N°19 - Mars 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 :
Décembre 2025

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 7

Tableau de bord des prix des appartements et des maisons 12

Prix de vente des appartements par commune 14

Focus sur… la diffusion spatiale de la baisse des prix des appartements existants entre 2022 et 2025 et le rôle de l'accessibilité à Luxembourg-Ville 17

Focus sur… la fréquence et la rapidité des statistiques de prix de vente des appartements 20

# LE LOGEMENT en chiffres

PRIX DES LOGEMENTS

**+ 0.1%**

4e Trimestre 2024-
4e Trimestre 2025

## Appartements anciens

| PRIX | NOMBRE DE TRANSACTIONS | VOLUME FINANCIER |
|---|---|---|
| +0.2% | -25.6% | -25.8% |

## Appartements neufs

| PRIX | NOMBRE DE TRANSACTIONS | VOLUME FINANCIER |
|---|---|---|
| +2.0% | -62.4% | -32.9% |

## Maisons anciennes

| PRIX |
|---|
| -1.0% |

Chiffres : Entre le quatrième trimestre 2024 et le quatrième trimestre 2025

Source : Publicité Foncière

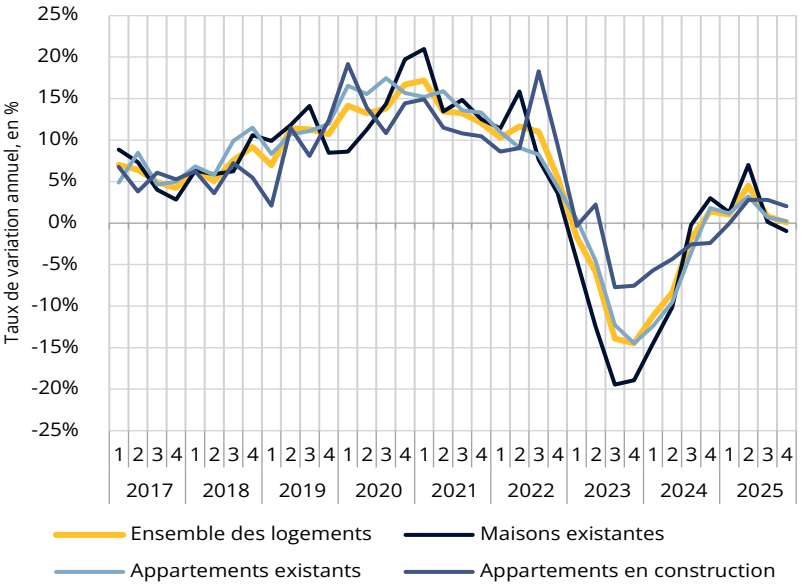
Calcul STATEC - Observatoire de l'Habitat

# ÉVOLUTION RÉCENTE DES PRIX DES LOGEMENTS

Après la hausse marquée observée au 2e trimestre 2025 (+4.4% par rapport au trimestre précédent), puis le repli au 3e trimestre (-3.5%), l'évolution des prix des logements au 4e trimestre 2025 confirme une phase de **stabilisation**. L'indice général (incluant à la fois les logements existants et en construction) progresse ainsi légèrement de +0.4 % sur le trimestre, après le recul du trimestre précédent. Sur douze mois, la variation devient quasi nulle (+0.1 % entre le 4e trimestre 2024 et le 4e trimestre 2025). Cette séquence valide l'hypothèse avancée précédemment : la forte activité du 2e trimestre, 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.

Après deux années consécutives de recul des prix (-9.1% en 2023 et -5.2% en 2024), la tendance s'est inversée en 2025, avec une hausse de 1.6% du prix des logements par rapport à l'année précédente.

GRAPHIQUE 1 - L'INDICE GÉNÉRAL SE STABILISE FIN 2025




**Source :** Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

Sur le segment des **appartements existants**, l'indice hédonique est en hausse sur le trimestre (+1.0% par rapport au 3e trimestre 2025), mais reste quasiment stable sur douze mois (+0.2% par rapport au 4e trimestre 2024). Depuis le début de l'année 2024, on observe en effet beaucoup de volatilité sur les prix des appartements existants, qui ont notamment été impactés 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**, à une échelle encore plus forte, la volatilité de la série étant particulièrement marquée. L'indice hédonique est quasiment stable ce trimestre (+0.2% par rapport au 3e trimestre 2025), mais indique une légère baisse sur douze mois (-1.0% par rapport au 4e trimestre 2024). Sur ce segment, la très forte poussée de l'activité au 2e trimestre 2025, du fait de l'expiration des mesures fiscales, semble avoir eu un effet important sur les prix de vente, qui s'est progressivement dissipé aux 3e et 4e trimestres 2025.

Sur le segment des **appartements en construction (VEFA)**, la variabilité est également très marquée au cours des deux dernières années, notamment sous l'effet d'un nombre de transactions 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). Ce trimestre, les prix des appartements en construction indiquent une légère baisse (-0.8% par rapport au trimestre précédent), mais restent orientés à la hausse sur douze mois (+2.0% par rapport au 4e trimestre 2024), en raison de la forte poussée des prix observée au 2e trimestre 2025.

TABLEAU 1 : STABILISATION DES PRIX AU DERNIER TRIMESTRE 2025

| Trimestre | Indice général | Indice logements existants | Indice maisons existantes | Indice appartements existants | Indice appartements en construction |
|---|---|---|---|---|---|
| 2024_01 | -0.7% | 0.3% | 0.9% | -0.2% | -4.3% |
| 2024_02 | 0.9% | 0.0% | -0.7% | 0.7% | 4.6% |
| 2024_03 | 0.0% | 0.7% | 1.5% | -0.1% | -2.5% |
| 2024_04 | 1.1% | 1.4% | 1.3% | 1.5% | 0.0% |
| 2025_01 | -1.0% | -0.8% | -0.8% | -0.9% | -2.1% |
| 2025_02 | 4.4% | 3.8% | 4.8% | 2.8% | 7.6% |
| 2025_03 | -3.5% | -3.7% | -5.0% | -2.6% | -2.5% |
| 2025_04 | 0.4% | 0.6% | 0.2% | 1.0% | -0.8% |

**Source :** Publicité Foncière, ECM. Calcul STATEC

## Encadré : Méthodologie

Tous ces résultats proviennent de l'indice hédonique des prix des logements, calculé 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, d'un garage, parking ou emplacement, ou encore la distance 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 le volume de la maison, le type de bâtiment (détachée ou jumelée), le 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 ainsi que la distance 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

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

**L'activité sur les marchés immobiliers et fonciers a été particulièrement heurtée en 2025.** Après une première poussée en fin d'année 2024, suivie d'un contrecoup au 1er trimestre 2025, le 2e trimestre 2025 s'est distingué par un niveau d'activité exceptionnellement élevé. Cette forte hausse s'explique en grande partie par un effet d'anticipation : de nombreux acheteurs ont avancé leurs acquisitions afin de bénéficier des mesures fiscales arrivant à échéance au 30 juin 2025 (notamment l'amortissement accéléré à 6% pour les ventes en état futur d'achèvement et l'imposition des bénéfices de cession au quart du taux global).

