



BEROEPSVERENIGING VOOR
VASTGOEDMAKELAARS, SYNDICI,
RENTMEESTERS & TOERISTISCHE VERHUURKANTOREN
www.cib.be – communicatie@cib.be

PERSBERICHT

Gemiddelde huurprijs in Vlaanderen van 912€, 3,3% hoger dan in het najaar van 2023

Aantal nieuwe verhuringen valt op jaar tijd met 30% terug

- Amper 20.600 nieuwe huurcontracten gingen van start, vergeleken met de 29.100 in voorjaar 2023 is dat een daling van 30%.
- De huurmarkt vertraagt dus aanzienlijk door gebrek aan aanbod
- De gemiddelde huurprijs steeg naar 912€ (+29€, een toename met 3,3%).
- Appartementen ronden de kaap van 850€. De mediaan huurprijs voor een appartement ligt voor het eerst boven 800€.

“Vastgoedkantoren melden ons sinds eind vorig jaar dat het aantal nieuwe verhuringen sterk in dalende lijn gaat. De cijfers bevestigen die trend. Toch blijft de vraag zeer hoog. Maar er zijn minder nieuwe investeringen en dus te weinig aanbod, oudere huurpanden worden verkocht en zittende huurders schuiven minder makkelijk door naar de koopmarkt. Bijgevolg fors minder transacties in een markt met nochtans veel gegadigden.”

Kristophe Thijs, directeur Communicatie CIB

Het lage aantal nieuwe verhuringen is de blikvanger in deze editie van de Huurbarometer, opgesteld door CIB in samenwerking met Korfine. Het is een vaststelling waar we niet om heen kunnen: nooit eerder gingen in een semester minder nieuwe huurcontracten van start dan in het voorjaar van 2024. Dat is helaas niet onverwacht. Het is duidelijk dat er meer dan ooit nood is aan een woonbeleid dat private investeerders de hand reikt en de troeven van de huurmarkt in de verf zet.

De private huurmarkt in Vlaanderen komt uit een boomerperiode. Tot 2023 plukten we de vruchten van een lange periode met lage rente. Dat maakte onroerende investeringen interessanter dan roerende. Bovendien was er veel aanbod beschikbaar, in het bijzonder (ver)nieuwbouwappartementen.

Aantal verhuringen	2023S1	2024S1
Rijhuizen	3.426	2.239
Halfopen	2.223	1.628

Vrijstaand	1.649	1.161
Appartementen	21.215	15.066
Studio's	509	384
Alle woningtypes	29.115	20.618

Bron: CIB – Korfine

In 2023 veranderde het plaatje. De rentestijging deed investeerders naar andere oorden lonken. Nieuwbouw- en reconversieprojecten vertraagden, door de hoge kost van bouwmaterialen en de sterk toegenomen personeelskost (+ tekorten). De logistieke keten ervaarde problemen. Dat alles vertaalde zich in ofwel stilgelegde projecten, ofwel stevige prijstoenames. Ook de vergunningenproblematiek remt het aanbod af. Daarbovenop kwamen enkele fiscale beslissingen, zoals de inperking van het BTW-tarief afbraak/heropbouw (cruciaal voor extra woonaanbod in de steden) en hogere registratierechten (10% -> 12%).

Het effect van deze moeilijke cocktail zien we vandaag: minder investeringen en dus minder nieuwe verhuringen.

'De instroom van aanbod valt terug. Dat is zorgwekkend, omdat de kloof tussen vraag en aanbod aan huurwoningen verder toeneemt. De overheid moet maatregelen nemen om de investeringen op peil te houden, zoals via een gerichte verlaging van de registratierechten bij investeringen in huurpanden en de herinvoering van verlaagde BTW voor afbraak en heropbouw (reconversieprojecten). Ook de vergunningsproblematiek remt het aanbod af.'

Kristophe Thijs, directeur Communicatie CIB

Evolutie van de huurprijzen

De evolutie van de huurprijzen is nochtans stabiel. Die heeft zich ondertussen aangepast aan de inflatie. In het voorjaar van 2024 steeg de gemiddelde huurprijs met 3,3% tot 912€. Dat volgt op prijstoenames met 3,1% (najaar 2023), 3,9% (voorjaar 2023), 2,2% (najaar 2022) en 3% (voorjaar 2022).

