



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 2^e trimestre 2014

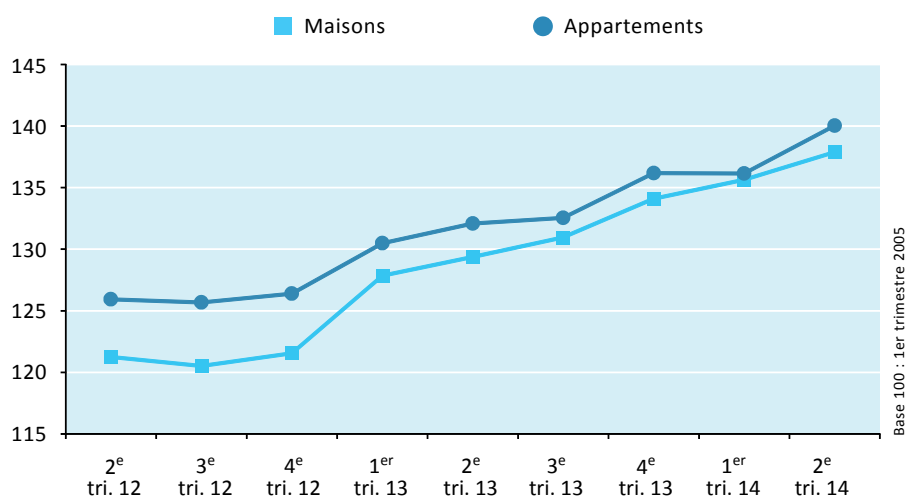
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

| Segments | Annonces relevées au 2 ^e trimestre 2014 | Indicateur au 2 ^e trimestre 2014 | Taux de variation trimestriel de l'indicateur | Taux de variation sur un an de l'indicateur |
|----------------------|--|---|---|---|
| Vente de maisons | 4 771 | 137,88 | +1,7 % | +6,6 % |
| Vente d'appartements | 7 053 | 140,03 | +2,9 % | +6,0 % |

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'offres de vente s'est nettement réduit depuis un an : -26% pour les maisons et -27% pour les appartements par rapport au 2^e trimestre 2013.
- Les indicateurs des prix annoncés à la vente (en euros courants) ont augmenté par rapport au trimestre précédent : +1,7% pour les maisons et +2,9% pour les appartements.
- Sur un an, les prix annoncés ont fortement augmenté : +6,6% pour les maisons et +6,0% pour les appartements par rapport au 2^e trimestre 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 **687 300 €** au 2^e trimestre 2014, soit 3 734 €/m². Pour un appartement, le prix moyen atteint **418 700 €**, ce qui correspond à 4 619 €/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 2 ^e trimestre 2013 | | | Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2014 | | |
|--------------|---|-----------------|-----------------------------------|--|-----------------|-----------------------------------|
| | Nombre d'annonces | Prix moyen (€)* | Prix moyen au m ² (€)* | Nombre d'annonces | Prix moyen (€)* | Prix moyen au m ² (€)* |
| Maisons | 6 435 | 637 140 | 3 586 | 4 771 | 687 280 | 3 734 |
| Appartements | 9 723 | 390 764 | 4 379 | 7 053 | 418 736 | 4 619 |

* 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 l'ensemble 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 tous les segments par rapport au 2^e 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 les segments des maisons de 3 et 4 chambres (respectivement +6,1% et +4,3%), qui représentent 75% des annonces.

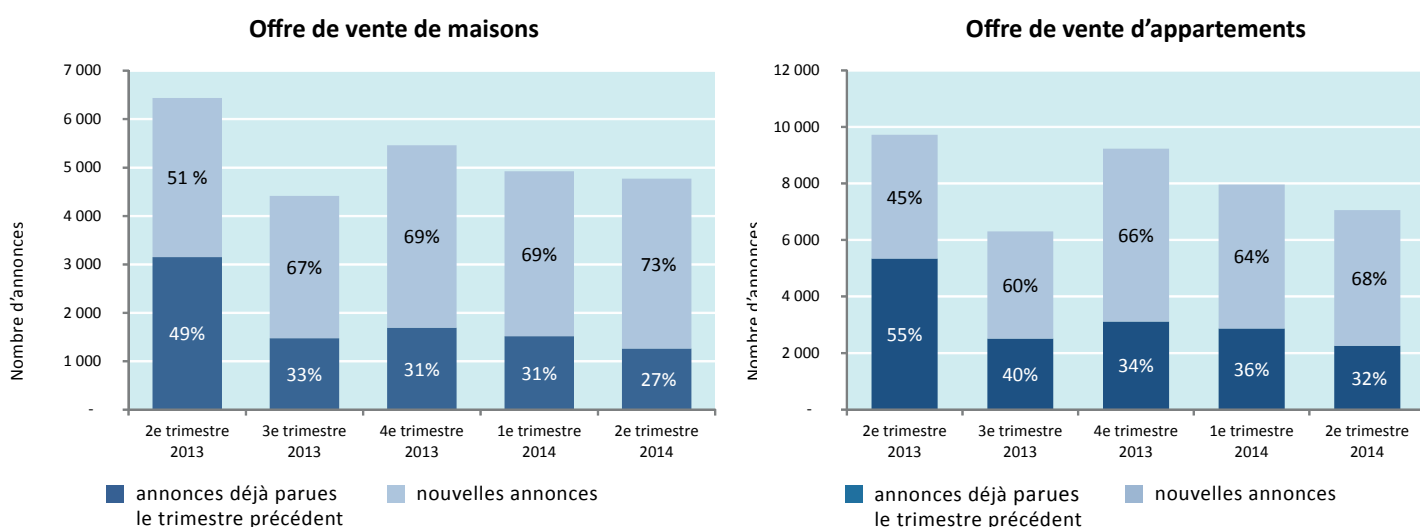
Pour les appartements, les prix annoncés ont également augmenté sur l'ensemble des segments. La hausse des prix est très forte sur le segment des studios (+33,0%), mais elle doit être clairement nuancée, puisque le nombre de studios mis en vente est relativement limité, et surtout que cette hausse des prix correspond à un net 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 56% de l'offre), les prix annoncés moyens ont augmenté de +5,4% par rapport au 2^e trimestre 2013.