Au 3e trimestre 2025, l'activité s'est logiquement repliée, tout en restant soutenue, notamment en raison de la prolongation du délai de signature des actes notariés jusqu'au 30 septembre 2025 pour les transactions engagées avant fin juin. **Le 4e trimestre 2025 confirme ce mouvement de normalisation** : l'activité poursuit son recul par rapport aux trimestres précédents, en l'absence d'effet fiscal temporaire. **Le repli observé au 4e trimestre 2025 touche l'ensemble des segments, mais il est particulièrement marqué sur le marché du neuf** (appartements en construction), confirmant la fragilité structurelle de ce segment. À l'inverse, le marché de l'ancien apparaît plus résilient, avec des niveaux d'activité proches des standards d'avant-crise malgré ce recul récent.

Ces évolutions traduisent à la fois la dissipation des effets temporaires de politique publique et le maintien de contraintes plus structurelles, notamment en matière de conditions de financement.

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 et en construction) s'établit à 1 145 ventes au 4e trimestre 2025, en baisse de -16.9% par rapport au 3e trimestre 2025 (1 378 ventes). Le volume financier correspondant atteint environ 766 millions d'EUR, soit une baisse de -15.0% sur un trimestre. En comparaison annuelle, l'activité recule également : le nombre de ventes est en baisse de -34.0% par rapport au 4e trimestre 2024 (1 735 ventes), tandis que le volume financier diminue de -27.6%. Ce recul s'explique en grande partie par la disparition du pic d'activité observé fin 2024, qui reposait lui aussi sur des effets d'anticipation.

Au total, le niveau d'activité du 4e trimestre 2025 reste nettement inférieur aux standards d'avant-crise : en moyenne 1 796 transactions par trimestre sur la période 2017-2021, contre 1 145 au seul 4e trimestre 2025. Cette contraction de l'activité est très largement imputable au segment des appartements en construction.

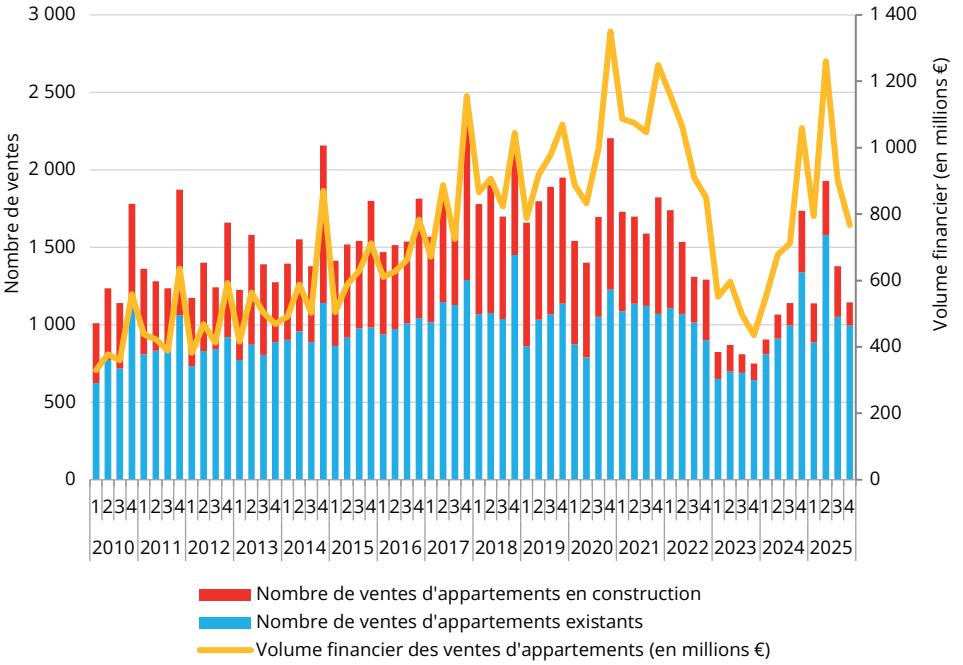
Sur le segment des **appartements existants**, l'activité recule en effet plus modérément : 996 ventes sont enregistrées au 4e trimestre 2025, soit une baisse de -5.3% par rapport au trimestre précédent (1 052 ventes). Le volume financier diminue de -7.7% sur le trimestre. En comparaison annuelle, le nombre de ventes recule de -25.6% par rapport au 4e trimestre 2024 (1 339 ventes), le volume financier correspondant baissant

de manière très similaire (-25.8%). Malgré ce repli, le niveau d'activité reste relativement proche des standards d'avant-crise (1 083 ventes d'appartements existants en moyenne par trimestre sur la période 2017-2021). Ici, il est préférable de ne pas comparer uniquement avec les chiffres des 4e trimestres, qui ont souvent été alimentés par des changements réglementaires et fiscaux attendus au 1er janvier suivant (en particulier aux 4e trimestres 2017, 2018 et 2020).

En revanche, l'activité s'effondre sur le **segment des appartements en construction (VEFA)**. Le nombre de transactions chute à 149 ventes au 4e trimestre 2025, contre 326 au trimestre précédent, soit une baisse de -54.3%. Le volume financier recule également fortement (-32.7% sur le trimestre). En comparaison annuelle, la baisse est également très marquée (-62.4% par rapport au 4e trimestre 2024). Avec un niveau d'activité très inférieur à la moyenne d'avant-crise (714 ventes d'appartements en construction en moyenne par trimestre entre 2017 et 2021), ce segment reste le principal point de faiblesse du marché.

