



# PRIX ANNONCÉS

## > VENTE



### » Indicateurs des prix proposés à la vente au 4<sup>e</sup> trimestre 2011

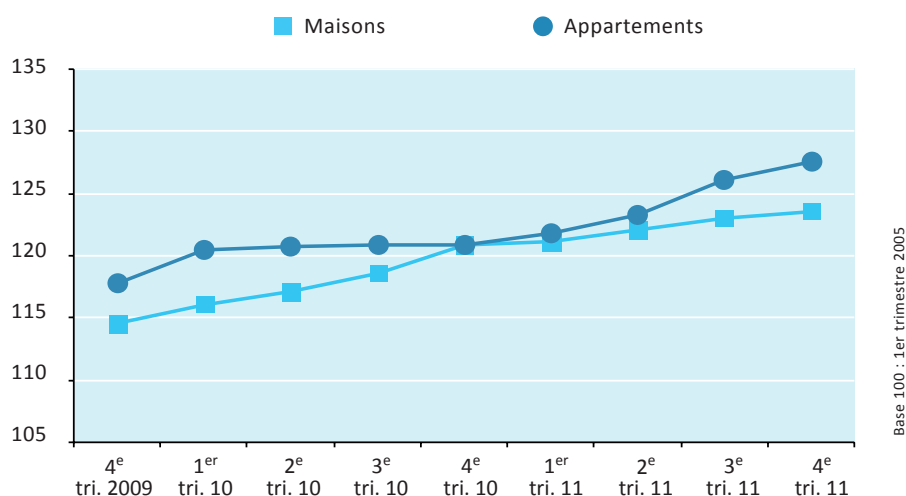
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 4 <sup>e</sup> trimestre 2011	Indicateur au 4 <sup>e</sup> trimestre 2011	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	7 223	123,57	+0,44 %	+2,27 %
Vente d'appartements	14 730	127,60	+1,18 %	+5,58 %

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

- Au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, le nombre d'annonces de ventes de maisons est légèrement supérieur à celui relevé un an auparavant (+1,76% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2010). En revanche, le nombre d'annonces de vente s'est assez fortement réduit depuis un an pour les appartements (-4,86%).
- **La hausse des prix annoncés a été freinée au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 pour la vente de maisons : +0,44% par rapport au trimestre précédent. Pour les appartements, la hausse des prix annoncés à la vente s'est poursuivie : +1,18% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2011.**
- **Sur un an, l'augmentation des prix annoncés à la vente est forte : +2,27% pour les maisons et surtout +5,58% pour les appartements par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2010.**

### 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 annoncé moyen d'une maison à la vente s'établit à environ **604 400 €**, soit 3 397 €/m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. Pour un appartement, le prix moyen est d'environ **373 500 €**, ce qui correspond à 4 201 €/m<sup>2</sup> à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 178 m<sup>2</sup> pour les maisons et de 89 m<sup>2</sup> pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 4 <sup>e</sup> trimestre 2010			Offre et prix moyen au 4 <sup>e</sup> trimestre 2011		
	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	7 098	585 778	3 310	7 223	604 408	3 397
Appartements	15 482	354 823	4 026	14 730	373 538	4 201

\* 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 ventes de maisons concerne la quasi-intégralité des segments. Elle est particulièrement forte sur les segments des grandes maisons, de 4 chambres et plus. A l'inverse, le volume de l'offre de vente d'appartements s'est nettement réduit depuis un an sur les trois segments dominants du marché (appartements de 1, 2 ou 3 chambres). On observe toutefois une forte hausse du nombre d'annonces de vente sur les segments extrêmes du marché (studios et très grands appartements).

Les prix annoncés des maisons mises en vente ont nettement augmenté depuis le 4<sup>e</sup> 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 les segments des maisons plus petites de 2 et 3 chambres.

En ce qui concerne les appartements, la hausse des prix annoncés touche l'ensemble des segments de façon assez homogène, à l'exception des studios pour lesquels les prix annoncés ont plus fortement augmenté (+19,19% sur un an).

