



PRIX ANNONCÉS

> LOCATION



» Indicateurs des prix proposés à la location au 1^{er} trimestre 2013

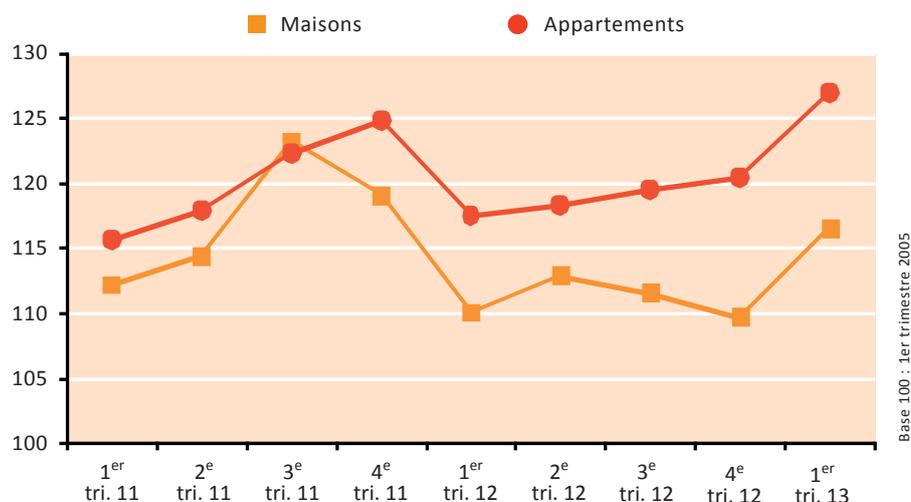
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 1 ^{er} trimestre 2013	Indicateur au 1 ^{er} trimestre 2013	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	442	116,51	+6,28 %	+5,92 %
Location d'appartements	3 146	126,92	+5,39 %	+8,07 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- **Le nombre d'annonces de location s'est nettement réduit ce trimestre.** Il est très inférieur à celui relevé un an plus tôt : -30,94% pour les maisons et -21,23% pour les appartements par rapport au 1^{er} trimestre 2012.
- **Les loyers annoncés des maisons ont fortement augmenté ce trimestre :** +6,28% par rapport au trimestre précédent et +5,92% par rapport au 1^{er} trimestre 2012.
- **Les loyers annoncés des appartements ont également poursuivi leur hausse :** +5,39% par rapport au trimestre précédent et +8,07% par rapport au 1^{er} trimestre 2012.

Evolution des indicateurs trimestriels des prix proposés à la location (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.ceps.lu>



» Loyers annoncés moyens

Le loyer annoncé moyen pour une maison s'établit à 2 336 € par mois, soit 12,19 €/m² au 1^{er} trimestre 2013. Pour les appartements mis en location, le loyer annoncé moyen est de 1 241 €, soit 17,27 €/m². Les surfaces moyennes des biens mis en location sont proches de 192 m² pour les maisons et de 72 m² pour les appartements au 1^{er} trimestre 2013.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2012			Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2013		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	640	2 187	11,55	442	2 336	12,19
Appartements	3 994	1 134	16,11	3 146	1 241	17,27

* Ces loyers sont affichés avant toute négociation.

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

Une forte réduction du nombre d'annonces de location est relevée sur l'ensemble des segments. Pour les maisons, les baisses les plus fortes concernent les deux principaux segments du marché (maisons de 3 ou 4 chambres). Pour les appartements, la baisse la plus forte est relevée pour l'offre de location de studios, qui représente 15% des annonces de location d'appartements au 1^{er} trimestre 2013.

Les loyers annoncés des petites maisons (2 et 3 chambres) ont légèrement diminué par rapport au 1^{er} trimestre 2012, alors que les loyers annoncés des maisons plus grandes (4 ou 5 chambres) ont fortement augmenté dans le même temps.

