



FOCUS NR. 44

Prijzen van appartementen in het Brussels Gewest: de kloof tussen oost en west wordt groter

MATTÉO GODIN

Wanneer Statbel, het Belgische statistiekbureau, zijn jaarlijkse cijfers over het vastgoed publiceert, haast de pers zich traditioneel om de rangschikking van de Belgische gemeenten volgens de verkoopprijzen bekend te maken. Uit de laatste rangschikking voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) komt een duidelijke vaststelling naar voren: de gemeenten ten westen van het kanaal staan allemaal onderaan in het klassement. Wat is de dynamiek achter dit verschil in woningprijzen tussen het oosten en het westen van het kanaal? Deze Focus beschrijft de determinanten en de fasen van de ruimtelijke kloof in de prijzen van appartementen in het BHG over de afgelopen 25 jaar.

Inleiding

Eind april 2021 heeft Statbel de cijfers over de vastgoedprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) voor 2020 gepubliceerd. Bij die gelegenheid publiceert de pers traditiegetrouw een rangschikking van de gemeenten op basis van de verkoopprijzen (La Libre, 2021). Uit de rangschikking van het BHG komt een duidelijke vaststelling naar voren: de gemeenten ten westen van het kanaal bekleden staan onverdeeld laag in het klassement. Deze vaststelling benadrukt de ruimtelijke scheidslijn die het kanaal trekt, met duurdere gemeenten in het oosten en meer betaalbare gemeenten in het westen. Hoewel de ruimtelijke discontinuïteit van de vastgoedprijzen in het BHG in de literatuur wordt besproken (zie met name Kahane *et al.* 2015, 2019), is er weinig onderzoek gedaan naar de onderliggende dynamiek.

Sinds wanneer kan men spreken van een prijskloof tussen de gemeenten ten oosten en ten westen van het kanaal? Hoe evolueren de prijzen tussen en binnen deze deelverzamelingen van gemeenten?

Deze vragen zijn belangrijk omdat de vastgoedprijzen een sterke determinant zijn van de sociale segregatie in de stadskernen (Guérois en Le Goix, 2009). Sinds halverwege de jaren 1990 beoogt het politieke discours uitdrukkelijk sociale gemengdheid

voor het BHG¹. Analyse van de evolutie van de ruimtelijke segregatie van de vastgoedprijzen is dus een nuttig instrument voor het uitwerken van sociaal mixingsbeleid.

Deze Focus bestudeert de ruimtelijke segregatie van de vastgoedprijzen door analyse van de mediane verkoopprijs (Q2) van de appartementen, per gemeente, tussen 1995 en 2020. Om de analyse te versterken wordt ook de ontwikkeling van twee andere marktsegmenten (het eerste prijskwartiel (Q1) en het derde prijskwartiel (Q3) ([→ Glossarium](#)) voor elke gemeente onder de loep genomen.

Sterke stijging appartementsprijzen tussen 1995 en 2020 volgens vier prijscycli

Wanneer de verkopen van appartementen worden beschouwd voor het volledig gewestelijk grondgebied, is de **reële mediane prijs van appartementen tussen 1995 en 2017 vermenigvuldigd met 2,2**. Dit stemt overeen met een gemiddelde jaarlijkse prijsstijging van 3,6%. Deze stijging is iets hoger dan de gemiddelde jaarlijkse stijging van 3,3% die voor het volledige nationale grondgebied is waargenomen. Sinds 1995 kunnen in het BHG verschillende vastgoedprijzen-cycli worden vastgesteld ():

- Een **gematigde prijsstijging van 1995 tot 2001**: de gemiddelde jaarlijkse stijging van de mediane prijzen bedroeg voor die periode **1,8 %**;
- Een **sterke prijsstijging van 2002 tot 2007**: de gemiddelde jaarlijkse stijging van de mediane prijzen bedroeg voor die periode **10,7 %**. In het BHG is, net als in de rest van België en in de meeste westerse landen, het begin van de jaren 2000 de periode van de “boom” in de vastgoedsector (Grjebine, T. (2013));
- Een **gematigde prijsstijging van 2008 tot 2017**: de gemiddelde jaarlijkse stijging van de mediane prijzen bedroeg voor die periode **1,1 %**. Zonder een «correctie» van de vastgoedprijzen te veroorzaken, hebben de gevolgen van de economische crisis van 2008 niettemin het tempo van de

prijsstijging gedurende bijna een decennium neerwaarts beïnvloed;

- Tekenen van **hernieuwde sterke prijsstijging na 2017**: de gemiddelde jaarlijkse stijging van de mediane prijzen tussen 2018 en 2020 bedroeg **5,9 %**. In 2020, het jaar waarin COVID-19 voor het eerst opdook, bereikte het stijgingspercentage van de reële mediane prijs van de appartementen 7,8 %. En dit ondanks de stagnatie als gevolg van de economische crisis naar aanleiding van de pandemie.

De evolutie van de prijzen van de twee andere marktsegmenten (de meer betaalbare appartementen (Q1) en de duurste appartementen (Q3)) volgt dezelfde cycli als die van centrale waarde (Q2).



1. De mediane verkoopprijs van de appartementen per gemeente

De statistieken van de verkoopprijzen van appartementen die in deze analyse worden voorgesteld, werden opgemaakt op basis van gegevens over de vastgoedprijzen van Statbel (FOD Economie – Statistics Belgium). De vastgoedprijzen zoals berekend door Statbel zijn gebaseerd op de verkoopakten geregistreerd door de FOD Financiën, en meer bepaald het Kadaster*.

