

MARKTANALYSE

Het appartement is de hoofdstedelijke norm

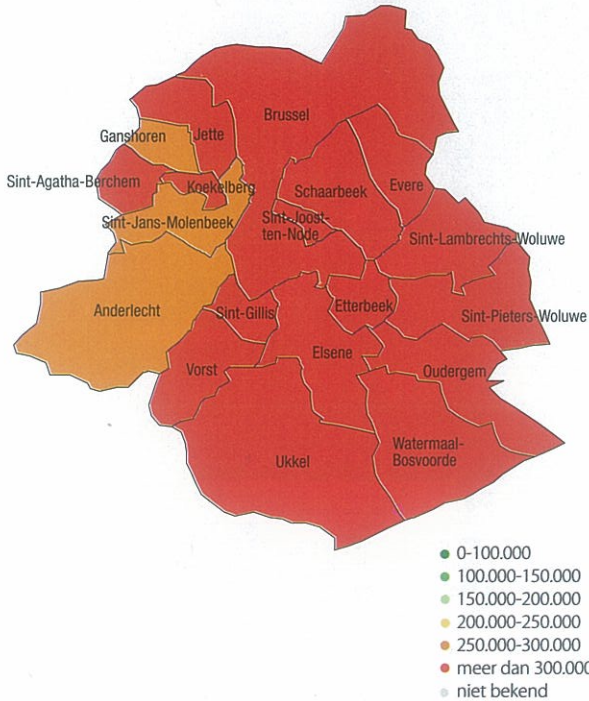
In Brussel wisselden vorig jaar net geen 9000 appartementen van eigenaar. Voor huizen staat de teller op minder dan 3500. Daarmee geeft de hoofdstad duidelijk de richting aan voor de komende jaren. De kloof tussen huizen en appartementen wordt dieper. Individuele huizen veranderen steeds minder van eigenaar in de 19 gemeenten van de hoofdstad. Appartementen zijn er definitief de referentie, zowel op de nieuwbouwmarkt als in het segment van de bestaande woningen. En die trend zal de komende jaren vermoedelijk niet keren, gezien de exponentiële stijging van de energie- en grondprijzen. Overigens worden er nog nauwelijks bouwgronden verhandeld tussen particulieren: 242 percelen veranderden van eigenaar in 2010... terwijl dat er vijf jaar geleden nog 1408 waren.

Met 1053 appartementen en 556 verkochte huizen in een jaar, blijft Brussel-stad voor een appartement de meest gegeerde gemeente van de hoofdstad, ver voor Ukkel (759), Sint-Jans-Molenbeek (683) en Elsene (678). Voor de aankoop van een individueel huis is dat voor Schaarbeek (528), Anderlecht (503) en Ukkel (325).

Appartementen: plus 40 procent

De prijzen zijn amper geëvolueerd sinds midden 2010. Sint-Pieters-Woluwe blijft het klassement van de appartementen aanvoeren; flirtend met de grens van 400.000 euro als referentieprij. Dezelfde gemeente moet Elsene (577.500) slechts nipt laten voorgaan in het segment van de

huizen. We noteren ook dat op de markt van de individuele huizen, zes Brusselse gemeenten — waaronder de drie duurste Elsene, Sint-Pieters-Woluwe en Ukkel — opnieuw prijsstijgingen van meer dan 10 procent per jaar laten optekenen. Zoals te verwachten viel, zijn het Ukkel (+15%) en Koekelberg (+16%), vorig jaar allebei in prijs gedaald, die nu de opmerkelijkste opwaartse correctie laten optekenen. We zijn dus ver verwijderd van de ineenslopende prijzen die sommige experts hadden voorspeld. Voorts valt te noteren dat in Koekelberg, in vijf jaar tijd, de huizenprijzen met slechts 2 kleine procentjes stegen, in tegenstelling tot Elsene waar de prijzen 63 procent omhoog schoten. In het spel van jaarlijkse correcties is het Sint-Agatha-Berchem dat de grootste waardedaling — 8 procent — laat optekenen. In het segment van de appartementen, recycleert Schaarbeek (+34% in een jaar) zijn prijsdaling van vorig jaar en laat het zelfs de grootste vijfjaarlijkse stijging zien, met 55% hogere prijzen dan in 2005. Vier andere gemeenten registreren over dezelfde periode vergelijkbare stijgingen van meer dan 40 procent, waaronder het onvermijdelijke Woluwe en Elsene, ook de verrassing Evere. Aan de andere kant van het spectrum — wat bij voorkeur de mogelijke kopers interesseert — kunnen we noteren dat het nog steeds Anderlecht is, dat de meest betaalbare appartementen (165.000 euro) en huizen (285.000 euro) biedt.



Brussels hoofdstedelijk gewest

| Type | Prijs | Evolutie | Evolutie |
|---|-----------|-----------|-----------|
| | 2010 | 1 jaar(%) | 5 jaar(%) |
| Woonhuizen | 405.000 | 8,00 | 28,57 |
| Woonhuizen < 100 m² | 295.000 | 3,51 | 20,41 |
| Woonhuizen 101-300 m² | 425.000 | 10,39 | 28,79 |
| Woonhuizen 301-600 m² | 600.000 | 10,09 | 42,86 |
| Woonhuizen 601-1000 m² | 702.500 | 15,16 | 47,43 |
| Woonhuizen 1001-1500 m² | 800.000 | -7,51 | 138,81 |
| Woonhuizen > 1500 m² | 1.000.000 | 66,67 | 166,52 |
| Woonhuizen oppervlakte niet gekend | 210.000 | 10,53 | -4,55 |
| Villa's en landhuizen | 980.000 | -4,85 | 17,72 |
| Villa's en landhuizen < 100 m² | - | - | - |
| Villa's en landhuizen 101-300 m² | 650.000 | 66,67 | 73,33 |
| Villa's en landhuizen 301-600 m² | 669.000 | -7,08 | 11,50 |
| Villa's en landhuizen 601-1000 m² | 900.000 | -10,00 | 12,50 |
| Villa's en landhuizen 1001-1500 m² | 1.250.000 | 2,04 | 25,00 |
| Villa's en landhuizen > 1500 m² | 2.025.000 | 0,00 | 52,83 |
| Villa's en landhuizen oppervlakte niet gekend | - | - | - |
| Appartementen | 246.000 | 9,33 | 34,43 |
| Bouwgronden | 453 | 10,85 | 41,59 |
| Bouwgronden < 100 m² | 583 | 80,91 | 159,30 |
| Bouwgronden 101-300 m² | 541 | -0,13 | 44,27 |
| Bouwgronden 301-600 m² | 390 | -16,34 | 18,57 |
| Bouwgronden 601-1000 m² | 401 | 13,31 | 33,53 |
| Bouwgronden 1001-1500 m² | 352 | 57,83 | 73,25 |
| Bouwgronden > 1500 m² | 189 | 10,24 | 16,42 |
| Bouwgronden oppervlakte niet gekend | - | - | - |