



BEROEPSVERENIGING VOOR VASTGOEDMAKELAARS EN SYNDICI
Kortrijksesteenweg 1005, 9000 Gent

PERSBERICHT

Appartementen namen in 2022 zoals voorspeld de kaap van 750€

“Huurprijzen sneller gestegen in 2022 maar wel minder dan de helft van de inflatie”

- Gemiddelde huurprijs in Vlaanderen bedraagt 815€
- Kloof tussen appartementen en rijhuizen bedroeg in 2018 80€ en zit nu op 112€
- Hoge inflatie versnelt prijsevolutie: +4,7% tegenover tussen 2 en 2,5% de voorbije jaren
- Prijsevolutie wel nog sterk onder het niveau van de inflatie (10% à 11%)
- Prijsversnelling merkbaar voor alle woningtypes
- Dalende betaalbaarheid van een aankoop laat zich voelen op de huurmarkt
- First indicators voor 2023 doen gelijkaardige prijsevolutie volgend jaar vermoeden
- Samenwerking met Korfine geeft nu ook inzicht in impact aantal slaapkamers op de huurprijs

“2022 was een atypisch jaar voor de Vlaamse huurmarkt. Voor het eerst in lange tijd werden nieuwe verhuringen minder snel duurder dan lopende huurcontracten. Normaal gezien is die trend altijd omgekeerd”, Kristophe Thijs, directeur Communicatie CIB Vlaanderen

Vorig jaar was een atypisch jaar voor de Vlaamse huurmarkt. Voor het eerst sinds vele jaren werden nieuwe verhuringen minder snel duurder dan lopende huurcontracten. Normaal gezien is die trend altijd omgekeerd. De inflatie bedroeg 10% tot 11%, terwijl nieuwe verhuringen in 2022 ‘slechts’ 4,7% duurder waren. De gemiddelde huurprijs in Vlaanderen steeg van 778€ in 2021 tot 815€ in 2022.

In samenwerking met Korfine publiceert CIB vandaag de nieuwste editie van de Huurbarometer. Die blikt terug op de huurprijsevolutie sinds 2018 en laat dus toe om de belangrijkste trends over de afgelopen vijf jaar in kaart te brengen. De Huurbarometer bevat ook steeds meer gegevens om de vinger aan de pols te houden op de huurmarkt.

De huurprijsstijging van 4,7% is merkkelijk hoger dan de voorgaande jaren. In 2021 steeg de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen met 2,2%, in 2020 met 2,3%, in 2019 met 2,5% en in 2018 met 2,4%. De opvallende stabiliteit qua stijgingspercentage kende in 2022 dus een trendbreuk door de hoge inflatie.

Andere reden voor hogere prijsdruk: de opvallend hoge vraag naar kwalitatieve huurpanden. Daar waar de koopmarkt vertraagde in de tweede helft van 2022 kon hetzelfde niet gezegd worden van de huurmarkt. Vastgoedkantoren signaleren dat de stijgende intrestvoeten voor hypothecaire kredieten effect beginnen te hebben en huishoudens op de huurmarkt houden. De vraag naar huurwoningen is erg hoog. Het aantal kandidaturen per pand is stevig toegenomen. De dalende betaalbaarheid van een aankoop laat zich voelen op de huurmarkt.

De gemiddelde huurprijs steeg in 2022 met 37€. Dat is opnieuw opvallend meer dan de voorbije jaren: 17€ in 2021 en 2020, 18€ in 2019 en opnieuw 17€ in 2018. De eerste indicaties bij CIB en Korfine geven aan dat de stijging van de huurprijzen in 2023 hoger blijft dan gemiddeld. Voorlopig zitten we voor de ca. 3.000 huurcontracten die in 2023 in werking traden op een gemiddelde huurprijs van 844€. Dat is nu al 29€ of 3,6% meer dan in 2022. We verwachten in 2023 dus ook bovengemiddelde stijgingen. Vraag is vooral of we binnenkort de lichte afkoeling van de inflatie in de huurprijzevolutie zullen beginnen te voelen. “Het is te vroeg om daarover uitspraken te doen. Als het huidige tempo aanhoudt, zouden we voor 2023 wel eens op een stijging van meer dan 5% kunnen uitkomen”, aldus Thijs.

