



# PRIX ANNONCÉS

## > VENTE



### » Indicateurs des prix proposés à la vente au 4<sup>e</sup> trimestre 2009

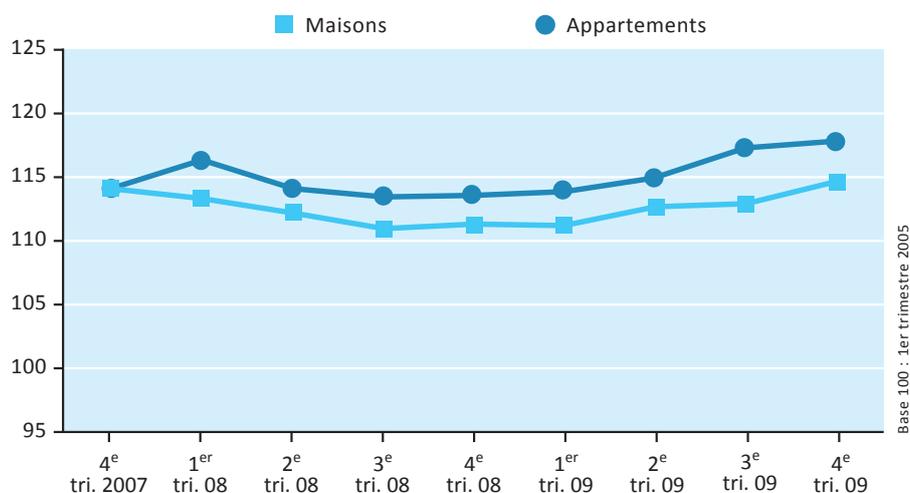
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 4 <sup>e</sup> trimestre 2009	Indicateur au 4 <sup>e</sup> trimestre 2009	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	8 496	114,57	+1,43 %	+3,03 %
Vente d'appartements	14 774	117,79	+0,33 %	+3,70 %

Base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2005

- Le nombre d'offres de vente s'est nettement réduit depuis un an : -16,00% pour le nombre d'annonces de ventes de maisons et -15,30% pour les appartements par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2008.
- **Les prix annoncés des maisons à la vente ont repris leur hausse** au 4<sup>e</sup> trimestre 2009 : +1,43% par rapport au trimestre précédent, et +3,03% en glissement annuel.
- **La hausse des prix annoncés des appartements à la vente a légèrement ralenti** au 4<sup>e</sup> trimestre 2009 (+0,33% par rapport au trimestre précédent), mais cette hausse reste importante sur un an (+3,70%).

### Evolution des indicateurs trimestriels des prix proposés à la vente (en euros courants)



Base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2005

**Méthode de calcul** : L'indicateur trimestriel des prix proposés exploite les annonces immobilières relevées durant la 1<sup>ère</sup> semaine de chaque mois dans la presse quotidienne et spécialisée, et sur internet. Chaque indicateur (pour les maisons et les appartements) est le résultat de l'agrégation d'indices élémentaires calculés par strate (nombre de chambres) après pondération. La méthodologie est décrite en détail sur le site de l'Observatoire : <http://observatoire.ceps.lu>



## » Prix de vente annoncés moyens

Le **prix de vente annoncé moyen d'une maison** s'établit à **555 792 €**, soit 3 177 € par m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2009. Quant au **prix de vente annoncé moyen d'un appartement**, il s'élève à **344 079 €**, ce qui correspond à un prix par m<sup>2</sup> de 3 906 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2009.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 4 <sup>e</sup> trimestre 2008			Offre et prix moyen au 4 <sup>e</sup> trimestre 2009		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)	Prix moyen au m <sup>2</sup> (€)	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)	Prix moyen au m <sup>2</sup> (€)
Maisons	10 114	528 870	3 103	8 496	555 792	3 177
Appartements	17 442	330 681	3 830	14 774	344 079	3 906

## » Evolution de l'offre et des prix annoncés moyens par type de biens

La baisse du nombre d'annonces de vente depuis un an s'observe assez uniformément, pour les maisons comme pour les appartements, quel que soit le nombre de chambres.

