



Brussels Studies

La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles /
Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over
Brussel / The Journal of Research on Brussels
Fact Sheets | 2026

De positie van Brussel in de geografie van de woningprijzen in België: een analyse op basis van de stedelijke structuur

Brussels Studies factsheet

*La position de Bruxelles dans la géographie des prix du logement en Belgique :
une lecture à travers la structure urbaine*

*The position of Brussels within the geography of housing prices in Belgium: an
analysis through the lens of urban structure*

Symi Nyns

Traducteur : Annelies Verbiest (AV Translations)



Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/brussels/9174>
ISSN : 2031-0293

Traduction(s) :

The position of Brussels within the geography of housing prices in Belgium: an analysis through the
lens of urban structure - URL : <https://journals.openedition.org/brussels/9149> [en]

La position de Bruxelles dans la géographie des prix du logement en Belgique : une lecture à travers la
structure urbaine - URL : <https://journals.openedition.org/brussels/9182> [fr]

Éditeur

Université libre de Bruxelles - ULB

Ce document vous est fourni par Université libre de Bruxelles - ULB



Ce document a été généré automatiquement le 20 avril 2026.

De positie van Brussel in de geografie van de woningprijzen in België: een analyse op basis van de stedelijke structuur

Brussels Studies factsheet

La position de Bruxelles dans la géographie des prix du logement en Belgique : une lecture à travers la structure urbaine

The position of Brussels within the geography of housing prices in Belgium: an analysis through the lens of urban structure

Symi Nyns

Traduction : Annelies Verbiest (AV Translations)

NOTE DE L'ÉDITEUR

Om de figuren in een betere resolutie te bekijken, raadpleegt u het artikel online en klikt u op "Origineel" onder elke figuur.

NOTE DE L'AUTEUR

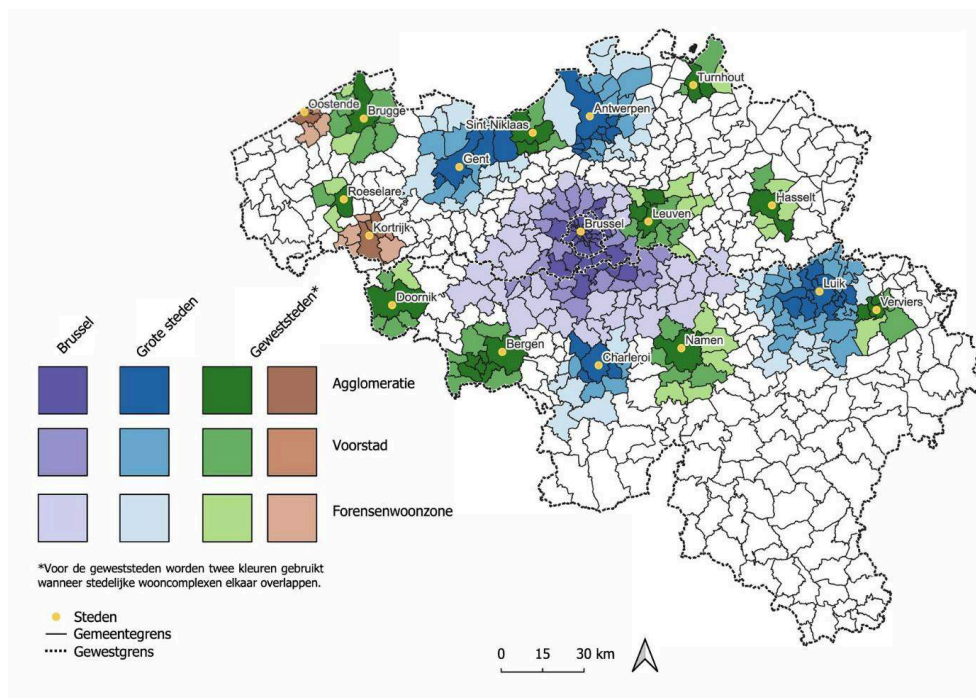
Het onderzoek waaruit deze *factsheet* voortvloeit, kwam tot stand op basis van analyses die het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) uitgevoerd heeft. De volledige resultaten zijn beschikbaar in het *Cahier van het BISA* nr. 16.

