

Rapport d'analyse n°20

Le marché immobilier résidentiel au 3^e trimestre 2025

Julien Licheron

18.12.2025



Le marché immobilier résidentiel au 3^e trimestre 2025

Julien Licheron

18.12.2025

Cette publication dresse un bilan des évolutions de l'activité, des prix de vente et des loyers annoncés sur l'immobilier résidentiel au 3^e trimestre 2025. D'une part, elle s'appuie sur les données collectées par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec l'administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA, pour ce qui concerne l'activité et les prix de vente des logements (issus des actes notariés). D'autre part, elle mobilise des données fournies par le portail immobilier Immotop.lu pour ce qui concerne les loyers annoncés des logements (issus des annonces immobilières).

1. Le nombre de ventes de logements

L'activité sur les marchés immobiliers et fonciers avait très fortement progressé au 2^e trimestre 2025 (après une première poussée d'activité en fin d'année 2024 puis un contrecoup au 1^{er} trimestre 2025). Certaines transactions avaient en effet été réalisées par anticipation au 2^e trimestre 2025 par des acheteurs et vendeurs qui souhaitaient profiter des avantages fiscaux avant leur expiration définitive au 30 juin 2025 (en particulier l'amortissement accéléré à 6 % pour les actes de ventes en état futur d'achèvement et l'imposition des bénéfices de cession au quart du taux global). **Au 3^e trimestre 2025, l'activité s'est donc logiquement repliée, pour retrouver des niveaux plus conformes aux niveaux d'activité habituels.** Il faut cependant noter que certaines transactions enregistrées au 3^e trimestre 2025 correspondent encore à des achats réalisés pour profiter des mesures fiscales temporaires, puisque le gouvernement avait annoncé une prolongation du délai de signature de l'acte notarié jusqu'au 30 septembre 2025 (le compromis de vente ou le contrat de réservation devant, lui, être signé au plus tard le 30 juin 2025). Toutefois, une analyse plus détaillée des volumes (avec en particulier un grand nombre de transactions en septembre 2025) suggère que le niveau d'activité important relevé au 3^e trimestre 2025 ne s'explique pas seulement par les mesures fiscales, mais correspond aussi à une reprise du marché.

Sur le marché des logements existants, le nombre de transactions est aujourd'hui proche des standards des années d'avant-crise (2017-2021). Le nombre de transactions est ainsi en hausse de



5,6% (pour les appartements existants) et de 27,7% (pour les maisons existantes) par rapport au 3^e trimestre 2024. **Sur le marché des appartements en construction**, la progression de l'activité est encore plus forte (+125,0% par rapport au 3^e trimestre 2024), mais **le nombre de transactions représente toutefois seulement la moitié du niveau moyen d'avant crise (2017-2021)**.

Nous pouvons revenir plus en détail sur les différents segments, en commençant par le marché de la vente d'appartements (cf. graphique 1).

Le nombre de transactions portant sur des appartements (qu'ils soient existants ou en construction) est en recul de -28,6% par rapport au 2^e trimestre 2025 qui était un trimestre très particulier, marqué par une activité très élevée du fait de l'expiration attendue des mesures fiscales. Le nombre de ventes est en revanche en nette augmentation sur douze mois : +20,7% par rapport au 3^e trimestre 2024. Le volume financier correspondant (**environ 901 millions d'euros au 3^e trimestre 2025**) évolue dans des proportions comparables : -28,5% par rapport au trimestre précédent, mais +26,6% par rapport au 3^e trimestre 2024. Le total de **1 376 ventes d'appartements enregistrées au 3^e trimestre 2025** reste toutefois inférieur aux niveaux relevés avant la crise : en moyenne 1 706 transactions au 3^e trimestre sur la période 2017-2021. Comme nous allons le voir, cette réduction de l'activité est tirée par le segment des appartements en construction, alors que l'activité est revenue aux niveaux d'avant crise pour les appartements existants.

