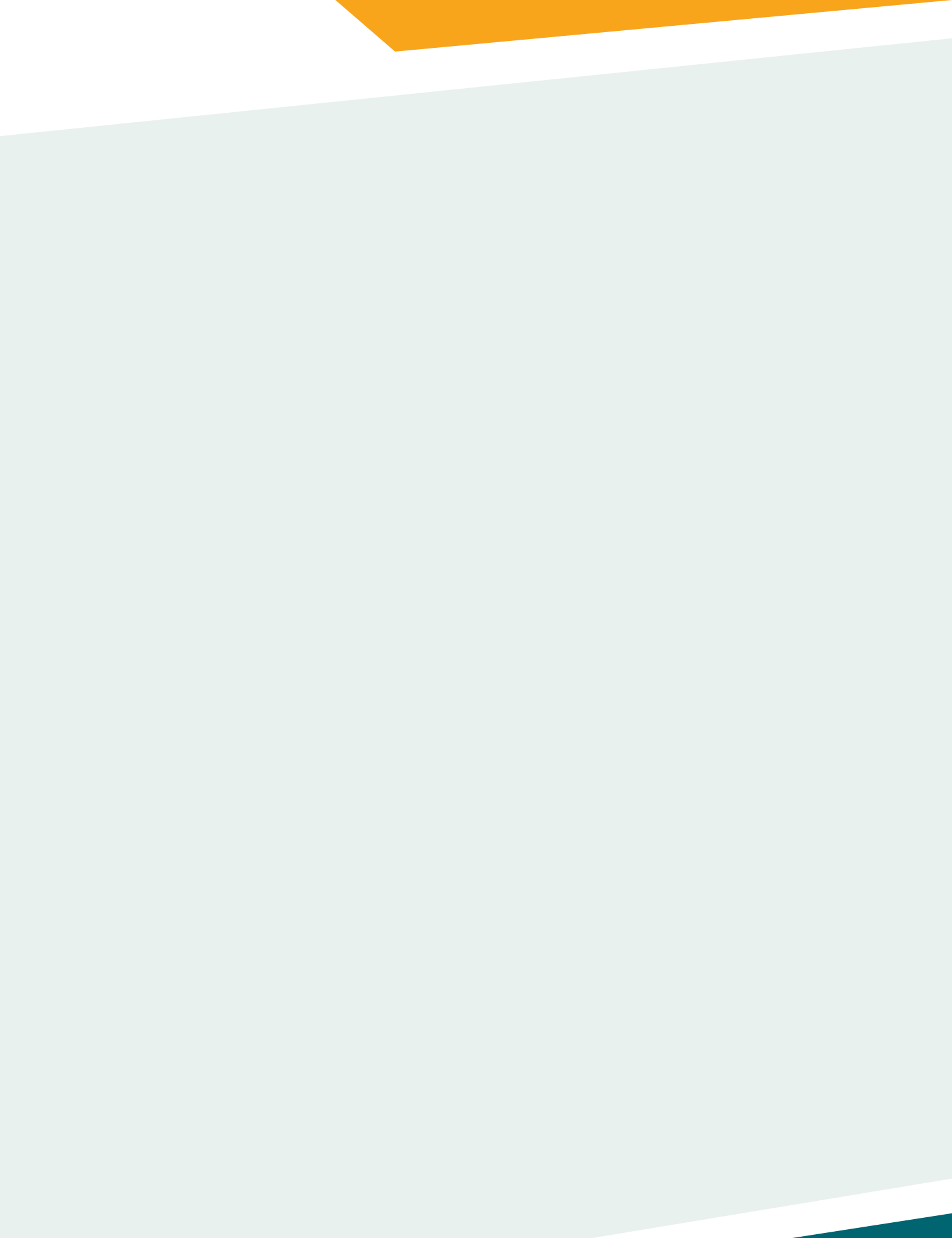


PRIX DE VENTE ET LOYERS DE
L'IMMOBILIER_RÉSIDENTIEL

AU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



SOMMAIRE

PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS EXISTANTS ET EN CONSTRUCTION

- 04_Carte des prix de vente des appartements existants
- 05_Carte des prix de vente des appartements en construction
- 06_Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur surface
- 07_Prix de vente moyen par m² des appartements selon leur localisation

EVOLUTION DES PRIX ET PRIX DE VENTE DES MAISONS EXISTANTES

- 08_Prix de vente des logements anciens et neufs
- 09_Prix de vente moyen et médian des maisons existantes selon leur localisation

LOYERS ANNONCÉS DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

- 11_Carte des loyers annoncés des appartements
- 13_Evolutions des loyers annoncés des appartements et des maisons entre 2008 et 2016
- 15_Carte des loyers annoncés des appartements à Luxembourg-Ville

PRIX DE VENTE DES TERRAINS À BÂTIR

- 16_Distribution des prix par are des Terrains à bâtir résidentiels
- 17_Prix par are médians des parcelles résidentielles
- 18_Carte des prix par are médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle

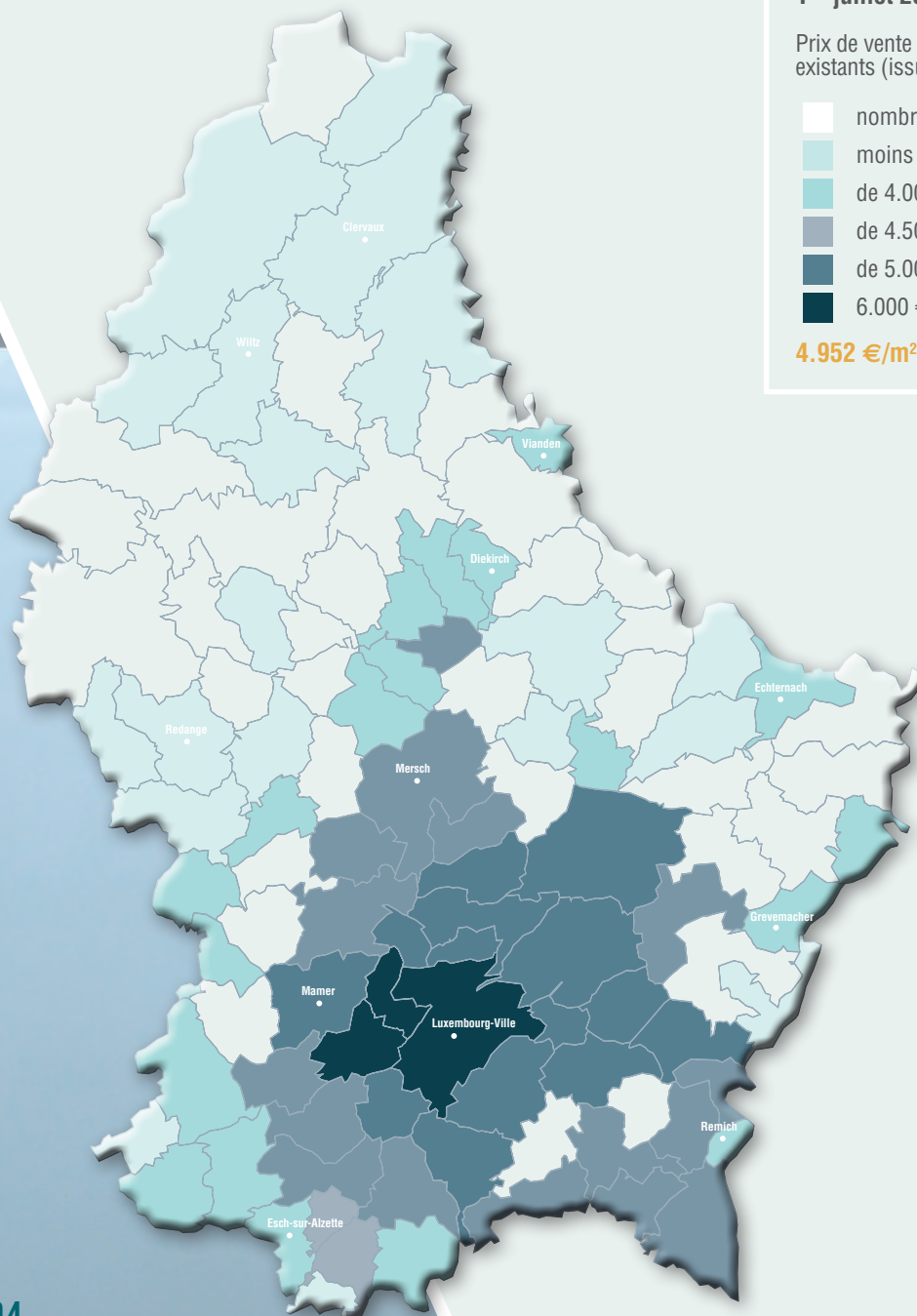
VENTES APPARTEMENTS EXISTANTS

1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017

Prix de vente moyen des appartements
existants (issus des **actes notariés**)

- nombre des ventes insuffisant
- moins de 4.000 €/m²
- de 4.000 à 4.499 €/m²
- de 4.500 à 4.999 €/m²
- de 5.000 à 5.999 €/m²
- 6.000 €/m² ou plus

4.952 €/m²: moyenne du pays



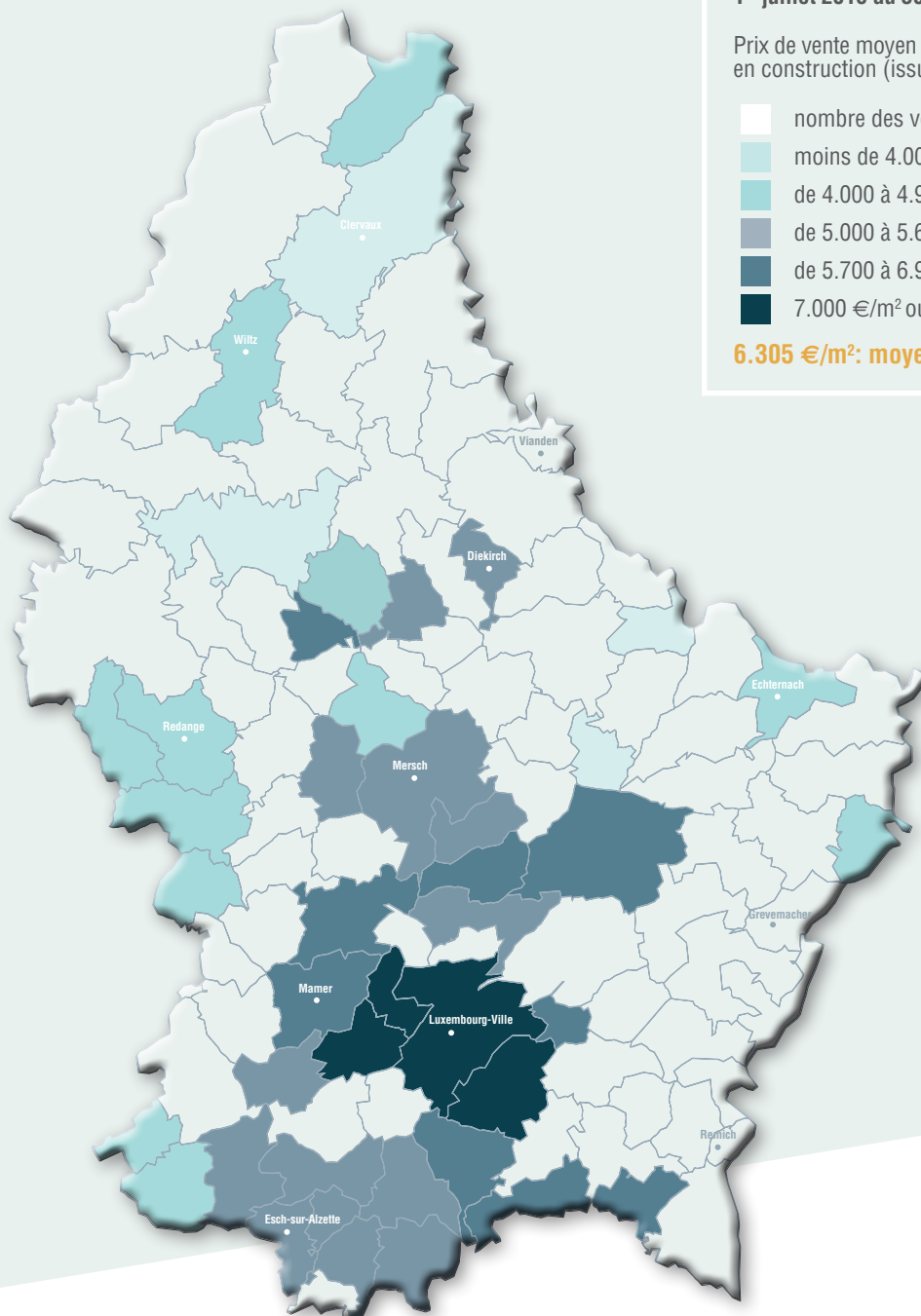
VENTES APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION

1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017

Prix de vente moyen des appartements
en construction (issus des **actes notariés**)

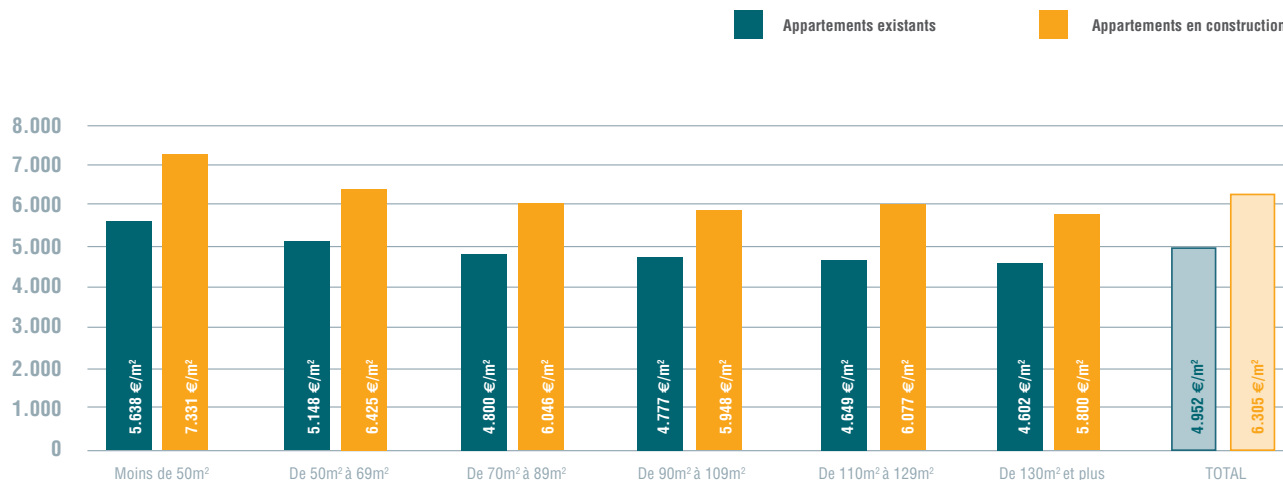
- nombre des ventes insuffisant
- moins de 4.000 €/m²
- de 4.000 à 4.999 €/m²
- de 5.000 à 5.699 €/m²
- de 5.700 à 6.999 €/m²
- 7.000 €/m² ou plus

6.305 €/m²: moyenne du pays



PRIX DE VENTE MOYEN PAR M² DES APPARTEMENTS SELON LEUR SURFACE

entre le 1^{er} juillet 2016 et le 30 juin 2017



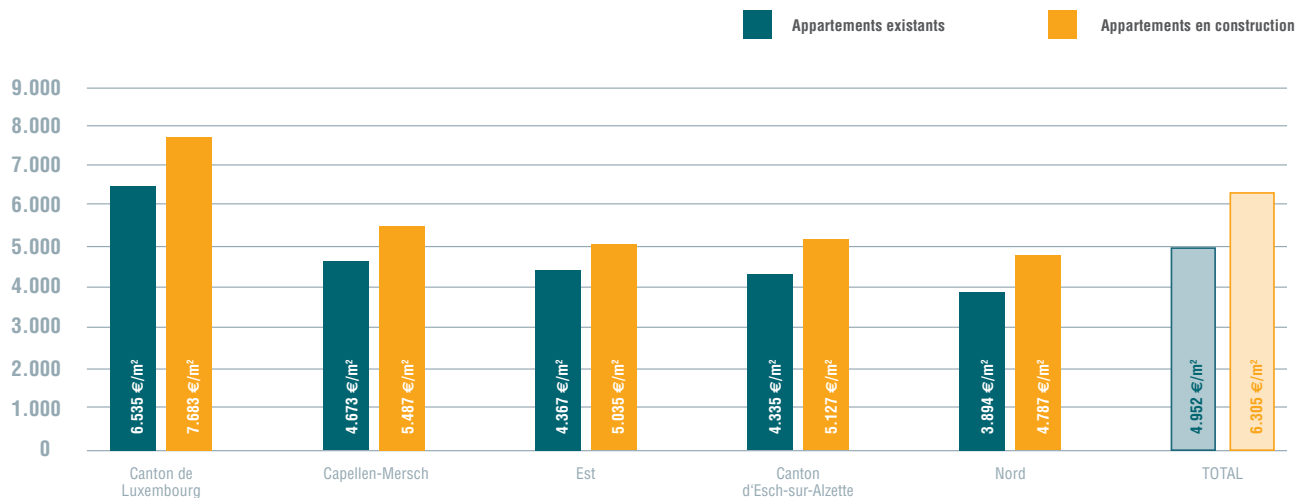
Les prix de vente des appartements existants sont très fortement influencés par la distance à la capitale, et l'importance de l'accessibilité à Luxembourg-Ville s'est encore accrue ces dernières années. Les prix des appartements existants s'échelonnent ainsi de plus de 6.000 €/m² dans la capitale et sa périphérie immédiate, à moins de 3.800 €/m² dans certaines communes du nord et de l'ouest du pays. Dans le canton d'Esch-sur-Alzette, qui concentre environ 40% des ventes, les prix moyens communaux fluctuent entre 3.800 et 4.800 €/m².

Luxembourg-Ville reste la commune la plus chère pour la vente d'appartements existants (6.928 €/m²), et le prix moyen a augmenté d'environ 10,6% dans la capitale entre 2015 et 2016. Les communes de Strassen et Bertrange complètent le podium des communes les plus chères, avec également des hausses des prix moyens proches ou supérieures à 10% au cours de l'année 2016. A l'inverse, les communes de Wiltz, Winseler, Parc Hosingen, Berdorf et Wincrange figurent parmi les moins chères. Toutefois, la hausse de prix moyen a été forte dans ces communes également en 2016.

