



PRIX ANNONCÉS

> LOCATION



» Indicateurs des prix proposés à la location au 3^e trimestre 2013

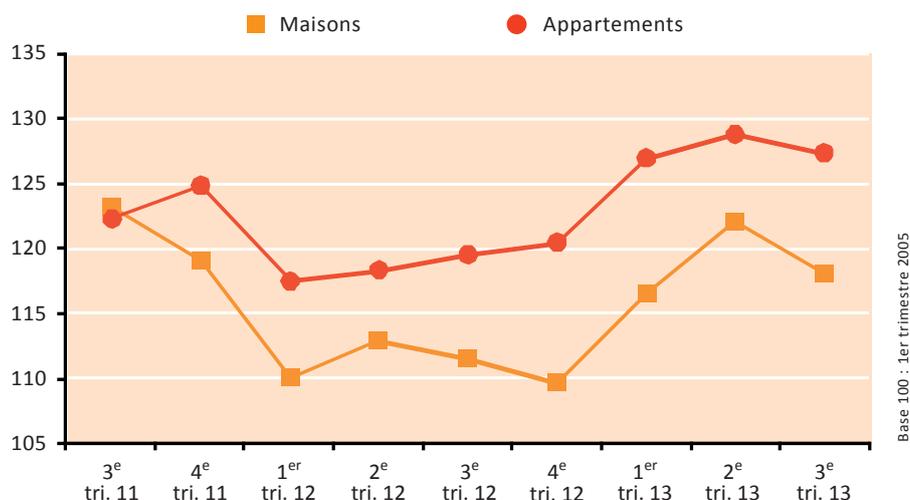
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 3 ^e trimestre 2013	Indicateur au 3 ^e trimestre 2013	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	241	118,01	-3,29 %	+5,81 %
Location d'appartements	1 511	127,33	-1,08 %	+6,58 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de location est très inférieur à celui relevé un an plus tôt : -76% pour les maisons et -77% pour les appartements par rapport au 3^e trimestre 2012.
- Les loyers annoncés ont diminué par rapport au trimestre précédent : -3,29% pour les maisons et -1,08% pour les appartements par rapport au 2^e trimestre 2013.
- En glissement sur un an, la hausse des loyers annoncés reste forte : +5,81% pour les maisons et +6,58% pour les appartements par rapport au 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 s'établit à 2 314 € par mois, soit 12,40 €/m² au 3^e trimestre 2013. Pour les appartements mis en location, le loyer annoncé moyen est de 1 204 €, soit 18,13 €/m². Les surfaces moyennes des biens mis en location sont proches de 187 m² pour les maisons et de 66 m² pour les appartements au 3^e trimestre 2013.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 3 ^e trimestre 2012			Offre et loyer moyen au 3 ^e trimestre 2013		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	987	2 247	11,90	241	2 314	12,40
Appartements	6 512	1 147	16,40	1 511	1 204	18,13

* Ces loyers sont affichés avant toute négociation.

» Evolution de l'offre et des loyers annoncés moyens par type de biens

Une très forte réduction du nombre d'annonces de location est relevée sur l'ensemble des segments. Cette baisse de l'offre de location touche les maisons et les appartements de façon assez homogène.

Les évolutions des loyers annoncés des maisons sont très différentes selon les segments. Les loyers annoncés ont diminué sur les segments extrêmes du marché (maisons de 2 chambres et de 6 chambres ou plus). Pour les maisons de 4 et 5 chambres (qui représentent 42% de l'offre de location de maisons), les loyers annoncés ont fortement augmenté (respectivement +14,12% et +11,99%). Enfin, sur le segment principal des maisons de 3 chambres (36% des annonces de location), les loyers annoncés n'ont que légèrement augmenté (+1,92% sur un an).