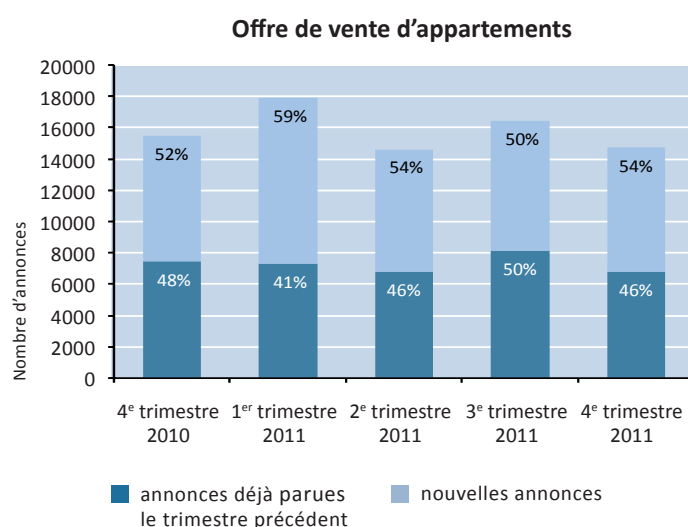
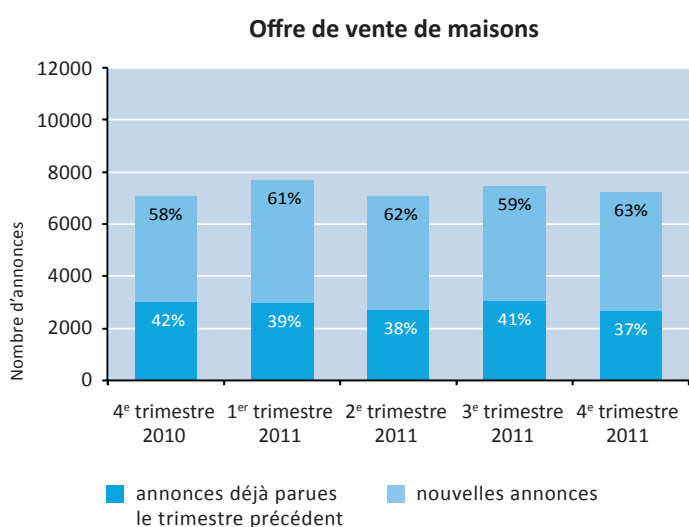
Types	4 <sup>e</sup> trimestre 2010			4 <sup>e</sup> trimestre 2011			Variation sur un an		
	Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces (en %)	Prix moyen (en %)	
Maisons	2 chambres	268	4%	472 415	281	4%	465 180	+4,85	-1,53
	3 chambres	3 056	43%	540 550	2 876	40%	535 846	-5,89	-0,87
	4 chambres	2 511	35%	595 947	2 691	37%	629 673	+7,17	+5,66
	5 chambres	919	13%	685 900	989	14%	708 893	+7,62	+3,35
	6 chambres et +	344	5%	734 190	386	5%	772 758	+12,21	+5,25
	<b>Total</b>	<b>7 098</b>	<b>100%</b>	<b>585 778</b>	<b>7 223</b>	<b>100%</b>	<b>604 408</b>	<b>+1,76</b>	<b>+3,18</b>
Appartements	Studio	106	1%	184 501	259	2%	219 898	+144,34	+19,19
	1 chambre	3 957	26%	262 189	3 710	25%	281 762	-6,24	+7,47
	2 chambres	8 343	54%	360 252	7 672	52%	374 715	-8,04	+4,01
	3 chambres	2 825	18%	458 271	2 784	19%	485 092	-1,45	+5,85
	4 chambres et +	251	2%	542 371	305	2%	572 526	+21,51	+5,56
	<b>Total</b>	<b>15 482</b>	<b>100%</b>	<b>354 823</b>	<b>14 730</b>	<b>100%</b>	<b>373 538</b>	<b>-4,86</b>	<b>+5,27</b>

\* 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 63% de l'ensemble des annonces publiées au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, contre seulement 58% un an plus tôt. Pour les appartements, les nouvelles annonces représentent 54% des offres relevées au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, contre 52% au même trimestre de l'année 2010.

La proportion élevée de nouvelles annonces illustre le dynamisme de l'offre de vente de biens immobiliers.



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

Le marché de la vente à Luxembourg-Ville est largement dominé par les appartements, qui représentent 87% des annonces publiées dans la commune au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, contre seulement 13% pour les maisons. La capitale concentre à elle seule près de 19% 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 4<sup>e</sup> trimestre 2011, le prix de vente annoncé moyen pour une maison est d'environ 793 100 €, soit 4 535 €/m<sup>2</sup>. Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen s'élève à 478 100 € environ, soit 5 534 €/m<sup>2</sup>.

