

Baromètre de locations

Évolution à mi-année 2026

Les loyers augmentent moins rapidement. C'est ce que révèle le dernier Baromètre de locations de Federia, en collaboration avec CIB et Korfine pour la collecte des données, avec une hausse affichée de 1,5 % à Bruxelles et de 1,7 % en Wallonie au premier semestre 2026. Mais ces chiffres doivent toutefois être interprétés avec prudence. En effet, on observe très régulièrement un ralentissement de la hausse des prix en première partie d'année, suivi d'une accélération au second semestre.

Chiffres-clés à Bruxelles et en Wallonie :

- **Bruxelles**

- Le loyer moyen, tous types de logements confondus, s'élève à 1.401 €, en hausse de 1,5 %, soit moins que l'inflation.
- Le loyer médian est resté stable à 1.250 €, au même niveau qu'à l'automne 2025.
- Le loyer moyen d'un appartement a augmenté de 1,9 % pour atteindre 1.366 €.
- Woluwe-Saint-Pierre reste la commune la plus chère. Ganshoren ferme le classement, avec un loyer moyen qui dépasse encore tout juste 1.000 €.

- **Wallonie**

- Le loyer moyen, tous types de logements confondus, s'élève à 910 €, en hausse de 1,7 % par rapport à l'automne 2025.
- Louer un logement en Wallonie reste nettement plus abordable qu'à Bruxelles : il faut compter environ 35 % de moins, tous types confondus, soit 491 € d'écart mensuel.
- Les appartements marquent la plus forte progression à 3,3 % pour atteindre 843 €.
- Le Brabant wallon reste la province la plus chère (1.218 € tous types de logements confondus), mais est la seule à reculer ce semestre (-1,8 %). Namur enregistre à l'inverse la plus forte progression (+3,8 %, à 895 €).

Le loyer moyen bruxellois reste pratiquement stable

“Cette relative stabilité affichée reflète en réalité une certaine incertitude. D'un côté, l'instabilité géopolitique et économique freine les locataires dans leur mobilité. De l'autre, les propriétaires de biens, et particulièrement les investisseurs, restent dans l'expectative face au nouveau gouvernement bruxellois. En effet, cela fait maintenant près de deux ans et demi qu'aucune mesure structurelle n'a été prise en matière de logement dans la Région. Cette incertitude prolongée n'est bénéfique pour personne : ni pour les propriétaires-bailleurs, ni pour les locataires qui en subissent indirectement les conséquences sur l'offre.”

Charlotte De Thaye, Directrice générale de Federia

“La hausse limitée observée au premier semestre traduit un ralentissement temporaire du marché locatif bruxellois. La prudence reste toutefois de mise : ces dernières années, les loyers ont régulièrement accéléré à nouveau à l'automne. La hausse de l'inflation pourrait également exercer une pression supplémentaire sur les loyers dans les prochains mois.”

Patrick Boterbergh, CEO Korfine

Bruxelles affiche une hausse des loyers de 1,5 % au premier semestre 2026. Malgré cette relative stabilité, il convient de rester vigilant par rapport à l'impact qu'aura la hausse de l'inflation liée à la guerre en Iran. Au premier trimestre 2026, l'inflation était retombée à 1,6 %, mais les premiers bombardements et la fermeture du détroit d'Ormuz l'ont rapidement fait grimper à plus de 4 %, accroissant l'incertitude économique. Malgré le calme apparent sur les marchés financiers, la situation au Moyen-Orient reste très instable et incertaine, avec un risque considérable sur l'économie, et par ricochet sur les prix, pour le second semestre. Une inflation plus élevée se traduit en effet, à terme, par des loyers plus élevés.

Le franchissement du seuil de 1.400 € de loyer moyen, tous types de logements confondus, était attendu. Ce cap était en réalité prévu pour l'automne 2025, mais le ralentissement de la hausse des prix l'a repoussé de quelques mois.

