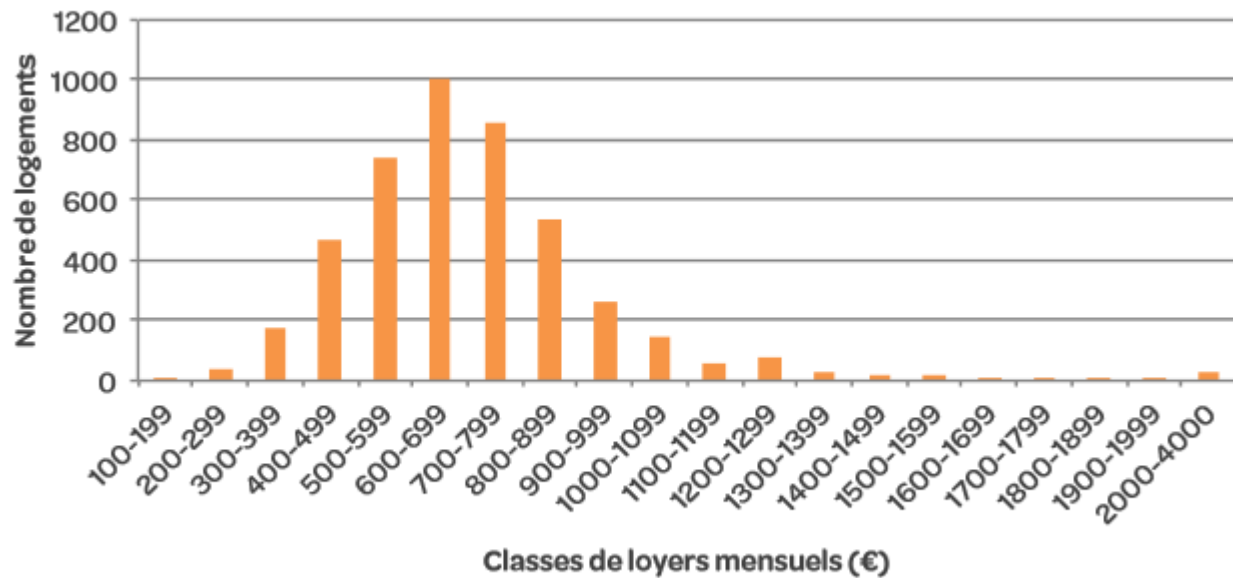


BGHM – MIDDAGEN VAN DE SOCIALE
HUISVESTING – 11 OKTOBER 2018

Observatiecentrum van de huurprijzen 2017

1. Huurprijs

Een gemiddelde huurprijs van 700€ per maand, een mediane huurprijs van 660€ per maand



STATISTIQUES DE LOYERS

Loyer moyen	700 € Écart-type = 265
1 ^{er} quartile	550 €
Loyer médian	660 €
3 ^{ème} quartile	800 €

Hoe groter de woning, hoe hoger de huurprijs

SUPERFICIE DU LOGEMENT

< 28 m ²	446 €	450 €
28-54 m ²	554 €	550 €
55-84 m ²	682 €	680 €
85-104 m ²	808 €	800 €
> 104 m ²	1047 €	960 €

TYPE DE LOGEMENT

App. 0 ch.	502 €	500 €
App. 1 ch.	624 €	608 €
App. 2 ch.	743 €	720 €
App. 3 ch.	890 €	850 €
App. 4 ch. +	950 €	820 €
Maison	1073 €	900 €

Stijging van de huurprijzen sinds 2004, daarna stagnering

Figure 46 – Évolution des loyers mensuels des logements (2004-2017) actualisés aux prix de 2017

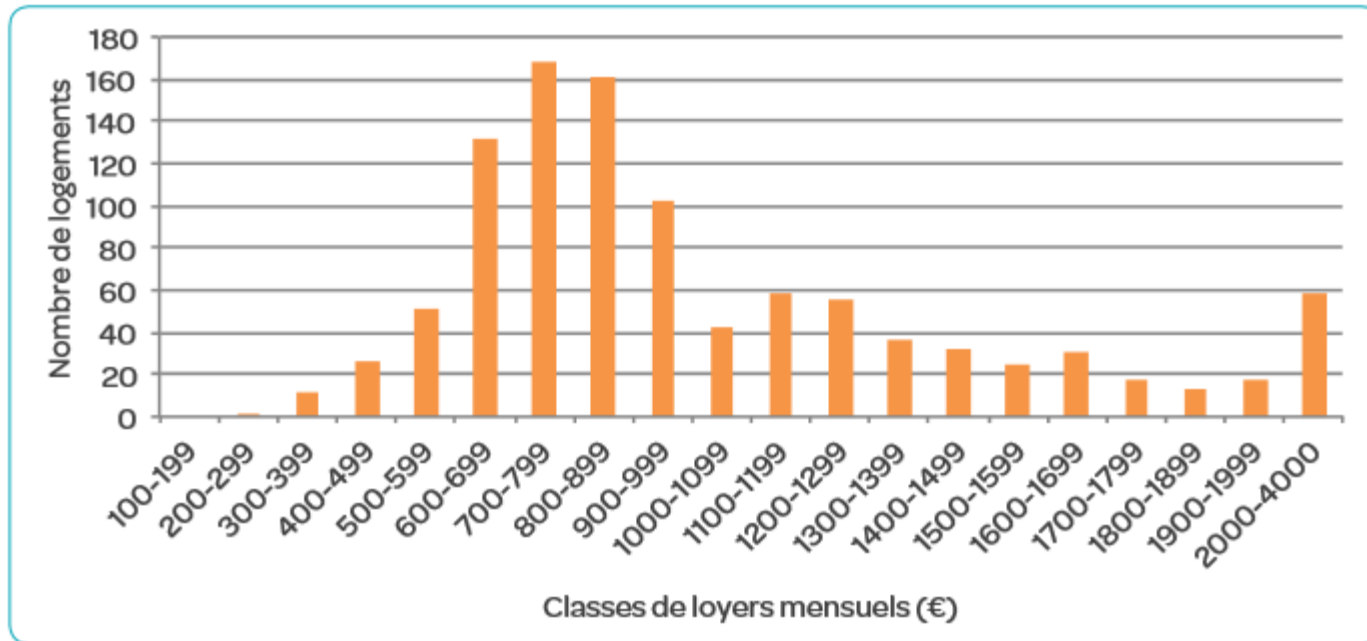


Moeilijke toegang tot de huurwoningenmarkt, maar verbetering in 2017

Tableau 40 – Part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus

DÉCILES DE REVENUS	Borne sup. de revenus annuels imposables en 2017	Part théorique du parc locatif si la part du loyer dans le budget est inférieure à 25%			Part théorique du parc locatif si la part du loyer dans le budget est inférieure à 30%		
		2017	2016	2015	2017	2016	2015
2	10.876	0%	0%	0%	1%	0%	0%
3	14.072	1%	0%	1%	3%	1%	2%
4	16.283	2%	1%	1%	7%	4%	4%
5	19.814	7%	2%	4%	15%	8%	9%
6	24.222	20%	8%	9%	39%	15%	24%
7	29.916	41%	21%	25%	66%	39%	45%
8	38.278	73%	41%	52%	90%	63%	72%
9	55.094	95%	71%	83%	98%	89%	91%

Wat is de verhouding tussen de uit de enquête van het Observatiecentrum van de huurprijzen afgeleide huurprijzen en de huurprijzen op Immoweb?



STATISTIQUES DE LOYERS	Loyer mensuel Immoweb	Loyer mensuel OL	Indice loyer OL = 100
Loyer moyen	912 €	700 €	130
1 ^{er} quartile	700 €	550 €	127
Loyer médian	850 €	660 €	129
3 ^{ème} quartile	1050 €	800 €	131
Loyer modal	850 €	700 €	121

Wat is de verhouding tussen de uit de enquête van het Observatiecentrum van de huurprijzen afgeleide huurprijzen en de huurprijzen op Immoweb?