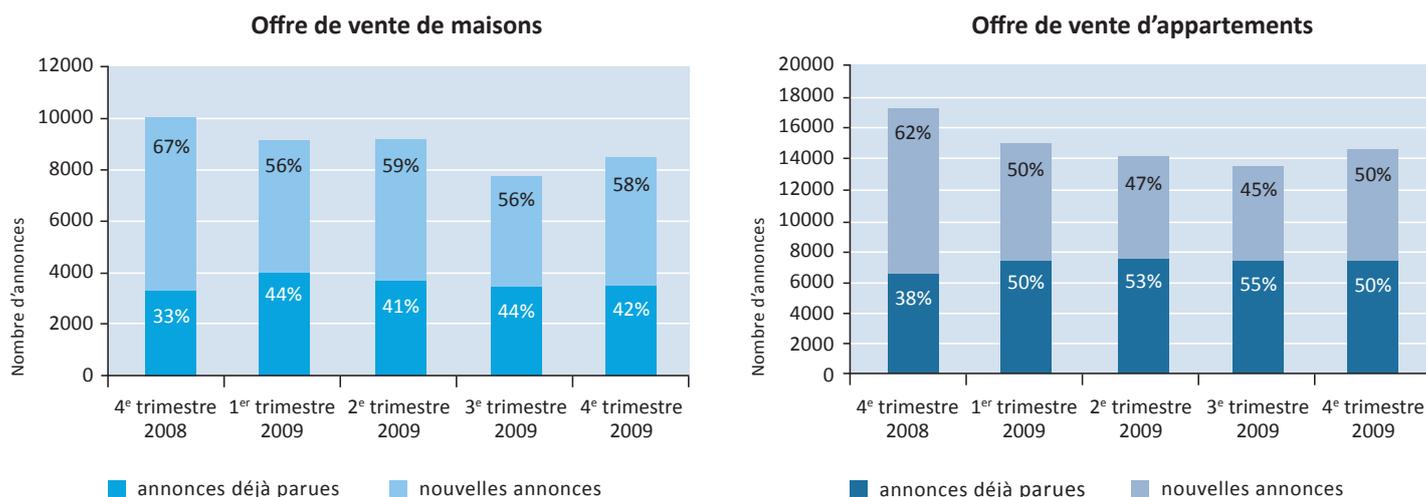
En revanche, **la hausse des prix de vente annoncés est particulièrement nette pour les segments des maisons de 4 ou 5 chambres** (le prix moyen d'une maison de 4 chambres est ainsi passé de 536 900 € environ au 4<sup>e</sup> trimestre 2008 à plus de 577 500 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2009). Cette augmentation des prix annoncés est moins marquée pour les maisons de 3 chambres, qui constituent le segment le plus important du marché.

En ce qui concerne les ventes d'appartements, **la hausse des prix annoncés est particulièrement forte pour les appartements de 3 ou 4 chambres et plus** (le prix moyen d'un appartement de 3 chambres est ainsi passé de 423 700 € environ au 4<sup>e</sup> trimestre 2008 à près de 446 000 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2009).

