodologie



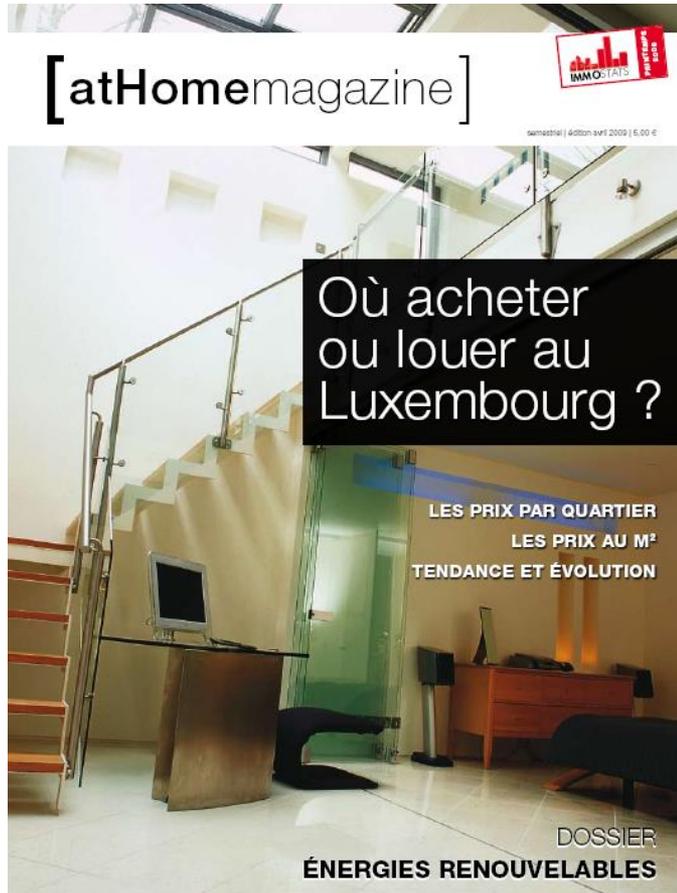
Etat des lieux statistique et économique



Patrick Kersten
Fondateur & Directeur Général

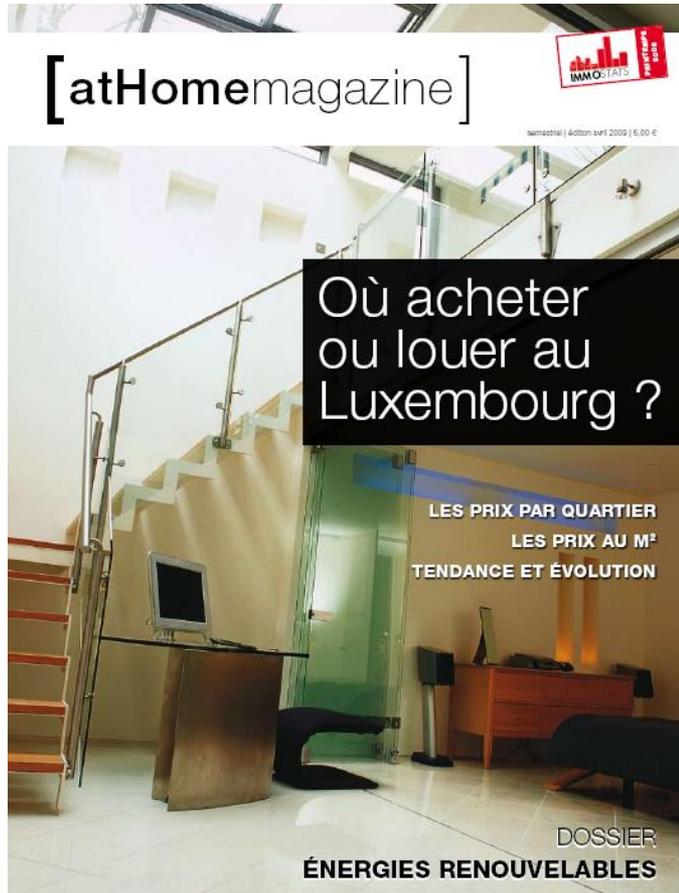


L'étude Immostats



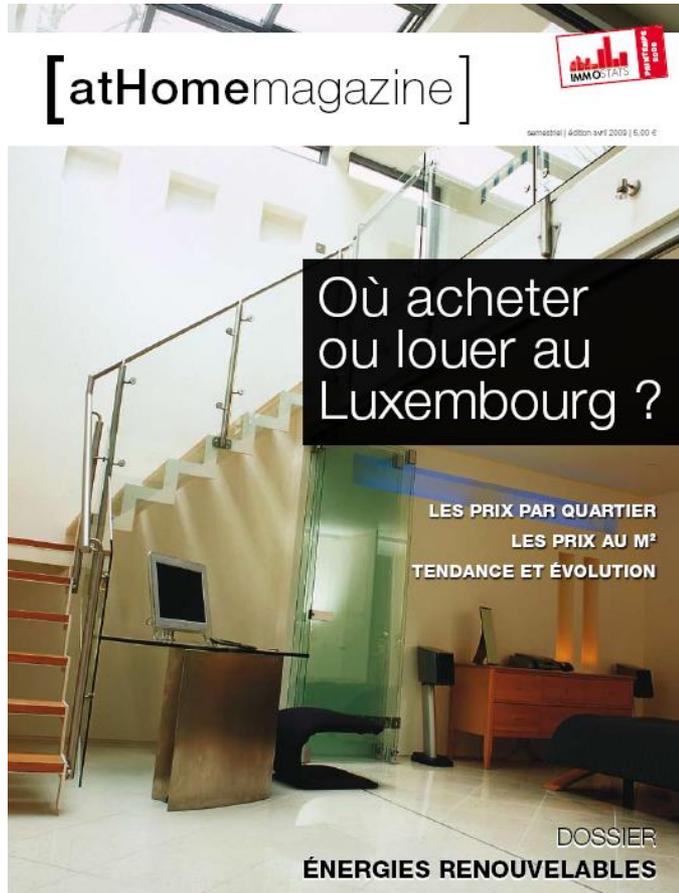
- Origine
- Objectifs de départ
- Effets collatéraux

L'étude Immostats



- Disponible depuis 2002
- Prix affichés de l'immobilier résidentiel
- Principalement marché de seconde main
- Edition Avril 2009 basée sur l'analyse de 29.000 annonces publiées sur une période de 12 mois

L'étude Immostats



- atHome.lu a une part de marché estimée à 80%-85%
- contenu plus exhaustif que presse écrite
- Analyse des prix affichés
- Marché limité de par sa taille (peu de données dans certains cas)

Aspects méthodologiques

Echantillon

- Photo semestrielle (mars et septembre)
- Comparaison à la photo de 12 mois plus tôt

- Segmentation
 - Biens
 - Régions
 - Quartiers



Nettoyage



Aspects méthodologiques

Différence avec l'Observatoire

- Pas de déflation des prix (pas de lissage de l'inflation)
- Prix affichés, pas ramenés à un indice 100
- Ce n'est pas 1 indice. Donc pas de pondération, mais des valeurs par segment.

