PRIX ANNONCÉS
> LOCATION

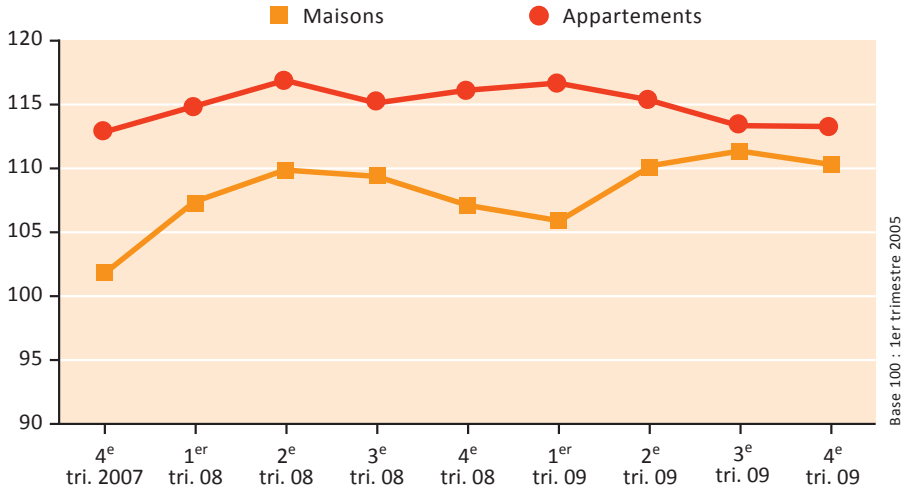
Indicateurs des prix proposés à la location au 4e trimestre 2009
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 4e trimestre 2009	Indicateur au 4e trimestre 2009	Taux de variation **trimestriel** de l'indicateur	Taux de variation **sur un an** de l'indicateur
Location de maisons	882	110,21	**-1,01 %** ↘	**+2,86 %** ↗
Location d'appartements	5 782	113,29	**-0,11%** →	**-2,24 %** ↘

Base 100 : 1er trimestre 2005

- Le nombre d'offres de location a très nettement augmenté depuis un an : +16,05% pour le nombre d'annonces de location de maisons et surtout +44,41% pour les appartements par rapport au 4e trimestre 2008.
- Après deux trimestres consécutifs de hausse, **les loyers annoncés des maisons ont légèrement baissé** au 4e trimestre 2009 (-1,01% par rapport au 3e trimestre 2009).
- **La baisse des loyers annoncés des appartements a quant à elle ralenti** au 4e trimestre 2009 (-0,11% par rapport au trimestre précédent), mais cette baisse reste très marquée sur un an (-2,24%).

Evolution des indicateurs trimestriels des prix proposés à la location (en euros courants)



Méthode de calcul : L'indicateur trimestriel des prix proposés exploite les annonces immobilières relevées durant la 1ère 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'élève à **2 231 €**, soit un loyer de 11,25 € par m² au 4e trimestre 2009. Quant au **loyer annoncé moyen pour un appartement**, il s'établit à **1 139 €**, ce qui correspond à 15,12 € par m² au 4e trimestre 2009.

Segments	*Rappel : Offre et loyer moyen au 4e trimestre 2008*			Offre et loyer moyen au 4e trimestre 2009		
	Nombre d'annonces	*Loyer moyen (€)*	*Loyer moyen au m² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)	Loyer moyen au m² (€)
Maisons	*760*	*2 220*	*11,06*	**882**	**2 231**	**11,25**
Appartements	*4 004*	*1 178*	*15,30*	**5 782**	**1 139**	**15,12**

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

La hausse du nombre d'annonces de location depuis un an s'observe particulièrement pour les appartements de petite taille, notamment les studios pour lesquels le nombre d'annonces de location a augmenté de plus de 77% par rapport au 4e trimestre 2008.

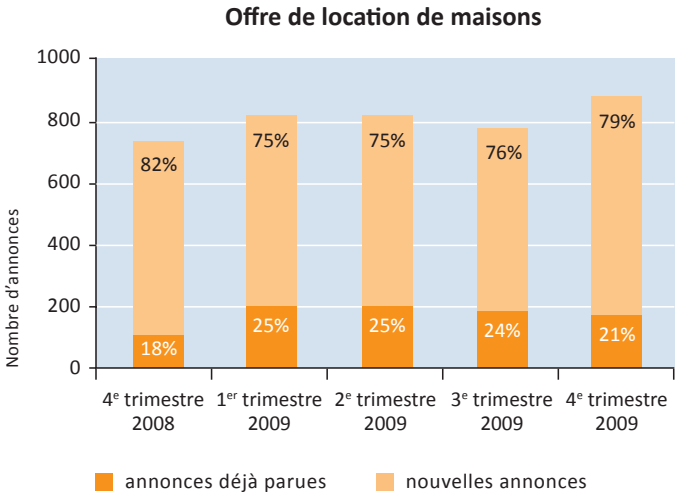
La hausse des loyers annoncés pour les maisons depuis un an est avant tout portée par le segment des maisons de 4 chambres, pour lesquelles le loyer annoncé moyen a augmenté de 6,29% par rapport au 4e trimestre 2008.

