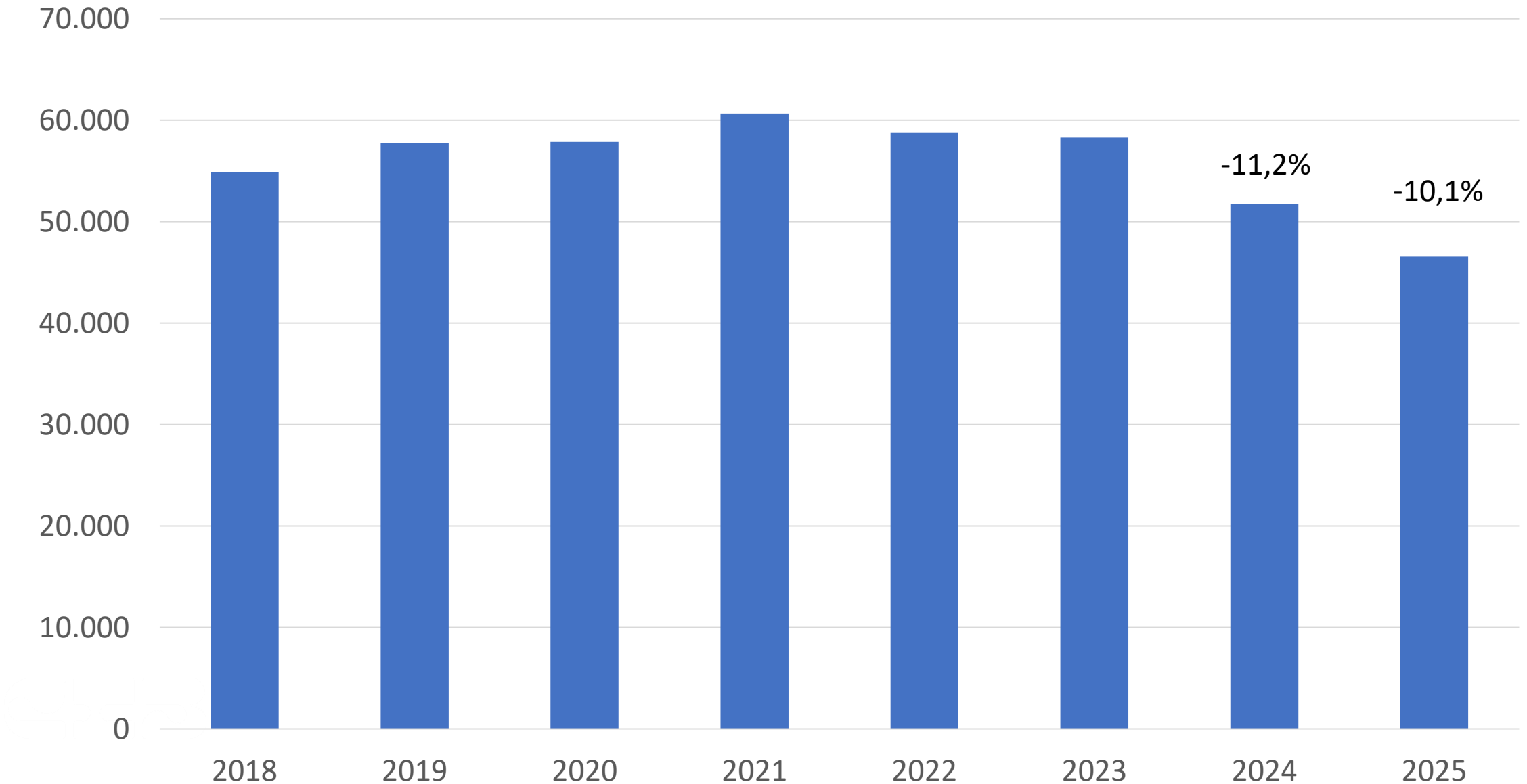


Congrès Batibouw FEGC

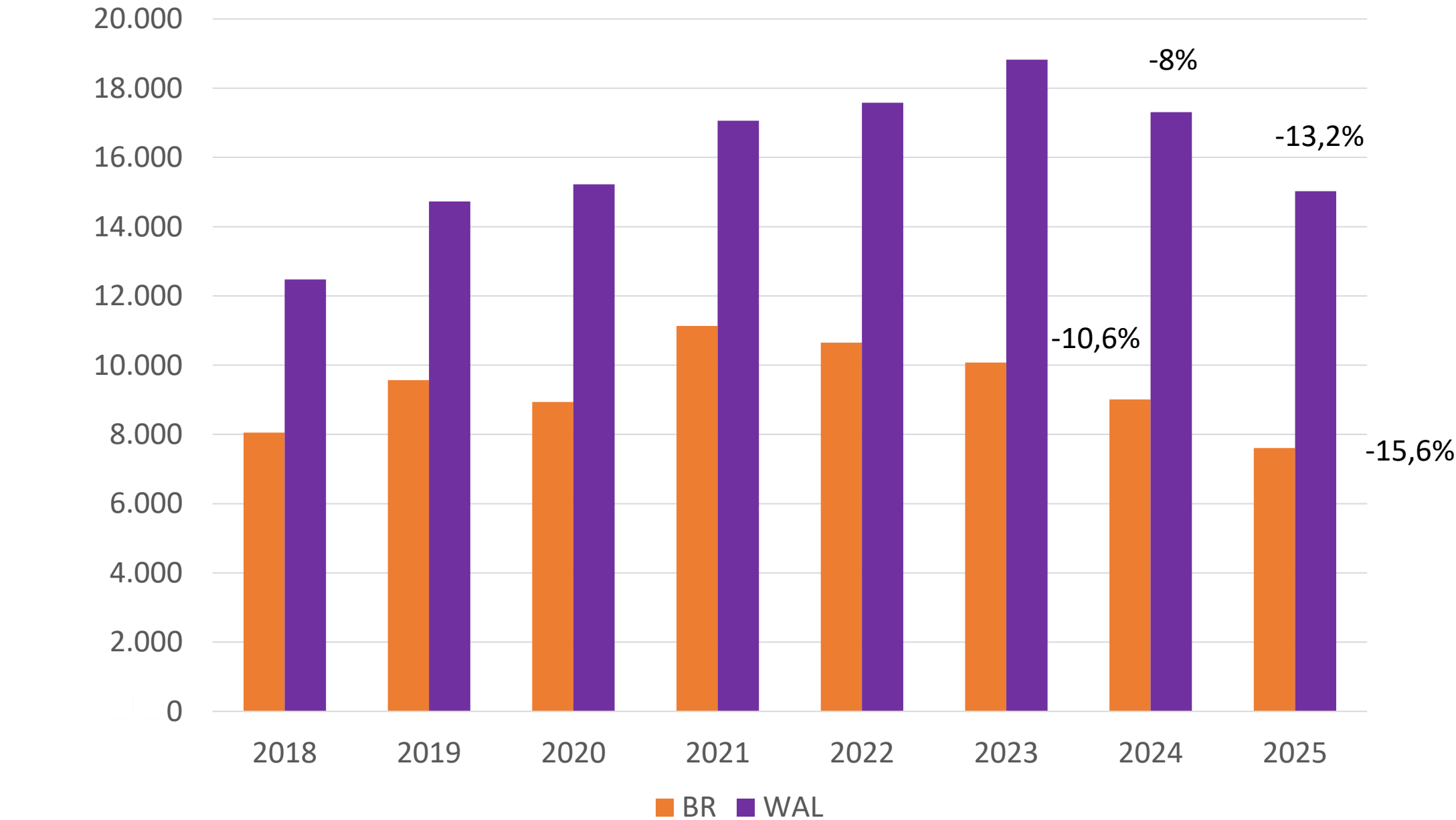
11 février 2026

Baromètre locatif: chiffres des trois régions

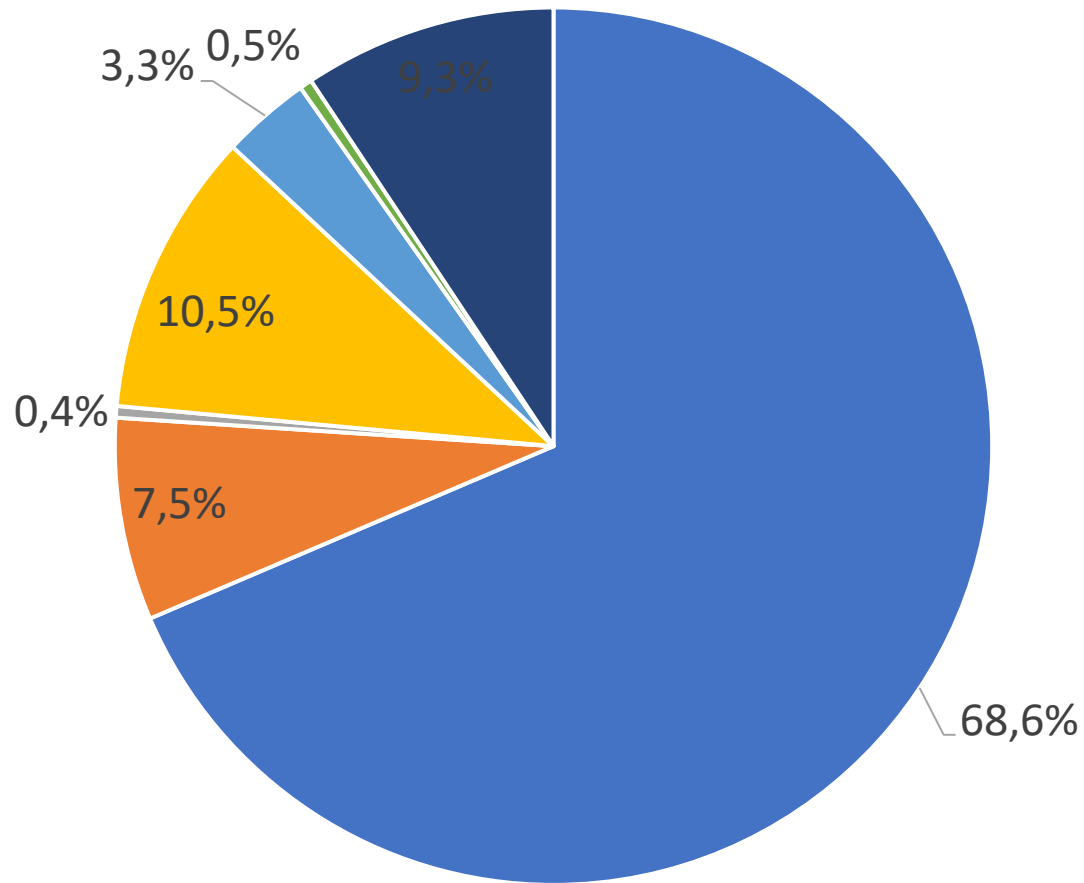
Nombre de location dans notre base de données (selon la date de signature du contrat de bail) : Flandre