	Types	4 <sup>e</sup> trimestre 2008			4 <sup>e</sup> trimestre 2009			Variation sur un an	
		Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)	Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)	Nombre d'annonces (en %)	Prix moyen (en %)
Maisons	2 chambres	396	4%	416 280	317	4%	438 825	-19,95	+5,42
	3 chambres	4 120	41%	503 705	3 507	41%	515 354	-14,88	+2,31
	4 chambres	3 801	38%	536 886	3 185	38%	577 536	-16,21	+7,57
	5 chambres	1 371	13%	582 276	1 131	13%	625 799	-17,51	+7,47
	6 chambres et +	426	4%	633 517	356	4%	641 369	-16,43	+1,24
	<b>Total</b>	<b>10 114</b>	<b>100%</b>	<b>528 870</b>	<b>8 496</b>	<b>100%</b>	<b>555 792</b>	<b>-16,00</b>	<b>+5,09</b>
Appartements	Studio	301	2%	170 540	255	2%	177 588	-15,28	+4,13
	1 chambre	4 489	26%	249 714	3 732	25%	256 435	-16,86	+2,69
	2 chambres	9 389	54%	340 341	7 914	54%	351 462	-15,71	+3,27
	3 chambres	2 980	17%	423 721	2 642	18%	445 966	-11,34	+5,25
	4 chambres et +	283	1%	485 139	231	1%	525 590	-18,37	+8,34
	<b>Total</b>	<b>17 442</b>	<b>100%</b>	<b>330 681</b>	<b>14 774</b>	<b>100,0%</b>	<b>344 079</b>	<b>-15,30</b>	<b>+4,05</b>

## » Répartition des annonces de vente selon la date de parution

La part des nouvelles annonces dans le total des annonces de vente d'appartements et de maisons s'est très nettement réduite depuis la fin de l'année 2008. Cette part des nouvelles annonces atteint seulement 58% pour les maisons et 50% pour les appartements au 4<sup>e</sup> trimestre 2009.



## » Prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Luxembourg-Ville représente environ 5,5% des annonces de vente de maisons et 18,9% des annonces de vente d'appartements au 4<sup>e</sup> trimestre 2009.

Les prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville figurent parmi les plus élevés du pays. Le **prix de vente annoncé moyen d'une maison** s'établit ainsi à **681 532 €**, soit 3 949 € par m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2009. Le **prix de vente annoncé moyen d'un appartement** s'élève quant à lui à **423 184 €**, ce qui correspond à 4 865 € par m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2009.

La hausse des prix annoncés à la vente est particulièrement nette à Luxembourg-Ville depuis un an (+12,60% pour les prix annoncés des maisons et +12,94% pour les prix annoncés des appartements par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2008).

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 4 <sup>e</sup> trimestre 2008			Offre et loyer moyen au 4 <sup>e</sup> trimestre 2009		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)	Prix moyen au m <sup>2</sup> (€)	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)	Prix moyen au m <sup>2</sup> (€)
Maisons	568	605 252	3 748	464	681 532	3 949
Appartements	2 970	374 697	4 533	2 797	423 184	4 865

Retrouvez les prix annoncés moyens en 2009 pour les quartiers de Luxembourg-Ville et les autres communes du pays sur le site Internet : <http://observatoire.ceps.lu>

## » Evolution des prix de vente annoncés moyens par région d'aménagement

La hausse des prix proposés à la vente est particulièrement forte dans la région Centre-Sud qui concentre 28% des annonces de vente pour les maisons et 36% pour les appartements. En revanche, les prix de vente annoncés des maisons sont en baisse dans quatre régions (Nord, Ouest, Centre-Nord et Est).

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	7 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 09	429 653 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 08	445 835 €
Variation sur 12 mois	- 3,63 %

