



# IMMOBILIER

## Les tendances au dernier trimestre 2024

Prix, tendances par région... Tout ce qu'il faut savoir  
sur l'immobilier luxembourgeois début 2025.

**Janvier 2025**

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





# Tendances du marché

Janvier 2025



Le marché des appartements neufs, qui reprend progressivement de la vigueur, ne devrait pas connaître d'évolution significative des prix à court terme.

Le marché locatif devrait également se stabiliser, avec des ajustements locaux dans les zones les plus recherchées.

Enfin, les mesures fiscales prolongées et la baisse des taux d'intérêt devraient soutenir l'activité de manière positive, contribuant à un environnement favorable pour le marché immobilier en 2025, malgré certaines incertitudes économiques.



## Le marché immobilier en 2024 : stabilisation des prix et perspectives positives pour 2025.

**En 2024, le marché immobilier luxembourgeois a connu une phase de stabilisation des prix, bien qu'on observe des évolutions contrastées en fonction des secteurs et des régions.**

Les prix publiés des maisons anciennes ont enregistré une baisse de -2,6 % par rapport à la fin de 2023, tandis que ceux des appartements anciens ont affiché une stabilité relative, avec une diminution modérée de -0,5 %. Les prix des appartements neufs sont restés stables, avec une légère baisse de -0,3 % sur les douze derniers mois (et un volume de ventes limité).

Ces tendances s'inscrivent dans un contexte de prolongation des mesures fiscales favorables aux transactions immobilières et de baisse des taux d'intérêt décidée par la BCE et la FED.

Ces ajustements, après une longue période de hausse des taux, ont déjà commencé à soutenir la demande, ce qui constitue un signal encourageant pour 2025. Les disparités régionales restent marquées. Dans le Nord, les prix des appartements anciens ont augmenté de +4,5 %, tandis que l'Ouest a vu les prix des maisons anciennes reculer de -6,4 %.

Le Centre a enregistré une légère hausse des prix des maisons anciennes (+1,2 %), tandis que les prix des appartements anciens ont connu une baisse modérée dans le Sud (-3,7 %). Au niveau national, le prix moyen, tous types de biens confondus, s'établit à 7.785 €/m<sup>2</sup>, avec des signes de stabilisation.

Le marché locatif a connu au dernier trimestre une première baisse de prix après plusieurs trimestres consécutifs de hausse. Les loyers des maisons ont légèrement diminué à 3.208 €/mois (-3,7 % comparé au T3 2024), tandis que ceux des appartements ont baissé de -1,9 % en T4 2024 à 1.824 €/mois, après avoir atteint un pic à 1.860 €/mois en T3 2024. On constate cependant des différences régionales. Certaines zones, comme le Centre, ont enregistré des hausses (+4,4 % sur 12 mois pour les appartements), tandis que l'Ouest a connu des ajustements (-4,2 % sur 12 mois pour les loyers des appartements).

En 2025, le marché immobilier devrait poursuivre la reprise entamée en 2024, avec des perspectives variées selon les segments. Les maisons et appartements anciens devraient se stabiliser, voire connaître une légère hausse au cours de l'année.

### Paroles d'expert

Quelles seraient les conditions d'une reprise du marché du neuf, passant par un retour des investisseurs ? D'abord un retour de la confiance dans les acteurs et dans le marché, sans doute une détente prolongée des taux d'intérêt qui réduirait les incertitudes, probablement une baisse des prix de vente qui rapprocherait ces prix de ceux des appartements existants.

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



# Évolution des prix de vente au mètre carré annoncés par trimestre



VENTE

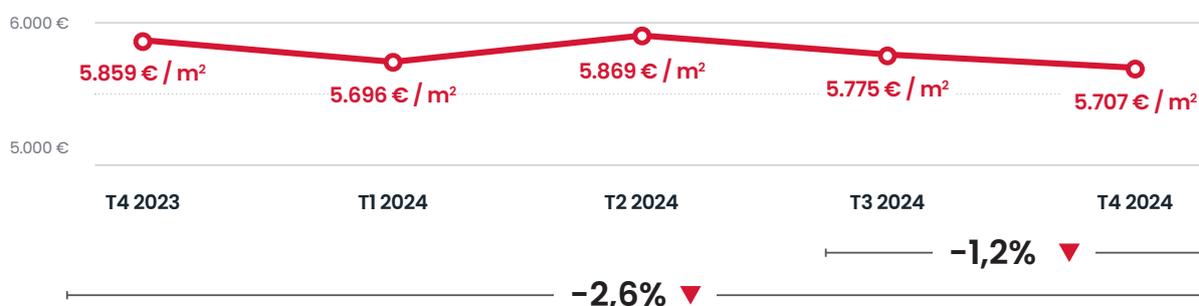
## Tendances : stabilisation sur 2024 et baisse de prix au second semestre.

