



PRIX ANNONCÉS > VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 4^e trimestre 2010

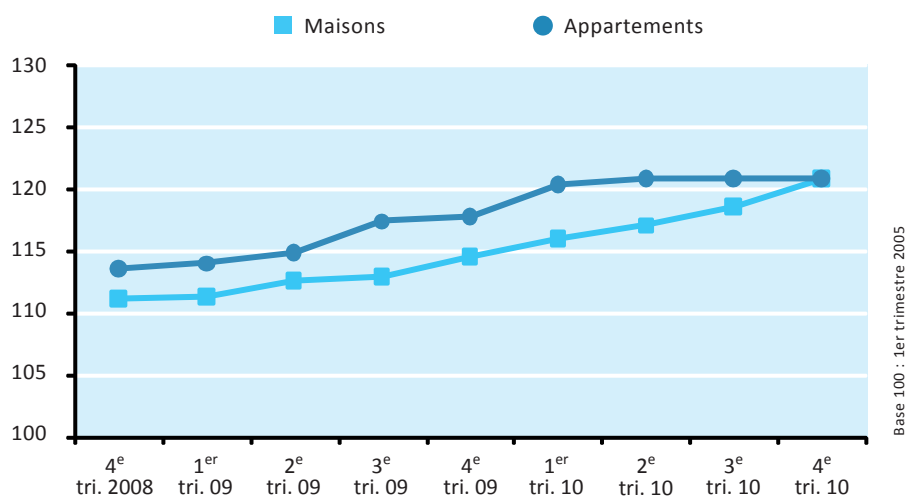
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 4 ^e trimestre 2010	Indicateur au 4 ^e trimestre 2010	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	7 098	120,83	+1,88 %	+5,46 %
Vente d'appartements	15 482	120,86	+0,02 %	+2,61 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'offres de vente de maisons s'est nettement réduit depuis un an (-16,45% par rapport au 4^e trimestre 2009). En revanche, l'offre de vente d'appartements s'est accrue dans le même temps (+4,79%).
- Au 4^e trimestre 2010, **les prix annoncés des maisons à la vente ont poursuivi leur hausse** (+1,88% sur le trimestre), alors qu'ils **se stabilisent pour les appartements** (+0,02%).
- **La hausse des prix annoncés est très nette sur un an** : +5,46% pour la vente de maisons et +2,61% pour la vente d'appartements par rapport au 4^e trimestre 2009.

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 durant la 1^{ère} semaine de chaque mois dans la presse quotidienne et spécialisée, et sur internet. 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 de vente annoncé moyen d'une maison s'établit à **585 778 €**, soit 3 310 €/m² au 4^e trimestre 2010. Quant au prix de vente annoncé moyen pour un appartement, il s'élève à **354 823 €** environ, ce qui correspond à 4 026 €/m² à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente au 4^e trimestre 2010 sont proches de 177 m² pour les maisons et de 88 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2009			Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2010		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	8 496	555 792	3 177	7 098	585 778	3 310
Appartements	14 774	344 079	3 906	15 482	354 823	4 026

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

» Evolution de l'offre et des prix annoncés moyens par type de biens

La réduction du nombre d'annonces de vente concerne l'ensemble des types de maisons, quel que soit le nombre de chambres. A contrario, les offres de vente d'appartements se sont accrues (+4,79%), notamment pour les grands appartements de 4 chambres ou plus. Il est toutefois à noter que l'offre de vente de studios s'est effondrée depuis un an : -58,43% par rapport au 4^e trimestre 2009.

En ce qui concerne les prix de vente annoncés, la hausse relevée sur un an concerne l'ensemble des segments, pour les maisons comme pour les appartements. **L'augmentation est toutefois particulièrement forte pour les grandes maisons de 5 chambres ou plus.**

Sur le marché des appartements, la hausse des prix annoncés est assez uniforme (entre +2% et +4% selon le nombre de chambres).

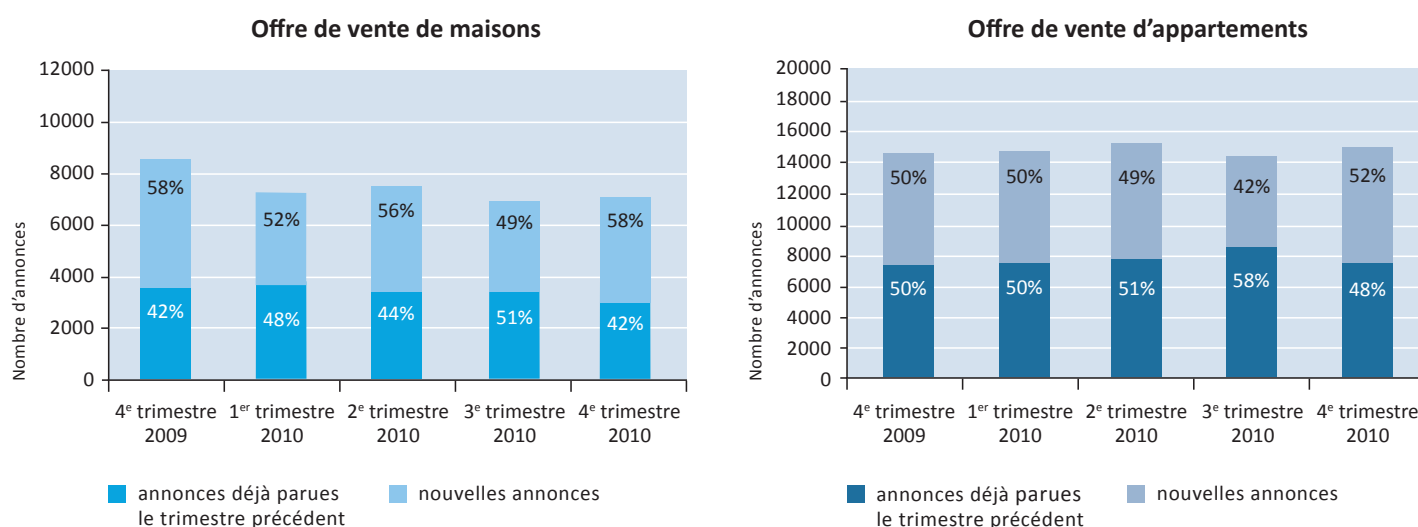
Types		4 ^e trimestre 2009			4 ^e trimestre 2010			Variation sur un an	
		Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces (en %)	Prix moyen (en %)
Maisons	2 chambres	317	4%	438 825	268	4%	472 415	-15,46	+7,65
	3 chambres	3 507	41%	515 354	3 056	43%	540 550	-12,86	+4,89
	4 chambres	3 185	38%	577 536	2 511	35%	595 947	-21,16	+3,19
	5 chambres	1 131	13%	625 799	919	13%	685 900	-18,74	+9,60
	6 chambres et +	356	4%	641 369	344	5%	734 190	-3,37	+14,47
	Total	8 496	100%	555 792	7 098	100%	585 778	-16,45	+5,40
Appartements	Studio	255	2%	177 588	106	1%	184 501	-58,43	+3,89
	1 chambre	3 732	25%	256 435	3 957	26%	262 189	+6,03	+2,24
	2 chambres	7 914	54%	351 462	8 343	54%	360 252	+5,42	+2,50
	3 chambres	2 642	18%	445 966	2 825	18%	458 271	+6,93	+2,76
	4 chambres et +	231	2%	525 590	251	2%	542 371	+8,66	+3,19
	Total	14 774	100%	344 079	15 482	100%	354 823	+4,79	+3,12

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

La part des nouvelles annonces dans le total des offres de vente au 4^e trimestre 2010 est assez similaire à celle relevée un an auparavant. Pour la vente de maisons, cette proportion avait assez nettement baissé au cours de l'année 2010, avant de retrouver son niveau du 4^e trimestre 2009.

Pour les appartements, la proportion de nouvelles annonces s'est également accrue au 4^e trimestre 2010 (52% des annonces), après une baisse assez nette au trimestre précédent.



» Prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Le marché immobilier de Luxembourg-Ville reste sans surprise dominé par les appartements, puisque 88% des offres de vente recensées dans la capitale au 4^e trimestre 2010 concernent le segment des appartements. La capitale représente 21% du total des annonces de vente d'appartements dans le pays, contre seulement 6% des offres de vente de maisons.

Les prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville figurent parmi les plus élevés du pays. Au 4^e trimestre 2010, le **prix de vente annoncé moyen d'une maison** s'établit ainsi à **plus de 718 200 € à Luxembourg-Ville**, soit 4 066 €/m². **Celui d'un appartement s'élève quant à lui à 431 800 € environ**, ce qui correspond à 5 162 €/m² à la même date.

Sur un an, la hausse des prix annoncés à la vente est très proche de celle relevée en moyenne dans l'ensemble du Grand-Duché : +5,38% pour les maisons et +2,04% entre le 4^e trimestre 2009 et le 4^e trimestre 2010.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2009			Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2010		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	464	681 532	3 949	432	718 209	4 066
Appartements	2 797	423 184	4 865	3 187	431 810	5 162

* 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

L'offre de vente de maisons et d'appartements se concentre surtout dans les régions Centre-Sud et Sud, qui totalisent 51% des offres pour les maisons et 75% pour les appartements.

Sur un an, la hausse des prix de vente moyens annoncés touche l'ensemble des régions d'aménagement, pour les maisons comme pour les appartements.

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	7 %
Prix moyen 4 ^e trim. 10	445 657 €
Prix moyen 4 ^e trim. 09	429 653 €
Variation sur 12 mois	+3,72 %

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	10 %
Prix moyen 4 ^e trim. 10	483 757 €
Prix moyen 4 ^e trim. 09	462 501 €
Variation sur 12 mois	+ 4,60 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	16 %
Prix moyen 4 ^e trim. 10	538 252 €
Prix moyen 4 ^e trim. 09	535 292 €
Variation sur 12 mois	+ 0,55 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	16 %
Prix moyen 4 ^e trim. 10	596 845 €
Prix moyen 4 ^e trim. 09	568 229 €
Variation sur 12 mois	+ 5,04 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	29 %
Prix moyen 4 ^e trim. 10	724 391 €
Prix moyen 4 ^e trim. 09	682 002 €
Variation sur 12 mois	+ 6,22 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de vente de maisons	22 %
Prix moyen 4 ^e trim. 10	515 590 €
Prix moyen 4 ^e trim. 09	491 340 €
Variation sur 12 mois	+ 4,94 %

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 4 ^e trim. 10	282 757 €
Prix moyen 4 ^e trim. 09	268 861 €
Variation sur 12 mois	+ 5,17 %

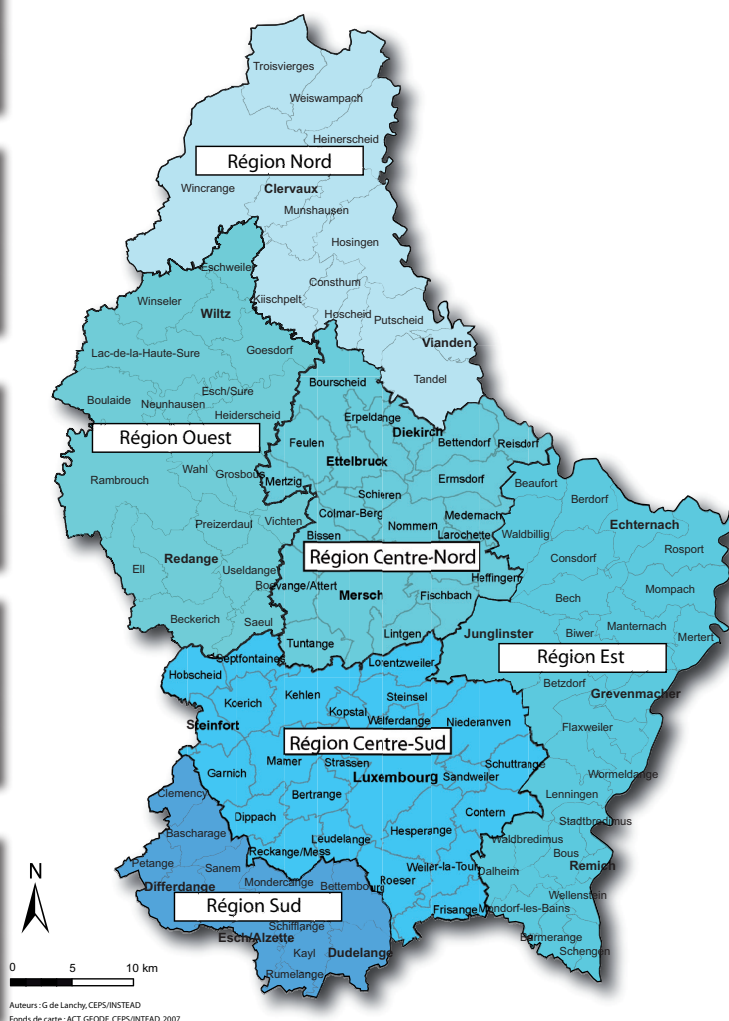
REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	5 %
Prix moyen 4 ^e trim. 10	271 990 €
Prix moyen 4 ^e trim. 09	266 285 €
Variation sur 12 mois	+ 2,14 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	9 %
Prix moyen 4 ^e trim. 10	343 350 €
Prix moyen 4 ^e trim. 09	329 579 €
Variation sur 12 mois	+ 4,18 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	8 %
Prix moyen 4 ^e trim. 10	344 369 €
Prix moyen 4 ^e trim. 09	326 914 €
Variation sur 12 mois	+ 5,34 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	35 %
Prix moyen 4 ^e trim. 10	432 566 €
Prix moyen 4 ^e trim. 09	415 907 €
Variation sur 12 mois	+ 4,01 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de vente d'apparts.	40 %
Prix moyen 4 ^e trim. 10	305 705 €
Prix moyen 4 ^e trim. 09	294 739 €
Variation sur 12 mois	+ 3,72 %



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 : **Fin avril 2011**

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