



bisa
perspective.brussels 
brussels instituut voor statistiek en analyse

CAHIER VAN HET BISA NR. 16

De geografische spreiding van de
woningprijzen in België

Thematische reeks:
Brussel in het hart van de Belgische economie

APRIL 2026



PROJECTTEAM

Auteur
Symi NYNS

Wetenschappelijke coördinatie van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA)
Astrid ROMAIN

Wetenschappelijk comité
Xavier DEHAIBE, Mattéo GODIN en Pierre-François WILMOTTE (BISA), Isabelle THOMAS (UCLouvain)

COVER
Séverin MALAUD © urban.brussels

LAY-OUT
IPM

VERTALING
Vertaald uit het Frans naar het Nederlands door Oneliner
Revisie door Dieter DEMEY

VOOR MEER INFORMATIE
Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse
bisa@perspective.brussels - <https://bisa.brussels>

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER
Astrid ROMAIN, Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA)
Reproductie met bronvermelding toegestaan
© Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse

CAHIER VAN HET BISA NR. 16

**De geografische spreiding van de woningprijzen
in België**

Thematische reeks:

Brussel in het hart van de Belgische economie

APRIL 2026

INHOUDSOPGAVE

DE ESSENTIE	8
VOORAF	10
1 DE WONINGPRIJS ALS INVALSHOEK VOOR ANALYSE	11
1.1. Algemene doelstelling van het onderzoek	11
1.2. Theoretisch kader: de stedelijke structuur van België als verklaring voor de vastgoedprijzen	12
1.3. Analyse kader	13
1.3.1. Onderzochte segmenten van de vastgoedmarkt	13
1.3.2. Analyseschalen	13
1.3.3. Temporaliteit	15
1.3.4. Geanalyseerde variabelen	15
1.3.5. Beperking van de gebruikte variabelen	15
1.3.6. Algemene beschrijving van de inhoud van het Cahier	16
2 DE GEGEVENS IN HET HART VAN DE ANALYSE: BRONNEN EN METHODOLOGIE	17
2.1. Huurovereenkomsten	17
2.2. De vastgoedprijzen van Statbel	18
3 DE CENTRALE ROL VAN DE GROTE BELGISCHE STEDEN IN DE TERRITORIALE DYNAMIEKEN VAN DE WONINGPRIJS	20
3.1. Een huurmarkt gestructureerd door verstedelijking en gedomineerd door Brussel	20
3.2. Een koopmarkt die rond Brussel is geconcentreerd, met meer uitgesproken stijgingen in Vlaanderen	22
4 EEN GEMEENTELIJKE INTERPRETATIE VAN DE RUIMTELIJKE VERSCHILLEN IN DE WONINGPRIJZEN	27
4.1. Mediane huur van de geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten	27
4.2. Aantal geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten	27
4.3. Mediane verkoopprijs	29
4.4. Aantal verkopen	31

5	EEN GEMEENTELIJKE INTERPRETATIE VAN EVOLUTIE VAN DE RUIMTELIJKE VERSCHILLEN IN DE WONINGPRIJZEN	33
5.1.	Mediane huur van de geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten	33
5.2.	Mediane verkoopprijs	34
5.3.	Aantal verkopen	34
6	IS BRUSSEL, VANUIT HET PERSPECTIEF VAN DE WONINGPRIJZEN, NOG STEEDS IN HET ECONOMISCHE HART VAN BELGIË?	37
6.1.	Brussel is het dominante centrum van de Belgische huurmarkt	37
6.2.	Brussel, Antwerpen en Gent zijn de dominante centra van de Belgische koopmarkt	38
7	BIBLIOGRAFIE	40

LIJST VAN DE AFBEELDINGEN

- › Grafiek 1: Evolutie van de mediane huurprijzen (€ 2024) voor nieuwe huurovereenkomsten geregistreerd tussen 2011 en 2024 per gewest en per gewest, enkel voor de gemeenten binnen een stedelijk wooncomplex 21
- › Grafiek 2: Evolutie van het aantal geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten, elk jaar tussen 2011 en 2024 per gewest en per gewest, enkel voor de gemeenten binnen een stedelijk wooncomplex 22
- › Grafiek 3: Evolutie van de mediane prijs (€ 2024) van de huizen tussen 2010 en 2024 per gewest en per gewest, enkel voor de gemeenten binnen een stedelijk wooncomplex 25
- › Grafiek 4: Evolutie van de mediane prijs van de appartementen (€ 2024) tussen 2010 en 2024 per gewest en per gewest, enkel voor de gemeenten binnen een stedelijk wooncomplex 25
- › Grafiek 5: Evolutie van het aantal verkopen van huizen tussen 2010 en 2024 per gewest en per gewest, enkel voor de gemeenten binnen een stedelijk wooncomplex 26
- › Grafiek 6: Evolutie van het aantal verkopen van appartementen tussen 2010 en 2024 per gewest en per gewest, enkel voor de gemeenten binnen een stedelijk wooncomplex 26

- › Kaart 1: Afbakening van de stedelijke wooncomplexen volgens de door Lepur-ULiège in 2026 geactualiseerde methodologie van de stadsgewesten op basis van de gemeentelijke afbakening per 1 januari 2025 14
- › Kaart 2: Verdeling van de mediane huur (€) van de nieuwe huurovereenkomsten tussen 2022 en 2024, per gemeente 28
- › Kaart 3: Verdeling van het aantal nieuwe huurovereenkomsten per 1 000 woningen tussen 2022 en 2024, per gemeente 28
- › Kaart 4: Verdeling van de mediane prijs (€ 2024) van de huizen die zijn verkocht tussen 2022 en 2024, per gemeente 30
- › Kaart 5: Verdeling van de mediane prijs (€ 2024) van de appartementen die zijn verkocht tussen 2022 en 2024, per gemeente 30
- › Kaart 6: Verdeling van het aantal verkochte huizen per 1 000 woningen van hetzelfde type tussen 2022 en 2024, per gemeente 31
- › Kaart 7: Verdeling van het aantal verkochte appartementen per 1 000 woningen van hetzelfde type tussen 2022 en 2024, per gemeente 32
- › Kaart 8: Spreiding van de evolutie van de mediane huurprijs (€ 2024) van de nieuwe huurovereenkomsten per gemeente tussen de periodes 2011-2013 en 2022-2024 33
- › Kaart 9: Spreiding van de evolutie van de mediane prijs (€ 2024) van de huizen per gemeente tussen de periodes 2010-2012 en 2022-2024 35
- › Kaart 10: Spreiding van de evolutie van de mediane prijs (€ 2024) van de appartementen per gemeente tussen de periodes 2010-2012 en 2022-2024 35
- › Kaart 11: Spreiding van de evolutie van het aantal verkochte huizen per 1 000 woningen van hetzelfde type per gemeente tussen de periodes 2010-2012 en 2022-2024 36
- › Kaart 12: Spreiding van de evolutie van het aantal verkochte appartementen per 1 000 woningen van hetzelfde type per gemeente tussen de periodes 2010-2012 en 2022-2024 36

LIJST VAN DE TABELLEN

› Tabel 1: Aandeel bewoonde woningen volgens eigendomsstatuut, per gewest	13
› Tabel 2: Aandeel woningen volgens bouwtype, per gewest	13
› Tabel 3: Aantal geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten per gewest tussen 2011 en 2024	18
› Tabel 4: Verdeling van de transacties per type vastgoed tussen 2010 en 2024 voor België als geheel	19
› Tabel 5: Aantal geregistreerde huurovereenkomsten en mediane huur per gewest in 2024	20
› Tabel 6: Aantal geregistreerde huurovereenkomsten en mediane huur per gewest in 2024, enkel voor gemeenten die deel uitmaken van een stedelijk wooncomplex van een grote stad of een geweststad in 2024	20
› Tabel 7: Aantal geregistreerde huurovereenkomsten en mediane huur per stedelijk wooncomplex van de grote Belgische steden in 2024	21
› Tabel 8: Aantal verkopen en mediane prijs per type vastgoed en per gewest in 2024	23
› Tabel 9: Aantal verkopen en mediane prijs per type vastgoed en per gewest, enkel voor gemeenten die deel uitmaken van een stedelijk wooncomplex van een grote stad of een geweststad in 2024	23
› Tabel 10: Aantal verkopen en mediane prijs per type vastgoed per stedelijk wooncomplex van de grote Belgische steden in 2024	24

DE ESSENTIE

Is Brussel, vanuit het perspectief van de woningprijzen, nog steeds in het economische hart van België? Cahier nr. 16 van het BISA probeert een antwoord te geven op deze vraag **door zich te richten op twee complementaire segmenten van de markt: de huurmarkt**, via de huurprijzen van de nieuwe huurovereenkomsten, en **de koopmarkt**, via de verkoopprijzen van de huizen en appartementen.

De analyse toont aan dat in België de **geografische spreiding van de woningprijzen sterk wordt beïnvloed door de grote steden en hun invloedsgebied**, en dat Brussel een centrale plaats inneemt binnen deze geografische spreiding.

1. DE STEDELIJKE CONFIGURATIE VAN BELGIË BEPAALT DE GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE WONINGPRIJZEN

Om de ruimtelijke spreiding van de woningprijzen in België te begrijpen, is het essentieel om verder te kijken dan de gewestelijke administratieve indeling en rekening te houden met de specifieke kenmerken van de stedelijke structuur van het land. Deze structuur wordt gekenmerkt door een hoge graad van verstedelijking en een ruimtelijke organisatie rond stedelijke wooncomplexen (SWC). **Door rekening te houden met de verstedelijkingsgraad zijn de prijsverschillen tussen de administratieve gewesten zowel op de huurmarkt als de koopmarkt aanzienlijk kleiner.**

2. BRUSSEL: DOMINANTE POOL VAN DE BELGISCHE HUURMARKT, MET EEN SNELLERE STIJGING VAN DE HUURPRIJZEN BINNEN HET GEWEST DAN AAN ZIJN RAND

De Belgische huurmarkt vertoont uitgesproken gewestelijke verschillen, waarbij **Brussel zich onderscheidt door hogere huurprijzen**. Een aanzienlijk deel van deze verschillen kan

worden verklaard door de graad van verstedelijking, eerder dan door het loutere feit tot een bepaald gewest te behoren. De analyse toont aan dat **de Belgische huurmarkt zich rond de grote steden organiseert, met Brussel als dominante pool**.

Tussen 2011 en 2024 zijn de huurprijzen over het algemeen sneller gestegen dan de kosten van levensonderhoud. Deze stijging was meer uitgesproken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dan in de twee andere administratieve gewesten. Deze vaststelling geldt echter niet langer wanneer we op gewestelijk niveau enkel de stedelijke wooncomplexen van de grote steden en de geweststeden met elkaar vergelijken. Bovendien blijkt dat de stijging van de huurprijzen op het niveau van het Brusselse stedelijk wooncomplex minder groot is dan op het niveau van het administratieve gewest. Met andere woorden: **tussen 2011 en 2024 zijn de huurprijzen sneller gestegen binnen het Gewest dan aan de rand**.

3. EEN KOOPMARKT DIE ROND BRUSSEL IS GECONCENTREERD, MET MEER AANHOUDEnde STIJGINGEN IN VLAANDEREN

Net als op de huurmarkt **blijft Brussel het duurste gewest op de koopmarkt, zowel voor huizen als voor appartementen**. Als we echter rekening houden met de graad van verstedelijking, dan verkleint het prijsverschil aanzienlijk, vooral voor de huizen. **Op het niveau van de stedelijke wooncomplexen van de grote Belgische steden zijn de huisprijzen in Brussel vergelijkbaar met die in Antwerpen en iets hoger dan in Gent. Wat appartementen betreft, laat het stedelijk wooncomplex van Gent de hoogste mediane verkoopprijs optekenen**. In vergelijking met de ruimtelijke prijsstructuur die voor de huizen wordt vastgesteld, strekt de invloed van de grote steden zich echter verder uit naar de periferie in het geval van appartementen.

Ten slotte blijkt, ongeacht de gehanteerde schaal, **dat de verkoopprijzen van huizen en appartementen sinds 2010 het sterkst zijn gestegen in Vlaanderen**, meer dan in Brussel en Wallonië.

CONCLUSIE

De resultaten tonen het belang aan van de Belgische stedelijke configuratie in de vorming van de woningprijzen, evenals de centrale plaats die Brussel inneemt. De hoofdstad en haar rand vormen het belangrijkste economische centrum van België en structureren de woningprijzen, zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt. **De voorbije jaren zijn de huurprijzen sterker gestegen binnen het Gewest dan aan de rand, terwijl in Vlaanderen de verkoopprijzen van huizen en appartementen de meest uitgesproken stijging hebben gekend.** Dit Cahier biedt een gedetailleerde analyse van deze tendensen op gemeentelijk niveau.

VOORAF

De economische situatie van het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG)** en, ruimer, van zijn invloedsgebied, vormt het onderwerp van besprekingen waarin de huidige toestand wordt afgewogen tegen de recente evolutie. Enerzijds blijft het BHG **een economisch zwaartepunt van cruciaal belang in België en op internationaal niveau**. Anderzijds is **de economische conjunctuur eerder dalend dan stijgend, zowel op Belgisch als op internationaal vlak**.

De **thematische reeks “Is Brussel nog in het hart van de Belgische economie? Een reeks analyses om de situatie te objectiveren”** heeft tot doel deze bevindingen te verduidelijken en de verbanden tussen de huidige situatie en de dynamiek van de afgelopen jaren onder de aandacht te brengen. Naar het voorbeeld van de werkzaamheden van Thisse en Thomas (2010), die grotendeels gebaseerd zijn op gegevens van de sociaal-economische enquête van 2001, onderzoekt de reeks de economische ontwikkeling van Brussel vanuit **verschillende invalshoeken** om een stand van zaken op te maken van de economische positie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Concreet willen we nagaan **in hoeverre de economische dynamiek van de afgelopen decennia de positie van het Gewest als belangrijkste economisch centrum van het land heeft doen evolueren**.

1 DE WONINGPRIJS ALS INVALSHOEK VOOR ANALYSE

1.1. ALGEMENE DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK

In deze studie evalueren we de **huidige economische positie van het Brussels Gewest binnen België door de woningprijs te analyseren**. De keuze voor deze invalshoek is gebaseerd op twee vaststellingen. Enerzijds weerspiegelt de ruimtelijke spreiding van de woningprijs de relatieve aantrekkelijkheid van verschillende grondgebieden (Thisse en Thomas, 2010). Anderzijds biedt de evolutie van de vastgoedprijzen informatie over de toegankelijkheid van huisvesting, het welvaartsniveau van de huishoudens, de economische activiteit en de financiële stabiliteit (Reusens *et al.*, 2022). Vastgoedprijzen spelen een centrale rol in de werking van de economie, aangezien ze een aantal fundamentele mechanismen beïnvloeden. Ten eerste hebben zij een impact op de consumptie van de huishoudens, met name via veranderingen in het vastgoedvermogen, de toekomstige woonkosten en de voorwaarden voor hypothecaire financiering. Ten tweede bepalen zij het niveau van de investeringen in nieuwbouw. Ten slotte kunnen uitgesproken onevenwichtigheden in vastgoedprijzen, wanneer zij gepaard gaan met een snelle kredietexpansie, de kwetsbaarheid van het financiële systeem vergroten door het risico op bankencrisissen en recessiefasen te versterken (Reusens en Warisse, 2018). In dit verband vertegenwoordigt de vastgoedsector, binnen de tien belangrijkste economische sectoren, 8% van de in 2023 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gegenereerde toegevoegde waarde (Wilmotte, 2026).

De studie beoogt dan ook de ruimtelijke verschillen te onderzoeken, **zowel wat de aankooprijzen (eigendom) als de huurprijzen (huurmarkt) betreft**. Daartoe trachten we de volgende vragen te beantwoorden:

- › Wat is de relatieve positie van Brussel binnen de Belgische ruimte?
- › In welke mate is deze positie de afgelopen jaren veranderd?
- › Dragen de huurmarkt en de koopmarkt op dezelfde wijze bij aan deze positionering?

Voordat we tot de kern van de studie komen, schetsen we beknopt de achtergrond van de voorbije stijging van de vastgoedprijzen op de Brusselse markt.

Verschillende factoren hebben immers in het verleden **bijgedragen tot prijsstijgingen op deze markt, die als gespannen en hiërarchisch gestructureerd** wordt beschouwd (Dessouroux *et al.*, 2016). Zo heeft de **vestiging en ontwikkeling van de Europese instellingen gevolgen gehad** voor de woningmarkt van de hoofdstad en haar rand, meer specifiek in het Vlaamse Gewest, zowel op de woon- als op de huurmarkt. De complexiteit van de situatie binnen de hoofdstad vloeit voort uit het feit dat de infrastructuren zich in het hart van de stad hebben gevestigd. Door een speculatief effect hebben lokale actoren op de Europese aanwezigheid in Brussel geanticipeerd, en hebben ze zo de prijzen opgedreven. Parallel met de nieuwe kantoorontwikkelingen heeft de groei van aanverwante lobby- en dienstverlenende bedrijven de stijging van de grondprijzen in de betrokken en aangrenzende wijken verder versterkt (De Keersmaecker, 2006).

Bovendien is de vraag op de huizenmarkt, vooral in het duurere segment, sterk gestegen na de komst van de **nieuwe leden van de Europese Unie**, een cliënteel met een hoge koopkracht, en raakten de voorkeurswijken geleidelijk verzadigd en onbetaalbaar. Het vestigingsgebied van de EU-ambtenaren breidde zich vervolgens geleidelijk uit naar andere, goedkopere gebieden, en naar andere segmenten van de markt, wat leidde tot een algemene stijging van de prijzen (De Keersmaecker, 2006; Vincent, 2006; Bernard, 2008; Van Gompel, 2021).

Het Brussels Gewest kende eveneens een aanhoudende **demografische groei** tijdens het eerste decennium, voortvloeiend uit de combinatie van een versterking van het positieve migratiesaldo met het buitenland en een heropleving van het geboortecijfer in Brussel (Dessouroux *et al.*, 2016).

De **spanning tussen vraag en aanbod** die voortvloeiende uit deze factoren, die specifiek zijn voor het Brussels Gewest, werd bovendien **versterkt door een algemene prijsstijging in heel België**. Dit hing samen met een gunstig fiscaal regime in alle gewesten, tot voor kort in de vorm van de woonbonus, evenals met een **toename van de leencapaciteit** als gevolg van de daling van de hypotheekrentes, gecombineerd met langere looptijden van leningen en een aanhoudende groei van de koopkracht (Dubois en Halleux, 2003; Dessouroux *et al.*, 2016; Van Gompel, 2021).

1.2. THEORETISCH KADER: DE STEDELIJKE STRUCTUUR VAN BELGIË ALS VERKLARING VOOR DE VASTGOEDPRIJZEN

De stedelijke structuur van het Belgische grondgebied wordt gekenmerkt door een hoge stedelijke dichtheid en een complexe ruimtelijke organisatie, met sterke centrale assen en perifere gebieden die functioneel geïntegreerd zijn met deze assen. In deze context werd het concept **stadsgewest** ontwikkeld om de ruimtelijke uitbreiding van de steden voorbij de administratieve grenzen van de gemeenten en de louter morfologische grenzen van de agglomeraties vast te leggen (Bernier *et al.*, 2026 – te verschijnen). Een van de fundamentele bijdragen tot het begrip van stadsgewesten in België is de bijdrage van Vanderstraeten en Van Hecke (2019): elk stadsgewest bestaat uit een aaneengesloten stedelijke agglomeratie en een residentiële voorstad die op het centrum is georiënteerd. Deze regio's concentreren een aanzienlijk deel van de bevolking en de werkgelegenheid, en weerspiegelen daarmee het belang van de stedelijke dynamieken in de ruimtelijke organisatie van het land. Verschillende studies hebben zich gebogen over de actualisering van de afbakening van het Brusselse grootstedelijke gebied, waarbij zowel innovatieve methodologieën op basis van Big Data (Blondel *et al.*, 2010; Adam *et al.*, 2017) of interactienetwerken (Finance *et al.*, 2021) als meer klassieke benaderingen (Dujardin *et al.*, 2007) werden ingezet. Meer recent hebben op nationaal niveau de werkzaamheden van Bernier, Maldague, Bianchet en Wilmotte (2026 – te verschijnen) geleid tot een herziening van de afbakening van de Belgische stedelijke wooncomplexen, met name op basis van de gegevens van de Census 2021.