Tableau 45 – Loyers mensuels des logements suivant le type (Immoweb)

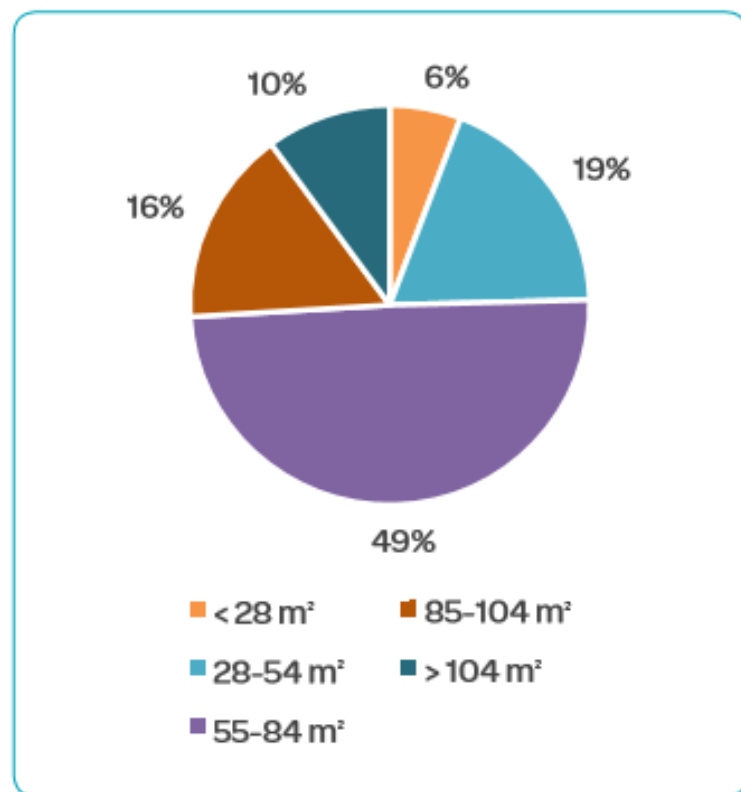
TYPE DE LOGEMENT	Loyer moyen	Loyer médian	Indice Loyer moyen (OL = 100)	Indice Loyer médian (OL = 100)
App. 0 ch.	620 €	600 €	124	120
App. 1 ch.	804 €	750 €	129	123
App. 2 ch.	1085 €	950 €	146	132
App. 3 ch.	1597 €	1350 €	179	159
App. 4 ch.+	2079 €	1813 €	219	221
Maison	2011 €	1675 €	187	186

COMMUNES	Loyer mensuel moyen	Indice (OL = 100)
Anderlecht	869 €	131
Auderghem	1134 €	147
Berchem Sainte-Agathe	842 €	125
Bruxelles-Ville	1163 €	172
Etterbeek	1239 €	171
Evere	911 €	126
Forest	1029 €	147
Ganshoren	812 €	110
Ixelles	1417 €	206
Jette	783 €	120
Koekelberg	837 €	128
Molenbeek Saint-Jean	793 €	117
Saint-Gilles	1162 €	179
Saint-Josse-ten-Noode	1001 €	167
Schaerbeek	1016 €	153
Uccle	1367 €	166
Watermael-Boitsfort	1143 €	159
Woluwé Saint-Lambert	1086 €	136
Woluwé Saint-Pierre	1287 €	147
Région bruxelloise	1059 €	151

2. Huuraanbod

De woningen worden kleiner

Figure 4 – Logements loués suivant la superficie



STATISTIQUES

Moyenne

73 m²

1er quartile

55 m²

Médiane

70 m²

3ème quartile

85 m²

Het comfort gaat er voortdurend op vooruit

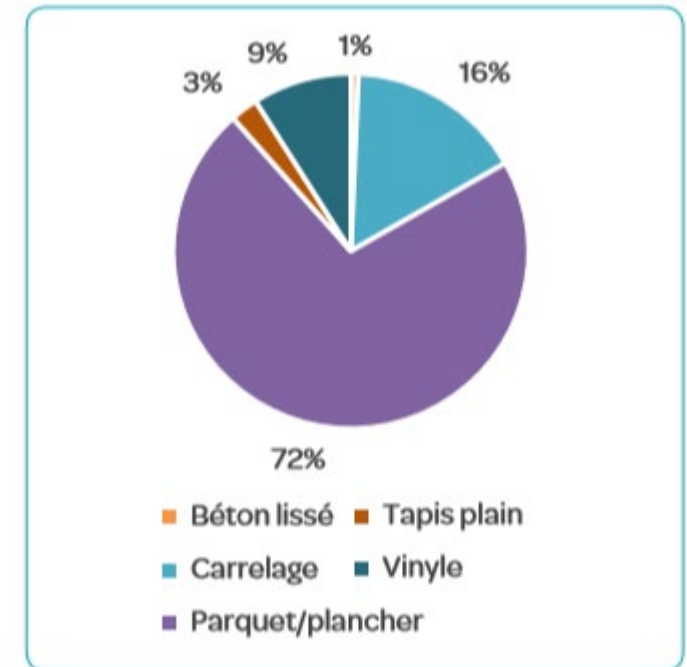
SURFACES ANNEXES

Une salle de bain	90%
Deux salles de bain et plus	7%
Cave	49%
Grenier	9%
Un garage et plus	14%
Espace protégé pour le rangement de vélos	18%
Cuisine de plus de 4 m ²	82%
Piscine	1%
Balcon	33%
Terrasse	20%
Cour	8%
Jardin	11%

Figure 7 – Logements loués suivant l'état général ressenti

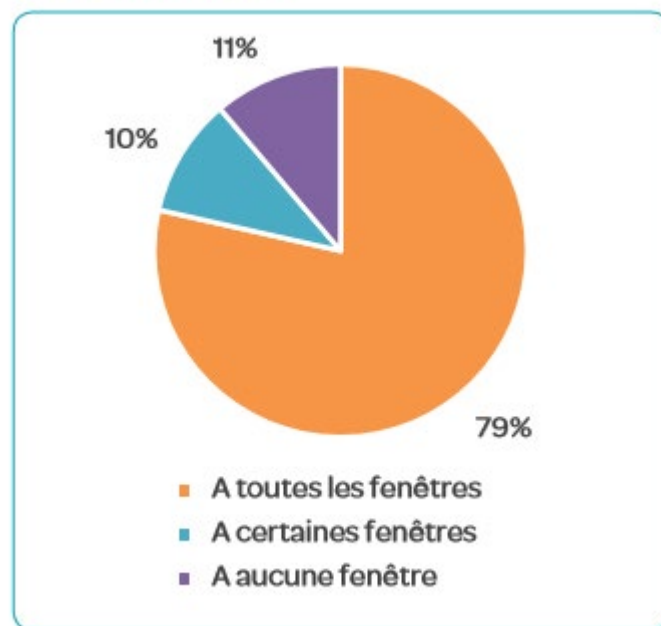


Figure 6 – Logements loués suivant le revêtement du sol de la salle de séjour



De energieprestaties gaan er voortdurend op vooruit

Figure 14 – Logements loués suivant la présence de doubles vitrages



DOUBLES VITRAGES	2017	2016	2015	2013	2010	2008
À toutes les fenêtres	79%	72%	71%	66%	58%	55%
À certaines fenêtres	10%	14%	14%	19%	20%	21%

De energieprestaties gaan er voortdurend op vooruit

TYPE D'INSTALLATION DE CHAUFFAGE	2017	2016	2015	2013	2010	2008
Chauffage central	96%	96%	94%	94%	79%	75%
Convecteurs	4%	5%	6%	4%	-	22%
Logement passif ou basse énergie	1,4%	0,8%	1,3%	0,7%	-	-

De energieprestaties gaan er voortdurend op vooruit

Figure 19 – Nombre de rénovations effectuées dans les logements durant les trois dernières années

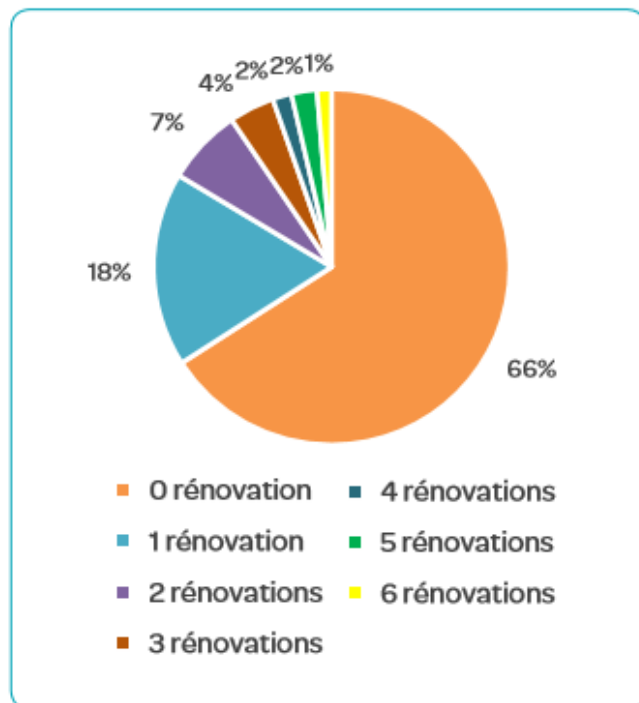
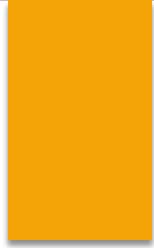