Comme précédemment, il convient de rappeler qu'un certain nombre d'appartements neufs ont pu être 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 2 – 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)

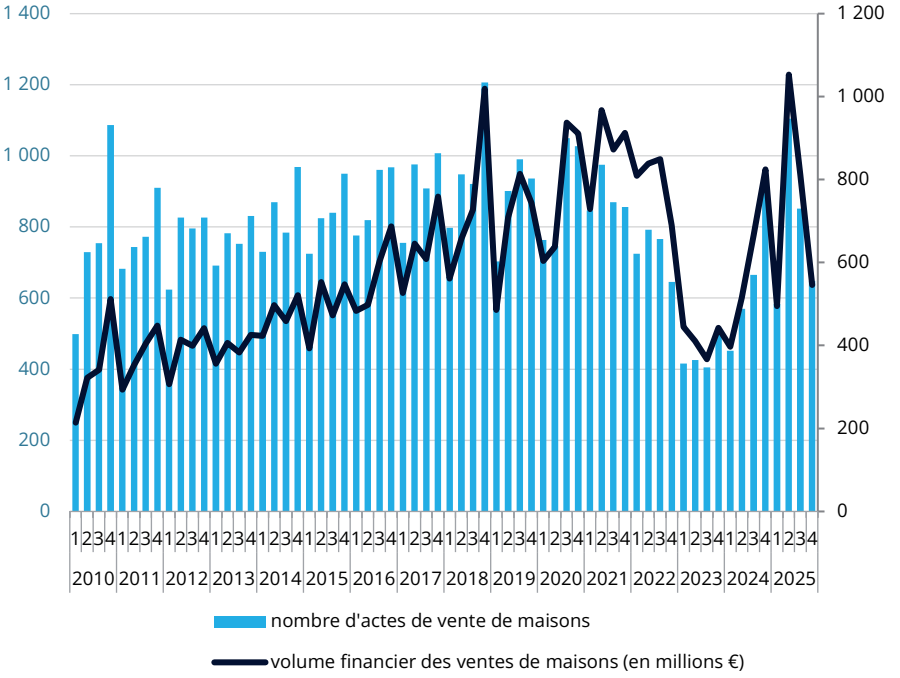
**Remarque :** il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 janvier 2026, soit un mois après la clôture du 4e trimestre 2025. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Sur le segment de la **vente de maisons** (constitué pour l'essentiel de maisons existantes), le marché suit une dynamique proche de celle des appartements existants, comme le montre le graphique 3. Au 4e trimestre 2025, 648 transactions ont été enregistrées, pour un volume d'environ 546 millions d'EUR.

Le nombre de transactions est ainsi en baisse de -23.9% par rapport au 3e trimestre 2025 (852 ventes) et le volume financier recule de manière encore plus marquée (-32.7% sur un trimestre). Ceci confirme là aussi la fin des effets exceptionnels observés au 2e trimestre. En comparaison annuelle, l'activité est également en baisse : -28.2% pour le nombre de transactions par rapport au 4e trimestre 2024 (903 ventes) et -33.8% pour le volume financier.

Le niveau d'activité reste ainsi inférieur à celui d'avant-crise : en moyenne, 909 ventes de maisons étaient enregistrées chaque trimestre entre 2017 et 2021. Le marché des maisons, bien qu'en reprise, n'a donc pas encore pleinement retrouvé son niveau d'activité antérieur (*cf. graphique 3*).

GRAPHIQUE 3 – 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 janvier 2026, soit un mois après la clôture du 4e trimestre 2025. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

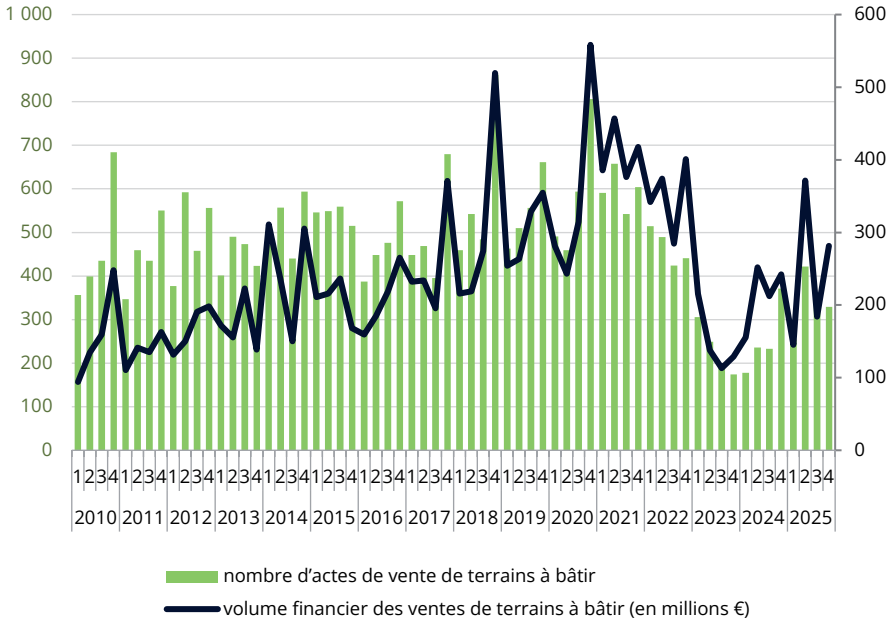
Enfin, le graphique 4 montre que le marché des **terrains à bâtir** présente une évolution plus contrastée.

Le nombre de transactions s'établit à 329 ventes au 4e trimestre 2025, en légère baisse de -4.4% par rapport au trimestre précédent (344 ventes), mais bien inférieur au niveau observé au 2e trimestre 2025 (422 ventes). En revanche, le volume financier progresse fortement pour atteindre 281 millions d'EUR, soit une hausse de +52.8% par rapport au 3e trimestre 2025.

En comparaison annuelle, le nombre de transactions recule de -11.3% par rapport au 4e trimestre 2024 (371 ventes), mais le volume financier augmente de +16.2%. Cette divergence indique une hausse du prix moyen des terrains vendus. Il ne s'agit pas nécessairement toutefois d'une hausse 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 est faible, comme ce fut particulièrement le cas en 2024 et 2025.

Malgré le rebond observé en 2025, l'activité reste en effet inférieure aux niveaux d'avant-crise : 329 ventes ce trimestre, contre 564 ventes de terrains à bâtir en moyenne par trimestre sur la période 2017-2021.

