



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 4^e trimestre 2012

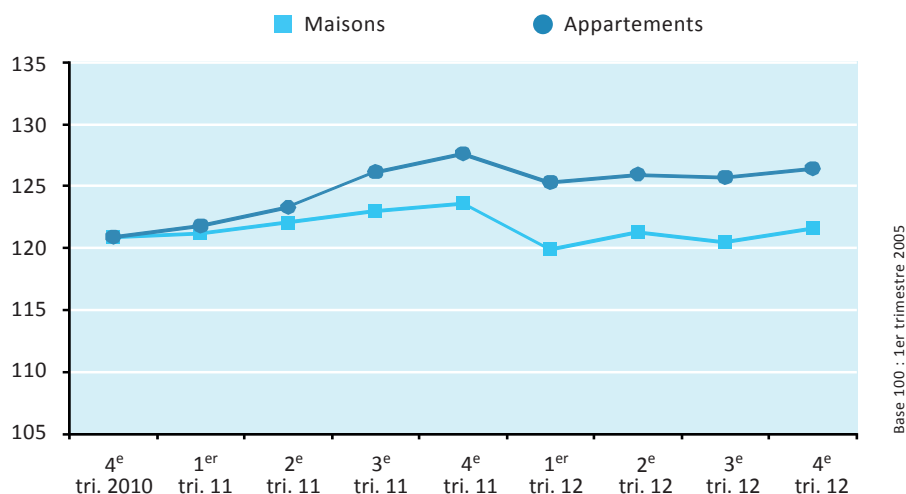
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 4 ^e trimestre 2012	Indicateur au 4 ^e trimestre 2012	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	11 185	121,55	+0,86 %	-1,63 %
Vente d'appartements	19 456	126,39	+0,57 %	-0,95 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'offres de vente a très fortement augmenté depuis un an : +55% pour le nombre d'annonces de vente de maisons et +32% pour les appartements par rapport au 4^e trimestre 2011.
- Les prix de vente annoncés ont légèrement augmenté ce trimestre : +0,86% pour les prix annoncés des maisons et +0,57% pour les appartements par rapport au trimestre précédent.
- Toutefois, les prix annoncés à la vente sont encore inférieurs à ceux relevés un an auparavant : -1,63% pour les maisons et -0,95% pour les appartements par rapport au 4^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 est proche de 594 100 €, soit 3 422 €/m² au 4^e trimestre 2012. Pour un appartement, le prix moyen s'élève à environ 372 200 €, ce qui correspond à 4 200 €/m² à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 174 m² pour les maisons et de 89 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2011			Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	7 223	604 408	3 397	11 185	594 109	3 422
Appartements	14 730	373 538	4 201	19 456	372 242	4 200

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

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

Depuis un an, le nombre d'annonces de vente a très fortement augmenté pour l'ensemble des segments. Pour la vente de maisons, cette hausse de l'offre est relativement homogène. Pour les appartements, l'augmentation du nombre d'annonces est particulièrement forte pour les biens de grande taille (4 chambres ou plus).

Les prix annoncés des maisons à la vente ont diminué sur la majorité des segments par rapport au 4^e trimestre 2011. La baisse est particulièrement forte pour les petites maisons de 2 chambres (-8,54% sur un an). En revanche, les prix annoncés sont relativement stables (+0,21% sur un an) sur le segment principal des maisons de 3 chambres, qui représentent 40% des annonces de vente de maisons.

