

Le marché immobilier résidentiel au 1^{er} trimestre 2025

25.06.2025

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 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 a nettement ralenti au 1^{er} trimestre 2025, après une forte progression en fin d'année 2024. Le 1^{er} trimestre 2025 se situe en effet entre deux échéances réglementaires : une première échéance « anticipée » au 1^{er} janvier 2025 de mesures fiscales qui ont finalement été prolongées jusqu'à une deuxième échéance le 30 juin 2025. Dès lors, certaines transactions avaient pu être réalisées par anticipation au 4^e trimestre 2024 par des acheteurs qui s'attendaient à l'expiration des mesures fiscales, en particulier la réduction de moitié de la base imposable en matière de droits d'enregistrement et de transcription, l'amortissement accéléré à 6 % et l'imposition des bénéfices de cession au quart du taux global. Ces mesures ayant été finalement prolongées jusqu'au 30 juin 2025, il est possible qu'une nouvelle poussée d'activité soit observée le trimestre prochain, au 2^e trimestre 2025.

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 baisse de -34,6% par rapport au 4^e trimestre 2024. Il reste toutefois en progression (+25,4%) par rapport au 1^e trimestre 2024, qui correspondait à un niveau d'activité particulièrement bas. **Le**



total de 1 135 ventes d'appartements enregistrées au 1^{er} trimestre 2025 reste ainsi nettement inférieur aux niveaux relevés avant la crise : en moyenne 1 654 transactions au 1^{er} trimestre sur la période 2017-2021.

Le volume financier correspondant (**environ 791 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2025**) est en hausse dans des proportions supérieures sur douze mois : +43,5% par rapport au 1^e trimestre 2024. Ceci provient en partie de l'augmentation de la part des appartements en construction, plus chers, dans le total des ventes d'appartements au 1^{er} trimestre 2025.

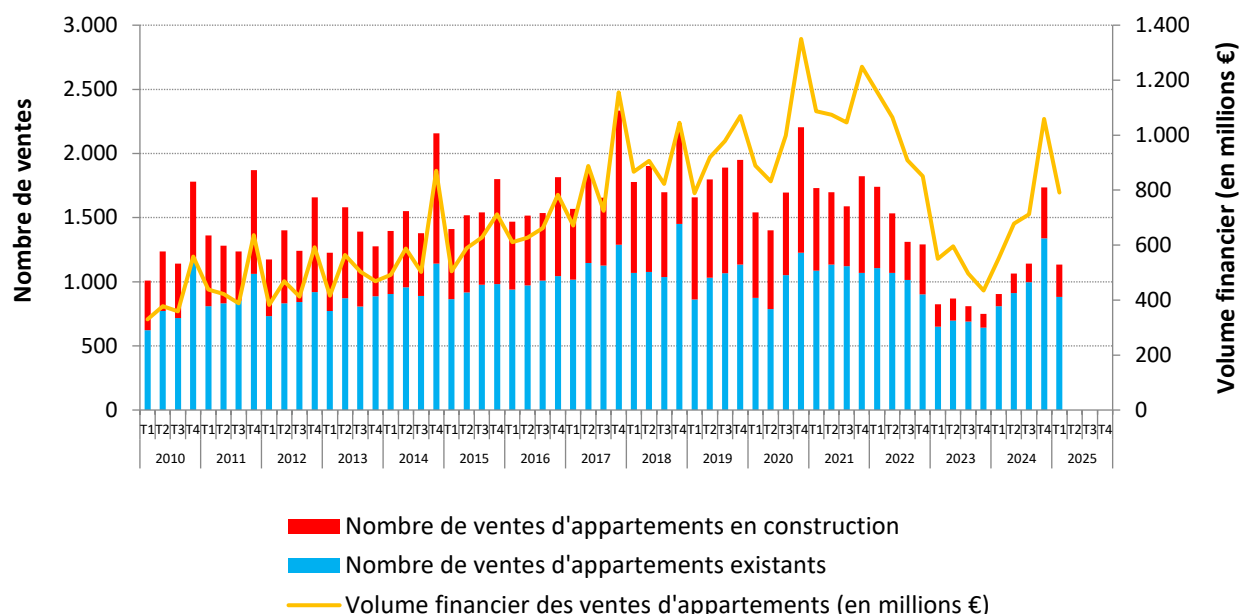
Sur le segment de la **vente d'appartements existants** (882 ventes ce trimestre), la baisse de l'activité est particulièrement marquée sur le trimestre : -34,1% pour le nombre de transactions et pour le volume financier associé par rapport au 4^e trimestre 2024. L'activité sur ce segment n'est que légèrement plus élevée qu'elle n'était un an auparavant : respectivement +9,0% et +10,1% pour le nombre de transactions et le volume financier associé par rapport au 1^e trimestre 2024. L'activité sur ce segment reste ainsi inférieure à la moyenne des années précédant la crise (981 ventes d'appartements existants en moyenne au 1^{er} trimestre sur les années 2017 à 2021).

