



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 4^e trimestre 2013

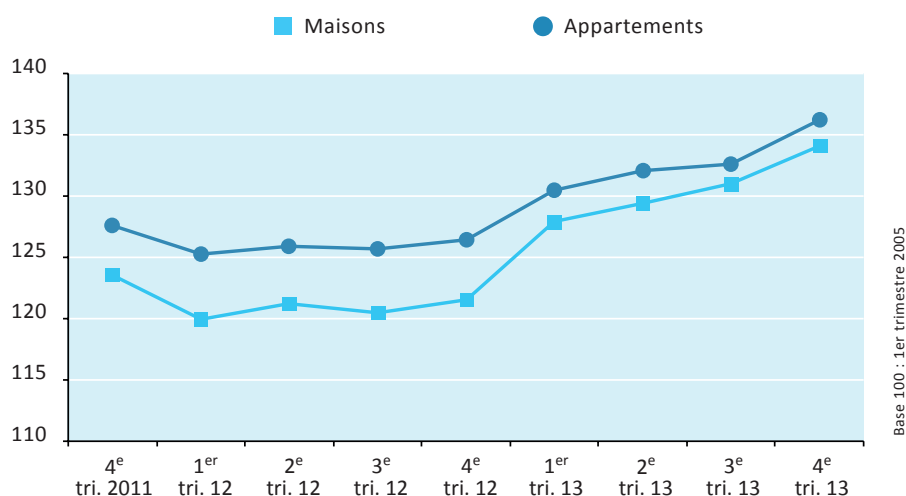
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 4 ^e trimestre 2013	Indicateur au 4 ^e trimestre 2013	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	5 462	134,10	+2,40 %	+10,32 %
Vente d'appartements	9 230	136,19	+2,75 %	+7,75 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'offres de vente s'est très fortement réduit depuis un an : -51% pour les maisons et -53% pour les appartements par rapport au 4^e trimestre 2012.
- Les indicateurs des prix annoncés à la vente (en euros courants) ont poursuivi leur hausse au 4^e trimestre 2013: +2,40% pour les maisons et +2,75% pour les appartements par rapport au trimestre précédent.
- Les prix annoncés ont ainsi fortement progressé depuis un an : +10,32% pour les indicateurs des prix annoncés des maisons (en euros courants) par rapport au 4^e trimestre 2012, et +7,75% pour les appartements sur la même période.

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'établit à environ 665 000 €, soit 3 683 €/m² au 4^e trimestre 2013. Pour un appartement, le prix moyen est proche de 402 800 €, ce qui correspond à 4 525 €/m² à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 181 m² pour les maisons et de 89 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2012			Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2013		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	11 185	594 109	3 422	5 462	665 113	3 683
Appartements	19 456	372 242	4 200	9 230	402 809	4 525

* 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. 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 4^e 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 le segment des maisons de 4 chambres (+5,05%), qui représente 38% des annonces.

Pour les appartements, les prix annoncés ont également augmenté par rapport au 4^e trimestre 2012 sur l'ensemble des segments. 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 54% de l'offre), les prix annoncés moyens ont augmenté de +7,58% par rapport au 4^e trimestre 2012.

Types		4 ^e trimestre 2012			4 ^e 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	417	4%	425 436	158	3%	482 857	-62,11	+13,50
	3 chambres	4 460	40%	536 990	2 113	39%	591 541	-52,62	+10,16
	4 chambres	4 220	38%	617 540	2 095	38%	648 736	-50,36	+5,05
	5 chambres	1 512	13%	682 997	717	13%	798 418	-52,58	+16,90
	6 chambres et +	576	5%	753 511	379	7%	989 600	-34,20	+31,33
	Total	11 185	100%	594 109	5 462	100%	665 113	-51,17	+11,95
Appartements	Studio	339	2%	229 806	200	2%	247 227	-41,00	+7,58
	1 chambre	4 405	23%	284 292	2 012	22%	299 878	-54,32	+5,48
	2 chambres	10 493	54%	368 011	5 006	54%	395 923	-52,29	+7,58
	3 chambres	3 740	19%	478 343	1 860	20%	533 931	-50,27	+11,62
	4 chambres et +	479	2%	546 127	152	2%	592 269	-68,27	+8,45
	Total	19 456	100%	372 242	9 230	100%	402 809	-52,56	+8,21