Les courbes des prix de vente montrent une baisse continue et modérée des prix pour les maisons et appartements anciens, depuis le pic observé au deuxième trimestre 2024. Parallèlement, les prix des appartements neufs connaissent des variations mais restent assez stables sur l'année. Ces tendances indiquent un marché qui se stabilise progressivement.

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



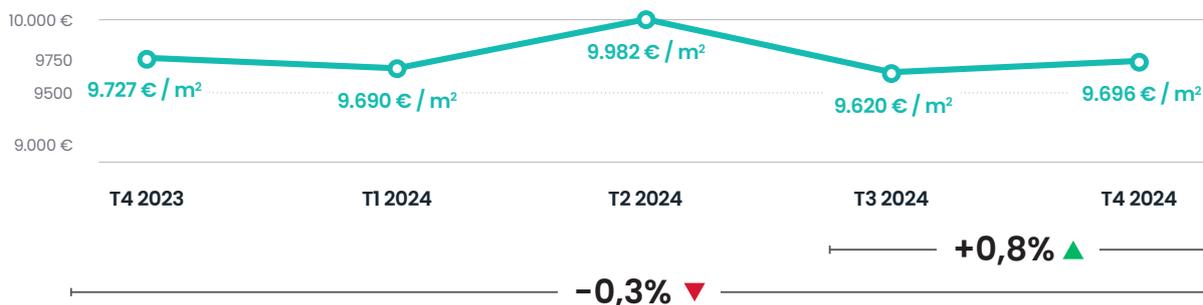
### Maisons anciennes



### Appartements anciens



### Appartements neufs



# Évolution des prix de vente au mètre carré annoncés par région

4ème trimestre 2024 par rapport au 4ème trimestre 2023.



VENTE

## Prix de vente : un marché contrasté selon les régions.

À la fin de 2024, les prix de vente varient fortement selon les régions. Si le Nord et le Centre connaissent une légère hausse, l'Ouest et l'Est sont marqués par des baisses.

Ces tendances reflètent un marché en réajustement, avec des dynamiques locales influencées par l'offre et la demande dans chaque zone.

### Nord

T4 2024 VST4 2023

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
+1,3% ▲	+4,5% ▲	+1,1% ▲

### Ouest

T4 2024 VS T4 2023

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
-6,4% ▼	-4,9% ▼	-6,3% ▼

### Est

T4 2024 VST4 2023

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
-2,9% ▼	-3,7% ▼	+3,5% ▲

### Centre

T4 2024 VST4 2023

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
+1,2% ▲	+1,1% ▲	-5,8% ▼

### Sud

T4 2024 VST4 2023

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
+0,2% ▲	-3,7% ▼	+1,7% ▲

### Moyenne nationale

Maisons anciennes	Appartements anciens	Appartements neufs
-2,6% ▼	-0,5% ▼	-0,3% ▼