Les prix de vente des appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement – VEFA) sont reportés TTC, pour un taux de TVA égal à 3% (dans la limite de la faveur fiscale totale de 50.000 €). Les prix de vente communaux varient quasiment du simple au double sur le territoire: plus de 7.000 € dans la capitale et ses communes limitrophes, contre moins de 4.000 €/m² dans certaines communes du nord et de l'ouest du pays. Dans le détail, Strassen reste la commune la plus chère pour les ventes d'appartements en construction (8.018 €/m²), suivie de Luxembourg-Ville (7.740 €/m²). Dans ces deux communes, les prix de vente moyens ont augmenté de 6,8% et 11,0% respectivement en 2016. A l'inverse, les prix de vente moyens les moins élevés sont relevés dans certaines communes du nord et de l'ouest (Clervaux et Esch-sur-Sûre). Cependant, le nombre de ventes d'appartements en construction n'est pas suffisant dans un grand nombre de communes pour afficher un prix moyen. C'est pourquoi plusieurs communes du sud du pays (Pétange, Differdange) figurent parmi les communes les moins chères.

PRIX DE VENTE MOYEN PAR M² DES APPARTEMENTS SELON LEUR LOCALISATION

entre le 1^{er} juillet 2016 et le 30 juin 2017



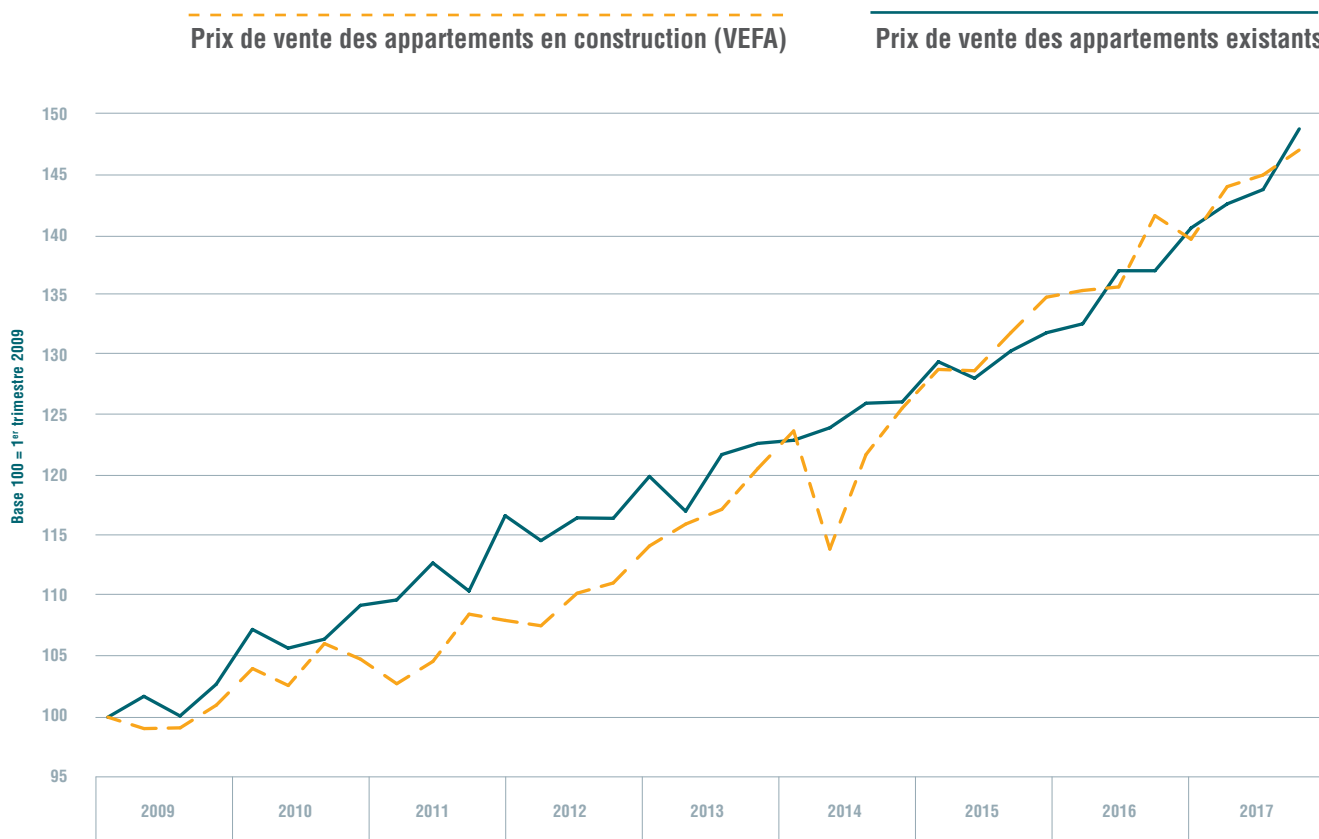
Note: la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.



PRIX DE VENTE 2008 - 2016

LOGEMENTS ANCIENS & NEUFS

Indices hédoniques des prix des logements

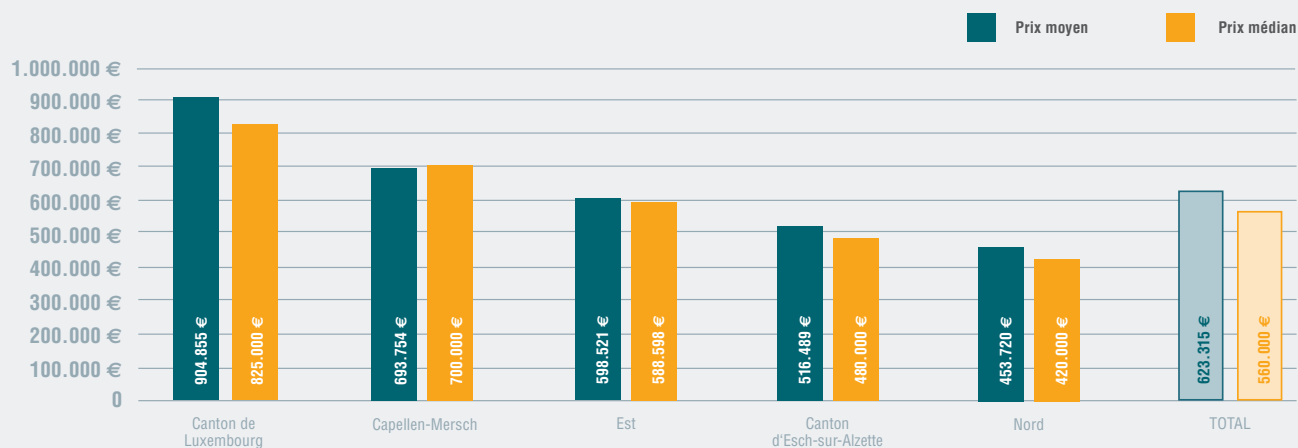


Source = STATEC

L'indice des prix de vente des logements fourni par le STATEC a augmenté de 6,2% entre le 2^e trimestre 2016 et le 2^e trimestre 2017, ce qui suggère une accélération de la hausse des prix par rapport aux années précédentes. Dans le détail, cette hausse est particulièrement marquée pour les prix des maisons anciennes (+6,8% sur un an) et ceux des appartements existants (+8,5%). En revanche, elle est davantage similaire à celle des années passées pour les appartements en construction (+3,8%).

