

NOTARISBAROMETER OVER DE VASTGOEDMARKT IN BRUSSEL EN DE RAND ROND DE STAD

In 2024 koos ruim 60% van de Brusselse kopers van vastgoed voor een huis of een appartement in hun eigen stad. Als het om een huis ging, bedroeg hun aandeel zowat een derde. Bij een appartement liep dit op tot iets meer dan 87%. Doorgaans betaalde een Brusselaar die in onze hoofdstad kocht minder voor zijn huis dan een niet-Brusselaar. Het percentage inwoners van de randgemeenten dat besloot om in Brussel te kopen, daalde lichtjes in de periode 2019-2024: van 12 naar 10,4%.

Waar kochten de Brusselaars een woning?

61,4% van de Brusselse kopers van vastgoed koos in 2024 voor een huis of een appartement in hun eigen stad. In 2019 ging het om 60,3%.

In het afgelopen jaar kozen 17,1% van de Brusselse kopers om een woning te kopen in de rand* rond de stad. In 2019 ging het nog om 19,3%.

21,6% van de Brusselse kopers waren elders in het land actief. In 2019 ging het om 20,5%.

* Onder de 'rand van de stad' vallen in deze analyse de Vlaamse en Waalse rand en de faciliteitengemeenten.

Welke gemeenten zitten in deze analyse?

- De 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Anderlecht, Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Brussel-Stad, Etterbeek, Evere, Vorst, Ganshoren, Elsene, Jette, Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe.
- De 6 faciliteitengemeenten: Drogenbos, Kraainem, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Wemmel en Wezembeek-Oppem.
- 14 gemeenten in de Vlaamse Rand: Asse, Beersel, Dilbeek, Grimbergen, Hoeilaart, Machelen, Meise, Merchtem, Overijse, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Zaventem + Halle.
- 7 gemeenten in de Waalse Rand: Waterloo, Tubize, Braine-L'Alleud, Lasne, Rixensart, Rebecq en La Hulpe

Een derde van de Brusselse kopers kocht een huis in de stad

33,5% van de Brusselaars die in 2024 een huis kochten, deden dat in hun eigen stad. 29,7% koos voor een huis in de rand rond de stad en in het bijzonder voor de Vlaamse rand (19,3%).

Bijna 37% kocht elders in ons land een huis. In 2019 ging het slechts om 33%.

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van Notaris.be: *"Brusselaars gaan dus wat verder weg van de stad om een huis te kopen. Niet onlogisch, want huizen buiten Brussel zijn vaak wat ruimer en betaalbaarder."*

Bij de aankoop van een appartement een heel ander beeld: maar liefst 87,2% van de Brusselse kopers ging voor de eigen stad. Slechts 5,4% week uit naar de rand rond de stad. 7,5% was elders in ons land actief op de vastgoedmarkt.

Aankoopprijs in de rand: Brusselaars kochten goedkopere huizen

Brusselaars die ervoor kozen om de stad te verlaten, betaalden het afgelopen jaar minder voor hun

nieuw huis dan niet-Brusselaars. In de faciliteitengemeenten betaalden ze gemiddeld 589.167 euro. Voor

niet-Brusselaars bedroeg de gemiddelde prijs 638.980 euro.

In de Vlaamse rand was het prijsverschil minder groot: Brusselaars betaalden er gemiddeld 434.773 euro, niet Brusselaars 447.753 euro.

In de Waalse rand betaalden Brusselaars meer: 481.844 euro. Niet-Brusselaars betaalden er gemiddeld 459.906 euro.

In sommige gemeenten buiten Brussel kochten Brusselaars meer dan de helft van de huizen en appartementen

Dat was in 2024 het geval in Drogenbos (met 69,4% Brusselse kopers), Linkebeek (64,4%), Kraainem (56,9%) en Wezembeek-Oppeem (52,7%).

In de Waalse gemeenten waren ze Brusselaars vooral actief in Tubize (35%). Daarna volgen Waterloo (34,5%) en Rixensart (32,4%). In Rebecq was hun aandeel in 2024 het laagst: 22,3%.

Brusselaars kopen op steeds latere leeftijd een woning

Wie als Brusselaar in 2024 een huis kocht in een faciliteitengemeenten was gemiddeld 39 jaar. Wat ouder dan in 2019, toen de gemiddelde leeftijd 37 jaar bedroeg.

In de Vlaamse rand steeg de gemiddelde leeftijd in dezelfde periode ook van 37 naar 39 jaar.

In de Waalse rand bedroeg de gemiddelde leeftijd van een Brusselse koper 41 jaar. In 2019 ging het om 39 jaar. Ook in de Brusselse gemeenten zelf en de rest van het land zat de gemiddelde leeftijd in de lift: van 39 naar 40 jaar.

