

CIB-Huurbarometer: wachtlijsten op huurmarkt nog niet weggewerkt

”Huurprijzen in Vlaanderen met 2,3% gestegen; coronacrisis heeft hausse in Brussel afgestoppt”

De coronacrisis heeft zich in 2020 sterk laten voelen op de private huurmarkt en zal dat gedurende vele jaren blijven doen. De achterstand die door de eerste lockdown in maart 2020 werd opgebouwd, kon niet weggewerkt worden met wachtlijsten tot gevolg. In 2020 bedroeg de gemiddelde huurprijs 778€. Dat is 17€ meer dan in 2019, goed voor een stijging met 2,3%. Vlaams-Brabant blijft voor alle woningtypes, uitgezonderd de studio's, met voorsprong de duurste provincie om te huren. Antwerpen houdt dan weer stand als duurste stad om te huren met een gemiddelde huurprijs van 942€ voor een appartement. Opvallend is wel dat, omwille van de coronaproblematiek en de lockdown, de huurmarkt in een versneld tempo aan het digitaliseren is.

Kristophe Thijs, communicatiedirecteur van CIB Vlaanderen: “Aan de huurprijsevolutie voor 2020 merk je het nog niet maar we horen van alle vastgoedkantoren hetzelfde verhaal. Lange wachtlijsten na de eerste lockdown met mensen die de makelaars ook vandaag nog niet allemaal aan een woning hebben kunnen helpen. Naarmate de economische schade duidelijk wordt, zal blijken hoe de vraag naar huurwoningen er in de toekomst uitziet. Iedereen verwacht dat die opnieuw een stuk hoger zal liggen, met tal van vraagtekens of het aanbod zal (kunnen) volgen.”

Qua aantal verhuringen hebben we in de 2^{de} jaarhelft zeker niet de volledige achterstand uit het voorjaar ingehaald. In de eerste zes maanden van 2020 vonden er in Vlaanderen en Brussel 17,2% minder verhuringen plaats dan in dezelfde periode in 2019. Het najaar was wat beter (2,4% meer verhuringen dan in het tweede semester van 2019) maar de wachtlijsten zijn bij veel vastgoedkantoren zeker nog niet weg.

Een ander gevolg: versnelde digitalisering. We zitten niet meer veraf van het moment waarop de huurder volledig digitaal zijn kandidatuur stelt en die vervolgens online verder wordt behandeld. CIB Vlaanderen lanceert daarvoor de Clee-tool, die volledig gratis te gebruiken is, zowel voor de vastgoedkantoren als voor huurders en verhuurders. De tool is ontwikkeld in nauwe samenwerking met minister van Wonen Matthias Diependaele en het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Clee wordt de komende maanden breed uitgerold.

Gemiddelde huurprijs in Vlaanderen met 2,3% gestegen

In 2020 bedroeg de gemiddelde huurprijs 778€. Dat is 17€ meer dan in 2019, goed voor een stijging met 2,3%. Niet toevallig zijn die cijfers exact hetzelfde bij de appartementen. Die maakten opnieuw 2/3^{de} uit van alle nieuwe verhuringen. De gemiddelde huurprijs voor een appartement is toegenomen tot 736€. De sterkste stijging zien we bij de kamers. Daar gaan de prijzen al langer vrij stevig omhoog.

Rijhuizen	768	789	813	3,1%
Halfopen bebouwingen	855	890	930	4,5%
Vrijstaande woningen	940	1.010	1.049	3,9%
Appartementen	697	719	736	2,3%
Studio's	475	488	492	0,9%
Kamers	357	390	408	4,7%
Villa's	1.664	1.741	1.740	-0,1%
Alle woningtypes	734	761	778	2,3%

Opvallend is dat de gemiddelde huurprijs voor rijhuizen sneller is toegenomen dan voor appartementen. In 2019 was de trend nog (licht) omgekeerd: toen waren de prijzen van de rijhuizen in vergelijking met 2018 gestegen met 2,7%, terwijl dat bij de appartementen 3,1% was. Ver liggen de percentages voor 2020 niet uit elkaar maar het bevestigt wel de trend van prijsdruk op huizen, zeker die met tuin, terras en bureauimte, naar analogie met wat we op de koopmarkt ervaren.

Bij de halfopen bebouwingen en de vrijstaande woningen zien we al jaren dat de prijsstijgingen vrij fors zijn en een stuk boven het niveau van de appartementen en de rijhuizen liggen. Aan de andere kant van het spectrum zijn de prijzen voor studio's slechts met 0,9% toegenomen, onder het niveau van de inflatie. In 2019 was de gemiddelde huurprijs voor een studio nog met 2,7% gestegen.