Overigens valt op dat de Vlaamse evolutie van de huurprijzen zeer gelijk loopt met die in andere gewesten. In Brussel steeg de huurprijs in 2022 met 4,2% tot 1.154€, in Wallonië met 4,6% tot 759€. Respectievelijk kwamen er daar 47€ en 33€ bij.

	2018	2019	2020	2021	2022
Rijhuizen	770	782	809	841	885
Halfopen	842	860	901	935	978
Vrijstaand	941	978	1.014	1.053	1.115
Appartementen	690	707	723	742	773
Studio's	476	488	493	476	521
Kamers	353	390	412	406	442
Villa's	1.674	1.758	1.719	1.906	1.991
Alle woningtypes	726	744	761	778	815

Bron: CIB Vlaanderen ism Korfine

De appartementen zijn dominant op de huurmarkt. 71,7% van alle verhuringen in 2022 had betrekking op een appartement. “Dat is een record. Het aandeel van de appartementen stijgt overigens ieder jaar”, weet Thijs. De appartementen zijn normaliter een baken van stabiliteit, met prijsstijgingen van 1,9% in 2018, 2,4% in 2019, 2,3% in 2020 en 2,6% in 2021. In 2022 zagen we echter een stevige toename van het groeipercentage tot 4,1%. Waardoor er in totaal 31€ gemiddeld bij kwam.

De appartementen zijn daarmee niet het snelst stijgende woningtype. De halfopen bebouwingen (6,8% van de markt) stegen even snel in prijs; bij de rijhuizen (12,6% van de markt; +5,3%) en de vrijstaande woningen (5,1% van de markt; + 5,9%) namen de prijzen nog meer toe. Opvallend is de trendbreuk bij de kamers (+8,8%) en studio's (+9,3%). Al lijkt hier wel sprake van een compensatie voor het jaar 2020, toen studio's en kamers respectievelijk 3,3% en 1,5% goedkoper werden. Deze woningtypes voelden een sterker effect van corona dan de andere.

Jaarevolutie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rijhuizen	0,3%	1,5%	3,4%	3,9%	5,3%	0,4%
Halfopen	6,2%	2,1%	4,8%	3,8%	4,6%	2,0%
Vrijstaand	7,5%	4,0%	3,6%	3,9%	5,9%	1,0%
Appartementen	1,9%	2,4%	2,3%	2,6%	4,1%	2,3%
Studio's	2,7%	2,5%	1,0%	-3,3%	9,3%	11,0%
Kamers	0,7%	10,3%	5,6%	-1,5%	8,8%	16,1%
Villa's	26,8%	5,0%	-2,2%	10,9%	4,5%	0,3%
Alle woningtypes	2,4%	2,5%	2,3%	2,2%	4,7%	3,6%

Bron: CIB Vlaanderen ism Korfine

Kristophe Thijs: “De huurmarkt bevindt zich op een kantelpunt. De stijgende rentes doen vrezen dat steeds meer mensen richting huren zullen worden gedwongen. We hebben de huurmarkt meer dan ooit nodig. We roepen het beleid op alle niveaus op om zich daar goed bewust van te zijn. De huurmarkt heeft ook klappen te verwerken gekregen. De maatregelen inzake indexatie zijn hard aangekomen bij verhuurders.

De huurmarkt heeft het ook op andere vlakken te verduren gekregen, zoals met de verhoging van de registratierechten naar 12% en de scheefgetrokken discussie over het langetermijnsparen. Waardoor de enige fiscale ondersteuning voor investeringen in huurwoningen vanaf 1 januari 2024 wegvalt. Het opentrekken van de MijnVerbouwPremie en de MijnVerbouwLening naar verhuurders is dan weer positief. Maar, er is dermate grote vraag dat de aanvragen niet vlot lopen. In VME's ligt het proces zelfs stil tot begin april.

