



Huurwoningmarkt Q4 2022 – verschillen in woningtype, jaar- en kwartaalvergelijking Opnieuw meer huurtransacties - huurprijzen dalen licht

Utrecht, 23 januari 2023 – NVM en VGM NL maken vandaag de nieuwe kwartaalcijfers transactiedata vrije sector huurwoningen bekend. Het aantal huurtransacties in het kale huursegment, 80% van alle transacties, is in het vierde kwartaal 2022 gestegen met +6,6% ten opzichte van het derde kwartaal 2022. Er is nu voor het tweede kwartaal op rij sprake van een toename in het aantal huurtransacties. De gemiddelde prijsdaling in het vierde kwartaal van alle huurtransacties totaal komt in vergelijking met het derde kwartaal uit op -1,6%. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2021 is er nog wel een lichte stijging van +0,5%. Wat de prijsdaling deels verklaart is dat er in verhouding meer (per m² goedkopere) woonhuizen zijn verhuurd dan (per m² duurdere) appartementen. Daarnaast is ondanks een lichte afname in het aantal verhuringen van nieuwbouw in dat segment de huurprijs duidelijk harder gedaald dan in de bestaande bouw. De prijsdaling bij nieuwbouw bedroeg -5,1%, de daling in de bestaande bouw bedroeg slechts -0,2%.

Rieks van den Berg, NVM-bestuurslid vakgroep Wonen: *“Op de huurmarkt zien we het aantal transacties toenemen en is de gemiddelde huurprijsontwikkeling ondanks alle onrust in de wereld nog redelijk stabiel met slechts een kleine daling van -1,6%. Regionaal zien we echter forse verschillen. De vraag naar huurwoningen blijft onverminderd groot, vraag en aanbod op deze markt zijn nog lang niet in evenwicht. Van de plannen van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het middenhuursegment tot 1000 euro die op 1 januari 2024 worden ingevoerd, is het onzeker welke gevolgen die gaan hebben voor de huurwoningmarkt. Als de huurprijzen in een groter deel van de markt worden gereguleerd is dat goed nieuws voor de huurders die een woning vinden. Het wordt echter ook steeds duidelijker dat dit ook gevolgen heeft voor het investeringsklimaat van beleggers en projectontwikkelaars. Als hierdoor minder huurwoningen op de markt komen is het opnieuw de consument die achter het net vist. Daarom opnieuw de oproep aan de minister om zijn oor te luisteren te leggen bij beleggers en projectontwikkelaars en te zorgen voor een stabiel investeringsklimaat. Dat leidt tot langetermijnperspectief en groeiend aanbod in zowel de huur- als de koopsector.”*

Sander Groot, voorzitter VGM NL: *“Het is opvallend dat in het vierde kwartaal van 2022 dem²prijzen van verhuurde nieuwbouwwoningen een daling laten zien van -5,1%. Deze daling is grotendeels te verklaren door een lichte stijging van de gemiddelde oppervlakte van een nieuwbouwwoning. Ondanks verschillen in kenmerken lijkt de trend van steeds kleinere nieuwbouwwoningen te keren. Over het algemeen zijn marktontwikkelingen het eerst merkbaar in het nieuwbouwsegment. Ook is het aandeel nieuwbouwwoningen in het totaal aantal verhuurde woningen licht afgenomen. De reden daarvan is het hogere aantal woonhuizen die in het vierde kwartaal zijn verhuurd. Ondanks deze ‘trendbreuken’ is de vraag naar huurwoningen onverminderd groter dan het aanbod. Toename van de voorraad huurwoningen is en blijft de werkelijke opgave waar we voor staan. De intentie van de plannen die minister De Jonge 19 januari jl. naar de Kamer heeft gestuurd om de woningbouwontwikkeling te versnellen ondersteunen we hierbij, mits dit daadwerkelijk gaat bijdragen aan een versnelling van de realisatie van nieuwe woningen.”*

Vierkante meterprijs daalt

Wat opvalt is dat de vierkante meterprijsontwikkeling in de afgelopen drie maanden lager was dan in Q3 2022. De prijs daalde van Q3 naar Q4 en die komt bijna volledig op het conto van transacties van woonhuizen. De gemiddelde prijs daalde dit kwartaal bij de verhuring van woonhuizen met -1,7% naar € 11,24. De gemiddelde vierkante meterprijs van appartementen daalde slechts met -0,3% naar € 16,02 per m². De vierkante meterprijs van alle verhuurde woningen ligt dit kwartaal 1,6% lager dan een kwartaal geleden en komt uit op een gemiddelde van € 14,70 per m².

Verschillen bestaande bouw en nieuwbouw

De ontwikkelingen in de gemiddelde vierkante meterprijzen van nieuwbouw en bestaande bouw wijken duidelijk af. Bij de verhuur van nieuwbouwwoningen zijn de huurprijzen gedaald met -5,1% naar € 15,89 per m². Bij de bestaande bouw is de prijs gedaald met slechts -0,2% naar € 14,47 per m². Dit ondanks de optimale energieprestatie van nieuwbouwwoningen ten opzichte van de bestaande bouw. Het aandeel nieuwbouw in het totaal aantal verhuurde woningen is ten opzichte van Q3 2022 ook licht afgenomen van 20% in Q3 2022 naar 17% in Q4 2022.