Aspects méthodologiques

Remarque :

Les segments principaux sont très stables d'une année à l'autre (appartements 1-2 ch, maisons 3-4 ch., répartition régionale)

Aspects méthodologiques

Les questions récurrentes ?

- Pertinence des prix affichés
- Plus d'informations ?
- Tendances des prix à venir
 - Réponse partielle : les indices de confiance

Pourquoi cette conférence ?

L'impact de la crise financière
... sur le marché immobilier ?!



Bulle ? Explosion ?

Merci pour votre attention.

Patrick Kersten

Fondateur & Directeur Général atHome group

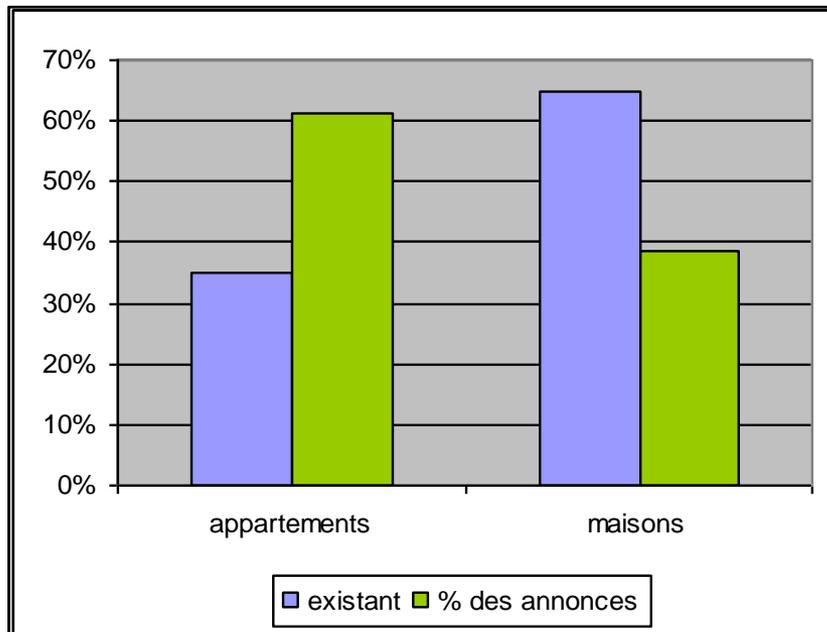
Table des matières

1. La vente

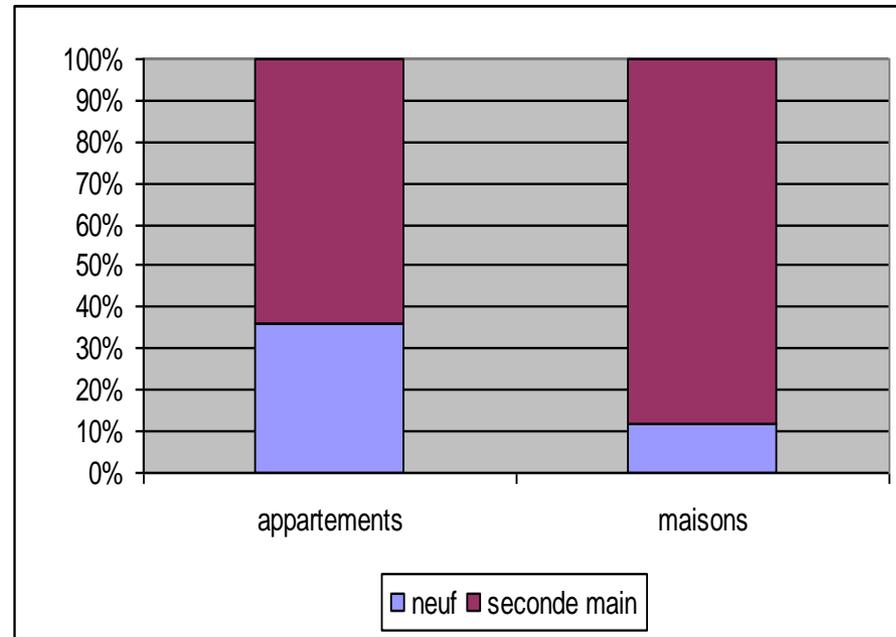
2. La location

3. Conclusion

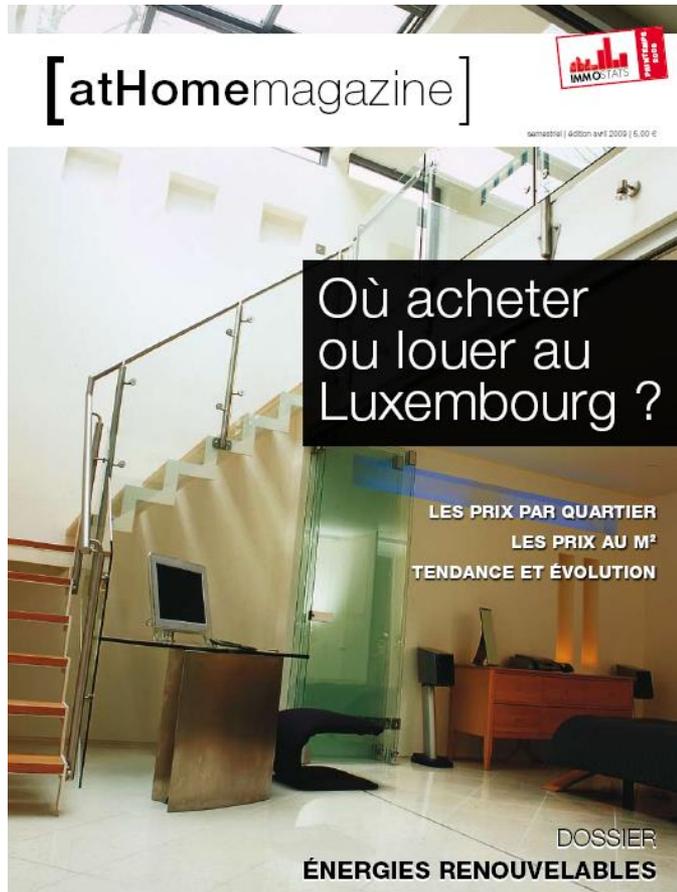
Le marché de la vente



Source « existant » : Observatoire de l'habitat, Note1, 2001

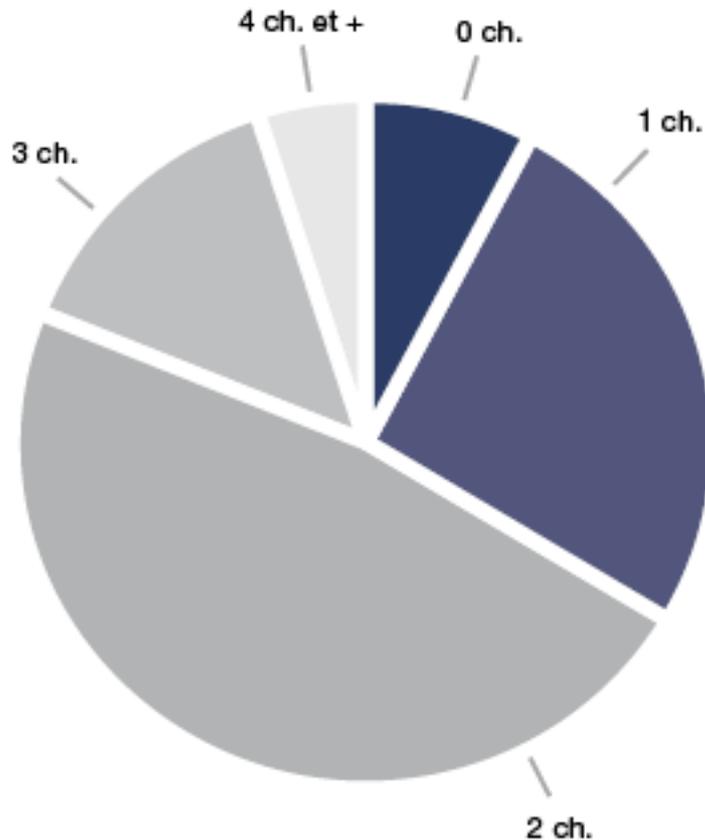


Les chiffres clés ...



... de l'étude
Immostats
d'avril 2009

VENTE : appartements



