



Persbericht

CIB-Huurbarometer geeft voor het eerst actueel zicht op huurprijzen in Vlaanderen

Appartementen domineren huurmarkt waar huizen schaars worden

- ▶ Analyse van 36.000 recente woninghuurcontracten (2018)
- ▶ Huurprijs appartementen bereikt grens van 700 euro
- ▶ 2 op 3 verhuringen zijn appartementen
- ▶ Mechelen en Antwerpen duurste centrumsteden om te huren
- ▶ Vlaams-Brabant duurste provincie

Bij twee op de drie verhuringen op de Vlaamse vastgoedmarkt gaat het om appartementen. De gemiddelde huurprijs ervan heeft de grens van 700 euro bereikt. Intussen slinkt het aantal huurhuizen zienderogen. Dat blijkt uit de eerste CIB-Huurbarometer, waarbij meer dan 36.000 in 2018 ondertekende woninghuurcontracten in Vlaanderen geanalyseerd werden. Weinig verrassend blijkt Vlaams-Brabant de duurste provincie om te huren (gem. €896). Bij de Vlaamse centrumsteden spannen Mechelen (€808) en Antwerpen (€806) de kroon. In Mechelen is dat vooral omdat er in 2018 vrij veel rijhuizen werden verhuurd; Antwerpen is voor quasi alle woningtypes de duurste stad.

De CIB-Huurbarometer geeft voor het eerst een zicht op de belangrijkste prijsgegevens uit meer dan 36.000 woninghuurcontracten die in 2018 via bemiddeling door een vastgoedkantoor tot stand zijn gekomen.

Naar schatting worden er jaarlijks in Vlaanderen 80.000 à 100.000 woninghuurcontracten ondertekend. De CIB-Huurbarometer toont aan dat meer dan één derde van de verhuurders kiest voor de kwalitatieve dienstverlening van een vastgoedprofessional. Terecht, want zo kan de verhuring vlot verlopen en wordt de verhuurder van heel wat rompslomp verlost.

Villa's en vrijstaande woningen het duurst; appartementen bereiken grens van €700

De gemiddelde huurprijs in 2018 bedroeg €736 (nieuwe verhuringen via een vastgoedkantoor). De gemiddelde huurprijs ligt een stukje hoger dan de mediaan: €690.

Die globale cijfers zeggen op zich natuurlijk weinig. Want de hoogte van de huurprijs is sterk afhankelijk van het woningtype. Uiteraard betaal je voor een kamer niet evenveel als voor een villa. Grote meerwaarde van de CIB-Huurbarometer is dan ook dat we een accuraat en actueel beeld kunnen geven van de gemiddelde huurprijzen voor de vaakst voorkomende woningtypes.

Het zal daarbij niemand verbazen dat de villa's (gemiddeld €1.652 per maand) en de vrijstaande woningen (€946 per maand) het duurst zijn, gevolgd door de halfopen bebouwingen en de rijhuizen.

Kristophe Thijs, communicatiedirecteur van CIB Vlaanderen: ***“Opvallend is dat appartementen net de kaap overschrijden van €700 per maand. Gezien de (nog toenemende) dominantie van de appartementen is dit eigenlijk de grootste blikvanger in de CIB-Huurbarometer.”***

Daarbij moeten we echter meteen enkele kanttekeningen plaatsen. Zeker bij de appartementen is er de laatste jaren redelijk veel nieuwbouw op de markt gekomen. Huurappartementen zijn bovendien vrij populair gebleken bij wie naar een meer waardevaste investering zocht dan de aandelenmarkt. Er is dus veel extra kwalitatief aanbod verhuurd, dat zich logischerwijs in een hoger prijssegment bevindt.

Tweede kantmelding is dat de CIB-Huurbarometer zich focust op de nieuwe, in 2018 afgesloten huurcontracten. De cijfers hebben geen betrekking op de lopende contracten, die van daarvoor dateren. En, een lopend huurcontract kan alleen geïndexeerd worden, behalve in bepaalde, strikt wettelijk afgelijnde gevallen (huurprijsherziening).

Studio's en kamers situeren zich in de goedkoopste prijscategorieën. De gemiddelde huurprijzen bedragen daar respectievelijk €455 en €350.

