

A photograph of a modern, two-story house with large glass windows and balconies, set in a snowy winter landscape. The house has a light-colored facade and dark window frames. The balconies have glass railings. The surrounding area is covered in snow, with bare trees in the background.

# IMMOBILIER

## Les tendances du dernier trimestre 2025

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

**Janvier 2026**

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







# Tendances du marché

au dernier trimestre 2025



## La stabilisation du marché immobilier se confirme à la fin de l'année 2025

**Le quatrième trimestre 2025 s'inscrit dans la continuité des dynamiques observées tout au long de l'année, avec un marché immobilier luxembourgeois marqué par une phase de stabilisation.**

Les prix de vente restent globalement stables, avec une légère baisse pour les appartements neufs, dont les prix restent toujours supérieurs à ceux de l'ancien. Le secteur locatif, quant à lui, maintient un équilibre général, avec des variations relativement limitées à court terme, témoignant d'une stabilité durable du marché et d'une demande soutenue.

Sur le segment de la vente, les évolutions par rapport au trimestre précédent confirment cette stabilité. Les maisons anciennes et les appartements anciens enregistrent un léger recul de -0,9 %, tandis que les appartements neufs connaissent une baisse plus marquée (-3,6 %), avec des prix repassant sous le seuil des 10 000 €/m². Sur un an, la tendance reste toutefois orientée à la hausse pour l'ensemble des segments, avec des progressions de +5,5 % pour les maisons anciennes, +3,1 % pour les appartements anciens et +1,7 % pour les appartements neufs.

Ces chiffres reflètent des disparités régionales persistantes, qui soulignent la diversité du marché luxembourgeois et la nécessité pour les acheteurs et investisseurs de s'informer sur les dynamiques locales avant de se positionner.

Ces évolutions traduisent également une adaptation progressive de l'offre à la demande.

Du côté de la location, le marché continue d'évoluer dans un cadre maîtrisé. À court terme, les loyers restent globalement stables : par rapport au trimestre précédent, ceux des maisons progressent légèrement (+1,9 %), tandis que les appartements enregistrent un léger recul (-1,3 %).

Sur une base annuelle, les loyers affichent une hausse modérée, avec des dynamiques contrastées selon les régions et les types de biens.

Ces variations reflètent non seulement la répartition géographique de l'offre et de la demande, mais aussi les spécificités liées à la qualité, à la taille et à la modernité des logements disponibles. Les quartiers centraux et les zones proches des transports en commun continuent de bénéficier d'une forte attractivité.

Dans l'ensemble, le quatrième trimestre 2025 confirme que le marché immobilier luxembourgeois évolue dans une dynamique plus équilibrée, avec des ajustements mesurés et une évolution homogène. Si les tendances diffèrent selon les segments et les zones géographiques, la dynamique générale témoigne d'une stabilisation progressive, tant sur le marché de la vente que sur celui de la location. Cette période de relative stabilité offre aux acteurs du marché, qu'ils soient acheteurs, vendeurs ou investisseurs, une meilleure visibilité pour planifier leurs décisions.

En 2026, le marché devrait poursuivre cette tendance, avec des évolutions modérées et une stabilité générale qui devrait se maintenir. Les spécificités locales et la dynamique du marché continueront naturellement d'influencer les évolutions, offrant aux acteurs un contexte propice pour anticiper et structurer leurs projets.



