



PRIX ANNONCÉS

> LOCATION



» Indicateurs des prix proposés à la location au 1^{er} trimestre 2012

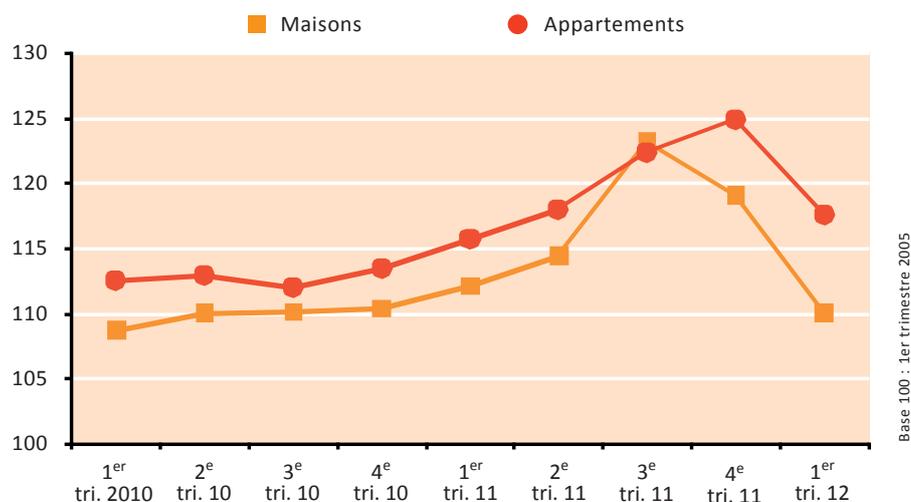
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 1 ^{er} trimestre 2012	Indicateur au 1 ^{er} trimestre 2012	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	640	110,00	-7,59 %	-1,87 %
Location d'appartements	3 994	117,44	-5,90 %	+1,56 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de location a fortement baissé depuis un an : -21,18% pour l'offre de location de maisons et surtout -36,11% pour les appartements.
- **Les loyers annoncés ont fortement baissé ce trimestre** : -7,59% pour la location de maisons et -5,90% pour les appartements par rapport au 4^e trimestre 2011.
- **Sur un an, les loyers annoncés des maisons ont ainsi diminué** : -1,87% par rapport au 1^{er} trimestre 2011. **En revanche, les loyers annoncés des appartements sont supérieurs à ceux relevés un an auparavant** : +1,56% par rapport au 1^{er} 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 durant la 1^{ère} semaine de chaque mois dans la presse quotidienne et spécialisée, et sur internet. 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 est de 2 187 € par mois, soit 11,55 €/m² au 1^{er} trimestre 2012. Pour les appartements mis en location, le loyer annoncé moyen s'établit à 1 134 €, soit 16,11 €/m². Les surfaces moyennes des biens mis en location sont donc proches de 189 m² pour les maisons et de 70 m² pour les appartements au 1^{er} trimestre 2012.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2011			Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	812	2 327	11,82	640	2 187	11,55
Appartements	5 552	1 162	15,52	3 994	1 134	16,11

* Ces loyers intègrent normalement les charges liées au logement. Ils 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 est relevée sur les principaux segments du marché de la location. Pour les maisons, une baisse de -40,49% est relevée pour les biens de 4 chambres, qui représentent 34% de l'offre de location de maisons. Le nombre d'annonces de location a aussi fortement baissé pour les appartements de 1 ou 2 chambres (respectivement -34% et -35% environ), qui représentent ensemble 72% des offres de location d'appartements.

Les variations des loyers annoncés des maisons sont assez hétérogènes. Sur un an, les loyers annoncés ont diminué sur le segment des maisons de 4 chambres (-1,88%), alors qu'ils ont augmenté sur celui des maisons de 3 chambres (+2,33%).

Pour les appartements, la hausse des loyers annoncés est plus homogène et concerne la quasi-totalité des segments. Cette hausse est proche de 2% pour les deux segments principaux de ce marché (appartements de 1 ou 2 chambres). La hausse des loyers annoncés est en revanche plus forte sur le segment des studios (+4,76%).

