



# PRIX ANNONCÉS > LOCATION



## » Indicateurs des prix proposés à la location au 2<sup>e</sup> trimestre 2011

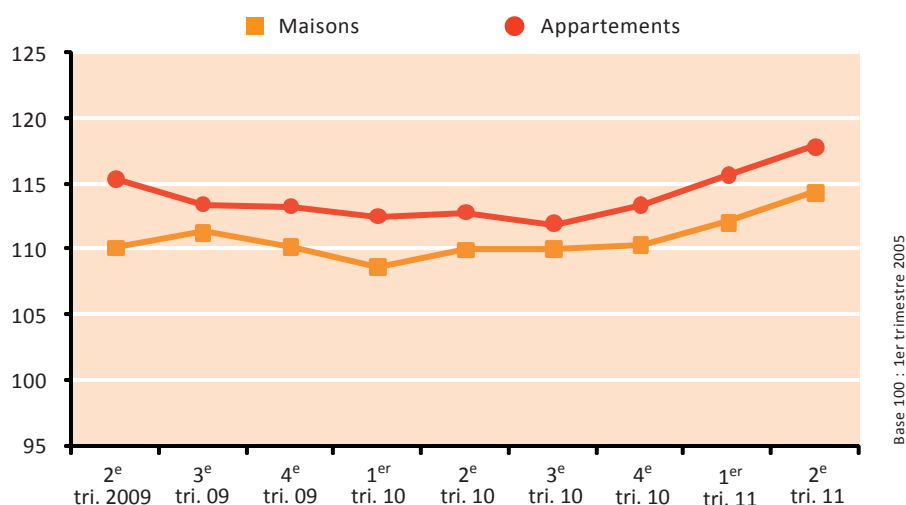
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

| Segments                | Annonces relevées au 2 <sup>e</sup> trimestre 2011 | Indicateur au 2 <sup>e</sup> trimestre 2011 | Taux de variation trimestriel de l'indicateur | Taux de variation sur un an de l'indicateur |
|-------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Location de maisons     | 697                                                | 114,37                                      | +2,02 %                                       | +3,98 %                                     |
| Location d'appartements | 4 548                                              | 117,86                                      | +1,92 %                                       | +4,48 %                                     |

Base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de location s'est réduit depuis un an : -22,81% pour les maisons et -23,70% pour les appartements par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2010.
- **Les loyers annoncés ont assez fortement augmenté au 2<sup>e</sup> trimestre 2011** : +2,02% pour les maisons et +1,92% pour les appartements par rapport au trimestre précédent.
- **Sur un an, la hausse des loyers annoncés est encore plus nette** : +3,98% pour les maisons et +4,48% pour les appartements par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2010.

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



Base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2005

**Méthode de calcul** : L'indicateur trimestriel des prix proposés exploite les annonces immobilières relevées durant la 1<sup>ère</sup> 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 s'élève à **2 416 € par mois**, soit un loyer de 12,03 €/m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> trimestre 2011. Quant au loyer annoncé moyen pour un appartement, il s'établit à **1 155 € par mois**, soit 15,93 €/m<sup>2</sup>. Les surfaces moyennes des biens proposés à la location sont proches de 201 m<sup>2</sup> pour les maisons et de 73 m<sup>2</sup> pour les appartements.

| Segments     | Rappel : Offre et loyer moyen au 2 <sup>e</sup> trimestre 2010 |                  |                                    | Offre et loyer moyen au 2 <sup>e</sup> trimestre 2011 |                  |                                    |
|--------------|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------|
|              | Nombre d'annonces                                              | Loyer moyen (€)* | Loyer moyen au m <sup>2</sup> (€)* | Nombre d'annonces                                     | Loyer moyen (€)* | Loyer moyen au m <sup>2</sup> (€)* |
| Maisons      | 903                                                            | 2 239            | 11,66                              | 697                                                   | 2 416            | 12,03                              |
| Appartements | 5 961                                                          | 1 127            | 15,31                              | 4 548                                                 | 1 155            | 15,93                              |

\* 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 baisse du nombre d'offres de location est relevée sur la majorité des segments. Par exemple, le nombre d'annonces s'est réduit de plus de 25% pour les appartements de 1 ou 2 chambres, qui représentent 74% du marché de la location d'appartements. Le volume d'offres de location s'est uniquement accru sur le segment des studios et sur ceux des grands appartements (4 chambres et plus) et des grandes maisons (6 chambres et plus).