# Évolution des prix de vente au mètre carré par trimestre

Depuis le 4ème trimestre 2024



VENTE

## Une stabilisation des prix de vente confirmée

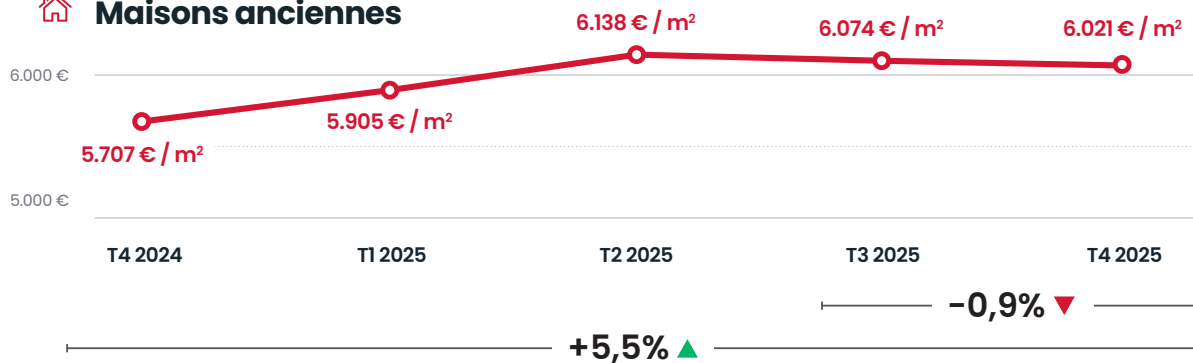
Après plusieurs trimestres marqués par une relative stabilisation des prix, le marché de la vente confirme cette tendance au T4 2025.

Par rapport au trimestre précédent, les maisons anciennes et les appartements anciens enregistrent un léger recul de -0,9 %, traduisant une stabilité d'ensemble, tandis que les appartements neufs affichent une baisse plus marquée (-3,6 %), avec des prix repassant sous le seuil des 10 000 €/m².

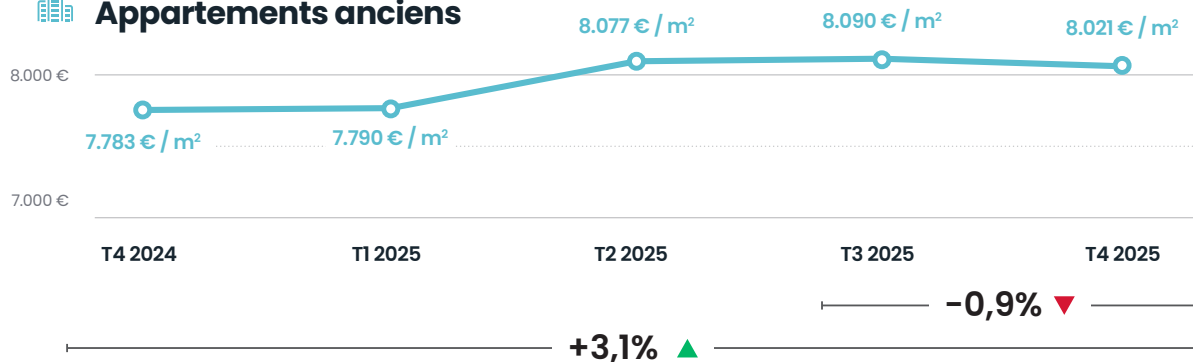
Source : Prix au m2 des annonces publiées sur atHome.lu.



