



PRIX ANNONCÉS > LOCATION



» Indicateurs des prix proposés à la location au 1^{er} trimestre 2018

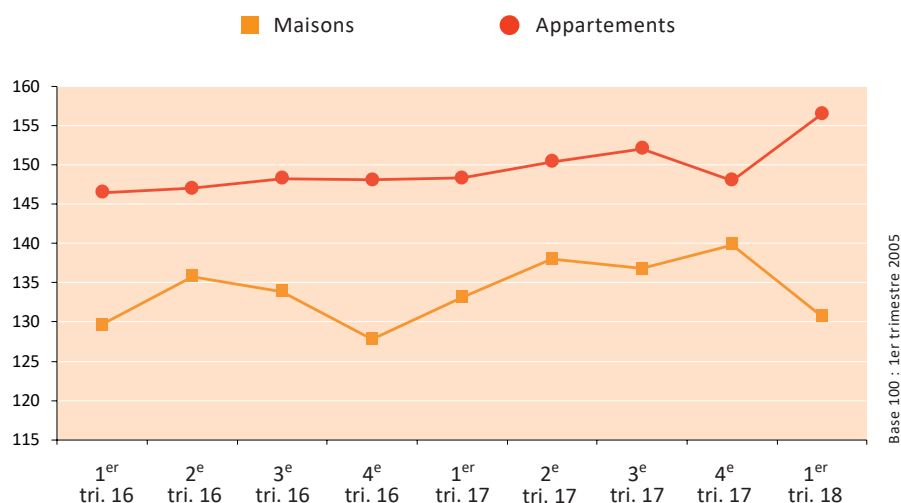
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 1 ^{er} trimestre 2018	Indicateur au 1 ^{er} trimestre 2018	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	447	130,68	-6,5 %	-1,9 %
Location d'appartements	2 995	156,52	+5,7 %	+5,5 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de location d'appartements est inférieur à celui relevé un an plus tôt (-15% par rapport au 1^{er} trimestre 2017), tout comme le nombre d'annonces de location de maisons (-4%).
- Pour les maisons, l'indicateur des loyers annoncés (en euros courants) a fortement diminué ce trimestre (-6,5%). Sur un an, les loyers annoncés des maisons affichent ainsi une baisse (-1,9%).
- Pour les appartements, l'indicateur des loyers a en revanche fortement augmenté ce trimestre (+5,7%), et il est en hausse par rapport au 1^{er} trimestre 2017 (+5,5%).

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.liser.lu>



» Loyers annoncés moyens

Le loyer annoncé moyen pour une maison s'élève à 2 624 € par mois, soit 13,82 €/m² au 1^{er} trimestre 2018. Pour les appartements mis en location, le loyer annoncé moyen est de 1 537 €, soit 23,09 €/m². Les surfaces moyennes des biens mis en location sont proches de 190 m² pour les maisons et de 67 m² pour les appartements au 1^{er} trimestre 2018.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2017			Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	465	2 679	14,14	447	2 624	13,82
Appartements	3 521	1 442	19,99	2 995	1 537	23,09

* Ces loyers sont affichés avant toute négociation.

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

Le nombre d'annonces de location d'appartements est en baisse sur la majorité des segments par rapport au 1^{er} trimestre 2017. Les évolutions du nombre d'annonces sont plus hétérogènes pour la location de maisons.

Les évolutions des loyers annoncés des maisons sont assez disparates. Les loyers annoncés des maisons de 3 chambres sont ainsi stables par rapport au 1^{er} trimestre 2017, alors que ceux des maisons de 4 chambres ont nettement diminué (-12,2%) et ceux des maisons de 5 chambres ont augmenté (+7,2%). Cela illustre les limites de l'utilisation du loyer moyen: les évolutions des moyennes sont fortement influencées par la composition des biens mis en location, en particulier leur localisation, qui peut changer d'un trimestre à l'autre. Ces "effets de composition" sont particulièrement sensibles sur un marché étroit comme celui de la location de maisons.

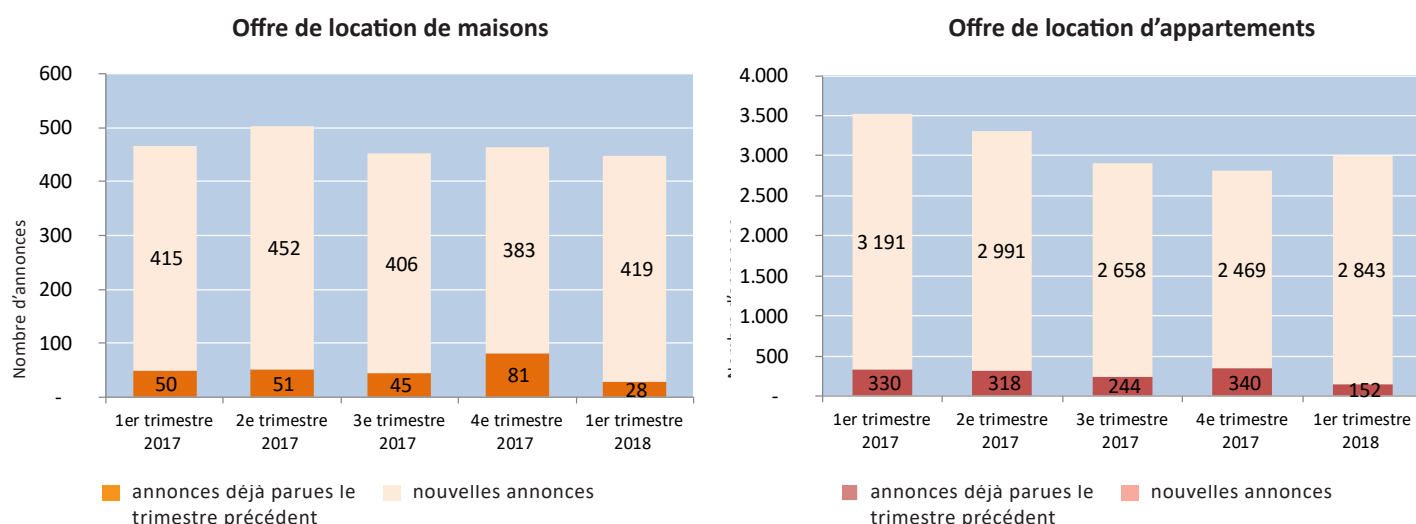
Pour les appartements, les loyers annoncés ont augmenté sur les deux segments dominants des appartements de 1 et 2 chambres (respectivement +6,4% et +6,0%). En revanche, les loyers annoncés des studios ont baissé (-8,2% par rapport au 1^{er} trimestre 2017), ce qui s'explique également en partie par des effets de composition.

