PRIX ANNONCÉS
> LOCATION

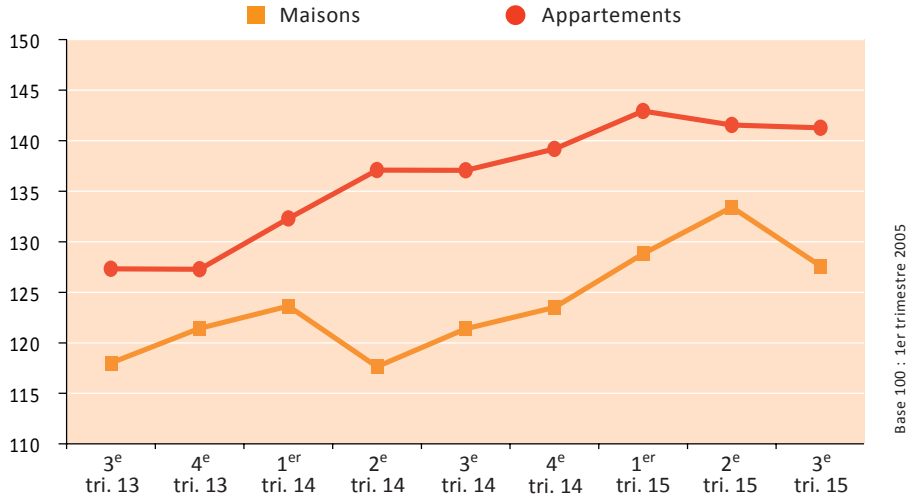
Indicateurs des prix proposés à la location au 3e trimestre 2015
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 3e trimestre 2015	Indicateur au 3e trimestre 2015	Taux de variation **trimestriel** de l'indicateur	Taux de variation **sur un an** de l'indicateur
Location de maisons	398	127,61	**-4,4 %** ↘	**+5,1 %** ↗
Location d'appartements	2 780	141,27	**-0,2 %** →	**+3,1 %** ↗

Base 100 : 1er trimestre 2005

- **Le nombre d'offres de location est en augmentation par rapport à celui relevé un an plus tôt** : +11% pour les maisons et +14% pour les appartements par rapport au 3e trimestre 2014.
- **Pour les maisons, l'indicateur des loyers annoncés (en euros courants) est en baisse (-4,4%) sur le trimestre** mais en hausse de +5,1% par rapport au 3e trimestre 2014.
- **Pour les appartements, l'indicateur des loyers annoncés est stable (-0,2%) sur le trimestre mais reste orienté à la hausse sur un an** (+3,1% par rapport au 3e trimestre 2014).

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



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.ceps.lu**

Loyers annoncés moyens

Le loyer annoncé moyen pour une maison s'élève à 2 557 € par mois, soit 13,35 €/m² au 3e trimestre 2015. **Pour les appartements mis en location, le loyer annoncé moyen est de 1 384 €**, soit 19,46 €/m². Les surfaces moyennes des biens mis en location sont proches de 192 m² pour les maisons et de 71 m² pour les appartements au 3e trimestre 2015.

Segments	*Rappel : Offre et loyer moyen au 3e trimestre 2014*			Offre et loyer moyen au 3e trimestre 2015		
	Nombre d'annonces	*Loyer moyen (€)**	*Loyer moyen au m² (€)**	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m² (€)*
Maisons	*357*	*2 442*	*13,08*	**398**	**2 557**	**13,35**
Appartements	*2 437*	*1 306*	*19,23*	**2 780**	**1 384**	**19,46**

* Ces loyers sont affichés avant toute négociation.

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

Une forte augmentation du nombre d'annonces de location est relevée sur la majorité des segments. Cette hausse de l'offre locative touche particulièrement les appartements (à l'exception des studios) : +14,7% pour les appartements de 1 chambre et +15,3% pour ceux de 2 chambres. Ensemble ils représentent 73% de l'offre de location d'appartements. Pour les maisons, le nombre d'annonces de location augmente surtout fortement pour les biens de 3 et 5 chambres.

