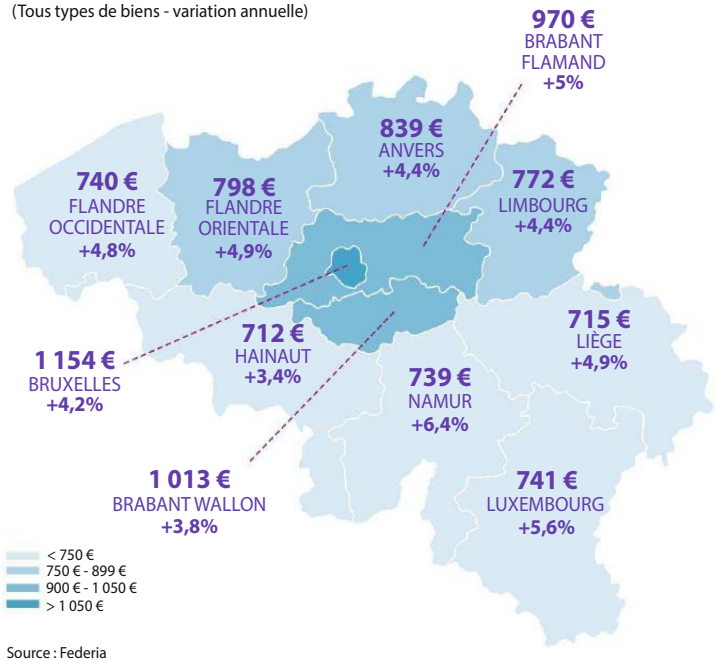
PRIX MOYEN DE LOCATION EN BELGIQUE (EN 2022)

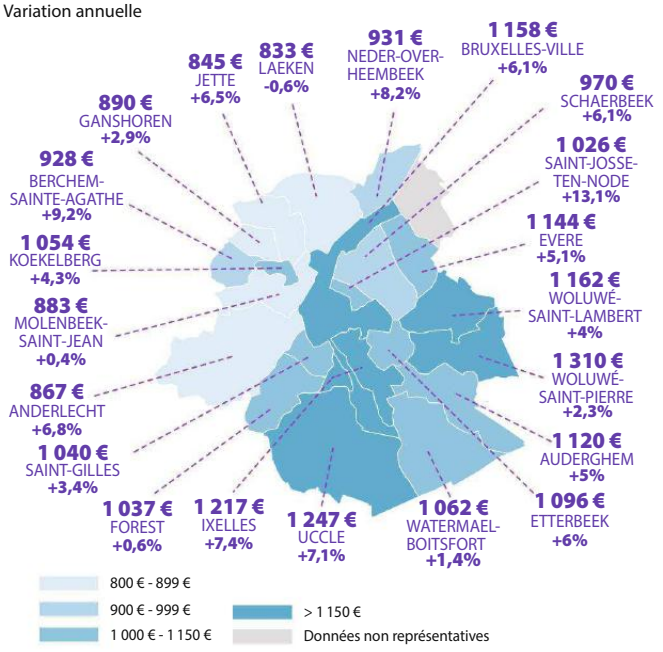
(Tous types de biens - variation annuelle)




Source : Federia

PRIX MOYEN DE LOCATION D'UN APPARTEMENT À BRUXELLES (EN 2022)

Variation annuelle




IPM GRAPHICS

# Comment l'inflation a fait grimper les loyers en Wallonie et à Bruxelles

**En 2022, le prix moyen des loyers à Bruxelles a passé, pour la première fois, le cap des 1150 euros.**

Tous les locataires l'ont constaté: l'an dernier, le montant de leurs loyers a été solidement revu à la hausse. Le contexte de très forte inflation est évidemment passé par là. Une inflation qui avait connu en octobre un pic à 12,27% sur une base annuelle avant de redescendre par la suite. En février, elle a d'ailleurs reculé pour le quatrième mois consécutif, s'établissant à 6,62%, contre 8,05% en janvier, annonçait hier l'office de statistiques Statbel.

Mais quelle a été l'ampleur de cette augmentation des loyers? Pour y voir plus clair, Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, a compilé une série de chiffres dans son dernier "Baromètre de locations", réalisé en collaboration avec CIB Vlaanderen et avec le soutien de Korfine. Un baromètre qui *"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"*.

## 1 Quid de la Région de Bruxelles-Capitale?

Le prix moyen des loyers à Bruxelles a dépassé pour la première fois le cap des 1 150 euros. Tous types de logements confondus, il s'élevait à 1 154 euros (+ 47 euros sur un an) en 2022, soit une hausse annuelle de 4,2%. *"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 citée dans le communiqué. Sur la période 2018 à 2022, la hausse s'élève à 9,4%. En comparaison, les prix moyens de location, sur cette même période, sont 12,6% plus élevés en Wallonie et 12,2% plus élevés en Flandre. Bruxelles est donc la région où les prix ont globalement le moins augmenté.

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 euros. Une progression qui se chiffre à 9,9% sur les cinq dernières années. Ce sont les communes de Berchem-Sainte-Agathe, Forest et Koekelberg qui ont connu, entre 2018 et 2022, le plus grand bond du prix des loyers avec, respectivement, +22% à 928 euros, +22% à 1 037 euros et +29% à 1 054 euros. Sans grande surprise, Woluwe-Saint-Pierre, Uccle et Ixelles sont les trois communes bruxelloises où le prix de location moyen d'un appartement est le plus élevé à, respectivement, 1 310 euros (+10,4% sur 5 ans), 1 247 euros (+8,3%) et 1 217 euros (+7,4%).

Enfin, le prix de location moyen des maisons mitoyennes – qui ne représentent que 5% du marché locatif à Bruxelles – a connu une forte baisse de 9,2% l'an dernier à 1 742 euros, après une forte poussée pourtant l'année précédente (de 1 749 euros en 2020 à 1 917 euros en 2021). *"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.

## 2 Quid de l'évolution des loyers en Wallonie?

Le prix moyen des loyers en Wallonie (tous types de logements confondus) a augmenté de 4,6% en 2022 pour atteindre les 759 euros. La progression se chiffre à 12,6% sur les cinq 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% pour les appartements et +6,5% pour les studios en un an"*, souligne Federia, là où le prix de location moyen d'une maison individuelle 4 façades n'a augmenté que de 3,2% à 1 086 euros. *"À l'instar de Bruxelles, les premières indications pour 2023 vont dans le sens d'une nouvelle augmentation significative de loyers en Wallonie"*, prédit Charlotte De Thaye.

> Au niveau des provinces, le Brabant wallon reste la plus chère de Wallonie, avec une augmentation de 3,8% des loyers moyens l'an dernier.

Au niveau des provinces, le Brabant wallon reste la plus chère de Wallonie avec une augmentation de 3,8% des loyers moyens au cours de la dernière année à 1 013 euros. Le loyer moyen sur les maisons mitoyennes (deux façades) y est ainsi 55% plus élevé que dans le Hainaut (1 174 euros contre 755 euros). Un écart qui atteint même 59% pour les maisons jumelées (trois façades).

Sur les cinq dernières années, Federia note enfin le rebond – + 15,5% – de la province de Liège, rattrapant le Hainaut qui devient ainsi la province la moins chère de Wallonie.

**V.S.**