PRIX DE VENTE MOYEN ET MÉDIAN DES MAISONS EXISTANTES SELON LEUR LOCALISATION

entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016



Source = STATEC

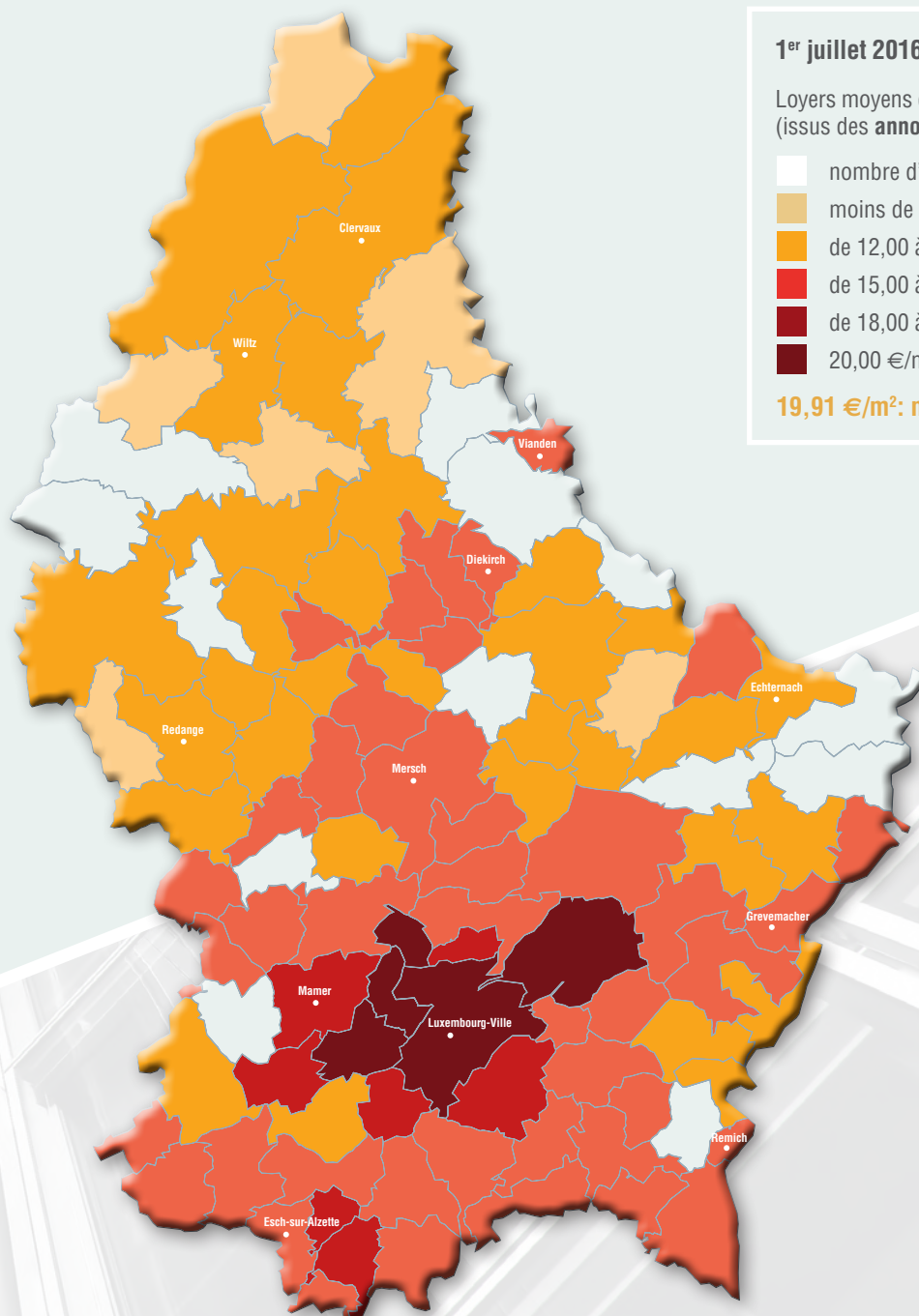


Basé sur les annonces immobilières collectées dans la presse quotidienne et spécialisée, le loyer annoncé moyen s'élève à environ 19,91 €/m², soit 1.430 € par mois en moyenne pour un appartement. Toutefois, cette moyenne nationale masque de très fortes disparités communales: le loyer annoncé moyen est supérieur à 23 €/m² à Luxembourg-Ville, alors qu'il est inférieur à 13 €/m² dans certaines communes du nord et de l'ouest du pays.

Luxembourg-Ville, qui concentre à elle seule 44% des annonces de location d'appartements en 2016, reste la commune la plus chère du pays pour la location: 23,74 €/m², avec une hausse égale à 3,8% pour ce prix par m² en 2016. Hormis la capitale, seules Strassen, Bertrange, Kopstal et Niederanven présentent des loyers annoncés moyens supérieurs à la moyenne nationale, ce qui indique le poids important de la capitale dans cette moyenne nationale. A l'inverse, le loyer annoncé moyen reste inférieur à 12 €/m² à Winseler, Waldbillig, Goesdorf, Parc Hosingen et Troisvierges.

Il faut souligner qu'il s'agit des loyers proposés à la location pour les nouveaux contrats de bail, et non de l'ensemble des loyers payés par le locataire entre le 1^{er} juillet 2016 et le 30 juin 2017. Les loyers en cours de bail sont généralement inférieurs aux loyers des nouvelles locations.

