



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 3^e trimestre 2012

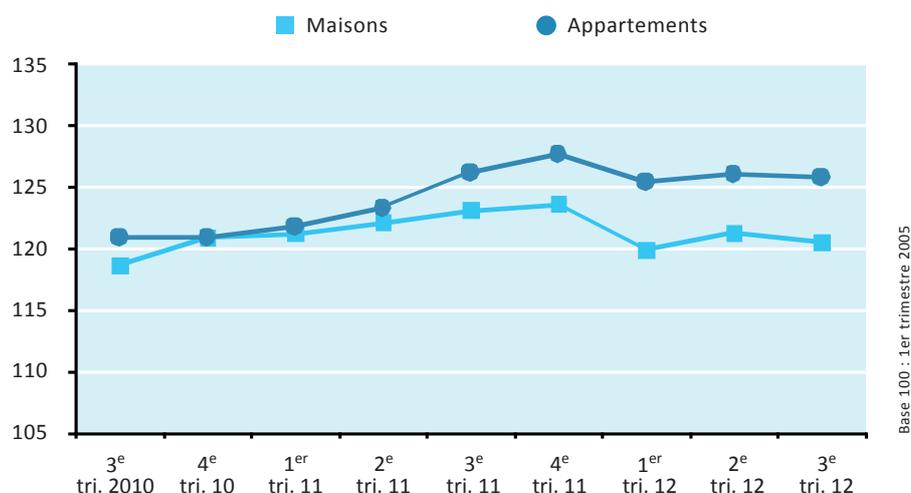
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 3 ^e trimestre 2012	Indicateur au 3 ^e trimestre 2012	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	9 173	120,51	-0,61 %	-2,05 %
Vente d'appartements	16 357	125,67	-0,21 %	-0,35 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'offres de vente de maisons est en hausse par rapport à celui relevé un an plus tôt (+22,93% par rapport au 3^e trimestre 2011), alors que le nombre d'annonces de vente d'appartements est stable (-0,50%).
- Les prix de vente annoncés pour les maisons ont diminué au 3^e trimestre 2012 : -0,61% par rapport au trimestre précédent, mais surtout -2,05% par rapport au 3^e trimestre 2011.
- Pour ce qui concerne les appartements, les prix annoncés à la vente sont stables : -0,21% par rapport au trimestre précédent et -0,35% par rapport au 3^e trimestre 2011.

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 chaque mois dans la presse quotidienne et spécialisée, et sur le portail immobilier IMMOTOP.LU (<http://www.immotop.lu>). 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 588 600 €, soit 3 394 €/m² au 3^e trimestre 2012. Pour un appartement, le prix moyen est d'environ 368 900 €, ce qui correspond à 4 178 €/m² à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 173 m² pour les maisons et de 88 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2011			Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	7 462	599 082	3 400	9 173	588 623	3 394
Appartements	16 440	370 338	4 143	16 357	368 856	4 178

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

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

Le nombre d'annonces de vente de maisons a nettement augmenté sur l'ensemble des segments, et plus particulièrement pour les grandes maisons de 5 ou 6 chambres et plus. Pour la vente d'appartements, les évolutions sont hétérogènes. Une forte hausse du nombre d'annonces est relevée sur les segments extrêmes du marché : les studios et les appartements de 4 chambres et plus, qui ne représentent au total qu'environ 4% des appartements mis en vente.

Les prix annoncés des maisons à la vente ont diminué sur l'ensemble des segments par rapport au 3^e trimestre 2011. La baisse est particulièrement forte pour les petites maisons de 2 chambres (-8,95% sur un an). En revanche, la baisse est beaucoup plus modérée sur les segments des maisons de 3 et 4 chambres (respectivement -0,61% et -2,44%), qui représentent 77% des annonces.