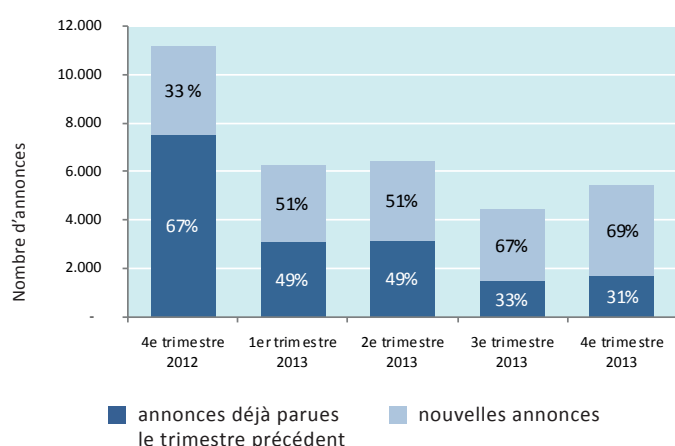
* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

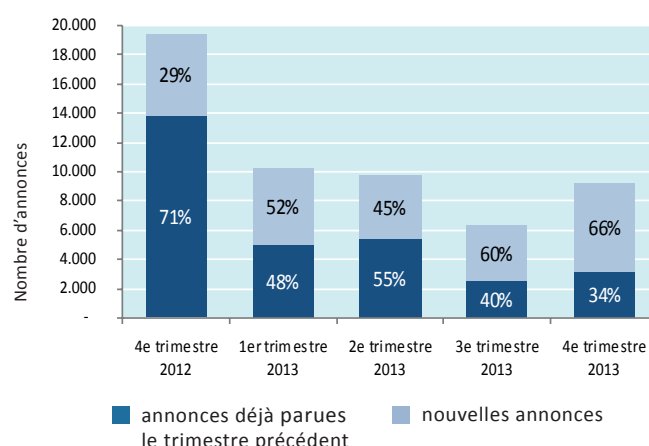
La part des nouvelles annonces dans l'ensemble des annonces publiées a fortement augmenté depuis un an. Pour la vente de maisons, les nouvelles annonces représentent ainsi 69% de l'ensemble des annonces publiées au 4^e trimestre 2013, contre 33% au même trimestre de l'année précédente. Pour la vente d'appartements, la part des nouvelles annonces est également passée de 29% à 66% entre le 4^e trimestre 2012 et le 4^e 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 86% des annonces publiées dans cette commune au 4^e trimestre 2013, contre 14% pour les maisons. La capitale concentre à elle seule 19% des offres de vente d'appartements relevées dans le pays, mais seulement 5% des offres de vente de maisons.

Les prix de vente annoncés à Luxembourg-Ville sont parmi les plus élevés du pays. Au 4^e trimestre 2013, le **prix de vente annoncé moyen pour une maison dépasse 980 400 €,** soit 5 059 €/m². **Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen s'établit à 537 400 € environ,** soit 6 084 €/m².

Les **prix annoncés moyens ont très fortement augmenté dans la capitale depuis un an** : +9,8% pour le prix par m² des maisons et +10,2% pour les appartements entre le 4^e trimestre 2012 et le 4^e trimestre 2013.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2012			Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2013		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	550	820 338	4 609	290	980 426	5 059
Appartements	3 109	474 285	5 520	1 713	537 418	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 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 (+10,55% pour les prix annoncés des maisons et +11,96% pour les appartements) et dans la région Centre-Sud qui inclut la capitale (+12,98% pour les maisons et +12,18% pour les appartements). En revanche, la hausse des prix annoncés est plus limitée dans la région Nord (+0,51% pour les maisons et +5,08% pour les appartements).

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	6 %
Prix moyen 4 ^e trim. 13	461 813 €
Prix moyen 4 ^e trim. 12	459 460 €
Variation sur 12 mois	+ 0,51 %

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	13 %
Prix moyen 4 ^e trim. 13	529 784 €
Prix moyen 4 ^e trim. 12	479 243 €
Variation sur 12 mois	+10,55%

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	15 %
Prix moyen 4 ^e trim. 13	621 410 €
Prix moyen 4 ^e trim. 12	562 686 €
Variation sur 12 mois	+ 10,44 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	16 %
Prix moyen 4 ^e trim. 13	666 656 €
Prix moyen 4 ^e trim. 12	603 221 €
Variation sur 12 mois	+10,52 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	25 %
Prix moyen 4 ^e trim. 13	907 236 €
Prix moyen 4 ^e trim. 12	803 039 €
Variation sur 12 mois	+12,98 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	25 %
Prix moyen 4 ^e trim. 13	571 571 €
Prix moyen 4 ^e trim. 12	520 303 €
Variation sur 12 mois	+ 9,85 %

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	4 %
Prix moyen 4 ^e trim. 13	300 769 €
Prix moyen 4 ^e trim. 12	286 215 €
Variation sur 12 mois	+ 5,08 %

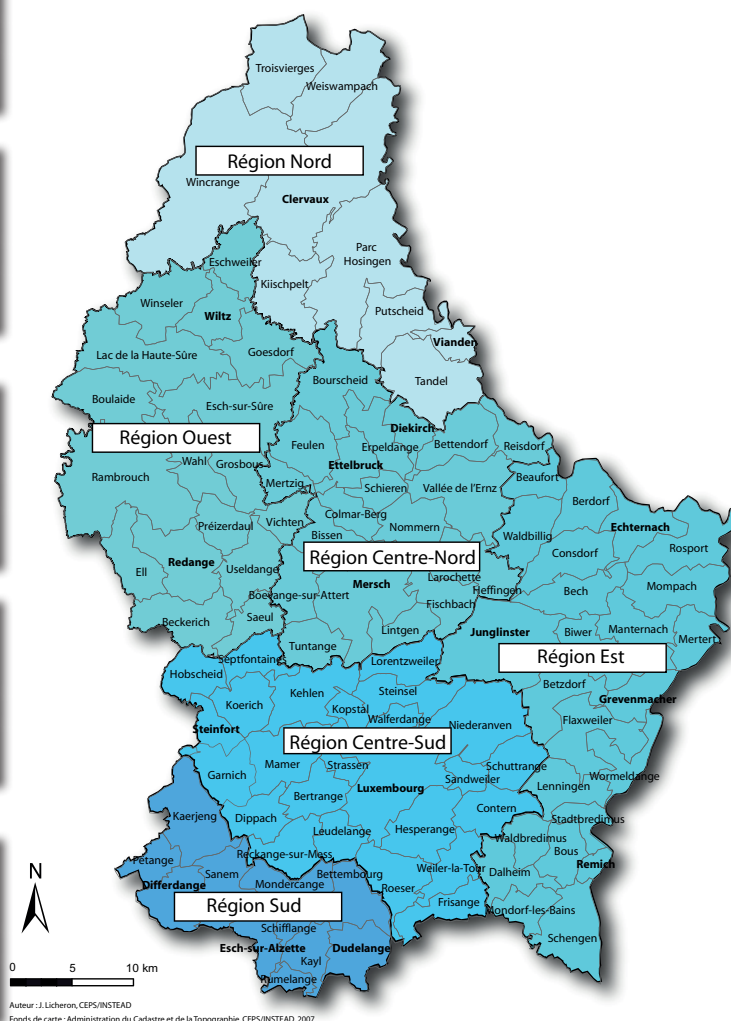
REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 4 ^e trim. 13	326 983 €
Prix moyen 4 ^e trim. 12	292 044 €
Variation sur 12 mois	+11,96 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	8 %
Prix moyen 4 ^e trim. 13	371 173 €
Prix moyen 4 ^e trim. 12	361 799 €
Variation sur 12 mois	+ 2,59 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	7 %
Prix moyen 4 ^e trim. 13	369 847 €
Prix moyen 4 ^e trim. 12	356 080 €
Variation sur 12 mois	+ 3,87 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	31 %
Prix moyen 4 ^e trim. 13	522 281 €
Prix moyen 4 ^e trim. 12	465 583 €
Variation sur 12 mois	+12,18 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	47 %
Prix moyen 4 ^e trim. 13	346 125 €
Prix moyen 4 ^e trim. 12	322 087 €
Variation sur 12 mois	+ 7,46 %



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 juin 2014**

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