

Vlaamse huurprijzen stijgen in eerste helft 2022 gemiddeld met 3,7%

“Gemiddelde huurprijs van appartementen overschrijdt voor het eerst kaap van €750”

- Gemiddelde huurprijs in Vlaanderen komt in 2022 uit boven €800.
- Rijhuizen nemen omwille van schaarste de kaap van €850.
- Lichte maar gestage versnelling huurprijzevolutie sinds 2019 wordt bestendig in 2022.
- Dankzij samenwerking met Korfine bevat CIB-Huurbarometer analyse van meer dan 75.000 verhuringen per jaar.

De toegenomen inflatie leidt niet tot een oververhitting van de huurprijszetting, maar wel tot een groei in de stijging van de prijzen. Tegenover 2021 zijn de huurprijzen in Vlaanderen met €28 gestegen, ofwel een toename met 3,7%. Dat is een aanzienlijk snellere toename dan de voorbije jaren. In het gehele jaar 2021 stegen de huurprijzen slechts met 2,4%, het jaar daarvoor met 2,2%. Op één jaarhelft zitten we daar dus al boven. Gemiddeld betaalt de Vlaming nu meer dan €800 per maand. Opvallend is wel dat die stijging een stuk onder de inflatie blijft.

“De snellere prijsgroei is te verklaren door twee factoren. Ten eerste zien we iets meer verhuringen van rijwoningen, halfopen bebouwingen en vrijstaande woningen. Niet spectaculair veel meer, maar voldoende om de globale gemiddelde prijs naar boven te trekken. Om de invloed van de tweede factor – de stijgende inflatie – goed in te schatten kijk je dus best naar de prijzen voor elk woningtype afzonderlijk. Daar zien we dat de prijsgroei al sinds 2019 aantrekt en nu nog wat hoger lijkt te schakelen”, zegt Kristophe Thijs, directeur Communicatie CIB Vlaanderen

Gemiddelde huurprijs in Vlaanderen springt boven €800

Zoals voorspeld in de vorige CIB-Huurbarometer wordt in 2022 de kaap van €800 in Vlaanderen genomen. Dat is voornamelijk te wijten aan de versnelling van de huurprijzevolutie voor appartementen en rijhuizen. Met respectievelijk 71,8% en 14,5% van alle verhuringen zijn dat nog steeds de dominante woningtypes op de huurmarkt.

Een appartement is 2,9% duurder dan vorig jaar. Sinds 2019 (prijstoename met slechts 0,5%) zien we de prijsgroei toenemen: 2,3% in 2010 en 2,6% in 2021. Nu zitten we daar in één jaarhelft al boven. We verwachten tegen het einde van het jaar dat het cijfer rond 3,5% zou kunnen liggen. Het is echter niet uitgesloten dat de prijsstijging richting 4% gaat.

	2017	2018	2019	2020	2021	Voorjaar 2022
Rijhuizen	748	767	780	807	840	875
Halfopen	794	856	850	885	926	942
Vrijstaand	877	947	965	990	1.028	1.085
Appartementen	685	698	702	719	738	759
Studio's			557	550	536	574
Kamers			390	412	406	431
Villa's	1.320	1.664	1.732	1.719	1.916	2.074
Alle woningtypes	712	735	738	754	773	801

Kristophe Thijs: "De huurprijzen beginnen weliswaar sneller te stijgen, maar die stijging blijft een heel stuk achter op de inflatie. In reële termen wordt wonen dus niet razendsnel duurder. Je zou immers verwachten dat verhuurders hun prijzen veel sneller optrekken, omdat ze nadien alleen nog mogen indexeren. Het is duidelijk dat zij de hogere inflatie niet volledig capteren in hun prijszetting. Gelukkig maar... Want feit blijft dat huurders zwaar getroffen worden door de gestegen energiekosten. Wat voor de verhuurder geen goed nieuws is. De doorsnee verhuurder prefereert immers zekerheid van betaling boven het hoogst haalbare rendement. Dat wordt met deze cijfers nog maar eens bewezen."

