

Baromètre de locations

Évolution à mi-année 2025

Les premiers chiffres de 2025 montrent une forte disparité entre les différentes Régions du pays sur le marché de la location. Alors qu'à Bruxelles et en Flandre, la hausse des loyers plafonne pour le moment respectivement à 2 % et 1,8 %, les prix en Wallonie augmentent fortement et atteignent +6,2 %. En parallèle, on continue d'observer une baisse du nombre de biens disponibles à la location, en particulier des biens abordables.

Même si certaines mesures ont récemment été mises en place, elles n'ont pas encore d'effet significatif sur le marché et l'accès au logement reste difficile pour de nombreux ménages. Que ce soit à Bruxelles ou en Wallonie, des efforts conséquents doivent être faits par les gouvernements pour soutenir propriétaires-bailleurs et investisseurs privés afin de redynamiser l'offre locative.

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, présente une nouvelle édition de son baromètre de locations, réalisée en partenariat avec CIB et avec la collaboration de Korfine pour la collecte et l'analyse des données. Ce baromètre repose sur les nouveaux baux enregistrés en Belgique depuis le début d'année, permettant de dresser un état des lieux précis et actuel du marché locatif.

Chiffres-clés à Bruxelles et en Wallonie à la mi-année :

- **Bruxelles :**
 - Le loyer moyen à Bruxelles s'élève à 1.346 € par mois pour les nouveaux contrats, soit une hausse de 2 % par rapport à 2024.
 - Louer un appartement à Bruxelles coûte désormais, en moyenne, 489 € de plus qu'en Wallonie et 400 € de plus qu'en Flandre.
 - Le loyer médian atteint les 1.220 €, soit près de 300 € de plus qu'il y a cinq ans.
 - Un appartement 1 chambre coûte en moyenne 1.082 €, tandis qu'un 2 chambres s'approche désormais des 1.500 € dans la capitale.
 - Plus aucune commune bruxelloise n'affiche encore de loyer moyen inférieur à la barre symbolique des 1.000 € par mois pour un appartement.

- Woluwe-Saint-Pierre reste la commune la plus chère (1.483 €) et Jette la moins chère (1.014 €).
- **Wallonie :**
 - Le loyer moyen en Wallonie grimpe à 879 €, cela représente une hausse de 6,2 % ; la plus élevée depuis les premiers relevés du baromètre de locations Federia (2018). C'est bien plus qu'à Bruxelles (+2 %) et qu'en Flandre (+1,8 %) à la mi-année 2025.
 - Toutes les provinces wallonnes ont vu le prix des loyers des nouveaux baux augmenter :
 - de +4,6 % (à 811 €) dans le Hainaut qui reste la province la moins chère.
 - à +8,4 % (à 1.214 €) dans le Brabant wallon, porté par l'exode bruxellois vers les Brabants et vers Namur (+6,9 %).
 - Wavre est le premier chef-lieu wallon à passer le cap symbolique des 1.000 €.

Les loyers à Bruxelles progressent de 2 %, un rythme plus modéré que les années précédentes

« Les loyers bruxellois continuent d'augmenter, de manière plus mesurée que ces dernières années. Malgré la pénurie de logement, les loyers atteignent eux aussi un certain plafond », constate Charlotte De Thaye, Directrice générale de Federia.

Limitée à 2 % à la mi-année, la progression devrait néanmoins s'intensifier dès l'automne selon un schéma qui se répète chaque année depuis 2019.

Tous types de biens confondus, le loyer moyen s'élève à 1.346 €, soit 26 € de plus qu'en 2024. Les appartements, qui représentent 85 % du marché bruxellois, affichent une augmentation de 43 € (+3,4 %) et se situent juste en dessous de la barre des 1.300 €. Les maisons mitoyennes connaissent quant à elles une baisse temporaire qui devrait être compensée d'ici la fin de l'année. Enfin, les studios enregistrent une hausse plus modérée de 1,1 %, atteignant 860 € en moyenne.

Prix de location moyen (Région Bruxelles-Capitale)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Evolution
Maisons mitoyennes (2 façades)	1.317 €	1.513 €	1.698 €	1.740 €	1.925 €	1.713 €	1.846 €	2.200 €	2.031 €	-7,7 %
Appartements	918 €	1.014 €	1.046 €	1.050 €	1.057 €	1.114 €	1.204 €	1.256 €	1.299 €	3,4 %
Studios	617 €	621 €	627 €	633 €	644 €	731 €	805 €	851 €	860 €	1,1 %
Tout type de logement	928 €	1.054 €	1.091 €	1.098 €	1.108 €	1.150 €	1.247 €	1.320 €	1.346 €	2,0 %

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

La médiane pour les appartements est passée de 950 € en 2021 à 1.213 € en 2025. Concrètement, là où la moitié des locataires payaient moins de 950 € il y a quatre ans, plus de la moitié débourse aujourd’hui plus de 1.200 €.

Prix médian (Région Bruxelles-Capitale)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Maisons mitoyennes (2 façades)	1.150 €	1.300 €	1.550 €	1.600 €	1.650 €	1.500 €	1.600 €	1.950 €	1.825 €
Appartements	825 €	885 €	925 €	950 €	950 €	995 €	1.100 €	1.160 €	1.213 €
Studios	595 €	595 €	600 €	600 €	625 €	690 €	750 €	800 €	820 €
Tout type de logement	800 €	890 €	925 €	950 €	950 €	995 €	1.100 €	1.180 €	1.220 €

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

« Selon les agences bruxelloises, cela traduit le désengagement progressif des investisseurs privés. Ce sont surtout les logements les plus abordables qui disparaissent rapidement du marché. Nous voyons de moins en moins de biens proposés via les agences immobilières à moins de 1.000 € par mois. Même les appartements avec une seule chambre affichent aujourd’hui un loyer moyen largement supérieur à ce seuil », souligne Patrick Boterbergh, CEO de Korfine.

Nouveauté : évolution par nombre de chambres

Grâce aux nouvelles données récoltées, on observe en 2025 une baisse de l’offre d’appartements une chambre au profit des deux chambres, ce qui tire mécaniquement les moyennes vers le haut et réduit encore l’accessibilité financière.

Nombre de chambres par appartement	2022	2023	2024	2025
1	930 €	1.011 €	1.042 €	1.082 €
2	1.239 €	1.341 €	1.423 €	1.473 €
3	1.825 €	1.951 €	1.990 €	2.064 €
4	2.058 €	2.149 €	2.380 €	2.695 €

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

« Cela confirme que la baisse de l’offre se concentre principalement dans le segment le plus abordable. Nous craignons que cette tendance ne se renforce encore sous l’effet des ventes répétées de logements locatifs par les investisseurs privés qui ne se sentent pas suffisamment soutenus à Bruxelles », précise Charlotte De Thaye.

Appartements : toutes les communes passent le cap des 1.000 €

Sans grande surprise, force est de constater que plus aucune commune bruxelloise n'affiche encore de loyer moyen sous la barre des 1.000 € pour un appartement. Jette, Ganshoren et Anderlecht ont été les dernières à franchir ce cap. Dans les communes les plus chères, la hausse des loyers est restée assez limitée durant la première partie de l'année. Plusieurs communes connaissent toutefois un rattrapage marqué, parmi lesquelles Watermael-Boitsfort, Saint-Gilles, Forest, Schaerbeek et Ganshoren.

Prix de location moyen d'un appartement Communes bruxelloises	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Evolution
Woluwé-Saint-Pierre (1150)	1.135 €	1.188 €	1.250 €	1.346 €	1.276 €	1.295 €	1.411 €	1.474 €	1.483 €	0,67 %
Ixelles (1050)	1.017 €	1.101 €	1.142 €	1.162 €	1.132 €	1.216 €	1.316 €	1.371 €	1.417 €	3,34 %
Uccle (1180)	1.013 €	1.143 €	1.163 €	1.147 €	1.162 €	1.236 €	1.356 €	1.397 €	1.411 €	1,01 %
Woluwé-Saint-Lambert (1200)	896 €	992 €	1.063 €	1.082 €	1.116 €	1.157 €	1.281 €	1.352 €	1.399 €	3,43 %
Watermael-Boitsfort (1170)	818 €	933 €	1.013 €	1.062 €	1.049 €	1.058 €	1.145 €	1.200 €	1.387 €	15,60 %
Saint-Gilles (1060)	951 €	970 €	994 €	957 €	996 €	1.043 €	1.198 €	1.189 €	1.318 €	10,83 %
Bruxelles-Ville (1000)	1.064 €	1.125 €	1.121 €	1.073 €	1.093 €	1.163 €	1.239 €	1.291 €	1.301 €	0,73 %
Forest (1190)	852 €	852 €	979 €	989 €	1.027 €	1.033 €	1.117 €	1.193 €	1.284 €	7,62 %
Auderghem (1160)	841 €	1.007 €	1.026 €	1.028 €	1.072 €	1.119 €	1.155 €	1.253 €	1.280 €	2,11 %
Etterbeek (1040)	961 €	1.007 €	1.037 €	1.009 €	1.033 €	1.090 €	1.163 €	1.221 €	1.237 €	1,30 %
Saint-Josse-ten-Node (1210)	846 €	922 €	958 €	883 €	907 €	1.031 €	998 €	1.199 €	1.219 €	1,64 %
Evere (1140)	986 €	1.047 €	1.080 €	1.048 €	1.091 €	1.141 €	1.179 €	1.171 €	1.180 €	0,74 %
Schaerbeek (1030)	825 €	837 €	891 €	925 €	913 €	965 €	1.049 €	1.068 €	1.168 €	9,35 %
Koekelberg (1081)	728 €	813 €	767 €	890 €	1.009 €	1.055 €	1.149 €	1.184 €	1.125 €	-4,97 %
Neder-Over-Heembeek (1120)	817 €	789 €	826 €	835 €	860 €	924 €	1.044 €	1.020 €	1.099 €	7,75 %
Molenbeek-Saint-Jean (1080)	789 €	795 €	785 €	838 €	878 €	888 €	984 €	1.012 €	1.087 €	7,39 %
Ganshoren (1083)	796 €	745 €	743 €	803 €	868 €	889 €	892 €	952 €	1.085 €	13,98 %
Berchem-Sainte-Agathe (1082)	768 €	761 €	752 €	845 €	848 €	921 €	949 €	1.034 €	1.070 €	3,49 %

Laeken (1020)	770 €	790 €	777 €	807 €	835 €	839 €	936 €	1.017 €	1.037 €	1,95 %
Anderlecht (1070)	664 €	765 €	795 €	863 €	813 €	865 €	947 €	970 €	1.022 €	5,37 %
Jette (1090)	723 €	753 €	766 €	815 €	793 €	850 €	922 €	976 €	1.014 €	3,97 %

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

En ce qui concerne les prix médians des appartements, ceux-ci dressent globalement le même tableau. On y voit Anderlecht, Jette et Laeken encore tout juste en dessous du seuil de 1.000 € (respectivement à 990 €, 990 € et 970 €). Fait marquant : dans de nombreuses communes, les prix médians sont proches des moyennes, ce qui indique que les loyers ne sont pas nécessairement tirés par le seul segment de luxe ni par celui des logements très bon marché.

La Wallonie semble connaître un effet de rattrapage

Le loyer moyen wallon s'établit à 879 €, en hausse de 6,2 %, soit la progression la plus élevée depuis le lancement du Baromètre de locations Federia en 2018, dans ce qui s'apparente à un rattrapage. Elle dépasse par ailleurs nettement celles observées à Bruxelles (+2 %) et en Flandre (+1,8 %).

« La réduction des droits d'enregistrement à 3 % est un premier signal positif pour le marché et semble déplacer une partie de la demande de la location vers l'achat. Cependant, le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste au niveau de la location et continue d'exercer une pression haussière sur les loyers. Nous continuons d'alerter le gouvernement sur la nécessité de faciliter l'accès au logement pour tous. Cela implique d'encourager davantage les investissements privés mais aussi de mettre en place des solutions concrètes pour soutenir la rénovation énergétique des logements de manière générale », conclut Charlotte De Thaye.

Prix de location moyen Wallonie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Evolution
Maisons mitoyennes (2 façades)	711 €	704 €	726 €	746 €	787 €	809 €	835 €	863 €	918 €	6,4 %
Maisons jumelées (3 façades)	777 €	785 €	804 €	834 €	873 €	903 €	964 €	1.010 €	1.060 €	5,0 %
Maisons individuelles (4 façades)	906 €	960 €	982 €	1.034 €	1.057 €	1.088 €	1.149 €	1 182 €	1.275 €	7,9 %
Appartements	600 €	628 €	650 €	661 €	676 €	710 €	740 €	771 €	810 €	5,1 %
Tout type de logement	650 €	674 €	695 €	710 €	726 €	761 €	795 €	827 €	879 €	6,2 %

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Hausse soutenue dans l'ensemble des provinces

Toutes les provinces wallonnes ont vu le prix des loyers des nouveaux baux augmenter : de +4,6 % (à 811 €) dans le Hainaut, qui reste la province la moins chère et creuse encore l'écart, à +8,4 % (à 1.214 €) dans le Brabant wallon, porté par l'exode bruxellois vers les Brabants et vers Namur (+6,9 %).

