



FOCUS NR. 70

Waar kopen de Brusselaars een woning? Wat is hun profiel?

SYMI NYNS, CÉLINE BRANDELEER

Sinds de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) is het interessant om de woonbewegingen van de Brusselaars te volgen. Wie blijft in het Gewest? Wie vertrekt? En waarheen? Deze vragen werpen een licht op cruciale uitdagingen en voeden het publieke debat. Deze Focus analyseert de profielen van Brusselaars die in het BHG blijven of het verlaten na de aankoop van een woning, evenals de plaats van de aankoop.

Inleiding

De studies van de voorbije jaren over de verhuizingen van en naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) **nuanceren het traditionele beeld van de stadsvlucht** (→ [Glossarium](#)). De realiteit is namelijk complexer dan het beeld van een middenklasse die het Gewest verlaat en naar de groenere rand trekt.

Volgens **de benadering naar levenscyclus** (Charlier et al., 2019; Demonty et al., 2018; Berns et al., 2022), zijn het over het algemeen jongere mensen die naar de stad komen om verder te studeren of een baan te vinden. Iets oudere huishoudens, die op professioneel vlak vaak stabiel zijn, hebben de neiging om de stadscentra te verlaten om ruimer te kunnen wonen in een rustige omgeving, vooral wanneer hun gezin groter wordt.

Bovendien zijn **de sociaaleconomische profielen van de personen die het Brussels Gewest verlaten, zeer divers**. Sommige inwoners met een bescheiden inkomen verlaten het Gewest wegens het gebrek aan betaalbare woningen in de stedelijke gebieden (De Laet, 2018; Treutens et al., 2023).

Deze Focus gaat dieper in op het profiel van sommige van die woonbewegingen, namelijk de bewegingen die **verband houden met de aankoop van vastgoed**. Meer specifiek gaat het om transacties **door ten minste één Brusselaar¹**, ongeacht het Belgische Gewest van bestemming, en **waarbij minstens één van de kopers binnen de twee jaar na de aankoop in het pand woont**. Die keuzes maken het enerzijds mogelijk om vastgoed te selecteren dat gekocht wordt door Brusselaars, en anderzijds om transacties uit te sluiten die niet gebruikt worden als "eigen woning".

Het is met andere woorden **de bedoeling om een beeld te krijgen van de "Brusselse kopers-bewoners"²**, zowel wat hun profiel als hun keuze van bestemming betreft (→ [Kader 1](#)).

Bijna 7 op de 10 aankopen worden gedaan door koppels

De sociodemografische en economische kenmerken van de Brusselse kopers kunnen **sterk verschillen tussen het solo- en het duoprofiel** (→ [Tabel 1](#)). Het koopgedrag van deze twee categorieën kopers wordt daarom **afzonderlijk geanalyseerd in de Focus**.

Transacties door Brusselse kopers-bewoners						
	Solo (35 746 transacties)		Duo (68 355 transacties)		Total (104 101 transacties)	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Type huishouden						
Alleenstaande	16 980	48			16 980	16
1-2 volwassene(n) zonder kinderen	3 592	10			3 592	3
1 volwassene met een of meer kinderen	7 977	22			7 977	8
1-2 volwassene(n) met een of meer kinderen	7 197	20			7 197	7
2 volwassenen met een of meer kinderen			45 402	66	45 402	44
2 volwassenen zonder kinderen			22 953	34	22 953	22
Behoren tot hetzelfde huishouden						
Solokopers	35 746	100			35 746	34
Behoren tot hetzelfde huishouden			56 846	83	56 846	55
Behoren tot verschillende huishoudens			11 509	17	11 509	11
Leeftijd						
18-29 jaar	7 402	21	12 283	18	19 685	19
30-44 jaar	17 509	49	44 082	64	61 591	59
45-64 jaar	9 078	25	10 500	15	19 578	19
65+ jaar	1 757	5	1 490	2	3 247	3
Geslacht						
Vrouw	20 381	57			20 381	20
Man	15 365	43			15 365	15
Vrouw-Man			66 770	98	66 770	64
Overige			1 585	2	1 585	1
Inkomenskwartiel						
Kwartiel 1	3 562	10	8 036	12	11 598	11
Kwartiel 2	4 971	14	13 034	19	18 005	17
Kwartiel 3	10 342	29	21 562	32	31 904	31
Kwartiel 4	16 871	47	25 723	38	42 594	41
Status van startende koper						
1 van de 2 is een startende koper			12 196	18	12 196	12
Startende koper(s)	24 783	69	40 806	60	65 589	63
Niet-startende koper(s)	10 963	31	15 353	22	26 316	25
Gewest(en) van herkomst						
Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Solokopers)	35 746	100			35 746	34
Brussels Hoofdstedelijk Gewest – Brussels Hoofdstedelijk Gewest			62 257	91	62 257	60
Brussels Hoofdstedelijk Gewest – Vlaams Gewest			3 463	5	3 463	3
Brussels Hoofdstedelijk Gewest – Waals Gewest			2 635	4	2 635	3
Type vastgoed						
Appartement	25 067	70	20 861	31	45 928	44
Huis/gebouw	10 679	30	47 494	69	58 173	56
Bestemming van de aankoop						
Vijfhoek	585	2	376	1	961	1
1e kroon (BHG)	7 651	21	8 528	12	16 179	16
2e kroon Oosten Kanaal (BHG)	9 333	26	13 681	20	23 014	22
2e kroon Westen Kanaal (BHG)	8 697	24	11 677	17	20 374	20
Totaal BHG	26 266	73	34 262	50	60 528	59
Brusselse agglomeratie (Vlaams Gewest)	3 029	9	13 593	20	16 622	16
Brusselse agglomeratie (Waals Gewest)	390	1	1 730	3	2 120	2
Brusselse voorsteden (Vlaams Gewest)	523	1	3 090	4	3 613	3
Brusselse voorsteden (Waals Gewest)	324	1	1 347	2	1 671	2
Forenzenzone (Vlaams Gewest)	1 021	3	3 142	5	4 163	4
Forenzenzone (Waals Gewest)	1 277	4	5 010	7	6 287	6
Agglomeratie van de grote steden	733	2	1 441	2	2 174	2
Agglomeratie van de middelgrote steden	865	2	1 831	3	2 696	3
Andere gemeenten	1 318	4	2 909	4	4 227	4
Totaal buiten BHG	9 480	27	34 093	50	43 573	42

Bron: AAPD en Statbel, berekeningen BISA



1. Over welke gegevens over de Brusselse kopers beschikken we?

We hebben drie databases gecombineerd om de personen aan de transacties te koppelen:

1. de vastgoedtransacties afkomstig van de FOD Financiën (Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie – AAPD)
2. het Rijksregister (Statbel)
3. de belastingstatistieken (Statbel)

De aankopen hebben betrekking op **“vastgoed in volle eigendom” dat door natuurlijke personen op de secundaire markt wordt aangekocht³, in het BHG ligt en geheel of gedeeltelijk bestemd is als woning⁴**. De gegevens over de personen in kwestie worden gebruikt om hun profiel te bepalen wat betreft leeftijd, geslacht, inkomen (boven nul), hun gewest van herkomst en de samenstelling van het huishouden vóór de aankoop.

De beschouwde aankopen zijn **gedaan door één (solo) of twee kopers (duo)**. De solokopers zijn niet noodzakelijk alleenstaanden. Ze kunnen bijvoorbeeld uit een huishouden als koppel komen, maar de aankoop alleen doen. Het aantal kopers is dus niet rechtstreeks gekoppeld aan het type huishouden. Om de kopers in te delen worden de individuele kenmerken samengevoegd als er meer dan één koper is. De analyses bestrijken de volledige **periode van 2011 tot 2022**, zodat er voldoende personen zijn om de verschillende profielen op te stellen.

De bevolkingsgroepen die in deze Focus worden geanalyseerd, vormen een specifieke subpopulatie van de intergewestelijke migraties. Alleen kopers of medekopers worden in aanmerking genomen, ongeacht de leden van hun huishouden of een eventuele nieuwe gezinssamenstelling. De analyses richten zich op de profielen van de personen in kwestie, niet op de transactievolumes of -stromen.

