



Cover image designed with DALL·E 3

Kotkompas

Pricing Update

Update van de huurprijzen in de Belgische markt van studentenhuysvesting

DIGIT
STUDENTLIFE

stadim
VALUATION & STRATEGY IN REAL ESTATE

December 2024

Setting the scene

Het Kotkompas

De Belgische markt van studentenhuisvesting is een dynamische markt in volle evolutie. Deze markt wordt nog steeds gekenmerkt door een fragmentering waarbij sterke lokale verschillen bestaan op het vlak van vraag, aanbod, regelgeving en in het algemeen bruikbare en heldere data omtrent deze parameters. Nochtans speelt studentenhuisvesting een cruciale rol in de ondersteuning van een kwalitatief hoger onderwijs en is een globaal overzicht van deze sector dan ook onontbeerlijk om de professionalisering en consolidatie ervan te kunnen sturen. Het aantrekken van een gekwalificeerd studentenpubliek is belangrijk. Dit publiek draagt immers bij aan de uitbouw van een kenniseconomie, die uiteindelijk ook het socio-economisch weefsel van studentensteden en bij uitbreiding de ganse Belgische regio versterkt.

Met het Kotkompas brengen we met Stadim & Diggit StudentLife de Belgische markt jaar na jaar verder in kaart. De vergaarde inzichten kunnen een bron van inspiratie bieden voor diverse stakeholders zoals investeerders, ontwikkelaars, beheerders en overheden om beter in te spelen op mogelijke opportuniteiten, gekoppeld aan de noden van het kernpubliek, m.n. de studenten en de hoger onderwijsinstellingen.

Introductie Kotkompas | Pricing Update 2024

Dit jaar zetten we met Diggit StudentLife & Stadim koers richting vijfde editie van het Kotkompas. Voor deze *anniversary edition* zullen we ons opnieuw verdiepen in, en een uitgebreide analyse maken van, de markt van studentenhuisvesting in al haar facetten. Wat is er de voorbije 5 jaar veranderd, wat zijn de vooruitzichten, en wat zeggen de studenten? Om van die verjaardagseditie een topeditie te maken en u nog beter te informeren, zal de analyse ontsloten worden in de lente van 2025 wanneer ook het nieuwe verhuurseizoen volop aan de gang is.

Natuurlijk willen we de ongeduldige liefhebber niet te lang op zijn of haar honger laten zitten. Bovendien is het nieuwe academiejaar reeds volop van start gegaan, en zijn de actuele huurprijzen voor dit academiejaar dus reeds een feit. Meer nog, bij de publicatie van het vijfde Kotkompas zullen de **nieuwe huurprijzen voor academiejaar 2025-2026** reeds worden geafficheerd. Een prijsvergelijking voor het lopende academiejaar 2024-2025 zou dan ook niet aansluiten bij de huurprijzen die op dat ogenblik verschijnen.

Genoeg redenen om op het gebruikelijke tijdstip naar buiten te treden met een update van de huurprijzen. Hoewel we de lezer graag breder informeren dan enkel over het prijsaspect, kunnen we er nu eenmaal niet omheen dat prijs hét nummer-één-criterium is in de keuze van een kot (kijk maar naar de resultaten van de studentenbevraging in de vorige edities).

Enter deze speciale editie van het *Kotkompas, the pricing update*. Wij hopen dat u als student, onderwijsinstelling, lokale overheid, ontwikkelaar, investeerder of amateur van het genre, nuttige informatie kan destilleren uit dit voorproefje van de komende *anniversary edition*.

Huurprijzen en kosten

Gemiddelde (kale) huurprijzen 2024-2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de **naakte huurprijzen** per type kamer en per regio op basis van de 10 grootste studentensteden.

	België	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Kamer	€ 395	€ 395	€ 375	€ 470
Kamer + Sanitair	€ 475	€ 510	€ 410	€ 565
Studio	€ 565	€ 605	€ 495	€ 620
Gemiddelde	€ 475	€ 510	€ 420	€ 550

Gemiddelde huurprijzen exclusief kosten 2024-2025

Kijken we naar de gemiddelde waarden in België en de drie regio's, zien we een **stijging van €5 tot €25** ten opzichte van vorig academiejaar. De gemiddelde naakte huurprijs voor een studentenkamer schommelt in België rond €475/maand.