- 0 chambre : 8 %
- 1 chambre : 27 %
- 2 chambres : 47 %
- 3 chambres : 13 %
- 4 chambres et + : 5 %

VENTE : appartements anciens

EVOLUTION SUR LES 12 DERNIERS MOIS

Chambres	Prix affichés 03/2008	Prix affichés 03/2009	Evolution 12 MOIS	
0	161.999 €	162.497 €	+ 0,3 %	▲
1	246.819 €	247.296 €	+ 0,2 %	▲
2	333.203 €	337.442 €	+ 1,3 %	▲
3	442.080 €	432.469 €	- 2,2 %	▼
4 et +	569.046 €	596.929 €	+ 4,9 %	▲
Prix moyen	326.025 €	324.969 €	- 0,3 %	▼

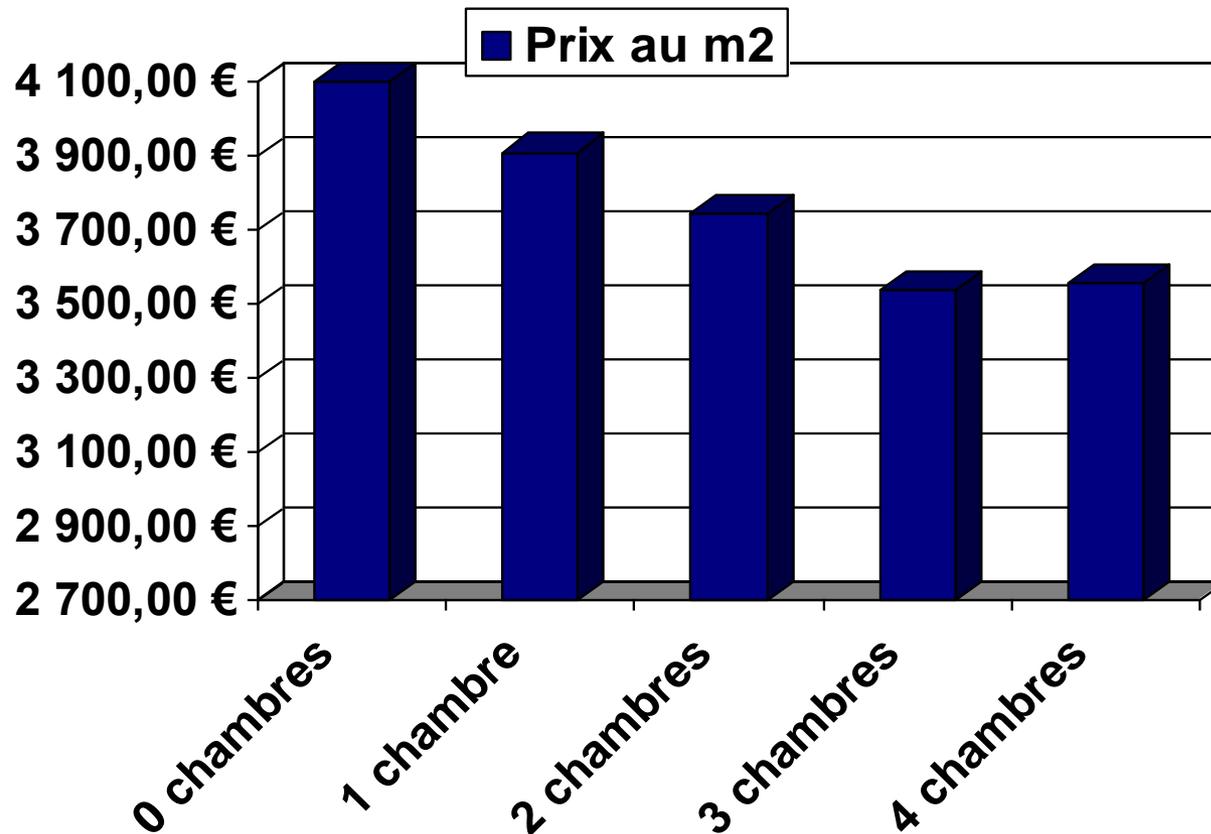


- 1.056 EUR par rapport au pic de mars 2008



atHomegroup

VENTE : appartements anciens



Prix au m2 moyen se stabilise à 3.788 EUR

VENTE : appartements anciens

TOP 5 DES PRIX/M² DES QUARTIERS DE LA VILLE DE LUXEMBOURG :

(appartements et maisons confondus)

1. Luxembourg - Weimershof	5.652 € / m²
2. Luxembourg - Kohlenberg	5.404 € / m²
3. Luxembourg - Limpertsberg	5.365 € / m²
4. Luxembourg - Verlorenkost	5.046 € / m²
5. Luxembourg - Belair	4.994 € / m²