| Types | 2 ^e trimestre 2013 | | | 2 ^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 | 197 | 3% | 453 367 | 156 | 3% | 484 320 | -20,8 | +6,8 |
| | 3 chambres | 2 538 | 39% | 568 689 | 1 851 | 39% | 603 195 | -27,1 | +6,1 |
| | 4 chambres | 2 455 | 38% | 651 579 | 1 705 | 36% | 679 852 | -30,5 | +4,3 |
| | 5 chambres | 829 | 13% | 739 302 | 701 | 15% | 818 351 | -15,4 | +10,7 |
| | 6 chambres et + | 416 | 7% | 852 977 | 358 | 7% | 989 204 | -13,9 | +16,0 |
| | Total | 6 435 | 100% | 637 140 | 4 771 | 100% | 687 280 | -25,9 | +7,9 |
| Appartements | Studio | 179 | 2% | 214 895 | 126 | 2% | 285 838 | -29,6 | +33,0 |
| | 1 chambre | 2 108 | 22% | 296 744 | 1 397 | 20% | 304 848 | -33,7 | +2,7 |
| | 2 chambres | 5 339 | 55% | 382 192 | 3 945 | 56% | 402 650 | -26,1 | +5,4 |
| | 3 chambres | 1 876 | 19% | 515 470 | 1 461 | 20% | 563 261 | -22,1 | +9,3 |
| | 4 chambres et + | 221 | 2% | 578 525 | 124 | 2% | 645 806 | -43,9 | +11,6 |
| | Total | 9 723 | 100% | 390 764 | 7 053 | 100% | 418 736 | -27,5 | +7,2 |

* 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 73% de l'ensemble des annonces publiées au 2^e 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 45% à 68% entre le 2^e trimestre 2013 et le 2^e 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.



» 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 2^e trimestre 2014, contre 18% pour les maisons. La capitale concentre à elle seule 15% 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 2^e trimestre 2014, le **prix de vente annoncé moyen pour une maison approche 955 900 €, soit 5 000 €/m²**. **Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen atteint 603 200 € environ, soit 6 429 €/m²**.

Les **prix annoncés moyens ont augmenté depuis un an dans la capitale** : +2,5% pour le prix moyen par m² des maisons et surtout +13,4% pour celui des appartements entre le 2^e trimestre 2013 et le 2^e trimestre 2014.

| Segments | Rappel : Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2013 | | | Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2014 | | |
|--------------|---|-----------------|-----------------------------------|--|-----------------|-----------------------------------|
| | Nombre d'annonces | Prix moyen (€)* | Prix moyen au m ² (€)* | Nombre d'annonces | Prix moyen (€)* | Prix moyen au m ² (€)* |
| Maisons | 302 | 955 182 | 4 877 | 237 | 955 896 | 5 000 |
| Appartements | 1 689 | 497 764 | 5 671 | 1 084 | 603 177 | 6 429 |

* 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 et de la région Est pour les appartements). La région Centre-Sud, qui inclut la capitale, est particulièrement touchée par la hausse des prix annoncés : +7,9% pour les prix annoncés des maisons et surtout +17,5% pour les appartements. Dans les régions Centre-Nord et Sud, les prix annoncés des maisons ont également fortement augmenté (respectivement +13,2% et +9,0%).