Inleiding

- 1 In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vormt de vastgoedsector een belangrijke economische pijler. In 2023 was deze sector goed voor 8 % van de economische activiteit van het Gewest via de welvaart die de onroerende goederen in het bezit van Brusselse eigenaars voortbrengen [Wilmotte, 2026: 19]. Naast het economische belang van de vastgoedsector levert de analyse van de woningprijzen essentiële informatie op over de territoriale structuur en dynamiek. De spreiding van de prijzen weerspiegelt onder andere de ruimtelijke aantrekkelijkheid van verschillende grondgebieden [Thisse en Thomas, 2010]; hoge prijzen wijzen meestal op een sterke ruimtelijke aantrekkingskracht, en omgekeerd. De evolutie van de prijzen biedt op haar beurt meer inzicht in bredere uitdagingen, zoals de toegankelijkheid van huisvesting, het welvaartsniveau van de huishoudens, de economische activiteit en de financiële stabiliteit van de vastgoedsector [Reusens *et al.*, 2022].
- 2 Deze *factsheet* presenteert de voornaamste resultaten van een studie over de plaats van Brussel in de Belgische economie op basis van de woningprijzen¹. Er worden twee segmenten van de residentiële vastgoedmarkt geanalyseerd, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de stedelijke structuur van het land. Enerzijds heeft de analyse betrekking op de huurmarkt² via de maandelijkse huurprijzen exclusief huurlasten van nieuwe huurovereenkomsten die geregistreerd werden tussen 2011 en 2024. Deze gegevens zijn afkomstig van de federale databank van de huurcontracten (MyRent) die geregistreerd zijn bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. Ze zijn aangevuld door Statbel en verwerkt door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) in het kader van deze studie. Anderzijds focust de analyse op de koopmarkt via de mediane verkoopprijzen van huizen en appartementen in de periode 2010-2024. Deze mediaanprijzen werden door het BISA berekend op basis van de individuele gegevens van vastgoedtransacties die door Statbel verstrekt zijn.
- 3 Om rekening te houden met de specifieke kenmerken van de stedelijke structuur van het land, baseert de analyse zich op het begrip “stedelijk wooncomplex” (SWC), zoals vastgelegd volgens de methodologie van de stadsgewesten [Vanderstraeten en Van Hecke, 2019]. Deze methodologie werd recent geactualiseerd (Figuur 1) [Bernier *et al.*, 2026 – nog te verschijnen]. Concreet bestaat het SWC van een stad uit een agglomeratie, de voorstad en de forensenwoonzone. Deze keuze qua analyseschaal streeft twee doelstellingen na, geheel in lijn met de benadering van Thisse en Thomas [2010]: enerzijds de invloed van Brussel voorbij zijn administratieve grenzen evalueren en anderzijds ruimtelijke contrasten zichtbaar maken die niet louter herleid kunnen worden tot de traditionele tegenstellingen tussen het noorden en het zuiden van het land. Er worden twee soorten SWC’s gebruikt als analyseschaal naast de administratieve gewesten: de gewestelijke SWC’s bestaande uit alle grote steden en geweststeden (voorgesteld in Figuur 1) en de SWC’s van de vijf grote Belgische steden elk afzonderlijk genomen (Brussel, Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi). Voor de gewestelijke SWC’s werden de gemeenten geselecteerd die behoren tot het SWC van een grote stad of geweststad. Vervolgens werden de mediane prijzen berekend voor alle Vlaamse en Waalse gemeenten die aan dit criterium voldoen.
- 4 Voordat we de voornaamste resultaten bespreken, is het belangrijk om de beperkingen van de studie te verduidelijken. De mediane prijzen werden geanalyseerd zonder te

toetsen op vastgoedkenmerken (oppervlakte, energieprestatie, enz.). Daarnaast heeft de studie niet als doel om de determinanten van de positie van Brussel te verklaren, een exacte raming van het niveau van de huurprijzen te geven of de bredere kwestie van de huisvestingskosten rechtstreeks te behandelen. De studie buigt zich vooral over de geografie van de woningprijzen in België en de plaats van Brussel daarin.

Figuur 1. De stedelijke wooncomplexen die in de studie gebruikt zijn



De afbakening van de stedelijke wooncomplexen volgens de methodologie van de stadsgewesten werd in 2026 geactualiseerd door Bernier, Maldague, Blanchet en Wilmotte (Lepur-ULiège), op basis van de gemeentelijke afbakening per 1 januari 2025.

