



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 2^e trimestre 2011

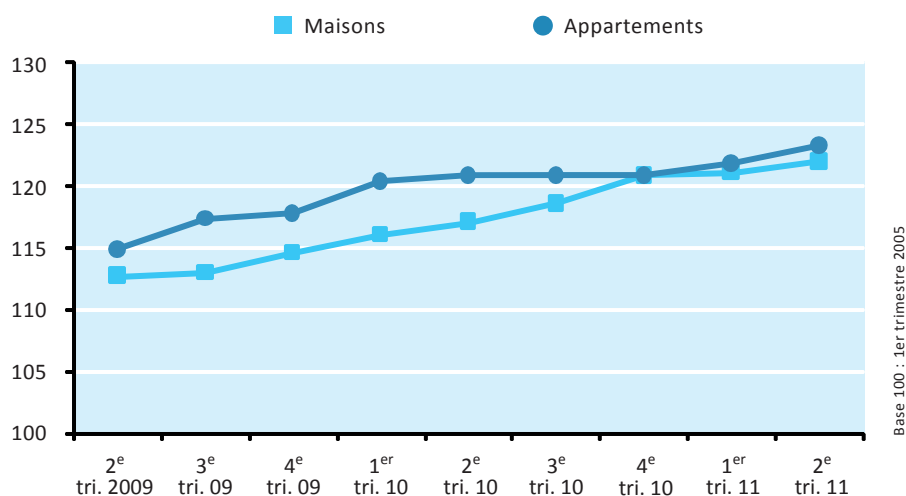
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 2 ^e trimestre 2011	Indicateur au 2 ^e trimestre 2011	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	7 096	122,03	+0,73 %	+4,24 %
Vente d'appartements	14 645	123,25	+1,22 %	+2,05 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Au 2^e trimestre 2011, le nombre d'offres de vente est inférieur à celui relevé un an plus tôt. Le nombre d'annonces a diminué de -6,75% pour les maisons et de -4,59% pour les appartements par rapport au 2^e trimestre 2010.
- **Les prix annoncés à la vente ont augmenté au 2^e trimestre 2011** : +0,73% pour les maisons et +1,22% pour les appartements par rapport au trimestre précédent.
- **La hausse des prix annoncés est particulièrement nette sur un an** : elle atteint +4,24% pour la vente de maisons et +2,05% pour la vente d'appartements par rapport au 2^e trimestre 2010.

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



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

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

Le prix de vente annoncé moyen d'une maison est d'environ 592 700 €, soit 3 366 €/m² au 2^e trimestre 2011. Pour un appartement, ce prix moyen s'établit à 363 600 € environ, ce qui correspond à 4 069 €/m² à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 176 m² pour les maisons et de 89 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2010			Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2011		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	7 610	565 936	3 232	7 096	592 739	3 366
Appartements	15 349	351 705	4 002	14 645	363 601	4 069

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

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

La réduction du nombre d'annonces de vente de maisons (-6,75% par rapport au 2^e trimestre 2010) s'observe sur l'ensemble des segments. Pour les appartements, la baisse du nombre d'annonces de vente (-4,59% en moyenne sur un an) ne concerne que les segments des petits appartements, particulièrement des studios. Le nombre d'offres de vente de grands appartements a, en revanche, fortement augmenté.

En ce qui concerne les prix annoncés à la vente, ils ont augmenté sur la majorité des segments, pour les maisons comme pour les appartements. Seuls les biens de petite taille (maisons de 2 chambres et studios) ont vu leur prix légèrement diminuer par rapport au 2^e trimestre 2010 (-2,28% pour les maisons de 2 chambres et -1,67% pour les studios).

Les hausses de prix annoncés les plus nettes sont relevées pour les maisons de 4, 5 ou 6 chambres et plus. Par exemple, sur le segment des maisons de 4 chambres, qui représente 37% de l'offre de vente de maisons, le prix moyen est passé de 591 700 € environ au 2^e trimestre 2010 à 621 100 € au 2^e trimestre 2011.