Wanneer het om een appartement ging, steeg de gemiddelde leeftijd van de Brusselse koper ook op 5 jaar tijd: in de faciliteitengemeenten van 39 naar 41 jaar, in de Vlaamse rand van 38 naar 39 jaar en in de Waalse rand van 43 naar 45 jaar.

In de Brusselse gemeenten bleef de gemiddelde leeftijd stabiel: 40 jaar. In de rest van het land daalde de gemiddelde leeftijd van 47 naar 44 jaar.

Hoeveel bewoners van de rand kochten iets in Brussel?

In 2024 werd 10,4% van het vastgoed in Brussel gekocht door de bewoners van de rand (Vlaamse en Waalse rand, plus de faciliteitengemeenten) vastgoed in de hoofdstad. In 2019 ging het nog om 12%.

In dat jaar waren inwoners van de faciliteitengemeenten het meest geneigd om een woning in Brussel te kopen. 28% van hen trok richting Brussel. In 2024 zakte hun aandeel naar 24,6%.

In de Vlaamse en Waalse rand was er een soortgelijke trend. In 2019 ging het om een aandeel van 10,4 en 14,8%. In 2024 daalde dit tot 11,1 en 11,5%.

Inwoners van de randgemeenten die een appartement kochten, kozen minder vaak voor Brussel

Wanneer een inwoner van een randgemeente in 2024 besloot om een appartement te kopen, was hij minder geneigd om voor Brussel te kiezen dan in 2019.

Bij wie uit een faciliteitengemeente kwam, was de kans dat hij voor de hoofdstad koos 45,9%. In 2019 ging het nog om 58,6%.

Bij inwoners uit de Waalse rand daalde dit van 35,2% in 2019 tot 32,1% in 2024.

Maar voor wie uit de Vlaamse rand kwam, was er dan weer een stijging op 5 jaar tijd: van 24,2% in 2019

naar 26,8% in 2024.

De leeftijd van kopers in 2024

64,1% van de Brusselse kopers kocht een huis in de eigen stad wanneer ze 31 tot 45 jaar oud waren. Het aandeel kopers uit de faciliteitengemeenten kwam in de buurt: 56,6 % van zij die in 2024 in Brussel kochten was tussen 31 en 45 jaar oud. Voor de andere Vlaamse gemeenten die in deze analyse zijn opgenomen, bedraagt het percentage van deze leeftijdsgroep 53,3%. Kopers uit de Waalse randgemeenten kochten op iets latere leeftijd een huis in Brussel: 48% van hen was tussen 46 en 60 jaar oud.

Inwoners van de Waalse rand kochten de duurste huizen in Brussel

Van alle kopers uit de rand van Brussel die een huis in de hoofdstad kochten, waren het de inwoners van de Waalse rand die in 2024 de duurste huizen kochten: de gemiddelde prijs bedroeg 683.097 euro. Enkele tienduizenden euro's meer dan de inwoners uit de faciliteitengemeenten: voor hen bedroeg de gemiddelde prijs 634.178 euro. Inwoners uit de Vlaamse rand, kozen voor goedkopere huizen: gemiddeld bedroeg de prijs 491.791 euro.

Welke Brusselse gemeente was het afgelopen jaar het populairst?

Brussel-Stad was in 2024 het populairst bij kopers van vastgoed uit de rand kwamen. 14,4% van hen kocht daar een woning. Elsene was goed voor 10,4% van de kopers. In Anderlecht ging het om 9,7% en in Schaarbeek om 7,2%. Hekkensluiser is Sint-Joost met 1,5%.

Over het notariaat in België:

Jaarlijks kloppen 3,5 miljoen burgers op belangrijke momenten in hun leven aan bij de notariskantoren. Ze krijgen er onafhankelijk advies op maat om in alle vertrouwen te gaan samenleven, een woning te kopen, een eigen zaak te starten of een erfenis voor te bereiden. Meer info zoals FAQ's, rekenmodules en video's over de sleutelmomenten in je leven: www.notaris.be

Over Fednot:

Het netwerk van 1.098 notariskantoren telt 1.788 notarissen en 9.263 medewerkers. Samen verwerken ze ruim 1 miljoen akten per jaar. Fednot ondersteunt de kantoren met juridisch advies, management, ICT-oplossingen, vorming en informatie voor het grote publiek.
www.fednot.be

Ontdek onze podcast 'Zeg es notaris'

Persinfo

Bart Azare



Externe Communicatie Fednot
0478/58.46.21 - azare@fednot.be