



PRIX ANNONCÉS

> LOCATION



» Indicateurs des prix proposés à la location au 2^e trimestre 2014

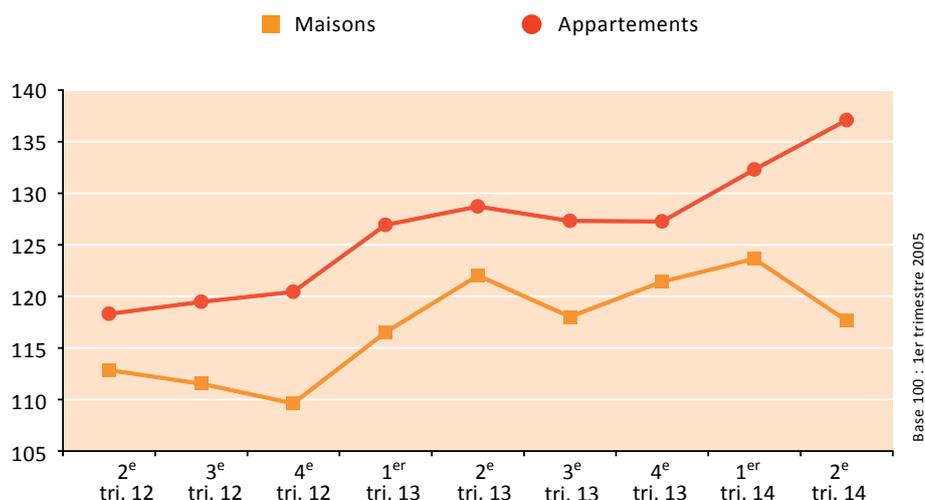
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 2 ^e trimestre 2014	Indicateur au 2 ^e trimestre 2014	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	350	117,65	-4,8 %	-3,6 %
Location d'appartements	2 029	137,09	+3,6 %	+6,5 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de location est nettement inférieur à celui relevé un an plus tôt -13% pour les maisons et surtout -34% pour les appartements par rapport au 2^e trimestre 2013.
- Pour les maisons, l'indicateur des loyers annoncés (en euros courants) a assez nettement baissé : -4,8% sur le trimestre et -3,6% par rapport au 2^e trimestre 2013.
- Pour les appartements en revanche, l'indicateur des loyers annoncés a augmenté : +3,6% par rapport au trimestre précédent et +6,5% par rapport au même trimestre de l'année précédente.

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'élève à **2 324 € par mois**, soit 12,55 €/m² au 2^e trimestre 2014. Pour les appartements mis en location, le loyer annoncé moyen est de **1 290 €**, soit 19,24 €/m². Les surfaces moyennes des biens mis en location sont proches de 185 m² pour les maisons et de 67 m² pour les appartements au 2^e trimestre 2014.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 2 ^e trimestre 2013			Offre et loyer moyen au 2 ^e trimestre 2014		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	403	2 433	12,42	350	2 324	12,55
Appartements	3 080	1 240	17,85	2 029	1 290	19,24

* Ces loyers sont affichés avant toute négociation.

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

Une nette réduction du nombre d'annonces de location est relevée sur la quasi-totalité des segments. Cette baisse de l'offre locative touche plus spécifiquement les appartements de 1 et 2 chambres, qui représentent 69% 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 33% de l'offre) sont ainsi restés stables (+0,3%), alors que les loyers annoncés des appartements de 4 chambres (39% de l'offre locative de maisons) ont fortement baissé (-14,1%).

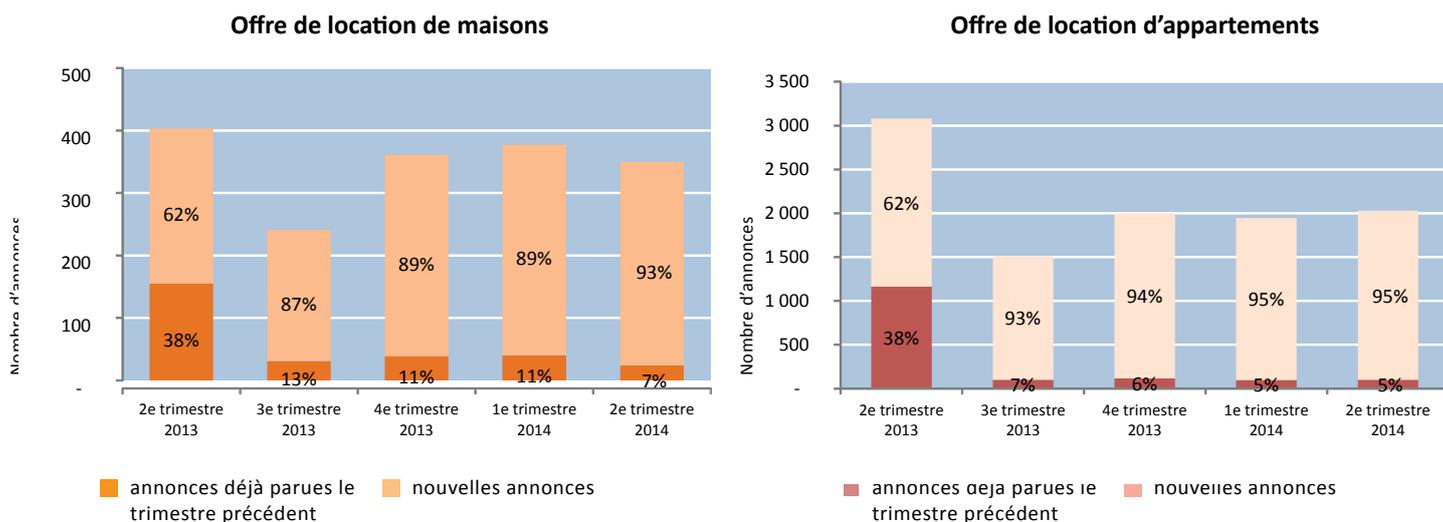
Pour les appartements, la hausse des loyers annoncés touche plutôt les petits appartements. Une forte hausse des loyers annoncés est ainsi relevée pour les studios (+8,1% par rapport au 2^e trimestre 2013) et les appartements de 1 ou 2 chambres (respectivement +9,6% et +5,0%), qui représentent au total 90% de l'offre de location d'appartements.

