

Huurbarometer

Huurprijzen in Vlaanderen in 2021 met 2,5% gestegen, ook analyse Waalse huurcijfers

“Gemiddelde huurprijs in Vlaanderen voor het eerst boven €800”

- Gemiddelde huurprijs in Vlaanderen bedraagt €797, in Brussel €1.181 en in Wallonië €751
- Vrijstaande woningen op jaar tijd 4,7 % duurder geworden, appartement 3,1% duurder
- Meer dan twee op drie verhuurde woningen zijn appartement in Vlaanderen
- Aantal rijhuizen en vrijstaande woningen op huurmarkt blijft afnemen
- Vlaams-Brabant blijft duurste provincie om te huren (€992), West-Vlaanderen goedkoopst (€725)
- Huurprijzen sterkst gestegen in Mechelen (+7,1%) en Genk (+5,6%)

Een woning huren in Vlaanderen werd vorig jaar opnieuw wat duurder. De huurprijzen in Vlaanderen zijn in 2021 met 2,5% gestegen ten opzichte van 2020. De gemiddelde huurprijs in Vlaanderen lag op €797 en overschreed in de tweede helft van 2021 voor het eerst de grens van €800. Vlaams-Brabant blijft de duurste provincie om te huren, Antwerpen overschrijdt de grens van €950 en blijft de duurste centrumstad. Dat blijkt uit de nieuwste CIB-Huurbarometer, waarbij 30.561 nieuwe huurcontracten die in 2021 werden afgesloten, werden geanalyseerd. Voor het eerst geeft de CIB-Huurbarometer ook een zicht op de huurprijzen in Wallonië. Die blijken niet veel lager te liggen dan in Vlaanderen.

Kristophe Thijs, communicatiedirecteur CIB Vlaanderen: “De gemiddelde huurprijs in Vlaanderen bedroeg in 2021 €797. Voor een nieuw huurcontract betaal je als huurder €19 meer per maand. De grens van €800 per maand is daarmee in zicht, en werd in de tweede helft van 2021 zelfs al overschreden. Toen bedroeg de gemiddelde prijs immers €803 per maand, tegenover €792 in het voorjaar.”

We zien die stijging van de huurprijzen terugkeren voor alle woningtypes, met uitzondering van de kamers. Daar stabiliseren de prijzen zich rond €400.

Evolutie gemiddelde huurprijzen	2018	2019	2020	2021
Rijhuizen	768	789	813	836
Halfopen bebouwingen	855	890	930	960
Vrijstaande woningen	940	1.010	1.049	1.098
Appartementen	697	719	736	759
Studio's	475	488	492	507
Kamers	357	390	408	404
Villa's	1.664	1.741	1.740	1.914
Alle woningtypes	734	761	778	797

Een appartement huren is in 2021 3,1% duurder geworden. Je betaalde het afgelopen jaar €759 voor een appartement tegenover €736 in 2020. Die stijging met €23 ligt in dezelfde lijn als de voorbije jaren: +€17 in 2020 en + €22 in 2019. Ook een rijhuis huren kostte in 2021 exact €23 meer dan het jaar ervoor. Opnieuw valt op dat de huurprijs jaar-op-jaar zeer gelijkmatig stijgt aan een tempo tussen 2 en 3%.

Halfopen bebouwingen en vrijstaande woningen worden sneller duurder. De prijsstijgingen zitten daar altijd boven 3% en vaker zelfs boven 4%. Vrijstaande woningen zijn bijvoorbeeld in 2021 4,7% duurder geworden, netto een €50 extra.

Deel van de verklaring schuilt in de locatie en het doelpubliek. “Een kwart van alle verhuringen van vrijstaande woningen gebeurt in de duurste Vlaamse provincie, en in het bijzonder in de Rand rond Brussel. Die verhuringen gebeuren niet alleen aan Vlamingen maar evenzeer aan expats, diplomaten en personeel van internationale bedrijven, gevestigd in Brussel, ... Aan een meer gegoed binnenlands en buitenlands publiek dus, wat de hogere prijzen verklaart. Een vrijstaande woning kost in Vlaams-Brabant gemiddeld €1.544 per maand. Voor de andere provincies ligt dat bedrag enkel in Antwerpen hoger dan €1.000. En dan nog ligt het bedrag een €400 lager (€1.130)”, verklaart Thijs.

