

A modern, multi-story building with large glass windows and balconies. The balconies have glass railings and some have greenery. The building is set against a clear blue sky. A red semi-transparent box is overlaid on the lower part of the image, containing text.

IMMOBILIER

Les tendances du second trimestre 2026

Prix, tendances par région... Tout ce qu'il faut savoir
sur l'immobilier luxembourgeois.

Juillet 2026

Analyse basée sur les données du portail immobilier atHome.lu.





Tendances du marché

au second trimestre 2026



Un marché immobilier luxembourgeois plus stable au deuxième trimestre 2026.

Au deuxième trimestre 2026, le marché immobilier luxembourgeois confirme des évolutions contrastées selon les segments.

Les maisons anciennes enregistrent une légère hausse (+2,7 %) par rapport au trimestre précédent, tandis que les appartements anciens poursuivent leur ajustement (-1,4 %).

Les appartements neufs affichent, quant à eux, une légère progression (+0,1 %), traduisant une relative stabilité du marché dans son ensemble.

Si les évolutions observées restent mesurées, elles confirment que les différents segments continuent d'évoluer selon des dynamiques distinctes.

Sur le marché locatif, les loyers poursuivent leur progression, aussi bien pour les maisons que pour les appartements.

Sur un an, ils augmentent de 6,6 % pour les maisons et de 4,2 % pour les appartements, confirmant que les tensions demeurent sur le marché de la location dans un contexte où la demande reste soutenue.

Enfin, les évolutions régionales mettent en évidence des écarts persistants entre les territoires.

Selon les régions et les segments, les variations peuvent être sensiblement différentes, illustrant l'influence des dynamiques locales sur l'évolution du marché immobilier luxembourgeois.

Ce rapport dresse ainsi un état des lieux du marché immobilier avant l'annonce, le 16 juillet 2026, du « **Booster fir de Wunnengsbau** » par le Gouvernement luxembourgeois.

Ce paquet de mesures, destiné notamment à soutenir la construction, l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de logements abordables, pourrait contribuer à faire évoluer les équilibres du marché au cours des prochains trimestres.

Les prochaines éditions de cette étude permettront d'en mesurer les éventuels effets.



Évolution des prix de vente au mètre carré par trimestre

Depuis le 2ème trimestre 2025



VENTE

Vente : des évolutions contrastées selon les segments

Les prix de vente évoluent différemment selon les segments au deuxième trimestre 2026.

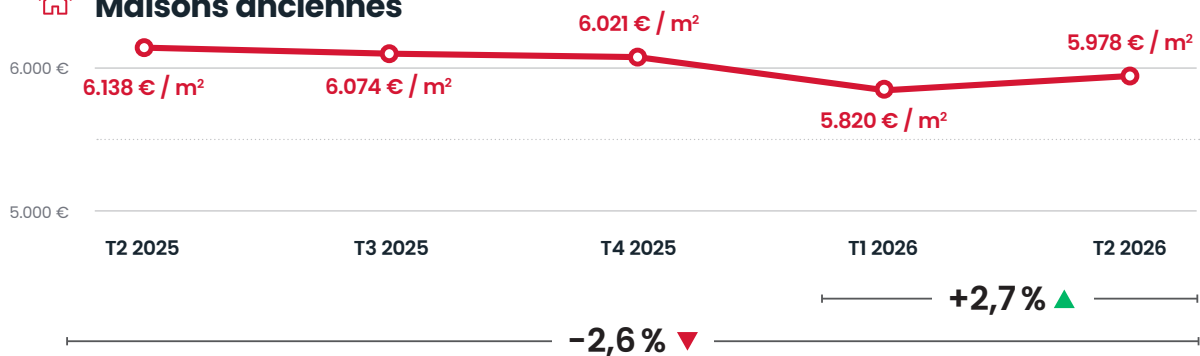
Les maisons anciennes enregistrent une légère hausse par rapport au trimestre précédent, tandis que les appartements anciens poursuivent leur ajustement.

Après plusieurs trimestres de baisse, les appartements neufs affichent une légère progression (+0,1 %), signe d'une stabilisation.

