

CIB-Huurbarometer

Opvallend meer huurcontracten (+24%) afgesloten in voorjaar 2021 tegenover coronajaar 2020

”Gemiddelde prijs appartementen rondt kaap van €750”

- *Gemiddelde huurprijs van alle woningtypes nadert kaap van €800. Appartementen stijgen voor het eerst boven €750*
- *Aantal transacties in 2021 met 24% toegenomen*
- *Sterkste stijging van huurprijzen in steden Mechelen en Sint-Niklaas met 8,5%, lichte daling in Gent en Brugge*
- *Stabilisatie van de huurprijzen in het Brusselse Gewest*

Na het woelige coronajaar 2020 lijkt de huurmarkt zich min of meer te stabiliseren qua prijzen. In vergelijking met het voorjaar van 2020 is de huurprijs in Vlaanderen gestegen met 1,8%. Opvallend is wel dat het aantal transacties de eerste zes maanden van dit jaar met een kleine 25% toenam in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar toen de huurmarkt tijdelijk op slot ging. “En daarmee zitten we terug op het niveau van voor de coronapandemie. De impact van het op slot doen van de markt komt in het aantal transacties duidelijk tot uiting. De gemiddelde huurprijs van alle woningtypes in Vlaanderen nadert ondertussen de kaap van 800 euro. De gemiddelde huurprijs voor een appartement (twee op drie verhuringen) heeft de grens van 750 euro overschreden”, legt directeur Communicatie Kristophe Thijs van CIB Vlaanderen uit.

2020 zal voor altijd geboekstaafd staan als het coronajaar. Een jaar dat bijgevolg ook op de huurmarkt een gigantische impact heeft gehad. Het voorjaar van 2021 zag er op dat vlak gelukkig al anders uit. Er konden – met strikte veiligheidsmaatregelen – bezichtigingen doorgaan en huurcontracten afgesloten worden. De vastgoedsector kon zo de vele zoekenden opnieuw richting een nieuwe woonst begeleiden, zij het nog steeds in een marktcontext waarbij de vraag het aanbod overstijgt, zeker in het iets meer betaalbare segment.

In vergelijking met het voorjaar van 2020 is de huurprijs in Vlaanderen gestegen met 1,8%. Voor alle woningtypes samen benadert de gemiddelde prijs nu de grens van €800. “Het is niet geheel onrealistisch te verwachten dat deze in het najaar van 2021 of de loop van 2022 bereikt zal worden”, gaat Thijs verder. Een belangrijke drijvende factor hierachter zijn de appartementen. Zoals ook de voorbije jaren het geval was, vormden zij in de eerste helft van 2021 opnieuw het leeuwendeel van het aantal verhuringen. Iets meer dan twee derde van alle verhuringen hebben betrekking op een appartement.

En, de gemiddelde huurprijs blijkt bij de appartementen die zijn aangeboden via een vastgoedkantoor toch vrij stevig te zijn toegenomen. In vergelijking met december 2020 gaat het om een toename met 2,1%, ofwel €16 extra. “De gemiddelde huurprijs voor een appartement heeft daarbij voor het eerst de kaap van €750 genomen”, weet CIB Vlaanderen.

Aantal transacties met 24% toegenomen

Huurhuizen lijken in de eerste jaarhelft dan weer minder snel in prijs te zijn toegenomen. Bij de rijhuizen is er in vergelijking met het najaar van 2020 een status quo, terwijl het verschil bij de halfopen bebouwingen en viergevelwoningen amper enkele euro's bedraagt. Wellicht wordt daarmee de sterkere prijsstijging in de zomer en de herfst van 2020 gecompenseerd.

	2018 S1	2018 S2	2019 S1	2019 S2	2020 S1	2020 S2	2021 S1
Rijhuizen	761	775	787	791	805	820	818
Halfopen bebouwingen	840	873	867	911	922	936	940
Vrijstaande woningen	925	957	1.005	1.015	1.021	1.077	1.081
Appartementen	690	705	714	725	733	739	755
Studio's	478	472	486	489	506	484	509
Kamers		354	384	395	392	413	403
Villa's	1.439	1.844	1.767	1.718	1.644	1.817	1.757
Alle woningtypes	726	741	754	767	778	778	792

Bij de studio's en de kamers merkten we de afgelopen semesters een schommelbeweging. Maar, de nieuwe cijfers voor het voorjaar van 2021 bevestigen dat het niet meteen nog binnen de verwachtingen ligt dat de gemiddelde prijs voor een studio nog onder €500 zal zakken. Bij de kamers valt te verwachten dat de kaap van €400 voorgoed genomen is.