Het locatie-effect treedt uiteraard ook op op andere plaatsen. Een goede illustratie zijn de prijzen van studio's aan de Kust: in de 10 kustgemeenten betaal je €525 per maand tegenover €503 in de rest van Vlaanderen. Dat is toch een verschil van €22 of meer dan 4% extra.

Prijsevolutie woningtypes			
	2019	2020	2021
Rijhuizen	2,7%	3,1%	2,8%
Halfopen bebouwingen	4,0%	4,5%	3,3%
Vrijstaande woningen	7,4%	3,9%	4,7%
Appartementen	3,2%	2,3%	3,1%
Studio's	2,7%	0,9%	3,0%
Kamers	9,1%	4,7%	-0,9%
Villa's	4,6%	-0,1%	10,0%
Alle woningtypes	3,7%	2,3%	2,5%

Voorlopig zien we de toegenomen inflatie nog niet weerspiegeld in de huurprijsevolutie. Die ligt voor de meeste woningtypes in lijn met wat we vorige jaren zagen. De sterke stijging van de inflatie biedt wel het potentieel voor een fenomeen dat we lang niet gezien hebben: de gemiddelde prijs van bestaande contracten stijgt door indexatie sneller dan die van nieuwe verhuringen. Voor huurders met wat meer budget loont het om toch eens rond te kijken.. In het midden- en hogere segment van de markt is het aanbod de voorbije jaren uitgebreid. . Die is daardoor wat minder vraaggestuurd geworden; er is vaker keuze tussen panden in het prijssegment van +€750.

“Dat is veel minder het geval in de goedkopere prijsklassen. Daar blijft de concurrentie tussen kandidaten moordend. Dat uit zich niet noodzakelijk in een stijgende prijsevolutie. Op de huurmarkt wordt immers niet ‘geboden’ op woningen, maar gaan kandidaat-huurders met elkaar in concurrentie op vlak van betalingszekerheid (hoogte van het inkomen, ...).”

Deze analyse is gebaseerd op 30.561 woninghuurcontracten, afgesloten in het Vlaams Gewest via bemiddeling door een vastgoedkantoor. Meer dan 2/3^{de} van de contracten had betrekking op een appartement, het woningtype dat al geruime tijd absoluut dominant is op de huurmarkt. In 2021 werd dat gegeven nog iets versterkt. Meergezinswoningen (appartementen, studio's en kamers) maken voor het eerst meer dan 3/4^{de} uit van alle nieuwe verhuringen. Dat ten koste van de rijhuizen en vrijstaande woningen, waarvan het aandeel opnieuw is geslonken. We verwachten ook dat die trend zich zal verderzetten, met als gevolg dat de zoektocht naar een geschikte woning voor grotere gezinnen opnieuw wat moeilijker wordt.

Verdeling woningtypes	2018	2019	2020	2021
Rijhuizen	13,1%	13,4%	13,2%	12,1%
Halfopen bebouwingen	7,2%	7,4%	7,5%	7,0%
Vrijstaande woningen	7,2%	7,0%	6,8%	5,5%
Appartementen	66,6%	66,2%	66,2%	68,7%
Studio's	3,6%	3,8%	4,0%	4,0%
Kamers	1,2%	1,1%	1,3%	1,6%
Villa's	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%

Kristophe Thijs, communicatiedirecteur CIB Vlaanderen: "Het aantal rijhuizen en vrijstaande woningen blijft afnemen en die trend zal zich verderzetten. De zoektocht naar een geschikte woning voor grotere gezinnen wordt opnieuw wat moeilijker."

