N°20 - Septembre 2026

Le Logement en chiffres

STATEC
Institut national de la statistique et des études économiques

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Observatoire de l'Habitat

IMPRESSUM

Responsable de la publication
Tom Haas

Auteurs :
STATEC
Marc Ferring
Tél. 247-74257
marc.ferring@statec.etat.lu

Observatoire de l'habitat, LISER
Dr Julien Licheron
Tél. 58 58 55-320
julien.licheron@liser.lu

Date de clôture statistique :
Juin 2026

ISSN 2738-9464

STATEC
Institut national de la statistique et des études économiques
Bâtiment Twist
12, boulevard du Jazz
L-4370 Belvaux
+352 247 - 84219

info@statec.etat.lu
www.statistiques.lu

La reproduction totale ou partielle
est autorisée à condition d'en citer
la source.

Évolution récente des prix des logements 5

Évolution récente du nombre de transactions et du volume financier des logements 8

Tableau de bord des prix des appartements et des maisons 14

Prix de vente des appartements par commune 16

Focus sur...
les évolutions récentes des loyers annoncés 18

Focus sur...
un indice des prix des logements régional 21

LE LOGEMENT en chiffres

PRIX DES LOGEMENTS

- 2.2%

2e Trimestre 2025-
2e Trimestre 2026

Appartements anciens

PRIX	NOMBRE DE TRANSACTIONS	VOLUME FINANCIER
-0.6%	-33.4%	-34.3%

Appartements neufs

PRIX	NOMBRE DE TRANSACTIONS	VOLUME FINANCIER
-2.5%	-35.2%	-39.1%

Maisons anciennes

PRIX
-3.7%

Chiffres : Évolution entre le 2e trimestre 2025 et le 2e trimestre 2026

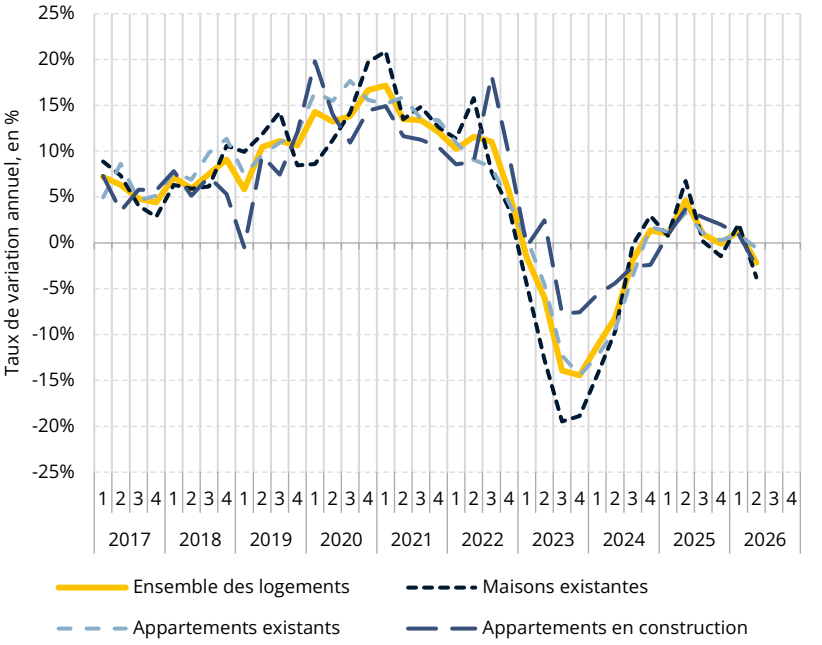
Source : Publicité Foncière

Calcul STATEC - Observatoire de l'Habitat

ÉVOLUTION RÉCENTE DES PRIX DES LOGEMENTS

Au deuxième trimestre 2026, les prix des logements sont en baisse en évolution annuelle. L'indice général (incluant à la fois les logements existants et en construction) fléchit ainsi de -2.2% par rapport au deuxième trimestre 2025. Ce repli s'explique par un effet de base : la forte activité du 2e trimestre 2025, liée à l'anticipation de la fin des mesures fiscales, avait exercé une pression temporaire à la hausse sur les prix, qui s'est ensuite résorbée. Par rapport au trimestre précédent, l'indice général augmente de 1.1%.

GRAPHIQUE 1 : BAISSE ANNUELLE DE L'INDICE GÉNÉRAL AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2026



Source : Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

Sur le segment des appartements existants, l'indice hédonique est en hausse sur le trimestre (+1.3% par rapport au 1e trimestre 2026), mais demeure toutefois légèrement inférieur à son niveau du deuxième trimestre 2025 (-0.6%). Cette évolution confirme la relative stabilisation observée sur ce segment depuis le début de l'année 2024. Après les fortes corrections enregistrées en 2023, les variations de prix apparaissent désormais plus modérées, même si la série reste influencée par les fluctuations de l'activité.

Les maisons anciennes présentent une évolution différente. Après la progression observée au 1er trimestre 2026, l'indice recule légèrement de -0.5% au 2e trimestre. Sur douze mois, le recul atteint -3.7%. La baisse est donc plus marquée que pour les appartements existants, alors même que le marché des maisons connaît encore des volumes de transactions inférieurs à ceux observés avant la crise.

Le marché des logements neufs demeure quant à lui particulièrement volatil. Les prix des appartements en construction progressent de +3.9% sur le trimestre, mais restent inférieurs de -2.5% à leur niveau du 2e trimestre 2025. Comme lors des périodes précédentes, cette volatilité doit être interprétée avec prudence compte tenu du nombre relativement faible de transactions observées sur ce segment et des effets de composition qui peuvent en découler.

TABLEAU 1 : LES MAISONS EXISTANTES EN LÉGÈRE BAISSE AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2026 (TAUX DE VARIATION PAR RAPPORT AU TRIMESTRE PRÉCÉDENT)

Trimestre	Indice général	Indice logements existants	Indice maisons existantes	Indice appartements existants	Indice appartements en construction
2025_01	-1.1%	-1.1%	-1.3%	-0.8%	-1.2%
2025_02	4.7%	4.1%	5.5%	2.8%	7.6%
2025_03	-3.6%	-3.6%	-5.0%	-2.4%	-3.4%
2025_04	0.0%	0.2%	-0.3%	0.7%	-0.7%
2026_01	0.3%	1.0%	2.2%	-0.2%	-2.2%
2026_02	1.1%	0.4%	-0.5%	1.3%	3.9%

Source : Publicité Foncière, ECM. Calculs STATEC

Encadré : Méthodologie

Tous ces résultats proviennent des indices hédoniques des prix des logements, calculés par le STATEC. Les indices sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire que les changements dans la structure des appartements et maisons vendus lors des différents trimestres sont neutralisés. L'ajustement de la qualité est un aspect primordial dans l'élaboration des séries indiciaires. En effet, une partie de la variation des prix des logements s'explique par la forte hétérogénéité de ces derniers vendus lors de deux périodes de comparaison. Afin de mesurer des évolutions de prix « pures », les variations de prix attribuables aux différences des caractéristiques des logements compris dans l'échantillon seront neutralisées[1].

Il s'agit en particulier des caractéristiques suivantes pour les appartements : la surface de l'appartement, le type de vente (ancien ou neuf), l'existence d'une cave, l'existence d'un garage, parking ou emplacement, le temps de trajet entre la commune où se situe l'appartement et la Ville de Luxembourg.