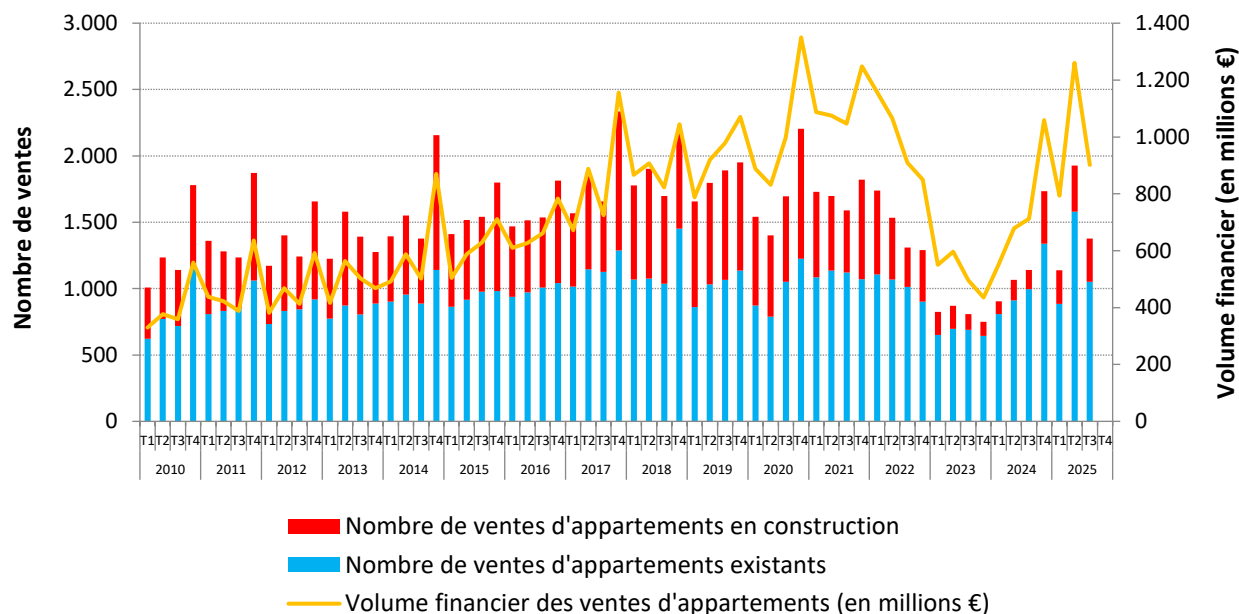
Sur le segment de la **vente d'appartements existants, l'activité est en effet similaire aux niveaux relevés avant 2022** : 1 052 ventes d'appartements existants au 3^e trimestre 2025, contre 1 081 transactions en moyenne au 3^e trimestre sur les années 2017 à 2021. Là encore, cela correspond à une baisse assez nette de l'activité sur le trimestre (-33,4% pour le nombre de ventes et -34,8% pour le volume financier par rapport au 2^e trimestre 2025), mais à une légère progression sur douze mois (+5,6% pour le nombre de ventes et +8,7% pour le volume financier par rapport au 3^e trimestre 2024).

En revanche, **l'activité reste toujours limitée sur le segment des appartements en construction (VEFA)** : elle correspond à un total de 324 transactions au 3^e trimestre 2025, pour un volume financier total légèrement supérieur à 263 millions d'euros. Le nombre de transactions reste encore inférieur de moitié à la moyenne des années précédant la crise (625 ventes d'appartements en construction au 3^e trimestre en moyenne sur les années 2017 à 2021). Il s'agit toutefois d'une hausse du nombre de transactions de +125,0% par rapport au 3^e trimestre 2024 (+110,3% pour le volume financier correspondant), qui était l'un des niveaux d'activité les plus bas jamais enregistrés sur ce segment depuis la création de ces statistiques en 2007.

Notons qu'il est possible qu'un certain nombre d'appartements neufs aient été commercialisés dans des contrats de vente classiques plutôt que dans des contrats de VEFA, après l'achèvement de l'immeuble. Il peut donc y avoir des effets de report « techniques » depuis les ventes d'appartements en construction vers des appartements existants, ce qui tendrait à surévaluer le nombre d'appartements existants et à sous-estimer le nombre de ventes d'appartements neufs. Une meilleure identification des appartements neufs, au-delà des contrats de VEFA, permettrait de quantifier et résoudre ce problème.