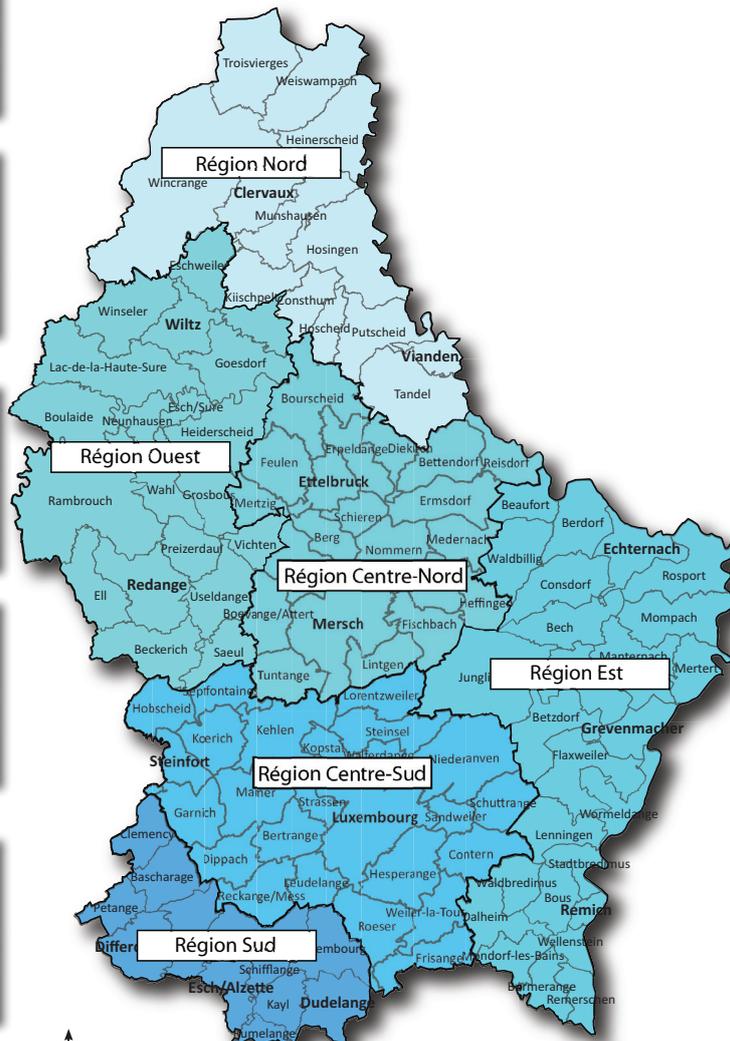
Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 09	268 861 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 08	263 384 €
Variation sur 12 mois	+ 2,08 %

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	11 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 09	462 501 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 08	473 443 €
Variation sur 12 mois	- 2,31 %

Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 09	266 285 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 08	267 017 €
Variation sur 12 mois	- 0,27 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	24 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 09	491 340 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 08	480 045 €
Variation sur 12 mois	+2,35 %

Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	36 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 09	294 739 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 08	293 195 €
Variation sur 12 mois	+0,53 %



0 5 10 kilomètres  
Source: Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat  
Auteur: G. de Lanchy, CEPS/INSTEAD

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	13 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 09	535 292 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 08	540 810 €
Variation sur 12 mois	- 1,02 %

Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	11 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 09	329 579 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 08	326 572 €
Variation sur 12 mois	+ 0,92 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	17 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 09	568 229 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 08	574 246 €
Variation sur 12 mois	- 1,05 %

Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	11 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 09	326 914 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 08	330 252 €
Variation sur 12 mois	- 1,01 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	28 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 09	682 003 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 08	639 099 €
Variation sur 12 mois	+6,71 %

Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	36 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 09	415 907 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 08	381 141 €
Variation sur 12 mois	+9,12 %

Les prix annoncés repris dans ce bulletin correspondent aux montants constatés lors de la mise en vente des biens. Ils comprennent la valeur immobilière et mobilière du bien, ainsi que les frais d'agence. En revanche, ces prix sont affichés avant toute négociation et n'incluent pas les frais de notaire. Toutes les statistiques présentées illustrent la moyenne des prix constatée pour l'échantillon. Il est donc tout à fait normal d'avoir des biens sur le marché dont les prix sont au-dessus ou en-dessous des moyennes annoncées.

Prochains indicateurs des prix annoncés à la vente : **Fin avril 2010**

Pour toute question, contactez l'Observatoire de l'Habitat : [observatoire-habitat@ceps.lu](mailto:observatoire-habitat@ceps.lu)