Prix de location moyen Région Bruxelles- Capitale	S1 2021	S2 2021	S1 2022	S2 2022	S1 2023	S2 2023	S1 2024	S2 2024	S1 2025	S2 2025	S1 2026	Évolution dernier semestre
Maisons mitoyennes (2 façades)	1.806 €	1.668 €	1.744 €	1.743 €	1.798 €	2.068 €	2.148 €	2.254 €	2.230 €	2.093 €	2.113 €	1,0 %
Appartements	1.057 €	1.072 €	1.104 €	1.136 €	1.177 €	1.245 €	1.258 €	1.295 €	1.325 €	1.341 €	1.366 €	1,9 %
Studios	628 €	672 €	698 €	777 €	802 €	792 €	803 €	894 €	864 €	932 €	885 €	-5,1 %
Tout type de logement	1.125 €	1.115 €	1.150 €	1.178 €	1.222 €	1.309 €	1.320 €	1.357 €	1.393 €	1.381 €	1.401 €	1,5 %

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

Au premier semestre 2026, un appartement coûtait en moyenne 1.366 € par mois à Bruxelles, soit 25 € de plus qu'au semestre précédent, soit une hausse de 1,9 %.

L'évolution du prix des studios est frappante. Ils gagnent du terrain sur le marché locatif. Pour la première fois, exactement autant de studios que de maisons mitoyennes ont été loués. Ces deux types de logements représentent chacun 6 % du nombre total de locations.

Les chiffres du printemps 2026 traduisent surtout une correction des loyers par rapport à l'automne 2025. Les studios renouent ainsi avec une évolution de prix plus logique et plus prévisible. Selon la localisation, le loyer d'un studio varie entre 700 € et 950 €. Le loyer médian confirme également cette tendance : à 860 €, il se situe proche du loyer moyen de 885 €.

La part des maisons mitoyennes louées diminue, quant à elle, depuis un certain temps déjà à Bruxelles. Depuis l'automne 2023, le loyer moyen des maisons mitoyennes se maintient sans interruption au-dessus de 2.000 € par mois. Le loyer médian, en revanche, est resté juste en-dessous de ce seuil.

Prix médian Région Bruxelles-Capitale	S1 2021	S2 2021	S1 2022	S2 2022	S1 2023	S2 2023	S1 2024	S2 2024	S1 2025	S2 2025	S1 2026
Maisons mitoyennes (2 façades)	1.400 €	1.490 €	1.450 €	1.500 €	1.500 €	1.945 €	1.850 €	2.000 €	1.950 €	1.925 €	1.990 €
Appartements	935 €	950 €	980 €	1.020 €	1.090 €	1.150 €	1.150 €	1.200 €	1.215 €	1.250 €	1.250 €
Studios	625 €	650 €	675 €	750 €	750 €	750 €	773 €	850 €	820 €	900 €	860 €
Tout type de logement	950 €	950 €	975 €	1.020 €	1.095 €	1.150 €	1.150 €	1.200 €	1.225 €	1.250 €	1.250 €

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

Au printemps 2026, environ un quart (26,1 %) de l'ensemble des biens ont été loués pour moins de 1.000 € par mois. Cinq ans plus tôt, en 2021, c'était plus de la moitié (55,8 %).

En ce qui concerne les appartements qui, rappelons-le représentent près de 85 % du marché locatif de la capitale, on observe une forte évolution des loyers selon le nombre de chambres. Au premier semestre 2026, un appartement avec une chambre à coucher était loué en moyenne à 1.089 € à Bruxelles, soit environ 200 € de plus qu'un studio, c'est-à-dire un appartement sans chambre séparée. Pour un appartement avec deux chambres, le loyer moyen atteignait 1.484 €, soit environ 400 € de plus. Un appartement avec trois chambres coûtait en moyenne 2.132 €.¹

“Cela illustre le défi du logement pour les familles nombreuses”, explique Charlotte De Thaye. “Les loyers bruxellois augmentent actuellement moins vite, mais le logement abordable reste un défi majeur. En cinq ans, la part des logements loués pour moins de 1.000 € par mois a diminué de plus de moitié. Il devient de plus en plus difficile, en particulier pour les familles nombreuses, de trouver un logement locatif adapté et abordable”.