En dan is er nog het echte zwaard van Damocles: de blauwdruk fiscale hervorming van minister Van Peteghem. Met daarin via de reële huurinkomsten een belastingverhoging van honderden miljoenen euro's en een verhoging van het BTW-tarief op renovatie van 6% naar 9%. Later dit jaar zullen we vanuit CIB ons memorandum publiceren richting de politiek. Één van de kernboodschappen daarvan zal opnieuw moeten zijn: koester onze private verhuurders. Zonder hen is van een betaalbare woningmarkt geen sprake.”

Mediaanprijzen

Ook bij de mediaanprijzen zien we stevige sprongen in 2022. Opvallend is vooral de sterke toename van de mediaanprijs bij de appartementen. Daar is er in 2022 in één jaar meer bijgekomen (45€) dan de voorgaande vier jaar samen (40€).

Mediaan	2018	2019	2020	2021	2022
Rijhuizen	725	750	750	790	825
Halfopen	795	800	850	875	900
Vrijstaand	850	850	880	900	950
Appartementen	660	680	695	700	745
Studio's	460	475	490	476	520
Kamers	350	395	400	400	435
Villa's	1.300	1.510	1.590	1.750	1.820
Alle woningtypes	680	695	700	725	750

Bron: CIB Vlaanderen ism Korfine

Grote kloof tussen Vlaams-Brabant en de andere vier provincies

Vlaams-Brabant blijft de duurste provincie om te huren. Dat is voor alle woningtypes het geval. Tegenover 2021 is Vlaams-Brabant ook de provincie waar de huurprijzen met 5% het meeste toenamen. Al zijn de verschillen op dit vlak met 0,6% tegenover Antwerpen en Limburg als 'traagste groeiers' klein. Zoals voorspeld hebben de huurprijzen voor appartementen nu in alle provincies de klip van 700€ genomen. In Antwerpen betaal je ondertussen meer dan 800€ voor een appartement, in Vlaams-Brabant nadert de grens van 900€.

Blikken we terug over de laatste vijf jaar, dan valt opnieuw op hoe beperkt de verschillen qua prijsevolutie zijn tussen de provincies. Vlaams-Brabant is procentueel zelfs de traagste groeier met 11% (of gemiddeld 2,2% per jaar). De kloof met de andere provincies diept dus niet verder uit. Voor

zover er verschillen zijn, zetten de andere provincies een kleine inhaalrace in. Kijk je echter puur naar de bedragen, dan is daar weer weinig van te merken. Voor appartementen kwam er in Vlaams-Brabant bijvoorbeeld op 5 jaar tijd 108€ extra bij. Geen enkele andere provincie komt daarbij in de buurt.

	2018	2019	2020	2021	2022	VGL 2021	VGL 2018
VB	874	910	926	924	970	5%	11%
Rijhuizen	1.004	989	1.024	1.052	1.110	5,5%	10,5%
Halfopen	1.078	1.117	1.188	1.236	1.291	4,5%	19,7%
Vrijstaand	1.266	1.327	1.415	1.467	1.565	6,7%	23,6%
Appartementen	773	802	817	844	881	4,4%	14,1%
Studio's			532	446	522	17,1%	
Kamers	379	397	437	436	482	10,4%	27%
ANT	756	768	783	804	839	4,4%	11%
Rijhuizen	880	886	912	978	1.041	6,5%	18,4%
Halfopen	921	937	994	1.040	1.081	4%	17,4%
Vrijstaand	1.022	1.077	1.058	1.100	1.139	3,6%	11,5%
Appartementen	723	736	753	773	804	4%	11,2%
Studio's	486	515	536	542	571	5,4%	17,6%
Kamers			406	419	444	6%	
OVL	706	724	745	761	798	4,9%	13%
Rijhuizen	754	778	805	832	880	5,8%	16,6%
Halfopen	808	826	858	900	941	4,6%	16,5%
Vrijstaand	878	893	934	964	1.007	4,5%	14,7%
Appartementen	675	688	709	725	753	3,9%	11,5%
Studio's	490	499	506	520	548	5,4%	11,8%
Kamers	348		415	406			
LIM	685	699	716	739	772	4,4%	12,6%
Rijhuizen	752	756	817	825	853	3,4%	13,4%
Halfopen	783	802	834	883	915	3,7%	16,9%
Vrijstaand	826	845	880	955	998	4,4%	20,8%
Appartementen	655	669	679	703	730	3,8%	11,4%
WVL	662	674	691	706	740	4,8%	11,7%
Rijhuizen	682	694	715	735	783	6,6%	14,8%
Halfopen	740	756	795	803	851	6%	14,9%
Vrijstaand	784	809	825	871	938	7,7%	19,6%
Appartementen	640	656	670	684	710	3,7%	10,9%
Studio's	455	464	455	461	488	5,9%	7,2%
Kamers	343	379		382	376	-1,7%	9,5%