| REGION NORD - Maisons | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 6 % |
| Prix moyen 2 ^e trim. 14 | 473 237 € |
| Prix moyen 2 ^e trim. 13 | 475 107 € |
| Variation sur 12 mois | - 0,4 % |

| REGION OUEST - Maisons | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 13 % |
| Prix moyen 2 ^e trim. 14 | 538 884 € |
| Prix moyen 2 ^e trim. 13 | 509 253 € |
| Variation sur 12 mois | + 5,8 % |

| REGION CENTRE-NORD - Maisons | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 16 % |
| Prix moyen 2 ^e trim. 14 | 661 114 € |
| Prix moyen 2 ^e trim. 13 | 584 038 € |
| Variation sur 12 mois | + 13,2 % |

| REGION EST - Maisons | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 16 % |
| Prix moyen 2 ^e trim. 14 | 670 029 € |
| Prix moyen 2 ^e trim. 13 | 639 443 € |
| Variation sur 12 mois | + 4,8 % |

| REGION CENTRE-SUD - Maisons | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 25 % |
| Prix moyen 2 ^e trim. 14 | 934 394 € |
| Prix moyen 2 ^e trim. 13 | 865 753 € |
| Variation sur 12 mois | + 7,9 % |

| REGION SUD - Maisons | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 24 % |
| Prix moyen 2 ^e trim. 14 | 588 175 € |
| Prix moyen 2 ^e trim. 13 | 539 419 € |
| Variation sur 12 mois | + 9,0 % |

| REGION NORD - Appartements | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 4 % |
| Prix moyen 2 ^e trim. 14 | 302 372 € |
| Prix moyen 2 ^e trim. 13 | 298 692 € |
| Variation sur 12 mois | + 1,2 % |

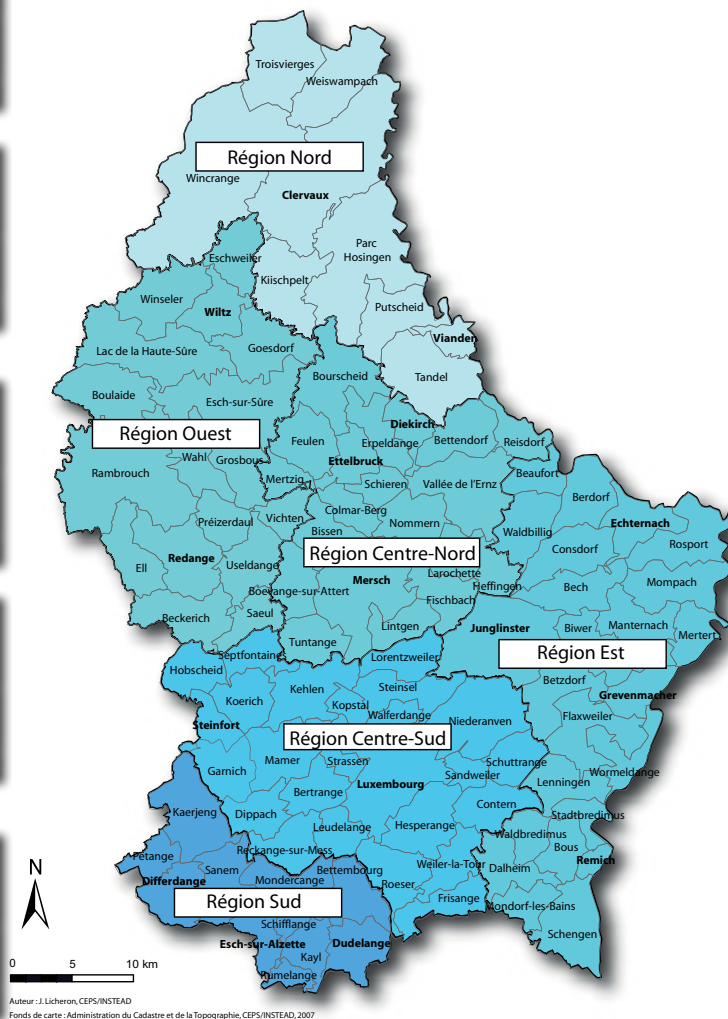
| REGION OUEST - Appartements | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 4 % |
| Prix moyen 2 ^e trim. 14 | 320 151 € |
| Prix moyen 2 ^e trim. 13 | 309 113 € |
| Variation sur 12 mois | + 3,6 % |

| REGION CENTRE-NORD - Appartements | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 9 % |
| Prix moyen 2 ^e trim. 14 | 377 785 € |
| Prix moyen 2 ^e trim. 13 | 369 831 € |
| Variation sur 12 mois | + 2,2 % |

| REGION EST - Appartements | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 5 % |
| Prix moyen 2 ^e trim. 14 | 372 076 € |
| Prix moyen 2 ^e trim. 13 | 373 955 € |
| Variation sur 12 mois | - 0,5 % |

| REGION CENTRE-SUD - Appartements | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 29 % |
| Prix moyen 2 ^e trim. 14 | 571 721 € |
| Prix moyen 2 ^e trim. 13 | 486 660 € |
| Variation sur 12 mois | + 17,5 % |

| REGION SUD - Appartements | |
|--|-----------|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 49 % |
| Prix moyen 2 ^e trim. 14 | 358 700 € |
| Prix moyen 2 ^e trim. 13 | 333 244 € |
| Variation sur 12 mois | + 7,6 % |



Auteur : J. Licheron, CEPIS/INSTEAD
Fonds de carte : Administration du Cadastre et de la Topographie, CEPIS/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 : **Décembre 2014**

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