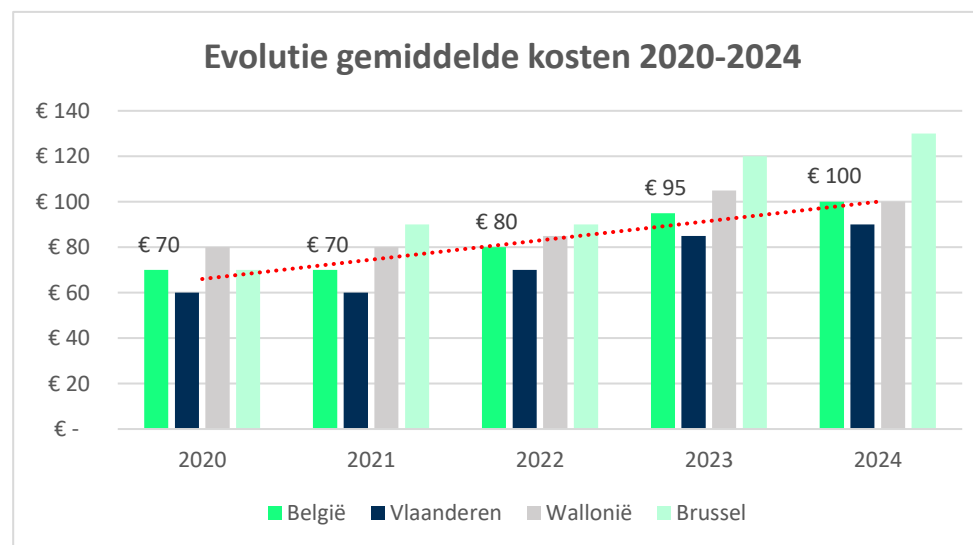
Onkosten 2024-2025

Naast de huurprijs wordt klassiek ook een onkostenvergoeding aangerekend bij wijze van provisie of forfait (all-in prijs). Uit de resultaten van 2024 blijkt dat deze vergoeding voor de bijkomende huurlasten dit jaar minder uitgesproken gestegen is. Afhankelijk van stad tot stad schommelt de kost opnieuw rond €75 (vaak in kleinere studentensteden) à €100, met een weliswaar licht gestegen gemiddelde van €130 (ten opzichte van €120) voor Brussel.

Na een relatief sterke sprong vorig jaar (mogelijks gedreven door ontsprende energieprijzen in het jaar voordien) stabiliseert de kost rond een gemiddelde van €100/maand (België).

Vlaanderen loopt steevast achterop ten opzichte van Wallonië en Brussel qua kostenniveau. Hoewel ook in Vlaanderen de kosten de voorbije jaren zijn gestegen, blijven Wallonië en Brussel op kop hun voorsprong behouden.

Dit pleit wederom voor een analyse van de totale prijzen inclusief kosten en niet louter van de kale huurprijzen.



Gemiddelde kosten bovenop de huurprijs – waarden weergegeven m.b.t. gemiddelde voor België

2024-2025

Gemiddelde huurprijs: € 475

Gemiddelde kosten: € 100

Gemiddelde COT-prijs: € 575

COT-prijzen

COT-prijzen 2024-2025

Voor een correcte vergelijking tussen enerzijds verschillende regio's en anderzijds het aanbod binnen dezelfde regio, is een globale opvatting van huur én kosten aangewezen. In dat opzicht lanceerden we reeds het concept van de totale “*cost of tenancy*” of COT-prijs, waarbij de huur inclusief bijkomende kosten (al dan niet in forfait) worden afgezet tegen de studentenkamer, energiekosten, faciliteiten, service etc. Bijgevolg is het opportuun om ook de gemiddelde “COT-prijs” mee te geven.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de **COT-prijs** of m.a.w. de **totale huurprijzen inclusief kosten** per type kamer en per regio op basis van de 10 grootste studentensteden. Ook dan blijft de rangschikking overeind, met Brussel op kop, gevolgd door Vlaanderen respectievelijk Wallonië.

	België	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Kamer	€ 480	€ 480	€ 460	€ 575
Kamer + Sanitair	€ 565	€ 600	€ 490	€ 690
Studio	€ 675	€ 695	€ 625	€ 780
Gemiddelde	€ 575	€ 595	€ 520	€ 680

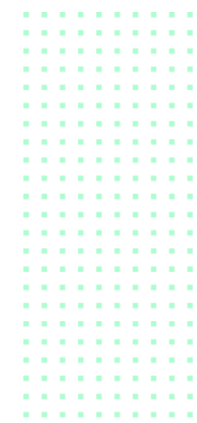
COT-Prijs: Gemiddelde huurprijzen inclusief kosten 2024-2025

De gemiddelde COT-prijs voor een studentenkamer schommelt in België rond €575/maand, wat een relatief lichte stijging betekent ten opzichte van het jaar voordien.

