



Le 28 février 2023

Nouveau baromètre de locations

La forte inflation fait grimper les loyers de plus de 4 % en 2022

Chiffres-clés :

- **Bruxelles :**
 - Le prix moyen des loyers à Bruxelles passe pour la première fois le cap des 1.100 €
 - A 1.154 €, le prix moyen a augmenté de 47 € par rapport à 2021, soit une hausse de 4,2 %
 - Marquant la rupture avec les années précédentes : seulement +0,7 % en 2020 et +0,8 % en 2021
 - Les appartements, qui représentent 9 locations sur 10 à Bruxelles, ont connu quant à eux une hausse de 5,6 % sur un an à 1.117 €. Cela représente une augmentation de 9,9 % sur les 5 dernières années

- **Wallonie :**
 - Le prix moyen des loyers en Wallonie (tous types de logements confondus) a augmenté de 4,6 % en 2022 pour atteindre les 759 €. Cela représente une augmentation de 12,6 % sur les 5 dernières années
 - Les biens de petite taille sont proportionnellement plus affectés par la répercussion de la hausse des prix sur les nouveaux loyers avec +5,0 % pour les appartements et 6,5 % pour les studios en un an
 - Le Brabant wallon reste la province la plus chère avec un prix moyen de location de 1.013 € mais connaît la plus faible évolution sur les 5 dernières années avec +8,8 % alors qu'on observe jusqu'à +15,5 % pour la province de Liège

Nouveautés :

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, publie le nouveau baromètre de locations en collaboration avec CIB Vlaanderen et avec le soutien de Korfine dont la collecte des données permet pour la première fois l'analyse de **l'évolution des prix sur 5 ans**, soit entre 2018 et 2022, et la **présentation d'un prix médian**.

Zoom sur la région de Bruxelles-Capitale

La forte inflation se fait particulièrement ressentir sur le marché de la location. Alors que 2020 et 2021 étaient marquées par une hausse relativement faible des loyers (respectivement +0,7 % et +0,8 %, soit environ 8 €), 2022 connaît une augmentation brutale du prix moyen à Bruxelles avec +47 € passant ainsi le cap des 1.100 €.

“Cette augmentation de 4,2 % des loyers est toutefois bien inférieure à l’inflation, faisant de 2022 une année atypique puisque les nouveaux baux ont augmenté moins rapidement que les baux en cours ; du moins, ceux ayant été entièrement indexés”, explique Charlotte De Thaye, Directrice Générale de Federia.

La hausse des prix a surtout concerné les appartements. Ceux-ci sont particulièrement dominants à Bruxelles puisqu’ils représentent 90 % du marché locatif et 4 % sont des studios. Les maisons mitoyennes ne représentent, quant à elles, que 5 %. Cette part continue de diminuer, ce qui rend également les loyers plus volatils. Moins il y a de biens en location, plus les valeurs extrêmes influent sur le prix moyen. **“Si nous avons assisté en 2022 à une certaine correction de la forte hausse de prix connue en 2021 pour les maisons mitoyennes, les premières indications pour 2023 montrent qu’il faut s’attendre à une nouvelle augmentation significative de loyers pour ce type de biens”**, précise Charlotte De Thaye.

Prix de location moyen Région Bruxelles-Capitale	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution 2021-2022	Evolution 2018-2022
Maisons mitoyennes	1.504 €	1.690 €	1.749 €	1.917 €	1.742 €	-9,2 %	15,8 %
Appartements	1.016 €	1.047 €	1.051 €	1.058 €	1.117 €	5,6 %	9,9 %
Studios	621 €	628 €	631 €	644 €	729 €	13,1 %	17,3 %
Tout type de logement	1.055 €	1.091 €	1.099 €	1.107 €	1.154 €	4,2 %	9,4 %

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Si l'on considère les 5 dernières années, les loyers à Bruxelles ont augmenté de 9,4 % depuis 2018. En comparaison, les prix sont 12,6 % plus élevés en Wallonie et 12,2 % plus élevés en Flandre par rapport à 2018. Bruxelles est donc la région où les prix ont globalement le moins augmenté. La raison réside dans l'évolution des prix des appartements (+9,9 % contre +13,1 % en Wallonie et +12 % en Flandre). Pour les maisons mitoyennes, la tendance est inverse : +15,8 % à Bruxelles contre +14,6 % en Wallonie et +14,9 % en Flandre.