Vlaams-Brabant blijft duurste provincie

Elke regio in Vlaanderen heeft haar eigen dynamiek, niet zelden gestuurd door de stads- en gemeentekernen. De huurmarkt is tenslotte hoofdzakelijk een stedelijk fenomeen.

	2018	2019	2020	VGL
Vlaams-Brabant	895	956	972	1,70%
Rijhuizen	1.022	1.023	1.068	4,46%
Halfopen bebouwingen	1.090	1.163	1.225	5,38%
Vrijstaande woningen	1.267	1.356	1.464	7,95%
Appartementen	778	817	830	1,56%
Studio's	488	510	527	3,37%
Antwerpen	769	785	798	1,67%
Rijhuizen	880	875	897	2,54%
Halfopen bebouwingen	945	947	1.042	10,05%
Vrijstaande woningen	1.016	1.092	1.070	-2,04%
Appartementen	738	754	768	1,93%
Studio's	484	518	541	4,39%
Oost-Vlaanderen	710	730	752	3,02%
Rijhuizen	741	775	792	2,26%
Halfopen bebouwingen	810	816	846	3,71%
Vrijstaande woningen	866	885	933	5,41%
Appartementen	684	696	723	3,83%
Studio's	494	496	512	3,27%
Limburg	689	709	722	1,92%
Rijhuizen	740	772	841	8,92%

Halfopen bebouwingen	782	812	842	3,66%
Vrijstaande woningen	812	845	865	2,29%
Appartementen	658	678	683	0,61%
West-Vlaanderen	672	688	707	2,79%
Rijhuizen	690	711	727	2,23%
Halfopen bebouwingen	754	779	821	5,40%
Vrijstaande woningen	792	828	851	2,82%
Appartementen	653	677	695	2,63%
Studio's	450	464	451	-2,86%

Vlaams-Brabant blijft voor alle woningtypes, uitgezonderd de studio's, met voorsprong de duurste provincie om te huren. Aan de andere kant van het spectrum blijft West-Vlaanderen het goedkoopst, behalve voor de appartementen. Daar spelen de appartementen in de Kustgemeenten een belangrijke rol. De gemiddelde huurprijs voor een appartement binnen de 10 Kustgemeenten bedroeg in 2020 749,9€. Het gemiddelde voor de andere gemeenten in West-Vlaanderen bedroeg 649,3€. Dat maakt een verschil van afgerond 101€.

Duurste centrumsteden niet noodzakelijk grootste stijgers

In quasi elke CIB-Huurbarometer is Antwerpen als duurste centrumstad uit de bus gekomen. Dat gebeurt overigens niet alleen als we de appartementen naar het stadscentrum zelf kijken, maar ook als we de deelgemeenten erbij tellen. Alleen zijn de prijsverschillen dan iets minder uitgesproken. Dat heeft dan voornamelijk te maken met het feit dat in Antwerpen het centrum wel een afzonderlijke postcode heeft, terwijl dat niet geldt voor bijvoorbeeld Roeselare, Aalst en Turnhout.

Appartementen	2019	2020
Antwerpen (2000)	916	942
Leuven (3000)	847	869
Mechelen (2800)	790	816
Gent (9000)	776	807
Sint-Niklaas (9100)	700	737
Brugge (8000)	711	725
Hasselt (3500)	700	718
Genk (3600)	678	705
Turnhout (2300)	666	684
Aalst (9300)	664	681
Kortrijk (8500)	649	662
Oostende (8400)	653	658
Roeselare (8800)	592	601

De gemiddelde huurprijs voor een appartement in het Antwerpse centrum benadert ondertussen 950€ en zal die grens vermoedelijk in de loop van 2021 overschrijden. Aan de onderzijde van de tabel valt op dat een huurder nu in geen enkele centrumstad nog gemiddeld minder betaalt dan 600€. Overigens groeit ook het aantal steden waar men gemiddeld meer betaalt dan 800€: in 2019 was dat enkel in Antwerpen en Leuven het geval. Het voorbije jaar hebben Mechelen en Gent het rijtje vervoegd.

