

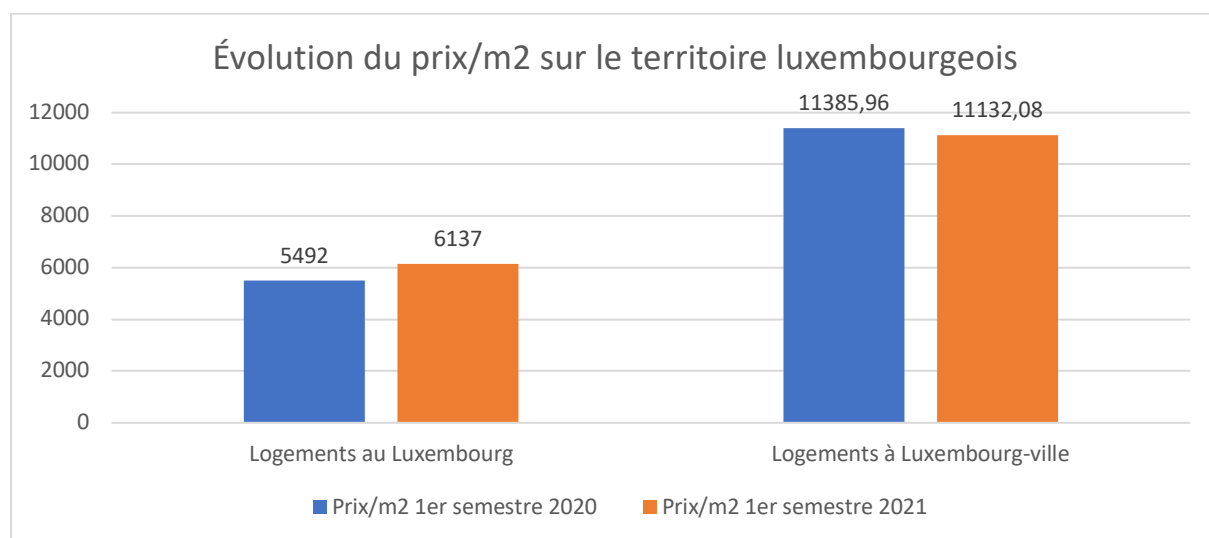
LES PRIX DE L'IMMOBILIER LUXEMBOURGEOIS EN HAUSSE Statistiques immobilières – 1^{er} semestre 2021 vs 1^{er} semestre 2020

12 juillet 2021

Immotop.lu publie les chiffres de son étude portant sur l'évolution des prix de l'immobilier annoncés sur son site d'annonces immobilières entre le 1^{er} semestre 2020 et le 1^{er} semestre 2021. Cette étude est réalisée sur base des annonces publiées sur Immotop.lu avant négociation. Les prix annoncés sont les prix médians déterminés à partir des annonces résidentielles des maisons et des appartements, anciens et neufs confondus, destinés à la vente.

Des prix en augmentation :

Quel est le coût médian d'un logement au Luxembourg au 1^{er} semestre 2021 ? La réponse est **842 000 €** soit **6 137 €/m²** contre **807 746 €** au 1^{er} semestre 2020 soit **5 492 €/m²**. Le prix annoncé par m² d'un logement (maisons et appartements) sur le territoire national a donc augmenté en une année de **+4,24%** et de **+11,74%** en termes de prix/m².



Une offre moins développée :

Le nombre d'offres disponibles sur le marché est également en chute, à hauteur de **-31,37%** par rapport à l'année passée, qui enregistrait d'ores et déjà une baisse du nombre de biens mis en vente. On constate une régression de **-32,02% du nombre d'offres pour des maisons** et de **-31,00% pour des appartements**. Luxembourg-ville subit cette même tendance et



IMMOTOP.LU

ÉDITEUR:
Real Estate Media S.A.
70, rue de Belval
L-4024 Esch-Belval

T (+352) 266 544 56
F (+352) 266 544 57
support@immotop.lu
www.immotop.lu

RCS Luxembourg B 142349
AE 10079168 / 0
Matricule TVA 2017 2203 427
ID TVA LU29355735

IBAN LU31 0141 6400 8640 0000
BIC CELLULL

enregistre **-10,83%** d'annonces à la vente disponibles pour des maisons et **jusqu'à -42,35% d'offres en moins pour des appartements**.

