



# PRIX ANNONCÉS

## > LOCATION



## » Indicateurs des prix proposés à la location au 3<sup>e</sup> trimestre 2011

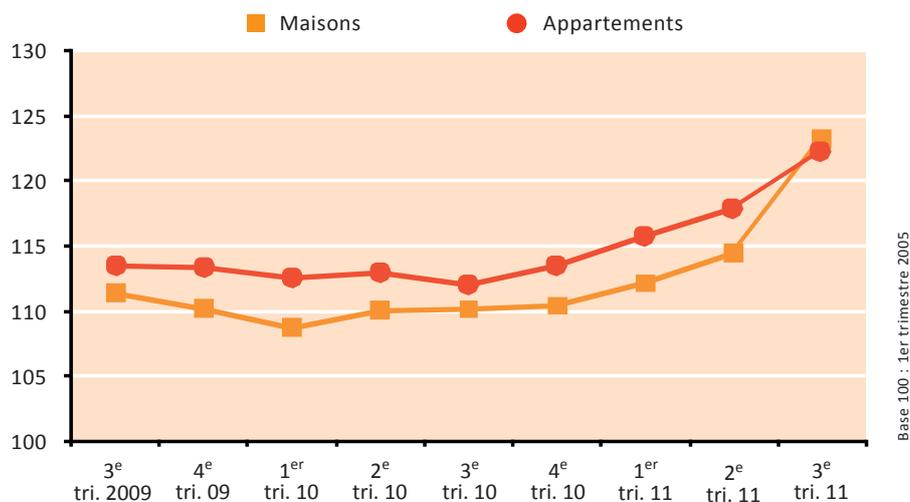
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 3 <sup>e</sup> trimestre 2011	Indicateur au 3 <sup>e</sup> trimestre 2011	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	620	123,19	+7,71 %	+11,90 %
Location d'appartements	4 411	122,21	+3,69 %	+9,20 %

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

- Le nombre d'annonces de location s'est fortement réduit depuis un an : -16,55% pour les maisons et surtout -22,19% pour le nombre d'offres de location d'appartements par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2010.
- **Les loyers annoncés ont très fortement augmenté au 3<sup>e</sup> trimestre 2011** : +7,71% pour la location de maisons et +3,69% pour les appartements par rapport au trimestre précédent.
- **Sur un an, la hausse des loyers annoncés est ainsi très importante** : +11,90% pour les maisons et +9,20% pour les appartements par rapport au 3<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 2 637 € par mois, ce qui correspond à un loyer de 12,29 €/m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2011. Pour les appartements mis en location, le loyer annoncé moyen est de 1 194 €, soit 16,46 €/m<sup>2</sup>. Les surfaces moyennes des biens mis en location sont donc proches de 215 m<sup>2</sup> pour les maisons et de 73 m<sup>2</sup> pour les appartements au 3<sup>e</sup> trimestre 2011.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2010			Offre et loyer moyen au 3 <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	743	2 260	11,44	620	2 637	12,29
Appartements	5 669	1 116	15,19	4 411	1 194	16,46

\* 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 plus de 25% est ainsi relevée pour les biens de 3 et de 4 chambres, qui représentent 60% de l'offre de location de maisons. Le nombre d'annonces de location a aussi fortement baissé pour les appartements de 1 ou de 2 chambres (respectivement -24% et -30% environ), qui représentent 74% du marché de la location d'appartements.

La hausse des loyers annoncés des maisons concerne principalement le segment très restreint des maisons de 2 chambres, ou au contraire les maisons de grande taille (5 ou 6 chambres ou plus). Sur les segments dominants des maisons de 3 et 4 chambres, les hausses de loyers annoncés sont plus raisonnables (respectivement +5,67% et +6,36% sur un an).

Pour les appartements, la hausse des loyers annoncés est plus homogène. Elle est toutefois un peu plus importante sur les segments des grands appartements de 3 ou 4 chambres et plus (respectivement +15,94% et +10,62% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2010).

