



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 3^e trimestre 2011

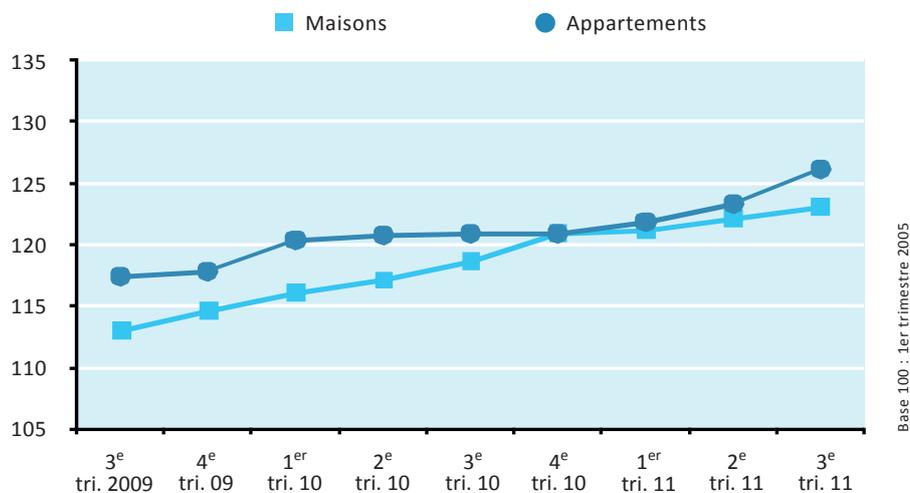
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

| Segments | Annonces relevées au 3 ^e trimestre 2011 | Indicateur au 3 ^e trimestre 2011 | Taux de variation trimestriel de l'indicateur | Taux de variation sur un an de l'indicateur |
|----------------------|--|---|---|---|
| Vente de maisons | 7 462 | 123,03 | +0,82 % | +3,74 % |
| Vente d'appartements | 16 440 | 126,11 | +2,32 % | +4,37 % |

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Au 3^e trimestre 2011, le nombre d'annonces de vente est supérieur à celui relevé un an auparavant : +10,98% pour le nombre d'offres de vente de maisons et +13,86% pour les appartements.
- **Les prix annoncés à la vente ont poursuivi leur hausse au 3^e trimestre 2011** : +0,82% pour les ventes de maisons et +2,32% pour les ventes d'appartements par rapport au trimestre précédent.
- **Sur un an, la hausse des prix annoncés à la vente est encore plus nette** : +3,74% pour les maisons et +4,37% pour les appartements par rapport au 3^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 annoncé moyen d'une maison à la vente s'élève à environ 599 100 €, soit 3 400 €/m² au 3^e trimestre 2011. Pour un appartement, le prix moyen est d'environ 370 300 €, ce qui correspond à 4 143 €/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 3 ^e trimestre 2010 | | | Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2011 | | |
|--------------|---|-----------------|-----------------------------------|--|-----------------|-----------------------------------|
| | Nombre d'annonces | Prix moyen (€)* | Prix moyen au m ² (€)* | Nombre d'annonces | Prix moyen (€)* | Prix moyen au m ² (€)* |
| Maisons | 6 724 | 574 203 | 3 258 | 7 462 | 599 082 | 3 400 |
| Appartements | 14 439 | 352 347 | 4 015 | 16 440 | 370 338 | 4 143 |

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

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

L'augmentation du nombre d'annonces de vente s'observe sur l'ensemble des segments (pour les maisons comme pour les appartements) entre le 3^e trimestre 2010 et le 3^e trimestre 2011. Cette hausse du nombre d'offres de vente est particulièrement forte sur les segments des grands appartements (de 3 ou 4 chambres ou plus).

Les prix annoncés des maisons mises en vente ont aussi nettement augmenté depuis le 3^e trimestre 2010. Cette hausse des prix concerne avant tout les segments des grandes maisons. En revanche, les prix annoncés à la vente ont légèrement diminué sur le segment (assez restreint) des maisons de 2 chambres. Les prix annoncés à la vente ont également augmenté plus modérément (seulement +1,17% sur un an) sur le segment des maisons de 3 chambres, qui représente 41% de l'ensemble des offres de vente de maisons.