Graphique 1 – Nombre de ventes d'*appartements* et volumes financiers correspondant à ces ventes
(statistiques issues des actes notariés)



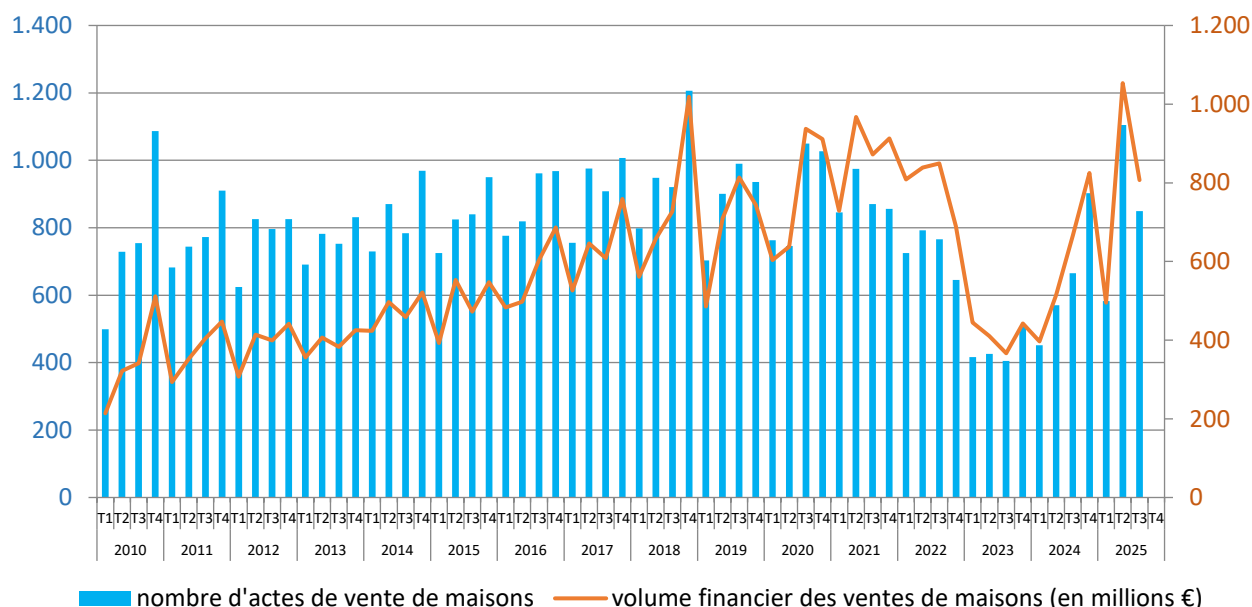
Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2025)

Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 octobre 2025, soit un mois après la clôture du 3^e trimestre 2025. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Sur le segment de la **vente de maisons** (constitué pour l'essentiel de maisons existantes), **les évolutions sont très similaires à celles observées pour les appartements existants**. L'activité est en recul par rapport au trimestre précédent, qui était assez particulier (du fait de l'expiration attendue des mesures fiscales, encore une fois) : -23,2% pour le nombre de transactions et -23,4% pour le volume financier par rapport au 2^e trimestre 2025. En revanche, l'activité est supérieure à celle relevée un an auparavant : +27,7% pour le nombre de ventes et +21,2% pour le volume financier par rapport au 3^e trimestre 2024. Le nombre de transactions reste toutefois un peu inférieur à la moyenne des années précédant la crise (849 ventes de maisons existantes ce trimestre, contre en moyenne 948 ventes au 3^e trimestre sur les années 2017 à 2021).



