



PRIX ANNONCÉS

> LOCATION



» Indicateurs des prix proposés à la location au 1^{er} trimestre 2011

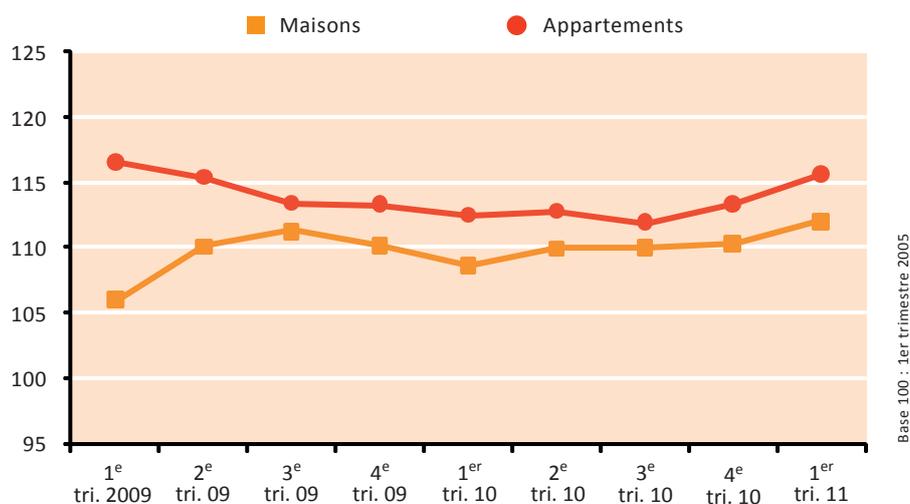
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 1 ^{er} trimestre 2011	Indicateur au 1 ^{er} trimestre 2011	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	812	112,10	+1,57 %	+3,14 %
Location d'appartements	5 552	115,64	+2,01 %	+2,84 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'offres de location de maisons s'est accru de +8,70% depuis un an. La situation est inverse pour la location d'appartements : le nombre d'annonces a diminué de -0,82% entre les 1^{ers} trimestres 2010 et 2011.
- **Les loyers annoncés des maisons ont augmenté au 1^{er} trimestre 2011** : +1,57% par rapport au trimestre précédent et +3,14% sur un an.
- **Les loyers annoncés des appartements sont également en hausse au 1^{er} trimestre 2011** : +2,01% par rapport au trimestre précédent et +2,84% par rapport au 1^{er} trimestre 2010.

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 s'élève à **2 327 €/mois**, soit un loyer de 11,82 € par m² au 1^{er} trimestre 2011. Celui annoncé pour un appartement s'établit à **1 162 €/mois**, ce qui correspond à 15,52 € par m². Les surfaces moyennes des biens proposés à la location sont proches de 197 m² pour les maisons et de 75 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2010			Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2011		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	747	2 228	11,34	812	2 327	11,82
Appartements	5 598	1 132	15,09	5 552	1 162	15,52

* 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

La hausse du nombre d'annonces de location de maisons concerne deux segments distincts : le segment dominant des maisons de 4 chambres, et celui des grandes maisons de 6 chambres et plus. Pour les autres segments des maisons, le nombre d'annonces a diminué. Quant à la **baisse du nombre d'annonces de location d'appartements**, elle **ne touche en réalité que les studios et le segment des appartements de 3 chambres**. En revanche, l'offre de location pour de grands appartements (4 chambres ou plus) est en forte augmentation (+50,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2010).

L'évolution des loyers annoncés pour les maisons est portée par les deux segments majoritaires : les maisons de 3 et 4 chambres, qui représentent 69% du marché. **La hausse des loyers annoncés des maisons de 3 chambres (+6,89% sur un an) est en partie compensée par la baisse relevée sur le segment des 4 chambres (-3,74%)**. Pour les segments "extrêmes" du marché (maisons de 2 chambres et maisons de 6 chambres et plus), les loyers annoncés sont en forte augmentation.

