



Brussels Studies

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

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

Brussels Studies fact sheet

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

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

Symi Nyns



Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/brussels/9182>
ISSN : 2031-0293

Traduction(s) :

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

De positie van Brussel in de geografie van de woningprijzen in België: een analyse op basis van de
stedelijke structuur - URL : <https://journals.openedition.org/brussels/9174> [nl]

Éditeur

Université libre de Bruxelles - ULB

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



Ce document a été généré automatiquement le 20 avril 2026.

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

Brussels Studies fact sheet

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

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

Symi Nyns

NOTE DE L'ÉDITEUR

Pour voir les figures dans une meilleure résolution, accédez à l'article en ligne et cliquez sur « Original » en dessous de celles-ci.

NOTE DE L'AUTEUR

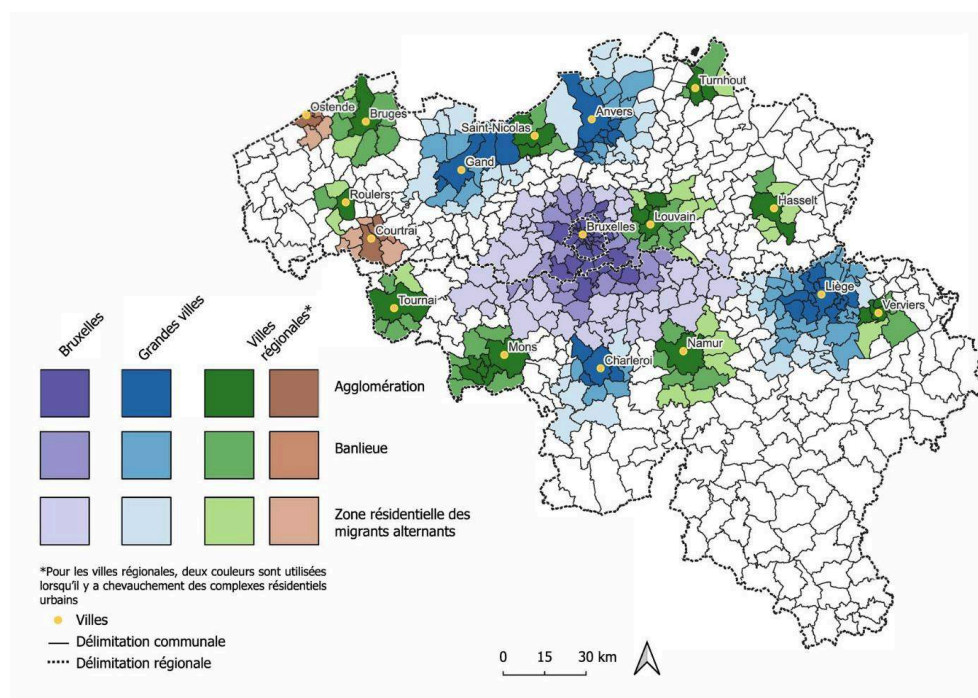
La recherche dont est issue cette *fact sheet* a été réalisée dans le cadre des analyses menées à l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA). Les résultats sont disponibles dans leur intégralité dans le *Cahier de l'IBSA* n° 16.

