

Rapport d'analyse n°25

Le marché immobilier résidentiel au 1^{er} trimestre 2026

Julien Licheron

25.06.2026



Le marché immobilier résidentiel au 1^{er} trimestre 2026

Julien Licheron

25.06.2026

Cette publication dresse un bilan des évolutions de l'activité, des prix de vente et des loyers annoncés sur l'immobilier résidentiel au 1^{er} trimestre 2026. 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

Après la forte reprise observée au cours de l'année 2025, marquée notamment par un niveau d'activité exceptionnel au 2^e trimestre en raison de l'expiration annoncée de plusieurs mesures fiscales temporaires, le marché immobilier résidentiel semble avoir retrouvé un rythme plus normal. Les volumes enregistrés au 1^{er} trimestre 2026 confirment la **normalisation progressive de l'activité après les fluctuations importantes observées au cours des trois années précédentes**. Les mesures fiscales temporaires avaient provoqué des anticipations d'achats et de ventes, entraînant des pics d'activité suivis de phases de repli. Les données du 1^{er} trimestre 2026 suggèrent désormais un **marché davantage guidé par ses fondamentaux économiques**. Les volumes de transactions demeurent nettement supérieurs à ceux observés durant la phase la plus aiguë du ralentissement immobilier entre 2023 et le début de l'année 2024, même si le segment des Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) reste en retrait par rapport aux niveaux d'activité enregistrés avant la crise.

Sur le marché des logements existants, l'activité continue de progresser sur douze mois. Le nombre de transactions est ainsi en hausse de 9,4 % pour les appartements existants et de 11,5 % pour les maisons par rapport au 1^{er} trimestre 2025. En revanche, **le marché des appartements en construction apparaît plus contrasté** : le nombre de transactions y recule de 18,2 % sur douze mois, tout en restant supérieur aux niveaux extrêmement faibles observés en 2023 et au début de l'année 2024.



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) atteint **1 175 ventes au 1^{er} trimestre 2026**. Cela représente une légère progression de +3,3 % par rapport au 1^{er} trimestre 2025 et une hausse de +2,6 % par rapport au trimestre précédent. Le volume financier correspondant s'élève à **environ 720 millions d'euros**. Celui-ci est toutefois en recul de -8,9 % sur douze mois et de -5,6 % par rapport au 4^e trimestre 2025, ce qui reflète notamment une modification de la structure des transactions réalisées. Le total de 1 175 ventes d'appartements demeure inférieur aux niveaux observés avant la crise immobilière. À titre de comparaison, la moyenne des premiers trimestres entre 2017 et 2021 atteignait 1 654 ventes.

