



# PRIX ANNONCÉS

## > VENTE



### » Indicateurs des prix proposés à la vente au 3<sup>e</sup> trimestre 2013

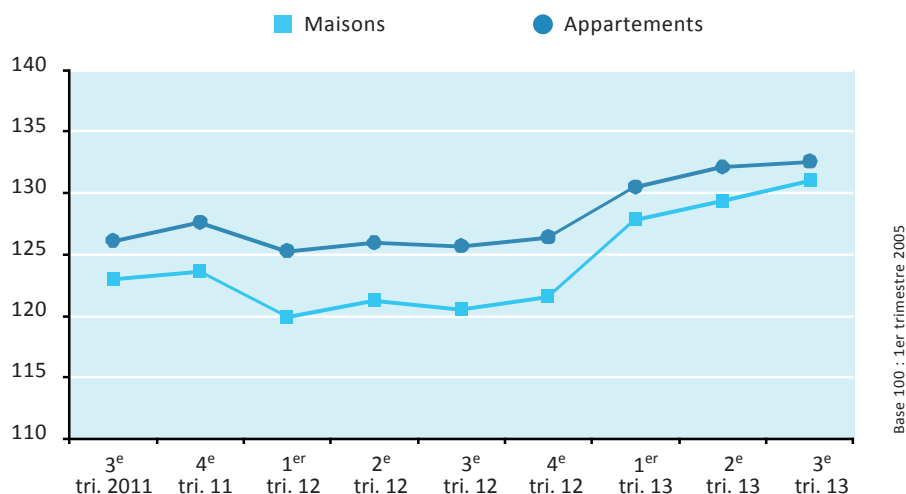
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 3 <sup>e</sup> trimestre 2013	Indicateur au 3 <sup>e</sup> trimestre 2013	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	4 417	130,96	+1,23 %	+8,67 %
Vente d'appartements	6 307	132,55	+0,36 %	+5,47 %

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

- **Le nombre d'offres de vente s'est très fortement réduit depuis un an** : -52% pour les maisons et -61% pour les appartements par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012.
- **Les prix annoncés des maisons à la vente ont poursuivi leur hausse au 3<sup>e</sup> trimestre 2013** : +1,23% par rapport au trimestre précédent et surtout +8,67% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012.
- **Concernant les appartements, les prix annoncés sont restés relativement stables ce trimestre** : +0,36% par rapport au trimestre précédent. Sur un an, la hausse des prix annoncés des appartements est toutefois assez forte : +5,47% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012.

### 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 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 **648 200 €**, soit 3 624 €/m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2013. Pour un appartement, le prix moyen avoisine **393 900 €**, ce qui correspond à 4 400 €/m<sup>2</sup> à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 179 m<sup>2</sup> pour les maisons et de 90 m<sup>2</sup> pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2012			Offre et prix moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2013		
	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	9 173	588 623	3 394	4 417	648 235	3 624
Appartements	16 357	368 856	4 178	6 307	393 913	4 400

\* 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 fortement diminué sur la totalité des segments depuis un an. La baisse de l'offre est assez homogène, même si elle touche plus fortement les appartements que les maisons.

Les prix annoncés des maisons à la vente ont augmenté sur l'ensemble des segments par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012. Les hausses les plus fortes concernent les grandes maisons de 5 ou 6 chambres et plus, mais ces hausses des prix annoncés doivent être nuancées puisqu'elles correspondent aussi à un déplacement des annonces vers la région Centre-Sud, incluant Luxembourg-Ville (zone la plus chère du pays). La hausse est un peu moins forte sur les segments des maisons de 3 et 4 chambres (respectivement +7,24% et +7,39%), qui représentent 78% des annonces.

Pour les appartements, les prix annoncés ont également augmenté par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 sur l'ensemble des segments, à l'exception de celui des studios. Ici également, les hausses de prix annoncés les plus élevées concernent les biens de grande taille (appartements de 3 ou 4 chambres et plus). Sur le segment dominant des appartements de 2 chambres (qui représente 56% de l'offre), les prix annoncés moyens ont augmenté de +5,28%.

Types		3 <sup>e</sup> trimestre 2012			3 <sup>e</sup> 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	352	4%	418 247	129	3%	431 859	-63,35	+3,25
	3 chambres	3 653	40%	535 749	1 781	40%	574 519	-51,25	+7,24
	4 chambres	3 441	37%	611 287	1 661	38%	656 479	-51,73	+7,39
	5 chambres	1 248	14%	668 499	544	12%	751 308	-56,41	+12,39
	6 chambres et +	479	5%	746 136	302	7%	944 381	-36,95	+26,57
	<b>Total</b>	<b>9 173</b>	<b>100%</b>	<b>588 623</b>	<b>4 417</b>	<b>100%</b>	<b>648 235</b>	<b>-51,85</b>	<b>+10,13</b>
Appartements	Studio	337	2%	226 051	100	2%	223 739	-70,33	-1,02
	1 chambre	3 761	23%	282 657	1 323	21%	291 728	-64,82	+3,21
	2 chambres	8 804	54%	366 118	3 536	56%	385 442	-59,84	+5,28
	3 chambres	3 050	19%	475 235	1 220	19%	522 363	-60,00	+9,92
	4 chambres et +	405	2%	546 540	128	2%	592 779	-68,40	+8,46
	<b>Total</b>	<b>16 357</b>	<b>100%</b>	<b>368 856</b>	<b>6 307</b>	<b>100%</b>	<b>393 913</b>	<b>-61,44</b>	<b>+6,79</b>

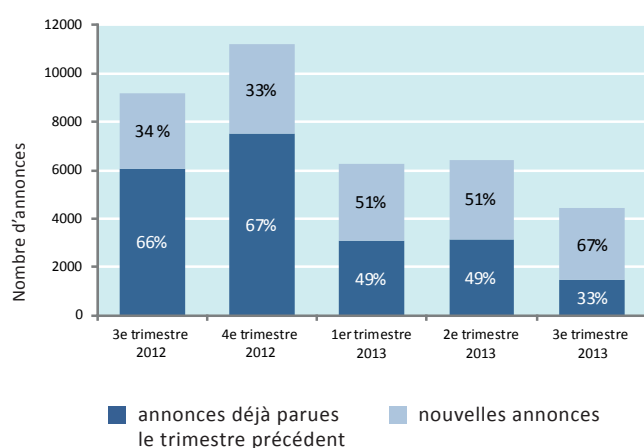
\* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

## » Répartition des annonces de vente selon la date de parution

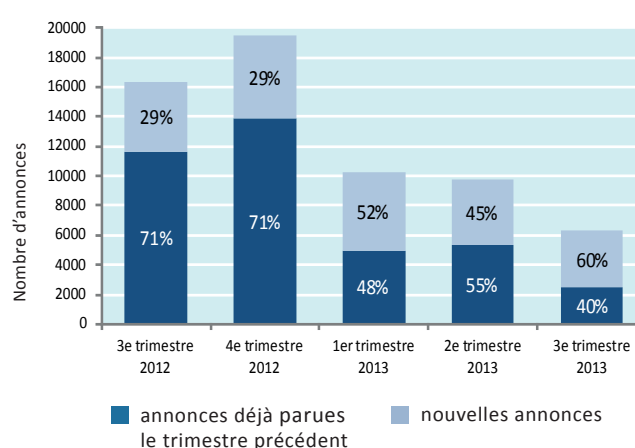
La part des nouvelles annonces dans l'ensemble des annonces publiées a fortement augmenté depuis un an. Pour la vente de maisons, les nouvelles annonces représentent ainsi 67% de l'ensemble des annonces publiées au 3<sup>e</sup> trimestre 2013, contre 34% au même trimestre de l'année précédente. Pour la vente d'appartements, la part des nouvelles annonces est également passée de 29% à 60% entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2012 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2013.

Une forte réduction du stock des annonces déjà parues a donc été observée depuis un an, ce qui suggère que les biens mis en vente restent moins longtemps sur le marché.

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 82% des annonces publiées dans cette commune au 3<sup>e</sup> trimestre 2013, contre 18% pour les maisons. La capitale concentre à elle seule 16% des offres de vente d'appartements relevées dans le pays, mais moins de 5% des offres de vente de maisons.

Les prix de vente annoncés à Luxembourg-Ville sont parmi les plus élevés du pays. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2013, le **prix de vente annoncé moyen pour une maison est proche de 1 022 000 €, soit 5 079 €/m<sup>2</sup>. Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen s'élève à 505 700 € environ, soit 5 834 €/m<sup>2</sup>.**

Les **prix annoncés moyens des maisons à la vente ont très fortement augmenté dans la capitale depuis un an : +11,7%** pour le prix par m<sup>2</sup> entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2012 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2013. **La hausse est un peu moins forte pour les appartements: +6,1% sur la même période.**

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2012			Offre et prix moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2013		
	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	486	798 816	4 549	216	1 022 752	5 079
Appartements	2 644	471 619	5 497	1 004	505 738	5 834

\* 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. Les hausses les plus fortes sont relevées dans la région Ouest (+11,35% pour les prix annoncés des maisons et +13,06% pour les appartements) et dans la région Centre-Sud qui inclut la capitale (+10,18% pour les maisons et +8,43% pour les appartements).

### REGION NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	7 %
<b>Prix moyen 3<sup>e</sup> trim. 13</b>	<b>473 538 €</b>
Prix moyen 3 <sup>e</sup> trim. 12	451 521 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	<b>+ 4,88 %</b>

### REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	13 %
<b>Prix moyen 3<sup>e</sup> trim. 13</b>	<b>525 039 €</b>
Prix moyen 3 <sup>e</sup> trim. 12	471 507 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	<b>+11,35%</b>

### REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	14 %
<b>Prix moyen 3<sup>e</sup> trim. 13</b>	<b>597 738 €</b>
Prix moyen 3 <sup>e</sup> trim. 12	558 016 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	<b>+ 7,12 %</b>

### REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	15 %
<b>Prix moyen 3<sup>e</sup> trim. 13</b>	<b>654 863 €</b>
Prix moyen 3 <sup>e</sup> trim. 12	599 866 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	<b>+ 9,17 %</b>

### REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	26 %
<b>Prix moyen 3<sup>e</sup> trim. 13</b>	<b>877 510 €</b>
Prix moyen 3 <sup>e</sup> trim. 12	796 449 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	<b>+10,18 %</b>

### REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	25 %
<b>Prix moyen 3<sup>e</sup> trim. 13</b>	<b>543 098 €</b>
Prix moyen 3 <sup>e</sup> trim. 12	513 795 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	<b>+ 5,70 %</b>

### REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
<b>Prix moyen 3<sup>e</sup> trim. 13</b>	<b>303 164 €</b>
Prix moyen 3 <sup>e</sup> trim. 12	287 337 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	<b>+ 5,51 %</b>

### REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
<b>Prix moyen 3<sup>e</sup> trim. 13</b>	<b>326 930 €</b>
Prix moyen 3 <sup>e</sup> trim. 12	289 158 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	<b>+13,06 %</b>

### REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	9 %
<b>Prix moyen 3<sup>e</sup> trim. 13</b>	<b>372 539 €</b>
Prix moyen 3 <sup>e</sup> trim. 12	361 672 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	<b>+ 3,00 %</b>

### REGION EST - Appartements

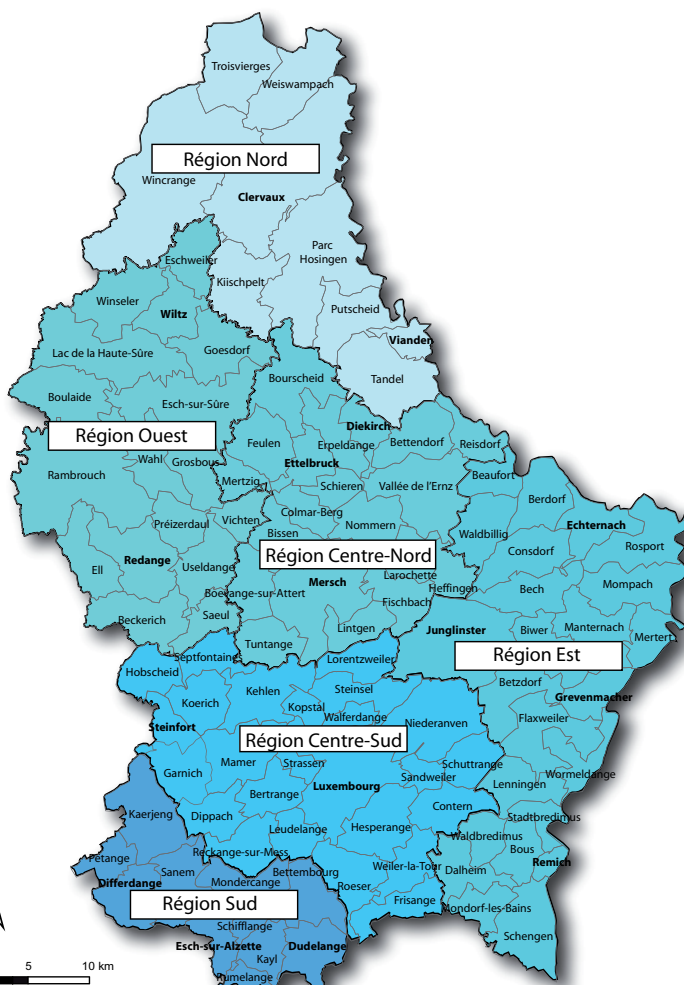
Part dans les annonces de vente d'apparts.	9 %
<b>Prix moyen 3<sup>e</sup> trim. 13</b>	<b>381 596 €</b>
Prix moyen 3 <sup>e</sup> trim. 12	353 341 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	<b>+ 8,00 %</b>

### REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	30 %
<b>Prix moyen 3<sup>e</sup> trim. 13</b>	<b>500 653 €</b>
Prix moyen 3 <sup>e</sup> trim. 12	461 718 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	<b>+ 8,43 %</b>

### REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	46 %
<b>Prix moyen 3<sup>e</sup> trim. 13</b>	<b>341 765 €</b>
Prix moyen 3 <sup>e</sup> trim. 12	319 759 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	<b>+ 6,88 %</b>



Auteurs : J. Licheron CEPS/INSTEAD  
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INTEAD, 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 2014**

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