



PRIX ANNONCÉS

> LOCATION



» Indicateurs des prix proposés à la location au 4^e trimestre 2010

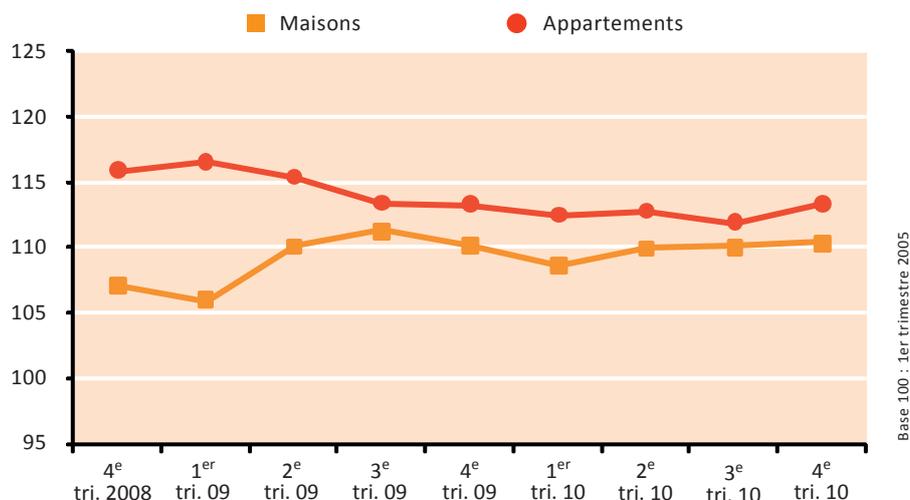
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 4 ^e trimestre 2010	Indicateur au 4 ^e trimestre 2010	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	673	110,37	+0,25 % →	+0,15 % →
Location d'appartements	5 421	113,36	+1,30 % ↗	+0,06 % →

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Sur un an, le nombre d'offres de location s'est assez nettement réduit : -6,24% pour les appartements et surtout -23,70% pour les maisons par rapport au 4^e trimestre 2009.
- Les loyers annoncés pour les maisons sont relativement stables depuis une année. Les hausses relevées ne sont pas significatives : +0,25% par rapport au trimestre précédent et +0,15% par rapport au 4^e trimestre 2009.
- Pour les appartements, les loyers annoncés ont légèrement augmenté ce trimestre : +1,30 % par rapport au trimestre précédent. Ils ont ainsi retrouvé un niveau très proche de celui relevé un an auparavant, au 4^e trimestre 2009.

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 durant la 1^{ère} 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'élevé à 2 248 €/mois, soit 11,60 € par m² au 4^e trimestre 2010. Quant au loyer annoncé moyen pour un appartement, il s'établit à 1 129 €/mois, ce qui correspond à 15,41 € par m² pour le même trimestre. Les surfaces moyennes des biens proposés à la location sont proches de 194 m² pour les maisons et de 73 m² pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 4 ^e trimestre 2009			Offre et loyer moyen au 4 ^e trimestre 2010		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	882	2 231	11,25	673	2 248	11,60
Appartements	5 782	1 139	15,12	5 421	1 129	15,41

* 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

L'offre de location de maisons se concentre essentiellement sur des biens de 3 à 5 chambres, qui représentent 85% du total des annonces. Pour les appartements, l'offre de location est essentiellement constituée de biens de 1 ou 2 chambres, qui représentent 82% des annonces au 4^e trimestre 2010.

En ce qui concerne les loyers annoncés, la légère hausse relevée pour les maisons est avant tout portée par les biens de 5 chambres ou plus, pour lesquels les loyers annoncés ont augmenté de plus de 6% par rapport au 4^e trimestre 2009.

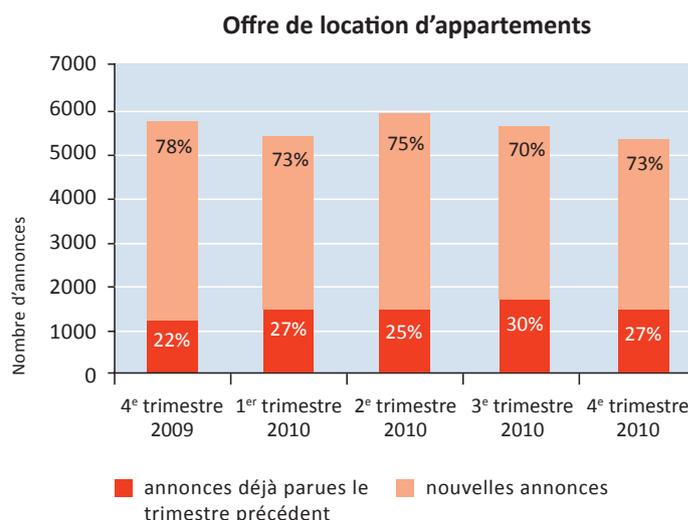
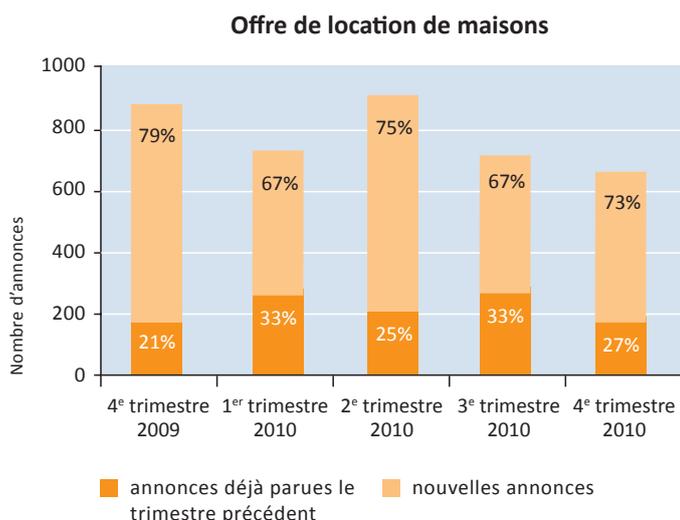
Pour les loyers annoncés des appartements, la baisse relevée depuis un an concerne essentiellement les biens de 3 chambres, qui représentent environ 9% de l'offre de location. Sur les deux segments principaux du marché (les appartements de 1 ou 2 chambres), les loyers annoncés sont quasiment inchangés par rapport au 4^e trimestre 2009.

