Kotkompas

PRICING UPDATE



Mise à jour des loyers sur le marché belge du logement étudiant

ANNÉE ACADÉMIQUE 2026-2027

stadim
VALUATION & STRATEGY IN REAL ESTATE

DIGIT
STUDENTLIFE

01 CONTEXTE

Un regard sur les loyers actuels des kots étudiants

LE KOTKOMPAS

Le marché belge du logement étudiant est un secteur dynamique en pleine évolution. Il reste marqué par une fragmentation, avec de fortes disparités locales en matière de demande, d'offre, de réglementation et, plus généralement, de données utiles et claires sur ces paramètres. Pourtant, le logement étudiant joue un rôle essentiel dans le développement d'un enseignement supérieur de qualité. Disposer d'une vision globale et structurée de ce secteur constitue dès lors un enjeu majeur pour accompagner sa professionnalisation et sa consolidation.

L'attractivité des villes universitaires auprès d'un public étudiant qualifié représente également un levier stratégique. En contribuant au développement d'une économie fondée sur la connaissance, ce public participe au renforcement du tissu socio-économique des villes étudiantes et, plus largement, de l'ensemble de la Belgique.

Avec le Kotkompas, Stadim et Diggit StudentLife poursuivent année après année la cartographie du marché belge. Les enseignements recueillis peuvent inspirer de nombreux acteurs – investisseurs, développeurs, gestionnaires et pouvoirs publics – afin de mieux saisir les opportunités liées aux besoins du public cible, à savoir les étudiants et les établissements d'enseignement supérieur.

KOTKOMPAS · UPDATE DES PRIX 2026

Plus tôt cette année, Diggit StudentLife et Stadim ont publié la sixième édition du Kotkompas.

L'année académique 2026-2027 étant désormais entamée, nous passons comme chaque année en revue les loyers actuels pour l'année en cours.

Avec cette *Update des prix*, nous publions, pour la septième fois consécutive, une actualisation des loyers. Bien que nous souhaitions informer le lecteur au-delà du seul aspect tarifaire, force est de constater que le prix demeure le critère numéro un dans le choix d'un kot, et que ce débat reste bien vivant aujourd'hui dans de nombreuses villes étudiantes.

CURIEUX DE L'ESSENTIEL, EN MOINS DE MOTS QU'UN POST SUR X ?

Le prix COT moyen (*cost of tenancy*) en Belgique atteint la barre des 600 € ; à Bruxelles, les studios dépassent les 800 € et, pour la première fois, nous observons une baisse des prix dans une ville étudiante. Curieux de savoir laquelle ? Poursuivez votre lecture.

Nous espérons que vous – étudiant, établissement d'enseignement, autorité locale, développeur, investisseur ou simple passionné – trouverez dans cette *Update des prix* des informations utiles.

02 LOYERS ET CHARGES

Chiffres clés 2026-2027

Moyennes basées sur les 10 plus grandes villes étudiantes de Belgique, par mois.

LOYER MOYEN
€ 495
loyer nu par mois · +10 € (env. +2 %)

CHARGES MOYENNES
€ 105
provision pour charges par mois · stable

PRIX COT MOYEN
€ 600
loyer + charges par mois · +10 € (+1,7 %)

Loyers moyens (hors charges) 2026-2027

Le tableau ci-dessous présente une indication des **loyers nus** par type de chambre et par région, sur la base des 10 plus grandes villes étudiantes.

	Belgique	Flandre	Wallonie	Bruxelles
Chambre	€ 415	€ 420	€ 385	€ 495
Chambre + sanitaires	€ 500	€ 535	€ 425	€ 600
Studio	€ 580	€ 630	€ 505	€ 655
Moyenne	**€ 495**	**€ 530**	**€ 435**	**€ 580**

Loyers moyens hors charges 2026-2027

Pour la Belgique et ses trois régions, nous observons, comme l'an dernier, des **hausses jusqu'à 25 €** par rapport à l'année académique précédente. Le loyer nu moyen d'une chambre étudiante en Belgique oscille autour de **495 €/mois**, contre 485 € l'année précédente, soit une hausse d'environ 2 %. Ces évolutions de prix s'inscrivent pleinement dans la lignée de l'an dernier.

Charges 2026-2027

Outre le loyer, une indemnité pour charges est traditionnellement facturée sous forme de provision ou de forfait (prix all-in). Les résultats 2026 montrent que cette indemnité pour charges locatives supplémentaires est restée stable en moyenne, toutes villes et tous types de chambres confondus.

Les charges additionnelles se situent autour de **105 €/mois en moyenne**. Bruxelles affiche en moyenne des charges mensuelles supérieures à celles des autres régions. Selon la ville, les charges évoluent dans la plupart des cas d'environ 80 à 85 € (surtout dans les plus petites villes étudiantes flamandes) à 100 à 105 €. À Bruxelles, la moyenne de 125 € reste stable par rapport à l'an dernier.