Pour la première fois, le loyer médian à Bruxelles est de 1.000 €. Le fait que cette médiane générale soit la même que celle des appartements n'est en rien surprenant, puisque les appartements sont absolument dominants sur le marché locatif bruxellois (9 biens en location sur 10).

Prix médian (Région Bruxelles-Capitale)	2018	2019	2020	2021	2022
Maisons mitoyennes (2 façades)	1.300 €	1.550 €	1.600 €	1.675 €	1.585 €
Appartements	890 €	925 €	950 €	950 €	1.000 €
Studios	595 €	600 €	600 €	625 €	690 €
Tout type de logement	890 €	925 €	950 €	950 €	1.000 €

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Enfin, en ce qui concerne les communes de la capitale, le podium n'évolue guère. Woluwé-Saint-Pierre reste en tête (1.310 €), suivie d'Uccle (1.247 €) et d'Ixelles (1.217 €) qui connaissent une progression supérieure à 7 % sur un an. La plus forte hausse des loyers (+13,1 % en 2022) concerne Saint-Josse-ten-Noode. A l'inverse, 5 communes bruxelloises maintiennent un loyer moyen sous la barre des 900 € (Ganshoren, Molenbeek-Saint-Jean, Anderlecht, Jette et Laeken).

En termes de progression sur 5 ans, Woluwé-Saint-Lambert, qui arrive encore quatrième cette année, a connu une hausse particulièrement importante avec +16,9 % (contre 8,3 % à 10,4 % pour le trio de tête). Mais ce sont les communes de Berchem-Sainte-Agathe, Forest et Koekelberg qui ont connu le plus grand bond du prix des loyers entre 2018 et 2022 avec respectivement +22 %, +22 % et +29 %.

Prix de location moyen d'un appartement Communes bruxelloises	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution 2021-2022	Evolution 2018-2022
Woluwé-Saint-Pierre (1150)	1.187 €	1.251 €	1.344 €	1.280 €	1.310 €	2,3 %	10,4 %
Uccle (1180)	1.152 €	1.166 €	1.151 €	1.164 €	1.247 €	7,1 %	8,3 %
Ixelles (1050)	1.103 €	1.143 €	1.164 €	1.134 €	1.217 €	7,4 %	10,4 %
Woluwé-Saint-Lambert (1200)	993 €	1.063 €	1.082 €	1.117 €	1.162 €	4,0 %	16,9 %
Bruxelles-Ville (1000)	1.126 €	1.121 €	1.072 €	1.091 €	1.158 €	6,1 %	2,8 %
Evere (1140)	1.048 €	1.080 €	1.047 €	1.089 €	1.144 €	5,1 %	9,2 %
Auderghem (1160)	1.007 €	1.026 €	1.029 €	1.067 €	1.120 €	5,0 %	11,3 %
Etterbeek (1040)	1.008 €	1.039 €	1.010 €	1.034 €	1.096 €	6,0 %	8,7 %
Watermael-Boitsfort (1170)	933 €	1.013 €	1.065 €	1.047 €	1.062 €	1,4 %	13,8 %
Koekelberg (1081)	817 €	767 €	890 €	1.010 €	1.054 €	4,3 %	29,0 %
Sint-Gilles (1060)	977 €	1.002 €	955 €	1.006 €	1.040 €	3,4 %	6,4 %
Forest (1190)	850 €	979 €	993 €	1.031 €	1.037 €	0,6 %	22,0 %
Saint-Josse-ten-Node (1210)	922 €	958 €	883 €	907 €	1.026 €	13,1 %	11,3 %

