



# PRIX ANNONCÉS

## > VENTE



### » Indicateurs des prix proposés à la vente au 1<sup>e</sup> trimestre 2014

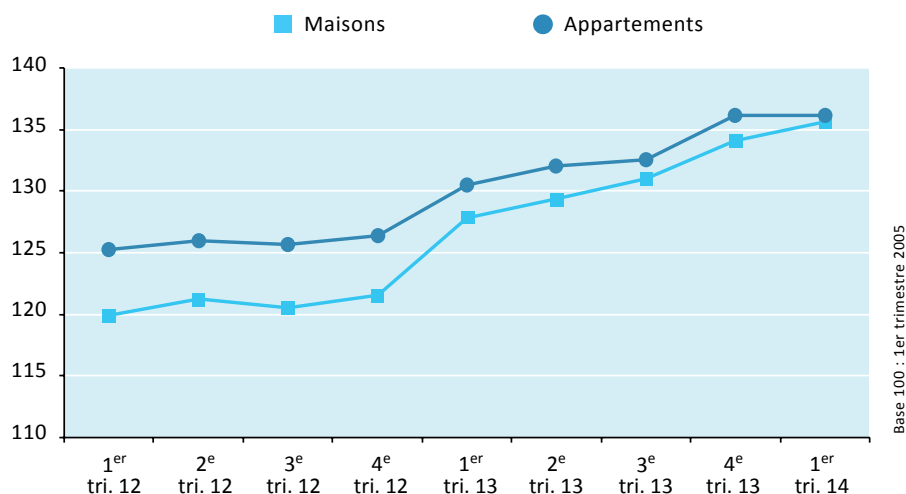
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 1 <sup>e</sup> trimestre 2014	Indicateur au 1 <sup>e</sup> trimestre 2014	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	4 926	135,63	+1,14 %	+6,09 %
Vente d'appartements	7 958	136,15	-0,03 %	+4,35 %

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

- Le nombre d'offres de vente s'est nettement réduit depuis un an : -22% pour les maisons et -23% pour les appartements par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.
- Pour les maisons, l'indicateur des prix annoncés à la vente (en euros courants) a poursuivi sa hausse au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 : +1,14% sur le trimestre et surtout +6,09% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.
- Pour les appartements, les prix annoncés sont stables sur le trimestre (-0,03%). L'indicateur des prix annoncés reste toutefois en hausse sur un an : +4,35% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

### 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'établit à environ **672 200 €**, soit 3 696 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Pour un appartement, le prix moyen est proche de **402 100 €**, ce qui correspond à 4 501 €/m<sup>2</sup> à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 182 m<sup>2</sup> pour les maisons et de 89 m<sup>2</sup> pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 1 <sup>er</sup> trimestre 2013			Offre et prix moyen au 1 <sup>er</sup> trimestre 2014		
	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	6 278	629 867	3.556	4 926	672 196	3 696
Appartements	10 289	387 569	4.315	7 958	402 114	4 501

\* 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 totalité des segments depuis un an. Cette baisse de l'offre de ventes est relativement homogène.

Les prix annoncés à la vente des maisons ont augmenté sur l'ensemble des segments par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Les hausses les plus fortes concernent les grandes maisons de 5 ou 6 chambres et plus. La hausse est un peu moins forte sur le segment des maisons de 4 chambres (+4,58%), qui représente 36% des annonces.

Pour les appartements, les prix annoncés ont également augmenté sur l'ensemble des segments. La hausse des prix est très forte sur le segment des studios (+18,00%), mais elle doit être nuancée, puisque le nombre de studios mis en vente est relativement limité, et surtout que cette hausse des prix correspond à un déplacement des ventes vers Luxembourg-Ville, l'une des communes les plus chères du pays. Sur le segment dominant des appartements de 2 chambres (qui représente 55% de l'offre), les prix annoncés moyens ont augmenté de +3,53% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

