



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 1^{er} trimestre 2013

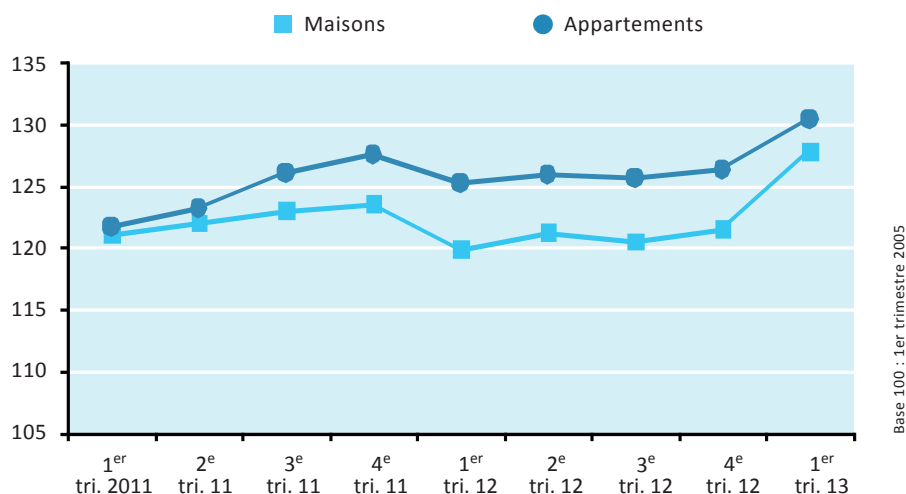
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 1 ^{er} trimestre 2013	Indicateur au 1 ^{er} trimestre 2013	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	6 278	127,85	+5,18 %	+6,64 %
Vente d'appartements	10 289	130,48	+3,24 %	+4,15 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'offres de vente d'appartements est inférieur à celui relevé un an plus tôt (-10,88% par rapport au 1^{er} trimestre 2012), alors que le nombre d'annonces de vente de maisons est en très légère hausse (+1,88%).
- Les prix de vente annoncés pour les maisons ont fortement augmenté au 1^{er} trimestre 2013 : +5,18% par rapport au trimestre précédent et surtout +6,64% par rapport au 1^{er} trimestre 2012.
- Sur le segment des appartements, les prix annoncés à la vente ont également augmenté ce trimestre : +3,24% par rapport au trimestre précédent et +4,15% par rapport au 1^{er} trimestre 2012.

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'élève à environ 629 900 €, soit 3 556 €/m² au 1^{er} trimestre 2013. Pour un appartement, le prix moyen est d'environ 387 600 €, ce qui correspond à 4 315 €/m² à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 177 m² pour les maisons et de 90 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2012			Offre et prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2013		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	6 162	588 521	3 341	6 278	629 867	3 556
Appartements	11 545	369 515	4 138	10 289	387 569	4 315

* 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 a diminué sur la plupart des segments depuis un an. La baisse la plus forte est relevée pour les appartements de petite taille (en particulier les studios, pour lesquels le nombre d'offres de vente s'est réduit d'environ 30%). Pour la vente de maisons, les évolutions sont plus hétérogènes. Une forte hausse du nombre d'annonces est même relevée sur le segment des maisons de 6 chambres et plus (qui ne représentent toutefois que 7% des offres).

Les prix annoncés des maisons à la vente ont augmenté sur l'ensemble des segments par rapport au 1^{er} trimestre 2012. Les hausses les plus fortes concernent les grandes maisons de 5 ou 6 chambres et plus (environ +14% sur ces deux segments). La hausse est un peu plus modérée sur les segments des maisons de 3 et 4 chambres (respectivement +5,73% et +4,16%), qui représentent 77% des annonces.