L'activité est également en diminution par rapport au trimestre précédent sur le **segment des appartements en construction (VEFA)** : -36,1% pour le nombre de transactions entre le 4^e trimestre 2024 et le 1^{er} trimestre 2025. Ceci correspond à un total de 253 transactions au 1^{er} trimestre 2025, pour un volume financier total légèrement supérieur à 268 millions d'euros. Il s'agit toutefois d'une hausse du nombre de transactions de +163,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2024, qui correspondait au niveau d'activité le plus bas jamais enregistré sur ce segment depuis la création de ces statistiques en 2007. Mais le nombre de transactions reste encore 2,5 fois inférieur à la moyenne des années précédant la crise (673 ventes d'appartements en construction au 1^{er} trimestre en moyenne sur les années 2017 à 2021).

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.



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)

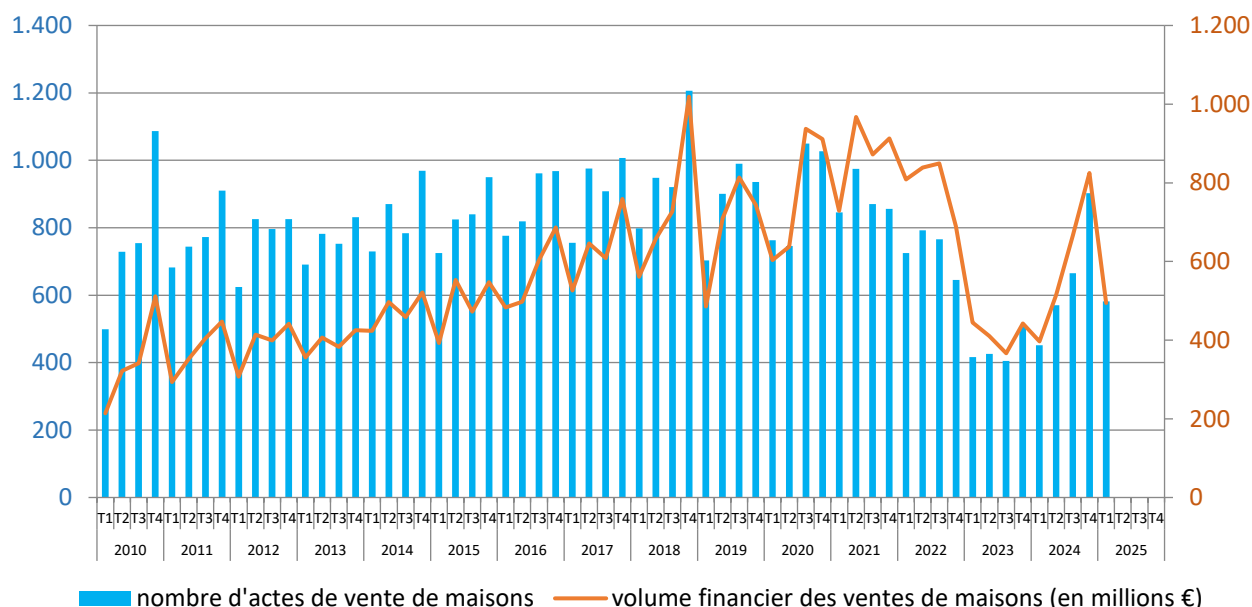
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 30 avril 2025, soit un mois après la clôture du 1^{er} trimestre 2025. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Sur le segment de la vente de maisons (constitué pour l'essentiel de maisons existantes), l'activité a également très nettement diminué par rapport au trimestre précédent (cf. graphique 2) : -35,5% pour le nombre de transactions et -40,0% pour le volume financier correspondant par rapport au 4^e trimestre 2024. **Le nombre de transactions est cependant en hausse sur douze mois** : +28,8% par rapport au 1^{er} trimestre 2024. Il reste assez nettement inférieur à la moyenne des années précédant la crise (582 ventes de maisons existantes ce trimestre, contre en moyenne 773 ventes au 1^{er} trimestre sur les années 2017 à 2021).

