



PRIX ANNONCÉS > LOCATION



» Indicateurs des prix proposés à la location au 3^e trimestre 2018

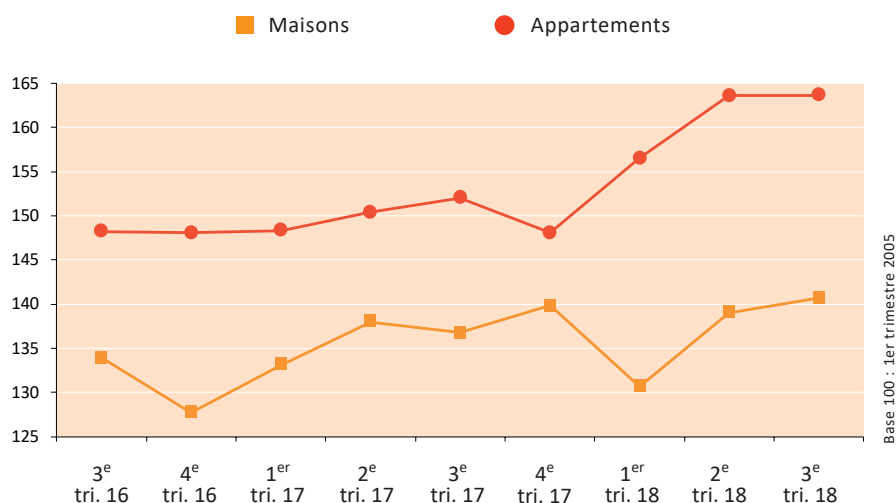
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 3 ^e trimestre 2018	Indicateur au 3 ^e trimestre 2018	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	462	140,66	+1,2 %	+2,8 %
Location d'appartements	4 063	163,66	+0,0 %	+7,6 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de location de maisons est très proche de celui relevé un an auparavant (+2,4%), alors que **le nombre d'annonces de location d'appartements a fortement augmenté** (+40,0% par rapport au 3^e trimestre 2017).
- **Pour les maisons**, l'indicateur des loyers annoncés (en euros courants) a légèrement augmenté ce trimestre (+1,2%), **portant la hausse sur un an à +2,8%**.
- **Pour les appartements**, l'indicateur des loyers annoncés est stable ce trimestre, mais il **reste en forte hausse par rapport au 3^e trimestre 2017** (+7,6%).

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 2 974 € par mois, soit 14,99 €/m² au 3^e trimestre 2018. Pour les appartements mis en location, le loyer annoncé moyen est de 1 606 €, soit 24,42 €/m². Les surfaces moyennes des biens mis en location sont proches de 198 m² pour les maisons et de 66 m² pour les appartements au 3^e trimestre 2018.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 3 ^e trimestre 2017			Offre et loyer moyen au 3 ^e trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	451	2 822	14,33	462	2 974	14,99
Appartements	2 902	1 469	21,25	4 063	1 606	24,42

* 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 a nettement augmenté sur la totalité des segments par rapport au 3^e trimestre 2017. Les évolutions du nombre d'annonces sont beaucoup plus hétérogènes pour la location de maisons.

Les évolutions des loyers annoncés des maisons sont assez disparates. Les loyers annoncés des maisons de 4 chambres ont diminué (-3,2%) par rapport au 3^e trimestre 2017, alors que ceux des maisons de 3 et de 5 chambres ont nettement augmenté (respectivement +3,0% et +6,3%). 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.

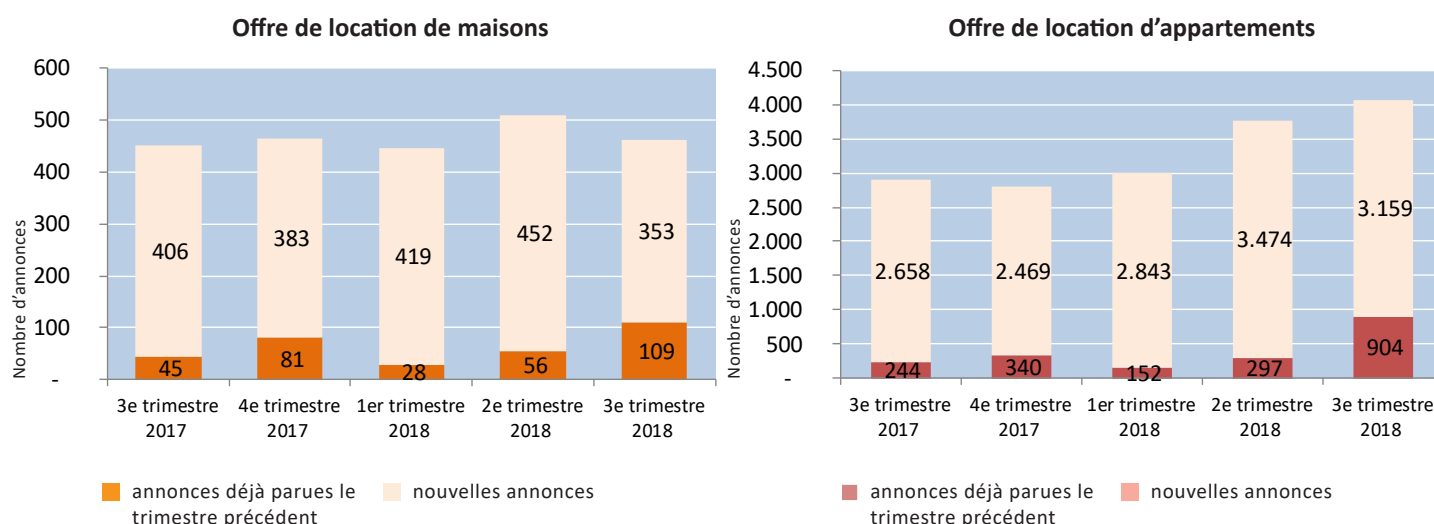
Pour les appartements, les loyers annoncés ont augmenté sur les deux segments dominants des appartements de 1 et 2 chambres (respectivement +9,9% et +9,6%). En revanche, les loyers annoncés des studios ont baissé (-6,5% par rapport au 3^e trimestre 2017), ce qui s'explique également en partie par des effets de composition.

