



# PRIX ANNONCÉS

## > LOCATION



## » Indicateurs des prix proposés à la location au 3<sup>e</sup> trimestre 2010

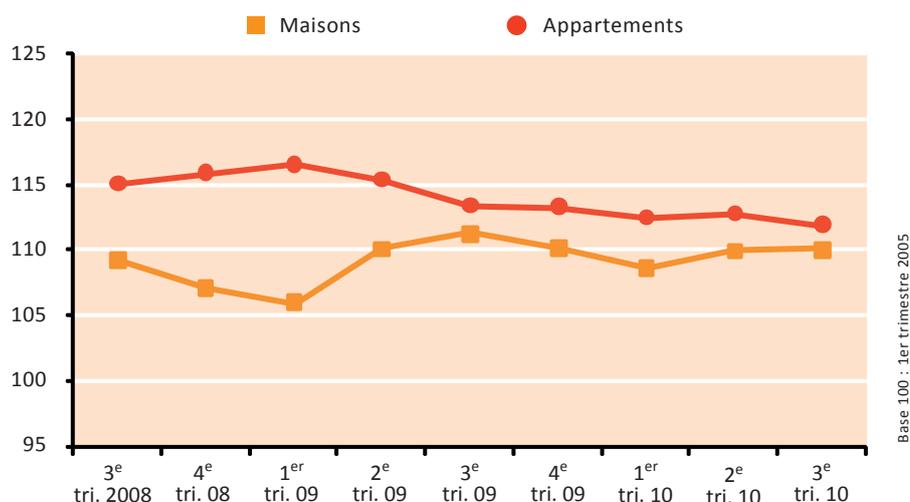
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 3 <sup>e</sup> trimestre 2010	Indicateur au 3 <sup>e</sup> trimestre 2010	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	743	110,09	+0,09 %	-1,11 %
Location d'appartements	5 669	111,91	-0,80 %	-1,33 %

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

- Sur un an, le nombre d'offres de location s'est accru pour les appartements (+11,03% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2009). En revanche, l'offre de location de maisons s'est tassée (-4,01% sur un an).
- Les loyers annoncés pour les maisons restent stables au 3<sup>e</sup> trimestre 2010 (+0,09% par rapport au trimestre précédent). Sur un an, ils baissent légèrement (-1,11% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2009).
- Pour les appartements, les loyers annoncés baissent de nouveau entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> trimestre 2010 (-0,80%), après une stabilisation le trimestre précédent. Sur un an, on observe une tendance assez nette à la baisse des loyers annoncés (-1,33% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2009).

### 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 durant la 1<sup>ère</sup> 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 atteint 2 260 €/mois environ**, soit 11,44 € par m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2010. Quant au **loyer annoncé moyen pour un appartement, il s'établit à 1 116 €/mois**, soit 15,19 € par m<sup>2</sup> pour le même trimestre. Les surfaces moyennes des biens proposés à la location sont proches de 198 m<sup>2</sup> pour les maisons et de 73 m<sup>2</sup> pour les appartements.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2009			Offre et loyer moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2010		
	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	774	2 240	11,36	743	2 260	11,44
Appartements	5 106	1 122	15,24	5 669	1 116	15,19

\* 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

Pour les maisons, la légère baisse du nombre d'offres de location (-4,01% entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2010) concerne avant tout les biens de 5 chambres (-18,24%). En revanche, **la hausse du nombre d'offre de location d'appartements est assez nette** (+11,03% sur un an) et s'observe depuis plusieurs trimestres. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2010, elle concerne principalement les biens de 4 chambres ou plus (+43,37%) et ceux ayant 1 chambre (+23,54%). Ces variations en pourcentage sont importantes, mais elles sont moins impressionnantes en valeur absolue : respectivement +36 annonces et +445 annonces de location pour ces deux types d'appartements.

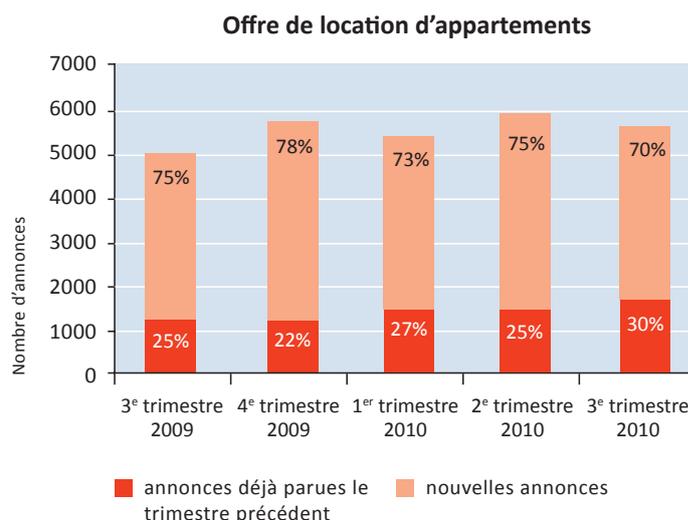
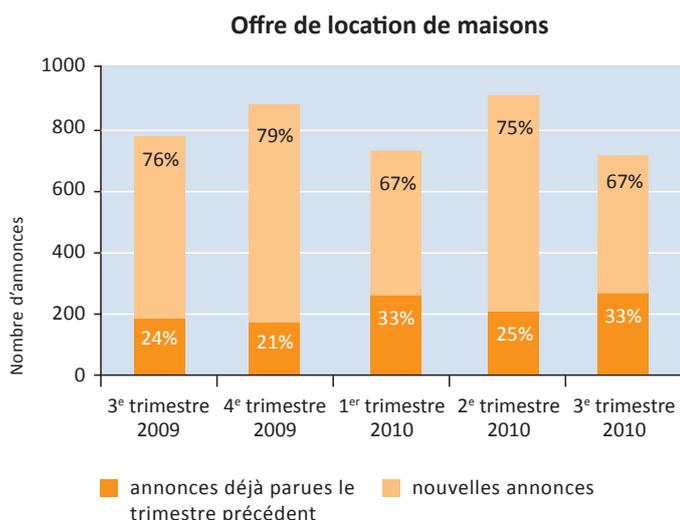
**Une légère hausse des loyers moyens annoncés pour les maisons est relevée sur les deux segments les plus importants de ce marché : les biens de 3 et 4 chambres.** Cette hausse est amortie par la forte baisse des loyers annoncés relevée pour les maisons de 2 chambres (-22,55%). **Pour les appartements, la baisse observée sur un an concerne surtout les appartements de 1 chambre** (le loyer moyen d'un appartement de 1 chambre est ainsi passé de 938 € au 3<sup>e</sup> trimestre 2009 à 914 € un an plus tard).

	Types	3 <sup>e</sup> trimestre 2009			3 <sup>e</sup> 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	45	6%	1 583	40	5%	1 226	-11,11	-22,55
	3 chambres	260	34%	1 822	241	32%	1 853	-7,31	+1,70
	4 chambres	251	32%	2 326	271	37%	2 375	+7,97	+2,11
	5 chambres	159	20%	2 535	130	18%	2 565	-18,24	+1,18
	6 chambres et +	59	8%	3 424	61	8%	3 394	+3,39	-0,88
	<b>Total</b>	<b>774</b>	<b>100%</b>	<b>2 240</b>	<b>743</b>	<b>100%</b>	<b>2 260</b>	<b>-4,01</b>	<b>+0,89</b>
Appartements	Studio	670	13%	722	540	10%	720	-19,40	-0,28
	1 chambre	1 890	37%	938	2 335	41%	914	+23,54	-2,56
	2 chambres	1 981	39%	1 258	2 139	38%	1 250	+7,98	-0,64
	3 chambres	482	9%	1 682	536	9%	1 650	+11,20	-1,90
	4 chambres et +	83	2%	2 005	119	2%	2 072	+43,37	+3,34
	<b>Total</b>	<b>5 106</b>	<b>100%</b>	<b>1 122</b>	<b>5 669</b>	<b>100%</b>	<b>1 116</b>	<b>+11,03</b>	<b>-0,53</b>

\* 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

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2010, la part des nouvelles annonces dans le total des annonces de locations s'est réduite par rapport au trimestre précédent : - 8 points de pourcentage pour les maisons et - 5 points de pourcentage pour les appartements. Cette évolution semble indiquer un léger ralentissement sur les marchés locatifs ce trimestre.



## » Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2010, Luxembourg-Ville représente près de 19% des offres de location de maisons du pays, et surtout 45% 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 est de 3 058 €/mois**, soit 13,57 € par m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2010. **Pour un appartement, le loyer annoncé moyen s'élève à 1 219 €/mois**, ce qui correspond 17,37 € par m<sup>2</sup> à la même date.

En termes d'évolution, les loyers annoncés moyens ont sensiblement augmenté pour les maisons (+12,68% entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2010), mais cette hausse correspond aussi à une augmentation de la surface des maisons louées. A l'inverse, **une légère baisse des loyers annoncés moyens est relevée pour la location d'appartement** (-2,25% entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2010).

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2009			Offre et loyer moyen au 3 <sup>e</sup> trimestre 2010		
	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	141	2 714	13,01	139	3 058	13,57
Appartements	2 151	1 247	17,68	2 540	1 219	17,37

\* 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, est toujours le principal pôle d'activité du marché locatif. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2010, cette région regroupe 58% des offres de location de maisons et 67% des offres de location d'appartements.

La région Centre-Sud est aussi celle où les loyers sont les plus élevés. Le loyer moyen annoncé est ainsi de 2 598 €/mois pour une maison et de 1 221 €/mois pour un appartement.

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	3 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	*
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 09	*
Variation sur 12 mois	*

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

REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	8 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	1 677 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 09	1 589 €
Variation sur 12 mois	+ 5,54 %

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	19 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	1 802 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 09	2 197 €
Variation sur 12 mois	- 17,98 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	58 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	2 598 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 09	2 479 €
Variation sur 12 mois	+ 4,80 %

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	8 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	2 189 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 09	2 096 €
Variation sur 12 mois	+ 4,44 %



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

REGION NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	1 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	753 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 09	760 €
Variation sur 12 mois	-0,92 %

REGION OUEST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	845 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 09	870 €
Variation sur 12 mois	-2,87 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	6 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	898 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 09	877 €
Variation sur 12 mois	+ 2,39 %

REGION EST - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	8 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	934 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 09	914 €
Variation sur 12 mois	+ 2,19 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	67 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	1 221 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 09	1 234 €
Variation sur 12 mois	- 1,05 %

REGION SUD - Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	16 %
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 10	905 €
Loyer moyen 3 <sup>e</sup> trim. 09	913 €
Variation sur 12 mois	- 0,88 %

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 janvier 2011**

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