Vlaams-Brabant blijft duurste provincie

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

	2018	2019	2020	2021	VGL
Vlaams-Brabant	895	956	972	992	2,02%
Rijhuizen	1.022	1.023	1.068	1.049	-1,86%
Halfopen bebouwingen	1.090	1.163	1.225	1.269	3,53%
Vrijstaande woningen	1.267	1.356	1.464	1.544	5,44%
Appartementen	778	817	830	863	4,01%
Studio's	488	510	527	537	1,94%
Villa's	1.823	2.100	2.063	2.169	5,13%
Antwerpen	769	785	798	822	3,05%
Rijhuizen	880	875	897	967	7,84%
Halfopen bebouwingen	945	947	1.042	1.067	2,37%
Vrijstaande woningen	1.016	1.092	1.070	1.130	5,62%
Appartementen	738	754	768	796	3,62%
Studio's	484	518	541	543	0,31%
Kamers			406	420	3,23%
Oost-Vlaanderen	710	730	752	763	1,39%

Oostende (8400)	653	658	660	0,3%
Roeselare (8800)	592	601	625	4,1%

Zoals voorspeld heeft de gemiddelde huurprijs in Antwerpen in 2021 de grens van €950 overschreden. Dat gebeurde wel met een vrij matige prijsstijging in het stadscentrum van 1,2%. Opvallend is dat Leuven en zeker Mechelen de kloof hebben verkleind. Antwerpen dreigt zo binnenkort niet langer de enige stad te zijn waar je als huurder meer dan €900 per maand betaalt en waar je voor lagere prijzen buiten het centrum moet kijken.

In Gent, Oostende en Brugge lijken de prijzen het afgelopen jaar eerder constant gebleven. In Limburg speelt Genk haasje-over met Hasselt. De drie goedkoopste centrumsteden vinden we nog altijd in West-Vlaanderen.

Vergelijking met Brussel en Wallonië

De CIB-huurbarometer bevat al langer gegevens voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit is echter de eerste editie waarin we ook data vrijgeven voor Wallonië. Dat laat toe om de vergelijking te maken tussen de drie gewesten, waar mogelijk onderverdeeld naargelang het woningtype.

Dat Brussel met kop en schouders boven de andere gewesten uitsteekt, was al geweten. Het prijsverschil met Vlaanderen bedraagt €384, met Wallonië is het exact €430. Het verschil tussen Vlaanderen en Wallonië bedraagt voor quasi alle woningtypes ca. €50, soms wat meer, soms wat minder. Reden waarom het globale prijsverschil onder de €50 blijft: in Wallonië worden iets meer huurhuizen aangeboden dan in Vlaanderen. Al is ook dat verschil een stuk beperkter dan verwacht: in Wallonië maken de appartementen, studio's en kamers 70,5% uit van alle verhuuringen. Dat is amper 5% minder dan in Vlaanderen. In Brussel gaat dat getal overigens los over 90%.

Gemiddelde huurprijs gewesten	Vlaanderen	Brussel	Wallonië
Rijhuizen	836	1.789	780
Halfopen bebouwingen	960		888
Vrijstaande woningen	1.098		1.084
Appartementen	759	1.128	704
Studio's	507	644	448
Kamers	404		
Villa's	1.914		
Alle woningtypes	797	1.181	751

Kristophe Thijs, communicatiedirecteur CIB Vlaanderen: "De huurprijzen in Wallonië liggen niet veel lager dan in Vlaanderen. Dat heeft te maken met het feit dat er in Wallonië iets meer huurhuizen worden aangeboden dan in Vlaanderen."

Interessant met betrekking tot het Waalse gewest is het grote prijsverschil tussen Waals-Brabant enerzijds en de andere vier provincies anderzijds. Net zoals in Vlaams-Brabant zien we daarbij vooral de sterke invloed van de nabijheid van Brussel op de prijzen. In Henegouwen betaalde je in 2021 voor

een nieuw huurcontract gemiddeld €695, in Luik €701, in Luxemburg €703 en in Namen €704. Die provincies zitten dus minder dan €10 van elkaar verwijderd.