Huurprijzen Vlaanderen	Gemiddelde huurprijs	Mediaan huuprijs	Aantal
Alle woningtypes	736	690	36.845
Rijhuizen	770	720	4.818
Halfopen bebouwing	855	800	2.646
Vrijstaande woning	946	850	2.652
Appartement	700	670	24.561
Studio	475	455	1.342
Kamer	358	350	426
Villa	1.652	1.300	400

Huurmarkt is een appartementenmarkt

De huurmarkt wordt gedomineerd door appartementen. Dat weten we uit wetenschappelijk onderzoek en wordt nu bevestigd door de CIB-Huurbarometer. Precies 2/3^{de} van de verhuringen die in 2018 via een vastgoedmakelaar verliepen, hadden betrekking op een appartement (in totaal 24.561 woninghuurcontracten). Tel daar nog de studio's (3,6%) en de kamers (1,2%) bij en je komt aan meer dan 70% meergezinswoningen.

Het aantal rijwoningen is sterk teruggelopen. In 2018 ging het bijvoorbeeld nog slechts om 13,1% van de verhuringen. De halfopen bebouwingen en de vrijstaande woningen waren beide goed voor elk 7,2%. Zo is de private huurmarkt zonder enige twijfel het meest 'verdichte' segment van de woningmarkt. Tegelijkertijd merken de vastgoedmakelaars een grote uitval aan huurhuizen, wat voor grotere gezinnen de zoektocht naar een geschikt en betaalbaar pand ernstig kan bemoeilijken, bij gebrek aan een geschikt aanbod.

Woningtype	Aantal	%
Rijhuizen	4.818	13,08%
Halfopen bebouwingen	2.646	7,18%
Vrijstaande woningen	2.652	7,20%
Appartementen	24.561	66,66%
Studio's	1.342	3,64%
Kamers	426	1,16%
Villa's	400	1,09%
Totaal	36.845	100%

Vlaams-Brabant ook voor huur de duurste provincie

Net zoals op de koopmarkt is ook op de huurmarkt Vlaams-Brabant met voorsprong de duurste provincie. Voor een appartement betaal je er gemiddeld €780 per maand. Het verschil met Antwerpen (€747) is echter niet zo groot. West-Vlaanderen is dan weer de goedkoopste provincie (€654 voor een appartement), zeer dicht gevolgd door Limburg (€658) en Oost-Vlaanderen (€687).

Centrumsteden drijvende kracht

De 13 Vlaamse centrumsteden waren in 2018 goed voor bijna 10.000 nieuwe woninghuurcontracten, ofwel 1/3^{de} van het totale aantal dat via een vastgoedkantoor tot stand kwam. De drijvende kracht van de centrumsteden wordt daarmee opnieuw bevestigd. Dat geldt in het bijzonder voor Antwerpen (1.500 huurcontracten) en Gent (2.200 huurcontracten). In deze steden bestaat ongeveer de helft van de woningmarkt uit huurpanden.

Voor appartementen is niet Leuven maar Antwerpen de duurste stad om te huren. Derde in het rijtje is Mechelen, waar verder de globale gemiddelde huurprijs het hoogst ligt (in Mechelen wordt die sterk opgeduwd door de hoge huurprijzen van de rijhuizen). Voor Mechelen moeten we wel een slag om de arm houden omwille van de representativiteit. De cijfers van Mechelen zijn immers gebaseerd op 334 verhuringen, een pak minder dan in Antwerpen, Gent, Brugge en Leuven (1.000 of meer).

Gemiddelde huurprijs								
	Rijhuizen	Halfopen	Vrijstaand	Appartementen	Studio	Kamer	Villa	Alle woningtypes
Aalst	723			655	438			659
Antwerpen	1.005			872	480	375		806
Brugge	752			660	453	367		648
Genk				683				700
Gent	789	919		762	506	354		726
Hasselt	832			685				705
Kortrijk	688			618	420	314		590
Leuven	886			811	480	356		691
Mechelen	946			772				808
Oostende	762			621	457			612
Roeselare	653	734		582	379			608
Sint-Niklaas	776			646				680
Turnhout				664				685
Eindtotaal	769	841	985	723	477	350	1.255	696

Omwille van de representativiteit werden niet alle velden ingevuld. Een veld wordt pas ingevuld wanneer de informatie gebaseerd is op minstens 50 verhuringen.

De cijfers zijn toegespitst op het centrum van de steden. De aparte deelgemeenten worden waar mogelijk afzonderlijk geteld en ontbreken dus in de data.

