bisa
perspective.brussels
brussels instituut voor statistiek en analyse

23/04/2026 – Persbericht BISA – Brussels Studies: woningprijzen

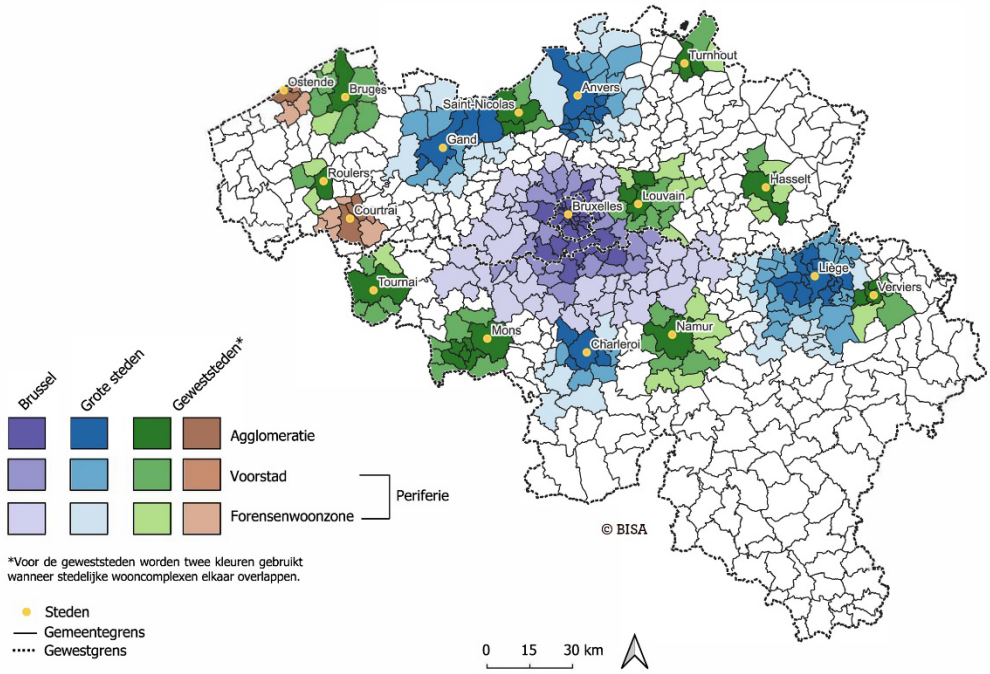
BRUSSEL EN ZIJN RAND GEVEN VORM AAN DE BELGISCHE VASTGOEDMARKT

De vastgoedprijzen verschillen sterk naargelang de regio in België. In zijn Cahier nr. 16 onderzoekt het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) de geografische spreiding van de huur- en verkooprijzen van woningen voor de periode 2010-2024. Uit deze studie, die samengevat wordt in de nieuwste *factsheet* van Brussels Studies, blijkt zeer duidelijk dat de grote steden de woningmarkt vormgeven structureren. En Brussel neemt daar een belangrijke plaats in, vooral voor huurwoningen. Voor de aankoop van huizen of appartementen zijn de prijsstijgingen weliswaar sterker in Vlaanderen.

De grote steden bepalen de geografische spreiding van de woningprijzen

In België verschillen de woningprijzen van de ene locatie tot de andere. Zo lag in 2024 de mediane prijs van de nieuwe huurovereenkomsten in Brussel 18% hoger dan in Vlaanderen en 31% hoger dan in Wallonië. Op de koopmarkt kost een huis in het Brussels Gewest 53% meer dan in het Vlaamse Gewest en 153% meer dan in het Waals Gewest. Deze prijsverschillen vallen onder meer te verklaren door de verstedelijkingsgraad van de gewesten. Door rekening te houden met deze verstedelijkingsgraad, worden de vastgestelde prijsverschillen tussen de administratieve gewesten kleiner, en dit zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt. Hoewel de woningprijzen van gewest tot gewest verschillen, geven ze dus de stedelijke structuur van het land weer. En Brussel neemt een centrale plaats in deze geografische spreiding van de Belgische vastgoedmarkt in.

Het stedelijk wooncomplex (SWC) van een stad omvat de agglomeratie en haar rand (bestaande uit de voorstad en de forensenwoonzone).



Brussel domineert de Belgische huurmarkt

De Brusselse huurprijzen zijn de hoogste van het land. Op de schaal van de stedelijke wooncomplexen, die niet alleen de stadsagglomeraties maar ook de voorstad en de forensenwoonzone van elke stad omvatten, liggen de huurprijzen in Brussel hoger dan die in de andere grote Belgische steden. Zo is een woning huren ongeveer 8% duurder in het stedelijk wooncomplex van Brussel dan in dat van Antwerpen en Gent, en 23% duurder dan in Luik.

Tussen 2011 en 2024 zijn in België de huurprijzen bovendien sneller gestegen dan de kosten voor levensonderhoud. Ze zijn ook sneller gestegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dan in zijn rand, wat de centrale rol van het Gewest binnen de dynamiek van de huurmarkt versterkt.

Op de koopmarkt blijft Brussel een centrale plaats vervullen, maar de prijzen zijn sterker gestegen in Vlaanderen

Op de koopmarkt blijft het Brussels Gewest het duurste van de drie gewesten voor de aanschaf van een woning. Voor 2024 bedraagt de mediane prijs van de huizen er 505.000 euro, tegenover 330.000 euro in Vlaanderen en 200.000 euro in Wallonië. Voor appartementen bedraagt de mediane prijs 260.000 euro in het Brussels Gewest, 250.000 euro in Vlaanderen en 175.000 euro in Wallonië.

Deze verschillen worden echter kleiner wanneer we de prijzen vergelijken op de schaal van de stedelijke wooncomplexen. In Brussel bedraagt de mediane prijs van huizen 369.000 euro, wat ongeveer evenveel is als in Antwerpen en iets meer is dan in Gent. Voor appartementen laat Gent daarentegen de hoogste prijzen optekenen op deze schaal.

De studie wijst ook op een andere tendens op de koopmarkt: de voorbije vijftien jaar waren de prijsstijgingen groter in Vlaanderen. Zo is de aankoopprijs van een huis in die periode gestegen met 25% in Gent, 19% in Antwerpen en 9% in Brussel op het niveau van de stedelijke wooncomplexen. Wat appartementen betreft, zijn de prijzen in Antwerpen het sterkst gestegen (+24%, op het niveau van de stedelijke wooncomplexen), gevolgd door Gent (+20%) en Brussel (+15 %).

Brussel blijft dus het dominante centrum van de huurmarkt en een van de belangrijkste centra van de koopmarkt voor woningen in België, ook al zijn de aankoopprijzen in Vlaanderen de afgelopen vijftien jaar meer gestegen.

Meer weten?

> Factsheet van Brussels Studies: "De positie van Brussel in de geografie van de woningprijzen in België: een analyse op basis van de stedelijke structuur".

> Cahier van het BISA nr. 16: "De geografische spreiding van de woningprijzen in België".

Deze publicatie maakt deel uit van de nieuwe reeks Cahiers van het BISA "Brussel in het hart van de Belgische economie", met diepgaande kwantitatieve analyses van de belangrijkste economische ontwikkelingen in het Brussels Gewest gedurende de afgelopen twintig jaar. Zoals alle Cahiers van het BISA combineert deze nieuwe reeks een pedagogische voorstelling van de Brusselse problematieken met gedetailleerde beschrijvingen van de gebruikte methoden en de verkregen resultaten.

Contact

Line JUSSIANT, communicatieverantwoordelijke

ljussiant@perspective.brussels

+32 2 435 42 33