Bron: BISA volgens [Bernier et al., 2026 – nog te verschijnen]

1. Brussel is de dominante pool van de Belgische huurmarkt, met een snellere stijging van de huurprijzen binnen het Gewest dan in zijn rand

1.1. Situatie in 2024

- 5 De huurprijzen van woningen verschillen sterk in België (Tabel 1). In het Brussels Gewest zijn de huurprijzen het hoogst. Zelfs rekening houdend met de verstedelijkingsgraad, die de verschillen tussen de gewesten kleiner maakt, blijft Brussel de duurste grote stad in België.
- 6 In 2024 lagen de huurprijzen in Brussel 18 % hoger dan in Vlaanderen en 31 % hoger dan in Wallonië. Wanneer we de stedelijke wooncomplexen onderling vergelijken, zijn de verschillen kleiner, maar ze blijven groot. Zo liggen de huurprijzen van het Brusselse SWC 12 % hoger dan de huurprijzen van de Vlaamse SWC's en 27 % hoger dan

die van de Waalse SWC's. Op het niveau van het SWC van de grote steden ten slotte liggen de huurprijzen in Brussel:

- 8 % hoger dan in Antwerpen en Gent;
- 23 % hoger dan in Luik;
- 32 % hoger dan in Charleroi.

1.2. Evolutie van de prijzen op de huurmarkt tussen 2011 en 2024

- 7 Op het niveau van zowel de administratieve gewesten als de gewestelijke SWC's en de grote steden is de mediane prijs van de geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten sneller gestegen dan de kosten voor levensonderhoud tussen 2011 en 2024. Wanneer de effecten van de inflatie geneutraliseerd worden, blijven deze mediane prijzen dus stijgen. Uit de vergelijking van de evolutie van de huurprijzen op de schaal van de gewesten en op die van de SWC's blijkt bovendien dat de huurprijzen sneller stijgen in het Brussels Gewest dan in zijn rand.
- 8 Op de schaal van de gewesten is de stijging van de huurprijzen meer uitgesproken in het Brussels Gewest (+13 %) dan in Vlaanderen (+5 %) en Wallonië (+4 %). Deze tendens verandert op de schaal van de stedelijke wooncomplexen (Tabel 1):
- +3 % in het Brusselse SWC;
 - +5 % in de Vlaamse SWC's;
 - +6 % in het Waalse SWC's.
- 9 Wanneer we ten slotte enkel kijken naar de evolutie van de mediane huurprijzen voor de SWC's van de grote steden, noteert Brussel (+3 %) een lichtere stijging dan Antwerpen (+10 %), Luik (+10 %) en Gent (+4 %).

Tabel 1. Evolutie van de mediane huurprijzen (2024, in euro) per analyseschaal tussen 2011 en 2024

	Mediane huurprijs 2011	Mediane huurprijs 2024	Evolutie (%)
<i>Schaal van de administratieve gewesten</i>			
Brussels Gewest	€ 865	€ 980	13 %
Vlaams Gewest	€ 789	€ 830	5 %
Waals Gewest	€ 721	€ 750	4 %
<i>Schaal van de grote steden en geweststeden</i>			
Brussels SWC	€ 892	€ 920	3 %
Vlaamse SWC's	€ 783	€ 825	5 %
Waalse SWC's	€ 686	€ 725	6 %
<i>Schaal van de grote steden</i>			
SWC Brussel	€ 892	€ 920	3 %

SWC Antwerpen	€ 776	€ 850	10 %
SWC Gent	€ 817	€ 850	4 %
SWC Luik	€ 684	€ 750	10 %
SWC Charleroi	€ 686	€ 695	1 %

Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA (deflator: gezondheidsindex, referentiejaar 2024)

2. De koopmarkt is geconcentreerd rond Brussel, Antwerpen en Gent, met meer aanhoudende stijgingen in Vlaanderen sinds 2010