In de onderzoeksperiode (2011-2022) werden ongeveer **104 000 vastgoedtransacties geanalyseerd. De meerderheid hiervan, bijna zeven op de tien, is gedaan door duokopers (66 %)**. Dat betekent dat drie op de tien transacties een soloaankoop betreft.

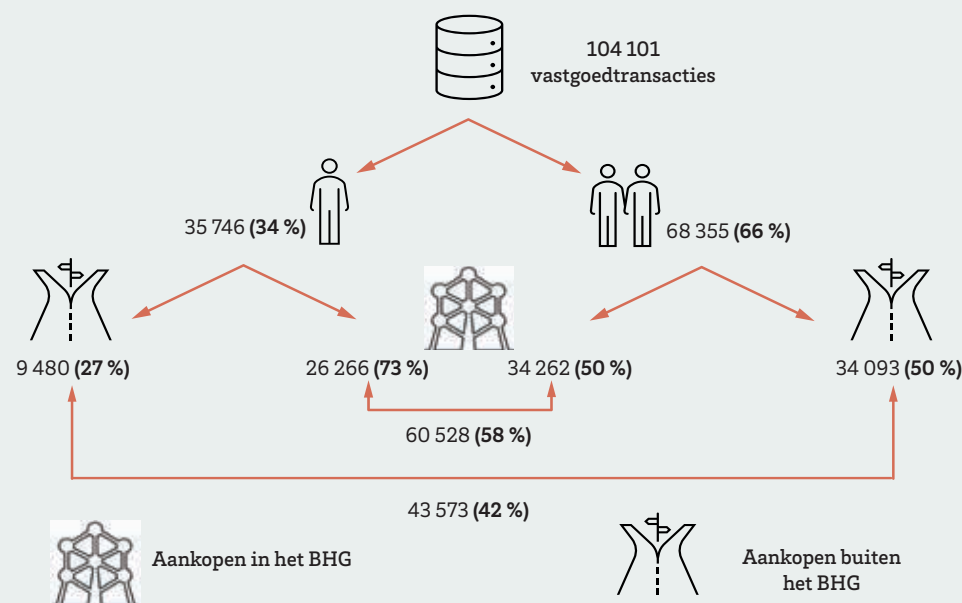
De meeste kopers die met z'n tweeën in een woning investeren om in te wonen, behoren tot de **leeftijdsgroep 30-44 jaar (64 %)**. Het meest courante profiel van de huishoudens⁵ is dat van **een koppel met een of meer kinderen (66 %)**. Voor alle types huishoudens samen wordt 98 % van de duoaankopen gedaan door personen van verschillend geslacht. Een groot deel maakt op het moment van de aankoop deel uit van hetzelfde huishouden⁶ (83 %) en heeft **hetzelfde Gewest van herkomst (91 %)**. Het aantal Brusselaars dat samen met een Vlaming of een Waal koopt, is dan ook laag (< 10 %).

Bovendien bevindt bijna driekwart (69 %) van de kopers zich in de inkomenskwartielen K3 en K4⁷ (→ [Glossarium](#)), die de **hoogste inkomensklassen** van de Brusselse bevolking vertegenwoordigen. Meer dan driekwart van de transacties (78 %) betreft een eerste aankoop, ten minste voor een van de betrokkenen⁸. Die aankopen betreffen voornamelijk huizen (69 %).

De **solokopers zijn ouder dan de koppels**. Een kwart van hen is tussen 45 en 64 jaar oud. Alleenstaanden (48 %) en **eenoudergezinnen (22 %)** zijn de meest voorkomende huishoudens bij de solokopers⁹, met een **oververtegenwoordiging van vrouwen (57 %)**. De solokopers hebben ook een **hoger inkomen dan de duokopers**. Net als de duokopers behoren de meeste solokopers tot de hoogste inkomensklassen (76 %), met als enig verschil dat de helft van alle solokopers (47 %) zich in het hoogste kwartiel bevindt.

Tot slot zijn zeven op de tien transacties van solokopers **een eerste aankoop**. Hoewel meer Brusselaars een huis kopen (56 %) dan een appartement (44 %), kiest de meerderheid van de **solokopers voor een appartement (70 %)**.

1 VERDELING TRANSACTIES BRUSSELSE KOPERS-BEWONERS VOLGENS AANTAL KOPERS EN BESTEMMING VAN DE AANKOOP



Bron: AAPD en Statbel, berekeningen BISA

6 op de 10 Brusselse kopers blijven in het BHG

Bijna zes op de tien transacties (58 %) gebeuren in het BHG (①). **De meeste Brusselaars die in het BHG wonen, kopen dus ook in het Brussels Gewest.** Dat betekent ook dat bijna vier op de tien transacties (42 %) door minstens één Brusselaar zogenaamde "uitgaande" transacties zijn.

De aantrekkingskracht van het BHG uit zich niet op dezelfde manier voor solo- en duokopers. **Solokopers kopen vooral in het BHG (73 %), in tegenstelling tot duokopers (50 %), die ook kiezen voor de Vlaamse gemeenten in de Brusselse agglomeratie (20 %).**

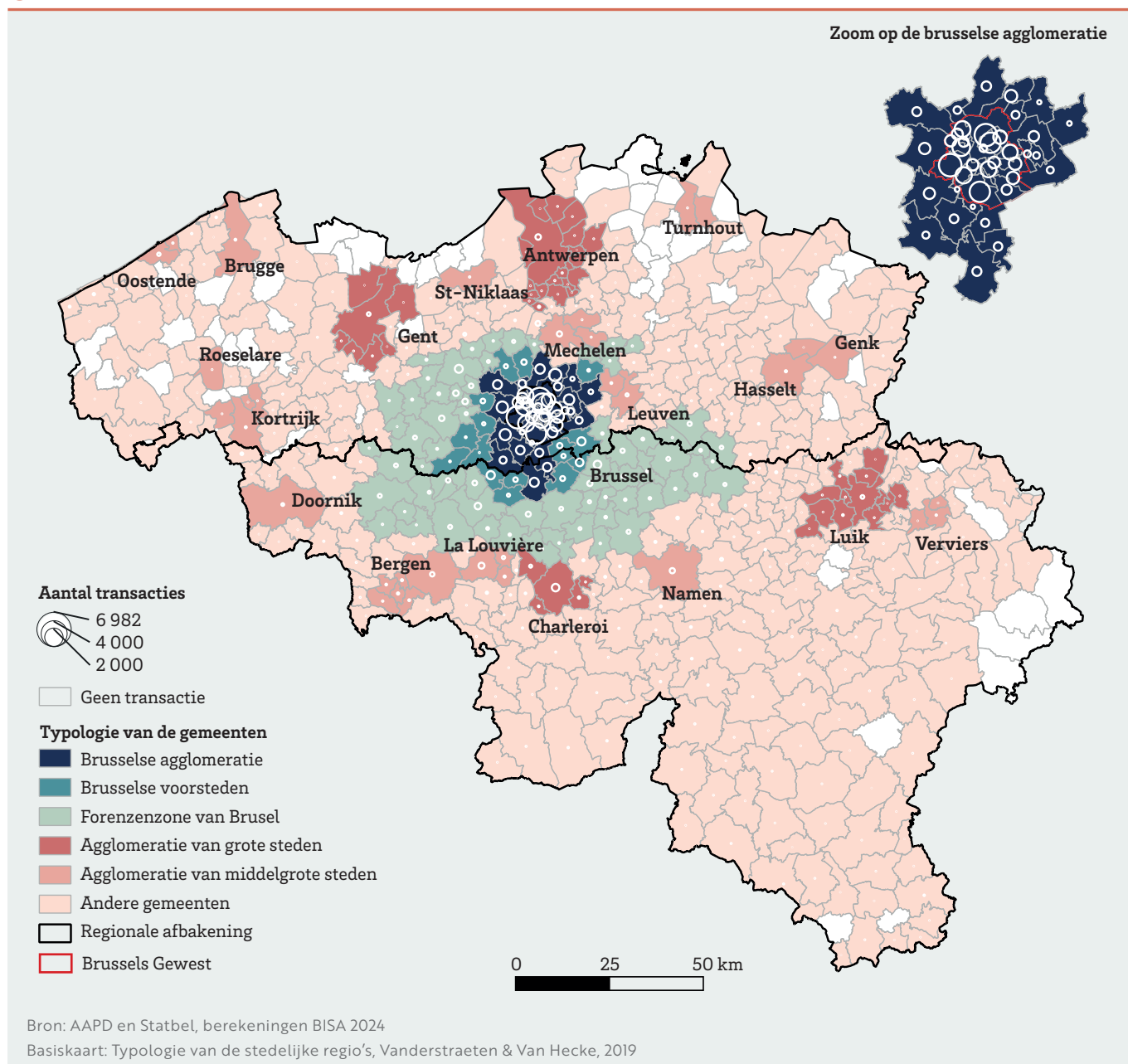
Op het Brusselse grondgebied kiezen de kopers vaker voor de tweede kroon (→ Glossarium) dan voor de eerste kroon (→ Glossarium) en de Vijfhoek (→ Glossarium) (→ Tabel 1). **72 % van de transacties in het BHG gebeurt in de tweede kroon**, waarbij het gebied ten oosten van het Kanaal iets populairder is (38 %) dan het gebied ten westen (34 %).