Pour les maisons existantes, les caractéristiques suivantes sont prises en compte : la surface et la contenance de la maison, type de bâtiment (maison détachée ou jumelée), nombre de pièces et nombre de salles de bains, l'année de construction, le nombre de places de parking abritées, la réalisation de gros travaux, le temps de trajet entre la commune où se situe la maison et la Ville de Luxembourg.

1 Pour plus d'informations, veuillez consulter les deux working papers du STATEC :
Un indice des prix hédonique des appartements : https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2010/44-2010.html
L'indice des prix des maisons anciennes : https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2015/79-2015.html

Encadré : Adaptation de la méthodologie de l'indice hédonique

La méthodologie de calcul de l'indice hédonique des prix a été adaptée : le temps de trajet remplace désormais la distance à la ville de Luxembourg comme variable de localisation. Ce changement n'a qu'un effet limité sur l'évolution de l'indice global (-1.6% au lieu de -2.2% en variation annuelle des prix immobiliers au 2e trimestre), mais son impact n'est pas négligeable pour certains segments du marché, notamment les appartements vendus en état futur d'achèvement (VEFA), dont la baisse de prix est nettement moins élevée (-0.3% au lieu de -3.6% en variation annuelle). Cette nouvelle méthodologie a été présentée dans la publication du logement en chiffres de septembre 2025 (pp. 20-23) et le Working Paper 148[2] détaille le changement de la variable de localisation.

2 Working paper du STATEC N° 148/2026 : Amélioration des indicateurs d'accessibilité dans les modèles hédoniques de prix immobiliers : une analyse comparative entre le temps de trajet et la distance : https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2026/07-26.html

ÉVOLUTION RÉCENTE DU NOMBRE DE TRANSACTIONS ET DU VOLUME FINANCIER DES LOGEMENTS

Après la forte reprise observée au cours de l'année 2025, marquée notamment par un niveau d'activité exceptionnel au 2e trimestre en raison de l'expiration annoncée de plusieurs mesures fiscales temporaires, le marché immobilier résidentiel a désormais retrouvé un rythme nettement plus modéré. Les données du 2e trimestre 2026 confirment ainsi **la normalisation progressive de l'activité** après les fluctuations importantes observées au cours des dernières années.

Le contraste avec le 2e trimestre 2025 est particulièrement marqué. Le niveau exceptionnellement élevé des transactions enregistré à cette période avait été largement alimenté par des anticipations d'achats et de ventes liées à l'échéance des mesures fiscales. Un an plus tard, le nombre de transactions apparaît sensiblement plus faible sur l'ensemble des principaux segments. **Cette comparaison doit donc être interprétée avec prudence : elle traduit en partie le contrecoup du pic d'activité observé en 2025, plutôt qu'une dégradation récente et généralisée du marché.**

Sur le marché des logements existants, l'activité demeure toutefois sensiblement supérieure aux niveaux observés durant la phase la plus aiguë du ralentissement immobilier entre 2023 et le début de l'année 2024. Le nombre de transactions d'appartements existants atteint ainsi 1 049 ventes au 2e trimestre 2026, tandis que 709 maisons ont été vendues. En revanche, **le segment des appartements en construction reste particulièrement peu dynamique**, avec seulement 225 transactions enregistrées au cours du trimestre.

Nous pouvons revenir plus en détail sur les différents segments, en commençant par le marché de la vente d'appartements (cf. graphique 2).

Le nombre de transactions portant sur des appartements, qu'ils soient existants ou en construction, atteint **1 274 ventes au 2e trimestre 2026**. Cela représente une progression de **+8.2% par rapport au trimestre précédent**, mais un recul très marqué de **-33.9% par rapport au 2e trimestre 2025**. Le volume financier correspondant s'élève à environ 811 millions d'EUR. Il progresse de +11.6% par rapport au 1er trimestre 2026, mais diminue de **-35.7% sur douze mois**.

Le recul sur douze mois doit toutefois être replacé dans le contexte exceptionnel du 2e trimestre 2025, qui avait enregistré 1 928 ventes d'appartements, soit le niveau trimestriel le plus élevé de la série récente. Le niveau actuel reste donc inférieur à celui observé avant la crise immobilière, mais **l'écart est beaucoup plus limité sur le segment des appartements existants**.

Sur le segment de la vente d'appartements existants, l'activité atteint **1 049 transactions au 2e trimestre 2026**. Le nombre de ventes augmente de +8.3% par rapport au trimestre précédent, mais recule de -33.6% sur douze mois. Le volume financier correspondant s'élève à environ 640 millions d'EUR, en hausse de +11.7% sur le trimestre, mais en baisse de -34.6% par rapport au 2e trimestre 2025.

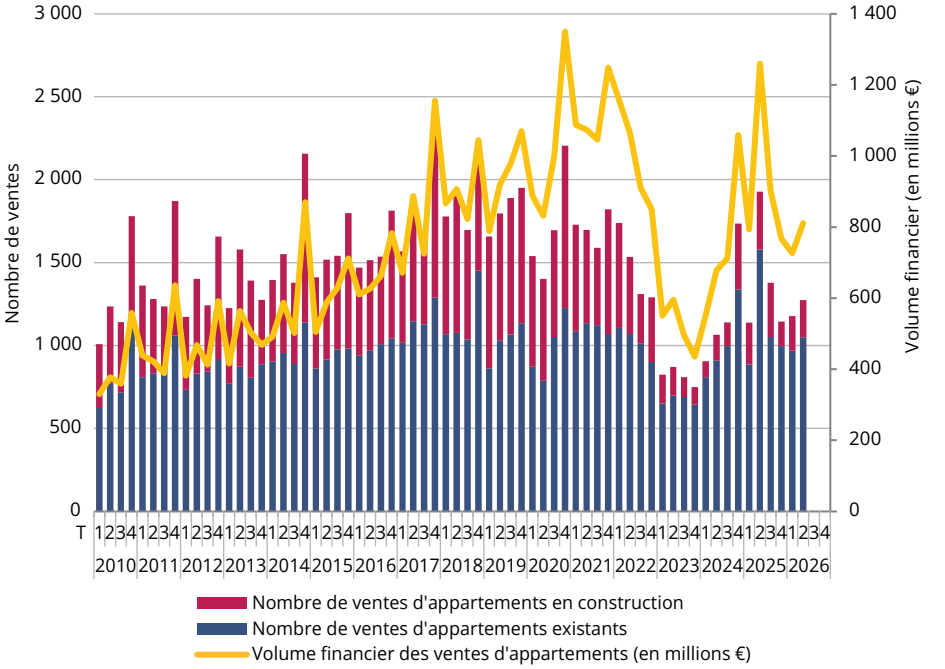
Malgré le recul observé sur douze mois, **le marché des appartements existants demeure relativement proche des standards observés avant la**

crise. Entre 2017 et 2021, le nombre moyen de ventes au deuxième trimestre atteignait environ 1 035 transactions. Le niveau enregistré au 2e trimestre 2026 est donc légèrement supérieur à cette moyenne (+1.3%). Cette comparaison suggère que, sur ce segment, **la normalisation de l'activité est désormais largement engagée**.

