

Heropleving van de vastgoedmarkt in het afgelopen jaar

In het afgelopen jaar waren er in ons land ruim 14% meer verkopen dan in 2024. Dat blijkt uit de Vastgoedbarometer van de Federatie van het Notariaat (Fednot). De gemiddelde prijs van een huis in België steeg met +5,8%. Bij appartementen ging het om een stijging van +2,4%. In Vlaanderen waren de prijsstijgingen wat beperkter: +3,6% voor een huis en +2,3% voor een appartement.

2025: het jaar van de heropleving

Voor deze Vastgoedbarometer analyseerde Fednot alle vastgoedtransacties die in 2025 in ons land werden afgesloten. Hieruit blijkt dat er in het afgelopen jaar +14,2% meer verkopen waren dan in 2024. Dat na enkele moeilijke jaren op onze vastgoedmarkt: zo daalde het aantal verkopen in 2023 nog met -15% in vergelijking met 2022. In 2024 bleef het aantal verkopen zo goed als stabiel.

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van [Notaris.be](https://www.notaris.be): *“In het afgelopen jaar zagen we de vastgoedmarkt heropleven in de 3 regio’s. In Brussel waren er +7,1% meer verkopen dan in 2024. In Vlaanderen bedroeg de stijging +14,1%, in Wallonië zelfs +16,7%.”*

Evolutie aantal verkopen in de Vlaamse provincies

Het aantal verkopen steeg in alle Vlaamse provincies: van +12,9% in West-Vlaanderen tot +15,2% in de provincie Antwerpen. In Limburg waren er +14% meer verkopen in vergelijking met 2024. In Vlaams-Brabant ging het om +13,5%, in Oost-Vlaanderen om +14,3%.

Gemiddelde leeftijd koper

Wie het afgelopen jaar in België vastgoed kocht, was gemiddeld 40 jaar oud. In Vlaanderen was een koper gemiddeld 39 jaar oud. In de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen was een koper wat jonger: gemiddeld 38 jaar. In West-Vlaanderen was een koper gemiddeld 41 jaar oud.

Aandeel jonge kopers van appartementen in de lift

In het afgelopen jaar bleef het aandeel jonge kopers van een huis in België stabiel in vergelijking met 5 jaar geleden: het aandeel kopers van 18 tot 25 jaar bedroeg 8%, bij kopers van 26 tot 30 ging het om 22%.

Bij appartementen steeg het aandeel jonge kopers in vergelijking met 2021: het aandeel kopers van 18 tot 25 jaar steeg van 7 naar 9%. Bij kopers van 26 tot 30 jaar ging het van 16 naar 19%.

In Vlaanderen was er het afgelopen jaar een gelijkaardige trend: stabiele cijfers voor huizen en een groter aandeel van jonge kopers bij appartementen. Het aandeel kopers van een appartement van 18 tot 25 jaar steeg van 8 naar 10%. Bij kopers van 26 tot 30 jaar ging het van 15 naar 19%.

Gemiddelde prijs van een huis in België: 348.800 euro (+5,8% t.o.v. 2024)

Een huis in ons land kostte in 2025 gemiddeld 348.800 euro, een prijsstijging van +5,8% in vergelijking met 2024. In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een huis met +3,6% tot 380.655 euro. In Brussel steeg de prijs naar 582.930 euro (+2,2%). In Wallonië was de prijsstijging een stuk feller: +13,4%, naar een gemiddelde prijs van 270.790 euro.

Huizen in de Vlaamse provincies

De gemiddelde prijs van een huis zat in alle Vlaamse provincies in de lift. Uitschieter was de provincie Antwerpen: de prijs steeg er met +5,2%, tot een gemiddelde prijs van 416.250. In West-Vlaanderen was de prijsstijging het kleinst: +0,7%, tot een gemiddelde prijs van 333.934 euro.

Gemiddelde prijs van een appartement in België: 277.927 euro (+2,4% t.o.v. 2024)

Een appartement in ons land kostte in 2025 gemiddeld 277.927 euro, een prijsstijging van +2,4% in vergelijking met 2024.

In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een appartement met +2,3% tot 289.157 euro. In Brussel steeg de prijs van een appartement met +2,8%, tot een gemiddelde prijs van 298.874 euro. In Wallonië ging het om +5,4%, met een gemiddelde prijs van 209.342 euro.

Appartementen in de Vlaamse provincies

In het afgelopen jaar steeg de gemiddelde prijs van een appartement in alle Vlaamse provincies, behalve in West-Vlaanderen: de prijs daalde er met -1,6%, tot een gemiddelde prijs van 302.851 euro. In Limburg was er de grootste prijsstijging: +5,5%, tot een gemiddelde prijs van 270.548 euro.

Trends in 2025 in functie van EPC-labels

Bij elke verkoop in Vlaanderen wordt een energieprestatiecertificaat (kortweg EPC) opgemaakt dat aangeeft hoe energiezuinig een woning is: van A tot F.

Notaris Bart van Opstal: *“Als we naar de prijsevoluties kijken, zien we dat de woningen met een A-label het afgelopen jaar wat duurder werden. Bij appartementen steeg de gemiddelde prijs van 335.611 euro in 2024 naar 346.287 euro in 2025. Bij huizen steeg de prijs van 475.925 euro naar 498.667 euro. Een appartement met een F-label werd dan weer goedkoper: van 244.012 euro in 2024 naar 203.488 euro in 2025. Een soortgelijke trend bij huizen met een F-label: van 273.183 in 2024 naar 272.829 in 2025.”*

Appartementen: nieuwbouw versus bestaand vastgoed

In 2025 was 10,1% van de verkochte appartementen een nieuwbouwappartement.

Notaris Bart van Opstal: *“Het aandeel nieuwbouwappartementen is opnieuw wat kleiner geworden. In 2024 ging het om 11,1%, in 2021 ging het nog om 20,2%.”*

In België kostte een nieuwbouwappartement gemiddeld 355.865 euro. In 2024 ging het om 337.743 euro. Een bestaand appartement kostte gemiddeld 269.322 euro. In 2024 ging het om 263.141 euro. In Vlaanderen betaalden kopers gemiddeld 378.807 euro voor een nieuwbouwappartement. Een jaar eerder ging het om 357.082 euro.

Een bestaand appartement kostte gemiddeld 277.428 euro. In 2024 ging het om 271.198 euro.

Van de 100 verkochte nieuwbouwappartementen waren er 75 gelegen in Vlaanderen, 23 in Wallonië en 2 in Brussel.