



# PRIX ANNONCÉS

## > LOCATION



### » Indicateurs des prix proposés à la location au 2<sup>e</sup> trimestre 2010

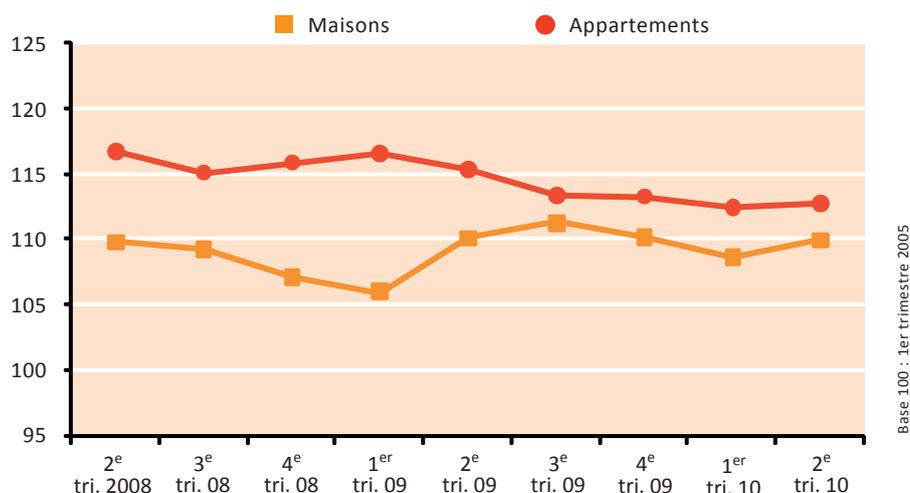
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 2 <sup>e</sup> trimestre 2010	Indicateur au 2 <sup>e</sup> trimestre 2010	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	903	109,99	+1,20 %	-0,15 %
Location d'appartements	5 961	112,81	+0,32%	-2,23 %

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

- Le nombre d'offres de location s'est assez nettement accru depuis un an : +8,27% pour les maisons et +17,74% pour les appartements entre les 2<sup>e</sup> trimestres 2009 et 2010.
- **Les loyers annoncés pour les maisons augmentent légèrement au 2<sup>e</sup> trimestre 2010** (+1,20% par rapport au trimestre précédent). Ils retrouvent le niveau relevé l'année précédente (-0,15% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2009).
- **Les loyers annoncés pour les appartements se stabilisent au 2<sup>e</sup> trimestre 2010** (+0,32% par rapport au trimestre précédent). Sur un an, les loyers annoncés des appartements ont toutefois assez nettement baissé (-2,23% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2009).

### 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 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 s'élève à 2 239 €/mois environ, soit 11,66 € par m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> trimestre 2010. Quant au loyer annoncé moyen pour un appartement, il s'établit à 1 127 €/mois, ce qui correspond à 15,31 € par m<sup>2</sup>.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 2 <sup>e</sup> trimestre 2009			Offre et loyer moyen au 2 <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	834	2 287	11,45	903	2 239	11,66
Appartements	5 063	1 150	15,18	5 961	1 127	15,31

\* 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

Une hausse assez nette du nombre d'annonces de location est observée depuis un an. Au 2<sup>e</sup> trimestre 2010, elle concerne principalement les maisons de petite taille (notamment les maisons de 2 chambres) et les appartements en général.

Une hausse des loyers moyens est relevée sur les segments des maisons de 3 et de 4 chambres qui représentent 67% de ce marché. La hausse des loyers sur ces deux segments est toutefois plus que compensée par les baisses relevées sur les autres segments, notamment celui des grandes maisons (-8,32% pour le loyer moyen d'une maison de 6 chambres ou plus par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2009).