Tableau 13 – Rénovations entreprises par le propriétaire dans le logement

RÉNOVATIONS ENTREPRISES PAR LE PROPRIÉTAIRE

Placement de doubles vitrages à toutes les fenêtres	15%
Placement de doubles vitrages uniquement à certaines fenêtres	8%
Isolation du bâtiment	15%
Placement d'un thermostat	10%
Placement de vannes thermostatiques	9%
Changement de la chaudière	17%

3. Huurder en woning

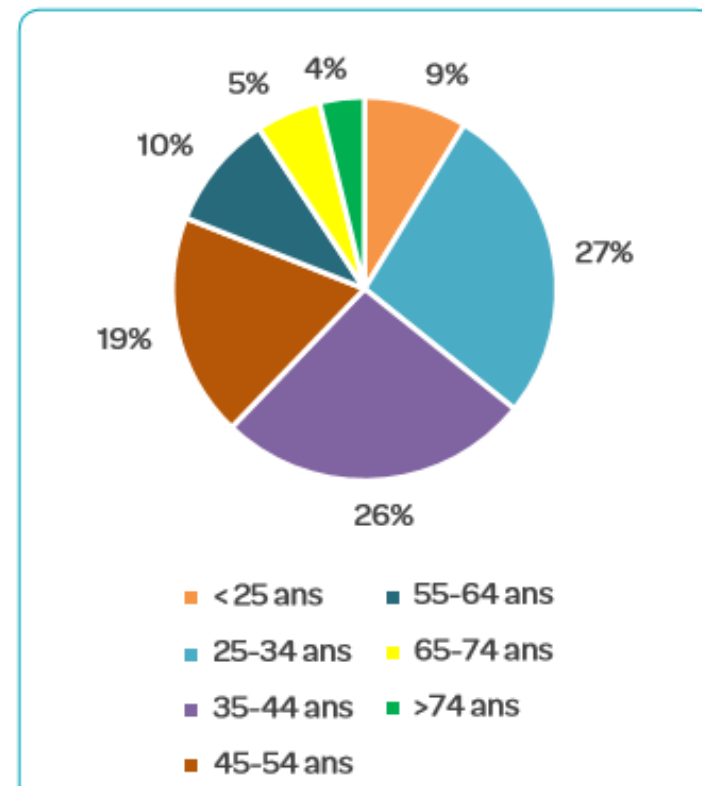
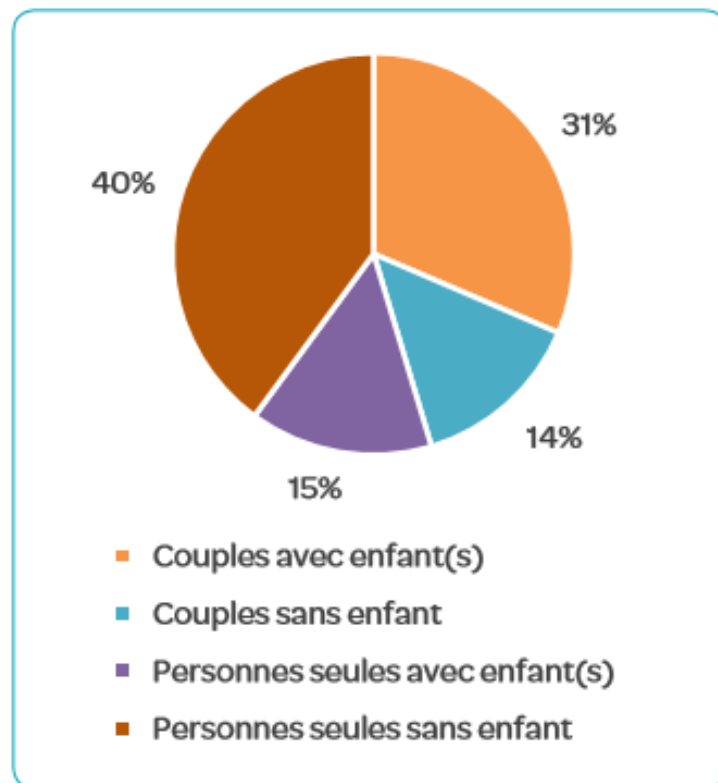
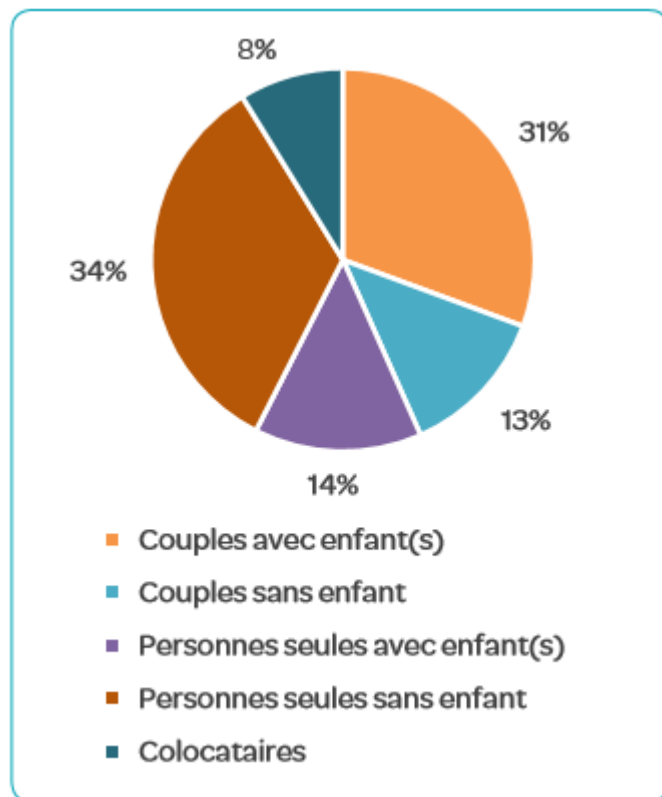


Meer jonge huurders, minder lang in dezelfde woning

STATISTIQUES D'ÂGE

Age moyen	42 ans
1 ^{er} quartile	30 ans
Age médian	40 ans
3 ^{ème} quartile	50 ans

Figure 22 – Locataires suivant l'âge



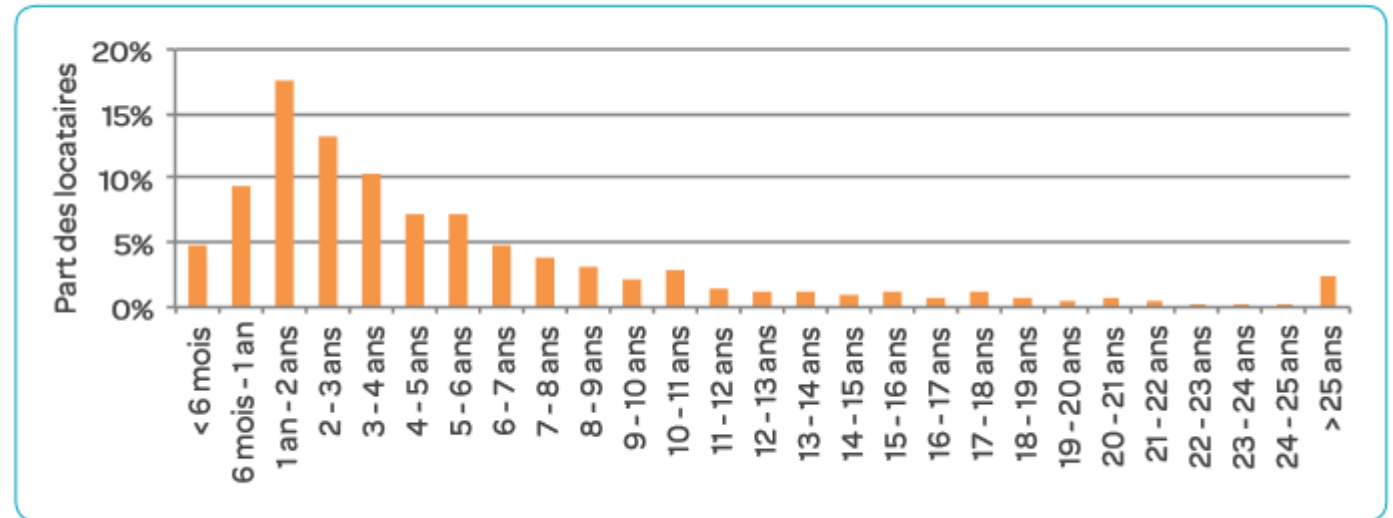
Meer jonge huurders, minder lang in dezelfde woning