En ce qui concerne les appartements, la hausse des prix annoncés touche l'ensemble des segments, de façon assez homogène. L'augmentation des prix annoncés est toutefois particulièrement forte pour les studios (+8,33% sur un an).

| Types | 3 ^e trimestre 2010 | | | 3 ^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 | 281 | 4% | 468 267 | 289 | 4% | 459 367 | +2,85 | -1,90 |
| | 3 chambres | 2 861 | 43% | 532 775 | 3 047 | 41% | 539 024 | +6,50 | +1,17 |
| | 4 chambres | 2 354 | 35% | 591 099 | 2 807 | 37% | 626 568 | +19,24 | +6,00 |
| | 5 chambres | 907 | 13% | 646 826 | 944 | 13% | 685 484 | +4,08 | +5,98 |
| | 6 chambres et + | 321 | 5% | 707 071 | 375 | 5% | 771 514 | +16,82 | +9,11 |
| | Total | 6 724 | 100% | 574 203 | 7 462 | 100% | 599 082 | +10,98 | +4,33 |
| Appartements | Studio | 211 | 1% | 195 959 | 220 | 1% | 212 283 | +4,27 | +8,33 |
| | 1 chambre | 3 716 | 26% | 262 251 | 4 191 | 26% | 277 215 | +12,78 | +5,71 |
| | 2 chambres | 7 716 | 53% | 359 620 | 8 493 | 52% | 371 428 | +10,07 | +3,28 |
| | 3 chambres | 2 572 | 18% | 456 421 | 3 204 | 19% | 479 002 | +24,57 | +4,95 |
| | 4 chambres et + | 224 | 2% | 548 751 | 332 | 2% | 574 035 | +48,21 | +4,61 |
| | Total | 14 439 | 100% | 352 347 | 16 440 | 100% | 370 338 | +13,86 | +5,11 |

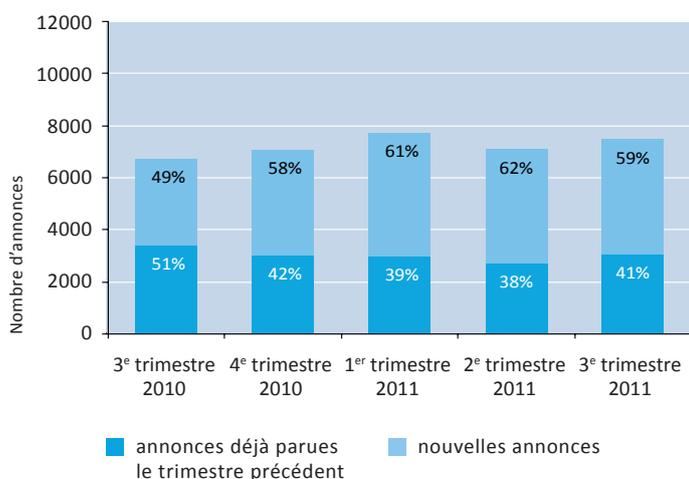
* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

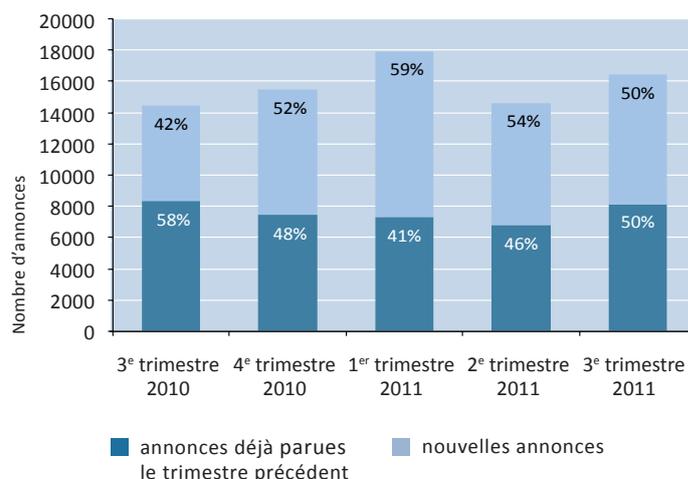
La proportion des nouvelles annonces dans le total des annonces publiées s'est accrue depuis un an. Pour la vente de maisons, les nouvelles annonces représentent 59% de l'ensemble des annonces publiées au 3^e trimestre 2011, contre seulement 49% un an plus tôt. En ce qui concerne les appartements, les nouvelles annonces représentent 50% des offres relevées au 3^e trimestre 2011, contre 42% au même trimestre de l'année 2010.

