

Brusselse huurprijzen stijgen in eerste helft 2022 met iets meer dan 2%

“Gemiddelde huurprijs van appartementen nagenoeg overal boven de €1.000”

- 92% van alle verhuringen in het Brusselse gewest, afgesloten via een vastgoedkantoor, heeft betrekking op een appartement, 2,9% op een studio en amper 4,1% op een rijhuis
- Huurprijsevolutie versnelt: eerste inflatie-effect merkbaar
- Een appartement is op één jaarhelft 2,5% duurder geworden: stijgingsritme versnelt

De stevig toegenomen inflatie zorgt in Brussel voorlopig niet voor een oververhitting van de huurmarkt. De gemiddelde huurprijs stijgt er met 2%, wat minder snel is dan de inflatie, maar meer dan de voorbije jaren. Meer dan negen op de tien verhuringen via een vastgoedkantoor heeft betrekking op een appartement. In nagenoeg elke Brusselse gemeente betaal je meer dan €1.000, met een gemiddelde huurprijs van € 1.069 in het volledige gewest. Dat blijkt uit de analyse van CIB Vlaanderen & Federia, met steun van Korfine, op een databank van meer dan 42.000 huurcontracten, afgesloten sinds 2018. Waarvan 4.800 in het voorjaar van 2022.

“De prijsgroei van appartementen in Brussel versnelt onder invloed van de toenemende inflatie en gaat eind 2022 wellicht landen op 3,5 à 4%. Dat is het aanvoelen van de sector op dit moment. We anticiperen dat de gemiddelde prijs bij de vastgoedkantoren daardoor richting €1.080 zal gaan, al kan het ook meer zijn. Opvallend is dat we geen gelijkaardige trend zien bij de rijhuizen. Al zitten we in Brussel met het probleem dat de staalname klein is. Slechts 4,1% van alle verhuringen zijn rijhuizen”, Kristophe Thijs, directeur Communicatie CIB Vlaanderen.

Gemiddelde huurprijzen in het Brussels Gewest

De toegenomen inflatie leidt niet tot een oververhitting van de huurprijszetting. De gemiddelde huurprijs in Brussel is in het voorjaar van 2022 toegenomen tot €1.104, €21 of 2% meer dan in 2021. Dat is geen klein bedrag als je weet dat de prijzen de voorgaande jaren met respectievelijk €11 en €15 omhoog gingen. Enkel en alleen in het voorjaar van 2022 zitten we daar dus al boven.

De prijstoename wordt vooral gedreven door de appartementen. Logisch als je weet dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest meer dan 9 van de 10 verhuurde panden een appartement is. Het aandeel van de appartementen neemt overigens alleen maar verder toe. En, nog eens 3% zijn studio's. Meergezinswoningen hebben in Brussel zo een aandeel van 95%.

In 2020 steeg de prijs van een appartement met €3. Vorig jaar was dat al een stukje meer (=€16). In het voorjaar van 2022 versnelde de stijging: als huurder betaalde je dan €25 extra tegenover een jaar eerder. Ofwel: 2,5% meer.

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 ook 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."

De huurprijs voor een rijwoning is daarentegen nagenoeg gelijk gebleven. Na twee jaren van vrij stevige prijsverhogingen lijkt er een tijdelijke plafonnering te zijn opgetreden. Is er een soort van 'maximum' bereikt, mede op basis van wat huurders kunnen betalen? Uit wat we in de praktijk vaststellen richting de tweede jaarhelft lijkt het antwoord op die vraag 'neen' te zijn. We zien in het najaar reeds verhuringen aan hogere prijzen in de databank verschijnen. Als er even een stop zit op de gemiddelde huurprijsstijgingen, zal dat wellicht slechts een zeer tijdelijk fenomeen zijn. Zeker gelet op het grote tekort en de hoge concurrentie voor rijwoningen in het Brussels Gewest.

Bovendien speelt in Brussel, veel meer dan in Vlaanderen of Wallonië, een seizoenseffect. Er zijn in Brussel een stuk meer verhuringen in het najaar dan het voorjaar. Afwachten of dat een impact kan hebben op de cijfers. Meestal zien we ook dat de prijsevolutie in het voorjaar wat gematigder is dan in het najaar. Gelet op het inflatievraagstuk wordt het des te belangrijker om goed te monitoren of we in het najaar een steilere curve naar boven zullen zien.

	2019	2020	2021	2022
Rijhuizen	1.697	1.736	1.797	1.799
Appartementen	1.025	1.028	1.044	1.069
Studio's	630	640	654	697
Alle woningtypes	1.067	1.072	1.083	1.104

De Brusselse gemeenten

In nagenoeg alle Brusselse gemeenten zien we vrij uitgesproken stijgingen van de gemiddelde huurprijs voor een appartement. Net zoals de voorgaande jaren spant Sint-Pieters-Woluwe de kroon, met €1.405. Het is voor het eerst dat we in een gemeente een prijs van meer dan €1.300 rapporteren en in één keer wordt ook de kaap van €1.400 genomen.

Representativiteit: 25	2019	2020	2021	2022
Sint-Pieters-Woluwe (1150)	1.242	1.268	1.283	1.405
Elsene (1050)	1.131	1.147	1.125	1.321
Ukkel (1180)	1.135	1.134	1.154	1.277
Oudergem (1160)	997	1.008	1.046	1.259
Brussel-Stad (1000)	1.115	1.064	1.095	1.211
Sint-Lambrechts-Woluwe (1200)	1.040	1.059	1.094	1.169

Evere (1140)	1.069	1.033	1.075	1.146
Sint-Joost-ten-Node (1210)	970	860	888	1.132
Etterbeek (1040)	1.025	988	1.026	1.130
Vorst (1190)	978	984	1.034	1.088
Sint-Gillis (1060)	986	952	1.004	1.075
Watermaal-Bosvoorde (1170)	1.012	1.076	1.024	1.074
Schaarbeek (1030)	883	913	911	1.030
Sint-Agatha-Berchem (1082)	756	858	875	922
Jette (1090)	763	801	787	866
Anderlecht (1070)	788	849	805	831
Sint-Jans-Molenbeek (1080)	764	843	891	818

Zoals ook de voorgaande jaren het geval was, zien we hiermee het lijstje van gemeenten/postcodes met een gemiddelde prijs van meer dan €1.000 opnieuw wat langer worden.

De Huurbarometer is vanaf vandaag nog representatiever. CIB Vlaanderen, Federia en Korfine hebben immers de handen in elkaar geslagen om samen de meest omvangrijke, actuele en representatieve databron te creëren voor huurprijsevoluties Brussel. Op jaarbasis gaat dit om een kleine 12.000 nieuwverhuurcontracten, afgesloten via een vastgoedkantoor.

MEER INFORMATIE

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, in samenwerking met Korfine en Federia, 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 afgelynde 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 Huurbarometer is bijgevolg de focus op de huidige, marktconforme prijzen.

Men kan er wel niet uit afleiden wat elke huurder anno 2022 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, 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. Voor de volledigheid vonden we het wel belangrijk één en ander correct te duiden. De huurprijzen worden ingedeeld volgens de ingangsdatum van het huurcontract. Daardoor kunnen we in beperkte mate 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).