Le volume financier associé aux ventes de maisons a augmenté dans des proportions légèrement inférieures au cours des douze derniers mois (+24,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2024), ce qui traduit une légère baisse des prix de vente moyens des maisons. Toutefois, cette baisse des prix moyens des maisons est aussi liée à des effets de composition, avec des maisons en moyenne plus petites dans le flux des ventes ce trimestre, et aussi une des déplacements des transactions sur le territoire, qui rendent les moyennes difficilement comparables.



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)

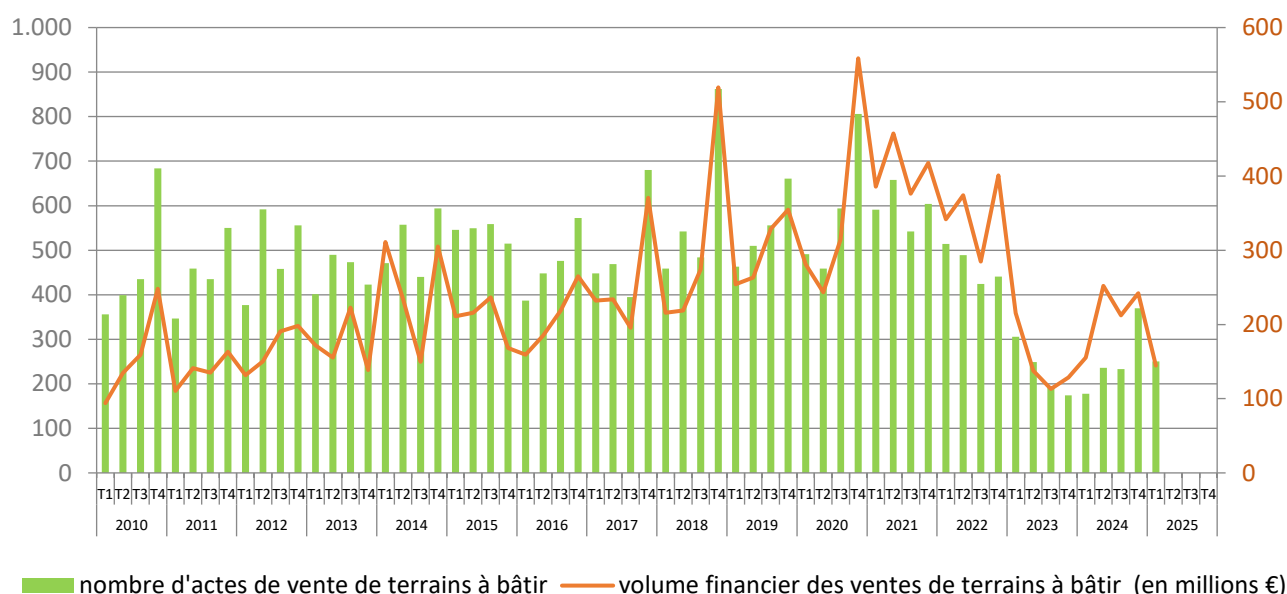
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 30 avril 2025, soit un mois après la clôture du 1^{er} trimestre 2025. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Enfin, le graphique 3 montre que la baisse de l'activité sur le trimestre s'observe également pour les terrains à bâtir : -32,4% pour le nombre de transactions et -40,2% pour le volume financier associé par rapport au 4^e trimestre 2024. **L'activité sur le marché de la vente de terrains à bâtir reste orientée à la hausse sur douze mois** : le nombre de transactions augmente de +40,4% par rapport au 1^{er} trimestre 2024. Avec seulement 250 transactions portant sur des terrains à bâtir au 1^{er} trimestre 2025, l'activité reste toutefois à un niveau deux fois inférieur à celui des années précédant la crise (en moyenne 490 ventes de terrains à bâtir au 1^{er} trimestre sur les années 2017 à 2021).

Alors que le nombre de transactions reste en hausse sur douze mois, le volume financier associé à ces transactions a baissé dans le même temps : -6,9% par rapport au 1^{er} 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 actuellement. En l'occurrence, les terrains vendus en fin d'année 2023 et début d'année 2024 étaient plus fréquemment localisés dans les zones les plus chères du pays (Luxembourg-Ville et sa périphérie) et aussi plus grands en moyenne que ceux qui sont aujourd'hui vendus en début d'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 30 avril 2025, soit un mois après la clôture du 1^{er} 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

L'indice hédonique des prix de vente des logements fourni par le STATEC (incluant à la fois les logements existants et en construction) **confirme la stabilisation des prix en cours depuis le début d'année 2024** : l'indice agrégé est même en baisse sur le trimestre (-1,2% par rapport au 4^e trimestre 2024), mais reste légèrement orienté à la hausse sur douze mois (+0,9 % entre le 1^{er} trimestre 2024 et le 1^{er} trimestre 2025), comme l'indique le graphique 4.