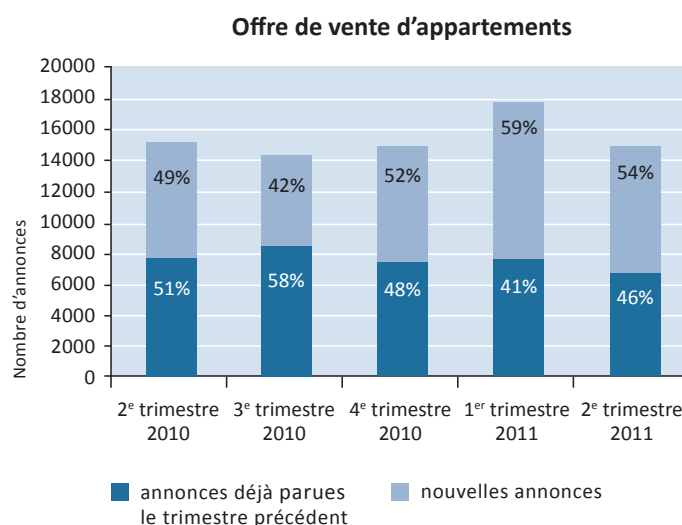
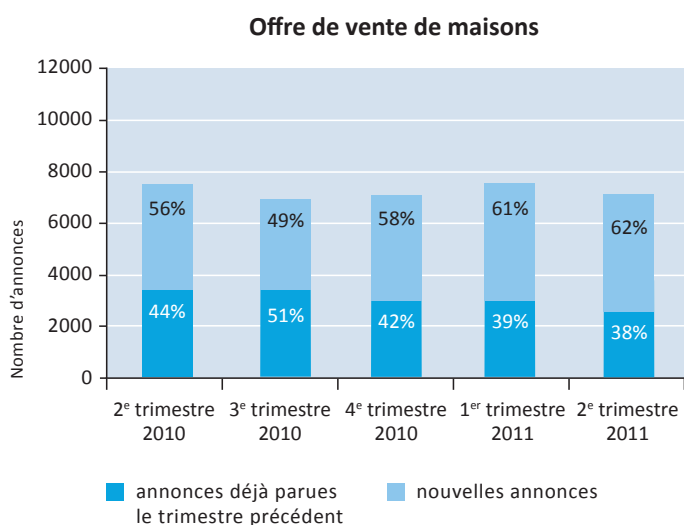
	Types	2 ^e trimestre 2010			2 ^e trimestre 2011			Variation sur un an	
		Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces (en %)	Prix moyen (en %)
Maisons	2 chambres	340	4%	455 527	279	4%	445 150	-17,94	-2,28
	3 chambres	3 258	43%	522 887	2 962	42%	536 421	-9,09	+2,59
	4 chambres	2 667	35%	591 741	2 658	37%	621 103	-0,34	+4,96
	5 chambres	988	13%	634 445	868	12%	678 881	-12,15	+7,00
	6 chambres et +	357	5%	681 588	329	5%	768 503	-7,84	+12,75
	Total	7 610	100%	565 936	7 096	100%	592 739	-6,75	+4,74
Appartements	Studio	292	2%	201 141	188	1%	197 791	-35,62	-1,67
	1 chambre	3 816	25%	261 395	3 585	25%	266 149	-6,05	+1,82
	2 chambres	8 402	55%	357 856	7 763	53%	366 036	-7,61	+2,29
	3 chambres	2 595	17%	463 090	2 803	19%	471 996	+8,02	+1,92
	4 chambres et +	244	2%	547 827	306	2%	552 502	+25,41	+0,85
	Total	15 349	100%	351 705	14 645	100%	363 601	-4,59	+3,38

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

La proportion des nouvelles annonces de vente de maisons dans le total des annonces publiées s'est accrue sur un an : elle atteint 62% au 2^e trimestre 2011, contre 56% un an plus tôt.

Pour les appartements, la part des nouvelles annonces s'est également accrue depuis un an : 54% des annonces sont de nouvelles annonces au 2^e trimestre 2011, contre 49% un an plus tôt.



» Prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Le marché de la vente à Luxembourg-Ville se caractérise toujours par une nette domination des appartements : ils représentent 87% du total des annonces de vente publiées dans la commune au 2^e trimestre 2011. La capitale représente ainsi 18% des annonces de vente d'appartements dans le pays, contre seulement 5% des offres de vente de maisons.

Les prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville figurent parmi les plus élevés du pays. Au 2^e trimestre 2011, le prix de vente annoncé moyen d'une maison est d'environ **792 400 € à Luxembourg-Ville**, soit 4 309 €/m². Le prix de vente annoncé moyen d'un appartement s'élève à **446 400 €**, ce qui correspond à 5 188 €/m² à la même date.

Les prix annoncés des maisons à la vente ont très nettement augmenté dans la capitale (+16,96% sur un an). Pour les appartements, la hausse des prix annoncés est plus limitée et plus proche de la moyenne nationale : +1,98% par rapport au 2^e trimestre 2010.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2010			Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2011		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	464	677 522	3 829	384	792 414	4 309
Appartements	3 149	437 739	5 107	2 654	446 400	5 188

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

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

Sur un an, la hausse des prix de vente annoncés touche l'ensemble des régions d'aménagement. Pour les maisons, la hausse est particulièrement forte dans la région Centre-Sud (+10,97%). Pour les appartements, les augmentations les plus nettes concernent les régions Centre-Nord (+7,82%) et Est (+6,52%).

