



# PRIX ANNONCÉS

## > LOCATION



### » Indicateurs des prix proposés à la location au 3<sup>e</sup> trimestre 2014

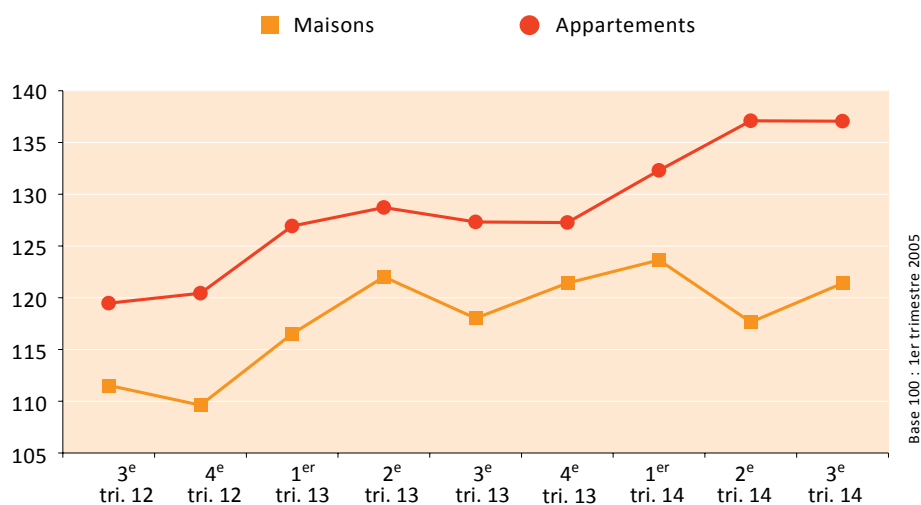
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 3 <sup>e</sup> trimestre 2014	Indicateur au 3 <sup>e</sup> trimestre 2014	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	357	121,40	+3,2 %	+2,9 %
Location d'appartements	2 437	137,06	+0,0 %	+7,6 %

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

- Le nombre d'offre de location est en très forte augmentation par rapport à celui relevé un an plus tôt : +48% pour les maisons et surtout +61% pour les appartements par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2013.
- Pour les maisons, l'indicateur des loyers annoncés (en euros courants) est en hausse : +3,2% sur le trimestre et +2,9% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2013.
- Pour les appartements, l'indicateur des loyers annoncés est stable sur le trimestre. Il a toutefois fortement augmenté depuis un an : +7,6% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2013.

### 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 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'élève à 2 442 € par mois, soit 13,08 €/m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2014. Pour les appartements mis en location, le loyer annoncé moyen est de 1 306 €, soit 19,23 €/m<sup>2</sup>. Les surfaces moyennes des biens mis en location sont proches de 187 m<sup>2</sup> pour les maisons et de 68 m<sup>2</sup> pour les appartements au 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2013			Offre et loyer moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2014		
	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	241	2 314	12,40	357	2 442	13,08
Appartements	1 511	1 204	18,13	2 437	1 306	19,23

\* 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 l'ensemble des segments. Cette hausse de l'offre locative touche particulièrement les studios et les appartements de 1 et 2 chambres, qui représentent plus de 90% de l'ensemble des appartements en location.

Les évolutions des loyers annoncés des maisons sont très différentes selon les segments. Les loyers annoncés des maisons de 3 chambres (qui représentent 30% de l'offre) sont ainsi restés stables (+0,1%), alors que les loyers annoncés des appartements de 4 chambres (37% de l'offre locative de maisons) ont fortement baissé (-8,3%).

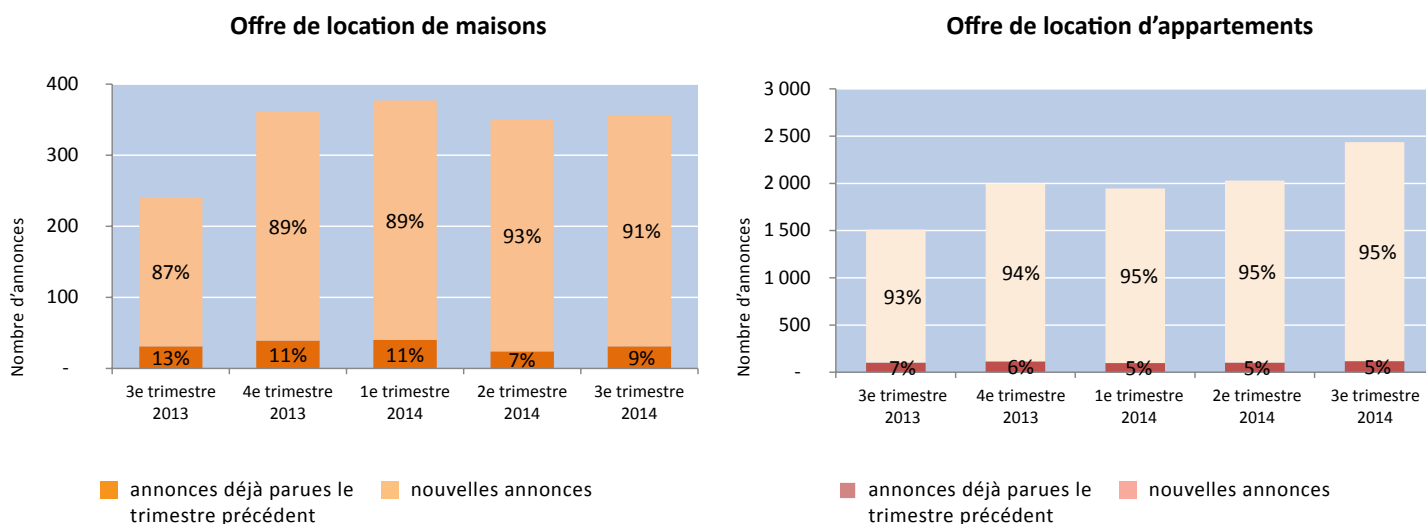
Pour les appartements, la hausse des loyers annoncés touche particulièrement les grands biens. Cette hausse doit toutefois être nuancée pour les appartements de 2 et 3 chambres, puisqu'elle correspond aussi à un déplacement des annonces de location vers la capitale et ses communes voisines, zone la plus chère du pays.

	Types	3 <sup>e</sup> trimestre 2013			3 <sup>e</sup> trimestre 2014			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	31	13%	1 215	38	11%	1 413	+22,6	+16,3
	3 chambres	87	36%	1 908	106	30%	1 910	+21,8	+0,1
	4 chambres	60	25%	2 675	132	37%	2 453	+120,0	-8,3
	5 chambres	42	17%	3 138	54	15%	3 165	+28,6	+0,9
	6 chambres et +	21	9%	-	27	7%	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>241</b>	<b>100%</b>	<b>2 314</b>	<b>357</b>	<b>100%</b>	<b>2 442</b>	<b>+48,1</b>	<b>+5,5</b>
Appartements	Studio	270	18%	846	449	18%	903	+66,3	+6,7
	1 chambre	583	38%	1 102	868	36%	1 167	+48,9	+5,9
	2 chambres	511	34%	1 372	904	37%	1 772	+76,9	+29,2
	3 chambres	140	9%	1 673	187	8%	1 968	+33,6	+17,6
	4 chambres et +	7	1%	-	29	1%	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>1 511</b>	<b>100%</b>	<b>1 204</b>	<b>2 437</b>	<b>100%</b>	<b>1 306</b>	<b>+61,3</b>	<b>+8,5</b>

\* 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 légèrement augmenté depuis un an : les nouvelles annonces représentent aujourd'hui 91% des offres de location de maisons (contre 87% au 3<sup>e</sup> trimestre 2013) et 95% des offres de location d'appartements (contre 93% un an plus tôt). Ceci correspond à une augmentation du nombre de nouvelles annonces depuis un an.



## » Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

**Luxembourg-Ville est le principal pôle d'activité du marché de la location** : la capitale regroupe 16% des offres de location de maisons et surtout 43% des annonces de location d'appartements relevées dans le pays au 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

Les loyers annoncés moyens y sont parmi les plus élevés du pays. **Le loyer annoncé moyen pour une maison s'élève ainsi à 3 486 € par mois**, soit 16,58 €/m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2014. **Pour un appartement, le loyer annoncé moyen est de 1 517 €**, ce qui correspond à 22,61 €/m<sup>2</sup> à la même date.

**Les loyers annoncés moyens par m<sup>2</sup> ont augmenté depuis un an à Luxembourg-Ville** : +4,9% pour les maisons et +3,0% pour les appartements entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2013 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2013			Offre et loyer moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2014		
	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	28	3 013	15,80	56	3 486	16,58
Appartements	637	1 411	21,96	1 055	1 517	22,61

\* 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

Pour les maisons, les évolutions des loyers annoncés sont très hétérogènes selon les territoires. **Les loyers annoncés des maisons ont fortement augmenté dans la région Centre-Sud (+11,3%),** qui est le principal pôle d'activité.