	Types	2 ^e trimestre 2013			2 ^e 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	41	10%	1 261	32	9%	1 394	-22,0	+10,5
	3 chambres	139	35%	2 017	114	33%	2 023	-18,0	+0,3
	4 chambres	127	32%	2 786	136	39%	2 392	+7,1	-14,1
	5 chambres	70	17%	3 117	47	13%	2 991	-32,9	-4,0
	6 chambres et +	26	6%	-	21	6%	-	-	-
	Total	403	100%	2 433	350	100%	2 324	-13,2	-4,5
Appartements	Studio	550	18%	839	422	21%	907	-23,3	+8,1
	1 chambre	1 077	35%	1 084	716	35%	1 188	-33,5	+9,6
	2 chambres	1 159	37%	1 390	689	34%	1 459	-40,6	+5,0
	3 chambres	241	8%	1 873	191	9%	1 847	-20,7	-1,4
	4 chambres et +	53	2%	2 380	11	1%	-	-	-
	Total	3 080	100%	1 240	2 029	100%	1 290	-34,1	+4,0

* 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 augmenté depuis un an, en lien avec la réduction du stock des annonces déjà parues : les nouvelles annonces représentent aujourd'hui 93% des offres de location de maisons (contre 62% au 2^e trimestre 2013) et 95% des offres de location d'appartements (contre 62% 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 regroupe 17% des offres de location de maisons et surtout 44% des annonces de location d'appartements relevées dans le pays au 2^e 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 3 099 € par mois, soit 15,32 €/m² au 2^e trimestre 2014. Pour un appartement, le loyer annoncé moyen est de 1 515 €, ce qui représente 22,99 €/m² à la même date.

Les loyers annoncés moyens par m² ont augmenté depuis un an à Luxembourg-Ville : +2,8% pour les maisons et surtout +8,5% pour les appartements entre le 2^e trimestre 2013 et le 2^e trimestre 2014.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 2 ^e trimestre 2013			Offre et loyer moyen au 2 ^e trimestre 2014		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	67	3 097	14,90	59	3 099	15,32
Appartements	1 418	1 454	21,18	883	1 515	22,99

* 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 évolutions des loyers annoncés sont très différentes selon les territoires. **Pour les maisons, les loyers annoncés ont légèrement baissé dans la région Centre-Sud (-1,3%),** qui est le principal pôle d'activité.

Sur le segment des appartements, les offres de location sont très fortement concentrées dans la région Centre-Sud (63% des annonces). Dans cette région, les loyers annoncés des appartements ont augmenté de **+3,7%** sur un an. Dans la région Sud, qui est le second pôle d'activité, la hausse des loyers annoncés est plus forte (**+7,2%**).

REGION NORD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	7 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 14	*
Loyer moyen 2 ^e trim. 13	*
Variation sur 12 mois	*

REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	7 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 14	*
Loyer moyen 2 ^e trim. 13	*
Variation sur 12 mois	*

REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	15 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 14	1 780 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 13	1 747 €
Variation sur 12 mois	+ 1,9 %

REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	13 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 14	2 227 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 13	2 299 €
Variation sur 12 mois	- 3,1 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	45 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 14	2 853 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 13	2 891 €
Variation sur 12 mois	- 1,3 %

REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	13 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 14	2 051 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 13	1 960 €
Variation sur 12 mois	+ 4,6 %

REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 14	832 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 13	847 €
Variation sur 12 mois	- 1,8 %

REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 14	919 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 13	927 €
Variation sur 12 mois	- 0,9 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	7 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 14	915 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 13	969 €
Variation sur 12 mois	- 5,6 %

REGION EST - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	5 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 14	1 026 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 13	1 008 €
Variation sur 12 mois	+ 1,8 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	63 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 14	1 461 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 13	1 409 €
Variation sur 12 mois	+ 3,7 %

REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	21 %
Loyer moyen 2 ^e trim. 14	1 048 €
Loyer moyen 2 ^e trim. 13	978 €
Variation sur 12 mois	+ 7,2 %



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 : **Décembre 2014**

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