Types		3 ^e trimestre 2017			3 ^e 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	38	9%	1 526	38	8%	1 887	-	+23,7
	3 chambres	122	27%	2 224	125	27%	2 290	+2,5	+3,0
	4 chambres	176	39%	2 940	141	31%	2 845	-19,9	-3,2
	5 chambres	83	18%	3 671	116	25%	3 903	+39,8	+6,3
	6 chambres et +	32	7%	3 789	42	9%	3 859	+31,3	+1,8
	Total	451	100%	2 822	462	100%	2 974	+2,4	+5,4
Appartements	Studio	503	17%	1 003	640	16%	938	+27,2	-6,5
	1 chambre	981	34%	1 298	1 436	35%	1 426	+46,4	+9,9
	2 chambres	1 132	39%	1 595	1 559	39%	1 748	+37,7	+9,6
	3 chambres	247	9%	2 289	337	8%	2 409	+36,4	+5,2
	4 chambres et +	39	1%	2 936	91	2%	3 738	+133,3	+27,3
	Total	2 902	100%	1 469	4 063	100%	1 606	+40,0	+9,3

* 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 nettement baissé par rapport à celle relevée un an auparavant. Les nouvelles annonces représentent aujourd'hui 76% des offres de location de maisons (contre 90% au 3^e trimestre 2017) et 78% des offres de location d'appartements (contre 92% au même trimestre de l'année précédente).



» Loyers annoncés moyens à Luxembourg-Ville

Luxembourg-Ville est le principal pôle d'activité du marché de la location : la capitale regroupe 26% des offres de location de maisons et surtout 57% des annonces de location d'appartements relevées dans le pays au 3^e trimestre 2018.

Les loyers annoncés y sont parmi les plus élevés du pays. **Le loyer annoncé pour une maison s'élève ainsi à 3 902 € par mois en moyenne**, soit 18,52 €/m² au 3^e trimestre 2018. **Pour un appartement, le loyer annoncé moyen est de 1 841 €**, ce qui correspond à 28,56 €/m² à la même date.

À Luxembourg-Ville, les loyers annoncés moyens par m² ont augmenté depuis un an, pour les maisons (+4,7% par rapport au 3^e trimestre 2017) et surtout pour les appartements (+12,6% sur la même période).

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 3 ^e trimestre 2017			Offre et loyer moyen au 3 ^e trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	92	3 835	17,69	121	3 902	18,52
Appartements	1 337	1 710	25,37	2 331	1 841	28,56

* 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 ont augmenté dans la région Centre-Sud (+2,8%), qui concentre plus des deux-tiers des annonces (68%).

Sur le segment des appartements, les offres de location sont encore plus fortement concentrées dans la région Centre-Sud (75% des annonces). Dans cette région, les loyers annoncés des appartements ont augmenté de +6,5% sur un an.

REGION NORD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	2%
Loyer moyen 3 ^e trim. 18	*
Loyer moyen 3 ^e trim. 17	*
Variation sur 12 mois	*

REGION OUEST - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	4%
Loyer moyen 3 ^e trim. 18	*
Loyer moyen 3 ^e trim. 17	*
Variation sur 12 mois	*

REGION CENTRE-NORD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	7%
Loyer moyen 3 ^e trim. 18	1 934 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 17	-
Variation sur 12 mois	*

REGION EST - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	9%
Loyer moyen 3 ^e trim. 18	2 217 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 17	2 385 €
Variation sur 12 mois	- 7,0 %

REGION CENTRE-SUD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	68%
Loyer moyen 3 ^e trim. 18	3 392 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 17	3 301 €
Variation sur 12 mois	+ 2,8 %

REGION SUD - Maisons

Part dans les annonces de location de maisons	10%
Loyer moyen 3 ^e trim. 18	2 265 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 17	2 330 €
Variation sur 12 mois	- 2,8 %

REGION NORD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	2%
Loyer moyen 3 ^e trim. 18	1 015 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 17	1 062 €
Variation sur 12 mois	- 4,4 %

REGION OUEST - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	2%
Loyer moyen 3 ^e trim. 18	1 021 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 17	963 €
Variation sur 12 mois	+ 6,0 %

REGION CENTRE-NORD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	4%
Loyer moyen 3 ^e trim. 18	1 166 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 17	1 191 €
Variation sur 12 mois	- 2,1 %

REGION EST - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	4%
Loyer moyen 3 ^e trim. 18	1 195 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 17	1 236 €
Variation sur 12 mois	- 3,3 %

REGION CENTRE-SUD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	75%
Loyer moyen 3 ^e trim. 18	1 767 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 17	1 659 €
Variation sur 12 mois	+ 6,5 %

REGION SUD - Appartements

Part dans les annonces de location d'apparts.	13%
Loyer moyen 3 ^e trim. 18	1 124 €
Loyer moyen 3 ^e trim. 17	1 142 €
Variation sur 12 mois	- 1,6 %



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 : **Mars 2019**

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