



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 2^e trimestre 2010

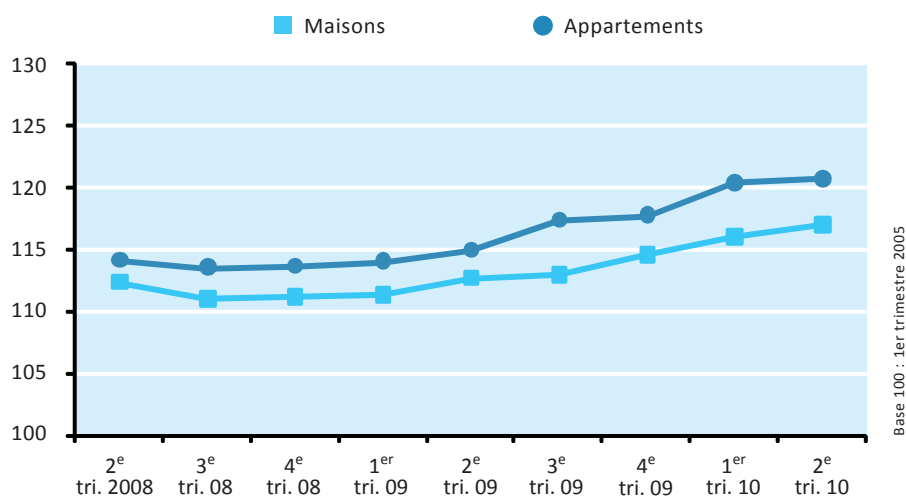
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 2 ^e trimestre 2010	Indicateur au 2 ^e trimestre 2010	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	7 610	117,07	+0,87 %	+3,88 %
Vente d'appartements	15 349	120,78	+0,33 %	+5,09 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'offres de vente de maisons reste très inférieur à celui relevé un an plus tôt (-17,21%). En revanche, l'offre de vente d'appartements s'est accrue entre le 2^e trimestre 2009 et le 2^e trimestre 2010 (+7,48%).
- **Les prix annoncés des maisons à la vente augmentent très légèrement au 2^e trimestre 2010** (+0,87% sur le trimestre). **Les prix annoncés des appartements se stabilisent** (+0,33% par rapport au trimestre précédent).
- **Sur un an, la hausse des prix annoncés est plus marquée** : +3,88% pour la vente de maisons et +5,09% pour la vente d'appartements par rapport au 2^e trimestre 2009.

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



Méthode de calcul : L'indicateur trimestriel des prix proposés exploite les annonces immobilières relevées durant la 1^{ère} 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

Une maison à la vente est annoncée à environ **566 000 €** en moyenne, soit 3 230 €/m² au 2^e trimestre 2010. Pour un appartement, ce prix s'élève à **351 700 €** environ, ce qui correspond à 4 000 €/m² à la même date.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2009			Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2010		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	9 192	548 476	3 162	7 610	565 936	3 232
Appartements	14 281	335 493	3 826	15 349	351 705	4 002

* Ces prix sont affichés avant toute négociation et n'incluent pas les frais de notaire.

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

Une forte diminution du nombre d'annonces de vente est relevée pour les maisons (-17,21% sur un an). Cette baisse de l'offre concerne surtout les segments des "grandes" maisons, avec 4 chambres ou plus. A l'inverse, le nombre d'offres de vente d'appartements s'est accru (+7,48% sur un an), notamment sur le segment des studios (+18,22%).

En ce qui concerne les prix de vente annoncés, l'augmentation relevée sur un an est plus marquée pour les appartements que pour les maisons. Pour le marché des maisons, la hausse touche principalement les biens de 3 et 4 chambres qui constituent près de 78% de ce marché. La hausse des prix annoncés est moins forte pour les maisons plus grandes.

Pour les appartements, la hausse des prix annoncés est particulièrement sensible pour les studios (+16,57% sur un an). Sur les autres segments des appartements, la hausse des prix annoncés à la vente est moins prononcée et plus uniforme (+5% environ par rapport au 2^e trimestre 2009).

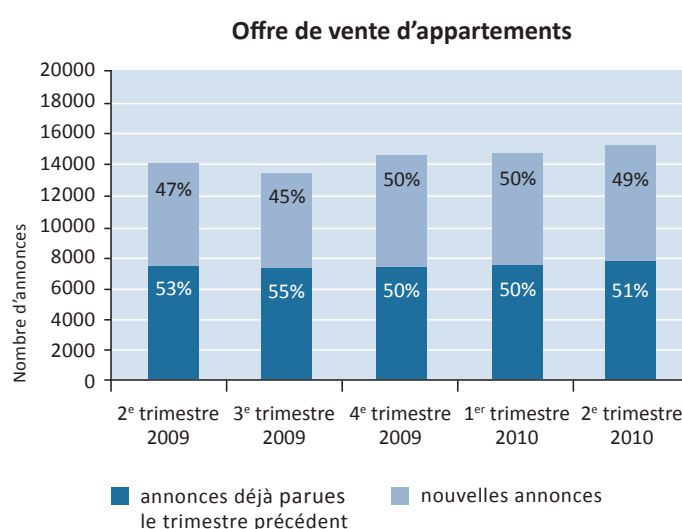
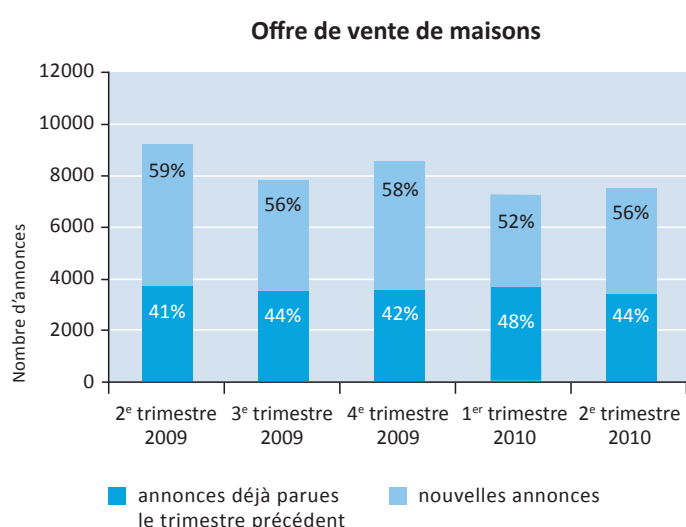
Types		2 ^e trimestre 2009			2 ^e trimestre 2010			Variation sur un an	
		Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces (en %)	Prix moyen (en %)
Maisons	2 chambres	368	4%	437 272	340	4%	455 527	-7,61	+4,17
	3 chambres	3 704	40%	504 506	3 258	43%	522 887	-12,04	+3,64
	4 chambres	3 352	36%	561 624	2 667	35%	591 741	-20,44	+5,36
	5 chambres	1 334	15%	626 721	988	13%	634 445	-25,94	+1,23
	6 chambres et +	434	5%	675 972	357	5%	681 588	-17,74	+0,83
	Total	9 192	100%	548 476	7 610	100%	565 936	-17,21	+3,18
Appartements	Studio	247	2%	172 555	292	2%	201 141	+18,22	+16,57
	1 chambre	3 619	25%	249 718	3 816	25%	261 395	+5,44	+4,68
	2 chambres	7 679	54%	343 359	8 402	55%	357 856	+9,42	+4,22
	3 chambres	2 497	17%	433 597	2 595	17%	463 090	+3,92	+6,80
	4 chambres et +	239	2%	525 028	244	2%	547 827	+2,09	+4,34
	Total	14 281	100%	335 493	15 349	100%	351 705	+7,48	+4,83

* Ces prix sont affichés avant toute négociation et n'incluent pas les frais de notaire.

» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

Parmi les annonces de vente de maisons relevées au 2^e trimestre 2010, 56% sont de nouvelles annonces alors que 44% étaient déjà parues au cours des trimestres précédents.

Pour les appartements, la proportion de nouvelles annonces diffusées au 2^e trimestre 2010 est légèrement plus faible (49%), mais elle reste très similaire à celle relevée les trimestre précédents.



» Prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Le marché immobilier de Luxembourg-Ville reste sans surprise dominé par les appartements, puisque 87% des offres de vente recensées au 2^e trimestre 2010 concernent des appartements. Les offres de vente dans la capitale représentent ainsi 20% des offres du pays pour les appartements et seulement 6% pour les maisons.

Le prix de vente annoncé moyen d'une maison à Luxembourg-Ville s'établit à 677 500 € environ, soit 3 830 €/m² au 2^e trimestre 2010. Le prix de vente annoncé moyen d'un appartement s'élève, quant à lui, à 437 700 € environ, ce qui correspond à 5 100 €/m² à la même date.

La hausse des prix annoncés à la vente est particulièrement forte pour les appartements dans la capitale par rapport au 2^e trimestre 2009 (+10,75%), alors que la hausse des prix annoncés des maisons (+4,05%) est plus proche de celle relevée en moyenne au Grand-Duché.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2009			Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2010		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	540	651 128	3 781	464	677 522	3 829
Appartements	2 449	395 245	4 611	3 149	437 739	5 107

* Ces prix sont affichés avant toute négociation et n'incluent pas les frais de notaire.

Retrouvez les prix annoncés moyens 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

L'offre de vente de maisons et d'appartements se concentre dans les régions Centre-Sud et Sud, qui totalisent 53% des offres pour les maisons et 74% pour les appartements.

La hausse des prix annoncés pour la vente de maisons touche principalement la région Sud (+5,70%) et à un degré moindre la région Centre-Sud (+3,70%). Pour les appartements, une augmentation des prix est relevée pour l'ensemble des régions, même si la hausse la plus forte est relevée dans la région Centre-Sud. Les régions Nord et Est se distinguent également par de fortes hausses sur le segment des ventes d'appartements.

REGION NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	8 %
Prix moyen 2 ^e trim. 10	425 753 €
Prix moyen 2 ^e trim. 09	434 758 €
Variation sur 12 mois	- 2,07 %

REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	8 %
Prix moyen 2 ^e trim. 10	481 260 €
Prix moyen 2 ^e trim. 09	475 541 €
Variation sur 12 mois	+1,20 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	13 %
Prix moyen 2 ^e trim. 10	529 187 €
Prix moyen 2 ^e trim. 09	528 560 €
Variation sur 12 mois	+ 0,12 %

REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	18 %
Prix moyen 2 ^e trim. 10	561 964 €
Prix moyen 2 ^e trim. 09	559 701 €
Variation sur 12 mois	+0,40 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	30 %
Prix moyen 2 ^e trim. 10	691 295 €
Prix moyen 2 ^e trim. 09	666 655 €
Variation sur 12 mois	+3,70 %

REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	23 %
Prix moyen 2 ^e trim. 10	508 706 €
Prix moyen 2 ^e trim. 09	481 265 €
Variation sur 12 mois	+5,70 %

REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 2 ^e trim. 10	278 117 €
Prix moyen 2 ^e trim. 09	259 506 €
Variation sur 12 mois	+ 7,17 %

REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	4 %
Prix moyen 2 ^e trim. 10	262 865 €
Prix moyen 2 ^e trim. 09	262 052 €
Variation sur 12 mois	+ 0,31 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	10 %
Prix moyen 2 ^e trim. 10	335 407 €
Prix moyen 2 ^e trim. 09	326 356 €
Variation sur 12 mois	+ 2,77 %

REGION EST - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	9 %
Prix moyen 2 ^e trim. 10	338 040 €
Prix moyen 2 ^e trim. 09	321 012 €
Variation sur 12 mois	+ 5,30 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	36 %
Prix moyen 2 ^e trim. 10	428 119 €
Prix moyen 2 ^e trim. 09	398 851 €
Variation sur 12 mois	+ 7,34 %

REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	38 %
Prix moyen 2 ^e trim. 10	302 953 €
Prix moyen 2 ^e trim. 09	292 079 €
Variation sur 12 mois	+ 3,72 %



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 octobre 2010**

Pour toute question, contactez l'Observatoire de l'Habitat : observatoire-habitat@ceps.lu