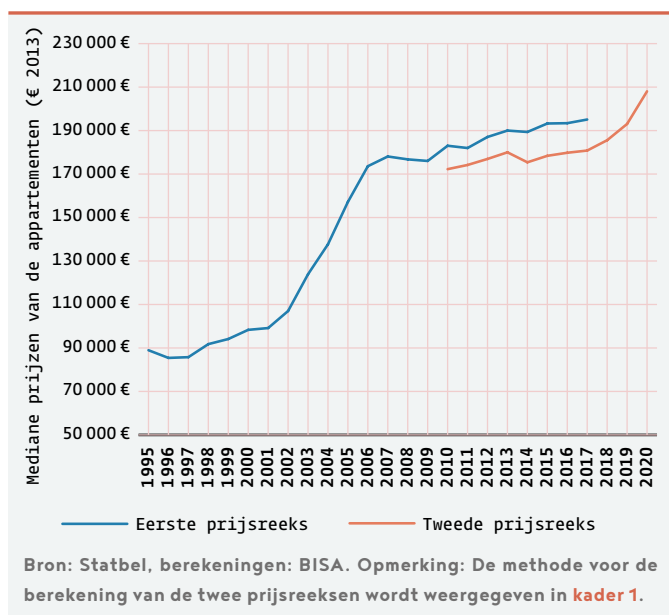
De belangrijkste statistische indicator die in deze analyse wordt gebruikt, is de mediane verkoopprijs van appartementen, per gemeente, voor de jaren 1995 tot 2020. Waarover gaat het precies?

- *Verkoopprijzen*: De vastgoedprijzen zoals berekend door Statbel zijn gebaseerd op de onderhandse verkopen en openbare verkopen waarvan de akten bij de notaris zijn verleden. Het gaat dus om effectieve verkopen en niet om compromissen. Statbel houdt enkel rekening met de overeengekomen verkoopprijzen, exclusief bijkomende kosten.
- *Mediaan*: dit is de prijs die in het midden van de statistische reeks ligt wanneer de waarnemingen in oplopende volgorde worden gerangschikt. Deze maatstaf is stabielier dan het gemiddelde omdat hij weinig wordt beïnvloed door extreme waarden: in tegenstelling tot het gemiddelde verandert de mediaan (Q2) niet of nauwelijks als een extreme waarde aan de berekening wordt toegevoegd of eruit wordt verwijderd. Een beperking van de analyse van de mediane prijs is dat ze geen inzicht verschaft in de verdeling van de prijzen binnen elke gemeente. De infragemeentelijke vastgoedmarkt is echter vaak sterk gesegmenteerd. Voor een beter begrip van de prijzen per gemeente worden ook de prijzen van het onderste segment van de markt (Q1) en van het hoogste segment (Q3) geanalyseerd.
- *Per gemeente*: Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) is onderverdeeld in 19 gemeenten. In het kader van deze analyse worden de gemeenten beschouwd op basis van hun ligging ten opzichte van het kanaal. We onderscheiden een groep gemeenten waarvan het grondgebied vooral ten westen van het kanaal is gelegen (Anderlecht, Ganshoren, Jette, Koekelberg, Sint-Agatha-Berchem en Sint-Jans-Molenbeek) en een groep gemeenten waarvan het grondgebied ten oosten van het kanaal is gelegen (Elsene, Etterbeek, Evere, Oudergem, Schaarbeek, Sint-Joost-Ten-Node, Sint-Gillis, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel, Vorst en Watermaal-Bosvoorde). De gemeente Stad Brussel, waarvan het grondgebied zich grotendeels aan weerszijden van het kanaal uitstrekt, wordt beschouwd als een gemeente die los staat van de twee groepen.
- *Jaren 1995 tot 2020*: er bestaat geen prijstijdreeks die de periode van 1995 tot 2020 bestrijkt. Statbel heeft zijn methodologie voor het berekenen van de prijzen in 2017 gewijzigd. In deze Focus zijn alle analyses eerst gebaseerd op de prijsevolutie van een eerste reeks prijzen die de periode van 1995 tot 2017 bestrijkt. De bevindingen van deze **eerste reeks** worden echter versterkt door meer ad hoc analyses van een **tweede reeks** die de periode na 2017 bestrijkt. De details van de prijsberekening voor beide tijdreeksen zijn de volgende:
 - o De **eerste prijsreeks** loopt van 1973 tot 2017. In deze Focus worden alleen de **jaren 1995 tot 2017** gepresenteerd en geanalyseerd. De prijzen van de reeks worden berekend volgens de **oude berekeningsmethode van Statbel**. In dit geval worden alle transacties die in de gegevensbank van het kadaster waren opgenomen, in de berekening van de statistiek opgenomen. Zij omvatten ook een deel van de nieuwbouw. Bovendien is het type gebouw (appartement, huis, enz.) dat aan de transacties wordt toegewezen, gebaseerd op de aard die op het kadastrale plan is vermeld.
 - o De **tweede prijsreeks** loopt van 2010 tot 2020. In deze Focus worden enkel de **jaren na 2017** van deze reeks geanalyseerd. De prijzen van de reeks worden berekend volgens de **nieuwe berekeningsmethode van Statbel**. In dit geval worden nieuwe gebouwen niet langer in de berekening van de statistieken opgenomen, wat het prijsniveau van appartementen neerwaarts beïnvloedt. Bovendien is het type gebouw dat aan de transacties wordt toegewezen, gebaseerd op de aard die in de verkoopakte staat vermeld.

Overigens werden de effecten van de **inflatie** geneutraliseerd door de mediane prijzen per gemeente aan te passen aan de evolutie van de consumptieprijsindex. Deze operatie maakt het mogelijk een onderscheid te maken tussen prijschommelingen die verband houden met de algemene stijging van de prijzen van door de huishoudens verbruikte goederen en diensten en schommelingen die worden verklaard door andere factoren die specifiek van invloed zijn op de vastgoedmarkt. In deze Focus zijn **de prijzen van de appartementen allemaal uitgedrukt in constante euro's**. Deze constante euro's zijn berekend met de prijsindex van 2013 als referentie.

* De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD)

1 EVOLUTIE VAN DE MEDIANE PRIJS VAN DE APPARTEMENTEN OP SCHAAL VAN HET GEWEST TUSSEN 1995 EN 2020



Welke factoren hebben de stijging van de reële prijzen van de appartementen aangewakkerd?