STATISTIQUES DE STABILITÉ

Durée d'occupation du locataire dans son logement

	2017	2016
Stabilité moyenne	5 ans 10 mois	6 ans 3 mois
1^{er} quartile	19 mois	20 mois
Stabilité médiane	3 ans 6 mois	3 ans 9 mois
3^{ème} quartile	7 ans 2 mois	7 ans 9 mois

Figure 57 – Fréquences des niveaux de stabilité des locataires dans leur logement



Meer jonge huurders, minder lang in dezelfde woning

Figure 59 a – Stabilité du locataire dans le logement suivant l'âge du locataire

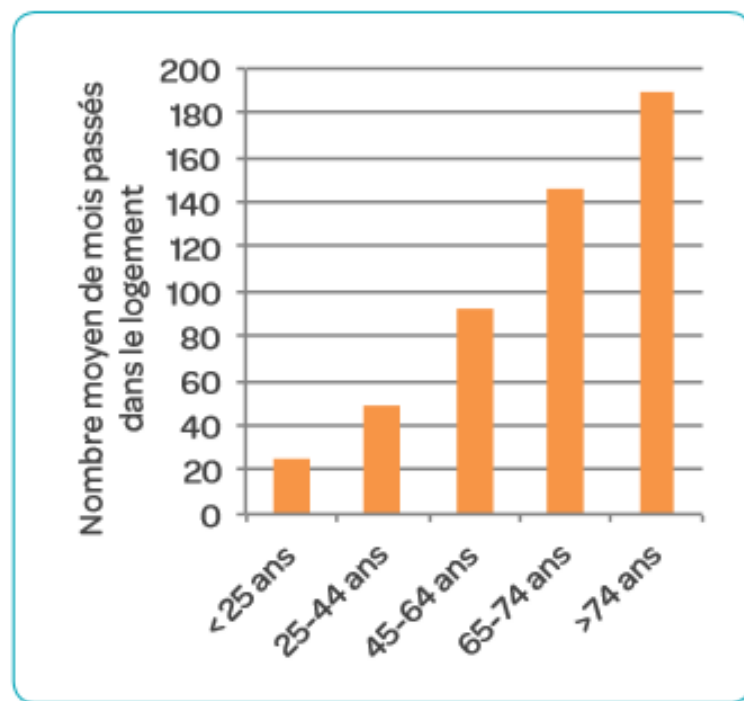
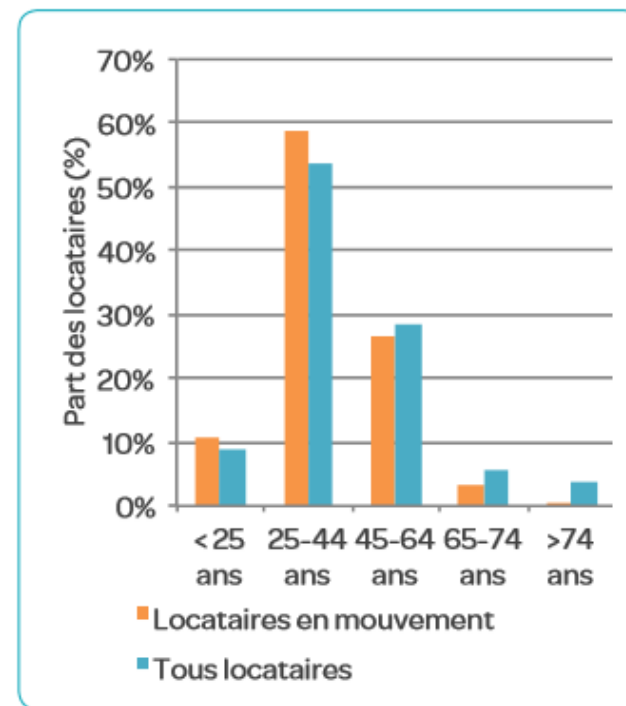


Figure 67 a – Profil des locataires en mouvement - âge des locataires



Alleenstaande vrouwen en mannen zonder kinderen wonen op dezelfde manier

Figure 34 – Répartition des locataires seuls suivant leur genre et la présence d'enfants.

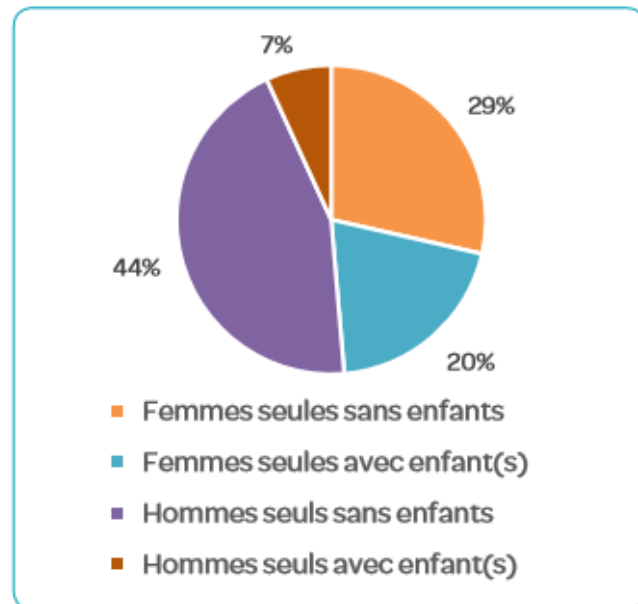


Figure 35 b – Profil des personnes seules sans enfant suivant le genre (le statut socioprofessionnel)

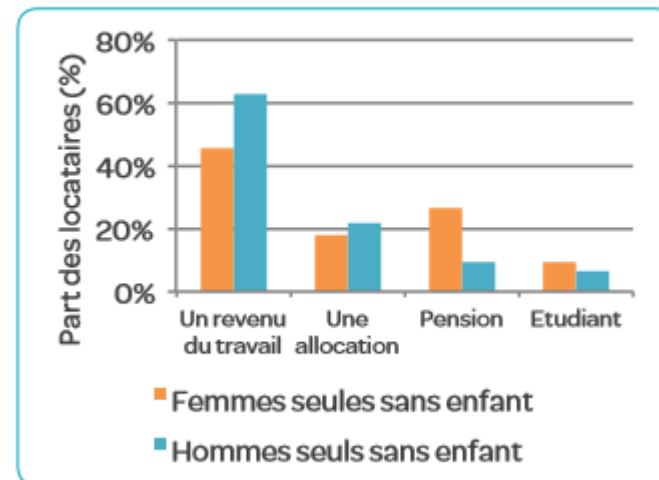
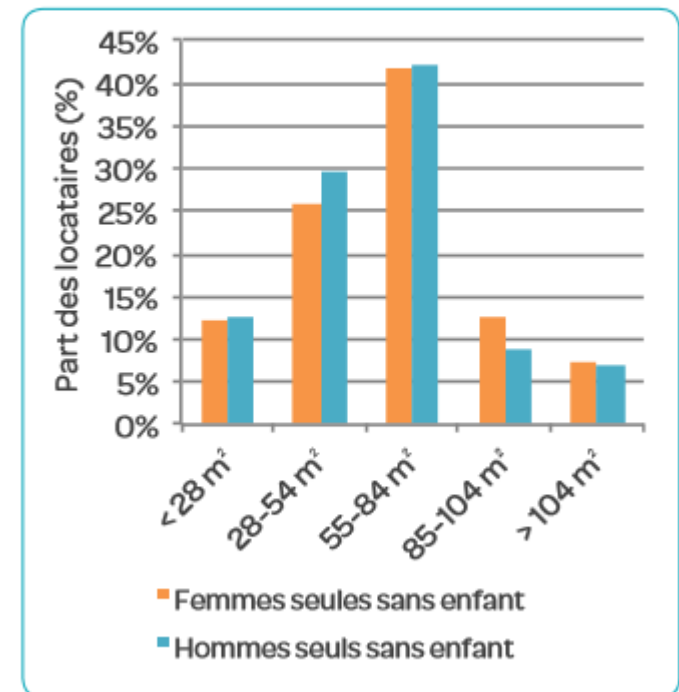