GRAPHIQUE 4 – 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 janvier 2026, soit un mois après la clôture du 4e trimestre 2025. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

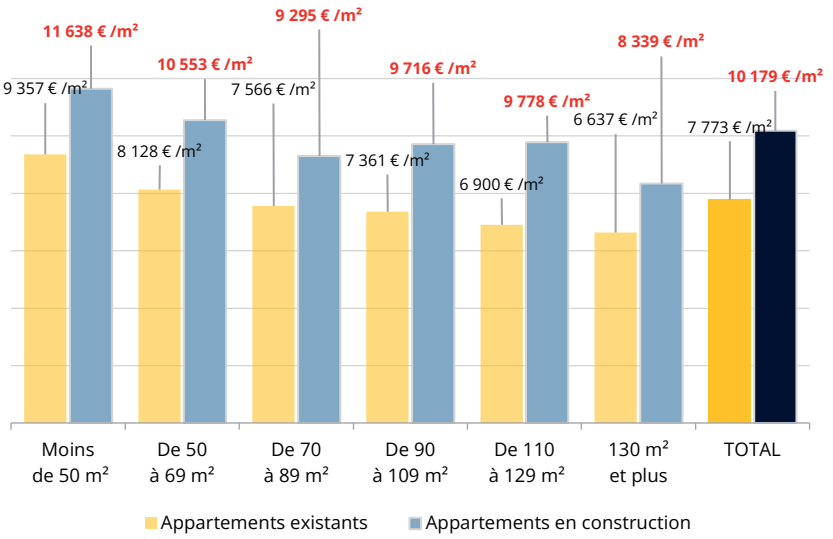
Au total, le 4e trimestre 2025 confirme la sortie progressive des effets exceptionnels liés aux mesures fiscales temporaires. Après le pic du 2e trimestre et le repli du 3e trimestre, l'activité continue de se normaliser. La comparaison de l'année 2025 avec les deux années précédentes reste favorable, traduisant un rattrapage après les niveaux historiquement bas de 2023 et début 2024. Toutefois, en niveau, l'activité demeure globalement inférieure à celle observée avant la crise, en particulier sur le segment du neuf et, dans une moindre mesure, sur les maisons et les terrains. Ces évolutions suggèrent que la reprise du marché immobilier résidentiel au Luxembourg est engagée, mais encore incomplète et hétérogène selon les segments.

# 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 41% 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.

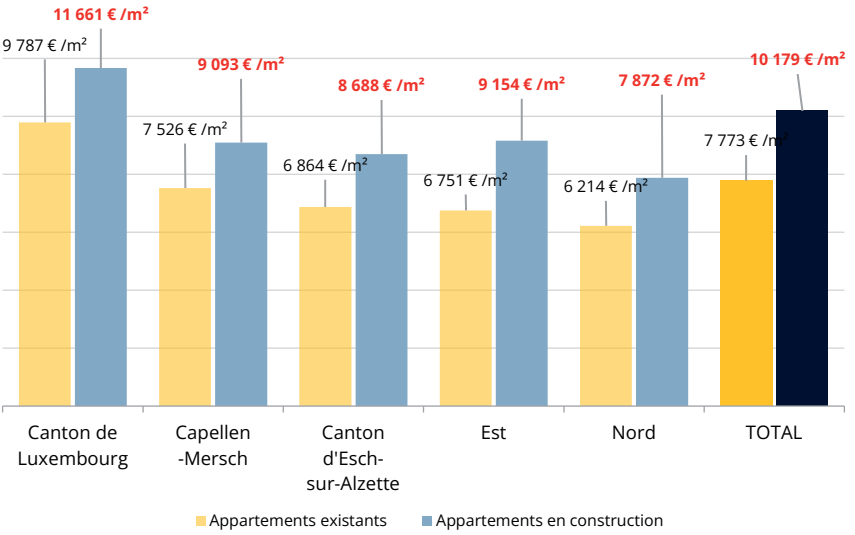
La localisation est également un facteur explicatif déterminant des prix des maisons existantes. Dans le canton de Luxembourg, le prix moyen d'une maison s'élève ainsi à 1 360 000 EUR environ, 79% plus élevé que le prix moyen dans le nord du pays. Pour les maisons, les prix médians par région sont inférieurs 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 janvier 2025 au 31 décembre 2025.

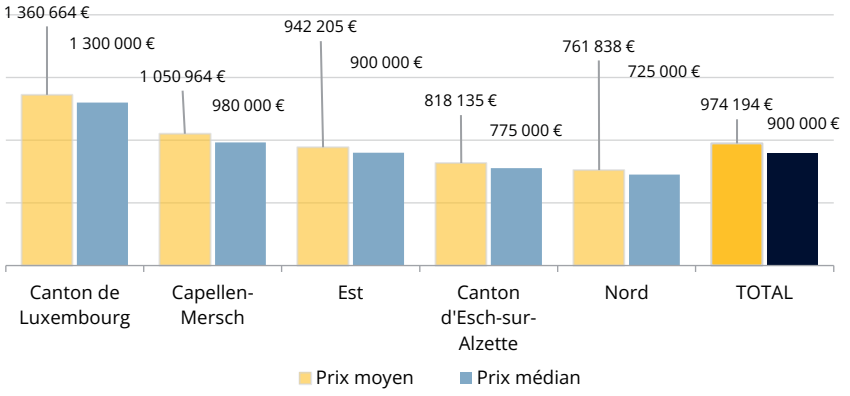
## GRAPHIQUE 6 - LES PRIX DE VENTE PAR M² DES APPARTEMENTS SONT FORTEMENT INFLUENCÉS PAR LA DISTANCE VIS-À-VIS DE LUXEMBOURG-VILLE