# Évolution des loyers annoncés par trimestre sur atHome.lu

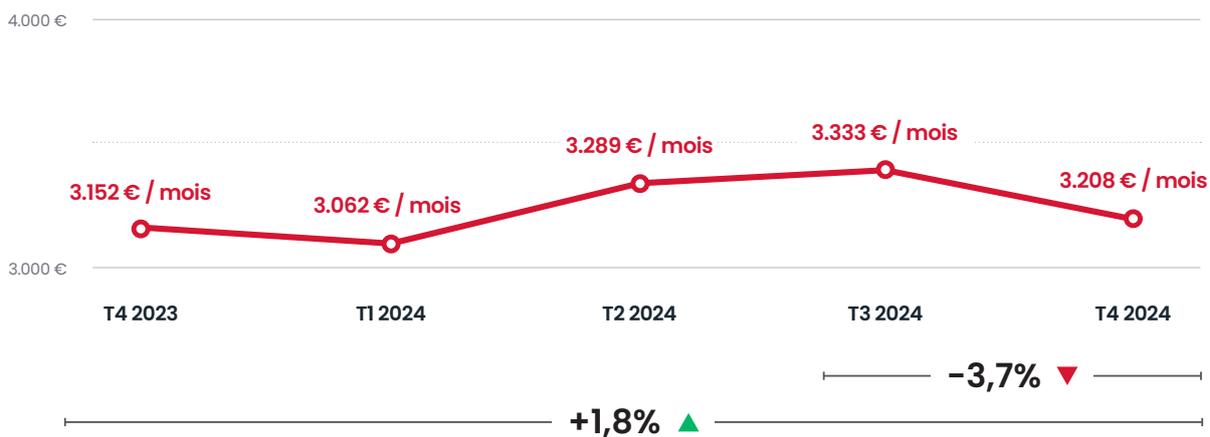
Depuis le 4ème trimestre 2023

## Tendances : fin de la hausse des loyers ?

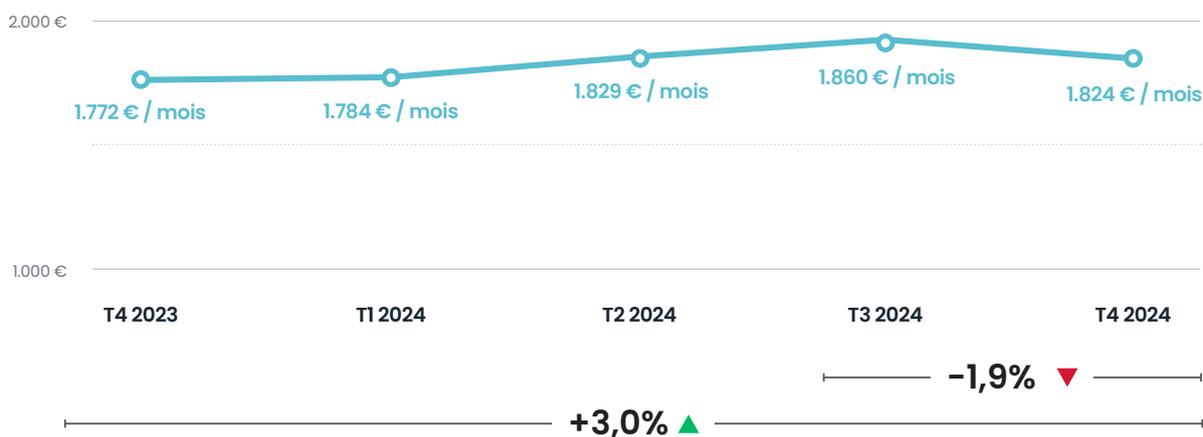
Les loyers des maisons, après avoir atteint un pic plus tôt dans l'année, connaissent un léger recul en cette fin 2024. De leur côté, les loyers des appartements, qui ont augmenté tout au long de l'année, affichent pour la première fois une petite baisse ce trimestre, tout en restant globalement stables (+3,0% sur 12 mois). Ces évolutions récentes pourraient indiquer une tendance générale vers une stabilisation des prix sur le marché locatif.

Source : Loyers des annonces publiées sur atHome.lu.

### Maisons



### Appartements



# Évolution des loyers annoncés par région

4ème trimestre 2024 par rapport au 4ème trimestre 2023.

## Marché locatif : des variations selon les régions.

Les loyers au Luxembourg varient de manière marquée selon les régions. Si certaines zones comme le Nord, l'Est ou le Centre pour les appartements, voient des hausses modérées, d'autres, telles que l'Ouest, connaissent des baisses. Ces évolutions reflètent les dynamiques locales, avec une demande plus forte dans les régions en hausse.