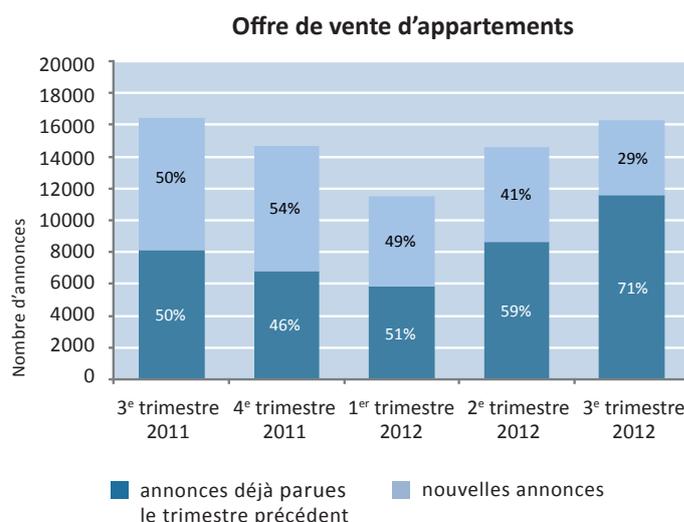
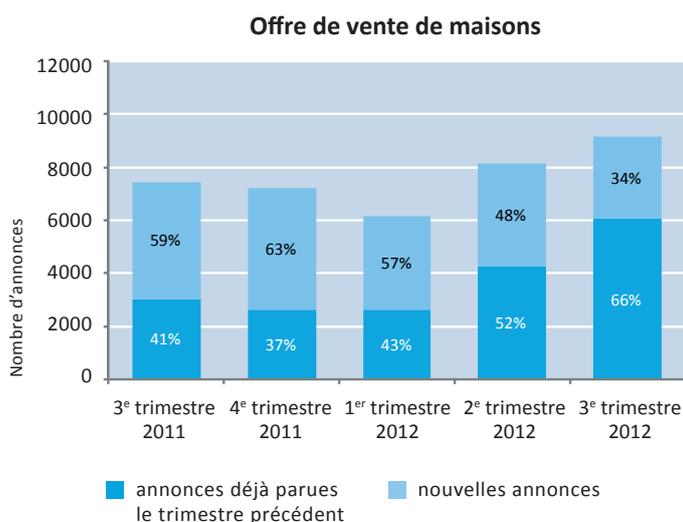
En ce qui concerne les appartements, les prix annoncés ont augmenté pour les biens de petite taille (+6,49% sur un an pour les studios), alors qu'ils ont diminué pour les biens les plus grands (-4,79% pour les appartements de 4 chambres et plus). Sur le segment dominant des appartements de 2 chambres, les prix annoncés ont diminué depuis un an (-1,43%).

Types	3 ^e trimestre 2011			3 ^e trimestre 2012			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	289	4%	459 367	352	4%	418 247	+21,80	-8,95
	3 chambres	3 047	41%	539 024	3 653	40%	535 749	+19,89	-0,61
	4 chambres	2 807	37%	626 568	3 441	37%	611 287	+22,59	-2,44
	5 chambres	944	13%	685 484	1 248	14%	668 499	+32,20	-2,48
	6 chambres et +	375	5%	771 514	479	5%	746 136	+27,73	-3,29
	Total	7 462	100%	599 082	9 173	100%	588 623	+22,93	-1,75
Appartements	Studio	220	1%	212 283	337	2%	226 051	+53,18	+6,49
	1 chambre	4 191	26%	277 215	3 761	23%	282 657	-10,26	+1,96
	2 chambres	8 493	52%	371 428	8 804	54%	366 118	+3,66	-1,43
	3 chambres	3 204	19%	479 002	3 050	19%	475 235	-4,81	-0,79
	4 chambres et +	332	2%	574 035	405	2%	546 540	+21,99	-4,79
	Total	16 440	100%	370 338	16 357	100%	368 856	-0,50	-0,40

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

La part des nouvelles annonces dans l'ensemble des annonces publiées s'est très fortement réduite depuis un an. Pour la vente de maisons, les nouvelles annonces représentent 34% de l'ensemble des annonces publiées au 3^e trimestre 2012, contre 59% un an plus tôt. Pour les appartements, les nouvelles annonces représentent seulement 29% des offres relevées au 3^e trimestre 2012, contre 50% au même trimestre de l'année 2011. Les annonces de vente de biens immobiliers semblent donc rester plus longtemps sur le marché.



» Prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Le marché de la vente à Luxembourg-Ville est largement dominé par les appartements, qui représentent 84% des annonces publiées dans la commune au 3^e trimestre 2012, contre 16% pour les maisons. La capitale concentre à elle seule plus de 16% des offres de vente d'appartements relevées dans le pays, et seulement 5% 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 2012, le **prix de vente annoncé moyen pour une maison est d'environ 798 800 €, soit 4 549 €/m². Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen s'élève à 471 600 € environ, soit 5 497 €/m².**

Les **prix annoncés à la vente ont augmenté dans la capitale depuis un an : +2,80% pour le prix par m² des maisons et +2,94% pour le prix par m² des appartements** entre le 3^e trimestre 2011 et le 3^e trimestre 2012.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2011			Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	457	783 225	4 425	486	798 816	4 549
Appartements	3 267	457 639	5 340	2 644	471 619	5 497

* 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

Dans la région Centre-Sud qui englobe la capitale, les prix annoncés ont augmenté depuis un an (+1,68% pour les maisons et +2,47% pour les appartements par rapport au 3^e trimestre 2011). Dans la région Sud en revanche (qui concentre environ 35% des offres de vente dans le pays), les prix annoncés des maisons ont assez nettement diminué (-2,24%) et les prix annoncés des appartements sont restés stables (+0,34% par rapport au 3^e trimestre 2011).