De werkzaamheden van Riguelle, Thomas en Verhetsel (2007) geven op hun beurt aan dat, ondanks een tendens tot decentralisatie (d.w.z. de centrale zakenwijken die aan belang inboeten op het vlak van werkgelegenheid en plaatsmaken voor nieuwe subcentra in de periferie), **de Belgische stadsgewesten grotendeels gekenmerkt blijven door dominante centra en een relatief zwakke polycentrische structuur.**

De empirische analyse van de Belgische stadsgewesten brengt eveneens dynamieken van peri-urbanisatie en een toenemende complexiteit van residentiële stromen aan het licht. Om deze tendensen te interpreteren biedt het monocentrische model van Alonso, Muth en Mills een relevant theoretisch kader. Volgens dit model vloeit de residentiële locatie in de eerste plaats voort uit een afweging tussen de kostprijs van de huisvesting en de kostprijs van de woon-werkverplaatsingen. Traditioneel geldt dat hoe dichterbij het centrum komt, waar banen en diensten geconcentreerd zijn, hoe lager de transportkosten en hoe hoger de huisvestingskosten doorgaans zijn. Hieruit ontstaat een stedelijk evenwicht (Cavailhès, 2009). In dit model bepalen de kosten van de pendelverplaatsingen (regelmatige verplaatsingen tussen de woonplaats, vaak gelegen in de periferie, en de werkplek, doorgaans in een stedelijk centrum) in sterke mate het levensritme van de werknemers. Dit

impliceert een sterke afhankelijkheid tussen de gradiënt van de grondrente en de afstand tussen woon- en werkplaats (Cavailhès *et al.*, 2002). De ruimte is gespecialiseerd: een residentiële kroon omringt het zakencentrum. Naarmate men zich daar verder van verwijdert, daalt de grondprijs, waardoor huishoudens de omvang van hun woning kunnen vergroten, in ruil voor hogere verplaatsingskosten (Cavailhès *et al.*, 2003).

Recente ontwikkelingen tonen echter aan dat de stad niet langer uitsluitend als compact en centraal georganiseerd kan worden begrepen. Zij wordt steeds meer gestructureerd door de zoektocht naar stedelijke en landelijke faciliteiten, met andere woorden de natuurlijke elementen van de ruimte die voor de bewoners een aantrekkingskracht vormen binnen een verruimd gebied. Volgens deze op faciliteiten gebaseerde theorie hangt de woonlocatie van de huishoudens, naargelang hun inkomen, af van de spreiding van de stedelijke faciliteiten, waarbij welgestelde huishoudens kiezen voor het centrum wanneer dit aantrekkelijk is, en voor de periferie wanneer dat niet het geval is. **Drie belangrijke evoluties hebben bijgedragen tot veranderingen in het woongedrag en tot de toenemende complexiteit van de verplaatsingen:**

1. **de versoepeling van mobiliteitsbeperkingen** heeft verplaatsingen binnen en buiten de stad vergemakkelijkt;
2. **de vermindering van de arbeidstijd** ten voordele van vrije tijd, vooral in de periferie, heeft de afhankelijkheid van woon-werkverplaatsingen verkleind. Daardoor zijn nieuwe verplaatsingsstromen ontstaan, onder meer tussen periferieën, maar ook van de periferie naar het centrum en van het centrum naar de periferieën, buiten de werkuren. Recente Franse studies suggereren bovendien dat de ontwikkeling van **telewerk** de motieven voor verplaatsingen doet verschuiven en tegelijk hun aantal doet toenemen;
3. **de stijging van het welvaartsniveau** heeft geleid tot een gediversifieerder consumptiepakket van goederen en diensten en van de ermee gepaard gaande verplaatsingen.

Deze transformaties hebben geleid tot peri-urbanisatie, waardoor uitgestrekte stedelijke gebieden zijn ontstaan. De omvang van deze gebieden beïnvloedt op zijn beurt de woonkosten. Het peri-urbane gebied kan daarbij worden opgevat als een hybride ruimte: landelijk wat het grondgebruik betreft, en stedelijk doordat de meerderheid van de beroepsbevolking in de stad werkt. Het omvat landelijke en stedelijke faciliteiten die de woonkeuzes beïnvloeden. **Het resultaat is een aanzienlijke ruimtelijke variatie in de woonkosten** (Brueckner *et al.*, 1999; Cavailhès *et al.*, 2002; Cavailhès *et al.*, 2003; Cavailhès, 2009; Pearce *et al.*, 2020). Thomas en Vanneste (2007) en Thomas *et al.* (2007) hebben in het verleden aangetoond dat de verkoopprijs sterk afhankelijk is van de ligging van het vastgoed en dat de ruimtelijke prijsstructuren weinig veranderen in de tijd.

1.3. ANALYSEKADER

In dit deel beschrijven we het methodologische kader dat werd gehanteerd om de geografie van de woningprijzen in België te analyseren. We specificeren de **bestudeerde marktsegmenten**, de gekozen **ruimtelijke en temporele schaalniveaus**, evenals de **variabelen die worden gebruikt** om de vastgestelde dynamieken te karakteriseren. Ook de beperkingen van de gebruikte variabelen worden toegelicht, om de resultaten in hun context te plaatsen. Tot slot geeft een **algemene beschrijving van de inhoud van het Cahier** inzicht in de opbouw van de analyses.

1.3.1. Onderzochte segmenten van de vastgoedmarkt

Volgens de **Census 2021**¹ wordt 65% van de woningen in België bewoond door hun eigenaar en wordt 35% verhuurd. Deze verdeling is echter niet uniform over het Belgische grondgebied (**Tabel 1**). Het Brussels Gewest wordt namelijk gekenmerkt door een oververtegenwoordiging van huurwoningen (62%). Omgekeerd onderscheidt het Vlaams Gewest zich met het hoogste aandeel door de eigenaar bewoonde woningen (70%), gevolgd door het Waals Gewest (64%).

Deze verschillen tussen de gewesten komen ook tot uiting in het type woningen (**Tabel 2**). Zo bevindt in Brussel bijna 85% van de woningen zich in een gebouw met twee of meer wooneenheden, terwijl in Vlaanderen en Wallonië een meerderheid van de woningen zich in gebouwen van het type huis bevindt (respectievelijk 72% en 75%).

Op Belgisch niveau bestaat 67% van de woningen uit huizen en 33% uit appartementen. Wegens de heterogeniteit van de eigendomsstructuur en het type gebouwen in het Brussels Gewest ten opzichte van de twee andere gewesten, wordt de positie van Brussel binnen de nationale context onderzocht vanuit het perspectief van de vastgoedprijzen, met name vanuit **het oogpunt van de huurmarkt** en van de **koopmarkt**. **We gaan echter niet in op de kwestie van de kosten van huisvesting, die, naast de prijs van het onroerend goed zelf, vooral afhangen van het vermogen van de kopers om hun aankoop te financieren.**

1.3.2. Analyseschalen

De vastgoedwaarden vertonen sterke ruimtelijke variaties, ongeacht de analyseschaal, met aanzienlijke verschillen die op nationaal niveau waarneembaar zijn (Goffette-Nagot *et al.*, 2011). Om deze verschillen te analyseren, is de studie in eerste instantie gebaseerd op meer macroscopische schaalniveaus, namelijk de schaal van de gewesten en die van de stedelijke wooncomplexen (SWC) (**Kadertekst 1**), zodat de Belgische stedelijke structuur in de analyse kan worden geïntegreerd. In een tweede fase wordt de analyse uitgevoerd op gemeentelijke schaal, wat een fijnere benadering van de ruimtelijke verschillen mogelijk maakt, overeenkomstig de aanpak van Thisse en Thomas (2010).

De analyse wordt dus op drie schaalniveaus uitgevoerd:

- › die van de gewesten;
- › die van de stedelijke wooncomplexen;
- › die van de gemeenten.

TABEL 1 : Aandeel bewoonde woningen volgens eigendomsstatuut, per gewest

Aandeel woningen volgens eigendomsstatuut (2021)	Woningen bewoond door hun eigenaar	Gehuurde woningen
Brussels Gewest	38%	62%
Vlaams Gewest	70%	30%
Waals Gewest	64%	36%
België	65%	35%

Bron: Statbel, Census 2021

TABEL 2 : Aandeel woningen volgens bouwtype, per gewest

Aandeel woningen volgens bouwtype (2021)	Gebouwen met één wooneenheid	Gebouwen met twee wooneenheden	Gebouwen met drie of meer wooneenheden
Brussels Gewest	15%	6%	79%
Vlaams Gewest	72%	3%	25%
Waals Gewest	75%	6%	19%
België	67%	4%	29%

Bron: Statbel, Census 2021

¹ Census of volkstelling: Europese verplichting tot een tienjaarlijkse volks- en woningtelling. In België is die telling vooral administratief geworden. Er wordt geen grootschalige enquête meer verricht die uitsluitend dit doel heeft. De laatste dateert uit 2001.

Deze methodologische keuze beantwoordt aan een **dubbele doelstelling**: enerzijds **de invloed van Brussel voorbij zijn administratieve grenzen te evalueren**; anderzijds **ruimtelijke**

contrasten zichtbaar te maken die niet louter kunnen worden herleid tot de traditionele tegenstellingen tussen het noorden en het zuiden van het land.

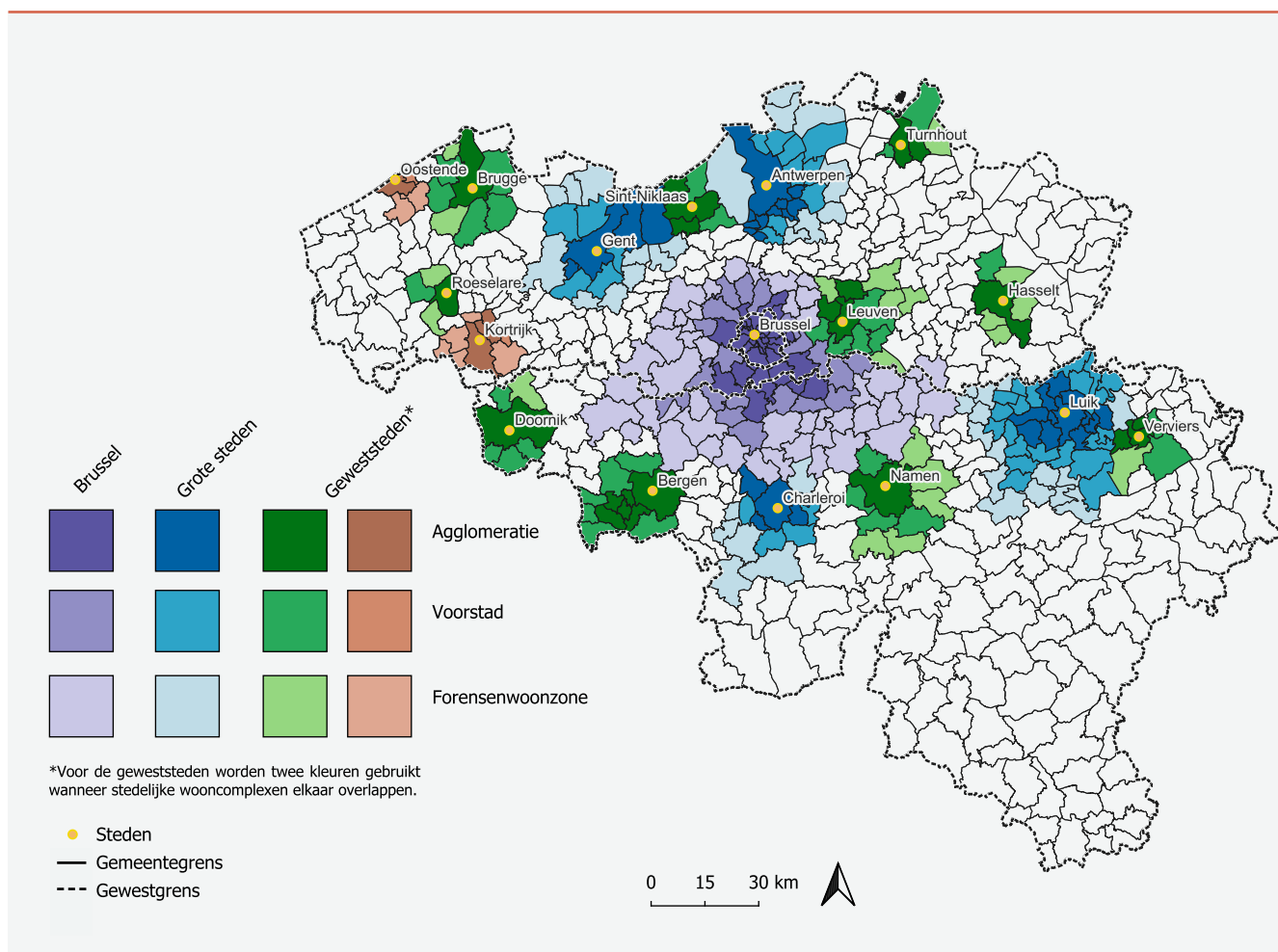
Kadertekst I: De stedelijke wooncomplexen (SWC)

De stedelijke wooncomplexen vormen een analytisch kader om de ruimtelijke uitbreiding van de belangrijkste Belgische steden te identificeren en, breder, om de stedelijke structuur van het nationale grondgebied te begrijpen. Dit grondgebied is georganiseerd rond verschillende categorieën van steden, waaronder de centrale stad Brussel, de grote steden en de geweststeden.

Vanderstraeten en Van Hecke (2019) onderscheiden rond deze stedelijke polen drie belangrijke ruimtelijke componenten. De eerste is de **agglomeratie**, die de stad zelf en haar verstedelijkte uitbreiding omvat. De tweede component is de **voorstad**, gedefinieerd als het gebied waar de stad groeit in continuïteit met de agglomeratie. Ten slotte strekt de **forensenwoonzone** (FWZ) zich uit voorbij de voorstad en wordt ze gekenmerkt door een hoog aandeel pendelaars. Samen vormen de drie componenten het stedelijk wooncomplex (SWC).

De afbakening van de Belgische stedelijke wooncomplexen werd recent geactualiseerd (**Kaart 1**) (Bernier et al., 2026 – te verschijnen), en deze actuele versie vormt de basis van de analyse die in dit Cahier wordt uitgewerkt.

KAART 1: Afbakening van de stedelijke wooncomplexen volgens de door Lepur-ULiège in 2026 geactualiseerde methodologie van de stadsgewesten op basis van de gemeentelijke afbakening per 1 januari 2025



Bron: BISA naar Bernier et al., 2026 – te verschijnen

De gekozen aanpak combineert **statistische en cartografische analyses** en bevordert een visuele weergave van de ruimtelijke structuren op het niveau van de Belgische gemeenten. De studie van de ruimtelijke spreiding van de huurprijzen, de verkoopprijzen, evenals van het aantal geregistreerde nieuwe huurcontracten en vastgoedtransacties, maakt het mogelijk gebieden met lage en hoge waarden te identificeren. De discretisatiemethode die voor de cartografie is gebruikt, is die van de natuurlijke drempels van Jenks (**Kadertekst 2**).

Kadertekst 2: Discretisatiemethode van Jenks

De classificatiemethode volgens natuurlijke drempels van Jenks beoogt de variantie binnen de klassen te minimaliseren en tegelijk de variantie tussen de klassen te maximaliseren. Hierdoor kunnen de statistische dicht bij elkaar liggende waarden worden gegroepeerd en de atypische vaststellingen worden geïdentificeerd. De indeling die in het kader van deze analyse wordt gehanteerd, berust op vijf klassen.

Er wordt gepreciseerd dat gemeenten waarin strikt genomen minder dan 17 huurcontracten of verkooptransacties werden geregistreerd gedurende de beschouwde periode van drie jaar, niet in het classificatieproces zijn opgenomen en uit de weergave werden uitgesloten. Daarnaast werd in het kader van de evolutie-analyses de bovengrens van een van de klassen systematisch op nul vastgelegd, om vergelijkingen in de tijd te vergemakkelijken.

1.3.3. Temporaliteit

In de analyse worden twee tijdsdimensies gehanteerd. Enerzijds heeft de analyse betrekking op de **meest recente situatie**, gebaseerd op de laatst beschikbare gegevens. Anderzijds onderzoekt zij de **evolutie van de vastgestelde tendensen in de afgelopen jaren**. Op het niveau van de gewesten en van de stedelijke wooncomplexen komt de meest recente situatie overeen met het jaar 2024. Deze situatie wordt vergeleken met de situaties die werden vastgesteld in 2011 voor de huurmarkt en in 2010 voor de koopmarkt. Om een voldoende volume aan geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten en vastgoedtransacties te waarborgen voor de berekening van de mediane huur en de mediane prijs op gemeentelijk niveau, is de analyse gebaseerd op perioden van drie jaar. De huidige situatie bestrijkt de periode 2022-2024, terwijl de vroegere situatie betrekking heeft op de periode 2011-2013 voor de huurmarkt en 2010-2012 voor de koopmarkt.

Zowel voor de databank met huurovereenkomsten als voor die met de vastgoedprijzen **werden de effecten van de inflatie geneutraliseerd in de meerjarige analyses**. Concreet werden de prijzen gecorrigeerd op basis van de evolutie van de gezondheidsindex, die onder meer wordt gebruikt voor de indexering van huurprijzen en lonen. Deze ingreep maakt het mogelijk de variaties die verband houden met de algemene

prijsstijging van goederen en diensten die door huishoudens worden geconsumeerd (behalve alcohol, tabak en brandstoffen), te onderscheiden van variaties die toe te schrijven zijn aan andere factoren die eigen zijn aan de vastgoedmarkt. **Alle resultaten worden daarom uitgedrukt in constante euro, berekend op basis van de gezondheidsindex van het jaar 2024 (€ 2024).**

1.3.4. Geanalyseerde variabelen

Wat de **huurmarkt** betreft, is de analyse gebaseerd op de **mediane huur**, berekend voor elke analyseschaal over een bepaalde periode. Er wordt ook rekening gehouden met een tweede variabele: het aantal geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten. Deze variabele maakt het mogelijk de gebieden te identificeren waar de vraag naar huurwoningen het sterkst is, los van mogelijke vertekeningen die verband houden met de registratie van de huurovereenkomsten. Om dit volume te analyseren is een specifieke indicator ontwikkeld, die het **aantal nieuwe huurovereenkomsten** uitdrukt **per 1 000 woningen** dat in de periode is geregistreerd, volgens de gegevens van het kadaster, in elke gemeente. Daarbij wordt het volledige woningbestand in aanmerking genomen, aangezien in de databank met huurovereenkomsten geen onderscheid wordt gemaakt tussen huizen en appartementen. Deze indicator maakt het mogelijk de verschillen in omvang van het woningbestand te neutraliseren en aldus vergelijkingen tussen gemeenten mogelijk te maken. Er moet echter benadrukt worden dat de registratie van huurovereenkomsten niet systematisch gebeurt en bepaalde vertekeningen vertoont. Om die reden wordt de evolutie van het aantal geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten in deze studie niet op gemeentelijke schaal geanalyseerd.

Voor de **koopmarkt** steunt de analyse op de **mediane prijs** per gemeente, berekend over de periode die overeenstemt met de gekozen analyseschaal. Er wordt ook rekening gehouden met het verkoopvolume om het activiteitsniveau op de vastgoedmarkt in te schatten. Hiervoor is, volgens dezelfde logica als voor de huurmarkt, een specifieke indicator geconstrueerd die het **aantal verkopen per 1 000 woningen van hetzelfde type**, volgens de kadastragegevens, binnen elke gemeente uitdrukt. Deze indicator maakt het ook hier mogelijk om verschillen in de omvang van de woningvoorraad te neutraliseren en vergelijkingen tussen gemeenten mogelijk te maken. De indicator stemt overeen met het aantal geregistreerde verkopen over de periode, omgerekend naar het gemiddelde aantal woningen dat door het kadaster over dezelfde periode is geregistreerd.

1.3.5. Beperking van de gebruikte variabelen

Er moet worden benadrukt dat de **mediane prijs**, zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt, in deze studie **wordt geanalyseerd zonder te toetsen op vastgoedkenmerken**. Noch

de oppervlakte, noch de staat van de woning worden in aanmerking genomen. Bijgevolg **vertegenwoordigt de mediane prijs geen typewoning binnen een gewest, stedelijk wooncomplex of gemeente**, maar is het een **indicator van het centrale punt van de prijsverdeling** binnen de eenheid in kwestie, ongeacht het type woning en de kenmerken ervan. Ruimtelijke en temporele vergelijkingen kunnen dus zowel veranderingen in de samenstelling van de onroerende goederen als prijsontwikkelingen bij constante kenmerken weerspiegelen.

1.3.6. Algemene beschrijving van de inhoud van het Cahier

Het **inleidende hoofdstuk** bood een presentatie van de **algemene doelstelling van de studie**, de **factoren die de voorbije stijging van de vastgoedprijzen op de Brusselse markt hebben gevoed**, het **theoretische kader** van de studie en het **methodologische kader**. Deze inleiding legt de basis voor een analyse die een antwoord wil geven op de vraag: *“Is Brussel nog steeds in het economische hart van België?”*, vanuit het perspectief van de woningprijs.