Bron: CIB Vlaanderen ism Korfine

Antwerpen blijft duurste centrumstad. Maar is niet de snelste stijger over de voorbije 5 jaar...

In de onderstaande tabel bekijken we enkel de huurprijzen voor een appartement binnen de stadscentra (historische kern) van de 13 grootste Vlaamse steden.

Antwerpen is en blijft de duurste centrumstad. Het is ook de enige stad waar je in het centrum al sinds 2021 meer dan 900€ per maand betaalt voor een appartement. Naast Antwerpen zijn er nog drie andere steden waar de gemiddelde prijs boven 800€ ligt. Leuven is de tweede stad die stilaan de kaap van 900€ benadert.

Bekijk je het over een periode van 5 jaar, dan zijn Antwerpen en Leuven niet de snelste groeiers, noch in percentage, noch in absolute prijzen. We zien vooral dat steden als Brugge, Genk, Hasselt en Turnhout duurder worden.

Appartementen	2018	2022	VGL	%
Antwerpen (2000)	859	931	71	8,3%
Leuven (3000)	794	880	86	10,8%
Gent (9000)	758	844	87	11,4%
Mechelen (2800)	748	834	86	11,5%
Hasselt (3500)	676	759	83	12,3%
Brugge (8000)	663	753	89	13,5%
Genk (3600)	661	750	89	13,5%
Turnhout (2300)	646	730	84	12,9%
Aalst (9300)	639	710	71	11,1%
Sint-Niklaas (9100)	636	704	69	10,8%
Kortrijk (8500)	609	687	78	12,7%
Oostende (8400)	615	677	62	10,1%
Roeselare (8800)	583	630	47	8,1%

Bron: CIB Vlaanderen ism Korfine

Ook nog opvallend: tegenover 2021 zit de snelste prijsgroei niet noodzakelijk in de stadscentra. Het aantal steden waar de prijzen ongeveer op het Vlaams gemiddelde of erboven toenamen, beperkte zich tot Hasselt, Sint-Niklaas en Brugge als uitschieter. In de andere stadscentra zit de prijstoename onder het Vlaams gemiddelde.

Appartementen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	VGL2021
Antwerpen (2000)	815	859	889	884	910	931	2,2%
Turnhout (2300)	670	646	669	686	703	730	3,8%
Mechelen (2800)	709	748	756	800	803	834	3,8%
Leuven (3000)	745	794	841	843	863	880	1,9%
Hasselt (3500)	658	676	691	716	724	759	4,7%
Genk (3600)	594	661	686	695	725	750	3,5%
Brugge (8000)	665	663	700	716	709	753	6,1%
Oostende (8400)	609	615	645	648	655	677	3,4%
Kortrijk (8500)	570	609	644	654	665	687	3,4%
Roeselare (8800)	610	583	603	609	621	630	1,5%
Gent (9000)	760	758	777	799	812	844	3,9%
Sint-Niklaas (9100)	609	636	646	676	669	704	5,3%
Aalst (9300)	643	639	649	668	689	710	3,0%