Même tendance à Bruxelles et en Wallonie



Composition parc locatif 2025 (Flandre)

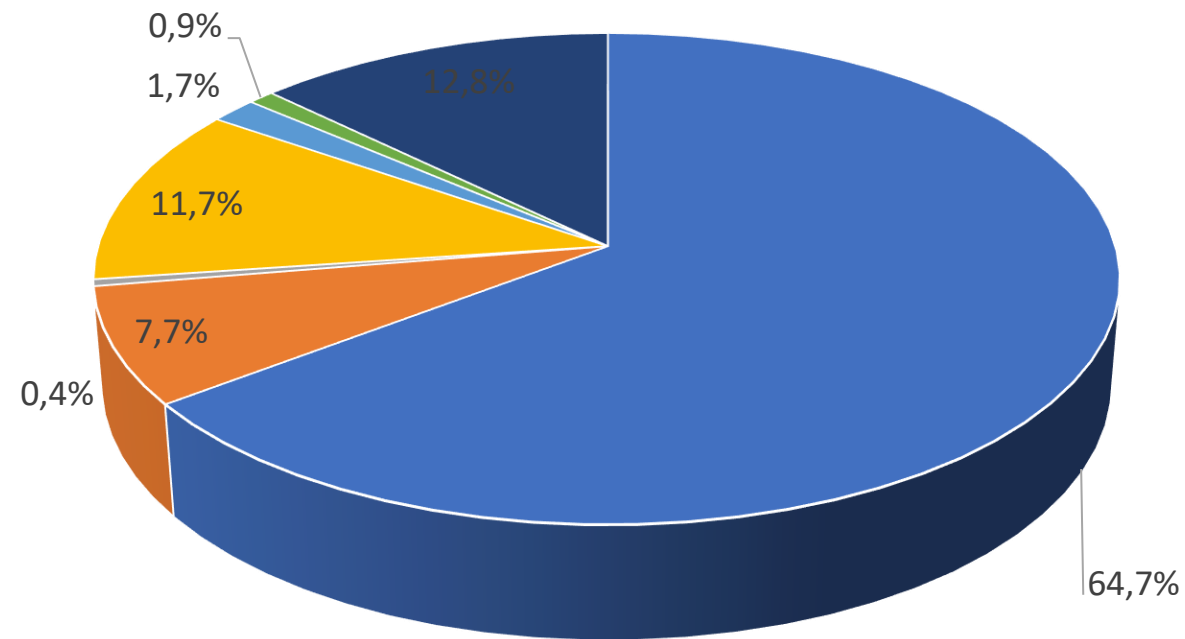
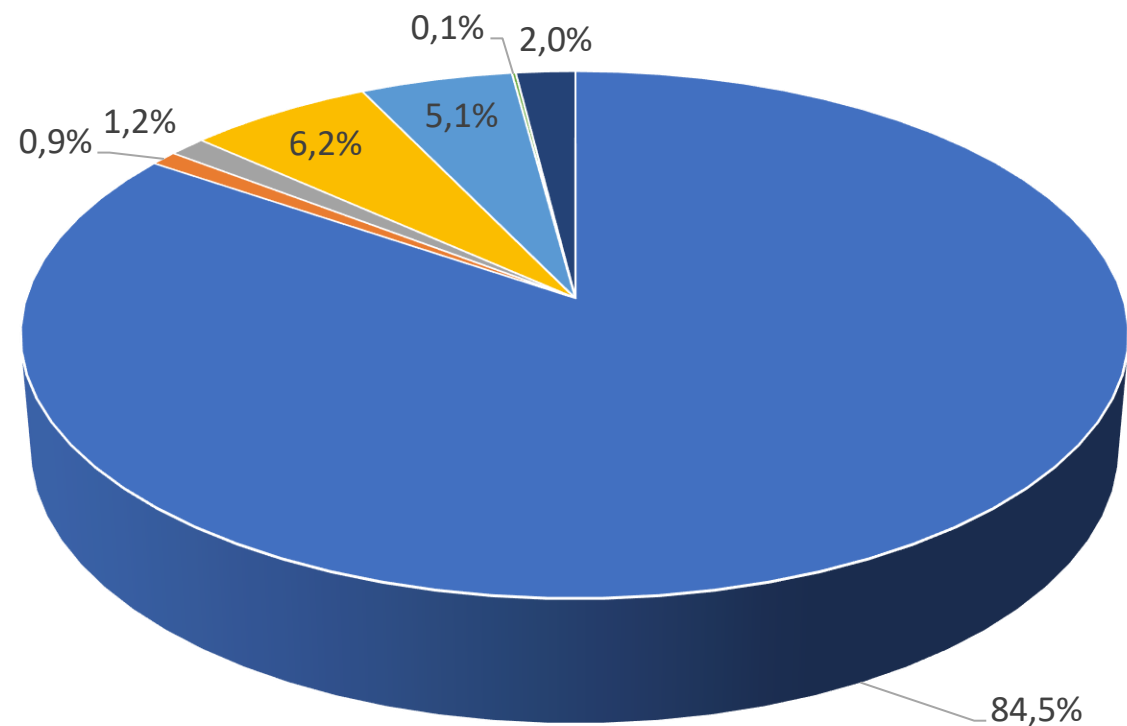


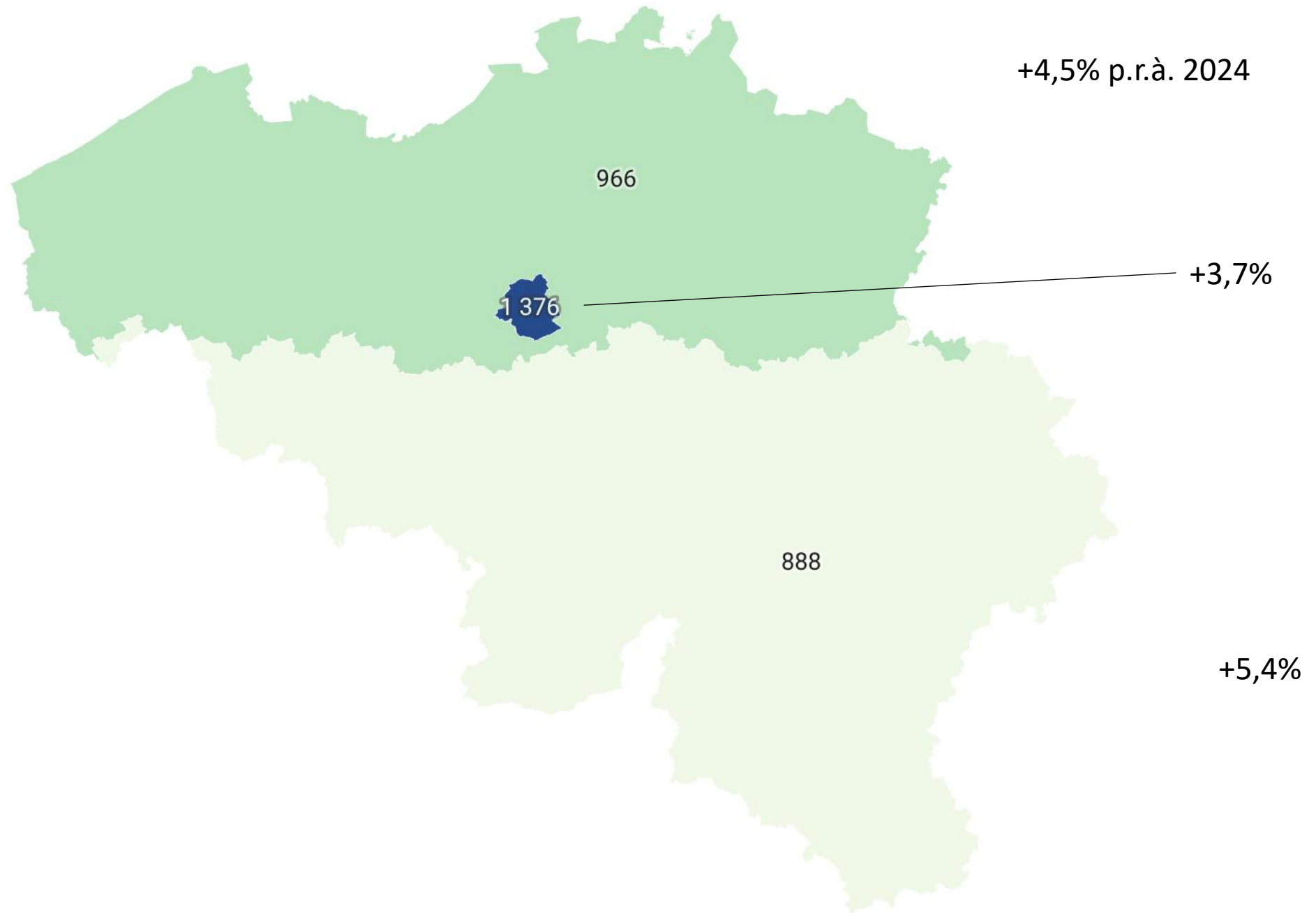
- Appartements
- Semi-ouverte
- Chambres
- Mitoyennes
- Studio
- Villa
- Individuelle

