

PERSBERICHT

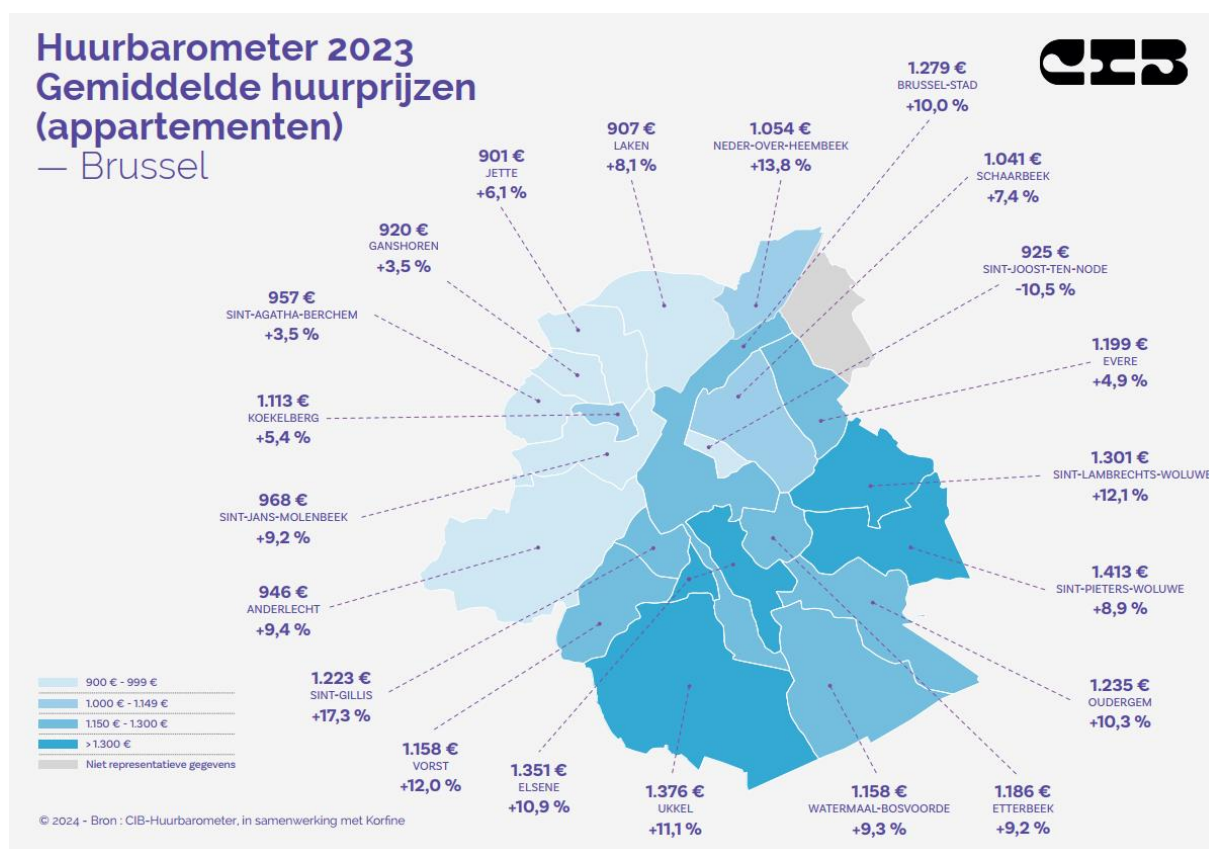
Huurbarometer zet uitdaging van betaalbaar wonen op scherp voor komende verkiezingen

“Brusselse huurprijzen stegen in 2023 stuk feller dan in Vlaanderen en Wallonië”

- Gemiddelde huurprijs bedroeg vorig jaar €1.249 per maand voor nieuwe contracten.
- Op twee jaar tijd stegen de huurprijzen met bijna 14%
- Mediaan huurprijs bereikt €1.100. Stijging met 10,6% tegenover 2022
- Vastgoedkantoren wijzen op dalend aantal verhuringen en negatief investeringsklimaat
- 27,3% van nieuwe huurders betaalde in 2023 minder dan €900 huur
- Analyse door CIB van 8.600 huurcontracten in 2023 afgesloten.

“Vastgoedkantoren wijzen op een dalend aantal verhuringen en melden dat investeerders zich terugtrekken uit Brussel. De oorzaak: een dodelijke cocktail van hoge investeringskosten (verouderd woningpark), wijzigingen in de rentestanden en een beleid dat investeerders afstoot in plaats van aantrekt.”