La hausse des loyers annoncés des maisons est très hétérogène selon les segments. Les loyers annoncés des maisons de 3 et 4 chambres (qui représentent 38% et 27% de l'offre) augmentent respectivement de 9,4% et 5,9%.

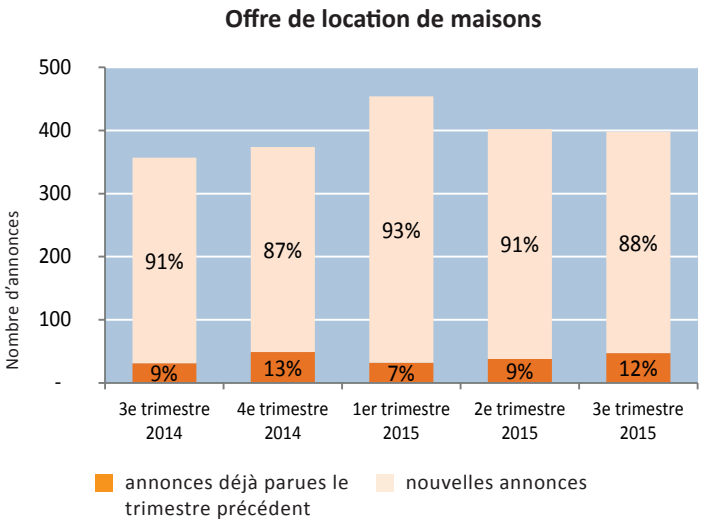
Pour les appartements, la hausse des loyers annoncés touche presque tous les segments. Néanmoins, on note une forte baisse (-13,4%) des loyers annoncés pour le segment des appartements de 2 chambres qui représente 37% de l'offre.

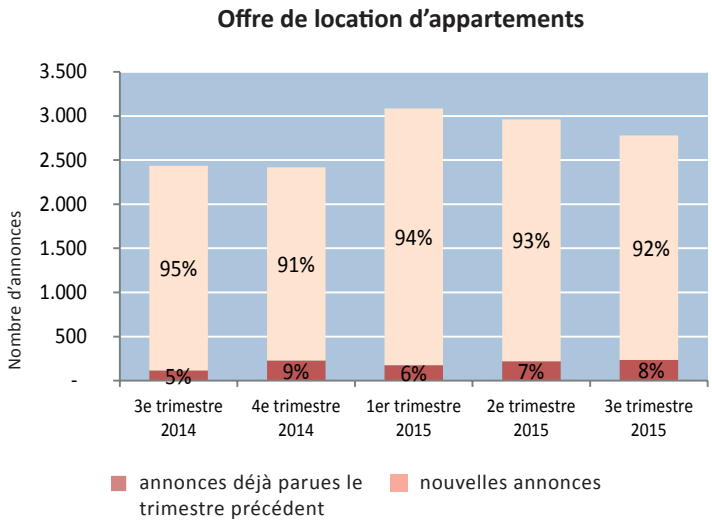
	Types	*3e trimestre 2014*			3e trimestre 2015			Variation sur un an	
		Nombre d'annonces	*Part des annonces*	*Loyer moyen (€)**	Nombre d'annonces	Part des annonces	Loyer moyen (€)*	Nombre d'annonces (en %)	Loyer moyen (en %)
Maisons	2 chambres	*38*	*11%*	*1 413*	34	9%	1 424	-10,5	+0,8
	3 chambres	*106*	*30%*	*1 910*	153	38%	2 090	+44,3	+9,4
	4 chambres	*132*	*37%*	*2 453*	109	27%	2 597	-17,4	+5,9
	5 chambres	*54*	*15%*	*3 165*	71	18%	3 104	+31,5	-1,9
	6 chambres et +	*27*	*7%*	-	31	8%	-	+14,8	-
	Total	***357***	***100%***	***2 442***	**398**	**100%**	**2 557**	**+11,5**	**+4,7**
Appartements	Studio	*449*	*18%*	*903*	427	15%	926	-4,9	+2,5
	1 chambre	*868*	*36%*	*1 167*	996	36%	1 180	+14,7	+1,1
	2 chambres	*904*	*37%*	*1 772*	1 042	37%	1 535	+15,3	-13,4
	3 chambres	*187*	*8%*	*1 968*	267	10%	2 056	+42,8	+4,5
	4 chambres et +	*29*	*1%*	-	48	2%	-	+65,5	-
	Total	***2 437***	***100%***	***1 306***	**2 780**	**100%**	**1 384**	**+14,1**	**+6,0**

* Ces loyers sont affichés avant toute négociation.