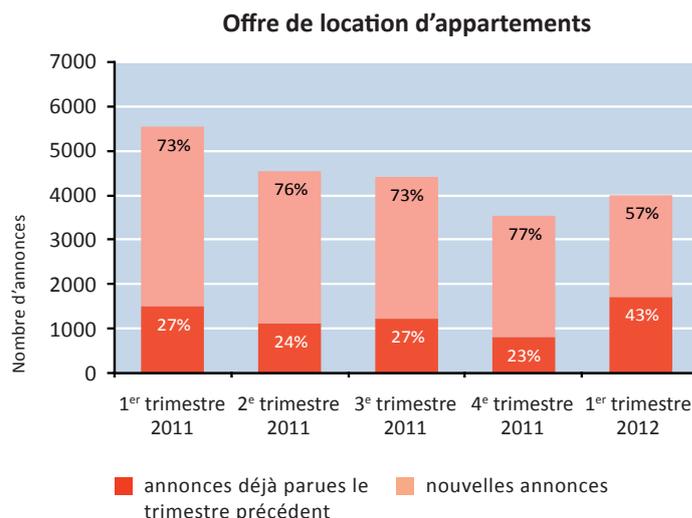
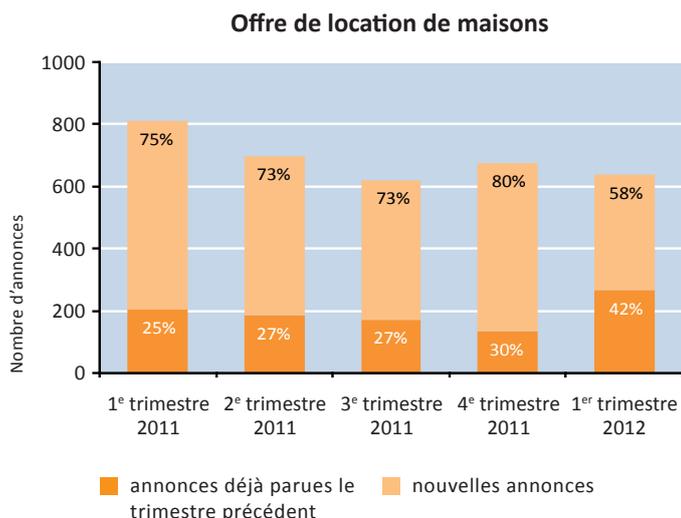
	Types	1 ^{er} trimestre 2011			1 ^{er} trimestre 2012			Variation sur un an	
		Nombre d'annonces	Part des annonces	Loyer moyen (€)*	Nombre d'annonces	Part des annonces	Loyer moyen (€)*	Nombre d'annonces (en %)	Loyer moyen (en %)
Maisons	2 chambres	50	6%	1 400	61	10%	1 315	+22,00	-6,12
	3 chambres	198	24%	1 847	215	34%	1 891	+8,59	+2,33
	4 chambres	368	45%	2 315	219	34%	2 272	-40,49	-1,88
	5 chambres	124	15%	2 635	98	15%	2 641	-20,97	+0,20
	6 chambres et +	72	9%	3 816	47	7%	3 334	-34,72	-12,65
	Total	812	100%	2 327	640	100%	2 187	-21,18	-6,01
Appartements	Studio	528	10%	752	712	18%	788	+34,85	+4,76
	1 chambre	2 185	39%	957	1 426	36%	976	-34,74	+1,96
	2 chambres	2 176	39%	1 266	1 426	36%	1 290	-34,47	+1,87
	3 chambres	505	9%	1 731	362	9%	1 630	-28,32	-5,85
	4 chambres et +	158	3%	2 128	68	1%	2 157	-56,96	+1,33
	Total	5 552	100%	1 162	3 994	100%	1 134	-28,06	-2,46

* Ces loyers intègrent normalement les charges liées au logement. Ils 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 nettement diminué par rapport au 1^{er} trimestre 2012 : 58% des offres de location de maisons (contre 75% au 1^{er} trimestre 2011) et 57% des offres de location d'appartements (contre 73% un an auparavant).

Cette hausse de la proportion des nouvelles annonces est en partie induite par le nouveau mode de collecte des annonces par l'Observatoire de l'Habitat, qui permet de mieux identifier les nouvelles annonces.



» Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

La capitale est le principal pôle d'activité du marché de la location : elle concentre environ 16% des offres de location de maisons et surtout près de 43% des annonces de location d'appartements relevées dans le pays au 1^{er} trimestre 2012.

Les loyers annoncés moyens y sont également parmi les plus élevés du pays. Le loyer annoncé moyen pour une maison s'élève ainsi à 2 649 € par mois, soit 14,22 €/m² au 1^{er} trimestre 2012. Pour un appartement, le loyer annoncé s'établit à 1 268 €, ce qui représente 18,55 €/m² à la même date.

Les loyers annoncés moyens par m² ont nettement augmenté depuis un an à Luxembourg-Ville : +3,49% pour la location de maisons et +2,71% pour la location d'appartements par rapport au 1^{er} trimestre 2011.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2011			Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	127	3 072	13,74	101	2 649	14,22
Appartements	2 375	1 290	18,06	1 587	1 268	18,55

* Ces loyers intègrent normalement les charges liées au logement. Ils 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

La région Centre-Sud, qui inclut Luxembourg-Ville, concentre 54% des annonces de location de maisons et 64% des annonces de location d'appartements. **Les hausses de loyers annoncés ont été particulièrement fortes depuis un an dans cette région** : +10,17% pour les maisons et +7,21% pour les appartements.

De fortes augmentations des loyers annoncés sont également relevées dans la région Est pour la location de maisons, et dans la région Centre-Nord pour la location d'appartements.

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	3 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	*
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	*
Variation sur 12 mois	*

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	5 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	*
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	*
Variation sur 12 mois	*

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	10 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	1 910 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	1 847 €
Variation sur 12 mois	+ 3,41 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	18 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	2 050 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	1 798 €
Variation sur 12 mois	+ 14,02 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	54 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	2 969 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	2 695 €
Variation sur 12 mois	+ 10,17 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	11 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	2 034 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	1 884 €
Variation sur 12 mois	+7,96 %

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	802 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	718 €
Variation sur 12 mois	+ 11,70 %

REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	859 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	864 €
Variation sur 12 mois	-0,58 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	5 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	985 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	878 €
Variation sur 12 mois	+ 12,19 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	8 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	1 014 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	978 €
Variation sur 12 mois	+ 3,68 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	64 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	1 383 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	1 290 €
Variation sur 12 mois	+ 7,21 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	19 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 12	967 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	937 €
Variation sur 12 mois	+ 3,20 %



Auteurs : G de Lanchy, CEPS/INSTEAD
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEPS/INSTEAD, 2007
Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

Les loyers annoncés repris dans ce bulletin correspondent aux montants constatés lors de la mise en location des biens, avant toute négociation. Ils intègrent normalement les charges liées au logement. Toutefois, il n'existe pas de standard de publication et certains annonceurs affichent uniquement le loyer hors 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 2012**

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