Kristophe Thijs, directeur Communicatie CIB



Na twee jaren van stabilisatie in 2020 en 2021 (telkens beperkte stijgingen van 0,8%) zijn de gemiddelde huurprijzen toegenomen met 3,9% in 2022 en vorig jaar met een recordcijfer van 8,6%. Wie in 2023 een nieuw huurcontract afsloot, betaalde net geen €100 per maand meer dan een jaar eerder. Het resultaat: meer dan €1.200 voor een appartement, €800 voor een studio en €1.850 voor de weinige rijhuizen die nog op de markt worden aangeboden. Brussel is het enige gewest waar de stijging van de huurprijzen boven het niveau van de inflatie ligt.

CIB analyseerde in samenwerking met Korfine meer dan 8.600 verhuringen die vorig jaar via een vastgoedkantoor werden afgesloten. Dat de gemiddelde huurprijzen in 2023 stevig zouden toenemen was verwacht. De huurmarkt had de inflatieschok immers nog niet geheel verwerkt. Ter vergelijking: in 2022 liep de inflatie op tot 11%. De lonen kregen begin 2023 een boost met hetzelfde percentage. Maar de gemiddelde huurprijzen stegen in 2022 slechts met 3,9%.

Hiervoor is een logische verklaring. Onze vastgoedmarkt is niet gestructureerd om dergelijke schokeffecten meteen op te vangen. De prijzen passen zich slechts aan volgens het tempo waarop panden op de markt komen. Schokeffecten zetten zich daarom altijd vertraagd door.

We wisten dan ook dat er in 2023 een inhaalbeweging zat aan te komen. In Vlaanderen zien we hetzelfde fenomeen: na een stijging met 4,9% in 2022 namen de huurprijzen nog sterker toe in 2023 (met 6,4%). Alleen in Wallonië lijkt de impact van de inflatie al af te kolven: +4,8% in 2022 en 'maar' +4,3% in 2023.

Toch valt op dat in Brussel de prijsstijging in 2023 bijzonder hoog ligt: +8,6%. In 2020, 2021 en 2022 kon Brussel nog zeggen dat de prijsstijgingen er lager waren dan in de andere gewesten. "In 2023 is die trend totaal gekeerd. Met een totale toename van 14% over de voorbije twee jaar ligt het prijsniveau ook boven de inflatie.

Alle woningtypes stijgen stevig in prijs

Kijken we naar de woningtypes afzonderlijk, dan valt op dat er eigenlijk geen uitzonderingen zijn. De trend van uitzonderlijk hoge prijsstijgingen is globaal voor het Brussels gewest. Studio's zijn 9,4% duurder geworden, rijwoningen 8,5%.

Bij de rijwoningen valt op dat er grote schommelingen zijn in de gemiddelde huurprijzen. Het prijsniveau ligt in 2023 bijvoorbeeld nog altijd lager dan in 2021. Reden voor deze schommelingen is dat er helaas in Brussel amper nog rijwoningen worden verhuurd. Via vastgoedkantoren gaat het om ongeveer 500 rijwoningen per jaar. Door het lage aantal verhuringen kunnen er vertekeningen optreden, bijvoorbeeld al naargelang de ligging. Als er in een gegeven jaar relatief meer rijwoningen uit Ukkel in onze bestanden zitten, zal dat de prijzen naar boven duwen. Belangrijkste conclusie is dan ook vooral het problematische feit dat er nog zo weinig rijhuizen verhuurd worden in het Brussel Hoofdstedelijk Gewest. De diversiteit van het aanbod is er in ijlt tempo aan het wegglijnen.

Gemiddelde	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rijhuizen	1.510	1.687	1.746	1.919	1.720	1.866
Appartementen	1.015	1.047	1.051	1.058	1.115	1.205
Studio's	621	628	631	644	732	800
Alle woningtypes	1.055	1.091	1.099	1.108	1.150	1.249

Bron: CIB-Korfine

De appartementen zijn verreweg het belangrijkste woningtype: 9 op 10 verhuringen in het Brussels gewest heeft betrekking op een appartement.

Mediaan

De mediaan huurprijs is sterk gestegen, meer dan de gemiddelde prijzen. Het gaat om een toename met 10,6% in 2023, bovenop de 4,7% die we zagen in 2022. In totaal dus meer dan 15% over twee jaar.

Mediaan	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rijhuizen	1.300	1.545	1.600	1.675	1.500	1.650
Appartementen	890	925	950	950	999	1.100
Studio's	595	600	600	625	690	750
Alle woningtypes	890	925	950	950	995	1.100

Bron: CIB - Korfine

Kijken we naar de gehele Brusselse huurmarkt, dan zit slechts 7,1% van alle verhuringen onder een huurprijs van €700. 16,1% van wie in 2023 een nieuw huurcontract afsloot, betaalt minder dan €800. Leg je de grens op minder dan €900, dan gaat het om 27,3%. Ter vergelijking: in 2021 werd 15,5% van alle huurcontracten ondertekend met een prijs van minder dan €700 en 43,2% aan een prijs van minder dan €900.

Kortom: de mediaancijfers tonen aan dat de Brusselse huurmarkt op korte tijd een heel stuk minder betaalbaar is geworden. Het aanbod **huurwoningen aan goedkopere, betaalbare huurprijzen slinkt**.

“Voor huurders is het steeds moeilijker om een woning te vinden met een lage huurprijs. Amper 1 op 4 woningen zijn goedkoper dan 900€. De kosten en lasten zijn daar nog niet bij ingerekend. Als je kijkt naar de 1/3^{de}-vuistregel zie je hoe snel mensen met een laag inkomen uit de boot vallen, zeker als er veel concurrentie is. En dat is het geval: vastgoedkantoren geven aan dat het aantal kandidaten per huurpand blijft toenemen.”, aldus Thijs.

De sterke stijging van de mediaan huurprijs bevestigt dat de hoge inflatie daarvan één oorzaak is. Kenmerkend aan hoge inflatie is immers dat die zich laat voelen over de volledige markt. Duurdere woningen ervaren er dezelfde impact van als goedkope panden en stijgen dus niet noodzakelijk meer in prijs. Het is een globaal fenomeen.

De inflatie is echter niet de enige oorzaak...

Nood aan een positiever investeringsklimaat in Brussel

De cijfers uit deze Huurbarometer zetten op scherp met welke fundamentele uitdagingen de Brusselse woningmarkt wordt geconfronteerd. Boven alles is er nood aan extra betaalbaar aanbod. Daarvoor heeft de overheid private investeerders hard nodig. Helaas laat ze dat heden in Brussel niet blijken, integendeel.

Het investeringsklimaat in het Brussels gewest is de voorbije jaren in ijlt tempo achteruit gegaan. Tal van overheidsmaatregelen hebben daar toe bijgedragen:

1. De invoering van het wintermoratorium wordt door verhuurders gezien als een fundamentele aantasting van hun rechten en een stevige verhoging van hun verhuurrisico
2. Het nieuwe voorkeurrecht van de zittende huurder reduceert de mogelijkheden om een meerwaarde te creëren bij wederverkoop.
3. Verhuurders zien hoe de paritaire huurcommissies en het rooster van richthuurprijzen een opstap vormen naar huurprijsregulering. De bevoegde staatssecretaris heeft ook al uitgesproken dat dat haar doel is. Dit snijdt natuurlijk onmiddellijk in het rendement. Dat de staatssecretaris wil inzetten op een gewestelijke registratie van huurcontracten is hier niet vreemd aan. De overheid heeft die data nodig om de prijzen te kunnen reguleren.

4. Verhuurders zijn geconfronteerd met beperkingen op de indexatie van huurcontracten en nu met correctiefactoren. Ze zagen bovendien dat de regering er zo na heeft gekozen om die beperking permanent te maken.
5. De staatsecretaris heeft een resme aan andere maatregelen voorgesteld om de positie van huurders in het Brussels woninghuurrecht te versterken. Verhuurders ervaren het woninghuurrecht reeds onevenwichtig, omdat hun legitieme belangen niet langer beschermd worden. De balans dreigt nu nog verder door te slaan.
6. De afschaffing van het federaal langetermijnsparen voor onroerend goed betekent dat het laatste mogelijk belastingvoordeel voor investeringen in huurwoningen sinds 1 januari op de schop is gegaan, tezamen met de verlaagde BTW voor projecten sloop/heropbouw van promotoren. Dat laatste doet de investeringskost in kwalitatieve panden – ideaal geschikt voor de huurmarkt – met 15% stijgen. Ook andere fiscale kosten stijgen in Brussel snel, niet in het minst de onroerende voorheffing.

