



PRIX ANNONCÉS

> VENTE



» Indicateurs des prix proposés à la vente au 4^e trimestre 2018

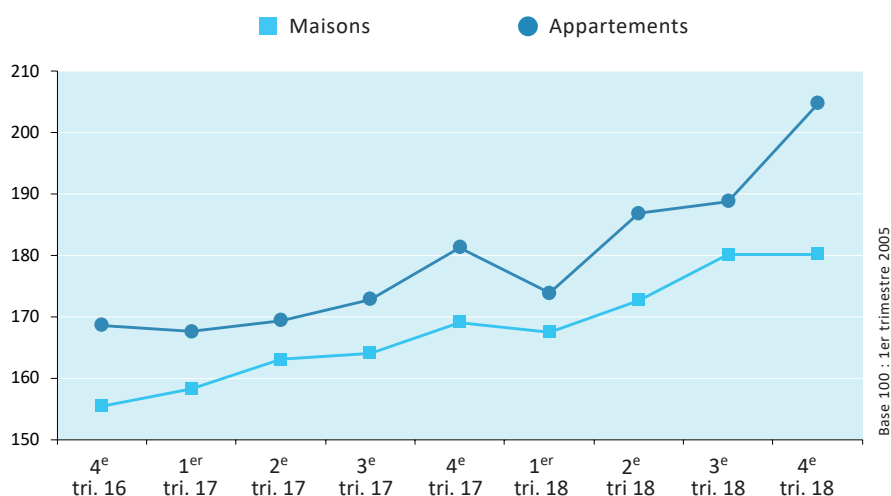
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 4 ^e trimestre 2018	Indicateur au 4 ^e trimestre 2018	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	4 359	180,21	+0,1%	+6,6%
Vente d'appartements	6 655	204,76	+8,5%	+12,9%

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de vente relevées au 4^e trimestre 2018 est inférieur à celui observé un an auparavant pour les maisons (-9,4% par rapport au 4^e trimestre 2017) comme pour les appartements (-11,7%).
- Par rapport au trimestre précédent, l'indicateur des prix annoncés à la vente de maisons (en euros courants) est stable (+0,1%), mais la hausse reste forte sur un an (+6,6% par rapport au 4^e trimestre 2017).
- L'indicateur des prix annoncés à la vente d'appartements a très fortement augmenté ce trimestre (+8,5% par rapport au trimestre précédent), et la hausse atteint +12,9% par rapport au 4^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 903 000 € au 4^e trimestre 2018, soit 4 605 €/m². Pour un appartement, le prix moyen est proche de 610 000 €, ce qui correspond à 6 946 €/m² à la même date. Les surfaces moyennes des biens proposés à la vente sont proches de 196 m² pour les maisons et de 88 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2017			Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	4 809	836 882	4 446	4 359	902 930	4 605
Appartements	7 541	549 453	6 138	6 655	609 771	6 946

* 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 grande majorité des segments, pour les maisons comme pour les appartements, entre le 4^e trimestre 2017 et le 4^e trimestre 2018.

Pour les maisons, les prix annoncés à la vente augmentent sur l'ensemble des segments par rapport au 4^e trimestre 2017. Cette hausse atteint respectivement +4,6% et +6,2% 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 hausses des prix annoncés à la vente sont encore plus fortes. Les prix annoncés ont ainsi augmenté de +14,1% sur le segment dominant des appartements de 2 chambres (46% des annonces). Cette forte hausse s'explique toutefois en partie par un déplacement des annonces, qui se concentrent plus fortement à Luxembourg-Ville et dans ses communes périphériques au 4^e trimestre 2018, alors que les annonces concernaient plus fréquemment des biens situés dans des communes moins chères au 4^e trimestre 2017.