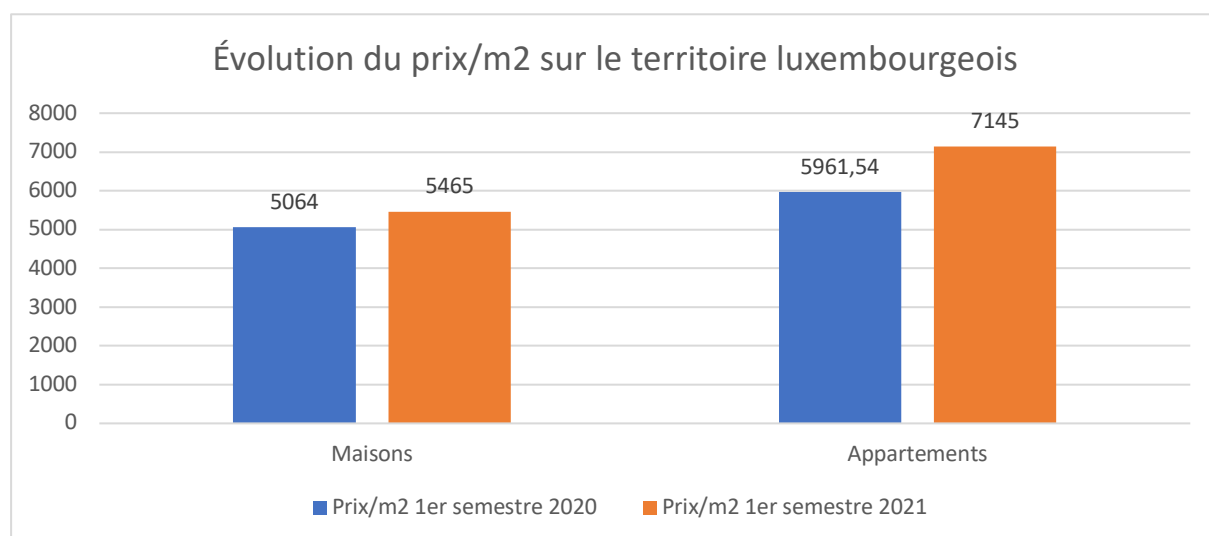
Le manque de logements disponibles au Luxembourg, bien qu'il s'agisse d'un enjeu majeur pour le pays, risque donc de stagner encore quelques temps ; conséquences d'un arrêt forcé des chantiers en période de Covid au 1^{er} semestre 2020 ainsi que de la pénurie de matériaux de construction à laquelle le Luxembourg doit faire face. Sans compter les terrains constructibles encore inexploités.

Une évolution hétérogène :

L'achat d'une maison au Luxembourg toutes communes confondues coûte aujourd'hui **1 020 000 €**, soit **5 465 €/m²** tandis qu'une maison située à Luxembourg-ville atteint les **1 557 500 €** soit **9 023 €/m²**. Au 1^{er} semestre 2020, le prix d'une maison située au Luxembourg était de **945 000 €**, soit **5 064 €/m²** et de **1 577 265 €**, soit **8 952,57 €/m²** pour celles situées dans la capitale. Le prix médian par m² d'une maison a donc augmenté de **+7,92%** sur l'ensemble du territoire, contre « seulement » **+0,79%** à Luxembourg-ville.

L'acquisition d'un appartement au Luxembourg toutes communes confondues représente à ce jour **642 900 €**, soit **7 145 €/m²**. Pour avoir la chance d'être propriétaire d'un appartement à Luxembourg-ville il vous faudra cependant déboursier **860 000 €**, soit **11 626 €/m²**. Au 1^{er} semestre 2020, le prix d'un appartement situé au Luxembourg était de **575 000 €**, soit **5 961,54 €/m²** et de **785 000 €** soit **11 458,33 €/m²** pour les appartement situés à Luxembourg-ville. Le prix médian par m² d'un appartement a donc augmenté de **+19,85%** sur l'ensemble du pays et de **+1,46%** à l'échelle de la capitale.

Luxembourg-ville est donc globalement épargnée dans son ensemble d'une flambée des prix avec une timide progression du prix au m².



IMMOTOP.LU

ÉDITEUR:
Real Estate Media S.A.
70, rue de Belval
L-4024 Esch-Belval

T (+352) 266 544 56
F (+352) 266 544 57
support@immotop.lu
www.immotop.lu

RCS Luxembourg B 142349
AE 10079168 / 0
Matricule TVA 2017 2203 427
ID TVA LU29355735

IBAN LU31 0141 6400 8640 0000
BIC CELLULL

Les zones où le logement (maisons et appartements) est le plus cher :

Communes	1 ^{er} Semestre 2021 (maisons et appartements)	1 ^{er} Semestre 2020 (maisons et appartements)	Évolution du prix/m ² par rapport à N-1
Bertrange	12 867,44 €/m ²	9 235,96 €/m ²	+39,31%
Mamer	12731,48 €/m ²	7 467,90 €/m ²	+70,48%
Luxembourg	11944,71 €/m ²	11 721,39 €/m ²	+1,91%
Kopstal	11485,91 €/m ²	9 097,22 €/m ²	+26,26%
Leudelange	10597,40 €/m ²	6 866,01 €/m ²	+54,35%

Bertrange et Mamer devancent la capitale et se hissent tout en haut du classement des zones les plus onéreuses pour l'acquisition d'un logement (maisons et appartements) avec un prix/m² médian atteignant respectivement les **12 867,44 €/m²** et les **12 731,48 €/m²**.

Mamer et Leudelange affichent des évolutions spectaculaires en une année avec **+70,48%** d'augmentation du prix/m² pour Mamer et **+54,35%** pour Leudelange.

La ville de Luxembourg reste relativement stable avec une évolution à hauteur de **+1,91%** atteignant ainsi les **11 944,71 €/m²**.

Quartiers Luxembourg-ville	1 ^{er} semestre 2021 (maisons et appartements)	1 ^{er} Semestre 2020 (maisons et appartements)	Évolution par rapport à N-1
Luxembourg-Kirchberg	16 975,56 €/m ²	11 574,07 €/m ²	+46,67%
Luxembourg-Weimerskirch	16 975,56 €/m ²	8 470,59 €/m ²	+100,41%
Luxembourg-Weimershof	15 485,70 €/m ²	11 470,34 €/m ²	+35,01%
Luxembourg-Limpertsberg	13 268,36 €/m ²	12 733,28 €/m ²	+4,20%
Luxembourg-Gasperich	12 675,53 €/m ²	12 788,5 €/m ²	-0,88%

Cependant, au sein des quartiers de Luxembourg-ville, les évolutions sont disparates. Luxembourg-Kirchberg et Luxembourg-Weimerskirch arrivent ex-aequo à la première place des quartiers du centre où le logement est le plus cher avec **16 975,56 €/m²**.

Par ailleurs Luxembourg-Weimerskirch enregistre une progression remarquable de **+100,41%** de son prix/m² par rapport à l'année passée.

À l'inverse, Luxembourg-Gasperich positionné 5^{ème} quartier de Luxembourg-ville le plus cher, affiche une légère baisse de **-0,88%**.



Les zones où les maisons sont les plus chères :

Communes	Prix/m ² (maisons)	Quartiers de Luxembourg-ville	Prix/m ² (maisons)
Leudelange	11 450,00 €/m ²	Luxembourg-Belair	12 977,28 €/m ²
Bertrange	10 290,32 €/m ²	Luxembourg-Kirchberg	11 546,00 €/m ²
Schuttrange	9 839,83 €/m ²	Luxembourg-Limpertsberg	11 413,04 €/m ²
Luxembourg	9 372,82 €/m ²	Luxembourg-Rollingergrund	10 714,29 €/m ²
Mamer	9 236,45 €/m ²	Luxembourg-Cessange	10 360,00 €/m ²

En considérant uniquement les maisons, Leudelange et Bertrange se retrouvent à nouveau dans le top 5 en atteignant respectivement les **11 450,00 €/m²** et **10 290,32 €/m²**.

Le quartier de Luxembourg-Belair reste cependant le quartier le plus cher de Luxembourg-ville concernant les maisons avec ses **12 977,29 €/m²**, suivi de près par le quartier de Luxembourg-Kirchberg à hauteur de **11 546,00 €/m²**.

Les zones où les appartements sont les plus chers :

Communes	Prix/m ² (appartements)	Quartiers de Luxembourg-ville	Prix/m ² (appartements)
Mamer	13 692,14 €/m ²	Luxembourg-Kirchberg	16 975,56 €/m ²
Bertrange	13 139,40 €/m ²	Luxembourg-Weimerskirch	16 975,56 €/m ²
Luxembourg	12 453,77 €/m ²	Luxembourg-Weimershof	15 485,70 €/m ²
Lorentzweiler	11 800,00 €/m ²	Luxembourg-Limpertsberg	15 219,54 €/m ²
Kopstal	11 485,91 €/m ²	Luxembourg-Cessange	12 873,03 €/m ²

En considérant uniquement les appartements, la commune de Mamer arrive première au classement des appartements les plus chers en matière de prix/m² avec une valeur de **13 692,14 €/m²**.

Les quartiers le Luxembourg-Kirchberg et de Luxembourg-Weimerskirch sont également au coude-à-coude en termes de prix avec **16 975,56 €/m²**.



Les zones où le logement (maisons et appartements) est le moins cher :

Communes	1 ^{er} Semestre 2021 (maisons et appartements)	1 ^{er} Semestre 2020 (maisons et appartements)	Évolution du prix/m ² par rapport à N-1
Winseler	3 561,22 €/m ²	4 181,95 €/m ²	-14,84%
Wincrange	4 040,01 €/m ²	3 564,17 €/m ²	+13,35%
Lac de la Haute-Sûre	4 042,81 €/m ²	3 900,00 €/m ²	+3,66%
Manternach	4 161,37 €/m ²	5 847,06 €/m ²	-28,83%
Beaufort	4 181,40 €/m ²	4 076,36 €/m ²	+2,58%

La commune de Winseler est aujourd'hui la commune où le logement est le moins cher avec **3 561,22 €/m²**, soit une baisse de **-14,84%** par rapport à la même période l'année passée.

Manternach, classée 4^{ème} commune la moins chère, enregistre de son côté une baisse de **-28,83%** de son prix/m².

Quartiers Luxembourg-ville	1 ^{er} Semestre 2021 (maisons et appartements)	1 ^{er} Semestre 2020 (maisons et appartements)	Évolution du prix/m ² par rapport à N-1
Luxembourg-Cents	8 967,58 €/m ²	8 572,94 €/m ²	+4,60%
Luxembourg-Hamm	9 047,62 €/m ²	9 906,25 €/m ²	-8,67%
Luxembourg-Beggen	9 438,20 €/m ²	8 778,63 €/m ²	+7,51%
Luxembourg-Eich	10 103,99 €/m ²	11 721,98 €/m ²	-13,8%
Luxembourg-Dommeldange	10 158,68 €/m ²	8 313,14 €/m ²	+22,20%

Le quartier de Luxembourg-Cents est à ce jour le quartier où le prix/m² est le moins élevé, à savoir **8 967,58 €/m²**, suivi de près par Luxembourg-Hamm dont le prix arrive à **9 047,62 €/m²** suite à une chute de **-8,67%**.