Introduction

- 1 En Région de Bruxelles-Capitale, le secteur immobilier est un pilier de l'économie. En 2023, il représentait 8 % de l'activité économique de la Région, au travers de la richesse générée par les biens immobiliers détenus par les propriétaires bruxellois [Wilmotte, 2026 : 19]. Au-delà du poids économique du secteur, l'analyse des prix du logement fournit des informations essentielles sur la structure et la dynamique territoriales. La répartition des prix reflète notamment l'attractivité relative des différents territoires [Thisse et Thomas, 2010] ; des prix élevés traduisent en général une forte attractivité spatiale et inversement. L'évolution des prix permet quant à elle de comprendre des enjeux plus larges, tels que l'accessibilité au logement, le niveau de richesse des ménages, l'activité économique ainsi que la stabilité financière du secteur de l'immobilier [Reusens *et al.*, 2022].
- 2 Cette *fact sheet* présente les principaux résultats d'une étude portant sur la place de Bruxelles dans l'économie belge à travers les prix du logement¹. Deux segments du marché immobilier résidentiel sont analysés, tout en tenant compte des spécificités de la structure urbaine du pays. D'une part, l'analyse porte sur le segment de la location² au travers des loyers mensuels hors charges locatives des nouveaux baux enregistrés entre 2011 et 2024. Ces données proviennent de la banque de données fédérale des contrats de bail (MyRent) enregistrés à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Elles sont enrichies par Statbel et traitées par l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) dans le cadre de cette étude. D'autre part, l'analyse se penche sur le segment de l'acquisition à partir des prix médians de vente des maisons et des appartements entre 2010 et 2024, calculés par l'IBSA sur la base des données individuelles des transactions immobilières fournies par Statbel.
- 3 Pour tenir compte des spécificités de la structure urbaine du pays, l'analyse s'appuie sur la notion de complexe résidentiel urbain (CRU) défini par la méthode des régions urbaines [Vanderstraeten et Van Hecke, 2019]. Cette dernière a récemment fait l'objet d'une actualisation (Figure 1) [Bernier *et al.*, 2026 – à paraître]. Concrètement, le CRU d'une ville se compose d'une agglomération, de sa banlieue et de la zone de résidence de ses navetteurs. Ce choix d'échelle d'analyse poursuit un double objectif, conformément à l'approche adoptée par Thisse et Thomas [2010] : d'une part, évaluer l'influence de Bruxelles au-delà de ses frontières administratives ; d'autre part, mettre en évidence des contrastes spatiaux qui ne se réduisent pas aux oppositions traditionnelles entre le nord et le sud du pays. Deux types de CRU sont utilisés comme échelle d'analyse en parallèle des régions administratives : les CRU régionaux, constitués de l'ensemble des grandes villes et des villes régionales (présentées à la Figure 1), et les CRU des cinq grandes villes belges prises individuellement (Bruxelles, Anvers, Gand, Liège et Charleroi). Pour les CRU régionaux, les communes appartenant au CRU d'une grande ville ou d'une ville régionale ont été sélectionnées. Les prix médians ont ensuite été calculés pour l'ensemble des communes flamandes et wallonnes répondant à ce critère.
- 4 Avant d'aborder les principaux résultats, il convient de préciser les limites de l'étude. Les prix médians sont analysés sans contrôle des caractéristiques propres des biens immobiliers (superficie, état énergétique, etc.). Par ailleurs, l'étude ne vise ni à expliquer les déterminants du positionnement bruxellois, ni à fournir une estimation exacte des niveaux de loyers, ni encore à traiter directement la question plus large du

coût du logement. Elle s'intéresse principalement à la géographie des prix du logement en Belgique et à la place qu'y occupe Bruxelles.

Figure 1. Complexes résidentiels urbains utilisés dans l'étude



La délimitation des complexes résidentiels urbains selon la méthodologie des régions urbaines a été actualisée en 2026 par Bernier, Maldague, Bianchet et Wilmotte (Lepur-ULiège), sur la base du découpage communal au 1^{er} janvier 2025.

Source : IBSA d'après [Bernier *et al.*, 2026 – à paraître]

1. Bruxelles est le pôle dominant du marché locatif belge avec une hausse des loyers plus rapide au sein de la Région que dans sa périphérie

1.1. Situation en 2024

- 5 Les loyers des logements varient fortement en Belgique (Tableau 1). La Région bruxelloise affiche les loyers les plus élevés. Même en tenant compte du degré d'urbanisation, qui réduit les écarts de loyers entre régions, Bruxelles reste la plus chère des grandes villes belges.
- 6 En 2024, les loyers bruxellois sont 18 % plus chers qu'en Flandre et 31 % plus chers qu'en Wallonie. Lorsqu'on compare les complexes résidentiels urbains entre eux, les écarts diminuent, mais restent importants. Ainsi, les loyers du CRU bruxellois sont 12 % plus élevés que ceux des CRU flamands et 27 % plus élevés que ceux pratiqués dans les CRU wallons. À l'échelle du CRU des grandes villes, enfin, les loyers de Bruxelles sont :
 - 8 % plus élevés qu'à Anvers et Gand ;
 - 23 % plus élevés qu'à Liège ;
 - 32 % plus élevés qu'à Charleroi.