Les prix annoncés à la vente ont nettement augmenté dans la capitale depuis un an : +11,53% pour le prix par m<sup>2</sup> des maisons et +7,21% pour le prix par m<sup>2</sup> des appartements entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 4 <sup>e</sup> trimestre 2010			Offre et prix moyen au 4 <sup>e</sup> trimestre 2011		
	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	432	718 209	4 066	423	793 061	4 535
Appartements	3 187	431 810	5 162	2 790	478 075	5 534

\* 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 quasiment l'ensemble des régions d'aménagement, pour les maisons comme pour les appartements. Seule la région Ouest n'est pas concernée par une hausse significative des prix annoncés. Pour les maisons, l'augmentation des prix annoncés sur un an est particulièrement forte dans la région Centre-Sud qui englobe la capitale (+12,24%). Pour les prix annoncés des appartements, les hausses les plus fortes sont relevées dans les régions Centre-Nord (+8,54% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2010) et Centre-Sud (+6,64%).

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	8 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 11	452 283 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 10	445 657 €
Variation sur 12 mois	+ 1,49 %

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	13 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 11	483 127 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 10	483 757 €
Variation sur 12 mois	- 0,13 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	15 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 11	557 409 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 10	538 252 €
Variation sur 12 mois	+ 3,56 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	16 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 11	620 176 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 10	596 845 €
Variation sur 12 mois	+ 3,91 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	25 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 11	813 034 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 10	724 391 €
Variation sur 12 mois	+ 12,24 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	23 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 11	521 186 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 10	515 590 €
Variation sur 12 mois	+ 1,09 %

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 11	285 231 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 10	282 757 €
Variation sur 12 mois	+ 0,87 %

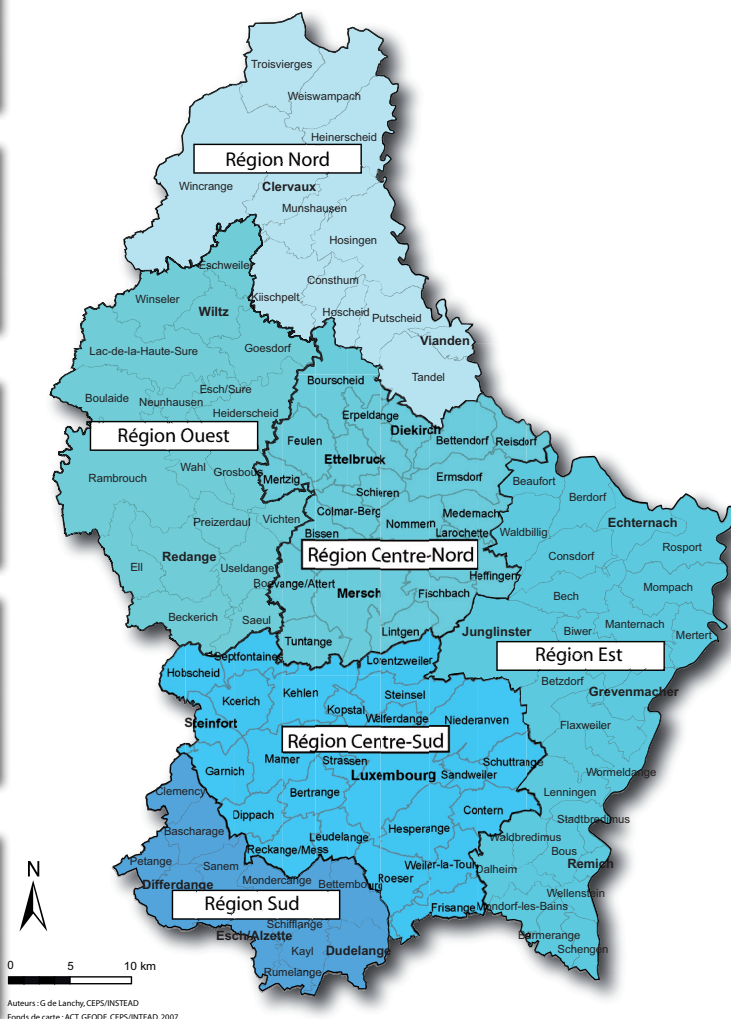
REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	6 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 11	272 469 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 10	271 990 €
Variation sur 12 mois	+ 0,18 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	10 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 11	372 666 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 10	343 350 €
Variation sur 12 mois	+ 8,54 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	9 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 11	360 160 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 10	344 369 €
Variation sur 12 mois	+ 4,59 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	35 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 11	461 300 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 10	432 566 €
Variation sur 12 mois	+ 6,64 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	37 %
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 11	317 900 €
Prix moyen 4 <sup>e</sup> trim. 10	305 705 €
Variation sur 12 mois	+ 3,99 %



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 mai 2012**

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