



PRIX ANNONCÉS

> LOCATION



» Indicateurs des prix proposés à la location au 4^e trimestre 2012

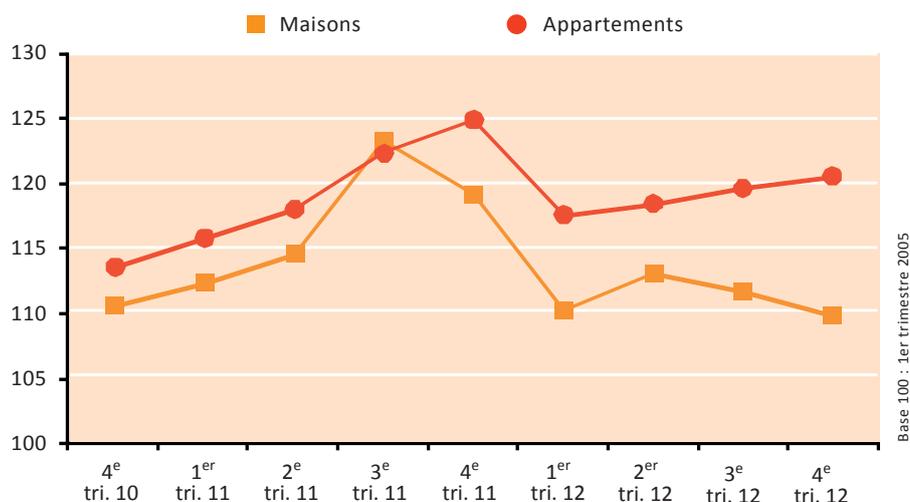
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 4 ^e trimestre 2012	Indicateur au 4 ^e trimestre 2012	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	1 110	109,63	-1,70 %	-7,90 %
Location d'appartements	7 843	120,43	+0,80 %	-3,50 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de location de maisons a très fortement augmenté depuis un an : +65% par rapport au 4^e trimestre 2011. L'offre de location d'appartements a quant à elle plus que doublé (+121% sur une année).
- Les loyers annoncés des maisons ont continué de baisser ce trimestre : -1,70% par rapport au trimestre précédent et surtout -7,90% par rapport au 4^e trimestre 2011. Les loyers annoncés des maisons ont ainsi retrouvé des niveaux proches de ceux relevés en 2010, avant la forte hausse des loyers annoncés observée en 2011.
- Les loyers annoncés des appartements ont quant à eux poursuivi leur retour à la hausse : +0,80% par rapport au 3^e trimestre 2012. Les loyers annoncés des appartements sont toutefois encore inférieurs à ceux relevés un an auparavant : -3,50% par rapport au 4^e trimestre 2011.

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'élève à 2 208 € par mois, soit 11,81 €/m² au 4^e trimestre 2012. Pour les appartements mis en location, le loyer annoncé moyen est de 1 157 €, soit 16,49 €/m². Les surfaces moyennes des biens mis en location sont proches de 187 m² pour les maisons et de 70 m² pour les appartements au 4^e trimestre 2012.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 4 ^e trimestre 2011			Offre et loyer moyen au 4 ^e trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	674	2 484	11,84	1 110	2 208	11,81
Appartements	3 547	1 232	16,39	7 843	1 157	16,49

* 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 totalité des segments. Pour les maisons, les hausses les plus fortes concernent les petites maisons (de 2 ou 3 chambres). Pour les appartements, la hausse la plus forte est relevée pour l'offre de location de studios, qui a plus que triplé depuis un an et représente 18% des annonces de location d'appartements au 4^e trimestre 2012.

Les loyers annoncés des maisons ont diminué sur l'ensemble des segments par rapport au 4^e trimestre 2011. Les baisses les plus fortes sont observées sur les segments extrêmes du marché (petites maisons de 2 chambres, ou grandes maisons de 6 chambres et plus).

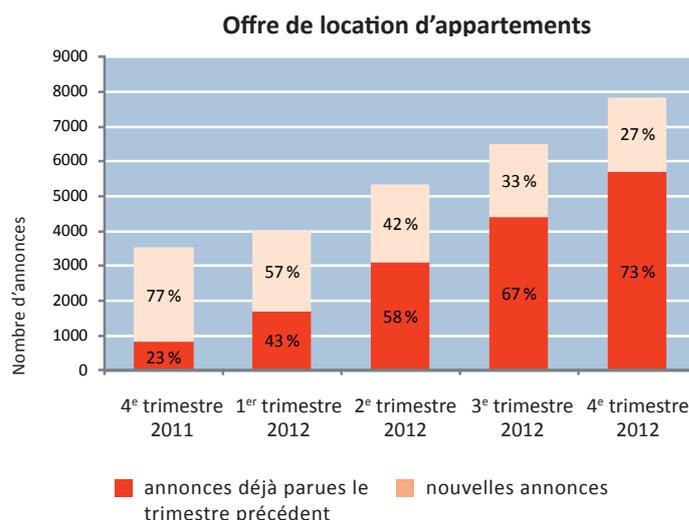
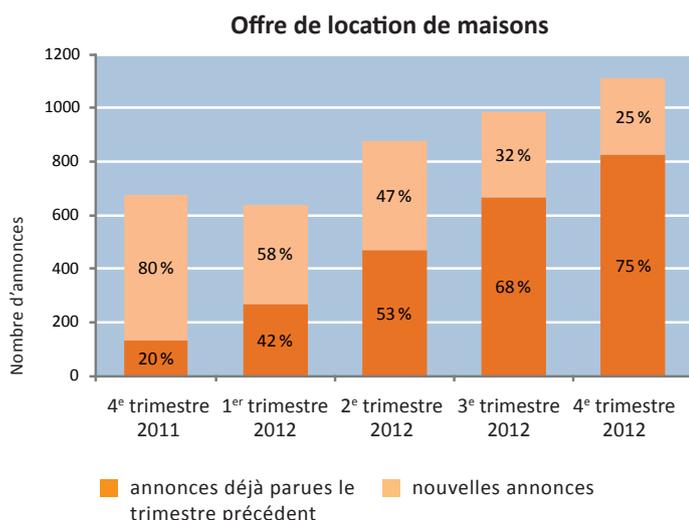
Pour les appartements, les loyers annoncés ont fortement diminué depuis un an sur les segments des grands appartements (de 3 ou 4 chambres et plus). La baisse des loyers annoncés est moins nette pour les petits appartements : par exemple -1,72% pour les loyers annoncés des studios entre le 4^e trimestre 2011 et le 4^e trimestre 2012.

