



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 3^e trimestre 2015

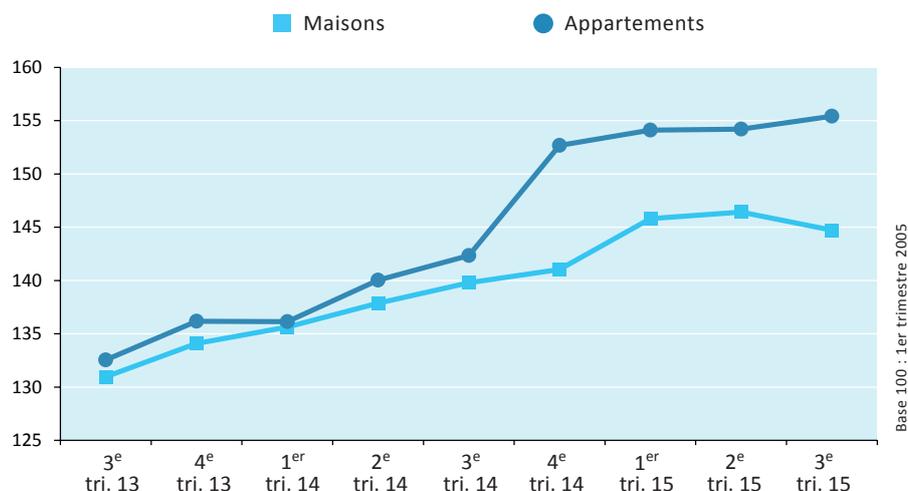
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 3 ^e trimestre 2015	Indicateur au 3 ^e trimestre 2015	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	4 430	144,73	-1,2%	+3,5%
Vente d'appartements	7 457	155,42	+0,8%	+9,2%

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de vente d'appartements augmente depuis un an : +12% par rapport au 3^e trimestre 2014. Dans le même temps, le nombre d'offres baisse de -2% pour les maisons.
- Les indicateurs des prix annoncés à la vente (en euros courants), par rapport au trimestre précédent, sont en baisse pour les maisons (-1,2%) et en légère hausse (+0,8%) pour les appartements.
- Sur un an, les indicateurs des prix annoncés à la vente sont en forte hausse : +3,5% pour les maisons et surtout +9,2% pour les appartements par rapport au 3^e trimestre 2014.

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 719 500 € au 3^e trimestre 2015, soit 3 884 €/m². Pour un appartement, le prix moyen dépasse 461 000 €, ce qui correspond à 5 156 €/m² à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 185 m² pour les maisons et de 89 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2014			Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2015		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	4 540	696 231	3 789	4 430	719 541	3 884
Appartements	6 638	428 168	4 715	7 457	461 040	5 156

* 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 augmenté sur tous les segments des appartements, avec notamment +27,6% pour les appartements de 1 chambre, qui représentent 21% de l'offre. Pour les maisons, les évolutions sont plus hétérogènes. Le nombre d'offres de vente de maisons de 3 chambres, qui représentent 38% de l'offre, baisse ainsi de -5,5%, alors que le nombre des maisons de 4 chambres (37% de l'offre) augmente lui de +4,3%.

Les prix annoncés à la vente des maisons ont augmenté sur les segments principaux par rapport au 3^e trimestre 2014. Sur les segments des maisons de 3 et 4 chambres, qui représentent 75% des annonces, la hausse des prix annoncés atteint respectivement +5,6% et +3,4% sur un an.

Pour les appartements, les prix annoncés ont augmenté sur tous les segments. Sur le segment dominant des appartements de 2 chambres (qui représente 55% de l'offre), les prix annoncés moyens ont augmenté de +10,6% par rapport au 3^e trimestre 2014. La hausse est similaire pour le segment des appartements de 1 chambre qui représente 21% de l'offre (+10,9% sur un an).

