

**EIRES**

REAL ESTATE · LUXEMBOURG

( ÉDITION 2025 )

# Marché immobilier luxembourgeois *perspectives 2025.*

Lecture stratégique du retournement 2024 — volumes, prix, communes, fiscalité — rédigée pour les propriétaires, acquéreurs et investisseurs avertis.

---

SOURCES OFFICIELLES

STATEC · Observatoire de l'Habitat (LISER) · AED · ITM

ÉDITÉ PAR

**EIRES Real Estate**

( SOMMAIRE )

# Ce que nous lisons du marché.

01	<b>Le retournement de 2024</b>	p. 03
02	<b>Volumes et liquidité</b>	p. 04
03	<b>Prix : ce qui a vraiment baissé</b>	p. 05
04	<b>Lecture par commune</b>	p. 06
05	<b>Fiscalité &amp; cadre réglementaire</b>	p. 07
06	<b>Perspectives 2025</b>	p. 08
07	<b>Comment EIRES accompagne</b>	p. 09
08	<b>Méthodologie &amp; sources</b>	p. 10

(01) — LE RETOURNEMENT

# Le retournement de 2024.

Après deux années de contraction sévère (2022-2023), le marché résidentiel luxembourgeois a retrouvé en 2024 un signal de stabilisation. Les volumes restent inférieurs à la moyenne décennale, mais les acquéreurs reviennent — sélectifs, exigeants, et mieux financés.

**env. 50**

TRANSACTIONS EIRES 2024

**< 90 j**

DÉLAI DE VENTE MÉDIAN

**4 % / 3,5 % / 3 %**

HONORAIRES MANDAT EXCLUSIF

## LECTURE

L'année 2024 marque la fin d'une phase d'attente. Les ventes d'appartements en construction (VEFA) sont reparties à la hausse en seconde partie d'année, portées par la détente du loyer du financement et par les mesures fiscales temporaires (Bëllegen Akt majoré, amortissement accéléré). Les prix médians restent en repli annuel, mais le rythme de baisse ralentit nettement au quatrième trimestre.

## CE QUE NOUS OBSERVONS SUR LE TERRAIN

Les biens correctement positionnés (prix réaliste, diagnostic clair, dossier complet) trouvent preneur en moins de 90 jours. Les biens surévalués peuvent rester 12 à 18 mois sur le marché. L'écart se creuse entre les deux populations — c'est le marqueur principal du cycle actuel.

( 02 ) — VOLUMES

# Volumes *et liquidité.*

Les volumes 2024 restent inférieurs au pic 2021, mais le rebond du second semestre confirme un retour progressif de la liquidité. Le segment neuf reprend en premier, suivi par l'ancien dans les communes les plus recherchées.

## LE SEGMENT NEUF EN TÊTE

Selon les publications du STATEC et de l'Observatoire de l'Habitat (LISER), les ventes en état futur d'achèvement (VEFA) ont rebondi à partir du T2 2024, après un point bas historique en 2023. Le dispositif de Bëllegen Akt majoré (40 000 € par acquéreur primo-accédant pour une résidence principale) et le régime d'amortissement accéléré pour les investisseurs ont joué un rôle moteur.

## L'ANCIEN SUIV, À DEUX VITESSES

L'ancien reste plus contrasté. Les biens d'exception — maisons unifamiliales bien situées, penthouses Limpertsberg / Belair / Kirchberg, résidences avec jardin dans les communes périphériques recherchées — conservent leur liquidité. Les produits standards à prix non-ajusté restent durablement à l'offre.

## CE QU'IL FAUT RETENIR

La liquidité 2025 sera portée par la qualité d'exécution : prix d'entrée juste, dossier irréprochable (DPE, urbanisme, copropriété), narration claire du bien. C'est la philosophie boutique d'EIRES.

( 03 ) — PRIX

# Prix : ce qui *a vraiment baissé.*

La baisse 2023-2024 n'a pas été homogène. Lue commune par commune, segment par segment, elle raconte un marché qui s'est rationalisé — pas qui s'est effondré.

## APPARTEMENTS NEUFS VS ANCIEN

Sur l'ensemble du Grand-Duché, les prix médians de l'ancien ont enregistré un recul plus marqué que ceux du neuf entre fin 2022 et fin 2024. Le neuf, soutenu par le coût de construction et les mesures fiscales, a mieux résisté. C'est une inversion historique : pendant longtemps, l'ancien décotait moins vite.

## MAISONS UNIFAMILIALES

Les maisons ont connu une correction plus profonde en valeur absolue, notamment sur le segment 1,2-1,8 M€ (entrée de gamme HNW). Au-dessus de 2,5 M€, le marché reste rare et peu comparable, ce qui en stabilise les prix.

## LA RÈGLE DU JUSTE POSITIONNEMENT

Un bien correctement positionné dès la mise en marché se vend dans les 60 à 90 jours, souvent à 95-100 % du prix affiché. Un bien surévalué, ramené trois mois plus tard à un prix raisonnable, signera typiquement à 88-92 %. La première fenêtre de visibilité (semaines 1 à 4) est décisive.

( 04 ) — COMMUNES

# Lecture par *commune.*

Le Luxembourg n'est pas un marché unique mais une mosaïque de micro-marchés. Voici notre lecture des dynamiques 2024-2025 par grandes zones.

## VILLE-HAUTE, BELAIR, LIMPERTSBERG

Le cœur premium de Luxembourg-Ville reste tendu. L'offre est rare, la demande HNW internationale stable. Les penthouses avec terrasse et vue restent les biens les plus recherchés et les moins disponibles.