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

- +1,2% pour les appartements existants ;
- +0,9% pour les maisons existantes ;
- -0,1% pour les appartements en construction (VEFA, Ventes en Etat Futur d'Achèvement).

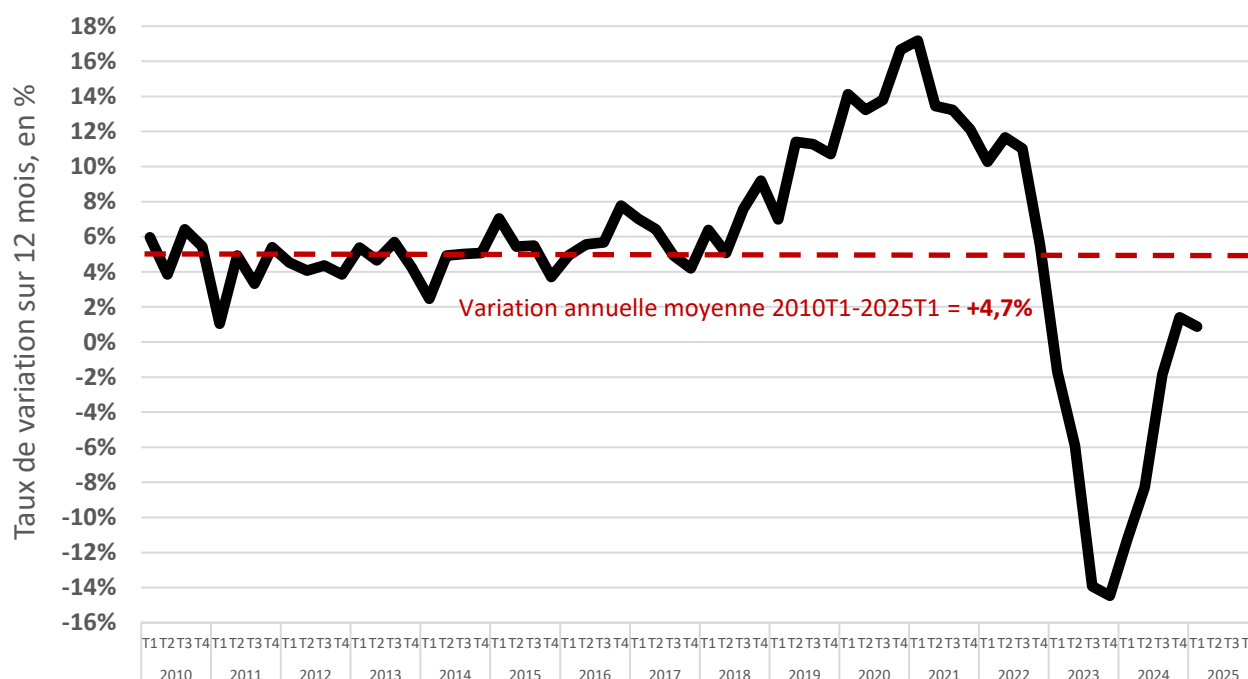


Sur le segment des **appartements existants**, l'**indice hédonique** est en légère baisse ce trimestre (-0,8% par rapport au 4^e trimestre 2024), mais **reste en hausse sur douze mois** (+1,2% par rapport au 1^{er} trimestre 2024). Depuis le début de l'année 2024, on observe beaucoup de variabilité trimestrielle sur cette série de prix des appartements existants, mais la tendance est à la stabilité.

Le même constat peut être réalisé sur le segment des **maisons existantes** : l'**indice hédonique** est en baisse ce trimestre (-1,2% par rapport au 4^e trimestre 2024), mais **reste en hausse sur douze mois** (+0,9% par rapport au 1^{er} trimestre 2024), avec là encore des variations trimestrielles marquées.

Sur le segment des **appartements en construction (VEFA)**, la variabilité est encore plus marquée. **Les prix sont en baisse sur le trimestre** (-2,1%), **mais néanmoins stable sur douze mois** (-0,1% par rapport au 1^{er} trimestre 2024). Les évolutions sur ce segment sont très volatiles, puisque le nombre de transactions est ici très 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). Sur ce segment, l'ajustement par les volumes d'activité a très longtemps dominé (davantage qu'un ajustement par les prix), même si les prix ont effectivement baissé sur les projets qui ont fait l'objet de transactions.

