



## Persbericht

**CIB-Huurbarometer toont aan dat huurprijzen voorbije jaar sneller stegen dan inflatie**

### **Huurprijzen met meer dan 5% gestegen op jaar tijd**

- **Analyse van meer dan 15.000 woninghuurcontracten (voorjaar 2019)**
- **Woning huren gemiddeld 39 euro duurder dan in 2018**
- **Antwerpen en Leuven duurste centrumsteden om te huren**
- **Vlaams-Brabant blijft duurste provincie**

De huurprijzen in Vlaanderen zijn op een jaar tijd met meer dan 5% gestegen. Wie vandaag een woning wil huren, moet daar maandelijks gemiddeld 765 euro voor neertellen, ofwel 39 euro meer dan in 2018. De huurprijzen stijgen zo sneller dan de inflatie. Dat blijkt uit de nieuwe CIB-Huurbarometer, waarbij 15.000 nieuwe huurcontracten in 2019 geanalyseerd werden. Vlaams-Brabant blijft intussen de duurste provincie om te huren, Antwerpen en Leuven zijn de duurste centrumsteden.

Eind april publiceerde CIB Vlaanderen, de grootste beroepsorganisatie voor de Vlaamse vastgoedmakelaars, syndici, rentmeesters en andere vastgoedprofessionals, voor het eerst haar CIB-Huurbarometer. Zo kregen we zicht op de marktconforme huurprijzen op de private markt en werd een belangrijke lacune inzake kennis over de vastgoedmarkt aangepakt. De barometer was een momentopname, op basis van meer dan 36.000 woninghuurcontracten die in 2018 via bemiddeling door een vastgoedkantoor waren afgesloten. Vandaag publiceren we de eerste update, met de gemiddelde huurprijzen in het voorjaar van 2019 (cijfers voor 15.000 woninghuurcontracten).

#### **Stijging van huurprijzen het sterkste bij villa's, vrijstaande woningen en appartementen**

De gemiddelde huurprijzen zijn het voorbije jaar met meer dan 5% gestegen voor alle woningtypes samen. Terwijl de huurprijs van een woning vorig jaar nog €726, is deze in 2019 opgelopen tot €765. Zoals gebruikelijk op de private huurmarkt ligt het tempo daarbij hoger dan de inflatie.

Daar zijn verschillende redenen voor. Ten eerste is het belangrijk om te beklemtonen dat de huurprijzen in de CIB-Huurbarometer marktconform en actueel zijn. Het gaat om nieuw afgesloten contracten. Op dat moment is de huurprijsbepaling vrij. Tijdens de loop van een contract is de huurprijs gebetonneerd en kan er enkel geïndexeerd worden. In strikt afgelijnde gevallen is eventueel een huurprijs Herziening mogelijk, maar dat gebeurt vrij zelden. Net de betonnering tijdens het huurcontract zorgt ervoor dat de huurprijzen van nieuwe huurcontracten sneller toenemen. Het is immers alleen bij een nieuwe verhuring dat de prijs aan de marktomstandigheden kan worden aangepast.

Vanuit de sector zien we bovendien een instroom van nieuw, kwalitatief aanbod. Meestal gaat het om nieuwbouwappartementen die als huurwoning worden aangeboden. Deze appartementen bevinden zich in de wat hogere prijs categorieën, waardoor ze de gemiddeldes optrekken.

In het voorjaar van 2019 lag de gemiddelde huurprijs van een appartement op €727. Dat is ca. €40 meer dan een jaar geleden, goed voor een stijging met 5,3%. Rijhuizen zijn 3,4% duurder geworden (+€26), halfopen bebouwingen 3% (+€25). Die woningtypes sluiten dus aan bij de prijsgroei van 1 à 2% bovenop de inflatie, die normaal is voor de private huurmarkt (nieuwe huurcontracten). Studio's zitten met 4% (+€16) nog net binnen die norm.

