



PRIX ANNONCÉS > LOCATION



» Indicateurs des prix proposés à la location au 4^e trimestre 2018

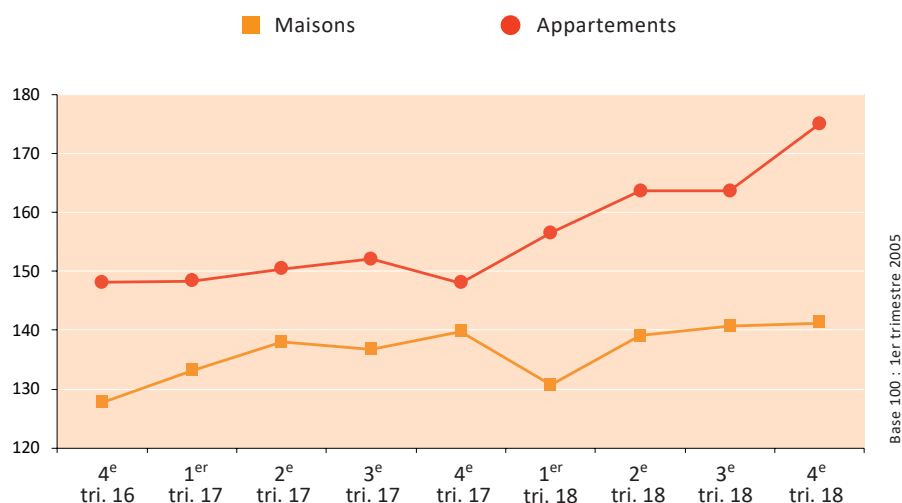
calculés à partir des annonces immobilières (en euros courants)

Segments	Annonces relevées au 4 ^e trimestre 2018	Indicateur au 4 ^e trimestre 2018	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	403	141,18	+0,4 %	+1,0 %
Location d'appartements	3 574	175,03	+6,9 %	+18,2 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

- Le nombre d'annonces de location de maisons a légèrement diminué par rapport à celui relevé un an auparavant (-13,1%), alors que **le nombre d'annonces de location d'appartements a augmenté** (+27,2% par rapport au 4^e trimestre 2017).
- Pour les maisons**, l'indicateur des loyers annoncés (en euros courants) est resté quasiment stable ce trimestre (+0,4%), **portant la hausse sur un an à +1,0%**.
- Pour les appartements**, l'indicateur des loyers annoncés est en revanche en forte augmentation ce trimestre (+6,9%), et la hausse est très forte par rapport au 4^e trimestre 2017 (+18,2%).

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 2 901 € par mois, soit 14,39 €/m² au 4^e trimestre 2018. Pour les appartements mis en location, le loyer annoncé moyen est de 1 716 €, soit 26,39 €/m². Les surfaces moyennes des biens mis en location sont proches de 202 m² pour les maisons et de 65 m² pour les appartements au 4^e trimestre 2018.

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 4 ^e trimestre 2017			Offre et loyer moyen au 4 ^e trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	464	2 810	14,27	403	2 901	14,39
Appartements	2 809	1 473	22,02	3 574	1 716	26,39

* 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 4^e trimestre 2017. En revanche, le nombre d'annonces de location de maisons a diminué sur la plupart des segments.

Les évolutions des loyers annoncés des maisons sont assez disparates. Les loyers annoncés des maisons de 4 chambres ont diminué (-6,7%) par rapport au 4^e trimestre 2017, alors que ceux des maisons de 3 et de 5 chambres ont nettement augmenté (respectivement +9,8% et +5,4%). 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.

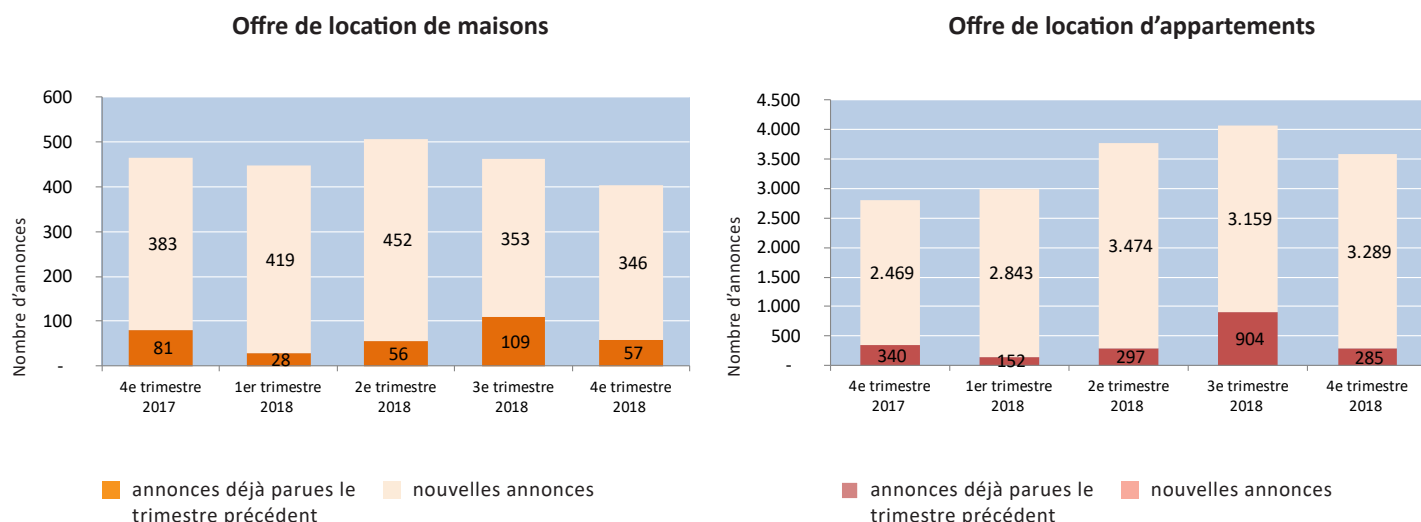
Pour les appartements, les loyers annoncés ont très fortement augmenté sur les deux segments dominants des appartements de 1 et 2 chambres (respectivement +24,4% et +15,2%). Ces très fortes augmentations s'expliquent en partie par un effet de composition, c'est-à-dire par une augmentation de la part des biens localisés à Luxembourg-Ville.

Types		4 ^e trimestre 2017			4 ^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	40	9%	1 758	33	8%	1 659	-17,5	-5,6
	3 chambres	150	32%	2 115	124	31%	2 322	-17,3	+9,8
	4 chambres	173	37%	3 074	124	31%	2 869	-28,3	-6,7
	5 chambres	70	15%	3 499	98	24%	3 688	+40,0	+5,4
	6 chambres et +	31	7%	4 508	24	6%	4 552	-22,6	+1,0
	Total	464	100%	2 810	403	100%	2 901	-13,1	+3,2
Appartements	Studio	434	15%	849	647	18%	980	+49,1	+15,4
	1 chambre	977	35%	1 236	1 233	34%	1 538	+26,2	+24,4
	2 chambres	1 082	39%	1 608	1 276	36%	1 852	+17,9	+15,2
	3 chambres	257	9%	2 433	313	9%	2 654	+21,8	+9,1
	4 chambres et +	59	2%	3 320	105	3%	3 913	+78,0	+17,9
	Total	2 809	100%	1 473	3 574	100%	1 716	+27,2	+16,5

* 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 très légèrement augmenté par rapport à celle relevée un an auparavant. Les nouvelles annonces représentent aujourd'hui 86% des offres de location de maisons (contre 83% au 4^e trimestre 2017) et 92% des offres de location d'appartements (contre 88% 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 24% des offres de location de maisons et surtout 61% des annonces de location d'appartements relevées dans le pays au 4^e trimestre 2018.

Les loyers annoncés y sont parmi les plus élevés du pays. **Le loyer annoncé pour une maison s'élève ainsi à 4 116 € par mois en moyenne**, soit 18,84 €/m² au 4^e trimestre 2018. **Pour un appartement, le loyer annoncé moyen est de 1 967 €**, ce qui correspond à 30,78 €/m² à la même date.

À Luxembourg-Ville, les loyers annoncés moyens par m² ont fortement augmenté depuis un an, pour les maisons (+7,7% par rapport au 4^e trimestre 2017) et surtout pour les appartements (+15,5% sur la même période).

Segments	Rappel : Offre et loyer moyen au 4 ^e trimestre 2017			Offre et loyer moyen au 4 ^e trimestre 2018		
	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*	Nombre d'annonces	Loyer moyen (€)*	Loyer moyen au m ² (€)*
Maisons	71	3 923	17,50	96	4 116	18,84
Appartements	1 222	1 801	26,66	2 191	1 967	30,78

* 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>

Sur le segment des appartements, les offres de location sont encore plus fortement concentrées dans la région Centre-Sud (77% des annonces). Dans cette région, les loyers annoncés des appartements ont augmenté de +10,2% sur un an.

Part dans les annonces de location de maisons	5%
Loyer moyen 4^e trim. 18	*
Loyer moyen 4 ^e trim. 17	*
Variation sur 12 mois	*

Part dans les annonces de location de maisons	5%
Loyer moyen 4^e trim. 18	*
Loyer moyen 4 ^e trim. 17	*
Variation sur 12 mois	*

Part dans les annonces de location de maisons	7%
Loyer moyen 4^e trim. 18	*
Loyer moyen 4 ^e trim. 17	2 097 €
Variation sur 12 mois	*

Part dans les annonces de location de maisons	11%
Loyer moyen 4^e trim. 18	2 238 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 17	2 294 €
Variation sur 12 mois	- 2,4 %

Part dans les annonces de location de maisons	60%
Loyer moyen 4^e trim. 18	3 424 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 17	3 384 €
Variation sur 12 mois	+ 1,2 %

Part dans les annonces de location de maisons	12%
Loyer moyen 4^e trim. 18	2 407 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 17	2 246 €
Variation sur 12 mois	+ 7,2 %

Part dans les annonces de location d'apparts.	2%
Loyer moyen 4^e trim. 18	1 060 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 17	1 098 €
Variation sur 12 mois	- 3.5 %

Part dans les annonces de location d'apparts.	1%
Loyer moyen 4^e trim. 18	1 017 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 17	1 027 €
Variation sur 12 mois	- 1.0 %

Part dans les annonces de location d'apparts.	4%
Loyer moyen 4^e trim. 18	1 150 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 17	1 152 €
Variation sur 12 mois	- 0,2 %

Part dans les annonces de location d'apparts.	4%
Loyer moyen 4^e trim. 18	1 247 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 17	1 154 €
Variation sur 12 mois	+ 8,1 %

Part dans les annonces de location d'apparts.	77%
Loyer moyen 4 ^e trim. 18	1 885 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 17	1 710 €
Variation sur 12 mois	+ 10,2 %

Part dans les annonces de location d'apparts.	12%
Loyer moyen 4^e trim. 18	1 168 €
Loyer moyen 4 ^e trim. 17	1 109 €
Variation sur 12 mois	+ 5,3 %



Fonds de carte : Administration du Cadastre et de la Topographie LISER 2011

conseil en
communication