



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 3^e trimestre 2018

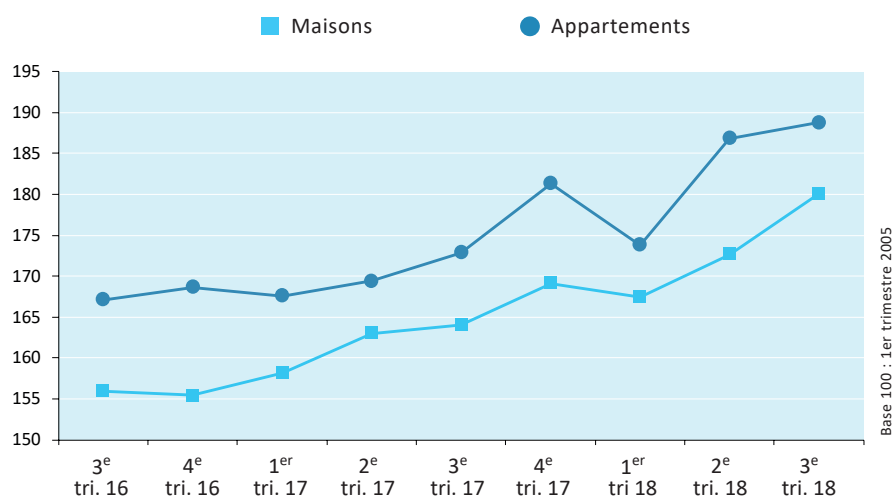
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 3 ^e trimestre 2018	Indicateur au 3 ^e trimestre 2018	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	4 250	180,07	+4,3%	+9,8%
Vente d'appartements	5 793	188,76	+1,0%	+9,2%

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de vente relevées au 3^e trimestre 2018 est inférieur à celui observé un an auparavant pour les maisons (-11,5% par rapport au 3^e trimestre 2017) et surtout pour les appartements (-27,6%).
- Par rapport au trimestre précédent, les indicateurs des prix annoncés à la vente (en euros courants) sont en forte hausse pour les maisons (+4,3%), mais la hausse est plus modérée pour les appartements (+1,0%).
- Sur un an, les indicateurs des prix annoncés à la vente ont fortement augmenté : +9,8% pour les maisons et +9,2% pour les appartements par rapport au 3^e 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 **911 300 €** au 3^e trimestre 2018, soit 4 656 €/m². Pour un appartement, le prix moyen est proche de **581 000 €**, ce qui correspond à 6 311 €/m² à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 196 m² pour les maisons et de 92 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2017			Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	4 800	818 250	4 255	4 250	911 288	4 656
Appartements	8 003	514 716	5 806	5 793	580 966	6 311

* 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 quasi-totalité des segments, pour les maisons comme pour les appartements, entre le 3^e trimestre 2017 et le 3^e trimestre 2018.

Pour les maisons, les prix annoncés à la vente augmentent sur l'ensemble des segments par rapport au 3^e trimestre 2017. Cette hausse atteint respectivement +5,6% et +7,3% pour les segments des maisons de 3 et 4 chambres, qui représentent au total 75% des annonces de vente de maisons.

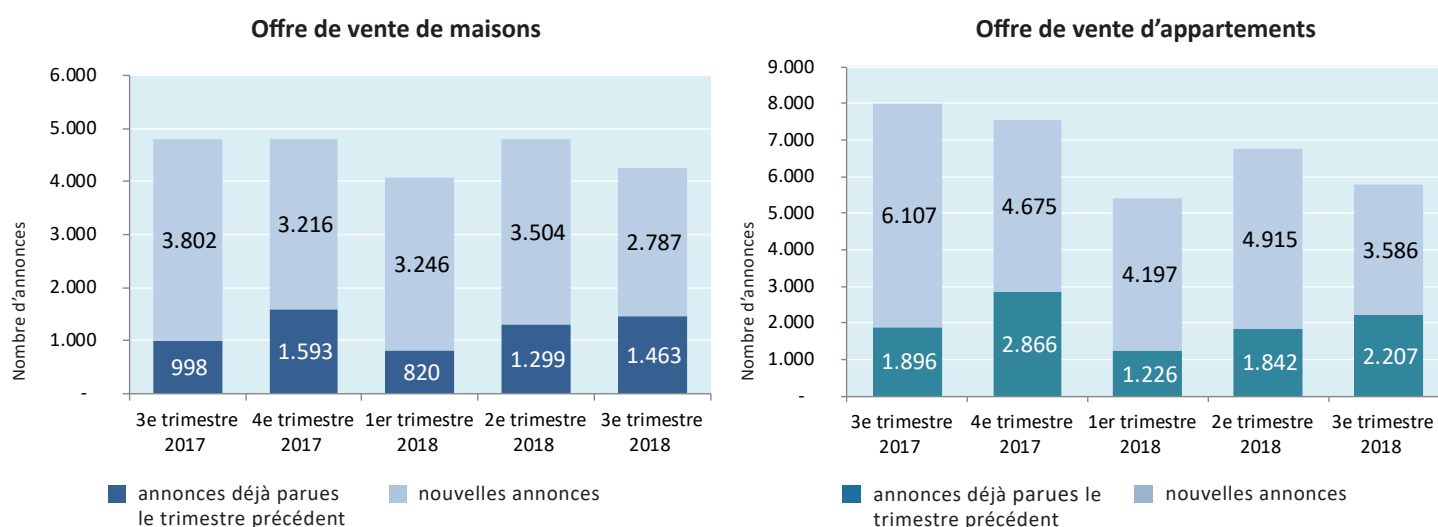
Pour les appartements, les évolutions des prix annoncés à la vente sont beaucoup plus hétérogènes. Les prix annoncés ont diminué sur le segment des studios (-23,8%), mais cette forte baisse s'explique en grande partie par une réduction de la surface moyenne et par un déplacement des annonces, qui se concentraient essentiellement à Luxembourg-Ville et dans ses communes périphériques au 3^e trimestre 2017, alors que les annonces concernent plus fréquemment des biens situés dans des communes moins chères au 3^e trimestre 2018. Sur le segment dominant des appartements de 2 chambres (45% des annonces), les prix annoncés ont en revanche fortement augmenté : +11,2%.

Types		3 ^e trimestre 2017			3 ^e 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	85	2%	571 385	136	3%	597 753	+60,0	+4,6
	3 chambres	1 876	39%	710 034	1 639	39%	749 850	-12,6	+5,6
	4 chambres	1 762	37%	832 458	1 530	36%	893 488	-13,2	+7,3
	5 chambres	753	15%	950 909	637	15%	1 177 923	-15,4	+23,9
	6 chambres et +	324	7%	1 124 026	308	7%	1 445 779	-4,9	+28,6
	Total	4 800	100%	818 250	4 250	100%	911 288	-11,5	+11,4
Appartements	Studio	73	1%	315 538	49	1%	240 419	-32,9	-23,8
	1 chambre	1 718	21%	393 438	1 326	23%	412 901	-22,8	+4,9
	2 chambres	4 267	53%	499 868	2 635	45%	555 627	-38,2	+11,2
	3 chambres	1 812	23%	658 636	1 633	28%	737 601	-9,9	+12,0
	4 chambres et +	133	2%	706 210	150	3%	917 794	+12,8	+30,0
	Total	8 003	100%	514 716	5 793	100%	580 966	-27,6	+12,9

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

La part des nouvelles annonces au 3^e trimestre 2018 a nettement diminué par rapport à celle qui était relevée un an auparavant. Les nouvelles annonces représentent ainsi 66% de l'ensemble des annonces de vente de maisons (contre 79% au 3^e trimestre 2017) et 62% des annonces de vente d'appartements publiées au 3^e trimestre 2018 (contre 76% au même trimestre de l'année précédente). Dans le cas présent, c'est surtout la baisse du nombre de nouvelles annonces de ventes qui est assez forte.



» 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 3^e trimestre 2018, contre seulement 15% pour les maisons. La capitale concentre à elle seule 18% des offres de vente d'appartements relevées dans le pays, mais seulement 4% des offres de vente de maisons.

Les prix de vente annoncés à Luxembourg-Ville sont parmi les plus élevés du pays. Au 3^e trimestre 2018, le prix de vente annoncé moyen pour une maison s'élève à environ 1 634 000 €, soit 7 577 €/m². Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen approche 894 000 €, soit 9 572 €/m².

Les prix annoncés moyens par m² ont fortement augmenté depuis un an dans la capitale, pour les maisons (+12,0% entre le 3^e trimestre 2017 et le 3^e trimestre 2018) comme pour les appartements (+13,9%).

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2017			Offre et prix moyen au 3 ^e trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	130	1 412 732	6 763	177	1 634 136	7 577
Appartements	1 675	721 134	8 401	1 033	893 800	9 572

* 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 à la vente ont augmenté dans la totalité des régions d'aménagement depuis un an, à l'exception des prix des appartements dans la région Nord. La hausse des prix annoncés est toutefois particulièrement forte dans la région Centre-Sud qui inclut Luxembourg-Ville : +17,0% pour les maisons et +16,8% pour les appartements. Ces hausses doivent toutefois être nuancées, puisqu'elle correspondent pour partie à une hausse de la surface moyenne des maisons et des appartements vendus (le prix par m² ayant augmenté respectivement de +11,4% et +7,2%, ce qui est plus cohérent avec les évolutions agrégées).