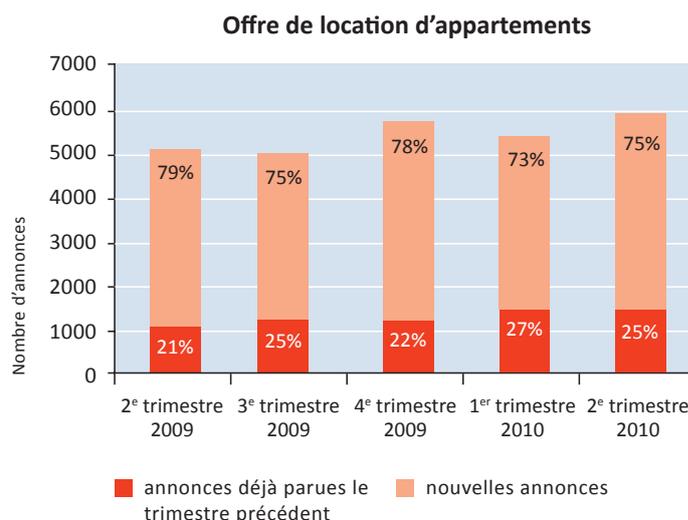
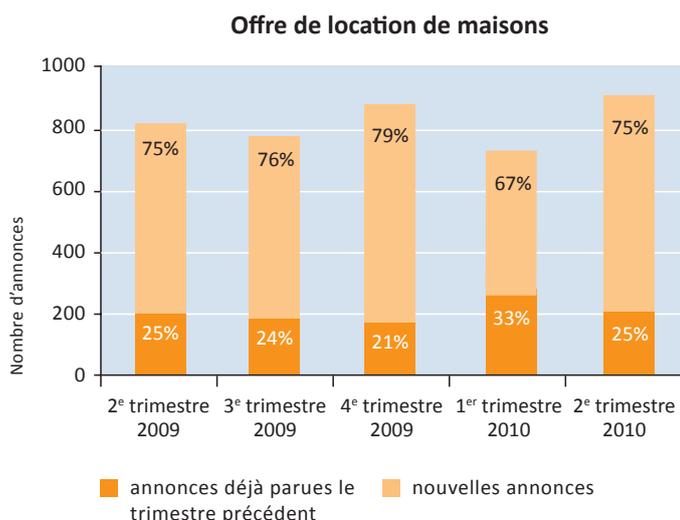
En ce qui concerne les loyers annoncés pour les appartements, la baisse sur un an est particulièrement nette pour les deux segments principaux du marché, qui sont ceux des appartements de 1 ou de 2 chambres (avec notamment une baisse de -3,98% du loyer annoncé moyen pour les appartements de 2 chambres).

	Types	2 <sup>e</sup> trimestre 2009			2 <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	39	5%	1 355	57	6%	1 262	+46,15	-6,86
	3 chambres	272	33%	1 819	287	32%	1 895	+5,51	+4,18
	4 chambres	279	33%	2 242	320	35%	2 301	+14,70	+2,63
	5 chambres	168	20%	2 791	181	20%	2 677	+7,74	-4,08
	6 chambres et +	76	9%	3 487	58	6%	3 197	-23,68	-8,32
	<b>Total</b>	<b>834</b>	<b>100%</b>	<b>2 287</b>	<b>903</b>	<b>100%</b>	<b>2 239</b>	<b>+8,27</b>	<b>-2,10</b>
Appartements	Studio	588	12%	730	624	10%	716	+6,12	-1,92
	1 chambre	1 820	36%	960	2 347	39%	941	+28,96	-1,98
	2 chambres	2 087	41%	1 283	2 250	38%	1 232	+7,81	-3,98
	3 chambres	504	10%	1 655	647	11%	1 684	+28,37	+1,75
	4 chambres et +	64	1%	2 099	93	2%	2 172	+45,31	+3,48
	<b>Total</b>	<b>5 063</b>	<b>100%</b>	<b>1 150</b>	<b>5 961</b>	<b>100%</b>	<b>1 127</b>	<b>+17,74</b>	<b>-2,00</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

La part des nouvelles annonces dans le total des annonces de location publiées a légèrement augmenté par rapport au trimestre précédent. Les nouvelles annonces représentent ainsi 75% des offres de location de maisons et des offres de location d'appartements au 2<sup>e</sup> trimestre 2010. Ceci confirme que **l'activité s'est plutôt accélérée sur ces marchés locatifs depuis quelques mois.**



## » Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Luxembourg-Ville concentre environ 18% des offres de location de maisons et surtout 44% des offres de location d'appartements au 2<sup>e</sup> trimestre 2010.

Les loyers moyens dans la capitale sont toujours parmi les plus élevés du pays. **Le loyer annoncé moyen d'une maison s'établit ainsi à 2 836 €/mois**, ce qui correspond à 14,04 € par m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> trimestre 2010. **Pour un appartement, le loyer moyen à Luxembourg-Ville s'élève à 1 216 €/mois**, soit 17,68 € par m<sup>2</sup> à la même date.