Meer dan 7 op de 10 transacties hebben betrekking op vastgoed in de Brusselse agglomeratie

De analyse van de bestemming van de aankopen is gebaseerd op de afbakening van de Belgische stedelijke regio's (→ Glossarium) voorgesteld door Vanderstraeten en Van Hecke (2019) en aangepast door het IWEPS (Charlier et al., 2019) (→ Kader 2).

De geografie van die transacties (②) bevestigt de invloed van het Brusselse stedelijke wooncomplex (→ Glossarium). In de bestudeerde periode **vertegenwoordigt de Brusselse agglomeratie (→ Glossarium) 76 % van de transacties**: 58 % in de Brusselse gemeenten, 16 % in Vlaamse gemeenten en 2 % in Waalse gemeenten. De invloed van het Gewest blijft bestaan in de Brusselse voorsteden (→ Glossarium) en in de forenzenzone (→ Glossarium), die goed zijn voor respectievelijk 5 % en 10 % van de transacties.

② AANTAL AANKOPEN VAN WONINGEN DOOR BRUSSELAARS TUSSEN 2011 EN 2022, PER GEMEENTE





2. Typologie van de stedelijke regio's

Vanderstraeten & Van Hecke (2019) identificeren **drie belangrijke territoriale componenten** rond Brussel, de centrale stad:

1. **De Brusselse agglomeratie:** de centrale stad, d.w.z. de 19 gemeenten van het BHG en de verstedelijkte uitbreiding in 18 Vlaamse gemeenten en 2 Waalse gemeenten.
2. **De Brusselse voorsteden:** het groeigebied van de centrale stad in de agglomeratie. Het bestaat uit 12 Vlaamse gemeenten en 4 Waalse gemeenten.
3. **De forenzenzone van Brussel:** een uitbreiding van de voorsteden met een groot aantal pendelaars.

Daarnaast zijn er de agglomeraties van de grote en de middelgrote steden in België. **Voor de centrale stad Brussel** zijn de analyses gebaseerd op de **macrozones** (→ **Glossarium**), gegroepeerd volgens hun locatie: Vijfhoek, eerste kroon en tweede kroon, met een onderscheid tussen het gebied ten oosten en ten westen van het Kanaal.

Een indeling om de belangrijkste profielen te identificeren van Brusselaars die als koppel of alleen kopen

De sociodemografische en economische kenmerken van de Brusselse kopers zijn talrijk. Een indeling helpt ze te verduidelijken. Ze heeft tot doel deze kenmerken te gebruiken om **gelijkaardige personen te groeperen**. Zo kunnen we **de belangrijkste kopersprofielen en de bestemming van hun aankoop identificeren**.

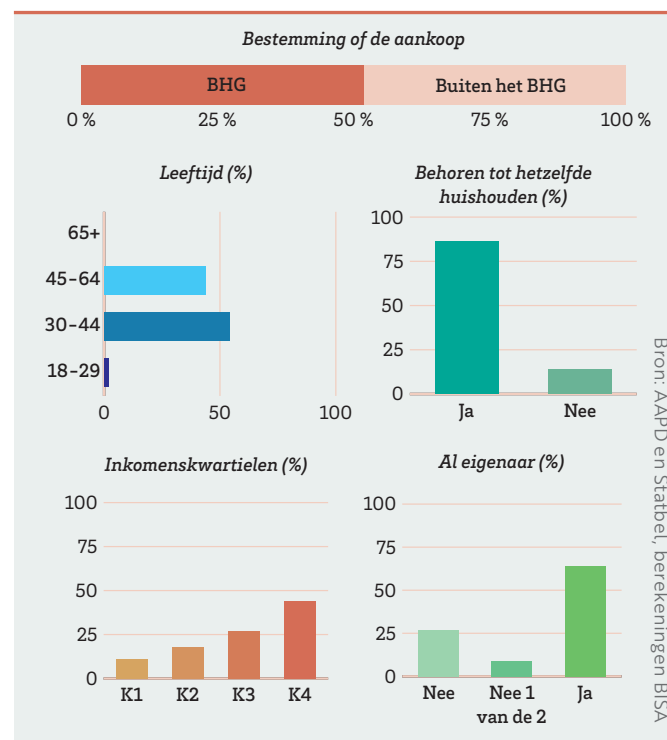
Zoals eerder vermeld, zijn de kenmerken en het koopgedrag van duo- en solokopers heel verschillend. Daarom is **voor elk van deze twee categorieën kopers een indeling** opgesteld.

De identificatie van de profielen is gebaseerd op een methodologie in twee fasen (→ **Kader 3**). **Ze identificeert vijf hoofdprofielen voor elk type koper** (→ **Kader 4**).

Wat zijn de vijf belangrijkste profielen van Brusselaars die als koppel kopen?

Welgestelde koppels met een of meer kinderen en koopervaring

3 PROFIEL VAN DE WELGESTELDE KOPPELS MET EEN OF MEER KINDEREN EN KOOPERVARING



Deze groep koopt iets vaker in het BHG (52 % van de transacties). De koppels kiezen vooral voor de tweede kroon ten oosten van het Kanaal (23 %) en vervolgens ten westen van het Kanaal (18 %), terwijl 11 % kiest voor de eerste kroon. Buiten het BHG kiezen ze voor de Vlaamse gemeenten in de Brusselse agglomeratie (23 %), die van de Brusselse voorsteden (5 %) en ook voor de Waalse gemeenten in de forenzenzone (6 %).



3. Methode in twee stappen voor de indeling van de Brusselse kopers-bewoners

Voorafgaand aan de indeling wordt een **meervoudige factoranalyse van de overeenkomsten** (MFA) uitgevoerd. Die analyse vat de informatie samen in een kleiner aantal dimensies, terwijl een groot deel van de variantie in de gegevens behouden blijft. Er wordt onderscheid gemaakt tussen **actieve variabelen** (leeftijd, type huishouden, inkomenskwartiel, status van eerste koper, gewest van herkomst en lidmaatschap van hetzelfde huishouden), die bijdragen aan de constructie van de dimensies, en **aanvullende variabelen** (bestemming), die ze illustreren (Husson et al., 2016).

Vervolgens wordt een **hiërarchische opgaande indeling volgens de methode van Ward** uitgevoerd op basis van de gewogen coördinaten (door de variantie verklaard door elke dimensie) van de individuele vaststellingen voor de eerste vier dimensies. Deze methode levert steeds grotere klassen op, terwijl de homogeniteit binnen de klasse en de heterogeniteit tussen de klassen worden gemaximaliseerd (Husson et al., 2016).

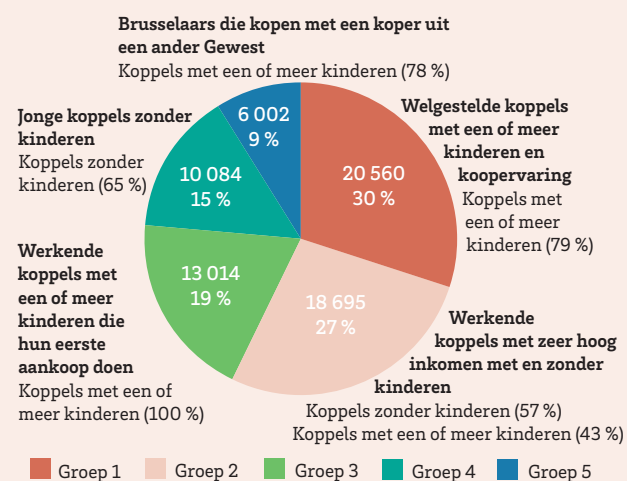


4. Interpretatie van de kopersgroepen uit de indeling

Figuur 4 en 5 tonen het aantal transacties voor elk van de groepen die voortvloeien uit de indeling (tien in totaal), en hun aandeel in het totale aantal transacties in de koperscategorie. Het aandeel van het/de meest representatieve type(s) huishouden(s) voor de groep wordt aangegeven, samen met de naam van het belangrijkste profiel dat ermee verband houdt. De analyse betreft alleen het/de meest representatieve type(s) huishouden(s) voor de groep. De kenmerken inzake voornaamste keuze van bestemming, leeftijd, geslacht, inkomen, status van startende koper en lidmaatschap van hetzelfde huishouden (voor duokopers) hebben alleen betrekking op het/de belangrijkste type(s) huishouden(s). De namen van de belangrijkste profielen weerspiegelen hun kenmerken, die grafisch worden weergegeven (3, 6 tot 16) aan het begin van elk profiel.

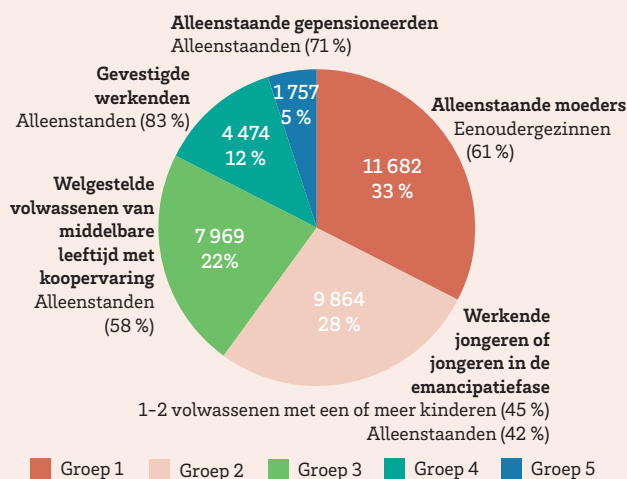
Een voorbeeld: bij de koppels is groep 1 goed voor 30 % van de transacties van de Brusselaars. Binnen die groep gebeurt 79 % van de transacties door koppels met een of meer kinderen (4). Figuur 3 toont de kenmerken van de koppels met een of meer kinderen in groep 1, aangevuld met een beschrijving van hun keuze van bestemming.

4 RESULTATEN VAN DE INDELING VOOR DUOKOPERS



Bron: AAPD en Statbel, berekeningen BISA

5 RESULTATEN VAN DE INDELING VOOR SOLOKOPERS

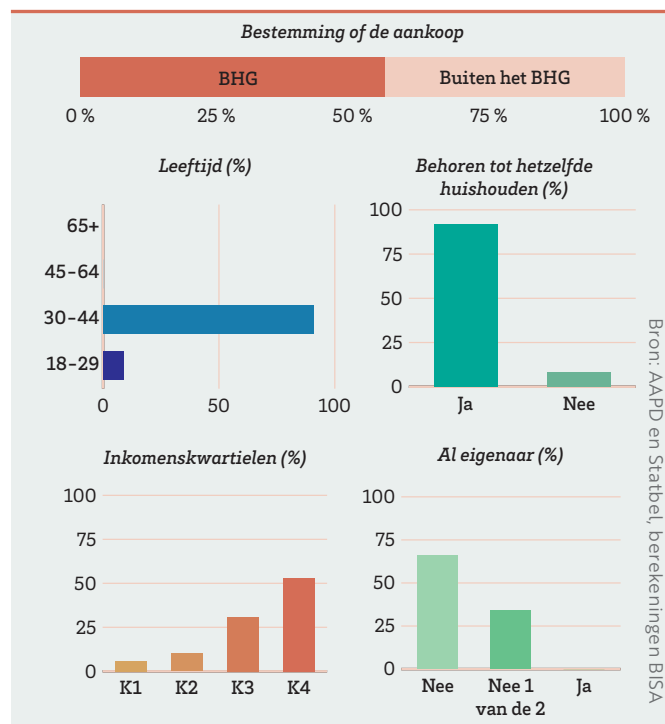


Bron: AAPD en Statbel, berekeningen BISA

Werkende koppels met zeer hoog inkomen met en zonder kinderen

Koppels zonder kinderen

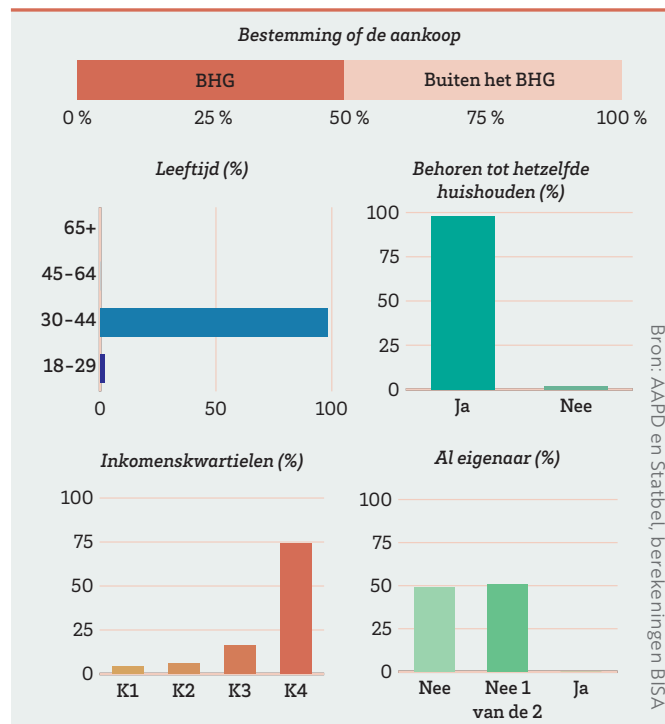
6 PROFIEL VAN DE WERKENDE KOPPELS MET ZEER HOOG INKOMEN ZONDER KINDEREN



Koppels zonder kinderen blijven vaker in het BHG dan koppels met een of meer kinderen. Ze kiezen eerst voor de tweede kroon ten oosten van het Kanaal (24 %), daarna de eerste kroon (18 %) en tot slot de tweede kroon ten westen van het Kanaal (13 %). Buiten het BHG kopen ze in de Vlaamse gemeenten van de Brusselse agglomeratie (15 %) en in de Waalse gemeenten van de forenzenzone (9 %).

Koppels met een of meer kinderen

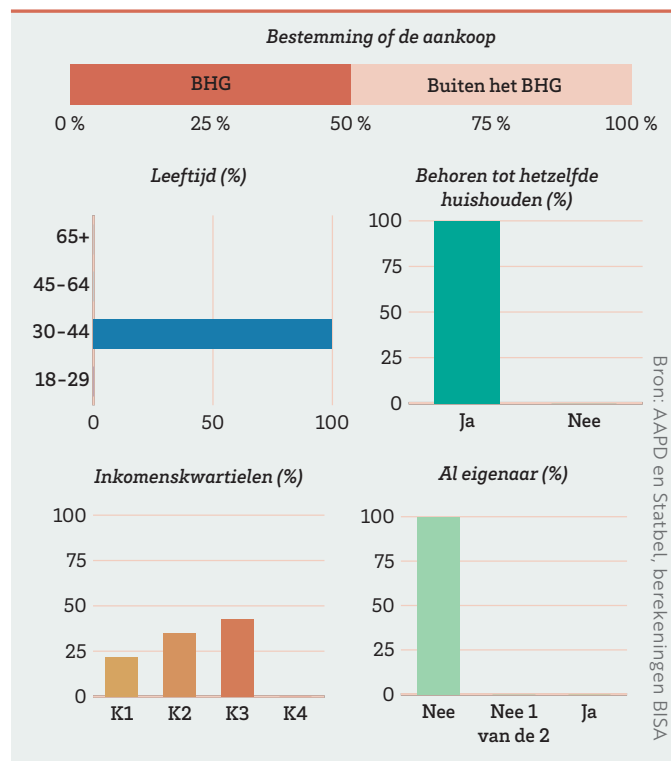
7 PROFIEL VAN DE WERKENDE KOPPELS MET ZEER HOOG INKOMEN EN EEN OF MEER KINDEREN



Koppels met een of meer kinderen kiezen ook vaker voor het gebied ten oosten van het Kanaal in de tweede kroon (26 %), daarna het gebied ten westen van het Kanaal in de tweede kroon (13 %) en tot slot de eerste kroon (10 %). Buiten het BHG zijn de Vlaamse gemeenten in de Brusselse agglomeratie (24 %) erg in trek. Er zijn echter ook aankopen in de Waalse gemeenten van de forenzenzone (8 %).

