

Baromètre des locations - 1^{er} Semestre 2023

La hausse des loyers se poursuit en 2023, à Bruxelles comme en Wallonie

Chiffres-clés :

- **Bruxelles :**
 - Le loyer moyen a augmenté de 3,3 % et s'élève désormais à 1.188 €
 - Plus de 90 % des locations à Bruxelles sont des appartements
 - Des différences substantielles (écart de près de 500 €) existent entre les communes bruxelloises ; Woluwe-Saint-Pierre étant la commune la plus chère (1.371 € pour un appartement) et Jette la commune la moins chère (879 €).

- **Wallonie :**
 - Le prix moyen des loyers en Wallonie (tous types de logements confondus) continue d'augmenter et atteint en moyenne les 779 € au premier semestre 2023, soit +2,5 % par rapport à 2022 mais, selon les premières tendances observées au second semestre, l'augmentation annuelle s'élèverait plutôt à +3,3 %
 - L'augmentation des loyers se poursuit mais moins rapidement qu'en 2022 où elle affichait une hausse record de 4,7 %
 - Le loyer médian se situe à 750 €
 - Toutes les provinces wallonnes ont vu le prix des loyers des nouveaux baux augmenter au premier semestre.
 - Le Brabant wallon reste sans surprise la province la plus chère avec un prix moyen de location de 1.069 €
 - Le Hainaut, la province la moins chère, arrive loin derrière à 730 €, tous types de biens confondus.

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. Ensemble, ils ont collecté quelque 36.000 nouveaux baux gérés par des agents immobiliers et entrés en vigueur au premier semestre 2023.

Zoom sur la région de Bruxelles-Capitale

Si la forte inflation se fait immédiatement ressentir au niveau du panier d'achat, l'effet sur l'immobilier arrive généralement dans un second temps. "Nous avons déjà enregistré une hausse de 3,3 % au 1er semestre 2023 par rapport à 2022, mais ce n'est que le début. En effet, les premiers chiffres du second semestre indiquent que la hausse se poursuit et s'accélère même. 2023 pourrait dès lors être particulièrement marquée par les effets de la vague d'inflation initiée en 2022", explique Charlotte De Thay, Directrice générale de Federia.

Le loyer moyen à Bruxelles est passé à 1.188 € au printemps 2023. C'est déjà 38 € de plus qu'en 2022. Le prix moyen des appartements a augmenté, quant à lui, de 3,85 % à 1.159 €.

Loyer moyen par type de bien :

Prix de location moyen Région Bruxelles-Capitale	2018	2019	2020	2021	2022	S1 2023	Evolution
Maisons mitoyennes	1.509 €	1.690 €	1.742 €	1.919 €	1.719 €	1.698 €	-1,22 %
Appartements	1.016 €	1.047 €	1.051 €	1.058 €	1.116 €	1.159 €	+3,85 %
Studios	621 €	628 €	631 €	644 €	732 €	799 €	+9,15 %
Tout type de logement	1.055 €	1.091 €	1.099 €	1.108 €	1.150 €	1.188 €	+3,30 %

Source : Federia en collaboration avec CIB Vlaanderen et Korfine

Les maisons mitoyennes affichent une certaine stabilisation au premier semestre 2023. Cependant, il y a lieu d'être prudent dans l'interprétation. En effet, depuis le début des relevés du Baromètre des locations, les loyers des maisons mitoyennes se stabilisent toujours, voire baissent, au cours du premier semestre de l'année. Cette baisse est ensuite plus que compensée par de fortes hausses de prix au second semestre. Cet effet saisonnier semble ne pas déroger à la règle pour 2023. Si l'on considère tous les baux entrés en vigueur en 2023, y compris les premiers résultats déjà enregistrés pour le second semestre, le loyer moyen d'une maison mitoyenne s'élève à 1.780 € ; c'est beaucoup plus qu'en 2022 (1.719 €).

En comparant semestre par semestre, l'évolution des loyers au premier semestre 2023 n'est, somme toute, pas aussi dramatique que l'on pouvait peut-être le craindre en début d'année. Une hausse de 1,31 % des loyers des appartements est supérieure à celle des premiers semestres 2022, 2021 et 2020, mais la différence n'est pas spectaculaire. Toutefois, même pour les appartements à Bruxelles, on constate que les loyers ont tendance à augmenter plus fortement au second semestre et on peut s'attendre à ce qu'il en soit de même en 2023.

