

Expats zetten prijzen van appartementen onder druk, maar ze willen niet overal wonen: “Op deze manier blijven gemengde wijken een utopie”

Het Nieuwsblad - 24 Jun. 2021

Brussel - De prijzen van een appartement in het oosten van het Brussels Gewest stijgen spectaculair snel in vergelijking met het westen van Brussel. Dat is een vaststelling van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) na een studie op de vastgoedprijzen van de afgelopen 25 jaar. “Expats hebben vanaf het jaar 2000 de prijzen in het oosten van Brussel doen boomen.”

Het BISA analyseerde de prijzen van appartementen tussen 1995 en 2020. 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 bleven ze dat doen, ondanks de coronacrisis.

“Het doel van onze studie was om de prijsverschillen tussen de verschillende Brusselse gemeenten te analyseren”, vertelt Mattéo Godin, onderzoeker van het BISA.

Het kanaal

“Het valt immers op dat de prijzen van appartementen in het oosten van Brussel veel duurder zijn dan die in het westen. Het kanaal vormt daarbij een natuurlijke barrière. Maar dat is een relatief nieuwe tendens. In 1995 bevonden de gemeenten Sint-Joost-ten-Node, Sint-Gillis en Schaarbeek, die allemaal in het oosten van het gewest liggen, bij de goedkoopste appartementen in Brussel. Momenteel zijn die gemeentes enorm in prijs gestegen en Sint-Gillis bevindt zich bijvoorbeeld al bij de duurdere gemeenten van het Brussels Gewest.”

Expats

Volgens Godin moet er nog extra onderzoek gebeuren naar de oorzaken van die opmerkelijke prijsstijging, maar hij wijst nu al op de invloed van expats op de prijsstijging in het oosten van Brussel. “Expats hebben zich altijd geïnstalleerd rond de gebouwen van de Europese Commissie in Elsene en Etterbeek en vanaf de jaren 2000 zijn zij in aantal enorm gestegen. De prijzen in die gemeenten zijn daardoor gestegen, maar ook in de omringende gemeenten zoals Schaarbeek, Sint-Joost-ten-Node en Sint-Gillis – die vroeger nog goedkoper waren - zijn de prijzen daardoor fors gestegen. Niet alleen gingen expats zich ook in die gemeenten vestigen, inwoners van Elsene en Etterbeek voor wie een appartement daar te duur was, gingen op zoek in naburige gemeenten waardoor daar ook de vraag en dus de prijzen stegen.”

Positief promoten

Volgens Godin is de tweespalt tussen de twee kanten van het Kanaal geen goede zaak. “Het Brussels Gewest heeft de mond vol van gemengde wijken, maar door deze tendens wordt die doelstelling moeilijker te bereiken. Ze moet daarom het westen van ons gewest positief in de kijker zetten. Brussel heeft een goed openbaar vervoer en vanuit een gemeente als Molenbeek of Jette kan je bijvoorbeeld snel tot in het oosten van het gewest geraken. Het is belangrijk dat er nu ingegrepen wordt, want anders zal de kloof enkel nog groter worden.”