### Nord

T4 2024 VS T4 2023

Maisons

**+0,4%** ▲

Appartements

**+4,7%** ▲

### Ouest

T4 2024 VS T4 2023

Maisons

**-1,5%** ▼

Appartements

**-4,2%** ▼

### Est

T4 2024 VS T4 2023

Maisons

**+0,8%** ▲

Appartements

**+1,6%** ▲

### Centre

T4 2024 VS T4 2023

Maisons

**-3,0%** ▼

Appartements

**+4,4%** ▲

### Sud

T4 2024 VS T4 2023

Maisons

Données statistiques insuffisantes

Appartements

**+0,5%** ▲

### Moyenne nationale

Maisons

**+1,8%** ▲

Appartements

**+3,0%** ▲

# Évolution du pouvoir d'achat immobilier au Luxembourg

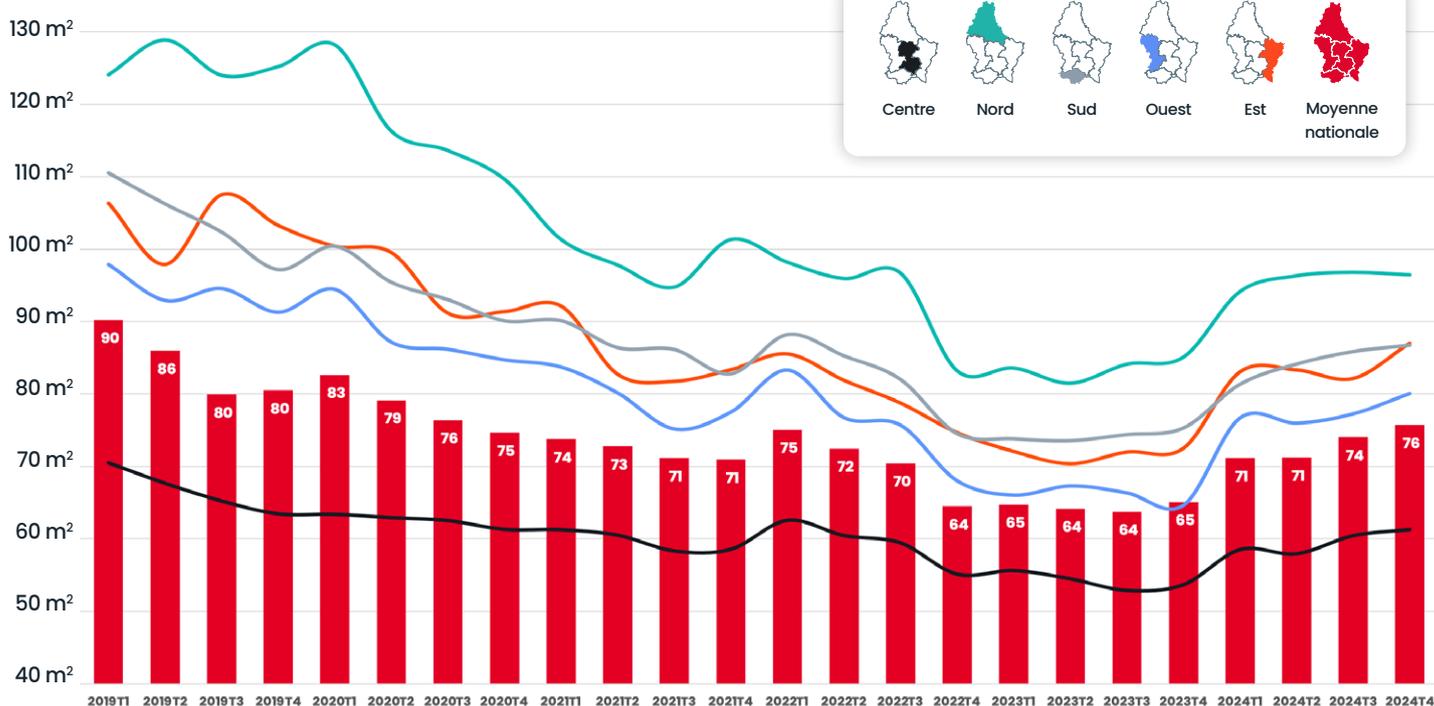


## POUVOIR D'ACHAT

Le pouvoir d'achat immobilier reflète la superficie, exprimée en mètres carrés, qu'un ménage luxembourgeois au revenu médian peut acquérir grâce à un crédit immobilier.

### Tendances : augmentation du pouvoir d'achat durant toute l'année 2024.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du pouvoir d'achat immobilier au Luxembourg depuis 2019, c'est-à-dire la superficie moyenne qu'un ménage peut acquérir, avec des différences marquées entre les régions. Les régions Nord, Sud et Est affichent un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne nationale, tandis que le Centre se distingue par des superficies accessibles plus réduites.



Sources : BCE, Statec.



**Yann GADEA**

Head of Mortgage Brokers



### Les taux d'intérêt hypothécaire actuels au Luxembourg.

Mi-décembre 2024, la Banque Centrale Européenne (BCE) a marqué un tournant en abaissant ses taux d'intérêt officiels. Le taux de dépôt a été réduit de 25 points de base, atteignant désormais 3,00%.