Hoofdstuk 2, getiteld *De gegevens in het hart van de analyse: bronnen en methodologie*, beschrijft de inhoud, verwerkingen en beperkingen van de databanken die voor de studie zijn gebruikt. Voor de **huurmarkt** hebben de analyses betrekking op de **mediane huur exclusief huurlasten** en het **aantal nieuwe huurovereenkomsten**. De gegevens zijn afkomstig uit de federale databank van de huurcontracten, die sinds 2011 de enige exhaustieve bron op nationaal niveau vormt. Op deze basis kunnen we echter geen onderscheid maken tussen de types gehuurde panden, noch rekening houden met de duur van de huurovereenkomst. **Het doel van de analyse van de mediane huurprijzen is niet hun absolute niveau te meten, maar de waarden te vergelijken om zo een geografisch beeld van de huurprijzen te schetsen.** Wat de **koopmarkt** betreft, heeft de studie betrekking op de **mediane verkoopprijs** en het **aantal transacties**. De gegevens zijn afkomstig uit de databank met individuele vastgoedtransacties van Statbel, die beschikbaar is sinds 2010. De transacties met betrekking tot huizen en appartementen worden afzonderlijk geanalyseerd, aangezien deze twee types vastgoed verschillende dynamieken vertonen.

In de volgende hoofdstukken worden de diepgaande analyses gepresenteerd. **Hoofdstuk 3**, getiteld *De centrale rol van de grote Belgische steden in de territoriale dynamieken van de woningprijs*, onderzoekt de variabelen op het niveau van de gewesten en op dat van de stedelijke wooncomplexen, rekening houdend met de stedelijke structuren. Twee analyseniveaus worden onderscheiden: enerzijds de gemeenten die behoren tot de SWC's (stedelijke wooncomplexen) van de grote steden en van de geweststeden, voor elk administratief gewest; anderzijds de vergelijking tussen de SWC's van de grote steden. De huidige situatie wordt voorgesteld en vergeleken met die van 2011 voor de huurmarkt en met die van 2010 voor de koopmarkt.

Hoofdstuk 4, *Een gemeentelijke interpretatie van de ruimtelijke verschillen in de woningprijs*, biedt een analyse op gemeentelijk niveau voor de meest recente periode, namelijk 2022-2024.

Hoofdstuk 5, *Een gemeentelijke interpretatie van de evolutie van de ruimtelijke verschillen in de woningprijs*, vervolledigt de gemeentelijke analyse door de evoluties te vergelijken die in twee tijdsperiodes werden vastgesteld.

Ten slotte biedt **hoofdstuk 6**, *Is Brussel, vanuit het perspectief van de woningprijzen, nog steeds in het economische hart van België?*, een synthese van de voornaamste conclusies die uit de voorgaande analyses naar voren komen. Dit maakt het mogelijk de centrale vraag van de studie te beantwoorden.

2 DE GEGEVENS IN HET HART VAN DE ANALYSE: BRONNEN EN METHODOLOGIE

2.1. HUUROVEREENKOMSTEN

In het kader van dit onderzoek wordt de statistiek van de **mediane prijzen van de maandelijkse huurprijzen** van de private huurmarkt (**exclusief huurlasten**) berekend op basis van de databank van de huurcontracten. Dit is de **databank van de huurcontracten** (MyRent) die geregistreerd zijn bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en **die door Statbel is uitgebreid** met het **Rijksregister** en het **ondernemingsregister** (bekend als DBRIS) om meer gedetailleerde informatie te verkrijgen over de huurders en de eigenaars, zowel privépersonen als professionals. De dataset bestrijkt heel België voor de **periode van 2011 tot en met 2024**.

Een **opschoning van deze databank bleek noodzakelijk**. Overeenkomsten met de volgende kenmerken werden uitgesloten:

- › overeenkomsten waarvan de huurprijs nul is;
- › overeenkomsten die niet konden worden gekoppeld aan een huurder of een verhuurder (ongeacht of het een natuurlijke persoon of een rechtspersoon betreft);
- › overeenkomsten met een sociaal doel (sociale woningen, OCMW en SVK), geïdentificeerd via de NACE-codes van de eigenaars-rechtspersonen;
- › overeenkomsten die aan meerdere verschillende adressen zijn gekoppeld;
- › overeenkomsten met verschillende identificatoren, maar met dezelfde begindatum, geregistreerd op hetzelfde adres en met dezelfde huurprijs;
- › overeenkomsten waarvan de referentieperiode voor de huurprijs niet maandelijks is;
- › en ten slotte overeenkomsten die niet aan een gemeente konden worden gekoppeld.

De opgeschoonde databank van huurovereenkomsten telt **2 303 641 geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten voor de periode 2011-2024** voor het volledige Belgische grondgebied, **alle types woningen en alle looptijden samen, met inbegrip van studentenwoningen**. Er moet echter worden benadrukt dat de jaarlijkse schommelingen in het aantal geregistreerde huurovereenkomsten gedeeltelijk verband houden met de turnover op de huurmarkt, d.w.z. de frequentie van veranderingen in de bezetting binnen de bestaande voorraad. Daarnaast is de **registratie** van de overeenkomsten via het MyRent-portaal weliswaar **verplicht**, maar gebeurt zij **niet systematisch**, waardoor de databank zeer waarschijnlijk **registratievertekeningen** bevat. Sommige woningen zijn, afhankelijk van hun type of hun ligging, vermoedelijk minder goed geregistreerd dan andere, wat de algemene representativiteit van de gegevens kan beïnvloeden. Het **hoofddoel van dit Cahier is echter niet om een exacte raming te geven van het niveau van de huurprijzen**, maar om de vergelijkbaarheid van de mediane huurprijzen tussen de Belgische gemeenten te waarborgen, waardoor een deel van deze vertekeningen wordt geneutraliseerd. Hoewel sommige vertekeningen blijven bestaan, gaan we ervan uit dat zij de geanalyseerde ruimtelijke structuur van de huurprijzen niet in significante mate beïnvloeden.

Over de periode 2011-2024 bedraagt het gemiddelde aantal jaarlijks geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten 24 092 in het Brussels Gewest, 91 946 in het Vlaamse Gewest en 48 507 in het Waalse Gewest (**Tabel 3**). Op het niveau van België komt dit neer op gemiddeld 164 546 nieuwe huurovereenkomsten per jaar.

TABEL 3 : Aantal geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten per gewest tussen 2011 en 2024

Aantal geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten (2011-2024)	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	België
2011	22 156	78 851	44 864	145 871
2012	22 623	82 298	46 342	151 263
2013	23 432	86 692	48 112	158 236
2014	24 883	90 894	49 774	165 551
2015	24 407	91 561	48 777	164 745
2016	24 522	94 500	50 245	169 267
2017	26 627	98 334	52 829	177 790
2018	27 223	98 914	53 239	179 376
2019	23 990	95 174	51 686	170 850
2020	20 821	93 843	46 669	161 333
2021	25 342	97 753	46 520	169 615
2022	24 465	94 670	45 897	165 032
2023	24 178	96 911	48 109	169 198
2024	22 621	86 855	46 038	155 514
Periode 2011-2024	337 290	1 287 250	679 101	2 303 641
Jaarlijks gemiddelde	24 092	91 946	48 507	164 546

Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

2.2 DE VASTGOEDPRIJZEN VAN STATBEL

Wat de koopmarkt betreft, baseren wij ons op **de individuele gegevens van vastgoedtransacties die door Statbel worden verstrekt**. Deze benadering maakt het mogelijk de drempelwaarden te omzeilen die worden gebruikt in de officiële statistiek van de vastgoedprijzen van Statbel. Op basis van deze gegevens hebben wij, **voor elk type vastgoed, het aantal transacties en de mediane verkoopprijs** berekend voor de **periode van 2010 tot en met 2024**.

De statistiek van de vastgoedprijzen is, zoals de statistiek die door Statbel wordt berekend, gebaseerd op de **verkoopakten** die worden geregistreerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD), beter bekend als het kadaster. Zij houdt enkel rekening met transacties die voortvloeien uit effectieve verkoopakten, zowel openbare verkopen als onderhandse verkopen. Ze beperkt zich tot de **secundaire vastgoedmarkt**. De transacties met betrekking tot nieuwbouw worden dus niet in aanmerking genomen.

Voor de berekening van de mediane verkoopprijs worden **uitsluitend de overeengekomen bedragen in aanmerking genomen**, met uitsluiting van alle bijkomende kosten: registratierechten, notarishonoraria voor het verlijden van de akte, registratiekosten voor een hypotheek in het geval van een hypothecaire lening en eventuele bankkosten.

Vanaf 2017 is de **categorisering van vastgoed gebaseerd op de aard ervan zoals vermeld in de verkoopakte**, en niet langer op de aard die in het kadaster is opgenomen. De periode van 2010 tot en met 2024 vormt de langste reeks waarvoor de vastgoedprijzen volgens deze nieuwe methodologie werden berekend. Deze nieuwe classificatie weerspiegelt beter de realiteit van de situatie, omdat deze bij elke verkoop door de notaris wordt vastgesteld. Zo wordt een onderscheid gemaakt tussen de huizen, opgesplitst naargelang van het aantal gevels (2 of 3 gevels en 4 of meer gevels), en de appartementen. In het kader van onze analyse behouden wij enkel het globale onderscheid tussen huizen en appartementen. Wat de grond betreft, **worden de bouwgronden niet langer opgenomen in de referentieprijzen**, aangezien meer dan de helft ervan onder een restcategorie wordt ondergebracht.

In de periode 2010-2024 werden in België 1 853 228 vastgoedtransacties uitgevoerd. Tabel 4 geeft de verdeling van deze transacties weer per type vastgoed, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen het aantal transacties dat er betrekking op heeft en het aantal transacties waarvoor een prijs beschikbaar is. Het is immers niet altijd mogelijk een eenduidige prijs voor een vastgoed te bepalen, aangezien meerdere onroerende goederen samen kunnen worden verkocht. Neem bijvoorbeeld een huis en een grond die samen voor in totaal € 500 000 worden verkocht. Het is bijgevolg niet mogelijk om een aparte prijs toe te wijzen aan het huis en aan de grond.

Met deze gevallen wordt rekening gehouden bij het berekenen van het aantal verkopen, maar niet bij het berekenen van de mediane prijs. Het gaat om iets meer dan 100 000 transacties.

TABEL 4 : Verdeling van de transacties per type vastgoed tussen 2010 en 2024 voor België als geheel

Aandeel transacties per type vastgoed (2010-2024)	Aantal en percentage transacties	Aantal en percentage transacties met geldige prijs
Huizen	1 311 282 (71%)	1 245 328 (71%)
Appartementen	541 946 (29%)	506 731 (29%)
Totaal	1 853 228	1 752 059

Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

3 DE CENTRALE ROL VAN DE GROTE BELGISCHE STEDEN IN DE TERRITORIALE DYNAMIEKEN VAN DE WONINGPRIJS

3.1. EEN HUURMARKT GESTRUCTUREERD DOOR VERSTEDELIJING EN GEDOMINEERD DOOR BRUSSEL

De woningprijzen vertonen sterke verschillen op de Belgische huurmarkt. In **2024** bedraagt de mediane huur van de nieuwe huurovereenkomsten € 980 in het Brussels Gewest, € 830 in het Vlaamse Gewest en € 750 in het Waalse Gewest. **De huurprijzen in Brussel zijn dus 18% duurder dan in Vlaanderen en 31% duurder dan in Wallonië (Tabel 5).** In België werden in 2024 in totaal 155 514 nieuwe huurovereenkomsten geregistreerd. Daarvan heeft 56% (86 855) betrekking op het Vlaams Gewest, 30% (46 038) op het Waals Gewest en 14% (22 621) op het Brussels Gewest. Het Vlaams Gewest neemt dus het grootste deel van de in 2024 geregistreerde huurovereenkomsten voor zijn rekening.

TABEL 5 : Aantal geregistreerde huurovereenkomsten en mediane huur per gewest in 2024

Aantal geregistreerde huurovereenkomsten en mediane huur (2024)	Aantal en percentage overeenkomsten	Mediane huur
Brussels Gewest	22 621 (14%)	€ 980
Vlaams Gewest	86 855 (56%)	€ 830
Waals Gewest	46 038 (30%)	€ 750

Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

De analyse op gewestelijk niveau laat geen vergelijkingen toe die rekening houden met de stedelijke structuren. Dit impliceert dat de daaruit voortvloeiende resultaten worden genuanceerd. Tabellen 6 en 7 bieden daarentegen wel de mogelijkheid om vergelijkingen te maken waarbij met deze factor rekening wordt gehouden.

In **Tabel 6** worden het aantal huurovereenkomsten en de mediane huurprijzen berekend op basis van de gemeenten die behoren tot het Brusselse stedelijk wooncomplex (SWC), evenals van de gemeenten die deel uitmaken van het **SWC van een grote stad of een geweststad** in Vlaanderen of Wallonië. De gemeenten die tot het SWC van een grote stad of een geweststad behoren, werden aldus afgezonderd, waarna het aantal huurovereenkomsten en de mediane huurprijzen werden berekend voor alle Vlaamse en Waalse

gemeenten die aan dit criterium voldoen. Bij een gecontroleerde verstedelijingsgraad blijkt uit een vergelijking van het Brusselse stedelijk wooncomplex met dat van de grote steden en de geweststeden in Vlaanderen en Wallonië dat de huurprijzen in het Brusselse invloedgebied 12% hoger liggen dan in de grote steden en geweststeden in Vlaanderen, en 27% hoger dan in de overeenkomstige gebieden in Wallonië. **Rekening houden met de graad van verstedelijking verkleint dus de huurverschillen tussen de gewesten.** Bovendien draagt dit bij tot een **evenwichtigere verdeling van de geregistreerde huurovereenkomsten tussen de verschillende gewesten**, met name tussen Brussel en Vlaanderen.

TABEL 6 : Aantal geregistreerde huurovereenkomsten en mediane huur per gewest in 2024, enkel voor gemeenten die deel uitmaken van een stedelijk wooncomplex van een grote stad of een geweststad in 2024

Aantal geregistreerde huurovereenkomsten en mediane huur (2024)	Aantal en percentage overeenkomsten	Mediane huur
Brussels stedelijk wooncomplex	41 830 (36%)	€ 920
Vlaamse stedelijke wooncomplexen	51 608 (44%)	€ 825
Waalse stedelijke wooncomplexen	23 192 (20%)	€ 725

Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

Wanneer we nu de huurprijzen van het Brusselse **SWC vergelijken met die van de grote Vlaamse en Waalse steden (Tabel 7)**, blijkt dat zij 8% hoger liggen dan in de SWC's van Antwerpen en Gent, 23% hoger dan in het SWC van Luik en 32% hoger dan in dat van Charleroi. **De huurprijzen in het Brusselse invloedgebied blijven het hoogst.** Bovendien concentreert dit gebied bijna **50% van de nieuwe huurovereenkomsten die zijn geregistreerd binnen de stedelijke wooncomplexen van de grote Belgische steden.**

TABEL 7 : Aantal geregistreerde huurovereenkomsten en mediane huur per stedelijk wooncomplex van de grote Belgische steden in 2024

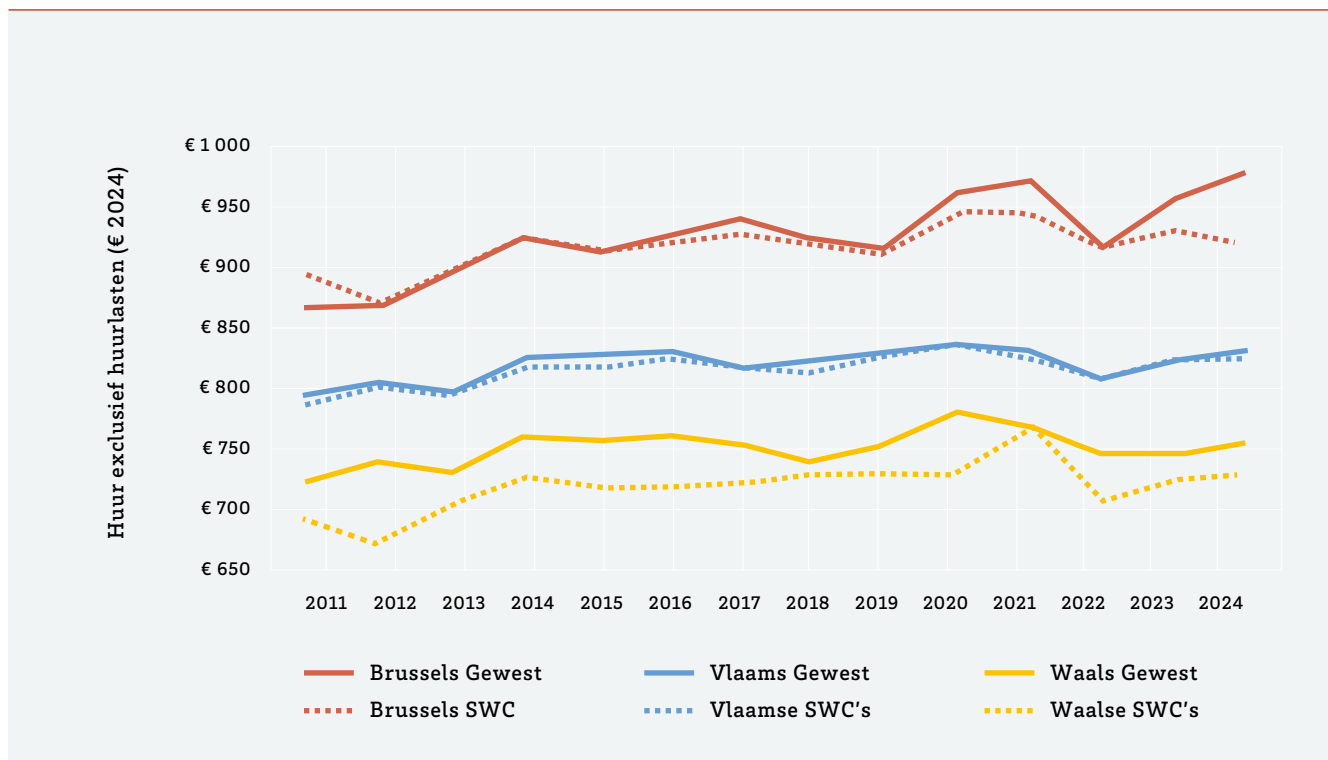
Aantal geregistreerde huurovereenkomsten en mediane huur (2024)	Aantal en percentage overeenkomsten	Mediane huur
SWC Brussel	41 830 (49%)	€ 920
SWC Antwerpen	16 907 (20%)	€ 850
SWC Gent	12 805 (15%)	€ 850
SWC Luik	9 150 (11%)	€ 750
SWC Charleroi	4 250 (5%)	€ 695

Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

Grafiek 1 toont op het niveau van de gewesten en van SWC's van de grote steden en de geweststeden de evolutie van de mediane huurprijs in constante euro (deflator: gezondheidsindex, referentiejaar 2024) van de nieuwe huurovereenkomsten die tussen 2011 en 2024 werden geregistreerd. Hierdoor kan worden nagegaan of de huurprijzen sneller, trager of in hetzelfde tempo stijgen als de kosten voor levensonderhoud. Over de hele periode is de mediaanprijs van geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten voor alle gewesten en de gewestelijke SWC sneller gestegen dan de kosten voor levensonderhoud. De stijging is echter sterker in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (13%, wat

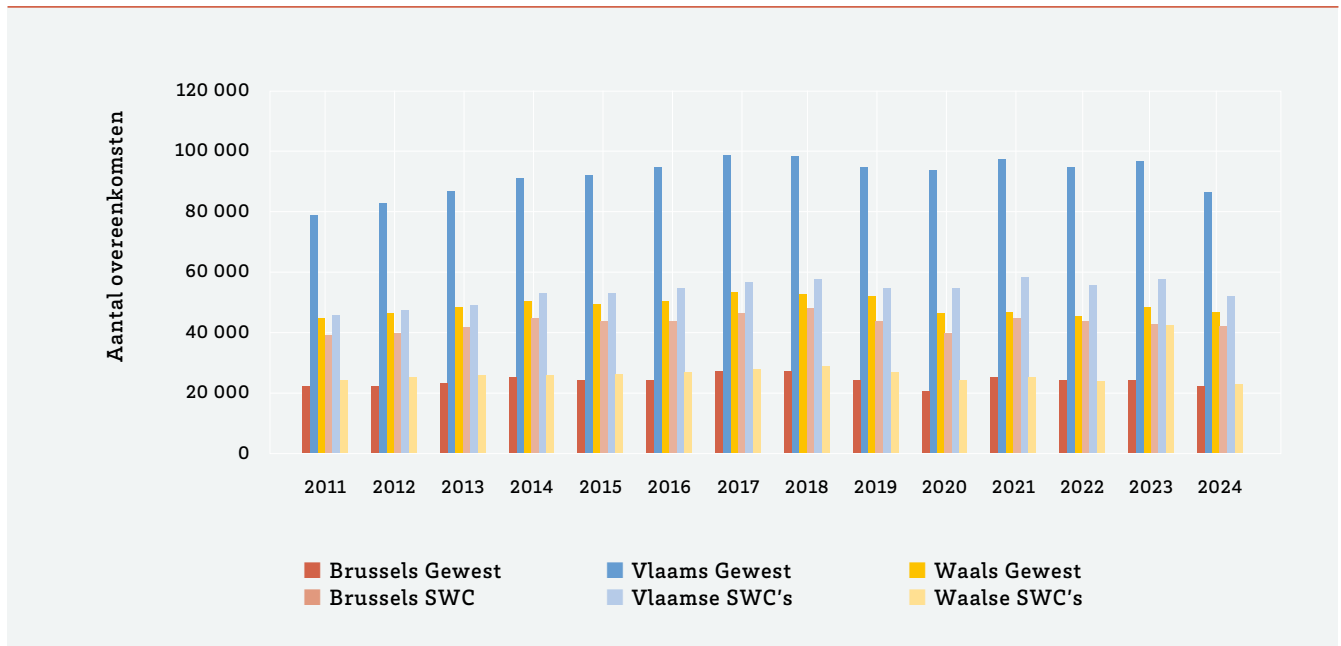
neerkomt op een gemiddeld jaarlijks groeipercentage – GJGP² van 1%) dan in Vlaanderen (5%, of een GJGP van 0,4%) en in Wallonië (4%, of een GJGP van 0,3%). Op het niveau van de gewestelijke SWC's is dat niet het geval. Het Brusselse SWC vertoont immers een stijging van 3% (GJGP van 0,2%), terwijl de stijging 5% bedraagt voor de Vlaamse SWC's (GJGP van 0,4%) en bijna 6% voor de Waalse SWC's (GJGP van 0,4%). Dit betekent dus dat **de huurprijzen binnen het Brussels Gewest sneller zijn gestegen dan in de periferie**. Er moet ook worden opgemerkt dat, als we alleen kijken naar veranderingen in mediane huurprijzen voor de SWC's van de grote steden, **de Brusselse SWC (3%) een kleinere stijging laat zien dan de SWC's van Antwerpen (10%), Luik (10%) en Gent (4%)**.