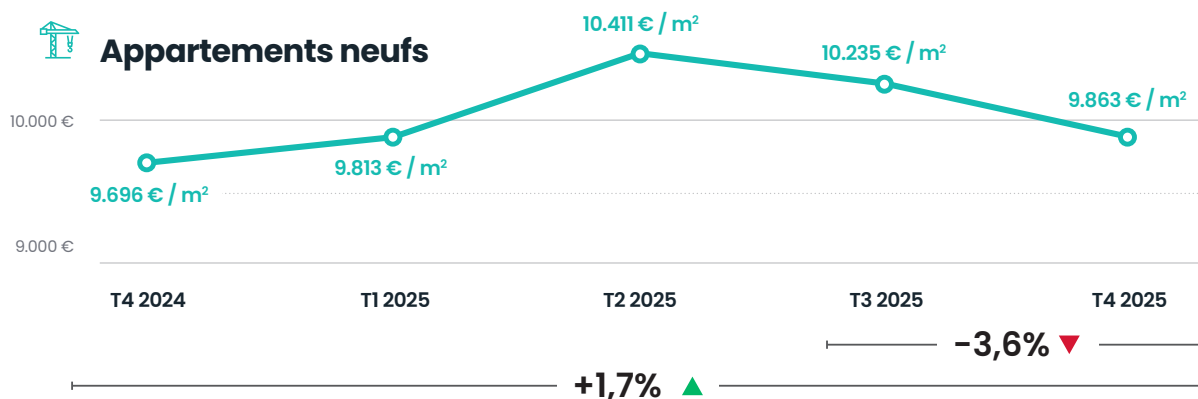
### Maisons anciennes



### Appartements anciens



### Appartements neufs



# Évolution annuelle des prix de vente annoncés au m<sup>2</sup> par région

4ème trimestre 2025 par rapport  
au 4ème trimestre 2024



VENTE

## Une tendance annuelle à la hausse pour la majorité des biens et des régions

Sur un an, les prix de vente  
s'inscrivent dans une tendance  
annuelle orientée à la hausse,  
malgré des dynamiques  
régionales contrastées.

Les maisons anciennes  
progressent notamment dans  
l'Ouest (+6,9 %), le Centre (+6,7 %) et le Sud (+4,5 %), tandis que les appartements anciens affichent des hausses plus modérées, par exemple dans le Centre (+1,9 %) et le Sud (+0,6 %). À l'inverse, l'Ouest et l'Est enregistrent des reculs sur certains segments, illustrant un marché contrasté localement.

### Nord

T4 2025 VS T4 2024

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
+0,3% ▲	+1,8% ▲	Données statistiques insuffisantes

### Ouest

T4 2025 VS T4 2024

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
+6,9% ▲	-1,5% ▼	+0,6% ▲

### Est

T4 2025 VS T4 2024

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
-6,2% ▼	+3,1% ▲	-3,6% ▼

### Centre

T4 2025 VS T4 2024

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
+6,7% ▲	+1,9% ▲	+1,0% ▲

### Sud

T4 2025 VS T4 2024

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
+4,5% ▲	+0,6% ▲	+2,3% ▲

# Évolution des loyers annoncés par trimestre

Depuis le 4ème trimestre 2024



## Une stabilité d'ensemble qui se poursuit sur le marché locatif

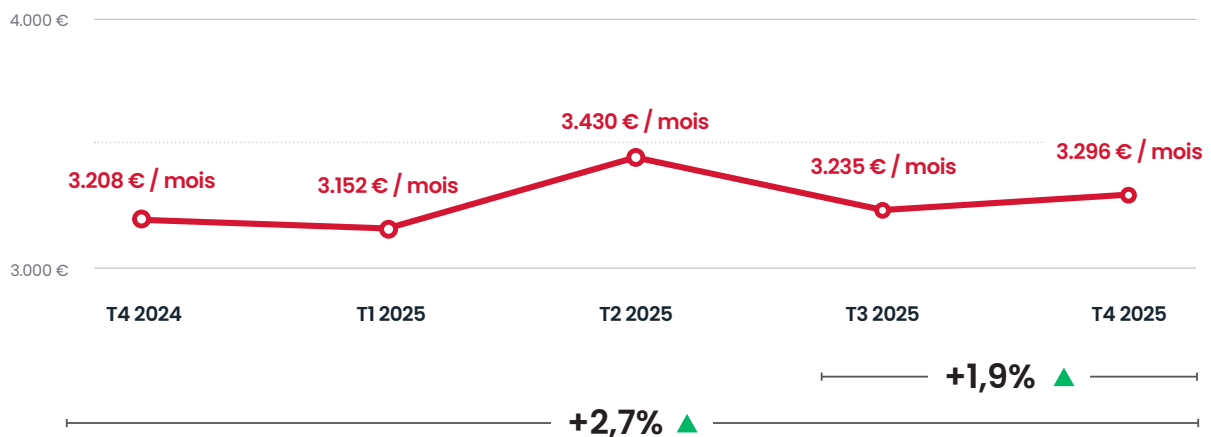
Au quatrième trimestre 2025, le marché locatif affiche une stabilité d'ensemble, dans la continuité des trimestres précédents.