De afgelopen 25 jaar is het reële inkomen van de Brusselse huishoudens niet zo snel gestegen als de reële prijzen van de appartementen. Integendeel, **de ontwikkeling van de vastgoedprijzen en die van de inkomens zijn sinds het einde van de jaren 1990 duidelijk van elkaar losgekoppeld** (Dessouroux et al., 2016). Zonder volledig te zijn, geeft de volgende lijst enkele factoren die hebben bijgedragen tot de stijging van de prijzen op de Brusselse vastgoedmarkt sinds het eind van de jaren '90:

- *Het herbevolkingsproces van het Gewest.* Deze demografische druk heeft de vraag op de vastgoedmarkt opgedreven en wakkert de prijsstijging aan (Dessouroux et al., 2016);
- *De toename van het aantal internationale werknemers met een hoge koopkracht* (Hermia, 2015; Van Hamme et al., 2016) ;
- *De toename van de leencapaciteit als gevolg van de daling van de hypotheekrentevoeten* (Halleux et Strée, 2012) en de verlenging van de krediettermijnen. De toegang tot woningkredieten is ook gemakkelijker geworden dankzij de versoepeling van de voorwaarden die banken opleggen (Artige et Reginster, 2017);
- *De stijging van de bouwkosten* (duurdere materialen en arbeid) (Bernard, 2008);
- *Het toenemende aandeel van vastgoed dat door investeerders wordt gekocht* (Dessouroux et al., 2016).

De evolutie van de vastgoedprijzen op regionaal niveau weerspiegelt een globale context waarin de dynamiek van de verschillende gemeenten kan verschillen. Het vervolg van de Focus is gewijd aan de evolutie van de prijsverschillen tussen de gemeenten.

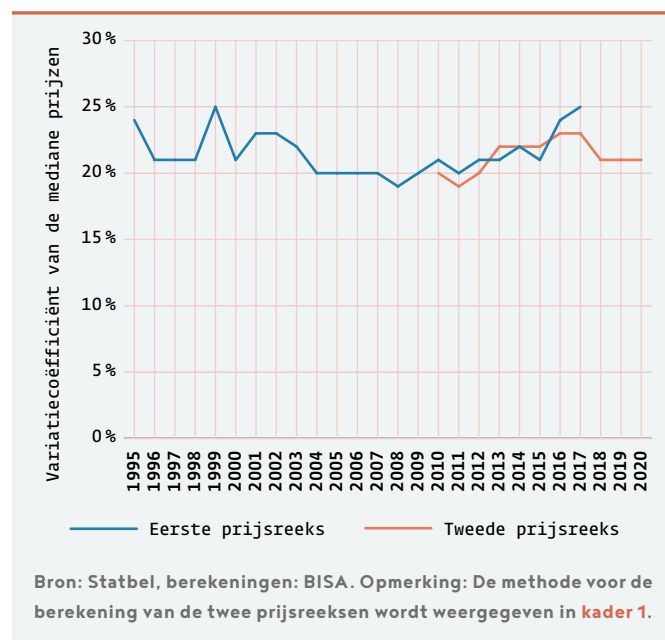
Een spreiding van de prijzen van de appartementen die weinig evolueert op regionale schaal

In 1995 was de mediane prijs van de appartementen in Sint-Pieters-Woluwe, de duurste gemeente, 2,9 maal hoger dan in Sint-Joost, de meest betaalbare gemeente. In 2017 bedroeg de prijsverhouding tussen de gemeenten aan de twee uitersten van de ranglijst (deze keer Sint-Pieters-Woluwe en Jette) slechts 2. Hoewel het prijsverschil tussen de gemeenten aan de uitersten van de ranglijst is gedaald, is de algemene prijsverspreiding tussen de gemeenten in de loop van de tijd min of meer constant gebleven (2). De ontwikkeling van de prijsverschillen tussen alle gemeenten van het Gewest wordt weergegeven door de relatieve spreidingsindicator die "variatioëfficiënt" genoemd wordt (→Kader 2).

Voor de meest betaalbare en de duurste segmenten is de relatieve spreiding van de prijzen gedurende de periode eveneens weinig geëvolueerd. Voor de eerste en derde kwartielen schommelden de variatioëfficiënten respectievelijk rond 20 % en 25 %.

Bij deze eerste analyse van de prijsverspreiding is geen rekening gehouden met de ruimtelijke indeling van de gemeenten. Groepen van aan elkaar grenzende gemeenten kunnen dus verschillende trajecten volgen zonder dat de indicator die de prijsverspreiding op regionaal niveau meet, in de tijd varieert.

2 EVOLUTIE VAN DE REGIONALE SPREIDING VAN DE MEDIANE PRIJS VAN DE APPARTEMENTEN PER GEMEENTE TUSSEN 1995 EN 2017



Sterkere groei van de prijzen van de appartementen ten oosten van het kanaal sinds 1995

De sterke groei van de prijzen van de appartementen in de afgelopen vijftig jaar is niet gepaard gegaan met een toename van de spreiding van de prijzen tussen gemeenten op regionale schaal. Niettemin zou de ruimtelijke prijskloof die in 2020 wordt waargenomen, een teken kunnen zijn van de asymmetrische prijsstijging (aan beide zijden van het kanaal) in de afgelopen jaren.



2. De indicatoren van relatieve spreiding

De **spreiding** vertegenwoordigt de neiging die de waarden van een verdeling (bijvoorbeeld de appartementsprijzen in de gemeenten in 1995) vertonen om van elkaar of van een centrale waarde af te wijken.

De indicatoren van de relatieve spreiding meten de relatieve afwijking van waarden in een verdeling ten opzichte van een centrale waarde. Dit type schaalinvariante indicator wordt gebruikt voor de vergelijking van verschillende verdelingen waarvan de centrale waarde verschilt. De indicatoren van de relatieve spreiding zijn nuttig in het kader van deze analyse aangezien de centrale waarde van de prijzen in de tijd toeneemt.

In het kader van deze studie worden twee indicatoren van relatieve spreiding gebruikt:

- *De variatiecoëfficiënt.* Deze is gelijk aan de verhouding van de standaardafwijking (→ [Glossarium](#)) tot het gemiddelde. Hij wordt gewoonlijk uitgedrukt in percentage. Hoe hoger de waarde van de variatiecoëfficiënt, hoe groter de spreiding van de prijzen rond het gemiddelde.
- *De Theil-index.* Dit is een samenvattende indicator van de relatieve spreiding, waarmee de totale spreiding van een steekproef in twee dimensies kan worden uitgesplitst. Enerzijds de spreiding als gevolg van verschillen in waarden tussen deelgroepen van de steekproef (intergroepsspreiding). Anderzijds de spreiding als gevolg van verschillen in waarden binnen elke deelgroep (intragroepsspreiding). Evenals bij de variatiecoëfficiënt geldt ook hier dat hoe hoger de waarde van de Theil-index is, hoe groter de spreiding binnen de steekproef.

