



# PRIX ANNONCÉS

## > VENTE



### » Indicateurs des prix proposés à la vente au 2<sup>e</sup> trimestre 2018

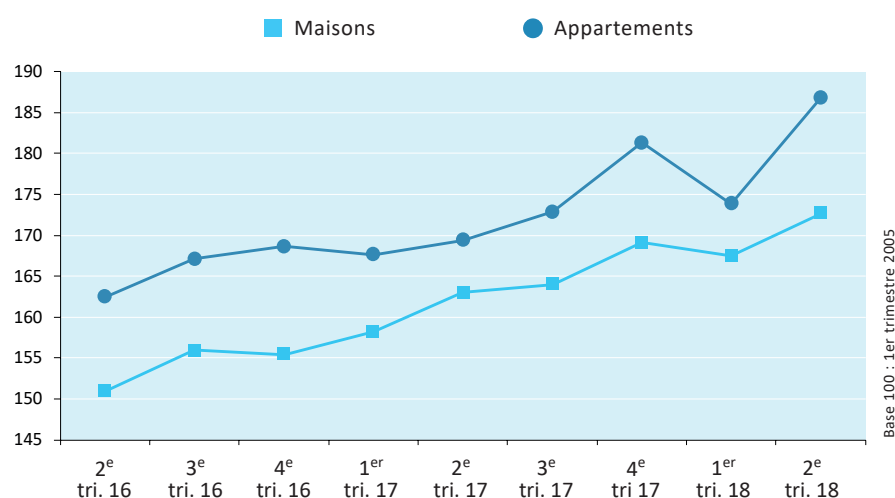
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 2 <sup>e</sup> trimestre 2018	Indicateur au 2 <sup>e</sup> trimestre 2018	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	4 803	172,65	+3,1%	+5,9%
Vente d'appartements	6 757	186,82	+7,5%	+10,3%

Base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de vente relevées au 2<sup>e</sup> trimestre 2018 est inférieur à celui observé un an auparavant pour les maisons (-5,3% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2017) et surtout pour les appartements (-25,0%).
- Par rapport au trimestre précédent, les indicateurs des prix annoncés à la vente (en euros courants) sont en forte hausse, pour les maisons (+3,1%) et surtout pour les appartements (+7,5%).
- Sur un an, les indicateurs des prix annoncés à la vente ont ainsi fortement augmenté : +5,9% pour les maisons et +10,3% pour les appartements par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

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



Base 100 : 1<sup>er</sup> 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 **861 800 €** au 2<sup>e</sup> trimestre 2018, soit 4 537 €/m<sup>2</sup>. Pour un appartement, le prix moyen dépasse **574 300 €**, ce qui correspond à 6 177 €/m<sup>2</sup> à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 190 m<sup>2</sup> pour les maisons et de 93 m<sup>2</sup> pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 2 <sup>e</sup> trimestre 2017			Offre et prix moyen au 2 <sup>e</sup> trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m <sup>2</sup> (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m <sup>2</sup> (€)*
Maisons	5 070	816 578	4 209	4 803	861 777	4 537
Appartements	9 008	495 335	5 708	6 757	574 305	6 177

\* 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 sur la majorité des segments, pour les maisons comme pour les appartements, entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2017 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2018.

**Pour les maisons, les prix annoncés à la vente augmentent sur l'ensemble des segments par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2017.** Cette hausse atteint respectivement +3,8% et +2,1% pour les segments des maisons de 3 et 4 chambres, qui représentent au total 75% des annonces de vente de maisons.