2.1. Situatie in 2024

- 10 De Belgische koopmarkt kenmerkt zich ook door grote verschillen in de prijzen van woningen (Tabel 2). Als we rekening houden met de verstedelijkingsgraad, verkleint het prijsverschil voor huizen tussen Brussel en Vlaanderen aanzienlijk. Voor appartementen blijven de prijsverschillen daarentegen beperkt, ondanks de verandering van schaal (appartementen blijven in het Brussels SWC duurder dan in de Vlaamse SWC's).
- 11 Wanneer we de drie gewesten met elkaar vergelijken, bedraagt de mediane prijs van een *huis* in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 505 000 euro in 2024, ofwel 53 % meer dan in het Vlaams Gewest en 2,5 keer meer dan in het Waals Gewest (+ 153 %). Brussel blijft de duurste zone wanneer we het Brussels SWC vergelijken met de Vlaamse SWC's enerzijds en met de Waalse SWC's anderzijds. De vastgestelde verschillen zijn echter heel wat minder uitgesproken dan op de schaal van de gewesten. Zo wordt een huis in het Brussels SWC voor 8 % meer verkocht dan een huis in een Vlaams SWC en voor 98 % meer dan een huis in een Waals SWC. Op de schaal van de SWC's van de grote steden ten slotte noteert Brussel een mediane prijs die vergelijkbaar is met die van Antwerpen en iets hoger (5 %) ligt dan die van Gent.
- 12 Ook wat *appartementen* betreft, blijft het Brussels Gewest het duurste gewest, met een mediane prijs van 260 000 euro in 2024. Op de schaal van de gewestelijke SWC's laat Brussel eveneens de hoogste mediane prijs optekenen. De tendens verandert echter op de schaal van de grote steden: het SWC van Gent noteert de hoogste mediane prijs voor appartementen, gevolgd door het SWC van Brussel en dat van Antwerpen.

2.2. Evolutie van de prijzen op de koopmarkt tussen 2010 en 2024

- 13 Als we kijken naar de evolutie van de mediane prijzen van huizen en appartementen tussen 2010 en 2024 (Tabel 2, kolommen 'Evolutie'), dan zij die prijzen sterker gestegen in Vlaanderen, ongeacht de analyseschaal.
- 14 Op de schaal van de gewesten is de mediane prijs van de *huizen* het sterkst gestegen in Vlaanderen (+17 %), meer gematigd in het Brussels Gewest (+10 %) en eerder beperkt in Wallonië³ (+1 %). Op het niveau van de gewestelijke SWC's zien we dezelfde tendens:

Vlaanderen vertoont de sterkste stijging (+19 %, waarvan +25 % binnen het SWC van Gent et +19 % binnen het SWC van Antwerpen), gevolgd door Brussel (+9 %) en Wallonië (+3 %, waarvan +8 % binnen het SWC van Luik en +6 % binnen het SWC van Charleroi).

- 15 Voor de *appartementen* blijft de rangorde dezelfde: het Vlaams Gewest tekent de sterkste stijging op (+18 %), gevolgd door het Brussels Gewest (+15 %) en het Waals Gewest (+8 %). Dezelfde hiërarchie zien we ook voor de gewestelijke SWC's, waar de stijging oploopt tot 20 % in Vlaanderen (waarvan 24 % binnen het SWC van Antwerpen en 20 % binnen het SWC van Gent), 15 % in Brussel en 5 % in Wallonië (waarvan +9 % binnen het SWC van Luik en een daling van -6 % binnen het SWC van Charleroi).

Tabel 2. Evolutie van de mediane verkoopprijzen (2024, in euro) van huizen en appartementen per analyseschaal tussen 2010 en 2024

	Huizen			Appartementen		
	Mediane prijs 2010	Mediane prijs 2024	Evolutie (%)	Mediane prijs 2010	Mediane prijs 2024	Evolutie (%)
<i>Schaal van de administratieve gewesten</i>						
Brussels Gewest	€ 459 831	€ 505 000	10 %	€ 226 378	€ 260 000	15 %
Vlaams Gewest	€ 282 973	€ 330 000	17 %	€ 212 230	€ 250 000	18 %
Waals Gewest	€ 198 081	€ 200 000	1 %	€ 162 710	€ 175 000	8 %
<i>Schaal van de grote steden en geweststeden</i>						
Brussels SWC	€ 339 568	€ 369 000	9 %	€ 226 378	€ 260 000	15 %
Vlaamse SWC's	€ 287 218	€ 342 000	19 %	€ 205 155	€ 246 500	20 %
Waalse SWC's	€ 180 395	€ 186 000	3 %	€ 152 805	€ 160 000	5 %
<i>Schaal van de grote steden</i>						
SWC Brussel	€ 339 568	€ 369 000	9 %	€ 226 378	€ 260 000	15 %
SWC Antwerpen	€ 311 270	€ 370 000	19 %	€ 194 544	€ 242 000	24 %
SWC Gent	€ 279 436	€ 350 000	25 %	€ 229 208	€ 276 000	20 %
SWC Luik	€ 183 933	€ 199 000	8 %	€ 155 635	€ 170 000	9 %
SWC Charleroi	€ 155 635	€ 165 000	6 %	€ 127 338	€ 120 000	-6 %

Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA (deflator: gezondheidsindex, referentiejaar 2024)

Conclusie

- 16 Het doel van de studie waarvan de belangrijkste resultaten gepresenteerd werden, was om Brussel te situeren binnen België via de analyse van de geografische spreiding van de woningprijzen, rekening houdend met de huurmarkt en de koopmarkt. Uit de resultaten komt duidelijk naar voren dat de Belgische stedelijke structuur een centrale rol speelt bij de vorming van de woningprijzen en dat de gewestelijke verschillen die op nationaal niveau vastgesteld worden voor een deel fijnmazigere stedelijke dynamieken verhullen.
- 17 In 2024 vertoonden de Belgische huurmarkt en koopmarkt uitgesproken prijsverschillen tussen de drie gewesten. In Brussel liggen de prijsniveaus hoger. Deze verschillen vallen deels te verklaren door de verstedelijkingsgraad, en niet uitsluitend door de administratieve ligging binnen een bepaald gewest. De analyse toont namelijk aan dat de woningprijzen zich organiseren rond de grote steden, met Brussel als dominante pool. Ze bevestigt dus dat Brussel een structurerende rol speelt in de prijsdynamiek.
- 18 Op de huurmarkt onderscheidt het stedelijk wooncomplex (SWC) van Brussel zich duidelijk als dominante pool. Een andere tendens zien we op de koopmarkt: de prijzen van huizen binnen het SWC van Brussel zijn vergelijkbaar met die binnen het SWC van Antwerpen en liggen iets hoger dan die binnen het SWC van Gent. Voor appartementen daarentegen laat het SWC van Gent de hoogste mediane verkoopprijs optekenen.
- 19 Tussen 2011 en 2024 zijn de huurprijzen sneller gestegen dan de kosten voor levensonderhoud. Deze stijging was meer uitgesproken in het Brussels Gewest dan in zijn rand. Voor de verkoopmarkt blijkt, ongeacht de gehanteerde schaal, dat de verkoopprijzen van huizen en appartementen sinds 2010 het sterkst gestegen zijn in Vlaanderen, meer dan in Brussel en Wallonië.
- 20 Het *Cahier van het BISA* nr. 16 gaat dieper in op deze resultaten met een analyse per gemeente van de verschillen in woningprijzen en brengt zo lokale tendensen aan het licht buiten de hier voorgestelde grote steden en geweststeden.
- 21 Gezien deze vaststellingen kan het interessant zijn om de analyses verder uit te diepen door na te gaan welke factoren de geografie van de woningprijzen en de evolutie ervan op de verschillende bestudeerde schalen verklaren. Dat houdt onder andere in dat de huur- en verkoopprijzen afgezet worden tegen de kenmerken van de woningen en dat de prijsevoluties vergeleken worden met demografische en economische ontwikkelingen. Deze pistes voor verdere analyse raken aan een bredere problematiek, namelijk de (vaak beperkte) beschikbaarheid van gegevens over huisvesting, vooral in Brussel, en de gevolgen daarvan voor de analyse van huisvesting, wat nochtans een fundamenteel beleidsdomein is.

De auteur wil graag de mensen bedanken die de factsheet en het Cahier van het BISA nagelezen hebben en suggesties gegeven hebben om de kwaliteit van de documenten te verbeteren.

BIBLIOGRAPHIE

BERNIER, C., MALDAGUE, H., BIANCHET, B. en WILMOTTE, P.-F., 2026 – nog te verschijnen. La structure urbaine belge : quelle est la place de la Région de Bruxelles-Capitale ? In: *Cahier van het BISA* nr. 17.