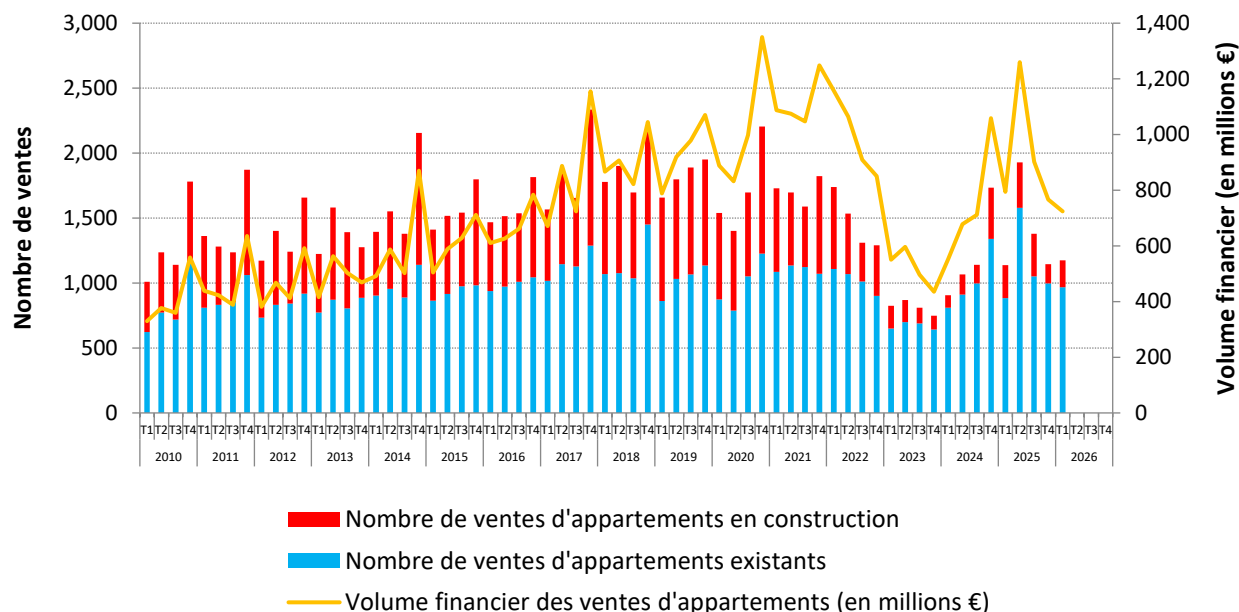
Sur le **segment de la vente d'appartements existants**, l'activité poursuit sa reprise. Avec 968 transactions enregistrées au 1^{er} trimestre 2026, le nombre de ventes progresse de +9,4 % par rapport au 1^{er} trimestre 2025. Le volume financier correspondant augmente également de +9,0 % sur douze mois. Comparativement au trimestre précédent, l'activité se replie légèrement (-2,8 % pour le nombre de ventes et -2,7 % pour le volume financier), après le niveau relativement élevé observé à la fin de l'année 2025. **Le marché des appartements existants se situe désormais à proximité des standards observés avant la crise**. Entre 2017 et 2021, le nombre moyen de ventes au premier trimestre atteignait 1 032 transactions, soit un niveau très proche de celui enregistré aujourd'hui.

En revanche, l'activité demeure plus limitée sur le **segment des appartements en construction (VEFA)**. Le nombre de transactions atteint 207 ventes au 1^{er} trimestre 2026, pour un volume financier total proche de 151 millions d'euros. Bien que l'activité progresse nettement par rapport au trimestre précédent (+38,9 % pour le nombre de transactions), elle reste en recul de -18,2 % par rapport au 1^{er} trimestre 2025. **Le nombre de ventes demeure également très inférieur à la moyenne observée avant la crise** : près de 650 ventes au premier trimestre en moyenne entre 2017 et 2021.

Comme indiqué dans les précédentes publications, il est possible qu'une partie des logements neufs achevés soit commercialisée via des ventes classiques plutôt que par des contrats de vente en état futur d'achèvement. Il peut donc exister certains effets de report statistiques entre les segments des appartements en construction et des appartements existants. Une meilleure identification des logements neufs au-delà des seuls contrats de VEFA permettrait de quantifier plus précisément ce phénomène.



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



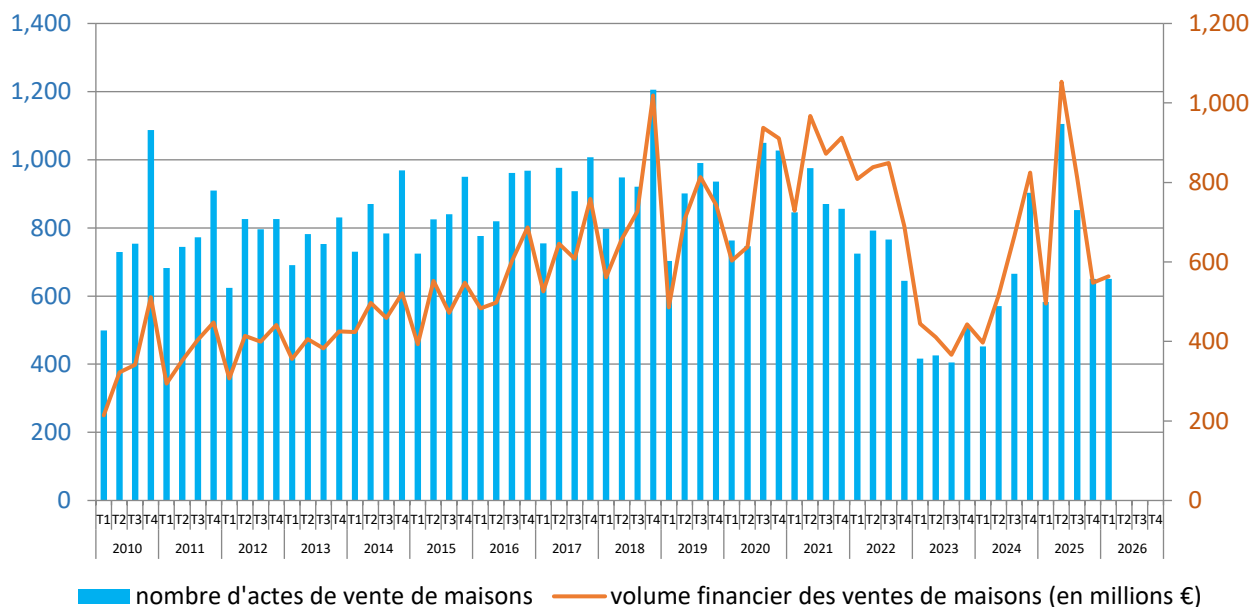
Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2026)

Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 30 avril 2026, soit un mois après la clôture du 1^{er} trimestre 2026. 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, l'activité se stabilise après les fortes fluctuations observées en 2025. Le nombre de transactions atteint 650 ventes au 1^{er} trimestre 2026, soit exactement le même niveau qu'au trimestre précédent. En revanche, l'activité progresse nettement sur douze mois : +11,5 % pour le nombre de ventes et +13,8 % pour le volume financier par rapport au 1^{er} trimestre 2025. Malgré cette amélioration, le marché reste encore légèrement en retrait par rapport aux niveaux observés avant la crise immobilière. Entre 2017 et 2021, le nombre moyen de ventes de maisons au premier trimestre atteignait 773 transactions.



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 (2010-2026)

Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 30 avril 2026, soit un mois après la clôture du 1^{er} trimestre 2026. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

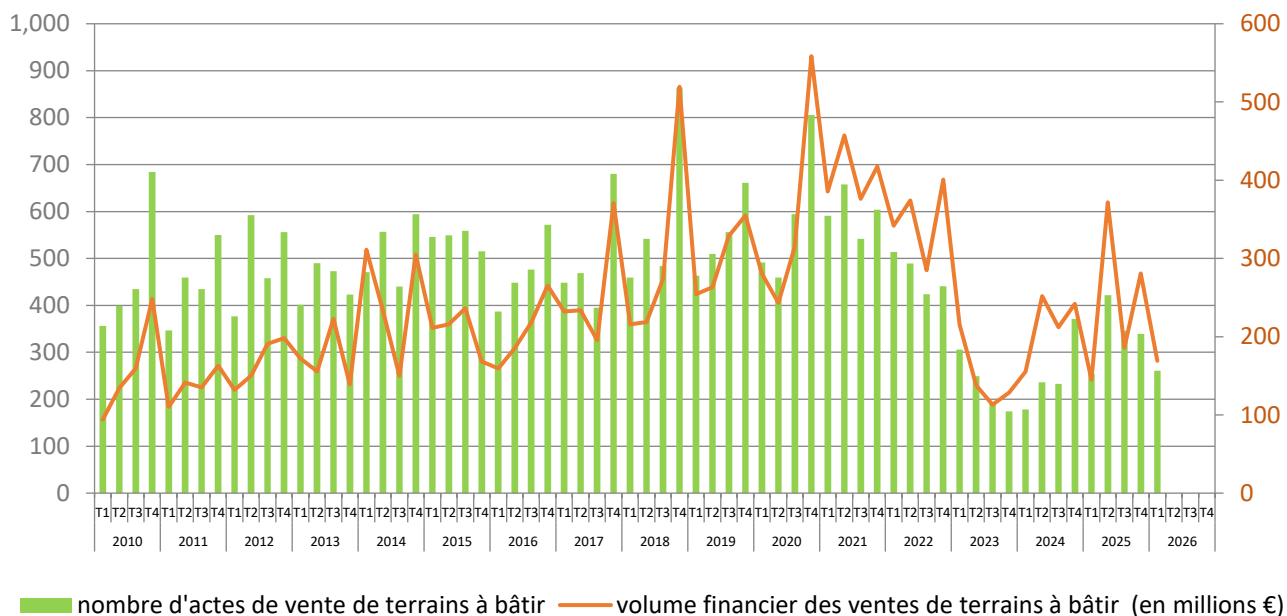
Enfin, le graphique 3 montre que **l'activité sur le marché des terrains à bâtir reste relativement modérée**. Le nombre de transactions atteint 261 ventes au 1^{er} trimestre 2026. Cela correspond à une hausse de +2,8 % par rapport au 1^{er} trimestre 2025, mais à un recul de -23,0 % par rapport au trimestre précédent.