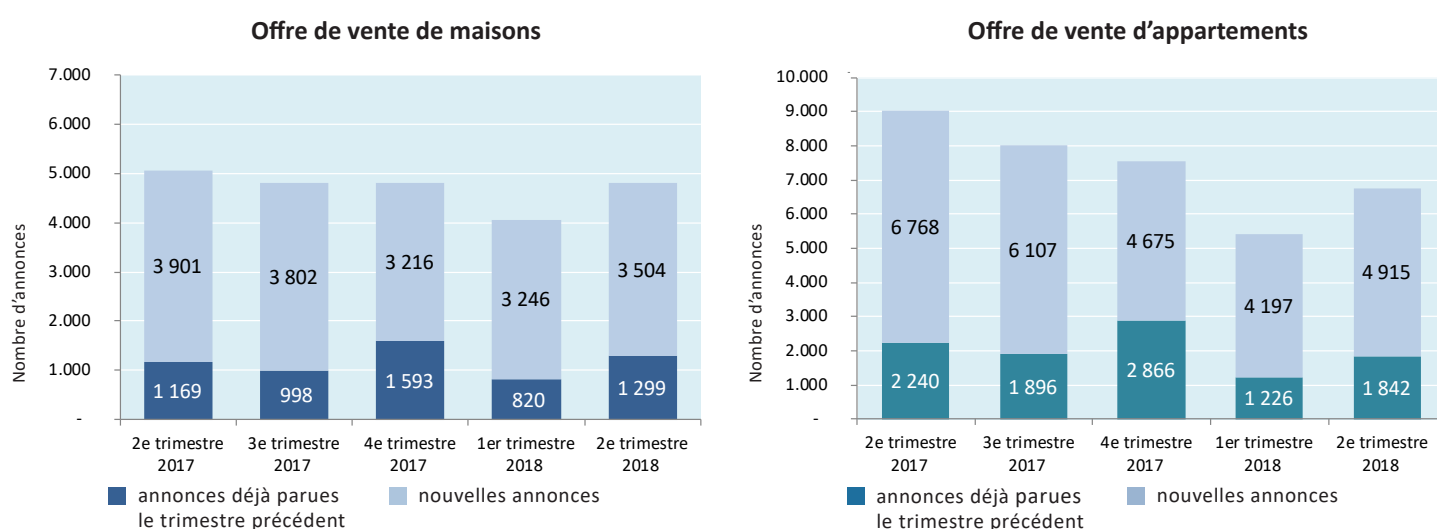
**Pour les appartements, les évolutions des prix annoncés à la vente sont plus hétérogènes.** Les prix annoncés ont diminué sur le segment des studios (-15,2%). Pour les studios, cette forte baisse s'explique en partie par une réduction de la surface moyenne et par un déplacement des annonces, qui se concentraient essentiellement à Luxembourg-Ville et dans ses communes périphériques au 2<sup>e</sup> trimestre 2017, alors que les annonces concernent plus fréquemment des biens situés dans des communes moins chères au 2<sup>e</sup> trimestre 2018. Sur le segment dominant des appartements de 2 chambres (48% des annonces), les prix annoncés ont en revanche fortement augmenté : +10,0%.

Types		2 <sup>e</sup> trimestre 2017			2 <sup>e</sup> 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	90	2%	552 196	157	3%	607 402	+74,4	+10,0
	3 chambres	1 867	37%	709 958	1 881	39%	736 939	+0,7	+3,8
	4 chambres	1 857	37%	835 181	1 735	36%	853 074	-6,6	+2,1
	5 chambres	889	17%	944 660	690	15%	1 093 345	-22,4	+15,7
	6 chambres et +	367	7%	1 019 419	340	7%	1 244 356	-7,4	+22,1
	<b>Total</b>	<b>5 070</b>	<b>100%</b>	<b>816 578</b>	<b>4 803</b>	<b>100%</b>	<b>861 777</b>	<b>-5,3</b>	<b>+5,5</b>
Appartements	Studio	88	1%	326 147	71	1%	276 437	-19,3	-15,2
	1 chambre	2 081	23%	398 841	1 414	21%	422 627	-32,1	+6,0
	2 chambres	4 842	54%	487 442	3 248	48%	536 291	-32,9	+10,0
	3 chambres	1 851	20%	617 873	1 840	27%	744 125	-0,6	+20,4
	4 chambres et +	146	2%	680 926	184	3%	827 681	+26,0	+21,6
	<b>Total</b>	<b>9 008</b>	<b>100%</b>	<b>495 335</b>	<b>6 757</b>	<b>100%</b>	<b>574 305</b>	<b>-25,0</b>	<b>+15,9</b>

\* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

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

La part des nouvelles annonces au 2<sup>e</sup> trimestre 2018 a très légèrement diminué par rapport à celle qui était relevée un an auparavant. Les nouvelles annonces représentent ainsi 73% de l'ensemble des annonces de vente de maisons (contre 77% au 2<sup>e</sup> trimestre 2017) et également 73% des annonces de vente d'appartements publiées au 2<sup>e</sup> 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 86% des annonces publiées dans cette commune au 2<sup>e</sup> trimestre 2018, contre seulement 14% pour les maisons. La capitale concentre à elle seule 20% des offres de vente d'appartements relevées dans le pays, contre seulement 5% des offres de vente de maisons.

Les prix de vente annoncés à Luxembourg-Ville sont parmi les plus élevés du pays. Au 2<sup>e</sup> trimestre 2018, le prix de vente annoncé moyen pour une maison s'élève à environ 1 456 600 €, soit 7 003 €/m<sup>2</sup>. Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen approche 883 600 €, soit 9 630 €/m<sup>2</sup>.

Les prix annoncés moyens par m<sup>2</sup> ont fortement augmenté depuis un an dans la capitale, pour les maisons (+6,1% entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2017 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2018) et surtout pour les appartements (+17,8%).

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 2 <sup>e</sup> trimestre 2017			Offre et prix moyen au 2 <sup>e</sup> trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m <sup>2</sup> (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m <sup>2</sup> (€)*
Maisons	175	1 299 283	6 602	221	1 456 621	7 003
Appartements	2 041	668 120	8 173	1 335	883 571	9 630

\* 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 : +9,6% pour les maisons et surtout +23,5% 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 m<sup>2</sup> ayant quant à lui augmenté de +9,9%, 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 2 <sup>e</sup> trim. 18	563 602 €
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 17	582 386 €
Variation sur 12 mois	- 3,2 %

### REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	15%
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 18	659 222 €
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 17	637 034 €
Variation sur 12 mois	+ 3,5 %

### REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	15%
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 18	774 596 €
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 17	758 432 €
Variation sur 12 mois	+ 2,1 %

### REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	13%
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 18	846 211 €
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 17	831 433 €
Variation sur 12 mois	+ 1,8 %

### REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	26%
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 18	1 221 654 €
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 17	1 114 579 €
Variation sur 12 mois	+ 9,6 %

### REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	24%
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 18	748 979 €
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 17	699 165 €
Variation sur 12 mois	+ 7,1 %

### REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	6%
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 18	337 114 €
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 17	355 725 €
Variation sur 12 mois	- 5,2 %

### REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	6%
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 18	376 483 €
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 17	361 173 €
Variation sur 12 mois	+ 4,2 %

### REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	10%
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 18	502 559 €
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 17	462 773 €
Variation sur 12 mois	+ 8,6 %

### REGION EST - Appartements

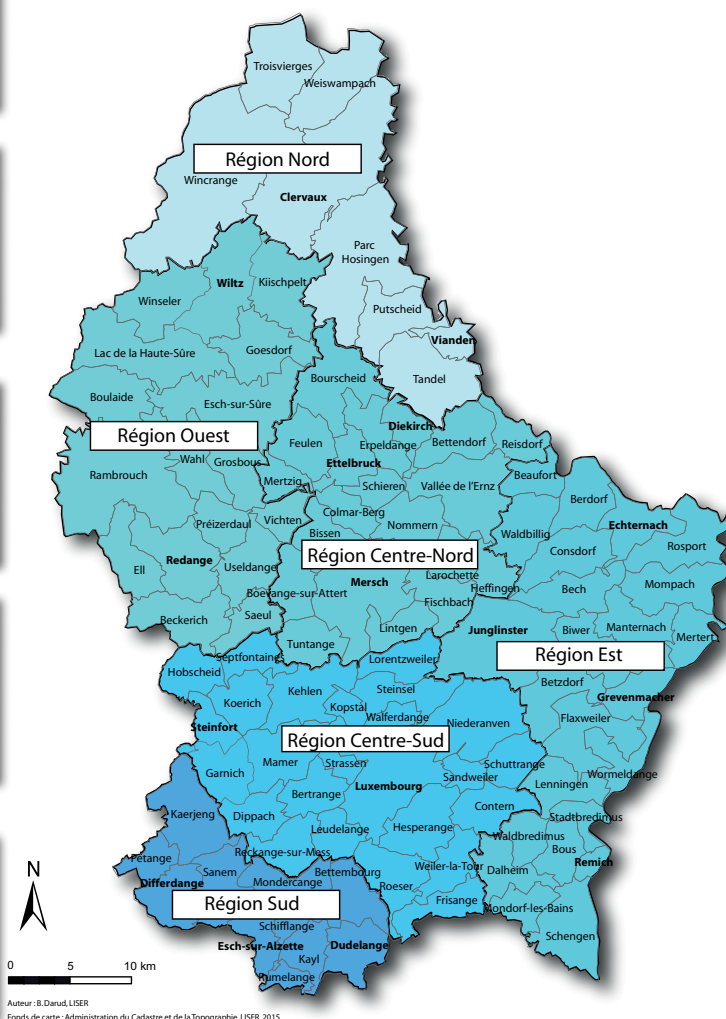
Part dans les annonces de vente d'apparts.	4%
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 18	497 779 €
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 17	461 785 €
Variation sur 12 mois	+ 7,8 %

### REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	40%
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 18	794 583 €
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 17	643 636 €
Variation sur 12 mois	+ 23,5 %

### REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	34%
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 18	422 475 €
Prix moyen 2 <sup>e</sup> trim. 17	392 832 €
Variation sur 12 mois	+ 7,5 %



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 : **Janvier 2019**

Pour toute question, contactez l'Observatoire de l'Habitat : [observatoire-habitat@liser.lu](mailto:observatoire-habitat@liser.lu)