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	7 %
Prix moyen 3 ^e trim. 12	451 521 €
Prix moyen 3 ^e trim. 11	460 053 €
Variation sur 12 mois	- 1,85 %

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	14 %
Prix moyen 3 ^e trim. 12	471 507 €
Prix moyen 3 ^e trim. 11	490 526 €
Variation sur 12 mois	- 3,88 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	14 %
Prix moyen 3 ^e trim. 12	558 016 €
Prix moyen 3 ^e trim. 11	540 377 €
Variation sur 12 mois	+ 3,26 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	16 %
Prix moyen 3 ^e trim. 12	599 866 €
Prix moyen 3 ^e trim. 11	598 958 €
Variation sur 12 mois	+ 0,15 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	23 %
Prix moyen 3 ^e trim. 12	796 449 €
Prix moyen 3 ^e trim. 11	783 322 €
Variation sur 12 mois	+ 1,68 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	26 %
Prix moyen 3 ^e trim. 12	513 795 €
Prix moyen 3 ^e trim. 11	525 593 €
Variation sur 12 mois	- 2,24 %

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 3 ^e trim. 12	287 337 €
Prix moyen 3 ^e trim. 11	286 364 €
Variation sur 12 mois	+ 0,34 %

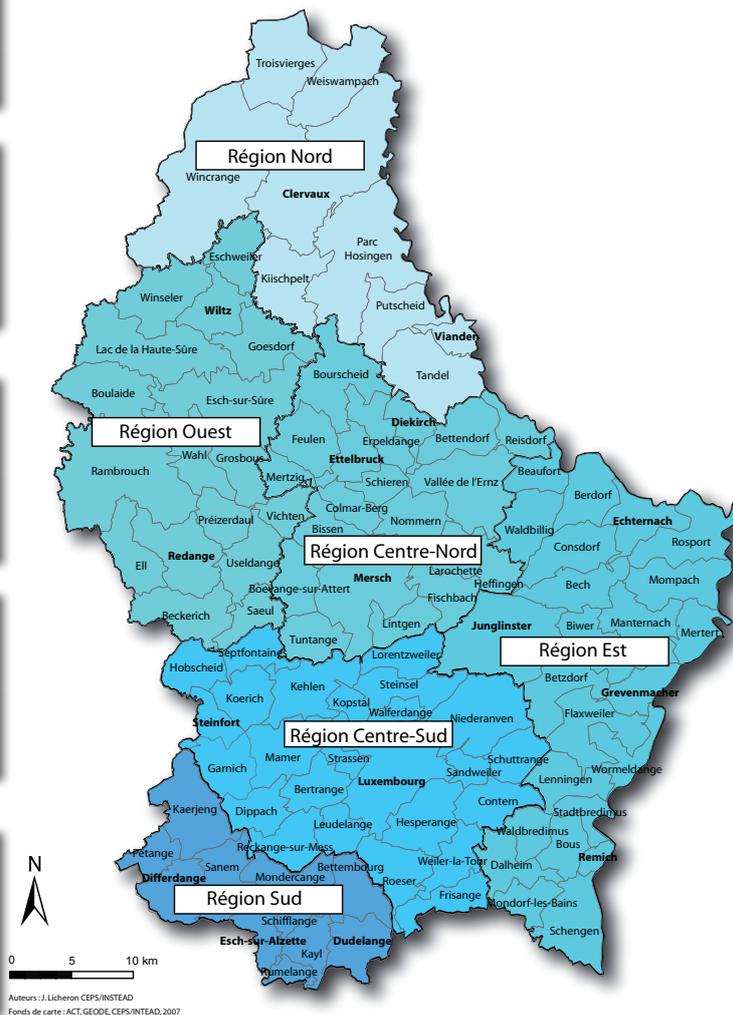
REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	6 %
Prix moyen 3 ^e trim. 12	289 158 €
Prix moyen 3 ^e trim. 11	275 515 €
Variation sur 12 mois	+ 4,95 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	11 %
Prix moyen 3 ^e trim. 12	361 672 €
Prix moyen 3 ^e trim. 11	366 860 €
Variation sur 12 mois	- 1,41 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	9 %
Prix moyen 3 ^e trim. 12	353 341 €
Prix moyen 3 ^e trim. 11	355 816 €
Variation sur 12 mois	- 0,70 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	31 %
Prix moyen 3 ^e trim. 12	461 718 €
Prix moyen 3 ^e trim. 11	450 583 €
Variation sur 12 mois	+ 2,47 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	40 %
Prix moyen 3 ^e trim. 12	319 759 €
Prix moyen 3 ^e trim. 11	318 685 €
Variation sur 12 mois	+ 0,34 %



Auteurs : J. Licheron CEPS/INSTEAD
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007

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 : **Début mars 2013**

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