Het prijspeil moet echter steeds met de nodige omzichtigheid worden benaderd, en mag niet zonder meer naast de prijzen van voorgaande jaren worden geplaatst. Ingevolge een gebrek aan transparantie in de huurprijzen is voorzichtigheid geboden bij deze vergelijking. Huurprijzen die worden geafficheerd op eigen websites dekken vaak slechts een fractie van het (professionele) aanbod, en in het merendeel van de gevallen slechts een type kamer in een studentenpand. Publieke verhuurwebsites beperken zich veelal tot beschikbare koten, waarbij de output van een meting altijd afhankelijk is van het beschikbare aanbod. Tenslotte zijn de bijkomende kosten niet altijd opgenomen, wat vanzelfsprekend een belangrijk verschil kan maken in de totale prijs. Andere publieke websites die wél verhuurde koten tonen, lijken dan weer niet altijd correct ge-updatet te zijn.

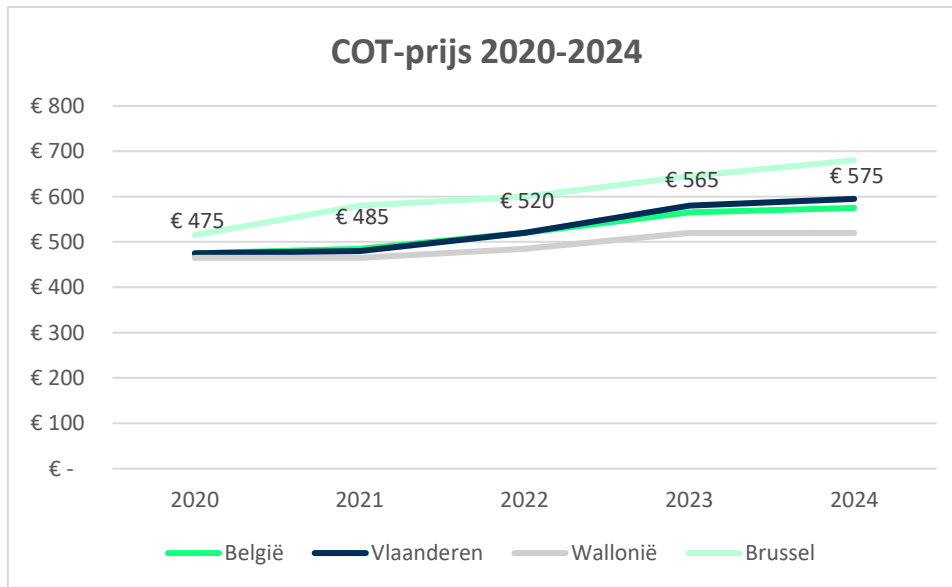


Gemiddelde COT-prijs schommelt rond €575/maand



Vijfjarige evolutie

De **algemene tendensen** kunnen echter wel een nuttige indicatie opleveren. Hieronder wordt een evolutie weergegeven overheen de jongste 5 academiejaren (inclusief het lopende academiejaar 2024-2025).



Gemiddelde COT-prijs 2020-2021 tot 2024-2025 – waardes weergegeven m.b.t. gemiddelde voor België

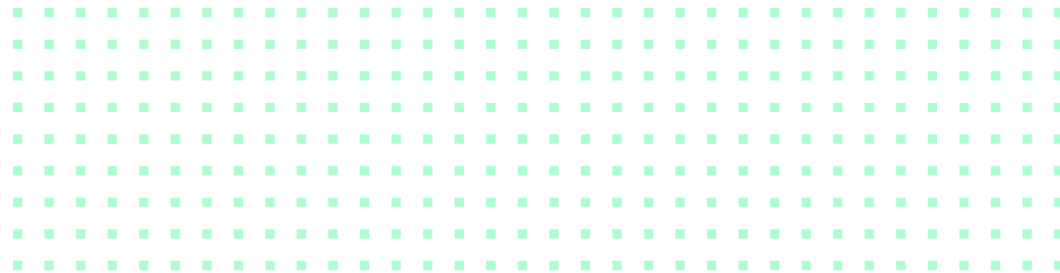
Op basis van de studie van de Belgische markt over vijf jaar, tekenen zich enkele interessante tendensen af qua prijsevoluties. Op basis van hogergenoemde tabel kan worden gesteld dat er een algemene stijging is van de huurprijzen in België. Wallonië lijkt weliswaar opvallend genoeg te stabiliseren in termen van COT-prijs het voorbije jaar. Vlaanderen leunt aan tegen het Belgisch gemiddelde, zowel in absolute bedragen als qua trendevolutie. Brussel blijft nog steeds met voorsprong de duurste "studentenstad".