**Source :** Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

**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

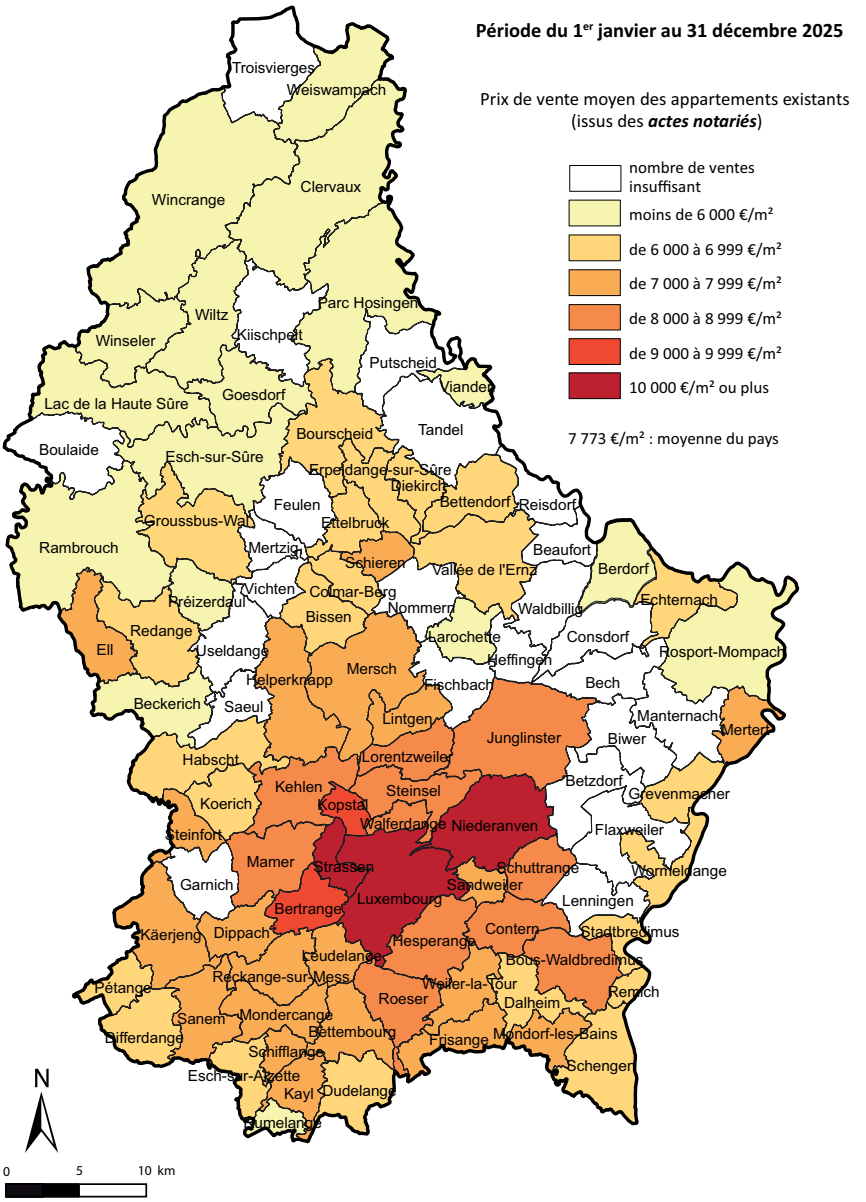



**Source :** Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, transactions du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

**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.

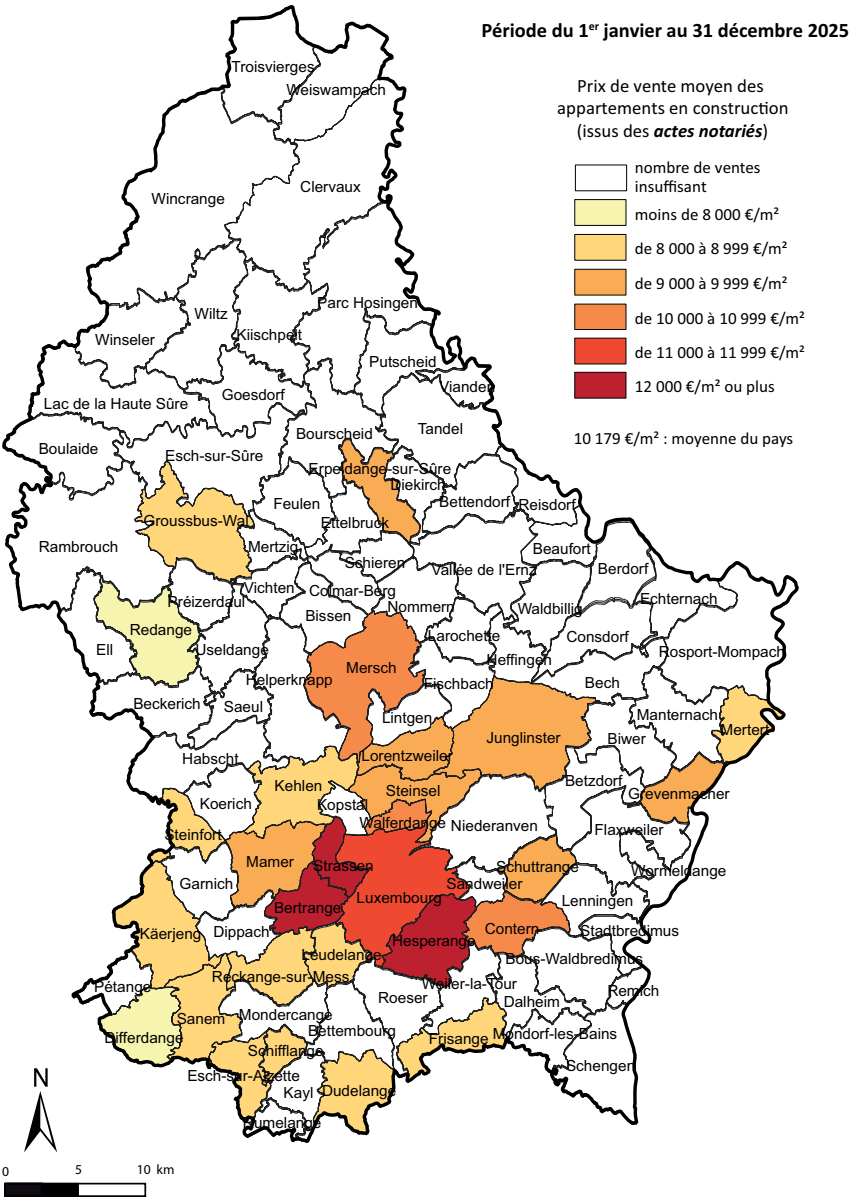
# PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

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




Auteur : Observatoire de l'Habitat, LISER, Mars 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, Mars 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…
## LA DIFFUSION SPATIALE DE LA BAISSE DES PRIX DES APPARTEMENTS EXISTANTS ENTRE 2022 ET 2025 ET LE RÔLE DE L'ACCESSIBILITÉ À LUXEMBOURG-VILLE

Ce focus analyse le rôle de l'accessibilité à Luxembourg-Ville dans la structuration spatiale des prix de vente des appartements existants. Le Grand-Duché de Luxembourg demeure un territoire fortement polarisé par sa capitale, principal pôle d'emplois, d'activités et de services. Les réseaux de transport convergent vers Luxembourg-Ville, dans un espace encore largement monocentrique.

En conséquence, **le marché du logement est lui aussi fortement structuré par la capitale**[2]. En 2022, Luxembourg-Ville et plusieurs communes de sa première couronne (Bertrange et Strassen) affichaient les prix les plus élevés pour les appartements existants, avec des niveaux supérieurs à 10 800 €/m². À l'opposé, certaines communes du nord (comme Troisvierges, Clervaux ou Wiltz) restaient en dessous de 6 200 €/m². Entre ces extrêmes, de nombreuses communes de la « deuxième couronne » (Roeser, Kehlen, Mersch…) se situaient autour de la moyenne nationale, qui atteignait 8 734 €/m² en 2022, tandis que les communes de la Minette formaient un second pôle avec des prix généralement compris entre 7 600 et 8 400 €/m².