Belangrijkste landelijke ontwikkelingen:

- Ook dit kwartaal laat een stijging in het aantal transacties in het kale huursegment zien.
- De vierkante meterprijs van verhuurde woningen ligt dit kwartaal +0,5% hoger dan een jaar geleden; de vierkante meterprijs van verhuurde woonhuizen steeg (met +4,0%) naar € 11,24 per m² en die van appartementen (met +1,7%) naar € 16,02 per m².
- Wat bijdraagt aan de lichte prijsdaling is dat er minder relatief duurdere appartementen zijn verhuurd en meer -goedkopere- woonhuizen. Het aandeel nieuwbouw in de totale verhuur neemt iets af.
- De vierkante meterprijzen van verhuurde nieuwbouwwoningen zijn dit kwartaal gezakt van € 16,75 naar € 15,89 per vierkante meter ten opzichte van een kwartaal eerder. Bij bestaande woningen lag de gemiddelde prijs dit kwartaal op € 14,47 per m².
- In de provincies met de hoogste prijsstijging in Q4 2022 ten opzichte van Q3 2022 valt Friesland op met +17,7% (€ 11,60 per m²), gevolgd door Utrecht met +5,7% (€ 15,19 per m²) en Overijssel met +3,1% (€ 11,54 per m²).
- De provincies met de grootste prijsdaling in Q4 2022 ten opzichte van Q3 2022 zijn Drenthe met -5,0% (€ 9,98 per m²), gevolgd door Zuid-Holland met -4,1% (€ 15,57 per m²).
- De vierkante meter prijs in Noord-Holland ligt nog altijd veruit het hoogst met € 19,05 per m². Dit is +0,5% hoger dan in Q3 2022.
- Op gemeenteniveau zijn de grootste prijsstijgingen in Utrecht met +10,5% (€ 15,81 per m²) en in Amstelveen met +4,8% (€ 20,18 per m²). In Amsterdam steeg de prijs licht met +2,9% (€ 21,73 per m²).
- De grootste prijsdalingen noteren Haarlem met -6,3% (€ 17,59 per m²) en Almere met -4,7% (€ 11,79 per m²). In de steden Den Haag en Rotterdam daalde de gemiddelde prijs met respectievelijk -2,8% en -4,4%. Ook in Eindhoven (-2,8%) en Amersfoort (-4%) daalde de gemiddelde vierkante meterprijs.

Gemeubileerd en gestoffeerd segment

- Over het afgelopen kwartaal valt 80% van alle transacties in het kale huursegment, 13% zijn gestoffeerde woningen en 7% gemeubileerde woningen.
- In het gemeubileerde en gestoffeerde segment daalde het aantal transacties fors ten opzichte van Q3 2022. Voor gestoffeerde woningen was de daling -12% en voor gemeubileerde woningen -7,0%.
- In het gestoffeerde deel van de markt bedraagt de gemiddelde vierkante meterprijs van verhuurde woningen in het vierde kwartaal van dit jaar € 18,10 (-1,5% t.o.v. Q3 2022) en voor gemeubileerde woningen is dit € 22,93 (+3,0%).

Representatieve landelijke dekking

De huurmarkt cijfers van VGM NL en NVM ontstaan uit circa 50.000 huurtransacties in de vrije sector op jaarbasis. Dit is een marktaandeel van ongeveer 50%. De samenstelling van de transacties geeft een representatief beeld van de onderverdeling in de totale Nederlandse vrije sector huurmarkt. Ruim 75% van de transacties is kale huur, circa 15% is gestoffeerd en 8% is gemeubileerd en geeft daardoor met een landelijke dekking een betrouwbaarder beeld voor geheel Nederland. In de cijfers zit doorgaans een kleine 20% nieuwbouw huurwoningen wat eveneens een goede afspiegeling van de huidige marktsituatie is.



Persbericht

Sinds 2014

VGM NL en NVM registreren samen sinds 2014 de transactiedata van huurwoningen. Viermaal per jaar brengen zij de huurmarktcijfers in de vrije sector huurwoningmarkt uit. De data zijn gebaseerd op transacties via grote partijen die langjarig in de huurwoningmarkt beleggen. Deze partijen zijn minder op zoek naar korte termijn rendement en de prijzen zijn over het algemeen stabiel.

Klik [hier](#) voor de bijbehorende marktrapportage met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningmarkt in het 4^e kwartaal van 2022.

=====

Noot voor de redactie

Voor meer informatie, ook over de lokale huurmarkt(cijfers) kunt u contact opnemen met Marc van der Lee, NVM, tel. 06 2147 7627. E-mail: m.vanderlee@nvm.nl of met Ilse Kaandorp, VGM NL, tel. 030 3035 220 of 06 1089 2507. E-mail: i.kaandorp@vgm.nl.