West-Vlaanderen en Limburg zetten inhaalbeweging in

Kijken we naar de verschillen tussen de provincies, dan valt op dat de huurprijzen in de drie duurste provincies eerder schommelen, terwijl ze in de twee 'goedkopere' provincies toch sterker stijgen. Vergelijken we met het voorjaar van 2020, dan zijn de globale prijzen in Vlaams-Brabant (+ €6), Antwerpen (+ €7) en Oost-Vlaanderen (+ €4) slechts beperkt toegenomen en eerder ter plaatse blijven trappelen. In West-Vlaanderen (+ €30) en Limburg (+ €17) is het verhaal dan weer opvallend anders. "Men kan gerust zeggen dat deze provincies een inhaalbeweging lijken in te zetten", gaat Thijs verder.

	2018 S1	2018 S2	2019 S1	2019 S2	2020 S1	2020 S2	2021 S1
Vlaams-Brabant	876	911	949	962	970	974	976
Rijhuizen	955	1.078	1.019	1.027	1.072	1.066	982
Halfopen bebouwingen	1.065	1.115	1.103	1.223	1.199	1.246	1.221
Vrijstaande woningen	1.239	1.292	1.298	1.414	1.404	1.525	1.505
Appartementen	768	786	805	828	827	831	858
Studio's	498	482	512	508	529	526	540
Kamers		383				449	
Villa's	1.695	1.905	2.147	2.059		2.141	2.111
Antwerpen	768	770	780	789	805	791	812
Rijhuizen	880	881	856	894	880	911	959
Halfopen bebouwingen	937	955	920	969	1.072	1.011	1.032

Vrijstaande woningen	986	1.054	1.107	1.078	1.060	1.078	1.110
Appartementen	734	743	749	758	768	768	788
Studio's	503	471	513	524		535	545
Kamers				419			413
Villa's							
Oost-Vlaanderen	706	714	733	727	755	749	759
Rijhuizen	732	749	791	760	782	802	811
Halfopen bebouwingen	798	825	817	814	840	851	870
Vrijstaande woningen	870	860	893	876	913	951	941
Appartementen	677	692	693	699	722	723	726
Studio's	492	495	498	494	517	508	518
Kamers		339				409	410
Villa's							
Limburg	680	698	700	718	728	718	745
Rijhuizen	761	721	780	764	874	808	810
Halfopen bebouwingen	784	780	803	820	838	845	875
Vrijstaande woningen	797	826	845	846	843	889	917
Appartementen	646	671	669	688	682	683	706
Studio's						466	
Kamers							
Villa's							
West-Vlaanderen	666	678	682	694	702	711	732
Rijhuizen	695	685	705	717	724	730	742
Halfopen bebouwingen	745	765	753	806	800	840	830
Vrijstaande woningen	795	789	835	821	819	880	933
Appartementen	647	659	678	676	683	704	718
Studio's	449	452	464	464	470	441	472
Kamers		341	379				
Villa's	1.144	2.090					

Let wel, de verdeling naargelang het woningtype speelt een belangrijke rol. Bij het meest dominante woningtype (de appartementen) lijken de prijzen overal nog steeds consequent toe te nemen. De enige uitzondering daar is de provincie Oost-Vlaanderen, waar de prijzen voor appartementen de voorbije drie semesters eerder gestabiliseerd zijn.

Schommelingen in de stadscentra

Over de wat langere termijn stijgen de huurprijzen voor appartementen in de stadscentra merklijk sterker dan bijvoorbeeld in buitengebieden. Kijkt men naar de evolutie over de semesters heen, dan zijn er echter schommelbewegingen, met sterke prijsstijgingen die in het daaropvolgende semester getemperd worden, om vervolgens opnieuw toe te nemen.

Appartementen	2019 S1	2019 S2	2020 S1	2020 S2	2021 S1
Antwerpen (2000)	928	905	986	906	950
Leuven (3000)	837	853	886	855	883
Mechelen (2800)	784	796	852	779	850

Gent (9000)	768	783	811	805	798
Genk (3600)	681	676	691	715	758
Sint-Niklaas (9100)	690	711	736	737	748
Hasselt (3500)	686	714	728	710	736
Brugge (8000)	721	702	696	750	720
Turnhout (2300)	658	674	650	706	700
Aalst (9300)	664	665	687	675	686
Kortrijk (8500)	638	660	660	663	675
Oostende (8400)	654	653	638	673	648
Roeselare (8800)	601	584	602	600	634

Vergelijken we de prijzen in de stadscentra met het niveau twee jaar terug (voorjaar 2019), dan valt op dat de prijzen in twee steden terug op hetzelfde niveau liggen als toen. Dat geldt zowel voor Oostende als voor Brugge, niet toevallig beide in West-Vlaanderen gelegen. Aan de andere kant van het land (in Limburg) liggen dan weer twee steden met opvallend hoge prijsstijgingen: Genk spant met +11,2% zelfs de kroon. Hasselt is met 7,3% de 4^{de} snelste stijger onder de centrumsteden.

