



BEROEPSVERENIGING VOOR VASTGOEDMAKELAARS & SYNDICI
Kortrijksesteenweg 1005, 9000 Gent

PERSBERICHT

Appartementen gemiddeld voor het eerst duurder dan 1.100€

“Hoge inflatie duwt Brusselse huurprijzen ruim 4% omhoog”

- Gemiddelde huurprijs in Brussel bedraagt 1.154€
- Gemiddelde prijs steeg met 47€ tegenover 2021, 4,2% meer
- Stijging ligt in lijn met de andere gewesten: Vlaanderen +4,7% en Wallonië +4,6%
- Trendbreuk na voorgaande jaren: in 2020 en 2021 slechts +0,7% en +0,8%
- Dalend aantal verhuringen van rijhuizen zorgt voor hogere volatiliteit prijsevolutie
- Samenwerking met Korfine laat toe om prijzen sinds 2018 te publiceren en zo 5 jaar terug te blikken in de tijd

“Met 90% van de verhuringen zijn de appartementen dominantier dan ooit in Brussel. Een huis is er amper te vinden op de huurmarkt. De gemiddelde huurprijs voor een Brussels appartement heeft inmiddels de kaap van de 1.100€ gerond”, Kristophe Thijs, directeur Communicatie CIB Vlaanderen

De hoge inflatie laat zich ook op de huurmarkt voelen. In 2022 kwam abrupt een einde aan twee jaren van lage huurprijsstijgingen in Brussel. In 2020 en 2021 kwam er gemiddeld slechts 8€ bij. In 2022 stegen de huurprijzen echter met 47€.

Nochtans is die stijging van de huurprijzen met 4,2% een stuk onder de inflatie van 10%-11%. 2022 is daardoor een atypisch jaar: nieuwe huurcontracten werden minder snel duurder in vergelijking met lopende huurcontracten. Ten minste, dan de lopende huurcontracten die ten volle geïndexeerd werden.

De prijsstijging zagen we vooral bij de appartementen. Die zijn in Brussel dominantier dan ooit: 90% van alle verhuringen hebben betrekking op een appartement. 4% zijn studio's. Vice versa zijn er dus slechts 5% verhuringen van rijwoningen. Dat aandeel blijft afnemen. Waardoor de huurprijzen ook volatieler worden. Hoe lager het aantal verhuringen, hoe meer uitschieters de gemiddelde prijs bepalen. Bij de rijhuizen zagen we in 2022 een correctie van de onverwacht sterke prijstoename in 2021. De eerste indicaties voor 2023 bij CIB, Federia en Korfine geven aan dat we daar opnieuw een vrij stevige stijging mogen verwachten.

	2018	2019	2020	2021	2022
Rijhuizen	1.504	1.690	1.749	1.917	1.742
Appartementen	1.016	1.047	1.051	1.058	1.117
Studio's	621	628	631	644	729
Alle woningtypes	1.055	1.091	1.099	1.107	1.154

Bron: CIB Vlaanderen ism Korfine

Blikken we terug over de laatste vijf jaar, dan zijn de huurprijzen in Brussel met 9,4% gestegen sinds 2018. Ter vergelijking: in Vlaanderen liggen de prijzen in vergelijking met 2018 12,2% hoger, in Wallonië 12,6%. Brussel is dus het gewest waar de prijzen globaal het minste zijn toegenomen. De reden daarvoor ligt bij de prijsevolutie van de appartementen (+9,9% tegenover +12% in Vlaanderen en +13,1% in Wallonië). Bij de rijhuizen is de trend omgekeerd: +15,8% in Brussel tegenover +14,9% in Vlaanderen en +14,6% in Wallonië.

2022	VL	BR	WAL
Rijhuizen	885	1.742	807
Halfopen	978		900
Vrijstaand	1.115		1.086
Appartementen	773	1.117	710
Studio's	521	729	478
Kamers	442	538	398
Villa's	1.991		1.597
Alle woningtypes	815	1.154	759

Bron: CIB Vlaanderen ism Korfine

Mediaanprijzen

Voor het eerst sinds de eerste cijfers in onze database is de mediaan huurprijs in Brussel 1.000€. Dat die algemene mediaan gelijk is aan die van de appartementen hoeft niet te verbazen, aangezien de appartementen absoluut dominant zijn op de Brusselse huurmarkt.

Mediaan	2018	2019	2020	2021	2022
Rijhuizen	1.300	1.550	1.600	1.675	1.585
Appartementen	890	925	950	950	1.000
Studio's	595	600	600	625	690
Kamers	436	428	430	430	460
Alle woningtypes	890	925	950	950	1.000

Bron: CIB Vlaanderen ism Korfine

Sint-Pieters-Woluwe blijft duurste gemeente in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Ook in 2022 bleef de rangorde onder de Brusselse gemeenten gerespecteerd: Sint-Pieters-Woluwe is de duurste gemeente. Ukkel en Elsene blijven op plaats 2 en 3 prijken, met gemiddelde prijzen voor appartementen van meer dan 1.200€. In vijf Brusselse gemeenten ligt de gemiddelde huurprijs nog onder de grens van 900€.

	2018	2019	2020	2021	2022
Sint-Pieters-Woluwe (1150)	1.187	1.251	1.344	1.280	1.310
Ukkel (1180)	1.152	1.166	1.151	1.164	1.247
Elsene (1050)	1.103	1.143	1.164	1.134	1.217
Sint-Lambrechts-Woluwe (1200)	993	1.063	1.082	1.117	1.162
Brussel-Stad (1000)	1.126	1.121	1.072	1.091	1.158
Evere (1140)	1.048	1.080	1.047	1.089	1.144
Oudergem (1160)	1.007	1.026	1.029	1.067	1.120
Etterbeek (1040)	1.008	1.039	1.010	1.034	1.096
Watermaal-Bosvoorde (1170)	933	1.013	1.065	1.047	1.062
Koekelberg (1081)	817	767	890	1.010	1.054
Sint-Gillis (1060)	977	1.002	955	1.006	1.040
Vorst (1190)	850	979	993	1.031	1.037
Sint-Joost-ten-Node (1210)	922	958	883	907	1.026
Schaarbeek (1030)	840	892	926	914	970
Neder-Over-Heembeek (1120)	789	826	835	860	931
Sint-Agatha-Berchem (1082)	761	752	845	850	928
Ganshoren (1083)	751	743	804	865	890
Sint-Jans-Molenbeek (1080)	794	781	839	879	883
Anderlecht (1070)	765	796	864	812	867
Jette (1090)	753	766	808	793	845
Laken (1020)	791	776	801	838	833

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 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 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.