

23/04/2026 – Communiqué IBSA – Brussels Studies : prix du logement

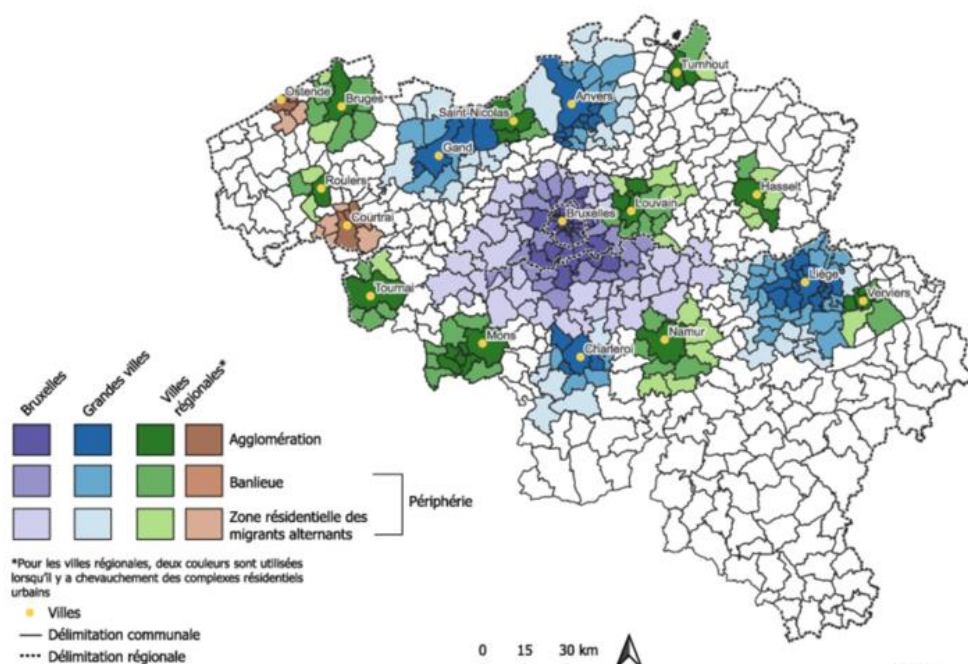
BRUXELLES ET SA PÉRIPHÉRIE STRUCTURENT LE MARCHÉ IMMOBILIER BELGE

Les prix de l'immobilier varient fortement selon les territoires en Belgique. Dans son Cahier n°16, l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) examine la géographie des loyers et des prix de vente des logements, de 2010 à 2024. L'étude, résumée dans la nouvelle fact sheet publiée par Brussels Studies, met en évidence un élément central : les grandes villes structurent le marché immobilier des logements. Et Bruxelles y occupe une place majeure, en particulier pour la location. Pour l'achat d'une maison ou d'un appartement, les hausses de prix ont toutefois été plus importantes en Flandre.

Une géographie des prix du logement façonnée par les grandes villes

En Belgique, les prix du logement varient d'une localité à l'autre. Ainsi, en 2024, le loyer médian des nouveaux baux à Bruxelles est 18 % plus cher qu'en Flandre et 31 % plus cher qu'en Wallonie. Sur le marché acquisitif, le prix d'une maison en Région bruxelloise est 53 % plus élevé qu'en Région flamande et 153 % plus cher qu'en Région wallonne. Ces écarts s'expliquent entre autres par le niveau d'urbanisation des régions. La prise en compte de ce niveau réduit les écarts de prix observés entre régions administratives, aussi bien sur le marché locatif que sur celui de l'acquisitif. Ainsi, même s'ils varient d'une région à l'autre, les prix du logement reflètent la structure urbaine du pays. Et Bruxelles occupe une place centrale dans cette géographie immobilière belge.

Le complexe résidentiel urbain (CRU) d'une ville comprend l'agglomération et sa périphérie (celle-ci se compose de la banlieue et la zone de résidence des navetteurs).



Bruxelles domine le marché locatif belge

Sur le plan locatif, les loyers bruxellois sont les plus élevés du pays. À l'échelle des complexes résidentiels urbains qui englobent les agglomérations urbaines mais également leur banlieue et la zone des navetteurs associée à chaque ville, les loyers bruxellois dépassent ceux de toutes les autres grandes villes belges. Ainsi, louer un logement coûte environ 8 % de plus au sein du complexe urbain de Bruxelles que dans ceux d'Anvers et de Gand. Et 23 % de plus qu'à Liège.

Par ailleurs, entre 2011 et 2024, les loyers ont augmenté plus rapidement que le coût de la vie en Belgique. Ils ont aussi progressé plus vite au sein de la Région de Bruxelles-Capitale que dans sa périphérie, renforçant le rôle central de la Région dans la dynamique du marché locatif.

Sur le marché de l'achat, Bruxelles reste centrale mais les prix ont davantage augmenté en Flandre

Sur le marché acquisitif, la Région bruxelloise reste la région la plus chère pour l'achat d'un logement. En 2024, le prix médian d'une maison y atteint 505 000 €, contre 330 000 € en Flandre et 200 000 € en Wallonie. Du côté des appartements, il est de l'ordre de 260 000 € en Région bruxelloise, 250 000 € en Flandre et 175 000 € en Wallonie.

Ces écarts se réduisent toutefois lorsque l'on compare les prix à l'échelle des complexes résidentiels urbains. Pour Bruxelles, le prix médian d'une maison atteint 369 000 €, un prix comparable à Anvers et légèrement supérieur à celui de Gand. Cependant, pour les appartements, Gand affiche les prix les plus élevés à cette échelle.

L'étude met aussi en évidence une autre tendance sur le marché de l'achat : les hausses de prix ont été plus fortes en Flandre au cours des quinze dernières années. Ainsi, le prix d'achat d'une maison durant cette période a augmenté de 25 % à Gand, de 19 % à Anvers et de 9 % à Bruxelles, à l'échelle des complexes résidentiels urbains. Pour les appartements, c'est à Anvers que les prix ont le plus augmenté (+24 %, à l'échelle des complexes résidentiels urbains). Viennent ensuite Gand avec une hausse de +20 % et Bruxelles (+15 %).

Bruxelles reste donc le principal pôle du marché locatif et l'un des centres majeurs du marché de l'achat de logements en Belgique, malgré une croissance plus importante des prix d'achat en Flandre au cours des quinze dernières années.

En savoir plus ?

- Brussels Studies Fact Sheet, « [La position de Bruxelles dans la géographie des prix du logement en Belgique : une lecture à travers la structure urbaine](#) »;
- Cahier de l'IBSA n°16 « [La géographie du prix du logement en Belgique](#) ».

Cette publication s'inscrit dans la nouvelle série de Cahiers de l'IBSA "La Région bruxelloise au cœur de l'économie belge", qui propose des analyses quantitatives approfondies sur les grandes évolutions économiques de la Région bruxelloise ces deux dernières décennies. Comme tous les Cahiers de l'IBSA, cette nouvelle série conjugue une présentation pédagogique des problématiques bruxelloises avec des descriptions détaillées des méthodes utilisées et des résultats obtenus.

Contact

Line JUSSIANT, responsable communication
ljussiant@perspective.brussels
+32 2 435 42 33