

CIB-Huurbarometer: blik op de huurmarkt tijdens en na de lockdown

"Impact corona gigantisch, herstel nog niet volledig"

- Aantal verhuringen viel sterk terug; lockdown laat zich ook voelen in huurprijzen
- Gemiddelde huurprijs voor appartement in Vlaanderen ligt op €734, in Brussel op €1.099
- Twee op drie nieuwe verhuringen in Vlaanderen zijn appartementen
- Antwerpen, Leuven en Mechelen blijven duurste steden om te huren, Roeselare goedkoopst

De coronacrisis heeft dit voorjaar een rem gezet op de huurmarkt. Het herstel in juni en juli was er maar heeft niet toegelaten om de volledige achterstand in te lopen, laat staan iedere kandidaat-huurder op de wachtlijsten aan een huurwoning te helpen. Dat blijkt uit de nieuwste CIB-Huurbarometer van CIB Vlaanderen, de grootste beroepsvereniging voor Vlaamse vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters. De vastgoedsector doet ook een oproep: "In de toekomst moeten we slimmer omgaan met een eventuele derde of vierde golf van corona. Nog eens een totale rem plaatsen op de huurmarkt kunnen we ons maatschappelijk niet permitteren. Een verbod op plaatsbezoeken mag enkel als laatste ultieme redmiddel overwogen worden."

*In het voorjaar van 2020 vielen 17,5% minder verhuringen op te tekenen **ten opzichte van het voorjaar van 2019**. In Vlaanderen stegen de huurprijzen over alle woningtypes heen met 1,5%. Bij de appartementen ging het om een prijsstijging met 1,3%, van €725 per maand naar €734 per maand. **Die prijsstijgingen slaan dus wel op vergelijking met de laatste zes maanden van 2019 en niet meer op de eerste zes maanden van 2019. Vergeleken met die periode is de stijging respectievelijk 3,3 procent en 2,8 procent.***

Huurmarkt stilgevallen in tweede helft van maart en april

De CIB-Huurbarometer illustreert hoe de coronacrisis de huurmarkt een abrupte halt toeriep. Tijdens de lockdown waren plaatsbezoeken immers niet toegestaan. Veel huishoudens, die dringend op zoek waren naar een nieuwe stek, bleven noodgedwongen in de kou, met vaak schrijnende consequenties.

In april 2020 viel de huurmarkt terug op minder dan 40% van het normaal aantal verhuringen. De verhuringen die wel nog konden doorgaan, verliepen volledig digitaal.

Dat de daling in maart 'slechts' 16% bedroeg, is het resultaat van het feit dat er nog contracten werden afgesloten waarbij het plaatsbezoek voor de lockdown had plaatsgevonden. Dat kon mede omdat de vastgoedkantoren massaal overschakelden naar digitale handtekeningen.

We zien in de maand mei dat het herstel/de inhaalbeweging even op zich liet wachten. De ondertekening van een huurcontract is immers pas de laatste schakel in een langer verhuurproces, waarin het plaatsbezoek cruciaal is.

	2019	2020	YoY
Januari	3.050	3.094	1,4%
Februari	3.130	3.044	-2,7%
Maart	3.200	2.681	-16,2%
April	3.097	1.231	-60,3%
Mei	3.097	1.860	-39,9%
Juni	3.089	3.485	12,8%
Totaal	18.663	15.395	-17,5%
Juli	3.182	3.456	8,6%

De cijfers voor de CIB-Huurbarometer worden pas opgevraagd bij registratie. Wellicht is de huurmarkt in april nog sterker teruggevallen. In april zijn immers contracten geregistreerd die al in maart werden afgesloten.

Kloof tussen vraag en aanbod neemt toe

In de eerste helft van juni zat het aantal registraties opnieuw op een normaler niveau. In de tweede helft van juni lag het aantal zelfs een stuk hoger dan in dezelfde periode vorig jaar. De vastgoedkantoren hebben immers serieuze inspanningen geleverd om de achterstand versneld in te halen. Dat was nodig, want de vraag naar huurwoningen is tijdens de lockdown sterk toegenomen. Veel kantoren hadden wachtlijsten met honderden gezinnen die dringend op zoek waren naar een nieuwe huurwoning.