La Wallonie agit à la fois comme zone d'accueil pour des ménages en quête de logements plus abordables et comme espace-relais à proximité des pôles d'emplois, en particulier le Brabant wallon et Namur, sans oublier la province du Luxembourg qui bénéficie de la proximité immédiate du Grand-Duché.

Prix de location moyen (tout type de bien) Provinces wallonnes	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Evolution
Brabant wallon	862 €	931 €	936 €	961 €	978 €	1.017 €	1.086 €	1.119 €	1.214 €	8,4 %
Luxembourg	640 €	650 €	666 €	682 €	702 €	740 €	778 €	814 €	870 €	6,9 %
Namur	629 €	649 €	665 €	684 €	695 €	742 €	776 €	795 €	850 €	6,9 %
Liège	590 €	619 €	640 €	652 €	681 €	714 €	741 €	777 €	814 €	4,7 %
Hainaut	640 €	645 €	658 €	674 €	688 €	713 €	741 €	775 €	811 €	4,6 %

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Le Brabant wallon reste de loin la province la plus chère, tous segments confondus, avec des écarts allant jusqu'à près de 500 € par rapport au Hainaut pour les maisons mitoyennes et plus de 280 € pour les appartements. Le Luxembourg suit souvent en deuxième position (sauf pour les 4 façades). À noter que louer une maison 4 façades coûte près de 2 fois plus cher en Brabant wallon qu'au Luxembourg. Pour les maisons mitoyennes, l'écart grimpe à près de 60 % entre le Brabant wallon et le Hainaut, tout comme pour les maisons jumelées entre le Brabant wallon et Liège.

Les loyers des appartements sont relativement plus stables entre les différentes provinces avec un écart maximal de 37 % entre, toujours, le Brabant wallon et le Hainaut.

Prix de location moyen Wallonie	Brabant wallon	Luxembourg	Namur	Liège	Hainaut
Maisons mitoyennes (2 façades)	1.343 €	969 €	925 €	908 €	845 €
Maisons jumelées (3 façades)	1.550 €	1.005 €	969 €	967 €	991 €
Maisons individuelles (4 façades)	1.978 €	1.033 €	1.119 €	1.125 €	1.167 €
Appartements	1.031 €	812 €	808 €	782 €	750 €

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Evolution au sein des grandes villes pour les appartements

Wavre est le premier chef-lieu wallon à passer le cap symbolique des 1.000 € (valeur pour l'agglomération), se rapprochant ainsi des niveaux bruxellois et confirmant l'impact des transferts inter-régionaux.

Dans les grandes agglomérations wallonnes, la tension persiste et les biens abordables se raréfient : sur un an, Namur enregistre la plus forte progression (+7,3 %), devant Wavre (+5,9 %), Mons (+5,1 %) et Liège (+3,7 %). Malgré cette tendance commune, les prix varient fortement d'une agglomération à l'autre : il faut ainsi déboursier près de 30 % de plus pour louer un appartement à Wavre qu'à Liège.

Arlon est le seul chef-lieu à avoir vu le prix moyen des loyers rester relativement stable, sans doute un rééquilibrage après la forte hausse de l'an dernier.

WAL-AGG Appartement	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wavre	735 €	749 €	791 €	817 €	822 €	868 €	904 €	953 €	1.009 €
Arlon	661 €	727 €	742 €	778 €	805 €	853 €	885 €	944 €	934 €
Namur	631 €	640 €	656 €	667 €	688 €	725 €	765 €	795 €	853 €
Mons	606 €	641 €	650 €	669 €	682 €	707 €	743 €	765 €	804 €
Liège	542 €	575 €	615 €	621 €	643 €	680 €	717 €	750 €	778 €

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Pour de plus amples informations :

Laura Van Campenhout - 010 39 54 42 - laura.vancampenhout@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 près de 1.200 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 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 2025. 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 classés en fonction de la date de leur entrée en vigueur.