Zoom sur les communes

Woluwe-Saint-Pierre reste la commune la plus chère pour louer un appartement. C'est également la première commune où le loyer moyen dépasse les 1.600 €. Uccle conserve la deuxième place, avec une moyenne d'environ 1.550 €, suivie d'Ixelles. En bas du classement, Ganshoren enregistre la correction attendue après la hausse de prix particulièrement forte de l'année dernière.

¹ Une certaine nuance s'impose toutefois. Des recherches complémentaires devront déterminer dans quelle mesure ces différences de loyers s'expliquent aussi par la localisation (les appartements plus grands se situant peut-être plus souvent dans des communes plus chères) et par des facteurs tels qu'une meilleure finition, davantage d'espace ou la présence d'une terrasse.

Prix de location moyen d'un appartement Communes bruxelloises	S1 2021	S2 2021	S1 2022	S2 2022	S1 2023	S2 2023	S1 2024	S2 2024	S1 2025	S2 2025	S1 2026
Woluwe-Saint-Pierre	1.258 €	1.343 €	1.334 €	1.272 €	1.433 €	1.460 €	1.482 €	1.519 €	1.576 €	1.556 €	1.608 €
Uccle	1.236 €	1.158 €	1.263 €	1.247 €	1.335 €	1.398 €	1.455 €	1.408 €	1.459 €	1.531 €	1.545 €
Ixelles	1.144 €	1.175 €	1.192 €	1.227 €	1.279 €	1.364 €	1.372 €	1.378 €	1.421 €	1.465 €	1.469 €
Saint-Gilles	984 €	1.012 €	1.021 €	1.090 €	1.145 €	1.231 €	1.204 €	1.265 €	1.305 €	1.352 €	1.449 €
Woluwe-Saint-Lambert	1.105 €	1.100 €	1.128 €	1.180 €	1.256 €	1.278 €	1.294 €	1.354 €	1.355 €	1.404 €	1.411 €
Watermael-Boitsfort	1.084 €	1.018 €	1.092 €	1.041 €	1.115 €	1.161 €	1.229 €	1.194 €	1.403 €	1.472 €	1.356 €
Bruxelles-Ville	1.071 €	1.089 €	1.118 €	1.180 €	1.195 €	1.274 €	1.244 €	1.352 €	1.358 €	1.336 €	1.350 €
Auderghem	1.113 €	996 €	1.120 €	1.139 €	1.136 €	1.197 €	1.291 €	1.247 €	1.326 €	1.273 €	1.343 €
Etterbeek	1.004 €	1.049 €	1.080 €	1.100 €	1.111 €	1.200 €	1.189 €	1.240 €	1.262 €	1.282 €	1.330 €
Saint-Josse-ten-Noode	852 €	969 €	1.034 €	998 €	933 €	1.139 €	1.037 €	1.284 €	1.148 €	1.168 €	1.267 €
Forest	1.027 €	1.002 €	1.076 €	1.017 €	1.067 €	1.148 €	1.181 €	1.196 €	1.228 €	1.235 €	1.259 €
Schaerbeek	880 €	914 €	959 €	985 €	992 €	1.106 €	1.084 €	1.084 €	1.188 €	1.182 €	1.219 €
Evere	1.035 €	1.083 €	1.100 €	1.143 €	1.163 €	1.163 €	1.165 €	1.180 €	1.170 €	1.258 €	1.208 €
Anderlecht	801 €	829 €	851 €	885 €	941 €	967 €	952 €	1.018 €	1.020 €	1.107 €	1.163 €
Molenbeek-Saint-Jean	871 €	865 €	862 €	925 €	981 €	979 €	1.066 €	971 €	1.114 €	1.113 €	1.125 €
Koekelberg	1.013 €	996 €	1.046 €	1.072 €	1.154 €	1.145 €	1.199 €	1.199 €	1.113 €	1.016 €	1.101 €
Berchem-Sainte-Agathe	817 €	817 €	928 €	922 €	890 €	996 €	1.032 €	1.006 €	1.025 €	1.148 €	1.075 €
Jette	775 €	810 €	835 €	861 €	886 €	972 €	992 €	998 €	1.036 €	1.035 €	1.051 €
Ganshoren	899 €	884 €	848 €	909 €	940 €	855 €	946 €	1.001 €	1.092 €	1.037 €	1.008 €

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

Même son de cloche en Wallonie : une relative stabilité à prendre avec prudence

“Comme pour la capitale, la relative stabilité des loyers wallons au premier semestre pourrait être imputée à une certaine frilosité des ménages en termes de mobilité immobilière due notamment à l’incertitude économique renforcée depuis le début de la guerre en Iran. La hausse de l’inflation qui en découle pourrait également avoir un impact sur les loyers dans les mois à venir.”

Charlotte De Thaye, Directrice générale de Federia

Le loyer moyen wallon, tous types de logements confondus, s'élève à 910 € au premier semestre 2026, en hausse de 1,7 % par rapport à l'automne 2025. Cette progression est semblable à celle observée à Bruxelles sur la même période (+1,5 %), confirmant que la Wallonie continue de resserrer l'écart avec les 2 autres Régions du pays. Louer un logement en Wallonie reste toujours plus abordable qu'à Bruxelles et en Flandre, environ 35 % de moins tous types confondus par rapport à la capitale et 10 % par rapport au nord du pays.

Prix de location moyen Wallonie	S1 2021	S2 2021	S1 2022	S2 2022	S1 2023	S2 2023	S1 2024	S2 2024	S1 2025	S2 2025	S1 2026	Évolution dernier semestre
Maisons mitoyennes (2 façades)	790 €	788 €	797 €	818 €	829 €	856 €	881 €	880 €	907 €	948 €	929 €	-2,0 %
Maisons jumelées (3 façades)	877 €	881 €	887 €	919 €	968 €	962 €	996 €	1.027 €	1.057 €	1.055 €	1.064 €	0,9 %
Maisons individuelles (4 façades)	928 €	983 €	961 €	1.002 €	993 €	1.062 €	1.056 €	1.096 €	1.138 €	1.171 €	1.163 €	-0,7 %
Appartements	676 €	684 €	707 €	721 €	733 €	753 €	777 €	782 €	810 €	816 €	843 €	3,3 %
Tout type de logement	731 €	741 €	761 €	780 €	793 €	818 €	841 €	849 €	885 €	895 €	910 €	1,7 %

Source : Federia en collaboration avec Korfine

Le segment des appartements porte la dynamique wallonne : leur loyer moyen atteint 843 €, en progression de 3,3 % en un semestre, la plus forte augmentation parmi tous les types de biens wallons. Un appartement y coûte ainsi encore près de 40 % de moins qu'à Bruxelles (843 € contre 1.366 €), soit environ 523 € d'écart mensuel.

De leur côté, les maisons mitoyennes reculent de 2,0 % à 929 €. Ces tendances s'expliquent vraisemblablement par un certain rééquilibrage par rapport aux dernières évolutions semestrielles.

Depuis l'automne 2023, le loyer moyen tous types de logements confondus s'est maintenu sans interruption au-dessus des 800 €. Il passe à présent le cap des 900 €.

Prix de location moyen (tout type de bien) Provinces wallonnes	S1 2021	S2 2021	S1 2022	S2 2022	S1 2023	S2 2023	S1 2024	S2 2024	S1 2025	S2 2025	S1 2026	Évolution dernier semestre
Brabant wallon	974 €	1.016 €	1.011 €	1.067 €	1.073 €	1.127 €	1.125 €	1.154 €	1.213 €	1.240 €	1.218 €	-1,8 %
Luxembourg	707 €	711 €	743 €	755 €	778 €	796 €	829 €	837 €	881 €	883 €	910 €	3,1 %
Namur	686 €	714 €	726 €	762 €	767 €	797 €	797 €	808 €	855 €	862 €	895 €	3,8 %
Liège	690 €	695 €	725 €	726 €	746 €	765 €	781 €	808 €	826 €	841 €	848 €	0,8 %
Hainaut	694 €	700 €	715 €	730 €	743 €	762 €	793 €	797 €	816 €	832 €	847 €	1,8 %

Source : Federia en collaboration avec Korfine

Le Brabant wallon reste de loin la province la plus chère à 1.218 €. Après plusieurs années de hausses parmi les plus marquées de Wallonie, c'est la seule province à afficher un recul ce semestre (-1,8 %). Un logement y coûte toutefois encore 44 % de plus que dans le Hainaut (847 €), la province la moins chère ; un écart qui reste considérable, même s'il se resserre légèrement ce semestre.

Namur enregistre la plus forte progression (+3,8 %, à 895 €), suivie de près par la province de Luxembourg (+3,1 %, à 910 €). Cette dynamique confirme le report, déjà observé lors des éditions précédentes, d'une partie de la demande bruxelloise vers ces deux provinces et de l'attrait des pôles économiques de Namur et du Grand-Duché.

Enfin, avec une progression de +1,8 % à 848 €, le Hainaut rattrape quasiment Liège dont les loyers sont, quant à eux, restés relativement stables au premier semestre (+0,8 %).

Prix de location moyen Wallonie (par province)	Brabant wallon	Luxembourg	Namur	Liège	Hainaut
Maisons mitoyennes (2 façades)	1.236 €	983 €	874 €	934 €	884 €
Maisons jumelées (3 façades)	1.493 €	1.028 €	1.009 €	999 €	1.000 €
Maisons individuelles (4 façades)	1.853 €	1.026 €	1.126 €	1.062 €	1.046 €
Appartements	1.069 €	869 €	837 €	801 €	775 €
Studios	750 €	623 €	585 €	543 €	556 €

Source : Federia en collaboration avec Korfine

Sans surprise, le classement des provinces se confirme au niveau du détail par type de biens, avec des écarts particulièrement marqués pour les maisons individuelles : il faut déboursier 1.853 € en Brabant wallon, contre 1.026 € en province du Luxembourg, soit plus de 80 % de plus. Cette dernière occupe généralement la deuxième position, sauf justement pour les maisons individuelles, où Namur (1.126 €) et Liège (1.062 €) la devancent légèrement.

Les loyers des appartements restent le segment le plus homogène entre provinces, avec un écart maximal de 38 % entre le Brabant wallon (1.069 €) et le Hainaut où le loyer coûte près de 300 € de moins par mois (775 €). Les studios suivent une logique comparable, avec un écart de 38 % également entre le Brabant wallon (750 €) et Liège, la province la moins chère sur ce segment (543 €).

Pour de plus amples informations :

Laura Van Campenhout - 010 39 54 42 - laura.vancampenhout@federia.immo

A propos de Federia

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones, compte aujourd'hui plus 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. 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.

Plus d'informations sur www.federia.immo.

A propos de Korfine

Korfine est un souscripteur agréé par la FSMA, au sein du groupe Korfinae, spécialisé depuis 1993 dans les services destinés aux professionnels de l'immobilier. L'entreprise propose aux locataires, propriétaires et agents immobiliers une large gamme de produits et services adaptés, notamment en matière d'assurances, d'état des lieux et, entre autres, de garanties locatives.

Remerciements et références

Le Baromètre des locations a été élaboré sur base de processus de nettoyage et d'analyse de données scientifiquement étayés. Ceux-ci ont été développés par le département d'économie de l'Université de Gand (UGent), en particulier par le chercheur doctorant Maarten Van Besien et prof. dr. Kris Boudt.

Que faut-il savoir pour interpréter correctement le Baromètre de locations de Federia et de Korfine ?

Le Baromètre de locations Federia, réalisé en collaboration avec CIB et Korfine, repose sur l'analyse de contrats de location conclus durant une période donnée par l'intermédiaire d'une agence immobilière. À ce titre, il offre une vision des prix les plus récents et conformes sur le marché locatif privé.

Conformément aux dispositions du droit du bail d'habitation, le loyer est librement négocié lors de la conclusion du contrat de location. Par la suite, en cours de bail, seule l'indexation est autorisée. Dans certains cas strictement définis par la loi, le loyer peut faire l'objet d'une révision, soit par voie judiciaire, soit d'un commun accord entre le locataire et le propriétaire. De telles révisions restent toutefois peu fréquentes dans la pratique.

Les chiffres présentés donnent une indication de ce qu'un locataire paierait en moyenne s'il recherchait aujourd'hui un nouveau logement à louer. C'est précisément pour cette raison que les données sont particulièrement actuelles. En effet, ce n'est qu'au moment de la conclusion d'un nouveau bail que le loyer reflète pleinement les conditions du marché. Pendant la durée du contrat, le marché ne joue plus de rôle et l'évolution du loyer se limite à l'indexation.

La valeur ajoutée majeure du Baromètre des locations Federia réside donc dans son focus sur les loyers actuels et réellement pratiqués sur le marché.

Il n'est toutefois pas possible d'en déduire le loyer moyen payé par l'ensemble des locataires en 2026, ce qui nécessiterait des informations sur les contrats en cours, objectif qui ne relève pas de la finalité de ce baromètre.

Les contrats analysés concernent exclusivement le segment résidentiel. Ne sont dès lors pas inclus :

- les locations commerciales (bureaux, commerces, autres surfaces commerciales, horeca, etc.) ;
- les locations mixtes (commerce avec logement, bureau avec logement ou terrain agricole avec logement) ;
- les résidences secondaires ;
- les logements étudiants ;
- les contrats de sous-location.

Les contrats pris en compte portent donc sur des résidences principales et couvrent sept types de logements : les maisons mitoyennes, les maisons jumelées, les maisons individuelles, les appartements, les studios, les chambres et les villas.

Compte tenu du volume très important de contrats de location analysés, collectés en collaboration avec Korfine, le Baromètre de locations Federia constitue de loin la source la plus représentative des évolutions récentes et des loyers conformes au marché. Il s'agit toutefois exclusivement de contrats conclus via une agence immobilière.

Nous ne disposons pas de données permettant de déterminer si les logements mis en location directement par des particuliers, sans l'intervention d'un agent immobilier ou d'un gestionnaire, présentent une qualité équivalente. Si cette qualité devait être légèrement inférieure en moyenne, cela pourrait expliquer pourquoi les loyers issus de locations entre particuliers ne se situent pas systématiquement au même niveau. Cette hypothèse ne peut toutefois pas être quantifiée à ce stade.

Néanmoins, l'échantillon du Baromètre de locations Federia est suffisamment large pour que d'éventuelles distorsions, lorsqu'elles sont extrapolées à l'ensemble du marché, restent limitées. Les loyers sont classés selon la date d'entrée en vigueur du contrat, ce qui permet également, dans une certaine mesure, d'anticiper les évolutions à venir.

Les contrats repris dans la base de données du Baromètre de locations sont classés selon leur date d'entrée en vigueur. Il est dès lors important de toujours se référer à la version la plus récente du Baromètre. Les chiffres des années précédentes sont en effet actualisés à chaque nouvelle édition, à mesure que de nouveaux contrats ayant pris effet au cours de ces années sont ajoutés à la base de données. L'ensemble des données historiques est ainsi mis à jour lors de chaque nouvelle publication.

Les chiffres sont disponibles depuis le second semestre 2017 bien que les tableaux repris dans ce Baromètre de locations n'indiquent que les données des cinq dernières années.