

Persbericht

Contact: Isabel Box
Title: Senior Marketing & Communicatie Manager
Tel.: +32 (0)2 302 25 51
Mobile: +32 (0)485 31 79 63
Email: ibox@deloitte.com

België noteert de op één na hoogste groei in woningopleveringen in Europa, maar de markt blijft structureel onderbedeeld doordat het aantal projectstarts met 8% daalt

Deloitte Property Index 2025 biedt vergelijkende inzichten in huizenprijzen, bouwrends en huurontwikkelingen in Europa, Israël en Turkije.

Brussel, België – 14 oktober 2025

Deloitte heeft de 14de editie van zijn jaarlijkse Property Index gepubliceerd, een vergelijkende analyse van huizenmarkten in Europa, Israël en Turkije. Het rapport van 2025 schetst een gemengd beeld van het Belgische woninglandschap. Enerzijds steeg het aantal opgeleverde woningen in 2024 met 10%, de op één na hoogste stijging in Europa. Aan de andere kant daalde het aantal nieuwe projecten dat van start ging met meer dan 8%, wat vragen oproept over het toekomstige aanbod. Ondertussen zijn de huizenprijzen slechts bescheiden gestegen, blijven de regionale verschillen uitgesproken en verschuift de huurmarkt als reactie op demografische veranderingen en groeiende zorgen over de betaalbaarheid.

Belangrijkste bevindingen van het rapport:

- België ziet een **jaar-op-jaar stijging van 10% in opgeleverde woningen**, terwijl het **aantal nieuwbouwstarts met 8,4% daalde**. Dit wijst op een zwakkere pijplijn in het verschiet, aangezien de toenemende demografische en maatschappelijke vraag het beschikbare aanbod steeds meer overtreft.
- De **gemiddelde vraagprijs** voor nieuwe woningen in België steeg in 2024 met 1,3% tot gemiddeld 3.248 euro per vierkante meter, een van de laagste stijgingen in Europa.
- België telt 490 woningen per 1.000 inwoners, de **derde hoogste woningvoorraad** in Europa na Bulgarije en Frankrijk.

België kent op één na hoogste stijging van voltooide woningen, maar ook een daling van het aantal nieuwbouwprojecten

In 2024 leverde België 53.800 nieuwe woningen op, wat neerkomt op 4,56 woningen per 1.000 inwoners. Daarmee staat het land op de zesde plaats van de onderzochte landen. Aan de onderkant noteerden Bosnië en Herzegovina (1,04), Hongarije (1,39) en Spanje (1,78) de zwakste bouwintensiteit, terwijl Turkije (6,85), Israël (5,62) en Polen (5,33) de ranglijst aanvoerden. In absolute termen stond Turkije bovenaan de lijst met bijna 587.000 voltooide woningen, waarmee het voor het eerst Frankrijk inhaalde.

Hoewel België op de zesde plaats staat wat betreft de bouwintensiteit, vertelt de groei op jaarbasis een ander verhaal. Het aantal opleveringen steeg met 10%, de op één na hoogste stijging in Europa, na alleen Bosnië en Herzegovina (17,6%) en vóór Turkije (9,7%). Maar ondanks dit sterke resultaat blijft het totale volume aan nieuwe woningen onvoldoende om de aanhoudende aanbodkloof te dichten te midden van een stijgende demografische en maatschappelijke vraag.

Tegelijkertijd neemt het momentum in de projectinitiatie af. In 2024 lanceerde België 47.500 nieuwe woningen, een daling van 8,4% ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit komt overeen met 4,02 geïnitieerde woningen per 1.000 inwoners, waarmee België

achterblijft bij meer dynamische markten zoals Ierland (12,84), Turkije (8,94) en Israël (6,54). Toch presteerde België beter dan verschillende vergelijkbare landen, waaronder Frankrijk (3,83), Nederland (3,77) en Spanje (3,17).

"België registreerde in 2024 de op één na hoogste groei in woningopleveringen in Europa, maar de markt blijft structureel onderbedeeld. Er worden minder nieuwe projecten gestart en ontwikkelaars worden geconfronteerd met toenemende uitdagingen, variërend van strengere financieringsvoorwaarden tot hoge bouwkosten en complexe vergunningsprocedures. De combinatie van stijgende opleveringen en dalende projectstarts wijst erop dat het toekomstige woningaanbod onder druk kan komen te staan, vooral nu de demografische groei en veranderende huishoudensstructuren de vraag blijven stimuleren. Zonder gerichte beleidsmaatregelen zal deze mismatch tussen vraag en aanbod waarschijnlijk nog groter worden en zal de betaalbaarheidsuitdaging verder toenemen", zegt **Frédéric Sohet, Partner Infrastructure & Real Estate bij Deloitte België.**

De huizenprijzen in België stegen met 1,3%, een van de laagste stijgingen in Europa

In 2024 bedroeg de gemiddelde biedprijs voor een nieuwe woning in België 3.248 euro per vierkante meter. Daarmee bevindt België zich in het middensegment in vergelijking met andere landen in de studie. Het staat dicht bij Slowakije (€ 3.252) en Frankrijk (€ 3.332), terwijl het ver onder de duurste markten zoals Luxemburg (€ 8.760) en het Verenigd Koninkrijk (€ 5.203) blijft. Deze cijfers suggereren een relatief stabiele maar gespannen huizenmarkt, waar de vraag het aanbod blijft overtreffen.