Werkende koppels met een of meer kinderen die een eerste aankoop doen

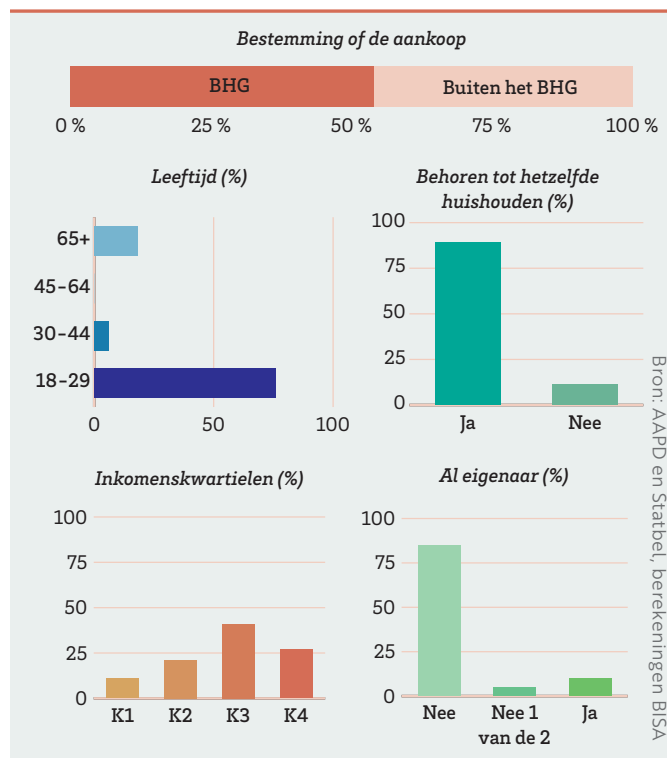
8 PROFIEL VAN DE WERKENDE KOPPELS MET EEN OF MEER KINDEREN DIE EEN EERSTE AANKOOP DOEN



De helft van alle transacties gebeurt in het BHG: 24 % koopt in de tweede kroon in het westen, 14 % in de tweede kroon in het oosten en 12 % in de eerste kroon. Buiten het BHG kiest deze groep voor de Vlaamse gemeenten in de Brusselse agglomeratie (22 %), gevolgd door de gemeenten in de forenzenzone aan zowel Vlaamse (9 %) als Waalse (5 %) zijde. Dat benadrukt de bijzondere voorkeur van dit type profiel voor de gebieden in de rand.

Jonge koppels zonder kinderen

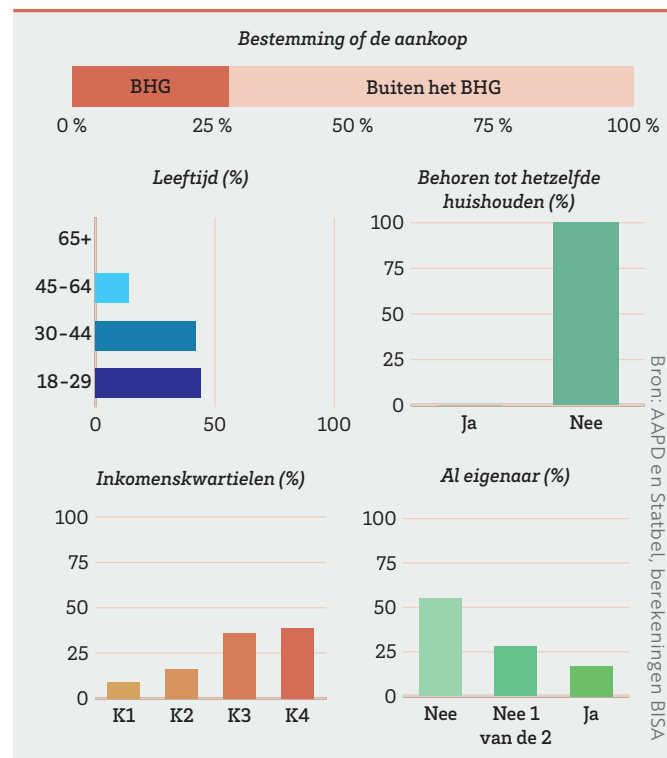
9 PROFIEL VAN DE JONGE KOPPELS ZONDER KINDEREN



Qua bestemming koopt deze groep iets meer in het BHG dan daarbuiten (54 %). Ze geven de voorkeur aan de tweede kroon ten oosten van het Kanaal (21 %), vervolgens ten westen van het Kanaal (18 %) en daarna de eerste kroon (15 %). Buiten het BHG kiezen ze voor de Vlaamse gemeenten van de Brusselse agglomeratie (15 %) en de Waalse gemeenten van de forenzenzone (9 %).

Brusselaars die kopen samen met een koper uit een ander Gewest

10 PROFIEL VAN DE BRUSSELAARS DIE KOPEN SAMEN MET EEN KOPER UIT EEN ANDER GEWEST



In deze groep zien we twee soorten gedrag. Ten eerste is 44 % van de kopers een kind in het huishouden, wat gewoonlijk wijst op een proces van het verlaten van de ouderlijke woning. Ten tweede zou het voor de andere kopers kunnen gaan om nieuwe gezinssamenstellingen met een partner uit een ander Gewest.

Deze Brusselaars zijn relatief jong. Dat geldt des te meer voor kinderen die de ouderlijke woning verlaten: 66 % van hen behoort tot de leeftijdsgroep 18-29 jaar. De leeftijdscategorie 30-44 jaar komt het meest voor bij de kopers met een nieuwe gezinssamenstelling (49 %).

De geografische verdeling van de aankopen toont de invloed van het Gewest van de niet-Brusselse partner (72 % van de transacties). Deze koppels kiezen voor de Vlaamse gemeenten in de Brusselse agglomeratie (22 %), de Waalse gemeenten in de forenzenzone (12 %) en de Vlaamse gemeenten in de Brusselse voorsteden (7 %) en de forenzenzone (6 %). Binnen het BHG kiezen ze voor de tweede kroon ten oosten van het Kanaal (11 %) gevolgd door de tweede kroon ten westen van het Kanaal (9 %) en de eerste kroon (8 %).

Wat zijn de aankoopbestemmingen van de koppels volgens hun profiel?

Koppels zonder kinderen kopen meer in BHG dan koppels met een of meer kinderen. De wijken ten oosten van het Kanaal in de tweede kroon en de meer centrale gebieden van de eerste kroon zijn populair bij dit profiel. Buiten het BHG kiezen ze voor de Vlaamse gemeenten van de Brusselse agglomeratie en de Waalse gemeenten van de forenzenzone.

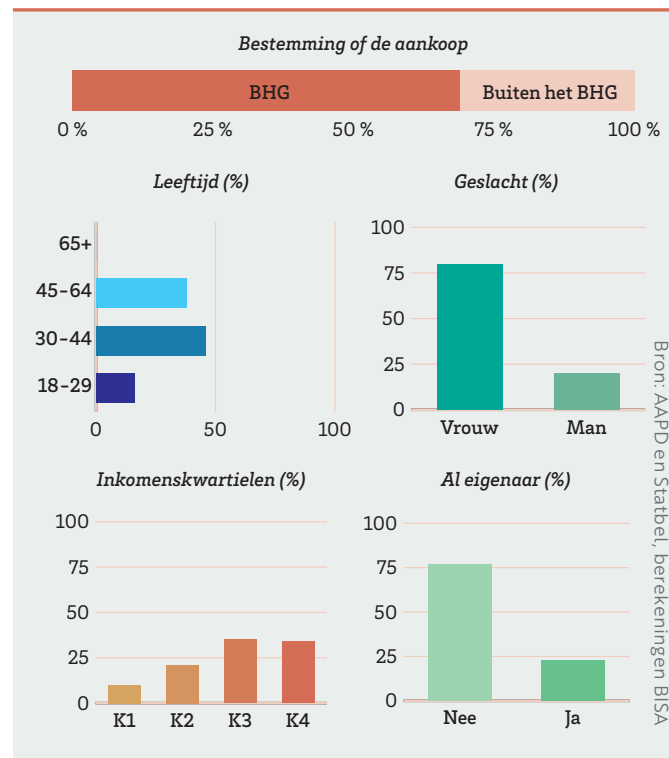
Omgekeerd vestigen Brusselaars die samen met een partner uit een ander Gewest kopen, zich vaker in het Gewest van de partner. Toch **wordt bijna de helft van alle aankopen beïnvloed door de nabijheid van het BHG**. Ze zijn geconcentreerd in de Vlaamse gemeenten van de agglomeratie, de Brusselse voorsteden en forenzenzone, en de Waalse gemeenten van de forenzenzone.

De categorieën **koppels met een of meer kinderen** kopen vaker in de **buitenwijken van de tweede kroon**. De bestemmingskeuze in dit gebied lijkt echter te worden beïnvloed door de inkomenscategorie. Koppels in de hogere inkomenscategorieën kiezen vaker voor de wijken ten oosten van het Kanaal dan koppels in de lagere inkomenskwartielen, die meer ten westen van het Kanaal kopen.

Wat zijn de vijf belangrijkste profielen van de Brusselaars die solo kopen?

Alleenstaande moeders

II PROFIEL VAN DE ALLEENSTAANDE MOEDERS



Zeven op de tien aankopen door alleenstaande moeders gebeuren in het BHG. Iets meer dan de helft betreft de tweede kroon, met 29 % ten westen van het Kanaal en 23 % ten oosten. De eerste kroon is goed voor 16 % van de transacties. De Vlaamse gemeenten zijn ook populair, vooral die in de Brusselse agglomeratie (11 %) en de forenzenzone in zowel Vlaanderen (6 %) als Wallonië (4 %).

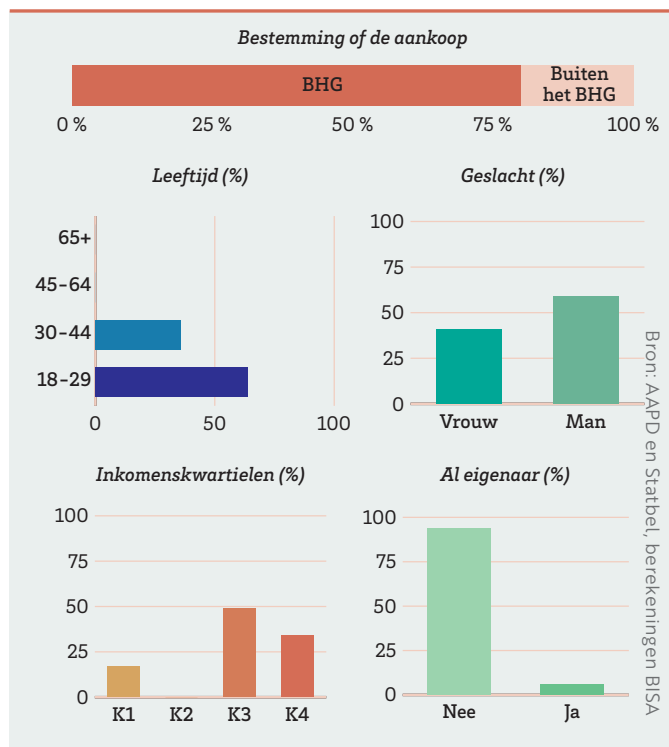
Werkende jongeren of jongeren in de emancipatiefase

Deze groep omvat twee kopersprofielen: werkende jongeren en jongvolwassenen in de emancipatiefase. Hoewel minstens acht op de tien transacties in Brussel plaatsvinden, varieert de keuze van de bestemming naargelang deze twee profielen.

Jongeren in de emancipatiefase

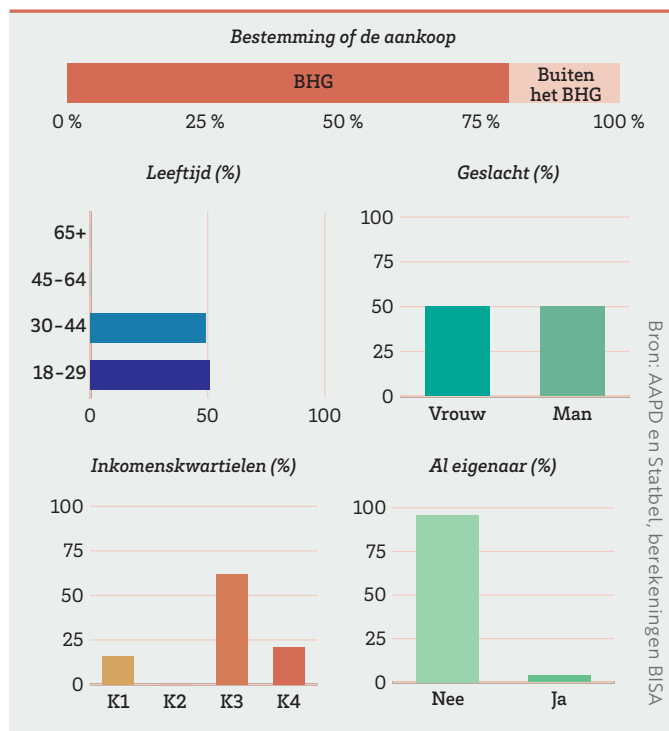
Voor jongeren die het gezin verlaten, komt de eerste kroon op de derde plaats. Zij kopen eerst in de tweede kroon ten westen (36 %) en ten oosten (26 %) van het Kanaal, daarna in de eerste kroon (17 %) en tot slot in de Vlaamse gemeenten van de Brusselse agglomeratie (10 %).

12 PROFIEL VAN DE JONGEREN IN DE EMANCIPATIEFASE



Werkende jongeren

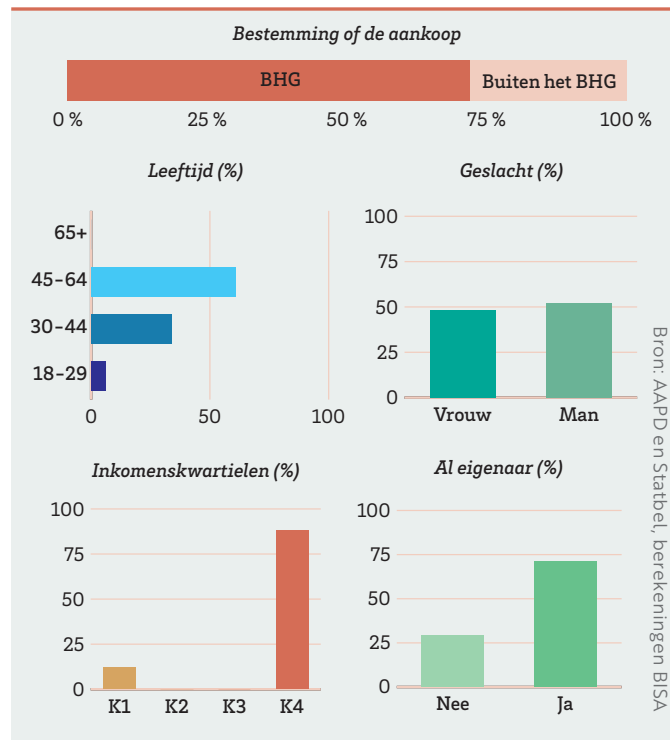
13 PROFIEL VAN DE WERKENDE JONGEREN



Alleenstaande jongeren kopen meer in de eerste kroon (30 %), gevolgd door het gebied ten westen van het Kanaal (25 %) in de tweede kroon, daarna het gebied ten oosten (23 %) en tot slot de Vlaamse gemeenten van de Brusselse agglomeratie (6 %).