Tussen 1995 en 2017 zijn de mediane prijzen van de appartementen in gemeenten ten oosten van het kanaal aanzienlijk sneller gestegen dan die ten westen van het kanaal (5). In Sint-Gillis, Etterbeek, Elsene en Sint-Joost-Ten-Node, gemeenten in het oosten, zijn de prijzen het snelst gestegen. In deze gemeenten zijn de mediane prijzen bijna twee keer zo snel gestegen als in Koekelberg, Ganshoren, Sint-Jans-Molenbeek en Jette, gemeenten in het westen van het kanaal. Alleen de groei van de mediane verkoopprijs (Q2) van Sint-Pieters-Woluwe was vergelijkbaar met die van de gemeenten ten westen van het kanaal.

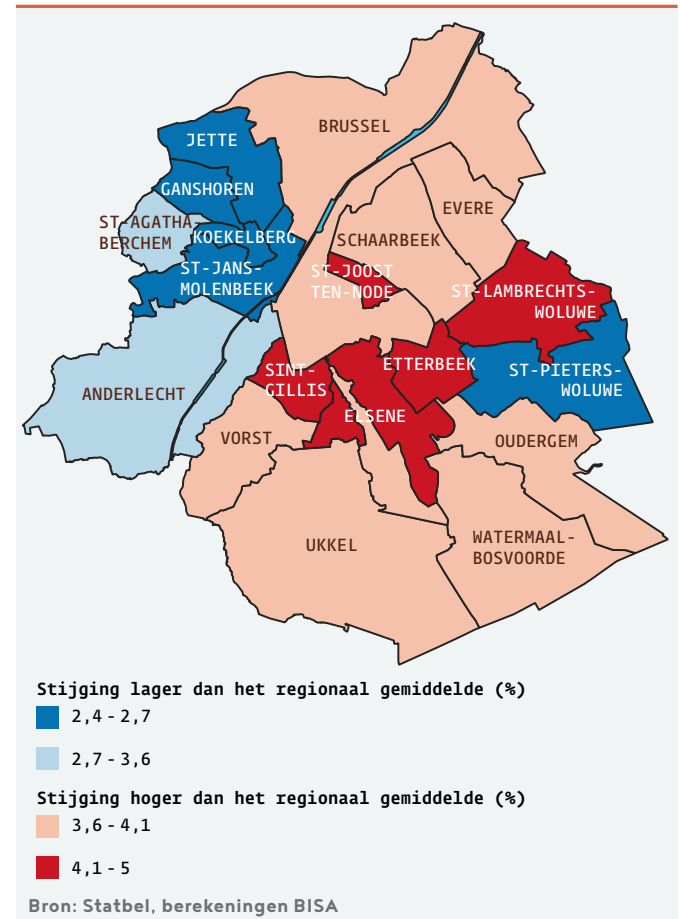
De prijsstijging met twee snelheden aan beide zijden van het kanaal geldt ook voor de twee andere marktsegmenten (Q1 en Q3). Zo kenden alle gemeenten ten westen van het kanaal een prijsstijging die voor de drie marktsegmenten onder het regionale gemiddelde lag. Anderzijds was de groei van de prijzen van de appartementen in de gemeente van de stad Brussel hoger dan de gemiddelde regionale groei, en dit voor de drie marktsegmenten.

De rol van internationale werknemers bij asymmetrische prijsstijgingen

De aanwezigheid van werknemers van de Europese en internationale instellingen op het grondgebied is een van de bepalende factoren voor de asymmetrische evolutie van de prijzen in het BHG. Met de uitbreiding van de Europese Unie in 2004 is

het aantal internationale werknemers aanzienlijk toegenomen (Hermia, 2019). Laatstgenoemden, van wie de kantoren zich bijna uitsluitend ten oosten van het kanaal bevinden, vormen een kritieke massa die in staat is een deel van het vastgoed in Brussel duurzamer te maken (Bernard, 2008). De voorkeurslocaties voor internationale werknemers zijn de gemeenten Brussel-Stad, Elsene, Etterbeek, Sint-Pieters-Woluwe, Sint-Lambert-Woluwe, Ukkel en Schaarbeek². Deze opwaartse druk op de prijzen houdt echter niet op bij de grenzen van de gemeenten. De prijsstijgingen in de meest geëerde wijken breiden zich vaak uit tot aangrenzende gebieden en overschrijden de gemeentegrenzen (Bernard, 2008). Potentiële kopers die werden afgewezen door internationale werknemers met een hoge koopkracht, wijken uit naar meer betaalbare naburige locaties. Ten oosten van het kanaal is dit besmettingseffect waarschijnlijk een van de determinanten van de sterke prijsstijging in gemeenten waar internationale werknemers minder aanwezig zijn.

3 GEMIDDELDE JAARLIJKSE GROEI VAN DE MEDIANE PRIJS VAN DE APPARTEMENTEN TUSSEN 1995 EN 2017



Ruimtelijke reorganisatie van de prijzen van de appartementen rond het kanaal

De asymmetrische groei van de prijzen doorheen de tijd doet een nieuwe ruimtelijke verdeling van de prijzen van de appartementen opkomen. Deze verandering blijkt duidelijk uit de evolutie van de rangschikking van de prijzen van de appartementen tussen 1995 en 2020 (4).

In 1995 liggen de gemeenten aan de twee uitersten van de rangschikking van de mediane prijzen van de appartementen allemaal ten oosten van het kanaal. Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel en

Sint-Lambrechts-Woluwe zijn de duurste gemeenten, terwijl Sint-Joost, Sint-Gillis en Schaarbeek de meest betaalbare zijn. De mediane prijs van de appartementen in de gemeenten ten westen van het kanaal ligt halverwege tussen deze twee uitersten. Bovendien ligt de mediane prijs van de appartementen hoger in Ganshoren, Sint-Jans-Molenbeek en Koekelberg dan in Etterbeek, Evere of Vorst.