Cette augmentation de la part des nouvelles annonces, couplée à l'augmentation du nombre total d'annonces de vente de maisons et d'appartements, illustre le dynamisme de l'offre de vente de biens immobiliers.

Offre de vente de maisons



Offre de vente d'appartements



» Prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Le marché de la vente à Luxembourg-Ville est largement dominé par les appartements, qui représentent 88% des annonces publiées dans la commune au 3^e trimestre 2011, contre 12% pour les maisons. La capitale concentre ainsi près de 20% des offres de vente d'appartements relevées dans le pays, et seulement 6% des offres de vente de maisons.

Les prix de vente annoncés à Luxembourg-Ville sont parmi les plus élevés du pays. Au 3^e trimestre 2011, le prix de vente annoncé moyen pour une maison est ainsi d'environ 783 200 €, soit 4 425 €/m². Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen s'élève à 457 600 € environ, soit 5 340 €/m².

Les prix annoncés à la vente ont ainsi nettement augmenté dans la capitale depuis un an : +11,71% pour le prix par m² des maisons et +3,39% pour le prix par m² des appartements entre le 3^e trimestre 2010 et le 3^e trimestre 2011.

| Segments | Rappel : Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2010 | | | Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2011 | | |
|--------------|---|-----------------|-----------------------------------|--|-----------------|-----------------------------------|
| | Nombre d'annonces | Prix moyen (€)* | Prix moyen au m ² (€)* | Nombre d'annonces | Prix moyen (€)* | Prix moyen au m ² (€)* |
| Maisons | 373 | 699 409 | 3 961 | 457 | 783 225 | 4 425 |
| Appartements | 2 960 | 437 925 | 5 165 | 3 267 | 457 639 | 5 340 |

* 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

La hausse des prix annoncés à la vente touche l'ensemble des régions d'aménagement, pour les maisons comme pour les appartements. Pour les maisons, l'augmentation des prix annoncés sur un an est particulièrement forte dans la région Centre-Sud qui englobe la capitale (+11,04%). Pour les prix annoncés des appartements, la hausse la plus forte est relevée dans la région Centre-Nord (+7,93% par rapport au 3^e trimestre 2010).

| REGION NORD - Maisons | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 7 % |
| Prix moyen 3 ^e trim. 11 | 460 053 € |
| Prix moyen 3 ^e trim. 10 | 434 818 € |
| Variation sur 12 mois | + 5,80 % |

| REGION OUEST - Maisons | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 11 % |
| Prix moyen 3 ^e trim. 11 | 490 526 € |
| Prix moyen 3 ^e trim. 10 | 488 808 € |
| Variation sur 12 mois | + 0,35 % |

| REGION CENTRE-NORD - Maisons | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 16 % |
| Prix moyen 3 ^e trim. 11 | 540 377 € |
| Prix moyen 3 ^e trim. 10 | 530 403 € |
| Variation sur 12 mois | + 1,88 % |

| REGION EST - Maisons | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 17 % |
| Prix moyen 3 ^e trim. 11 | 598 958 € |
| Prix moyen 3 ^e trim. 10 | 578 960 € |
| Variation sur 12 mois | + 3,45 % |

| REGION CENTRE-SUD - Maisons | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 26 % |
| Prix moyen 3 ^e trim. 11 | 783 322 € |
| Prix moyen 3 ^e trim. 10 | 705 411 € |
| Variation sur 12 mois | + 11,04 % |

| REGION SUD - Maisons | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 23 % |
| Prix moyen 3 ^e trim. 11 | 525 593 € |
| Prix moyen 3 ^e trim. 10 | 510 071 € |
| Variation sur 12 mois | + 3,04 % |

| REGION NORD - Appartements | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 3 % |
| Prix moyen 3 ^e trim. 11 | 286 364 € |
| Prix moyen 3 ^e trim. 10 | 279 571 € |
| Variation sur 12 mois | + 2,43 % |