**Kristophe Thijs – “We zien een instroom van nieuw, kwalitatief aanbod waardoor de gemiddelde huurprijzen de hoogte ingaan”**

Dat geldt helemaal niet voor de vrijstaande woningen en de villa's. Daar groeien de prijzen aan een veel hoger tempo. Zeker de villa's springen in het oog: €535 extra per maand op een jaar tijd. Maar deze woningtypes zijn veel zeldzamer. In 2018 maakten de villa's bijvoorbeeld amper 1,1% uit van het aantal verhuringen (idem in het voorjaar van 2019).

De cijfers worden bovendien heel sterk beïnvloed door een beperkt aantal gemeenten, zoals Knokke-Heist, Oostduinkerke, Brasschaat en inzonderheid de Brusselse rand. Er zijn heel sterke locatie-effecten en bovendien gaat het om luxe vastgoed. Daarom moeten we de sterke prijsstijging met een korrel zout nemen.

Representativiteitsgrens: 100	2018 S1	2018 S2	2019 S1
Rijhuizen	761	775	787 (+3,4%)
Halfopen bebouwingen	840	873	865 (+3%)
Vrijstaande woningen	925	957	1.002 (+8,3%)
Appartementen	690	705	727 (+5.3 %)
Studio's	478	472	497 (+4%)
Kamers	369	354	385 (+4,3%)
Villa's	1.439	1.844	1.974 (+37%)
Alle woningtypes	726	741	765 (+5,3%)

We zien overigens geen grote verschuivingen in de samenstelling van de verhuurde woningen naar typologie. In ieder semester heeft ongeveer twee derde van alle nieuwe verhuringen betrekking op een appartement. Tel daar de studio's (ca. 3,5%) en de kamers (ca. 1%) bij en je komt aan ongeveer 7 op de tien meergezinswoningen. De rijhuizen schommelen rond de 13%. De halfopen bebouwingen en vrijstaande woningen zijn elk goed voor ca. 7%.

**Beeld in de provincies**

Datzelfde nationale beeld zien we eigenlijk weerspiegeld in de vijf provincies, al zijn er ook enkele belangrijke verschillen. Elke regio heeft immers haar eigen dynamiek.

In Antwerpen valt bijvoorbeeld op dat de gemiddelde huurprijzen in het voorjaar van 2019 voor rijhuizen en halfopen bebouwingen een stuk lager waren. Waaraan dat juist ligt, is nog onduidelijk. Maar, van een trend kunnen we voorlopig niet spreken.. In elk geval zijn dit de enige woningtypes en de enige provincie waar we ergens minnetjes zien verschijnen. Vrijstaande woningen en appartementen (+4%) zijn in Antwerpen dan weer vrij stevig toegenomen in prijs, terwijl de studio's min of meer stabiel zijn gebleven.

Oost-Vlaanderen springt in het oog door vrij gematigde prijsstijgingen (+2,5% voor halfopen bebouwingen en appartementen, +2% voor vrijstaande woningen en + 1,5% voor studio's). Voor rijhuizen is het echter een ander verhaal: daar benaderde de gemiddelde huurprijs in het voorjaar van 2019 de grens van €800.

**Kristophe Thijs – “In Limburg en West-Vlaanderen maken de appartementen een inhaalbeweging tegenover de rest van Vlaanderen”**

Representativiteitsgrens: 50	2018 S1	2018 S2	2019 S1
<b>Antwerpen</b>	768	770	788 (+2,6%)
Rijhuizen	880	881	850
Halfopen bebouwingen	937	955	919
Vrijstaande woningen	986	1.054	1.076
Appartementen	734	743	764
Studio's	503	471	504
<b>Limburg</b>	680	698	713 (+4,9%)
Rijhuizen	761	721	780
Halfopen bebouwingen	784	780	805
Vrijstaande woningen	797	826	846
Appartementen	646	671	686
<b>Oost-Vlaanderen</b>	706	714	734 (+4%)
Rijhuizen	732	749	794
Halfopen bebouwingen	798	825	819
Vrijstaande woningen	870	860	888
Appartementen	677	692	694
Studio's	492	495	500
Kamers		339	
<b>Vlaams-Brabant</b>	876	911	964 (+10%)
Rijhuizen	955	1.078	1.008
Halfopen bebouwingen	1.065	1.115	1.091
Vrijstaande woningen	1.239	1.292	1.304

	Appartementen	768	786	807
	Studio's	498	482	512
	Kamers		383	
	Villa's	1.695	1.905	2.581
	<b>West-Vlaanderen</b>	<b>666</b>	<b>678</b>	<b>700 (+5,1%)</b>
	Rijhuizen	695	685	707
	Halfopen bebouwingen	745	765	754
	Vrijstaande woningen	795	789	837
	Appartementen	647	659	702
	Studio's	449	452	495
	Kamers		341	379
	Villa's	1.144	2.090	

In Limburg lijken de appartementen een inhaalbeweging te hebben ingezet tegenover de rest van Vlaanderen. Wie er in het voorjaar een huurcontract afsloot, betaalt gemiddeld €40 meer dan een jaar terug. Eenzelfde trend zien we in West-Vlaanderen. Deze provincies hebben zo Oost-Vlaanderen bijgebeend op een prijsniveau van €690 à 700 per maand. Antwerpen zit daar €60 boven, terwijl in Vlaams-Brabant de kaap van €800 is genomen. Wie naar Vlaams-Brabant kijkt, kan overigens niet om de hoge prijsstijgingen bij de villa's en de vrijstaande woningen heen. Zo blijkt nog maar eens hoe bijzonder het luxesegment in de Brusselse rand wel is.

### Centrumsteden

Hieronder presenteren we de cijfers voor de verschillende centrumsteden.

Hoe lees je deze tabel het best? Hou daarbij vooreerst al zeker de representativiteitsgrens in het achterhoofd. We hebben de gemiddelde huurprijs alleen opgenomen indien we gegevens hebben van minstens 25 verhuringen. Dat geldt ook voor de verschillende woningtypes. 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.

De tabel is in eerste instantie onderverdeeld op postcode. Meestal komt de postcode overeen met een bepaald kerngebied. De postcode 9000 omvat bijvoorbeeld alleen het echte stadscentrum van Gent. Buitenwijken als Wondelgem, Sint-Amandsberg, ... hebben elk afzonderlijke postcodes. Maar, soms zijn er binnen één postcode meerdere kerngebieden/deelgemeenten. In de buurt van Gent blijvend, denken we dan aan de postcode 9050, waaronder zowel Ledeborg als Gentbrugge vallen. Indien mogelijk hebben we ook voor deze verschillende (deel)gemeenten de cijfers uitgesplitst. Als we daardoor echter op minder dan 25 verhuringen uitkwamen, zal je de gemiddelde huurprijzen niet terugvinden in de tabel. De representativiteitsgrens is immers belangrijk om te garanderen dat de gemiddeldes waarheidsgetrouw zijn en niet beïnvloed worden door bepaalde uitschieters.

		Representativiteitsgrens: 25		
		2018 S1	2018 S2	2019 S1
2000	Antwerpen 1	886	879	960
	Appartementen	923	951	1.064