Als sector hebben we de voorbije maanden echter lang niet iedereen kunnen helpen. De achterstand in de verhuring van het beschikbare aanbod is/wordt ingelopen. Maar daarmee is het onevenwicht tussen vraag en aanbod niet weggewerkt. Het beschikbaar aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen is tijdens corona zeker niet even sterk gegroeid als de vraag. Integendeel: de kloof tussen vraag en aanbod is verder toegenomen.

Over het gehele voorjaar waren 17,5% minder registraties dan in het voorjaar van 2019. Dat is geen goed teken voor de vele huishoudens die nog steeds op zoek zijn/moeten naar een nieuwe woning. Tellen we maand juli erbij, dan bedraagt de daling nog steeds 13,7% in vergelijking met de eerste zeven maanden van 2019.

Nieuw verbod op plaatsbezoeken absoluut te vermijden

Net daarom moeten we in de toekomst slimmer omgaan met bij mogelijk nieuwe opflakkingen van het coronavirus. Nog eens een totale rem plaatsen op de huurmarkt kunnen we ons maatschappelijk niet permitteren. Een verbod op plaatsbezoeken mag enkel als *last resort* overwogen worden.

We moeten de lessen trekken uit de lockdown in het voorjaar. Deze CIB-Huurbarometer illustreert hoe desastreus het verbod op plaatsbezoeken was. Tegelijkertijd is het besef gegroeid en heeft de praktijk aangetoond dat zo'n verbod niet nodig was geweest. Een plaatsbezoek is immers een activiteit waarbij het aantal aanwezigen sterk kan worden beperkt.

De vastgoedsector weet hoe plaatsbezoeken op een veilige manier georganiseerd kunnen worden en heeft strenge voorschriften uitgewerkt om plaatsbezoeken op de meeste veilige wijze te organiseren. Tenslotte is huisvesting geen gewone dienst maar een essentieel grondrecht.

Matigend effect op de huurprijzen in Vlaanderen

De shutdown heeft zich ook laten voelen in de huurprijsevolutie. Belangrijkste cijfer blijft dat van de appartementen, die 2/3^{de} van alle verhuringen uitmaken. In Vlaanderen merkten we bij de appartementen een stijging van €725 naar €734 per maand (+1,3%). Daarmee zitten we ongeveer op het niveau van de inflatie. De rijhuizen (met 13,9% het tweede meest voorkomende woningtype) vertonen eenzelfde patroon (+€15 of +1,9%). Idem voor vrijstaande woningen (+0,8%) en de halfopen bebouwingen (+1,0%). Alleen de studio's (+3,4%) wijken af van de centralisering rond 1%.

Voor kamers en villa's kunnen we ditmaal voor Vlaanderen geen gemiddelde cijfers vrijgeven, omdat de representativiteitsgrens van 150 verhuringen niet werd gehaald.

Huurprijzen Vlaanderen	2018 S1	2018 S2	2019 S1	2019 S2	2020 S1
Rijhuizen	761	775	787	791	806
Halfopen bebouwingen	840	873	867	911	921
Vrijstaande woningen	925	957	1.005	1.015	1.023
Appartementen	690	705	714	725	734
Studio's	478	472	486	489	506
Kamers		354	384	395	
Villa's	1.439	1.844	1.767	1.718	
Alle woningtypes	726	741	754	767	777

Evolutie S-S	2018 S1	2018 S2	2019 S1	2019 S2	2020 S1
Rijhuizen		1,8%	1,5%	0,5%	1,9%
Halfopen bebouwingen		3,9%	-0,6%	5,1%	1,0%
Vrijstaande woningen		3,4%	5,0%	1,0%	0,8%
Appartementen		2,1%	1,4%	1,5%	1,3%
Studio's		-1,1%	2,8%	0,7%	3,4%
Kamers			8,4%	3,0%	
Villa's		28,1%	-4,2%	-2,8%	
Alle woningtypes		2,0%	1,8%	1,7%	1,5%

Net omwille van corona is het gevaarlijk om zware conclusies te verbinden aan deze cijfers. Tenslotte heeft de huurmarkt gedurende twee maanden volledig op slot gezeten. De enige nieuwe verhuringen tussen 18/03 en 11/05 waren diegene die volledig digitaal konden. Dat aantal is onvoldoende representatief voor betrouwbare statistische uitspraken. En, het is nog vroeg om het prijseffect bij heropstart van de markt goed in te schatten. De panden die in mei terug op de markt kwamen, waren immers deze die net voor de lockdown klaar waren voor lancering. De huurprijs daarvan was nog niet aangepast post-lockdown, aan de grote vraag en lange wachtlijsten.

Bij de appartementen is het verschil tussen de gemiddelde prijs (€733) en de mediaanprijs (€720) dan weer beperkt. Hier vormt de gemiddelde prijs dus een accurate en betrouwbare weerspiegeling van de reële prijs(evolutie).

Vlaams-Brabant blijft duurste provincie

Elke regio in Vlaanderen heeft haar eigen dynamiek, niet zelden gestuurd door de stads- en gemeentekernen. De huurmarkt is tenslotte een stedelijk fenomeen: in het voorjaar van 2020 waren de 13 centrumsteden in Vlaanderen bijvoorbeeld goed voor 1/3^{de} van de nieuwe verhuringen.

	2018 S1	2018 S2	2019 S1	2019 S2	2020 S1	Evolutie t.o.v. 2019 S2
Antwerpen	768	770	780	789	802	1,62%
Rijhuizen	880	881	856	894	881	-1,53%
Halfopen bebouwingen	937	955	920	969	1.005	3,73%
Vrijstaande woningen	986	1.054	1.107	1.078	1.065	-1,24%
Appartementen	734	743	749	758	768	1,29%
Studio's	503	471	513	524	550	4,98%
Limburg	680	698	700	718	720	0,33%
Rijhuizen	761	721	780	764	788	3,15%
Halfopen bebouwingen	784	780	803	820	840	2,50%
Vrijstaande woningen	797	826	845	846	844	-0,28%
Appartementen	646	671	669	688	682	-0,89%
Oost-Vlaanderen	706	714	733	727	755	3,84%
Rijhuizen	732	749	791	760	781	2,71%
Halfopen bebouwingen	798	825	817	814	840	3,17%
Vrijstaande woningen	870	860	893	876	915	4,43%
Appartementen	677	692	693	699	722	3,28%
Studio's	492	495	498	494	517	4,65%
Vlaams-Brabant	876	911	949	962	971	0,88%
Rijhuizen	955	1.078	1.019	1.027	1.081	5,35%
Halfopen bebouwingen	1.065	1.115	1.103	1.223	1.200	-1,89%
Vrijstaande woningen	1.239	1.292	1.298	1.414	1.414	-0,02%
Appartementen	768	786	805	828	829	0,18%
Studio's	498	482	512	508	529	4,08%
West-Vlaanderen	666	678	682	694	702	1,19%
Rijhuizen	695	685	705	717	725	1,19%
Halfopen bebouwingen	745	765	753	806	798	-1,01%
Vrijstaande woningen	795	789	835	821	818	-0,37%
Appartementen	647	659	678	676	683	1,10%
Studio's	449	452	464	464	470	1,18%

Vlaams-Brabant blijft voor alle woningtypes, uitgezonderd de studio's, met voorsprong de duurste provincie om te huren. Aan de andere kant van het spectrum blijft West-Vlaanderen het goedkoopst, al speelt de provincie geregeld haasje-over met Limburg wat de appartementen betreft.

Daarbij speelt de invloed van de Kuststreek een rol. In deze CIB-Huurbarometer worden enkel residentiële verhuringen gemeten en dus niet de jaarhuur van een tweede verblijf. Net daarom is de invloed van de Kust niet groot genoeg om West-Vlaanderen boven Limburg uit te tillen. Toch is het belangrijk om bij de lezing in het achterhoofd te houden dat de Kust een geheel eigen dynamiek kent, waar we in één van de komende Huurbarometers uitgebreider bij stilstaan.

Antwerpen nog steeds duurste centrumstad

Hieronder presenteren we de cijfers voor de centrumsteden. Hoe lees je deze tabel het best?

Hou vooreerst de representativiteitsgrens in het achterhoofd. We nemen de gemiddelde huurprijs alleen op van zodra er minstens 25 verhuringen in de databank zitten. Dat geldt op postcodeniveau voor alle woningtypes samen en binnen de postcode voor elk woningtype afzonderlijk. Indien er in de tabel alleen cijfers staan voor de appartementen, betekent dit dat de grens van 25 verhuringen voor de andere woningtypes niet werd bereikt.

Meestal komt een postcode overeen met een kerngebied. 9000 omvat bijvoorbeeld alleen het stadscentrum van Gent. Buitenwijken als Wondelgem, Sint-Amandsberg, ... hebben afzonderlijke postcodes. Maar, soms zijn er binnen één postcode meerdere deelgemeenten. In de buurt van Gent denken we dan aan postcode 9050, waaronder zowel Ledeberg als Gentbrugge vallen. Indien mogelijk hebben we deze deelgemeenten uitgesplitst. Als we daardoor echter op minder dan 25 verhuringen uitkwamen, zal je de gemiddelde prijzen niet terugvinden. De representativiteitsgrens garandeert immers dat de gemiddeldes waarheidsgetrouw zijn en niet beïnvloed worden door uitschieters.

Nadeel daarvan is dat we soms alleen de cijfers op postcodeniveau kunnen geven. Bij de interpretatie daarvan is enige voorzichtigheid aangewezen. Het is perfect mogelijk dat in één gemeente meer rijhuizen worden verhuurd. De gemiddelde huurprijs zal dan hoger liggen. Gelukkig hebben we voor alle zones met veel verhuringen representatieve cijfers over de huurprijs van appartementen. Daarover kunnen we dus met zekerheid betrouwbare uitspraken doen.

		2018 S1	2018 S2	2019 S1	2019 S2	2020 S1
2000	Antwerpen 1	886	879	858	792	894
	Appartementen	923	951	928	904	990
	Studio's	544	527	526	557	568
2018	Antwerpen 7	682	741	785	785	844
	Appartementen	740	733	773	787	832
2050	Linkeroever	804	858	734	824	750
2060	Antwerpen 6	758	627	771	667	788
	Appartementen	803	790	810	715	796
2100	Deurne	636	656	682	680	690
	Appartementen	648	650	678	680	687
2300	Turnhout	675	685	673	691	702
	Appartementen	657	654	658	674	650
2800		835	779	790	826	855
	Mechelen	837	778	788	826	855
	Appartementen	799	756	781	796	852
3000		730	669	722	707	827
	Leuven		851	721	707	827

	Appartementen	803	818	836	853	886
	Studio's	493	472	483	485	517
3001	Heverlee	787	735	802	865	892
	Appartementen	764	786	824	852	815
3010	Kessel-Lo	865	873	822	890	786
	Appartementen	766	819	759	832	769
3500	Hasselt	705	703	707	744	759
	Rijhuizen	862		871		906
	Appartementen	671	698	687	713	729
3600	Genk	677	728	693	698	739
	Appartementen	637	737	681	676	691
8000		659	635	709	706	726
	Brugge	658	634	699	706	726
	Rijhuizen	731	767	742	741	800
	Appartementen	661	657	721	702	696
8200		686	728	709	725	763
	Sint-Andries	665	698	685	714	710
	Appartementen	621	633	629	672	693
	Sint-Michiels	740	772	742	753	838
	Appartementen		772	715		808
8310		671	673	711	714	723
	Assebroek	665	682	713	728	729
	Appartementen	619	629	665	670	695
	Sint-Kruis	680	659	708	699	712
	Appartementen	643	622	655	657	
8380		682	708	682		744
8400	Oostende	620	603	643	641	642
	Appartementen	629	611	654	653	637
	Studio's	450	467	472	478	475
8500	Kortrijk	631	559	575	649	619
	Rijhuizen	715	670	684	720	660
	Appartementen	623	612	638	660	660
	Studio's					432
	Kamers		313	377		385
8510		741	732	684	699	701
8800		623	615	633	639	643
	Roeselare	612	606	628	624	631
	Rijhuizen	655	651	694	688	683
	Appartementen	579	587	600	582	600
	Rumbeke	681	667	671	735	717
9000	Gent	720	720	762	741	772
	Rijhuizen	779	795	875	792	879
	Appartementen	746	762	768	783	811
	Studio's	514	502	533	509	510
9032	Wondelgem	727		739	707	748
9040	Sint-Amandsberg	742	780	757	777	773

	Appartementen	722	749		728	725
9050		725	738	748	750	763
	Gentbrugge	740	688	760	752	759
	Ledeberg	714	800	735		765
9100		679	688	718	732	737
	Sint-Niklaas	676	687	718	732	741
	Appartementen	635	658	689	712	739
9300	Aalst	655	663	662	671	696
	Rijhuizen	718	726			744
	Appartementen	658	649	664	665	687
9310		714	724	729	690	719
9320		693	714	719	705	671
	Erembodegem	700	710	682	701	654
	Appartementen		675	675	684	648

Kijken we naar de gemiddelde huurprijzen voor appartementen (2/3^{de} van alle verhuringen), dan staat Antwerpen met stip bovenaan. Na Antwerpen volgt Leuven. Mechelen is de derde duurste stad om een appartement te huren, net voor Gent. In vergelijking met vorig jaar is Kortrijk onderaan van plaats gewisseld met Turnhout.

Let wel, we bekijken hier specifiek de stadscentra zelf en niet het volledige grondgebied van de centrumsteden.

Appartementen	2020 S1
Antwerpen (2000)	990
Leuven (3000)	886
Mechelen (2800)	852
Gent (9000)	811
Sint-Niklaas (9100)	739
Hasselt (3500)	729
Brugge (8000)	696
Genk (3600)	691
Aalst (9300)	687
Kortrijk (8500)	660
Turnhout (2300)	650
Oostende (8400)	637
Roeselare (8800)	600

Tijdelijke correctie in Brussel

In Brussel sloot de evolutie van de huurprijzen in het voorjaar van 2020 opnieuw aan bij de trends die we tot half 2019 zagen. Het najaar van 2019 blijkt daardoor een uitschieter te zijn geweest. Ten opzichte van het vorig semester daalden de gemiddelde huurprijzen in Brussel. Dat is dat naar alle waarschijnlijkheid eerder een tijdelijke correctie. De coronacrisis is er uiteraard ook niet vreemd aan.

	2018 S1	2018 S2	2019 S1	2019 S2	2020 S1
Rijhuizen	1.575	1.501	1.581	1.750	1.524
Appartementen	1.015	1.070	1.074	1.135	1.099
Studio's	609	590	613	634	644
Alle woningtypes	1.041	1.120	1.116	1.189	1.130

In de tabel hieronder zijn de Brusselse deelgemeenten (waarvoor we voldoende verhuringen hebben) gerangschikt van de hoogste tot de laagste gemiddelde huurprijs voor een appartement. Niet-verbazingwekkend is dat de rijkere deelgemeenten het hoogste scoren. Sint-Pieters-Woluwe torent er bovenuit. Laken, Anderlecht en Sint-Jans-Molenbeek blijven dan weer de 'goedkopere' gemeenten. Slechts zes deelgemeenten blijven onder de grens van €1.000 gemiddelde huurprijs per maand.

Appartementen	2020 S1
Sint-Pieters-Woluwe	1.382
Elsene	1.254
Oudergem	1.176
Ukkel	1.155
Brussel	1.117
Watermaal-Bosvoorde	1.112
Sint-Lambrechts-Woluwe	1.079
Sint-Gillis	1.030
Etterbeek	1.029
Evere	1.026
Vorst	969
Schaarbeek	941
Jette	813
Anderlecht	810
Sint-Jans-Molenbeek	795
Laken	771

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 Vlaamse vastgoedmakelaardij. Onze beroepsorganisatie telt meer dan 2.700 leden. Naast vastgoedmakelaars vinden ook andere beroepen zoals vastgoedbeheerders, -promotoren en -experten onderdak bij onze organisatie. Net zoals iedereen die actief is in bedrijfs- en toeristisch

vastgoed. Onze leden kunnen rekenen op een ruime dienstverlening, een groot netwerk en belangenbehartiging op alle niveaus.

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 meest recente, marktconforme prijzen op de private huurmarkt. Voor deze barometer gaat het om 36.840 huurcontracten voor 2018 en 15.123 voor de eerste helft van 2019.

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 in Vlaanderen anno 2019 gemiddeld betaalt. Daarvoor is er ook nood aan informatie over de lopende huurcontracten. Dat is niet de finaliteit 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 heden 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.

Ten slotte: de CIB-Huurbarometer heeft enkel betrekking op het Vlaams Gewest en Brussel en niet Wallonië. 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).