



Le 30 août 2022

Baromètre des locations - 1er semestre 2022

Les premiers effets de l'inflation se font ressentir : +2% à Bruxelles où quelque 92% des locations concernent des appartements et +4% en Wallonie.

Chiffres-clés :

- **Bruxelles :**
 - Evolution des loyers, tout type de bien : prix moyen de 1.104€, en augmentation de 2%
 - Les appartements, qui représentent plus de 9 logements sur 10 en location à Bruxelles, ont connu une hausse du loyer de 2,5%
 - Les maisons mitoyennes préservent, pour le moment, un loyer stable
- **Wallonie :**
 - Evolution des loyers, tout type de bien : prix moyen de 741€, en augmentation de 4%
 - Les biens de petite taille (appartements, studios et chambres) connaissent les plus fortes hausses : respectivement de 4% à 7,5%
 - Les maisons 4 façades et villas, aux loyers déjà fort élevés, ne semblent pas encore affectés par la hausse des loyers (-0,1% et +0,5%)

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, publie le baromètre des locations en collaboration avec CIB Vlaanderen et avec le soutien de Korfine, sur base de près de 120.000 baux conclus depuis 2018 à Bruxelles et en Wallonie, dont 14.258 rien qu'au printemps 2022.

Avec un prix locatif moyen de 1.104€ tout logement confondu, Bruxelles reste de loin la région la plus chère. La Flandre arrive seconde à 801 € (+3,7%) de prix moyen, suivie de près par la Wallonie à 741€ qui jouit d'une plus grande concurrence de part un plus grand nombre de biens sur le marché de la location. Le loyer des maisons individuelles (4 façades) est, quant à lui, quasi équivalent entre les deux régions du fait que la plupart des biens de ce type se trouve finalement dans une même zone, la périphérie bruxelloise (Brabant Wallon et Brabant Flamand).

Prix de location moyen 2022 par région	Flandre	Bruxelles	Wallonie
Maisons mitoyennes (2 façades)	875€	1 799€	778€
Maisons jumelées (3 façades)	942€	2 384€	882€
Maisons individuelles (4 façades)	1085€	3 270€	1 034€
Appartements	759€	1 069€	694€
Studios	574€	697€	502€
Tout type de logement	801€	1 104€	741€

Zoom sur la Région de Bruxelles-Capitale...

Dans la capitale, les premiers effets de l'inflation se font ressentir. Si l'augmentation des loyers s'est accélérée par rapport aux années précédentes, elle n'atteint sur ce semestre "que" 2% ; d'ici là fin de l'année la hausse devrait se poursuivre comme l'explique Charlotte De Thaye, Directrice Générale de Federia : **"Louer un appartement coûte aujourd'hui en moyenne 1.069€ par mois. C'est une hausse de 2,5% rien que sur un semestre mais on table plutôt sur 1.080€ d'ici la fin de l'année, soit une augmentation de 3,5 à 4% sur 2022."**

Les loyers des maisons mitoyennes, quant à eux, sont restés assez stables au premier semestre après avoir connu deux années de forte croissance, boostés par l'envie de volumes et de jardins en plein Covid. On pourrait penser avoir atteint un loyer plafond mais c'est fort peu probable comme l'explique Charlotte De Thaye : **"Bruxelles, bien plus que la Flandre et la Wallonie, suit une certaine saisonnalité dans les contrats locatifs. En effet, on y enregistre généralement beaucoup plus de baux à l'automne qu'au printemps, avec des prix qui fluctuent dans le même sens. A suivre donc..."**

Prix de location moyen Région Bruxelles-Capitale	2019	2020	2021	2022
Maisons mitoyennes (2 façades)	1 697€	1 736€	1 797€	1 799€
Appartements	1 025€	1 028€	1 044€	1 069€
Studios	630€	640€	654€	697€
Tout type de logement	1 067€	1 072€	1 083€	1 104€

... et ses communes

En ce qui concerne les communes bruxelloises, la comparaison est réalisée sur la base du prix moyen de location d'un appartement puisqu'ils représentent 92% des locations enregistrées dans la capitale. Et on observe que quasi toutes les communes affichent désormais un loyer moyen au-delà des 1.000€.

Le top 3 reprend les mêmes communes qu'en 2021 : les communes de Woluwe-Saint-Pierre (toujours en tête avec 1.405€ pour le loyer d'un appartement), Ixelles (qui reprend la seconde place après une baisse des loyers en 2021) et Uccle (avec un loyer moyen de 1.277€).

Prix de location moyen d'un appartement	2019	2020	2021	2022
---	------	------	------	------

Communes bruxelloises				
Woluwé-Saint-Pierre (1150)	1 242€	1 268€	1 283€	1 405€
Ixelles (1050)	1 131€	1 147€	1 125€	1 321€
Uccle (1180)	1 135€	1 134€	1 154€	1 277€
Auderghem (1160)	997€	1 008€	1 046€	1 259€
Bruxelles-Ville (1000)	1 115€	1 064€	1 095€	1 211€
Woluwé-Saint-Lambert (1200)	1 040€	1 059€	1 094€	1 169€
Evere (1140)	1 069€	1 033€	1 075€	1 146€
Etterbeek (1040)	1 025€	988€	1 026€	1 130€
Forest (1190)	978€	984€	1 034€	1 088€
Saint-Gilles (1060)	986€	952€	1 004€	1 075€
Watermael-Boitsfort (1170)	1 012€	1 076€	1 024€	1 074€
Schaerbeek (1030)	883€	913€	911€	1 030€
Berchem-Sainte-Agathe (1082)	756€	858€	875€	922€
Jette (1090)	763€	801€	787€	866€
Anderlecht (1070)	788€	849€	805€	831€
Molenbeek-Saint-Jean (1080)	764€	843€	891€	818€

Notons que c'est la première fois que le cap des 1.300€ de loyer moyen pour un appartement est franchi dans une commune bruxelloise. Le pas est d'autant plus important que la barre des 1.400€ est, elle aussi, directement passée.

La Wallonie connaît la plus forte hausse du pays

Il semble que l'inflation ait déjà un réel impact sur les locations en Wallonie puisqu'elles affichent une hausse de 4% contre 2% à Bruxelles et 3,7% en Flandre. **“Les agents immobiliers continuent d'observer un exode important des bruxellois vers la Wallonie et la Flandre. Rien qu'en 2021, il concernait plus de 35.000 déménagements¹, poussés par le Covid et la recherche d'espaces extérieurs à prix abordable. Par ailleurs, la Région wallonne connaît généralement une évolution plus linéaire des loyers, moins saisonnière qu'à Bruxelles où le printemps est généralement plus calme et où l'activité s'intensifie plutôt à l'automne”**, commente Charlotte De Thaye.

Sans surprise, l'augmentation des loyers est inversement proportionnelle à la taille des biens. En effet, l'impact de l'inflation se fait surtout ressentir sur les petits loyers. Ainsi, les studios et appartements affichent respectivement +4% et jusqu'à 7,4%, les maisons mitoyennes +2,4% à 778€ et les maisons jumelées (3 façades) +1,8% à 882€, cependant toujours bien moins chères qu'un appartement dans la capitale.

Prix de location moyen Wallonie	2019	2020	2021	2022
Maisons mitoyennes (2 façades)	724€	741€	760€	778€
Maisons jumelées (3 façades)	799€	826€	866€	882€
Maisons individuelles (4 façades)	958€	1 010€	1 035€	1 034€

¹ Selon les chiffres du SPF Intérieur.

Appartements	640€	653€	667€	694€
Studios	465€	450€	468€	502€
Villas	1 433€	1 345€	1 564€	1 573€
Tout type de logement	683€	700€	713€	741€

Du côté des provinces, Liège a connu la plus forte progression au premier semestre avec 6,8% et affiche un bond des loyers à 714€ contre 668€ en 2021. De son côté, le Hainaut a connu la plus faible hausse (2,3%) et est le seul à maintenir un loyer moyen sous les 700€.

Le Brabant Wallon, quant à lui, n'a connu une hausse du loyer moyen "que" de 2,6% à 982€ mais reste largement en tête. Si la proportion d'appartements y est tout à fait en ligne avec les autres provinces, c'est surtout la forte influence de la proximité de la capitale qui joue un rôle majeur et notamment l'exode toujours important des bruxellois.

Prix de location moyen (tout type de bien) Provinces wallonnes	2019	2020	2021	2022
Brabant Wallon	923€	938€	957€	982€
Luxembourg	665€	675€	700€	738€
Namur	664€	681€	690€	720€
Liège	629€	644€	668€	714€
Hainaut	653€	672€	682€	697€

Les détails nous indiquent que si les différents types de biens évoluent dans des proportions relativement similaires dans les cinq provinces, le Hainaut et le Luxembourg connaissent, quant à eux, de fortes disparités. Ainsi, alors que les maisons individuelles connaissent une belle progression dans l'ensemble des provinces, elles affichent dans le Hainaut un recul de presque 8%.

C'est la seule baisse enregistrée en Wallonie, tous biens confondus. A l'inverse, les maisons individuelles marquent la plus forte hausse, également à près de 8%, dans la province du Luxembourg.

Enfin, il est à noter que certaines grandes villes du pays ont vu leur loyer moyen s'envoler par rapport à la moyenne régionale. C'est notamment le cas de Wavre où il faut désormais compter 888€ contre 808€ en 2021 (+9,91%), Verviers (679€ contre 618€, soit +9,84%), Tournai (qui passe largement le cap des 700€ de loyer moyen en faisant +9,53%, soit 729€) ou encore Mons (+8,37% à 607€). De son côté, la ville de La Louvière perd du terrain à -1,41% et devient plus abordable avec un loyer moyen tous types de biens confondus à 820€.

Pour de plus amples informations :

Charlotte De Thaye – Directrice Générale de Federia – 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, fut fondée en 2015 par le regroupement de l'ABSA (Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens), Federimmo et Réflexions Immobilières.

La Fédération compte aujourd'hui plus de 1.000 membres sur le territoire Wallonie-Bruxelles représentant 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.

Cette représentativité permet à Federia de faire remonter des informations pertinentes dont les besoins des différents acteurs et les réalités du terrain.

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 mandaté agréé par la FSMA au sein du groupe Korfinae qui est spécialisé dans les prestations de services dédiées aux agents immobiliers. Ils proposent au locataire, propriétaire et agent immobilier un éventail de produits et services comprenant entre autres les garanties locatives, les assurances, les états des lieux, ...

Plus d'informations sur www.korfine.be.

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 sur une période donnée par l'intermédiaire d'une agence immobilière avec un aperçu des prix les plus récents sur le marché de la location privée. Pour ce baromètre, il s'agit de près de 120.000 baux conclus depuis 2018 à Bruxelles et en Wallonie, dont 14.258 rien qu'au printemps 2022.

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 des 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 premier semestre 2022. 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 des 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 des 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.