En termes d'évolution, les loyers annoncés moyens pour les appartements ont baissé de -5,59% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2009. Une baisse moins forte est relevée pour les maisons : -2,91% sur un an.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 2 <sup>e</sup> trimestre 2009			Offre et loyer moyen au 2 <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	159	2 921	13,38	164	2 836	14,04
Appartements	2 090	1 288	17,44	2 619	1 216	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, concentre plus de la moitié des offres de location : 59% pour les locations de maisons et 69% pour les appartements.

Cette région demeure la plus chère du pays. Le loyer moyen annoncé pour un appartement est ainsi de 1 225 €/mois dans la région Centre-Sud, contre 917 € dans le Sud et 796 € dans la région Nord du pays. Toutefois, c'est aussi dans la région Centre-Sud que les loyers annoncés ont le plus fortement diminué depuis quelques mois.

### REGION NORD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	2 %
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10	*
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 09	*
Variation sur 12 mois	*

### REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	3 %
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10	*
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 09	*
Variation sur 12 mois	*

### REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	9 %
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10	1 532 €
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 09	1 520 €
Variation sur 12 mois	+ 0,79 %

### REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	18 %
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10	1 956 €
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 09	1 982 €
Variation sur 12 mois	- 1,31 %

### REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	59 %
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10	2 537 €
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 09	2 642 €
Variation sur 12 mois	- 3,97 %

### REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	9 %
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10	2 036 €
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 09	2 091 €
Variation sur 12 mois	- 2,63 %

### REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	1 %
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10	796 €
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 09	750 €
Variation sur 12 mois	+ 6,13 %

### REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	2 %
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10	858 €
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 09	855 €
Variation sur 12 mois	+ 0,35 %

### REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	5 %
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10	879 €
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 09	845 €
Variation sur 12 mois	+ 4,02 %

### REGION EST - Appartements

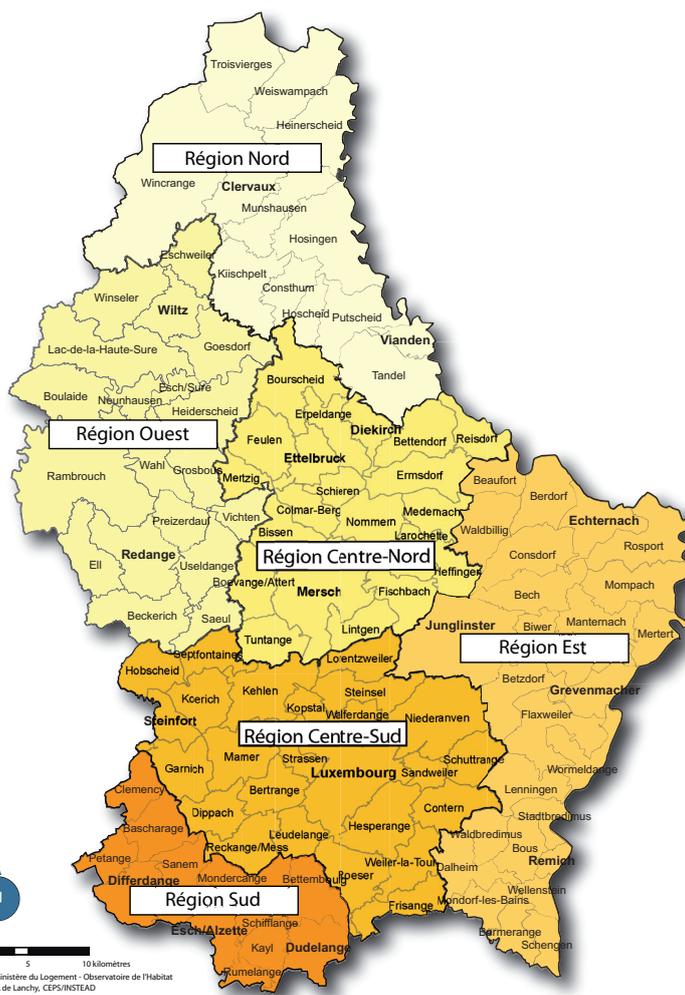
Part dans les annonces de location d'apparts.	7 %
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10	944 €
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 09	919 €
Variation sur 12 mois	+ 2,72 %

### REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	69 %
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10	1 225 €
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 09	1 268 €
Variation sur 12 mois	- 3,39 %

### REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	16 %
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 10	917 €
Loyer moyen 2 <sup>e</sup> trim. 09	918 €
Variation sur 12 mois	- 0,11 %



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 octobre 2010**

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