En revanche, l'activité demeure beaucoup plus limitée sur le segment des appartements en construction (VEFA). Le nombre de transactions atteint **225 ventes au 2e trimestre 2026**, pour un volume financier d'environ 171 millions d'EUR. L'activité progresse de +8.2% par rapport au trimestre précédent, mais reste en recul de **-35.5% par rapport au 2e trimestre 2025**. Le nombre de transactions demeure surtout très inférieur aux niveaux observés avant la crise : entre 2017 et 2021, le deuxième trimestre comptait en moyenne près de 694 ventes d'appartements en construction. Le niveau actuel est ainsi **inférieur de près de 68% à cette moyenne**.

Le contraste entre les deux segments est donc particulièrement frappant. **Alors que le marché des appartements existants a retrouvé un niveau d'activité proche des standards observés avant la crise, le marché du neuf reste confronté à un déficit d'activité beaucoup plus important.** Comme indiqué dans les précédentes publications, il est toutefois 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 2 : NOMBRE DE VENTES D'**APPARTEMENTS** ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANTS *(STATISTIQUES ISSUES DES ACTES NOTARIÉS)*



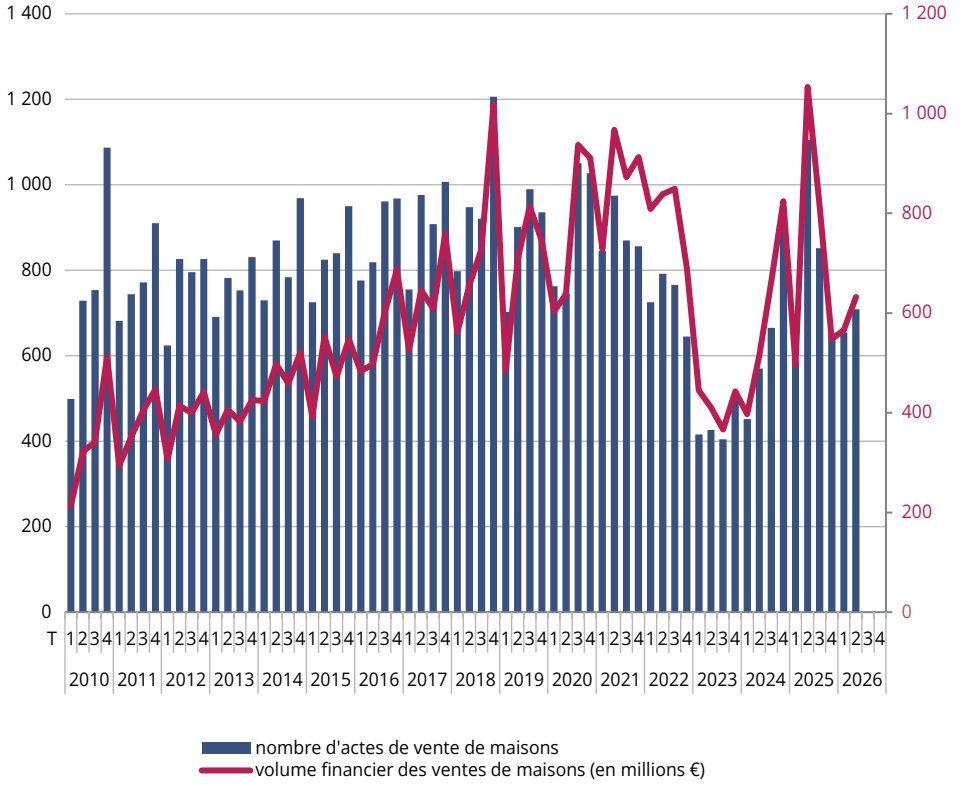
Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2026)

Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2026, soit un mois après la clôture du 2e 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 progresse légèrement par rapport au trimestre précédent, mais demeure nettement inférieure au niveau exceptionnel enregistré un an auparavant. Le nombre de transactions atteint **709 ventes au 2e trimestre 2026**, soit une hausse de +8.2% par rapport au 1er trimestre 2026, mais une baisse de -35.8% sur douze mois. Le volume financier correspondant s'élève à environ 632 millions d'EUR, en progression de +11.7% sur le trimestre, mais en recul de -40.0% par rapport au 2e trimestre 2025.

Là encore, la comparaison avec le 2e trimestre 2025 est fortement influencée par le pic d'activité enregistré à cette période. Entre 2017 et 2021, le nombre moyen de ventes de maisons au deuxième trimestre atteignait environ 909 transactions. Le niveau observé au 2e trimestre 2026 reste donc inférieur d'environ 22% à cette moyenne. **Le marché des maisons apparaît ainsi encore en retrait par rapport aux standards d'avant-crise**, même si l'activité est nettement supérieure aux niveaux particulièrement faibles observés en 2023 et au début de l'année 2024.

GRAPHIQUE 3 : NOMBRE DE VENTES DE **MAISONS** ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANTS *(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 31 juillet 2026, soit un mois après la clôture du 2e trimestre 2026. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

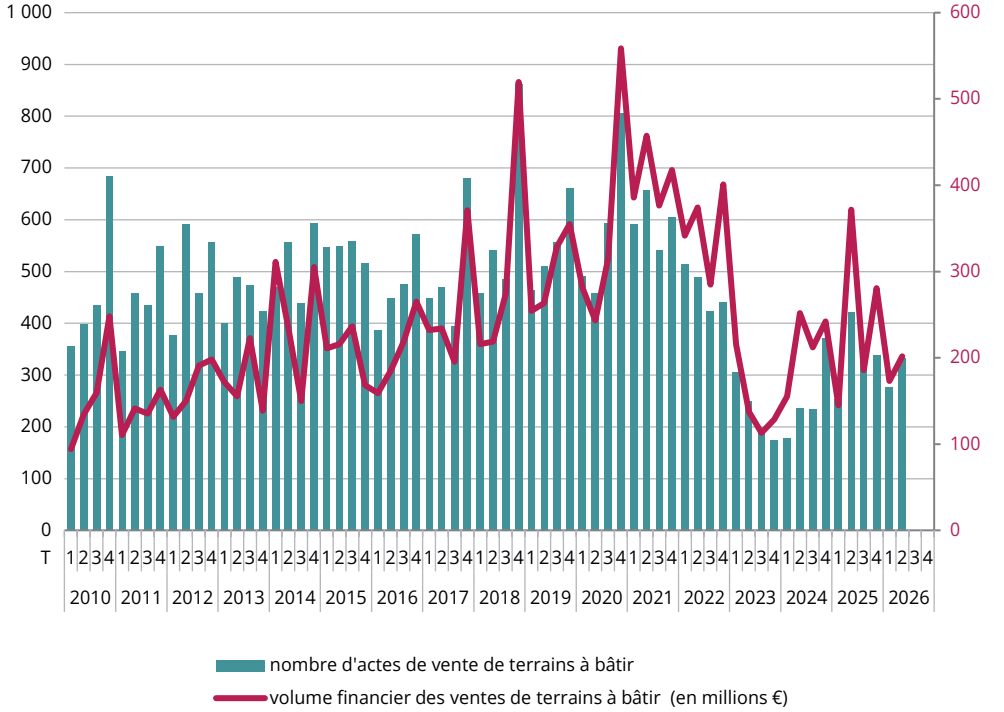
Enfin, le graphique 4 montre que l'activité sur le marché des terrains à bâtir reste relativement modérée. Le nombre de transactions atteint **333 ventes au 2e trimestre 2026**. Cela correspond à une progression de +20.2% par rapport au trimestre précédent, mais à un recul de -21.1% par rapport au 2e trimestre 2025.