Par rapport au trimestre précédent, les loyers des maisons progressent légèrement (+1,9 %), tandis que ceux des appartements enregistrent un léger recul (-1,3 %).

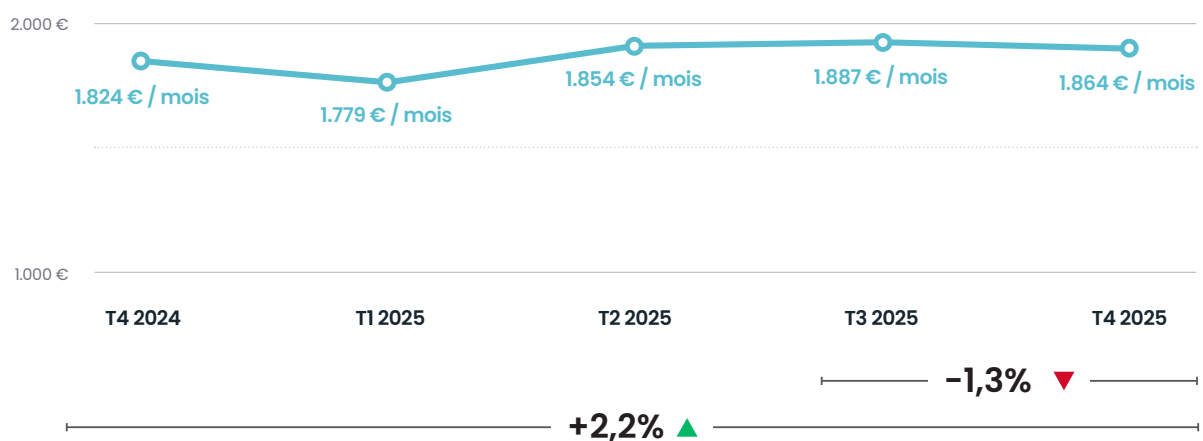
Ces évolutions modérées traduisent un marché locatif globalement équilibré.

Source : Loyers des annonces publiées sur atHome.lu.

### Maisons



### Appartements





# Évolution annuelle des loyers annoncés par région

4ème trimestre 2025 par rapport  
au 4ème trimestre 2024



LOCATION

## Des loyers en légère hausse sur un an, avec des évolutions régionales contrastées

Les loyers des maisons progressent  
fortement dans l'Ouest (+11,6 %),  
tandis qu'ils reculent dans le Nord  
(-2,5 %) et plus nettement dans  
l'Est (-10,6 %).

Du côté des appartements, les  
évolutions sont plus modérées,  
avec des hausses observées  
notamment dans le Nord (+2,3 %),  
le Centre (+0,4 %) et le Sud (+3,2 %).

Ces écarts traduisent des  
dynamiques différenciées selon les  
régions et les types de biens, dans  
un contexte de marché locatif qui  
demeure globalement équilibré.