	Types	4 ^e trimestre 2009			4 ^e trimestre 2010			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	48	5%	1 451	50	7%	1 400	+4,17	-3,51
	3 chambres	297	34%	1 773	177	26%	1 841	-40,40	+3,84
	4 chambres	294	33%	2 420	286	43%	2 262	-2,72	-6,53
	5 chambres	175	20%	2 474	108	16%	2 641	-38,29	+6,75
	6 chambres et +	68	8%	3 337	52	8%	3 562	-23,53	+6,74
	Total	882	100%	2 231	673	100%	2 248	-23,70	+0,76
Appartements	Studio	657	11%	725	409	8%	724	-37,75	-0,14
	1 chambre	2 127	37%	931	2 308	43%	933	+8,51	+0,21
	2 chambres	2 281	39%	1 257	2 138	39%	1 260	-6,27	+0,28
	3 chambres	612	11%	1 726	483	9%	1 666	-21,08	-3,48
	4 chambres et +	105	2%	1 953	83	2%	2 106	-20,95	+7,83
	Total	5 782	100%	1 139	5 421	100%	1 129	-6,24	-0,88

* 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 s'est réduite depuis un an : - 6 points de pourcentage pour les maisons et - 5 points de pourcentage pour les appartements par rapport au 4^e trimestre 2009. Cette évolution semble indiquer un ralentissement progressif de l'activité sur les marchés locatifs.



» Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Au 4^e trimestre 2010, Luxembourg-Ville représente environ 15% des offres de location de maisons du pays, et surtout 43% des annonces de location d'appartements recensées au Grand-Duché.

Les loyers annoncés moyens dans la capitale sont toujours parmi les plus élevés du pays. **Le loyer annoncé moyen d'une maison s'établit ainsi à 2 930 €/mois**, soit 13,66 € par m² au 4^e trimestre 2010. **Pour un appartement, le loyer annoncé moyen s'élève à 1 251 €/mois**, ce qui correspond à 17,68 € par m² à la même date.

Dans la capitale, les loyers annoncés moyens ont assez nettement augmenté pour les maisons (+4,57% entre le 4^e trimestre 2009 et le 4^e trimestre 2010). En revanche, **les loyers annoncés moyens ont très légèrement baissé pour la location d'appartements à Luxembourg-Ville** (-0,71% entre le 4^e trimestre 2009 et le 4^e trimestre 2010).

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 4 ^e trimestre 2009			Offre et loyer moyen au 4 ^e trimestre 2010		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	156	2 802	13,31	101	2 930	13,66
Appartements	2 438	1 260	17,54	2 313	1 251	17,68

* 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 intègre Luxembourg-Ville, reste le principal pôle d'activité du marché locatif. Au 4^e trimestre 2010, cette région regroupe 58% des offres de location de maisons et 66% des offres de location d'appartements.

C'est également dans la région Centre-Sud que les loyers sont les plus élevés. A titre d'exemple, le loyer annoncé moyen d'un appartement s'élève à 1 236 € dans cette région Centre-Sud, contre 926 € dans la région Sud et 734 € dans le Nord.

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	1 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 10	*
Loyer moyen 4 ^e trim. 09	*
Variation sur 12 mois	*

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	3 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 10	*
Loyer moyen 4 ^e trim. 09	*
Variation sur 12 mois	*

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	9 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 10	1 609 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 09	1 699 €
Variation sur 12 mois	-5,30 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	19 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 10	1 837 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 09	1 941 €
Variation sur 12 mois	-5,36 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	58 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 10	2 567 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 09	2 517 €
Variation sur 12 mois	+1,99 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	10 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 10	2 045 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 09	1 993 €
Variation sur 12 mois	+2,61 %

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	1 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 10	734 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 09	779 €
Variation sur 12 mois	-5,78 %

REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 10	845 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 09	840 €
Variation sur 12 mois	+0,60 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	6 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 10	904 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 09	856 €
Variation sur 12 mois	+5,61 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	7 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 10	982 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 09	929 €
Variation sur 12 mois	+5,71 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	66 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 10	1 236 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 09	1 248 €
Variation sur 12 mois	-0,96 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	18 %
Loyer moyen 4 ^e trim. 10	926 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 09	927 €
Variation sur 12 mois	-0,11 %



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

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 avril 2011**

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