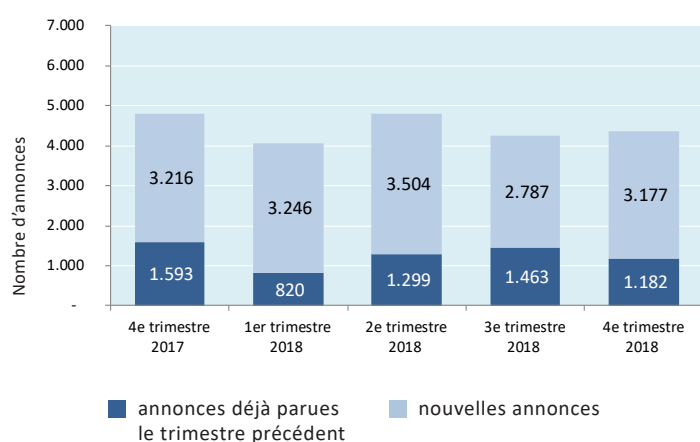
Types		4 ^e trimestre 2017			4 ^e trimestre 2018			Variation sur un an	
		Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces	Part des annonces	Prix moyen (€)*	Nombre d'annonces (en %)	Prix moyen (en %)
Maisons	2 chambres	150	3%	556 305	118	3%	596 648	-21,3	+7,3
	3 chambres	1 903	40%	748 099	1 641	38%	782 152	-13,8	+4,6
	4 chambres	1 748	36%	835 858	1 626	37%	887 431	-7,0	+6,2
	5 chambres	710	15%	1 002 874	666	15%	1 138 594	-6,2	+13,5
	6 chambres et +	298	6%	1 155 586	308	7%	1 236 004	+3,4	+7,0
	Total	4 809	100%	836 882	4 359	100%	902 930	-9,4	+7,9
Appartements	Studio	95	1%	297 719	130	2%	308 697	+36,8	+3,7
	1 chambre	1 690	22%	407 470	1 691	25%	469 658	+0,1	+15,3
	2 chambres	3 713	49%	519 531	3 060	46%	592 774	-17,6	+14,1
	3 chambres	1 845	25%	722 327	1 586	24%	768 250	-14,0	+6,4
	4 chambres et +	198	3%	832 329	188	3%	1 017 944	-5,1	+22,3
	Total	7 541	100%	549 453	6 655	100%	609 771	-11,7	+11,0

* Ces prix sont affichés avant toute négociation.

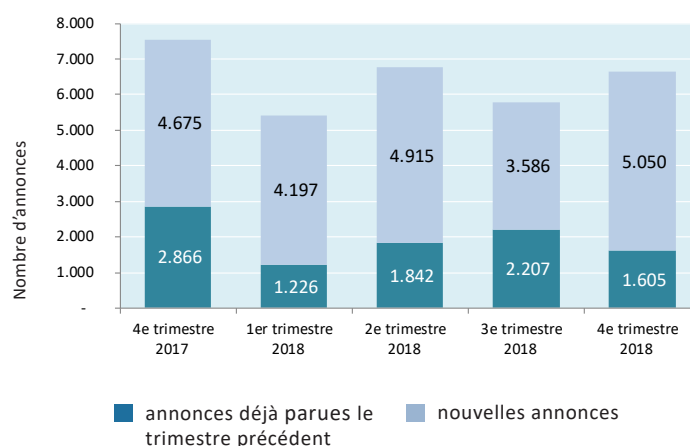
» Répartition des annonces de vente selon la date de parution

La part des nouvelles annonces au 4^e trimestre 2018 a augmenté 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 67% au 4^e trimestre 2017) et 76% des annonces de vente d'appartements publiées au 4^e trimestre 2018 (contre 62% au même trimestre de l'année précédente).

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 est largement dominé par les appartements, qui représentent 89% des annonces publiées dans cette commune au 4^e trimestre 2018, contre seulement 11% pour les maisons. La capitale concentre à elle seule 26% des offres de vente d'appartements relevées dans le pays, mais seulement 5% des offres de vente de maisons.

Les prix de vente annoncés à Luxembourg-Ville sont parmi les plus élevés du pays. Au 4^e trimestre 2018, le prix de vente annoncé moyen pour une maison s'élève à environ 1 673 000 €, soit 8 184 €/m². Pour un appartement, le prix de vente annoncé moyen dépasse 839 000 €, soit 10 471 €/m².

Les prix annoncés moyens par m² ont fortement augmenté depuis un an dans la capitale, pour les maisons (+5,5% entre le 4^e trimestre 2017 et le 4^e trimestre 2018) et surtout pour les appartements (+19,6%).

Segments	Rappel : Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2017			Offre et prix moyen au 4 ^e trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Prix moyen (€)*	Prix moyen au m ² (€)*
Maisons	139	1 760 583	7 757	202	1 672 906	8 184
Appartements	1 802	743 184	8 758	1 717	839 313	10 471

* 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. La hausse des prix annoncés est toutefois particulièrement forte dans la région Centre-Sud qui inclut Luxembourg-Ville : +11,4% pour les maisons et +10,4% pour les appartements. Les hausses très fortes relevées pour les maisons dans la région Nord (+17,2%) et pour les appartements dans la région Ouest (+16,4%) doivent en revanche être nuancées, puisqu'elles correspondent en grande partie à une augmentation des surfaces moyennes des biens vendus ou à un déplacement vers des communes plus chères.

REGION NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	6%
Prix moyen 4 ^e trim. 18	623 287 €
Prix moyen 4 ^e trim. 17	531 648 €
Variation sur 12 mois	+ 17,2 %

REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	13%
Prix moyen 4 ^e trim. 18	692 109 €
Prix moyen 4 ^e trim. 17	666 093 €
Variation sur 12 mois	+ 3,9 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	17%
Prix moyen 4 ^e trim. 18	821 226 €
Prix moyen 4 ^e trim. 17	752 324 €
Variation sur 12 mois	+ 9,2 %

REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	16%
Prix moyen 4 ^e trim. 18	902 651 €
Prix moyen 4 ^e trim. 17	830 564 €
Variation sur 12 mois	+ 8,7 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	25%
Prix moyen 4 ^e trim. 18	1 302 324 €
Prix moyen 4 ^e trim. 17	1 169 342 €
Variation sur 12 mois	+11,4 %

REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de vente de maisons	23%
Prix moyen 4 ^e trim. 18	722 980 €
Prix moyen 4 ^e trim. 17	700 327 €
Variation sur 12 mois	+ 3,2 %

REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	4%
Prix moyen 4 ^e trim. 18	359 804 €
Prix moyen 4 ^e trim. 17	331 298 €
Variation sur 12 mois	+ 8,6 %

REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	4%
Prix moyen 4 ^e trim. 18	419 343 €
Prix moyen 4 ^e trim. 17	360 372 €
Variation sur 12 mois	+ 16,4 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	11%
Prix moyen 4 ^e trim. 18	504 915 €
Prix moyen 4 ^e trim. 17	493 626 €
Variation sur 12 mois	+ 2,3 %

REGION EST - Appartements

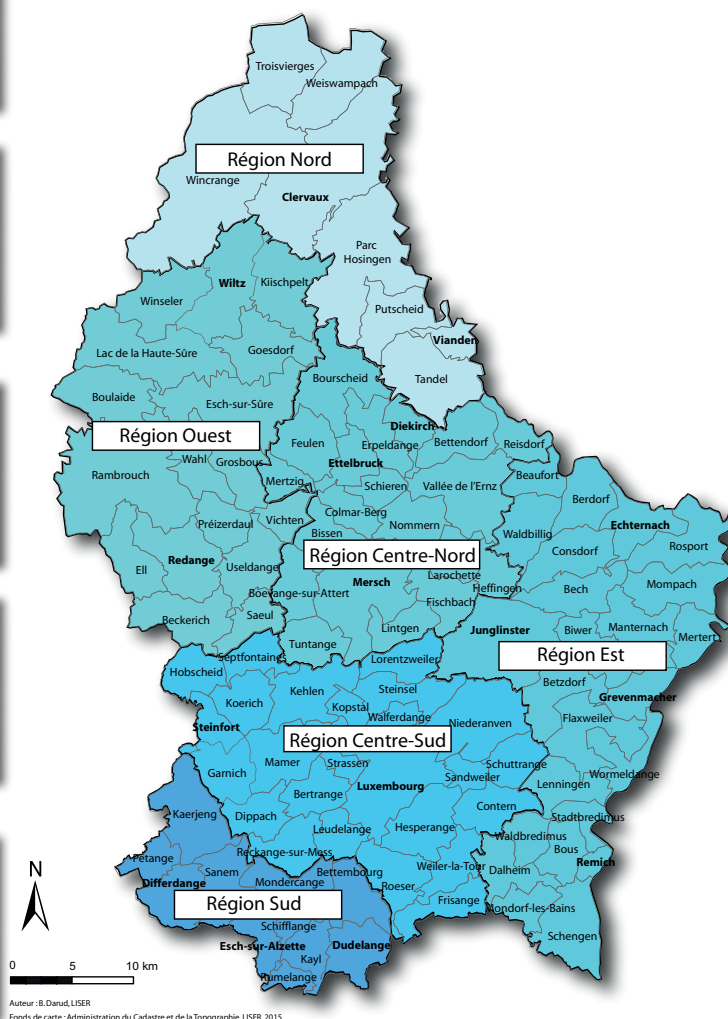
Part dans les annonces de vente d'apparts.	7%
Prix moyen 4 ^e trim. 18	515 506 €
Prix moyen 4 ^e trim. 17	480 344 €
Variation sur 12 mois	+ 7,3 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	44%
Prix moyen 4 ^e trim. 18	800 526 €
Prix moyen 4 ^e trim. 17	725 365 €
Variation sur 12 mois	+ 10,4 %

REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de vente d'apparts.	30%
Prix moyen 4 ^e trim. 18	444 574 €
Prix moyen 4 ^e trim. 17	411 515 €
Variation sur 12 mois	+ 8,0 %



Auteur : B. Danud, LISER
Fonds de carte : Administration du Cadastre et de la Topographie, LISER, 2015

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 : **Juin 2019**

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