Waals-Brabant zit daar met een gemiddelde huurprijs van €1.012 miljoenver vanaf. Daar speelt de locatie toch wel een grote rol in.. Het is immers niet zo dat er in Waals-Brabant disproportioneel meer huurhuizen zijn. Het aandeel appartementen bedraagt er 66,9% van het geheel, wat volledig in lijn ligt met de andere provincies. Bovendien merken we de discrepantie voor alle woningtypes. Neem bijvoorbeeld de appartementen: €656 in Henegouwen, €670 in Luik, €682 in Luxemburg en €687 in Namen tegenover €869 in Waals-Brabant.

De cijfers zijn gebaseerd op 6.108 woninghuurcontracten voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en 7.921 voor Wallonië, afgesloten via een vastgoedkantoor.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in meer detail

Kijken we meer in detail naar de prijsevolutie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dan valt vooral op dat de prijzen voor appartementen de voorbije 2,5 jaar opvallend minder snel zijn gestegen. Hetzelfde fenomeen zien we bij de studio's. De vastgoedsector merkt in deze zeker een impact van de coronacrisis, die bijvoorbeeld het marktsegment van de expats sterk getroffen heeft.

Bij de rijhuizen zien we dat de prijsgroei constanter is, voortgestuwd door de grote vraag naar ruimere woningen en het steeds kleinere aanbod daarvan binnen het gewest. Globaal zijn de prijzen tegenover 2020 echter slechts met 15€ of 1,2% omhooggegaan, bijna de helft zo snel als in Vlaanderen. In Wallonië bedroeg het groeiritme 2,1%.

Gemiddelde huurprijs Brussels Hoofdstedelijk Gewest				
	2018	2019	2020	2021
Rijhuizen	1.518	1.681	1.718	1.789
Appartementen	1.046	1.106	1.114	1.128
Studio's	600	624	638	644
Alle woningtypes	1.087	1.155	1.166	1.181

Net als vorig jaar is Laken van alle gemeentes waarvoor we representatieve cijfers hebben, de enige waar de gemiddelde huurprijs voor een appartement nog onder de €800 per maand zit. Bovenaan het lijstje zijn er weinig verschuivingen, al zakt Elsene wel twee plaatsen in de rangorde.

	2019	2020	2021	
Sint-Pieters-Woluwe (1150)	1.234	1.310	1.327	1,3%
Oudergem (1160)	1.201	1.190	1.254	5,4%
Ukkel (1180)	1.226	1.206	1.242	3,0%
Elsene (1050)	1.169	1.242	1.216	-2,1%
Watermaal-Bosvoorde (1170)	1.009	1.075	1.171	8,9%
Sint-Lambrechts-Woluwe (1200)	1.103	1.118	1.139	1,8%
Brussel-Stad (1000)	1.161	1.112	1.128	1,5%
Evere (1140)	1.119	1.076	1.123	4,4%
Sint-Gillis (1060)	1.059	960	1.085	13,0%
Etterbeek (1040)	1.102	1.076	1.083	0,6%

Vorst (1190)	1.025	1.023	1.034	1,1%
Schaarbeek (1030)	898	928	940	1,3%
Sint-Joost-ten-Node (1210)	1.070	942	921	-2,3%
Jette (1090)	757	836	844	0,9%
Sint-Jans-Molenbeek (1080)	797	855	844	-1,3%
Anderlecht (1070)	788	809	810	0,2%
Sint-Agatha-Berchem (1082)	776	848	804	-5,1%
Laken (1020)	795	798	779	-2,3%

Het verschil tussen de duurste (Sint-Pieters-Woluwe) en de goedkoopste (Laken) gemeente is doorheen de tijd enkel verder toegenomen: in 2019 bedroeg dat verschil nog €494; 2 jaar later is dat al opgetrokken tot €554.

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 3.000 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 recentste, marktconforme prijzen op de private huurmarkt. Voor deze barometer gaat het om 30.561 woninghuurcontracten voor Vlaanderen, 6.108 voor Brussel en 7.921 voor Wallonië.

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 2021 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, 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. Voor de volledigheid vonden we het wel belangrijk één en ander correct te duiden.

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).