**Entre 2022 et 2025, le marché a toutefois connu une inflexion nette et généralisée**. Les prix des appartements existants ont reculé dans la très grande majorité des communes, souvent dans des proportions significatives. Cette baisse est observable aussi bien à Luxembourg-Ville (de 11 587 €/m² à 10 270 €/m², soit environ -11%) que dans sa périphérie proche (par exemple -14% à Bertrange et -13% à Hesperange) ou dans des communes plus éloignées. Dans la Minette, les corrections sont également marquées (-17% à Esch-sur-Alzette et -18% à Dudelange). Même dans des territoires plus périphériques, la tendance est largement baissière, bien que parfois plus hétérogène.

Ce qui caractérise particulièrement cette phase récente est le **caractère diffus et relativement homogène de la baisse**, comme l'illustre le graphique 8 : contrairement aux cycles précédents, le recul des prix n'est pas concentré sur quelques segments ou territoires spécifiques, mais s'observe dans la quasi-totalité du pays. Les rares communes où les prix stagnent ou progressent légèrement (certaines communes de plus petite taille) constituent des exceptions et ne remettent pas en cause la tendance générale.

Malgré cette correction, **la hiérarchie spatiale des prix reste globalement inchangée**. Les communes les plus proches et les mieux connectées à Luxembourg-Ville demeurent les plus chères, tandis que les territoires les plus éloignés restent les plus abordables. Autrement dit, la baisse des prix entre 2022 et 2025 s'est opérée de manière largement parallèle sur le territoire, sans réduire significativement les écarts relatifs entre communes. Ces différences de prix continuent de refléter en grande partie les écarts très importants dans les prix du foncier constructible, qui peuvent

2 *Cf.* STATEC & Observatoire de l'Habitat (2025) : « Focus sur.. l'accessibilité comme facteur déterminant des prix de l'immobilier : Intégration du temps de trajet dans une approche hédonique », dans *Le Logement en Chiffres n°18* (Septembre 2025), pp. 20-23.

varier dans un rapport allant jusqu'à 1 à 10 entre les communes les moins et les plus chères[3].

Le rôle de l'accessibilité à la capitale reste ainsi déterminant. Comme observé précédemment, les différences d'accessibilité en voiture (en heure de pointe) expliquent une part importante des écarts de prix entre communes. Le mécanisme d'arbitrage entre coût du logement et temps de trajet demeure clairement visible : plus on s'éloigne de Luxembourg-Ville, plus les prix diminuent. En 2022 comme en 2025, un éloignement d'environ 30 minutes de la capitale correspond toujours à une décote significative du prix au m².

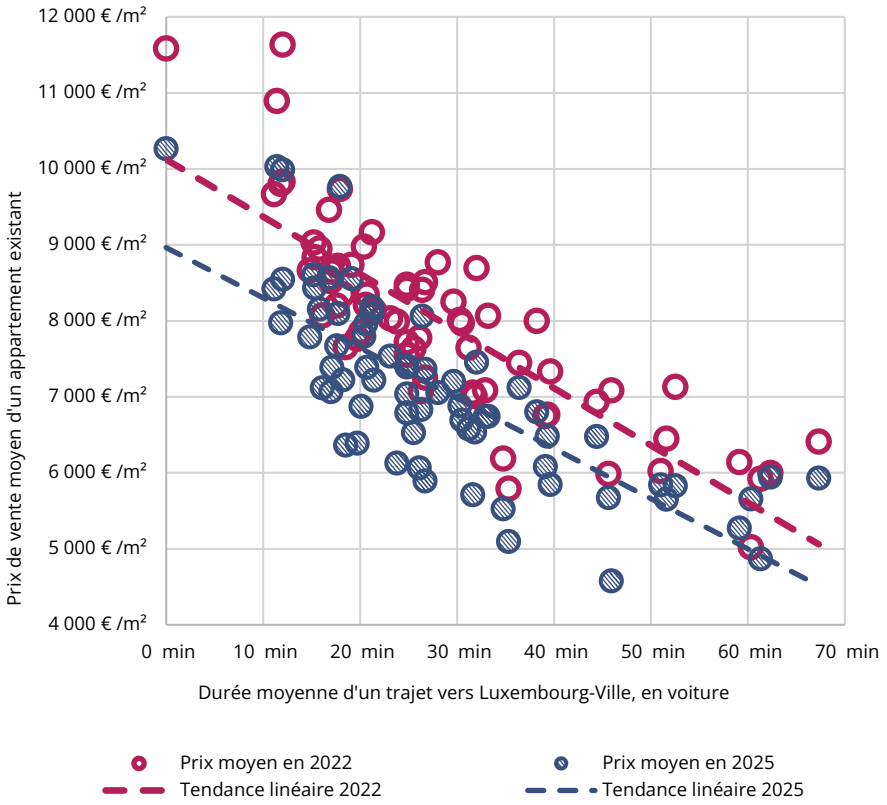
Sur plus longue période, l'influence de la proximité à la capitale s'était fortement renforcée entre 2009 et 2021, contribuant à accentuer les disparités territoriales dans un contexte de hausse soutenue des prix, particulièrement marquée entre 2018 et 2021. Cette dernière phase se distinguait par une croissance très rapide (+13.3 % par an en moyenne nationale) et déjà largement homogène sur le territoire[4].

**La période 2022–2025 marque ainsi un retournement de cycle d'une nature symétrique** : après une phase de hausse rapide et diffuse, le marché connaît une baisse tout aussi généralisée. Cette évolution suggère que les facteurs macroéconomiques (conditions de financement, inflation, évolution de la demande) ont dominé les dynamiques locales, affectant de manière relativement uniforme l'ensemble des marchés communaux. Toutefois, cette correction n'a pas remis en cause les fondamentaux spatiaux du marché : l'accessibilité à Luxembourg-Ville demeure le principal déterminant de la structure des prix des appartements existants.

3 Cf. Licheron J. (2025) : « Les évolutions des prix des terrains à bâtir en 2023 et 2024 », *Rapport d'analyse de l'Observatoire de l'Habitat n°19* (Octobre 2025), 18 p.

4 *Cf.* STATEC & Observatoire de l'Habitat (2023) : « Focus sur.. le rôle de l'accessibilité à Luxembourg-Ville dans les prix de vente des appartements », dans *Le Logement en Chiffres n°13* (Mars 2023), pp. 15-17.