Evolution semestrielle :

Evolution semestrielle	2018S1	2018S2	2019S1	2019S2	2020S1	2020S2	2021S1	2021S2	2022S1	2022S2	2023S1	Evolution semestrielle
Maisons mitoyennes	1.417 €	1.547 €	1.472 €	1.820 €	1.457 €	1.901 €	1.900 €	1.933 €	1.693 €	1.733 €	1.698 €	-2,02 %
Appartements	998 €	1.027 €	1.043 €	1.050 €	1.060 €	1.046 €	1.039 €	1.071 €	1.081 €	1.144 €	1.159 €	1,31 %
Studios	606 €	633 €	596 €	652 €	639 €	627 €	626 €	656 €	678 €	769 €	799 €	3,80 %

Source : Federia en collaboration avec CIB Vlaanderen et Korfine

Entre-temps, le loyer moyen s'approche d'un niveau de 1.200 € par mois. Nous pensons que cette barre sera franchie à l'automne. Le loyer médian a lui aussi franchi un cap historique puisqu'il dépasse désormais les 1.000 €.

L'écart entre le loyer médian et le loyer moyen montre que le marché bruxellois est en partie influencé par les biens de luxe. D'un autre côté, le fait que le loyer médian soit également en forte hausse prouve que les augmentations actuelles des loyers sont principalement liées à un effet inflationniste, qui se poursuit sur l'ensemble du marché de la location, des biens bon marché aux biens chers.

Médiane :

Médiane Région Bruxelles-Capitale	2018	2019	2020	2021	2022	S1 2023
Maisons mitoyennes	1,300 €	1,550 €	1,600 €	1,675 €	1,500 €	1.420 €
Appartements	890 €	925 €	950 €	950 €	995 €	1.050 €
Studios	595 €	600 €	600 €	625 €	690 €	750 €
Tout type de logement	890 €	925 €	950 €	950 €	995 €	1.050 €

Source : Federia en collaboration avec CIB Vlaanderen et Korfine

Si l'on examine les loyers des appartements dans les communes bruxelloises (les appartements représentant plus de 90 % du marché locatif dans la capitale), on constate que dans la plupart des communes, les loyers ont augmenté d'environ 4 %. Un certain nombre de communes font des bonds importants, notamment Saint-Gilles, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean ou encore Woluwé-Saint-Lambert. Dans d'autres communes, les hausses sont plutôt limitées.

A noter que Woluwé-Saint-Lambert rejoint le top 3 des communes bruxelloises les plus chères à 1.275 € (derrière Woluwé-Saint-Pierre - 1.371 € - et devant Uccle - 1.273 €) alors qu'Ixelles le quitte (1.256 €). Nous observons également de fortes disparités entre les communes : jusqu'à 56 % d'écart (près de 500 €) entre le loyer d'un appartement à Jette (commune la moins chère) et à Woluwé-Saint-Pierre.

Loyer moyen par commune :

Prix de location moyen d'un appartement Communes bruxelloises	2018	2019	2020	2021	2022	S1 2023
Woluwé-Saint-Pierre (1150)	1.188 €	1.251 €	1.344 €	1.276 €	1.297 €	1.371 €
Woluwé-Saint-Lambert (1200)	992 €	1.063 €	1.082 €	1.117 €	1.161 €	1.275 €
Uccle (1180)	1.149 €	1.165 €	1.151 €	1.163 €	1.240 €	1.273 €
Ixelles (1050)	1.103 €	1.142 €	1.163 €	1.134 €	1.219 €	1.256 €
Bruxelles-Ville (1000)	1.126 €	1.121 €	1.074 €	1.094 €	1.162 €	1.212 €
Koekelberg (1081)	817 €	767 €	890 €	1.009 €	1.056 €	1.151 €
Sint-Gilles (1060)	977 €	998 €	956 €	999 €	1.042 €	1.144 €
Auderghem (1160)	1.007 €	1.026 €	1.029 €	1.070 €	1.119 €	1.160 €
Evere (1140)	1.048 €	1.080 €	1.048 €	1.092 €	1.143 €	1.130 €
Forest (1190)	850 €	979 €	990 €	1.030 €	1.032 €	1.115 €
Etterbeek (1040)	1.008 €	1.038 €	1.009 €	1.033 €	1.085 €	1.102 €
Watermael-Boitsfort (1170)	933 €	1.013 €	1.065 €	1.047 €	1.059 €	1.091 €
Schaerbeek (1030)	839 €	892 €	926 €	914 €	969 €	1.000 €
Molenbeek-Saint-Jean (1080)	796 €	781 €	839 €	879 €	887 €	960 €
Neder-Over-Heembeek (1120)	789 €	826 €	835 €	860 €	924 €	957 €
Ganshoren (1083)	747 €	743 €	804 €	865 €	889 €	926 €

Laeken (1020)	791 €	776 €	801 €	838 €	839 €	910 €
Anderlecht (1070)	765 €	795 €	864 €	811 €	864 €	907 €
Berchem-Sainte-Agathe (1082)	761 €	752 €	845 €	848 €	925 €	900 €
Saint-Josse-ten-Node (1210)	922 €	958 €	883 €	907 €	1.040 €	883 €
Jette (1090)	753 €	766 €	811 €	793 €	849 €	879 €

Source : Federia en collaboration avec CIB Vlaanderen et Korfine

Et en Wallonie, alors ?