Schaerbeek (1030)	840 €	892 €	926 €	914 €	970 €	6,1 %	15,5 %
Neder-Over-Heembeek (1120)	789 €	826 €	835 €	860 €	931 €	8,2 %	17,9 %
Berchem-Sainte-Agathe (1082)	761 €	752 €	845 €	850 €	928 €	9,2 %	22,0 %
Ganshoren (1083)	751 €	743 €	804 €	865 €	890 €	2,9 %	18,6 %
Molenbeek-Saint-Jean (1080)	794 €	781 €	839 €	879 €	883 €	0,4 %	11,1 %
Anderlecht (1070)	765 €	796 €	864 €	812 €	867 €	6,8 %	13,4 %
Jette (1090)	753 €	766 €	808 €	793 €	845 €	6,5 %	12,2 %
Laeken (1020)	791 €	776 €	801 €	838 €	833 €	-0,6 %	5,3 %

Source : Federia avec le soutien de Korfine

La Wallonie fait le grand écart

Alors que le Covid avait marqué un certain exode des Bruxellois vers la Wallonie et la Flandre, et plus particulièrement vers les Brabant limitrophes marquant une plus forte hausse des loyers, la tendance semble se calmer puisque la Wallonie, Bruxelles et la Flandre ont connu pour 2022 une évolution similaire à +4,6 %, +4,2 % et +4,7 % respectivement. Le prix moyen des loyers (tout type de logement) grimpe à 759 € en 2022 en Wallonie. Cela représente une évolution de 12,6 % sur les 5 dernières années. Et, comme l'indique Charlotte De Thaye, **“à l’instar de Bruxelles, les premières indications pour 2023 vont dans le sens d’une nouvelle augmentation significative de loyers en Wallonie”**.

Sans surprise, l’augmentation des loyers est inversement proportionnelle à la taille des biens. En effet, l’impact de la hausse des coûts se fait surtout ressentir sur les petits loyers. Ainsi, les studios et appartements affichent respectivement +6,5 % et +5,0 %. A noter que le prix moyen des loyers d’une maison jumelée (3 façades) en Wallonie reste, à 900 €, toujours moins cher qu’un appartement dans la capitale.

Prix de location moyen Wallonie	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution 2021-2022	Evolution 2018-2022
Maisons mitoyennes (2 façades)	704 €	727 €	747 €	787 €	807 €	2,5 %	14,6 %
Maisons jumelées (3 façades)	785 €	804 €	834 €	874 €	900 €	3,0 %	14,6 %
Maisons individuelles (4 façades)	959 €	983 €	1.031 €	1.052 €	1.086 €	3,2 %	13,3 %
Appartements	628 €	650 €	661 €	677 €	710 €	5,0 %	13,1 %
Studios	429 €	440 €	450 €	449 €	478 €	6,5 %	11,5 %
Villas	1.411 €	1.433 €	1.349 €	1.564 €	1.597 €	2,1 %	13,2 %
Tout type de logement	674 €	695 €	710 €	726 €	759 €	4,6 %	12,6 %

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Même le loyer médian des maisons individuelles (4 façades) reste inférieur à celui d'un appartement à Bruxelles (950 € vs 1.000 €). Le prix médian général (tout type de logement) d'un loyer est de 710 €, largement influencé par les appartements et les maisons mitoyennes qui représentent respectivement 70,6 % et 13,2 % des biens en location en Wallonie.

Prix médian (Région Wallonne)	2018	2019	2020	2021	2022
Maisons mitoyennes (2 façades)	660 €	690 €	700 €	725 €	750 €
Maisons jumelées (3 façades)	750 €	750 €	795 €	825 €	850 €
Maisons individuelles (4 façades)	850 €	900 €	900 €	950 €	950 €
Appartements	600 €	630 €	650 €	650 €	690 €
Studios	423 €	440 €	440 €	450 €	475 €
Villas	1.100 €	1.100 €	1.150 €	1.300 €	1.375 €
Tout type de logement	650 €	650 €	670 €	680 €	710 €

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Au niveau des provinces, sans surprise, le Brabant wallon reste la plus chère de Wallonie (et de Belgique). Avec une augmentation de 3,8 % des loyers moyens au cours de la dernière année, elle culmine à 1.013 €. Les provinces de Luxembourg et de Namur ont connu quant à elles les plus fortes hausses (+5,6 % et 6,4 %). Mais, sur les 5 dernières années (données 2018-2022), c'est la province de Liège qui a littéralement bondi de 15,5 %, rattrapant le Hainaut qui devient ainsi la province la moins chère de Wallonie (et de Belgique). Même si, étonnamment, les maisons 4 façades y sont relativement chères puisqu'à 1.007 € elles sont plus onéreuses que la moyenne régionale.

A l'inverse, si le Luxembourg est la deuxième province la plus chère de Wallonie, les maisons 4 façades y affichent le prix moyen des loyers le plus bas à "seulement" 957 € contre 1.599 € dans le Brabant wallon, soit une différence de 67 % ! Le Brabant wallon se démarque véritablement des autres provinces à tous les niveaux : jusqu'à +55 % sur les maisons mitoyennes (2 façades) par rapport au Hainaut (1.174 € vs 755 €) et même +59 % sur les maisons jumelées (3 façades) alors que l'écart ne dépasse pas les 6 % entre le Hainaut et les autres provinces. Même vis-à-vis de la province du Luxembourg, pourtant deuxième plus chère, il faudra déboursier 45 % de plus pour des maisons mitoyennes dans le Brabant wallon.

Le différentiel le plus faible se situe au niveau des appartements avec des loyers de 663 € dans le Hainaut contre 888 € dans le Brabant wallon, soit "seulement" +34 %. Cela reste toutefois bien loin des 3,6 % à 6,6 % d'écart entre le Hainaut et les autres provinces.

Prix de location moyen (tout type de bien) Provinces wallonnes	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution 2021-2022	Evolution 2018-2022
Brabant wallon	932 €	937 €	961 €	976 €	1.013 €	3,8 %	8,8 %
Luxembourg	650 €	667 €	682 €	702 €	741 €	5,6 %	14,0 %
Namur	649 €	665 €	685 €	695 €	739 €	6,4 %	13,9 %
Liège	619 €	640 €	652 €	681 €	715 €	4,9 %	15,5 %
Hainaut	645 €	658 €	674 €	689 €	712 €	3,4 %	10,3 %

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Pour de plus amples informations :

Charlotte De Thaye – Directrice Générale de Federia – 0474 476 580 – charlotte.dethaye@federia.immo

A propos de Federia

Reconnue comme association professionnelle auprès du Conseil Supérieur des Indépendants, Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, fut fondée en 2015 par le regroupement de l'ABSA (Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens), Federimmo et Réflexions Immobilières.

La Fédération compte aujourd'hui plus de 1.000 membres sur le territoire Wallonie-Bruxelles et représentant les différents métiers de la profession d'agent immobilier : courtiers, syndics et régisseurs immobiliers. Aux côtés des agents immobiliers, Federia compte également parmi ses membres les employés d'agences immobilières.

Cette représentativité permet à Federia de faire remonter des informations pertinentes dont les besoins des différents acteurs et les réalités du terrain.

La vocation de Federia est avant tout de représenter les agents immobiliers et de défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics, des instances diverses et du grand public mais aussi d'accompagner ses membres au quotidien. Elle leur fournit une large gamme de conseils, de services et de formations pour développer leurs compétences, leur éthique et leur professionnalisme.

Plus d'informations sur www.federia.immo.

