



PRIX ANNONCÉS > LOCATION



» Indicateurs des prix proposés à la location au 3^e trimestre 2012

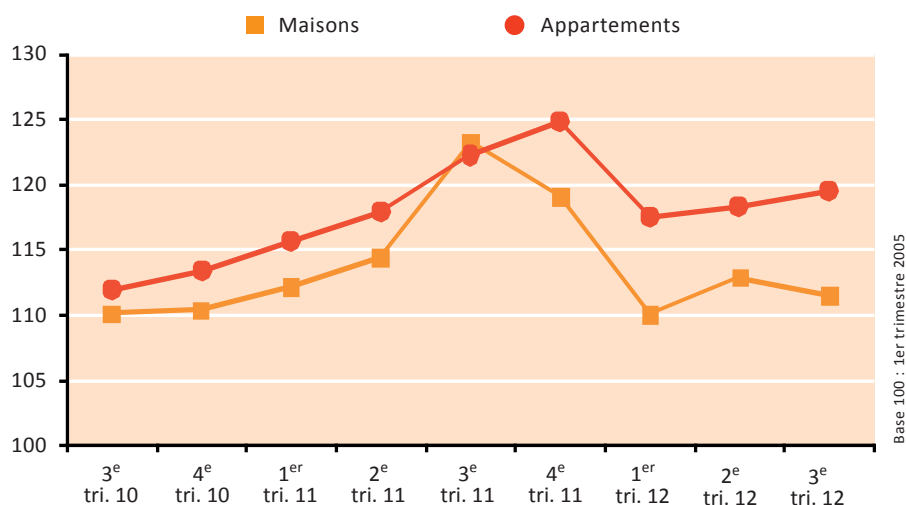
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 3 ^e trimestre 2012	Indicateur au 3 ^e trimestre 2012	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	987	111,53	-1,18 %	-9,47 %
Location d'appartements	6 512	119,47	+0,99 %	-2,24 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de location a très fortement augmenté depuis un an : +59,19% pour l'offre de location de maisons et +47,63% pour les appartements par rapport au 3^e trimestre 2011.
- Les loyers annoncés des maisons ont très fortement diminué depuis un an : -1,18% par rapport au trimestre précédent et surtout -9,47% par rapport au 3^e trimestre 2011. Les loyers annoncés des maisons ont ainsi retrouvé les niveaux relevés en fin d'année 2010, avant la forte hausse des loyers annoncés observée en 2011.
- Les loyers annoncés des appartements ont quant à eux poursuivi leur retour à la hausse amorcé au trimestre précédent : +0,99% par rapport au 2^e trimestre 2012. Les loyers annoncés des appartements sont toutefois encore inférieurs à ceux relevés un an auparavant : -2,24% entre le 3^e trimestre 2011 et le 3^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 2 247 € par mois, soit 11,90 €/m² au 3^e trimestre 2012. Pour les appartements mis en location, le loyer annoncé moyen s'établit à 1 147 €, soit 16,40 €/m². Les surfaces moyennes des biens mis en location sont proches de 189 m² pour les maisons et de 70 m² pour les appartements au 3^e trimestre 2012.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 3 ^e trimestre 2011			Offre et loyer moyen au 3 ^e trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	620	2 637	12,29	987	2 247	11,90
Appartements	4 411	1 194	16,46	6 512	1 147	16,40

* Ces loyers 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 petites maisons (de 2 ou 3 chambres). Pour les appartements, la hausse la plus forte est relevée pour l'offre de location de studios, qui représente 18% des annonces de location d'appartements au 3^e trimestre 2012.

Les loyers annoncés des maisons ont fortement diminué sur l'ensemble des segments par rapport au 3^e trimestre 2011. Les baisses les plus fortes sont observées sur les segments extrêmes du marché (petites maisons de 2 chambres et grandes maisons de 6 chambres et plus).

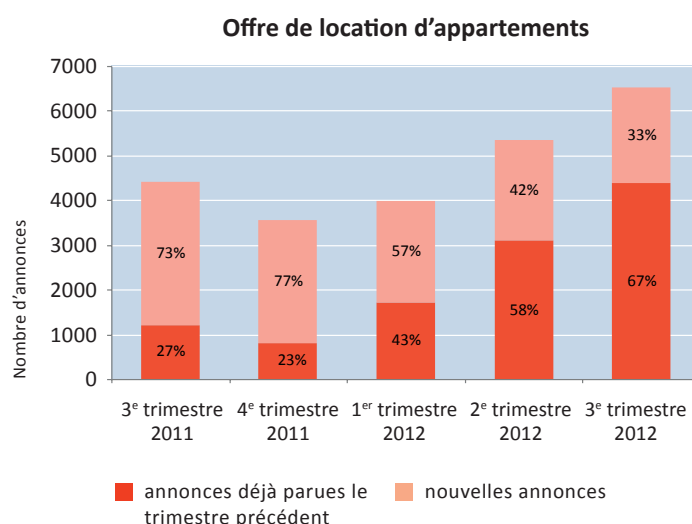
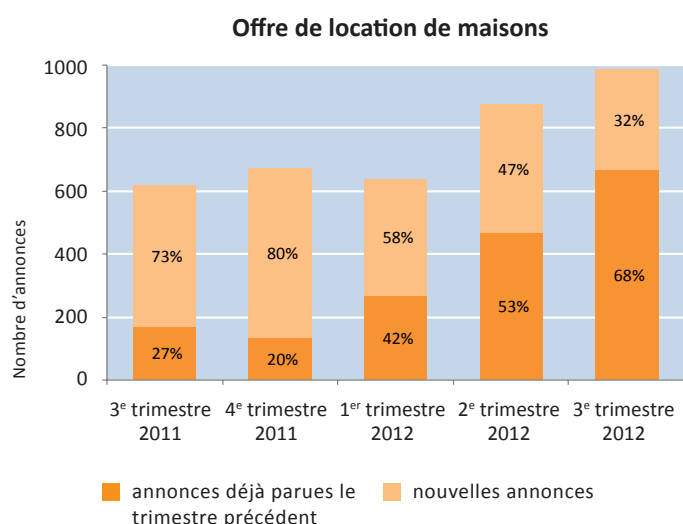
Pour les appartements, les évolutions sont plus hétérogènes. Une hausse des loyers annoncés est relevée pour les studios et les appartements avec 1 chambre. En revanche, les loyers annoncés des grands appartements (de 3 ou 4 chambres et plus) ont nettement diminué par rapport au 3^e trimestre 2011.