Évolution sur 5 ans:

- Maisons mitoyennes: -3%
- Appartements: +1,6%
- Semi-ouverte: +0,8%
- Studio: +0,3%
- Individuelle: +0,4%

Composition parc locatif: Bruxelles (g) & Wallonie (d)





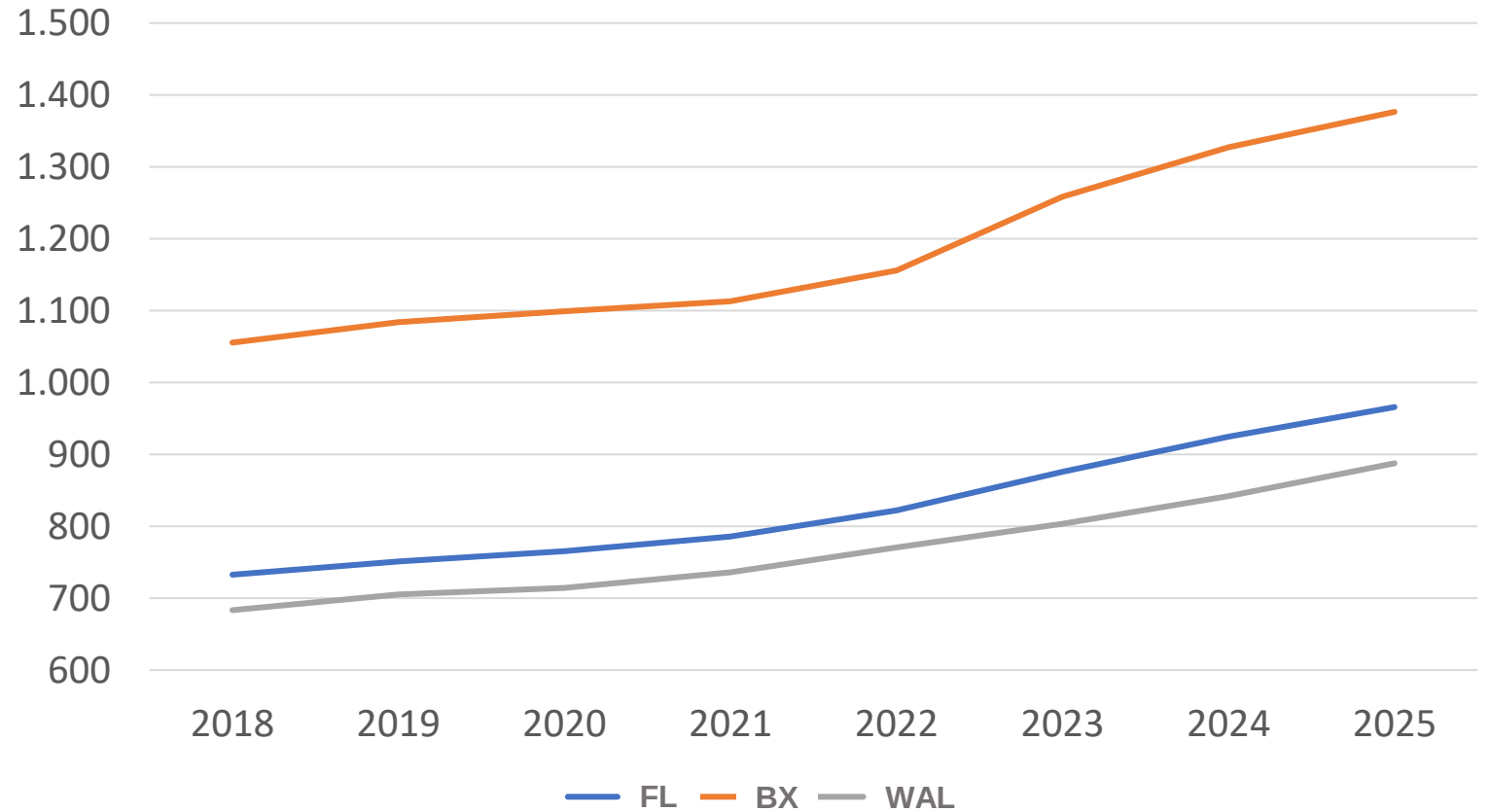
Quelques constatations

- **Faibles différences entre les régions en matière d'évolution des prix :**

- FL: +31,8% p.r.à. 2018
- BX: +30,4% p.r.à. 2018
- WAL: +29,9% p.r.à. 2018

- **Écart limité avec médianes :**

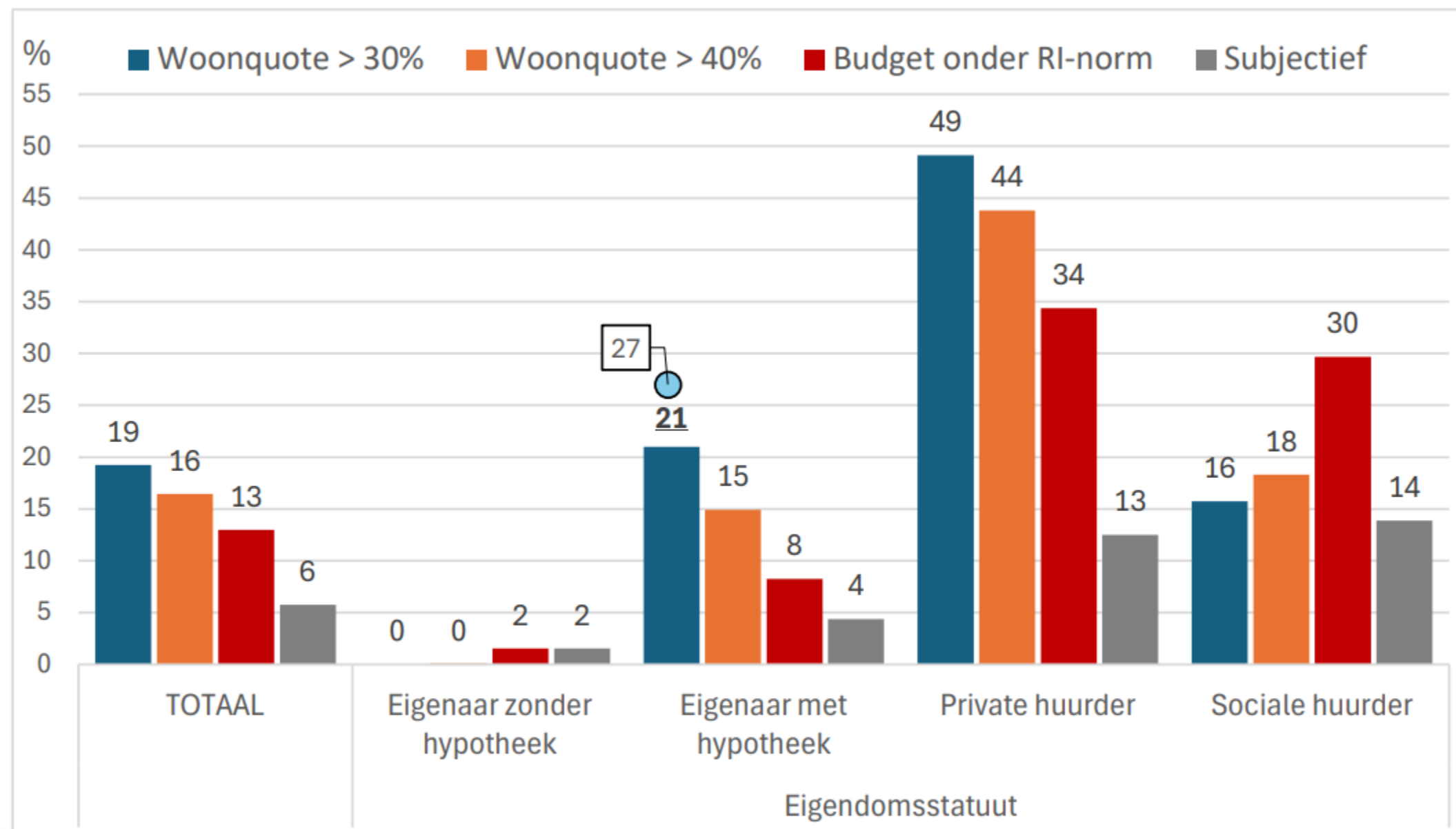
- FL: 29,7%
- BX: +40,4%
- WAL: +26,2%



Pourquoi l'écart entre l'offre et la demande ne se reflète-t-il que partiellement dans l'évolution des prix ?