Graphique 2 – Nombre de ventes de *maisons* et volumes financiers correspondant à ces ventes
(statistiques issues des actes notariés)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2025)

Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 octobre 2025, soit un mois après la clôture du 3^e trimestre 2025. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

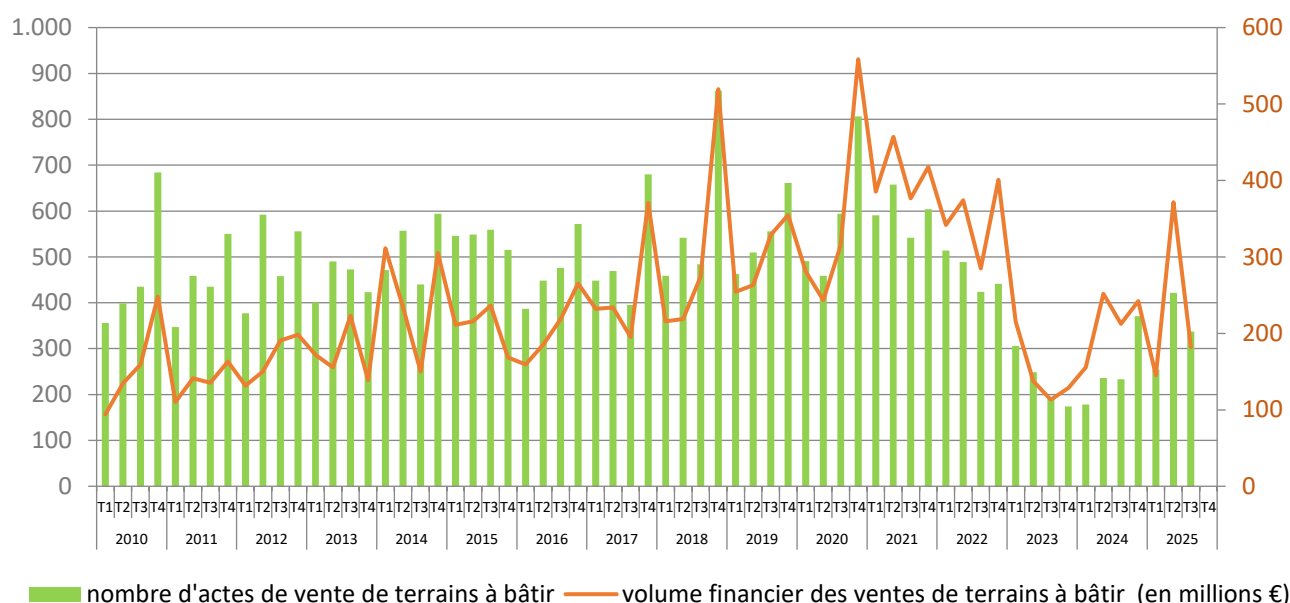
Enfin, le graphique 3 montre que **les évolutions sont comparables également pour les terrains à bâtir**, avec une baisse du nombre de transactions de -20,1% par rapport au trimestre précédent, mais une forte progression de +44,6% par rapport au 3^e trimestre 2024. Avec 337 transactions portant sur des terrains à bâtir au 3^e trimestre 2025, l'activité reste toutefois inférieure à celle relevée pour les années précédant la crise (en moyenne 514 ventes de terrains à bâtir au 3^e trimestre sur les années 2017 à 2021).

Alors que le nombre de transactions est en hausse de +44,6% sur douze mois, le volume financier associé à ces transactions est en baisse : -14,4% par rapport au 3^e trimestre 2024. Ceci témoigne d'une baisse des prix moyens des terrains vendus. Il ne s'agit pas nécessairement toutefois d'une baisse généralisée de la valeur des terrains : les prix moyens sont également influencés par des effets de composition (changements dans la localisation géographique des ventes, différences dans la surface et le niveau de densité permis sur les terrains vendus, etc.). Ces effets de composition sont particulièrement importants lorsque l'activité reste limitée, comme ce fut particulièrement le cas en 2024. En l'occurrence, les terrains vendus en 2024 étaient plus fréquemment localisés dans les zones



les plus chères du pays (Luxembourg-Ville et sa périphérie) et surtout plus grands en moyenne que ceux qui sont aujourd'hui vendus depuis le début de l'année 2025.

