



PRIX ANNONCÉS

> LOCATION



» Indicateurs des prix proposés à la location au 2^e trimestre 2012

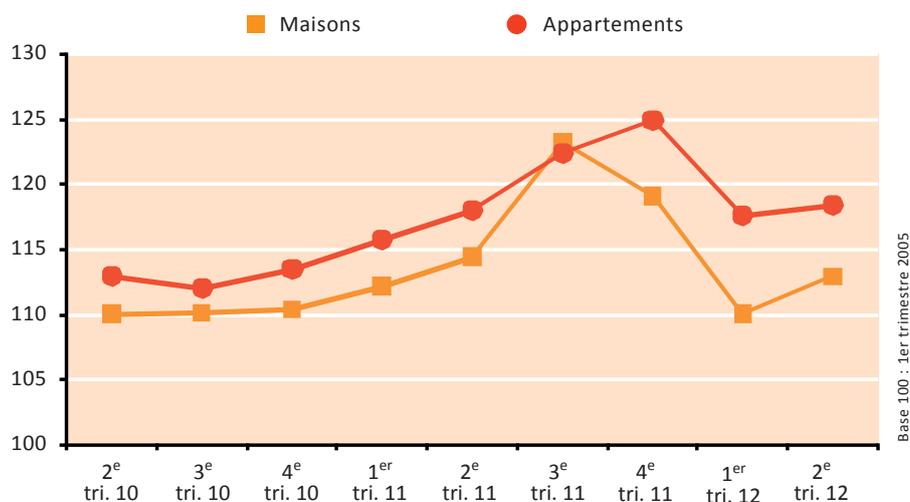
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 2 ^e trimestre 2012	Indicateur au 2 ^e trimestre 2012	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	876	112,86	+2,60 %	-1,32 %
Location d'appartements	5 355	118,30	+0,73 %	+0,37 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de location a fortement augmenté ce trimestre, et il est très nettement supérieur à celui relevé un an auparavant : +25,68% pour l'offre de location de maisons et +17,74% pour les appartements.
- **Les loyers annoncés ont repris leur hausse ce trimestre, après la forte baisse observée le trimestre précédent:** +2,60% pour la location de maisons et +0,73% pour les appartements par rapport au 1^{er} trimestre 2012.
- **Sur un an, les loyers annoncés des maisons ont toutefois diminué :** -1,32% par rapport au 2^e trimestre 2011. Quant aux loyers annoncés des appartements, ils sont revenus à des niveaux similaires à ceux relevés un an auparavant : +0,37% entre le 2^e trimestre 2011 et le 2^e 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 est de 2 261 € par mois, soit 11,87 €/m² au 2^e trimestre 2012. Pour les appartements mis en location, le loyer annoncé moyen s'établit à 1 147 €, soit 16,20 €/m². Les surfaces moyennes des biens mis en location sont proches de 190 m² pour les maisons et de 71 m² pour les appartements au 2^e trimestre 2012.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 2 ^e trimestre 2011			Offre et loyer moyen au 2 ^e trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	697	2 416	12,03	876	2 261	11,87
Appartements	4 548	1 155	15,93	5 355	1 147	16,20

* 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 augmentation du nombre d'annonces de location est relevée sur la quasi-totalité des segments. Pour les maisons, les hausses les plus fortes concernent les nombres d'annonces pour des petites maisons (de 2 ou 3 chambres). Pour les appartements, la hausse la plus spectaculaire concerne l'offre de location de studios, qui représentent aujourd'hui 18% des annonces 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 (-6,95%), alors qu'ils ont augmenté sur celui des maisons de 3 chambres (+7,42%).

Pour les appartements également, les évolutions sont assez hétérogènes. Une hausse des loyers annoncés est relevée pour les studios et les appartements ayant 1 chambre. En revanche, les loyers annoncés des grands appartements (de 3 ou 4 chambres et plus) ont très nettement diminué par rapport au 2^e trimestre 2011.

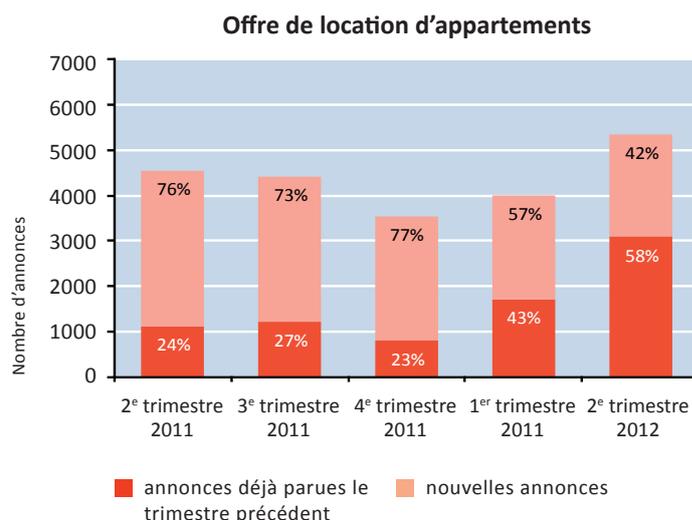
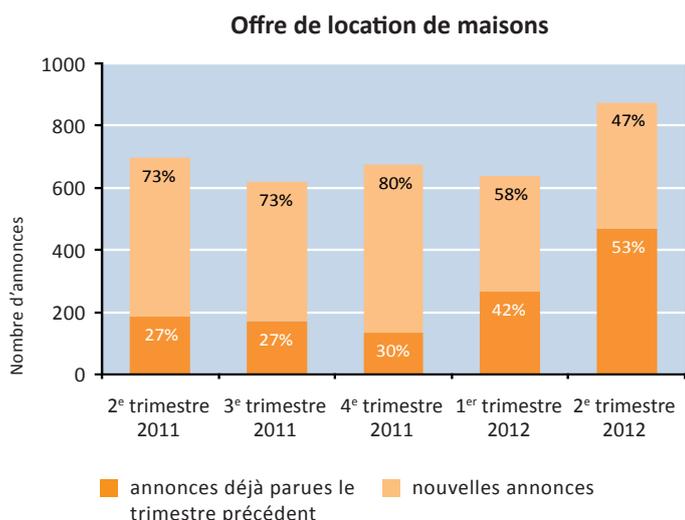
	Types	2 ^e trimestre 2011			2 ^e trimestre 2012			Variation sur un an	
		Nombre d'annonces	Part des annonces	Loyer moyen (€)*	Nombre d'annonces	Part des annonces	Loyer moyen (€)*	Nombre d'annonces (en %)	Loyer moyen (en %)
Maisons	2 chambres	48	7%	1 449	79	9%	1 410	+64,58	-2,69
	3 chambres	203	29%	1 803	296	34%	1 936	+45,81	+7,38
	4 chambres	224	32%	2 421	283	32%	2 252	+26,34	-6,98
	5 chambres	139	20%	2 839	157	18%	2 914	+12,95	+2,64
	6 chambres et +	83	12%	3 754	61	7%	3 300	-26,51	-12,09
	Total	697	100%	2 416	876	100%	2 261	+25,68	-6,42
Appartements	Studio	676	15%	779	967	18%	789	+43,05	+1,28
	1 chambre	1 715	38%	970	1 830	34%	998	+6,71	+2,89
	2 chambres	1 666	36%	1 286	1 956	37%	1 278	+17,41	-0,62
	3 chambres	394	9%	1 769	498	9%	1 660	+26,40	-6,16
	4 chambres et +	97	2%	2 311	104	2%	2 190	+7,22	-5,24
	Total	4 548	100%	1 155	5 355	100%	1 147	+17,74	-0,69

* 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 : 47% des offres de location de maisons (contre 73% au 2^e trimestre 2011) et seulement 42% des offres de location d'appartements (contre 76% au même trimestre de l'année précédente).

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 dissocier les nouvelles annonces des annonces déjà parues.



» Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

La capitale est le principal pôle d'activité du marché de la location : elle concentre environ 15% des offres de location de maisons et surtout plus de 40% des annonces de location d'appartements relevées dans le pays au 2^e 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 2 986 € par mois, soit 14,71 €/m² au 2^e trimestre 2012. Pour un appartement, le loyer annoncé s'établit à 1 292 €, ce qui représente 18,77 €/m² à la même date.

Les loyers annoncés moyens par m² ont assez nettement augmenté depuis un an à Luxembourg-Ville : +4,10% pour la location de maisons et +2,18% pour la location d'appartements par rapport au 1^{er} trimestre 2011.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 2 ^e trimestre 2011			Offre et loyer moyen au 2 ^e trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	138	3 062	14,13	134	2 986	14,71
Appartements	2 032	1 272	18,37	2 156	1 292	18,77

* 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

Les loyers annoncés des maisons ont fortement diminué par rapport au 2^e trimestre 2011 dans les régions Centre-Nord, Centre-Sud et Sud.

Pour ce qui concerne les appartements, les loyers annoncés ont augmenté dans l'ensemble des régions d'aménagement. La hausse a cependant été très modérée (+0,55%) dans la région Centre-Sud, qui est de loin le principal pôle d'activité sur ce marché (puisque cette région concentre 59% des offres de location d'appartements).

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	2 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 12	*
Loyer moyen 2 ^e trim. 11	*
Variation sur 12 mois	*

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	5 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 12	*
Loyer moyen 2 ^e trim. 11	*
Variation sur 12 mois	*

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	11 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 12	1 778 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 11	1 941 €
Variation sur 12 mois	-8,40 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	17 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 12	1 987 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 11	1 891 €
Variation sur 12 mois	+5,08 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	50 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 12	2 693 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 11	2 785 €
Variation sur 12 mois	-3,30 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	14 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 12	1 836 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 11	2 077 €
Variation sur 12 mois	-11,60 %



Auteurs : J. Licheron, CEP5/INSTEAD
Fonds de carte : ACT, GEODE, CEP5/INSTEAD, 2007

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 12	821 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 11	720 €
Variation sur 12 mois	+14,02 %

REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	3 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 12	912 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 11	839 €
Variation sur 12 mois	+8,70 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	9 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 12	929 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 11	863 €
Variation sur 12 mois	+7,65 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	7 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 12	1 054 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 11	931 €
Variation sur 12 mois	+13,21 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	59 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 12	1 273 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 11	1 266 €
Variation sur 12 mois	+0,55 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	21 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 12	976 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 11	936 €
Variation sur 12 mois	+4,27 %

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 décembre 2012**

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