Prix au m² moyen se stabilise à 3.788 EUR



atHomegroup

VENTE : appartements neufs

EVOLUTION SUR LES 12 DERNIERS MOIS

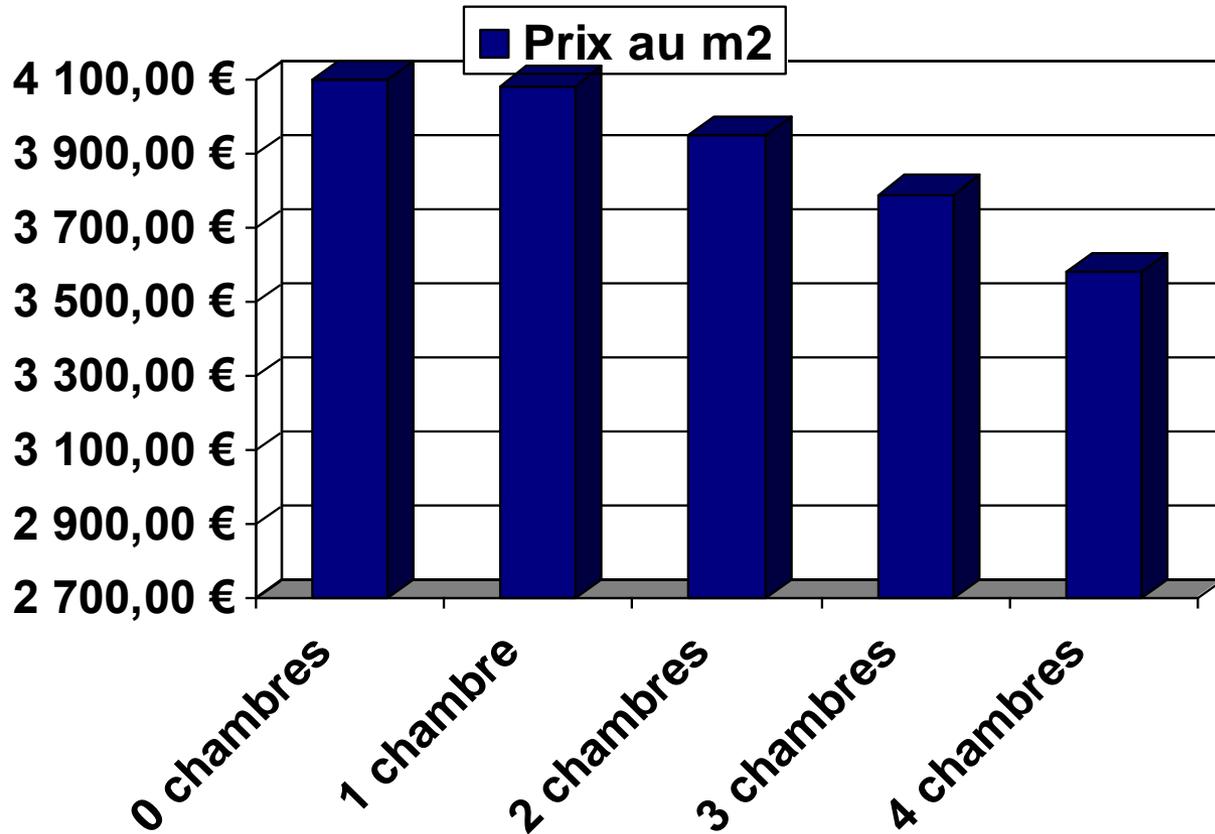
Chambres	Prix affichés 03/2008	Prix affichés 03/2009	Evolution 12 MOIS	
0	187.648 €	182.255 €	- 2,9 %	▼
1	268.006 €	261.423 €	- 2,5 %	▼
2	354.997 €	356.103 €	+ 0,3 %	▲
3	481.284 €	466.376 €	- 3,1 %	▼
4 et +	598.858 €	588.547 €	- 1,7 %	▼
Prix moyen	354.623 €	340.904 €	- 3,9 %	▼



- 13.719 EUR par rapport au pic de mars 2008



VENTE : appartements neufs

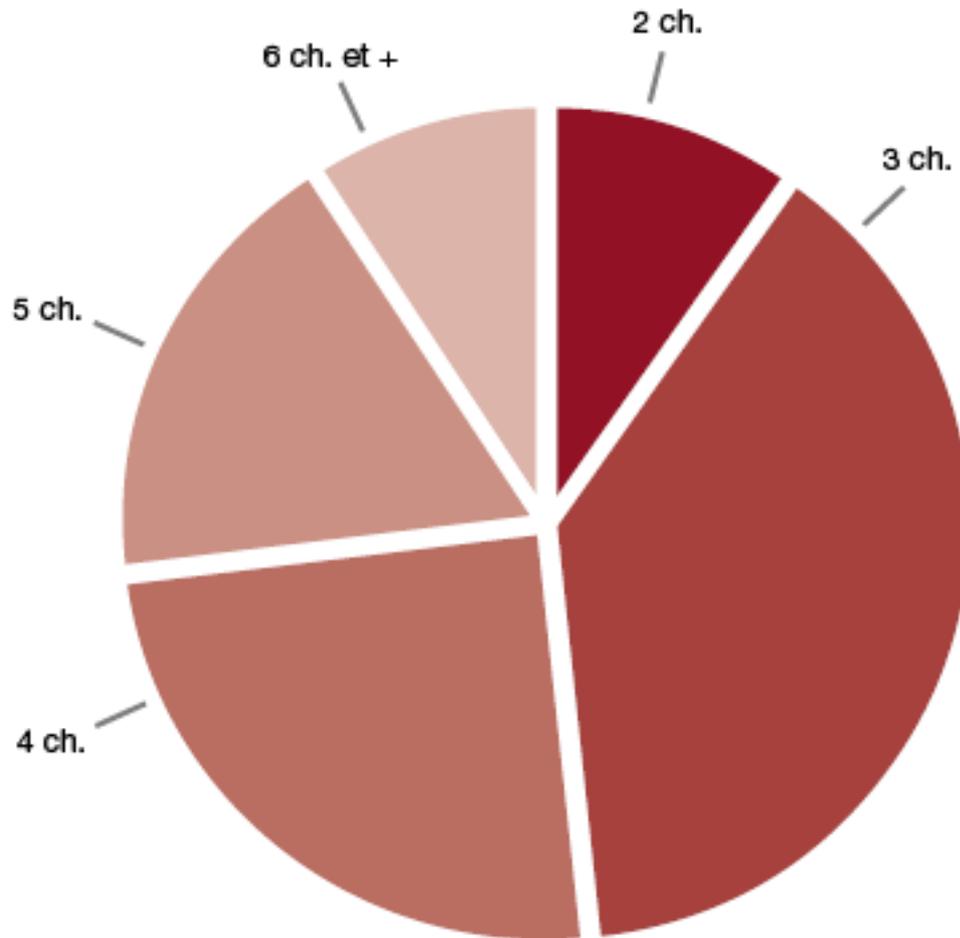


**Prix au m2 moyen se stabilise à 3.973 EUR
(+5% par rapport à l'ancien)**



atHomegroup

VENTE : maisons



- 2 chambres : 9 %
- 3 chambres : 39 %
- 4 chambres : 25 %
- 5 chambres : 18 %
- 6 chambres et + : 10 %

VENTE : maisons anciennes

EVOLUTION SUR LES 12 DERNIERS MOIS

Chambres	Prix affichés 03/2008	Prix affichés 03/2009	Evolution 12 MOIS	
2	358.916 €	332.4145 €	- 7,4 %	▼
3	471.326 €	453.3385 €	- 3,8 %	▼
4	601.126 €	560.2645 €	- 6,8 %	▼
5	689.115 €	685.2165 €	- 0,6 %	▼
6 et +	941.675 €	1.005.245 €	+ 6,8 %	▲
Prix moyen	574.306 €	565.765 €	- 1,5 %	▼



- 8.541 EUR par rapport au pic de mars 2008



atHomegroup

VENTE : maisons neuves

EVOLUTION SUR LES 12 DERNIERS MOIS

Chambres	Prix affichés 03/2008	Prix affichés 03/2009	Evolution 12 MOIS	
2	431.887 €	354.550 €	- 17,9 %	▼
3	501.379 €	467.270 €	- 6,8 %	▼
4	583.187 €	556.193 €	- 4,6 %	▼
5	675.925 €	684.394 €	+ 1,3 %	▲
6 et +	891.792 €	918.706 €	+ 3,0 %	▲
Prix moyen	588.844 €	564.518 €	- 4,1 %	▼