In dezelfde periode (2011-2024) blijft het aantal geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten van jaar tot jaar globaal stabiel in het Brussels Gewest (2%) en in het Waalse Gewest (3%). Het Vlaamse Gewest daarentegen vertoont een stijging van 10% van het aantal geregistreerde nieuwe contracten tussen 2011 en 2024 (**Grafiek 2**). Wanneer rekening wordt gehouden met de graad van verstedelijking, is het beeld enigszins anders. Terwijl het aantal geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten in Vlaanderen tussen 2011 en 2024 met 14% is gestegen, neemt het ook in Brussel toe, zij het in mindere mate (6%), terwijl het in Wallonië afneemt (-3%). Op het niveau van de SWC's van de grote steden is de stijging bijzonder uitgesproken in Gent (31%).

GRAFIEK 1 : Evolutie van de mediane huurprijzen (€ 2024) voor nieuwe huurovereenkomsten geregistreerd tussen 2011 en 2024 per gewest en per gewest, enkel voor de gemeenten binnen een stedelijk wooncomplex

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

2 GJGP = $[(\text{Eindwaarde} / \text{Beginwaarde})^{(1 / \text{aantal jaren})}] - 1$

GRAFIEK 2: Evolutie van het aantal geregistreerde nieuwe huurovereenkomsten, elk jaar tussen 2011 en 2024 per gewest en per gewest, enkel voor de gemeenten binnen een stedelijk wooncomplex

Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

3.2. EEN KOOPMARKT DIE ROND BRUSSEL IS GECONCENTREERD, MET MEER UITGESPROKEN STIJGINGEN IN VLAANDEREN

De woningprijzen op de woonmarkt variëren ook sterk in België. Wanneer op gewestelijk niveau wordt vergeleken, bedraagt de mediane prijs van een huis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, alle types samen (2 of 3 gevels en 4 gevels), in **2024** € 505 000, wat 50% hoger is dan in het Vlaamse Gewest (€ 330 000) en tweeënhalf keer hoger dan in het Waalse Gewest (€ 200 000) (**Tabel 8**). Het verschil tussen de gewesten is echter minder uitgesproken voor huizen met 2 of 3 gevels dan voor huizen met 4 gevels, waarvoor de mediane prijs in het Brussels Gewest meer dan één miljoen euro bedraagt. Wat het aantal verkochte huizen betreft, vertegenwoordigt het Brussels Gewest slechts 2,5% van de nationale verkopen. Dit cijfer moet echter worden geplaatst in de zeer specifieke Brusselse context, zowel wat het eigendomsregime als de bouwtypologie betreft. Het hoge aandeel huurders en de sterke bebouwingsdichtheid verklaren het lagere aantal verkopen van huizen.

Wat de **appartementen** betreft, blijft het Brussels Gewest eveneens het duurste gewest, met een mediane prijs van € 260 000 in 2024, op de voet gevolgd door het Vlaams Gewest, waar de mediane prijs van een appartement € 250 000 bedraagt. Onderaan staat het Waalse Gewest, waar de mediane prijs € 175 000 bedraagt. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest noteert meer verkopen op de markt van de appartementen, gelet op de hierboven vermelde kenmerken. Het Gewest is goed voor 22,5% van de nationale verkopen.

TABEL 8 : Aantal verkopen en mediane prijs per type vastgoed en per gewest in 2024

Aantal verkopen en mediane prijs per type vastgoed (2024)	Aantal en percentage verkopen	Mediane prijs
Huizen		
Brussels Gewest	2 125 (2%)	€ 505 000
Vlaams Gewest	55 248 (64%)	€ 330 000
Waals Gewest	28 889 (33%)	€ 200 000
Huizen met 2 of 3 gevels		
Brussels Gewest	1 990 (3%)	€ 495 000
Vlaams Gewest	36 723 (63%)	€ 300 000
Waals Gewest	19 304 (33%)	€ 175 000
Huizen met 4 gevels		
Brussels Gewest	135 (0,5%)	€ 1 100 000
Vlaams Gewest	18 525 (65,5%)	€ 413 000
Waals Gewest	9 585 (34%)	€ 290 000
Appartementen		
Brussels Gewest	9 773 (22%)	€ 260 000
Vlaams Gewest	27 453 (63%)	€ 250 000
Waals Gewest	6 235 (14%)	€ 175 000

Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

Net zoals voor de huurmarkt **laat een analyse die enkel op gewestelijk niveau wordt uitgevoerd, geen vergelijking toe tussen grondgebieden op basis van een gelijkwaardig verstedelijkingsniveau**, wat noopt tot een voorzichtige interpretatie van de verkregen resultaten. Tabellen 9 en 10 maken het mogelijk om vergelijkingen uit te voeren waarbij het verstedelijkingsniveau in rekening wordt gebracht.

Op het niveau van de stedelijke wooncomplexen (SWC's) van de grote steden en de geweststeden (Tabel 9) tonen de resultaten aan dat de gemeenten van het **Brusselse SWC de hoogste mediane prijs laten optekenen, zowel voor huizen als voor appartementen**, in vergelijking met de gemeenten van de Vlaamse en Waalse SWC's. De vastgestelde verschillen zijn echter duidelijk **minder uitgesproken dan op gewestelijk niveau**. Zo wordt een huis gelegen binnen het Brusselse SWC (€ 369 000) verkocht voor 8% meer dan een huis gelegen binnen een Vlaams SWC (€ 342 000) en voor iets minder dan het dubbele van een huis gelegen binnen een Waals SWC (€ 186 000). **Rekening houden met de graad van verstedelijking verkleint dus aanzienlijk het prijsverschil voor de huizen, in het bijzonder tussen Brussel en Vlaanderen**. Wat het aantal verkopen van dit type vastgoed betreft, **zorgt het in aanmerking nemen van de graad van verstedelijking ervoor dat Vlaanderen op de eerste plaats blijft met 48% van de verkopen**, terwijl Brussel terugvalt naar een niveau dat vergelijkbaar is met dat van Wallonië (26%).

Voor de **appartementen blijven de verschillen in verkoopprijs daarentegen dicht bij de verschillen die op gewestelijk niveau worden vastgesteld**: de appartementen worden 5% duurder verkocht binnen het Brusselse SWC (€ 260 000) dan binnen een Vlaams SWC (€ 246 500) en meer dan anderhalf keer zo duur als binnen een Waals SWC (€ 160 000). **De controle voor de graad van verstedelijking verkleint echter aanzienlijk het verschil in verkoopvolume tussen Brussel en Vlaanderen**.

TABEL 9 : Aantal verkopen en mediane prijs per type vastgoed en per gewest, enkel voor gemeenten die deel uitmaken van een stedelijk wooncomplex van een grote stad of een geweststad in 2024

Aantal verkopen en mediane prijs per type vastgoed in 2024	Aantal en percentage verkopen	Mediane prijs
Huizen		
Brussels stedelijk wooncomplex	14 388 (26%)	€ 369 000
Vlaamse stedelijke wooncomplexen	26 504 (48%)	€ 342 000
Waalse stedelijke wooncomplexen	14 636 (26%)	€ 186 000
Appartementen		
Brussels stedelijk wooncomplex	13 491 (41%)	€ 260 000
Vlaamse stedelijke wooncomplexen	16 292 (49%)	€ 246 500
Waalse stedelijke wooncomplexen	3 277 (10%)	€ 160 000

Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

Tabel 10 maakt het mogelijk **het Brusselse stedelijke wooncomplex (SWC) te vergelijken met die van de grote Vlaamse steden (Antwerpen en Gent) en van de Waalse steden (Luik en Charleroi)**. Wat de huizen betreft, vertoont **het Brusselse SWC (€ 369 000) een mediane prijs die vergelijkbaar is met die van het Antwerpse SWC (€ 370 000) en die licht hoger ligt (5%) dan die van het Gentse SWC (€ 350 000)**. In termen van verkoopvolumes **is het echter goed voor bijna twee keer zoveel transacties als het Antwerpse SWC en meer dan twee keer zoveel als het Gentse SWC**. In vergelijking met de SWC's van de grote Waalse steden liggen de mediane prijzen van de SWC's van Brussel, Antwerpen en Gent aanzienlijk hoger.

Wat de appartementen betreft, **noteert het Gentse SWC de hoogste mediane prijs (€ 276 000)**, gevolgd door het Brusselse SWC (€ 260 000) en het Antwerpse SWC (€ 242 000). Net zoals bij huizen **ligt het verkoopvolume van appartementen binnen het Brusselse SWC hoger** dan in het Antwerpse SWC (bijna dubbel zo hoog) en het Gentse SWC (bijna zes keer zo hoog). Net zoals bij huizen liggen de mediane prijzen en de verkoopvolumes in de SWC's van Luik en Charleroi duidelijk lager dan die in Brussel en in de grote Vlaamse steden.

TABEL 10 : Aantal verkopen en mediane prijs per type vastgoed per stedelijk wooncomplex van de grote Belgische steden in 2024

Aantal verkopen en mediane prijs per type vastgoed in 2024	Aantal en percentage verkopen	Mediane prijs
Huizen		
SWC Brussel	14 388 (38%)	€ 369 000
SWC Antwerpen	7 866 (21%)	€ 370 000
SWC Gent	6 511 (17%)	€ 350 000
SWC Luik	5 217 (14%)	€ 199 000
SWC Charleroi	4 012 (11%)	€ 165 000
Appartementen		
SWC Brussel	13 491 (53%)	€ 260 000
SWC Antwerpen	7 829 (31%)	€ 242 000
SWC Gent	2 275 (9%)	€ 276 000
SWC Luik	1 194 (5%)	€ 170 000
SWC Charleroi	693 (3%)	€ 120 000

Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

Grafieken 3 en 4 tonen de evolutie van de mediane prijzen van huizen en appartementen in de **periode 2010-2024** in constante euro, dat wil zeggen gecorrigeerd voor inflatie (deflator: gezondheidsindex, referentiejaar 2024), per gewest en per SWC van Brussel, Vlaanderen en Wallonië (enkel de grote steden en de geweststeden). Over de volledige periode is de **mediane prijs van de huizen het sterkst gestegen in Vlaanderen** (17%, of een GJGP van 1,1%), meer gematigd in het Brussels Gewest (10%, of een GJGP van 0,7%) en eerder beperkt in Wallonië (1%, of een GJGP van 0,1%). **Op het niveau van de stedelijke wooncomplexen vertoont Vlaanderen eveneens de grootste stijging van de mediane prijzen** (19%, of een GJGP van 1,3%), gevolgd door een meer gematigde stijging in Brussel (9%, of een GJGP van 0,6%) en een lichte stijging in Wallonië (3%, of een GJGP van 0,2%).

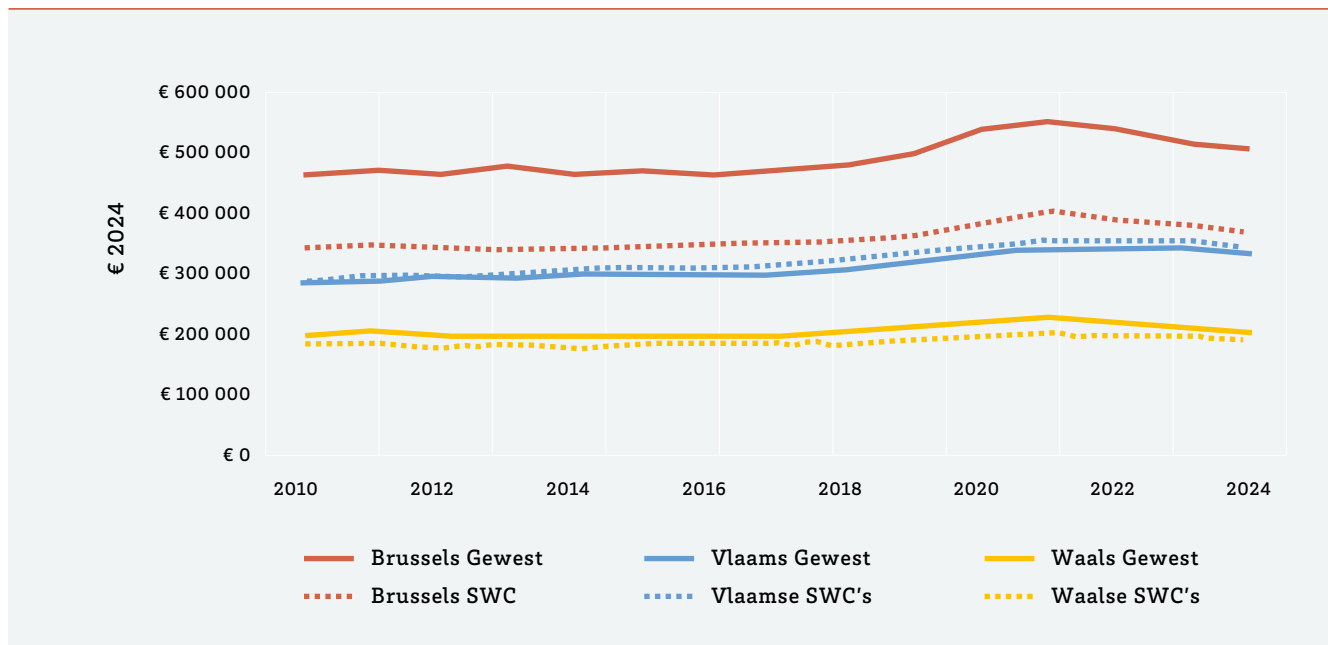
Wat de **appartementen** betreft, **vertoont het Vlaamse Gewest eveneens de sterkste stijging (18%, of een GJGP van 1,2%)**, gevolgd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (15%, of een GJGP van 1%) en tenslotte het Waalse Gewest (8%, of een GJGP van 0,5%). **De stijgingen van de mediane verkoopprijzen volgen dezelfde logica op het niveau van de stedelijke wooncomplexen van de grote steden en de geweststeden.** De meest uitgesproken stijging wordt immers vastgesteld in de Vlaamse SWC's (20%, of een GJGP van 1,3%), gevolgd door het Brusselse SWC (15%, of een GJGP van 1%) en, helemaal onderaan, de Waalse SWC's (5%, of een GJGP van 0,3%).

In dezelfde periode (2010-2024) is het **Vlaamse Gewest het enige gewest waar het aantal verkopen van huizen een positieve evolutie vertoont (16%) over de afgelopen vijftien jaar (Grafiek 5)**. Voor ditzelfde type vastgoed daalde de verkoop zowel in het Brussels Gewest (-2%) als in het Waalse Gewest (-0,2%). **Op het niveau van de stedelijke wooncomplexen vertonen de Vlaamse SWC's eveneens de meest significante evolutie van het aantal verkopen sinds 2010 (14%), maar ook het Brusselse SWC kent een positieve evolutie, zij het meer gematigd (3%)**. Wanneer we ons specifiek richten op de SWC's van de grote Vlaamse steden, blijkt dat de prijsstijging voor huizen in de afgelopen vijftien jaar 25% bedraagt in Gent en 19% in Antwerpen, tegenover 9% in Brussel.

Wat de **appartementen** betreft, kennen alle drie de gewesten een stijging van het aantal verkopen. **Die stijging is echter minder uitgesproken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (30%) en binnen het Brusselse SWC (43%)** dan in Wallonië (78% voor het gewest en 58% voor de SWC's) en in Vlaanderen (74% voor het gewest en 64% voor de SWC's) (**Grafiek 6**). Voor de appartementen is de stijging meer uitgesproken in het Antwerpse SWC (24%) dan in het Gentse SWC (20%), terwijl ze 15% bedraagt in Brussel.

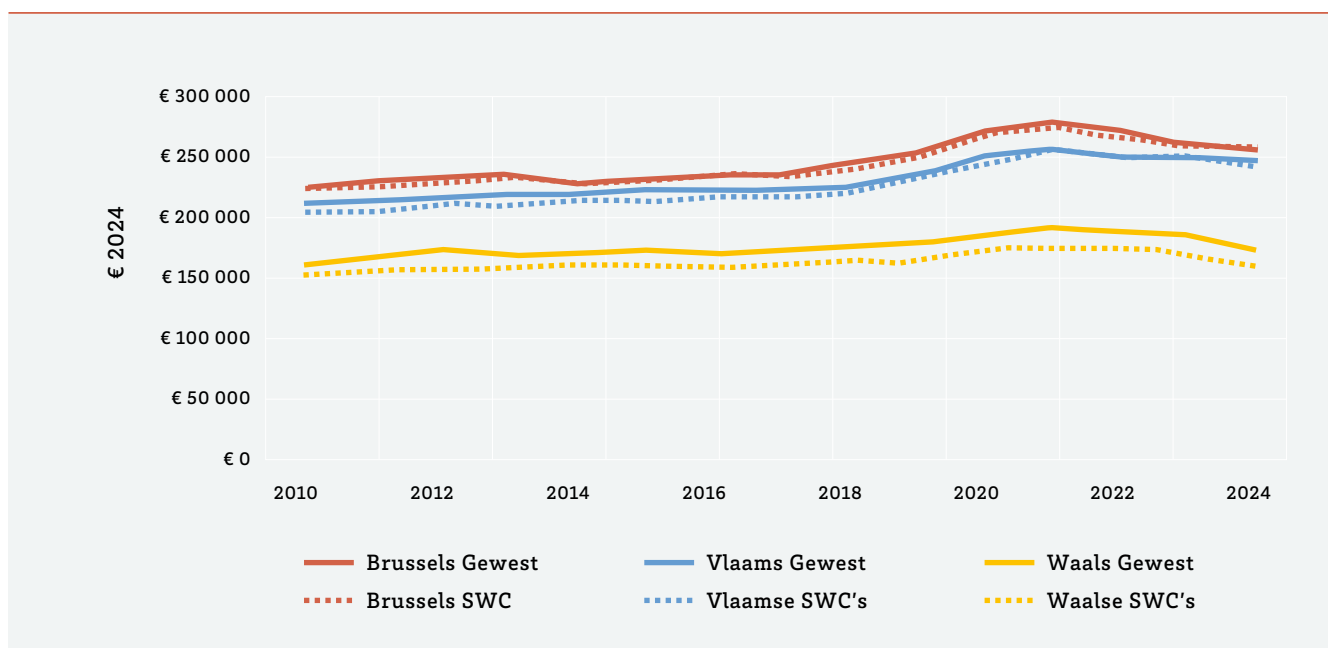
Deze resultaten benadrukken de centrale rol van verstedelijking in de prijsvorming van de woningprijzen en bevestigen dat de gewestelijke verschillen die op nationaal niveau worden vastgesteld, gedeeltelijk subtielere stedelijke dynamieken verhullen. Daarom maken we hierna een gemeentelijke interpretatie van de verschillen in de woningprijzen.