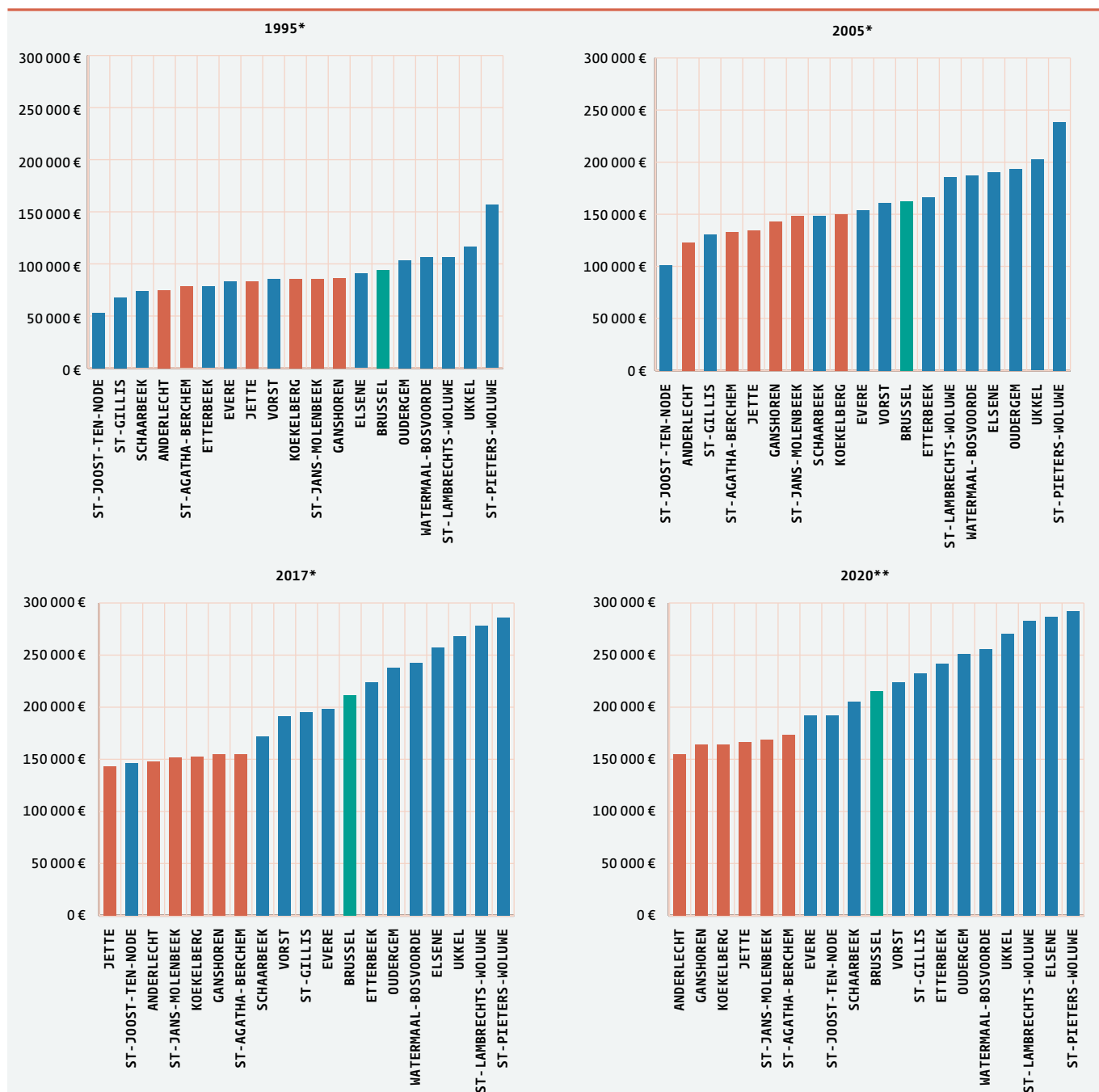
In de loop der tijd worden de lager gerangschikte gemeenten ten oosten van het kanaal steeds minder betaalbaar ten opzichte van de gemeenten ten westen van het kanaal. Zo lag de mediane prijs van appartementen in Evere, Etterbeek en Vorst in 2005 hoger dan die van alle gemeenten ten westen van het kanaal. Ook de gemeenten Schaarbeek en Sint-Gillis stijgen in de rangschikking. In 2017 is alleen Sint-Joost-Ten-Node nog betaalbaarder dan sommige gemeenten

ten westen van het kanaal. Ten slotte zijn in 2020 alle gemeenten ten oosten van het kanaal duurder dan die ten westen van het kanaal. Ten oosten van het kanaal zijn de noordelijke gemeenten (Evere, Schaarbeek en Sint-Joost-Ten-Node) het meest betaalbaar.

De gemeente Stad Brussel maakt aanvankelijk deel uit van de duurste gemeenten van het Gewest maar wordt na verloop van tijd ze betaalbaarder dan de meeste gemeenten ten oosten van het kanaal.

De afgelopen 25 jaar lijkt het kanaal een steeds belangrijkere scheidingslijn te zijn geworden tussen de meer betaalbare gemeenten in het westen en de duurdere gemeenten in het oosten. Deze conclusie, die gebaseerd is op de evolutie van de mediane waarde (Q2) van de prijzen van appartementen, geldt ook voor de meer

4 RANGSCHIKKING VAN DE MEDIANE PRIJZEN VAN DE APPARTEMENTEN PER GEMEENTE (€ 2013)



Bron: Statbel, berekeningen BISA.

Opmerking: De prijzen in de gemeenten ten westen van het kanaal worden in oranje weergegeven en die van de gemeenten ten oosten in het blauw. De prijzen in de gemeente Brussel, waarvan het grondgebied zich uitstrekt over beide kanten van het kanaal, is in het groen aangegeven.

*Eerste prijsreeks. **Tweede prijsreeks. De methode voor de berekening van de twee prijsreeksen wordt weergegeven in kader 1.