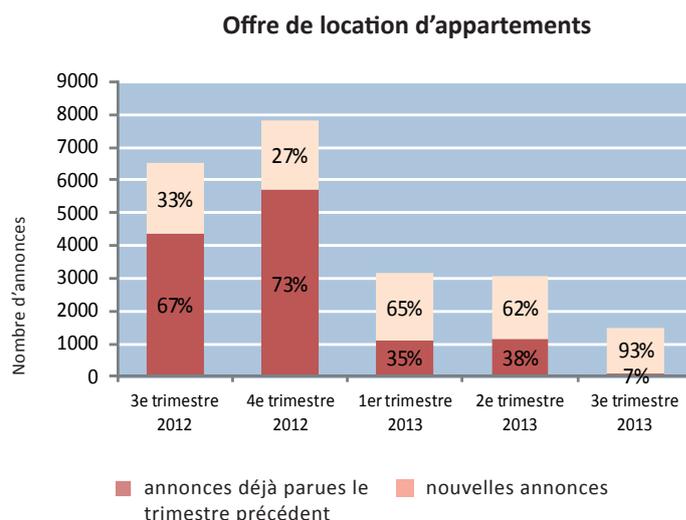
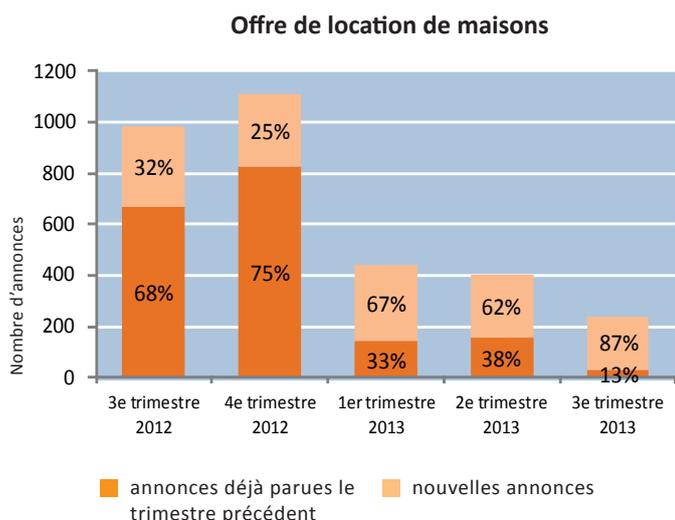
Pour les appartements, la hausse des loyers annoncés touche plutôt les petits appartements. Une forte hausse des loyers annoncés est ainsi relevée pour les studios (+6,15% par rapport au 3^e trimestre 2012) et les appartements de 1 ou 2 chambres (respectivement +9,54% et +5,86%), qui représentent au total 90% de l'offre de location d'appartements.

	Types	3 ^e trimestre 2012			3 ^e trimestre 2013			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	95	10%	1 352	31	13%	1 215	-67,37	-10,13
	3 chambres	316	32%	1 872	87	36%	1 908	-72,47	+1,92
	4 chambres	314	32%	2 344	60	25%	2 675	-80,89	+14,12
	5 chambres	187	19%	2 802	42	17%	3 138	-77,54	+11,99
	6 chambres et +	75	7%	3 168	21	9%	2 938	-72,00	-7,26
	Total	987	100%	2 247	241	100%	2 314	-75,58	+2,98
Appartements	Studio	1 191	18%	797	270	18%	846	-77,33	+6,15
	1 chambre	2 303	35%	1 006	583	38%	1 102	-74,69	+9,54
	2 chambres	2 362	36%	1 296	511	34%	1 372	-78,37	+5,86
	3 chambres	557	9%	1 668	140	9%	1 673	-74,87	+0,30
	4 chambres et +	99	2%	2 144	7	1%	-	-	-
	Total	6 512	100%	1 147	1 511	100%	1 204	-76,80	+4,97

* 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 est très nettement supérieure à celle relevée un an auparavant : les nouvelles annonces représentent ainsi 87% des offres de location de maisons (contre 32% au 3^e trimestre 2012) et 93% des offres de location d'appartements (contre 33% un an plus tôt). Ceci suggère que les annonces de location restent moins longtemps 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 12% des offres de location de maisons et surtout près de 42% des annonces de location d'appartements relevées dans le pays au 3^e trimestre 2013.

Les loyers annoncés moyens y sont également parmi les plus élevés du pays. Le loyer annoncé moyen pour une maison s'établit ainsi à 3 013 € par mois, soit 15,80 €/m² au 3^e trimestre 2013. Pour un appartement, le loyer annoncé moyen atteint 1 411 €, ce qui représente 21,96 €/m² à la même date.