Het resultaat is dat tegenover eind 2021 de huurprijzen met 13% zijn toegenomen. Dat ligt dicht bij het niveau van de inflatie. Je kan dus zeggen dat de huurprijzen zich via een inhaalbeweging hebben aangepast aan de inflatiegolf van 2022-2023. We hadden voorspeld dat die inflatie zich vertraagd zou doorzetten in de huurmarkt en dat is wat ook gebeurt.

Evolutie S-S	2020S1	2020S2	2021S1	2021S2	2022S1	2022S2	2023S1	2023S2	2024S1
Rijhuizen	2,1%	2,9%	1,4%	2,5%	3,0%	2,1%	2,1%	5,7%	0,8%
Halfopen	1,1%	3,1%	-0,1%	4,9%	-0,3%	4,7%	1,9%	6,0%	1,1%
Vrijstaand	-2,2%	7,3%	-1,5%	4,3%	0,2%	6,1%	-1,1%	7,9%	-2,0%
Appartementen	0,4%	1,6%	0,6%	2,6%	1,6%	2,8%	3,5%	2,7%	3,1%
Studio's	1,8%	-2,4%	3,4%	-8,4%	13,5%	-0,8%	14,5%	-1,8%	5,6%
Kamers	5,3%	0,3%	-0,6%	-1,0%	0,8%	9,0%	-0,8%	13,3%	3,7%
Villa's	-8,9%	8,9%	-3,3%	15,9%	-2,6%	4,8%	-15,1%	17,8%	3,7%
Alle woningtypes	0,9%	0,9%	1,1%	1,4%	3,0%	2,2%	3,9%	3,1%	3,3%

Bron: CIB – Korfine

Huren is relatief aan de inflatie niet duurder geworden. De inflatie heeft zich op de huurmarkt verlaat doorgezet maar ondertussen is ze verwerkt in de prijzen.

De terugval in investeringen is dus niet het resultaat van een tragere evolutie van de huurprijzen. Die kennen het verloop dat we mochten verwachten. Het zet wel de uitdaging voor de nieuwe regeringen op scherp. Op hen rust de taak om een gunstig investeringsklimaat te garanderen.

Gemiddelde	2020S1	2020S2	2021S1	2021S2	2022S1	2022S2	2023S1	2023S2	2024S1
Rijhuizen	796	820	831	852	877	896	915	967	975
Halfopen	886	913	912	957	954	999	1.019	1.080	1.092
Vrijstaand	976	1.047	1.031	1.076	1.078	1.144	1.131	1.220	1.196
Appartementen	717	728	733	752	763	785	812	833	859
Studio's	501	489	506	463	526	522	597	586	619
Kamers	411	412	410	406	409	446	442	501	520
Villa's	1.639	1.785	1.726	2.001	1.949	2.043	1.735	2.043	2.120
Alle woningtypes	757	764	772	783	806	824	856	883	912

Bron: CIB – Korfine

Voor alle woningtypes samen bedroeg de gemiddelde huurprijs in het voorjaar van 2024 912€. Zoals verwacht is de grens van 900€ daarmee overschreden. De prijzevolutie van woonhuizen is gematigd. Het is echter belangrijk om hier geen zware conclusies aan te verbinden. Het is een trend in de cijfers dat huurhuizen in het eerste semester minder in prijs stijgen dan in het tweede. Zeker bij de halfopen bebouwingen en de vrijstaande woningen is dit seizoenseffect zeer uitgesproken. Bij de appartementen zien we doorgaans hetzelfde maar in meer gematigde vorm. Belangrijk voor de appartementen is voornamelijk dat de gemiddelde huurprijs voor het eerst hoger ligt dan 850€.

Ook de mediaanprijs maakt sprongetjes. In het voorjaar van 2024 betaalde meer dan 50% van de nieuwe huurders minstens 800€ per maand voor een appartement. Bij de rijhuizen nadert de grens van 900€ mediaanhuur. Voor alle woningtypes samen maakte de mediaanhuur een uitgesproken sprong met +55€.