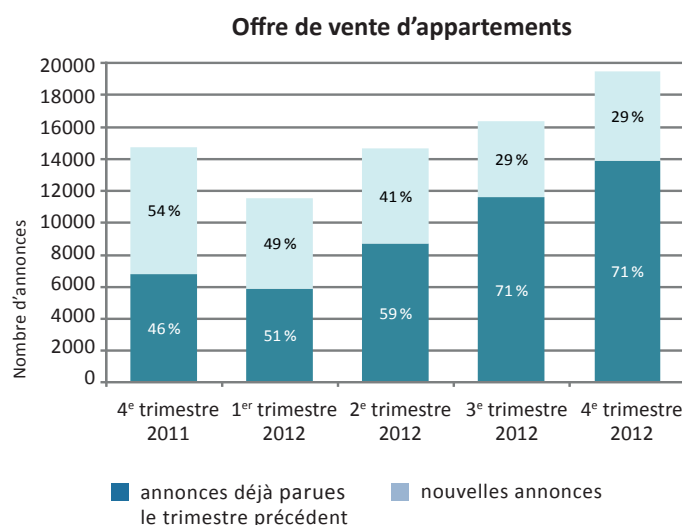
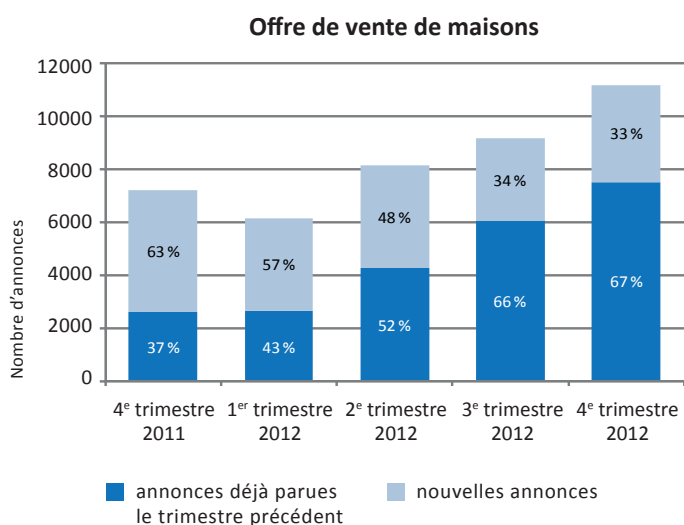
En ce qui concerne les appartements, les prix annoncés ont augmenté pour les biens de petite taille (+4,51% sur un an pour les studios, +0,90% pour les appartements avec 1 chambre), alors qu'ils ont diminué pour les biens les plus grands (-4,61% pour les appartements de 4 chambres et plus). Sur le segment dominant des appartements de 2 chambres (représentant 54% de l'offre), les prix annoncés ont également diminué depuis un an (-1,79%).

Types	4 ^e trimestre 2011			4 ^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	281	4%	465 180	417	4%	425 436	+48,40	-8,54
	3 chambres	2 876	40%	535 846	4 460	40%	536 990	+55,08	+0,21
	4 chambres	2 691	37%	629 673	4 220	38%	617 540	+56,82	-1,93
	5 chambres	989	14%	708 893	1 512	13%	682 997	+52,88	-3,65
	6 chambres et +	386	5%	772 758	576	5%	753 511	+49,22	-2,49
	Total	7 223	100%	604 408	11 185	100%	594 109	+54,85	-1,70
Appartements	Studio	259	2%	219 898	339	2%	229 806	+30,89	+4,51
	1 chambre	3 710	25%	281 762	4 405	23%	284 292	+18,73	+0,90
	2 chambres	7 672	52%	374 715	10 493	54%	368 011	+36,77	-1,79
	3 chambres	2 784	19%	485 092	3 740	19%	478 343	+34,34	-1,39
	4 chambres et +	305	2%	572 526	479	2%	546 127	+57,05	-4,61
	Total	14 730	100%	373 538	19 456	100%	372 242	+32,08	-0,35

* 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 seulement 33% de l'ensemble des annonces publiées au 4^e trimestre 2012, contre 63% un an plus tôt. Pour les appartements, cette part des nouvelles annonces n'atteint que 29% des offres relevées au 4^e trimestre 2012, contre 54% au même trimestre de l'année 2011. Les annonces de vente de biens immobiliers semblent donc rester plus longtemps sur le marché, ce qui entraîne un gonflement du stock total de logements disponibles à la vente.



» Prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Le marché de la vente à Luxembourg-Ville est largement dominé par les appartements, qui représentent 85% des annonces publiées dans la commune au 4^e trimestre 2012, contre 15% pour les maisons. La capitale concentre ainsi 16% des offres de vente d'appartements relevées dans l'ensemble du pays, mais seulement 5% des offres de vente de maisons.

Les prix de vente annoncés à Luxembourg-Ville sont parmi les plus élevés du pays. Au 4^e trimestre 2012, le **prix de vente annoncé moyen pour une maison s'élève à environ 820 300 €, soit 4 609 €/m². Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen est proche de 474 300 €, soit 5 520 €/m².**

Sur le segment des maisons, les prix annoncés à la vente ont augmenté dans la capitale depuis un an : +1,63% pour le prix moyen par m². En revanche, les prix annoncés des appartements sont relativement stables : -0,25% pour le prix moyen par m² entre le 4^e trimestre 2011 et le 4^e trimestre 2012.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2011			Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	423	793 061	4 535	550	820 338	4 609
Appartements	2 790	478 075	5 534	3 109	474 285	5 520

* 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

Les régions d'aménagement Centre-Sud et Sud concentrent à elles-seules 49% des annonces de vente de maisons et surtout 72% des offres de vente d'appartements. Pour ce qui concerne ces deux régions, les prix annoncés des maisons ont diminué depuis un an dans la région Centre-Sud, incluant la capitale (-1,23% par rapport au 4^e trimestre 2011), alors qu'ils sont restés stables dans la région Sud (-0,17%). Du côté des appartements, les prix annoncés à la vente ont en revanche légèrement augmenté dans ces deux régions (+0,93% dans le Centre-Sud et +1,32% dans le Sud).