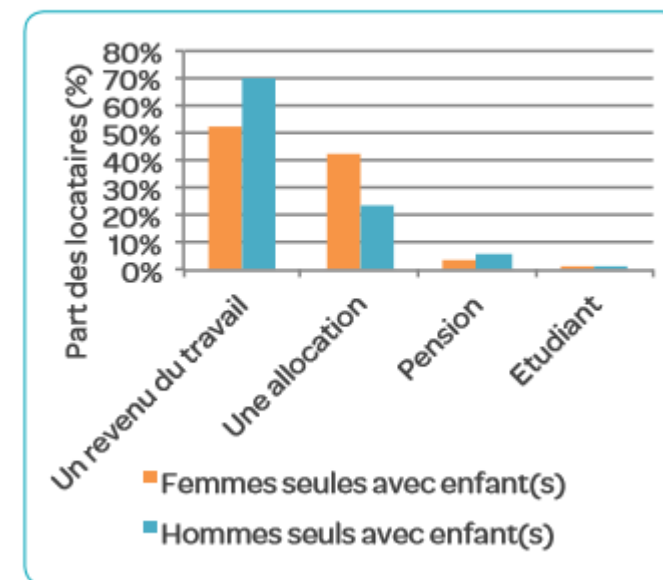
Figure 36 a – Caractéristiques des logements des personnes seules sans enfant suivant le genre – La taille du logement



Vrouwelijk gezinshoofd bij 75% van de eenoudergezinnen

NOMBRE D'ENFANTS	Femmes seules	Hommes seuls
0	67%	89%
1	18%	6%
2	10%	4%
3	3%	1%
4	1%	0%
5+	1%	0%

Figure 38 – Statut socioprofessionnel des personnes seules avec enfants suivant le genre



Alleenstaande mannen: duidelijke verschillen wat wonen betreft

Figure 41 – Type de logement des familles monoparentales suivant le genre du chef de famille

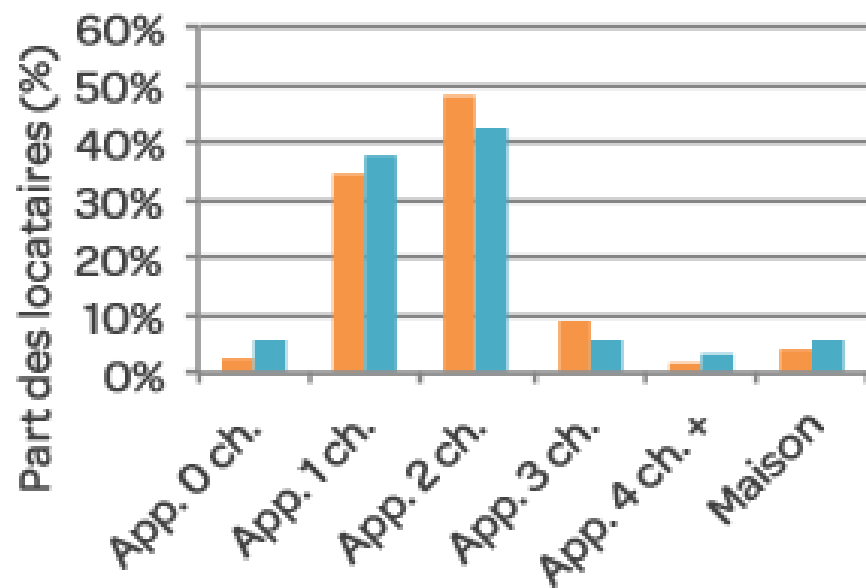
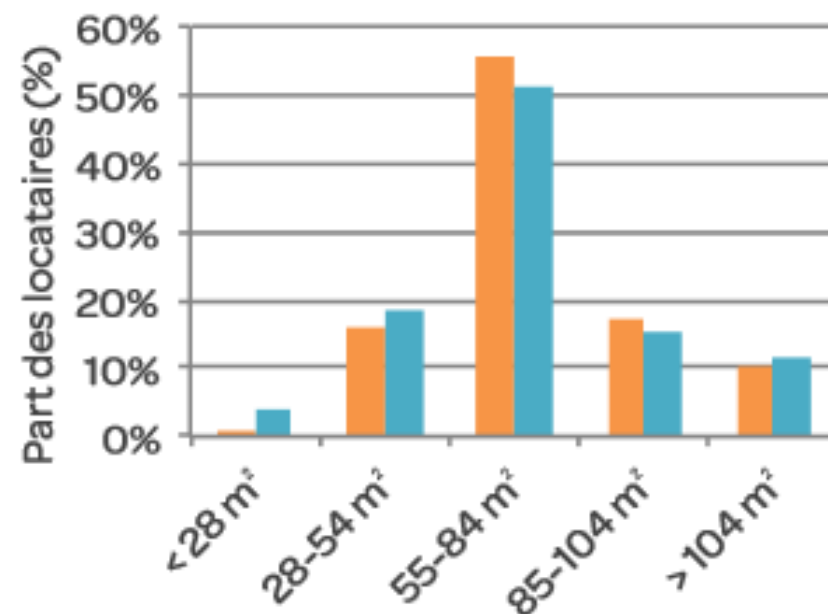


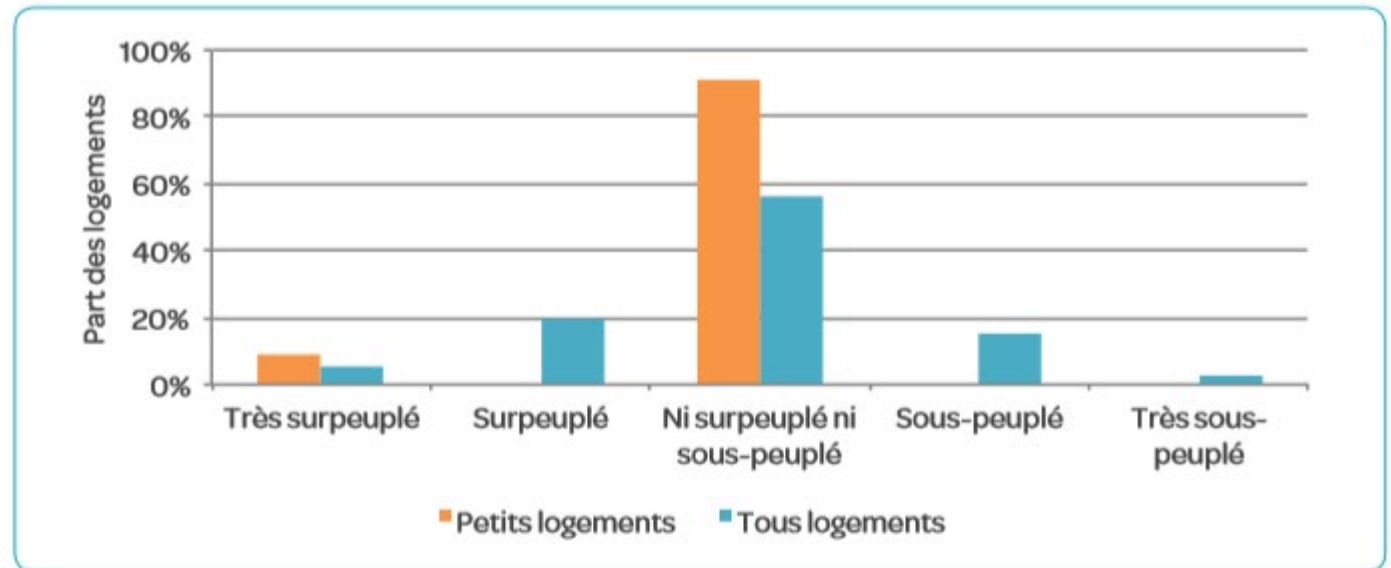
Figure 39 – Taille des logements des familles monoparentales suivant le genre du chef de famille



Meer overbewoning in kleine woningen

STATISTIQUES DE LOYERS	Petits logements	Tous logements
Loyer moyen	498 € Écart-type = 99 €	700 € Écart-type = 265 €
Loyer médian	500 €	660 €
1 ^{er} quartile	430 €	550 €
3 ^{ème} quartile	560 €	800 €

Figure 82 – Peuplement des petits logements



Minder comfort in kleine woningen

Figure 11 – Logements loués suivant la superficie et les conditions de confort

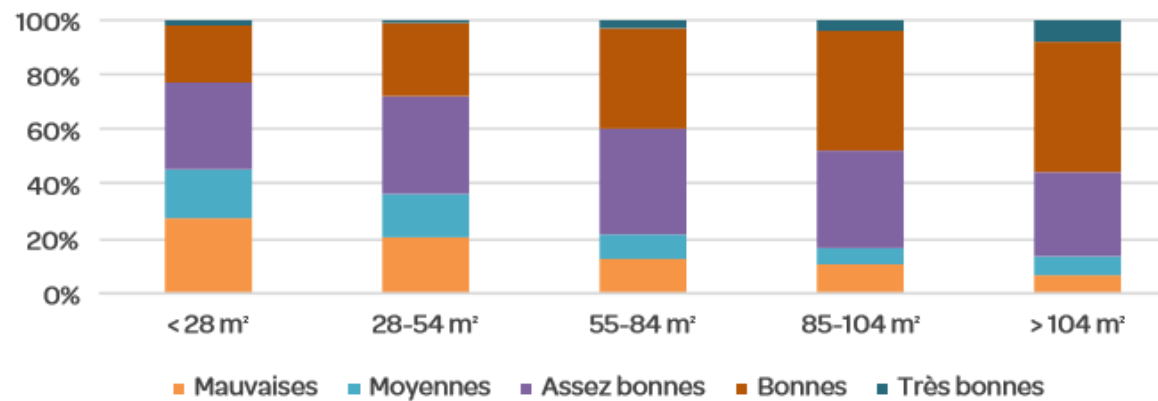
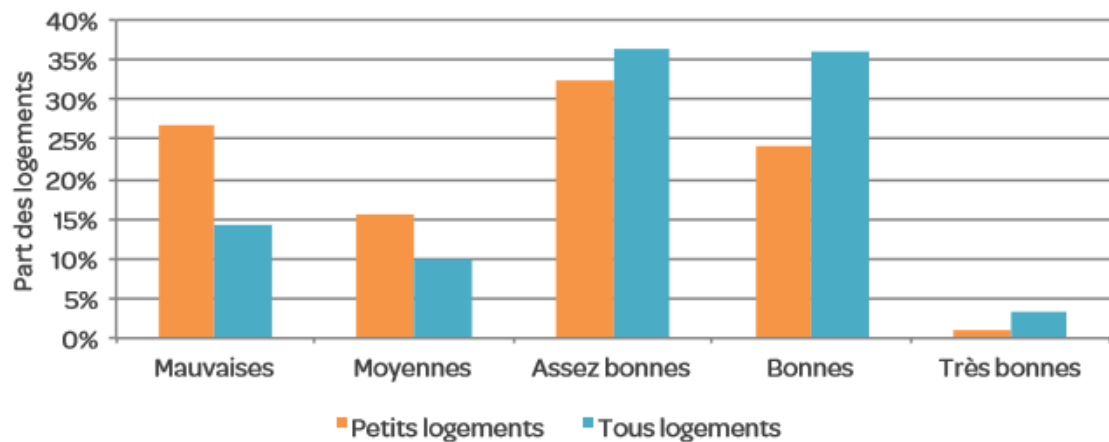


Figure 80 – Petits logements suivant les conditions de confort



Huurdersprofiel in de kleine woningen

Figure 81 a – Profil des locataires des petits logements - âge

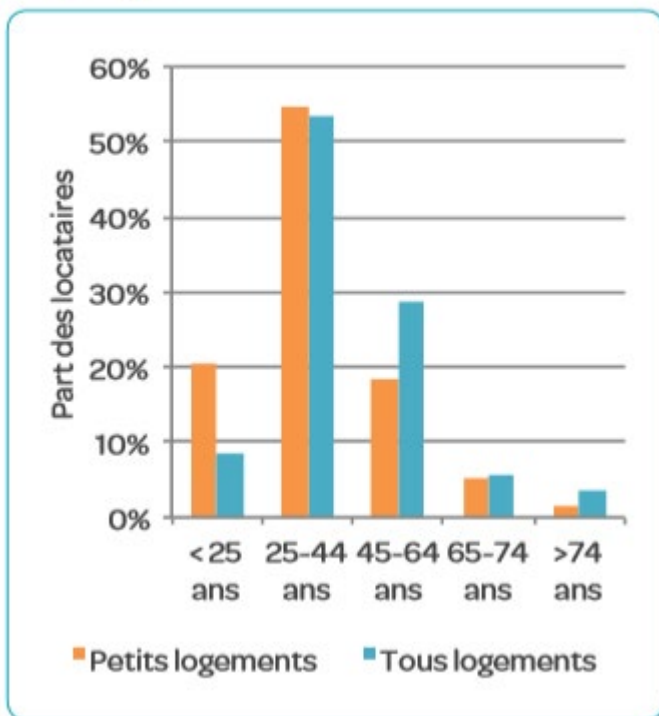


Figure 81 b – Profil des locataires des petits logements - situation familiale

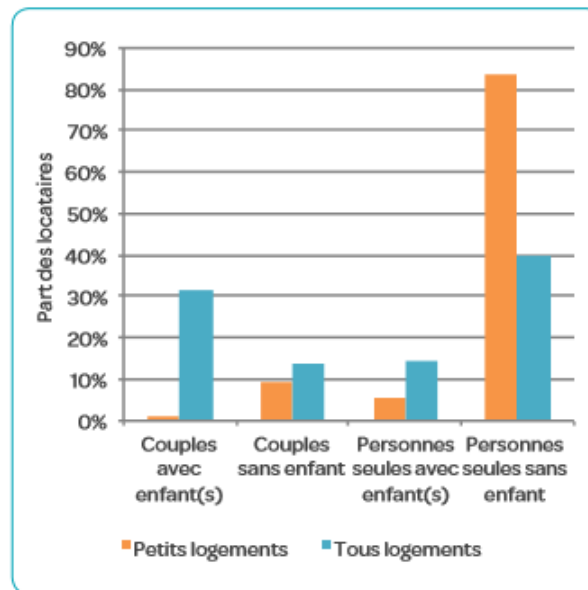
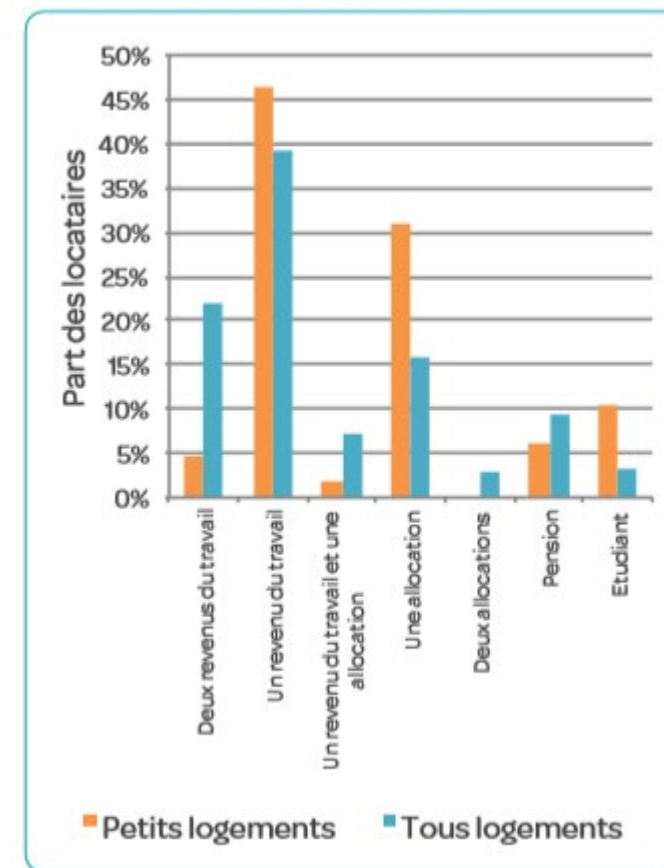


Figure 81 c – Profil des locataires des petits logements - statut socioprofessionnel