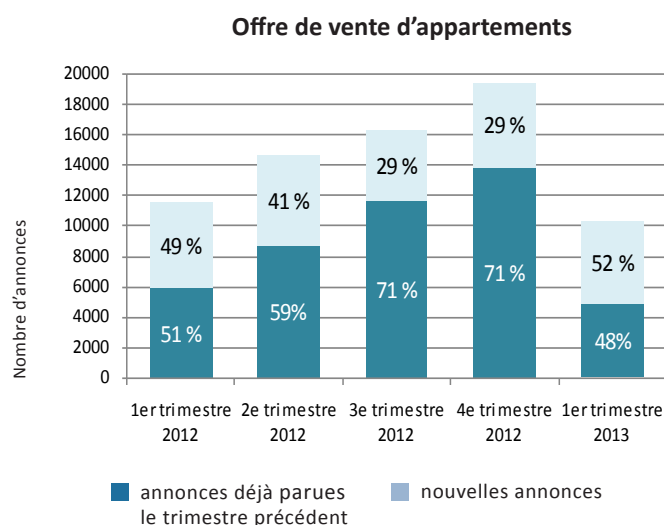
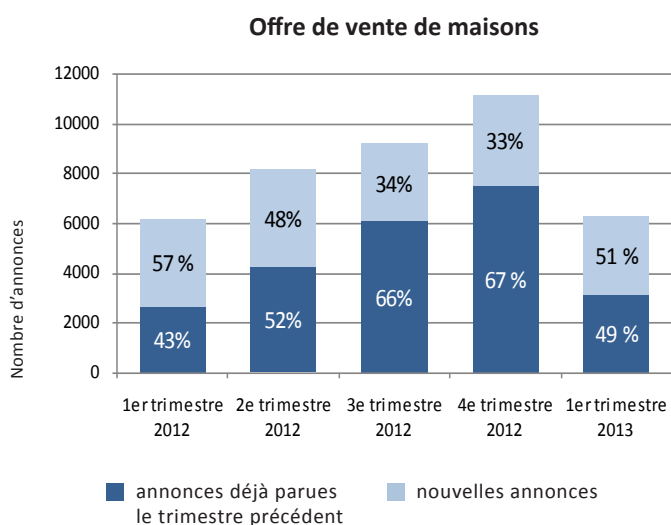
Pour les appartements, les prix annoncés ont augmenté par rapport au 1^{er} trimestre 2012 sur tous les segments, à l'exception de celui des studios. Pour les autres types d'appartements, les hausses de prix sont relativement homogènes (comprises entre +3,50 et +5,14%).

Types	1 ^{er} trimestre 2012			1 ^{er} trimestre 2013			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	210	3%	422 974	203	3%	449 240	-3,33	+6,21
	3 chambres	2 340	38%	530 648	2 491	40%	561 069	+6,45	+5,73
	4 chambres	2 402	39%	610 324	2 344	37%	635 688	-2,41	+4,16
	5 chambres	870	14%	666 251	830	13%	760 400	-4,60	+14,13
	6 chambres et +	340	6%	736 140	410	7%	839 754	+20,59	+14,08
	Total	6 162	100%	588 521	6 278	100%	629 867	+1,88	+7,03
Appartements	Studio	232	2%	225 089	161	2%	213 533	-30,60	-5,13
	1 chambre	2 569	22%	277 892	2 199	21%	292 163	-14,40	+5,14
	2 chambres	6 288	54%	366 101	5 642	55%	379 799	-10,27	+3,74
	3 chambres	2 160	19%	478 619	2 027	20%	502 647	-6,16	+5,02
	4 chambres et +	296	3%	554 294	260	2%	573 692	-12,16	+3,50
	Total	11 545	100%	369 515	10 289	100%	387 569	-10,88	+4,89

* 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 est revenue à un niveau proche de celui relevé un an auparavant, après une baisse continue tout au long de l'année 2012. Pour la vente de maisons, les nouvelles annonces représentent 51% de l'ensemble des annonces publiées au 1^{er} trimestre 2013, contre 52% pour la vente d'appartements. En revanche, **une forte réduction du stock des annonces déjà parues a été relevée** : elle peut s'expliquer à la fois par l'augmentation du nombre de transactions observée chaque année au 4^e trimestre, ainsi que par le retrait, en fin d'année, de nombreux biens mis en vente (même si le bien n'a pas été vendu, ou s'il avait été vendu plusieurs mois auparavant).



» 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 cette commune au 1^{er} trimestre 2013, contre 15% 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 1^{er} trimestre 2013, le **prix de vente annoncé moyen pour une maison est d'environ 941 100 €, soit 4 820 €/m²**. Pour un appartement, le **prix de vente annoncé moyen s'élève à 494 100 € environ, soit 5 603 €/m²**.