GRAFIEK 3 : Evolutie van de mediane prijs (€ 2024) van de huizen tussen 2010 en 2024 per gewest en per gewest, enkel voor de gemeenten binnen een stedelijk wooncomplex



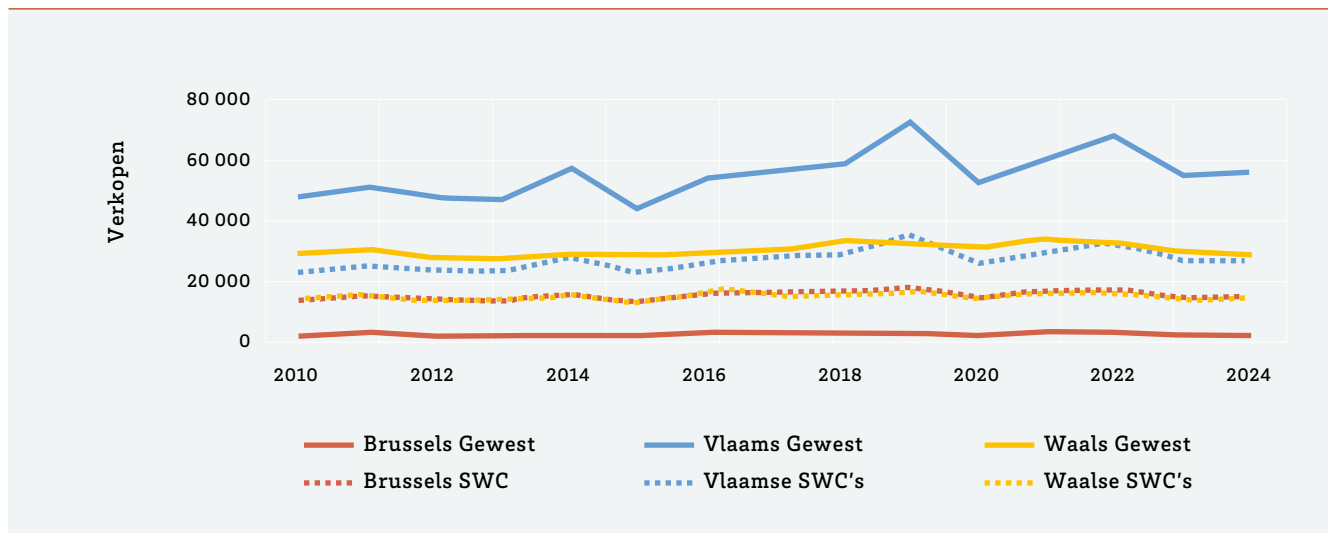
Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA (deflator gezondheidsindex, referentiejaar 2024)

GRAFIEK 4 : Evolutie van de mediane prijs van de appartementen (€ 2024) tussen 2010 en 2024 per gewest en per gewest, enkel voor de gemeenten binnen een stedelijk wooncomplex



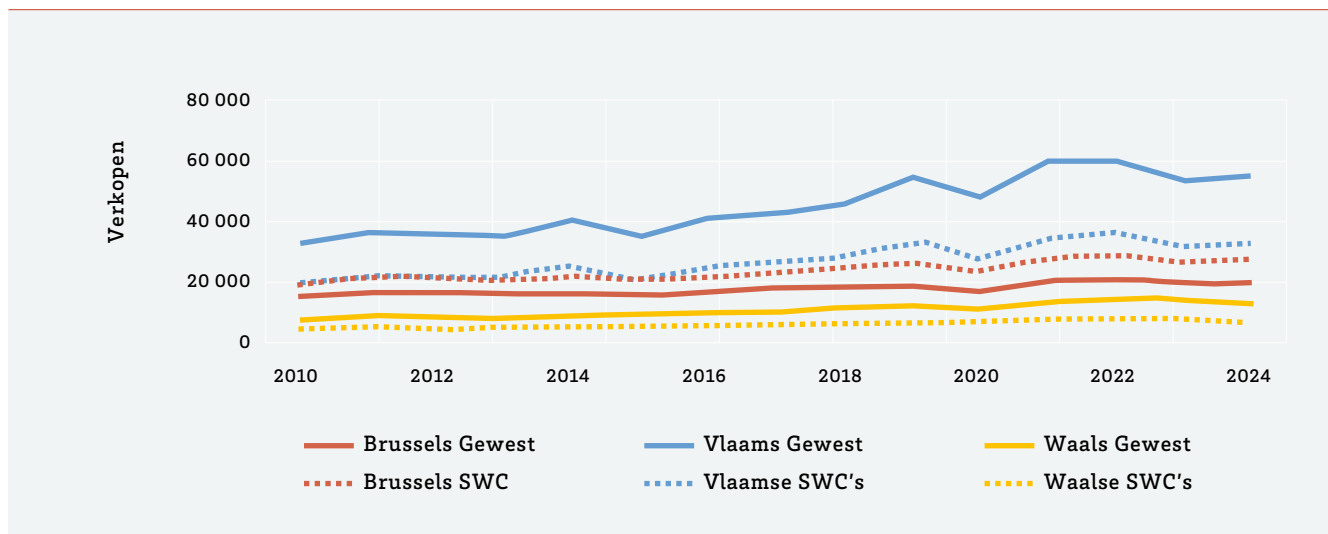
Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA (deflator gezondheidsindex, referentiejaar 2024)

GRAFIEK 5 : Evolutie van het aantal verkopen van huizen tussen 2010 en 2024 per gewest en per gewest, enkel voor de gemeenten binnen een stedelijk wooncomplex



Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

GRAFIEK 6 : Evolutie van het aantal verkopen van appartementen tussen 2010 en 2024 per gewest en per gewest, enkel voor de gemeenten binnen een stedelijk wooncomplex



Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

4 EEN GEMEENTELIJKE INTERPRETATIE VAN DE RUIMTELIJKE VERSCHILLEN IN DE WONINGPRIJZEN

4.1. MEDIANE HUUR VAN DE GEREGISTREERDE NIEUWE HUUROVEREENKOMSTEN

De ruimtelijke spreiding van **de mediane huurprijs van de geregistreeerde nieuwe huurovereenkomsten** per gemeente in België voor de periode **2022-2024 (Kaart 2)** toont **een concentratie van hoge huurprijzen in het Brusselse SWC**, wat de rol van Brussel als dominant centrum van de huurmarkt bevestigt. De huurprijzen liggen er bijzonder hoog in de gemeenten in de zuidelijke en oostelijke rand. De invloed van Brussel reikt verder dan zijn SWC, oostwaarts richting Leuven en noordwaarts, waar deze invloed overlapt met die van Antwerpen. Naar het zuiden toe strekt deze invloed zich uit tot alle gemeenten van het SWC, tot aan Bergen, Charleroi en Namen. Ook in de SWC's van de grote Vlaamse steden liggen de huurprijzen hoger, en meer in de periferie dan in de stadscentra.

Daartegenover staan **lagere huurprijzen** in de **Brusselse gemeenten ten westen van het kanaal**, in het **westen van West-Vlaanderen**, in de **belangrijkste Waalse steden** (met

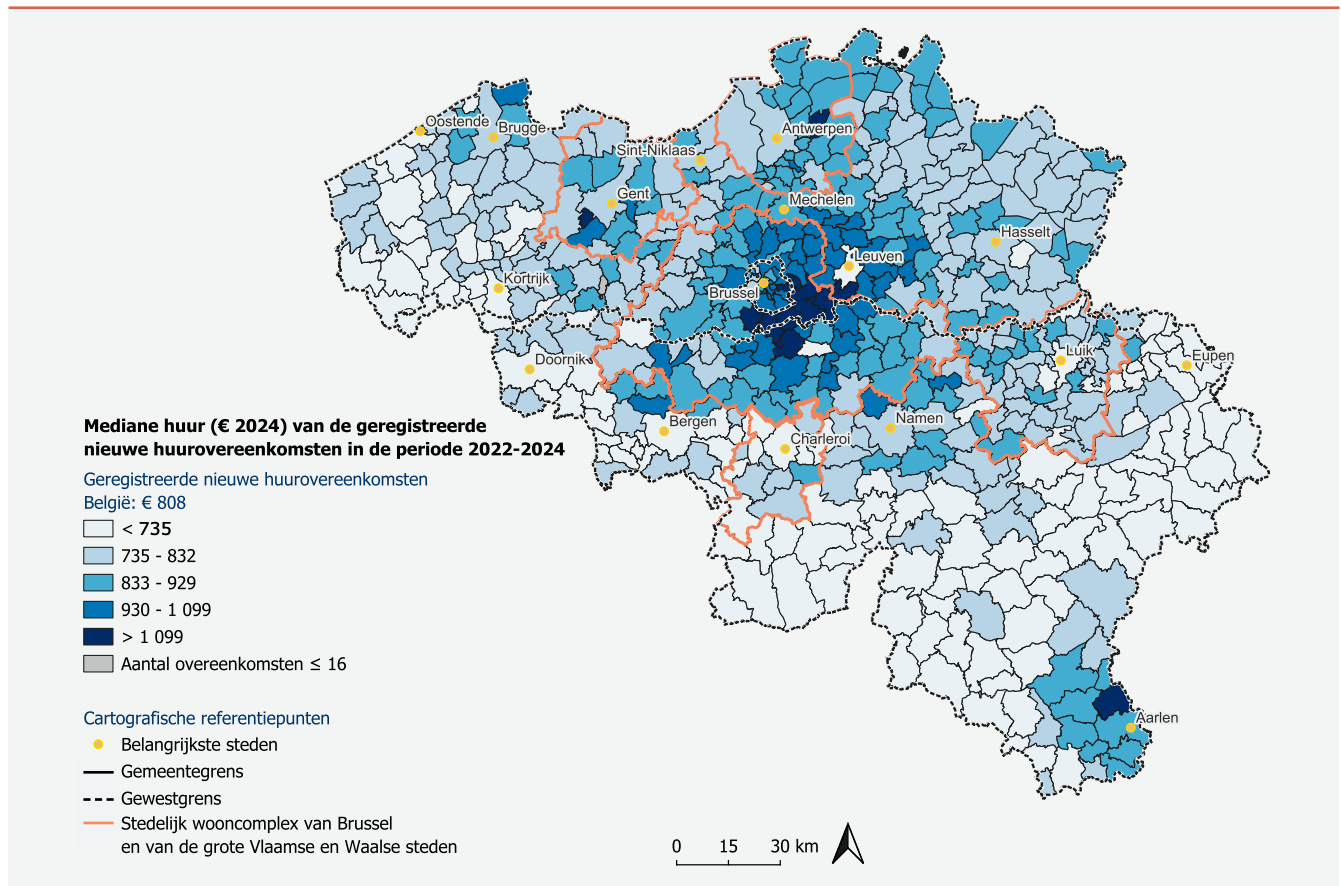
uitzondering van Aarlen) en in de gemeenten in het **zuiden van Wallonië die buiten de invloed van het Groothertogdom Luxemburg liggen**. Verschillende universiteitssteden, zoals Gent, Leuven en Ottignies-Louvain-la-Neuve, vertonen eveneens relatief lage huurprijzen, vermoedelijk door de sterke aanwezigheid van studentenhuisvesting. In het algemeen **liggen de huurprijzen in Wallonië lager** dan in het noorden van het land, **ondanks enkele opmerkelijke uitzonderingen**. Enerzijds vertonen **Aarlen en zijn voorstad** huurprijzen boven de nationale mediaan, als gevolg van de nabijheid van het Groothertogdom Luxemburg. Ook de gemeenten van **Waals-Brabant** vertonen hogere huurprijzen, onder invloed van de Brusselse markt. Anderzijds vertonen binnen Wallonië de gemeenten **ten noorden en ten zuiden van de stedelijke as van Samber en Maas, verlengd door de postindustriële as in het westen van Wallonië**, hogere huurprijzen dan in de rest van het Waalse grondgebied.

4.2. AANTAL GEREGISTREERDE NIEUWE HUUROVEREENKOMSTEN

Het **aantal nieuwe huurovereenkomsten** maakt het mogelijk **de dynamiek van de huurmarkt te volgen en gebieden te identificeren waar de vraag het sterkst is**. Er werd een indicator ontwikkeld op basis van het aantal woningen volgens het kadaster in elke gemeente, zodat de situatie kan worden vergeleken zonder dat verschillen in omvang van het woningbestand een rol spelen. De indicator bestaat erin **het aantal nieuwe geregistreeerde huurovereenkomsten te relateren aan 1 000 woningen**. Aangezien de databank van de huurcontracten geen onderscheid maakt naar het type gehuurd goed, heeft de indicator betrekking op alle woningen, ongeacht het type gebouw waarin zij zich bevinden.

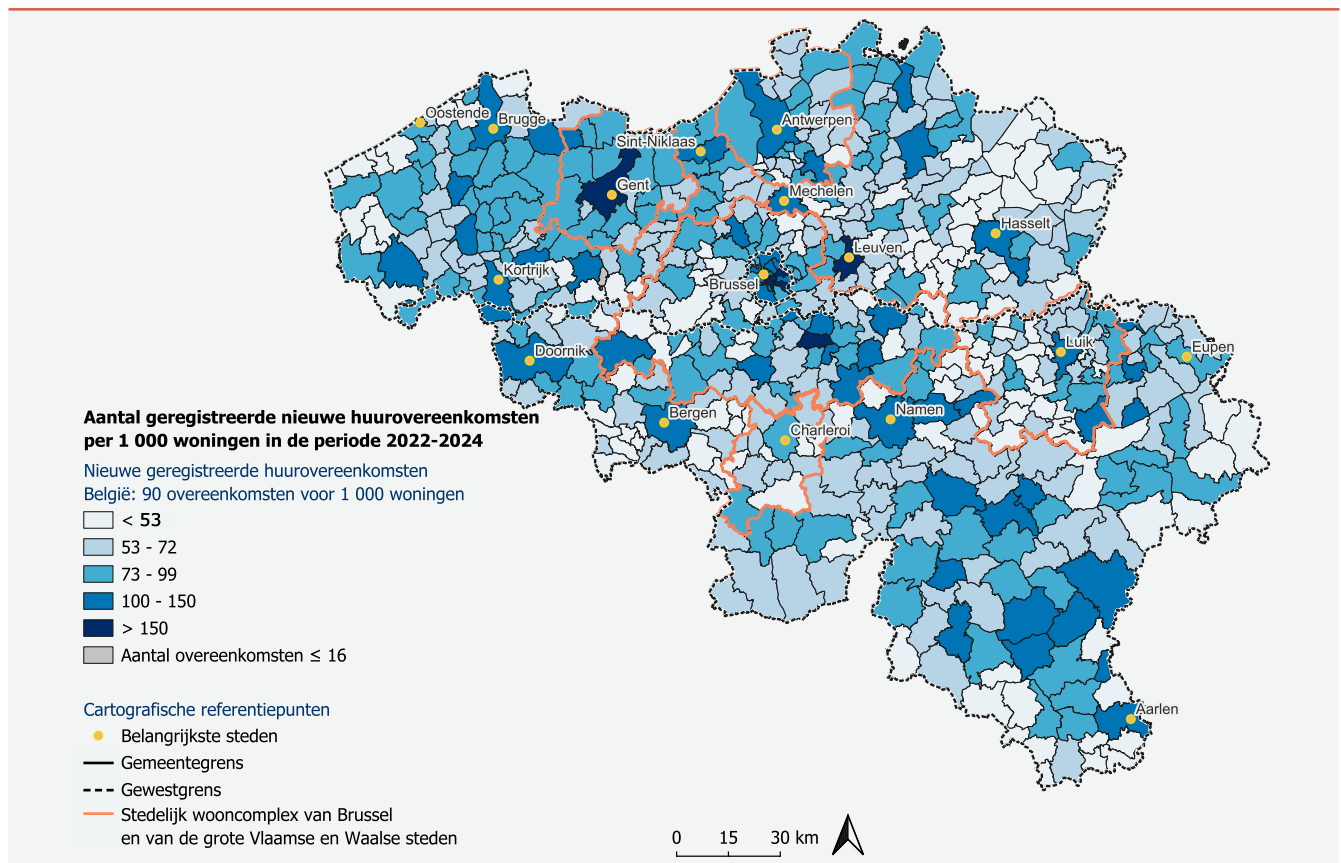
Kaart 3, die de spreiding weergeeft van het aantal nieuwe huurovereenkomsten per 1 000 woningen per gemeente voor de periode 2022-2024, toont een **hogere concentratie in de Brusselse gemeenten**, die zich **zuidoostwaarts uitstrekt in de richting van Namen**, evenals in de **belangrijkste Vlaamse en Waalse steden**. De dynamiek is ook sterk in de universiteitssteden en, in Wallonië, in de kleine steden langs de nationale weg 4, die Brussel via Namen met Luxemburg verbindt.

KAART 2 : Verdeling van de mediane huur (€) van de nieuwe huurovereenkomsten tussen 2022 en 2024, per gemeente



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

KAART 3 : Verdeling van het aantal nieuwe huurovereenkomsten per 1 000 woningen tussen 2022 en 2024, per gemeente



Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

4.3 MEDIANE VERKOOPPRIJS

De ruimtelijke spreiding van de mediane verkoopprijs van huizen per gemeente in België (Kaart 4) toont een **concentratie van hoge prijzen in en rond het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**, evenals in en rond de **grote Vlaamse steden (Gent en Antwerpen) en de geweststeden** zoals Brugge en Leuven. **De agglomeratie en de voorsteden van Brussel en Leuven, evenals de voorsteden van Antwerpen, Gent en Brugge, vertonen de hoogste verkoopprijzen.** Dit kan worden verklaard door de aanwezigheid van recentere en beter uitgeruste huizen, gelegen in een aangename woonomgeving, die bijzonder gegeerd zijn in de rand (Thomas en Vanneste, 2007). In dat verband onderscheiden de **Brusselse gemeenten in het zuidoosten van het Gewest en hun rand** zich duidelijk, en wel om dezelfde redenen.

In het algemeen **liggen de mediane verkoopprijzen in Wallonië vaker onder de nationale mediaan** dan in het noorden van het land. Toch **tekenen zich enkele ruimtelijke structuren af**:

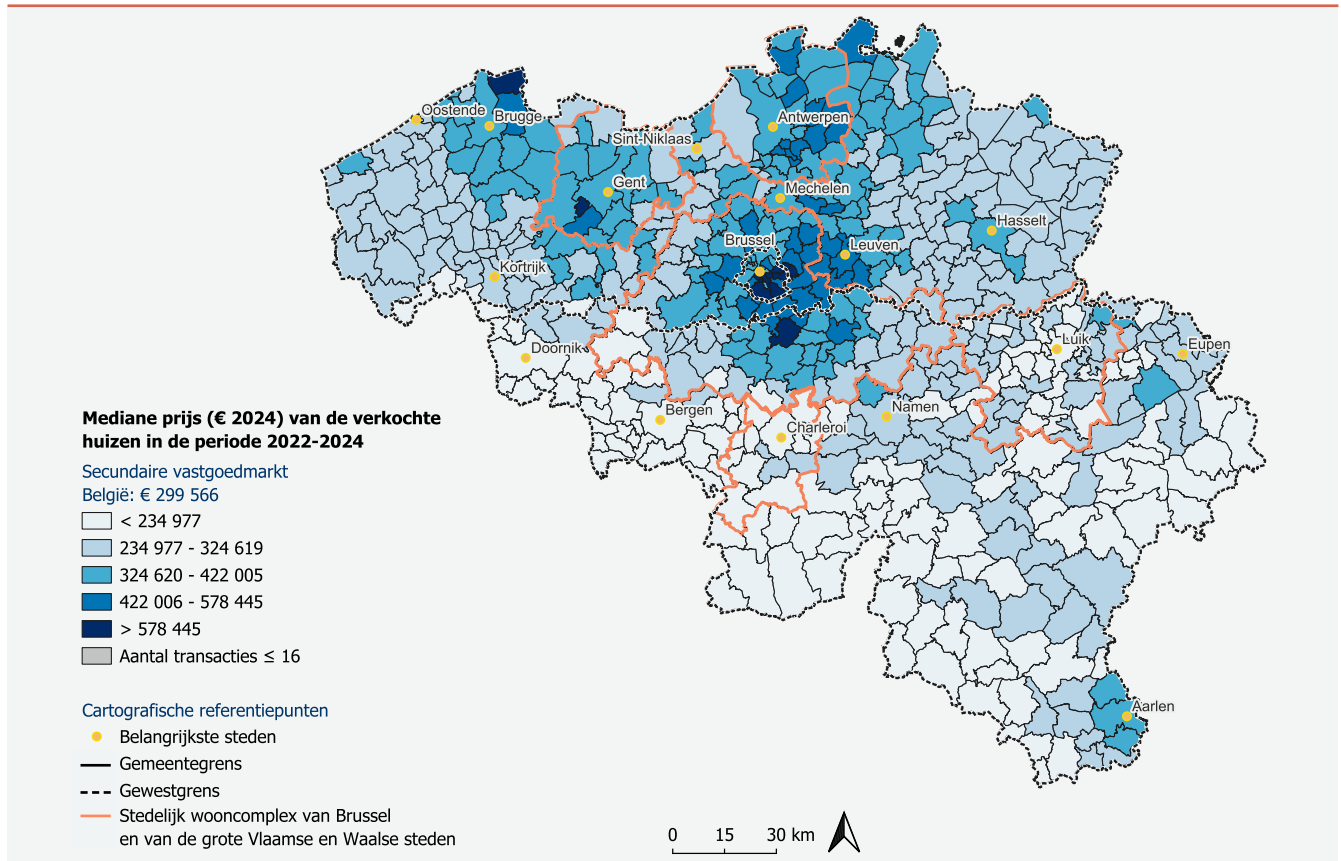
- › invloed van het **Brussels Gewest op Waals-Brabant**,
- › de nabijheidseffecten van de **Luxemburgse grens (regio Aarlen)**,
- › en de aanwezigheid van prijzen binnen de nationale vork **ten zuiden van de stedelijke as Samber-Maas**.