1.2. Évolution des prix du secteur locatif entre 2011 et 2024

- 7 Entre 2011 et 2024, tant au niveau des régions administratives, des CRU régionaux et des grandes villes, le prix médian des nouveaux baux enregistrés a augmenté plus rapidement que le coût de la vie. En neutralisant l'effet de l'inflation, ces prix médians sont donc toujours en augmentation. Par ailleurs, la comparaison de l'évolution des loyers à l'échelle régionale et à celle des CRU met en évidence que les loyers ont augmenté plus vite au sein de la Région bruxelloise que dans sa périphérie.
- 8 À l'échelle régionale, l'augmentation des loyers est plus marquée en Région bruxelloise (+13 %) qu'en Flandre (+5 %) et en Wallonie (+4 %). Cette tendance change à l'échelle des complexes résidentiels urbains (Tableau 1) :
- +3 % dans le CRU bruxellois ;
 - +5 % pour les CRU flamands ;
 - +6 % pour les CRU wallons.
- 9 Enfin, si l'on considère l'évolution des loyers médians uniquement pour les CRU des grandes villes, Bruxelles (+3 %) enregistre une augmentation inférieure à celles d'Anvers (+10 %), de Liège (+10 %) et de Gand (+4 %).

Tableau 1. Évolution des loyers médians (2024, en euros) par échelle d'analyse entre 2011 et 2024

	Loyer médian 2011	Loyer médian 2024	Évolution (%)
<i>Échelle des régions administratives</i>			
Région bruxelloise	865 €	980 €	13 %
Région flamande	789 €	830 €	5 %
Région wallonne	721 €	750 €	4 %
<i>Échelles des grandes villes et villes régionales</i>			
CRU bruxellois	892 €	920 €	3 %
CRU flamands	783 €	825 €	5 %
CRU wallons	686 €	725 €	6 %
<i>Échelle des grandes villes</i>			
CRU Bruxelles	892 €	920 €	3 %
CRU Anvers	776 €	850 €	10 %
CRU Gand	817 €	850 €	4 %
CRU Liège	684 €	750 €	10 %

CRU Charleroi	686 €	695 €	1 %
---------------	-------	-------	-----

Source : Statbel 2025, calculs IBSA (déflateur : indice santé, année de référence 2024)

2. Le marché acquisitif est centré sur Bruxelles, Anvers et Gand, avec des hausses de prix plus soutenues en Flandre depuis 2010

2.1. Situation en 2024

- 10 Le marché acquisitif belge se caractérise également par une forte variation des prix des logements (Tableau 2). La prise en compte du degré d'urbanisation réduit fortement l'écart de prix pour les maisons entre Bruxelles et la Flandre. En revanche, pour les appartements, les écarts de prix de vente demeurent proches, malgré le changement d'échelle (les appartements demeurant plus chers dans le CRU bruxellois que dans les CRU flamands).
- 11 En comparant les trois régions, le prix médian d'une *maison* en Région de Bruxelles-Capitale s'élève à 505 000 € en 2024, soit 53 % de plus qu'en Région flamande et deux fois et demie de plus qu'en Région wallonne (+153 %). Bruxelles reste la zone la plus chère quand on compare le CRU bruxellois à l'ensemble des CRU flamands, d'une part, et des CRU wallons, d'autre part. Toutefois, les écarts observés sont nettement moins marqués qu'à l'échelle régionale. Ainsi, une maison située au sein du CRU bruxellois est vendue 8 % de plus qu'une maison située au sein d'un CRU flamand et un peu moins de deux fois plus chère (98 %) qu'une maison située au sein d'un CRU wallon. À l'échelle des CRU des grandes villes, enfin, Bruxelles affiche un prix médian comparable à celui d'Anvers et légèrement supérieur (5 %) à celui de Gand.
- 12 Concernant les *appartements*, la Région bruxelloise reste également la région la plus chère avec un prix médian qui s'élève à 260 000 € en 2024. À l'échelle des CRU régionaux, Bruxelles affiche aussi le prix médian le plus élevé. Toutefois, entre grandes villes, la tendance change : le CRU gantois enregistre le prix médian le plus élevé pour les appartements, suivi du CRU bruxellois et du CRU anversoïis.