REGION NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	7%
Prix moyen 3 ^e trim. 18	560 786 €
Prix moyen 3 ^e trim. 17	549 764 €
Variation sur 12 mois	+ 2,0 %

REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	12%
Prix moyen 3 ^e trim. 18	698 908 €
Prix moyen 3 ^e trim. 17	660 178 €
Variation sur 12 mois	+ 5,9 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	17%
Prix moyen 3 ^e trim. 18	801 070 €
Prix moyen 3 ^e trim. 17	776 100 €
Variation sur 12 mois	+ 3,2 %

REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	14%
Prix moyen 3 ^e trim. 18	890 259 €
Prix moyen 3 ^e trim. 17	835 623 €
Variation sur 12 mois	+ 6,5 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	27%
Prix moyen 3 ^e trim. 18	1 305 068 €
Prix moyen 3 ^e trim. 17	1 115 544 €
Variation sur 12 mois	+ 17,0 %

REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	23%
Prix moyen 3 ^e trim. 18	751 428 €
Prix moyen 3 ^e trim. 17	703 649 €
Variation sur 12 mois	+ 6,8 %

REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	6%
Prix moyen 3 ^e trim. 18	339 165 €
Prix moyen 3 ^e trim. 17	351 005 €
Variation sur 12 mois	- 3,4 %

REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	4%
Prix moyen 3 ^e trim. 18	399 779 €
Prix moyen 3 ^e trim. 17	365 933 €
Variation sur 12 mois	+ 9,2 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	11%
Prix moyen 3 ^e trim. 18	505 545 €
Prix moyen 3 ^e trim. 17	469 536 €
Variation sur 12 mois	+ 7,7 %

REGION EST - Appartements

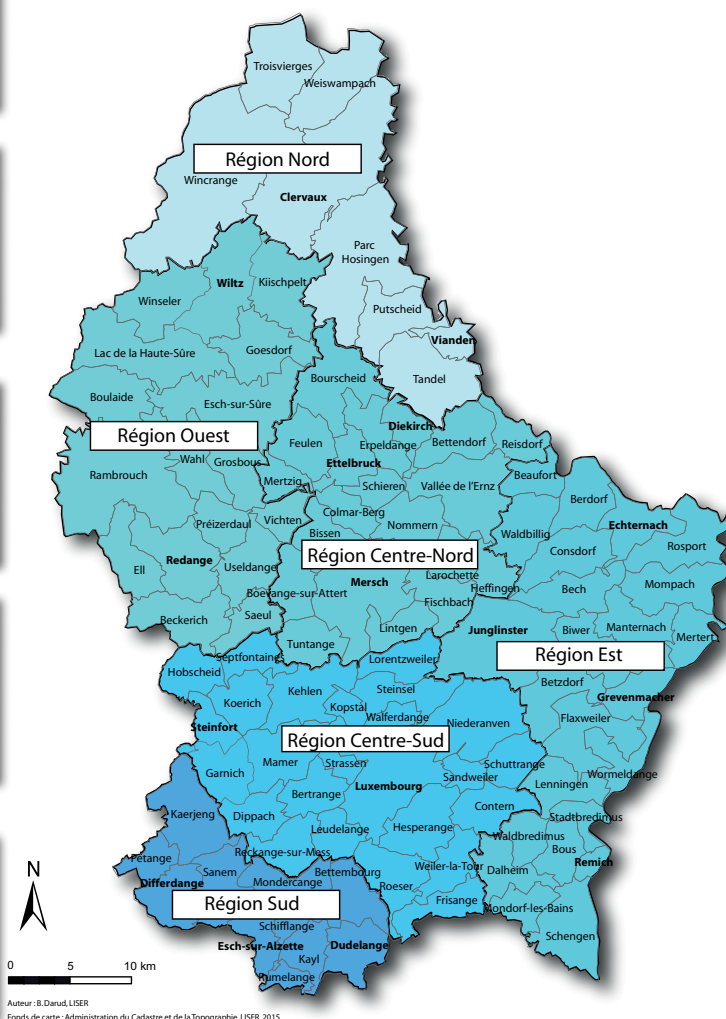
Part dans les annonces de vente d'apparts.	5%
Prix moyen 3 ^e trim. 18	501 130 €
Prix moyen 3 ^e trim. 17	468 519 €
Variation sur 12 mois	+ 7,0 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	38%
Prix moyen 3 ^e trim. 18	804 996 €
Prix moyen 3 ^e trim. 17	689 444 €
Variation sur 12 mois	+ 16,8 %

REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	36%
Prix moyen 3 ^e trim. 18	434 044 €
Prix moyen 3 ^e trim. 17	402 956 €
Variation sur 12 mois	+ 7,7 %



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 : **Mars 2019**

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