**Sur le segment des appartements, les offres de location sont aussi fortement concentrées dans la région Centre-Sud (62% des annonces).** Dans cette région, les loyers annoncés des appartements ont augmenté de **+7,5%** sur un an. Dans la région Sud, qui est le second pôle d'activité (22% des annonces), la hausse des loyers annoncés est plus forte (+9,1%).

### REGION NORD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	5 %
<b>Loyer moyen 3<sup>e</sup> trim. 14</b>	*
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 13	*
<b>Variation sur 12 mois</b>	*

### REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	6 %
<b>Loyer moyen 3<sup>e</sup> trim. 14</b>	*
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 13	*
<b>Variation sur 12 mois</b>	*

### REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	15 %
<b>Loyer moyen 3<sup>e</sup> trim. 14</b>	1 820 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 13	1 515 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	+ 20,1 %

### REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	17 %
<b>Loyer moyen 3<sup>e</sup> trim. 14</b>	2 072 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 13	2 381 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	- 13,0 %

### REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	47 %
<b>Loyer moyen 3<sup>e</sup> trim. 14</b>	3 057 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 13	2 746 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	+ 11,3 %

### REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	10 %
<b>Loyer moyen 3<sup>e</sup> trim. 14</b>	2 287 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 13	1 869 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	+ 22,4 %

### REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	1 %
<b>Loyer moyen 3<sup>e</sup> trim. 14</b>	*
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 13	*
<b>Variation sur 12 mois</b>	*

### REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
<b>Loyer moyen 3<sup>e</sup> trim. 14</b>	971 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 13	886 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	+ 9,6 %

### REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	7 %
<b>Loyer moyen 3<sup>e</sup> trim. 14</b>	956 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 13	969 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	- 1,3 %

### REGION EST - Appartements

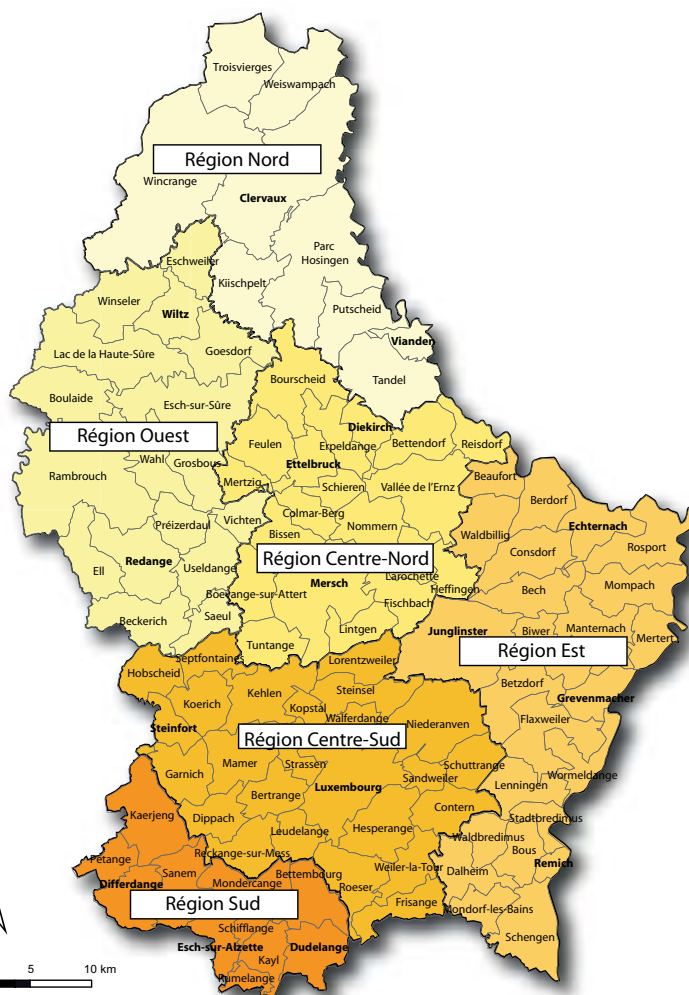
Part dans les annonces de location d'apparts.	6 %
<b>Loyer moyen 3<sup>e</sup> trim. 14</b>	1 081 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 13	996 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	+ 8,5 %

### REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	62 %
<b>Loyer moyen 3<sup>e</sup> trim. 14</b>	1 467 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 13	1 365 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	+ 7,5 %

### REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	22 %
<b>Loyer moyen 3<sup>e</sup> trim. 14</b>	1 065 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 13	976 €
<b>Variation sur 12 mois</b>	+ 9,1 %



Auteur : J. Licheron, CEPS/INSTEAD  
Fonds de carte : Administration du Cadastre et de la Topographie, CEPS/INSTEAD, 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 : **Mars 2015**

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