Pour les maisons, la hausse des loyers annoncés s'observe essentiellement sur les biens de grande taille ou, à l'inverse, sur le segment très restreint des maisons de 2 chambres en location.

En revanche, la hausse des loyers annoncés des appartements concerne l'ensemble des segments. Les hausses de loyer les plus nettes sont relevées pour les studios (+8,80% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2010) et les appartements de 4 chambres et plus (+6,40%).

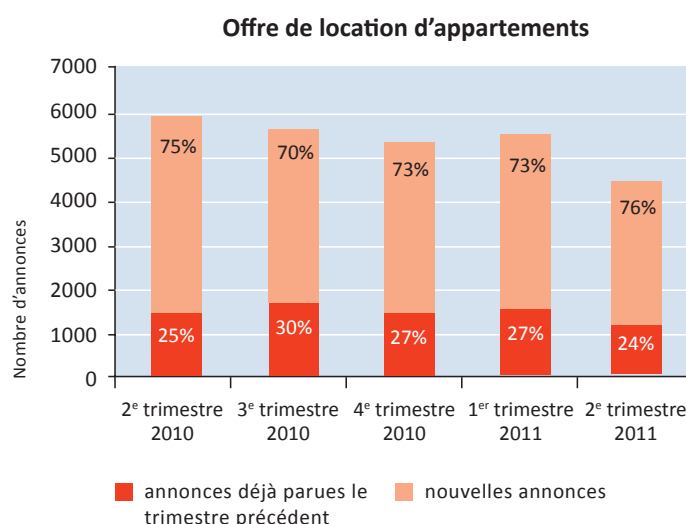
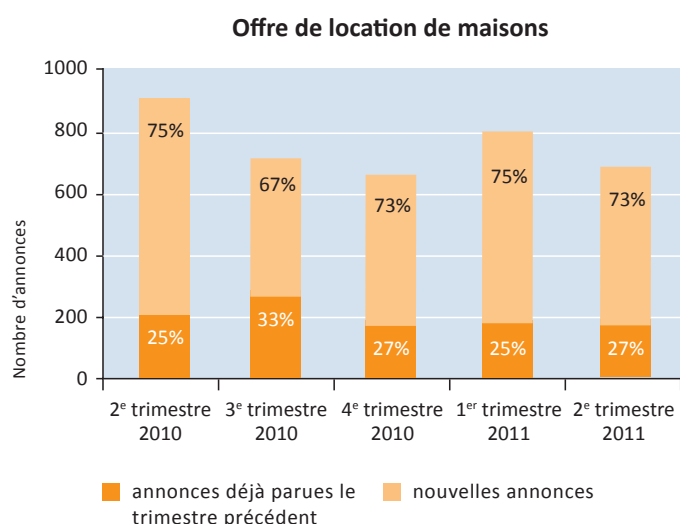
| Types        |                 | 2 <sup>e</sup> trimestre 2010 |                   |                  | 2 <sup>e</sup> trimestre 2011 |                   |                  | Variation sur un an      |                    |
|--------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|--------------------|
|              |                 | 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      | 57                            | 6%                | 1 262            | 48                            | 7%                | 1 449            | -15,79                   | +14,82             |
|              | 3 chambres      | 287                           | 32%               | 1 895            | 203                           | 29%               | 1 803            | -29,27                   | -4,85              |
|              | 4 chambres      | 320                           | 35%               | 2 301            | 224                           | 32%               | 2 421            | -30,00                   | +5,22              |
|              | 5 chambres      | 181                           | 20%               | 2 677            | 139                           | 20%               | 2 839            | -23,20                   | +6,05              |
|              | 6 chambres et + | 58                            | 6%                | 3 197            | 83                            | 12%               | 3 754            | +43,10                   | +17,42             |
|              | <b>Total</b>    | <b>903</b>                    | <b>100%</b>       | <b>2 239</b>     | <b>697</b>                    | <b>100%</b>       | <b>2 416</b>     | <b>-22,81</b>            | <b>+7,91</b>       |
| Appartements | Studio          | 624                           | 10%               | 716              | 676                           | 15%               | 779              | +8,33                    | +8,80              |
|              | 1 chambre       | 2 347                         | 39%               | 941              | 1 715                         | 38%               | 970              | -26,93                   | +3,08              |
|              | 2 chambres      | 2 250                         | 38%               | 1 232            | 1 666                         | 36%               | 1 286            | -25,96                   | +4,38              |
|              | 3 chambres      | 647                           | 11%               | 1 684            | 394                           | 9%                | 1 769            | -39,10                   | +5,05              |
|              | 4 chambres et + | 93                            | 2%                | 2 172            | 97                            | 2%                | 2 311            | +4,30                    | +6,40              |
|              | <b>Total</b>    | <b>5 961</b>                  | <b>100%</b>       | <b>1 127</b>     | <b>4 548</b>                  | <b>100%</b>       | <b>1 155</b>     | <b>-23,70</b>            | <b>+2,48</b>       |