- Affichage obligatoire des prix dans les trois régions : le prix est fixé à l'avance
- Pas de concurrence sur les prix entre les candidats locataires – La concurrence porte sur la solvabilité et la réduction du risque locatif
- Changement dans la typologie des logements : disparition des maisons à louer – arrivée d'appartements neufs (jusqu'en 2023) -> Autre public cible + segmentation (milieu, haut et bas)
- Louer ≠ se concentrer uniquement sur la maximisation du rendement (location d'un logement hérité, complément de pension) -> De nombreux bailleurs ne veulent pas « tirer le maximum » – Ils se concentrent sur un bon entretien, un lien social avec un segment important, un attachement émotionnel au logement
- Le prix a un « maximum naturel » lié à la capacité de paiement des locataires – les bailleurs qui fixent des prix trop élevés peuvent encore aujourd'hui être confrontés à des logements vacants

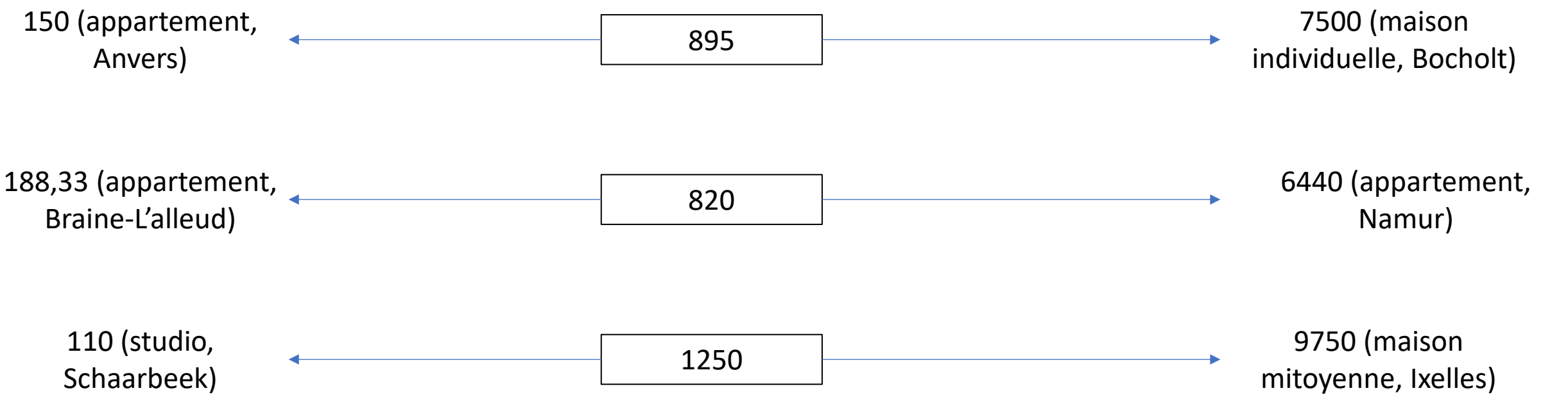
Figuur 9 Betaalbaarheidsrisico's (4 indicatoren) naar eigendomsstatuut, 2018-2023

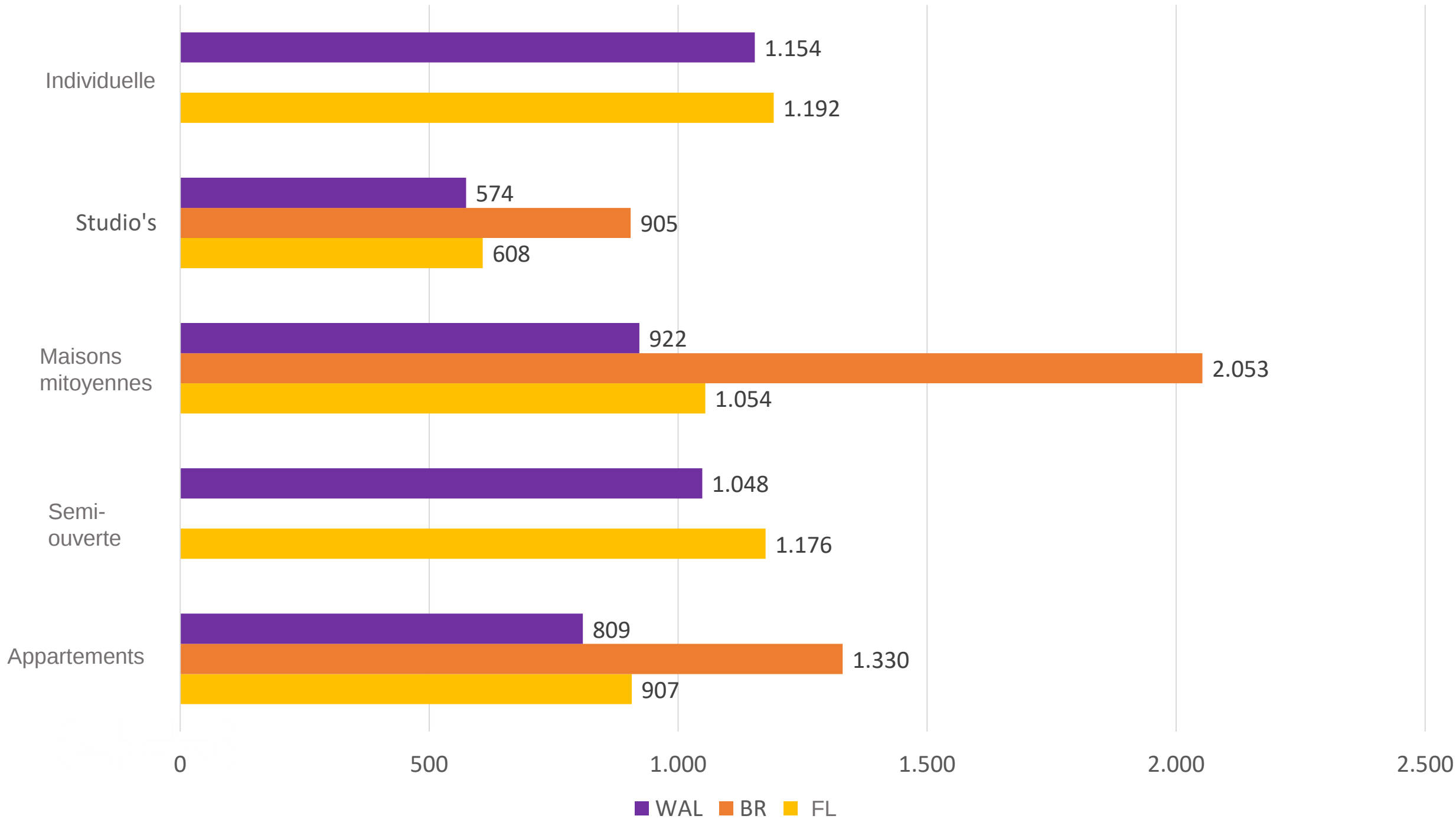


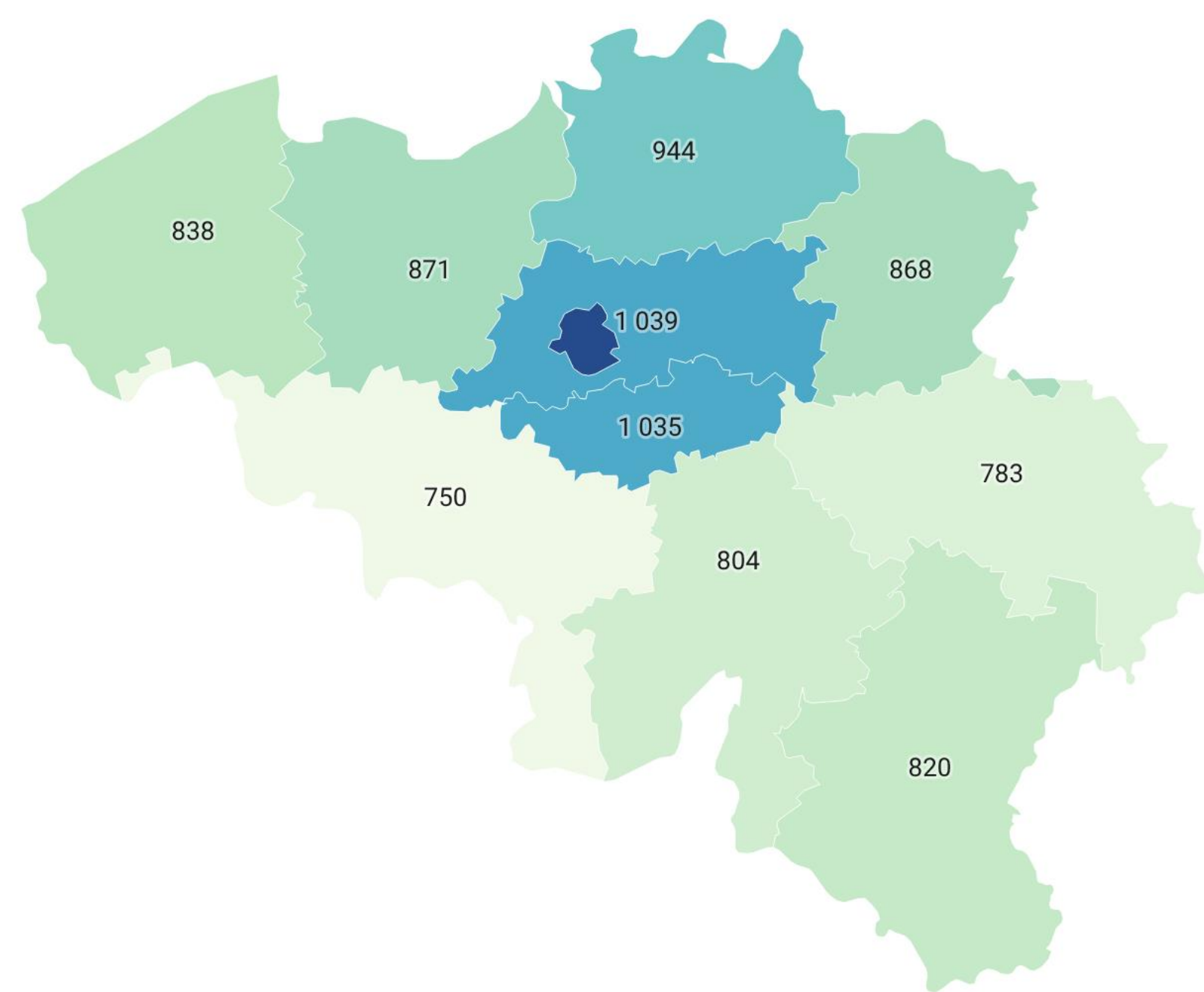
Noot: Balk = 2023 / ○ = 2018; Pearson Chi²-test 2018-2023: significante veranderingen in vet (op 1-5%).