Als huurder betaal je voor het eerst meer dan €750 bij een nieuw huurcontract voor een appartement. De prijs ligt nu al €21 hoger dan in 2021. Op basis van wat we zien voor de tweede jaarhelft is het niet ondenkbaar dat de gemiddelde prijs zal doorgroeien richting €770.

Een rijwoning is 4,2% duurder geworden. In 2021 bedroeg die stijging 4,1% tegenover 3,3% in 2020 en 1,8% in 2019. Je mag dus gerust stellen dat de prijsstijgingen voor rijhuizen al langer een stuk hoger liggen en zeker in het coronatijdperk een sprong hebben gemaakt. Daarmee zien we hetzelfde fenomeen op de huurmarkt als op de koopmarkt: een zoektocht naar een huis, liefst met een tuintje, in de stadsrand. 4,2% op één jaarhelft is een stevige toename. Als die zich in de tweede jaarhelft doorzet, zou het eindresultaat in de buurt van 5% kunnen liggen.

"Uit wat we zien in de eerste cijfers voor het najaar evolueert de prijs van rijwoningen richting de €900. De rijhuizen maakten 14,5% van de verhuringen uit, terwijl dat in 2021 13,7% bedroeg. Op zich goed nieuws, gelet op het grote tekort op de markt aan huurhuizen, in het bijzonder betaalbare rijwoningen", vult Kristophe Thijs aan.

Maar, de globale situatie blijft dat het voor vastgoedkantoren moeilijk is om grote gezinnen oplossingen aan te bieden. Er is dringend nood aan investeringen in het segment van huurhuizen en aan een verruiming van het aanbod.

Na enkele jaren van stabilisatie zien we in het voorjaar van 2022 een opvallende stijging van de prijzen voor studio's en kamers. Het gaat om domiciliekamers, niet om studentenkamers. Zeker bij de studio's spelen daarbij twee effecten. Ten eerste zijn er de studentensteden. Ter illustratie: Gent en Leuven

zijn samen goed voor meer dan 1/4^{de} van alle verhuringen van studio's. Dit bevestigt wat de vastgoedmakelaars in die steden al jarenlang zien: een toenemende concurrentie voor de studio's, omdat er ook heel wat door studenten worden betrokken (als opgewaardeerde versie van een studentenkot). Daarnaast zien we een zekere verhuisbeweging richting de Kust. We doelen op uitwijkelingen, gepensioneerden, ... Niet iedereen is in staat om een studio te kopen. Ook de huurmarkt draait er op volle toeren.

Grote kloof tussen Vlaams-Brabant en de andere vier provincies

West-Vlaanderen blijft de goedkoopste provincie om te huren. Al zorgt het voorjaar van 2022 wel – zoals verwacht – voor een primeur: in geen enkele provincie betaal je nog gemiddeld minder dan €700. We zien ook de huurprijzen voor appartementen in West-Vlaanderen de klim richting die grens verderzetten, met eigenlijk nog een stevige versnelling.

Vanaf West-Vlaanderen ga je met kleine sprongetjes omhoog naar Limburg (€35 duurder), Oost-Vlaanderen (€29 erbij) tot Antwerpen (+€41). De echte kloof is er met koploper Vlaams-Brabant (€132). Al zijn de hogere globale huurprijzen in Vlaams-Brabant ook wel het resultaat van het feit dat er daar procentueel meer huizen worden verhuurd dan in de andere provincies. Bekijk je het per woningtype afzonderlijk, dan is het verschil nog steeds groot maar niet in dezelfde rangorde.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
VB	860	899	889	906	913	961
Rijhuizen	976	1.023	976	1.009	1.044	1.098
Halfopen	1.009	1.095	1.102	1.159	1.216	1.248
Vrijstaand	1.126	1.276	1.312	1.375	1.438	1.512
Appartementen	759	779	794	810	836	856
Studio's	467	491	596	599	464	574
ANT	750	769	765	781	800	829
Rijhuizen	786	873	894	922	973	1.029
Halfopen	848	947	929	969	1.029	1.049
Vrijstaand	939	1.013	1.071	1.047	1.081	1.139
Appartementen	732	740	732	751	769	795
Studio's	502	485	594	571	624	611
OVL	696	711	723	744	761	788
Rijhuizen	726	741	782	810	837	870
Halfopen	782	809	830	862	906	935
Vrijstaand	832	880	898	932	966	989
Appartementen	667	686	686	708	723	741
Studio's	472	492	566	565	593	619
LIM	674	691	696	713	738	759
Rijhuizen	721	742	754	804	830	844
Halfopen	756	780	797	835	884	901
Vrijstaand	779	813	849	878	946	977
Appartementen	640	661	665	678	702	715
Studio's	425	442	582	575	602	610
WVL	651	673	668	684	699	724

