



ENT

LIVE

Mon Echo



JOURNAL

CENTRE D'AIDE

IMMOBILIER

IMMOBILIER

Le marché locatif bruxellois a ralenti en 2025

En 2025, le nombre de nouveaux baux d'habitation enregistrés en Belgique s'est élevé à un peu plus de 246.000. ©AURELIEN GOUBAU

À Bruxelles, le nombre de nouveaux baux d'habitation enregistrés par Federia affiche un recul en 2025. Les loyers se normalisent, mais l'offre se contracte encore.

MATHILDE RIDOLE

Aujourd'hui à 06:00

Le marché immobilier locatif bruxellois s'est stabilisé en 2025. Les loyers, après deux années de hausse particulièrement marquée à 8,8% en 2023 et à 5,5% en 2024, ont augmenté de 3,7% en 2025 dans la capitale. Le loyer moyen dépasse désormais les 1.370 euros tous types de

L biens confondus, selon les données de la Fédération des agents immobiliers francophones (Federia), du CIB et de Korfine.

"En surface, le marché locatif bruxellois donne l'impression de se normaliser. Mais structurellement, tous les signaux sont au rouge: moins d'offres, moins d'investissements et des loyers qui restent élevés. Sans changement de cap politique, ce problème risque de s'inscrire dans la durée", s'inquiète Patrick Boterbergh, CEO de Korfine.

Le **ralentissement du nombre de nouveaux baux** conclus par les agents immobiliers bruxellois l'année dernière illustre ce problème, selon Federia. "Pour la première fois, le baromètre des loyers repose sur moins de 8.000 nouveaux contrats de location." C'est en effet environ 1.000 de moins qu'en 2024 et 2.000 de moins qu'en 2022 et 2023.

CONSEIL

L'actualité immobilière la plus récente ou un conseil en immobilier fiable?

Recevez maintenant L'Echo Immo.

JE M'INSCRIS

Envoi hebdomadaire par e-mail - Désinscription en un seul clic

Des données à mettre en perspective avec celles du SPF Finances, qui fait état de **246.021 baux d'habitation enregistrés sur MyRent en 2025 dans l'ensemble du pays, soit 15.000 de moins qu'en 2024** et 2023, mais un **niveau semblable aux années 2019 à 2022**, lorsque la plateforme recensait un peu plus de 240.000 nouveaux baux chaque année.



LE BRIEF ABONNEZ-VOUS

John Cockerill se cherche un actionnaire | Enrayer le décrochage industriel européen | Loyers tendus à Bruxelles [Plus](#) ▸



00:00

-12:08

L'offre manque toujours dans la capitale

Cette décélération s'explique par le manque d'offres, selon Federia. "L'offre se contracte et les autorités bruxelloises n'agissent pas. Au contraire, les mesures prises ces dernières années (interdiction de fixer un loyer abusif, droit de préférence, interdiction d'augmenter le loyer pour les baux de courte durée...) par la secrétaire d'État Nawal Ben Hamou ont davantage découragé les investisseurs", déclare la présidente, Charlotte De Thaye, qui **réclame un cadre plus incitatif et une simplification des procédures de permis urbanistiques pour accélérer la création de logements.**

La baisse du nombre de biens mis en location s'observe particulièrement sur le segment des petits logements. Ce sont d'ailleurs **les studios (+5,4% à 905 euros/mois)** et **les appartements (+5,1% à 1.330 euros/mois)** qui tirent le loyer moyen bruxellois à la hausse. Les maisons mitoyennes ont, elles, enregistré un recul de 6% à 2.053 euros, mais ne représentent que 6% de l'ensemble des locations dans la capitale, contre 85% pour les appartements.

Toutes les communes bruxelloises affichent désormais un loyer moyen supérieur à 1.000 euros pour un appartement. En 2024, un appartement à Jette, Anderlecht et Ganshoren, les trois communes les plus abordables de la capitale, se louait encore moins de 1.000 euros. Les appartements les plus chers se louent à **Woluwe-Saint-Pierre** (1.576 euros), suivie d'**Uccle** (1.474 euros) et **Watermael-Boitsfort** (1.445 euros) qui vole la place occupée précédemment par Ixelles.

LIRE AUSSI

Immobilier: Bruxelles doit éviter à tout prix la fuite de sa classe moyenne

PLUS AUCUNE COMMUNE BRUXELLOISE SOUS LES 1.000 EUROS DE LOYER MOYEN POUR UN APPARTEMENT

Prix de location moyen d'un appartement, par commune bruxelloise.

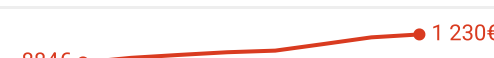
Commune	2018 – 2025	Évolution 2024-2025
Woluwe-Saint-Pierre	 1 155€1 576€	+5,4%
Uccle	 1 121€1 474€	+5,9%
Watermael-Boitsfort	 956€1 445€	+18,5%
Ixelles	 1 058€1 432€	+6,5%
Woluwe-Saint-Lambert	 991€1 419€	+5,0%
Bruxelles-Ville	 1 079€1 333€	+3,3%
Saint-Gilles	 969€1 322€	+9,8%
Auderghem	 1 001€1 301€	+3,4%
Etterbeek	 996€1 274€	+5,9%
Forest	 884€1 230€	+3,0%
Evere	 1 025€1 223€	+3,1%
Schaerbeek	 846€1 191€	+10,2%
Saint-Josse-ten-Noode	 913€1 178€	-1,8%
Molenbeek-Saint-Jean	 788€1 101€	+7,9%
Koekelberg	 794€1 100€	-9,1%
Berchem-Sainte-Agathe	 769€1 097€	+7,7%
Ganshoren	 739€1 089€	+12,0%
Anderlecht	 768€1 082€	+9,1%
Jette	 749€1 036€	+4,1%

Tableau: L'Echo • Source: Federia en collaboration avec CIB et Korfin

Un effet de rattrapage en Wallonie

Les loyers ont progressé plus fortement en Wallonie que dans les deux autres Régions l'année dernière, avec une hausse moyenne de 5,4% contre 4,5% en Flandre et 3,7% à Bruxelles. Le loyer moyen wallon atteint désormais 888 euros, "confirmant l'effet de rattrapage après plusieurs années de hausses plus modérées", explique Federia.

Toutes les provinces wallonnes affichent un loyer moyen supérieur à 800 euros, mais l'écart continue de se creuser avec **le Brabant wallon, où les loyers ont augmenté de 8,3% à 1.238 euros** et les autres provinces qui se situent dans une fourchette allant de 825 à 881 euros.

Le résumé

- Le marché locatif bruxellois a ralenti en 2025, avec une **hausse des loyers limitée à 3,7%** et une **offre locative qui s'amenuise**.
- Le nombre de **nouveaux baux signés est passé sous la barre des 8.000** selon les données des agences immobilières représentées par Federia, alors qu'ils chiffreraient encore à 11.000 le nombre de nouveaux contrats d'habitation signés en 2021.
- La **Wallonie connaît un effet de rattrapage** avec une hausse des loyers de 5,4%.

Source: L'Echo