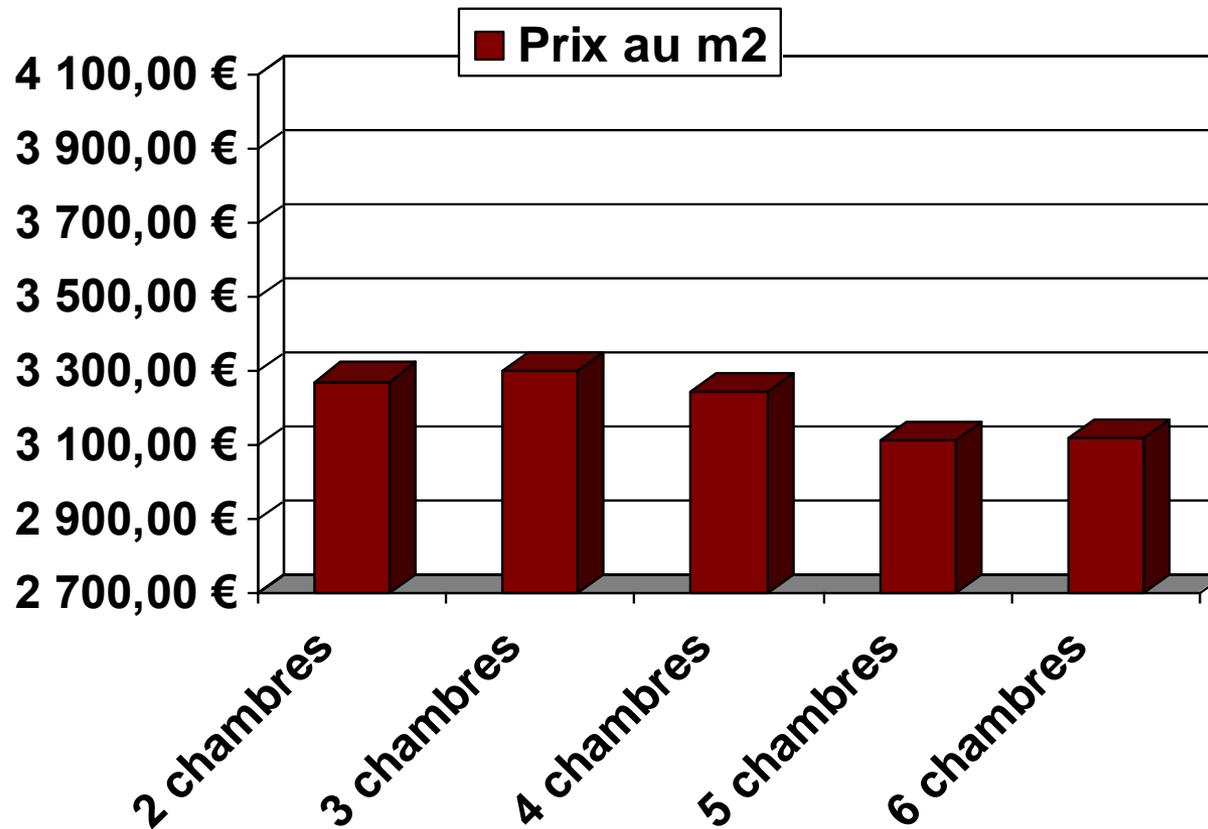


La révision de l'offre n'implique pas un changement du prix au m³



atHomegroup

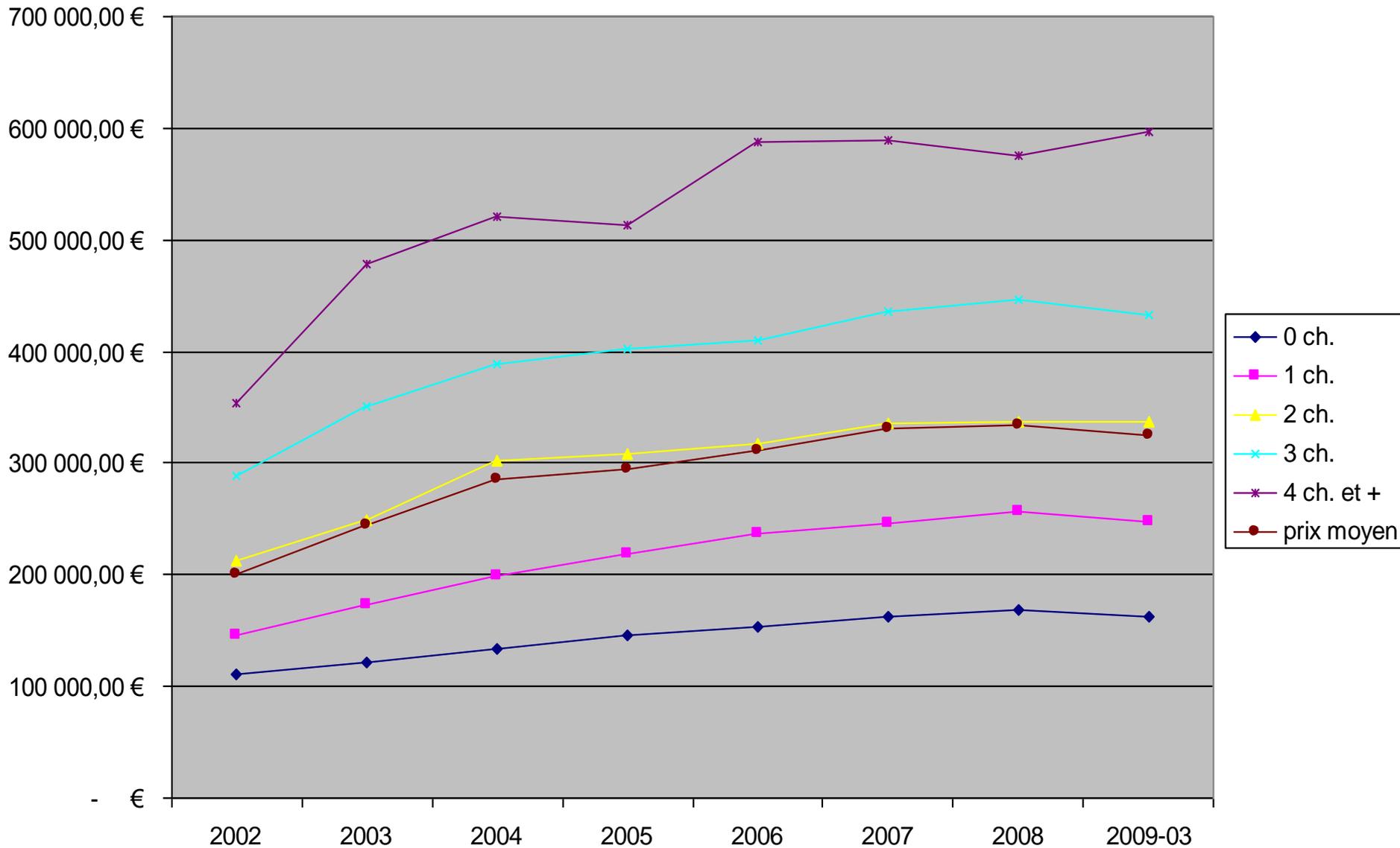
VENTE : maisons anciennes



Prix au m2 moyen se stabilise à 3.234 EUR

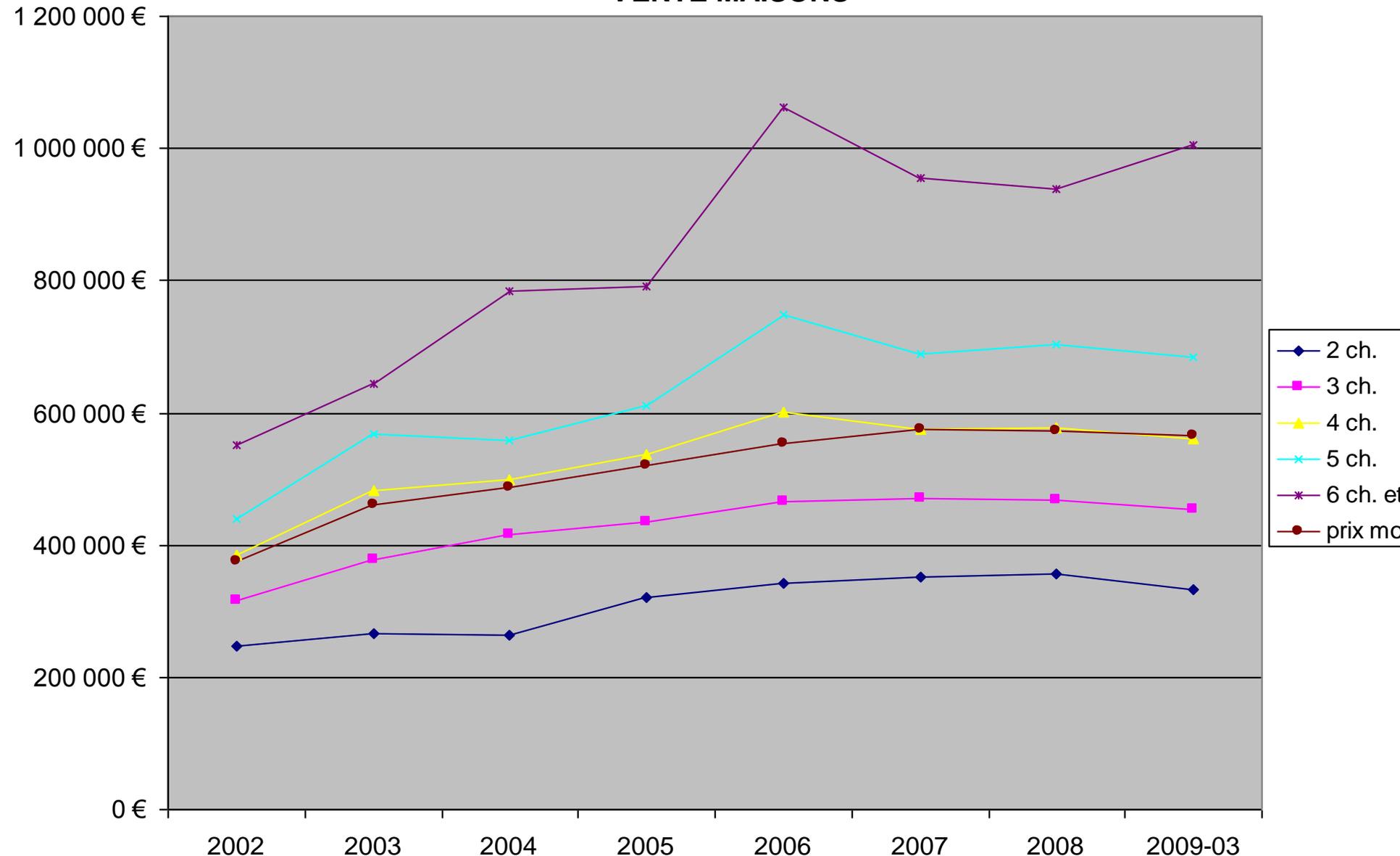
VENTE : Tendance à 6 ans

VENTE APPARTEMENTS



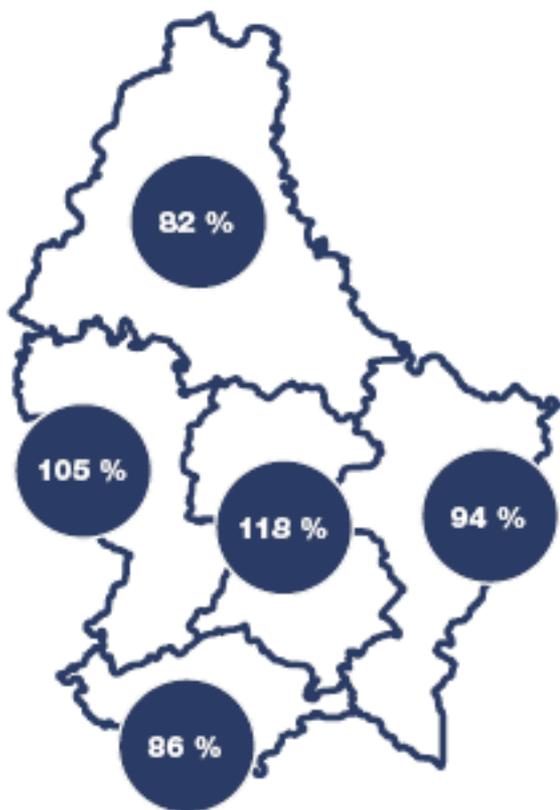
VENTE : Tendance à 6 ans

VENTE MAISONS



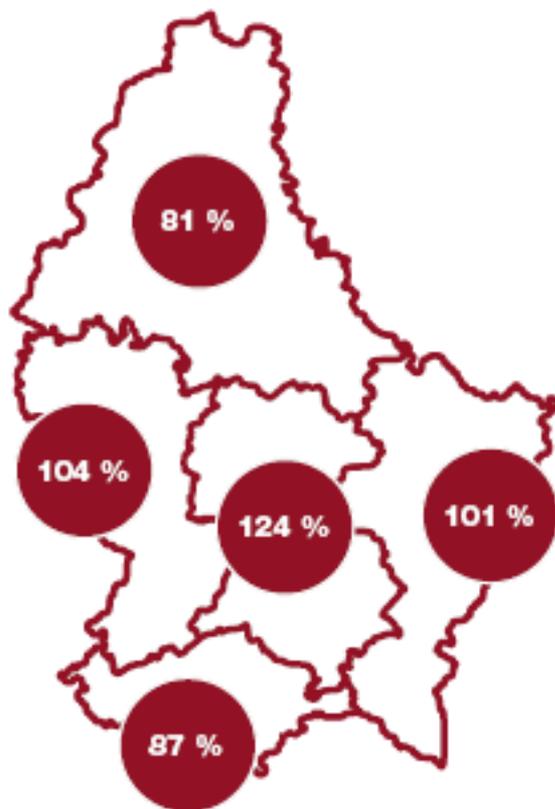
VENTE : L'impact des régions

APPARTEMENTS



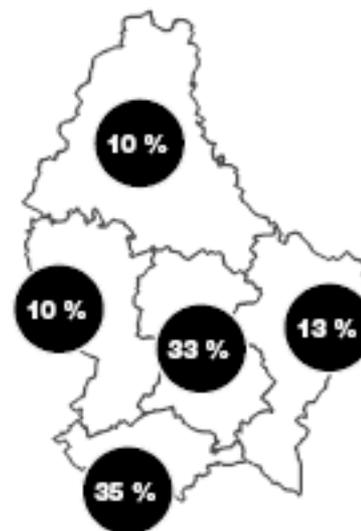
Moyenne nationale : 100 %

MAISONS



Moyenne nationale : 100 %