	Types	1 <sup>er</sup> trimestre 2013			1 <sup>er</sup> trimestre 2014			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	203	3%	449 240	137	3%	477 009	-32,51	+ 6,18
	3 chambres	2 491	40%	561 069	1 946	40%	598 387	-21,88	+ 6,65
	4 chambres	2 344	37%	635 688	1 795	36%	664 790	-23,42	+ 4,58
	5 chambres	830	13%	760 400	696	14%	819 257	-16,14	+ 7,74
	6 chambres et +	410	7%	839 754	352	7%	903 193	-14,15	+ 7,55
	<b>Total</b>	<b>6 278</b>	<b>100%</b>	<b>629 867</b>	<b>4 926</b>	<b>100%</b>	<b>672 196</b>	<b>-21,54</b>	<b>+ 6,72</b>
Appartements	Studio	161	2%	213 533	159	2%	251 973	- 1,24	+18,00
	1 chambre	2 199	21%	292 163	1 719	21%	303 983	-21,83	+ 4,05
	2 chambres	5 642	55%	379 799	4 365	55%	393 194	-22,63	+ 3,53
	3 chambres	2 027	20%	502 647	1 568	20%	531 644	-22,64	+ 5,77
	4 chambres et +	260	2%	573 692	147	2%	595 275	-43,46	+ 3,76
	<b>Total</b>	<b>10 289</b>	<b>100%</b>	<b>387 569</b>	<b>7 958</b>	<b>100%</b>	<b>402 114</b>	<b>-22,66</b>	<b>+ 3,75</b>

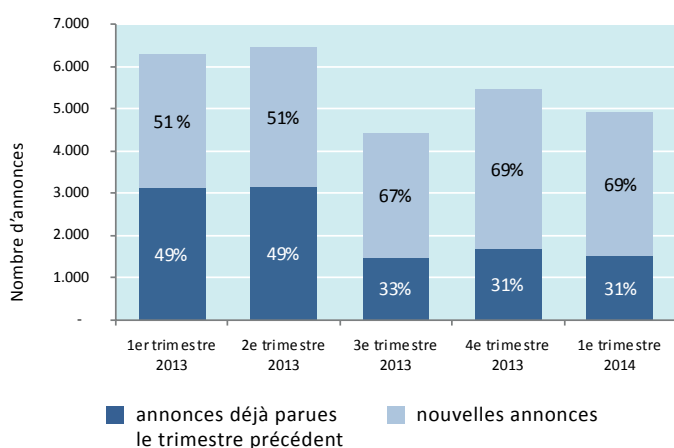
\* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

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

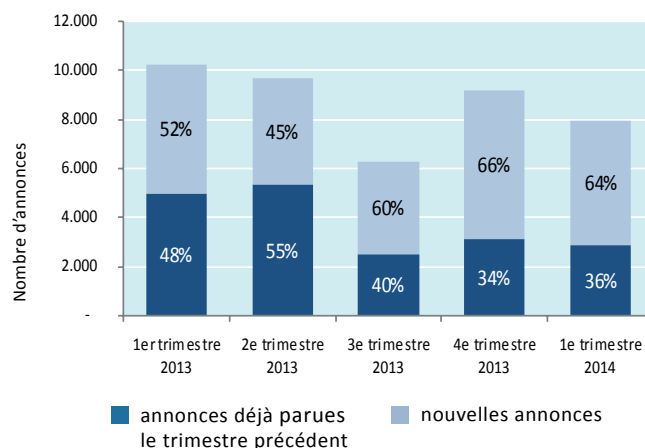
La part des nouvelles annonces dans l'ensemble des annonces publiées a augmenté depuis un an. Pour la vente de maisons, les nouvelles annonces représentent ainsi 69% de l'ensemble des annonces publiées au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, contre 51% au même trimestre de l'année précédente. Pour la vente d'appartements, la part des nouvelles annonces est également passée de 52% à 64% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

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 1<sup>er</sup> trimestre 2014, contre 18% pour les maisons. La capitale concentre à elle seule 15% des offres de vente d'appartements relevées dans le pays, mais seulement 6% des offres de vente de maisons.

Les prix de vente annoncés à Luxembourg-Ville sont parmi les plus élevés du pays. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, le prix de vente annoncé moyen pour une maison approche 978 000 €, soit 5 151 €/m<sup>2</sup>. Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen s'établit à 550 200 € environ, soit 6 084 €/m<sup>2</sup>.

Les prix annoncés moyens ont très fortement augmenté dans la capitale depuis un an : +6,9% pour le prix par m<sup>2</sup> des maisons et +8,6% pour les appartements entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 1 <sup>e</sup> trimestre 2013			Offre et prix moyen au 1 <sup>e</sup> trimestre 2014		
	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	288	941 131	4 820	272	977 962	5 151
Appartements	1 673	494 090	5 603	1 231	550 215	6 084

\* 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 la quasi-totalité des régions d'aménagement depuis un an, pour les maisons comme pour les appartements (à l'exception de la région Nord pour la vente de maisons). Les hausses les plus fortes sont relevées dans la région Ouest (+9,81% pour les prix annoncés des maisons et +5,27% pour les appartements) et dans la région Centre-Sud qui inclut la capitale (+7,63% pour les maisons et +9,07% pour les appartements).