Omgekeerd concentreren de **laagste mediane prijzen zich in de grote Waalse steden en geweststeden, in de provincies Henegouwen en Luik**, met name **langs de postindustriële as van het westen van Wallonië**, maar ook **langs de Franse grens en in het hart van de Ardennen**.

De spreiding van de mediane prijs van de appartementen (Kaart 5) wijst op **sterke gewestelijke verschillen: de prijsniveaus liggen hoger in Brussel en Vlaanderen**, terwijl in Wallonië de mediane verkoopprijzen vaak lager liggen dan de nationale mediaan of niet beschikbaar zijn. Dit gebrek aan gegevens kan grotendeels worden verklaard door de structuur van het woningbestand en door het lage aantal transacties dat in veel Waalse gemeenten wordt vastgesteld. Volgens de Census 2021 bestaat immers meer dan driekwart van het woningbestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uit appartementen, terwijl in Vlaanderen en Wallonië huizen ruim in de meerderheid blijven. In combinatie met het feit dat sommige gemeenten in de afgelopen drie jaar minder dan 17 transacties registreren, een drempel die als onvoldoende wordt beschouwd om statistische representativiteit te waarborgen, leidt deze situatie ertoe dat mediane prijzen op gemeentelijk niveau vaak worden verhuld, vooral in Wallonië, met als opmerkelijke uitzondering de gemeenten in Waals-Brabant die beïnvloed worden door hun nabijheid tot Brussel en die zich in het Brusselse stedelijk wooncomplex bevinden.

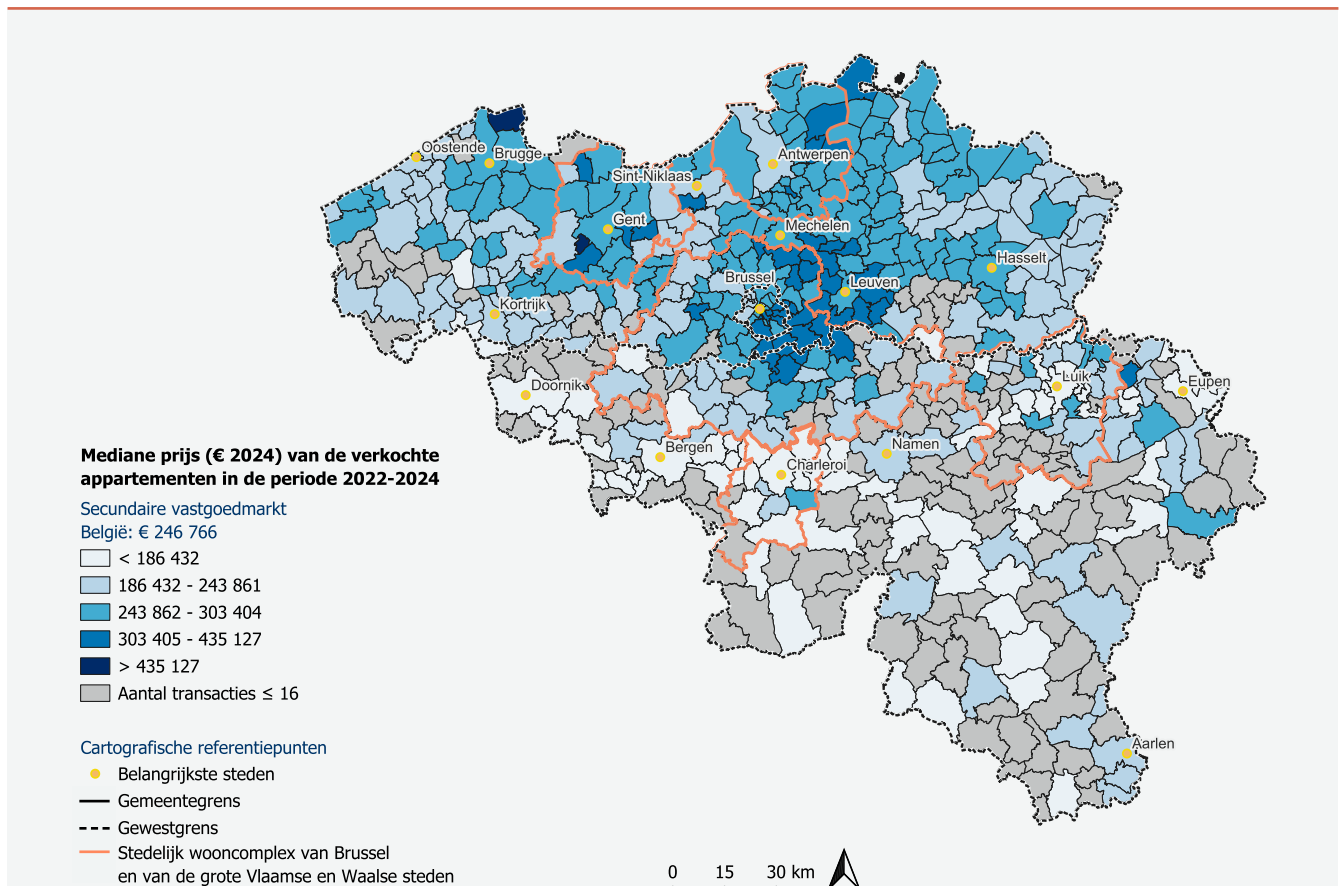
Net als bij de huizenmarkt **zijn de prijzen voor appartementen het hoogst in en rond het Brussels Gewest en de Vlaamse grote steden en geweststeden. De hoogste prijzen worden ook aangetroffen in de Brusselse gemeenten in het zuidoosten van het Gewest en in de gemeenten in de onmiddellijke periferie, maar ook in de voorsteden van de Vlaamse steden, in het bijzonder op de as Mechelen-Leuven en ten zuiden van Leuven.** In vergelijking met de structuur die voor huizen wordt vastgesteld, strekt de invloed van de grote steden zich echter verder uit naar de periferie in het geval van appartementen. **De hogere prijsniveaus die geassocieerd worden met die laatste, zijn dus verspreid over een ruimer grondgebied.** Wat vooral opmerkelijk is, en verband houdt met het **structurende effect van Brussel op de prijzen, is dat de lagere niveaus die werden vastgesteld in de gemeenten ten westen van het kanaal, zich ook uitstrekken tot de rand in de gemeente Asse.** Een oost-westkloof tussen de Brusselse gemeenten (met het kanaal als oriëntatiepunt), die al aan het licht kwam in het werk van Godin (2021) en die verder reikt dan de gewestgrenzen.

KAART 4 : Verdeling van de mediane prijs (€ 2024) van de huizen die zijn verkocht tussen 2022 en 2024, per gemeente



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

KAART 5 : Verdeling van de mediane prijs (€ 2024) van de appartementen die zijn verkocht tussen 2022 en 2024, per gemeente



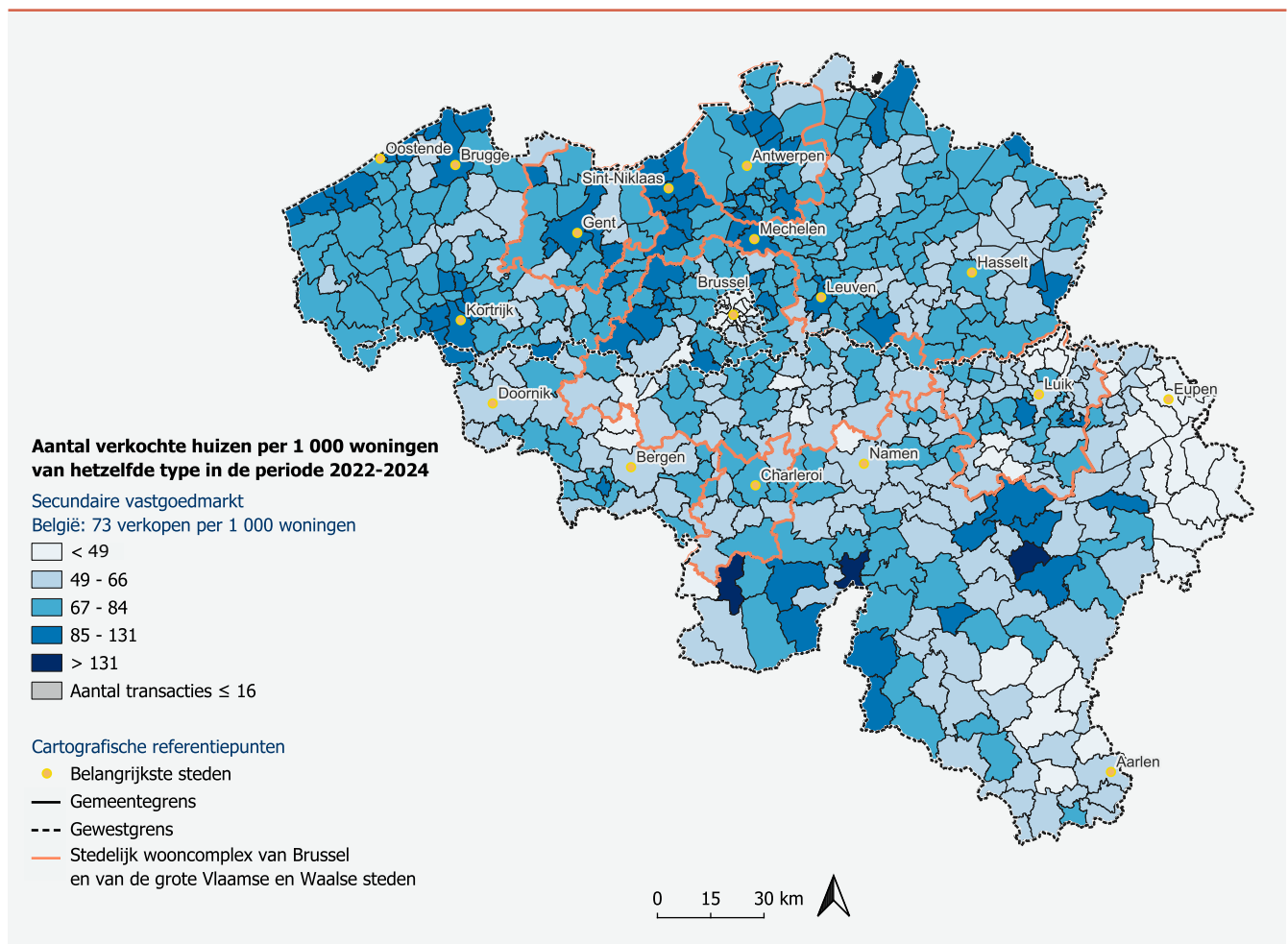
Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA (deflator gezondheidsindex, referentiejaar 2024)

4.4 AANTAL VERKOPEN

Kaart 6 illustreert het aantal woningverkopten per 1 000 woningen van hetzelfde type per gemeente in België in de periode 2022-2024. Hieruit blijkt dat de **Brusselse dynamiek lager is dan het nationale gemiddelde**. Die dynamiek is iets meer uitgesproken in de gemeenten van het zuidoostelijke kwadrant. In Vlaanderen is de activiteit levendiger, in het bijzonder aan de Belgische kust, in de grote steden en geweststeden zoals Gent, Brugge, Sint-Niklaas, Kortrijk, Mechelen, Turnhout en hun periferie, in de periferie van Antwerpen en Roeselare en op de as Sint-Niklaas-Ninove. Voor deze laatste had De Laet (2018) al gewezen op de aantrekkingskracht van de Dendervallei voor de lagere inkomensgroepen. In Wallonië is er een meer uitgesproken dynamiek merkbaar in de voorsteden van de grote steden en in verschillende toeristische valleien (Vallei van de Ourthe, Vallei van de Semois, Haute Sambre, Haute Meuse) in de buurt van populaire bestemmingen. Omgekeerd vallen meerdere gebieden op door een gering aantal verkopen: het noorden van Luik, de Oostkantons, het noorden van Namen en Bergen, en het zuiden van de provincie Luxemburg.

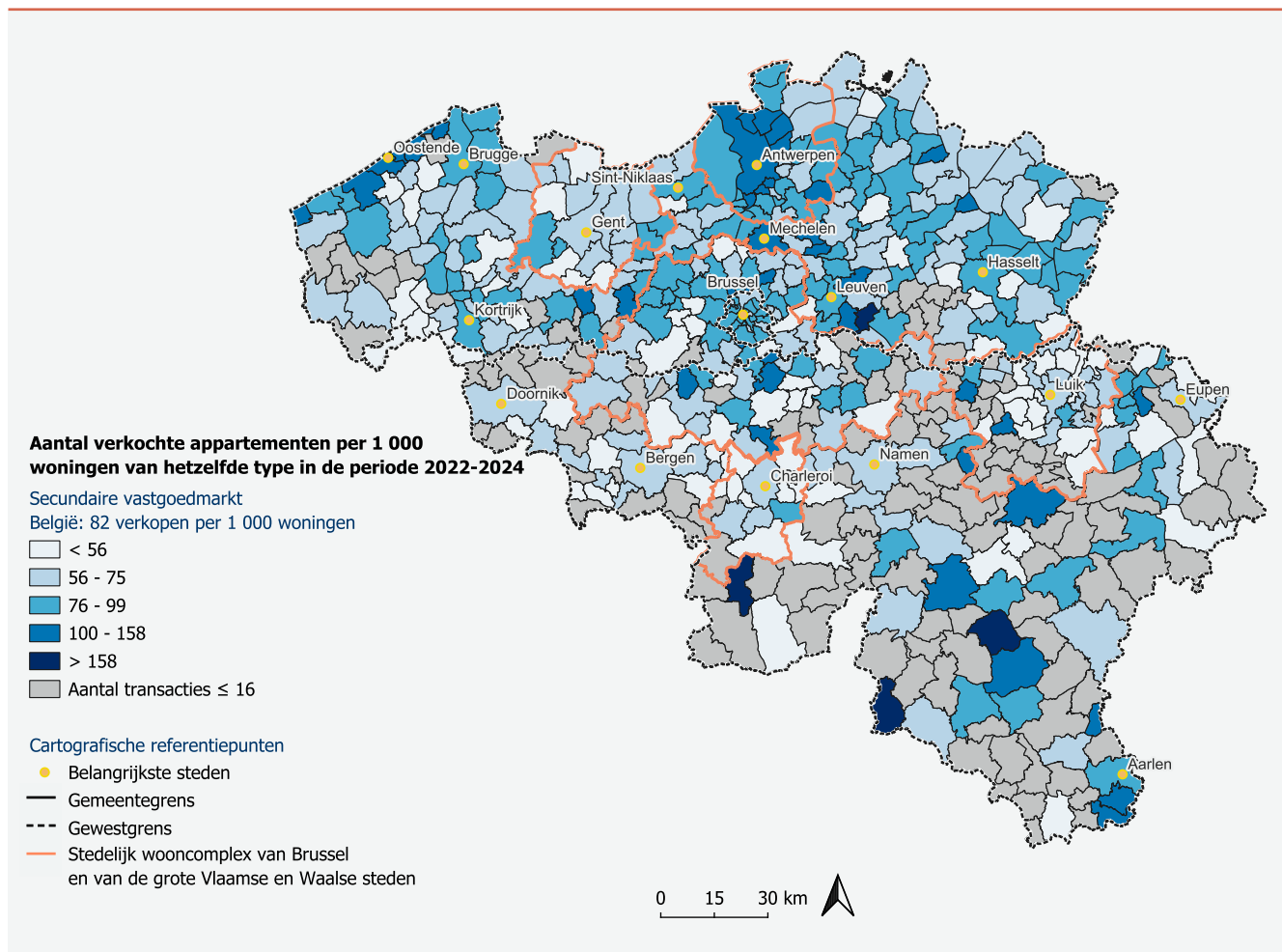
Wat de appartementen betreft (**Kaart 7**), ligt de indicator van het aantal verkopen per 1 000 woningen van hetzelfde type om dezelfde redenen als die welke werden vermeld bij de analyse van de spreiding van de mediane prijs van de appartementen, vaak onder de nationale mediaan of is hij niet beschikbaar, in het bijzonder voor Wallonië. **De verkoop van appartementen is dynamischer aan de kust, in het Antwerpse SWC, met een uitbreiding richting Mechelen en Leuven, in een aantal gemeenten in Waals-Brabant en in het zuiden van de provincie Luxemburg, in de buurt van Aarlen.** Enkele **toeristische gemeenten in Wallonië**, zoals Durbuy, Vresse-sur-Semois en Saint-Hubert, onderscheiden zich ook door een sterke activiteit. Hoewel in mindere mate, zijn de gemeenten van het Brusselse SWC en die van bepaalde geweststeden zoals Brugge en Kortrijk ook dynamisch op het vlak van verkoop. Omgekeerd **is het aantal verkopen lager in de gemeenten van het Gentse SWC en in de voormalige postindustriële gebieden van Wallonië en de Oostkantons.**

KAART 6: Verdeling van het aantal verkochte huizen per 1 000 woningen van hetzelfde type tussen 2022 en 2024, per gemeente



Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

KAART 7 : Verdeling van het aantal verkochte appartementen per 1 000 woningen van hetzelfde type tussen 2022 en 2024, per gemeente



Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

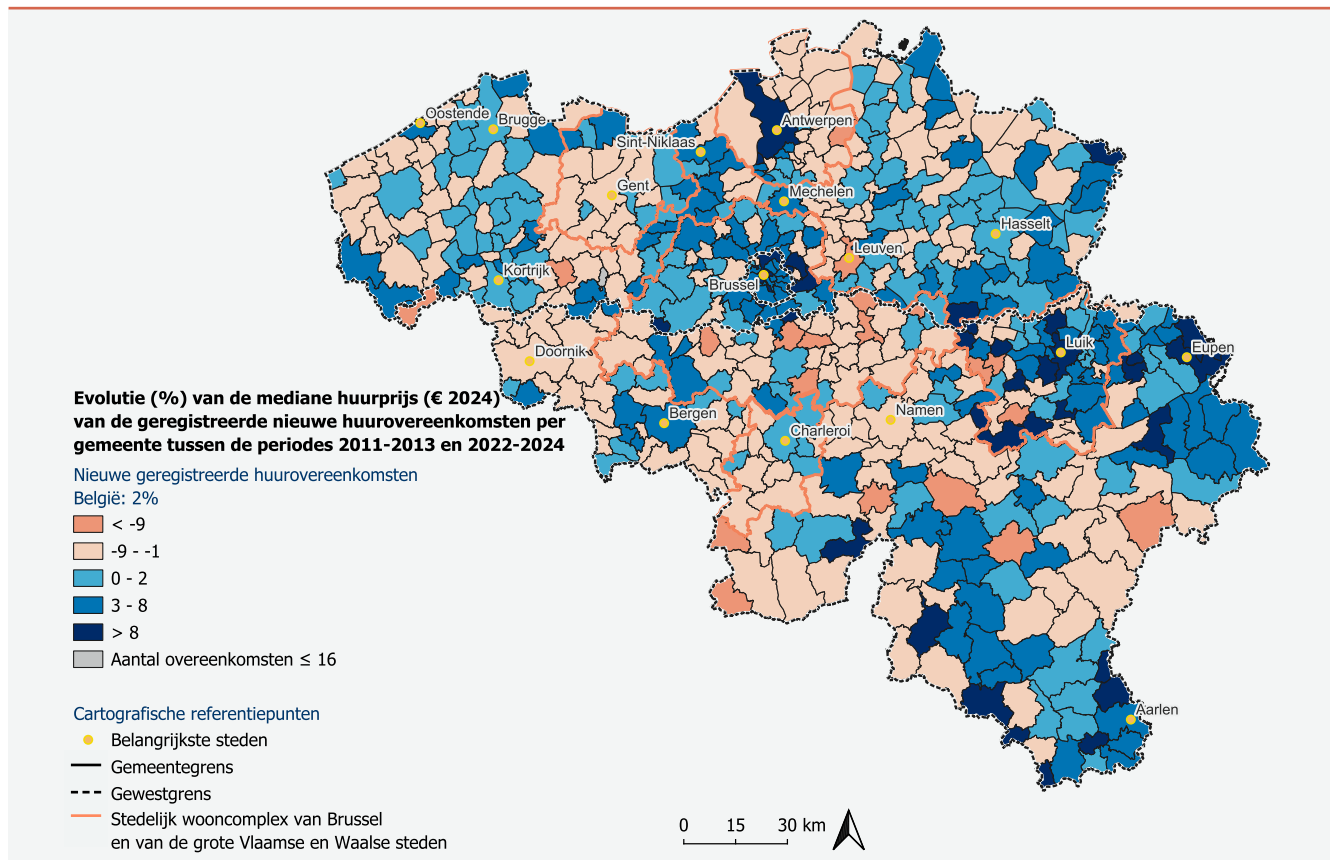
5 EEN GEMEENTELIJKE INTERPRETATIE VAN EVOLUTIE VAN DE RUIMTELIJKE VERSCHILLEN IN DE WONINGPRIJZEN

5.1 MEDIANE HUUR VAN DE GEREГИSTREERDE NIEUWE HUUROVEREENKOMSTEN

Kaart 8 geeft per gemeente de **evolutie** weer van de **voor inflatie gecorrigeerde mediane huurprijs van nieuwe huurovereenkomsten voor de periodes 2011-2013 en 2022-2024**. Zij toont een **meer uitgesproken stijging van de huurprijzen in Brussel en zijn nabije Vlaamse rand, langs de as Sint-Niklaas-Aalst, die populair is bij de lagere inkomensgroepen (De Laet, 2018), in Antwerpen en zijn nabije zuidelijke rand, in het SWC van Luik, in de Oostkantons en in het zuiden van de provincie Luxemburg**. Rond de belangrijkste Vlaamse en Waalse steden is eveneens een stijging waarneembaar, zij het meer gematigde.