Vergeleken met vorig jaar tekent zich dus opnieuw een stijging op, die echter veel minder uitgesproken is. De stijging is voor België beperkt (mede ingevolge een afvlakking in Wallonië). Voor Vlaanderen impliceert een stijging van €15 op de COT-prijs een verhoging van ca. 2,6%. In Brussel is de stijging met ruim 5% meer uitgesproken.

Over een periode van vijf academiejaren (2020-2024) is de COT-prijs (Belgisch gemiddelde) gestegen van €475 naar €575 wat een verhoging vertegenwoordigt van 21%. De inflatie tussen september 2020 en september 2024 bedroeg 20,6%.



Prijsstijging kotprijzen over '20 - '24 sluit nauw aan bij inflatie





Arne Hermans
Founder & ceo
arne@diggitstudentlife.eu



Jelle Tillieu
Co-founder & coo
jelle@diggitstudentlife.eu



Céline Janssens | Partner
MRE - MRICS | Valuer - advisor
celine.janssens@stadim.be



Frederik Boumans | Partner
MRE - MRICS | Valuer - advisor
frederik.boumans@stadim.be

Diggit StudentLife is actief in diverse facetten van studentenhuysvesting. Diggit staat in voor het beheer van +1.600 units in Vlaanderen en Brussel en levert tevens bijstand aan diverse stakeholders actief in dit segment. Wij helpen zo uw project of investering te optimaliseren.

Diggit bestaat uit een gemotiveerd team van een 18-tal gedreven Diggiteers waarin operationele ervaring vanuit diverse hoeken wordt gebundeld. Een mix die ons in staat stelt om een ervaren, betrouwbare en kwaliteitsvolle service te bieden aan studenten en hun ouders, eigenaars en investeerders, onderwijsinstellingen en overheden, en alle andere stakeholders die begaan zijn met een goede omkadering van de studenten.

Op zoek naar de verkoop of aankoop van uw studentenkamer? Dan helpen we u graag verder met **Diggimmo**.

Wij zijn **Stadim**: de grootste onafhankelijke schatter en adviseur in de Benelux voor alle soorten vastgoed.

Als expertisecentrum zorgt Stadim ervoor dat mensen en organisaties intelligente, strategische en duurzame keuzes maken bij elk vastgoedvraagstuk.

We waarderen alle type gebouwen en terreinen, begeleiden vastgoedprojecten, voeren marktstudies uit, ontwikkelen innovatieve data-oplossingen met **StadimData** en begeleiden klanten bij het verduurzamen van hun vastgoedinvesteringen.

Via **Stadim Academy** delen en verrijken we onze kennis.





Copyright | Disclaimer

© Diggit StudentLife (Cereal BV BE0708.983.193) & Stadim BV (0458.797.033). Dit rapport werd opgesteld door Diggit StudentLife en Stadim. De inhoud van dit rapport mag niet, geheel noch gedeeltelijk, worden meegedeeld, gekopieerd, gereproduceerd of op enige andere wijze worden herverdeeld, zonder de voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van Diggit StudentLife en Stadim.

Dit rapport betreft een analyse van de Belgische markt naar studentenhuysvesting. Het betreft geenszins een advies vanuit juridisch, stedenbouwkundig of ander oogpunt. Dit rapport strekt ertoe om meer duidelijkheid te brengen over de huidige situatie van de markt van studentenhuysvesting. Daartoe werden diverse bronnen en publieke informatie geconsulteerd en samengebracht, waarvan vermoed wordt dat ze waarheidsgetrouw en betrouwenswaardig zijn. Dit geldt evenzeer voor de parameters die werden gehanteerd om mogelijke projecties en inschattingen te maken. Het rapport werd met de grootste zorg voorbereid, maar er worden geen garanties afgeleverd omtrent de nauwkeurigheid of volledigheid ervan.

Dit rapport is louter informatief en kan niet gebruikt worden als basis voor enige investerings- of andere beslissingen of voor de haalbaarheid (qua vergunning of anderszins) van een ontwikkelingsproject, die gedaan of nagelaten worden op basis van dit rapport. Diggit StudentLife en Stadim dragen op geen enkele wijze enige verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit rapport of het gebruik ervan.