	Studio's	544	527	523
2018	Antwerpen 7	682	741	769
	Appartementen	740	733	765
2020	Antwerpen 2	689	627	
2050	Linkeroever	804	858	734
2060	Antwerpen 6	758	627	771
	Appartementen	803	790	811
2100	Deurne	636	656	678
	Appartementen	648	650	673
2300	Turnhout	675	685	678
	Appartementen	657	654	660
2800		835	779	783
	Mechelen	837	778	781
	Rijhuizen	939	962	841
	Appartementen	799	756	777
3000		730	669	722
	Leuven		851	721
	Appartementen	803	818	837
	Studio's	493	472	483
3001	Heverlee	787	735	818
	Appartementen	764	786	824
3010	Kessel-Lo	865	873	827
	Appartementen	766	819	763
3500	Hasselt	705	703	762
	Rijhuizen	862		871
	Appartementen	671	698	752
3600	Genk	677	728	691
	Appartementen	637	737	679
8000		659	635	701
	Brugge	658	634	701
	Rijhuizen	731	767	739
	Appartementen	661	657	724
8200		686	728	709
	Sint-Andries	665	698	686
	Appartementen	621	633	629
	Sint-Michiels	740	772	740
	Appartementen		772	710
8310		671	673	713
	Assebroek	665	682	720
	Appartementen	619	629	675
	Sint-Kruis	680	659	705
	Appartementen	643	622	648
8380		682	708	682
	Zeebrugge	664		660
	Appartementen	667		673
8400	Oostende	620	603	641

	Appartementen	629	611	653
	Studio's	450	467	472
8500	Kortrijk	631	559	576
	Rijhuizen	715	670	698
	Appartementen	623	612	638
	Kamers		313	376
8501		768	684	664
8510		741	732	684
8800		623	615	636
	Roeselare	612	606	629
	Rijhuizen	655	651	694
	Appartementen	579	587	602
	Rumbeke	681	667	679
9000	Gent	720	720	761
	Rijhuizen	779	795	873
	Appartementen	746	762	768
	Studio's	514	502	533
	Kamers	382	336	
9032	Wondelgem	727		726
9040	Sint-Amandsberg	742	780	753
	Appartementen	722	749	
9041	Oostakker	830	780	812
	Appartementen	830	780	
9050		725	738	754
	Gentbrugge	740	688	761
	Ledeberg	714	800	746
9052	Zwijnaarde	726	810	
9100		679	688	718
	Sint-Niklaas	676	687	718
	Appartementen	635	658	689
9300	Aalst	655	663	663
	Rijhuizen	718	726	
	Appartementen	658	649	666
9310		714	724	730
9320		693	714	713
	Erembodegem	700	710	683

Kijken we naar de gemiddelde huurprijzen voor appartementen (twee derde van alle nieuwe verhuringen) en de rangorde van de 13 centrumsteden (met de focus op de stadscentra), dan staat Antwerpen (postcode 2000) met stip bovenaan. Voor nieuwe verhuringen bedroeg de huurprijs er in het voorjaar van 2019 gemiddeld meer dan €1.000 per maand. In de Antwerpse deelgemeenten (postcodes 2018, 2060 en 2100 (Deurne)) schommelt het tussen €675 en €800.

Na Antwerpen volgt Leuven en Mechelen blijkt de derde duurste stad te zijn om een appartement te huren, net voor Gent. De provinciehoofdsteden van Limburg en West-Vlaanderen vinden we terug op

plaats 5 en 6. En, de andere drie West-Vlaamse centrumsteden sluiten het rijtje af, met Roeselare als goedkoopste.

2019 S1			
Antwerpen	1.064	Genk	679
Leuven	837	Aalst	666
Mechelen	777	Turnhout	660
Gent	768	Oostende	653
Hasselt	752	Kortrijk	638
Brugge	724	Roeselare	602
Sint-Niklaas	689		

## 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 jaarhelft van 2019.

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 en zich aldus in hoofdzaak situeren op het midden- en hogere segment van de private huurmarkt.

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 niet op Brussel of Wallonië. Alleen het private gedeelte van de huurmarkt komt ter sprake. De CIB Huurbarometer bevat geen cijfers rond de huurprijzen van sociale huurders (sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren).

#### **MEER INFORMATIE**

Kristophe Thijs – Directeur Communicatie CIB Vlaanderen – [kristophe.thijs@cib.be](mailto: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 2.500 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.