A propos de Korfine

Korfine est un souscripteur agréé reconnu par la FSMA au sein du groupe Korfinae, spécialisé dans les services de courtage immobilier depuis 1993. L'entreprise propose aux locataires, aux propriétaires et aux agents immobiliers une gamme de produits et de services adaptés dans le domaine des assurances, des états des lieux,... y compris des garanties locatives.

Bon à savoir pour comprendre correctement le baromètre de locations

Le baromètre de locations Federia, en collaboration avec CIB Vlaanderen et avec le soutien de Korfine, contient les résultats d'une analyse des contrats de location conclus par l'intermédiaire d'une agence immobilière avec un aperçu des prix les plus récents sur le marché de la location privée.

Conformément aux dispositions de la loi sur la location résidentielle, le loyer est librement négociable lors de la conclusion d'un bail. Par la suite, en cours de contrat, seule l'indexation est autorisée. Dans certains cas, qui sont strictement définis par la loi, le loyer peut être révisé par le tribunal ou d'un commun accord entre le locataire et le propriétaire. Toutefois, une telle révision n'est pas (très) fréquemment appliquée.

Ces chiffres donnent une idée de ce qu'un locataire paierait (en moyenne) s'il cherchait maintenant un nouveau logement à louer. C'est notamment pour cette raison que les chiffres sont extrêmement actuels. Ce n'est que lorsqu'un nouveau contrat

de location est conclu que le prix est pratiquement conforme au marché. En effet, pendant la durée du bail, le marché ne joue plus de rôle, mais on se limite à l'indexation. La grande valeur ajoutée du baromètre de locations est donc qu'il se concentre sur les prix actuels en phase avec le marché.

Cependant, il n'est pas possible de déterminer ce que chaque locataire a pu payer en moyenne en 2022. Cela nécessiterait des informations sur les baux en cours, ce qui n'est pas l'objectif de ce baromètre de locations.

Les baux analysés concernent le segment résidentiel. Ne sont pas inclus dans ce baromètre :

- Les locations commerciales telles que les bureaux, les magasins, les autres locaux commerciaux, les établissements de restauration, ...
- Les locations mixtes (immeuble commercial avec un logement, bureau avec un logement ou terrain agricole avec un logement),
- Les résidences secondaires,
- Les logements pour étudiants,
- Les contrats de sous-location
- Et les loyers payés par les bailleurs sociaux (sociétés de logement social et offices de location sociale)

Les contrats analysés concernent donc les résidences principales qui se rapportent à sept types de logements :

- Les maisons mitoyennes,
- Les maisons jumelées,
- Les maisons individuelles,
- Les appartements,
- Les studios,
- Les chambres
- Et les villas.

Compte tenu de l'important volume de contrats de location sur lequel se fonde l'analyse, le baromètre de locations est de loin la source la plus représentative des tendances actuelles et du marché des loyers.

Nous ne disposons pas de chiffres permettant de savoir si les logements locatifs proposés directement sur le marché par des particuliers (sans l'aide d'un agent ou d'un régisseur immobilier) présentent la même qualité (de logement). Si la qualité est légèrement inférieure en moyenne, cela pourrait être une raison pour laquelle le loyer dans les locations privées n'est pas à 100% au même niveau. Nous ne pouvons pas l'estimer aujourd'hui. Néanmoins, l'échantillon du baromètre de locations est si important que les distorsions éventuelles, lorsqu'elles sont extrapolées à l'ensemble du marché, sont probablement limitées. Dans un souci d'exhaustivité, nous avons toutefois estimé qu'il était important de donner une interprétation correcte.

Enfin, il est à noter que les baux figurant dans la base de données du Baromètre de locations sont désormais classés en fonction de la date de leur entrée en vigueur. Les chiffres des années précédentes tels que repris dans les tableaux ci-dessus ont été mis à jour selon cette nouvelle méthodologie afin de **permettre le calcul précis des évolutions sur 1 et 5 ans. Il est donc important de bien utiliser cette dernière version du Baromètre de locations.**