

# Kanaal verdeelt gewest in twee vastgoedwerelden



Het Laatste Nieuws/de Ring-Brussel - 23 Jun. 2021  
Pagina 17

*De appartementsprijzen in het Brussels Gewest tonen aan hoe de kloof tussen oost en west enkel maar blijft toenemen. Dat is de vaststelling van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA). Jean-Pierre Pesch van vastgoedkantoor Dewaele bevestigt de trend. "We denken vaak: aan dit soort prijzen gaan we dit appartement nooit verkopen. En dan is het een paar dagen later toch weg."*

In 1995 lagen de goedkoopste appartementen van het Hoofdstedelijk Gewest in Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek en Sint-Gillis - gemeenten die ten oosten van het kanaal liggen. Voor de duurste appartementen moest je in Ukkel, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe zijn - ook oostelijke Brusselse gemeenten.

Volgens BISA steeg het prijsverschil tussen 2002 en 2017 aan beide kanten van het kanaal met mondjesmaat, maar namen de relatieve prijsverschillen binnen westelijke en oostelijke gemeenten sterk af. Intussen zijn de laagste appartementsprijzen duidelijk in het westen van Brussel te vinden. Het kanaal vormt vandaag de symbolische breuklijn die het gewest in twee vastgoedwerelden verdeelt.

"Spectaculaire prijzen"

"Die kloof wordt steeds groter", aldus Jean-Pierre Pesch van Dewaele Vastgoed. "Dat merken we bijvoorbeeld met onze panden in Molenbeek versus onze appartementen in Etterbeek. Het aanbod groeit aan beide kanten van het kanaal ongeveer parallel, maar de vraag neemt enorm toe in het zuidoosten. Het heeft natuurlijk te maken met het type gemeenten, met de chiquere status van bepaalde gemeenten."

Toch doet de evolutie van de Brusselse woonmarkt de wenkbrouwen zo nu en dan fronsen, aldus Pesch. "Sommige prijzen in het zuidoostelijk deel van Brussel zijn simpelweg spectaculair. Projectontwikkelaars leggen er tegenwoordig gemakkelijk 2.000 euro per vierkante meter grond neer. We denken vaak: aan dit soort prijzen gaan we dit appartement nooit verkopen. En dan is het een paar dagen later toch weg. In het westen ligt het gemiddelde eerder op 1.000 à 1.200 euro per vierkante meter grond. Het prijsverschil blijft maar toenemen."

Parijs

Of huren dan een betere optie is, betwijfelt Pesch. "Ook de huurprijzen zijn enorm gestegen in Brussel. We gaan in Brussel de richting uit van Parijs, waar een woning kopen voor heel veel mensen niet te betalen is. Er gaan in de Brusselse politiek dan ook stemmen op die een soort van limiet op de huurprijs willen bepalen. Heel wat mensen kunnen momenteel gewoonweg geen aanvaardbare woning meer huren, laat staan kopen."

Corona

De periode die het BISA analyseerde, loopt van 1995 tot de recentste cijfers uit 2020. De prijzen van appartementen zijn sinds 1995 over verschillende periodes sterk gestegen. Het begin van de jaren 2000 werd gekenmerkt door de boom in de vastgoedsector, waarna de financiële crisis van 2008 de prijsstijging bijna een decennium lang heeft afgeremd. Tussen 2017 en 2020 stegen de prijzen weer en dat bleven ze doen, ondanks de coronacrisis.

Jean-Pierre Pesch

Copyright © 2021 De Persgroep Publishing. Alle rechten voorbehouden