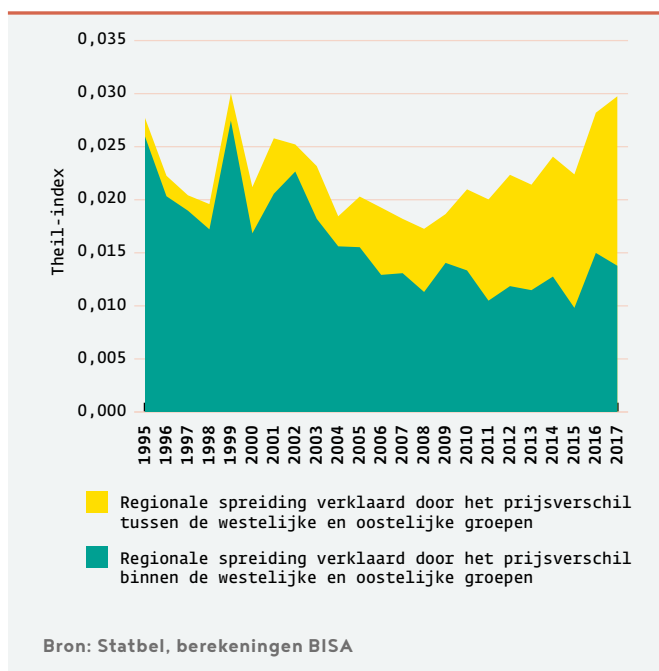
betaalbare (Q1) en duurdere (Q3) segmenten. In 2020 vertonen de drie marktsegmenten een bijna identieke ruimtelijke spreiding van de prijzen (5, 6 et 7). Een uitzondering vormt de gemeente Sint-Joost-Ten-Node, waar het eerste prijskwartiel (Q1) lager blijft dan in sommige gemeenten ten westen van het kanaal.

De prijsverschillen worden groter tussen de twee zijden van het kanaal, maar kleiner binnen elke zijde

Sinds 1995 zijn de prijsverschillen tussen het westen en het oosten van het kanaal groter geworden. Daarnaast zijn de prijsverschillen tussen gemeenten aan dezelfde kant van het kanaal kleiner geworden. Als gevolg hiervan worden de op regionaal niveau waargenomen prijsverschillen tussen gemeenten in de loop der tijd steeds meer verklaard door het prijsverschil tussen het westen en het oosten van het kanaal, en steeds minder door het prijsverschil binnen elke zijde van het kanaal. Deze evolutie wordt in figuur 8 weergegeven via de uitsplitsing van de spreidingsindicator, de zogenaamde "Theil-index" (→Kader 2):

- **Tussen 1995 en 2002:** het prijsverschil tussen het westen en het oosten van het kanaal (gekenmerkt door het gele gebied in figuur 8) is minimaal, terwijl er grote prijsverschillen bestaan binnen elke zijde van het kanaal (groen gebied in figuur 8). Bijgevolg wordt een klein deel (ongeveer 10 %) van de waargenomen prijsverschillen op regionaal niveau verklaard door het prijsverschil tussen het oosten en het westen van het kanaal;
- **Tussen 2002 en 2017:** de prijsverschillen tussen de gemeenten binnen elke zijde van het kanaal zijn aanzienlijk afgenomen. Bovendien neemt het prijsverschil tussen het westen en het oosten van het kanaal geleidelijk aan toe. Bijgevolg wordt in 2017 de regionale spreiding van de prijzen grotendeels (namelijk voor 54 %) verklaard door het prijsverschil tussen het westen en het oosten van het kanaal;
- **In 2020,** het Covid-19-jaar: het prijsverschil tussen het westen en het oosten van het kanaal wordt nog groter en ongeveer twee derde van de op regionaal niveau vastgestelde prijsverschillen tussen gemeenten wordt verklaard door het prijsverschil tussen het westen en het oosten van het kanaal³.

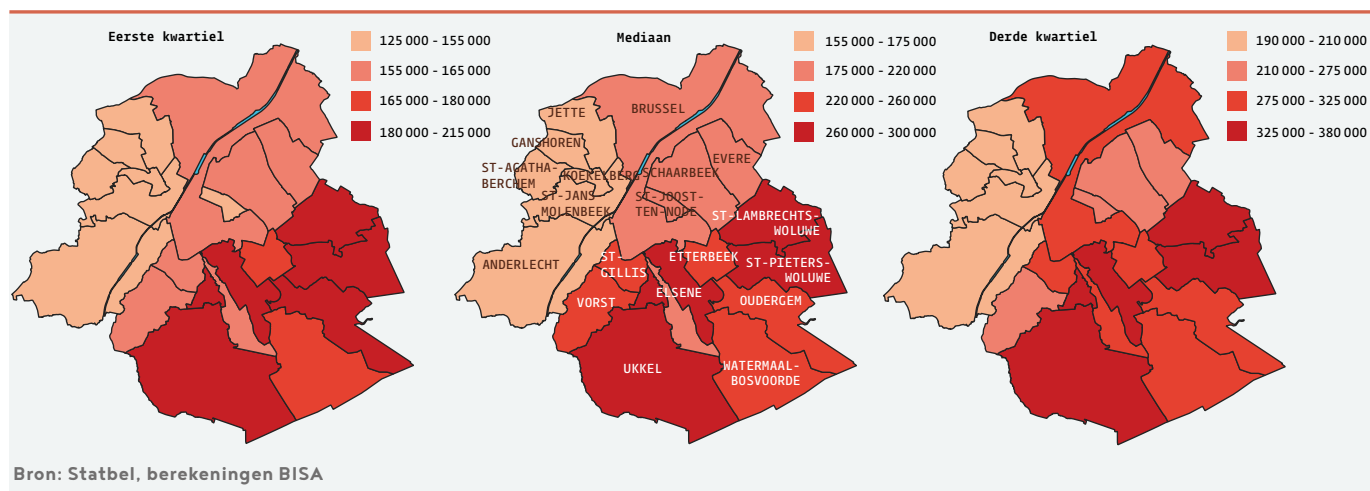
8 EVOLUTIE VAN DE REGIONALE SPREIDING VAN DE MEDIANE PRIJS VAN DE APPARTEMENTEN PER GEMEENTE TUSSEN 1995 EN 2017