Welgestelde volwassenen van middelbare leeftijd met koopervaring

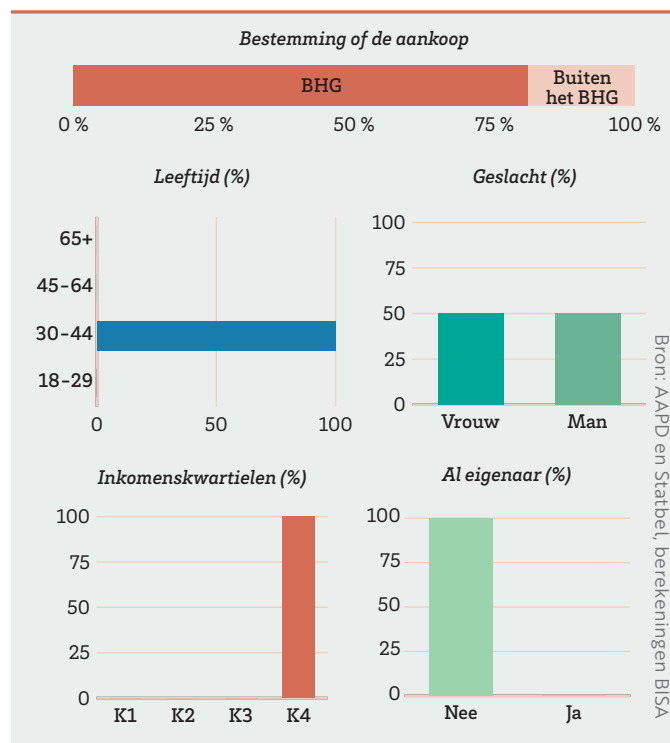
14 PROFIEL VAN DE WELGESTELDE VOLWASSENEN VAN MIDDELBARE LEEFTIJD MET KOOPERVARING



Ongeveer zeven van de tien transacties (72 %) gebeuren in het BHG, met het grootste aandeel ten oosten van het Kanaal in de tweede kroon (30 %), gevolgd door de eerste kroon (21 %) en het gebied ten westen van het Kanaal in de tweede kroon (18 %). Buiten het BHG gaat de voorkeur uit naar de Vlaamse gemeenten in de Brusselse agglomeratie (7 %) en de Waalse gemeenten in de forenzenzone (5 %).

Gevestigde werkenden

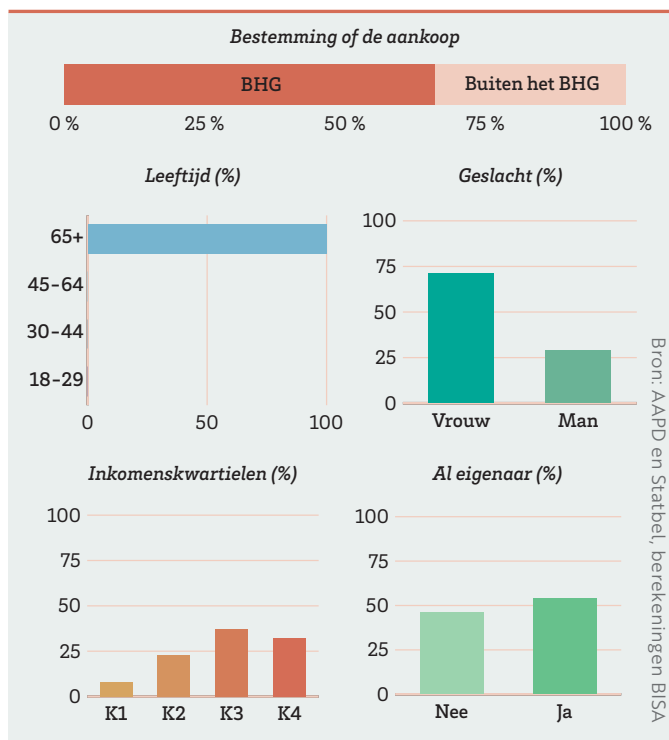
15 PROFIEL VAN DE WERKENDE EN GEVESTIGDE WERKENDE



Acht van de tien transacties hebben betrekking op een woning in het BHG. De voorkeur gaat uit naar de eerste kroon (33 %), gevolgd door het gebied ten oosten van het Kanaal (27 %) en het gebied ten westen (17 %). Daarna volgen de Vlaamse gemeenten in de Brusselse agglomeratie (6 %).

Alleenstaande gepensioneerden

16 PROFIEL VAN DE ALLEENSTAANDE GEPENSIONEERDEN



Qua bestemming vinden de meeste transacties plaats op het grondgebied van Brussel (66 %). Meer dan de helft bevindt zich in de tweede kroon en meer ten oosten van het Kanaal (36%) dan ten westen (20 %). De eerste kroon komt op de derde plaats (9 %) wat de bestemmingskeuze betreft. Buiten het BHG kiezen ze Vlaamse gemeenten in de Brusselse agglomeratie (6 %) en Waalse gemeenten buiten de Brusselse agglomeratie en voorsteden (10 % waarvan 5 % in forenzenzones).

Wat zijn de aankoopbestemmingen van de solokopers volgens hun profiel?

Over het algemeen **kopen** solokopers **meer in het BHG** dan duokopers, maar er zijn verschillen per profiel.

Alleenstaande gepensioneerden en alleenstaande moeders kopen vaker buiten het BHG (één op de drie), in de Vlaamse rand of meer in de forenzenzone.

Vier op de vijf werkende Brusselaars kopen voor het eerst in het BHG, met een voorkeur voor de eerste kroon en het gebied ten westen van het Kanaal. **Als hun inkomens hoger zijn, geven ze de voorkeur aan de tweede kroon ten oosten van het Kanaal.**

Naarmate ze ouder worden, zijn werkende kopers vaak niet langer eerste kopers en geven ze de voorkeur aan de tweede kroon ten oosten van het Kanaal of vertrekken ze uit het BHG. Die trend neemt toe bij de pensionering (voor de 65-plussers).

Conclusie

Bij vastgoedaankopen door Brusselaars geniet het BHG de voorkeur. Zes van de tien transacties gebeurt hier, en dan vooral in de tweede kroon (72 %). Bijna drie op de vier solokopers en de helft van de koppels kiezen ervoor om hier een woning te kopen.

Buiten de administratieve grenzen van het Gewest **vinden drie op de vier transacties plaats in de Brusselse agglomeratie en negen op de tien in het stedelijke wooncomplex van het BHG**. Dat bevestigt de bijzondere migratierelaties tussen de centrale stad en de agglomeratiegemeenten, de voorsteden en de forenzenzones. De Brusselaars behouden dus een band met hun Gewest, zelfs als ze zich buiten het administratieve grondgebied vestigen.

Vastgoed kopen blijft een voorrecht voorbehouden voor de Brusselaars met een hoog inkomen. De meerderheid is tussen de 30 en 44 jaar, een leeftijd die vaak wordt geassocieerd met gezinsuitbreiding en professionele stabiliteit. **Deze kopers** hebben echter **uiteenlopende profielen**, wat het klassieke beeld nuanceert van het gezin dat de stad ruilt voor de rand.

Bijna zeven op de tien Brusselaars die een woning kopen, zijn koppels. Het BHG is iets aantrekkelijker voor koppels zonder kinderen, vooral in de centrale wijken en het tweede kroon ten oosten van het Kanaal. **Bij de koppels met kinderen heeft de herkomst van de partner een sterke invloed op de keuze van de bestemming**, met een groter aandeel kopers die het Gewest verlaten. Binnen het BHG zelf is **de inkomenscategorie van invloed op de locatiekeuze**. Personen met lagere inkomens kiezen vaker voor de zone ten westen van het Kanaal.

Solokopers blijven meer in BHG dan duokopers. Ze zijn over het algemeen ouder en hebben een hoger inkomen. Ze **kopen ook meer appartementen dan duokopers**, die meestal een huis kopen. De meeste soloaankopen worden overigens door vrouwen gedaan. Jongeren geven de voorkeur aan de eerste kroon. **De aankoopbestemmingen veranderen met de leeftijd**: het gebied ten oosten van het Kanaal wordt populairder en meer Brusselaars

verlaten het Gewest. Alleenstaande moeders kopen voornamelijk ten westen van het Kanaal. Bij de Brusselaars die de stad verlaten, zien we een onderscheid: buiten de Vlaamse gemeenten van de Brusselse agglomeratie **kopen alleenstaande moeders verder weg**, in de forenzenzone. Een gelijkaardige trend kan worden vastgesteld bij de **alleenstaande gepensioneerden**, die bovendien **kiezen voor de Waalse gemeenten buiten het Brusselse stedelijke wooncomplex**.