HUURPRIJZEN PROVINCIES

Huurprijzen Antwerpen	Gemiddelde huurprijs	Mediaan huurprijs	Aantal
Alle woningtypes	778	710	7.862
Rijhuizen	878	820	593
Halfopen bebouwing	947	850	351
Vrijstaande woning	1.051	900	460
Appartement	747	695	6.086
Studio	484	468	288
Kamer	375	370	42
Villa	2.010	1.600	41

Huurprijzen Limburg	Gemiddelde huurprijs	Mediaan huurprijs	Aantal
Alle woningtypes	689	675	3.720
Rijhuizen	740	725	265
Halfopen bebouwing	784	790	314
Vrijstaande woning	813	795	388
Appartement	658	650	2.699
Studio	442	450	42
Kamer	335	345	5
Villa	1.177	1.183	8

Huurprijzen Vlaanderen	Oost- Gemiddelde huurprijs	Mediaan huurprijs	Aantal
Alle woningtypes	711	690	9.295
Rijhuizen	742	720	1.425
Halfopen bebouwing	809	795	819
Vrijstaande woning	865	825	686
Appartement	687	665	5.860
Studio	493	480	342
Kamer	353	340	100
Villa	1.133	1.100	61

Huurprijzen Brabant	Vlaams-	Gemiddelde huurprijs	Mediaan huurprijs	Aantal
Alle woningtypes		896	795	4.910
Rijhuizen		1.028	900	543
Halfopen bebouwing		1.092	985	432
Vrijstaande woning		1.260	1.100	491
Appartement		780	750	2.992
Studio		488	475	229
Kamer		402	380	68
Villa		1.812	1.700	155

Huurprijzen Vlaanderen	West-	Gemiddelde huurprijs	Mediaan huurprijs	Aantal
Alle woningtypes		673	630	11.058
Rijhuizen		691	675	1.990
Halfopen bebouwing		753	725	730
Vrijstaande woning		795	750	627
Appartement		654	608	6.924
Studio		451	450	441
Kamer		344	350	211
Villa		1.622	995	135

HUURPRIJZEN VLAAMSE GEMEENTEN

In deze oplijsting wordt een overzicht gegeven van de gemiddelde huurprijs **voor een appartement** in de verschillende Vlaamse gemeenten. De CIB-Huurprijzbarometer houdt rekening met het onderscheid tussen hoofdgemeenten en deelgemeenten. Zo vinden we Sint-Denijs-Westrem, een deelgemeente van Gent, terug als 13^{de} duurste gemeente, een vijftiental plaatsen boven Gent zelf.

Omwille van representativiteit worden de (deel)gemeenten met minder dan 25 verhuringen van appartementen niet in het lijstje opgenomen.

Appartementen	Gemiddelde huurprijs	Aantal
Wezembeek- Oppem	1.113	40
Knokke-Heist	1.049	555
Kraainem	1.041	51
Sterrebeek	955	42
Londerzeel	932	27
Brasschaat	926	164
Antwerpen	872	1208
Kapellen	865	48

Overijse	861	47
Tervuren	855	59
Wemmel	828	70
Sint-Denijs- Westrem	813	29
Leuven	811	301
Linkeroever	802	61
Kessel-Lo	802	100
Zaventem	793	62
Kortenberg	792	62
Keerbergen	791	25
Herent	789	70
Berchem	783	226
Heverlee	777	113
Ternat	777	31
Vilvoorde	777	90
Putte	772	39
Mechelen	772	248
Aartselaar	771	41
Sint-Job-In-'T Goor	768	49
Merelbeke	766	64
Halle	765	169
Gent	762	1410
Lennik	758	32
Kontich	754	25
Wijnegem	754	46
Melle	753	48
Dilbeek	750	43
Ledeberg	749	50
Edegem	749	62
Boechout	748	26
Strombeek-Bever	748	88
Wilrijk	747	137
Begijnendijk	744	28
Zutendaal	743	43
Mortsel	742	54
Sint-Michiels	741	42
Lubbeek	740	28
Brecht	738	36
Schoten	738	52
Sint-Pieters- Leeuw	735	114
Zwijnaarde	735	52
Sint-Amandsberg	734	89