Rijhuizen	674	692	689	711	731	765
Halfopen	713	754	749	780	797	818
Vrijstaand	789	792	803	817	857	920
Appartementen	640	654	646	658	673	691
Studio's	444	456	508	502	502	504

Antwerpen blijft duurste centrumstad. Spectaculaire inhaalbeweging (+12,2%) Mechelen bevestigt

In de onderstaande tabel bekijken we enkel de huurprijzen voor een appartement binnen de stadscentra (historische kern) van de 13 grootste Vlaamse steden. Opvallend: Mechelen steekt Leuven naar de kroon als tweede duurste stad van Vlaanderen. Gent wordt daardoor naar de vierde plaats verwezen. Samen met Antwerpen zijn er zo vier steden waar je gemiddeld meer dan €800 betaalt als je nu een huurcontract ondertekent.

Appartementen	2017	2018	2019	2020	2021	Voorjaar 2022	
Antwerpen (2000)	945	925	879	878	907	984	8,5%
Mechelen (2800)	722	782	752	794	796	892	12,2%
Leuven (3000)	824	814	825	836	853	867	1,7%
Gent (9000)	749	757	777	798	814	832	2,2%
Brugge (8000)	664	666	695	708	711	763	7,3%
Genk (3600)	627	688	681	690	714	757	6,0%
Hasselt (3500)	662	682	691	720	731	750	2,7%
Turnhout (2300)	645	665	668	681	705	741	5,1%
Aalst (9300)	649	653	647	667	695	717	3,2%
Sint-Niklaas (9100)	630	644	645	673	668	713	6,6%
Kortrijk (8500)	571	619	640	651	659	701	6,4%
Oostende (8400)	609	619	640	644	653	682	4,4%
Roeselare (8800)	610	583	606	610	617	637	3,3%

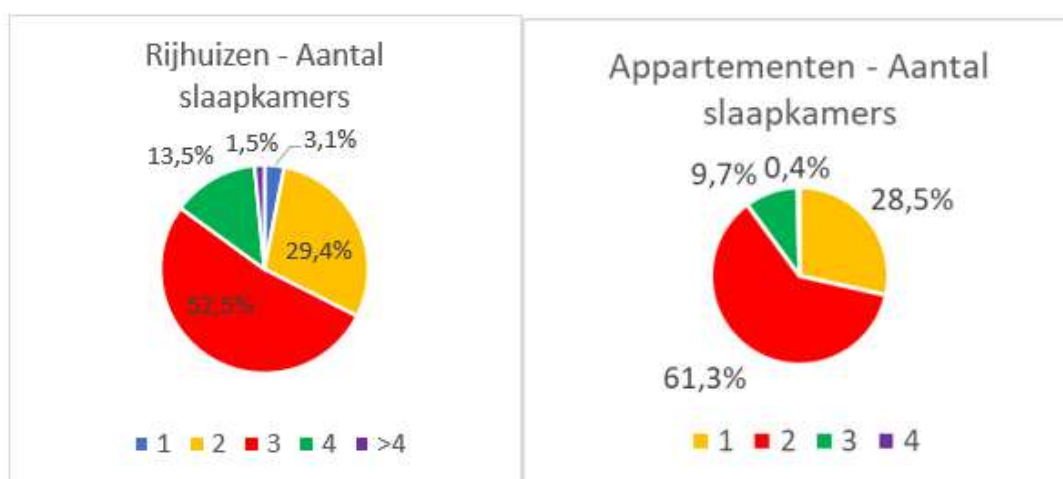
Buiten Mechelen zitten die steden echter niet noodzakelijk bij de 'grootste groeiers'. Die eer gaat eerder naar steden als Brugge, Kortrijk, Turnhout en Sint-Niklaas. In dat lijstje staat Antwerpen zelfs helemaal onderaan, met Leuven er net boven en Gent slechts met Roeselare ertussen.