Mediaan	2020S1	2020S2	2021S1	2021S2	2022S1	2022S2	2023S1	2023S2	2024S1
Rijhuizen	750	770	780	795	800	830	850	890	895
Halfopen	840	850	850	895	895	920	950	980	1.000
Vrijstaand	870	900	900	925	925	975	1.000	1.050	1.050
Appartementen	690	695	700	715	730	750	775	795	810
Studio's	495	485	500	470	520	525	575	560	600
Kamers	405	400	440	395	390	440	450	490	475
Villa's	1.500	1.650	1.525	1.813	1.650	1.900	1.525	1.875	1.950
Alle woningtypes	700	710	725	730	750	770	800	820	875

Bron: CIB – Korfine

“Toekomstgericht verwachten we niet dat de stijging van de huurprijzen zal afremmen. De inflatie blijft hardnekkig. We verwachten dat de huurprijzen zich verder op dat tempo zullen aligneren. De toenemende kloof tussen vraag en aanbod draagt ook bij aan een opwaartse druk op de prijzen. Vraag is vooral of verhuurders daarmee rekening gaan houden in hun prijszetting. Van zodra de prijs wordt geafficheerd bij de tehuurstelling ligt die immers quasi vast.”

Patrick Boterbergh, CEO Korfine

We zien dat appartementen hun dominantie in het huuraanbod verder uitbouwen. In het voorjaar van 2024 had 73,1% van alle verhuringen betrekking op een appartement. Tel daar nog 1,9% studio's bij en 3/4^{de} van alle huurwoningen is een meergezinswoning.

Meer dan 1.100€ gemiddeld in Vlaams-Brabant, in geen enkele provincie nog minder dan 800€

Vlaams-Brabant blijft met voorsprong de duurste provincie om te huren. De gemiddelde huurprijs bedraagt er 1.111€. Opvallend is vooral dat huurders met een nieuw huurcontract binnenkort gemiddeld meer dan 1.000€ per maand zullen betalen voor een appartement. In de andere provincies ligt dat bedrag nog tussen 800€ en 900€.

West-Vlaanderen blijft de goedkoopste provincie om te huren. De prijsverschillen tussen de provincies blijven opvallend constant doorheen de tijd. West-Vlaanderen is gemiddeld 30€ goedkoper dan Limburg, dat ongeveer 20€ volgt op Oost-Vlaanderen. Antwerpen is ongeveer 40 à 50€ duurder en Vlaams-Brabant staat op eenzame hoogte, al snel 120€ duurder. Alleen het verschil tussen Vlaams-Brabant en de andere provincies lijkt doorheen de tijd echt uit te deinen.

	2020S1	2020S2	2021S1	2021S2	2022S1	2022S2	2023S1	2023S2	2024S1
VB	915	933	923	924	965	976	1.016	1.071	1.111
Rijhuizen	997	1.042	1.002	1.100	1.121	1.104	1.160	1.208	1.283
Halfopen	1.142	1.224	1.153	1.306	1.258	1.320	1.277	1.430	1.351
Vrijstaand	1.322	1.497	1.375	1.564	1.448	1.632	1.466	1.704	1.525
Appartementen	813	820	833	854	863	901	926	948	995
Studio's	552	524	548	428	558	518	624	619	700
Villa's	1.906	2.168	2.001	2.177	2.096	2.318	2.073	2.279	2.305
ANT	783	783	795	812	835	843	888	897	946
Rijhuizen	893	927	971	986	1.037	1.044	1.087	1.103	1.201
Halfopen	998	990	1.015	1.064	1.053	1.102	1.135	1.152	1.204
Vrijstaand	1.025	1.084	1.096	1.103	1.152	1.122	1.266	1.276	1.308
Appartementen	749	756	760	786	798	811	842	864	900
Studio's	541	532	534	548	554	601	629	632	644
OVL	743	746	758	763	787	810	834	857	880
Rijhuizen	797	813	827	836	860	911	890	973	957
Halfopen	850	864	889	913	929	953	993	1.019	1.084
Vrijstaand	904	959	947	980	973	1.035	1.040	1.081	1.090
Appartementen	703	714	715	733	742	766	788	809	824
Studio's	505	507	532	514	537	552	614	600	608
LIM	718	714	737	741	763	783	814	833	860
Rijhuizen	830	803	827	823	840	872	912	925	901
Halfopen	830	837	881	883	899	934	971	1.012	1.053
Vrijstaand	858	902	949	963	978	1.019	1.041	1.039	1.100
Appartementen	674	684	696	709	720	740	768	791	809
WVL	687	695	705	707	735	747	782	808	826
Rijhuizen	713	718	732	740	778	789	821	849	859
Halfopen	776	811	789	816	834	872	885	960	939
Vrijstaand	815	834	865	877	947	941	935	963	1.017
Appartementen	660	678	680	689	702	721	750	778	790