\* 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 légèrement diminué pour les maisons, tandis que cette proportion s'est accrue pour les appartements par rapport au trimestre précédent.

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2011, les nouvelles annonces représentent environ 73% des offres de location pour les maisons et 76% pour les appartements.



## » Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Luxembourg-Ville concentre près de 20% des offres de location de maisons et surtout 45% des annonces de location d'appartements recensées dans le pays au 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

Les loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville restent parmi les plus élevés du pays. **Le loyer annoncé moyen d'une maison est de 3 062 € par mois**, soit 14,13 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. **Pour un appartement, ce loyer s'élève à 1 272 € par mois**, ce qui correspond à 18,37 €/m<sup>2</sup> à la même date.

Les loyers annoncés moyens ont fortement augmenté depuis un an dans la capitale : +7,97% pour les maisons et +4,61% pour les appartements entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

| Segments     | Rappel : Offre et loyer moyen au 2 <sup>e</sup> trimestre 2010 |                  |                                    | Offre et loyer moyen au 2 <sup>e</sup> trimestre 2011 |                  |                                    |
|--------------|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------|
|              | Nombre d'annonces                                              | Loyer moyen (€)* | Loyer moyen au m <sup>2</sup> (€)* | Nombre d'annonces                                     | Loyer moyen (€)* | Loyer moyen au m <sup>2</sup> (€)* |
| Maisons      | 164                                                            | 2 836            | 14,04                              | 138                                                   | 3 062            | 14,13                              |
| Appartements | 2 619                                                          | 1 216            | 17,68                              | 2 032                                                 | 1 272            | 18,37                              |

\* 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, est de loin le principal pôle d'activité du marché locatif. Cette région concentre 62% des offres de location pour les maisons et 69% pour les appartements.

C'est également dans la région Centre-Sud que les loyers sont les plus élevés : 2 785 € par mois pour la location d'une maison et 1 266 € pour un appartement.

### REGION NORD - Maisons

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| Part dans les annonces de location de maisons | 3 % |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 11           | *   |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10           | *   |
| Variation sur 12 mois                         | *   |

### REGION OUEST - Maisons

|                                               |         |
|-----------------------------------------------|---------|
| Part dans les annonces de location de maisons | 5 %     |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 11           | 1 264 € |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10           | *       |
| Variation sur 12 mois                         | *       |

### REGION CENTRE-NORD - Maisons

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| Part dans les annonces de location de maisons | 8 %       |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 11           | 1 941 €   |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10           | 1 532 €   |
| Variation sur 12 mois                         | + 26,70 % |

### REGION EST - Maisons

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Part dans les annonces de location de maisons | 12 %     |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 11           | 1 891 €  |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10           | 1 956 €  |
| Variation sur 12 mois                         | - 3,32 % |

### REGION CENTRE-SUD - Maisons

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Part dans les annonces de location de maisons | 62 %     |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 11           | 2 785 €  |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10           | 2 537 €  |
| Variation sur 12 mois                         | + 9,78 % |