### Nord

T4 2025 VS T4 2024

Maisons

**-2,5%** ▼

Appartements

**+2,3%** ▲

### Ouest

T4 2025 VS T4 2024

Maisons

**+11,6%** ▲

Appartements

Données statistiques  
insuffisantes

### Est

T4 2025 VS T4 2024

Maisons

**-10,6%** ▼

Appartements

**+3,2%** ▲

### Centre

T4 2025 VS T4 2024

Maisons

**+2,1%** ▲

Appartements

**+0,4%** ▲

### Sud

T4 2025 VS T4 2024

Maisons

**+3,2%** ▲

Appartements

**+3,2%** ▲



# Paroles d'experts



**Julien LICHÉRON**  
Economiste au Liser  
Observatoire de l'habitat

Le marché immobilier résidentiel donne des signes d'amélioration depuis mi-2024, sans pour autant retrouver une dynamique pleinement comparable à celle d'avant-crise. Le redressement concerne avant tout le segment des logements existants, où l'activité a été soutenue par une plus grande stabilité des taux d'intérêt, par des mesures fiscales temporaires et par l'ajustement des prix intervenu entre 2022 et 2024. Après cette phase de correction, les prix semblent avoir atteint un palier, avec des variations limitées et parfois hétérogènes selon les périodes et les segments, qui suggèrent davantage une phase de stabilisation qu'un véritable cycle haussier. L'évolution de l'activité reste néanmoins sensible au calendrier des incitations publiques, qui a généré des effets d'anticipation et des fluctuations marquées du volume des transactions.

Le contraste demeure prononcé avec le marché du logement neuf.

Le nombre de ventes d'appartements en construction reste nettement inférieur aux niveaux d'avant-crise, sous l'effet combiné d'un écart de prix persistant avec l'ancien, d'une confiance encore fragile des acheteurs et d'un désengagement des investisseurs, confrontés à des contraintes de financement plus strictes.

À l'horizon 2026, les perspectives apparaissent contrastées mais ouvertes. En l'absence de choc macroéconomique, le marché de l'existant pourrait évoluer dans un environnement d'activité soutenue mais plus stable, avec des prix globalement contenus. Le redémarrage du neuf dépendra davantage de facteurs structurels - conditions de financement, évolution des prix du foncier, politiques de l'offre - dont les effets pourraient être progressifs, laissant envisager une reprise lente plutôt qu'un rebond rapide.



**Pierre CLÉMENT**  
Managing Director  
Nexvia

Le retour à un volume de transactions d'avant crise sur le segment de l'existant avec des prix stables sur les 18 derniers mois (hors variabilités trimestrielles liées aux échéances fiscales) démontre que l'ajustement de prix de 15 % qui s'est opéré en 2023 correspondait à la correction nécessaire face aux évolutions des taux d'emprunts.

**Sur le terrain,  
les négociations sont  
redevvenues plus  
saines avec un pouvoir  
équilibré entre vendeurs  
et acheteurs.**

Les prix effectifs intègrent à nouveau pleinement les caractéristiques intrinsèques des biens telles que la localisation, l'âge et la qualité des constructions.

Si la reprise sur ces nouveaux niveaux de prix est certaine, ce nouvel équilibre reste fragilisé par un coût du financement toujours élevé, en particulier sur les dettes de long terme, et qui ne montre plus de signe de détente à court terme.



**Kim FELTEN**  
Managing Partner  
HEKTAR

HEKTAR constate qu'en 2025 le marché immobilier résidentiel s'est stabilisé avec un nombre de transactions plus élevé en comparaison à l'année précédente, et une stabilisation générale des prix de vente après les corrections de prix de 2024.

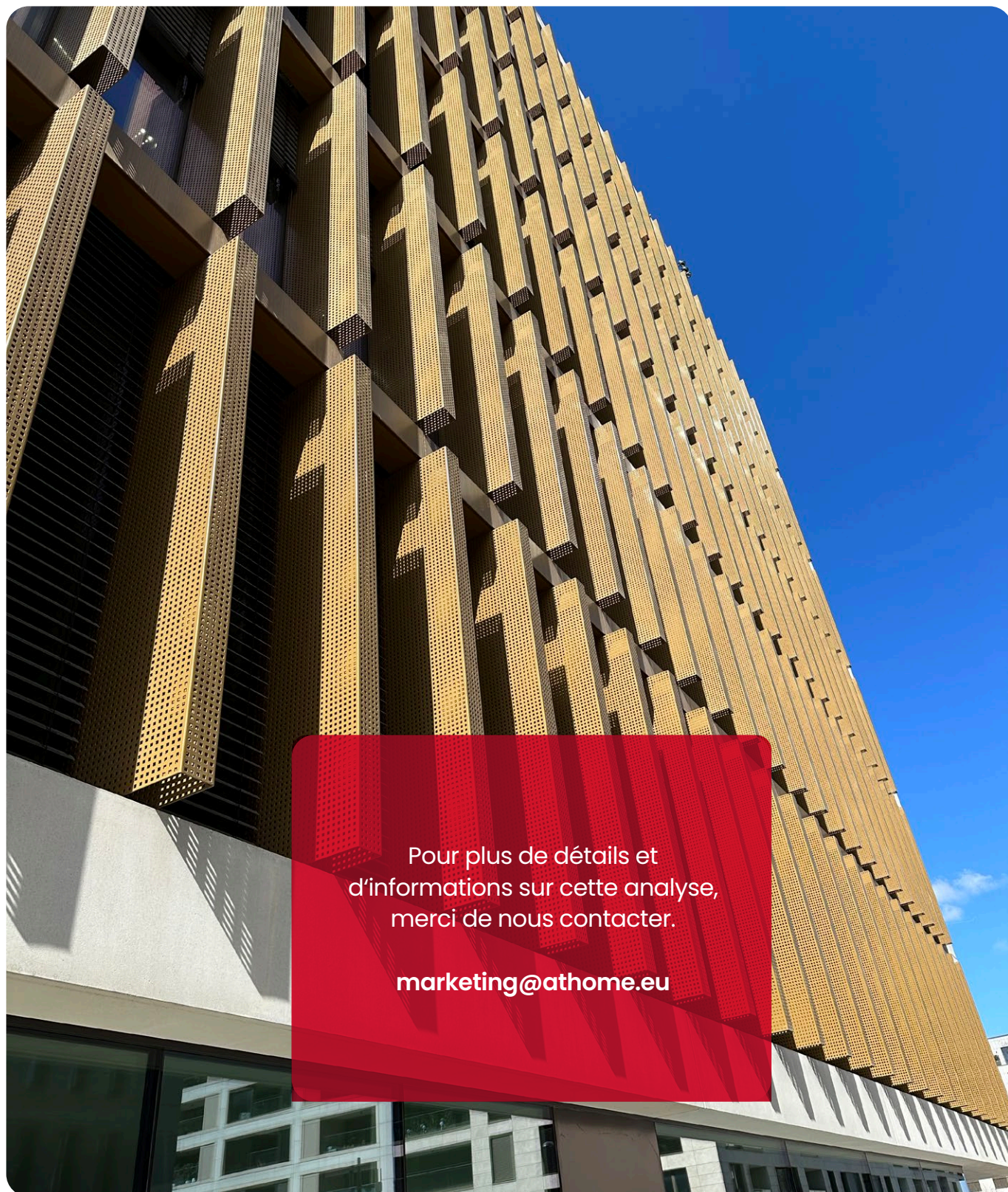
En ce qui concerne les biens immobiliers existants, la demande a augmenté progressivement. Par contre on constate que la phase de réflexion des acheteurs est légèrement plus longue qu'auparavant, ce qui engendre des délais prolongés au niveau de la concrétisation des ventes.

Quant à la VEFA, on observe une différence majeure entre les projets en cours de construction ou d'achèvement, et les projets nécessitant encore un certain taux de prévente. Tandis qu'il y a une forte demande pour les projets neufs en phase d'achèvement, les projets avec des délais de livraison incertains génèrent encore une réticence auprès des acheteurs.

Nous tenons à préciser que les mesures gouvernementales avaient redynamisé le marché de l'investissement locatif au cours de l'année passée en attirant les investisseurs; mais la fin de ces mesures a malheureusement freiné à nouveau l'intérêt des investisseurs, ce qui explique que le marché actuel est fortement dominé par des acheteurs en recherche d'une résidence principale.

Pour 2026, nous nous attendons à une année plus dynamique avec une hausse progressive de la demande et une légère croissance des prix.





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

[marketing@athome.eu](mailto:marketing@athome.eu)



**Search. Finance. Sell.**