REUSENS, P., VASTMANS, F. en DAMEN, S., 2022. The impact of changes in dwelling characteristics and housing preferences on Belgian house prices. In: *NBB Economic Review*. 11/04/2022. Nr. 2, 40 p. Beschikbaar op: <https://www.nbb.be/en/publications-research/publications/publications/impact-changes-dwelling-characteristics-and-housing>

THISSE, J.-F. en THOMAS, I., 2010. Bruxelles au sein de l'économie belge : un bilan. In: *Regards économiques*. 05/2010. Nr. 80, 18 p. Beschikbaar op: https://www.regards-economiques.be/index.php?option=com_reco&view=article&cid=91

VANDERSTRAETEN, L. en VAN HECKE, E., 2019. Les régions urbaines en Belgique. In: *Belgeo*. 8/02/2019. Vol. 1. Beschikbaar op: <http://journals.openedition.org/belgeo/32246>

WILMOTTE, P.-F., 2026. De geografie van de welvaartscreatie in België. Thematische reeks: Brussel in het hart van de Belgische economie. In: *Cahier van het BISA*. 01/2026. Nr. 15, 70 p. Beschikbaar op: https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Cahier_15_NL.pdf

NOTES

1. https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/4044170-PerspectiveBrussels-cahier_16-NL07.pdf
2. In tegenstelling tot de koopmarkt maken de gegevens omtrent de huurovereenkomsten geen onderscheid tussen huizen en appartementen.
3. De verlaging van de registratierechten voor de aankoop van een enige eigen woning in Wallonië is op 1 januari 2025 in werking getreden, dus na de analyseperiode van deze studie.

RÉSUMÉS

Deze studie evalueert de huidige economische positie van Brussel binnen België op basis van de geografie van de woningprijzen. De analyses hebben betrekking op twee complementaire segmenten van de vastgoedmarkt, namelijk de huurmarkt en de koopmarkt. Ze zijn uitgevoerd op de schaal van de gewesten en op die van de stedelijke wooncomplexen, zodat rekening gehouden wordt met de specifieke kenmerken van de Belgische stedelijke structuur. De resultaten maken duidelijk hoe belangrijk deze stedelijke configuratie is in de structurering van de woningprijzen, maar ook dat Brussel een centrale plaats inneemt op zowel de huurmarkt als de koopmarkt. De voorbije jaren zijn de huurprijzen sterker gestegen in het Brussels Gewest dan

in zijn rand, terwijl in Vlaanderen de verkoopprijzen van huizen en appartementen de sterkste stijgingen laten optekenen.

Cette étude évalue le positionnement économique actuel de Bruxelles dans l'espace belge en s'appuyant sur la géographie des prix du logement. Les analyses portent sur deux segments complémentaires du marché immobilier : celui de la location et celui de l'acquisition. Elles sont conduites à l'échelle régionale et à celle des complexes résidentiels urbains afin de tenir compte des spécificités de la structure urbaine belge. Les résultats mettent en évidence l'importance de cette configuration urbaine dans la structuration des prix du logement, ainsi que la place centrale occupée par Bruxelles, aussi bien sur le marché de la location que sur celui de l'acquisition. Au cours des dernières années, les loyers ont davantage progressé dans la Région que dans sa périphérie, tandis qu'en Flandre les prix de vente des maisons et des appartements ont enregistré les hausses les plus marquées.

This study assesses the current economic positioning of Brussels within Belgium based on the geography of housing prices. The analyses focus on two complementary segments of the property market: rental and purchase. They are conducted at both regional level and at the level of urban residential complexes in order to reflect the specific features of the Belgian urban structure. The results highlight the importance of this urban configuration in shaping housing prices, as well as the central role played by Brussels in both the rental and purchase markets. In recent years, rents have increased more within the Region than in its surrounding area, while in Flanders the sale prices of houses and flats have risen the most.

INDEX

Keywords : real estate market, housing, region, metropolitan area

Trefwoorden vastgoedmarkt, huisvesting, gewest, grootstedelijk gebied

Mots-clés : marché immobilier, logement, région, aire métropolitaine

Thèmes : 7. aménagement du territoire – logement – mobilité

AUTEURS

SYMI NYNS

Symi Nyns is geografe en sinds 2023 als experte verbonden aan het BISA binnen de Cel Grondgebied en Bevolking. Haar analyses hebben voornamelijk betrekking op het thema huisvesting. Ze behaalde een doctoraat, waarbij haar proefschrift focuste op de ontwikkeling van informeel toeristisch logies in Wallonië en de impact daarvan, aan de hand van mobiele-telefoondata. Ze is ook onderzoeksmedewerkster aan het Laplec van de universiteit van Luik.
snyns[at]perspective.brussels

TRADUCTEURS

ANNELIES VERBIEST (AV TRANSLATIONS)