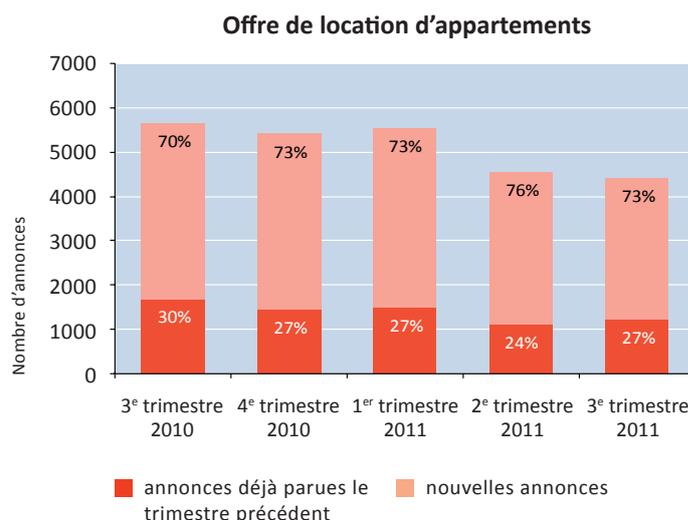
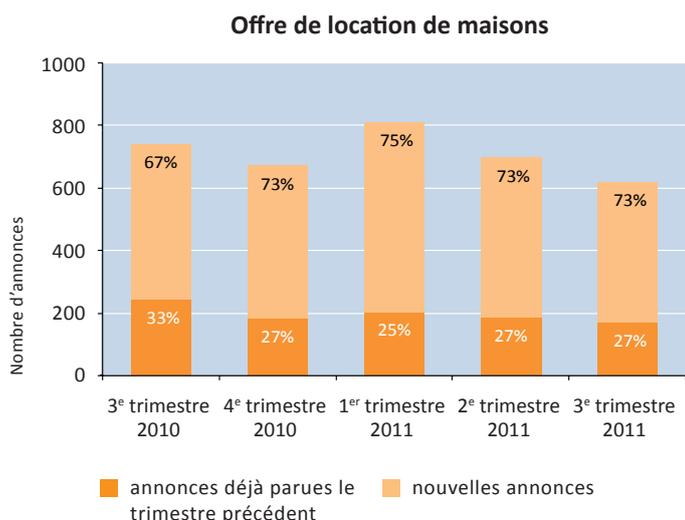
	Types	3 <sup>e</sup> trimestre 2010			3 <sup>e</sup> trimestre 2011			Variation sur un an	
		Nombre d'annonces	Part des annonces	Loyer moyen (€)*	Nombre d'annonces	Part des annonces	Loyer moyen (€)*	Nombre d'annonces (en %)	Loyer moyen (en %)
Maisons	2 chambres	40	5%	1 226	40	6%	1 627	-	+32,71
	3 chambres	241	32%	1 853	172	28%	1 958	-28,63	+5,67
	4 chambres	271	37%	2 375	197	32%	2 526	-27,31	+6,36
	5 chambres	130	18%	2 565	132	21%	3 061	+1,54	+19,34
	6 chambres et +	61	8%	3 394	79	13%	4 198	+29,51	+23,69
	<b>Total</b>	<b>743</b>	<b>100%</b>	<b>2 260</b>	<b>620</b>	<b>100%</b>	<b>2 637</b>	<b>-16,55</b>	<b>+16,68</b>
Appartements	Studio	540	10%	720	645	14%	781	+19,44	+8,47
	1 chambre	2 335	41%	914	1 774	40%	1 001	-24,03	+9,52
	2 chambres	2 139	38%	1 250	1 489	34%	1 342	-30,39	+7,36
	3 chambres	536	9%	1 650	435	10%	1 913	-18,84	+15,94
	4 chambres et +	119	2%	2 072	68	2%	2 292	-42,86	+10,62
	<b>Total</b>	<b>5 669</b>	<b>100%</b>	<b>1 116</b>	<b>4 411</b>	<b>100%</b>	<b>1 194</b>	<b>-22,19</b>	<b>+6,99</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 augmenté par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2010.

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, les nouvelles annonces représentent ainsi 73% des offres de location (pour les maisons comme pour les appartements) contre 27% pour les annonces de location déjà publiées le trimestre précédent.



## » Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

La capitale est le principal pôle d'activité du marché de la location : elle concentre en effet près de 20% des offres de location de maisons et environ 48% des annonces de location d'appartements relevées dans le pays au 3<sup>e</sup> trimestre 2011.