Le volume financier associé à ces ventes progresse de +16,5 % sur douze mois, atteignant environ 169 millions d'euros. Cette hausse est nettement plus rapide que celle du nombre de transactions, ce qui suggère une augmentation de la valeur moyenne des terrains vendus. Comme pour les périodes précédentes, il convient toutefois de rester prudent dans l'interprétation de ces évolutions. Les prix moyens observés sur le marché des terrains sont fortement influencés par des effets de composition, notamment la localisation géographique des ventes, la surface des parcelles et les possibilités de densification autorisées.

Malgré la reprise observée depuis 2024, l'activité sur ce segment des terrains à bâtir demeure donc très inférieure aux niveaux enregistrés avant la crise. Entre 2017 et 2021, le nombre moyen de ventes de terrains à bâtir au premier trimestre atteignait 490 transactions.



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 (2010-2026)

Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 30 avril 2026, soit un mois après la clôture du 1^{er} trimestre 2026. 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

Après une année 2025 caractérisée par plusieurs mouvements de prix liés aux fluctuations de l'activité et aux effets des mesures fiscales temporaires, **l'indice hédonique des prix de vente des logements fourni par le STATEC indique une progression modérée des prix au 1^{er} trimestre 2026.**

L'indice agrégé des prix des logements, incluant à la fois les logements anciens et les logements neufs, progresse de **+0,7 % par rapport au trimestre précédent** et de **+1,7 % sur douze mois**. Cette évolution confirme la stabilisation progressive du marché observée depuis le début de l'année 2024, après la correction importante enregistrée en 2023.

Les évolutions diffèrent toutefois selon les segments :

- +3,0 % sur douze mois pour les maisons anciennes ;
- +0,9 % pour les appartements existants ;
- +0,9 % pour les appartements en construction (VEFA).