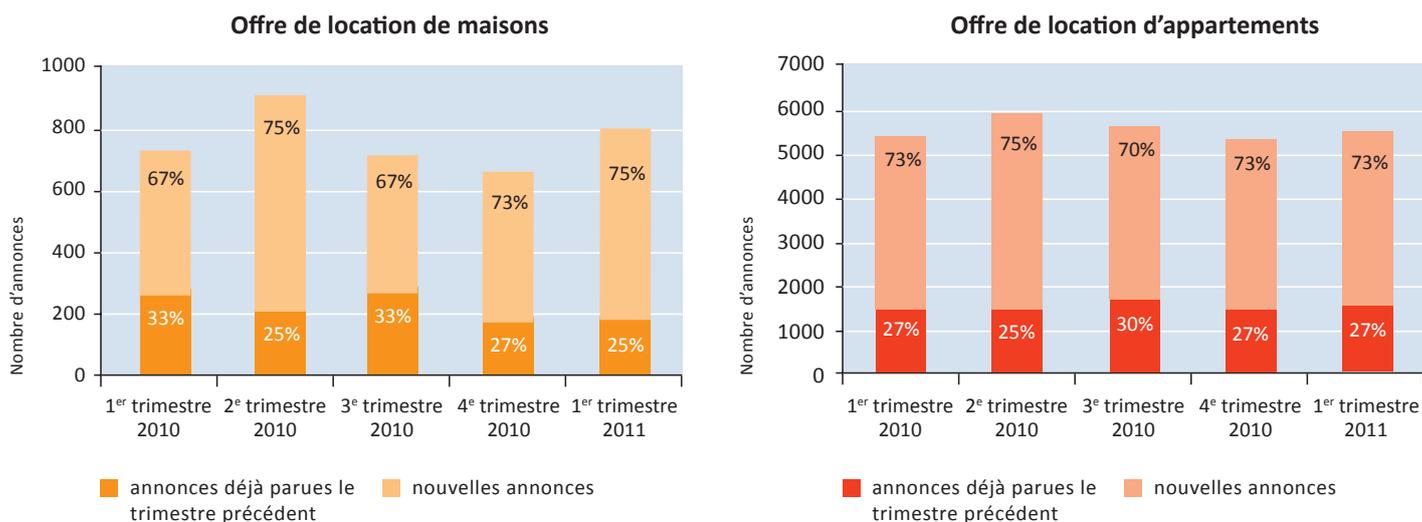
Les loyers annoncés des appartements sont en hausse sur tous les segments.

	Types	1 ^{er} trimestre 2010			1 ^{er} 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	55	7%	1 226	50	6%	1 400	-9,09	+14,19
	3 chambres	227	31%	1 728	198	24%	1 847	-12,78	+6,89
	4 chambres	276	37%	2 405	368	45%	2 315	+33,33	-3,74
	5 chambres	137	18%	2 689	124	15%	2 635	-9,49	-2,01
	6 chambres et +	52	7%	3 316	72	9%	3 816	+38,46	+15,08
	Total	747	100%	2 228	812	100%	2 327	+8,70	+4,43
Appartements	Studio	667	12%	727	528	10%	752	-20,84	+3,44
	1 chambre	2 037	36%	929	2 185	39%	957	+7,27	+3,01
	2 chambres	2 148	38%	1 231	2 176	39%	1 266	+1,30	+2,84
	3 chambres	641	12%	1 718	505	9%	1 731	-21,22	+0,76
	4 chambres et +	105	2%	2 036	158	3%	2 128	+50,48	+4,52
	Total	5 598	100%	1 132	5 552	100%	1 162	-0,82	+2,65

* 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 augmenté pour les maisons, tandis que la proportion est restée stable pour les appartements par rapport au 1^{er} trimestre 2010. Les nouvelles annonces représentent environ 75% des offres de location au 1^{er} trimestre 2011 pour les maisons, et 73% pour les appartements.



» Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Luxembourg-Ville représente près de 16% des offres de location de maisons et surtout 43% des annonces de location d'appartements recensées dans le pays au 1^{er} 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 3 072 €/mois**, soit 13,74 € par m² au 1^{er} trimestre 2011. **Le loyer annoncé moyen pour un appartement s'élève à 1 290 €/mois**, ce qui correspond à 18,06 € par m² à la même date.

En termes d'évolution, les loyers annoncés moyens pour les maisons ont légèrement augmenté : +1,82% entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 1^{er} trimestre 2011. En revanche, **les loyers annoncés moyens pour les appartements se sont plus fortement accrus à Luxembourg-Ville** : +4,96% entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 1^{er} trimestre 2011.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2010			Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2011		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	133	3 017	14,51	127	3 072	13,74
Appartements	2 354	1 229	17,41	2 375	1 290	18,06

* 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

Le marché locatif est surtout dynamique dans les régions Centre-Sud (incluant Luxembourg-Ville) et Sud (avec notamment Esch-sur-Alzette). Elles concentrent 73% des offres de location pour les maisons et 83% pour les appartements. C'est également dans la région Centre-Sud que les loyers sont les plus élevés : près de 2 700 € par mois pour la location d'une maison et 1 300 € pour un appartement.

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	3 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	*
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	*
Variation sur 12 mois	*

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	3 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	*
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	*
Variation sur 12 mois	*

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	5 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	1 847 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	1 569 €
Variation sur 12 mois	+ 17,72 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	16 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	1 798 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	1 892 €
Variation sur 12 mois	- 4,97 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	61 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	2 695 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	2 622 €
Variation sur 12 mois	+ 2,78 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	12 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	1 884 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	2 026 €
Variation sur 12 mois	- 7,01 %

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	718 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	772 €
Variation sur 12 mois	- 6,99 %

REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	3 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	864 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	855 €
Variation sur 12 mois	+ 1,05 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	6 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	878 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	868 €
Variation sur 12 mois	+ 1,15 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	6 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	978 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	970 €
Variation sur 12 mois	+ 0,82 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	65 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	1 290 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	1 231 €
Variation sur 12 mois	+ 4,79 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	18 %
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 11	937 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 10	914 €
Variation sur 12 mois	+ 2,52 %



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 août 2011**

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