Dans le sillage de la crise énergétique de 2022, une hausse un peu plus marquée des charges avait été enregistrée l'année académique suivante. Reste à voir l'an prochain si la situation géopolitique actuelle et son impact négatif sur les prix de l'énergie annonceront une réédition de 2022, avec dès lors une hausse (plus substantielle) de ces charges pour l'année académique 2027-2028.

03 PRIX COT

Prix COT 2026-2027

Pour une comparaison pertinente, tant entre régions qu'au sein d'une même région, une approche globale du loyer *et* des charges s'impose. Nous utilisons à cet effet le « *cost of tenancy* » total ou prix COT, qui met en regard le loyer, charges comprises (forfaitaires ou non), et la chambre, l'énergie, les équipements, les services, etc. Il est donc opportun de présenter aussi le « prix COT » moyen.

Le tableau ci-dessous donne une indication du **prix COT**, soit les **loyers totaux charges comprises**, par type de chambre et par région, pour les 10 plus grandes villes étudiantes de Belgique. La hiérarchie reste inchangée : Bruxelles en tête, suivie de la Flandre puis de la Wallonie.

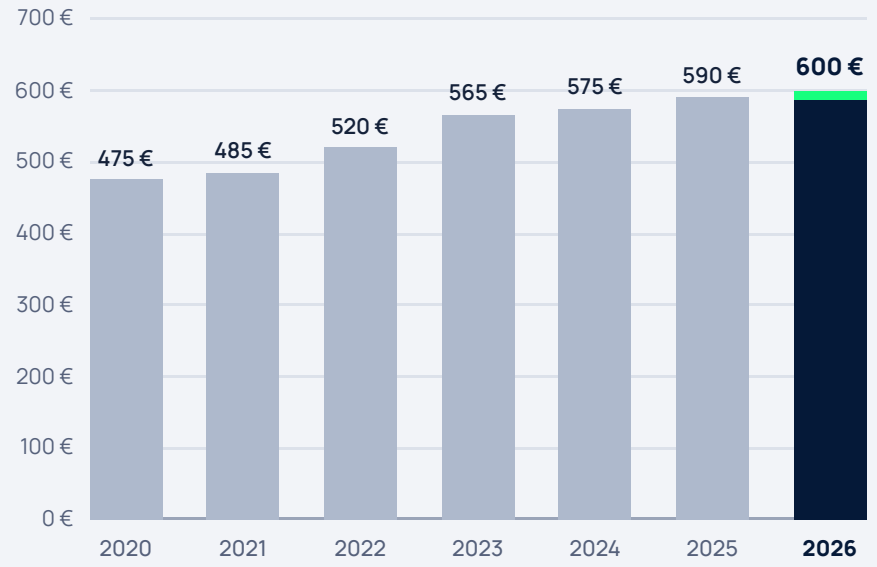
	Belgique	Flandre	Wallonie	Bruxelles
Chambre	€ 505	€ 510	€ 480	€ 605
Chambre + sanitaires	€ 595	€ 635	€ 520	€ 720
Studio	€ 700	€ 725	€ 640	€ 805
Moyenne	**€ 600**	**€ 625**	**€ 545**	**€ 705**

***Prix COT** : loyers moyens charges comprises 2026-2027*

Le prix COT moyen d'une chambre étudiante en Belgique atteint la barre des **600 €/mois**, soit une hausse de 10 €, ou à peine 1,7 %. Cette hausse moyenne (qui découle essentiellement des loyers nus) reste nettement inférieure à l'inflation. Il convient toutefois de souligner qu'au-delà de la moyenne générale, il faut examiner attentivement les différences entre villes. À Bruxelles, le prix COT moyen d'un studio dépasse la barre des **800 €/mois**.

Le niveau des prix doit en outre toujours être abordé avec la prudence nécessaire et ne peut être simplement comparé aux prix des années précédentes.

Prix COT 2020-2026 BELGIQUE · PAR MOIS



Prix COT moyen Belgique 2020-2021 à 2026-2027

MARQUANT CETTE ANNÉE

€ 805

Prix COT moyen d'un studio à Bruxelles : pour la première fois au-delà de 800 €.

+1,7 %

Hausse du prix COT moyen en Belgique, nettement inférieure à l'inflation.

Courtrai

Pour la première fois, une baisse des loyers dans une ville étudiante.

04 ANALYSE

Le prix COT moyen oscille autour de 600 €/mois

Faute de transparence, la prudence s'impose dans cette comparaison. Les loyers affichés sur les sites internet ne couvrent souvent qu'une fraction de l'offre (professionnelle) et, dans la majorité des cas, un seul type de chambre par résidence étudiante. Les plateformes publiques de location se limitent généralement aux kots disponibles, de sorte que le résultat d'une mesure dépend toujours de l'offre du moment. Enfin, les charges additionnelles ne sont pas toujours incluses, ce qui peut évidemment faire une différence importante dans le prix total. D'autres sites publics, qui affichent bien les kots loués, ne semblent quant à eux pas toujours correctement mis à jour.

D'année en année, nous observons une forte dispersion des prix dans toutes les villes pour un même type de kot. Les raisons peuvent être multiples : des caractéristiques immobilières classiques telles que l'emplacement, la qualité et l'état du bien y contribuent certainement. En moyenne, le prix COT reste, fait remarquable, à la traîne de l'inflation, ce qui relativise une fois de plus l'évolution des prix. Fait marquant : pour la première fois, nous observons aussi une baisse des loyers à Courtrai. Si Courtrai a, elle aussi, surfé par le passé sur une vague de forte demande avec une offre à peine suffisante, ce marché semble aujourd'hui traverser une phase inverse. Cela confirme en tout cas le principe économique élémentaire selon lequel une offre supplémentaire se répercute sur le niveau des prix. Cela pourrait entraîner le retrait du marché de bâtiments obsolètes, permettant au marché de retrouver un équilibre sain – tout aussi nécessaire pour que les propriétaires continuent à soutenir une offre de qualité.

Les différences locales en matière de demande, d'offre et de niveaux de loyers, déjà soulignées par le passé, se confirment une fois de plus, tout comme leur impact sur les niveaux d'investissement et sur les activités de vente à la découpe et de location. Par ailleurs, nous sommes curieux de voir ce que l'avenir réserve au Top 10 des villes étudiantes, mais nous suivons aussi avec intérêt certains pôles de croissance qui progressent dans le sillage de ce Top 10. Ces villes pourraient devenir une alternative intéressante à la capitale. À Bruxelles, les loyers évoluent à la hausse, tout comme les taxes, ce qui pourrait dissuader certains investisseurs d'étendre davantage l'offre.



Arne Hermans
Fondateur & CEO

arne@diggitstudentlife.eu



Midas Louis
Operations Manager

midas@diggitstudentlife.eu

Diggit StudentLife est actif dans divers aspects du logement étudiant. Nous assurons la location et la gestion de plus de 3 000 unités étudiantes (y compris des projets) en Flandre et à Bruxelles. Diggit se compose d'une équipe motivée d'une vingtaine de Diggiteers passionnés, réunissant des expériences opérationnelles variées. Une diversité qui nous permet d'offrir un service expérimenté, fiable et de qualité aux étudiants et à leurs parents, aux propriétaires et investisseurs, aux établissements d'enseignement et aux autorités, ainsi qu'à tous les acteurs soucieux d'un bon encadrement des étudiants.

Vous souhaitez vendre ou acheter votre chambre étudiante ? Nous vous accompagnons volontiers avec **Diggimmo**. Avec **Syndiggit**, nous proposons également des services de syndic aux propriétaires de résidences étudiantes gérées par Diggit. Diggit constitue ainsi un **guichet unique** pour une gestion optimale de votre résidence étudiante.



Emelie Peeters
Valuer-advisor

emelie.peeters@stadim.be



Frederik Boumans
Partner · MRE-MRICS
Valuer-advisor

frederik.boumans@stadim.be

Conseil immobilier indépendant, étayé par les données et porté par l'humain.

Stadim est un bureau de conseil immobilier indépendant fort de plus de 30 ans d'expérience en évaluations, conseil stratégique et analyses fondées sur les données. Nous travaillons pour des investisseurs, des entreprises, des institutions financières et des organisations publiques dans tout le Benelux, à chaque étape du cycle immobilier.

Ce qui nous distingue, c'est la combinaison d'une connaissance approfondie du marché, de modèles d'analyse propres et d'une équipe pluridisciplinaire de plus de 70 professionnels. Nous n'intervenons jamais comme agent immobilier ou investisseur. Notre seul rôle : vous aider à prendre la bonne décision, fondée, indépendante et adaptée à votre contexte.

Avec **StadimData**, nous traduisons notre expertise immobilière en outils et analyses innovants, fondés sur les données, qui aident nos clients à prendre des décisions plus rapides, plus efficaces et mieux étayées.

JURIDIQUE

Copyright · Disclaimer

© Diggit StudentLife (Cereal BV BE0708.983.193) & Stadim BV (0458.797.033). Ce rapport a été rédigé par Diggit StudentLife et Stadim. Le contenu de ce rapport ne peut être communiqué, copié, reproduit ou redistribué de quelque manière que ce soit, en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse préalable de Diggit StudentLife et Stadim.

Ce rapport concerne une analyse du marché belge du logement étudiant. Il ne constitue en aucun cas un avis juridique, urbanistique ou autre. Ce rapport vise à apporter plus de clarté sur la situation actuelle du marché du logement étudiant. Pour ce faire, diverses sources et informations publiques, considérées comme véridiques et fiables, ont été consultées et rassemblées. Il en va de même pour les paramètres utilisés pour établir d'éventuelles projections et estimations. Le rapport a été préparé avec le plus grand soin, mais aucune garantie n'est donnée quant à son exactitude ou à son exhaustivité.

Ce rapport est purement informatif et ne peut servir de base à une quelconque décision d'investissement ou autre, ni à la faisabilité (en termes de permis ou autre) d'un projet de développement, que ces décisions soient prises ou non sur la base de ce rapport. Diggit StudentLife et Stadim déclinent toute responsabilité quant au contenu de ce rapport ou à son utilisation.

stadim
VALUATION & STRATEGY IN REAL ESTATE

DIGGIT
STUDENTLIFE