Omgekeerd vertonen sommige gemeenten een **daling van de huurprijzen** tussen beide periodes. Dat geldt, op enkele uitzonderingen na, voor gemeenten die gelegen zijn **binnen de SWC's van Gent en Antwerpen, in Leuven en aan de kust voor Vlaanderen, en voor het Franstalige deel van het Brusselse SWC, de invloedgebieden van Doornik en Namen en het zuiden van de laars van Henegouwen**, voor Wallonië. Er moet echter worden gewezen op het bijzondere geval van de gemeente Ottignies-Louvain-la-Neuve, waar de mediane huur abnormaal lager lijkt te zijn (€ 560) dan in voorgaande jaren, toen deze meer dan € 900 bedroeg. Een mogelijke verklaring zou een aanzienlijke registratie van huurovereenkomsten voor studentenwoningen kunnen zijn.

KAART 8 : Spreiding van de evolutie van de mediane huurprijs (€ 2024) van de nieuwe huurovereenkomsten per gemeente tussen de periodes 2011-2013 en 2022-2024



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

5.2 MEDIANE VERKOOPPRIJS

Wat de huizen betreft (**Kaart 9**), zijn de prijzen sterker gestegen in het noorden van het land dan in het zuiden, met een uitgesproken concentratie rond de grote steden, in het bijzonder binnen het SWC van Gent en de verlenging daarvan in de richting van Oudenaarde en Sint-Niklaas. De sterkste stijging van de mediane prijzen deed zich dus niet voor rond Brussel. Het structurende effect van Brussel op zijn periferie lijkt immers minder uitgesproken. Brussel structureert vooral de noordwestelijke en oostelijke rand, in het verlengde van de Brusselse gemeenten op deze assen, die in vergelijking met de andere gemeenten van het Gewest een beperktere prijsstijging vertonen. De gemeenten Sint-Gillis, Elsene en Schaarbeek vertonen de grootste prijsstijgingen tussen de twee periodes. In Wallonië lijkt de evolutie van de mediane prijzen trager of zelfs negatief, **al onderscheiden sommige gemeenten zich binnen het SWC van Luik, in de Oostkantons en in het zuiden van de provincie Luxemburg**. Hoewel de invloed van Brussel op Waals-Brabant merkbaar is in de mediane prijzen in 2022-2024, gaat de evolutie ervan niet verder dan wat sinds 2010-2012 op nationaal niveau wordt vastgesteld.

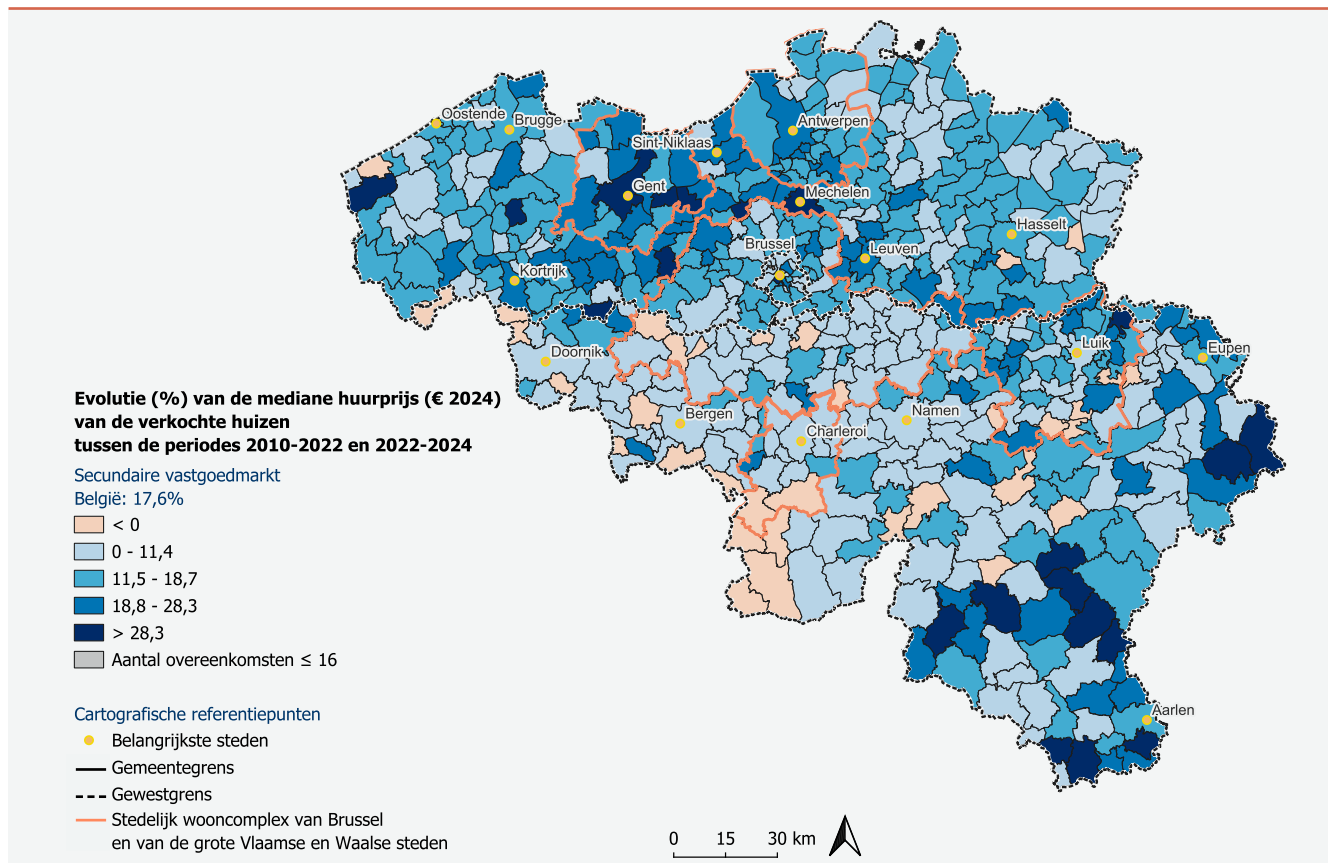
De **sterkste stijgingen** van de voor inflatie gecorrigeerde mediane prijzen van appartementen concentreren zich binnen het **SWC van Antwerpen**. Er is ook een stijging merkbaar, zij het gematigder, in het **Brusselse SWC, vooral in de gemeenten van de agglomeratie en de voorstad**. Daarnaast worden prijsstijgingen vastgesteld **in de belangrijkste Vlaamse steden en hun periferie**, met name Gent, Antwerpen, Mechelen, Kortrijk, Leuven en Hasselt (**Kaart 10**). In Wallonië onderscheidt het **SWC van Luik** zich van dat van Charleroi, waar de prijzen, met name binnen de grote stad, lijken te zijn gedaald.

5.3 AANTAL VERKOPEN

De evolutie van het aantal verkopen van huizen per 1 000 woningen van dit type (**Kaart 11**) tussen de twee onderzochte periodes toont een groot verschil tussen het noorden en het zuiden van het land, waar de tendens eerder neerwaarts is wat het verkoopvolume betreft. Dit kan gedeeltelijk worden verklaard door de afwachting van de inwerkingtreding, op 1 januari 2025, van de verlaging van de registratierechten voor de aankoop van een eigen en enige woning in Wallonië. Hoewel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gekenmerkt door een heterogene evolutie van gemeente tot gemeente, is er een dynamiek in de Vlaamse rand, met uitzondering van de gemeenten in het noordoosten en zuiden. Vlaanderen vertoont een toename van het aantal verkopen in een grote meerderheid van de gemeenten, met een bijzonder sterke intensiteit rond de belangrijkste steden: **Antwerpen, Turnhout, Gent, Brugge, Kortrijk, Hasselt en Leuven, evenals in het noordoosten van Limburg**. In Wallonië vertoont de markt voor de aankoop van huizen daarentegen over het algemeen **een afname van de dynamiek** tussen de twee periodes in de **Oostkantons**, in het **zuiden van Luxemburg**, in het Franstalige deel van het Brusselse SWC en in de belangrijkste steden, met uitzondering van Doornik en Namen. Enkele **toeristische polen in Wallonië vormen hierop een uitzondering**.

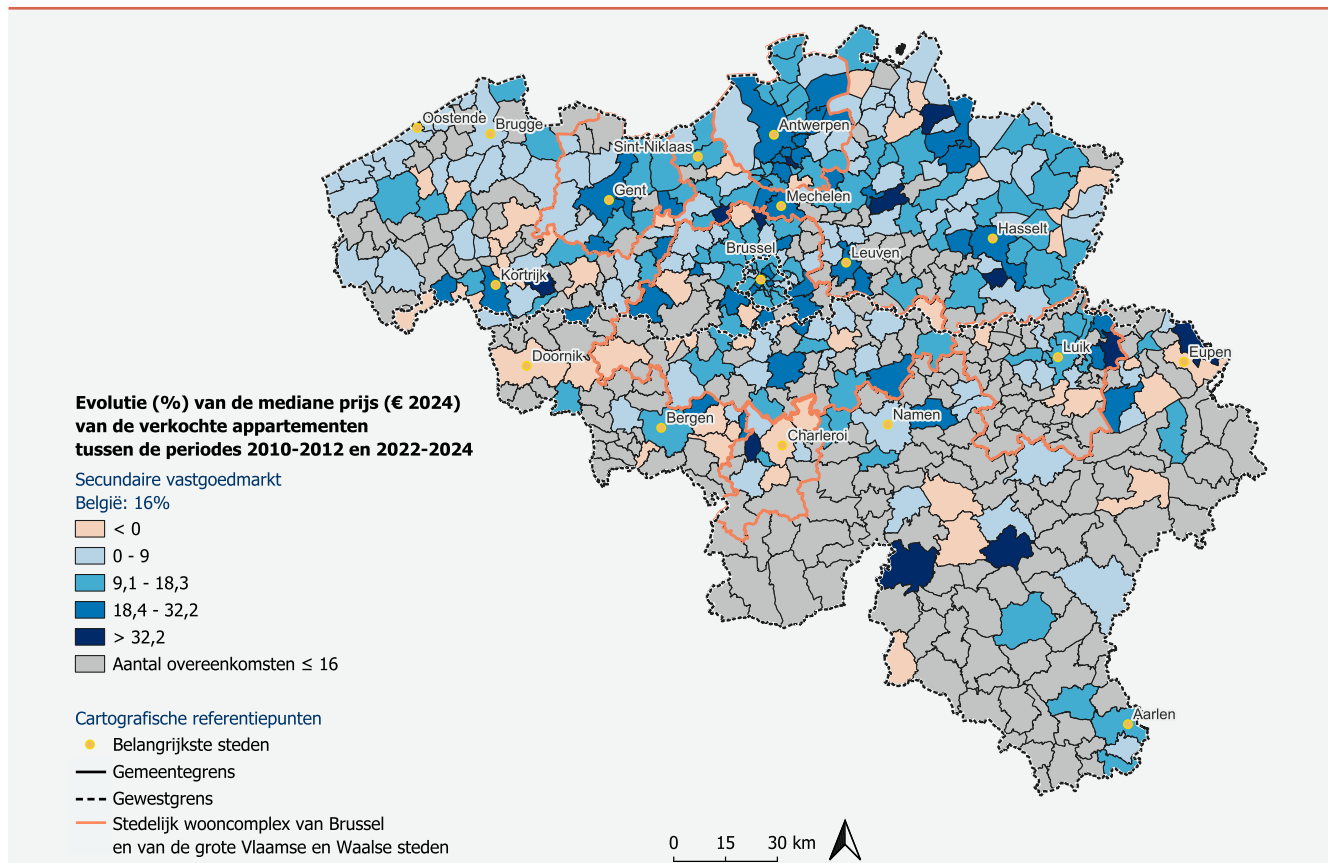
Wat de appartementen betreft, toont de vergelijking van de verkoopvolume per gemeente tussen de twee periodes (**Kaart 12**) een noord-zuidtegenstelling. **In Vlaanderen wordt een globaal positieve dynamiek vastgesteld, vooral in de stedelijke centra, met een toename van het verkoopvolume rond de as Antwerpen-Gent, aan de kust en rond Brugge, Kortrijk, Turnhout, Mechelen, Leuven en Hasselt**. Het aantal verkopen van appartementen stijgt ook boven het nationale gemiddelde in **verschillende Waalse steden**, met name in Bergen, Charleroi en Namen, evenals in de Luikse rand en in enkele toeristische knooppunten. Binnen het Brusselse SWC lijkt de tendens meer gemengd, met een gelijktijdig voorkomen van stijgingen, stagnaties en dalingen van het verkoopvolume. Er is echter een neerwaartse tendens zichtbaar in het Waalse deel van het Brusselse SWC en in het noorden van het Gewest. Er zijn lokaal ook dalingen zichtbaar in het invloedgebied van Antwerpen en in de stad Luik.

KAART 9 : Spreiding van de evolutie van de mediane prijs (€ 2024) van de huizen per gemeente tussen de periodes 2010-2012 en 2022-2024



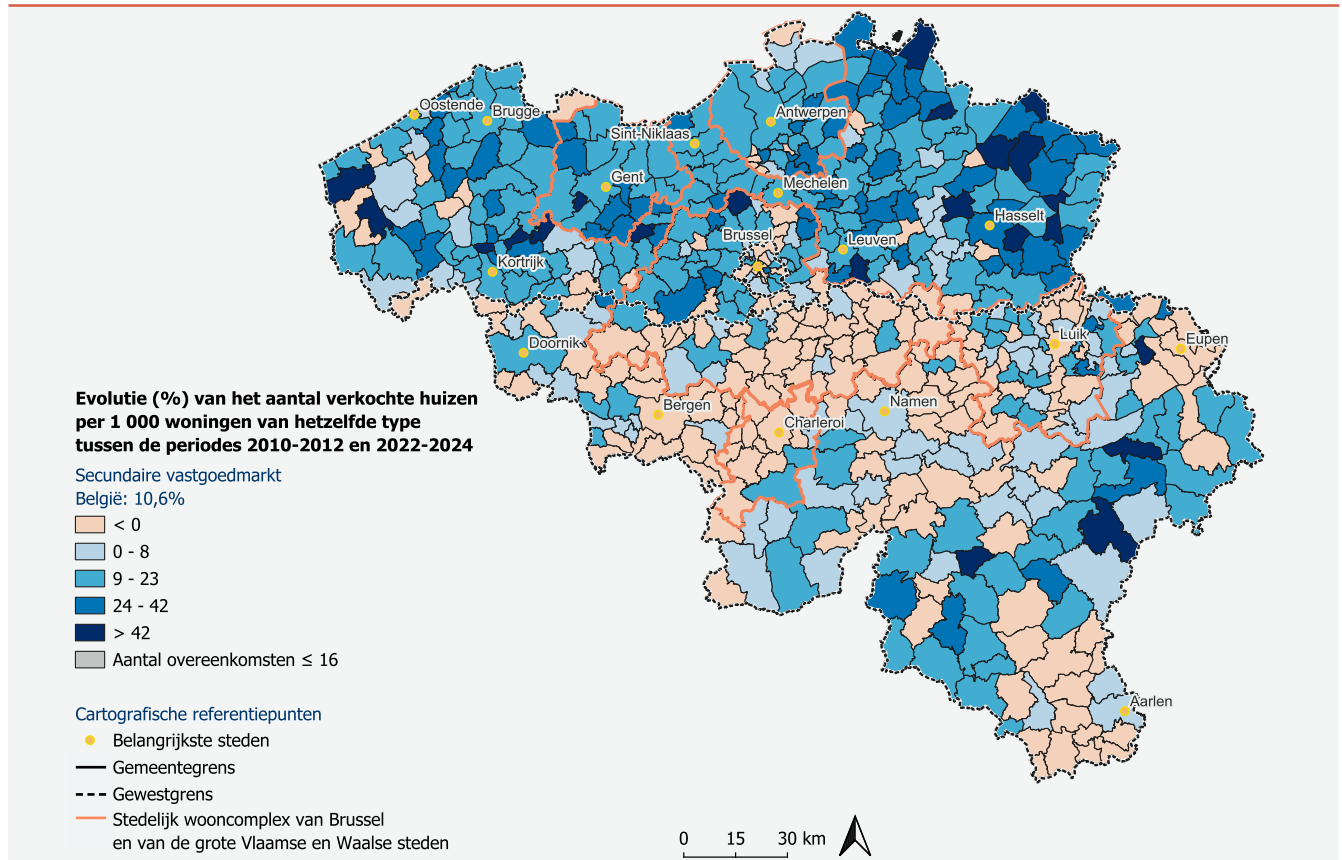
Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA (deflator gezondheidsindex, referentiejaar 2024)

KAART 10 : Spreiding van de evolutie van de mediane prijs (€ 2024) van de appartementen per gemeente tussen de periodes 2010-2012 en 2022-2024