GRAPHIQUE 8 - PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS EXISTANTS EN FONCTION DE L'ACCESSIBILITÉ À LUXEMBOURG-VILLE, EN 2022 ET 2025




**Sources :** Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat, pour les prix de vente des appartements existants ; LISER (2022) pour les données d'accessibilité.

**Note :** les points rouges (respectivement bleus) correspondent ici aux communes luxembourgeoises pour lesquelles au moins 5 ventes d'appartements existants ont été relevées entre le 1er janvier et le 31 décembre 2022 (respectivement 2025). L'accessibilité est mesurée par la durée moyenne d'un trajet en voiture entre le centre de la commune considérée et Luxembourg-Ville, en heures de pointes (avec congestion simulée par un modèle d'accessibilité).

# FOCUS SUR…
# LA FRÉQUENCE ET LA RAPIDITÉ DES STATISTIQUES DE PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS

Les statistiques relatives aux prix de vente des logements sont établies sur une base trimestrielle, avec un décalage de trois mois. Par conséquent, les résultats présentés dans cette édition du Logement en chiffres reposent sur les actes notariés signés au cours du dernier trimestre 2025. Il convient également de rappeler que ces actes accusent déjà un retard de plusieurs semaines, voire de plusieurs mois, par rapport à la signature du contrat de réservation entre l'acquéreur et le vendeur. Cette situation complique l'évaluation en temps réel de l'effet des différentes mesures politiques sur le marché immobilier, dans la mesure où les données ne deviennent disponibles qu'après un certain délai.

Au niveau européen, des réflexions et travaux préliminaires sont actuellement menés en vue de **produire des indicateurs de prix des logements à une fréquence mensuelle et dans des délais plus courts**[5]. L'objectif est d'accroître leur pertinence pour les utilisateurs, sans que la qualité des résultats ne se détériore.

Depuis 2008, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA (AED) transmet chaque mois au STATEC un fichier issu des applications informatiques de la Publicité Foncière. Ce fichier administratif reprend les principales informations figurant dans les actes notariés déposés auprès de l'AED : montant total de la transaction, localisation du bien, date de signature, ainsi que type de vente (bien existant ou vente en l'état futur d'achèvement – VEFA). Pour les appartements, ces données sont complétées par des informations issues du cadastre vertical, notamment la description détaillée de chaque lot privatif et sa surface.

Ainsi, durant le mois t, le STATEC reçoit les données correspondant aux dossiers traités par l'AED au cours du mois t-1, couvrant principalement des actes signés durant les mois t-1 et t-2[6]. Sur cette base, le STATEC calcule des indices trimestriels pour les appartements existants et pour ceux en construction. Ces indices, de nature hédonique, sont compilés à « qualité constante », ce qui signifie que les variations de la composition des biens vendus au fil du temps sont neutralisées[7]. Pour les maisons, une enquête spécifique sur les caractéristiques est menée par le STATEC auprès de tous les ménages ayant acheté une maison existante, comme les informations incluses dans les actes notariés ne suffisent pas pour le calcul d'un indice hédonique[8]. Il est peu réaliste de réduire le délai des réponses à ce questionnaire, qui est nécessaire pour obtenir les informations ayant une

5 REPORT FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT AND THE COUNCIL evaluating the main findings of the pilot studies established under Regulation (EU) 2016/792 on harmonised indices of consumer prices and the house price index: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52025DC0761

6 Économie et statistiques N°44/2010 - Un indice des prix hédonique des appartements : https://statistiques.public.lu/dam-assets/catalogue-publications/economie-statistiques/2010/44-2010.pdf

7 La méthodologie est décrite dans l'encadré à la page 6.

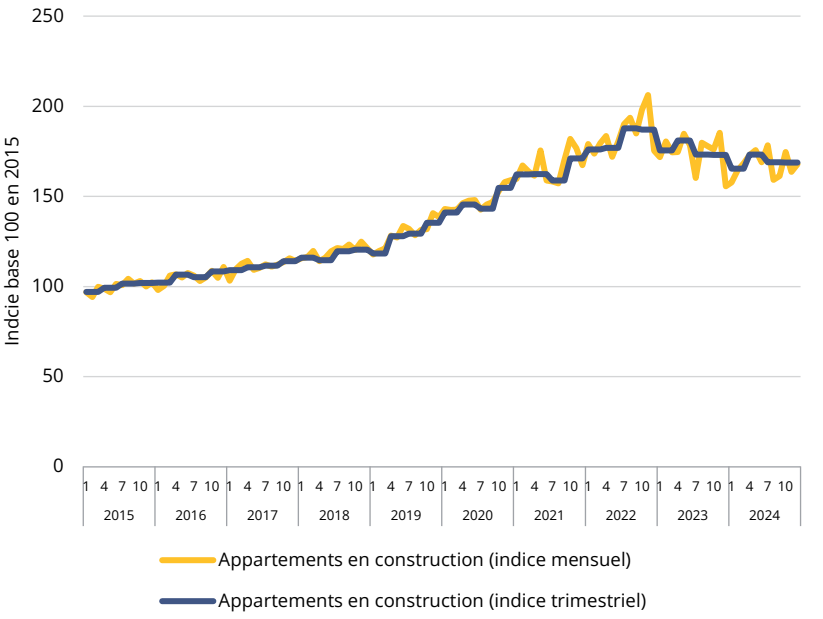
8 Économie et statistiques N°79/2015 - L'indice des prix des maisons anciennes : https://statistiques.public.lu/dam-assets/catalogue-publications/economie-statistiques/2015/working-paper-79-15.pdf

influence sur le prix de vente de l'immeuble, en particulier la surface habitable, la classe énergétique, l'année de construction, le nombre de pièces et salles de bain ainsi que le nombre d'emplacements et le type de maison (détachée ou jumelée)[9].

Entre 2015 et fin 2024, plus de 1 100 transactions d'appartements ont été enregistrées en moyenne par trimestre, dont environ deux tiers concernaient des logements existants et un tiers des VEFA. Toutefois, le nombre de ventes en VEFA a fortement diminué depuis la remontée des taux d'intérêt à partir de mi-2022.

Ce recul du nombre de transactions a des conséquences importantes sur la représentativité et la volatilité des indices, particulièrement lorsqu'il s'agit d'indices mensuels plutôt que trimestriels. À titre d'illustration, en octobre 2023 et en janvier 2024, le nombre de ventes d'appartements en VEFA n'a pas dépassé dix unités, limitant fortement la pertinence statistique des résultats obtenus.

