



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



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

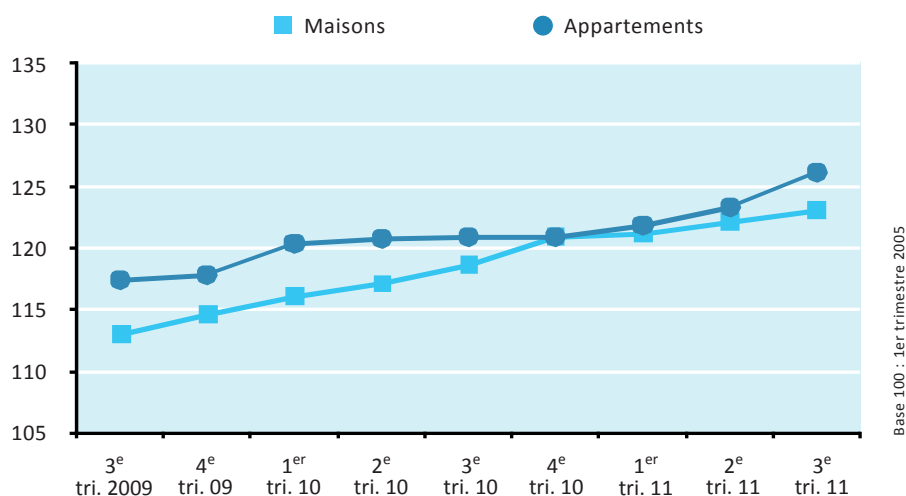
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

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

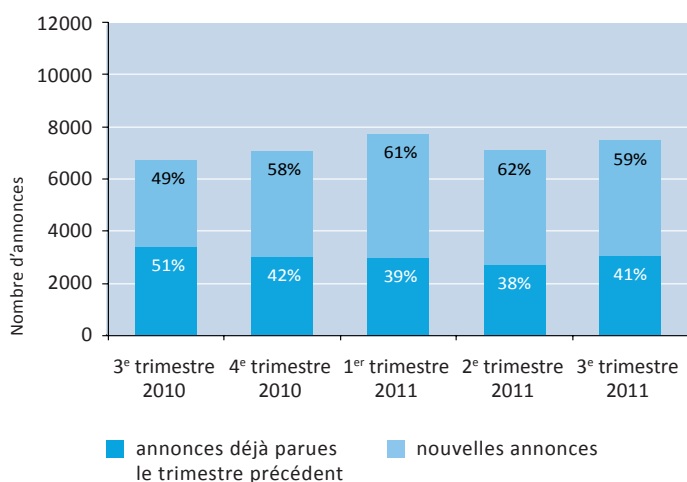
* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

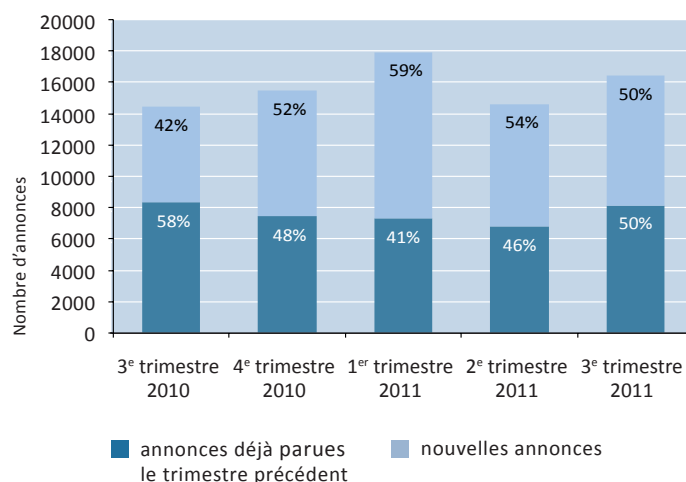
La proportion des nouvelles annonces dans le total des annonces publiées s'est accrue depuis un an. Pour la vente de maisons, les nouvelles annonces représentent 59% de l'ensemble des annonces publiées au 3^e trimestre 2011, contre seulement 49% un an plus tôt. En ce qui concerne les appartements, les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

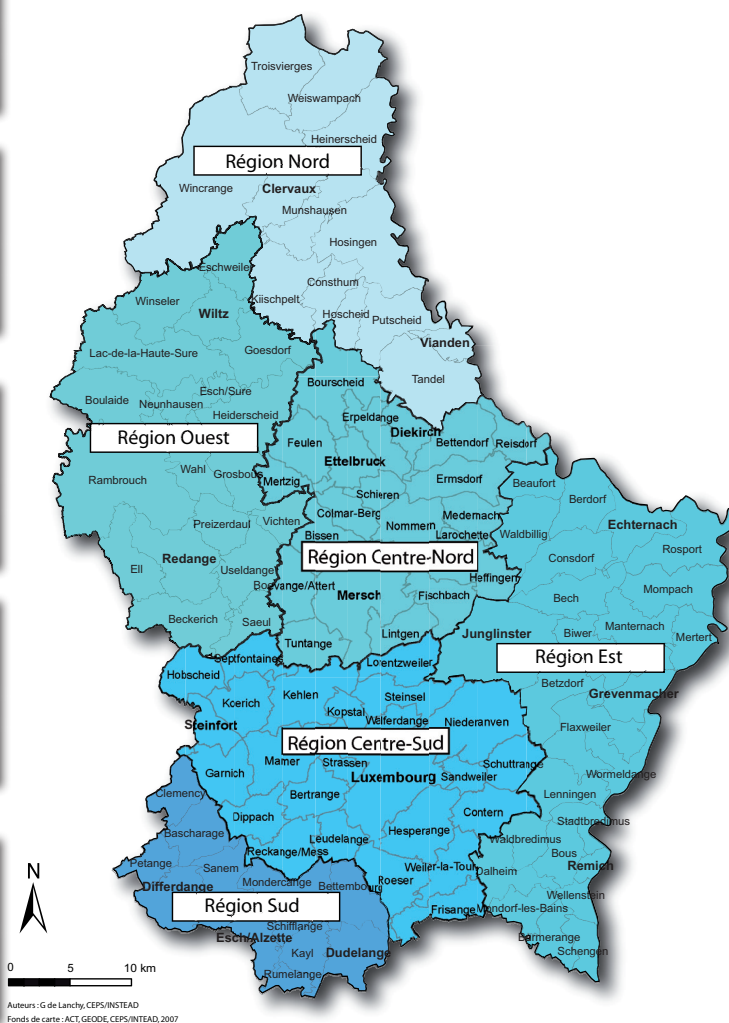
REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	5 %
Prix moyen 3 ^e trim. 11	275 515 €
Prix moyen 3 ^e trim. 10	267 478 €
Variation sur 12 mois	+ 3,00 %

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