2.2. Évolution des prix du secteur acquisitif entre 2010 et 2024

- 13 Si l'on s'intéresse à l'évolution des prix médians des maisons et des appartements entre 2010 et 2024 (Tableau 2, colonnes « évolution »), ils ont augmenté plus fortement en Flandre, quelle que soit l'échelle d'analyse.
- 14 À l'échelle régionale, le prix médian des *maisons* a augmenté le plus fortement en Flandre (+17 %), plus modérément en Région bruxelloise (+10 %) et légèrement en Wallonie³ (+1 %). Dans les complexes résidentiels urbains régionaux, la tendance est similaire : la Flandre enregistre la plus forte augmentation (+19 %, dont +25 % au sein du CRU de Gand et +19 % au sein de celui d'Anvers), suivie de Bruxelles (+9 %) et de la Wallonie (+3 %, dont +8 % au sein du CRU de Liège et +6 % au sein de celui de Charleroi).
- 15 Concernant les *appartements*, le classement reste identique : la Région flamande présente la plus forte augmentation (+18 %), devant la Région bruxelloise (+15 %) et la

Région wallonne (+8 %). Cette hiérarchie se retrouve également dans les CRU régionaux où la hausse atteint 20 % en Flandre (dont 24 % au sein du CRU d'Anvers et 20 % au sein de celui de Gand), 15 % à Bruxelles et 5 % en Wallonie (dont +9 % au sein du CRU de Liège et une diminution de -6 % au sein de celui de Charleroi).

Tableau 2. Évolution des prix médians (2024, en euros) de vente des maisons et appartements par échelle d'analyse entre 2010 et 2024

	Maisons			Appartements		
	Prix médian 2010	Prix médian 2024	Évolution (%)	Prix médian 2010	Prix médian 2024	Évolution (%)
<i>Échelle des régions administratives</i>						
Région bruxelloise	459 831 €	505 000 €	10 %	226 378 €	260 000 €	15 %
Région flamande	282 973 €	330 000 €	17 %	212 230 €	250 000 €	18 %
Région wallonne	198 081 €	200 000 €	1 %	162 710 €	175 000 €	8 %
<i>Échelles des grandes villes et villes régionales</i>						
CRU bruxellois	339 568 €	369 000 €	9 %	226 378 €	260 000 €	15 %
CRU flamands	287 218 €	342 000 €	19 %	205 155 €	246 500 €	20 %
CRU wallons	180 395 €	186 000 €	3 %	152 805 €	160 000 €	5 %
<i>Échelle des grandes villes</i>						
CRU Bruxelles	339 568 €	369 000 €	9 %	226 378 €	260 000 €	15 %
CRU Anvers	311 270 €	370 000 €	19 %	194 544 €	242 000 €	24 %
CRU Gand	279 436 €	350 000 €	25 %	229 208 €	276 000 €	20 %
CRU Liège	183 933 €	199 000 €	8 %	155 635 €	170 000 €	9 %
CRU Charleroi	155 635 €	165 000 €	6 %	127 338 €	120 000 €	-6 %

Source : Statbel 2025, calculs IBSA (déflateur : indice santé, année de référence 2024)

Conclusion

- 16 L'étude dont les principaux résultats ont été présentés avait pour objectif de situer Bruxelles dans l'espace économique belge à travers l'analyse de la géographie des prix du logement, en tenant compte des marchés de la location et de l'acquisition. Ses

résultats mettent en évidence le rôle central de la structure urbaine belge dans la formation des prix du logement et montrent que les écarts régionaux observés à l'échelle nationale masquent en partie des dynamiques urbaines plus fines.