Les loyers annoncés moyens y sont également parmi les plus élevés du pays. Le loyer annoncé moyen pour une maison s'établit ainsi à **3 119 € par mois**, soit 14,48 €/m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2011. Pour un appartement, le loyer annoncé s'élève à **1 337 €**, ce qui représente 18,93 €/m<sup>2</sup> à la même date.

Les loyers annoncés moyens par m<sup>2</sup> ont ainsi fortement augmenté depuis un an à Luxembourg-Ville : +6,71% pour la location de maisons et +8,98% pour la location d'appartements par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2010.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2010			Offre et loyer moyen au 3 <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	139	3 058	13,57	122	3 119	14,48
Appartements	2 540	1 219	17,37	2 104	1 337	18,93

\* 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 61% des annonces de location de maisons et 68% des annonces de location d'appartements. C'est dans cette région que les hausses de loyers annoncés ont été les plus fortes depuis un an : +17,82% pour les maisons et +8,35% pour les appartements.

En revanche, les hausses de loyers annoncés ont été plus modérées dans la région Sud : +1,96% pour les maisons et +2,21% pour les appartements.

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

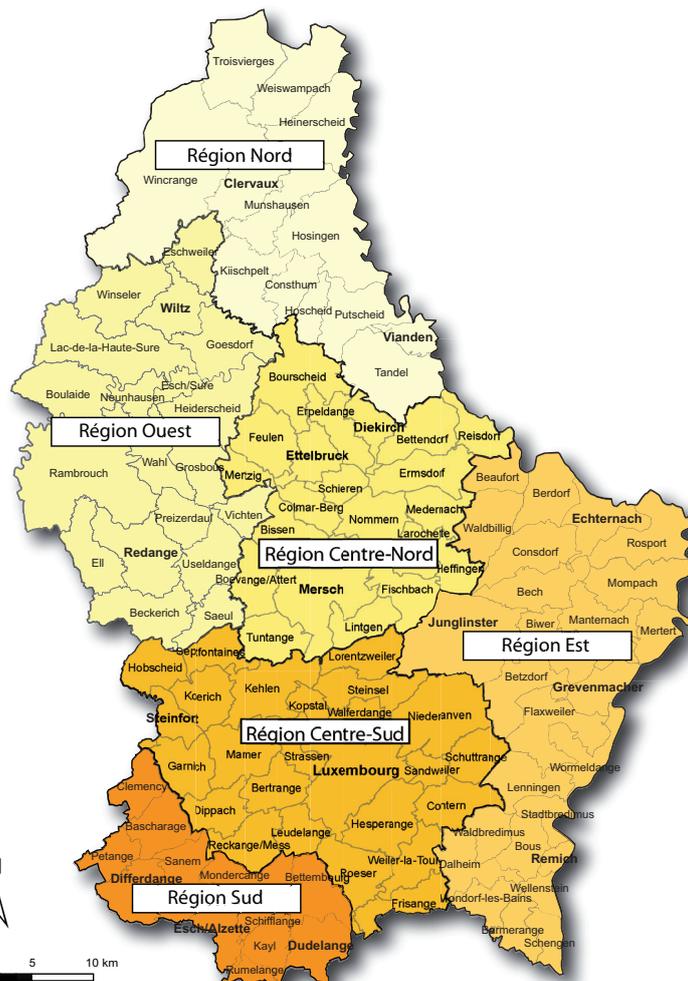
REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	4 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 11	*
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	*
Variation sur 12 mois	*

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	10 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 11	1 849 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	1 677 €
Variation sur 12 mois	+ 10,26 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	13 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 11	2 090 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	1 802 €
Variation sur 12 mois	+ 15,98 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	61 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 11	3 061 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	2 598 €
Variation sur 12 mois	+17,82 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	10 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 11	2 232 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	2 189 €
Variation sur 12 mois	+ 1,96 %



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

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 11	712 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	753 €
Variation sur 12 mois	- 5,44 %

REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 11	900 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	845 €
Variation sur 12 mois	+6,51 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	5 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 11	877 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	898 €
Variation sur 12 mois	- 2,34 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	6 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 11	960 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	934 €
Variation sur 12 mois	+ 2,78 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	68 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 11	1 323 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	1 221 €
Variation sur 12 mois	+ 8,35 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	17 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 11	925 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	905 €
Variation sur 12 mois	+ 2,21 %

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 février 2012**

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