Bron: Woonsurvey 2023

Prix médians



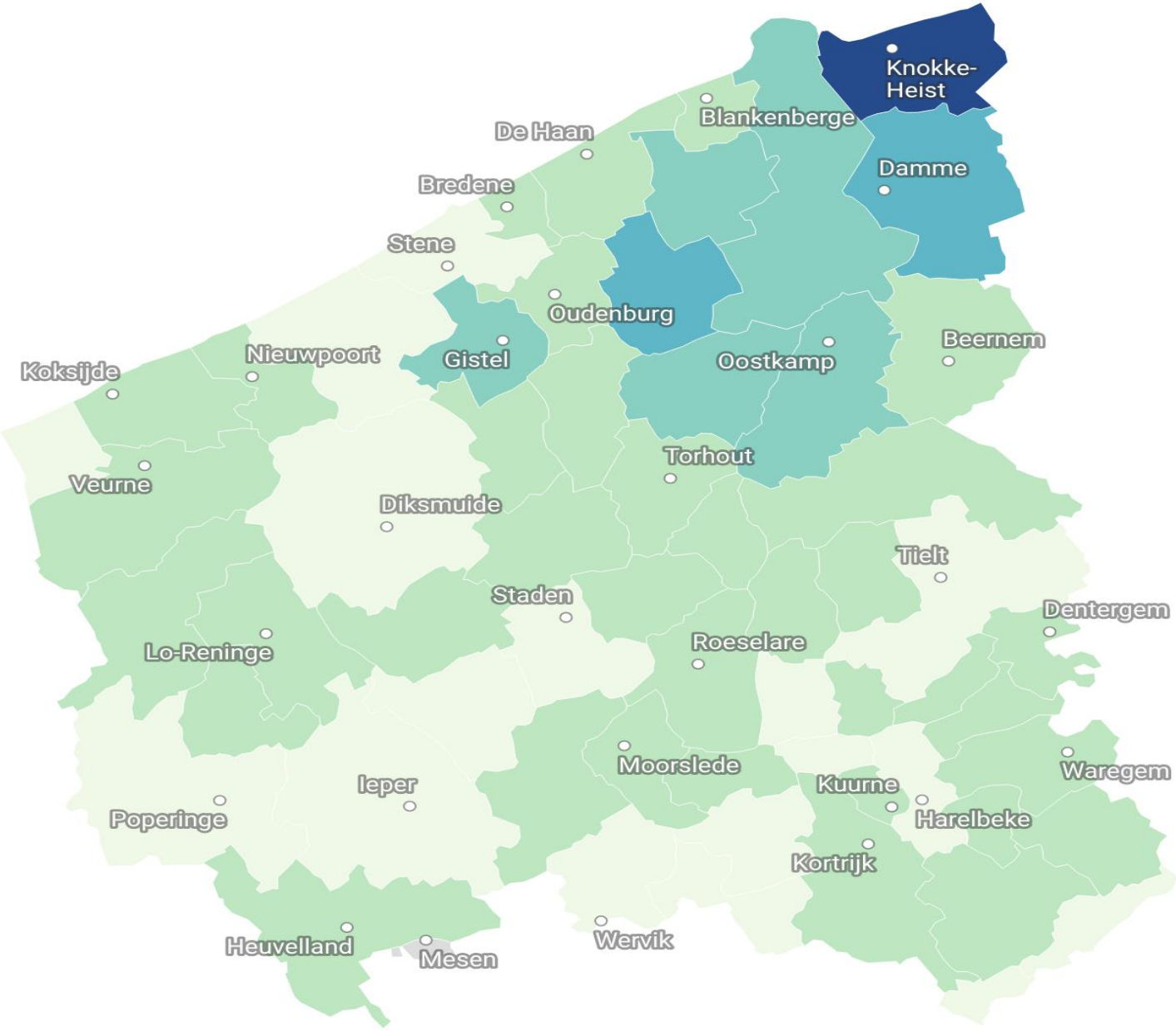




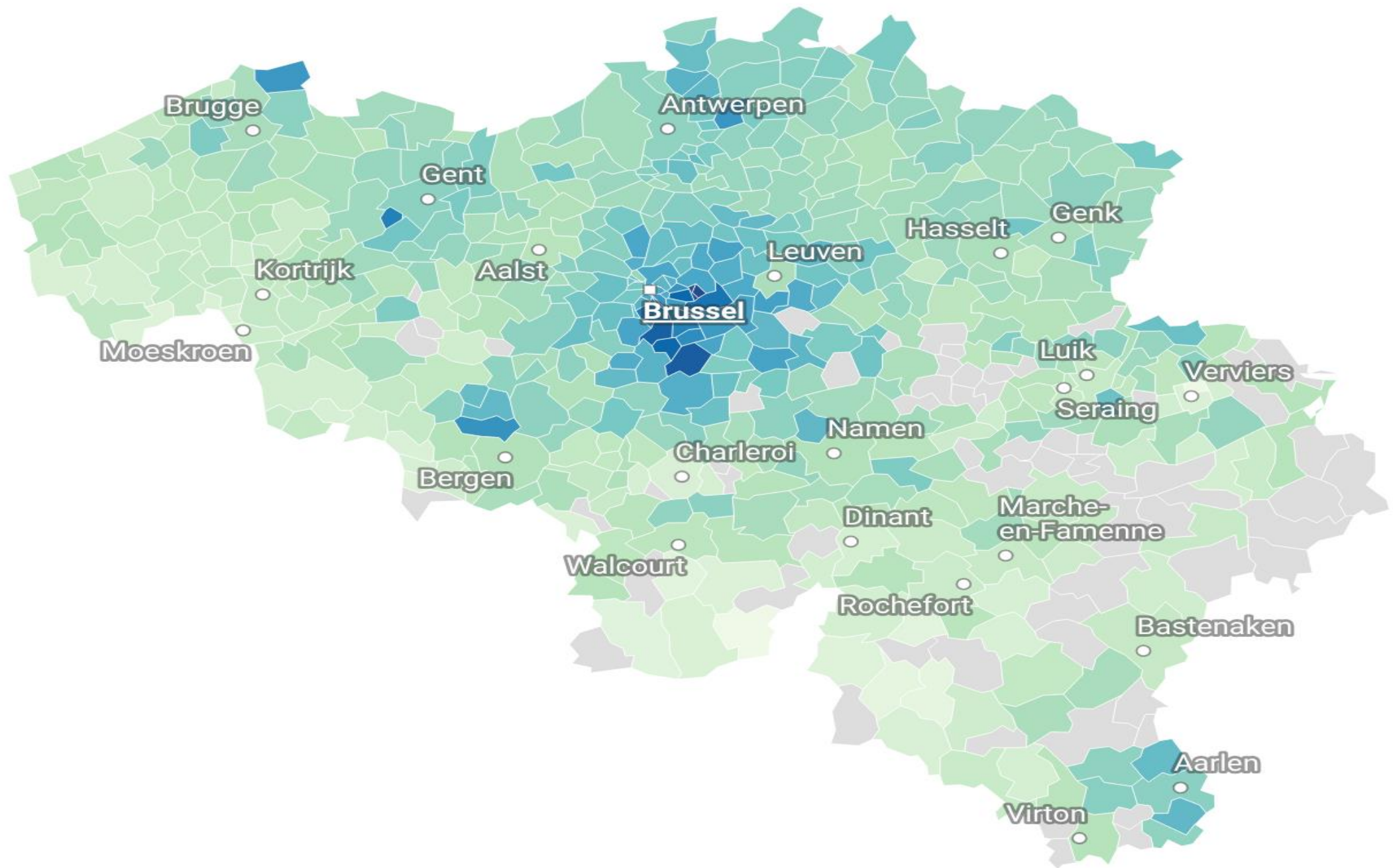
Moyenne pour les appartements

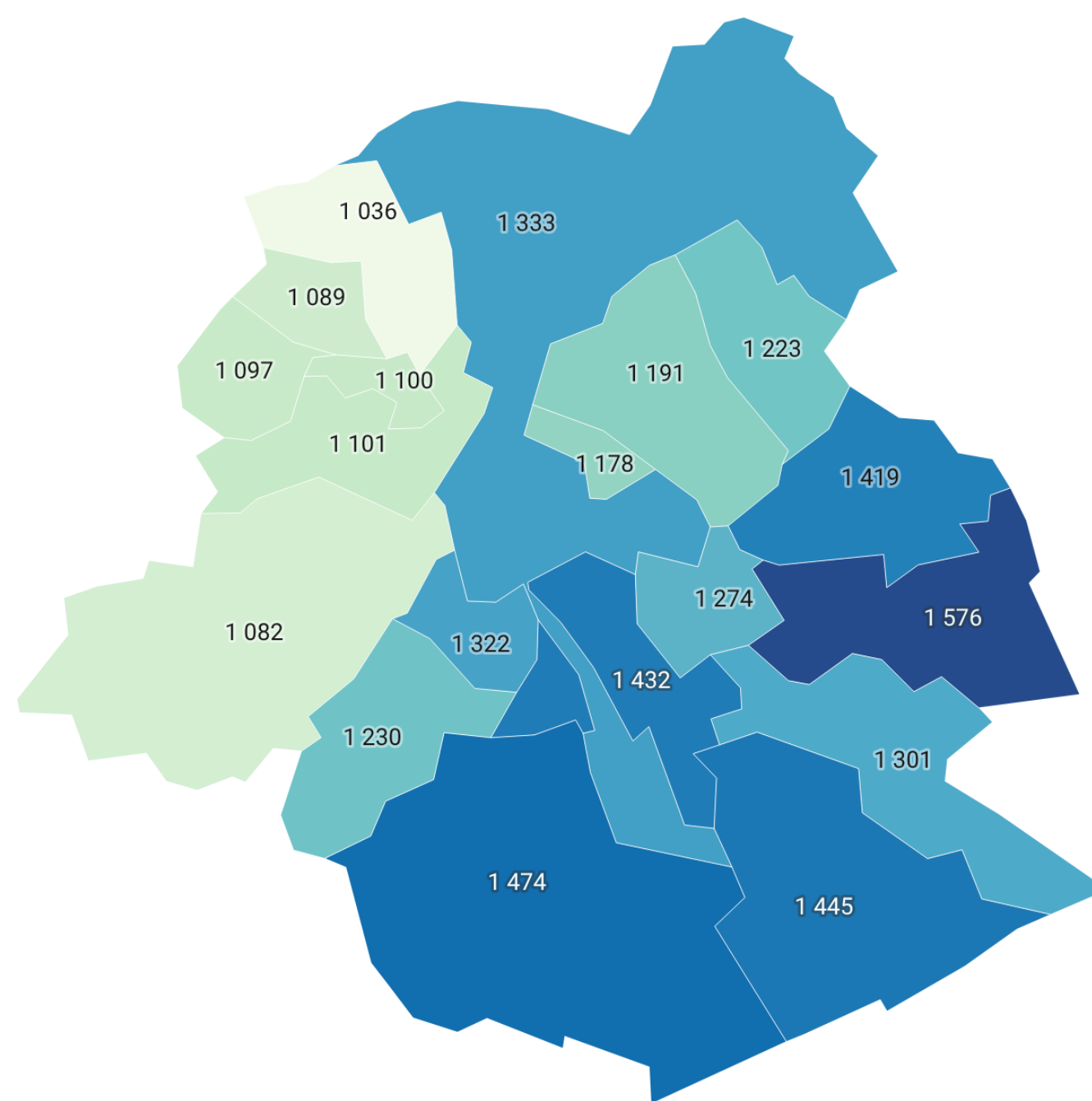
- Le Hainaut est la province la moins chère et celle qui connaît la plus faible hausse (+23,8 % par rapport à 2018)
- Le Brabant flamand est non seulement la province la plus chère, mais aussi celle qui connaît la hausse la plus rapide (+33,7 %)
- Les autres provinces présentent un tableau contrasté

Les données moyennes peuvent être trompeuses : un regard sur la côte