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



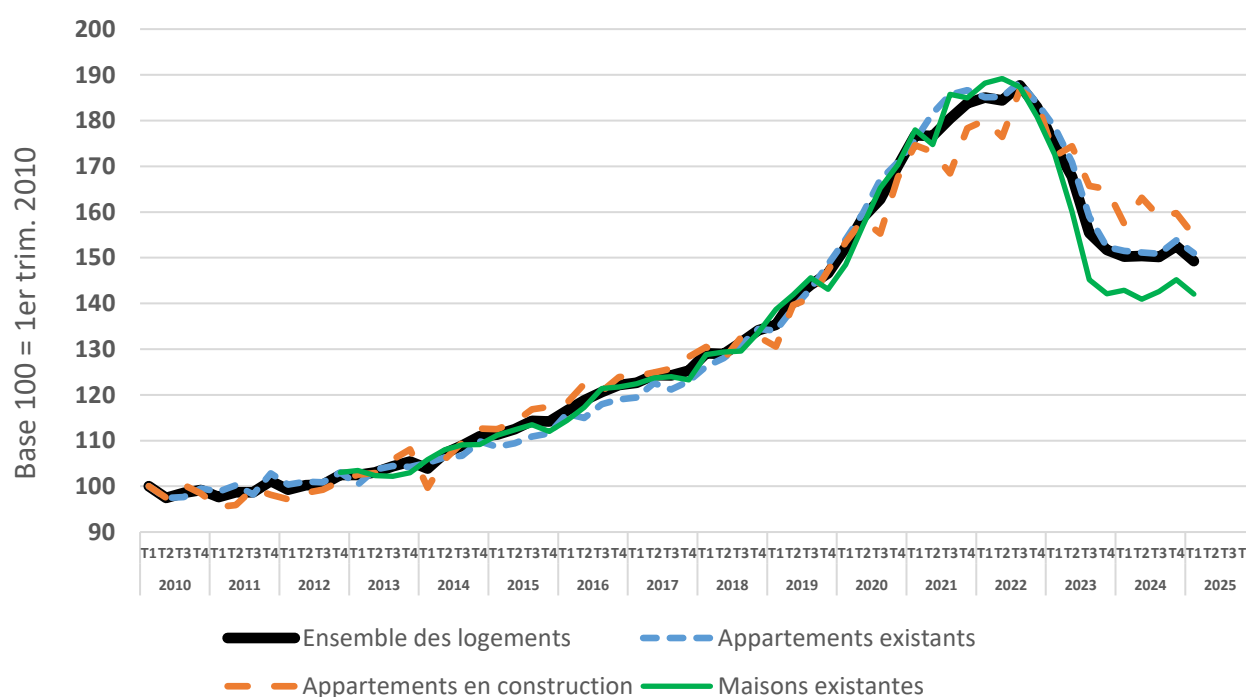
Source : Publicité Foncière, calculs STATEC (2010-2025).



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. Néanmoins, **l'inflation a très fortement ralenti depuis le milieu de l'année 2023** : l'inflation mesurée par l'Indice des Prix à la Consommation National (IPCN) se porte à seulement +1,6% entre le 1^{er} trimestre 2024 et le 1^{er} trimestre 2025, ce qui est proche de sa valeur tendancielle depuis 2010. 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.

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 1^{er} trimestre 2025, donc à **des compromis de vente signés en grande majorité avant la fin février 2025**.