Types		1 ^{er} trimestre 2017			1 ^{er} trimestre 2018			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	42	9%	1 502	34	8%	1 671	-19,0	+11,3
	3 chambres	156	33%	2 103	163	36%	2 115	+4,5	+0,6
	4 chambres	153	33%	3 006	130	29%	2 639	-15,0	-12,2
	5 chambres	77	17%	3 122	93	21%	3 346	+20,8	+7,2
	6 chambres et +	37	8%	4 162	27	6%	4 349	-27,0	+4,5
	Total	465	100%	2 679	447	100%	2 624	-3,9	-2,1
Appartements	Studio	490	14%	1 002	502	17%	920	+2,4	-8,2
	1 chambre	1 253	36%	1 273	999	33%	1 354	-20,3	+6,4
	2 chambres	1 424	40%	1 578	1 154	39%	1 672	-19,0	+6,0
	3 chambres	325	9%	2 074	277	9%	2 345	-14,8	+13,1
	4 chambres et +	29	1%	-	63	2%	3 322	+117,2	-
	Total	3 521	100%	1 442	2 995	100%	1 537	-14,9	+6,6

* Ces loyers sont affichés avant toute négociation.

» Répartition des annonces de location selon la date de parution

La part des nouvelles annonces dans l'ensemble des annonces de location publiées a légèrement augmenté par rapport au 1^{er} trimestre 2017, pour les maisons comme pour les appartements. Les nouvelles annonces représentent aujourd'hui 94% des offres de location de maisons (contre 89% un an plus tôt) et 95% des offres de location d'appartements (contre 91% au 1^{er} trimestre 2017).



» Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Luxembourg-Ville est le principal pôle d'activité du marché de la location : la capitale regroupe 19% des offres de location de maisons et surtout 51% des annonces de location d'appartements relevées dans le pays au 1^{er} trimestre 2018.

Les loyers annoncés y sont parmi les plus élevés du pays. Le loyer annoncé pour une maison s'élève ainsi à 3 771 € par mois en moyenne, soit 17,14 €/m² au 1^{er} trimestre 2018. Pour un appartement, le loyer annoncé moyen est de 1 787 €, ce qui correspond à 27,42 €/m² à la même date.

À Luxembourg-Ville, les loyers annoncés moyens par m² des maisons ont diminué (-8,4%) entre le 1^{er} trimestre 2017 et le 1^{er} trimestre 2018. A l'inverse, les loyers annoncés moyens par m² des appartements ont fortement augmenté dans le même temps : +14,4%.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2017			Offre et loyer moyen au 1 ^{er} trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	80	3 869	18,72	85	3 771	17,14
Appartements	1 557	1 701	23,97	1 530	1 787	27,42

* 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.liser.lu>

» Evolution des loyers annoncés moyens par région d'aménagement

Les loyers annoncés des maisons sont stables dans la région Centre-Sud qui concentre plus de la moitié des annonces (51%). Ils sont également stables dans la région Sud (-0,5%), alors qu'ils augmentent dans la région Est (+3,8%).

Sur le segment des appartements, les offres de location sont encore plus fortement concentrées dans la région Centre-Sud (68% des annonces). Dans cette région, les loyers annoncés des appartements ont augmenté de +5,6% sur un an.

REGION NORD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	5%
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 18	*
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 17	*
Variation sur 12 mois	*

REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	7%
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 18	*
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 17	*
Variation sur 12 mois	*

REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	6%
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 18	*
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 17	*
Variation sur 12 mois	*

REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	16%
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 18	2 193 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 17	2 113 €
Variation sur 12 mois	+ 3,8 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	51%
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 18	3 234 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 17	3 232 €
Variation sur 12 mois	+ 0,1 %

REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	15%
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 18	2 117 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 17	2 128 €
Variation sur 12 mois	- 0,5 %

REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	2%
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 18	979 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 17	1 012 €
Variation sur 12 mois	- 3,3 %

REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	2%
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 18	1 048 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 17	953 €
Variation sur 12 mois	+ 10,0 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	6%
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 18	1 143 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 17	1 114 €
Variation sur 12 mois	+ 2,6 %

REGION EST - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	4%
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 18	1 177 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 17	1 145 €
Variation sur 12 mois	+ 2,8 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	68%
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 18	1 728 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 17	1 637 €
Variation sur 12 mois	+ 5,6 %

REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	18%
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 18	1 144 €
Loyer moyen 1 ^{er} trim. 17	1 106 €
Variation sur 12 mois	+ 3,4 %



Auteur : B. Daru, LISER
Fonds de carte : Administration du Cadastre et de la Topographie, LISER, 2015

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 : **Octobre 2018**

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