Les **prix annoncés des maisons à la vente ont fortement augmenté dans la capitale depuis un an** : +7,61% pour le prix par m² entre le 1^{er} trimestre 2012 et le 1^{er} trimestre 2013. La hausse est beaucoup plus modérée pour les appartements : +1,84% sur la même période.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2012			Offre et prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2013		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	371	788 353	4 479	288	941 131	4 820
Appartements	1 867	479 719	5 502	1 673	494 090	5 603

* 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 prix annoncés à la vente ont augmenté dans l'ensemble des régions d'aménagement depuis un an, pour les maisons comme pour les appartements. Pour les maisons, la hausse la plus forte concerne la région Centre-Sud (qui inclut Luxembourg-Ville) : +9,75% entre le 1^{er} trimestre 2012 et le 1^{er} trimestre 2013. Pour les appartements, c'est dans les régions Ouest, Sud et Nord que les hausses les plus importantes sont relevées (respectivement +7,24%, +4,50% et +4,04%).

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	7 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 13	475 833 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 12	454 493 €
Variation sur 12 mois	+ 4,70 %

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	14 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 13	496 447 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 12	471 033 €
Variation sur 12 mois	+ 5,40 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	13 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 13	587 151 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 12	554 714 €
Variation sur 12 mois	+ 5,85 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	15 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 13	627 630 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 12	600 899 €
Variation sur 12 mois	+ 4,45 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	26 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 13	852 468 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 12	776 738 €
Variation sur 12 mois	+ 9,75 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	25 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 13	543 430 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 12	519 903 €
Variation sur 12 mois	+ 4,53 %

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 13	294 146 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 12	282 714 €
Variation sur 12 mois	+ 4,04 %

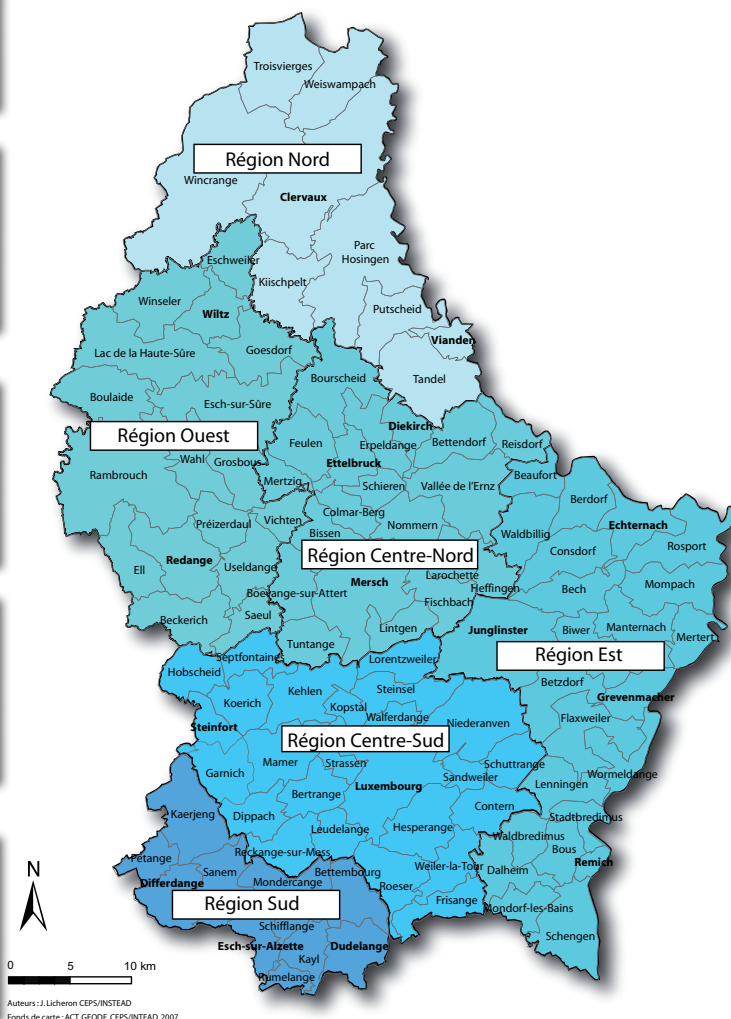
REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	5 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 13	306 391 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 12	285 704 €
Variation sur 12 mois	+ 7,24 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	10 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 13	373 358 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 12	368 678 €
Variation sur 12 mois	+ 1,27 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	9 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 13	366 429 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 12	361 114 €
Variation sur 12 mois	+ 1,47 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	33 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 13	483 053 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 12	467 086 €
Variation sur 12 mois	+ 3,42 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	40 %
Prix moyen 1 ^{er} trim. 13	335 590 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 12	319 212 €
Variation sur 12 mois	+ 4,50 %



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 septembre 2013**

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