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	6 %
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 14	468 326 €
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 13	475 833 €
Variation sur 12 mois	- 1,58 %

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	14 %
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 14	545 169 €
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 13	496 447 €
Variation sur 12 mois	+ 9,81 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	15 %
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 14	628 856 €
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 13	587 151 €
Variation sur 12 mois	+ 7,10 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	15 %
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 14	658 130 €
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 13	627 630 €
Variation sur 12 mois	+ 4,86 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	25 %
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 14	917 502 €
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 13	852 468 €
Variation sur 12 mois	+ 7,63 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	25 %
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 14	575 190 €
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 13	543 430 €
Variation sur 12 mois	+ 5,84 %

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	4 %
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 14	299 355 €
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 13	294 146 €
Variation sur 12 mois	+ 1,77 %

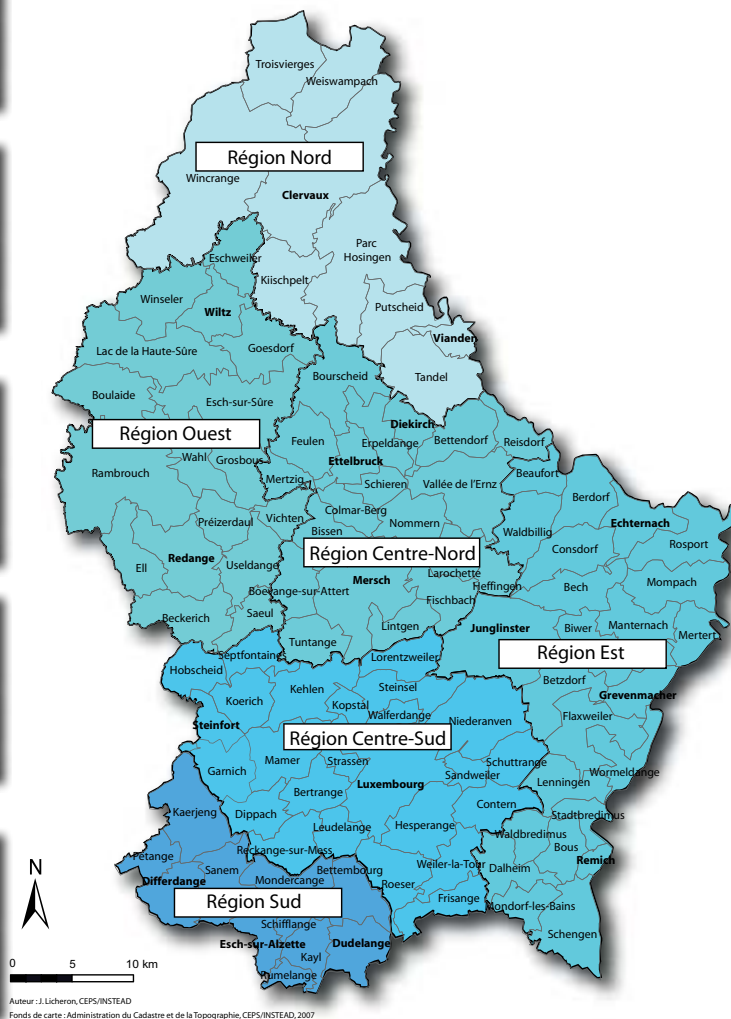
REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 14	322 544 €
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 13	306 391 €
Variation sur 12 mois	+ 5,27 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	8 %
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 14	375 595 €
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 13	373 358 €
Variation sur 12 mois	+ 0,60 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	7 %
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 14	379 034 €
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 13	366 429 €
Variation sur 12 mois	+ 3,44 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	28 %
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 14	526 858 €
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 13	483 053 €
Variation sur 12 mois	+ 9,07 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	50 %
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 14	352 471 €
Prix moyen 1 <sup>e</sup> trim. 13	333 590 €
Variation sur 12 mois	+ 5,66 %



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 : **Septembre 2014**

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