



House Invest

REMODELING & REAL ESTATE

House Invest Luxembourg — 6 Rue Henri M. Schnadt, L-2530 Luxembourg — +352 26 36 26 94 — info@house-invest.lu

NEWSLETTER · SEPTEMBRE 2026

Le marché immobilier luxembourgeois à mi-2026 : ce qu'il faut retenir

Après trois années agitées, le marché retrouve un rythme plus lisible. On fait le point sur les prix, les loyers et les volumes de transactions et sur ce qu'il faut en retenir pour vendre, acheter ou rénover au bon moment.

Chaque mois, House Invest décrypte l'actualité immobilière du Grand-Duché pour vous aider à vendre, acheter, louer ou rénover au bon moment.





● Marché de la vente

Des prix qui se stabilisent, mais pas de façon uniforme

Selon le rapport de l'Observatoire de l'habitat publié fin juin par le ministère du Logement, l'indice hédonique des prix de vente (Statec) progresse de **+0,7 % sur un trimestre** et **+1,7 % sur douze mois** au 1er trimestre 2026, une hausse désormais proche de l'inflation (+1,6 %).

Le détail par segment est plus contrasté : les **maisons anciennes progressent de +3,0 %** sur un an, tandis que les **appartements existants et les biens en construction (VEFA) n'avancent que de +0,9 %**. Autrement dit, la maison individuelle reprend de la valeur plus vite que l'appartement.

+1,7%

PRIX, INDICE STATEC
SUR 12 MOIS

+3,0%

MAISONS ANCIENNES
SUR 12 MOIS

+0,9%

APPARTEMENTS EXISTANTS
& VEFA

8 111 €

PRIX MOYEN/M²
(T2 2026)

Le détail qui compte : le prix moyen affiché au m² recule de -5 % sur un an, alors même que l'indice hédonique (qui corrige les effets de qualité et de localisation) progresse. Ce n'est pas une contradiction : cela reflète surtout un changement dans la nature des biens qui se vendent, pas un vrai recul des prix. C'est ce genre de nuance qu'il faut regarder de près avant d'estimer un bien.

Pour aller plus loin : le rapport d'analyse n°25 de l'Observatoire de l'habitat (25.06.2026, ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire) s'appuie sur les actes notariés collectés avec l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA. Le repli du prix moyen au m² (8 111 €, T2 2026, source Immotop.lu / L'essentiel) reflète un changement dans la nature des biens vendus, pas une vraie baisse des prix. Voir aussi les séries de l'Observatoire de l'habitat (logement.public.lu) et Le Logement en chiffres n°19 du Statec.





● Marché locatif

La location reste sous tension

Le contraste est net avec la vente : **les loyers annoncés des appartements bondissent de +4,4 % sur douze mois**, presque trois fois plus vite que l'inflation. Les chambres meublées (18 % de l'offre locative) grimpent encore plus vite, à +4,7 %.

Fait notable : les loyers des baux déjà en cours n'augmentent eux que de +1,4 %, proche de l'inflation. L'essentiel de la tension se concentre donc sur **les nouveaux contrats**, un signal clair pour les propriétaires bailleurs, et un point de vigilance pour les locataires qui déménagent.

+4,4%

LOYERS ANNONCÉS
APPARTEMENTS

+4,7%

CHAMBRES
MEUBLÉES

+1,4%

LOYERS,
BAUX EN COURS

+1,6%

INFLATION
(IPCN)

● Volume de transactions

L'ancien repart, le neuf reste à la traîne

Le marché de l'existant confirme sa reprise : **+9,4 % de ventes pour les appartements existants** (968 transactions au 1er trimestre, proche de la moyenne 2017-2021) et **+11,5 % pour les maisons** (650 ventes).

Le segment de **la construction neuve (VEFA) reste le point faible du marché : -18,2 % de ventes sur un an**, avec 207 transactions, bien en deçà des quelque 650 ventes trimestrielles enregistrées avant la crise de 2023. Pour les porteurs de projets de construction ou de gros travaux, c'est aussi une fenêtre où les entreprises du bâtiment ont davantage de disponibilité.





● Perspectives 2026 - 2030

Le fondamental démographique reste porteur

Au-delà des variations trimestrielles, le Statec continue de projeter une croissance démographique soutenue, avec une population attendue entre **700 000 et 720 000 habitants d'ici 2030**. C'est le moteur structurel qui, historiquement, soutient la demande de logements au Grand-Duché sur le long terme, vente comme location.

● Ce que cela signifie pour vous

Nos recommandations du mois

VENDEURS

Faites estimer avant de rénover

Avec des prix qui divergent selon le type de bien, un diagnostic précis évite de sur-investir dans des travaux qui ne se répercuteront pas sur le prix de vente.

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Réviser vos loyers avec prudence

La tension locative est réelle, mais elle concerne les nouveaux contrats. Un loyer positionné trop haut allonge la vacance locative.

ACHETEURS

Regardez du côté des maisons

Avec des volumes en nette reprise sur l'ancien, davantage de biens arrivent sur le marché, une fenêtre pour négocier sereinement.

PORTEURS DE PROJET

Profitez du ralentissement du neuf

Le VEFA marque le pas : les entreprises de construction et de rénovation ont davantage de créneaux disponibles pour votre chantier.



Yves Rogowski

Founder



Le marché récompense aujourd'hui la précision plus que la rapidité. Prendre le temps de bien évaluer chaque situation reste, dans ce contexte, la meilleure stratégie pour vendeurs comme pour acheteurs."





House Invest

REMODELING & REAL ESTATE

Un projet immobilier en tête?

Rénovation, construction, vente, location ou syndic de copropriété
: Yves Rogowski et son équipe vous accompagnent avec un
devis détaillé et gratuit.

DEMANDER UN DEVIS



NEWSLETTER · SEPTEMBRE 2026

House Invest Luxembourg — 6 Rue Henri M. Schnadt, L-2530 Luxembourg — +352 26 36 26 94 — info@house-invest.lu



Information importante
Document marketing, à titre informatif