» Répartition des annonces de location selon la date de parution

La part des nouvelles annonces de location est relativement stable depuis un an, pour les maisons comme pour les appartements. Les nouvelles annonces représentent aujourd'hui 88% des offres de location de maisons (contre 91% au 3e trimestre 2014) et 92% des offres de location d'appartements (contre 95% un an plus tôt).





» Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Luxembourg-Ville est le principal pôle d'activité du marché de la location : la capitale regroupe 19% des offres de location de maisons et surtout 46% des annonces de location d'appartements relevées dans le pays au 3e trimestre 2015.

Les loyers annoncés moyens y sont parmi les plus élevés du pays. **Le loyer annoncé moyen pour une maison s'élève ainsi à 3 651 € par mois**, soit 17,83 €/m² au 3e trimestre 2015. **Pour un appartement, le loyer annoncé moyen est de 1 618 €**, ce qui correspond à 22,81 €/m² à la même date.

À Luxembourg-Ville, depuis un an, les loyers annoncés moyens par m² des appartements n'ont augmenté que de +0,9% entre le 3e trimestre 2014 et le 3e trimestre 2015. Dans le même temps, ils augmentaient de +7,5% pour les maisons.

Segments	*Rappel : Offre et loyer moyen au **3e trimestre 2014***			Offre et loyer moyen au **3e trimestre 2015**		
	Nombre d'annonces	*Loyer moyen (€)**	*Loyer moyen au m² (€)**	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m² (€)*
Maisons	*56*	*3 486*	*16,58*	**77**	**3 651**	**17,83**
Appartements	*1 055*	*1 517*	*22,61*	**1 283**	**1 618**	**22,81**

* Ces loyers sont affichés avant toute négociation.

Retrouvez les loyers annoncés moyens pour les quartiers de Luxembourg-Ville et les autres communes du pays sur le site Internet : **http://observatoire.ceps.lu**

» Evolution des loyers annoncés moyens par région d'aménagement

Pour les maisons, les évolutions des loyers annoncés sont très hétérogènes sur le territoire. **Les loyers annoncés des maisons sont toutefois en hausse dans la région Centre-Sud** (+5,0%), qui est le principal pôle d'activité.
Sur le segment des appartements, les offres de location sont aussi fortement concentrées dans la région Centre-Sud (63% des annonces). **Dans cette région, les loyers annoncés des appartements ont augmenté de +6,4% sur un an.** Dans la région Sud, qui est le second pôle d'activité (21% des annonces), la hausse des loyers annoncés est moins forte (+4,2%).

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	4 %
Loyer moyen 3e trim. 15	*
Loyer moyen 3e trim. 14	*
Variation sur 12 mois	*

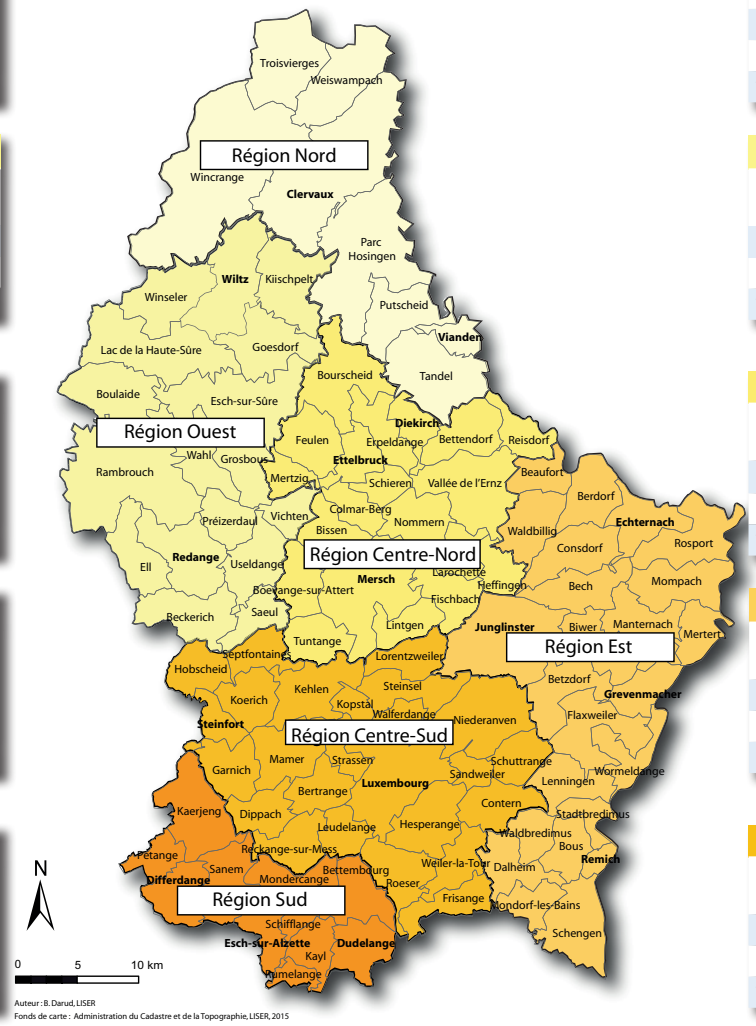
REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	6 %
Loyer moyen 3e trim. 15	*
Loyer moyen 3e trim. 14	*
Variation sur 12 mois	*

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	14 %
Loyer moyen 3e trim. 15	**1 773 €**
Loyer moyen 3e trim. 14	1 820 €
Variation sur 12 mois	**- 2,6 %**

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	15 %
Loyer moyen 3e trim. 15	**2 241 €**
Loyer moyen 3e trim. 14	2 072 €
Variation sur 12 mois	**+ 8,2 %**

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	50 %
Loyer moyen 3e trim. 15	**3 211 €**
Loyer moyen 3e trim. 14	3 057 €
Variation sur 12 mois	**+ 5,0 %**

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	11 %
Loyer moyen 3e trim. 15	**1 951 €**
Loyer moyen 3e trim. 14	2 287 €
Variation sur 12 mois	**- 14,7 %**



REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	1 %
Loyer moyen 3e trim. 15	**930 €**
Loyer moyen 3e trim. 14	880 €
Variation sur 12 mois	**+ 5,7 %**

REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 3e trim. 15	**991 €**
Loyer moyen 3e trim. 14	971 €
Variation sur 12 mois	**+ 2,1 %**

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	7%
Loyer moyen 3e trim. 15	**1 044 €**
Loyer moyen 3e trim. 14	956 €
Variation sur 12 mois	**+ 9,2 %**

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	6 %
Loyer moyen 3e trim. 15	**1 107 €**
Loyer moyen 3e trim. 14	1 081 €
Variation sur 12 mois	**+ 2,4 %**

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	63 %
Loyer moyen 3e trim. 15	**1 561 €**
Loyer moyen 3e trim. 14	1 467 €
Variation sur 12 mois	**+ 6,4 %**

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	21 %
Loyer moyen 3e trim. 15	**1 110 €**
Loyer moyen 3e trim. 14	1 065 €
Variation sur 12 mois	**+ 4,2 %**

Les loyers annoncés repris dans ce bulletin correspondent aux montants constatés lors de la mise en location des biens, avant toute négociation. Ils n'intègrent pas les charges liées au logement. Toutefois, il n'existe pas de standard de publication et certains annonceurs affichent uniquement le loyer incluant les charges.
Toutes les statistiques présentées illustrent la moyenne des loyers constatée pour l'échantillon. Il est donc tout à fait normal d'avoir des biens sur le marché dont les loyers sont au-dessus ou en dessous des moyennes annoncées. Les moyennes ne sont pas affichées lorsque le nombre d'annonces est inférieur à 30 (*).

Prochains indicateurs des prix annoncés à la location : **Mars 2016**

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

conseil en communication metaph