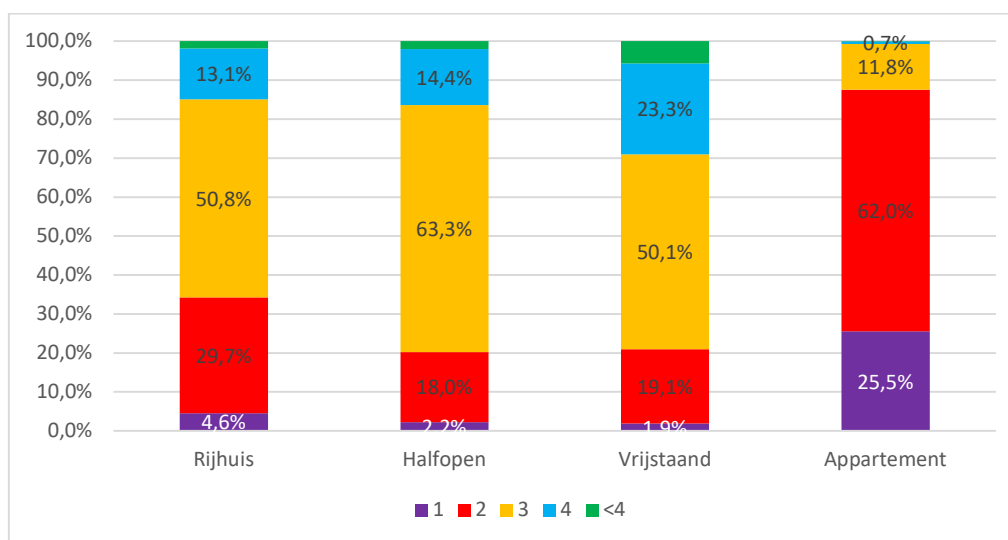
Bron: CIB Vlaanderen ism Korfine

We kunnen daaruit afleiden dat de prijstoeename toch vooral gedreven wordt door de randstedelijke gebieden, buiten de stadscentra zelf.

Impact aantal slaapkamers

Dankzij de samenwerking met Korfine konden we een uitbreiding en opwaardering van de CIB-Huurbarometer realiseren. Dit geeft ons nu ook een goed beeld op de impact van het aantal slaapkamers. Voor 25.600 verhuringen in ons databestand in de afgelopen 5 jaar (2018-2022) kennen we het aantal slaapkamers. Terzijde: we laten de kamers en studio's hier buiten beschouwing (bij deze woningtypes is er geen afzonderlijke slaapkamer). De komende jaren zal dat aantal gestaag toenemen en zullen we met een grotere representativiteit cijfers kunnen rapporteren. Het aantal slaapkamers is immers pas vrij recent als criterium aan de database toegevoegd.

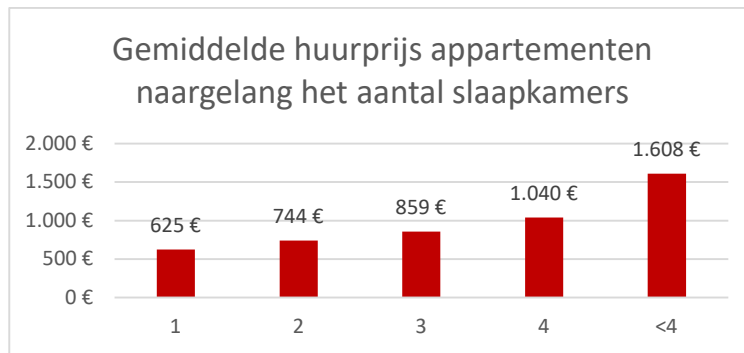
In de onderstaande grafiek de verdeling naar het aantal slaapkamers binnen de verschillende woningtypes.



Bron: CIB Vlaanderen ism Korfine

Belangrijke vraag is uiteraard de impact op de prijs. Daarover geven we voor het eerst data vrij, met dien verstande dat deze dataset de komende jaren verder verrijkt en dus potentieel genuanceerd zal worden. Voorlopig geven we enkel de cijfers vrij voor appartementen.

In de periode 2018-2022 betaalde een huurder die een nieuw huurcontract afsloot via bemiddeling door een vastgoedkantoor 625€ voor een éénslaapkamerappartement. Per extra slaapkamer betaal je vervolgens ongeveer 120€ extra. De sprong van 3 naar 4 slaapkamers is al wat groter (+180€).



Bron: CIB Vlaanderen ism Korfine

MEER INFORMATIE

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

OVER CIB VLAANDEREN

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. We tellen tot slot heel wat promotoren en vastgoedexperten onder onze meer dan 3.400 leden. Die leden kunnen rekenen op een ruime dienstverlening, een groot netwerk en belangenbehartiging op alle niveaus.

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 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 2022 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 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 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.