Une baisse significative, alors qu'il culminait encore à 4% avant juin, son niveau le plus élevé depuis l'introduction de l'euro. Cette décision s'inscrit dans une volonté de freiner l'inflation, désormais contenue à 1,8% en septembre, soit en deçà de l'objectif de 2% fixé par la BCE.

Cependant, l'économie européenne reste fragilisée. Face à ces défis, de nouvelles réductions des taux de dépôt pourraient être envisagées pour 2025, offrant des perspectives favorables pour les emprunteurs.

En effet, cette dynamique devrait entraîner une baisse des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires, apportant un soulagement bienvenu aux ménages européens et stimulant l'activité économique.

TYPE DE PRÊT	TAUX D'INTÉRÊTS
Taux fixe 1-3 ans	<b>2,82%</b>
Taux fixe 5 ans	<b>2,79%</b>
Taux fixe 10 ans	<b>3,08%</b>
Taux fixe 30 ans	<b>3,09%</b>
Taux variable	<b>4,15%</b>



# Paroles d'experts



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

Les tendances mises en évidence par atHome sur base des annonces sont cohérentes avec les publications de l'Observatoire de l'Habitat reposant sur les actes notariés, et permettent de conclure que l'année 2024 a finalement été plus encourageante et positive pour le marché immobilier résidentiel que l'année précédente, particulièrement difficile.

En 2024, l'activité sur les marchés de l'ancien est progressivement revenue à des niveaux proches de ceux relevés avant la crise.

Sur le segment des appartements existants, elle n'est que légèrement inférieure à la moyenne des années précédant la crise (995 ventes au 3e trimestre 2024, contre 1.069 ventes en moyenne au 3e trimestre sur les années 2017 à 2022).

Dans le même temps, les prix des appartements anciens et des maisons anciennes se sont stabilisés.

Seul le marché de la nouvelle construction reste en difficulté. Les acheteurs potentiels, dans leur comparaison entre appartement ancien et achat d'un appartement sur plan, doivent intégrer les incertitudes sur le prix final et la date de livraison des bâtiments, qui pèsent sur l'activité.



**Pierre CLÉMENT**  
Directeur de l'agence  
Nexvia

Nexvia estime la crise dans le marché des biens existants passée. Le quatrième trimestre égalera, voire surpassera, les meilleurs trimestres en termes de nombre de transactions de biens existants. Les ventes de biens ont été accélérées par les mesures fiscales temporaires, rendant l'achat particulièrement intéressant pour les propriétaires-occupants jusqu'au 30 juin 2025, et dont certaines mesures devaient initialement s'éteindre au 31 décembre 2024.

Nexvia aura d'ailleurs enregistré son trimestre record, résultat d'un effet de marché positif associé à l'attractivité de notre expertise pour les vendeurs.

Nous nous attendons à une année 2025 soutenue dans le marché de l'existant, porté par la continuité des aides jusqu'au 30 juin et la baisse des taux d'intérêts qui s'amplifiera au cours de l'année - dernier élément qui fera revenir les investisseurs sur le marché du logement en 2025. De quoi alimenter un retour de la croissance des prix sur l'existant.