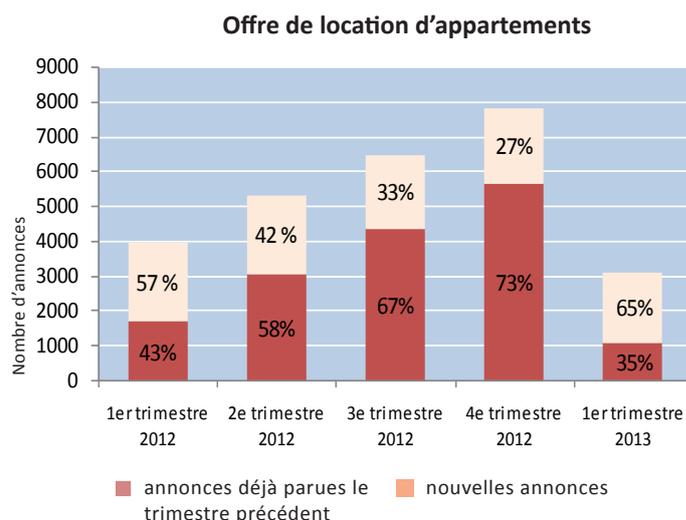
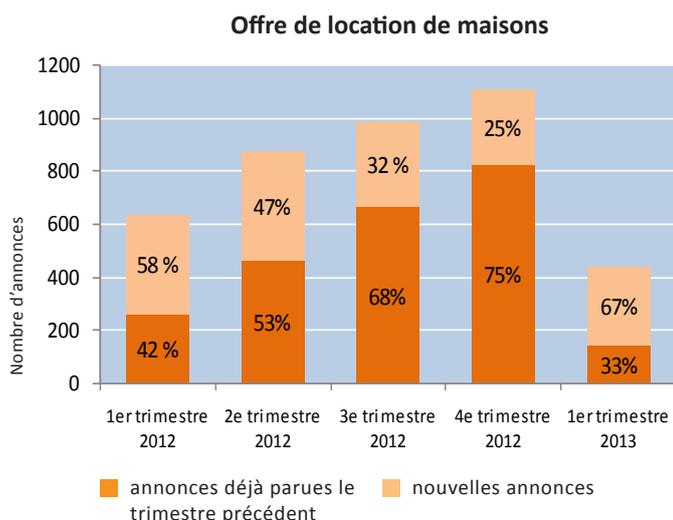
Pour les appartements, les évolutions sont plus homogènes. Une hausse des loyers annoncés est relevée pour l'ensemble des segments, même si cette hausse est plus modérée pour les studios (+4,82% par rapport au 1^{er} trimestre 2012).

	Types	1 ^{er} trimestre 2012			1 ^{er} trimestre 2013			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	61	10%	1 315	47	11%	1 304	-22,95	-0,84
	3 chambres	215	34%	1 891	148	33%	1 881	-31,16	-0,53
	4 chambres	219	34%	2 272	133	30%	2 517	-39,27	+10,78
	5 chambres	98	15%	2 641	80	18%	3 012	-18,37	+14,05
	6 chambres et +	47	7%	3 334	34	8%	3 441	-27,66	+3,21
	Total	640	100%	2 187	442	100%	2 336	-30,94	+6,81
Appartements	Studio	712	18%	788	476	15%	826	-33,15	+4,82
	1 chambre	1 426	36%	976	1 125	36%	1 065	-21,11	+9,12
	2 chambres	1 426	36%	1 290	1 211	38%	1 391	-15,08	+7,83
	3 chambres	362	9%	1 630	273	9%	1 766	-24,59	+8,34
	4 chambres et +	68	1%	2 157	61	2%	2 390	-10,29	+10,80
	Total	3 994	100%	1 134	3 146	100%	1 241	-21,23	+9,44

* Ces loyers sont affichés avant toute négociation.

» Répartition des annonces de location selon la date de parution

La part des nouvelles annonces dans le total des offres de location a nettement augmenté au 1^{er} trimestre 2013, pour atteindre un niveau supérieur à celui relevé un an auparavant : les nouvelles annonces représentent ainsi 67% des offres de location de maisons (contre 58% au 1^{er} trimestre 2012) et 65% des offres de location d'appartements (contre 57% un an plus tôt). La forte réduction du stock des annonces déjà parues pourrait s'expliquer par une hausse du nombre de baux conclus au 4^e trimestre 2012 et/ou par un retrait des annonces de location par les offreurs en fin d'année.



» Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Luxembourg-Ville est le principal pôle d'activité du marché de la location : la capitale concentre environ 18% des offres de location de maisons et surtout plus de 44% des annonces de location d'appartements relevées dans le pays au 1^{er} trimestre 2013.

Les loyers annoncés moyens y sont également parmi les plus élevés du pays. Le loyer annoncé moyen pour une maison s'élève ainsi à 2 893 € par mois, soit 14,78 €/m² au 1^{er} trimestre 2013. Pour un appartement, le loyer annoncé s'établit à 1 476 €, ce qui représente 20,32 €/m² à la même date.