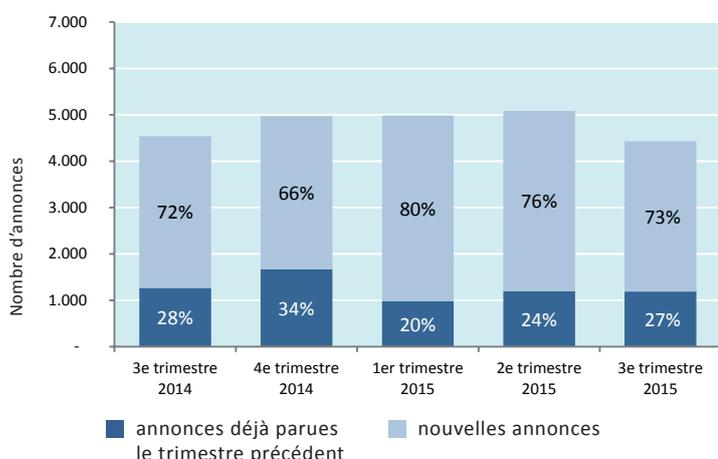
	Types	3 ^e trimestre 2014			3 ^e trimestre 2015			Variation sur un an	
		Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces (en %)	Prix moyen (en %)
Maisons	2 chambres	129	3%	490 616	109	3%	502 443	-15,5	+2,4
	3 chambres	1 793	39%	610 877	1 694	38%	645 140	-5,5	+5,6
	4 chambres	1 567	35%	697 998	1 635	37%	721 733	+4,3	+3,4
	5 chambres	689	15%	829 806	621	14%	814 827	-9,9	-1,8
	6 chambres et +	362	8%	930 377	371	8%	953 896	+2,5	+2,5
	Total	4 540	100%	696 231	4 430	100%	719 541	-2,4	+3,3
Appartements	Studio	78	1%	252 730	126	2%	263 720	+61,5	+4,3
	1 chambre	1 248	19%	312 134	1 593	21%	346 200	+27,6	+10,9
	2 chambres	3 804	57%	411 067	4 087	55%	454 449	+7,4	+10,6
	3 chambres	1 391	21%	569 763	1 478	20%	590 887	+6,3	+3,7
	4 chambres et +	117	2%	655 434	173	2%	708 607	+47,9	+8,1
	Total	6 638	100%	428 168	7 457	100%	461 040	+12,3	+7,7

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

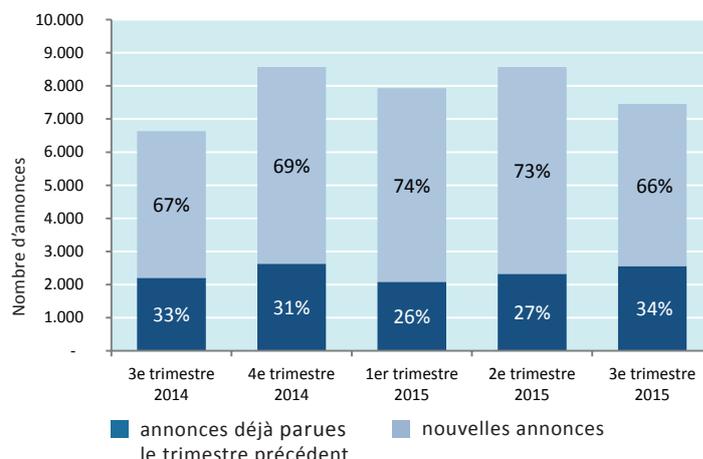
» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

La part des nouvelles annonces dans l'ensemble des annonces publiées est stable depuis un an. Pour la vente de maisons, les nouvelles annonces représentent ainsi 73% de l'ensemble des annonces publiées au 3^e trimestre 2015, contre 72% au même trimestre de l'année précédente. Pour la vente d'appartements, la part des nouvelles annonces est passée de 67% à 66% entre le 3^e trimestre 2014 et le 3^e trimestre 2015.

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 90% des annonces publiées dans cette commune au 3^e trimestre 2015, contre 10% pour les maisons. La capitale concentre à elle seule 22% des offres de vente d'appartements relevées dans le pays, contre seulement 4% 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 2015, le **prix de vente annoncé moyen pour une maison dépasse 996 400 €, soit 5 251 €/m²**. Pour un appartement, le **prix de vente annoncé moyen s'élève à environ 640 600 €, soit 7 091 €/m²**.

Les **prix annoncés moyens par m² ont augmenté depuis un an dans la capitale pour les appartements : +7,2%**. Dans le même temps (entre le 3^e trimestre 2014 et le 3^e trimestre 2015) ceux des maisons ont diminué de -1,4%.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2014			Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2015		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	212	991 026	5 324	187	996 443	5 251
Appartements	1 174	611 100	6 617	1 628	640 586	7 091

* 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 totalité des régions d'aménagement depuis un an, pour les maisons comme pour les appartements. La région Centre-Nord est particulièrement concernée par la hausse des prix annoncés : +4,5% pour les maisons et surtout +15,0% pour les appartements. Dans les régions Nord, Est et Centre-Sud, les prix annoncés des appartements ont également augmenté (respectivement +6,9%, +6,9% et +6,3% sur un an).

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	6 %
Prix moyen 3 ^e trim. 15	525 528 €
Prix moyen 3 ^e trim. 14	501 891 €
Variation sur 12 mois	+ 4,7 %

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	13 %
Prix moyen 3 ^e trim. 15	564 050 €
Prix moyen 3 ^e trim. 14	547 140 €
Variation sur 12 mois	+ 3,1 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	17 %
Prix moyen 3 ^e trim. 15	682 832 €
Prix moyen 3 ^e trim. 14	653 333 €
Variation sur 12 mois	+ 4,5 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	15 %
Prix moyen 3 ^e trim. 15	716 141 €
Prix moyen 3 ^e trim. 14	697 144 €
Variation sur 12 mois	+ 2,7 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	24 %
Prix moyen 3 ^e trim. 15	984 439 €
Prix moyen 3 ^e trim. 14	940 982 €
Variation sur 12 mois	+ 4,6 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	25 %
Prix moyen 3 ^e trim. 15	626 834 €
Prix moyen 3 ^e trim. 14	589 906 €
Variation sur 12 mois	+ 6,3 %

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	2 %
Prix moyen 3 ^e trim. 15	331 892 €
Prix moyen 3 ^e trim. 14	310 433 €
Variation sur 12 mois	+ 6,9 %

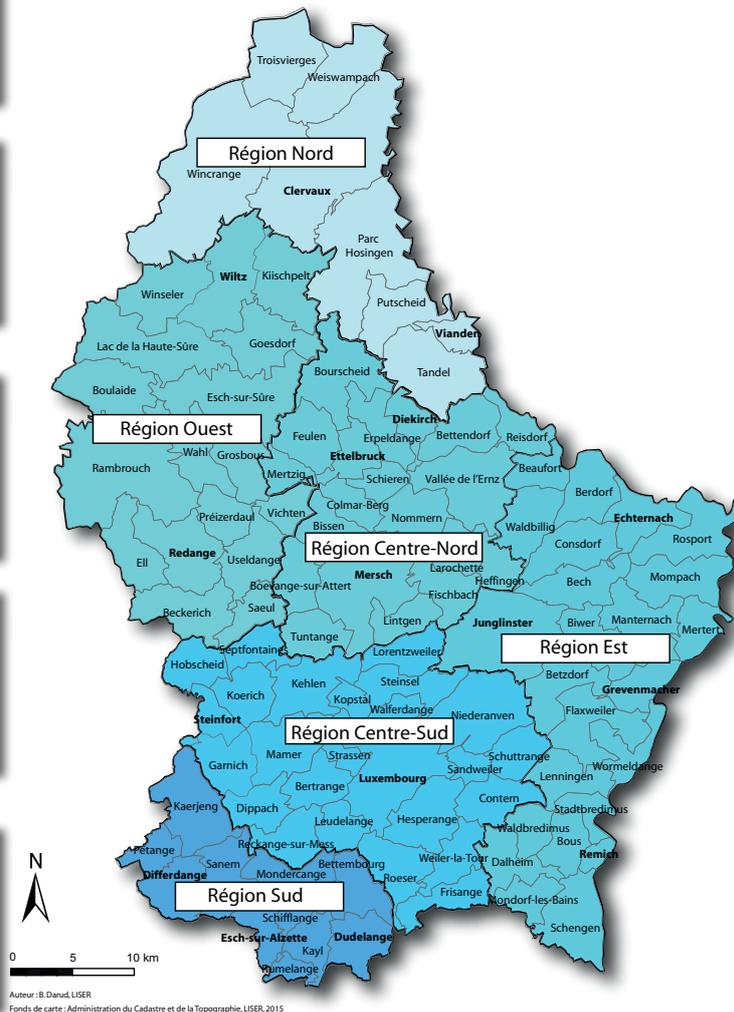
REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	5 %
Prix moyen 3 ^e trim. 15	328 559 €
Prix moyen 3 ^e trim. 14	319 506 €
Variation sur 12 mois	+ 2,8 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	11 %
Prix moyen 3 ^e trim. 15	441 306 €
Prix moyen 3 ^e trim. 14	383 595 €
Variation sur 12 mois	+ 15,0 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	8 %
Prix moyen 3 ^e trim. 15	401 888 €
Prix moyen 3 ^e trim. 14	375 775 €
Variation sur 12 mois	+ 6,9 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	34 %
Prix moyen 3 ^e trim. 15	615 694 €
Prix moyen 3 ^e trim. 14	579 331 €
Variation sur 12 mois	+ 6,3 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	40 %
Prix moyen 3 ^e trim. 15	367 826 €
Prix moyen 3 ^e trim. 14	361 727 €
Variation sur 12 mois	+ 1,7 %



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 2016

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