# PRIX ANNONCÉS
## > VENTE

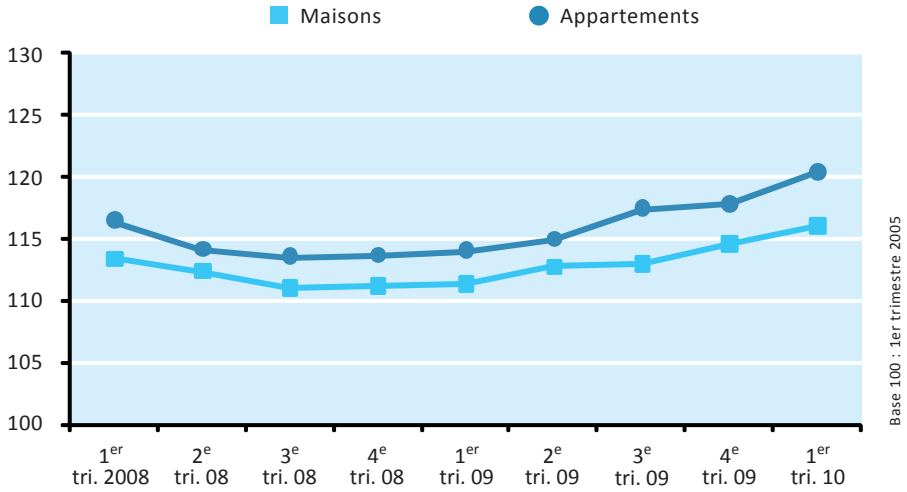
## » Indicateurs des prix proposés à la vente au 1er trimestre 2010
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

| Segments | Annonces relevées au 1er trimestre 2010 | Indicateur au 1er trimestre 2010 | Taux de variation **trimestriel** de l'indicateur | Taux de variation **sur un an** de l'indicateur |
|---|---|---|---|---|
| **Vente de maisons** | 7 389 | 116,06 | **+1,30 %** | **+4,22 %** |
| **Vente d'appartements** | 14 800 | 120,38 | **+2,20 %** | **+5,57 %** |

Base 100 : 1er trimestre 2005

- Le nombre d'offres de vente reste inférieur à celui relevé un an plus tôt : -19,74% pour le nombre d'annonces de ventes de maisons et -2,07% pour les appartements par rapport au 1er trimestre 2009.
- **Les prix annoncés des maisons à la vente continuent de s'accroître** au 1er trimestre 2010 : +1,30% par rapport au trimestre précédent, et +4,22% en glissement annuel.
- **La hausse des prix annoncés se poursuit également pour la vente d'appartements** au 1er trimestre 2010. Elle est de +2,20% par rapport au trimestre précédent et de +5,57% sur un an.

### 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 1ère 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

**Une maison à la vente est annoncée à 561 030 € en moyenne**, soit 3 194 € par m² au 1er trimestre 2010. **Pour un appartement, ce prix de vente annoncé moyen s'élève à 349 519 €**, ce qui correspond à un prix par m² de 3 993 € au 1er trimestre 2010.

| Segments | *Rappel : Offre et prix moyen au* **1er trimestre 2009** | | | Offre et prix moyen au **1er trimestre 2010** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Nombre d'annonces* | *Prix moyen (€)** | *Prix moyen au m² (€)** | Nombre d'annonces | Prix moyen (€)* | Prix moyen au m² (€)* |
| **Maisons** | *9206* | *542 533* | *3 189* | **7 389** | **561 030** | **3 194** |
| **Appartements** | *15 113* | *331 471* | *3 836* | **14 800** | **349 519** | **3 993** |

* Ces prix sont affichés avant toute négociation et n'incluent pas les frais de notaire.

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

La diminution du nombre d'annonces de vente depuis un an est importante pour les maisons (-19,74%), contrairement à celle relevée pour les appartements (-2,07%). Cette baisse concerne plus spécifiquement le segment des grandes maisons (6 chambres ou plus), ainsi que des grands appartements (4 chambres ou plus).

Parallèlement, **la hausse des prix de vente annoncés est plus marquée pour les appartements que pour les maisons. Pour le marché des maisons, l'augmentation touche principalement les biens de 2 chambres** (le prix moyen d'une maison de 2 chambres est ainsi passé de 417 000 € environ au 1er trimestre 2009 à plus de 457 000 € au 1er trimestre 2010). La hausse des prix annoncés est moins marquée pour les maisons de 3 et 4 chambres. Pour les plus grandes maisons, les prix anoncés sont restés quasiment stables entre le 1er trimestre 2009 et le 1er trimestre 2010.

En ce qui concerne les ventes d'appartements, **la hausse des prix annoncés est particulièrement forte pour les petits biens** (le prix moyen d'un studio est ainsi passé de 174 500 € environ au 1er trimestre 2009 à près de 196 000 € au 1er trimestre 2010). Pour les autres segments, l'augmentation des prix annoncés est plus limitée.

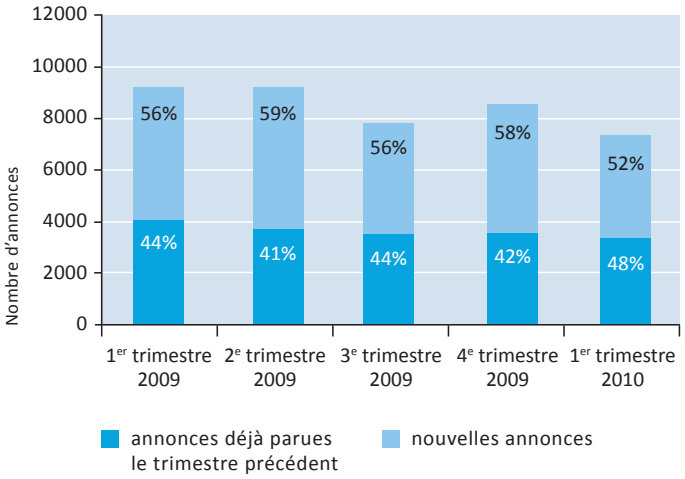
| | Types | *1er trimestre 2009* | | | 1er trimestre 2010 | | | Variation sur un an | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Nombre d'annonces* | *Part des annonces* | *Prix moyen (€)* | Nombre d'annonces | Part des annonces | Prix moyen (€) | Nombre d'annonces (en %) | Prix moyen (en %) |
| Maisons | 2 chambres | *365* | *4%* | *417 346* | 299 | 4% | 457 151 | -18,08 | +9,54 |
| | 3 chambres | *3 737* | *41%* | *500 510* | 3 153 | 43% | 522 645 | -15,63 | +4,42 |
| | 4 chambres | *3 334* | *36%* | *553 293* | 2 633 | 36% | 583 215 | -21,03 | +5,41 |
| | 5 chambres | *1 293* | *14%* | *623 312* | 990 | 13% | 620 229 | -23,43 | -0,49 |
| | 6 chambres et + | *477* | *5%* | *673 370* | 314 | 4% | 672 713 | -34,17 | -0,10 |
| | **Total** | ***9 206*** | ***100%*** | ***542 533*** | **7 389** | **100%** | **561 030** | **-19,74** | **+3,41** |
| Appartements | Studio | *255* | *2%* | *174 522* | 330 | 2% | 195 970 | +29,41 | +12,29 |
| | 1 chambre | *4 006* | *26%* | *247 444* | 3 771 | 25% | 260 934 | -5,87 | +5,45 |
| | 2 chambres | *8 013* | *53%* | *341 648* | 7 936 | 54% | 357 290 | -0,96 | +4,58 |
| | 3 chambres | *2 577* | *17%* | *428 181* | 2 545 | 17% | 461 419 | -1,24 | +7,76 |
| | 4 chambres et + | *262* | *2%* | *506 516* | 218 | 2% | 525 111 | -16,79 | +3,67 |
| | **Total** | ***15 113*** | ***100%*** | ***331 471*** | **14 800** | **100%** | **349 519** | **-2,07** | **+5,45** |

## Répartition des annonces de vente selon la date de parution

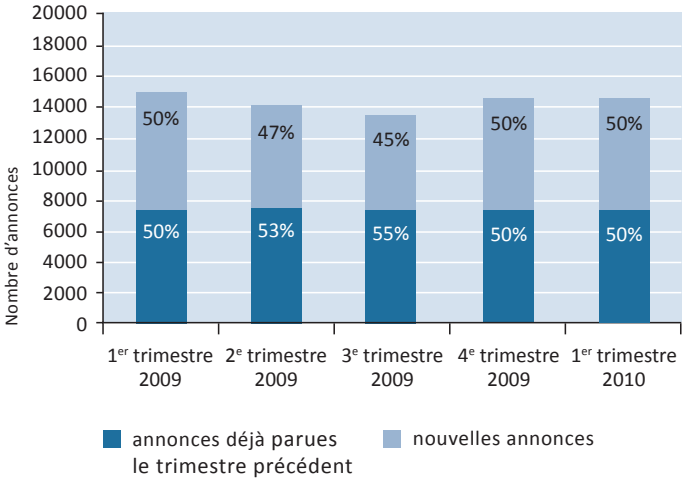
**La part des nouvelles annonces dans le total des annonces de vente de maisons s'est réduite sur un an** : elle est de 52% au 1er trimestre 2010, contre 56% un an plus tôt.

**Pour les appartements, la proportion des nouvelles annonces diffusées au 1er trimestre 2010 reste similaire aux relevés des trimestres précédents** : la moitié des annonces de vente d'appartements est constituée de nouvelles annonces, l'autre moitié étant des annonces déjà parues le trimestre précédent.

**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 se caractérise par la prédominance des appartements, qui constituent près de 90% des offres de vente recensées dans la capitale au 1er trimestre 2010. Ces offres de vente d'appartements à Luxembourg-Ville représentent environ 20% du total des annonces publiées dans le pays au 1er trimestre 2010.

Le **prix de vente annoncé moyen d'une maison** s'établit à **679 698 €**, soit 3 886 € par m² au 1er trimestre 2010. Le **prix de vente annoncé moyen d'un appartement** s'élève, quant à lui, à **436 988 €**, ce qui correspond à 5 097 € par m² à la même date.

**La hausse des prix annoncés à la vente est particulièrement nette à Luxembourg-Ville depuis un an** (+6,93% pour les prix annoncés des maisons et +14,72% pour les prix annoncés des appartements par rapport au 1er trimestre 2009).

| Segments | *Rappel : Offre et prix moyen au 1er trimestre 2009* | | | Offre et prix moyen au 1er trimestre 2010 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Nombre d'annonces* | *Prix moyen (€)** | *Prix moyen au m² (€)** | Nombre d'annonces | Prix moyen (€)* | Prix moyen au m² (€)* |
| **Maisons** | *582* | *635 658* | *3 859* | **360** | **679 698** | **3 886** |
| **Appartements** | *2 561* | *380 925* | *4 556* | **3 167** | **436 988** | **5 097** |

* Ces prix sont affichés avant toute négociation et n'incluent pas les frais de notaire.

Retrouvez les prix annoncés moyens en 2009 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 proposés à la vente par rapport à l'année précédente concerne principalement les régions Centre-Sud et Sud**, qui concentrent au total 51% des offres de vente de maisons et 72% des offres de vente d'appartements.

| REGION NORD - Maisons | |
|---|---|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 8 % |
| **Prix moyen 1er trim. 10** | **438 621 €** |
| Prix moyen 1er trim. 09 | 438 972 € |
| **Variation sur 12 mois** | **- 0,08 %** |

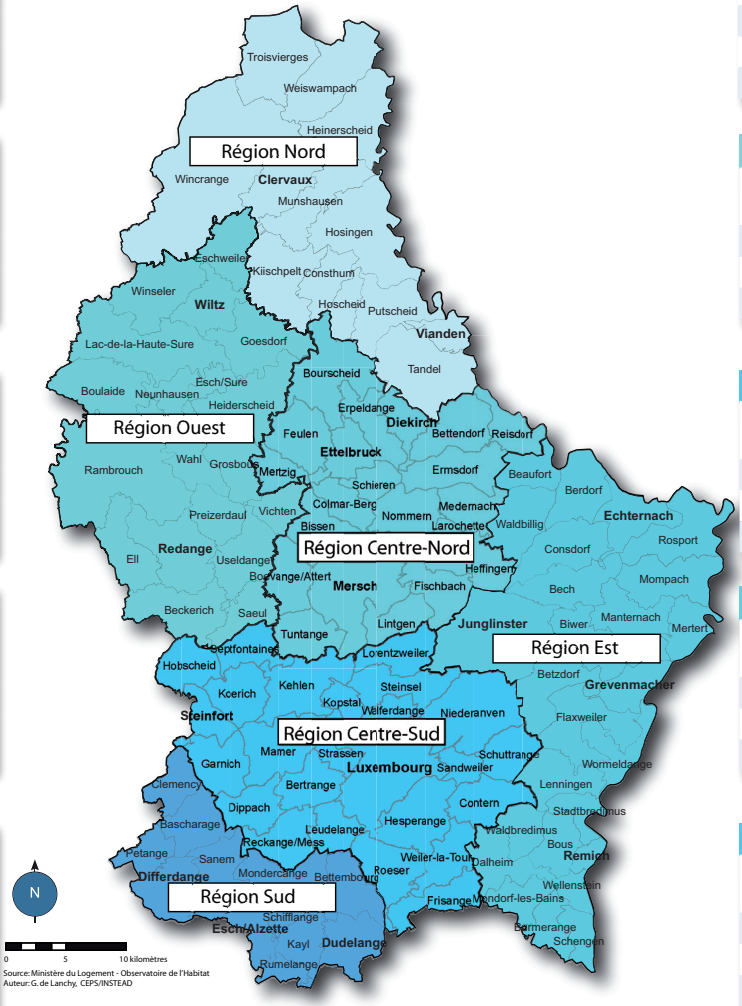
| REGION OUEST - Maisons | |
|---|---|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 10 % |
| **Prix moyen 1er trim. 10** | **468 539 €** |
| Prix moyen 1er trim. 09 | 469 365 € |
| **Variation sur 12 mois** | **- 0,18 %** |

| REGION CENTRE-NORD - Maisons | |
|---|---|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 13 % |
| **Prix moyen 1er trim. 10** | **535 379 €** |
| Prix moyen 1er trim. 09 | 532 216 € |
| **Variation sur 12 mois** | **+ 0,59 %** |

| REGION EST - Maisons | |
|---|---|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 18 % |
| **Prix moyen 1er trim. 10** | **558 819 €** |
| Prix moyen 1er trim. 09 | 565 343 € |
| **Variation sur 12 mois** | **- 1,15 %** |

| REGION CENTRE-SUD - Maisons | |
|---|---|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 28 % |
| **Prix moyen 1er trim. 10** | **684 511 €** |
| Prix moyen 1er trim. 09 | 657 719 € |
| **Variation sur 12 mois** | **+4,07 %** |

| REGION SUD - Maisons | |
|---|---|
| Part dans les annonces de vente de maisons | 23 % |
| **Prix moyen 1er trim. 10** | **508 252 €** |
| Prix moyen 1er trim. 09 | 474 385 € |
| **Variation sur 12 mois** | **+7,14 %** |




| REGION NORD - Appartements | |
|---|---|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 4 % |
| **Prix moyen 1er trim. 10** | **277 102 €** |
| Prix moyen 1er trim. 09 | 261 547 € |
| **Variation sur 12 mois** | **+ 5,95 %** |

| REGION OUEST - Appartements | |
|---|---|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 4 % |
| **Prix moyen 1er trim. 10** | **261 617 €** |
| Prix moyen 1er trim. 09 | 269 712 € |
| **Variation sur 12 mois** | **- 3,00 %** |

| REGION CENTRE-NORD - Appartements | |
|---|---|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 10 % |
| **Prix moyen 1er trim. 10** | **331 605 €** |
| Prix moyen 1er trim. 09 | 327 113 € |
| **Variation sur 12 mois** | **+1,37 %** |

| REGION EST - Appartements | |
|---|---|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 10 % |
| **Prix moyen 1er trim. 10** | **336 855 €** |
| Prix moyen 1er trim. 09 | 326 092 € |
| **Variation sur 12 mois** | **+ 3,30 %** |

| REGION CENTRE-SUD - Appartements | |
|---|---|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 36 % |
| **Prix moyen 1er trim. 10** | **427 179 €** |
| Prix moyen 1er trim. 09 | 389 600 € |
| **Variation sur 12 mois** | **+9,65 %** |

| REGION SUD - Appartements | |
|---|---|
| Part dans les annonces de vente d'apparts. | 36 % |
| **Prix moyen 1er trim. 10** | **296 698 €** |
| Prix moyen 1er trim. 09 | 288 744 € |
| **Variation sur 12 mois** | **+2,75 %** |

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 juillet 2010**

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



conseil en communication metaph