



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 3^e trimestre 2014

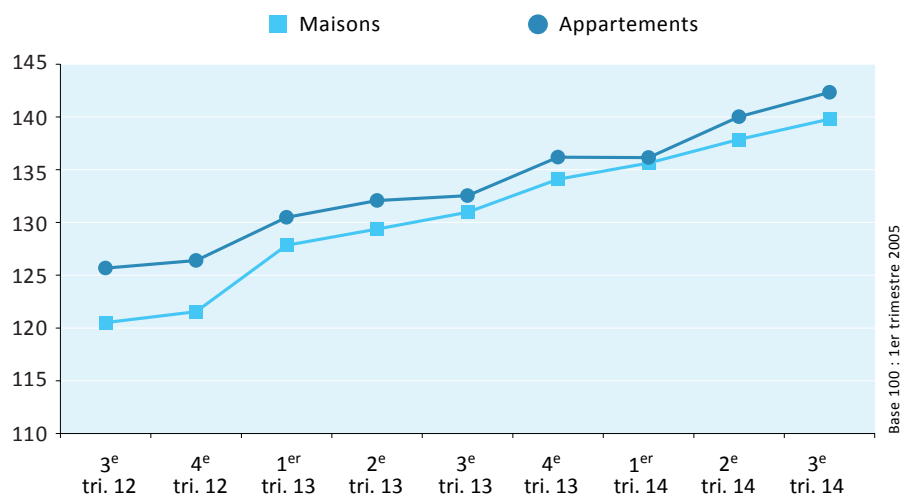
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 3 ^e trimestre 2014	Indicateur au 3 ^e trimestre 2014	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	4 540	139,80	+1,4 %	+6,8 %
Vente d'appartements	6 638	142,34	+1,7 %	+7,4 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de vente a légèrement augmenté depuis un an : +3% pour les offres de vente de maisons et +5% pour les appartements par rapport au 3^e trimestre 2013.
- Les indicateurs des prix annoncés à la vente (en euros courants) ont augmenté par rapport au trimestre précédent : +1,4% pour les maisons et +1,7% pour les appartements.
- Sur un an, les indicateurs des prix annoncés à la vente sont en forte hausse : +6,8% pour les maisons et +7,4% pour les appartements par rapport au 3^e trimestre 2013. Cette hausse s'est effectuée à un rythme relativement régulier depuis le début de l'année 2013.

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 696 200 € au 3^e trimestre 2014, soit 3 789 €/m². Pour un appartement, le prix moyen atteint 428 200 €, ce qui correspond à 4 715 €/m² à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 184 m² pour les maisons et de 91 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2013			Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2014		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	4 417	648 235	3 624	4 540	696 231	3 789
Appartements	6 307	393 913	4 400	6 638	428 168	4 715

* 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 augmenté pour les grandes maisons de 5 ou 6 chambres ou plus, alors que l'offre est restée relativement stable pour les maisons plus petites. Pour les appartements, le nombre d'offres de vente a augmenté uniquement pour les biens de 2 et 3 chambres, qui représentent au total 78% de l'offre.

Les prix annoncés à la vente des maisons ont augmenté sur la quasi-totalité des segments par rapport au 3^e trimestre 2013, hormis pour les grandes maisons de 6 chambres et plus. Sur les segments des maisons de 3 et 4 chambres, qui représentent 74% des annonces, la hausse des prix annoncés atteint +6,3% sur un an.