RÉPARTITION PAR RÉGION DES ANNONCES EN VENTE SUR ATHOME.LU



La majorité des annonces pour la vente parues sur www.athome.lu concerne la région du Sud du Luxembourg avec 35% de l'ensemble des annonces immobilières.



atHomegroup

VENTE : L'impact des régions

PART DE MARCHÉ DES ANNONCES DANS LE SUD DU PAYS

Esch-sur-Alzette : 32 %	■
Differdange : 18 %	■
Dudelange : 18 %	■
Petange : 14 %	■
Rodange : 11 %	■
Bettembourg : 8 %	■

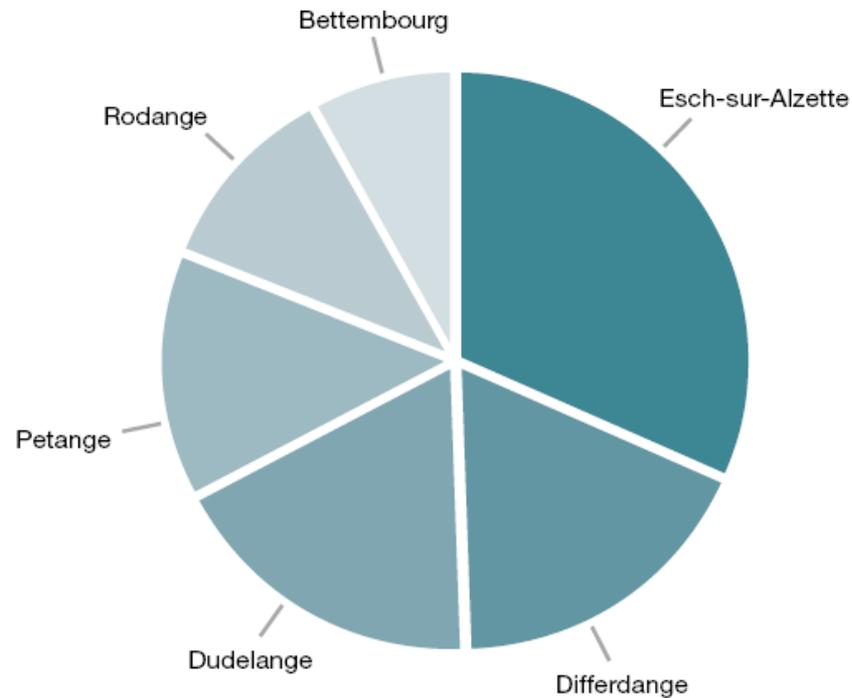


Table des matières

1. La vente
2. La location
3. Conclusion

LOCATION > appartements

EVOLUTION SUR LES 12 DERNIERS MOIS

Chambres	Loyer 03/2008	Loyer 03/2009	Evolution 12 MOIS	