Appartementen	2019	2020	
Sint-Niklaas (9100)	700	737	5,2%
Gent (9000)	776	807	4,1%
Genk (3600)	678	705	3,9%
Mechelen (2800)	790	816	3,4%
Antwerpen (2000)	916	942	2,8%
Turnhout (2300)	666	684	2,6%
Leuven (3000)	847	869	2,6%
Hasselt (3500)	700	718	2,6%
Aalst (9300)	664	681	2,5%
Kortrijk (8500)	649	662	2,0%
Brugge (8000)	711	725	1,9%
Roeselare (8800)	592	601	1,4%
Oostende (8400)	653	658	0,6%

Antwerpen is echter niet de stad waar de prijzen het sterkste is gestegen. In Sint-Niklaas, Gent, Genk en Mechelen ligt het tempo hoger. Opvallend: daar waar Brugge qua gemiddelde prijzen hoger zit, sluiten de vier West-Vlaamse centrumsteden hier wel solidair het rijtje af.

Tijdelijke correctie in Brussel

Ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stegen de huurprijzen in 2020 trager. Het contrast met 2019 is hier nog meer uitgesproken dan in Vlaanderen. In 2019 stegen de huurprijzen in Brussel met 6,3%; in 2020 daarentegen bedroeg de toename slechts 1%.

	2018	2019	2020
Rijhuizen	1.518	1.681	1.718
Appartementen	1.046	1.106	1.114
Studio's	600	624	638
Alle woningtypes	1.087	1.155	1.166

Dat de coronacrisis hier, net als in Vlaanderen, een impact heeft gehad staat vast. In het voorjaar konden bijna twee maanden lang geen plaatsbezoeken uitgevoerd worden. Ook in het najaar was er gedurende enkele weken een verbod. En, het ging dan om de cruciale weken in oktober-november waarin traditioneel toch wel wat verhuringen plaatsvinden.

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

De gematigde prijsevolutie in Brussel in 2020 blijkt hoofdzakelijk het gevolg van de eerste lockdown. Daar waar de prijzen in het najaar van 2019 een sterke hausse doormaakten, werd die nagenoeg volledig teniet gedaan in de eerste zes maanden van 2020. Als je het 2^{de} kwartaal van 2019 even wegdenkt, is het verloop van de prijzen voor de appartementen (in Brussel meer dan 80% van het

aantal verhuringen) een stuk logischer. De redenen waarom het 2^{de} kwartaal van 2019 zo atypisch was, is moeilijk te achterhalen. De cijfers van dat kwartaal zijn gebaseerd op iets meer dan 3.000 verhuringen, een bijzonder representatief staal en qua aantal gelijklopend met andere kwartalen.

We vermoeden wel dat in het eerste kwartaal van 2020 en zeker tijdens de lockdown de verhuringen aan expats, diplomaten en meer globaal in het midden- en het hogere segment sterker zijn teruggevallen dan in het 'goedkopere' segment. Mogelijks zaten er in de tweede helft van 2019 wel een stuk meer van dergelijke verhuringen tussen.

In de tabel hieronder zijn de Brusselse deelgemeenten (waarvoor we voldoende verhuringen hebben) gerangschikt van de hoogste tot de laagste gemiddelde huurprijs voor een appartement. Niet-verbazingwekkend is dat de rijkere deelgemeenten het hoogste scores. Sint-Pieters-Woluwe torent er bovenuit. Daarna volgt Elsene, toch opvallend omdat er veel verhuringen voor Elsene in de databank zitten.

	2019	2020
Sint-Pieters-Woluwe (1150)	1.234	1.310
Elsene (1050)	1.169	1.242
Ukkel (1180)	1.226	1.206
Oudergem (1160)	1.201	1.190
Sint-Lambrechts-Woluwe (1200)	1.103	1.118
Brussel-Stad (1000)	1.161	1.112
Etterbeek (1040)	1.102	1.076
Evere (1140)	1.119	1.076
Watermaal-Bosvoorde (1170)	1.009	1.075
Vorst (1190)	1.025	1.023
Sint-Gillis (1060)	1.059	960
Sint-Joost-ten-Node (1210)	1.070	942
Schaarbeek (1030)	898	928
Sint-Jans-Molenbeek (1080)	797	855
Sint-Agatha-Berchem (1082)	776	848
Jette (1090)	757	836
Neder-Over-Heembeek (1120)	901	827
Ganshoren (1083)	674	825
Koekelberg (1081)	740	821
Anderlecht (1070)	788	809
Laken (1020)	795	798

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 2.700 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. Voor deze barometer gaat het om 29.920 woninghuurcontracten voor Vlaanderen en 5.078 woninghuurcontracten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

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 afgelynde 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 2020 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. 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 Brussel en niet Wallonië. 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).