Appartementen	2018	Voorjaar 2022	Groei	%
Brugge (8000)	666	763	97	14,5%
Mechelen (2800)	782	892	110	14,0%
Kortrijk (8500)	619	701	82	13,2%
Turnhout (2300)	665	741	77	11,5%
Sint-Niklaas (9100)	644	713	68	10,6%
Oostende (8400)	619	682	63	10,2%
Hasselt (3500)	682	750	68	10,0%
Genk (3600)	688	757	68	9,9%
Aalst (9300)	653	717	64	9,8%
Gent (9000)	757	832	74	9,8%
Roeselare (8800)	583	637	54	9,3%
Leuven (3000)	814	867	53	6,6%
Antwerpen (2000)	925	984	59	6,4%

Impact aantal slaapkamers

Dankzij de samenwerking met Korfine konden we een uitbreiding en opwaardering van de CIB-Huurbarometer realiseren. Dit geeft ons nu ook een goed beeld van de woningtypologie en de uitrusting. Bij appartementen hebben de tweeslaapkamerappartementen (61,3% van het aanbod) duidelijk de bovenhand. De schaarste aan appartementen met drie slaapkamers of meer valt op. Wetende dat hier vraag naar is bij grotere gezinnen en/of gezinnen waar meer thuiswerk wordt toegepast. Bij de rijhuizen zijn drie slaapkamers gelukkig het meest frequent. Toch worden er op de huurmarkt ook een beperkt aantal grotere rijwoningen aangeboden van vier slaapkamers of meer.

“Maar het aanbod aan rijwoningen op de huurmarkt (14,5% van het totaal) is bijzonder schaars en compenseert niet het tekort aan panden met meer dan twee slaapkamers”, weet CIB Vlaanderen.



CIB-Huurbarometer dekt nagenoeg volledige markt

De CIB-Huurbarometer is vanaf vandaag nog representatiever. Ze is gebaseerd op meer dan 430.000 woninghuurcontracten, afgesloten via een vastgoedkantoor sinds 1 januari 2018. CIB Vlaanderen en Korfine hebben immers de handen in elkaar geslagen om samen de meest omvangrijke, actuele en representatieve databron te creëren voor huurprijs evoluties in Vlaanderen en Brussel.

Voor de eerste zes maanden van 2022 gaat het om meer dan 38.000 woninghuurcontracten in het Vlaamse Gewest. Dankzij de samenwerking tussen CIB Vlaanderen en Korfine kunnen we voor nagenoeg elke gemeente actuele cijfers geven.

MEER INFORMATIE

Kristophe Thijs – Directeur Communicatie CIB Vlaanderen – kristophe.thijs@cib.be – 0476 60 43 61

OVER CIB VLAANDEREN

CIB Vlaanderen – voluit Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen – vertegenwoordigt de immosector, de professionele syndici en de rentmeesters. We zijn ook de spreekbuis voor de toeristische verhuurkantoren aan de Kust. We tellen tot slot heel wat promotoren en vastgoedexperten onder onze meer dan 3.400 leden. Die leden kunnen rekenen op een ruime dienstverlening, een groot netwerk en belangenbehartiging op alle niveaus.

OVER KORFINE

Korfine is een door de FSMA erkend gevolmachtigd onderschrijver binnen de Korfinae groep die sinds 1993 gespecialiseerd is in dienstverlening aan vastgoedmakelaars. Zij bieden huurder, verhuurder en vastgoedmakelaar een waaier aan aangepaste producten en diensten, op vlak van verzekeringen, plaatsbeschrijvingen,...met daarbij onder meer de huurwaarborg.