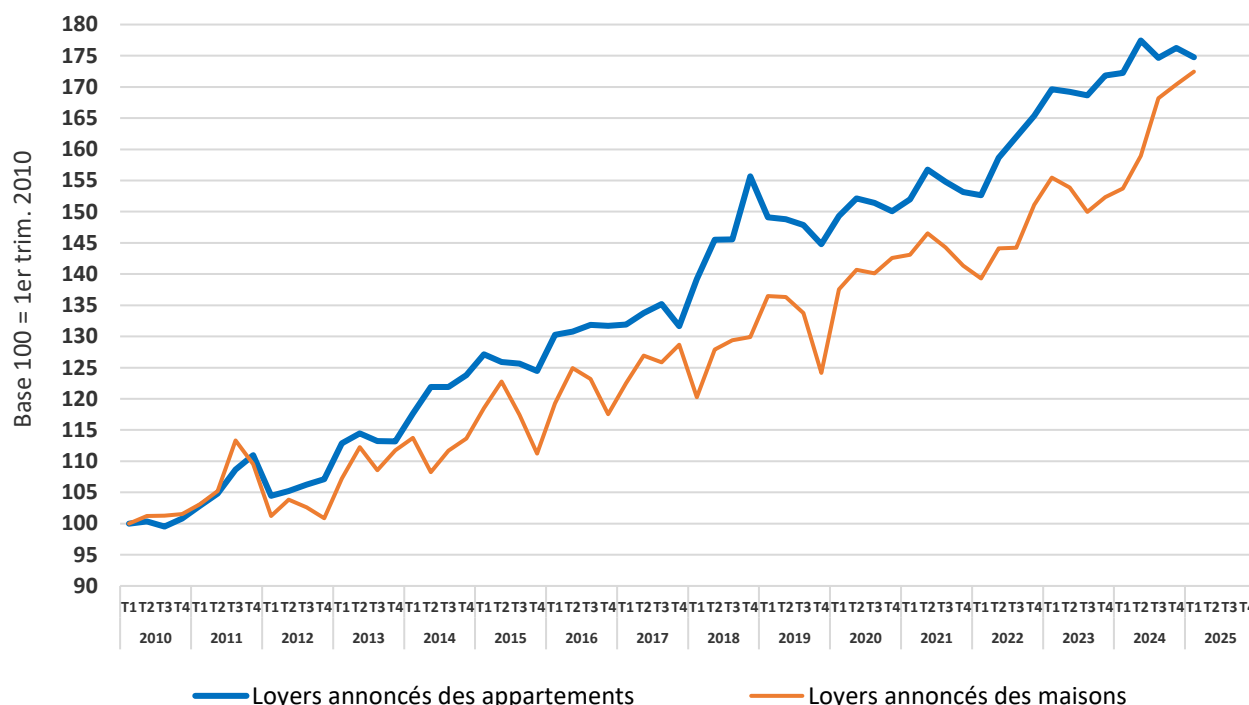
Nos indicateurs des prix annoncés (issus des annonces immobilières relevées par l'Observatoire de l'Habitat et transmises par notre partenaire Immotop.lu) permettent de fournir une perspective quant aux évolutions plus actuelles, même s'ils ne correspondent pas à des données de transactions finales. Des trajectoires différenciées sont ici à l'œuvre pour les appartements et les maisons. Les prix annoncés à la vente des maisons sont en légère augmentation sur douze mois (+0,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2024), alors que les prix annoncés des appartements ont poursuivi leur baisse (-3,9% sur la même période).

3. Les loyers annoncés des logements

Au 1^{er} 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, même s'il faut sans doute être prudent, puisque les évolutions restent assez volatiles depuis quelques trimestres (cf. graphique 6).

Les loyers annoncés des appartements ont même légèrement baissé sur le trimestre (-0,8% par rapport au 4^e trimestre 2024), **mais restent orientés à la hausse sur douze mois** (+1,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2024). Cette augmentation annualisée est très proche de l'inflation sur les prix à la consommation, qui est revenue à des valeurs conformes à sa moyenne de long terme : +1,6% entre le 1^{er} trimestre 2024 et le 1^{er} trimestre 2025. Comme indiqué plus haut, l'inflation sur les prix à la consommation a nettement décéléré au cours des derniers mois, après un maintien prolongé au-delà des +3% sur douze mois.

Les loyers annoncés des maisons ont quant à eux progressé très fortement : +1,2% sur le trimestre et surtout +12,2% sur douze mois (par rapport au 1^{er} 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.


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.

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 +2,2% sur douze mois** (c'est-à-dire par rapport au 1^{er} trimestre 2024). Sur ce segment, la hausse des loyers est donc encore supérieure à celle relevée pour l'indicateur des loyers annoncés des appartements (non meublés), et supérieure à l'inflation sur les biens à la consommation.

Il faut souligner enfin qu'il s'agit des loyers demandés par les bailleurs pour de nouveaux contrats de location. **L'augmentation des loyers en cours de bail (pour les locataires qui ne changent pas de logement) est, elle aussi relativement modérée.** Selon les statistiques du STATEC, elle atteint +1,7% pour l'indice des loyers entre le 1^{er} trimestre 2024 et le 1^{er} trimestre 2025, ce qui est très similaire à l'inflation sur les prix à la consommation mesurée par l'IPCN (+1,6% 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>