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	7 %
Prix moyen 4 ^e trim. 12	459 460 €
Prix moyen 4 ^e trim. 11	452 283 €
Variation sur 12 mois	+ 1,59 %

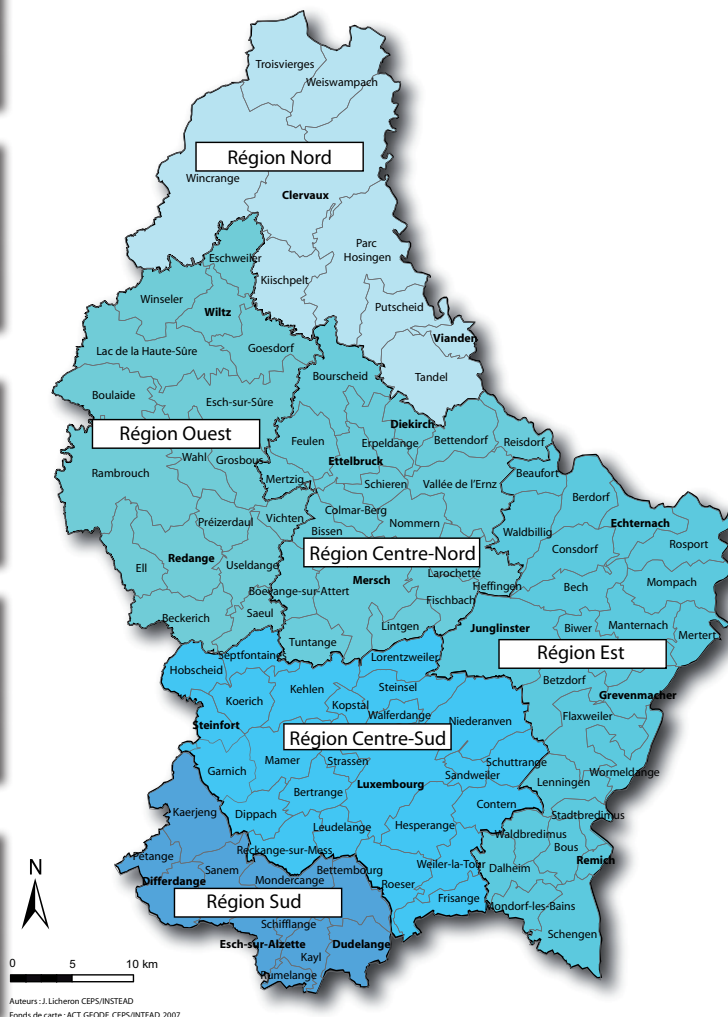
REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	14 %
Prix moyen 4 ^e trim. 12	479 243 €
Prix moyen 4 ^e trim. 11	483 127 €
Variation sur 12 mois	- 0,80 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	14 %
Prix moyen 4 ^e trim. 12	562 686 €
Prix moyen 4 ^e trim. 11	557 409 €
Variation sur 12 mois	+ 0,95 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	16 %
Prix moyen 4 ^e trim. 12	603 221 €
Prix moyen 4 ^e trim. 11	620 176 €
Variation sur 12 mois	- 2,73 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	23 %
Prix moyen 4 ^e trim. 12	803 039 €
Prix moyen 4 ^e trim. 11	813 034 €
Variation sur 12 mois	- 1,23 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	26 %
Prix moyen 4 ^e trim. 12	520 303 €
Prix moyen 4 ^e trim. 11	521 186 €
Variation sur 12 mois	- 0,17 %



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

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 4 ^e trim. 12	286 215 €
Prix moyen 4 ^e trim. 11	285 231 €
Variation sur 12 mois	+ 0,34 %

REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	5 %
Prix moyen 4 ^e trim. 12	292 044 €
Prix moyen 4 ^e trim. 11	272 469 €
Variation sur 12 mois	+ 7,18 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	11 %
Prix moyen 4 ^e trim. 12	361 799 €
Prix moyen 4 ^e trim. 11	372 666 €
Variation sur 12 mois	- 2,92 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	9 %
Prix moyen 4 ^e trim. 12	356 080 €
Prix moyen 4 ^e trim. 11	360 160 €
Variation sur 12 mois	- 1,13 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	32 %
Prix moyen 4 ^e trim. 12	465 583 €
Prix moyen 4 ^e trim. 11	461 300 €
Variation sur 12 mois	+ 0,93 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	40 %
Prix moyen 4 ^e trim. 12	322 087 €
Prix moyen 4 ^e trim. 11	317 900 €
Variation sur 12 mois	+ 1,32 %

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 juin 2013**

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