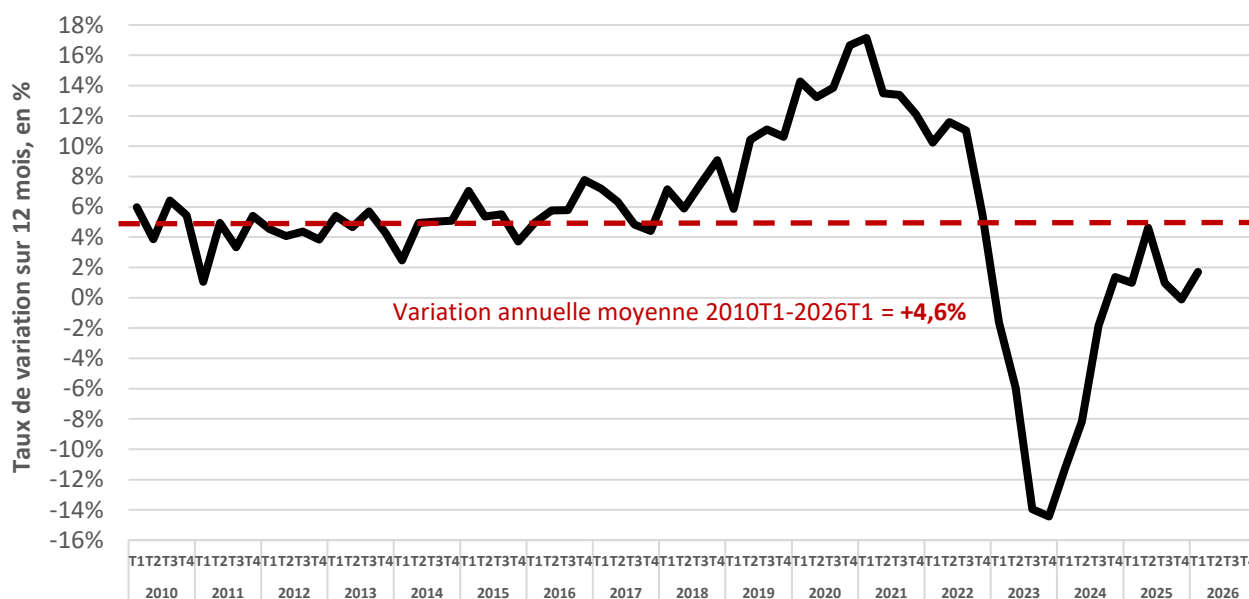


Sur le segment des **appartements existants**, l'indice hédonique est pratiquement stable sur le trimestre (-0,2 %), mais demeure **légèrement orienté à la hausse sur douze mois (+0,9 %)**. Cette évolution s'inscrit dans le prolongement de la stabilisation observée depuis plusieurs trimestres.

Les **maisons anciennes** enregistrent une progression plus soutenue. L'indice augmente de +3,2 % sur le trimestre et de **+3,0 % sur douze mois**. Après avoir davantage corrigé durant la phase de ralentissement immobilier, ce segment semble aujourd'hui bénéficier d'un rattrapage plus marqué.

Le marché des logements neufs demeure quant à lui plus volatil. Les prix des **appartements en construction** reculent de -2,2 % sur le trimestre, tout en restant supérieurs de **+0,9 % à leur niveau du 1^{er} trimestre 2025**. Comme lors des périodes précédentes, cette volatilité reflète en partie les effets de composition induits par le faible nombre de transactions observées sur ce segment.

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



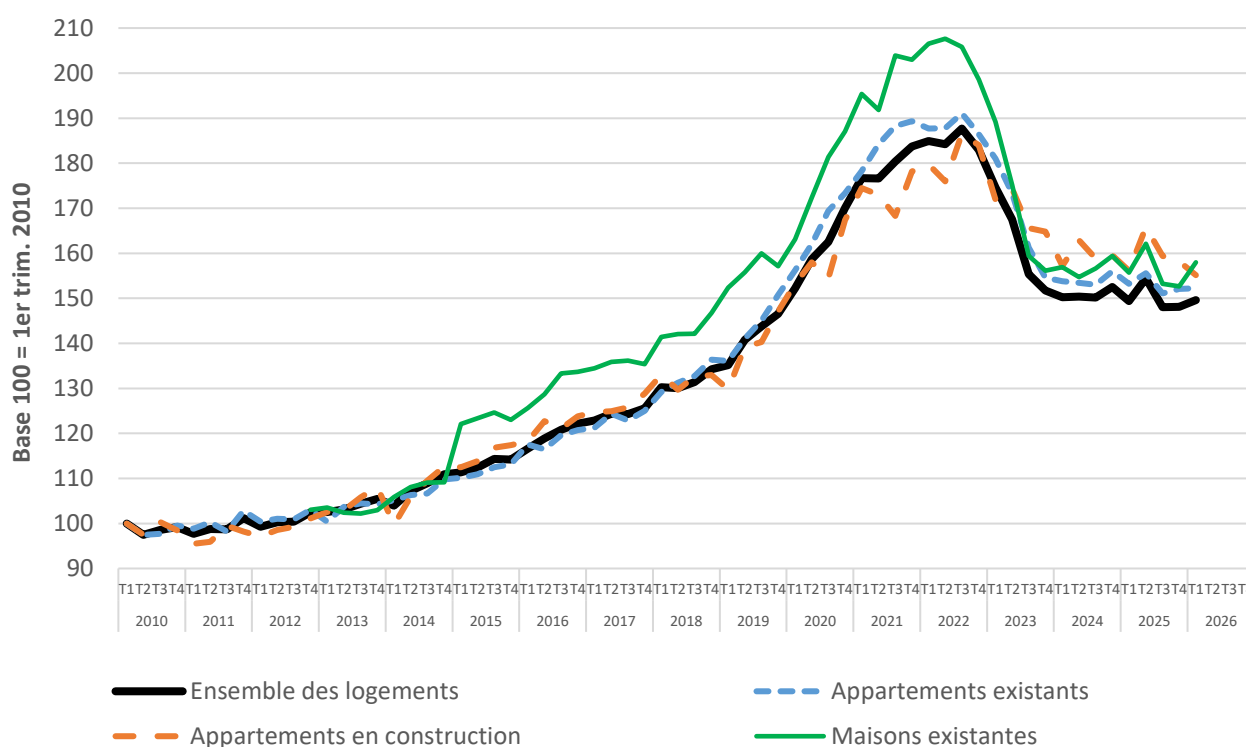
Source : Publicité Foncière, calculs STATEC (2010-2026).

L'évolution récente des prix immobiliers doit également être replacée dans le contexte de l'inflation générale. Après le pic inflationniste observé entre 2022 et 2023, la hausse des prix à la consommation s'est progressivement modérée. Selon l'Indice des Prix à la Consommation National (IPCN), l'inflation atteint +1,6 % entre le 1^{er} trimestre 2025 et le 1^{er} trimestre 2026. **La progression des prix des logements est donc désormais proche de celle des prix à la consommation**, alors que les deux séries avaient fortement divergé au cours des années précédentes.



Le graphique 5 met en évidence cette évolution en valeurs réelles, c'est-à-dire après prise en compte de l'inflation. Après la correction importante observée en 2023, les prix des logements apparaissent relativement stabilisés depuis le début de l'année 2024. Les maisons anciennes enregistrent même une légère progression en termes réels au cours des douze derniers mois, tandis que les prix réels des appartements existants et des logements en construction demeurent globalement stables.

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



Source : Publicité Foncière, calculs STATEC et Observatoire de l'Habitat (2010-2026).

Il faut noter que **ces évolutions de prix se rapportent** à des actes notariés enregistrés au 1^{er} trimestre 2026, donc à **des compromis de vente signés en grande majorité avant la fin février 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 sur douze mois (+1,4% par rapport au 1^{er} trimestre 2025), alors que les prix annoncés des appartements ont poursuivi leur baisse (-2,9% sur la même période).



3. Les loyers annoncés des logements

Au 1^{er} trimestre 2026, les loyers annoncés des logements (issus des annonces immobilières relevées par l'Observatoire de l'Habitat et transmises par notre partenaire Immotop.lu) poursuivent leur progression, mais selon des rythmes très différents entre appartements et maisons (cf. graphique 6).

Les loyers annoncés des appartements progressent de +0,5 % par rapport au trimestre précédent et de **+4,4 % sur douze mois**. Cette hausse est sensiblement supérieure à l'inflation générale des prix à la consommation, qui atteint +1,6 % sur la même période. Après plusieurs années de progression relativement modérée, le marché locatif des appartements semble ainsi connaître une nouvelle phase de tension.

Les loyers annoncés des maisons apparaissent beaucoup plus stables. Ils augmentent de seulement +0,4 % sur le trimestre et de +0,7 % sur douze mois. Cette faible progression intervient après les fluctuations particulièrement importantes observées au cours de l'année 2025. Il convient toutefois de souligner que l'indicateur des loyers annoncés des maisons demeure particulièrement volatil. Le marché locatif des maisons reste en effet très restreint au Luxembourg : seule une faible proportion des annonces de location concerne ce segment (environ 13% en moyenne depuis 2010). Dès lors, les évolutions de court terme sont fortement influencées par des changements dans la composition des biens proposés à la location.

Les loyers annoncés des appartements apparaissent aujourd'hui comme l'indicateur le plus robuste pour apprécier l'évolution récente du marché locatif résidentiel. Leur progression sur douze mois est désormais nettement supérieure à celle observée pour les prix de vente des logements, ce qui reflète une demande locative toujours soutenue dans un contexte où l'accession à la propriété demeure difficile pour une partie des ménages.