	Côte	Autre part en Fl. Occidentale	Différence
Appartement	€ 953	€ 775	€ 178
Maison mitoyenne	€ 1.152	€ 878	€ 274
Studio	€ 607	€ 505	€ 102
Maison individuelle	€ 1.477	€ 971	€ 506
Tout type de logement	€ 969	€ 839	€ 130





Communes les moins chères :

➤ Jette, Anderlecht, Ganshoren, Berchem-Sainte-Agathe.

Communes les plus chères :

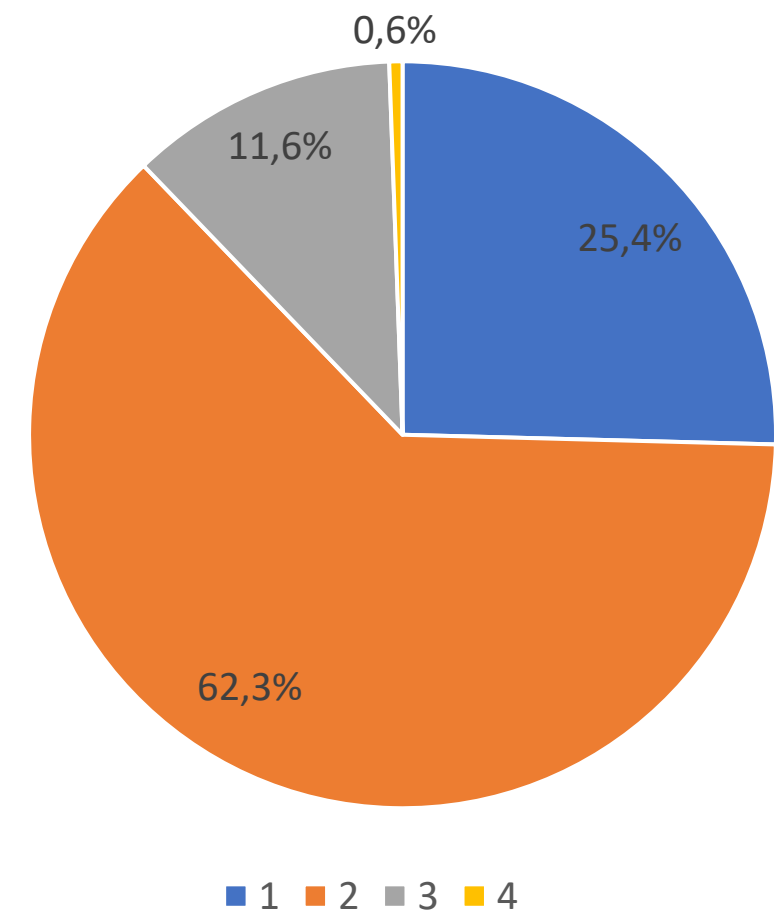
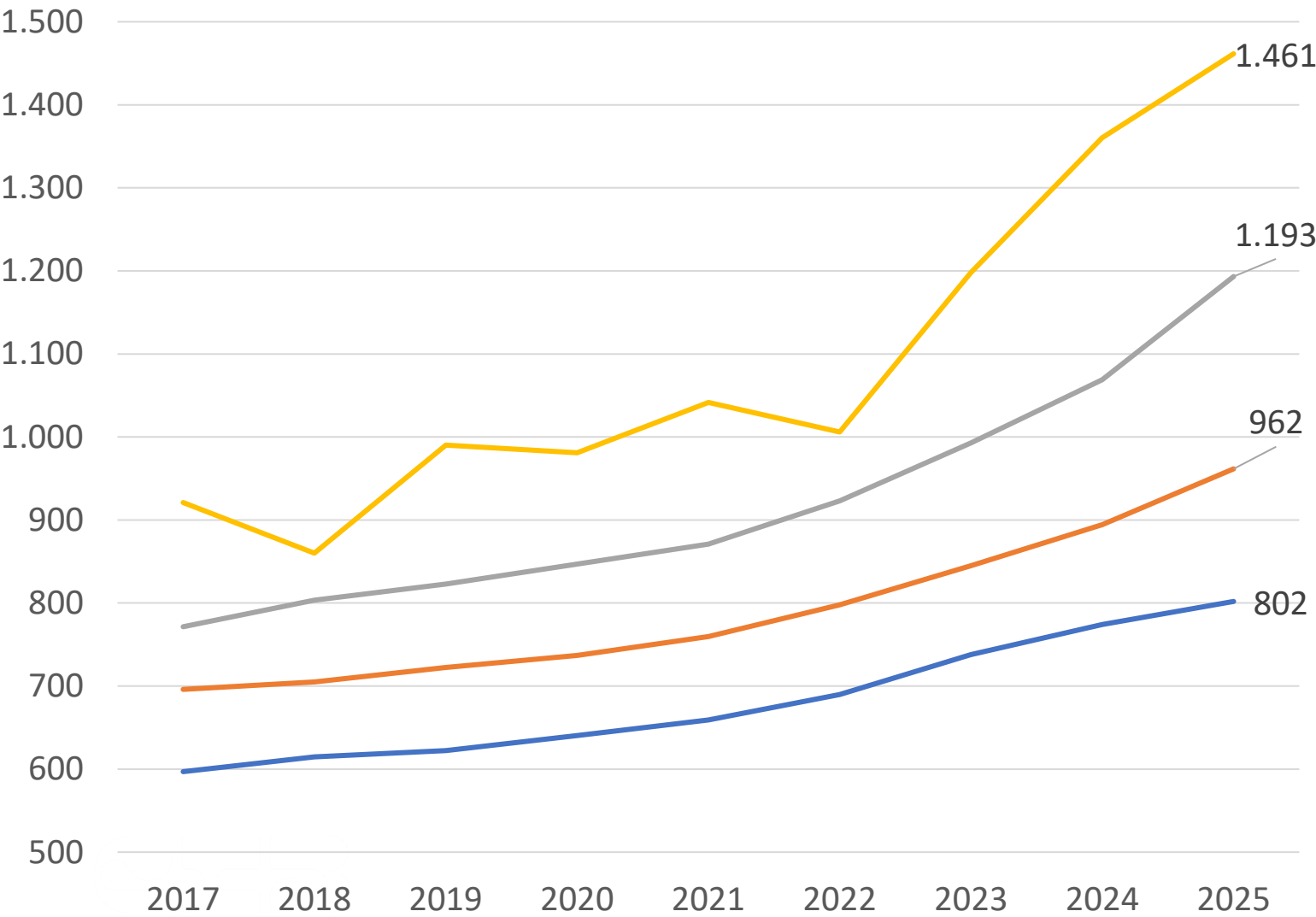
➤ Woluwe-Saint-Pierre, Uccle, Watermael-Boitsfort, Ixelles, Woluwe-Saint-Lambert.

Chiffres pour les appartements (compte tenu de leur prédominance sur le marché).

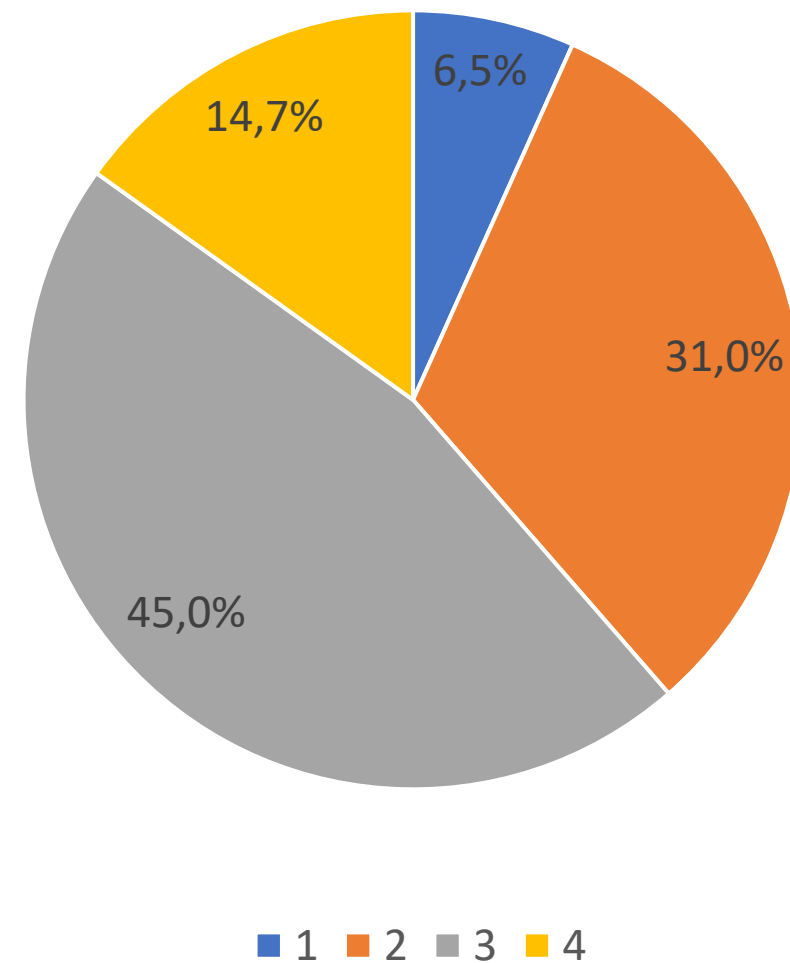
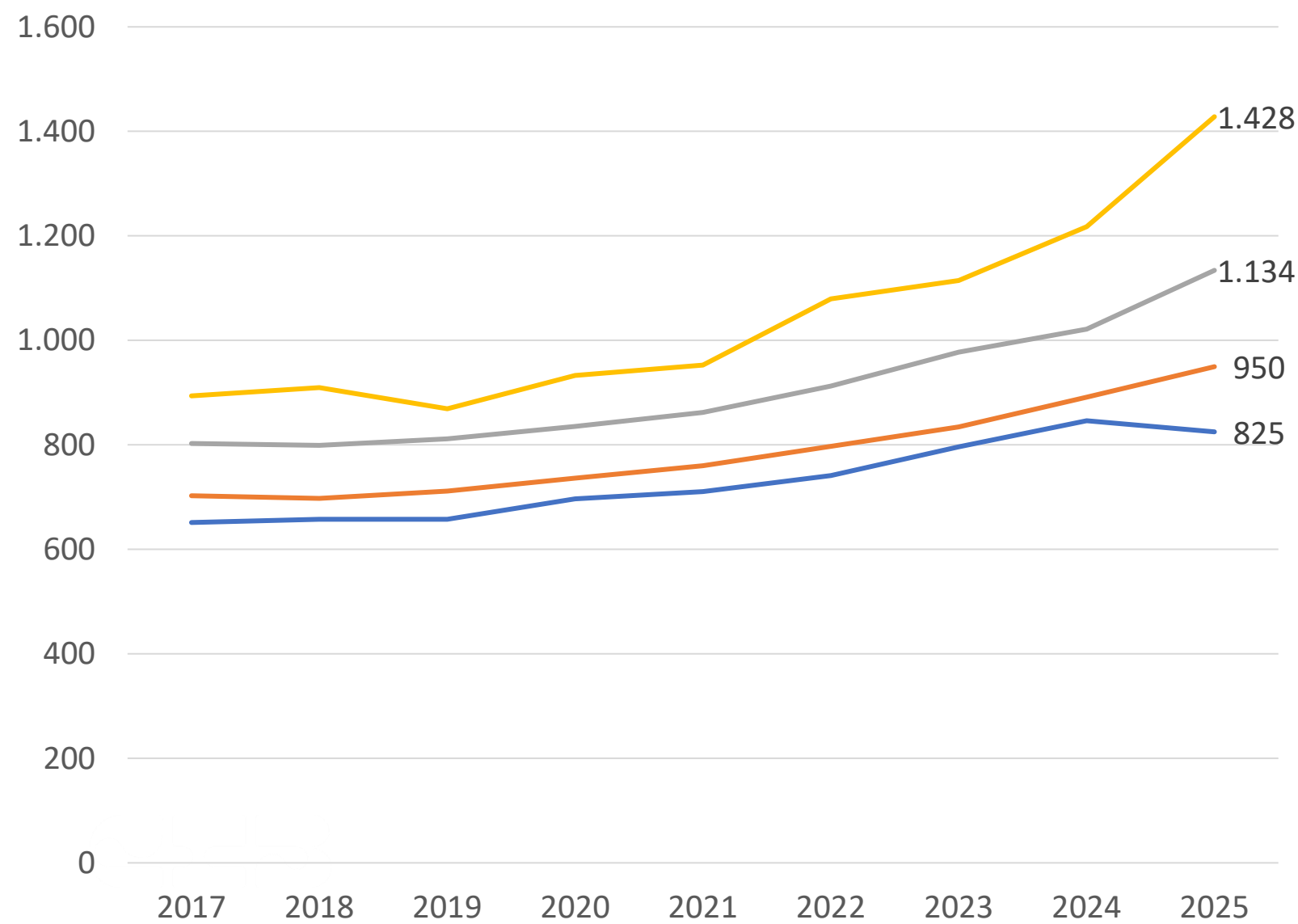
Impact du nombre de chambres sur le loyer



Impact chambres – Appartements (FL)



Impact chambres – Maisons mitoyennes (FL)