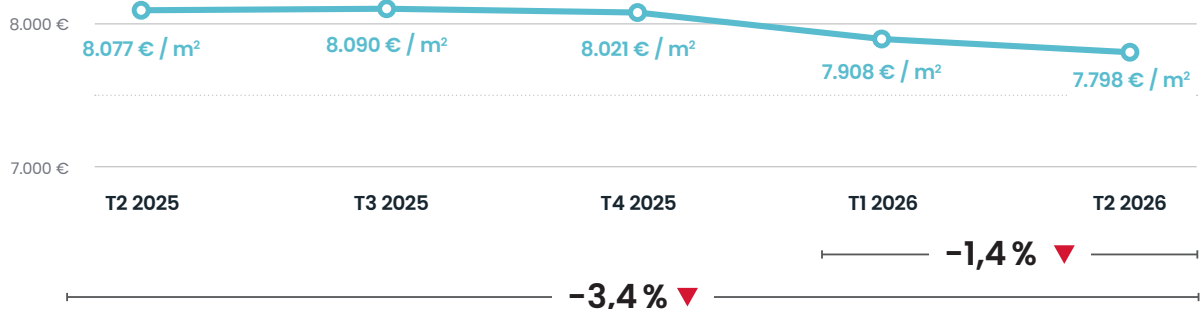
Source : Prix au m2 des annonces publiées sur atHome.lu.



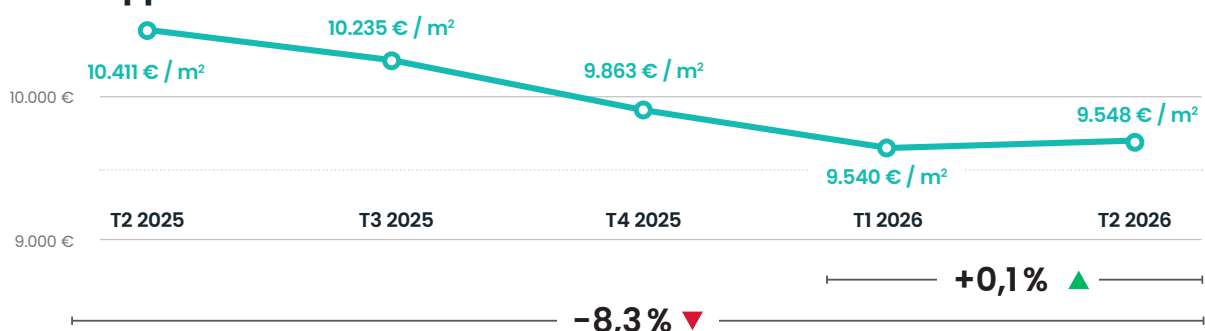
Maisons anciennes



Appartements anciens



Appartements neufs



Évolution annuelle des prix de vente annoncés au m² par région

2ème trimestre 2026 par rapport
au 2ème trimestre 2025



Des écarts qui persistent entre les régions

Les prix de vente continuent
d'évoluer différemment selon les
régions.

L'Est se distingue par une légère
hausse des prix des maisons
anciennes (+0,3 %) et des
appartements anciens (+1,1 %),
tandis que le Nord enregistre le
recul le plus marqué pour les
maisons anciennes (-5,9 %).

Les autres régions affichent
des variations plus contenues,
confirmant que les tendances
restent largement influencées par
les réalités locales.

Nord

T2 2026 VS T2 2025

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
-5,9% ▼	-0,1% ▼	-0,3% ▼

Ouest

T2 2026 VS T2 2025

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
-1,6% ▼	+0,8% ▲	Données statistiques insuffisantes

Est

T2 2026 VS T2 2025

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
+0,3% ▲	+1,1% ▲	-1,6% ▼

Centre

T2 2026 VS T2 2025

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
-0,2% ▼	-4,8% ▼	-7,7% ▼

Sud

T2 2026 VS T2 2025

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
-4,2% ▼	-1,2% ▼	-0,9% ▼

Moyenne nationale

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
-2,6% ▼	-3,4% ▼	-8,3% ▼

Évolution des loyers annoncés par trimestre

Depuis le 2ème trimestre 2025



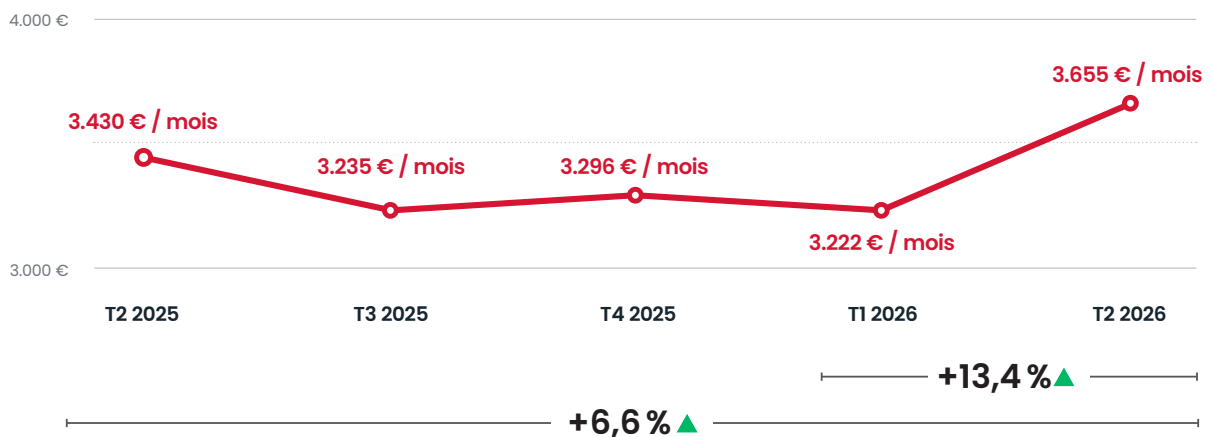
Location : une progression des loyers qui se poursuit

Les loyers continuent d'augmenter au deuxième trimestre 2026. Les maisons enregistrent la progression la plus importante (+13,4 %), tandis que les appartements poursuivent une hausse plus modérée (+3,3 %).

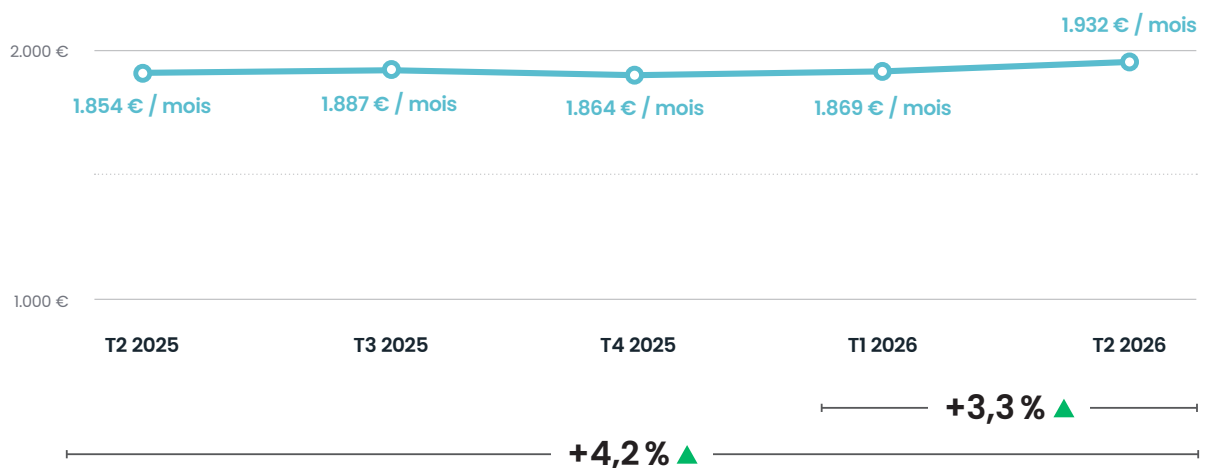
Sur un an, les loyers restent orientés à la hausse (+6,6 % pour les maisons et +4,2 % pour les appartements), traduisant une progression continue du marché locatif.

Source : Loyers des annonces publiées sur atHome.lu.

Maisons



Appartements



Évolution annuelle des loyers annoncés par région

2ème trimestre 2026 par rapport au 2ème trimestre 2025



LOCATION

Les hausses de loyers varient selon les régions

Les loyers évoluent différemment selon les régions. L'Est enregistre la plus forte hausse pour les maisons (+9,6 %), tandis que le Sud se distingue pour les appartements (+8,3 %).

À l'inverse, les loyers reculent pour les maisons dans le Nord (-4,0 %) et pour les appartements dans l'Ouest (-4,6 %).

Ces écarts confirment des tendances locatives très différentes d'un territoire à l'autre.

Nord

T2 2026 VS T2 2025

Maisons

-4,0% ▼

Appartements

+2,1% ▲

Ouest

T2 2026 VS T2 2025

Maisons

+0,3% ▲

Appartements

-4,6% ▼

Est

T2 2026 VS T2 2025

Maisons

+9,6% ▲

Appartements

+7,6% ▲

Centre

T2 2026 VS T2 2025

Maisons

+3,9% ▲

Appartements

+2,9% ▲

Sud

T2 2026 VS T2 2025

Maisons

Données statistiques insuffisantes

Appartements

+8,3% ▲

Moyenne nationale

Maisons

+6,6% ▲

Appartements

+4,2% ▲



Paroles d'experts



Pierre CLÉMENT
Managing Director
Nexvia



Les données de transactions réelles analysées par Nexvia confirment les tendances observées par atHome sur les prix affichés : le marché résidentiel luxembourgeois est entré dans une phase de normalisation, avec une légère pression baissière depuis le début de l'année, d'ailleurs plus marquée sur le segment des appartements à Luxembourg-Ville.