LOYERS ANNONCÉS APPARTEMENTS



1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017

Loyers moyens des appartements
(issus des **annonces immobilières**)

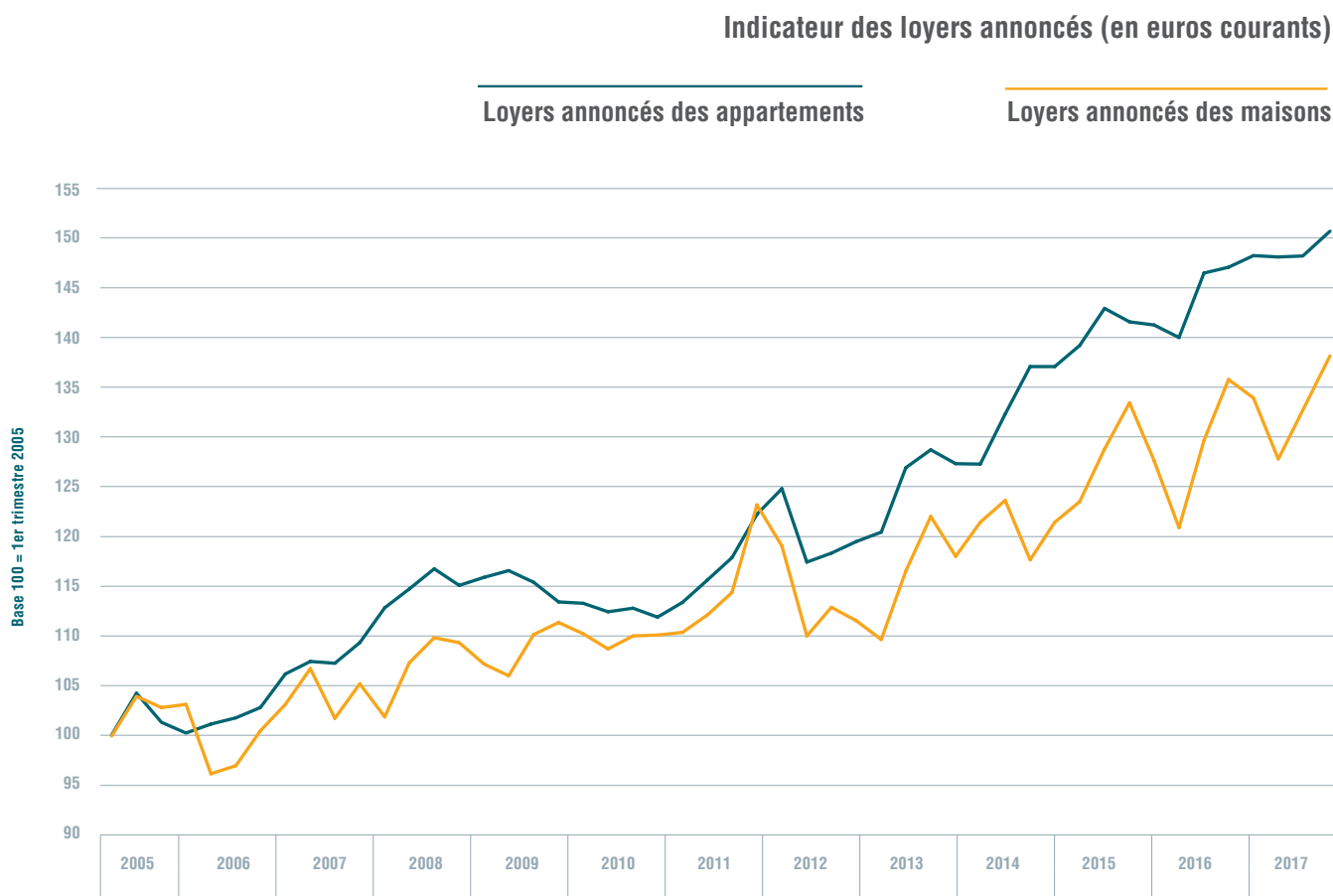
- nombre d'annonces insuffisant
- moins de 12,00 €/m²
- de 12,00 à 14,99 €/m²
- de 15,00 à 17,99 €/m²
- de 18,00 à 19,99 €/m²
- 20,00 €/m² ou plus

19,91 €/m²: moyenne du pays



LOYERS ANNONCÉS 2005 - 2017

APPARTEMENTS & MAISONS



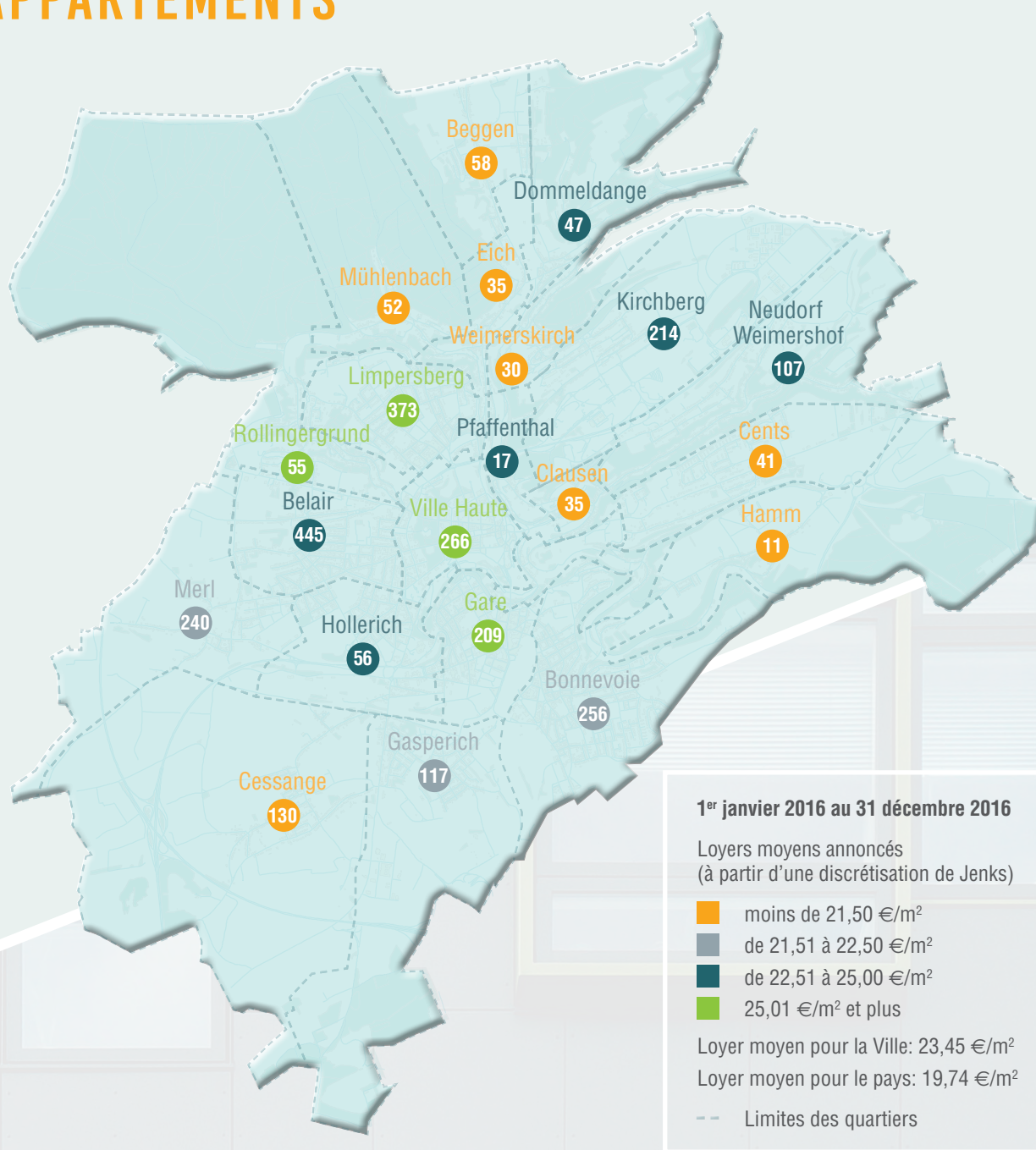
Les loyers annoncés des logements ont augmenté moins fortement que les prix de vente au cours de l'année 2016: l'indicateur des loyers annoncés de l'Observatoire de l'Habitat affiche une hausse de 1,6% pour les maisons et de 2,3% pour les appartements entre le 2e trimestre 2016 et le 2e trimestre 2017. Cette hausse des loyers annoncés est relativement similaire à celle observée les années précédentes, mais les évolutions sont beaucoup plus irrégulières que celles des prix de vente.



Si le loyer annoncé pour un appartement s'élevait en moyenne à 23.45 €/m² à Luxembourg-Ville en 2016 à Luxembourg-Ville, il subsiste des variations assez importantes selon les quartiers: ce loyer annoncé est ainsi supérieur à 25 €/m² dans les localisations les plus centrales (quartiers de la Gare, de la Ville-Haute et du Limpertsberg) ainsi que dans le Rollingergrund. Dans les quartiers plus périphériques comme Cessange, Hamm ou Beggen, ainsi que dans les fonds de vallée, les loyers annoncés restent en revanche inférieurs à 21,50 €/m².

LOYERS ANNONCÉS

APPARTEMENTS



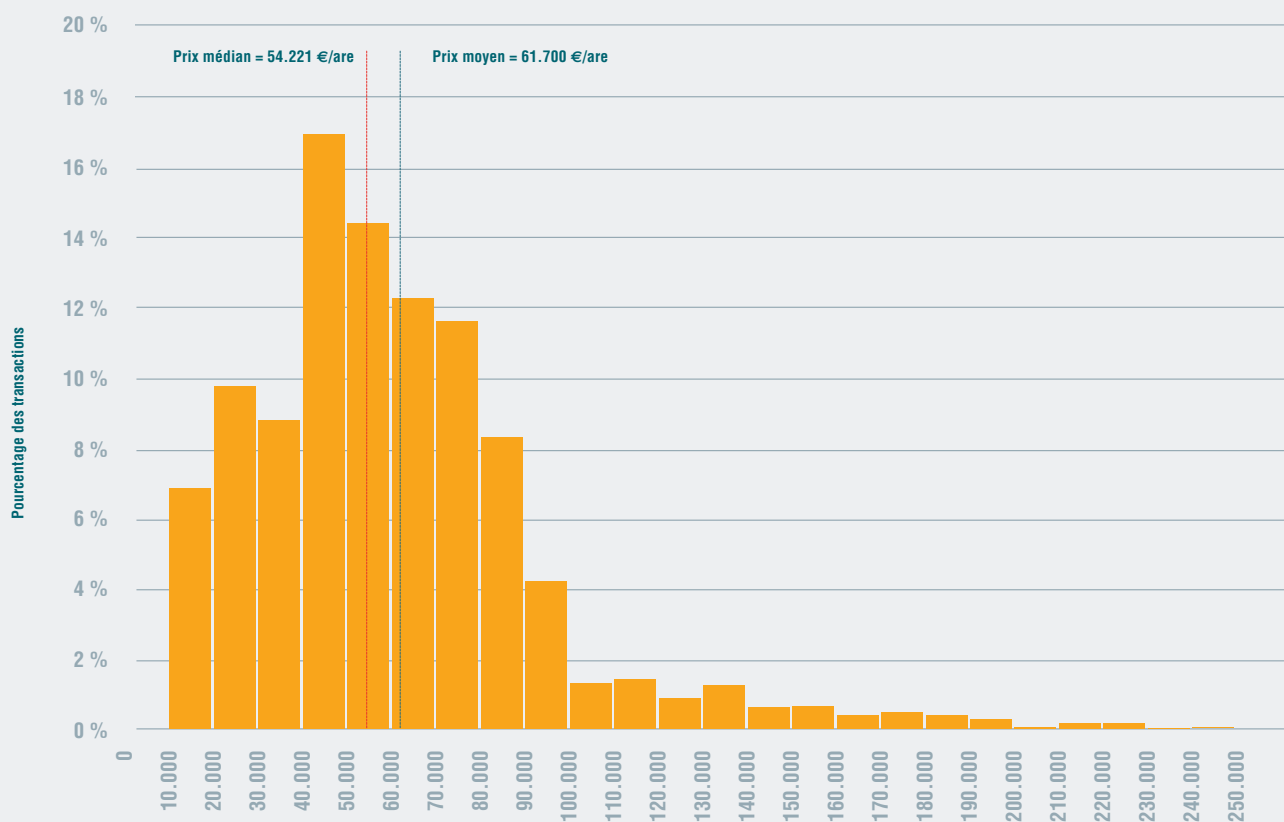
Cartes des loyers annoncés des appartements
à Luxembourg-Ville (statistiques issues des annonces immobilières)

Les chiffres associés aux différents quartiers
représentent le nombre d'annonces relevées
dans la commune en 2016.

DISTRIBUTION DES PRIX PAR ARE DES TERRAINS À BÂTIR RÉSIDENTIELS

Prix de vente des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle (€/are)

Période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2014



Plus d'informations sur la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°21: "Les prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014", Décembre 2015, 12 p. http://observatoire.liser.lu/pdfs/Note21_A4.pdf

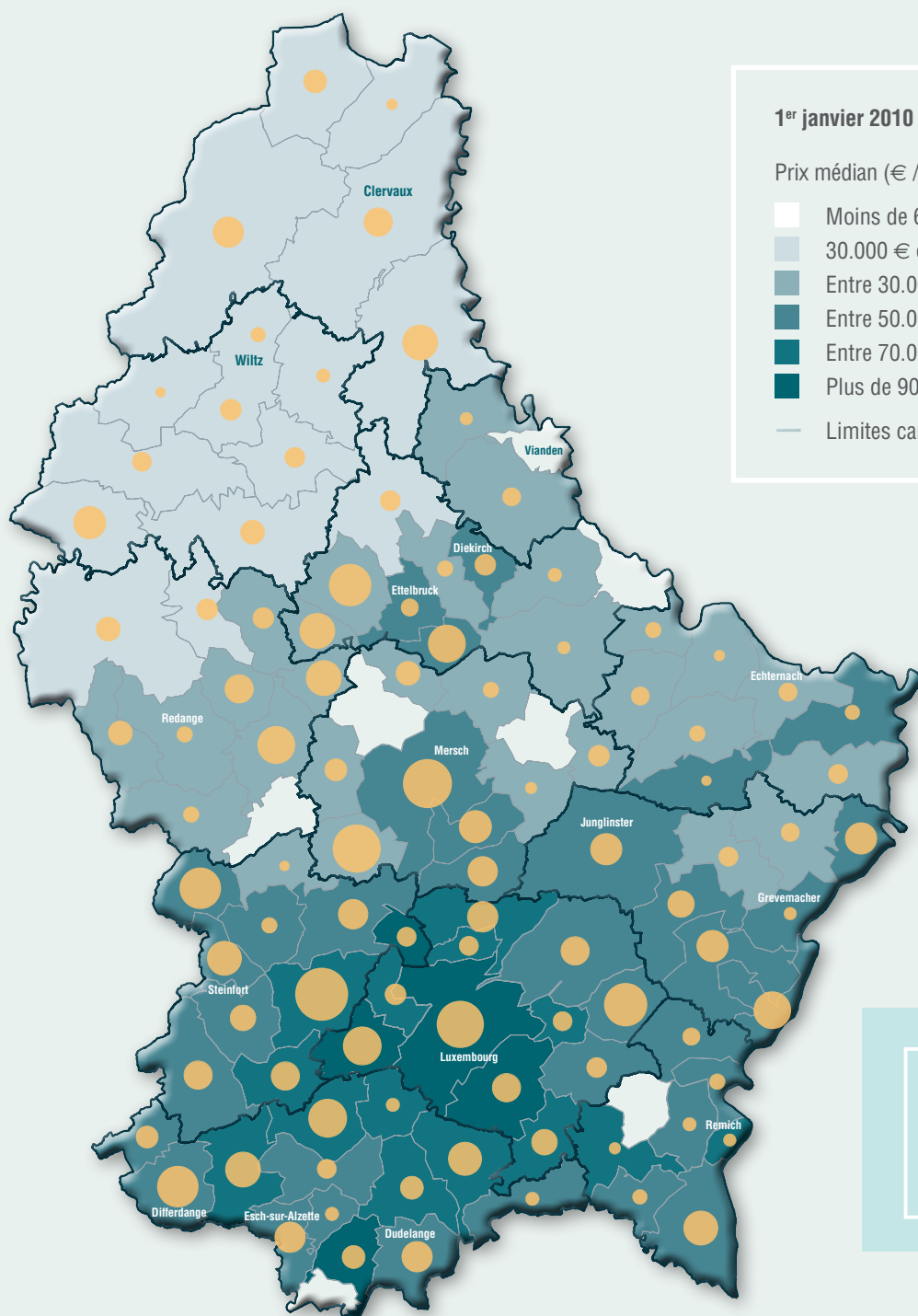
PRIX PAR ARE MÉDIANS DES PARCELLES RÉSIDENTIELLES

Prix par médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle, par canton

Période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2014



PRIX PAR ARE MÉDIANS DES PARCELLES SITUÉES EN ZONE RÉSIDENTIELLE



1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2014

Prix médian (€ / are)

- Moins de 6 observations
- 30.000 € ou moins
- Entre 30.001 € et 50.000 €
- Entre 50.001 € et 70.000 €
- Entre 70.001 € et 90.000 €
- Plus de 90.000 €
- Limites cantonales

Nombre d'observations



SOURCES

CARTES ET STATISTIQUES

- PAGE_04/05** **Auteur:** LISER, Septembre 2017
Fonds de carte: ACT, LISER, 2015
Données statistiques: Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat
Note: Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.
- PAGE_06** **Source:** Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat
- PAGE_07** **Source:** Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat
- PAGE_08** **Source:** Publicité Foncière, calculs STATEC (2008-2016)
- PAGE_09** **Source:** Publicité Foncière et Enquête sur les Caractéristiques des Maisons (ECM), Calcul STATEC
- PAGE_11** **Auteur:** LISER, Septembre 2017
Fonds de carte: ACT, LISER, 2015
Données statistiques: Ministère du Logement-Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2016-2017)
Note: Un minimum de 5 annonces après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le loyer moyen communal.
- PAGE_13** **Source:** Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (2005-2016)
- PAGE_15** **Auteur:** LISER, Avril 2017
Fonds de carte: ACT, UDM LISER, 2007
Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix Annoncés 2016)
- PAGE_18** **Auteur:** Département Urban Development & Mobility, LISER, septembre 2015.
Fond de carte: ACT, LISER, 2012.
Données statistiques: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.



11, Porte des Sciences L - 4366 Esch/Alzette