De evolutie van de uitsplitsing van de Theil-index doet vermoeden dat de prijzen in gemeenten aan dezelfde kant van het kanaal convergeren⁴ naar verschillende niveaus aan beide zijden van het kanaal. De analyse van deze indicator houdt echter niet noodzakelijkerwijs rekening met eventuele "buitenbeentjes" binnen de groepen van gemeenten. De coherentie van de groepen wordt gevalideerd via de grafische voorstelling van de dynamiek van de prijsconvergentie binnen elke zijde van het kanaal. Deze convergentiedynamiek wordt voor twee perioden weergegeven:

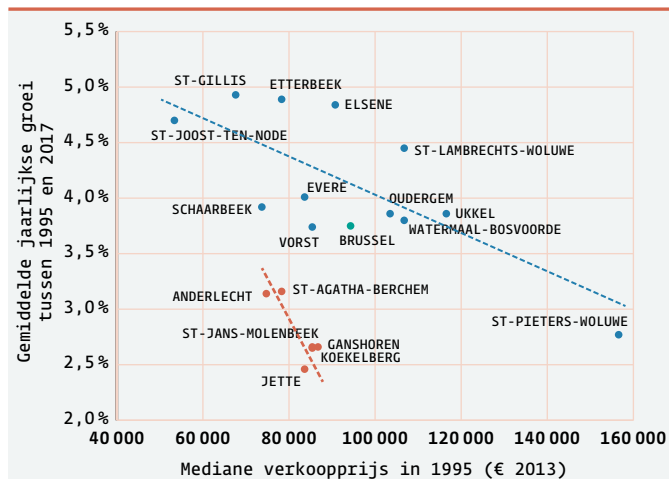
- **Van 1995 tot 2017:** Aan elke kant van het kanaal omvat de convergentiedynamiek alle gemeenten van de groep (9). De prijsstijging in elk van de aanvankelijk meer betaalbare gemeenten verloopt namelijk vergelijkbaar met of sneller dan die in de aanvankelijk duurdere gemeenten. Bovendien liggen de prijzen in het westen een stuk lager dan in het oosten, want voor een vergelijkbaar prijsniveau in 1995 stijgen de prijzen in het oosten altijd sneller dan in het westen.
- **Van 2017 tot 2020:** De eigenheid van elke convergentiedynamiek blijft duidelijk (10). Aan de

5 6 7 VERKOOPPRIJS VAN DE APPARTEMENTEN IN 2020 (€ 2013)



oostelijke kant houden de prijzen in de gemeenten met de laagste prijzen gelijke tred met die in de rest van de groep, dankzij aanzienlijke groeipercentages. Anderzijds verlopen de prijsstijgingen in elk van de gemeenten ten westen trager dan in de meer betaalbare gemeenten ten oosten van het kanaal.

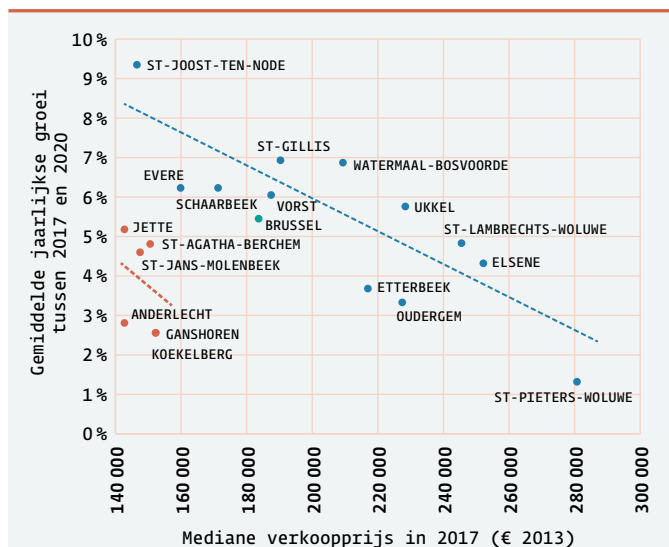
9 CONVERGENTIE VAN DE MEDIANE PRIJZEN VAN DE APPARTEMENTEN PER GEMEENTE AAN BEIDE ZIJDEN VAN HET KANAAL TUSSEN 1995 EN 2017



Bron: Statbel, berekeningen BISA

Opmerking: Het convergentieproces kan worden weergegeven door het groeipercentage (op de y-as) en het aanvankelijke prijsniveau (op de x-as) in perspectief te plaatsen. De prijzen tussen de gemeenten convergeren wanneer de groeipercentages van de aanvankelijk meer betaalbare gemeenten groter zijn dan die van de aanvankelijk duurdere gemeenten (deze relatie wordt gekenmerkt door een negatief aflopende trendlijn).

10 CONVERGENTIE VAN DE MEDIANE PRIJZEN VAN DE APPARTEMENTEN PER GEMEENTE AAN BEIDE ZIJDEN VAN HET KANAAL TUSSEN 2017 EN 2020



Bron: Statbel, berekeningen BISA

Tot besluit

Sinds 1995 is de reële prijs van appartementen sterk gestegen volgens verschillende cycli. Het begin van de jaren 2000 wordt gekenmerkt door de vastgoedboom. Vervolgens heeft de financiële crisis van 2008 de prijsstijging gedurende bijna een decennium gedeeltelijk afgeremd. Tussen 2017 en 2020 stijgen de prijzen opnieuw en dit ondanks de Covid-19-crisis.

Op de schaal van het Brussels Gewest is de relatieve spreiding van de prijzen van appartementen de laatste 25 jaar weinig geëvolueerd. Wel zijn de prijzen aan beide zijden van het kanaal met twee verschillende snelheden gestegen. De sterkere prijsstijging ten oosten van het kanaal heeft de kaart van de appartementsprijzen in het BHG hertekend. Terwijl de prijzen in 1995 aan de west en oostkant van het kanaal vergelijkbaar waren, is er in de loop der tijd een ruimtelijke scheidslijn ontstaan ter hoogte van het kanaal, waarlangs de duurdere gemeenten in het oosten worden gescheiden van de meer betaalbare gemeenten in het westen.