A 779 €, contre 760 € en 2022, le loyer moyen wallon (tous types de biens confondus) reste moins cher qu'en Flandre où il s'élève à 853 € au premier semestre et se trouve bien loin derrière la capitale. La différence est telle qu'il en coûte davantage de louer un appartement à Bruxelles (1.159 €) qu'une maison 4 façades en Flandre (1.123 €) ou en Wallonie (1.077 €).

Les maisons jumelées (3 façades), qui offrent un bel espace et qui sont généralement moins énergivores que les maisons individuelles ont connu la plus forte augmentation et affichent un loyer moyen à 949 €, creusant l'écart avec les maisons mitoyennes (817 €) et les appartements (728 €). Ces derniers représentent ensemble 84 % du marché locatif wallon (respectivement 13 % et 71 %).

Loyer moyen par type de bien :

Prix de location moyen Wallonie	2018	2019	2020	2021	2022	S1 2023	Evolution
Maisons mitoyennes (2 façades)	704 €	727 €	746 €	787 €	808 €	817 €	+1,11 %
Maisons jumelées (3 façades)	785 €	804 €	835 €	873 €	901 €	949 €	+5,3 %
Maisons individuelles (4 façades)	959 €	983 €	1,031 €	1,052 €	1,089 €	1.077 €	-1,10 %
Appartements	628 €	650 €	661 €	677 €	710 €	728 €	+2,54 %
Tout type de logement	674 €	695 €	710 €	726 €	760 €	779 €	+2,50 %

Source : Federia avec le soutien de Korfine

L'inflation poursuit ses effets puisque l'on observe une hausse de +2.50% au premier semestre 2023 (+2,54 % pour les appartements) par rapport à 2022. Mais les premiers chiffres enregistrés au second semestre laissent présager une hausse annuelle plus élevée, puisqu'en les intégrant dans les calculs d'évolution on tourne plutôt autour des +3,26 % par rapport à 2022 (+2,80 % pour les appartements et +1,23 % pour les maisons mitoyennes). C'est loin derrière l'évolution de 2022 qui affichait +4,67 % (tous types de biens confondus), la hausse la plus élevée enregistrée depuis le lancement de ce baromètre des locations.

“A partir du 1er novembre prochain, les propriétaires de biens énergivores (faibles scores PEB) pourront à nouveau augmenter leurs loyers par indexation ce qui devrait aussi avoir un impact sur les nouveaux contrats locatifs sur un marché en concurrence”, indique Charlotte De Thaye.

Au niveau des provinces, on remarque qu'elles ont toutes connu une hausse du loyer moyen. Cependant le Brabant wallon reste de loin la plus chère de Wallonie (et de Belgique) et creuse encore l'écart avec un loyer moyen à 1.069 €, soit +5,53 % (la plus forte hausse), contre “seulement” 730 € dans le Hainaut qui reste la province la moins chère.

A noter que le loyer des appartements a augmenté dans toutes les provinces sauf, justement, dans le Brabant wallon où il est resté stable au premier semestre 2023 (-0.15 %). Néanmoins, les perspectives vont dans le sens d'une certaine correction au second semestre puisque, en tenant compte des premiers contrats locatifs reçus, pour une entrée en vigueur au second semestre, on tourne déjà +2,85 % par rapport à 2023.

Loyer moyen par province :

Prix de location moyen (tout type de bien) Provinces wallonnes	2018	2019	2020	2021	2022	S1 2023	Evolution
Brabant wallon	931 €	936 €	961 €	975 €	1.013 €	1.069 €	+5,53 %
Namur	649 €	665 €	685 €	695 €	742 €	769 €	+3,64 %
Luxembourg	650 €	666 €	682 €	702 €	740 €	763 €	+3,11 %
Liège	619 €	640 €	652 €	681 €	715 €	733 €	+2,52 %
Hainaut	645 €	658 €	674 €	688 €	712 €	730 €	+2,53 %

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Pour de plus amples informations :

Charlotte De Thaye - 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, compte aujourd'hui plus de 1.100 membres sur le territoire Wallonie-Bruxelles. Elle représente 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.

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 au 1er semestre 2023. 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.