



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 3^e trimestre 2010

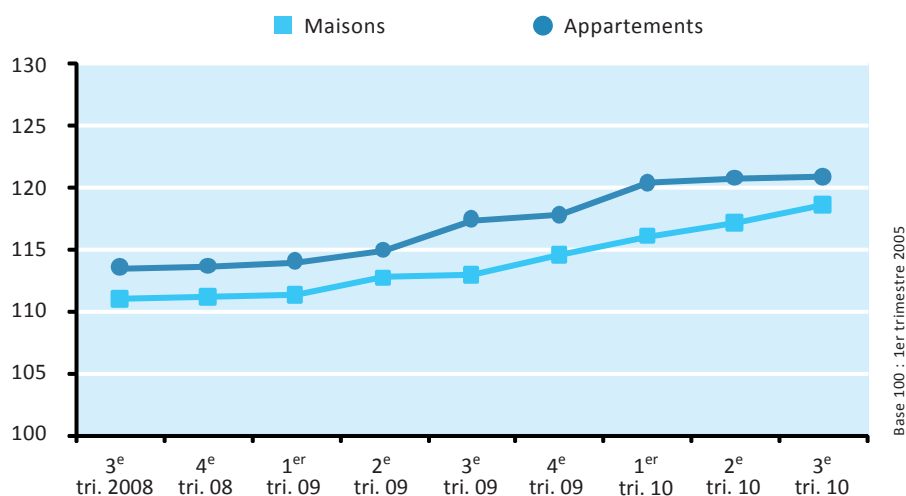
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 3 ^e trimestre 2010	Indicateur au 3 ^e trimestre 2010	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	6 724	118,60	+1,31 %	+5,00 %
Vente d'appartements	14 439	120,83	+0,04 %	+2,92 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'offres de vente de maisons est inférieur à celui relevé un an plus tôt (-14,81%). Par contre, l'offre de vente d'appartements s'est accrue entre le 3^e trimestre 2009 et le 3^e trimestre 2010 (+5,62%).
- Au 3^e trimestre 2010, **les prix annoncés à la vente continuent d'augmenter pour les maisons** (+1,31% sur le trimestre), alors qu'ils **se stabilisent pour les appartements** (+0,04%).
- Sur un an, les hausses des prix annoncés sont importantes** : +5,00% pour la vente de maisons et +2,92% pour la vente d'appartements par rapport au 3^e trimestre 2009.

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 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 est d'environ **574 200 €**, soit 3 258 €/m² au 3^e trimestre 2010. Pour un appartement, ce prix s'élève à **352 350 €** environ, ce qui correspond à un prix par m² de 4 015 € à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente au 3^e trimestre 2010 sont proches de 176 m² pour les maisons et de 88 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2009			Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2010		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	7 893	547 713	3 169	6 724	574 203	3 258
Appartements	13 671	342 226	3 893	14 439	352 347	4 015

* 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 est très inférieur à celui relevé un an plus tôt (-14,81%). Cette baisse concerne surtout les segments des maisons de 4 ou de 5 chambres. A contrario, les offres de vente d'appartements se sont accrues (+5,62%). Il est toutefois à noter que l'offre de studios a chuté de -14,92%.

En ce qui concerne les prix de vente annoncés, l'augmentation relevée sur un an est plus marquée pour les maisons (+4,84%) que pour les appartements (+2,96%). Pour le marché des maisons, la hausse est très nette pour les biens de 2 chambres et, dans une moindre mesure, pour les grandes maisons de 5 et 6 chambres ou plus.

Pour les appartements, la hausse des prix annoncés est particulièrement élevée pour les studios (+7,05%). Cette hausse semble provenir principalement d'une baisse de l'offre, alors que la demande reste forte. Sur les autres segments des appartements, les augmentations des prix annoncés sont moins prononcées.

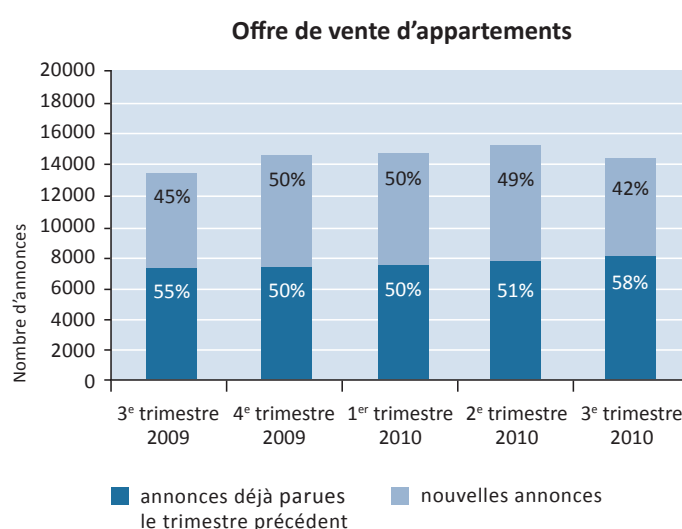
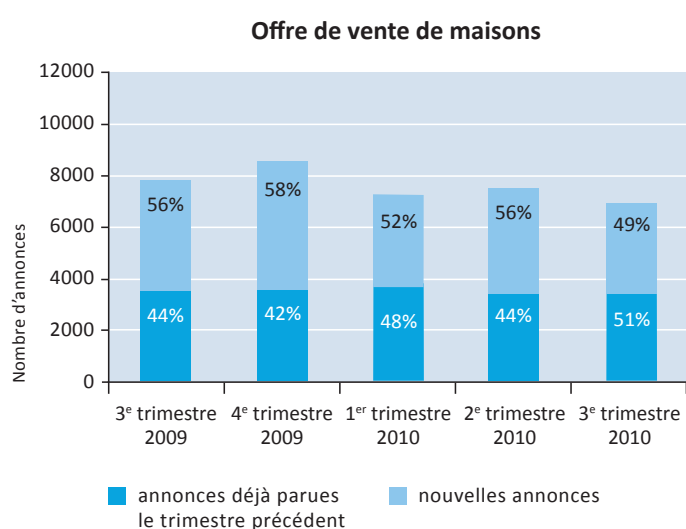
Types		3 ^e trimestre 2009			3 ^e trimestre 2010			Variation sur un an	
		Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces (en %)	Prix moyen (en %)
Maisons	2 chambres	326	4%	434 215	281	4%	468 267	-13,80	+7,84
	3 chambres	3 231	41%	509 864	2 861	43%	532 775	-11,45	+4,49
	4 chambres	2 911	37%	563 120	2 354	35%	591 099	-19,13	+4,97
	5 chambres	1 094	14%	615 934	907	13%	646 826	-17,09	+5,02
	6 chambres et +	331	4%	667 966	321	5%	707 071	-3,02	+5,85
	Total	7 893	100%	547 713	6 724	100%	574 203	-14,81	+4,84
Appartements	Studio	248	2%	183 061	211	1%	195 959	-14,92	+7,05
	1 chambre	3 449	25%	256 316	3 716	26%	262 251	+7,74	+2,32
	2 chambres	7 359	54%	350 019	7 716	53%	359 620	+4,85	+2,74
	3 chambres	2 409	18%	441 146	2 572	18%	456 421	+6,77	+3,46
	4 chambres et +	206	1%	537 024	224	2%	548 751	+8,74	+2,18
	Total	13 671	100%	342 226	14 439	100%	352 347	+5,62	+2,96

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

La part des nouvelles annonces parmi le total des annonces de vente a diminué sur un an. Pour la vente de maisons, cette proportion est passée de 56% à 49% entre le 3^e trimestre 2009 et le 3^e trimestre 2010.

Pour les appartements, la proportion de nouvelles annonces a également assez nettement diminué depuis un an, passant de 45% à 42%.



» Prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Le marché immobilier de Luxembourg-Ville reste sans surprise dominé par les appartements, puisque 89% des offres de vente recensées dans la capitale au 3^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.

Au 3^e trimestre 2010, le prix de vente annoncé moyen d'une maison s'établit à plus de 699 400 € à Luxembourg-Ville, soit 3 961 €/m². Pour un appartement, ce prix de vente annoncé moyen atteint 437 900 € environ, ce qui correspond à un prix de 5 165 €/m² à la même date.

Sur un an, la hausse des prix annoncés à la vente reste importante dans la capitale, pour les maisons (+6,66% entre le 3^e trimestre 2009 et le 3^e trimestre 2010) comme pour les appartements (+5,93%).

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2009			Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2010		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	508	655 756	3 788	373	699 409	3 961
Appartements	2 548	413 407	4 825	2 960	437 925	5 165

* 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 52% des offres pour les maisons et 75% pour les appartements.

En termes d'évolution des prix de vente annoncés, les hausses les plus importantes pour les maisons sont observées dans les régions Centre-Sud (+6,98%), Ouest (+5,35%) et Sud (+4,49%). Pour les appartements, les plus fortes augmentations des prix de vente annoncés se retrouvent dans les régions Est (+6,78%) et Nord (+5,33%).

REGION NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	8 %
Prix moyen 3 ^e trim. 10	434 818 €
Prix moyen 3 ^e trim. 09	437 438 €
Variation sur 12 mois	- 0,60 %

REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	9 %
Prix moyen 3 ^e trim. 10	488 808 €
Prix moyen 3 ^e trim. 09	463 983 €
Variation sur 12 mois	+ 5,35 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	13 %
Prix moyen 3 ^e trim. 10	530 403 €
Prix moyen 3 ^e trim. 09	528 706 €
Variation sur 12 mois	+ 0,32 %

REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	18 %
Prix moyen 3 ^e trim. 10	578 960 €
Prix moyen 3 ^e trim. 09	562 001 €
Variation sur 12 mois	+ 3,02 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	30 %
Prix moyen 3 ^e trim. 10	705 411 €
Prix moyen 3 ^e trim. 09	659 367 €
Variation sur 12 mois	+ 6,98 %

REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	22 %
Prix moyen 3 ^e trim. 10	510 071 €
Prix moyen 3 ^e trim. 09	488 150 €
Variation sur 12 mois	+ 4,49 %

REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	3 %
Prix moyen 3 ^e trim. 10	279 571 €
Prix moyen 3 ^e trim. 09	265 413 €
Variation sur 12 mois	+ 5,33 %

REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	4 %
Prix moyen 3 ^e trim. 10	267 478 €
Prix moyen 3 ^e trim. 09	263 667 €
Variation sur 12 mois	+ 1,45 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	10 %
Prix moyen 3 ^e trim. 10	339 896 €
Prix moyen 3 ^e trim. 09	331 114 €
Variation sur 12 mois	+ 2,65 %

REGION EST - Appartements

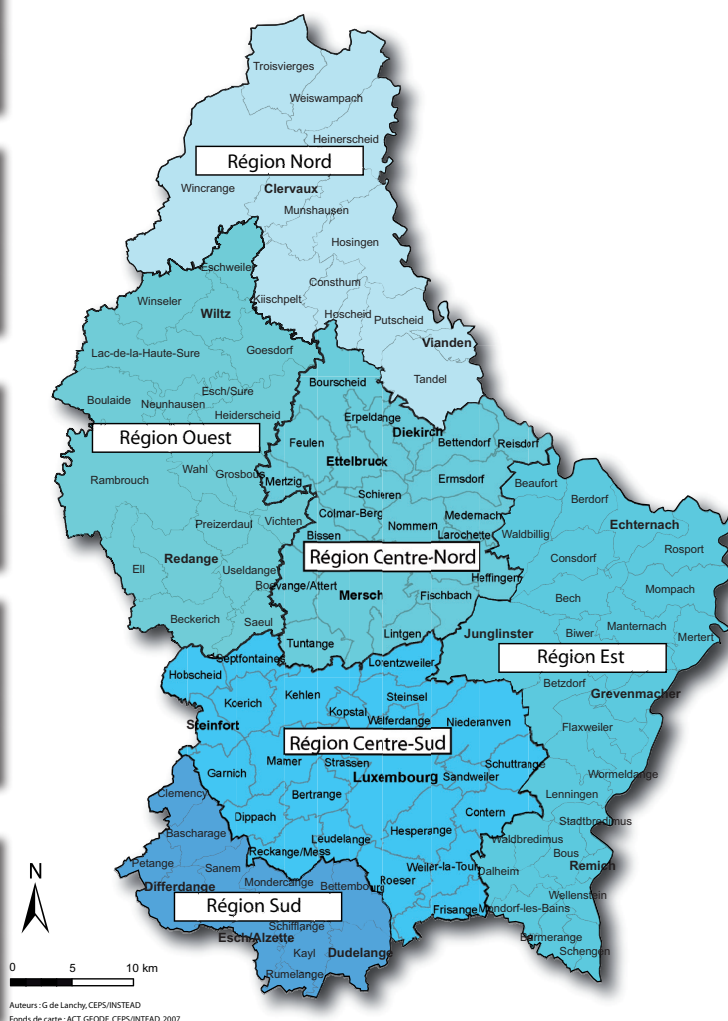
Part dans les annonces de vente d'apparts.	8 %
Prix moyen 3 ^e trim. 10	342 302 €
Prix moyen 3 ^e trim. 09	320 577 €
Variation sur 12 mois	+ 6,78 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	35 %
Prix moyen 3 ^e trim. 10	429 383 €
Prix moyen 3 ^e trim. 09	413 237 €
Variation sur 12 mois	+ 3,91 %

REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	40 %
Prix moyen 3 ^e trim. 10	305 293 €
Prix moyen 3 ^e trim. 09	294 451 €
Variation sur 12 mois	+ 3,68 %



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 janvier 2011**

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