### REGION SUD - Maisons

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Part dans les annonces de location de maisons | 10 %     |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 11           | 2 077 €  |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10           | 2 036 €  |
| Variation sur 12 mois                         | + 2,01 % |

### REGION NORD - Appartements

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Part dans les annonces de location d'apparts. | 2 %      |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 11           | 720 €    |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10           | 796 €    |
| Variation sur 12 mois                         | - 9,55 % |

### REGION OUEST - Appartements

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Part dans les annonces de location d'apparts. | 3 %      |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 11           | 839 €    |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10           | 858 €    |
| Variation sur 12 mois                         | - 2,21 % |

### REGION CENTRE-NORD - Appartements

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Part dans les annonces de location d'apparts. | 5 %      |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 11           | 863 €    |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10           | 879 €    |
| Variation sur 12 mois                         | - 1,82 % |

### REGION EST - Appartements

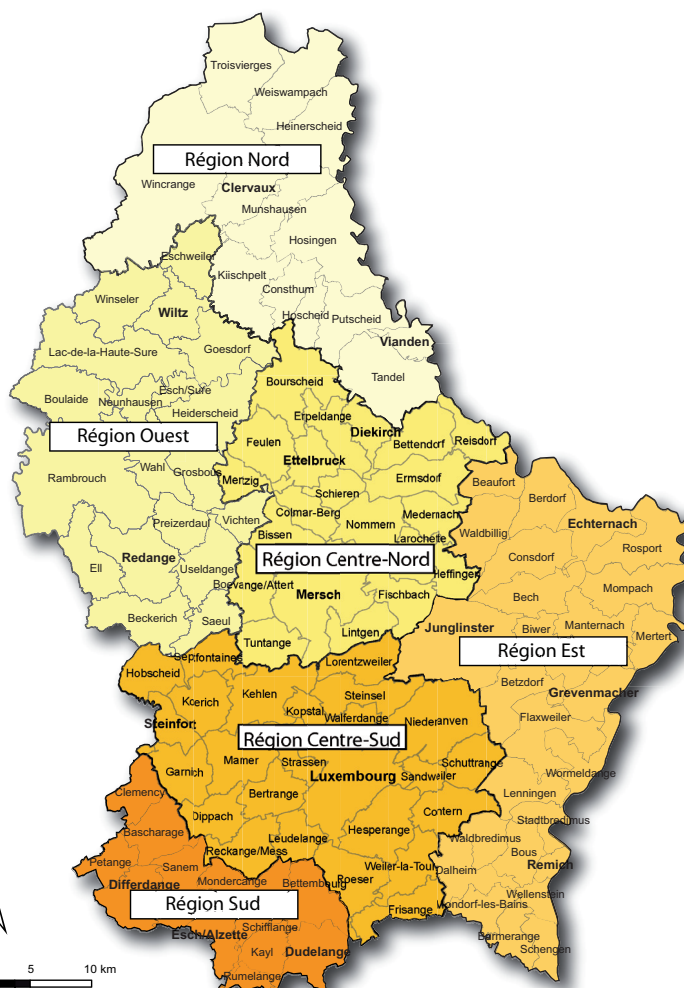
|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Part dans les annonces de location d'apparts. | 6 %      |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 11           | 931 €    |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10           | 944 €    |
| Variation sur 12 mois                         | - 1,38 % |

### REGION CENTRE-SUD - Appartements

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Part dans les annonces de location d'apparts. | 69 %     |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 11           | 1 266 €  |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10           | 1 225 €  |
| Variation sur 12 mois                         | + 3,35 % |

### REGION SUD - Appartements

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Part dans les annonces de location d'apparts. | 15 %     |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 11           | 936 €    |
| Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10           | 917 €    |
| Variation sur 12 mois                         | + 2,07 % |



N  
0 5 10 km  
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 : **Fin novembre 2011**

Pour toute question, contactez l'Observatoire de l'Habitat : [observatoire-habitat@ceps.lu](mailto:observatoire-habitat@ceps.lu)