Bibliografie

- BERNIS H., LENEL E., SCHAUT C. ET VAN HAMME G. (2022). Voor een paradigmaverschuiving in het woonaantrekkelijkebeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, *Brussels Studies* 172, 33 p.
- BISA. TREUTENS P-P., WILMOTTE, P-F. ET HERMIA J-P. (2021). Inkomens en intergewestelijke migraties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. *Focus van het BISA* 59, 11 p.
- CHARLIER J., DEBUSSON M., HERMIA J-P. ET PELFRENE E. (2019). Migraties tussen de gewesten van België. Onderzoeksrapport, speciale uitgave (BISA, Statistiek Vlaanderen en IWEPS), 128 p.

- DE LAET S. (2018). Ook de volksklassen verhuizen uit Brussel. Een analyse van de randverstedelijking van de bevolkingsgroepen met een laag inkomen, *Brussels Studies* 121, 25 p.
- DEMONTY F., LENEL E., MARISSAL P., SCHAUT C. ET VAN HAMME G. (2018). Approche interdisciplinaire des trajectoires résidentielles et des politiques d'attractivité dans l'espace métropolitain bruxellois (Resibru). Anticipate, prospective research. Bruxelles, IGEAT-ULB, CES-Université de Saint-Louis.
- HUSSON F., LÊ S. ET PAGÈS J. (2016). Analyse de données avec R (2^{ème} ed.). Rennes : Presses universitaires de Rennes, Pratique de la Statistique, 240 p.
- VANDERSTRAETEN L. ET VAN HECKE E. (2019). Les régions urbaines en Belgique. *Belgeo*, 1, 24 p.

Glossarium

Agglomeratie

Verwijst naar de centrale stad en haar verstedelijkte uitbreiding naar de omliggende gemeenten (continuïteit van de verstedelijking) met als criterium de continuïteit van de bewoning (geen gebouw op meer dan 100 meter van een ander).

Eerste kroon

Verwijst naar de wijken van het BHG tussen de Vijfhoek en de tweede kroon.

Forenzenzone

Breidt de voorsteden van de centrale stad uit en is de bron van een groot deel van het forenzenverkeer naar de hoofdstad.

Macrozone

Een statistische en geografische indeling van het Brusselse grondgebied die de ruimtelijke organisatie van de dagelijkse activiteiten en de verplaatsingen weerspiegelt en tegelijkertijd een homogene verdeling van de bevolking garandeert. Het gaat om een intermediair ruimtelijk niveau tussen de wijken van de Monitoring en het gewestelijke niveau.

Mediaan en kwartielen (van het inkomen)

In een geordende inkomensverdeling komen de kwartielen overeen met de waarden die de steekproef in vier gelijke groepen verdelen die elk 25 % van de beroepsbevolking vertegenwoordigen. De mediaan valt samen met het tweede kwartiel. Bij uitbreiding verwijzen de kwartielen naar de groepen die ontstaan door de steekproef in kwartielen te verdelen. Het eerste kwartiel (K1) komt dan overeen met de 25 % van de bevolking met de laagste inkomens, het tweede kwartiel (K2) met de volgende 25 % van de bevolking en zo verder tot het vierde kwartiel (K4), dat het kwart van de bevolking met de hoogste inkomens definieert.

Stadsvlucht

Verwijst naar een verschijnsel op lange termijn van woonbewegingen van stedelijke bevolkingsgroepen naar peri-urbane of landelijke gebieden.

Stedelijke regio

Het geheel van de agglomeratie en haar voorsteden.

Stedelijk wooncomplex

Het geheel van de agglomeratie, de voorsteden en de forenzenzone.

Tweede kroon

Verwijst naar de wijken die het meest aan de buitenkant van de stad liggen, voorbij de middenring met de Winston Churchilllaan (in het zuiden), de militaire lanen (in het oosten: Generaal Jacques, Generaal Meiser, Brand Whitlock, Auguste Reyers, Generaal Wahis) en de spoorlijnen (in het westen).

Vijfhoek

Het binnen de lanen van de kleine ring gelegen gebied van Brussel. Het betreft de stad die oorspronkelijk werd beschermd door de stadswallen. De naam van deze zone is afkomstig van de vorm die het tracé van de oude stadswallen volgt.

Voorsteden

Komt overeen met het groeigebied van de agglomeratie door peri-urbanisatie, d.w.z. het proces van de uitbreiding van stedelijke gebieden naar de plattelandsgebieden in de rand.

Noten

1. D.w.z. gedomicilieerd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 1 januari van het jaar van de transactie.
2. De term "bewoner" moet met enige voorzichtigheid worden gebruikt, want men kan op basis van de gegevens niet bepalen of een persoon op langere termijn in de gekochte woning blijft wonen.
3. De gebruikte gegevens zijn afkomstig uit de registratie van de verkoopakten. Tenzij het wordt verkocht onder het stelsel van registratierechten, wordt een nieuw huis dat op een bouwgrond wordt gebouwd niet (of niet volledig) geregistreerd in de genoemde database. Om nieuwe woningen te kunnen analyseren zouden de gegevens moeten worden aangevuld met de gegevens over de bouwvergunningen, wat hier niet het geval is.
4. De geanalyseerde transacties zijn ingedeeld naar de aard volgens de akte, gegroepeerd in "huizen" en "appartementen". Categorieën die daar niet gelijkgesteld mee kunnen worden, zijn

niet opgenomen in de analyse. De aard volgens de akte is de aard die in de verkoopakte wordt vermeld en door de notaris is vastgelegd. De door de FOD Financiën bezorgde gegevens over de vastgoedtransacties vermelden ongeveer honderd verschillende types volgens de akte. Om de analyse te vergemakkelijken zijn deze verschillende types aard gegroepeerd in vier categorieën: "huizen", "appartementen", "in aanbouw" en "overige". Alleen de eerste twee categorieën worden hier besproken.

5. De variabele "type huishouden" is gekruist met de variabele "positie in het huishouden". Die kruising maakt het mogelijk om te onderscheiden of kopers uit huishoudens van het type "koppel met een of meer kinderen" een "kind" zijn (ouder dan 18) of een volwassene. Bij het interpreteren van de groepen maakt dat onderscheid de hypothese mogelijk dat kinderen het huishouden van hun ouders verlaten wanneer ze een woning kopen.
6. Bij de duokopers kunnen de kopers uit hetzelfde huishouden of uit verschillende huishoudens komen. In dat laatste geval wordt rekening gehouden met het type huishouden van elk van de kopers vóór de transactie. Het is dus bijvoorbeeld mogelijk dat twee alleenstaanden samen een woning kopen of, bij een nieuwe gezinssamenstelling, dat twee personen uit huishoudens van het type "koppel met een of meer kinderen" samen een woning kopen en een nieuw huishouden vormen. Er zijn veel mogelijkheden en deze Focus behandelt alleen de meest voorkomende categorieën.
7. Het inkomen van de kopers (of het gemiddelde inkomen als ze met z'n tweeën zijn) wordt uitgezet tegen het inkomen dat strikt hoger is dan 0 per aangever van de officiële Brusselse bevolking ouder dan 18 jaar volgens het Rijksregister.
8. Een startende koper is een koper die tot twee jaar voor de transactie geen ander vastgoed in mede-eigendom of in volle eigendom heeft.
9. Bij de solokopers kan het type huishouden dat op het ogenblik van de transactie wordt geregistreerd in het Rijksregister, naast "alleenstaande" en "eenoudergezin" ook "koppel met of zonder kinderen" zijn. Omdat we in dat geval de gezinssituatie niet kennen, hebben we voor die kopers het type huishouden "1-2 volwassene(n) zonder of met kinderen" gebruikt, omdat het ons gaat om het gezin van de bestemming. Bij een aankoopbeslissing wordt immers rekening gehouden met de gezinsstructuur.

WETENSCHAPPELIJKE COÖRDINATIE

Astrid Romain

LEESCOMITÉ

Sabrine Cipriano, Xavier Dehaibe, Jean-Pierre Hermia

VERANTWOORDELIJKE UITGEEFSTER

Astrid Romain - BISA

©2025 Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Alle rechten voorbehouden.