De lijst is nog lang niet volledig. Maar ze geeft wel een beeld van de perceptie bij verhuurders en investeerders over het beleid van de Brusselse regering. Zij zien geen uitgestoken hand om in Brussel actief te blijven of worden. Zij zien ook geen steun voor de investeringen die de komende jaren hard nodig zijn, zowel voor bijkomend aanbod als voor een verhoging van de (energetische) kwaliteit van het bestaand patrimonium. Alle maatregelen lijken integendeel elke investering te ontraden.

De effecten hiervan zullen overigens lang niet altijd zichtbaar zijn in louter de prijs. Een groot onevenwicht tussen vraag en aanbod aan huurwoningen weerspiegelt zich slechts op middellange termijn in de prijs. De reden daarvoor is logisch: in tegenstelling tot de verkoop van een woning wordt er bij de verhuur zelden tot nooit onderhandeld over de prijs. De huurprijs wordt geafficheerd en geïnteresseerden kandideren aan die prijs. Onderling concurreren ze met elkaar op vlak van solvabiliteit. De verhuurder zal doorgaans kiezen voor de kandidaat met het hoogste inkomen, omdat die de beste garanties lijkt te bieden op de correcte betaling van de huur.

Het negatief investeringsklimaat in Brussel zien we vandaag dan ook hoofdzakelijk in:

- Het wegtrekken van investeerders en de terugval in nieuw aanbod op de markt
- Het dalen van het aantal nieuw afgesloten huurcontracten
- Qua prijs voornamelijk in de stijging van de mediaan en het dalen van het aantal woningen dat een betaalbare huurprijs wordt aangeboden

“De overheid moet inzetten op een beleid dat investeerders aantrekt en niet afstoot. Dat verhuurders actief houdt op de huurmarkt, in plaats van doet verkopen”, meent Patrick Boterbergh namens Korfine.

In geen enkele Brusselse gemeente nog minder dan €900 gemiddeld voor een appartement

Nog slechts in 7 postcodes ligt de gemiddelde huurprijs onder €1.000. In Schaarbeek en Neder-Over-Heembeek is die grens immers in 2023 overschreden. In 4 gemeenten betaal je gemiddeld meer dan €1.300 voor een nieuw afgesloten huurcontract.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Sint-Pieters-Woluwe (1150)	1.188	1.251	1.346	1.276	1.297	1.413
Ukkel (1180)	1.149	1.165	1.151	1.164	1.238	1.376
Elsene (1050)	1.102	1.142	1.163	1.132	1.218	1.351
Sint-Lambrechts-Woluwe (1200)	992	1.063	1.082	1.117	1.160	1.301
Brussel-Stad (1000)	1.126	1.121	1.074	1.094	1.162	1.279
Oudergem (1160)	1.007	1.026	1.029	1.071	1.120	1.235
Sint-Gillis (1060)	977	998	956	999	1.042	1.223
Evere (1140)	1.048	1.080	1.048	1.092	1.143	1.199
Etterbeek (1040)	1.007	1.038	1.009	1.033	1.086	1.186
Watermaal-Bosvoorde (1170)	933	1.013	1.065	1.048	1.059	1.158
Vorst (1190)	850	979	989	1.030	1.033	1.158
Koekelberg (1081)	817	767	890	1.009	1.056	1.113
Neder-Over-Heembeek (1120)	789	826	835	860	926	1.054
Schaarbeek (1030)	839	891	926	913	970	1.041
Sint-Jans-Molenbeek (1080)	796	781	839	878	887	968
Sint-Agatha-Berchem (1082)	761	752	845	848	925	957
Anderlecht (1070)	765	795	864	811	864	946
Sint-Joost-ten-Node (1210)	922	958	883	907	1.034	925
Ganshoren (1083)	747	743	804	865	889	920
Laken (1020)	791	777	807	838	839	907
Jette (1090)	753	766	811	793	849	901

MEER INFORMATIE

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

OVER CIB

CIB 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 3.500 leden.

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 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 2023 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 huurprijzevoluties. 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).

De huurcontracten in de Huurbarometerdatabank worden gerangschikt op basis van de ingangsdatum. Daarom is het belangrijk steeds de laatste versie van de Huurbarometer te hanteren. Ook cijfers van voorgaande jaren worden immers bij nieuwe releases geüpdatet, naarmate er bijkomende contracten aan de databank worden toegevoegd die in eerdere jaren zijn ingegaan. Bij elke release wordt ook de volledige historiek geüpdatet.