Wat moet je weten om de CIB-Huurbarometer correct te lezen?

De CIB-Huurbarometer bevat de resultaten van een analyse van de huurcontracten die in een bepaalde periode werden afgesloten via bemiddeling door een vastgoedkantoor. Vanuit dat oogpunt geeft de barometer zicht op de recentste, marktconforme prijzen op de private huurmarkt.

Conform de bepalingen van het woninghuurrecht is de huurprijs vrij overeen te komen bij het afsluiten van een huurovereenkomst. Vervolgens, in de loop van het contract, mag er enkel geïndexeerd worden. In bepaalde, wettelijk strikt afgelijnde gevallen kan de huurprijs eventueel herzien worden, gerechtelijk of in onderling akkoord tussen huurder en verhuurder. Dergelijke herziening wordt echter niet (zeer) courant toegepast.

Deze cijfers geven een zicht op wat een huurder (gemiddeld) zou betalen indien hij of zij nu naar een nieuwe huurwoning op zoek gaat. Met name daarom zijn de cijfers uitermate actueel. Enkel bij het afsluiten van een nieuw huurcontract is de prijs quasi marktconform. In de loop van het huurcontract speelt de markt immers niet meer, maar is men beperkt tot de indexatie. De grote meerwaarde van de CIB-Huurbarometer is bijgevolg de focus op de huidige, marktconforme prijzen.

Men kan er wel niet uit afleiden wat elke huurder anno 2021 gemiddeld betaalt. Daarvoor is er ook nood aan informatie over de lopende huurcontracten, wat niet de finaliteit is van de CIB-Huurbarometer. Hier onderscheidt de barometer zich van bijvoorbeeld het Groot Woononderzoek van het Steunpunt Wonen (dat werkt op basis van een steekproef).

De geanalyseerde huurcontracten hebben betrekking op het residentiële segment. Commerciële verhuringen zoals kantoren, winkels, andere handelspanden, horeca, ... zijn er niet in opgenomen. Ook de gemengde verhuringen (handelspand met woning, kantoor met woning of landbouwgrond met woning) blijven buiten beschouwing. Hetzelfde geldt voor tweede verblijven en verhuringen aan studenten. Er wordt ook geen rekening gehouden met onderhuurcontracten.

De contracten die werden geanalyseerd hebben dus betrekking op hoofdverblijfplaatsen. De data slaan op zeven woningtypes: rijhuizen, halfopen bebouwingen, vrijstaande woningen, appartementen, studio's, kamers en villa's.

Gezien het grote volume aan huurcontracten (dankzij de samenwerking met Korfine), waarop de analyse is gebaseerd, is de CIB-Huurbarometer, met voorsprong de meest representatieve bron voor actuele en marktconforme huurprijsevoluties. Het betreft wel louter contracten die via bemiddeling door een vastgoedkantoor tot stand zijn gekomen.

We beschikken niet over cijfers omtrent de vraag of huurwoningen die door particulieren rechtstreeks (zonder assistentie van een vastgoedmakelaar of rentmeester) op de markt worden aangeboden dezelfde (woning)kwaliteit hebben. Indien de kwaliteit gemiddeld iets lager ligt, zou dat een reden kunnen zijn waarom de huurprijs bij particuliere verhuringen zich niet 100% op hetzelfde niveau situeert. Dat kunnen we vandaag niet inschatten.

Toch is de steekproef voor de CIB-Huurbarometer dermate groot dat eventuele vertekeningen bij extrapolatie naar de volledige markt wellicht beperkt zijn. De huurprijzen wordt ingedeeld volgens de ingangsdatum van het huurcontract. In beperkte mate kunnen we daardoor ook vooruitkijken in de tijd.

Ten slotte: alleen het private gedeelte van de huurmarkt komt ter sprake. We beschikken niet over cijfers rond de huurprijzen van sociale huurders (sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren).