

PERSBERICHT

Aan : de financieel-economische redacties en vakpers

Van : Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs
in onroerende goederen NVM

Betreft : Afvlakkende prijsstijging vrije sector huurwoningen ondanks krap aanbod

Datum : Nieuwegein, 7 februari 2019

Afvlakkende prijsstijging vrije sector huurwoningen ondanks krap aanbod

Nieuwegein, 7 februari 2019 – Een grote vraag en een beperkt aanbod spelen ook de vrije huursector in Nederland parten. “Het gegeven dat het (nieuwbouw) aanbod huurwoningen in het hogere en middensegment (boven de liberalisatiegrens van 710,68¹ euro) niet aan de vraag kan voldoen, zorgt ervoor dat de huurprijzen blijven stijgen.” zeggen VGM NL-voorzitter Eric Verwey en NVM-voorzitter Ger Jaarsma. De prijs van een gemiddelde vrije sector huurwoning in Nederland is in het 2^{de} halfjaar van 2018, bij mutatie, met 2,9% toegenomen naar 1.050 euro per maand, vergeleken met dezelfde periode een jaar eerder.

“Een andere trend is dat er steeds meer kleine huurappartementen worden gebouwd. Dat zorgt voor een stijging van de m²-prijs. De consument krijgt hierdoor minder woonruimte voor dezelfde prijs.”, aldus Verwey. De vierkante meterprijs steeg met 5,9% naar 11,40 euro. “De huurprijzen stijgen echter minder hard dan enkele jaren geleden, er is sprake van een afvlakking”, vult Jaarsma aan.

In totaal zijn door NVM-makelaars en VGM NL-vastgoedmanagers in de 2^{de} helft van 2018 19.923 woningen in de vrije sector verhuurd. Dit is bijna gelijk aan het aantal verhuurde woningen in de 1^{ste} helft van 2018 en met 1,1% een zeer lichte stijging ten opzichte van een jaar eerder. Vandaag presenteren VGM NL en NVM de meest actuele halfjaarcijfers over de vrije sector huurwoningen. Deze cijfers hebben betrekking op ruim de helft van alle transacties binnen de vrije huursector in ons land over de 2^{de} helft van 2018.

¹ Vanaf 1 januari 2019 ligt de liberalisatiegrens op 720,42 euro.

Huurprijzen stijgen, maar minder hard

De huurprijzen stijgen in veel plaatsen nog steeds, maar VGM NL en de NVM constateren over de hele linie een afvlakking. De prijsstijging per m² van appartementen was in de tweede helft van 2018 5,9% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder, en kwam uit 12,83 euro. Voor woonhuizen was de stijging 4,0% op jaarbasis, waardoor de prijs per m² nu 9,05 euro bedraagt. Jaarsma: "De afvlakkende prijsstijging geldt niet overal in Nederland; de regionale verschillen in de vrije huursector blijven groot."

Het absolute prijsniveau van (opnieuw) verhuurde woonhuizen komt uit op 1.036 euro (+3,5%), die van appartementen op 1.058 euro (+2,4%). Voor een gemiddelde vrije sector huurwoning in Nederland moet nu 1.050 euro betaald worden (bij mutatie). Dat is 2,9% meer dan een jaar geleden.

Transacties huurwoningen boven de liberalisatiegrens						
	Woonhuis		Appartement		Totaal	
	Huurprijs	Huurprijs per m ²	Huurprijs	Huurprijs per m ²	Huurprijs	Huurprijs per m ²
Niveau 2018-H2	€ 1.036	€ 9,05	€ 1.058	€ 12,83	€ 1.050	€ 11,40
t.o.v. 2017-H2	+ 3,5%	+ 4,0%	+ 2,4%	+ 5,9%	+ 2,9%	+ 5,9%

Gestoffeerd en gemeubileerd

Van de verhuurde woningen in het afgelopen jaar waren 4.057 (17%) gestoffeerd en gemeubileerd. "Gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen worden vooral verhuurd aan expats." stelt Jaarsma. De m²-prijs van gemeubileerde woningen is met een stijging van 6% in een jaar tijd nog steeds fors. Gestoffeerde woningen zijn per m² 1,9% duurder geworden. Per vierkante meter moet een prijs van 15,99 euro voor gestoffeerde en 20,47 euro voor gemeubileerde woningen betaald worden.

Transacties huurwoningen gestoffeerd/gemeubileerd, m ² -prijzen		
	Gestoffeerd (vloer en gordijnen)	Gemeubileerd (incl. meubels)
Niveau 2018-H2	€ 15,99	€ 20,47
t.o.v. 2017-H2	+ 1,9%	+ 6,0%

Vrije huurmarkt kenmerkt zich door grote regionale verschillen

NVM en VGM NL merken dat er grote verschillen zijn in huurprijsniveaus tussen de provincies. De drie Randstadprovincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht noteren al jaren de hoogste huurprijzen, waarbij Noord-Holland met 15,72 euro per m² ver boven de rest uitsteekt. "De invloed van de hoofdstedelijke huurprijzen doet zich hier sterk gelden", weet NVM-voorzitter Jaarsma. In Drenthe, Flevoland en Friesland liggen de prijzen nog onder de 9 euro per m², waar in Limburg deze grens voor het eerst doorbroken is. Flevoland noteert zelfs een daling van de huurprijzen, maar dat wordt veroorzaakt door het feit dat in de 2^{de} helft van 2017 de prijzen hier enorm piekten. "Vergeleken met toen liggen de prijzen 4,8% lager, maar over langere periode gezien is de trend in Flevoland er ook een van stijgende prijzen", zegt Verwey. Opvallend is dat de prijsstijging in Noord-Holland, de duurste provincie, met 3,6% ten opzichte van een jaar eerder juist wat achterblijft bij de rest van Nederland. Hier lijkt de markt zijn werk te

doen. Provincies waar de prijzen nog wel hard stijgen zijn Zeeland (+8,5%), Overijssel (+9,0%) en Utrecht (+13,6%). "In Utrecht zijn de prijzen de afgelopen periode wat blijven hangen, maar lijken nu een inhaalslag te maken", aldus VGM NL-voorzitter Verwey. Zeeland is nu na de drie Randstadprovincies en Groningen de duurste provincie. De prijzen liggen er net boven het Brabantse niveau. Middelburg is er hier zowel qua aantallen als prijsniveau van grote invloed.

Hoe stedelijker het gebied, des te groter de prijsstijging

In de afgelopen jaren blijkt dat in de grote steden door het krappe aanbod de huurprijzen het hardst stijgen. "Maar binnen de grote gemeenten liggen plaatsen en dorpen waar de ontwikkelingen niet hetzelfde zijn als in de grote stad", stelt Jaarsma. "En omgekeerd zijn er in de dunbevolkte landelijke gebieden met ruime woningmarkten, steden te vinden waar de ontwikkelingen gelijk opgaan met die in de dichtbevolkte steden." In de zeer sterk stedelijke gebieden liggen de huurprijzen per m² al jaren het hoogst, ook in het tweede halfjaar van 2018. De gemiddelde huurprijs komt er uit op 14,48 euro. Deze gebieden lieten tot en met de eerste helft van 2017 ook de sterkste prijsstijgingen zien (tot boven de 10% eind 2016), maar sindsdien blijft de prijsontwikkeling per jaar hangen op 5%. Er is hier volgens VGM NL en NVM sprake van krappe woningmarkten, waarbij veel vraag is en het aanbod achterblijft.

Verwachting 2019

VGM NL en NVM verwachten dat prijsstijgingen ook dit jaar aan de orde zijn en dat de vrije huurmarkt krap blijft, zolang er niet fors meer woningen worden bijgebouwd, gericht op de specifieke vraag.

De Marktrapportage 'Transparantie in de verhuurmarkt' is als bijlage toegevoegd aan dit bericht en te downloaden via www.vgm.nl en www.nvm.nl.

Voor nadere informatie over de lokale huurmarkt(cijfers) kan contact worden opgenomen met VGM NL vastgoed- en VvE-managers en NVM-makelaars, zie voor contactgegevens www.vgm.nl en www.nvm.nl

Over VGM NL en NVM

VGM NL (Vastgoedmanagement Nederland), de brancheorganisatie van vastgoedmanagers, en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM staan gezamenlijk voor circa 40.000 huurtransacties in de vrije sector op jaarbasis. Daarmee is een marktaandeel van ongeveer 50% gemoeid. Sinds 2014 registreren VGM NL en de NVM samen de transactiedata van huurwoningen. NVM en VGM NL streven naar een minder sterk gereguleerde woningmarkt, waarbij de keuzevrijheid van de consument leidend is bij de invulling van zijn of haar woonwens.

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Ilse Kaandorp, VGM NL, tel. 030 3035 220 of 06 1089 2507. E-mail: i.kaandorp@vgm.nl, of met Lammers van Toorenburg Benelux PR (LVTpr), tel. 030-227 32 31. E-mail: nvm@lvtp.nl.