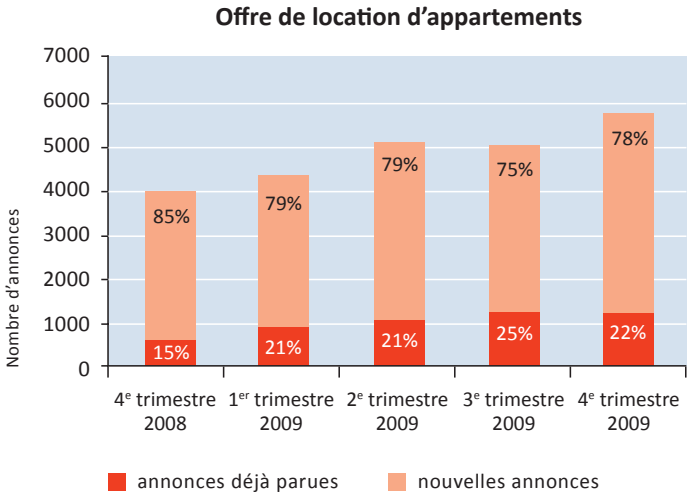
En ce qui concerne les loyers annoncés pour les appartements, **la baisse observée est particulièrement nette pour les appartements de 1 et 2 chambres, qui constituent les deux segments principaux du marché** (le loyer moyen d'un appartement de 2 chambres est ainsi passé de 1 308 € au 4e trimestre 2008 à 1 257 € au 4e trimestre 2009).

	Types	*4e trimestre 2008*			4e trimestre 2009			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	*28*	*4%*	*1 321*	48	5%	1 451	+71,43	+9,81
	3 chambres	*282*	*37%*	*1 800*	297	34%	1 773	+5,32	-1,52
	4 chambres	*240*	*31%*	*2 277*	294	33%	2 420	+22,50	+6,29
	5 chambres	*99*	*13%*	*2 584*	175	20%	2 474	+76,77	-4,26
	6 chambres et +	*111*	*15%*	*3 065*	68	8%	3 337	-38,74	+8,87
	Total	***760***	***100%***	***2 220***	**882**	**100%**	**2 231**	**+16,05**	**+0,49**
Appartements	Studio	*370*	*9%*	*729*	657	11%	725	+77,57	-0,53
	1 chambre	*1 462*	*36%*	*961*	2 127	37%	931	+45,49	-3,12
	2 chambres	*1 648*	*41%*	*1 308*	2 281	39%	1 257	+38,41	-3,90
	3 chambres	*421*	*11%*	*1 649*	612	11%	1 726	+45,37	+4,62
	4 chambres et +	*103*	*3%*	*1 872*	105	2%	1 953	+1,94	+4,34
	Total	***4 004***	***100%***	***1 178***	**5 782**	**100%**	**1 139**	**+44,41**	**-3,34**

Répartition des annonces de location selon la date de parution

La part des nouvelles annonces dans le total des annonces de vente d'appartements et de maisons **s'est très légèrement réduite par rapport au 4e trimestre 2008**. Cette part des nouvelles annonces est proche de 79% pour les maisons et 78% pour les appartements au 4e trimestre 2009.





Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Luxembourg-Ville représente plus de 17% des annonces de location de maisons et 42% des annonces de location d'appartements au 4e trimestre 2009.

Les loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville figurent parmi les plus élevés du pays. Le **loyer annoncé moyen d'une maison** s'établit ainsi à **2 802 €**, soit 13,31 € par m² au 4e trimestre 2009. Le **loyer annoncé moyen d'un appartement** s'élève quant à lui à **1 260 €**, ce qui correspond à 17,54 € par m² au 4e trimestre 2009.

La baisse des loyers annoncés pour les appartements est particulièrement nette à Luxembourg-Ville depuis un an (avec un loyer annoncé moyen en baisse de 4,76% par rapport au 4e trimestre 2008).

Segments	*Rappel : Offre et loyer moyen au **4e trimestre 2008***			Offre et loyer moyen au **4e trimestre 2009**		
	Nombre d'annonces	*Loyer moyen (€)*	*Loyer moyen au m² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)	Loyer moyen au m² (€)
Maisons	*111*	*2 781*	*13,06*	**156**	**2 802**	**13,31**
Appartements	*1 455*	*1 323*	*18,10*	**2 438**	**1 260**	**17,54**

Retrouvez les loyers annoncés moyens en 2009 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 prix proposés à la location ont baissé très nettement dans la région Centre-Sud, qui concentre 59% des annonces de location pour les maisons et 69% pour les appartements : -3,27% pour les loyers annoncés des maisons et -5,77% pour les appartements par rapport au 4e trimestre 2008.