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, **l'indicateur des loyers annoncés des chambres meublées indique une hausse de +4,7% sur douze mois** (c'est-à-dire par rapport au 1^{er} trimestre 2025). Sur ce segment, les loyers annoncés augmentent donc plus vite encore que l'indicateur des loyers annoncés des appartements « standards ».

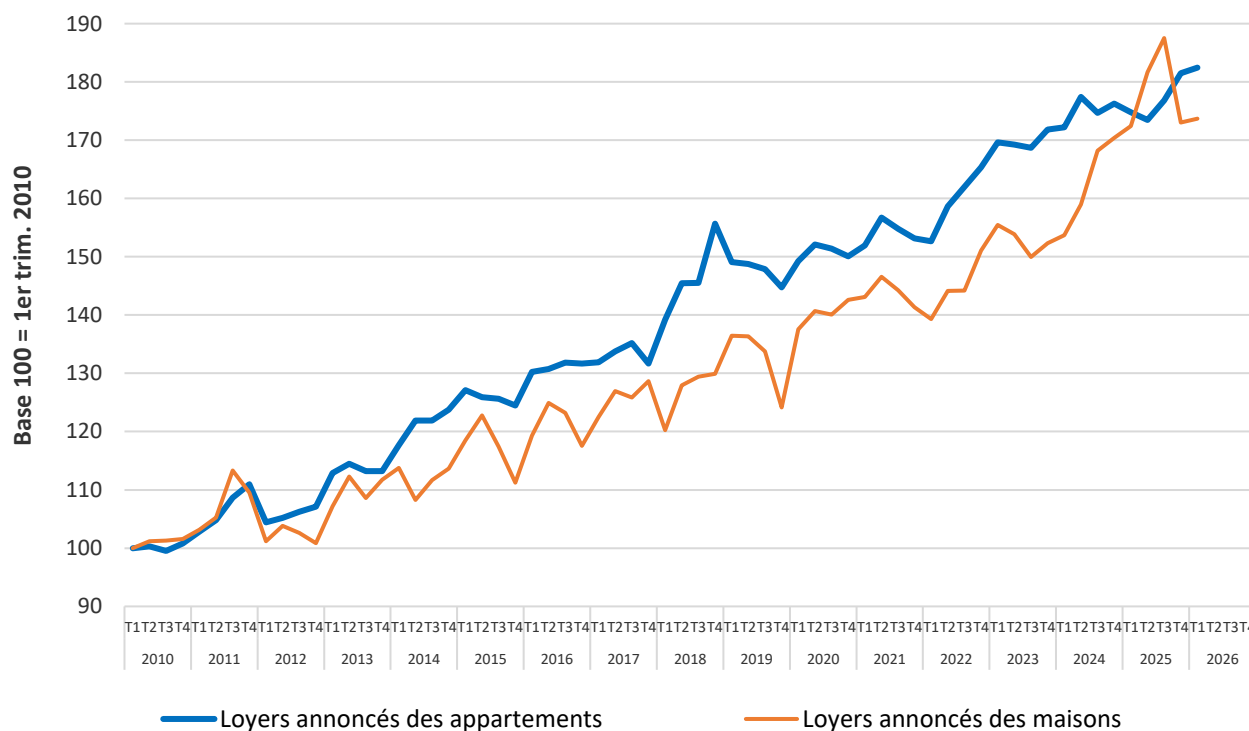
Il faut souligner enfin qu'il s'agit des loyers demandés par les bailleurs pour de nouveaux contrats de location. **Les loyers en cours de bail augmentent dans des proportions beaucoup plus comparables à l'inflation sur les biens à la consommation**. Selon les statistiques du STATEC, la hausse atteint +1,4% pour l'indice des loyers entre le 1^{er} trimestre 2025 et le 1^{er} trimestre 2026, contre +4,4% pour notre

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>



indicateur des loyers annoncés et +1,6% pour l'inflation sur les prix à la consommation mesurée par l'IPCN sur la même période.

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



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2010-2026), en collaboration avec le portail immobilier IMMOTOP.LU.