Mobiliteit

Figure 65 – Intentions de mobilité des locataires

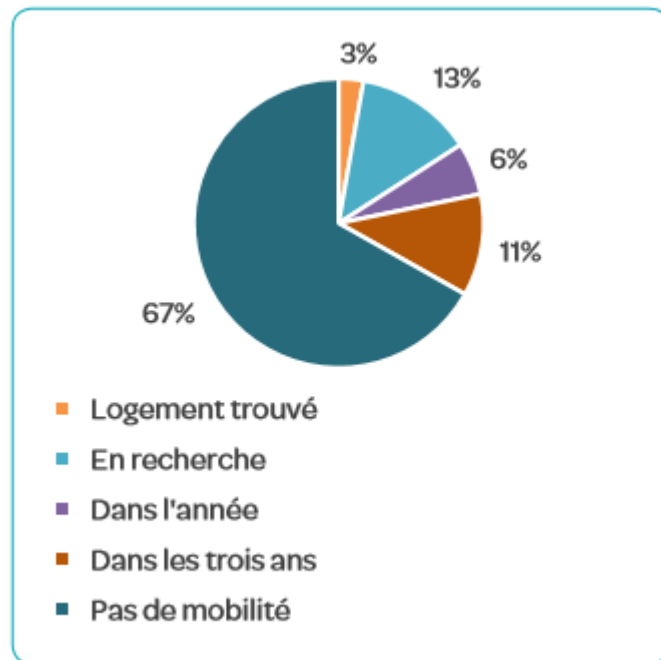


Figure 63 – Origine des locataires nouvellement emménagés

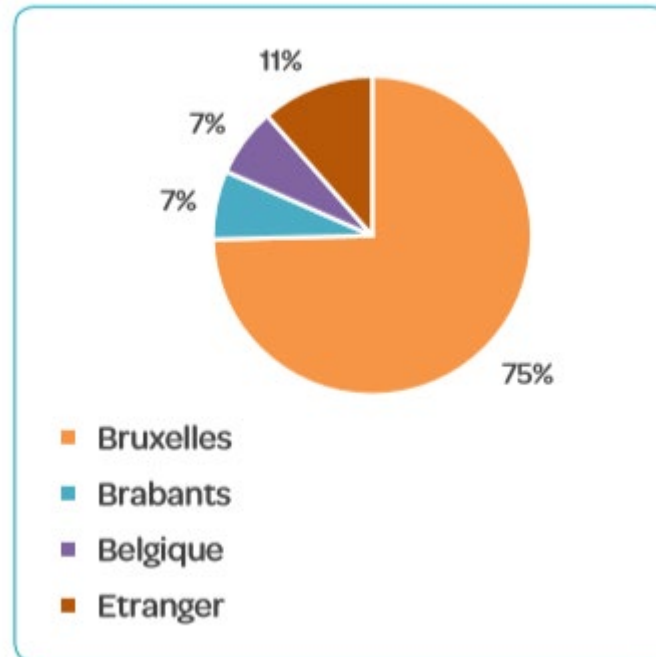
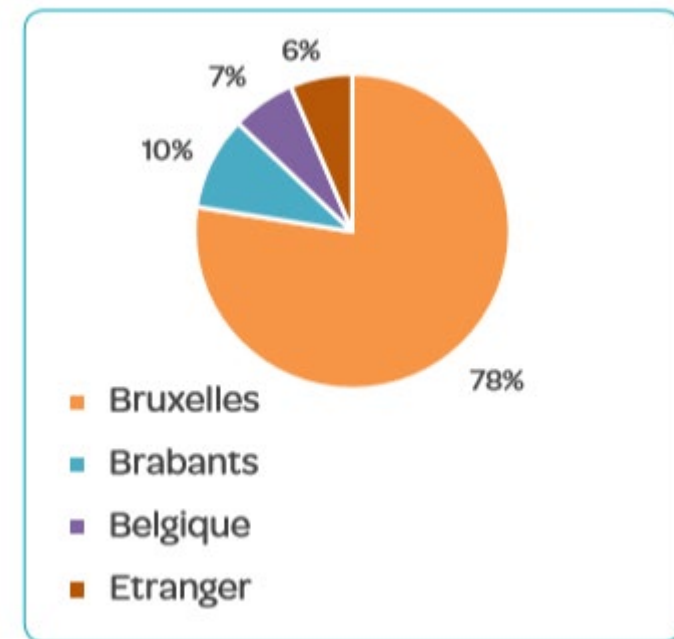
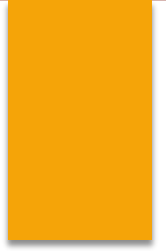


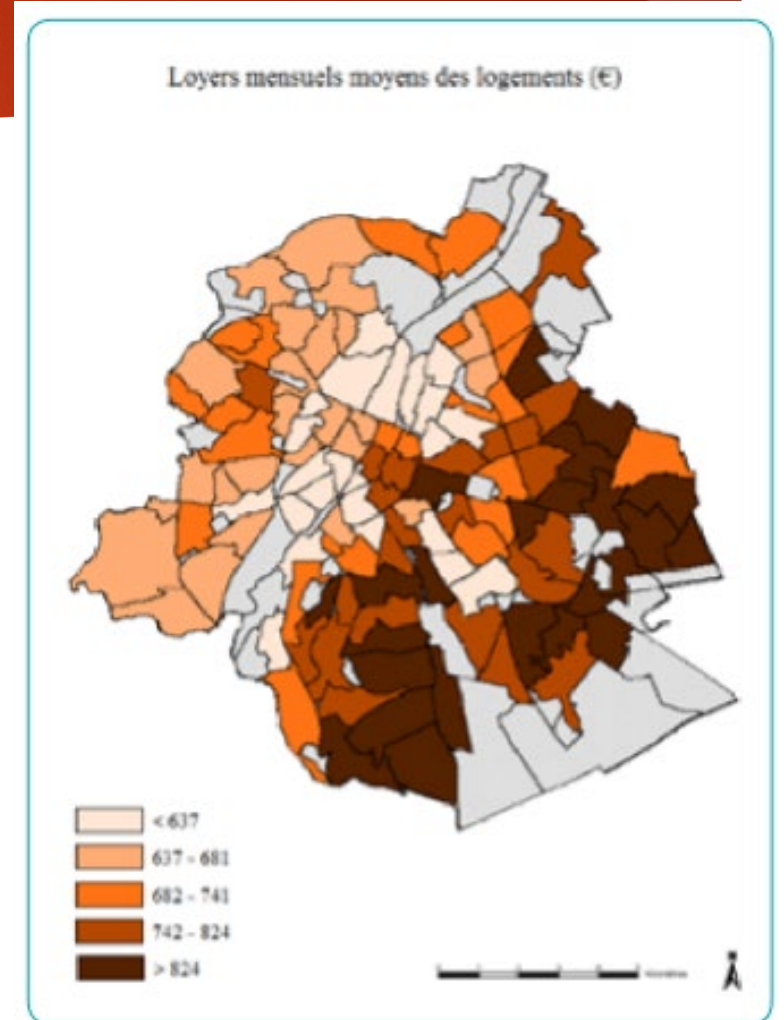
Figure 69 – Locataires suivant la destination géographique



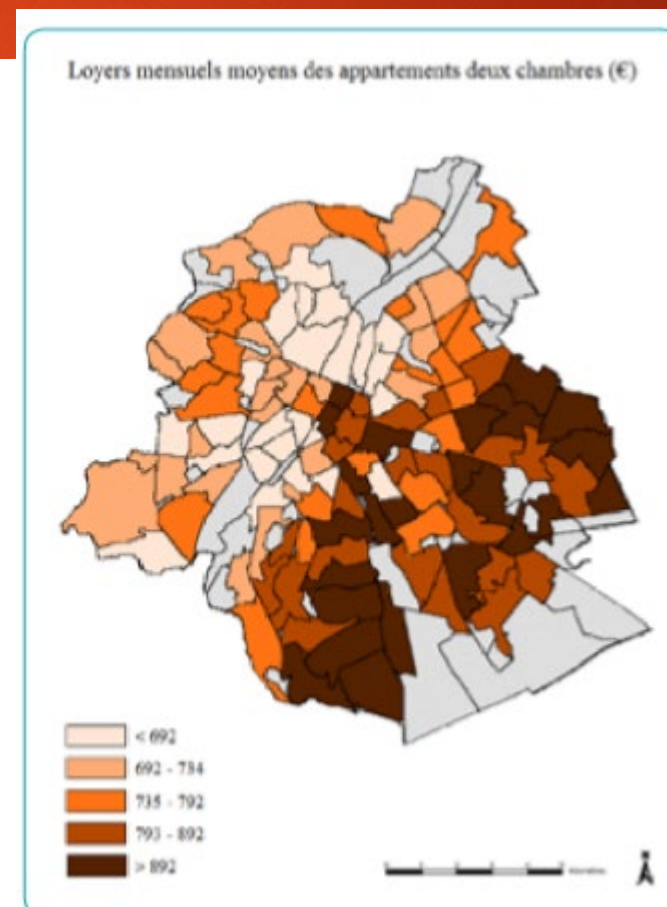
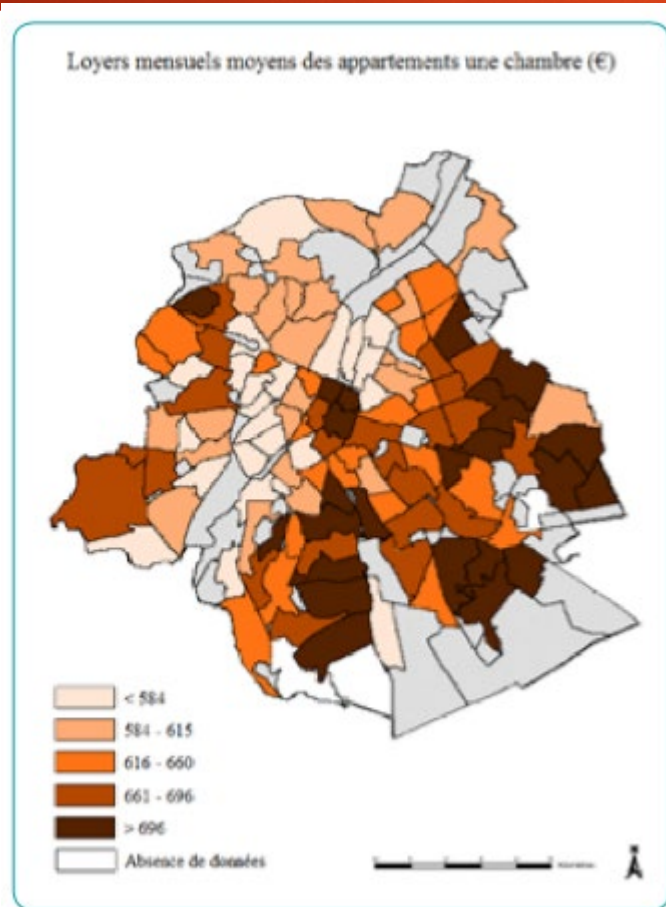
4. Huurprijs en territoriale wedersamenstelling



De huurprijzen stijgen van het centrum naar de rand; een andere gradiënt in het oosten en in het westen

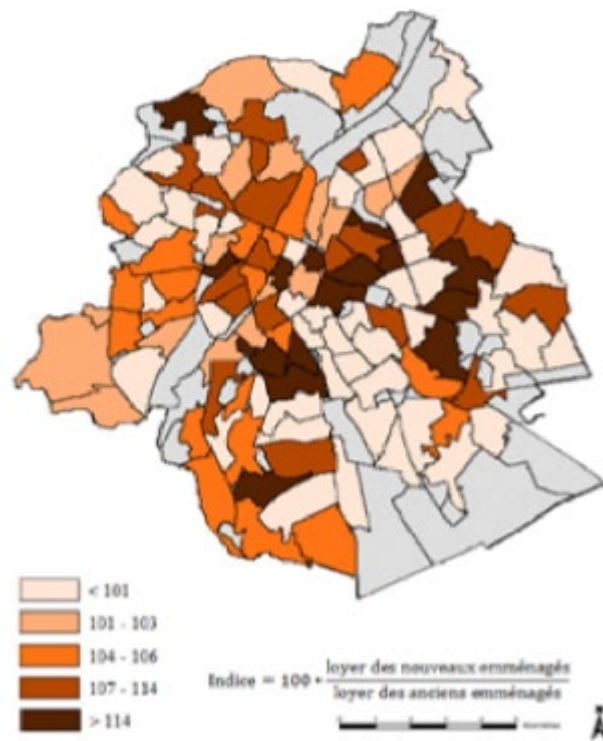


Lichtjes ander model naargelang de grootte van de woning

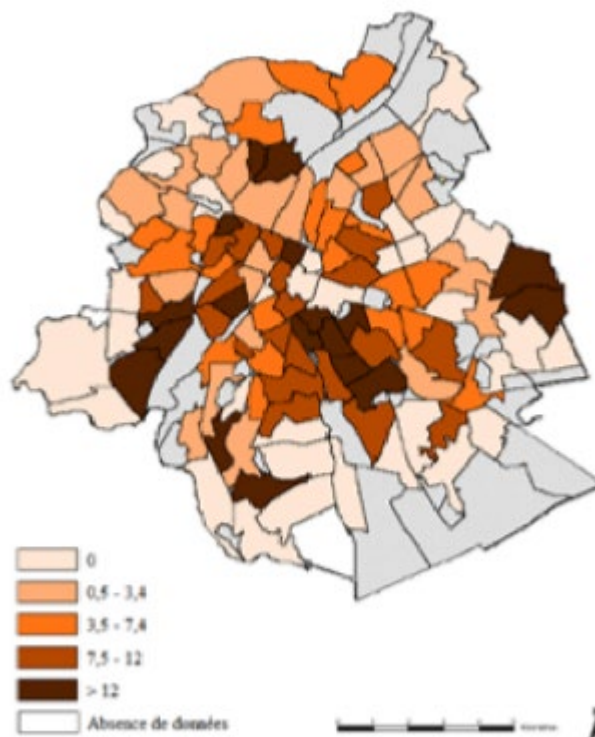


Wat is het huurprijsevolutiemodel?

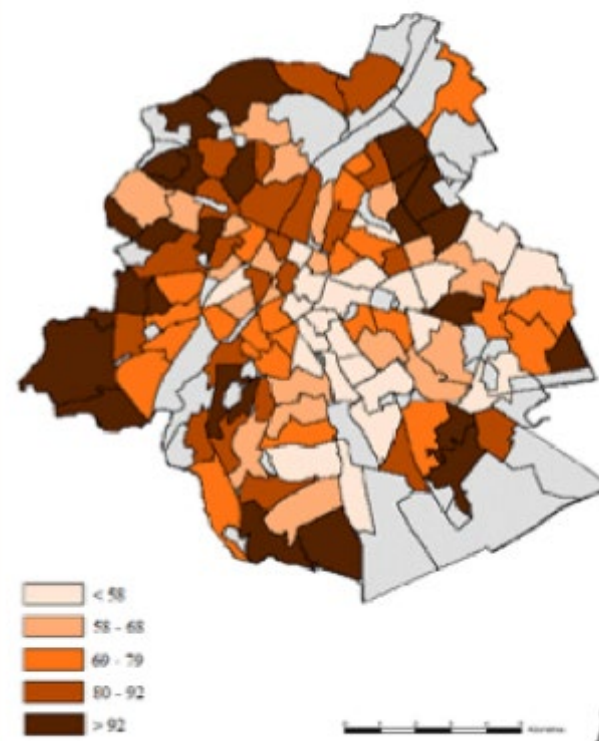
Evolution des loyers mensuels moyens des logements



Part des logements de moins de 35 m² (%)



Nombre moyen de mois passés dans le logement



Stijgende harmonisatie tussen de eerste en de tweede kroon

Tableau 56 – Statistiques des loyers mensuels des logements

LOYER MENSUEL	1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne		Indice 1 ^{ère} couronne = 100	
	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
Moyenne	692 €	678 €	722 €	723 €	104	107
Médiane	640 €	640 €	700 €	700 €	109	109

Tableau 57 – Loyers mensuels moyens des logements suivant le type

TYPE DE LOGEMENT	1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne		Indice 1 ^{ère} couronne = 100	
	Nouveaux logements	Nouveaux logements	Tous logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
App. 0 chambre	516 €	501 €	489 €	504 €	95	101
App. 1 chambre	641 €	616 €	654 €	638 €	102	104
App. 2 chambres	739 €	720 €	801 €	762 €	108	106
App. 3 chambres	906 €	875 €	915 €	892 €	101	102
App. 4 chambres	1003 €	925 €	1048 €	978 €	104	106
Maison	1408 €	1155 €	1076 €	1037 €	76	90

Meer kleine woningen, zowel in de ZSH ...

Tableau 68 – Part des logements loués suivant le type

TYPE DE LOGEMENT	ZRU		Hors ZRU		Indice ZRU = 100	
	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
App. 0 chambre	13%	9%	11%	8%	85	89
App. 1 chambre	39%	39%	37%	36%	95	92
App. 2 chambres	35%	39%	34%	39%	97	100
App. 3 chambres	8%	8%	9%	9%	113	113
App. 4 chambres +	2%	2%	2%	2%	100	100
Maison	2%	4%	7%	7%	350	175

... als in de buurten langs de (vroegere militaire) lanen

Tableau 94 – Part des logements loués suivant leur type

TYPE DE LOGEMENT	Boulevards		Région bruxelloise		R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
App. 0 chambre	16%	12%	12%	8%	133	150
App. 1 chambre	42%	41%	40%	39%	105	105
App. 2 chambres	26%	31%	34%	39%	76	79
App. 3 chambres	7%	8%	8%	8%	88	100
App. 4 chambres	3%	2%	2%	1%	150	200
Maison	6%	7%	4%	5%	150	140

EINDE

Dank u voor uw aandacht!
Vragen?