Studio's 474 446 462 460 493 487 562 528 574

Bron: CIB – Korfine

Leuven blijft duurste centrumstad

In de historische stadscentra valt op dat de koploper (Leuven) ook de grootste prijsstijging kent. De gemiddelde prijs voor een appartement in centrum Leuven bedroeg dit voorjaar 1.158€, na een toename met 140€. Antwerpen blijft op de tweede plaats, met nu ook een gemiddelde boven 1.000€. Mechelen en Gent benaderen die grens en zullen ze mogelijks dit najaar halen. Aan de andere kant van het spectrum zien we de prijzen minder toenemen in de goedkopere centrumsteden. Roeselare blijft bijvoorbeeld voor het tweede semester op rij stabiel. In Turnhout zien we zelfs een daling, vraag is of dat in het najaar zich zal keren. Ook in Genk bleven de prijzen stabiel.

Appartementen – historisch centrum	2020S1	2020S2	2021S1	2021S2	2022S1	2022S2	2023S1	2023S2	2024S1
Leuven (3000)	863	831	849	871	845	908	976	1.018	1.158
Antwerpen (2000)	890	879	883	928	950	916	997	980	1.033
Mechelen (2800)	818	784	799	808	826	840	889	910	977
Gent (9000)	798	799	800	820	830	858	875	898	973
Brugge (8000)	690	737	703	715	752	756	803	833	884
Hasselt (3500)	709	720	726	724	738	780	810	814	867
Kortrijk (8500)	645	660	654	674	678	697	737	758	839
Aalst (9300)	664	671	682	695	706	712	734	745	822
Sint-Niklaas (9100)	671	680	666	673	683	722	749	768	817
Genk (3600)	693	698	719	731	737	758	781	814	806
Oostende (8400)	634	659	651	660	668	687	726	759	796
Turnhout (2300)	685	687	704	701	720	742	755	790	750
Roeselare (8800)	600	616	612	627	617	640	668	668	665

Bron: CIB – Korfine

Hoe zit het wanneer we kijken naar de volledige stedelijke agglomeraties? Doorgaans liggen de gemiddelde prijzen lager als je naar het totale grondgebied van een centrumstad kijkt. Alleen Genk, Turnhout en Roeselare zijn uitzonderingen op dat principe. Ondanks stevige prijsverschillen tussen de randgemeenten onderling zijn ze in hun geheel doorgaans goedkoper dan het historisch stadscentrum. Zeker in Antwerpen is dat verschil zeer uitgesproken. In Gent is het beperkter, onder meer door invloed van 'rijkere' en 'duurdere' randgemeenten als Sint-Denijs-Westrem, Drongen en Zwijnaarde.

Appartementen - Agglomeraties	2020S1	2020S2	2021S1	2021S2	2022S1	2022S2	2023S1	2023S2	2024S1
Leuven	849	828	846	863	851	904	962	982	1.089
Antwerpen	796	790	794	829	838	838	868	889	942
Gent	790	794	796	814	825	849	872	893	922
Mechelen	821	786	800	814	835	841	895	915	919
Hasselt	707	722	720	725	737	775	808	813	861
Brugge	682	712	692	701	731	766	783	812	832
Genk	693	698	719	731	737	758	781	813	829
Turnhout	685	687	704	701	720	742	755	789	796

Oostende	634	659	651	660	668	687	726	760	783
Aalst	668	678	687	694	707	719	740	744	778
Sint-Niklaas	674	682	670	678	684	725	751	772	766
Kortrijk	633	654	650	667	669	693	732	747	758
Roeselare	600	616	612	627	617	640	668	667	671

Bron: CIB – Korfine

MEER INFORMATIE

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

OVER CIB

CIB – voluit Confederatie van Immobiliënberoepen – vertegenwoordigt de immosector, de professionele syndici en de rentmeesters. We zijn ook de spreekbuis voor de toeristische verhuurkantoren aan de Kust.

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 Huurbarometer van CIB & Korfine 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 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 2024 gemiddeld betaalt. Daarvoor is er ook nood aan informatie over de lopende huurcontracten, wat niet de finaliteit is van de 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 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 (woonmaatschappijen).