Les loyers annoncés moyens par m² ont fortement augmenté depuis un an à Luxembourg-Ville : +7,12% pour les maisons et surtout +15,58% pour les appartements par rapport au 3^e trimestre 2012.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 3 ^e trimestre 2012			Offre et loyer moyen au 3 ^e trimestre 2013		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	158	3 097	14,75	28	3 013	15,80
Appartements	2 631	1 295	19,00	637	1 411	21,96

* 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>

» Evolution des loyers annoncés moyens par région d'aménagement

Les loyers annoncés des maisons ont suivi des évolutions très différentes selon les régions. Dans la région Centre-Sud, qui concentre 48% des offres de location de maisons, les loyers annoncés n'ont que modérément augmenté (+1,78% par rapport au 3^e trimestre 2012). Dans les autres régions d'aménagement, le nombre d'annonces reste assez limité.

Sur le segment des appartements, les loyers annoncés ont fortement augmenté dans la région Centre-Sud qui regroupe 60% des offres de location d'appartements (+7,06% sur un an). Les loyers annoncés des appartements n'ont en revanche que très peu augmenté dans la région Sud (+1,04%), qui représente 20% des offres de location d'appartements.

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	4 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 13	*
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	*
Variation sur 12 mois	*

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	9 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 13	*
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	*
Variation sur 12 mois	*

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	12 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 13	1 515 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	1 706 €
Variation sur 12 mois	- 11,20 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	17 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 13	2 381 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	2 011 €
Variation sur 12 mois	+18,40 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	48 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 13	2 746 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	2 698 €
Variation sur 12 mois	+ 1,78 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	10 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 13	*
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	*
Variation sur 12 mois	*

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 13	*
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	*
Variation sur 12 mois	*

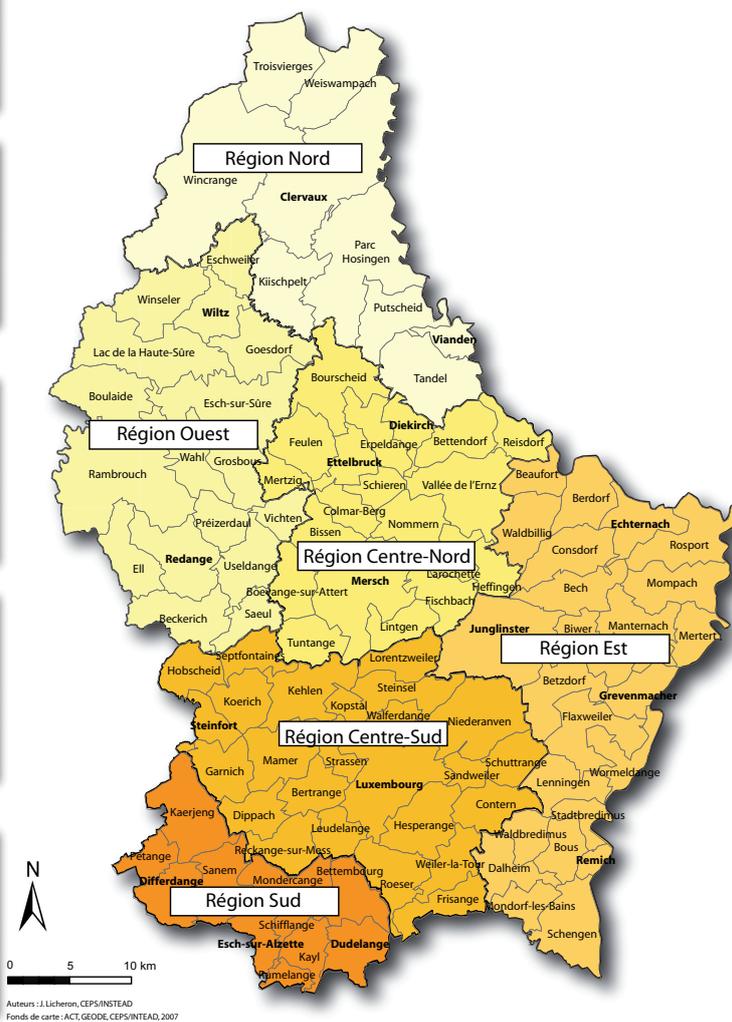
REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	3 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 13	886 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	895 €
Variation sur 12 mois	- 1,01 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	10 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 13	969 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	902 €
Variation sur 12 mois	+ 7,43 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	5 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 13	996 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	1 052 €
Variation sur 12 mois	- 5,32 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	60 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 13	1 365 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	1 275 €
Variation sur 12 mois	+ 7,06 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	20 %
Loyer moyen 3 ^e trim. 13	976 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 12	966 €
Variation sur 12 mois	+ 1,04 %



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

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 (*).

Prochains indicateurs des prix annoncés à la location : **Début mars 2014**

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