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	8 %
Prix moyen 2 ^e trim. 11	449 388 €
Prix moyen 2 ^e trim. 10	425 753 €
Variation sur 12 mois	+ 5,55 %

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	11 %
Prix moyen 2 ^e trim. 11	487 667 €
Prix moyen 2 ^e trim. 10	481 260 €
Variation sur 12 mois	+ 1,33 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	16 %
Prix moyen 2 ^e trim. 11	536 518 €
Prix moyen 2 ^e trim. 10	529 187 €
Variation sur 12 mois	+ 1,39 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	15 %
Prix moyen 2 ^e trim. 11	584 911 €
Prix moyen 2 ^e trim. 10	561 964 €
Variation sur 12 mois	+ 4,08 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	27 %
Prix moyen 2 ^e trim. 11	767 110 €
Prix moyen 2 ^e trim. 10	691 295 €
Variation sur 12 mois	+ 10,97 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	23 %
Prix moyen 2 ^e trim. 11	533 356 €
Prix moyen 2 ^e trim. 10	508 706 €
Variation sur 12 mois	+ 4,85 %

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 2 ^e trim. 11	279 893 €
Prix moyen 2 ^e trim. 10	278 117 €
Variation sur 12 mois	+ 0,64 %

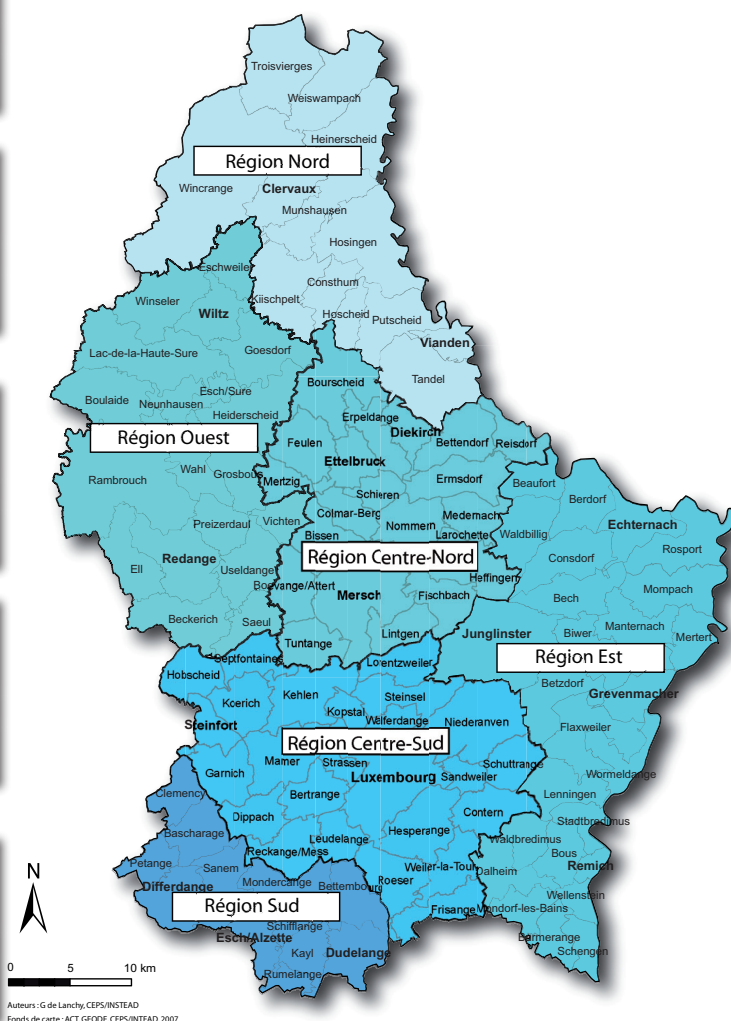
REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	5 %
Prix moyen 2 ^e trim. 11	277 931 €
Prix moyen 2 ^e trim. 10	262 865 €
Variation sur 12 mois	+ 5,73 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	11 %
Prix moyen 2 ^e trim. 11	361 639 €
Prix moyen 2 ^e trim. 10	335 407 €
Variation sur 12 mois	+ 7,82 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	9 %
Prix moyen 2 ^e trim. 11	360 081 €
Prix moyen 2 ^e trim. 10	338 040 €
Variation sur 12 mois	+ 6,52 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	34 %
Prix moyen 2 ^e trim. 11	440 342 €
Prix moyen 2 ^e trim. 10	428 119 €
Variation sur 12 mois	+ 2,86 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	38 %
Prix moyen 2 ^e trim. 11	314 041 €
Prix moyen 2 ^e trim. 10	302 953 €
Variation sur 12 mois	+ 3,66 %



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 novembre 2011**

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