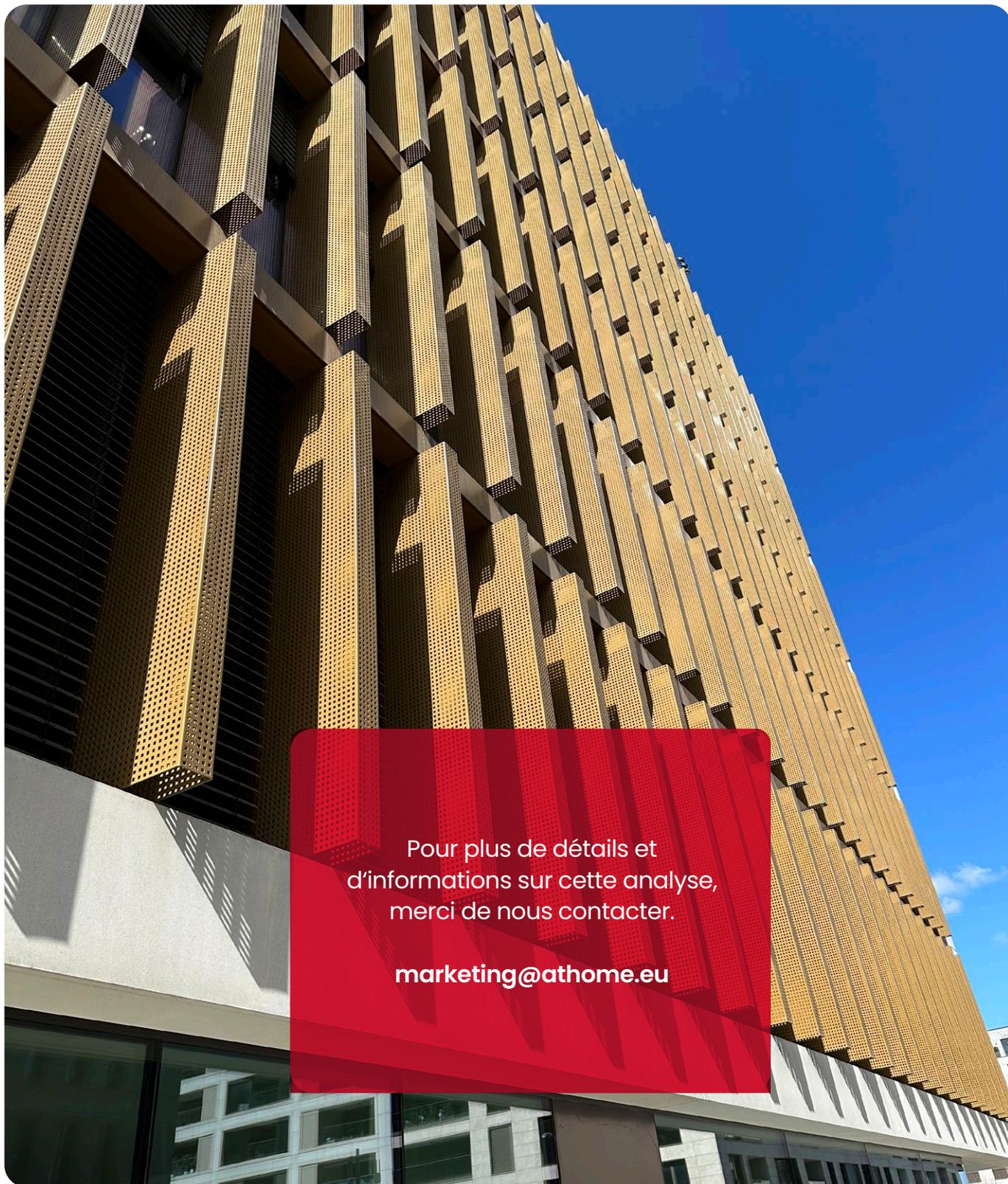
**Kim FELTEN**  
Managing Partner  
HEKTAR

Le marché immobilier est en continuelle évolution et montre une nette augmentation de la demande pour les projets neufs VEFA. Depuis le 4e trimestre 2023, on constate que le nombre de signatures de contrats de réservation pour des appartements neufs a augmenté progressivement. Cette dynamique positive s'explique d'un côté par la baisse progressive des taux d'intérêt et de l'autre côté par l'ensemble des mesures gouvernementales attractives. La prolongation de ces mesures jusqu'au 30 juin 2025 maintient cet environnement favorable pour les transactions immobilières et offre une opportunité unique aux investisseurs de vendre des biens locatifs anciens (en profitant d'une imposition réduite de 10,5% sur la plus-value réalisée au lieu de 21%) pour réinvestir dans des projets immobiliers neufs, dotés d'une meilleure classe de performance énergétique. Cette stratégie permet de valoriser le patrimoine tout en répondant aux exigences croissantes en matière de durabilité.

Pour profiter pleinement de ces avantages, il est crucial d'agir rapidement. Les actes doivent être finalisés avant le 30 juin 2025, ce qui implique de s'engager dans un projet d'achat d'un appartement neuf avant le 30 avril environ (puisque'il faut en moyenne deux mois pour obtenir un accord bancaire et finaliser l'acte chez le notaire).

En ce début d'année, l'objectif est clair: profiter des conditions actuelles pour optimiser ses investissements immobiliers. L'équipe de Hektar se tient à disposition pour accompagner les investisseurs, de la recherche du bien idéal à la signature de l'acte final.





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

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



**Search. Finance. Sell.**