Le volume financier associé à ces ventes atteint environ 202 millions d'EUR. Il progresse de +16.5% sur le trimestre, mais diminue de **-45.7% sur douze mois**. Le recul du volume financier est donc nettement plus marqué que celui du nombre de transactions sur un an.

Le niveau d'activité reste par ailleurs sensiblement inférieur aux standards observés avant la crise. Entre 2017 et 2021, le nombre moyen de ventes de terrains à bâtir au deuxième trimestre atteignait environ 528 transactions. Le niveau enregistré au 2e trimestre 2026 est ainsi **inférieur de près de 37% à cette moyenne**.

Il convient de rester prudent dans l'interprétation des évolutions du volume financier et des prix moyens observés sur ce marché. Ceux-ci 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, **le marché des terrains à bâtir demeure donc l'un des segments les plus éloignés des niveaux d'activité observés avant la crise.**

GRAPHIQUE 4 : NOMBRE DE VENTES DE **TERRAINS À BÂTIR** ET VOLUMES FINANCIERS CORRESPONDANTS *(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)

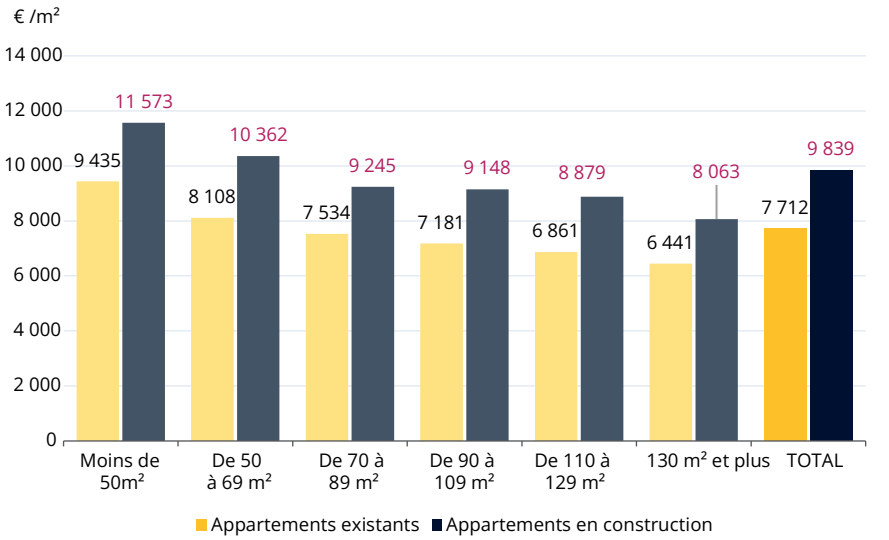
Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2026, soit un mois après la clôture du 2e trimestre 2026. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

TABLEAU DE BORD DES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

Le prix de vente par m² dépend principalement du type d'appartement, de sa surface ainsi que de sa localisation. En moyenne, un appartement en construction est de 23% à 29% plus cher qu'un objet existant d'une surface comparable. Ensuite, le prix par m² diminue avec la surface du logement. Enfin, les prix des appartements diminuent assez nettement en s'éloignant de la capitale.

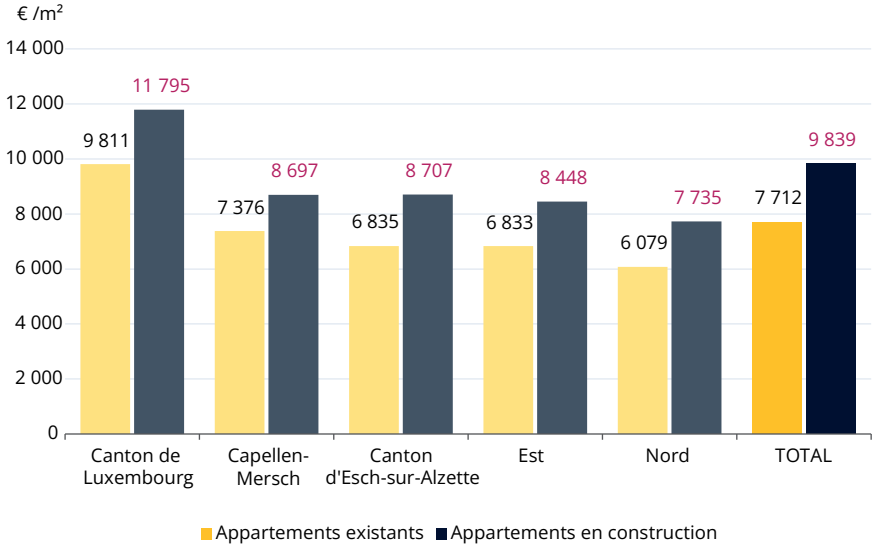
La localisation est également un facteur explicatif déterminant des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève ainsi à 1 370 000 EUR environ, 88% plus élevé que le prix moyen dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont inférieurs aux prix moyens par zone géographique, ce qui indique une forte asymétrie dans la distribution des prix de vente.

GRAPHIQUE 5 : LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS ONT TENDANCE À DÉCROÎTRE AVEC LA SURFACE DU LOGEMENT



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1er juillet 2025 au 30 juin 2026.

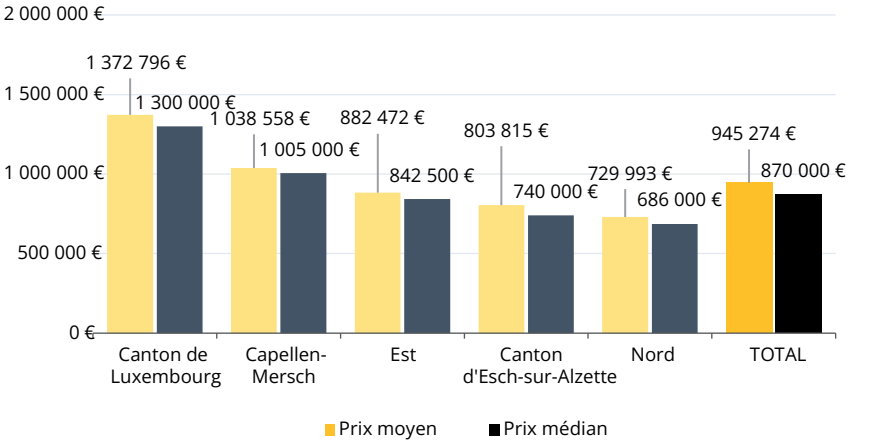
GRAPHIQUE 6 : LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS SONT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LUXEMBOURG-VILLE



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1er juillet 2025 au 30 juin 2026.

Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

GRAPHIQUE 7 : LES PRIX DE VENTE DES MAISONS SONT ÉGALEMENT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LA CAPITALE

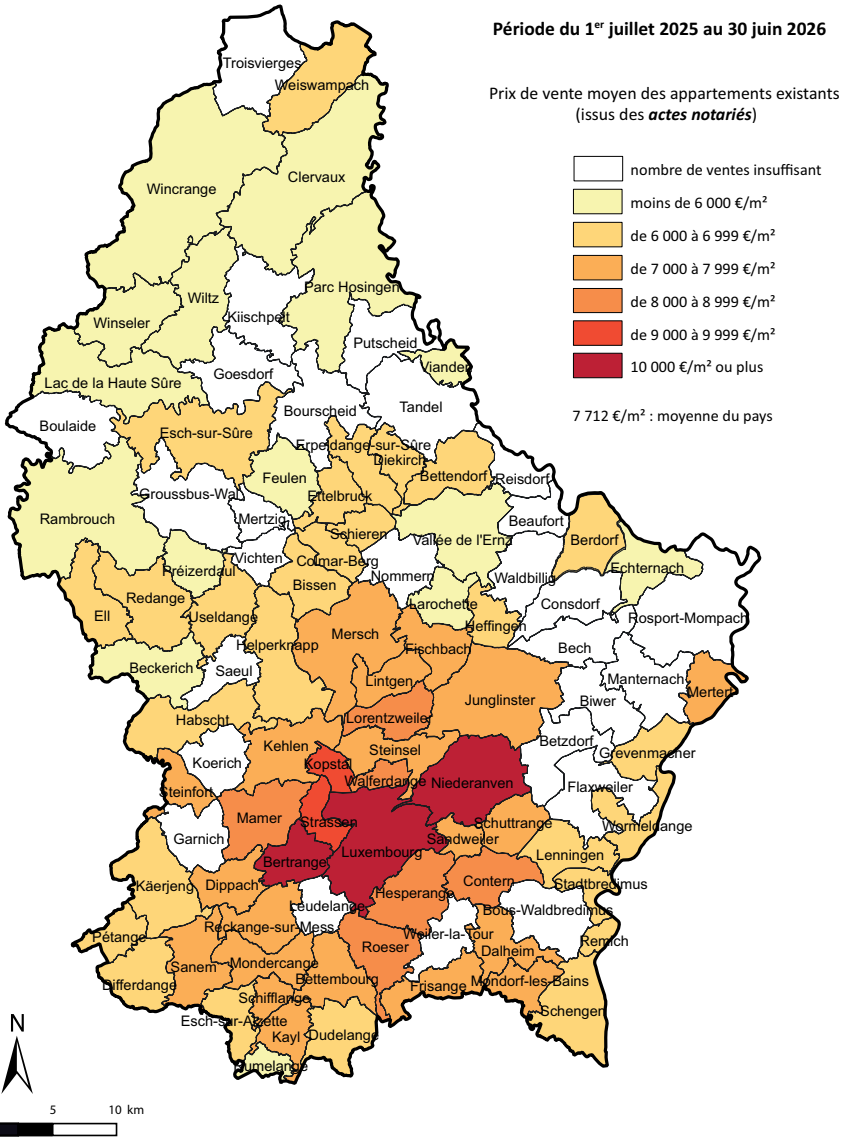


Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1er juillet 2025 au 30 juin 2026.

Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

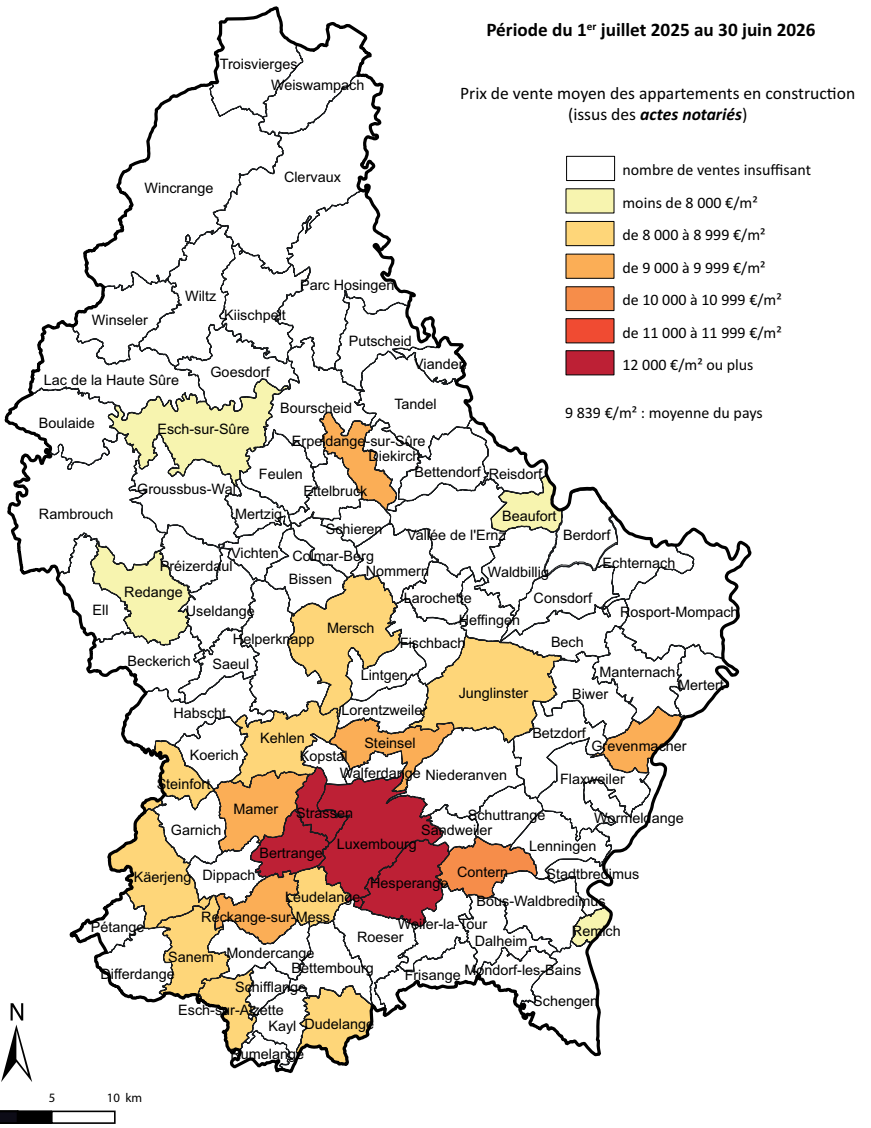
PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

CARTE 1: PRIX DE VENTE MOYEN PAR M² DES APPARTEMENTS EXISTANTS PAR COMMUNE



Auteur : Observatoire de l'Habitat, LISER, Septembre 2026
Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat
Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

CARTE 2 : PRIX DE VENTE MOYEN PAR M² DES APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION PAR COMMUNE



Auteur : Observatoire de l'Habitat, LISER, Septembre 2026
Données statistiques : Publicité Foncière, calculs STATEC-Observatoire de l'Habitat
Note : Un minimum de 5 ventes d'appartements après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix moyen communal.