## KIRCHBERG, CENTS, NEUDORF

Kirchberg bénéficie de son statut institutionnel européen. Cents et Neudorf gagnent en désirabilité auprès des familles. Bonne liquidité sur les appartements 3-4 chambres récents.

## COMMUNES PÉRIPHÉRIQUES RECHERCHÉES

Strassen, Bertrange, Mamer, Hesperange, Niederanven, Schuttrange : la demande familiale reste soutenue. La qualité d'école et la proximité des accès autoroutiers tirent les prix.

## NORD ET FRONTIÈRE BELGE

Mersch, Mullendorf, Lintgen, Lorentzweiler offrent un meilleur rapport surface / prix. Cible naturelle des familles avec enfants en bas âge ou des investisseurs patrimoniaux.

( 05 ) — FISCALITÉ

# Fiscalité & *cadre réglementaire.*

Le législateur luxembourgeois a déployé en 2024 un ensemble de mesures pour relancer la transaction. Plusieurs sont prolongées ou pérennisées en 2025. Tout projet d'acquisition ou de cession doit en tenir compte.

## BËLLEGEN AKT MAJORÉ

L'abattement sur les droits d'enregistrement a été significativement renforcé pour les primo-accédants en résidence principale, et un dispositif spécifique a été ouvert aux investisseurs pour les acquisitions VEFA. Conditions précises et plafonds : à vérifier au cas par cas avec votre notaire.

## AMORTISSEMENT ACCÉLÉRÉ (INVESTISSEURS)

Le régime d'amortissement accéléré sur les biens neufs locatifs a été maintenu en 2024-2025, avec un taux et une durée renforcés sous conditions. Levier de structuration patrimoniale rare en Europe.

## PLUS-VALUE ET DURÉE DE DÉTENTION

L'imposition des plus-values immobilières dépend de la durée de détention et de l'usage du bien (résidence principale exonérée). Un horizon d'investissement supérieur à deux ans reste fiscalement déterminant.

## NOTE

Cette section est un cadrage — elle ne se substitue pas à un conseil personnalisé par notaire ou fiscaliste. EIRES vous oriente vers ses partenaires.

( 06 ) — PERSPECTIVES

# Perspectives 2025.

Trois lectures que nous portons pour les douze prochains mois — sans prédictions, mais avec des hypothèses argumentées que nous croisons quotidiennement avec nos visites et nos mandats.

## 1. REPRISE EN V DOUX, PAS EN CLOCHE

Le rebond des volumes ne se traduira pas par une hausse rapide des prix. Le marché a appris en 18 mois que les acquéreurs choisissent — et que la qualité de mise en marché est devenue le premier facteur de prix de cession.

## 2. POLARISATION ACCRUE PAR LA QUALITÉ

L'écart se creusera entre les biens d'exception (rares, bien situés, bien présentés) qui retrouveront leur dynamique de pré-2022, et les produits standards qui devront s'ajuster davantage. La sélection devient un avantage compétitif pour les acquéreurs comme pour les vendeurs bien accompagnés.

## 3. LA DONNÉE DEVIENT LA NORME

Estimation argumentée, comparables documentés, lecture stratégique de la concurrence directe : la décision se prend de plus en plus sur des fondamentaux. Les agences qui n'investissent pas dans cette discipline perdent du terrain.

( 07 ) — ACCOMPAGNEMENT

# Comment EIRES *accompagne.*

Notre approche boutique : peu de mandats, beaucoup d'attention. Une méthode documentée, des conditions claires, un seul interlocuteur du premier rendez-vous à la signature.

## ESTIMATION ARGUMENTÉE

Visite, comparables marché, lecture concurrentielle, lecture fiscale. Un document remis sous 5 jours, sans engagement.

## MISE EN MARCHÉ PREMIUM

Photographie professionnelle, plans 2D, dossier de présentation, diffusion sur les portails luxembourgeois et notre réseau privé. Mandat exclusif (4 % / 3,5 % / 3 % selon segment).

## OFF-MARKET

Pour les vendeurs qui souhaitent la confidentialité, et les acquéreurs qui veulent accéder à des biens avant publication. Activé sur demande qualifiée.

## SUIVI À LA SIGNATURE

Coordination notariale, accompagnement diagnostics, gestion des négociations. EIRES reste l'interlocuteur unique jusqu'à l'acte authentique.

---

( 08 ) — MÉTHODOLOGIE & SOURCES

# Méthodologie & sources.

---

## SOURCES PUBLIQUES CITÉES

### **STATEC**

statistiques.public.lu — séries prix immobilier résidentiel, volumes de transactions

### **Observatoire de l'Habitat (LISER)**

logement.public.lu — notes de conjoncture trimestrielles

### **AED**

guichet.public.lu — droits d'enregistrement, dispositifs Bëllegen Akt

### **ITM / Ministère du Logement**

Cadre réglementaire baux et copropriété

---

## ÉCHANGER AVEC NOUS

**Une lecture personnalisée de votre projet,  
*sur rendez-vous.***

eires.lu · contact@eires.lu · +352 691 109 949

44 Rue de Hunsdorf, L-7324 Mullendorf — Grand-Duché de Luxembourg

Document à visée informative. Ne constitue ni un conseil en investissement, ni un conseil fiscal. EIRES Real Estate S.à r.l. — RCS Luxembourg B237302 — TVA LU31482128.