GRAPHIQUE 9 - L'INDICE MENSUEL DES APPARTEMENTS EN CONSTRUCTION EST PLUS VOLATIL QUE L'INDICE TRIMESTRIEL




**Source :** AED, calcul STATEC

Le graphique ci-dessus présente l'indice trimestriel des appartements en construction publié par le STATEC, comparé à l'indice calculé à une fréquence mensuelle. Comme attendu, l'indice mensuel se révèle plus volatil en raison du nombre plus limité de transactions observées chaque mois. **Cette volatilité est particulièrement marquée pour les années 2022 à 2024**, période durant laquelle l'activité sur ce segment du marché immobilier s'est nettement contractée.

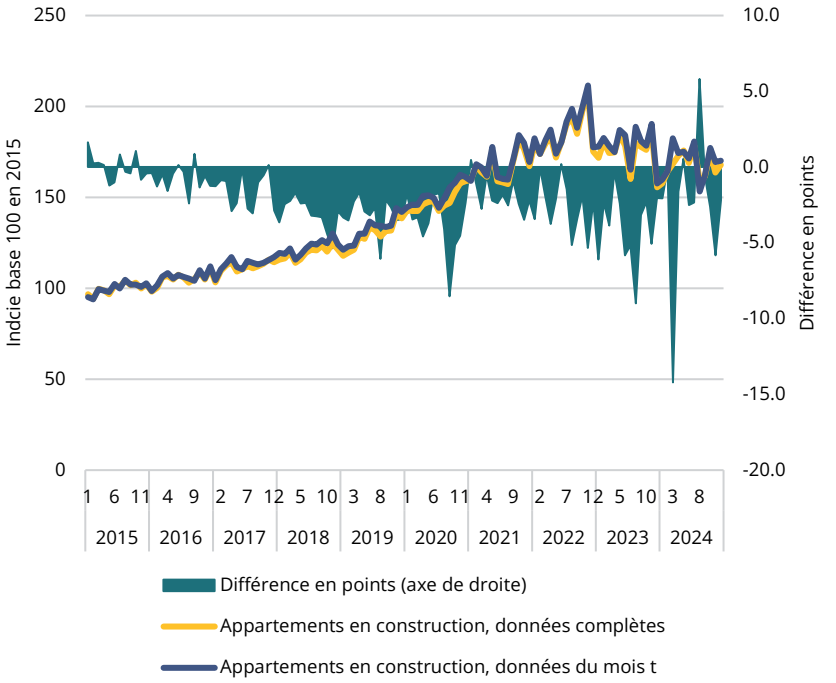
9 Pour plus d'informations sur l'enquête des caractéristiques des maisons : https://statistiques.public.lu/fr/enquetes/enquetes-particuliers/maisons-prix.html

Il est important de souligner que le changement de fréquence n'affecte pas la tendance générale de l'indice : entre 2015 et fin 2024, les prix des appartements en construction ont progressé d'environ 68%. Pour les appartements existants, la hausse est similaire, et l'indice mensuel demeure très proche de l'indice trimestriel. Cette stabilité s'explique par un volume mensuel moyen de transactions supérieur à 250 unités sur ce segment. Même au cours de la récente période de hausse des taux d'intérêt, la baisse du nombre de ventes de logements existants est restée plus limitée que pour les appartements en construction, ce qui réduit mécaniquement la volatilité de l'indice mensuel.

Un deuxième aspect des réflexions concerne la **disponibilité des résultats**. Comme mentionné précédemment, durant le mois *t*, le STATEC reçoit les données correspondant aux dossiers traités par l'AED au cours du mois *t-1*. L'analyse des fichiers mensuels montre qu'environ 84 % des actes signés au cours du mois *t* figurent déjà dans le fichier transmis le mois suivant au STATEC. Les 16% restants apparaissent avec un mois de décalage supplémentaire, dans le fichier du mois *t+1*. Sur l'ensemble de la période étudiée (2015–2024), un retard de deux mois ou plus n'a été observé que pour 31 transactions sur un total de 48 522, ce qui souligne le caractère exceptionnel de ces situations.

Sur cette base, il est techniquement possible de calculer un indice mensuel en se limitant aux seules informations contenues dans le fichier transmis par l'AED pour le mois *t*, ce qui revient à ignorer environ 16 % des transactions. Comme précédemment, l'écart entre l'indice calculé avec les données complètes et celui calculé uniquement à partir des données du mois correspondant s'avère plus prononcé pour les appartements en construction que pour les appartements existants. Étant donné que le segment des appartements en construction représente un volume de transactions plus faible, le fait d'exclure en moyenne un sixième des actes a un impact statistique proportionnellement plus important sur l'indice mensuel.

GRAPHIQUE 10 - L'INDICE DE PRIX CALCULÉ AVEC DES DONNÉES INCOMPLÈTES PRÉSENTE UN BIAIS




**Source :** AED, calcul STATEC

L'indice des appartements en construction, calculé uniquement à partir des données du mois t, progresse plus rapidement que l'indice basé sur l'ensemble des données disponibles. Sur toute la période analysée, l'écart atteint 2.2 points de pourcent (70.2% contre 68.0%) et l'écart moyen absolu du taux de variation annuel s'élève à 1.3 point de pourcent. Pour les appartements existants, la différence du taux de variation annuel n'est que de 0.7 point, et les deux séries affichent une croissance identique de 73.2 % sur l'ensemble de la période. Ainsi, les révisions sont plus fréquentes et plus marquées pour le segment des appartements en construction que pour celui des appartements existants.

En conclusion, **le calcul d'un indice mensuel des prix des logements, avec un délai de publication raccourci, est techniquement réalisable pour le segment des appartements**. Le segment des appartements existants est relativement peu sensible à une accélération de la fréquence et de la rapidité des résultats, en raison du nombre élevé de transactions disponibles. En revanche, **le segment des appartements en construction présente des écarts plus importants lorsque le calcul repose sur un sous-ensemble des données, ce qui induit des révisions plus fréquentes. La volatilité accrue de cette série en fréquence mensuelle rend également l'interprétation des résultats plus délicate.** Comme ce segment du marché immobilier est particulièrement affecté par la récente contraction de l'activité, et que des mesures politiques ont été mises en place pour soutenir la construction, il est essentiel de publier des résultats fiables et représentatifs de l'évolution des prix. À cela s'ajoute le délai « naturel » de plusieurs semaines entre la signature du contrat de réservation et celle de l'acte notarié, ce qui complique davantage l'évaluation de l'impact des mesures politiques.

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