0	698,35 €	717,96 €	+ 2,8 %	▲
1	926,21 €	945,38 €	+ 2,1 %	▲
2	1.198,65 €	1.200,45 €	+ 0,2 %	▲
3	1.586,92 €	1.567,60 €	- 1,2 %	▼
4 et +	2.113,78 €	2.230,66 €	+ 5,5 %	▲
Loyer moyen	1.088,00 €	1.105,00 €	+ 1,6 %	▲



LOCATION > maisons

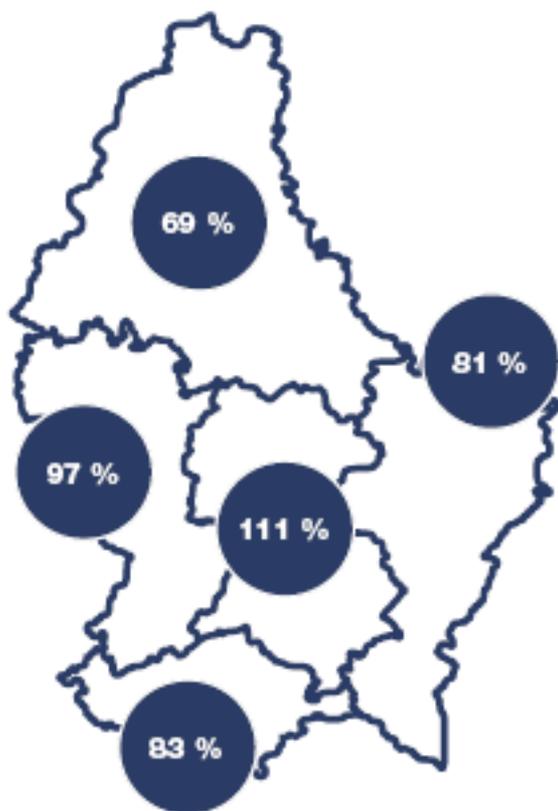
EVOLUTION SUR LES 12 DERNIERS MOIS

Chambres	Loyer 03/2008	Loyer 03/2009	Evolution 12 MOIS	
2	1.097,59 €	1.153,69 €	+ 5,1 %	▲
3	1.567,49 €	1.619,31 €	+ 3,3 %	▲
4	2.109,80 €	1.979,85 €	- 6,2 %	▼
5	2.480,36 €	2.393,22 €	- 3,5 %	▼
6 et +	3.612,34 €	3.376,09 €	- 6,5 %	▼
Loyer moyen	2.166,05 €	2.123,77 €	- 2,0 %	▼



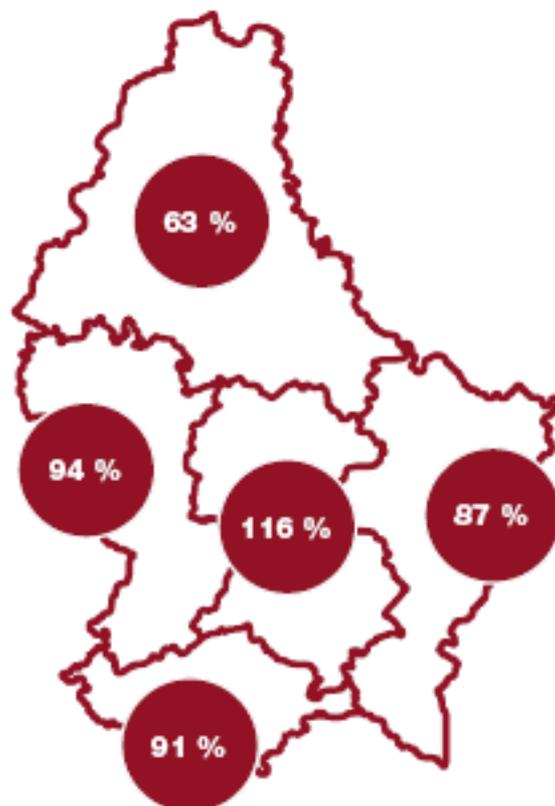
LOCATION : L'impact des régions

APPARTEMENTS



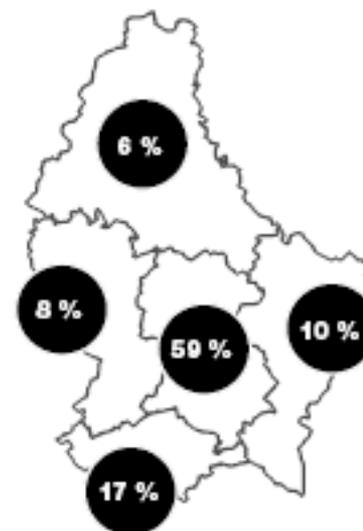
Moyenne nationale : 100 %

MAISONS



Moyenne nationale : 100 %

RÉPARTITION PAR RÉGION DES ANNONCES EN LOCATION SUR ATHOME.LU



La majorité des annonces pour la vente parues sur www.athome.lu concerne la région du Centre du Luxembourg avec 59% de l'ensemble des annonces immobilières.



atHomegroup

LOCATION : La Ville de Luxembourg

**1 annonce / 2
des annonces
de location**

LOCATION : La Ville de Luxembourg

STUDIO 0 CHAMBRE

Top 10 des quartiers les plus chers

	Quartiers	Loyer mensuel moyen
1	CENTRE	876,69 €
2	EICH	836,36 €
3	BELAIR	809,69 €
4	KIRCHBERG	809,47 €
5	MERL	808,00 €
6	LIMPERTSBERG	800,09 €
7	CENTS	800,00 €
8	MUHLENBACH	790,83 €
9	GARE	772,58 €
10	CLAUSEN	738,13 €

Loyer
Moyen
=
771,77 €

Répartition de l'offre par quartier

Quartiers	% d'annonces
GARE	25 %
LIMPERTSBERG	14 %
CENTRE	11 %
BONNEVOIE	11 %
BELAIR	8 %
GASPERICH	4 %
MERL	4 %
HOLLERICH	4 %
ROLLINGERGRUND	3 %
KIRCHBERG	2 %

LOCATION : La Ville de Luxembourg

APPARTEMENT 1 CHAMBRE

Top 10 des quartiers les plus chers

	Quartiers	Loyer mensuel moyen
1	WEIMERSHOF	1.304,71 €
2	LIMPERTSBERG	1.219,32 €
3	KIRCHBERG	1.175,88 €
4	CENTRE	1.165,00 €
5	CENTS	1.105,83 €
6	EICH	1.104,62 €
7	BELAIR	1.093,41 €
8	MERL	1.091,67 €
9	GARE	1.090,06 €
10	ROLLINGERGRUND	1.032,50 €

Loyer
Moyen

=

1.089,24 €

Répartition de l'offre par quartier

Quartiers	% d'annonces
LIMPERTSBERG	14 %
BELAIR	14 %
CENTRE	10 %
BONNEVOIE	10 %
GARE	10 %
KIRCHBERG	9 %
MERL	6 %
BEGGEN	4 %
HOLLERICH	4 %
GASPERICH	3 %



atHomegroup

LOCATION : La Ville de Luxembourg

APPARTEMENT 2 CHAMBRES

Top 10 des quartiers les plus chers

	Quartiers	Loyer mensuel moyen
1	WEIMERSHOF	1.509,52 €
2	LIMPERTSBERG	1.650,76 €
3	KIRCHBERG	1.526,03 €
4	CENTRE	1.493,64 €
5	CENTS	1.322,31 €
6	EICH	1.397,14 €
7	BELAIR	1.427,74 €
8	MERL	1.339,48 €
9	GARE	1.460,48 €
10	WEIMERSKIRCH	1.300,00 €

Loyer
Moyen

=

1.418,98 €

Répartition de l'offre par quartier

Quartiers	% d'annonces
LIMPERTSBERG	15 %
BELAIR	13 %
KIRCHBERG	12 %
GARE	9 %
CENTRE	9 %
BONNEVOIE	8 %
BEGGEN	5 %
MERL	5 %
GASPERICH	3 %
CENTS	3 %



atHomegroup

LOCATION : La Ville de Luxembourg

APPARTEMENT 3 CHAMBRES

Top 10 des quartiers les plus chers

	Quartiers	Loyer mensuel moyen
1	KIRCHBERG	2.167,12 €
2	CENTRE	2.073,67 €
3	LIMPERTSBERG	2.070,35 €
4	BELAIR	1.961,21 €
5	EICH	1.887,50 €
6	WEIMERSKIRCH	1.800,00 €
7	DOMMELDANGE	1.762,00 €
8	GARE	1.642,50 €
9	WEIMERSHOF	1.638,75 €
10	MERL	1.607,69 €

**Loyer
Moyen
=
1.899,48 €**

Répartition de l'offre par quartier

Quartiers	% d'annonces
BELAIR	23 %
LIMPERTSBERG	16 %
KIRCHBERG	15 %
CENTRE	11 %
GARE	6 %
MERL	5 %
BONNEVOIE	4 %
DOMMELDANGE	4 %
WEIMERSHOF	3 %
ROLLINGERGRUND	2 %



LOCATION : La Ville de Luxembourg

APPT. 4 CHAMBRES ET PLUS

Top 10 des quartiers les plus chers

	Quartiers	Loyer mensuel moyen
1	KIRCHBERG	3.666,67 €
2	KOHLBERG	3.433,33 €
3	LIMPERTSBERG	3.162,61 €
4	CENTRE	3.100,59 €
5	BELAIR	2.860,63 €
6	MUHLENBACH	2.625,00 €
7	MERL	2.450,00 €
8	CENTS	2.350,00 €
9	CESSANGE	2.325,00 €
10	WEIMERSHOF	2.275,00 €

**Loyer
Moyen
=
2.898,96 €**

Répartition de l'offre par quartier

Quartiers	% d'annonces
BELAIR	23 %
LIMPERTSBERG	22 %
CENTRE	16 %
KIRCHBERG	6 %
MERL	6 %
CENTS	5 %
MUHLENBACH	4 %
CESSANGE	4 %
WEIMERSHOF	3 %
KOHLBERG	3 %



Table des matières

1. La vente
2. La location
- 3. Conclusion**

2009 ?



Patrick Kersten

Fondateur & Directeur Général atHome Group



Conclusions

OFFRE

- très importante
- délais de placement allongés

VENTE

- prix moyen des maisons -0,2% à -3,9%
- prix moyen des appartements -1,5% à -4,1%

LOCATION

- stabilité des loyers

Merci pour votre
attention.



Patrick Kersten

Fondateur & Directeur Général atHome group