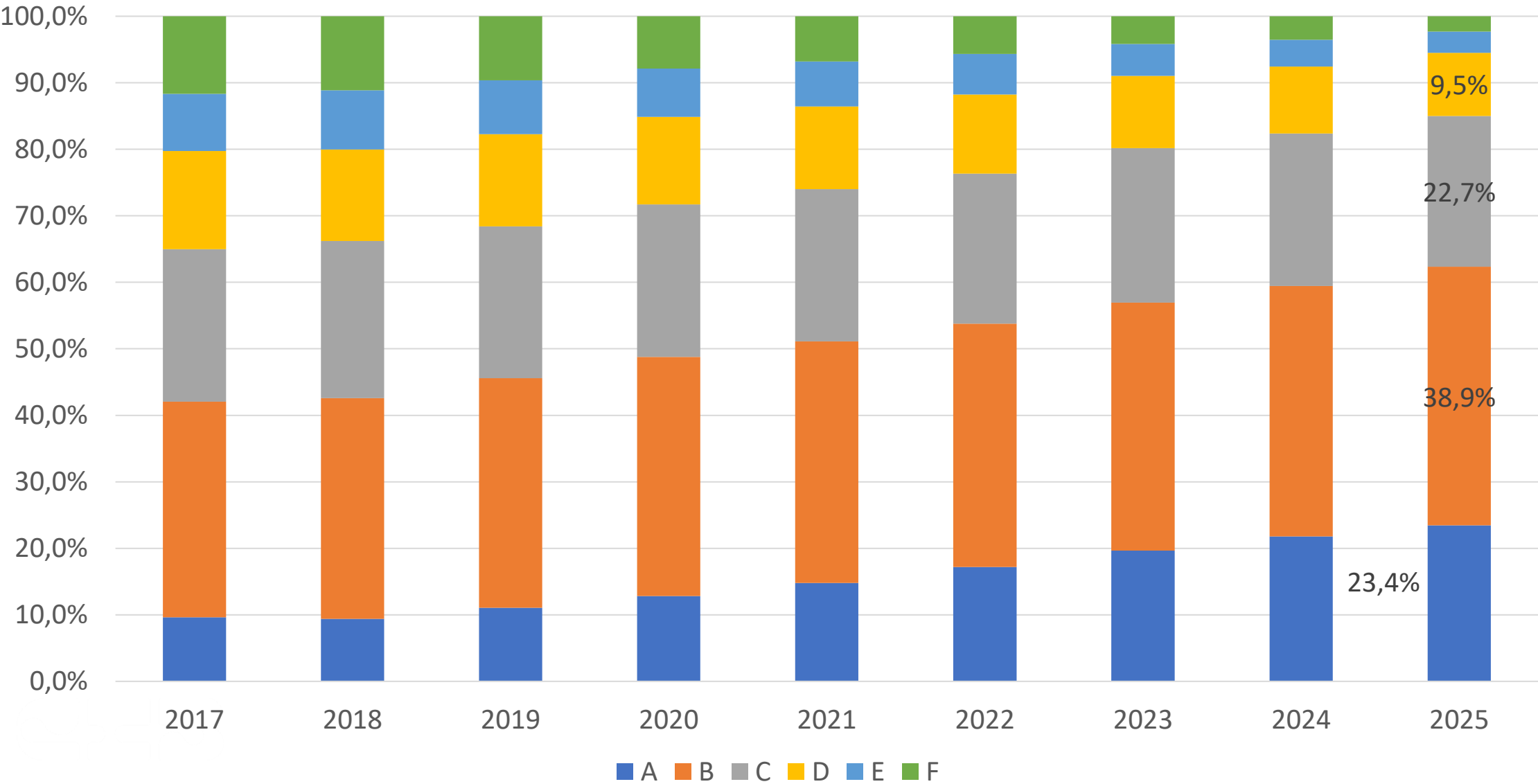
Impact du label PEB sur le loyer

Labels PEB par région en Belgique

kWh/m²/an

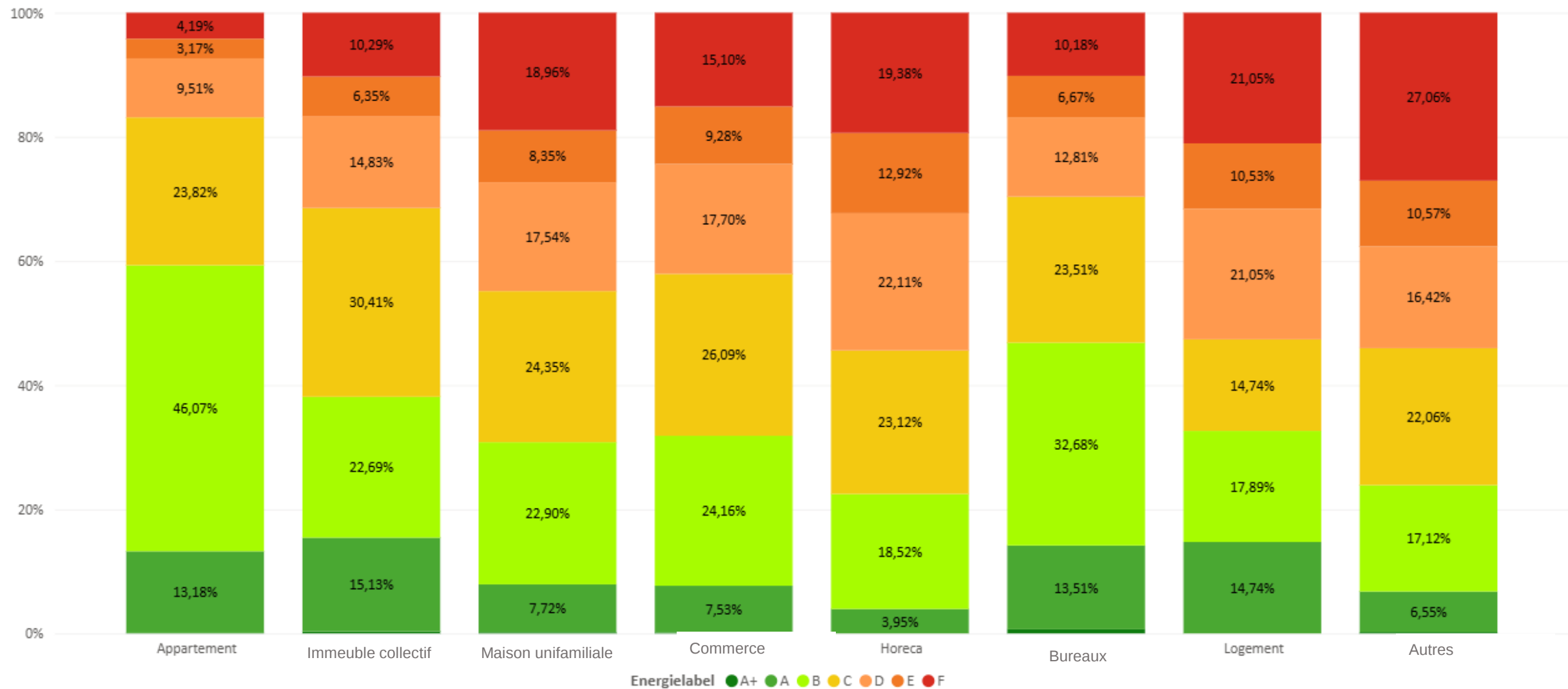


Répartition PEB (FL)



Comparaison : masse totale des PEB pour FL - 2025

Pourcentage de chaque label énergétique par rapport à tous les PEB valides, par destination



Huurbarometer

Evolutie huurprijzen

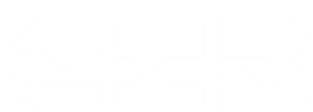
Jouw pand

Botermarkt 1, 9000 Gent

DATUM RAPPORT
18/01/2026

REFERENTIE
TestBart2026-1

PERCEEL
44803C0410/00F000

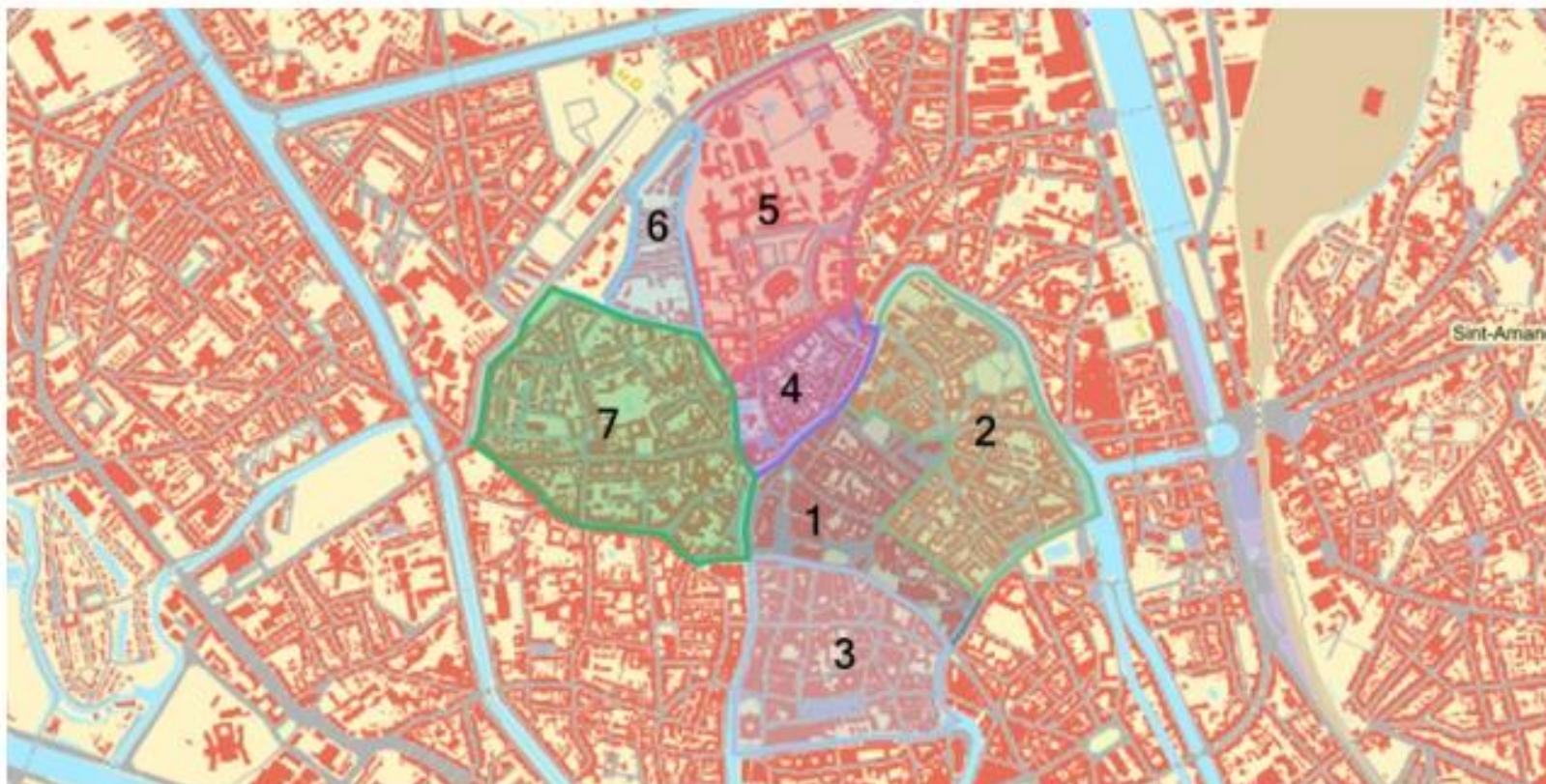


U aangeboden door:

CES korfine®

Wijk van uw pand

Een gemeente kan onderverdeeld worden in verschillende wijken. Bij het bepalen van de huurprijs voor uw pand, is het belangrijk rekening te houden met de wijk. Huurprijzen kunnen immers sterkt verschillen van wijk tot wijk.



1: KUIP ♦ 2: SINT-JACOBS ♦ 3: KOUTER ♦ 4: PATERSHOLBUURT ♦ 5: GROENEBRIEL ♦ 6: GRAANWIJK ♦ 7: BEGJNHOFDRIES ♦

Huurprijzen in de wijk waar uw pand ligt

De huurprijzen in uw wijk zijn in 2025 gestegen met 8.85% t.o.v. 2024. In verhouding met andere wijken in de gemeente Gent zien we dat de huurprijs gemiddeld 14.01% hoger in uw wijk dan in de andere wijken in de gemeente. Overleg met uw vastgoedmakelaar voor een actuele prijszetting van uw pand. Uw vastgoedmakelaar beschikt over meer details op wijkniveau en kan een goede prijsstrategie bepalen.

EINDE