Uit deze Focus blijkt ook dat de ruimtelijke tweedeling van de prijzen van de appartementen wordt versterkt door de convergentie van de prijzen in de gemeenten ten oosten van het kanaal. Ten slotte doet de recente evolutie van de prijzen vermoeden dat de ruimtelijke tweedeling zich momenteel nog consolideert.

Aangezien de vastgoedprijzen in hoge mate bepalend zijn voor de sociale sortering die in de stedelijke kernen plaatsvindt, vormt de ruimtelijk kloof in de prijzen van de appartementen, beschouwd op het niveau van de gemeenten, een duidelijke rem op het streven naar sociale gemengdheid op de schaal van het Gewest. Het is waarschijnlijk nuttig om met deze realiteit rekening te houden bij het uitwerken van het beleid voor sociale gemengdheid.

Bibliografie

- ARTIGE, L., & REGINSTER, A., 2017. *Deux décennies d'augmentation des prix immobiliers résidentiels en Wallonie (1995-2015)*. Dynamiques régionales, (1), 9-22
- BISA, HERMIA, J. P., 2015. *Demografische barometer 2015 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Focus van het BISA nr. 11.
- BISA, HERMIA, J. P., 2020. *Demografische barometer 2019 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Focus van het BISA nr. 34.
- BERNARD, N. 2008. *De impact van de Europese Unie op het vastgoed in Brussel: tussen cliché en onderschatting*. Brussels Studies. Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel.
- C.M., 26 april 2021. *Immobilier : Voici les communes les plus chères de Belgique pour chaque région*. La Libre.
- DECROLY, J. M., & VAN CRIEKINGEN, M., 2009. *Het Plan voor de Internationale Ontwikkeling Van Brussel (PIO)*. Brussels Studies, 25, 1-15.
- DESSOUROUX, C., BENSLIMAN, R., BERNARD, N., DE LAET, S., DEMONTY, F., MARISSAL, P., & SURKYN, J., 2016. *Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen*. BSI synthesesnota. Brussels Studies. Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel.
- GRJEBINE, T., 2013. *IV/Les prix de l'immobilier: évolutions de long terme et impacts sur le cycle*. Reperes, 61-75.

- GUÉROIS, M., & LE GOIX, R., 2009. *La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles : le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003)*. Cybergeog: European Journal of Geography.
- HALLEUX, J. M., & STRÉE, J., 2012. *Production de l'habitat et enjeux territoriaux*. Conférence Permanente du Développement Territorial.
- KAHANE, L., STAELENS, P., & FRANCK, P. A., 2012. *Observatiecentrum van de verkoop van residentieel vastgoed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 1990-2010*.
- KAHANE, L., DE WITTE, P., VAN HAARE, M., 2019. *Observatiecentrum van het woningeigenaarschap 2015-2017*.
- KESTELOOT, C., MISTIAEN, P., 1998. *Des limites de la mixité sociale comme stratégie de gouvernement*, Cahiers marxistes n° 211, pp. 35-47.
- LENEL, E., 2013. *Sociale gemengdheid in de openbare stedelijke ontwikkeling te Brussel: project of politiek taalgebruik?* Brussels Studies. Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel.
- VAN HAMME, G., GRIPPA, T., & VAN CRIEKINGEN, M., 2016. *Migratiebewegingen en dynamische processen in de Brusselse wijken*. Brussels Studies. Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel.

Glossarium

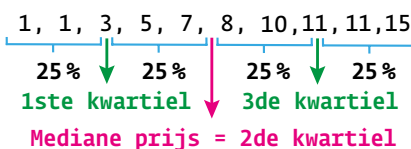
BHG

Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Derde kwartiel (Q3) [of eerste kwartiel (Q1)]

De waarde van een reeks die groter is dan of gelijk is aan ten minste 75 % [of 25 %] van de gegevens in de geordende reeks van statistische waarden. In deze Focus wordt hij geïnterpreteerd als de waarde waaronder 75 % [of 25 %] van de verkoopprijzen zich bevinden; of, met andere

woorden, de waarde waarboven 25 % [of 75 %] van de verkoopprijzen zich bevinden.



Standaardafwijking

De standaardafwijking is een indicator van de absolute spreiding van waarden in een verdeling. Het is het kwadratisch gemiddelde van de afwijkingen van het gemiddelde.

Noten

1. Vanaf het midden van de jaren '90 wordt sociaal-ruimtelijke segregatie in het BHG aangemerkt als een probleem dat moet worden opgelost (Kesteloot & Mistiaen, 1998). Deze politieke wil heeft geleid tot een echte stedelijke actie met specifieke programma's, instrumenten en protagonisten (Lenel, 2013).
2. De statistieken over de werkplek en de woonplaats van de internationale werknemers zijn terug te vinden op de site van het BISA. In 2019 woont slechts 3,5% van de internationale werknemers in de gemeenten ten westen van het kanaal.
3. De evolutie van de Theil-index voor de periode 2017-2020 kon niet in figuur 8 worden verwerkt. De gegevens zijn op verzoek beschikbaar.
4. Deze convergentie wordt bevestigd door de analyse van de evolutie van de variatiecoëfficiënt berekend voor elke groep van gemeenten. Ten westen van het kanaal is de relatieve spreiding van de prijzen vanaf 1995 gering. Niettemin neemt het prijsverschil in de loop van de tijd verder af en bedraagt de variatiecoëfficiënt in 2020 slechts 3,6 %. De relatieve spreiding van de andere twee marktsegmenten (Q1 en Q3) vertoont een soortgelijke evolutie gedurende de periode. Ten oosten van het kanaal is de relatieve spreiding in aanzienlijk. Gemiddeld verschilde de mediane prijs van een gemeente 27,6 % van het groepsgemiddelde. Na verloop van tijd vervaagt het prijsverschil tussen de gemeenten en in 2020 bedraagt de variatiecoëfficiënt nog slechts 14,5 %. De relatieve spreiding van de andere twee marktsegmenten (Q1 en Q3) is in de betrokken periode eveneens gehalveerd.

WETENSCHAPPELIJKE COÖRDINATIE

Astrid Romain

LEESCOMITÉ

Thomas Ermans, Amynah Gangji

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Astrid Romain – BISA

©2021 Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Alle rechten voorbehouden.