



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 2^e trimestre 2012

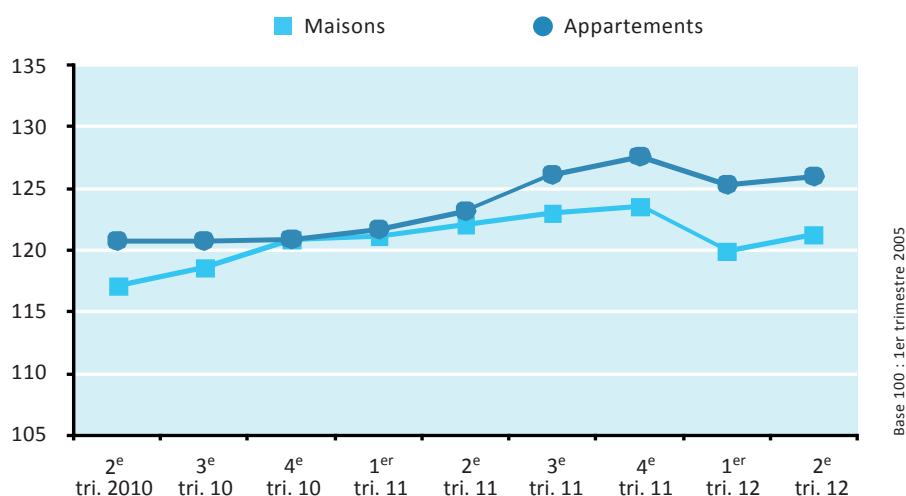
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 2 ^e trimestre 2012	Indicateur au 2 ^e trimestre 2012	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	8 160	121,25	+1,13 %	-0,64 %
Vente d'appartements	14 662	125,93	+0,51 %	+2,17 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'offres de vente de maisons est en hausse par rapport à celui relevé un an plus tôt (+14,99% par rapport au 2^e trimestre 2011), alors que le nombre d'annonces de vente d'appartements est stable (+0,12%).
- Les prix annoncés à la vente ont légèrement augmenté au 2^e trimestre 2012 : +1,13% pour les maisons et +0,51% pour les appartements par rapport au 1^{er} trimestre 2012.
- Sur un an, les prix annoncés à la vente de maisons ont légèrement diminué : -0,64% par rapport au 2^e trimestre 2011. En revanche, les prix annoncés des appartements ont assez nettement augmenté : +2,17% par rapport au 2^e trimestre 2011.

Evolution des indicateurs trimestriels des prix proposés à la vente (en euros courants)



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 **592 600 €**, soit 3 391 €/m² au 2^e trimestre 2012. Pour un appartement, le prix moyen est d'environ **370 400 €**, ce qui correspond à 4 174 €/m² à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 175 m² pour les maisons et de 89 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2011			Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	7 096	592 739	3 366	8 160	592 586	3 391
Appartements	14 645	363 601	4 069	14 662	370 413	4 174

* 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 de maisons a augmenté sur l'ensemble des segments. La hausse est particulièrement forte pour les grandes maisons de 5 et 6 chambres et plus (+26% environ par rapport au 2^e trimestre 2011). Pour la vente d'appartements, les évolutions sont plus hétérogènes. Une forte hausse du nombre d'annonces est relevé sur les segments extrêmes du marché : les studios et les appartements de 4 chambres et plus.

Les prix annoncés des maisons à la vente ont très légèrement augmenté sur le segment des maisons de 3 chambres (+0,67% par rapport au 2^e trimestre 2011), alors qu'ils ont légèrement diminué pour les maisons de 4 chambres (-1,06%). Ces deux segments représentent ensemble environ 78% des offres de vente de maisons.

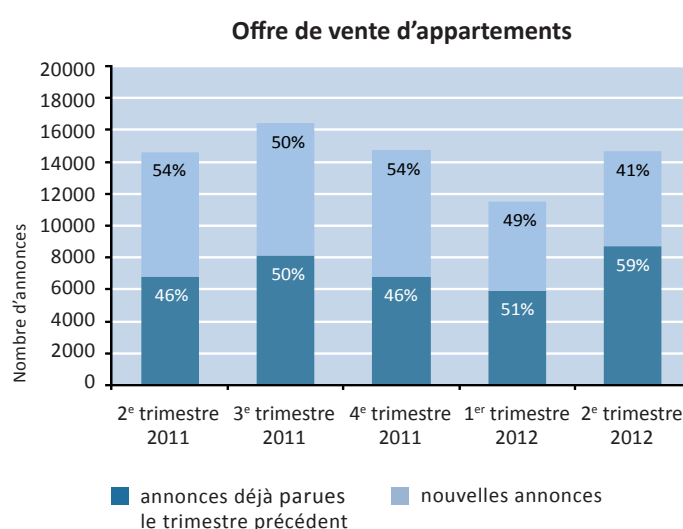
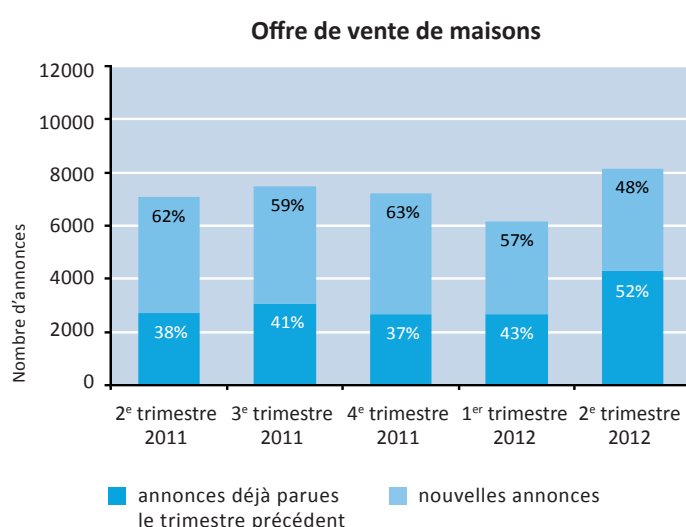
En ce qui concerne les appartements, la hausse des prix annoncés touche essentiellement les biens de petite taille, et notamment les studios pour lesquels les prix annoncés ont très fortement augmenté (+17,20% sur un an). Une hausse assez forte est également relevée sur les prix annoncés des appartements ayant 1 chambre (+6,24%).

Types		2 ^e trimestre 2011			2 ^e trimestre 2012			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	279	4%	445 150	301	4%	425 175	+7,89	-4,49
	3 chambres	2 962	42%	536 421	3 168	39%	540 039	+6,95	+0,67
	4 chambres	2 658	37%	621 103	3 181	39%	614 495	+19,68	-1,06
	5 chambres	868	12%	678 881	1 095	13%	673 031	+26,15	-0,86
	6 chambres et +	329	5%	768 503	415	5%	734 950	+26,14	-4,37
	Total	7 096	100%	592 739	8 160	100%	592 586	+14,99	-0,03
Appartements	Studio	188	1%	197 791	267	2%	231 811	+42,02	+17,20
	1 chambre	3 585	25%	266 149	3 313	23%	282 764	-7,59	+6,24
	2 chambres	7 763	53%	366 036	7 943	54%	367 607	+2,32	+0,43
	3 chambres	2 803	19%	471 996	2 767	19%	474 224	-1,28	+0,47
	4 chambres et +	306	2%	552 502	372	3%	538 224	+21,57	-2,58
	Total	14 645	100%	363 601	14 662	100%	370 413	+0,12	+1,87

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

La proportion des nouvelles annonces dans le total des annonces publiées s'est nettement réduite depuis un an. Pour la vente de maisons, les nouvelles annonces représentent 48% de l'ensemble des annonces publiées au 2^e trimestre 2012, contre 62% un an plus tôt. Pour les appartements, les nouvelles annonces représentent seulement 41% des offres relevées au 2^e trimestre 2012, contre 54% au même trimestre de l'année 2011.



» Prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Le marché de la vente à Luxembourg-Ville est largement dominé par les appartements, qui représentent 83% des annonces publiées dans la commune au 2^e trimestre 2012, contre 17% pour les maisons. La capitale concentre à elle seule plus de 17% des offres de vente d'appartements relevées dans le pays, et seulement 6% 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 2012, le **prix de vente annoncé moyen pour une maison est d'environ 795 900 €, soit 4 561 €/m²**. **Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen s'élève à 475 400 € environ, soit 5 500 €/m²**.

Les **prix annoncés à la vente ont nettement augmenté dans la capitale depuis un an** : +5,85% pour le prix par m² des maisons et +6,01% pour le prix par m² des appartements entre le 2^e trimestre 2011 et le 2^e trimestre 2012.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2011			Offre et prix moyen au 2 ^e trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	384	792 414	4 309	486	795 867	4 561
Appartements	2 654	446 400	5 188	2 454	475 400	5 500

* 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

La hausse des prix annoncés est particulièrement forte dans la région Centre-Sud qui englobe la capitale (+3,23% pour les maisons et +5,48% pour les appartements par rapport au 2^e trimestre 2011). Dans la région Sud en revanche (qui concentre environ 35% des offres de vente dans le pays), les prix annoncés des maisons ont assez nettement diminué (-3,56%) et les prix annoncés des appartements ont progressé moins fortement que dans le reste du pays (+1,73% par rapport au 2^e trimestre 2011).

REGION NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	7 %
Prix moyen 2 ^e trim. 12	456 560 €
Prix moyen 2 ^e trim. 11	449 388 €
Variation sur 12 mois	+ 1,60 %

REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	13 %
Prix moyen 2 ^e trim. 12	472 823 €
Prix moyen 2 ^e trim. 11	487 667 €
Variation sur 12 mois	- 3,04 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	14 %
Prix moyen 2 ^e trim. 12	563 829 €
Prix moyen 2 ^e trim. 11	536 518 €
Variation sur 12 mois	+ 5,09 %

REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	16 %
Prix moyen 2 ^e trim. 12	602 774 €
Prix moyen 2 ^e trim. 11	584 911 €
Variation sur 12 mois	+ 3,05 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	24 %
Prix moyen 2 ^e trim. 12	791 892 €
Prix moyen 2 ^e trim. 11	767 110 €
Variation sur 12 mois	+ 3,23 %

REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	26 %
Prix moyen 2 ^e trim. 12	514 369 €
Prix moyen 2 ^e trim. 11	533 356 €
Variation sur 12 mois	- 3,56 %

REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 2 ^e trim. 12	288 447 €
Prix moyen 2 ^e trim. 11	279 893 €
Variation sur 12 mois	+ 3,06 %

REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	6 %
Prix moyen 2 ^e trim. 12	286 794 €
Prix moyen 2 ^e trim. 11	277 931 €
Variation sur 12 mois	+ 3,19 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	11 %
Prix moyen 2 ^e trim. 12	367 798 €
Prix moyen 2 ^e trim. 11	361 639 €
Variation sur 12 mois	+ 1,70 %

REGION EST - Appartements

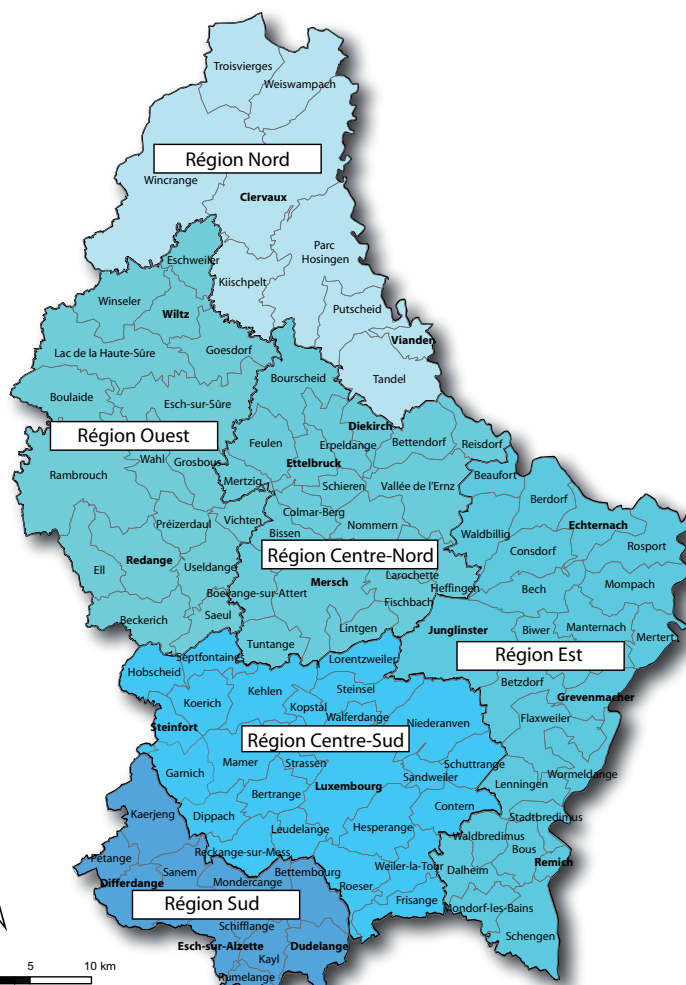
Part dans les annonces de vente d'apparts.	9 %
Prix moyen 2 ^e trim. 12	358 614 €
Prix moyen 2 ^e trim. 11	360 081 €
Variation sur 12 mois	- 0,41 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	31 %
Prix moyen 2 ^e trim. 12	464 492 €
Prix moyen 2 ^e trim. 11	440 342 €
Variation sur 12 mois	+ 5,48 %

REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	41 %
Prix moyen 2 ^e trim. 12	319 460 €
Prix moyen 2 ^e trim. 11	314 041 €
Variation sur 12 mois	+ 1,73 %



Auteurs : J. Licheron CEPS/INSTEAD
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/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 : **Début décembre 2012**

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