FOCUS SUR...
LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES DES LOYERS ANNONCÉS

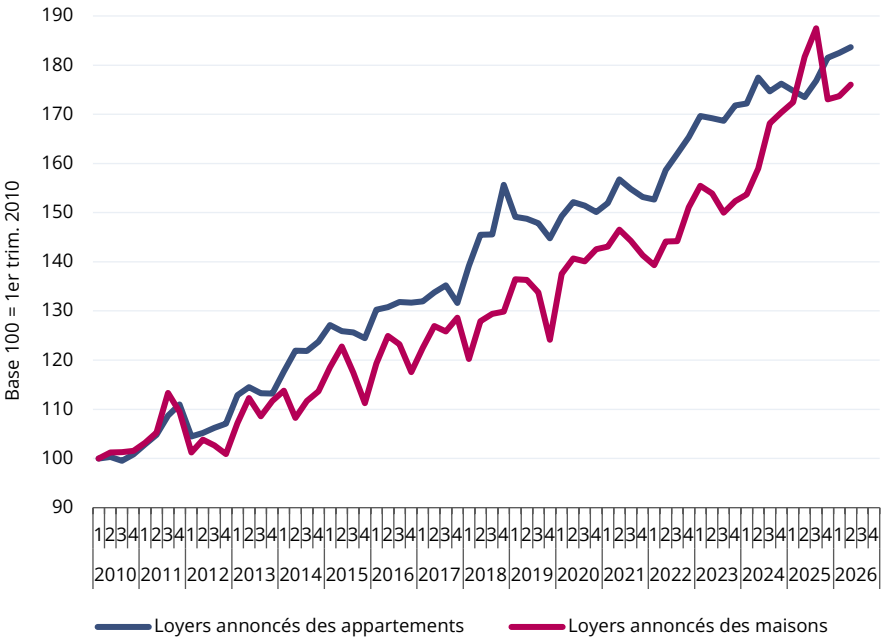
Les indicateurs de loyers annoncés de l'Observatoire de l'Habitat sont calculés à partir des annonces immobilières et visent à mesurer l'évolution des loyers demandés pour de nouveaux contrats de location, en limitant les effets liés aux changements dans la composition des biens proposés. Ils proviennent depuis 2013 du portail immobilier IMMOTOP.LU dans le cadre d'une collaboration avec le Ministère du Logement. Ils ne mesurent donc pas le niveau des loyers effectivement payés par l'ensemble des locataires.

Au 2e trimestre 2026, **les loyers annoncés des appartements augmentent de 0.6% par rapport au trimestre précédent et de 5.8% sur un an**. Cette progression est nettement supérieure à l'inflation générale, qui atteint 2.4% sur la même période. Après une période de relative stabilisation en 2024 et au début de 2025, les loyers annoncés des appartements connaissent ainsi une nouvelle accélération.

Cette évolution contraste avec celle des loyers en cours de bail. Entre le 2e trimestre 2025 et le 2e trimestre 2026, **l'indice des loyers en cours de bail produit par le STATEC progresse de 1.3%**, soit une hausse beaucoup plus proche de l'évolution générale des prix. L'écart entre les deux indicateurs illustre la différence entre les conditions locatives des contrats existants et celles proposées lors de la relocation d'un logement. Les premiers évoluent de manière progressive, tandis que les seconds réagissent davantage aux conditions observées sur le marché des nouveaux contrats.

Les loyers annoncés des maisons suivent une trajectoire différente. Ils augmentent de 1.3% sur le trimestre au 2e trimestre 2026, mais **restent en baisse de 3.1% sur un an**. Cet indicateur est toutefois plus volatil que celui des appartements, en raison du nombre relativement limité d'annonces de maisons à louer. Les variations de la composition des biens proposés peuvent ainsi avoir une influence importante sur les évolutions à court terme. Les loyers annoncés des appartements constituent dès lors l'indicateur le plus robuste pour apprécier la dynamique récente du marché locatif.

GRAPHIQUE 8 : 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.

Cette progression des loyers annoncés apparaît particulièrement notable lorsqu'elle est mise en regard de l'évolution des prix de vente. Sur une longue période, les deux marchés ont connu des évolutions très différentes. Les prix des logements ont fortement augmenté au cours des années 2010, alors que les loyers annoncés ont progressé de manière plus régulière. Depuis 2020, les trajectoires se sont toutefois encore davantage séparées.

Les prix de vente ont fortement accéléré jusqu'en 2022 avant d'enregistrer une correction marquée en 2023 et 2024. Après avoir atteint un point haut au 3e trimestre 2022, les prix des logements ont ainsi reculé de manière importante jusqu'au début de 2024. Depuis, ils se sont globalement stabilisés. Les loyers annoncés n'ont, en revanche, pas connu de correction comparable. Après une nouvelle progression en 2022 et 2023, ils ont surtout marqué une pause en 2024 et au début de 2025, avant de repartir à la hausse. Cette divergence récente rappelle que **les marchés de la vente et de la location, bien qu'étroitement liés, ne réagissent pas nécessairement de la même manière aux évolutions économiques et financières.**

Le retournement du marché de la vente s'est notamment produit dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêt, qui a pesé sur la capacité d'emprunt des ménages. Une partie de la demande qui ne pouvait plus accéder à la propriété a pu se reporter vers le marché locatif, dans un contexte où l'offre locative reste relativement limitée. Cette évolution contribue à expliquer pourquoi la baisse des prix de vente ne s'est pas accompagnée d'une baisse comparable des loyers annoncés.

Un dernier éclairage est apporté par les **chambres meublées**, dont l'importance dans l'offre locative a fortement augmenté au cours des dernières années. Alors qu'elles représentaient moins de 3% de l'offre locative au

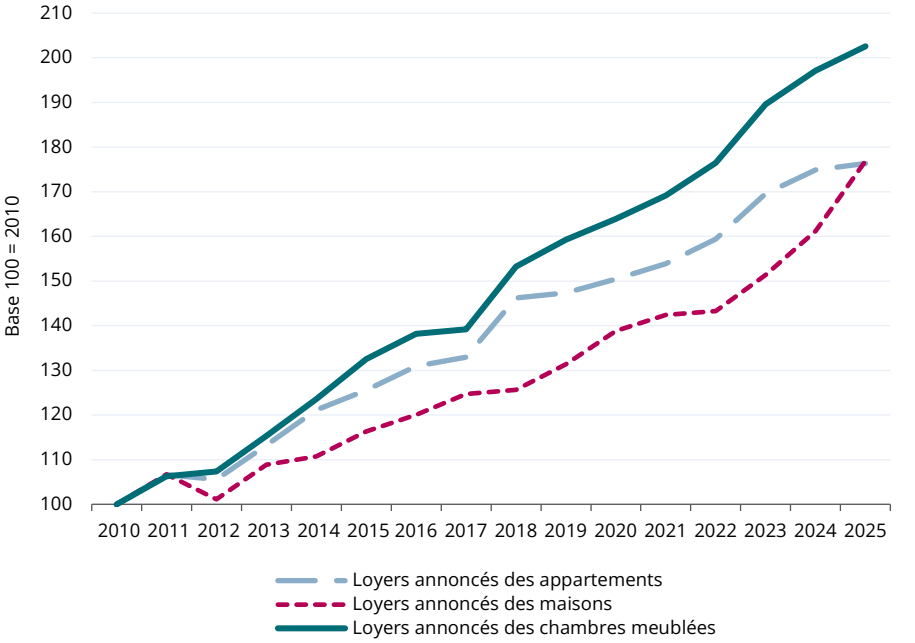
début des années 2010, **elles en représentent désormais environ 14%**. Ce segment reste toutefois fortement concentré dans la Ville de Luxembourg et dans le sud du pays.

L'indicateur spécifique développé par l'Observatoire de l'Habitat permet de suivre l'évolution des loyers demandés pour ces chambres en limitant, comme pour les autres indicateurs, les effets liés à la composition de l'offre. Les loyers annoncés des chambres meublées ont progressé plus rapidement que ceux des logements traditionnels sur l'ensemble de la période récente. Entre 2010 et 2025, l'indice a ainsi augmenté de **102.6%**, contre 83.0% pour les appartements et 76.9% pour les maisons. Cette progression a été particulièrement marquée en 2022 et 2023, avant de ralentir en 2024 et 2025. Au 2e trimestre 2026, **les loyers annoncés des chambres meublées augmentent néanmoins encore de 4.9% sur un an**, soit un rythme proche de celui observé pour les appartements.