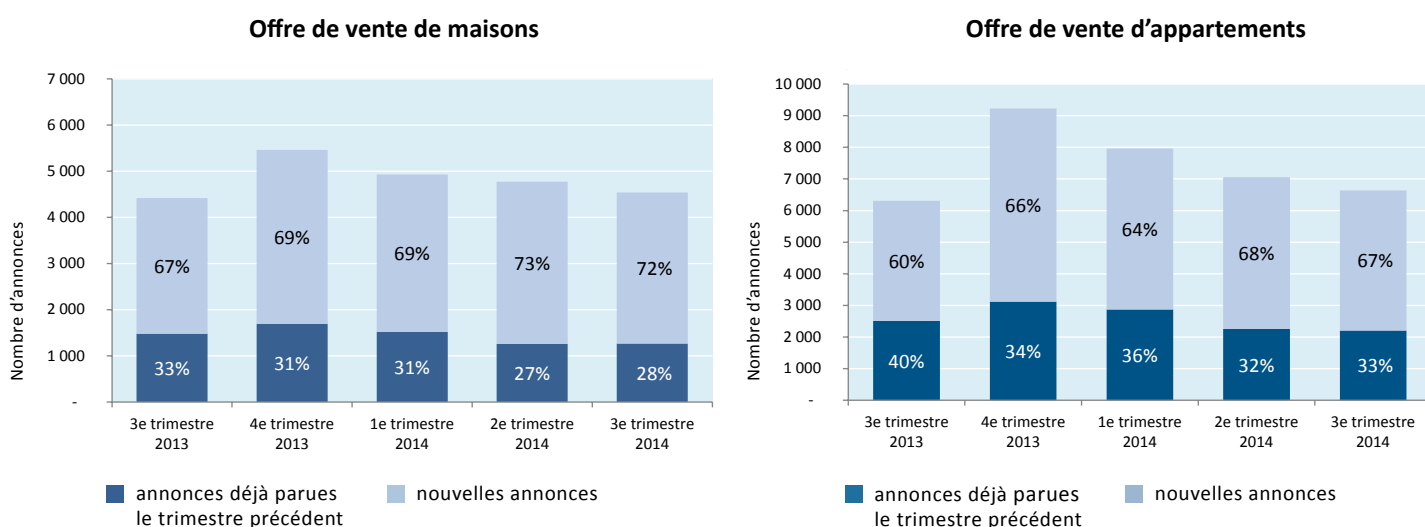
Pour les appartements, les prix annoncés ont augmenté sur l'ensemble des segments. La hausse des prix est particulièrement forte sur les segments extrêmes du marché : +13,0% pour les studios et +10,6% pour les grands appartements de 4 chambres et plus. Sur le segment dominant des appartements de 2 chambres (qui représente 57% de l'offre), les prix annoncés moyens ont augmenté de +6,6% par rapport au 3^e trimestre 2013.

Types	3 ^e trimestre 2013			3 ^e 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	129	3%	431 859	129	3%	490 616	+0,0	+13,6
	3 chambres	1 781	40%	574 519	1 793	39%	610 877	+0,7	+6,3
	4 chambres	1 661	38%	656 479	1 567	35%	697 998	-5,7	+6,3
	5 chambres	544	12%	751 308	689	15%	829 806	+26,7	+10,4
	6 chambres et +	302	7%	944 381	362	8%	930 377	+19,9	-1,5
	Total	4 417	100%	648 235	4 540	100%	696 231	+2,8	+7,4
Appartements	Studio	100	2%	223 739	78	1%	252 730	-22,0	+13,0
	1 chambre	1 323	21%	291 728	1 248	19%	312 134	-5,7	+7,0
	2 chambres	3 536	56%	385 442	3 804	57%	411 067	+7,6	+6,6
	3 chambres	1 220	19%	522 363	1 391	21%	569 763	+14,0	+9,1
	4 chambres et +	128	2%	592 779	117	2%	655 434	-8,6	+10,6
	Total	6 307	100%	393 913	6 638	100%	428 168	+5,2	+8,7

* 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 72% de l'ensemble des annonces publiées au 3^e trimestre 2014, contre 67% au même trimestre de l'année précédente. Pour la vente d'appartements, la part des nouvelles annonces est également passée de 60% à 67% entre le 3^e trimestre 2013 et le 3^e trimestre 2014.



» 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 3^e trimestre 2014, contre 15% pour les maisons. La capitale concentre à elle seule 18% des offres de vente d'appartements relevées dans le pays, contre 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 2014, le **prix de vente annoncé moyen pour une maison atteint 991 000 €**, soit 5 324 €/m². **Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen s'élève à 611 100 €, soit 6 617 €/m².**

Les **prix annoncés moyens ont augmenté depuis un an dans la capitale** : +4,8% pour le prix moyen par m² des maisons et surtout +13,4% pour celui des appartements entre le 3^e trimestre 2013 et le 3^e trimestre 2014.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2013			Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2014		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	216	1 022 752	5 079	212	991 026	5 324
Appartements	1 004	505 738	5 834	1 174	611 100	6 617

* 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 des régions Est et Ouest pour la vente d'appartements). La région Centre-Sud, qui inclut la capitale, est particulièrement concernée par la hausse des prix annoncés : +7,2% pour les prix annoncés des maisons et surtout +15,7% pour les appartements. Dans les régions Centre-Nord et Sud, les prix annoncés des maisons ont également fortement augmenté (respectivement +9,3% et +8,6%).