Les loyers annoncés moyens par m² des maisons ont nettement augmenté depuis un an à Luxembourg-Ville : +3,94% pour le loyer par m² des maisons, et surtout +9,54% pour les loyers par m² des appartements par rapport au 1^{er} trimestre 2012.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2012			Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2013		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	101	2 649	14,22	78	2 893	14,78
Appartements	1 587	1 268	18,55	1 397	1 476	20,32

* 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

Les loyers annoncés des maisons ont fortement augmenté par rapport au 1^{er} trimestre 2012 dans l'ensemble des régions d'aménagement, et plus particulièrement dans les régions Centre-Sud, Sud et Est qui concentrent 75% des annonces.

Pour ce qui concerne les appartements, les loyers annoncés ont très fortement augmenté dans la région Centre-Sud qui concentre 61% des offres de location d'appartements (+14,10% sur un an). Les loyers annoncés des appartements sont en revanche restés stables dans la région Sud (+0,21%), et ont diminué dans les régions Centre-Nord et Est.

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	4 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 13	*
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	*
Variation sur 12 mois	*

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	10 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 13	1 514 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	1 463 €
Variation sur 12 mois	+ 3,49 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	10 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 13	1 845 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	1 787 €
Variation sur 12 mois	+ 3,25 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	18 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 13	2 101 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	1 977 €
Variation sur 12 mois	+ 6,27 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	49 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 13	2 779 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	2 592 €
Variation sur 12 mois	+ 7,21 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	9 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 13	2 225 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	1 915 €
Variation sur 12 mois	+ 16,19 %

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 13	881 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	808 €
Variation sur 12 mois	+ 9,03 %

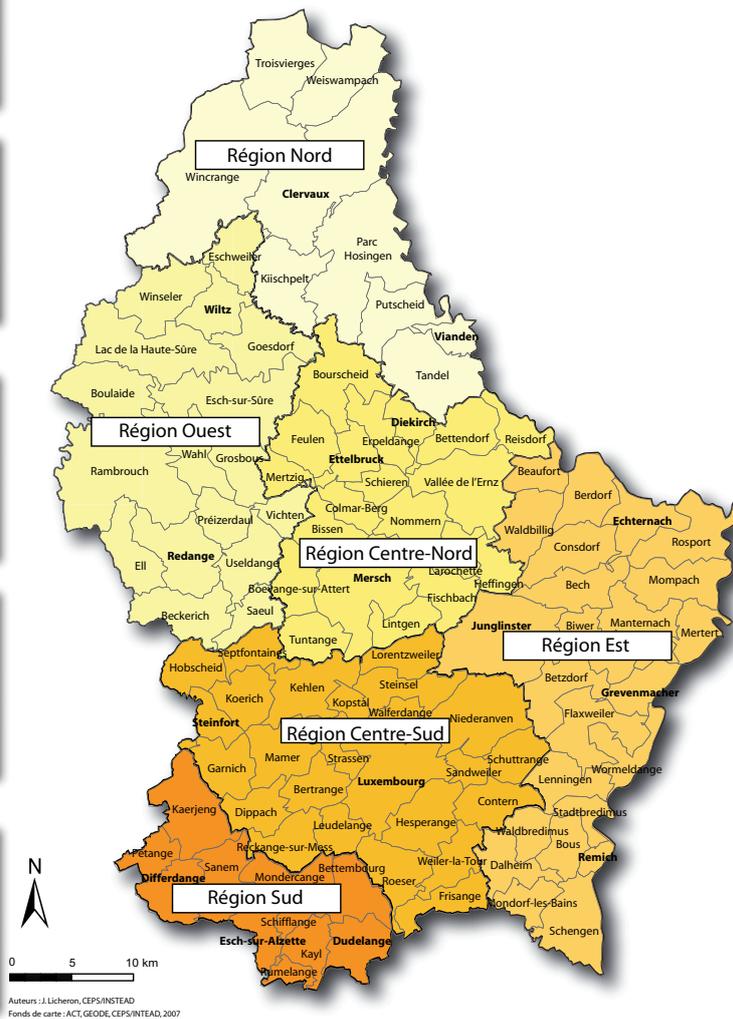
REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	3 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 13	877 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	886 €
Variation sur 12 mois	- 1,02 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	10 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 13	921 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	940 €
Variation sur 12 mois	- 2,02 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	7 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 13	970 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	1 070 €
Variation sur 12 mois	- 9,35 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	61 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 13	1 432 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	1 255 €
Variation sur 12 mois	+ 14,10 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	17 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 13	970 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	968 €
Variation sur 12 mois	+ 0,21 %



Auteurs : J. Licheron, CEPSS/INSTEAD
Fonds de carte : ACT, GEOIDE, CEPSS/INSTEAD, 2007

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 pour des raisons de représentativité statistique (*).

Prochains indicateurs des prix annoncés à la location : **Début septembre 2013**

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