La comparaison des niveaux de loyers entre chambres meublées et logements traditionnels doit toutefois être interprétée avec prudence. Une chambre meublée donne généralement accès à des espaces communs et inclut la fourniture de mobilier, tandis que la surface indiquée correspond principalement à l'espace privatif. En outre, les loyers au m² sont généralement plus élevés pour les petites surfaces. L'indicateur est donc surtout pertinent pour comparer les évolutions dans le temps.

Les données récentes mettent ainsi en évidence une situation contrastée sur le marché locatif. Les loyers annoncés des appartements progressent désormais nettement plus rapidement que les loyers en cours de bail et que l'inflation, tandis que les prix de vente restent à un niveau inférieur à leur pic de 2022. Le développement rapide des chambres meublées constitue par ailleurs une autre caractéristique importante du marché locatif luxembourgeois, avec des hausses de loyers qui restent soutenues.

GRAPHIQUE 9 : ÉVOLUTION DES INDICATEURS DES LOYERS ANNONCÉS ET DU NOUVEL INDICATEUR DES LOYERS DES CHAMBRES MEUBLÉES



Source : Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec le portail immobilier IMMOTOP.LU.

FOCUS SUR… UN INDICE DES PRIX DES LOGEMENTS RÉGIONAL

Les pays européens sont confrontés à une crise du logement : un Européen sur dix est incapable de payer son loyer ou son crédit hypothécaire à temps[3]. Les appartements situés dans les centres-villes deviennent de plus en plus inabordables, les loyers ayant augmenté de manière constante depuis 2010. Afin de répondre à ce problème, la Commission européenne a créé le *Plan européen pour un logement abordable* (*European Affordable Housing Plan*)[4]. Présenté en décembre 2025, ce plan vise à lutter contre la crise du logement en augmentant l'offre de logements abordables et durables. Il a également pour objectif de mobiliser des investissements publics et privés afin de soutenir ces efforts.

Les 4 piliers du plan sont les suivants :

- Augmenter l'offre de logements
- Mobiliser davantage d'investissements
- Soutenir les réformes et les actions immédiates
- Protéger les groupes les plus touchés.

Le plan européen vise principalement à construire davantage de logements, à attirer plus de financements, à simplifier les règles et à mieux protéger les ménages touchés par la crise du logement. Il entend également fournir davantage d'outils aux autorités locales afin de gérer les marchés du logement soumis à de fortes tensions.

Dans le cadre de l'action 8, la Commission encouragera la production et l'amélioration des statistiques européennes sur le logement. Eurostat, l'office statistique de l'Union européenne, cherche ainsi à combler certaines lacunes statistiques en demandant notamment aux instituts nationaux de statistique, dont le STATEC, de fournir des données régionales sur les indices des prix des logements ainsi que des informations complémentaires sur les loyers au niveau régional.

Afin de référencer les régions des pays à des fins statistiques, l'Union européenne a développé une classification appelée NUTS (Nomenclature des unités territoriales statistiques). Cette classification divise chaque pays de l'UE en trois niveaux :

- **NUTS 1 :** grandes régions socio-économiques ;
- **NUTS 2 :** régions de base, notamment utilisées pour les politiques régionales ;
- **NUTS 3 :** petites régions utilisées pour des analyses et diagnostics plus spécifiques.

3 https://www.consilium.europa.eu/en/policies/housing-crisis/

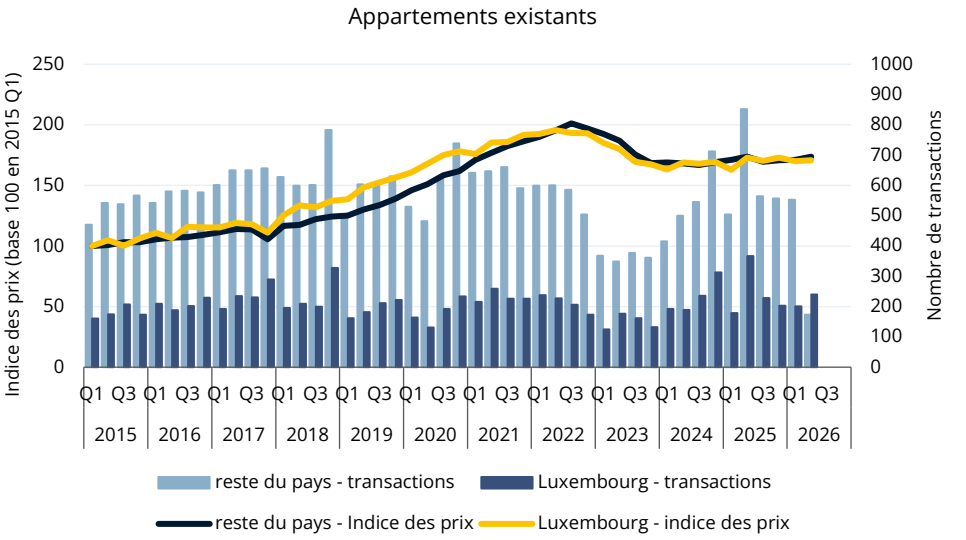
4 https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en et https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:52025DC1025

Le Luxembourg n'est pas subdivisé selon la classification NUTS. Il est toutefois possible de produire des indices des prix des logements à d'autres niveaux géographiques, notamment un indice pour la région de la capitale regroupant la Ville de Luxembourg, Hesperange, Bertrange, Strassen et Walferdange. Cet ensemble correspond à la notion de *greater city* définie au niveau européen[5].

L'indice des appartements existants a augmenté de 73.5% au niveau national entre le premier trimestre 2015 et le deuxième trimestre 2026. Sur la même période, l'indice de la région de Luxembourg progresse de 70.8%, contre 73.7% pour le reste du pays. Ces évolutions indiquent qu'à long terme, la dynamique des prix des appartements existants est globalement comparable entre les deux zones.

Cette convergence à l'échelle de l'ensemble de la période masque toutefois des différences plus marquées à court terme. Entre 2018 et 2020, les prix des appartements existants ont progressé plus rapidement dans la région de Luxembourg que dans le reste du pays. Au cours de cette période, l'écart moyen entre les deux indices atteint 15 points d'indice. À partir de 2024, les trajectoires se rapprochent progressivement et les indices convergent à nouveau.

GRAPHIQUE 10 : L'INDICE DES PRIX DES APPARTEMENTS EXISTANTS POUR LA RÉGION DE LUXEMBOURG A AUGMENTÉ PLUS RAPIDEMENT ENTRE 2018 ET 2020



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2015-2026).