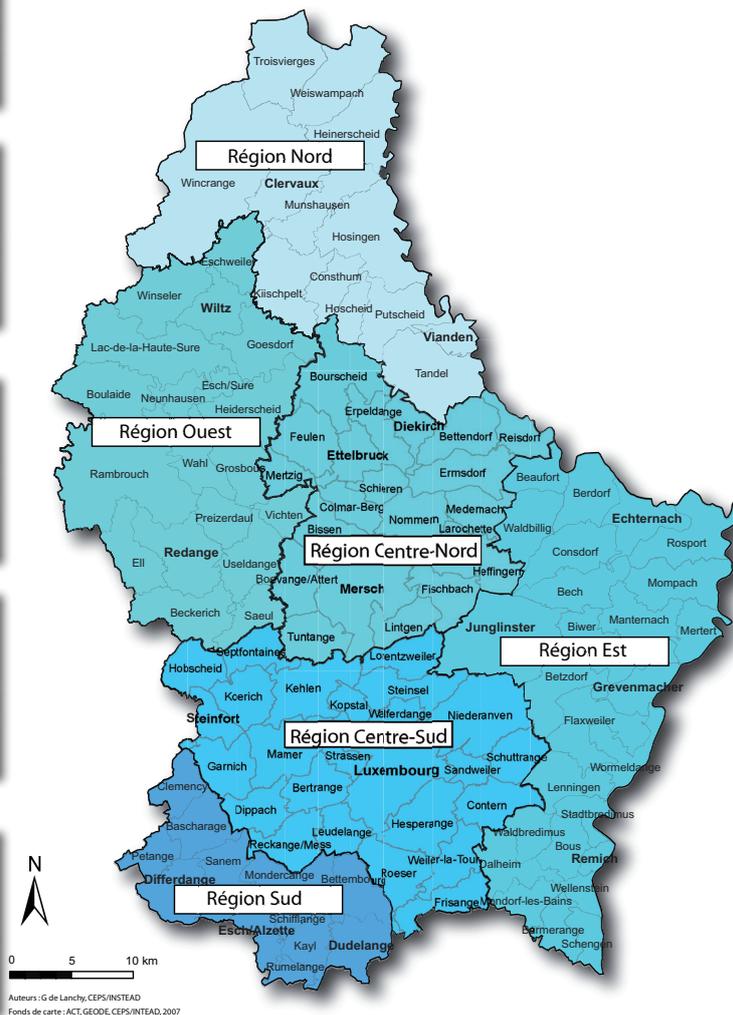
| REGION OUEST - Appartements | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 5 % |
| Prix moyen 3 ^e trim. 11 | 275 515 € |
| Prix moyen 3 ^e trim. 10 | 267 478 € |
| Variation sur 12 mois | + 3,00 % |

| REGION CENTRE-NORD - Appartements | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 9 % |
| Prix moyen 3 ^e trim. 11 | 366 860 € |
| Prix moyen 3 ^e trim. 10 | 339 896 € |
| Variation sur 12 mois | + 7,93 % |

| REGION EST - Appartements | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 8 % |
| Prix moyen 3 ^e trim. 11 | 355 816 € |
| Prix moyen 3 ^e trim. 10 | 342 302 € |
| Variation sur 12 mois | + 3,95 % |

| REGION CENTRE-SUD - Appartements | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 36 % |
| Prix moyen 3 ^e trim. 11 | 450 583 € |
| Prix moyen 3 ^e trim. 10 | 429 383 € |
| Variation sur 12 mois | + 4,94 % |

| REGION SUD - Appartements | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 39 % |
| Prix moyen 3 ^e trim. 11 | 318 685 € |
| Prix moyen 3 ^e trim. 10 | 305 293 € |
| Variation sur 12 mois | + 4,39 % |



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 février 2012**

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