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	7 %
Prix moyen 3 ^e trim. 14	501 891 €
Prix moyen 3 ^e trim. 13	473 538 €
Variation sur 12 mois	+ 6,0 %

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	12 %
Prix moyen 3 ^e trim. 14	547 140 €
Prix moyen 3 ^e trim. 13	525 039 €
Variation sur 12 mois	+ 4,2 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	17 %
Prix moyen 3 ^e trim. 14	653 333 €
Prix moyen 3 ^e trim. 13	597 738 €
Variation sur 12 mois	+ 9,3 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	17 %
Prix moyen 3 ^e trim. 14	697 144 €
Prix moyen 3 ^e trim. 13	654 863 €
Variation sur 12 mois	+ 6,5 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	25 %
Prix moyen 3 ^e trim. 14	940 982 €
Prix moyen 3 ^e trim. 13	877 510 €
Variation sur 12 mois	+ 7,2 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	22 %
Prix moyen 3 ^e trim. 14	589 906 €
Prix moyen 3 ^e trim. 13	543 098 €
Variation sur 12 mois	+ 8,6 %

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 3 ^e trim. 14	310 433 €
Prix moyen 3 ^e trim. 13	303 164 €
Variation sur 12 mois	+ 2,4 %

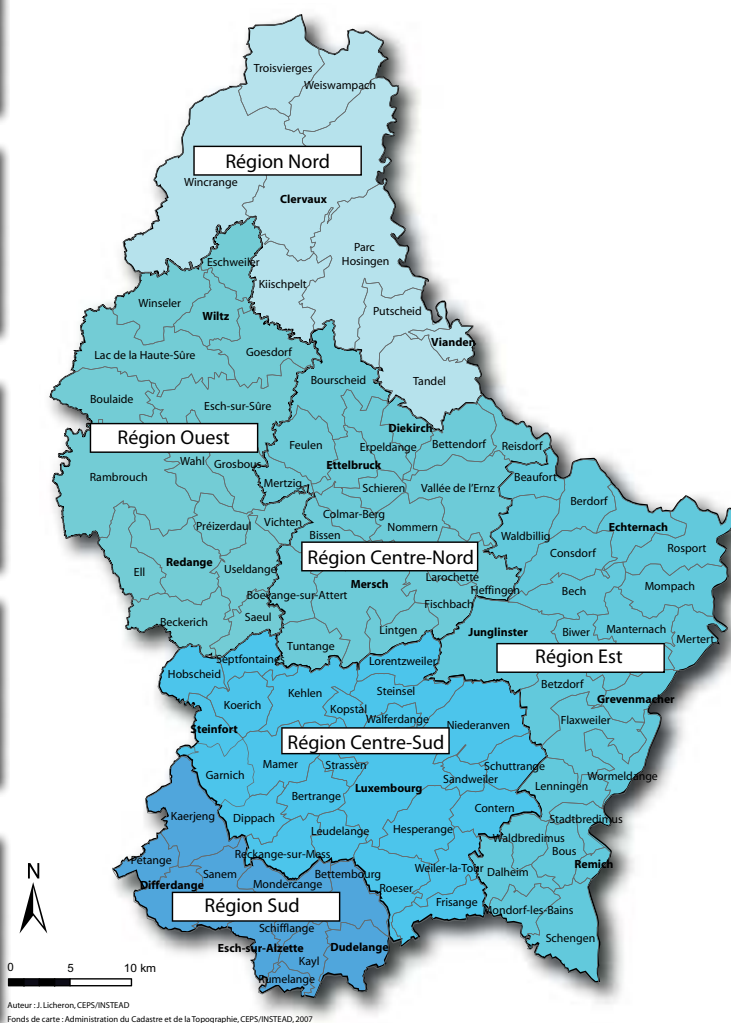
REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 3 ^e trim. 14	319 506 €
Prix moyen 3 ^e trim. 13	326 930 €
Variation sur 12 mois	- 2,3 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	10 %
Prix moyen 3 ^e trim. 14	383 595 €
Prix moyen 3 ^e trim. 13	372 539 €
Variation sur 12 mois	+ 3,0 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	7 %
Prix moyen 3 ^e trim. 14	375 775 €
Prix moyen 3 ^e trim. 13	381 596 €
Variation sur 12 mois	- 1,5 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	30 %
Prix moyen 3 ^e trim. 14	579 331 €
Prix moyen 3 ^e trim. 13	500 653 €
Variation sur 12 mois	+ 15,7 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	47 %
Prix moyen 3 ^e trim. 14	361 727 €
Prix moyen 3 ^e trim. 13	341 765 €
Variation sur 12 mois	+ 5,8 %



Auteur : J. Licheron, CEP5/INSTEAD
Fonds de carte : Administration du Cadastre et de la Topographie, CEP5/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 : Mars 2015

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