Graphique 3 – Nombre de ventes de **terrains à bâtir** et volumes financiers correspondant à ces ventes (statistiques issues des actes notariés)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2025)

Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 octobre 2025, soit un mois après la clôture du 3^e trimestre 2025. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

2. Les prix de vente des logements

Au 2^e trimestre 2025, l'indice hédonique des prix de vente des logements fourni par le STATEC (incluant à la fois les logements existants et en construction) indiquait une hausse assez nette des prix (+4,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2025). Notre hypothèse était alors que le regain d'activité, en grande partie liée à l'expiration des mesures fiscales, avait pu avoir un effet mécanique sur les prix de vente : certains acheteurs qui souhaitaient profiter de ces mesures temporaires avaient peut-être accepté des niveaux de prix plus élevés qu'ils ne l'auraient fait en l'absence d'une échéance sur la date de transaction. **Cette hypothèse semble se vérifier au 3^e trimestre 2025, puisque l'indice des prix des logements est en baisse de -3,1% sur le trimestre (et cette baisse s'observe sur l'ensemble des segments).** En revanche, les prix des logements restent orientés à la hausse sur douze mois (+1,2%



pour l'indice agrégé des prix des logements entre le 3^e trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2025), comme l'indique le graphique 4.

Sur douze mois, les évolutions des prix montrent toutefois des différences selon les segments :

- +0,7% pour les appartements existants ;
- +1,1% pour les maisons existantes ;
- +2,8% pour les appartements en construction (VEFA, Ventes en Etat Futur d'Achèvement).

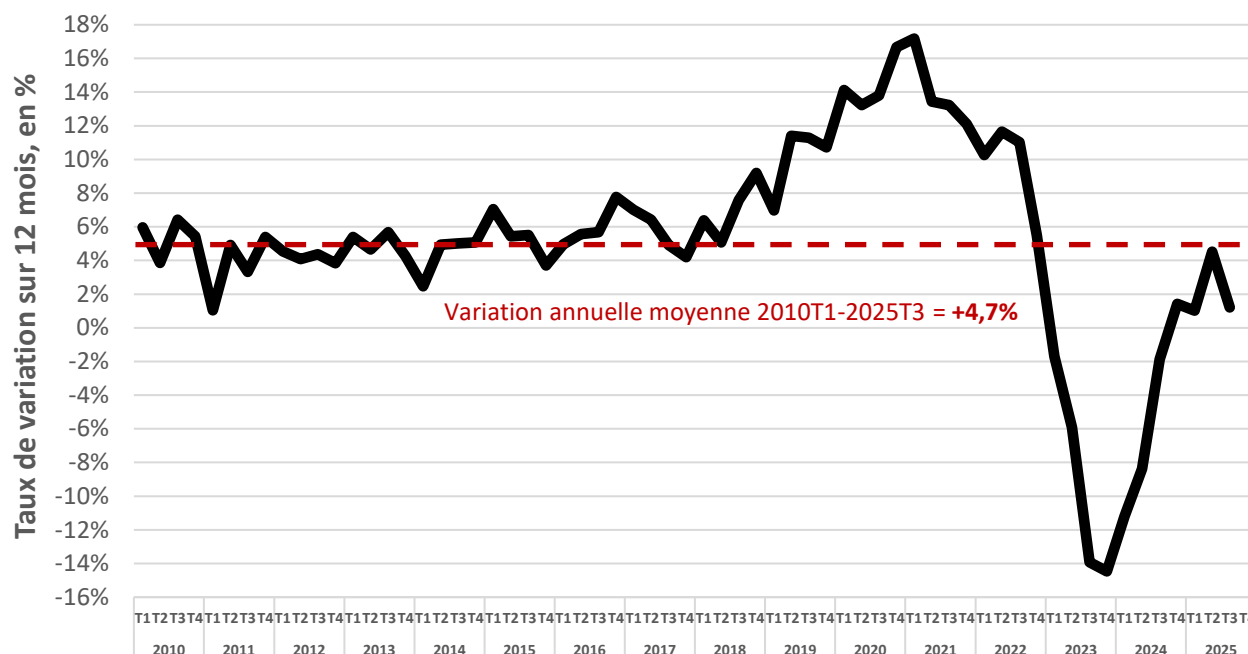
Sur le segment des **appartements existants**, **l'indice hédonique est en baisse sur le trimestre** (-2,6% par rapport au 2^e trimestre 2025), **mais augmente donc légèrement sur douze mois** (+0,7% par rapport au 3^e trimestre 2024). Depuis le début de l'année 2024, on observe toutefois beaucoup de variabilité trimestrielle sur cette série de prix des appartements existants, qui ont notamment été impacté par les différentes échéances de mesures fiscales mises en place par le gouvernement.