REGION NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	3 %
Loyer moyen 4e trim. 09	*
Loyer moyen 4e trim. 08	*
Variation sur 12 mois	*

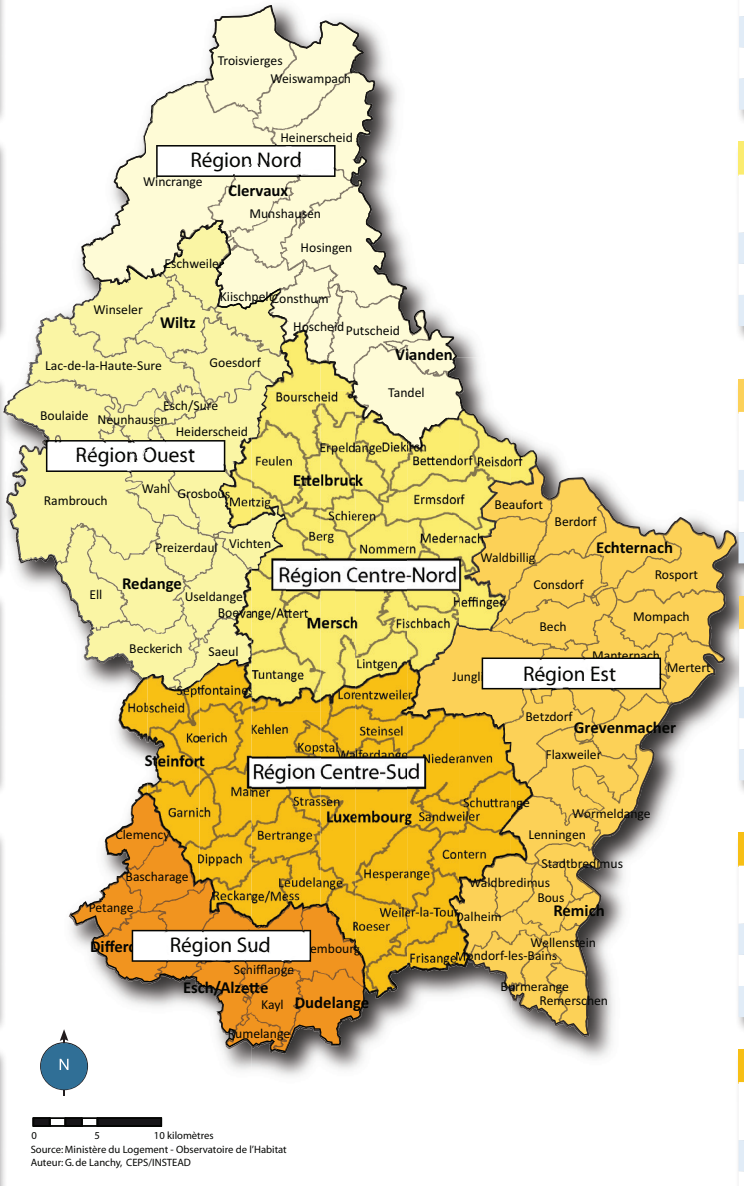
Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 4e trim. 09	**779 €**
Loyer moyen 4e trim. 08	797 €
Variation sur 12 mois	**-2,15 %**

REGION OUEST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	4 %
Loyer moyen 4e trim. 09	*
Loyer moyen 4e trim. 08	*
Variation sur 12 mois	*

Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	3 %
Loyer moyen 4e trim. 09	**840 €**
Loyer moyen 4e trim. 08	904 €
Variation sur 12 mois	**-7,07 %**

REGION SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	11 %
Loyer moyen 4e trim. 09	**1 993 €**
Loyer moyen 4e trim. 08	2 215 €
Variation sur 12 mois	**-10,02 %**

Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	15 %
Loyer moyen 4e trim. 09	**927 €**
Loyer moyen 4e trim. 08	951 €
Variation sur 12 mois	**-2,55 %**



REGION CENTRE-NORD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	7 %
Loyer moyen 4e trim. 09	**1 699 €**
Loyer moyen 4e trim. 08	1 734 €
Variation sur 12 mois	**-2,01 %**

Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	5 %
Loyer moyen 4e trim. 09	**856 €**
Loyer moyen 4e trim. 08	901 €
Variation sur 12 mois	**-4,91 %**

REGION EST - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	15 %
Loyer moyen 4e trim. 09	**1 941 €**
Loyer moyen 4e trim. 08	1 992 €
Variation sur 12 mois	**-2,58 %**

Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	7 %
Loyer moyen 4e trim. 09	**929 €**
Loyer moyen 4e trim. 08	979 €
Variation sur 12 mois	**-5,10 %**

REGION CENTRE-SUD - Maisons	
Part dans les annonces de location de maisons	59 %
Loyer moyen 4e trim. 09	**2 517 €**
Loyer moyen 4e trim. 08	2 602 €
Variation sur 12 mois	**-3,27 %**

Appartements	
Part dans les annonces de location d'apparts.	69 %
Loyer moyen 4e trim. 09	**1 248 €**
Loyer moyen 4e trim. 08	1 324 €
Variation sur 12 mois	**-5,77 %**

Les loyers annoncés repris dans ce bulletin correspondent aux montants constatés lors de la mise en location des biens. Ils intègrent les charges liées au logement. En revanche, ces loyers sont affichés avant toute négociation.
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 2010**

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

conseil en communication metaph