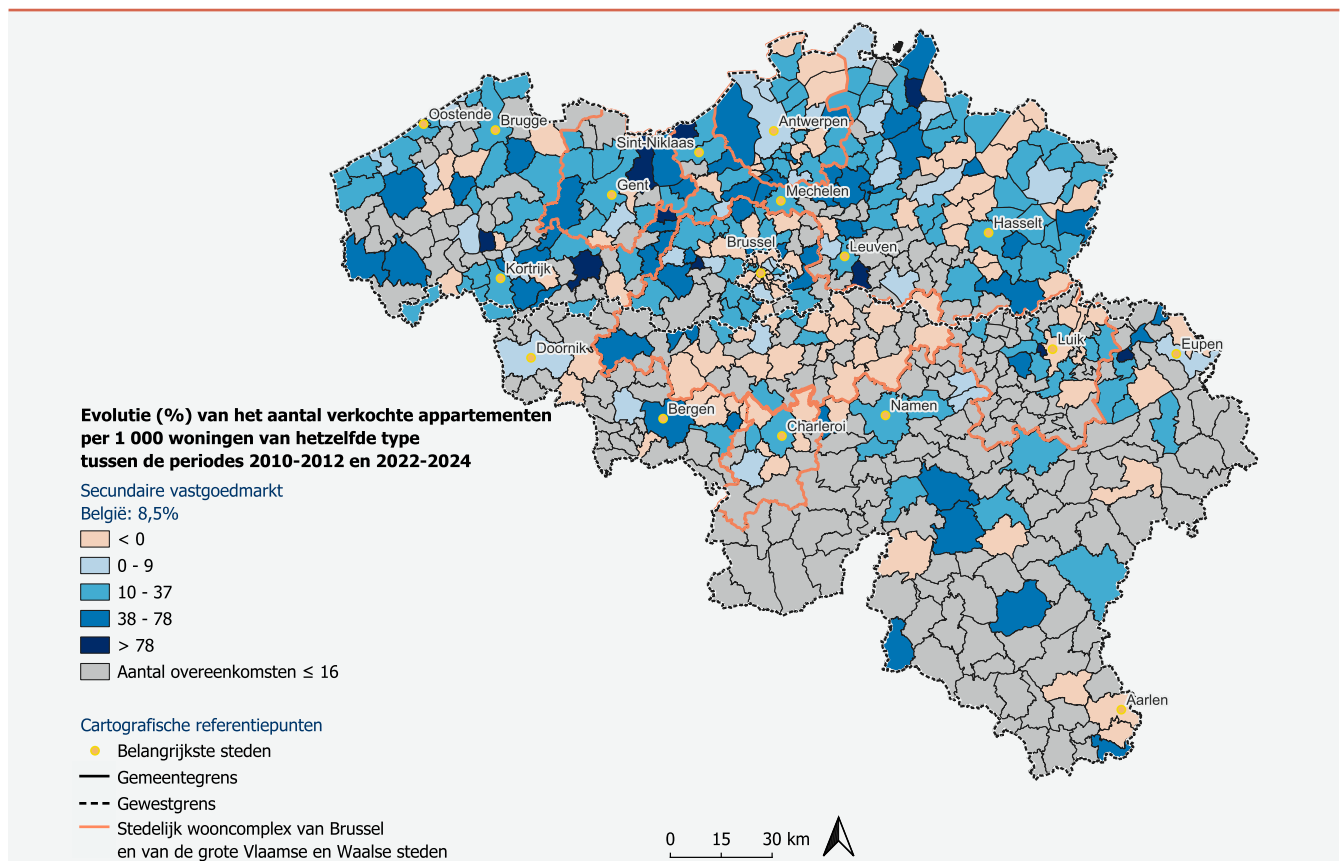
Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA (deflator gezondheidsindex, referentiejaar 2024)

KAART 11: Spreiding van de evolutie van het aantal verkochte huizen per 1 000 woningen van hetzelfde type per gemeente tussen de periodes 2010-2012 en 2022-2024



Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

KAART 12: Spreiding van de evolutie van het aantal verkochte appartementen per 1 000 woningen van hetzelfde type per gemeente tussen de periodes 2010-2012 en 2022-2024



Bron: Statbel 2025, berekeningen BISA

6 IS BRUSSEL, VANUIT HET PERSPECTIEF VAN DE WONINGPRIJZEN, NOG STEEDS IN HET ECONOMISCHE HART VAN BELGIË?

Deze studie had tot doel het **Brussels Gewest te positioneren binnen de Belgische economische ruimte, vanuit het perspectief van de ruimtelijke spreiding van de woningprijzen**, zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt, los van de hoogte van de huurprijzen en de woonkosten. De analyse richtte zich op de ruimtelijke verschillen in de prijzen, evenals op het aantal huurcontracten en vastgoedtransacties, om na te gaan of er ruimtelijke structuren bestaan en om de recente evolutie ervan te analyseren in de verschillende segmenten van de markt.

In het algemeen heeft de analyse enerzijds aangetoond dat **de resultaten sterk variëren naargelang de gehanteerde ruimtelijke schaal**. De positionering van Brussel verschilt zo naargelang we het administratieve gewest dan wel het stedelijk wooncomplex beschouwen. Ook de vergelijkingen

met Vlaanderen en Wallonië veranderen afhankelijk van de reikwijdte van de analyse, of het nu gaat om het administratieve gewest, de stedelijke wooncomplexen van de grote steden en de geweststeden, dan wel uitsluitend om die van de grote steden. **Met deze variaties houden we rekening in de onderstaande conclusies.**

Anderzijds heeft de analyse duidelijk aangetoond dat de ruimtelijke structuren in de vorming van de woningprijzen sterk worden bepaald door de stedelijke configuratie van België. Daarmee wordt, aansluitend op Thisse en Thomas (2010), bevestigd dat **Brussel en zijn rand het belangrijkste economische centrum van België vormen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest speelt aldus een structurerende rol in de prijsdynamiek, zowel op de huurmarkt als op koopmarkt.**

6.1. BRUSSEL IS HET DOMINANTE CENTRUM VAN DE BELGISCHE HUURMARKT

De **Belgische huurmarkt vertoont uitgesproken gewestelijke verschillen, waarbij Brussel het belangrijkste prijscentrum vormt**. De graad van verstedelijking speelt echter een bepalende rol in deze verschillen: **een aanzienlijk deel van de huurverschillen wordt verklaard door het niveau van verstedelijking** en niet uitsluitend door de ligging binnen een welbepaald gewest. Onze studie bevestigt dat, wanneer de analyse wordt beperkt tot de grote steden, de huurprijzen in het Brusselse invloedgebied de hoogste blijven. Het Brusselse SWC concentreert een zeer groot aandeel, bijna de helft, van de nieuwe stedelijke huurcontracten die in de SWC's van de grote steden worden geregistreerd, wat het belang van de Brusselse huurmarkt op Belgisch niveau bevestigt. Tegen deze achtergrond is **de Belgische huurmarkt gestructureerd rond de grote steden, met Brussel als dominant centrum.**

Uit de analyse blijkt ook dat de mediane huurprijzen tussen 2011 en 2024 sneller zijn gestegen de kosten voor levensonderhoud, ongeacht de beschouwde territoriale schaal. Deze stijging gaat echter gepaard met **sterke**

gewestelijke en stedelijke verschillen. Het Brussels Gewest onderscheidt zich door een **sterkere stijging van de huurprijzen op gewestelijk niveau**, terwijl **de toename gematigder is op het niveau van zijn SWC**, wat betekent dat **de huurprijzen sneller zijn gestegen binnen het Gewest zelf dan in de rand**. De analyses op gemeentelijk niveau wijzen met name op een daling van de huurprijzen in het Waalse deel van het Brusselse SWC. Tegelijk suggereert de evolutie van het aantal geregistreerde nieuwe huurcontracten een zekere stabiliteit van de huurmarkt in Wallonië, tegenover een **duidelijkere groei in Vlaanderen, vooral in het SWC van Gent, en een meer gematigde groei in het SWC van Brussel.**

Wat de **conclusies op gemeentelijk niveau** betreft, moet eraan herinnerd worden dat de analyse van de huurprijzen is uitgevoerd zonder onderscheid naar het type gebouw waarin de woning zich bevindt. De analyse voor de periode 2022-2024 wijst op **een sterke ruimtelijke structurering van de Belgische huurmarkt rond Brussel, wat de rol van Brussel als dominant centrum bevestigt**. De hoogste huren zijn

geconcentreerd in het Brusselse stedelijk wooncomplex, in het bijzonder in de zuidelijke en oostelijke periferie. De invloed van Brussel reikt bovendien ruim voorbij de gewestgrenzen, zowel richting Vlaanderen als richting Wallonië. De mediane huurprijzen van nieuwe contracten in de gemeenten van het Gewest die ten westen van het kanaal liggen, vertonen echter een eigen dynamiek met lagere prijsniveaus. Deze gemeenten liggen langs de Kanaalzone, die historisch werd gekenmerkt door industrie en een bevolking die overwegend bestond uit arbeiders, een ruimtelijke dynamiek die vandaag nog steeds doorwerkt. Hogere huurniveaus worden ook vastgesteld in de stedelijke wooncomplexen van de grote Vlaamse steden, vooral in de stedelijke periferie, in het invloedgebied van het Groothertogdom Luxemburg en, minder uitgesproken, in de gemeenten ten noorden en ten zuiden van de stedelijke as van Samber en Maas, die wordt verlengd door de postindustriële as van het westen van Wallonië. Lagere huurprijzen zijn daarentegen vooral te vinden in Wallonië en in de universiteitssteden, met kleine studio's en studentenkoten. Over het geheel genomen bevestigen deze resultaten dat de huurprijsniveaus nauw samenhangen met de stedelijke

hiërarchie, met de specifieke dynamiek van de steden en met grootstedelijke invloedssferen over de gewestgrenzen heen. Daarnaast is **de vraag op de private huurmarkt**, gemeten via de indicator van het aantal nieuwe huurovereenkomsten per 1 000 woningen, **sterker in de grote stedelijke centra**. Dat geldt in het bijzonder voor het Brussels Gewest en zijn rand, waar de dynamiek van nieuwe huurovereenkomsten zich uitstrekt naar het zuidoosten in de richting van Namen.

De evolutie van de voor inflatie gecorrigeerde mediane huurprijzen op gemeentelijk niveau tussen 2011-2013 en 2022-2024 toont een bijzonder sterke stijging in Brussel en zijn nabije Vlaamse rand, langs de as Sint-Niklaas-Aalst, in Antwerpen en zijn zuidelijke rand, in het SWC van Luik, evenals in het zuiden van de provincie Luxemburg. Ook rond de belangrijkste Vlaamse en Waalse steden is een stijging merkbaar, zij het gematigder, wat bevestigt dat **de stijging van de huurprijs sterk wordt gestructureerd door bepaalde stedelijke gebieden en hun periferie**. Daarentegen kennen de meeste gemeenten van de Vlaamse SWC's van Gent en Antwerpen een daling van de huurprijzen.

6.2. BRUSSEL, ANTWERPEN EN GENT ZIJN DE DOMINANTE CENTRA VAN DE BELGISCHE KOOPMARKT

De **koopmarkt** wordt gekenmerkt door aanzienlijke territoriale ongelijkheden, die sterk variëren naargelang de gehanteerde analysegraad. **Op gewestelijke schaal onderscheidt Brussel zich door de hoogste vastgoedprijzen, zowel voor huizen als voor appartementen**. De prijsverschillen zijn bijzonder groot, vooral voor huizen, wat samenhangt met de structurele kenmerken van het Gewest. De analyse van de afgelopen vijftien jaar toont echter aan dat **de prijsstijging sterker was in Vlaanderen dan in de twee andere gewesten**. Vlaanderen is bovendien het enige gewest waar het aantal verkopen van huizen een positieve evolutie vertoont. Rekening houden met de graad van verstedelijking leidt wel tot een nuancering van deze resultaten.

Op het niveau van de stedelijke wooncomplexen (SWC's) van de grote steden en de geweststeden **heeft het Brusselse SWC nog steeds de hoogste prijzen, maar de verschillen met de Vlaamse SWC's worden duidelijk kleiner, vooral voor de huizen. Bovendien zijn het de Vlaamse SWC's die de afgelopen vijftien jaar de grootste prijsstijging hebben gekend**.

De vergelijking op **het niveau van de invloedsgebieden van de grote steden** bevestigt dat **de koopmarkt voornamelijk is gestructureerd rond de stedelijke polen** Brussel en Antwerpen voor de huizen, en rond Gent voor de appartementen. Brussel noteert ook het hoogste aantal verkopen voor zowel huizen als appartementen. Wanneer we ons specifiek richten op de **SWC's van de grote Vlaamse steden**, blijkt dat de prijsstijging voor huizen in de afgelopen vijftien jaar 25% bedraagt in Gent en 19% in Antwerpen, tegenover 9% in Brussel. Voor de appartementen is de stijging meer uitgesproken in het

Antwerpse SWC (24%) dan in het Gentse SWC (20%), terwijl ze 15% bedraagt in Brussel.

De analyses **op gemeentelijk niveau** tonen aan dat **in de periode 2022-2024 verstedelijking en peri-urbanisatie de ruimtelijke verschillen in de verkoopprijzen van de huizen blijven structureren. De invloed van steden op deze prijzen blijft evenredig met hun grootte**. Brussel en zijn rand onderscheiden zich in dat opzicht nog steeds, in het bijzonder in de gemeenten in het zuidoosten van het Brussels Gewest en hun nabije periferie. De spreiding van de mediane huizenprijzen wijst dus op een **structurend effect van Brussel**; de lokale economische ontwikkeling oefent druk uit op de prijzen. Ook de stad Antwerpen lijkt met dit fenomeen te maken te hebben, net als – zij het in beperktere mate – de steden Gent, Brugge en Leuven. Daarentegen onderscheidt het Brussels Gewest zich door een minder sterke dynamiek dan het nationale gemiddelde wat betreft de verkoop van huizen. Dat staat in contrast met actievare zones zoals de Belgische kust, de grote Vlaamse steden en geweststeden en hun rand, evenals de as Sint-Niklaas-Ninove, die populair is bij de lagere inkomensgroepen. Deze vaststelling moet echter worden geplaatst in de zeer specifieke context van het Brussels Gewest, dat wordt gekenmerkt door een eigendomsstructuur waarin huren overheerst en door een groot aandeel appartementen. In Wallonië wordt eveneens een sterkere dynamiek vastgesteld in de voorsteden van de belangrijkste steden en in verschillende toeristische valleien.

In vergelijking met de periode 2010-2012 zijn de prijzen van huizen het sterkst gestegen in het noorden van het land rond

de grote steden, in het bijzonder **binnen het Gentse SWC** en in het verlengde daarvan richting Oudenaarde en Sint-Niklaas. Wat de verkoopdynamiek betreft, **laten de gemeenten van het Antwerpse en het Gentse SWC de sterkste stijging zien van het aantal verkopen** per 1 000 woningen van hetzelfde type, gevolgd door die van het Brusselse SWC.

Voor **appartementen** geldt, net als voor huizen, dat **verstedelijking en peri-urbanisatie de appartementsprijzen structureren, waarbij de invloed van de steden evenredig is met hun omvang en zich sterker uitstrekt in de periferie dan voor huizen het geval is**. Ook in dit opzicht structureert het Brussels Gewest de prijzen op de appartementenmarkt. **Een bijzonder opvallend fenomeen is het lagere prijsniveau dat wordt vastgesteld in de gemeenten van het Gewest ten westen van het kanaal en in hun nabije periferie, wat wijst op een oost-westbreuk die eerder al tussen de Brusselse gemeenten werd benadrukt**. Omgekeerd is er een concentratie van de hoogste prijzen in de gemeenten in het zuidoosten van het Gewest en hun nabije periferie, maar ook in de rand van Vlaamse steden, met name langs de as Mechelen-Leuven en ten zuiden van Leuven. Wat de verkopen betreft, wordt een **dynamiek vastgesteld binnen het Antwerpse SWC en aan de kust**, en in mindere mate in enkele gemeenten van het Brusselse SWC en van Vlaamse geweststeden zoals Brugge en Kortrijk. Ook bepaalde **toeristische gemeenten in Wallonië** onderscheiden zich door een aanhoudende activiteit.

Tussen de periodes 2010-2012 en 2022-2024 concentreren de sterkste stijgingen van de verkoopprijzen van appartementen zich in het Antwerpse SWC, terwijl het Brusselse SWC een gematigder stijging laat optekenen, net als het Gentse SWC en verschillende Vlaamse geweststeden. **De evolutie van de verkoopvolumes van appartementen wijst op een duidelijke noord-zuidtegenstelling**. Vlaanderen onderscheidt zich door een overwegend positieve dynamiek, vooral in de stedelijke centra. Het Brusselse SWC vertoont daarentegen een meer gemengd beeld, gekenmerkt door stagnatie en lokale dalingen, met name in het Franstalige deel ervan.

7 BIBLIOGRAFIE

- › Adam A., Delvenne J-C. en Thomas I. (2017). Cartographies des champs d'interaction dans et autour de Bruxelles : navettes, déménagements et appels téléphoniques. *Brussels Studies*, 19 p. DOI: 10.4000/brussels.1592.
- › Bernard N. (2008). L'impact de l'Union européenne sur l'immobilier à Bruxelles : entre cliché et sous-estimation. *Brussels Studies* 21, 20 p. DOI: 10.4000/brussels.609
- › Bernier C., Maldague H., Bianchet B. en Wilmotte P-F. (2026 – te verschijnen). De Belgische stedelijke structuur: wat is de plaats van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest? *Cahier van het BISA* 17.
- › Blondel V, Krings G. en Thomas I. (2010). Regions and borders of mobile telephony in Belgium and in the Brussels metropolitan zone. *Brussels Studies* 42, 12 p. DOI: 10.4000/brussels.806
- › Brueckner J., Thisse J-F. en Zenou Y. (1999). Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity-based theory. *European Economic Review* 43, pp. 91-107. DOI: 10.1016/S0014-2921(98)00019-1
- › Cavailhès J., Frankhauser P., Peeters D. en Thomas I. (2002). Aménités urbaines et périurbaines dans une aire métropolitaine de forme fractale. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* december (5), pp. 729-760. DOI: 10.3917/reru.025.0729
- › Cavailhès J., Peeters D., Sékeris E. en Thisse J.-F. (2003). La ville périurbaine. *Revue économique* 54(1), pp. 5-23. DOI: 10.3917/reco.541.0005
- › Cavailhès, J. (2009). Le coût du logement selon sa localisation. *Informations sociales* 155(5), pp. 38-46. DOI: 10.3917/inso.155.0038
- › De Keersmaecker M.-L. (2006). Le marché locatif bruxellois et l'Europe. Congresbijdrage, Internationaal Colloquium over Brussel en Europa, pp. 283-290.
- › De Laet S. (2018). Ook de volkssklassen verhuizen uit Brussel. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus. *Brussels Studies* 121, 24 p. DOI: 10.4000/brussels.1630
- › Dessouroux C., Bensliman R., Bernard N., De Laet S., Demonty F., Marissal P. en Surkyn J. (2016). Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux. *Brussels Studies, Synthesenota* 99, 34 p. DOI: 10.4000/brussels.1346
- › Dubois O. en Halleux J-M. (2003). Marchés immobiliers résidentiels et étalement urbain contraint. L'accessibilité au logement au sein des communes wallonnes de la région métropolitaine bruxelloise. *Belgeo* 3, pp. 303-327. DOI: 10.4000/belgeo.16635
- › Dujardin C., Thomas I. en Tulkens H. (2007). Quelles frontières pour Bruxelles ? Une mise à jour. *Reflets et perspectives de la vie économique* deel XLVI(2), pp. 155-176. DOI: 10.3917/rpve.462.0155
- › Finance O., Adam A. en Thomas I. (2021). Atlas.brussels, un outil de géovisualisation de l'extension et de la fragmentation métropolitaine bruxelloise. *Mappemonde* 130, 14 p. DOI: 10.4000/mappemonde.5506
- › Godin M. (2021). Prijzen van appartementen in het Brussels Gewest: de kloof tussen oost en west wordt groter. *Focus nr. 44 van het BISA*, 8p.
- › Goffette-Nagot F., Reginster I. en Thomas I. (2011). Spatial Analysis of Residential Land Prices in Belgium: Accessibility, Linguistic Border, and Environmental Amenities. *Regional Studies* 45(9), pp. 1253-1268. DOI: 10.1080/00343404.2010.484417
- › Pearce M., Landriève S., Gay C. en Dubois T. (2020). Enquête nationale mobilité et modes de vie 2020. *Forum Vies Mobiles*, 48 p.
- › Reusens P., Vastmans F. en Damen S. (2022). The impact of changes in dwelling characteristics and housing preferences on Belgian house prices. *NBB Economic Review*, 40 p.
- › Reusens P. en Warisse C. (2018). House prices and economic growth in Belgium. *NBB Economic Review*, pp. 81-106.
- › Riguelle F., Thomas I. en Verhetsel A. (2007). Measuring urban polycentrism: A European case study and its implications. *Journal of Economic Geography* 7(2), pp. 193-215. DOI: 10.1093/jeg/lbl025
- › Thisse J.-F. en Thomas I. (2010). Bruxelles au sein de l'économie belge : un bilan. *Regards économiques* 80, 18 p.
- › Thomas I. en Vanneste D. (2007). Le prix de l'immobilier en Belgique : un peu de géographie ! *Les Échos du Logement* 1, pp. 17-25.

- › Thomas I., Vanneste D. en Querriau X. (2007). Atlas de Belgique : Habitat, 78 p.
- › Vanderstraeten L. en Van Hecke E. (2019). Les régions urbaines en Belgique. *Belgeo* 1, 24 p.
- › Van Gompel J. (2021). The housing market in the three Belgian regions. KBC Economic Research Reports, 10 p.
- › Vincent A. (2006). Les évolutions majeures et les principaux acteurs du secteur immobilier à Bruxelles. *Congresbijdrage, Internationaal Colloquium over Brussel en Europa*, pp. 291-301.
- › Wilmotte P-F. (2026). De geografie van de welvaartscreatie in België. Thematische reeks: Brussel in het hart van de Belgische economie. *Cahier van het BISA 15*, 70 p.