Wat de prijzevolutie betreft, kende België in 2024 een bescheiden stijging op jaarbasis van slechts +1,3%, een van de laagste van de bevroegde landen. Polen daarentegen registreerde een stijging van +19,3%, gevolgd door Albanië (+16,6%) en Spanje (+8,8%). In Brussel steeg de gemiddelde vraagprijs voor nieuwbouw tot 4.448 euro per vierkante meter, een stijging van 3,9% op jaarbasis, met sterke prijsverschillen tussen gemeenten. Het gebrek aan beschikbare voorraad, mede als gevolg van vertragingen en complexiteit in het vergunningsproces, blijft de prijsdruk in de hoofdstad opvoeren. In Gent heeft de sterke en aanhoudende vraag de gemiddelde nieuwbouwprijzen opgedreven tot 4.223 euro per vierkante meter, wat een jaarlijkse stijging van 13,3% betekent en de positie van de stad als duurste appartementenmarkt in Vlaanderen verstevigt. In Antwerpen was de prijsgroei daarentegen bescheidener. Na jaren van sterke stijgingen zag de lokale markt een lichte correctie, waarbij de nieuwbouwprijzen met 1,8% stegen tot gemiddeld 4.401 euro per vierkante meter – waarmee de stad nog steeds de op één na duurste markt van België is.

Op stadsniveau onderscheidt België zich als een van de weinige landen waar grote stedelijke centra zoals Brussel en Antwerpen een relatief beperkte prijsafwijking vertonen ten opzichte van nationale gemiddelden. Terwijl steden als Parijs (3,3 keer het Franse gemiddelde) en Tel Aviv (2,3 keer het nationale gemiddelde) extreme prijsverschillen vertonen, liggen de prijzen in Brussel ongeveer 36,9% hoger dan het nationale gemiddelde. Dit weerspiegelt een evenwichtiger ruimtelijke spreiding van de woningprijzen over het land, hoewel betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt blijft voor veel Belgische huishoudens.

België heeft de derde hoogste woningvoorraad per hoofd van de bevolking in Europa

Met 490 woningen per 1000 inwoners behoudt België een relatief hoog woningaanbod in vergelijking met het Europese gemiddelde van 450. Daarmee staat België op de derde plaats van de 20 landen die in de Property Index van Deloitte zijn beoordeeld, net achter Bulgarije (672) en Frankrijk (556). Deze cijfers weerspiegelen de historisch robuuste woningbouw in België, opgebouwd over decennia van aanhoudende ontwikkeling.

"De woningvoorraad in België blijft naar Europese normen relatief hoog, maar dat vertaalt zich niet automatisch in voldoende beschikbaarheid. Demografische verschuivingen zoals verstedelijking, vergrijzing en de opkomst van eenpersoonshuishoudens veranderen de vraag op een manier die niet altijd overeenkomt met het huidige woningaanbod. De kernuitdaging is niet langer alleen meer bouwen, maar ook slimmer bouwen, met een betere afstemming tussen het aanbod en de maatschappelijke, ruimtelijke en economische realiteit van vandaag. Dat betekent dat vastgelopen projecten moeten worden ontsloten, dat de vergunningsprocedures moeten worden gestroomlijnd en dat nieuwe ontwikkelingen betaalbaar, flexibel en goed gelegen moeten zijn", zegt **Cédric Van Meerbeeck, Head of Infrastructure & Real Estate valuation & insights bij Deloitte België.**

Lees hier het volledige rapport: www.deloitte.com/be/property-index

Deloitte in België

Deloitte heeft meer dan 5.700 medewerkers en 11 kantoren in België en is daarmee de grootste organisatie van het land op het gebied van audits, accounting, juridisch en fiscaal advies, consultancy, financieel advies en risicoadvies.

Met haar diensten helpt de organisatie zowel de grootste nationale en internationale bedrijven als kmo's, overheden en nonprofitorganisaties vooruit. Deloitte Belgium is een onafhankelijke en autonome organisatie die aangesloten is bij Deloitte Touche Tohmatsu Limited. In het boekjaar 2024 behaalde de organisatie een omzet van € 819,4 miljoen.

Deloitte Belgium BV is de Belgische dochteronderneming van Deloitte NSE LLP, een bedrijf dat aangesloten is bij Deloitte Touche Tohmatsu Limited en dat bij de professionele diensten en adviezen die het verstrekt steevast op de hoogste kwaliteit mikt. De diensten zijn gebaseerd op een wereldwijde strategie die meer dan 150 landen bestrijkt. Daarvoor kunnen ze rekenen op de expertise van 460.000 professionals op alle continenten. Voor het boekjaar 2024 bedroeg de omzet 67,2 miljard USD.

Deloitte verwijst naar een Deloitte member firm, een of meer verbonden vennootschappen, of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, een Britse 'private limited liability company' ('DTTL'). DTTL en alle aangesloten ondernemingen zijn juridisch afzonderlijke en onafhankelijke entiteiten. DTTL (ook wel 'Deloitte Global') levert geen diensten aan klanten. Surf naar <http://www.deloitte.com/about> voor een uitgebreidere beschrijving van de juridische structuur van DTTL en de aangesloten ondernemingen.