- 17 En 2024, les marchés locatif et acquisitif belges présentent des écarts de prix marqués entre régions. Bruxelles se distingue par des niveaux de prix plus élevés. Ces écarts s'expliquent en partie par le niveau d'urbanisation plutôt que par la seule appartenance administrative à une région. En effet, l'analyse révèle une organisation des prix du logement autour des grandes villes, avec Bruxelles comme pôle dominant. Elle confirme ainsi que Bruxelles exerce un rôle structurant dans la dynamique des prix.
- 18 Sur le marché locatif, le complexe résidentiel urbain (CRU) de Bruxelles se démarque nettement comme le pôle dominant. La tendance est différente sur le marché de l'acquisition : les prix des maisons du CRU bruxellois sont comparables à ceux du CRU d'Anvers et légèrement supérieurs à ceux du CRU de Gand. Pour les appartements, en revanche, c'est le CRU de Gand qui affiche le prix médian de vente le plus élevé.
- 19 Entre 2011 et 2024, les loyers ont augmenté plus rapidement que le coût de la vie. Cette hausse a été plus marquée au sein de la Région bruxelloise que dans sa périphérie. En ce qui concerne le marché de l'acquisition, toutes échelles confondues, c'est en Flandre que les prix de vente des maisons et des appartements ont connu la plus forte progression depuis 2010, devant Bruxelles et la Wallonie.
- 20 Le *Cahier de l'IBSA* n° 16 approfondit ces résultats grâce à une lecture communale des disparités du prix du logement, révélant des tendances locales en dehors des grandes villes et des villes régionales ici présentées.
- 21 Au vu de ces différents constats, il pourrait être intéressant d'approfondir les analyses en identifiant les facteurs qui expliquent la géographie des prix du logement et son évolution aux différentes échelles analysées. Cela impliquerait notamment de confronter les prix de location et de vente aux caractéristiques des biens immobiliers, ainsi que de comparer les évolutions de prix à celles observées sur les plans démographique et économique. Ces perspectives analytiques renvoient à la question plus large de la disponibilité des données relatives au logement, souvent limitées, en particulier sur le territoire bruxellois et aux implications analytiques pour le logement, un enjeu pourtant fondamental.

L'auteure remercie les différentes personnes ayant relu la fact sheet et le Cahier de l'IBSA, fournissant des suggestions améliorant la qualité des documents.

BIBLIOGRAPHIE

- BERNIER, C., MALDAGUE, H., BIANCHET, B. et WILMOTTE, P.-F., 2026 – à paraître. La structure urbaine belge : quelle est la place de la Région de Bruxelles-Capitale ? In : *Cahier de l'IBSA*. N° 17.
- REUSENS, P., VASTMANS, F. et DAMEN, S., 2022. The impact of changes in dwelling characteristics and housing preferences on Belgian house prices. In : *NBB Economic Review*.

11/04/2022. N° 2, 40 p. Disponible à l'adresse : <https://www.nbb.be/en/publications-research/publications/publications/impact-changes-dwelling-characteristics-and-housing>

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

VANDERSTRAETEN, L. et VAN HECKE, E., 2019. Les régions urbaines en Belgique. In : *Belgeo*. 08/02/2019. Vol. 1. Disponible à l'adresse : <http://journals.openedition.org/belgeo/32246>

WILMOTTE, P.-F., 2026. La géographie de la création de richesse en Belgique. Série thématique : Bruxelles au cœur de l'économie belge. In : *Cahier de l'IBSA*. 01/2026. N° 15, 70 p. Disponible à l'adresse: https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Cahier_15_FR.pdf

NOTES

1. https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/4044170-PerspectiveBrussels-cahier_16-FR10.pdf
2. Contrairement au segment de l'acquisitif, les données des baux ne permettent pas la distinction entre maisons et appartements.
3. L'entrée en vigueur de la réduction sur les droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique en Wallonie date du 1^{er} janvier 2025, soit après la période d'analyse de la présente étude.

RÉSUMÉS

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

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

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

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

INDEX

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

Thèmes : 7. aménagement du territoire – logement – mobilité

Trefwoorden vastgoedmarkt, huisvesting, gewest, grootstedelijk gebied

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

AUTEUR

SYMI NYNS

Symi Nyns est géographe, experte à l'IBSA depuis 2023 au sein de la Cellule Territoire et Population. Ses analyses portent essentiellement sur la thématique du logement. Elle est titulaire d'un doctorat, sa thèse ayant porté sur le développement des hébergements touristiques informels en Wallonie et leurs impacts, en s'appuyant sur les données de la téléphonie mobile. Elle est également chercheuse associée au sein du Laplec à l'Université de Liège.
snyns[at]perspective.brussels