Op plaats twee en drie vinden we de twee centrumsteden binnen de Vlaamse Ruit terug: Mechelen en Sint-Niklaas, beide met een stijging van 8,5%. Opvallend: de Antwerpse stadskern mag dan wel de duurste blijven om een appartement te huren; toch zijn de prijzen er sinds de lente van 2019 slechts met 2,4% gestegen.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest onder de loep

In de eerste jaarhelft van 2021 stabiliseerden de huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wellicht ter compensatie van de stevige prijsstijgingen in de herfst van 2020, in de nasleep van de eerste coronalockdown en de stevige impact daarvan op de woningmarkt.

	2018 S1	2018 S2	2019 S1	2019 S2	2020 S1	2020 S2	2021 S1
Rijhuizen	1.575	1.501	1.581	1.750	1.515	1.857	1.665
Appartementen	1.015	1.070	1.074	1.135	1.101	1.122	1.128
Studio's	609	590	613	634	644	633	629
Alle woningtypes	1.041	1.120	1.116	1.189	1.132	1.190	1.173

Bij de rijhuizen valt de sterke daling op, in vergelijking met de tweede helft van vorig jaar. Ook dat is echter een compensatie van het uitzonderlijke cijfer voor S2 2020. Er worden ook stelselmatig minder rijwoningen verhuurd in de hoofdstad. In het voorjaar van 2021 waren de rijwoningen goed voor 6,8% van alle verhuringen. Het is voor het eerst sinds de start van onze datareksen dat dit cijfer onder de 7% is gezakt. Daardoor wordt de gemiddelde prijs steeds gevoeliger voor uitschieters en voor de locatie binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waar de rijwoningen worden verhuurd (gelet op de stevige prijsverschillen tussen de gemeenten). Dit helpt mede de sterke schommelingen te verklaren.

Meer dan 91% van alle verhuringen hadden betrekking op meergezinswoningen (appartementen, studio's en kamers). Ook dat is een nieuw record.

In de tabel hieronder zijn de Brusselse deelgemeenten (waarvoor we voldoende verhuringen hebben) gerangschikt van de hoogste tot de laagste gemiddelde huurprijs in de eerste jaarthelft van 2021. De cijfers hebben enkel betrekking op de appartementen.

	2018 S1	2018 S2	2019 S1	2019 S2	2020 S1	2020 S2	2021 S1
Watermaal-Bosvoorde (1170)	888	979	993	1.032	1.112	1.052	1.458
Sint-Pieters-Woluwe (1150)	1.236	1.198	1.206	1.256	1.382	1.254	1.333
Ukkel (1180)	1.191	1.214	1.190	1.258	1.155	1.237	1.294
Oudergem (1160)	1.228	1.086	1.163	1.238	1.180	1.198	1.239
Elsene (1050)	1.084	1.182	1.162	1.175	1.259	1.233	1.230
Sint-Lambrechts-Woluwe (1200)	1.019	1.086	1.066	1.139	1.079	1.142	1.143
Brussel-Stad (1000)	1.096	1.139	1.109	1.198	1.117	1.108	1.119
Sint-Gillis (1060)	1.014	1.079	1.077	1.045	1.024	924	1.086
Evere (1140)	947	1.001	1.093	1.146	1.028	1.113	1.086
Etterbeek (1040)	970	1.081	1.108	1.098	1.030	1.103	1.064
Vorst (1190)	831	1.002	1.133	939	962	1.055	1.044
Schaarbeek (1030)	825	881	853	962	942	918	922
Sint-Jans-Molenbeek (1080)	765	782			795	936	812
Jette (1090)	779	746	751		813	861	807
Anderlecht (1070)	776	785	782	796	820	799	806
Laken (1020)	766	758	777	815	767	830	759

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 3.000 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.

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 2021 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.

Ten slotte: de CIB-Huurbarometer heeft enkel betrekking op het Vlaams Gewest en Brussel en niet op Wallonië. Alleen het private gedeelte van de huurmarkt komt ter sprake. We beschikken niet over cijfers rond de huurprijzen die sociale huurders betalen (bij sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren).