



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 1^{er} trimestre 2018

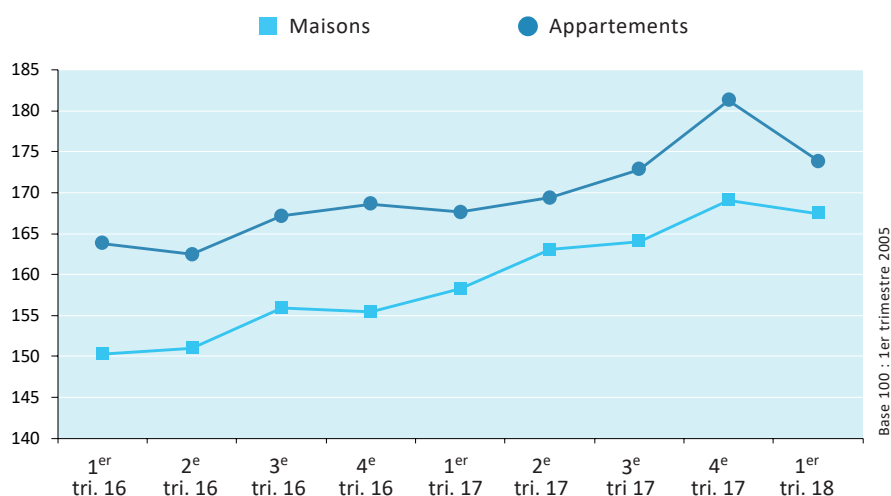
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 1 ^{er} trimestre 2018	Indicateur au 1 ^{er} trimestre 2018	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	4 066	167,46	-1,0%	+5,8%
Vente d'appartements	5 423	173,83	-4,1%	+3,7%

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de vente relevées au 1^{er} trimestre 2018 est très inférieur à celui observé un an auparavant pour les maisons (-20,8% par rapport au 1^{er} trimestre 2017) comme pour les appartements (-43,1%).
- Par rapport au trimestre précédent, les indicateurs des prix annoncés à la vente (en euros courants) sont en baisse, pour les maisons (-1,0%) et surtout pour les appartements (-4,1%).
- Sur un an, les indicateurs des prix annoncés à la vente restent toutefois orientés à la hausse : +5,8% pour les maisons et +3,7% pour les appartements par rapport au 1^{er} trimestre 2017.

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.liser.lu>



» Prix de vente annoncés moyens

Le prix annoncé moyen d'une maison à la vente s'élève à environ **826 000 €** au 1^{er} trimestre 2018, soit 4 399 €/m². Pour un appartement, le prix moyen dépasse **531 000 €**, ce qui correspond à 5 860 €/m² à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 188 m² pour les maisons et de 91 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2017			Offre et prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	5 136	786 628	4 170	4 066	825 975	4 399
Appartements	9 524	484 235	5 717	5 423	531 383	5 860

* 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 diminué assez nettement sur la quasi totalité des segments, pour les maisons comme pour les appartements, entre le 1^{er} trimestre 2017 et le 1^{er} trimestre 2018.

Pour les maisons, les prix annoncés à la vente augmentent sur la plupart des segments par rapport au 1^{er} trimestre 2017. Cette hausse atteint respectivement +6,2% et +4,9% pour les segments des maisons de 3 et 4 chambres, qui représentent au total 77% des annonces de vente de maisons.

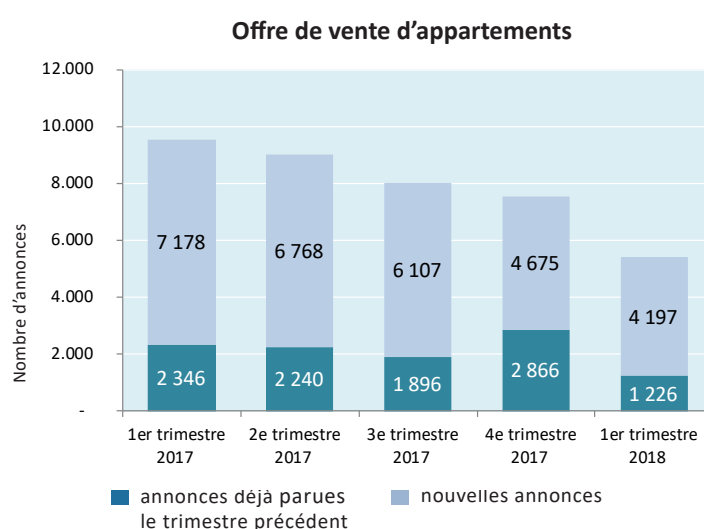
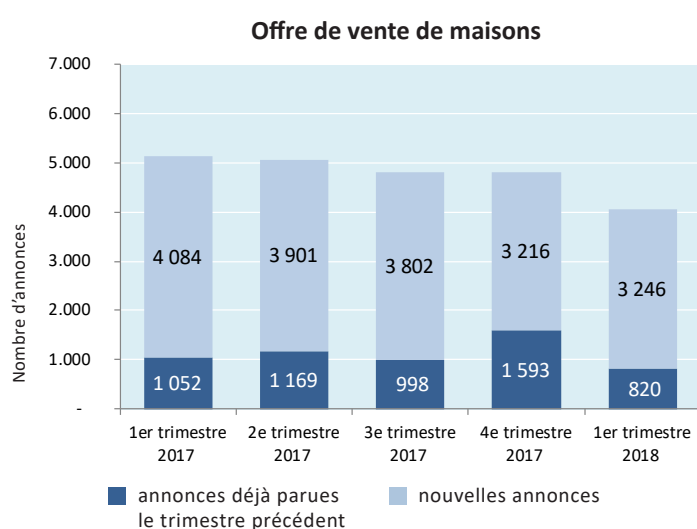
Pour les appartements, les évolutions des prix annoncés à la vente sont plus hétérogènes. Les prix annoncés ont diminué sur le segment des studios et celui des appartements de 1 chambre (respectivement -9,2% et -0,6%). Pour les studios, cette forte baisse s'explique aussi par un déplacement des annonces, qui se concentraient essentiellement à Luxembourg-Ville et dans ses communes périphériques au 1^{er} trimestre 2017, alors que les annonces concernent plus fréquemment des biens situés dans des communes moins chères au 1^{er} trimestre 2018. Sur le segment dominant des appartements de 2 chambres (49% des annonces), les prix annoncés ont en revanche augmenté : +3,5%.

Types		1 ^{er} trimestre 2017			1 ^{er} trimestre 2018			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	126	3%	564 467	136	3%	545 179	+7,9	-3,4
	3 chambres	1 960	38%	691 251	1 588	39%	734 320	-19,0	+6,2
	4 chambres	1 863	36%	801 022	1 549	38%	840 025	-16,9	+4,9
	5 chambres	825	16%	904 957	543	14%	1 005 242	-34,2	+11,1
	6 chambres et +	362	7%	1 036 615	250	6%	1 084 505	-30,9	+4,6
	Total	5 136	100%	786 628	4 066	100%	825 975	-20,8	+5,0
Appartements	Studio	169	2%	312 840	71	1%	284 138	-58,0	-9,2
	1 chambre	2 469	26%	391 816	1 107	20%	389 355	-55,2	-0,6
	2 chambres	4 943	52%	486 179	2 645	49%	503 267	-46,5	+3,5
	3 chambres	1 791	19%	608 103	1 448	27%	680 547	-19,2	+11,9
	4 chambres et +	152	1%	653 285	152	3%	756 661	+0,0	+15,8
	Total	9 524	100%	484 235	5 423	100%	531 583	-43,1	+9,8

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

La part des nouvelles annonces au 1^{er} trimestre 2018 est proche de celle qui était relevée un an auparavant. Les nouvelles annonces représentent ainsi 80% de l'ensemble des annonces de vente de maisons (un chiffre identique à celui du 1^{er} trimestre 2017) et 77% des annonces de vente d'appartements publiées au 1^{er} trimestre 2018 (contre 75% au même trimestre de l'année précédente).



» Prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Le marché de la vente à Luxembourg-Ville est largement dominé par les appartements, qui représentent 85% des annonces publiées dans cette commune au 1^{er} trimestre 2018, contre seulement 15% pour les maisons. La capitale concentre à elle seule 15% des offres de vente d'appartements relevées dans le pays, contre seulement 4% des offres de vente de maisons.

Les prix de vente annoncés à Luxembourg-Ville sont parmi les plus élevés du pays. Au 1^{er} trimestre 2018, le prix de vente annoncé moyen pour une maison s'élève à environ 1 458 800 €, soit 6 913 €/m². Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen dépasse 803 500 €, soit 9 404 €/m².

Les prix annoncés moyens par m² ont fortement augmenté depuis un an dans la capitale, pour les maisons (+7,3% entre le 1^{er} trimestre 2017 et le 1^{er} trimestre 2018) et surtout pour les appartements (+17,4%).

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2017			Offre et prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	149	1 224 303	6 444	148	1 458 845	6 913
Appartements	2 374	652 906	8 010	809	803 543	9 404

* 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.liser.lu>

» Evolution des prix de vente annoncés moyens par région d'aménagement

Les prix annoncés des maisons et des appartements à la vente ont augmenté dans la plupart des régions d'aménagement depuis un an, à l'exception de la région Nord. La hausse des prix annoncés est toutefois particulièrement forte dans la région Centre-Sud qui inclut Luxembourg-Ville : +8,5% pour les maisons et surtout +21,5% pour les appartements. Cette dernière hausse doit toutefois être nuancée, puisqu'elle correspond pour une bonne partie à une hausse de la surface moyenne des appartements vendus (le prix par m² a augmenté de +8,7%, ce qui est plus cohérent avec les évolutions relevées sur le segment des maisons dans la région Centre-Sud).

REGION NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	7%
Prix moyen 1 ^{er} trim. 18	526 327 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 17	538 836 €
Variation sur 12 mois	- 2,3 %

REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	17%
Prix moyen 1 ^{er} trim. 18	661 240 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 17	647 696 €
Variation sur 12 mois	+ 2,1 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	14%
Prix moyen 1 ^{er} trim. 18	770 870 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 17	728 691 €
Variation sur 12 mois	+ 5,8 %

REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	12%
Prix moyen 1 ^{er} trim. 18	796 240 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 17	793 577 €
Variation sur 12 mois	+ 0,3 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	26%
Prix moyen 1 ^{er} trim. 18	1 156 944 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 17	1 065 907 €
Variation sur 12 mois	+ 8,5 %

REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	24%
Prix moyen 1 ^{er} trim. 18	710 166 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 17	685 291 €
Variation sur 12 mois	+ 3,6 %

REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	5%
Prix moyen 1 ^{er} trim. 18	337 487 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 17	361 051 €
Variation sur 12 mois	- 6,5 %

REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	6%
Prix moyen 1 ^{er} trim. 18	395 700 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 17	348 994 €
Variation sur 12 mois	+ 13,4 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	8%
Prix moyen 1 ^{er} trim. 18	488 813 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 17	444 734 €
Variation sur 12 mois	+ 9,9 %

REGION EST - Appartements

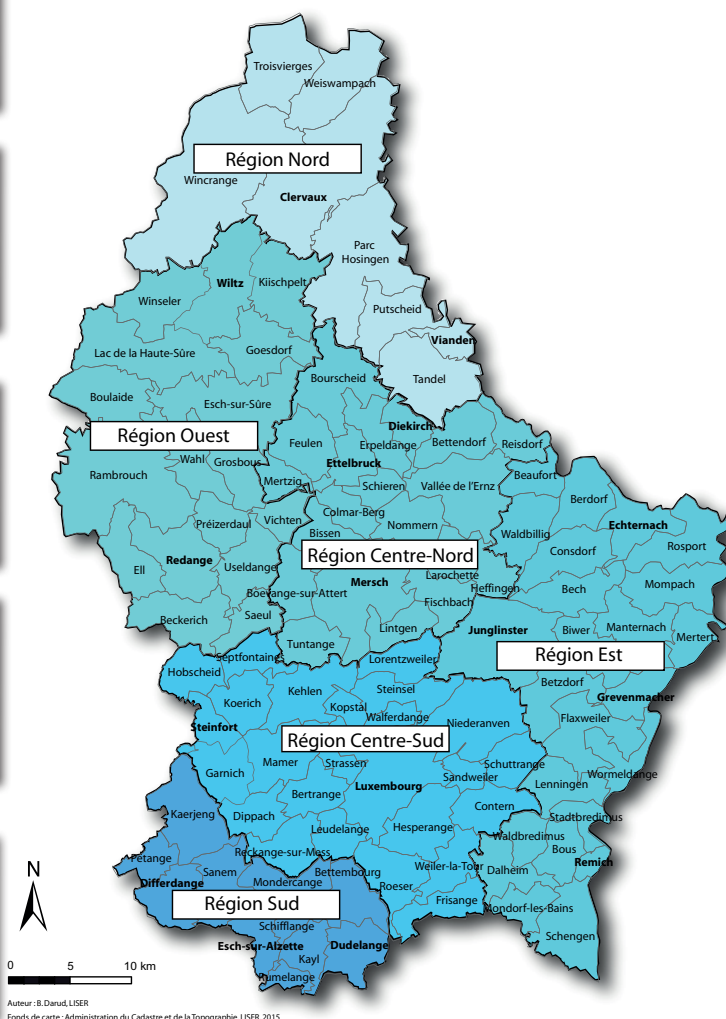
Part dans les annonces de vente d'apparts.	5%
Prix moyen 1 ^{er} trim. 18	473 162 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 17	448 307 €
Variation sur 12 mois	+ 5,5 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	33%
Prix moyen 1 ^{er} trim. 18	760 937 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 17	626 507 €
Variation sur 12 mois	+ 21,5 %

REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	43%
Prix moyen 1 ^{er} trim. 18	412 779 €
Prix moyen 1 ^{er} trim. 17	381 635 €
Variation sur 12 mois	+ 8,2 %



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 : **Octobre 2018**

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