Types		3 ^e trimestre 2011			3 ^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	40	6%	1 627	95	10%	1 352	+137,50	-16,90
	3 chambres	172	28%	1 958	316	32%	1 872	+83,72	-4,39
	4 chambres	197	32%	2 526	314	32%	2 344	+59,39	-7,21
	5 chambres	132	21%	3 061	187	19%	2 802	+41,67	-8,46
	6 chambres et +	79	13%	4 198	75	7%	3 168	-5,06	-24,54
	Total	620	100%	2 637	987	100%	2 247	+59,19	-14,79
Appartements	Studio	645	14%	781	1 191	18%	797	+84,65	+2,05
	1 chambre	1 774	40%	1 001	2 303	35%	1 006	+29,82	+0,50
	2 chambres	1 489	34%	1 342	2 362	36%	1 296	+58,63	-3,43
	3 chambres	435	10%	1 913	557	9%	1 668	+28,05	-12,81
	4 chambres et +	68	2%	2 292	99	2%	2 144	+45,59	-6,46
	Total	4 411	100%	1 194	6 512	100%	1 147	+47,63	-3,94

* Ces loyers 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 depuis un an : elles ne représentent que 32% des offres de location de maisons (contre 73% au 3^e trimestre 2011) et 33% des offres de location d'appartements (contre 73% au même trimestre de l'année précédente). Il semble donc que la hausse du nombre total d'annonces de location provienne surtout d'une augmentation de la durée moyenne pendant laquelle les annonces restent sur le marché.



» Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Luxembourg-Ville est le principal pôle d'activité du marché de la location : la capitale concentre environ 16% des offres de location de maisons et surtout plus de 40% des annonces de location d'appartements relevées dans le pays au 3^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 3 097 € par mois**, soit 14,75 €/m² au 3^e trimestre 2012. **Pour un appartement, le loyer annoncé s'établit à 1 295 €**, ce qui représente 19,00 €/m² à la même date.

Les loyers annoncés moyens par m² des maisons ont légèrement augmenté depuis un an à Luxembourg-Ville (+1,86% par rapport au 3^e trimestre 2011). En revanche, les loyers annoncés moyens au m² des appartements se sont stabilisés sur la même période (+0,37%).

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 3 ^e trimestre 2011			Offre et loyer moyen au 3 ^e trimestre 2012		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	122	3 119	14,48	158	3 097	14,75
Appartements	2 104	1 337	18,93	2 631	1 295	19,00

* Ces loyers 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>

Pour ce qui concerne les appartements, les loyers annoncés ont diminué dans la région Centre-Sud qui concentre 60% des offres de location d'appartements (-3,63% sur un an), alors que les loyers annoncés ont augmenté dans les régions Nord, Centre-Nord, Est et Sud.

Part dans les annonces de location de maisons	3 %
Loyer moyen 3^e trim. 12	*
Loyer moyen 3 ^e trim. 11	*
Variation sur 12 mois	*

Part dans les annonces de location de maisons	6 %
Loyer moyen 3^e trim. 12	*
Loyer moyen 3 ^e trim. 11	*
Variation sur 12 mois	*

Part dans les annonces de location de maisons	11 %
Loyer moyen 3^e trim. 12	1 706 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 11	1 849 €
Variation sur 12 mois	- 7.73 %

Part dans les annonces de location de maisons	17 %
Loyer moyen 3^e trim. 12	2 011 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 11	2 090 €
Variation sur 12 mois	- 3,78 %

Part dans les annonces de location de maisons	49 %
Loyer moyen 3^e trim. 12	2 698 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 11	3 061 €
Variation sur 12 mois	- 11,86 %

Part dans les annonces de location de maisons	14 %
Loyer moyen 3^e trim. 12	1 865 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 11	2 232 €
Variation sur 12 mois	- 16,44 %

Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 3^e trim. 12	819 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 11	712 €
Variation sur 12 mois	+ 15.03 %

Part dans les annonces de location d'apparts.	3 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	895 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 11	900 €
Variation sur 12 mois	- 0.56 %

Part dans les annonces de location d'apparts.	8 %
Loyer moyen 3^e trim. 12	902 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 11	877 €
Variation sur 12 mois	+ 2,85 %

Part dans les annonces de location d'apparts.	7 %
Loyer moyen 3^e trim. 12	1 052 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 11	960 €
Variation sur 12 mois	+ 9,58 %

Part dans les annonces de location d'apparts.	60 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	1 275 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 11	1 323 €
Variation sur 12 mois	- 3,63 %

Part dans les annonces de location d'apparts.	20 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	966 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 11	925 €
Variation sur 12 mois	+ 4,43 %



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

Site de l'Observatoire de l'Habitat :
<http://observatoire.ceps.lu>