Les zones où les maisons sont les moins chères

Communes	Prix/m ² (maisons)	Quartiers de Luxembourg-ville	Prix/m ² (maisons)
Kiischpelt	3 166,67 €/m ²	Luxembourg-Hamm	6 658,26 €/m ²
Winseler	3 349,19 €/m ²	Luxembourg-Dommeldange	6 909,09 €/m ²
Bech	3 377,78 €/m ²	Luxembourg-Pfaffenthal	8 055,56 €/m ²
Wintrange	3 601,69 €/m ²	Luxembourg-Bonnevoie	8 153,85 €/m ²
Beaufort	3 653,85 €/m ²	Luxembourg-Weimerskirch	8 533,07 €/m ²

En considérant uniquement les maisons, la commune de Kiischpelt est la commune la plus accessible à ce jour avec un prix médian de **3 166,67 €/m²**, suivie par Winseler (**3 349,19 €/m²**), Bech (**3 377,78 €/m²**), Wintrange (**3 601,69 €/m²**) et Beaufort (**3 653,85 €/m²**).

Pour ce qui est des quartiers de Luxembourg-ville concernant les maisons, les prix les plus accessibles se trouvent à Luxembourg-Hamm avec tout de même **6 658,26 €/m²**.

Les zones où les appartements sont les moins chers

Communes	Prix/m ² (appartements)	Quartiers de Luxembourg-ville	Prix/m ² (appartements)
Wintrange	4 696,71 €/m ²	Luxembourg-Hamm	9 047,62 €/m ²
Schengen	4 985,00 €/m ²	Luxembourg-Cents	9 117,65 €/m ²
Clervaux	5 173,82 €/m ²	Luxembourg-Beggen	9 620,69 €/m ²
Weiswampach	5 234,79 €/m ²	Luxembourg-Eich	10 103,99 €/m ²
Putscheid	5 307,80 €/m ²	Luxembourg-Neudorf	10 476,18 €/m ²

En considérant uniquement les appartements, Wintrange se place en haut du tableau des communes les plus attractives avec un prix médian de **4 696,71 €/m²**.

Luxembourg-Hamm se place encore une fois en tête de liste avec un prix médian de **9 047,62 €/m²** pour un appartement dans la capitale.



Les variations du prix/m² des logements sur le territoire luxembourgeois :

Les zones subissant la plus forte hausse de leur prix/m² sont :

Communes	Variation prix/m ²	Quartiers de Luxembourg-ville	Variation prix/m ²
Mamer	+70,48%	Luxembourg-Weimerskirch	+100,41%
Ell	+67,57%	Luxembourg-Kirchberg	+46,67%
Mondorf-les-Bains	+66,34%	Luxembourg-Weimershof	+35,01%

Les zones subissant la plus forte baisse de leur prix/m² sont :

Communes	Variation prix/m ²	Quartiers	Variation prix/m ²
Manternach	-28,83%	Luxembourg-Eich	-13,80%
Winseler	-14,84%	Luxembourg-Muhlenbach	-10,23%
Bettembourg	-13,19%	Luxembourg-Hollerich	-9,95%

Plusieurs facteurs peuvent expliquer l'augmentation drastique et soudaine du prix au m² dans certaines zones du pays.

L'implantation de nouvelles unités d'habitations (constructions neuves), de certains commerces ou d'activités avec un fort potentiel d'attractivité peuvent contribuer à la croissance rapide de la valeur d'un marché. Cette hypothèse peut être envisagée particulièrement pour la commune de Mondorf-les-Bains qui accueille un centre thermal et un casino entre autres points forts.

La construction de nouveaux bâtiments avec davantage d'équipements (conciergerie, salle de sport, garderie, etc.) et de meilleures prestations énergétiques peut également être la source d'un intérêt plus prononcé pour l'acquisition d'un logement dans ces communes. L'aménagement des extérieurs et les infrastructures proposés par les communes jouent également un rôle crucial dans le développement et l'attractivité de certains quartiers.

Les différents confinements auront aussi certainement joué un rôle important dans les nouvelles attentes des résidents en matière de logement.