Lier	733	167
Machelen	730	46
Oostakker	728	28
Boom	727	67
Willebroek	727	68
Wommelgem	726	28
Niel	726	30
Zoersel	724	66
Duffel	722	38
Borgerhout	720	153
Asse	719	66
Bornem	719	110
Oostduinkerke	713	63
Puurs	713	38
Wondelgem	712	44
Evergem	707	41
Essen	707	100
Beringen	707	34
Ekeren	706	111
Opwijk	706	71
Kalmthout	705	90
Bassevelde	702	25
Heist	701	194
Diest	700	46
Merchtem	700	39
Berlaar	700	39
Wuustwezel	700	98
Heist-Op-Den-Berg	699	118
Lochristi	696	40
Beveren	695	166
Nijlen	693	45
Aarschot	691	50
Borsbeek	690	33
Bilzen	689	49
Herenthout	687	48
Lanaken	686	119
Hasselt	685	419
Hoboken	683	74
Ruisbroek	683	30
Genk	683	135
Mariakerke	683	25
Erembodegem	681	54
Rijkevorsel	681	38
Heusden-Zolder	680	88
Kasterlee	680	29

Zonhoven	678	41
Lummen	678	30
Overpelt	678	62
Lommel	678	156
Lede	678	45
Alken	677	26
Temse	677	131
Paal	675	27
De Haan	675	60
Stekene	675	28
Gentbrugge	675	59
Zellik	673	48
Hoogstraten	672	88
Zeebrugge	670	63
Hofstade	670	30
Diepenbeek	669	36
Wetteren	669	90
Dilsen-Stokkem	667	28
Haaltert	666	40
Hamme	666	34
Geel	665	73
Turnhout	664	130
Hulshout	663	30
Brugge	660	479
Tongeren	660	47
Lebbeke	660	54
Nieuwerkerken	659	31
Westmalle	658	39
Belsele	658	37
Maasmechelen	657	149
Tienen	657	79
Houthalen	656	25
Aalst	655	283
Zelzate	655	28
Vrasene	654	36
Nieuwpoort	653	159
Waarschoot	653	43
Oostkamp	653	97
Tessenderlo	650	57
Neerpelt	650	53
Deurne	650	213
Ninove	648	112
Leopoldsburg	647	31
Liedekerke	647	44
Waregem	646	179
Sint-Niklaas	646	166

Denderleeuw	646	40
Dessel	646	38
Sleidinge	645	59
Beernem	644	34
Merksem	643	120
Lauwe	643	30
Maaseik	641	71
Retie	638	29
Aalter	636	117
Veurne	634	83
Herentals	632	86
Sint-Kruis	632	85
Koksijde	629	240
Sint-Andries	627	98
Rumbeke	626	52
Assebroek	626	107
Dendermonde	625	46
Mol	625	117
As	624	25
Geraardsbergen	623	44
Oostende	621	876
Oudenaarde	619	149
Gullegem	619	36
Kortrijk	618	388
Zwevegem	618	26
Maldegem	617	152
Wenduine	616	105
Eeklo	616	114
Kruishoutem	615	27
Blankenberge	615	304
Ingelmunster	613	38
Zele	613	65
Deinze	611	146
Harelbeke	610	117
Bree	609	67
Arendonk	609	60
Lokeren	609	227
Bredene	607	130
Middelkerke	606	146
Anzegem	605	32
Oedelem	604	33
Gistel	603	37
Sint-Truiden	603	228
Ronse	601	59
Brakel	597	33
Izegem	594	54

Neeroeteren	594	28
Meulebeke	589	33
Aartrijke	587	29
Wevelgem	585	57
Torhout	584	83
De Panne	583	108
Roeselare	582	371
Kuurne	574	31
Westende	571	50
Poperinge	566	52
Diksmuide	564	71
Ieper	558	175
Tielt	558	98
Koekelare	554	26
Menen	525	68

Wat moet je weten om de CIB-Huurbarometer correct te lezen?

De CIB-Huurbarometer bevat de resultaten van een analyse van iets meer dan 36.000 huurcontracten die in 2018 werden afgesloten via bemiddeling door een vastgoedkantoor. Vanuit dat oogpunt geeft de barometer zicht op de meest recente, 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 in Vlaanderen anno 2018 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 belangrijk dit correct te duiden.

Ten slotte: de CIB-Huurbarometer heeft enkel betrekking op het Vlaams Gewest en niet op Brussel of 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).

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 2.500 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.