	Types	4 ^e trimestre 2011			4 ^e trimestre 2012			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	33	5%	1 672	111	10%	1 358	+236,36	-18,78
	3 chambres	210	31%	1 930	351	32%	1 867	+67,14	-3,26
	4 chambres	219	33%	2 467	348	31%	2 289	+58,90	-7,22
	5 chambres	135	20%	2 812	206	19%	2 784	+52,59	-1,00
	6 chambres et +	77	11%	3 811	94	8%	2 929	+22,08	-23,14
	Total	674	100%	2 484	1 110	100%	2 208	+64,69	-11,11
Appartements	Studio	407	12%	814	1 414	18%	800	+247,42	-1,72
	1 chambre	1 470	41%	1 040	2 779	35%	1 016	+89,05	-2,31
	2 chambres	1 247	35%	1 371	2 851	36%	1 308	+128,63	-4,60
	3 chambres	344	10%	1 766	680	9%	1 671	+97,67	-5,38
	4 chambres et +	79	2%	2 438	119	2%	2 151	+50,63	-11,77
	Total	3 547	100%	1 232	7 843	100%	1 157	+121,12	-6,09

* 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 très fortement diminué depuis un an : elles ne représentent que 25% des offres de location de maisons (contre 80% au 4^e trimestre 2011) et 27% des offres de location d'appartements (contre 77% un an plus tôt). Il semble donc que la hausse du stock total d'annonces de location provienne essentiellement d'une augmentation de la durée moyenne pendant laquelle les annonces restent sur le marché.



» Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Luxembourg-Ville est le principal pôle d'activité du marché de la location : la capitale concentre environ 15% des offres de location de maisons et surtout plus de 41% des annonces de location d'appartements relevées dans le pays au 4^e trimestre 2012.

Les loyers annoncés moyens y sont également parmi les plus élevés du pays. **Le loyer annoncé moyen pour une maison s'établit à 2 806 € par mois**, soit 14,20 €/m² au 4^e trimestre 2012. **Pour un appartement, le loyer annoncé moyen est de 1 323 €**, ce qui représente 19,14 €/m² à la même date.

Les loyers annoncés moyens par m² des maisons ont diminué depuis un an à Luxembourg-Ville (-4,05% par rapport au 4^e trimestre 2011). En revanche, les loyers annoncés moyens au m² des appartements se sont stabilisés sur la même période (+0,05%).

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 4 ^e trimestre 2011			Offre et loyer moyen au 4 ^e trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	115	2 962	14,80	171	2 806	14,20
Appartements	1 565	1 413	19,13	3 236	1 323	19,14

* 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 diminué dans l'ensemble des régions par rapport au 4^e trimestre 2011. La baisse est cependant beaucoup plus forte dans la région Centre-Sud (qui inclut Luxembourg-Ville et représente 49% des offres de location de maisons), ainsi que dans la région Centre-Nord. Ces deux régions Centre-Sud et Centre-Nord sont également les seules pour lesquelles les loyers annoncés moyens des appartements ont diminué (-6,22% notamment dans le Centre-Sud qui concentre 60% de l'offre locative d'appartements). Dans le même temps, les loyers annoncés moyens sont restés stables dans la région Sud, et ont légèrement augmenté dans les régions d'aménagement Nord, Ouest et Est du pays.

REGION NORD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	3 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 12	*
Loyer moyen 4 ^e trim. 11	*
Variation sur 12 mois	*

REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	6 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 12	1 501 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 11	1 548 €
Variation sur 12 mois	-3,04 %

REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	10 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 12	1 643 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 11	1 910 €
Variation sur 12 mois	-13,98 %

REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	19 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 12	2 007 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 11	2 050 €
Variation sur 12 mois	-2,10 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	49 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 12	2 619 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 11	2 969 €
Variation sur 12 mois	-11,79 %

REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	13 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 12	1 909 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 11	2 034 €
Variation sur 12 mois	-6,15 %

REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 12	817 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 11	802 €
Variation sur 12 mois	+1,87 %

REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	3 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 12	886 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 11	859 €
Variation sur 12 mois	+3,14 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	9 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 12	895 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 11	985 €
Variation sur 12 mois	-9,14 %

REGION EST - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	7 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 12	1 046 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 11	1 014 €
Variation sur 12 mois	+3,16 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	60 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 12	1 297 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 11	1 383 €
Variation sur 12 mois	-6,22 %

REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	19 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 12	963 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 11	967 €
Variation sur 12 mois	-0,41 %



Auteurs : J. Licheron, CEP5/INSTEAD
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEP5/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 juin 2013**

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