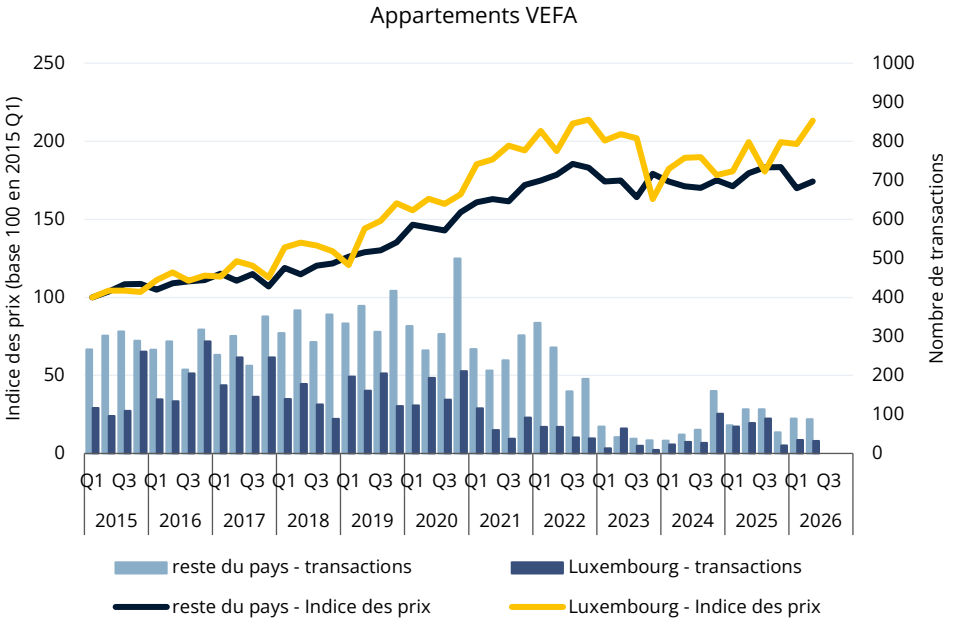
Remarque : la région de Luxembourg regroupe la Ville de Luxembourg, Hesperange, Bertrange, Strassen et Walferdange.

5 https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=City_statistics_-_a_shared_city_definition

La situation est sensiblement différente pour les appartements vendus en état futur d'achèvement (VEFA). Au niveau national, l'indice des prix augmente de 91.4% entre le premier trimestre 2015 et le deuxième trimestre 2026. Cette progression est largement portée par la région de Luxembourg, où l'indice enregistre une hausse de 113.2% sur la période. Dans le reste du pays, l'augmentation est nettement plus modérée et atteint 74.2%.

L'interprétation de ces résultats doit néanmoins être effectuée avec prudence. Depuis 2023, le marché des logements neufs connaît un net recul du nombre de transactions. La faiblesse des volumes observés entraîne une plus grande volatilité des indices, particulièrement pour la région de Luxembourg où le nombre d'observations est plus limité.

GRAPHIQUE 11 : L'INDICE DES PRIX DES APPARTEMENTS VEFA EST PLUS VOLATIL DEPUIS 2023 À LA SUITE DU RECUL DU NOMBRE DE TRANSACTIONS



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2015-2025).

Remarque : la région de Luxembourg regroupe la Ville de Luxembourg, Hesperange, Bertrange, Strassen et Walferdange.

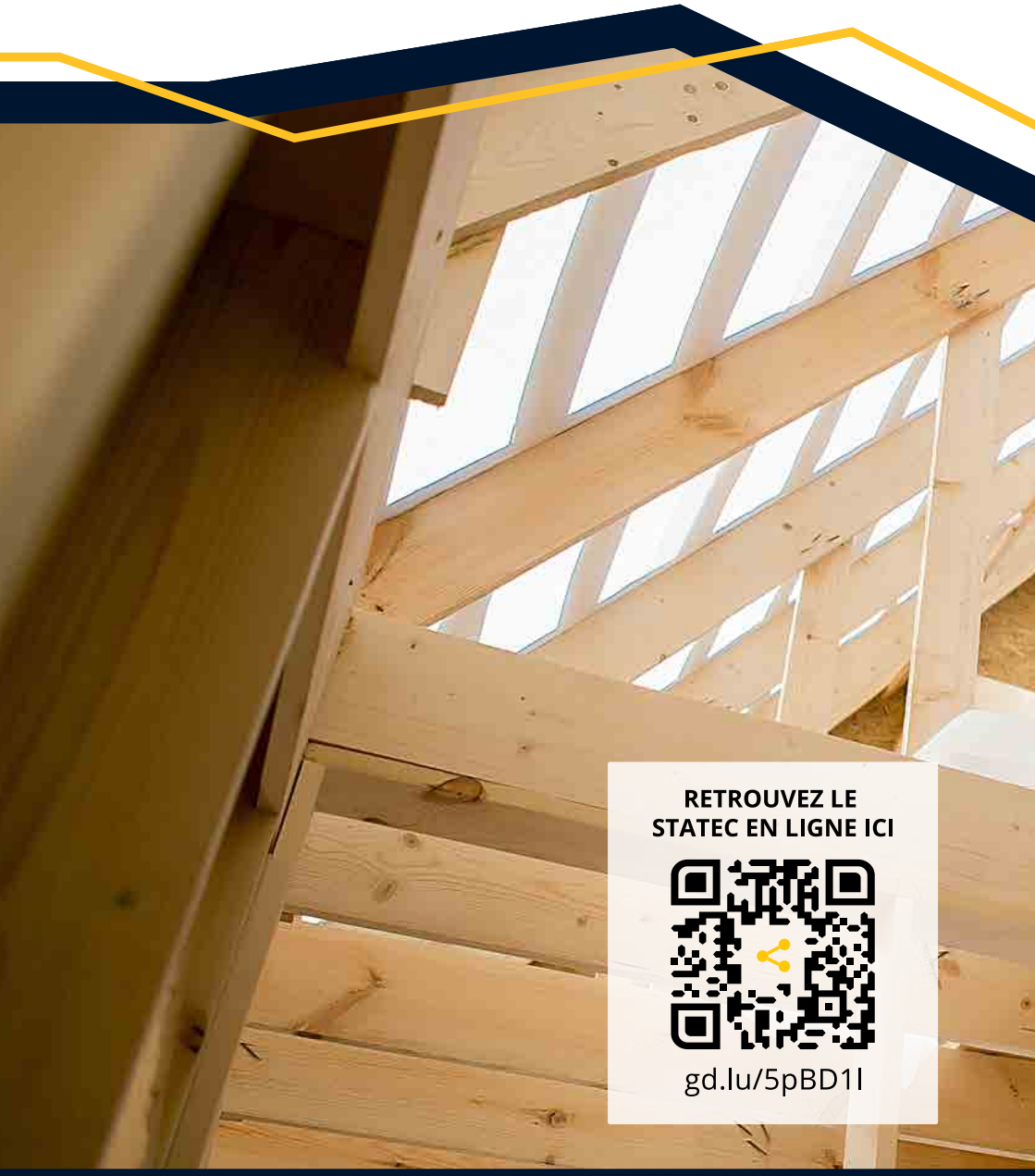
Dans l'ensemble, les résultats suggèrent que les écarts territoriaux sont davantage marqués sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. Alors que les prix des appartements existants présentent des évolutions relativement similaires entre la région de Luxembourg et le reste du pays sur le long terme, les appartements VEFA affichent une croissance beaucoup plus forte dans la région de la capitale. Cette différence pourrait refléter une pression plus importante sur le foncier constructible dans les communes les plus attractives du pays ainsi qu'une concentration des nouveaux projets résidentiels dans des zones où la demande reste structurellement élevée.

Ces indices régionaux illustrent l'intérêt de disposer d'indicateurs territorialisés afin de mieux comprendre l'hétérogénéité des marchés immobiliers luxembourgeois, une orientation qui s'inscrit dans les travaux actuellement encouragés au niveau européen en matière de statistiques du logement.

STATEC

Institut national de la statistique
et des études économiques

www.statistiques.lu



RETROUVEZ LE STATEC EN LIGNE ICI

gd.lu/5pBD1I

STATEC
Institut national de la statistique
et des études économiques

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Observatoire de l'Habitat