La remontée des taux d'intérêt, alimentée par les tensions géopolitiques et les risques inflationnistes, réduit la capacité d'emprunt des ménages et pèse directement sur les prix. À cela s'ajoute un climat d'attentisme lié à une croissance économique toujours modérée, aux incertitudes internationales et aux interrogations croissantes sur l'impact de l'intelligence artificielle sur l'emploi dans le pays.

Le marché n'est toutefois pas dépourvu de moteur. Le paquet fiscal entré en vigueur le 16 juillet constitue un soutien important à la demande, en particulier pour les primo-accédants, grâce au relèvement du crédit d'impôt de 5 000 € par personne (à 45 000 €) et au renforcement de la subvention d'intérêts. Ces mesures devraient permettre de maintenir un socle solide d'acquéreurs.

Le retour de l'amortissement accéléré à 6 % devrait redynamiser la VEFA auprès des investisseurs, tandis que les propriétaires-occupants continueront probablement à privilégier les biens existants en raison du crédit d'impôt disponible.



Les mesures fiscales soutiennent la demande, mais le véritable catalyseur d'une reprise durable sera le retour d'un environnement économique et financier plus prévisible.



Jacques BRAUCH
Directeur Général et administrateur-délégué
SOLUDEC S.A.



Nous avons beaucoup parlé de crise du logement ces dernières années. En réalité, le marché résidentiel neuf a traversé une crise de confiance.

Si la hausse des taux d'intérêt a pesé sur la capacité d'emprunt des ménages, elle n'explique pas à elle seule le ralentissement du marché.



Sur le terrain, les principales inquiétudes des acquéreurs concernaient avant tout la sécurité de leur investissement. Les difficultés rencontrées par certains acteurs, largement relayées, ont alimenté un climat d'incertitude. Beaucoup de clients se demandaient si leur logement serait achevé et quelles garanties les protégeaient réellement.

Les récentes mesures du Gouvernement contribueront à accélérer une reprise déjà amorcée. Mais la véritable relance passera avant tout par le retour de la confiance.

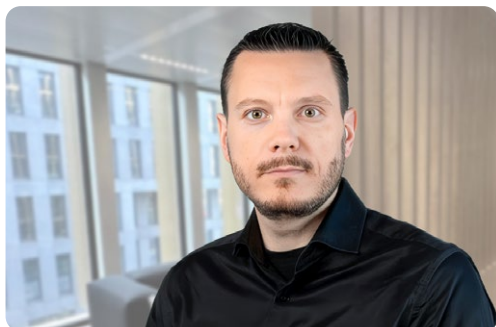
Acheter un bien sur plan, c'est avant tout choisir un partenaire solide. Au-delà du prix, les acquéreurs recherchent aujourd'hui des garanties, de la transparence et de la sécurité.

À nos yeux, c'est cette confiance retrouvée qui sera le véritable moteur du marché dans les mois à venir.





Paroles d'experts



Julien LICHERON
Economiste au Liser
Observatoire de l'habitat



Le marché immobilier résidentiel luxembourgeois semble avoir tourné la page de la phase la plus aiguë de la crise. Les volumes de transactions se sont redressés, les prix se sont stabilisés et les conditions de financement ont cessé d'être un frein décisif aux acquisitions.

Après plusieurs années de fortes fluctuations, le marché retrouve progressivement un fonctionnement plus lisible, même si le contexte géopolitique international laisse planer la menace de nouvelles hausses de taux d'intérêt.

Cette normalisation ne doit toutefois pas être confondue avec une sortie de la "crise du logement".



Les tensions ne disparaissent pas; elles se déplacent. La reprise est aujourd'hui portée presque exclusivement par le marché des logements existants, tandis que le neuf reste durablement en retrait.

Cette divergence constitue le principal facteur de risque pour les prochaines années : moins de logements produits aujourd'hui signifie davantage de tensions demain.

Le marché locatif illustre déjà cette évolution. Alors que les prix de vente se stabilisent, les loyers demandés pour les nouveaux contrats continuent d'augmenter nettement plus vite que l'inflation.

Ce décalage montre que la normalisation du marché immobilier ne signifie pas la résolution de la crise du logement. Celle-ci change simplement de visage : moins visible sur le marché de la vente, mais toujours aussi présente du côté de l'accès au logement.

Autrement dit, si le marché immobilier paraît sortir progressivement de la crise conjoncturelle qu'il a traversée, les déséquilibres structurels liés à l'insuffisance de l'offre demeurent largement intacts.





Pour plus de détails et
d'informations sur cette analyse,
merci de nous contacter.

marketing@athome.eu



Search. Finance. Sell.