Le même constat peut être réalisé sur le segment des **maisons existantes**, mais dans des proportions encore supérieures : **l'indice hédonique est en nette baisse ce trimestre** (-4,1% par rapport au 2^e trimestre 2025), **mais reste orienté à la hausse sur douze mois** (+1,1% par rapport au 3^e trimestre 2024). Sur ce segment, la très forte poussée de l'activité au 2^e trimestre 2025, du fait de l'expiration des mesures fiscales, semble avoir eu un effet mécanique sur les prix de vente, qui a en grande partie disparu au 3^e trimestre.

Sur le segment des **appartements en construction (VEFA)**, la variabilité est encore plus marquée au cours des deux dernières années. Les évolutions sur ce segment sont très volatiles, puisque le nombre de transactions est relativement limité, le marché étant alors soumis à de forts effets de composition (des changements dans le type et la localisation des projets de construction d'un trimestre à l'autre). **Comme pour les logements existants, les prix sont toutefois en baisse sur le trimestre** (-2,5%), **mais restent orientés à la hausse sur douze mois** (+2,8% par rapport au 3^e trimestre 2024).



Graphique 4 – Indice hédonique des prix de vente des appartements du STATEC (*taux de variation sur 12 mois*)



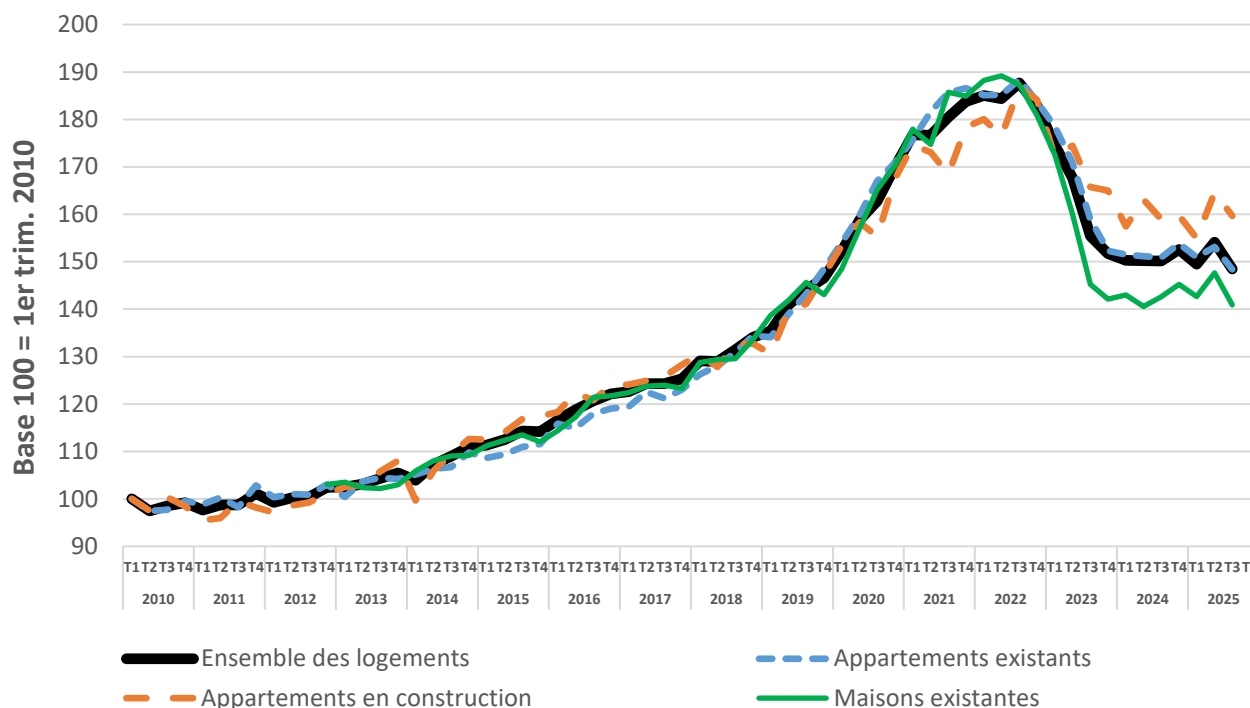
Source : Publicité Foncière, calculs STATEC (2010-2025).

La baisse des prix de vente des logements observée en 2023 s'inscrivait par ailleurs dans une perspective d'inflation assez forte sur les prix à la consommation, comparativement à la décennie précédente. Ensuite, **l'inflation avait très fortement ralenti à partir du milieu de l'année 2023, mais elle est repartie à la hausse depuis le début de l'année 2025** : l'inflation mesurée par l'Indice des Prix à la Consommation National (IPCN) se porte à +2,4% entre le 3^e trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2025. L'évolution des prix des logements a donc été très différente de celle du panier de biens reflété par l'IPCN, qui n'intègre pas la vente de logements (hormis indirectement, via les loyers), considérée comme un investissement et non une consommation.

Le graphique 5 met en évidence la décélération (en 2022) puis la très forte baisse (depuis le début de l'année 2023) des prix des logements **en valeurs réelles**, c'est-à-dire comparativement à l'inflation sur les biens à la consommation. Depuis le début de l'année 2024, les prix des logements en valeur réelle tendent à se stabiliser. Sur les douze derniers mois, la progression des prix des logements existants a toutefois été inférieure à celle des prix à la consommation.



Graphique 5 – Indices hédoniques des prix des logements (en valeurs réelles)



Source : Publicité Foncière, calculs STATEC et Observatoire de l'Habitat (2010-2025).

Il faut noter que **ces évolutions de prix se rapportent** à des actes notariés enregistrés au 3^e trimestre 2025, donc à **des compromis de vente signés en grande majorité avant la fin août 2025**.

Nos indicateurs des prix annoncés (issus des annonces immobilières relevées par l’Observatoire de l’Habitat et transmises par notre partenaire Immotop.lu) permettent de fournir une perspective quant aux évolutions plus actuelles, même s’ils ne correspondent pas à des données de transactions finales. Des trajectoires différenciées sont ici à l’œuvre pour les appartements et les maisons. Les prix annoncés à la vente des maisons sont en hausse assez nette sur douze mois (+3,3% par rapport au 3^e trimestre 2024), alors que les prix annoncés des appartements ont poursuivi leur baisse (-2,1% sur la même période).



3. Les loyers annoncés des logements

Au 3^e trimestre 2025, les loyers annoncés des appartements (issus des annonces immobilières relevées par l'Observatoire de l'Habitat et transmises par notre partenaire Immotop.lu) sont en légère hausse sur douze mois, mais la série est d'abord marquée par une assez nette volatilité (cf. graphique 6).

Les loyers annoncés des appartements ont assez nettement augmenté sur le trimestre (+1,9% par rapport au 2^e trimestre 2025), mais plus modérément sur douze mois (+1,2% par rapport au 3^e trimestre 2024). Dans le même temps, l'inflation sur les prix à la consommation a progressé plus fortement : +2,4% entre le 3^e trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2025 (alors qu'elle se situe en moyenne à +2,1% par an depuis 2010).

Les loyers annoncés des maisons ont quant à eux progressé très fortement : +3,2% sur le trimestre et surtout +11,5% sur douze mois (par rapport au 3^e trimestre 2024). Il faut toutefois très fortement nuancer ces évolutions et souligner que l'indicateur des loyers annoncés des maisons est très volatile. Les fluctuations de court terme sont fortes sur ce segment limité : seulement 13% des annonces de location portent sur des maisons depuis 2010 au Luxembourg, cette proportion étant en forte baisse depuis plusieurs années. L'indicateur des loyers annoncés des maisons est donc aujourd'hui révélateur d'un marché extrêmement restreint. Dès lors, l'indicateur des loyers annoncés ne peut corriger qu'imparfaitement des changements dans la composition des logements mis en location.

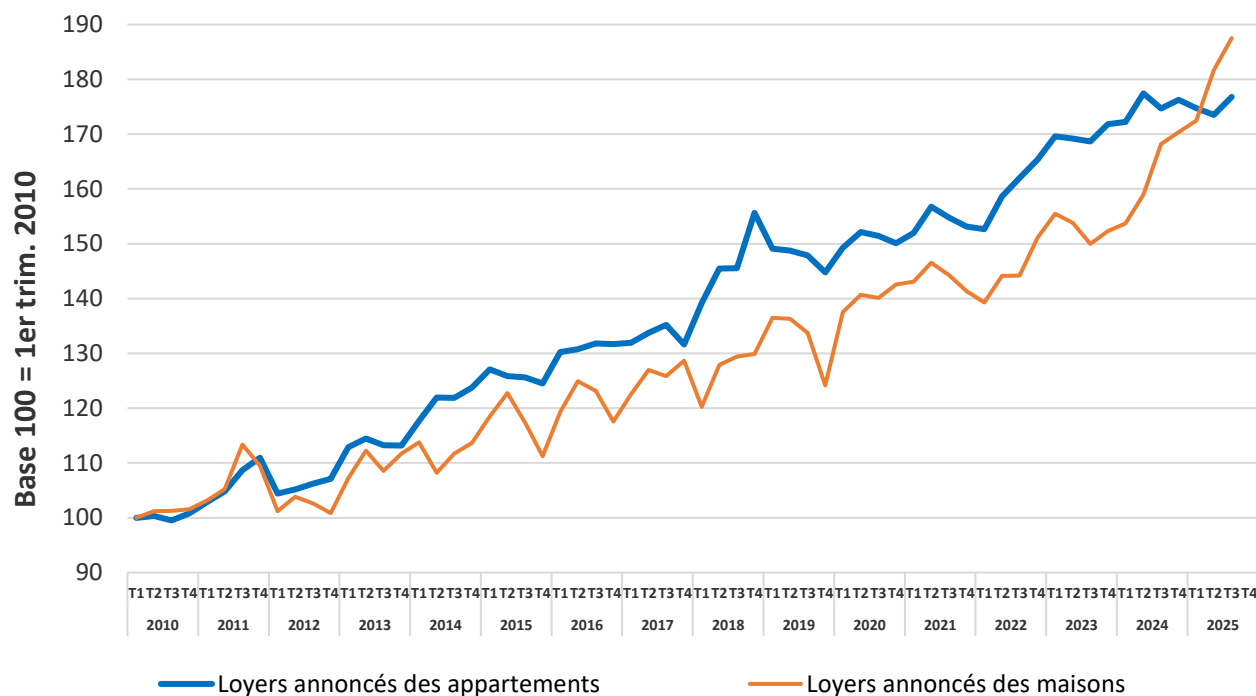
Nous pouvons également porter notre attention sur le segment assez spécifique de la location de chambres meublées, qui représente actuellement environ 18% de l'offre locative totale et n'est pas inclus dans notre indicateur des loyers annoncés des appartements¹. Sur ce segment, **le nouvel indicateur des loyers annoncés des chambres meublées indique une hausse de +2,3% sur douze mois** (c'est-à-dire par rapport au 3^e trimestre 2024). Sur ce segment, les loyers annoncés augmentent plus vite que l'indicateur des loyers annoncés des appartements « standards », à un rythme très similaire à l'inflation sur les biens à la consommation (+2,4%).

Il faut souligner enfin qu'il s'agit des loyers demandés par les bailleurs pour de nouveaux contrats de location. **Les loyers en cours de bail augmentent dans des proportions assez comparables à l'indice des loyers annoncés.** Selon les statistiques du STATEC, la hausse atteint +1,4% pour l'indice des loyers entre le 3^e trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2025, contre +1,2% pour notre indicateur des loyers annoncés et +2,4% pour l'inflation sur les prix à la consommation mesurée par l'IPCN sur la même période.

¹ Cf. Observatoire de l'Habitat (2023) : « Les locations de chambres meublées et les loyers demandés dans les annonces immobilières », *Rapport d'Analyse n°7*, Septembre 2023, 6 p.
<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-7.html>



Graphique 6 – Indicateurs des loyers annoncés des appartements et des maisons depuis 2010



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2010-2025), en collaboration avec IMMOTOP.LU.