



Persbericht

Aan : De financieel-economische redacties en vakpers

Van : Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.) en Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL)

Betreft : Kwartaalcijfers Q1 2021 transactiedata huurwoningen vrije sector VGM NL en NVM

Bijlage : Analyse van de dynamiek in de Nederlandse huurmarkt in Q1 2021

Datum : Nieuwegein, 29 april 2021

Naast huurprijsstijging is er in bepaalde steden en segmenten ook steeds vaker sprake van een huurprijsdaling **Tweedeling huurprijsontwikkeling in vrije sector huurmarkt**

Nieuwegein, 29 april 2021 – De gemiddelde huurprijs per vierkante meter kale huur is in het eerste kwartaal van 2021 vergeleken met het eerste kwartaal van 2020 voor nieuwe huurders gemiddeld met 5,9% gestegen voor woonhuizen en 7,7% voor appartementen. Nieuwe huurders betaalden een gemiddelde huurprijs van € 10,04 per vierkante meter per maand voor woonhuizen en voor appartementen van € 14,65. Dit blijkt uit de kwartaalcijfers transactiedata vrije sector huurwoningen van NVM en VGM NL. De huurprijzen stijgen echter niet overal meer, er is sprake van een tweedeling in de markt. In de gemeenten met de hoogste gemiddelde huurprijs per vierkante meter – zoals Amsterdam en Amstelveen – daalden de huurprijzen bij mutatie. In gemeenten als Almere, Rotterdam en Groningen lieten de huurprijzen bij mutatie nog een flinke stijging zien. De huurprijzen stijgen minder hard in sterk stedelijke gebieden, en harder in minder stedelijke gebieden. Ook per oplevervorm zijn de verschillen tweeledig: kale en gestoffeerde woningen stegen over het algemeen in prijs, terwijl gemeubileerde woningen gemiddeld een daling lieten zien.

Eric Verweij, voorzitter VGM NL, licht toe dat de trend die sinds vorig kwartaal zichtbaar is steeds meer doorzet: “In sterk stedelijke gebieden, waar de huurprijzen als eerste flink stegen, zien we nu als eerste een stagnatie en soms zelfs behoorlijke daling van de transactiehuur als een nieuwe huurder de woning betreft. De markt doet hier zijn werk, het plafond lijkt te zijn bereikt. De reden hierachter lijkt voornamelijk de veranderde vraag als gevolg van Covid-19 te zijn. Steden zijn minder aantrekkelijk geworden door onder meer het thuiswerken en de gesloten horeca en uitgaansactiviteiten, terwijl het buitengebied juist aantrekkelijker is doordat je voor dezelfde huurprijs bijvoorbeeld een extra kamer of buitenruimte krijgt. De eventuele reisafstand is minder belangrijk geworden. Een ander gevolg van de pandemie is het wegblijven van expats, wat ook een drukkend effect heeft op de huurprijzen, met name in het hogere segment.”

NVM-voorzitter Onno Hoes vult aan dat er nog steeds veel beweging in de huurmarkt zit: “Het aantal transacties is in het eerste kwartaal van 2021 met liefst 25% op jaarbasis gestegen. Met name appartementen doen het goed, zeker in het kale segment en in sterk stedelijke gebieden. Ook is er veel nieuwbouw opgeleverd, hetgeen een positief signaal is, echter met de kritische kanttekening dat met name woningen met huurprijzen boven de € 1.000 worden toegevoegd. Bouwen – zeker in het lagere- en middensegment – is essentieel om de markt weer gezond te krijgen en de doorstroming van met name thuiswonenden naar huur en huur naar koop weer op gang te krijgen. We hopen dan ook op een minister van Wonen in het nieuwe kabinet die de geschetste oplossing in de door de branche opgestelde Actieagenda Wonen ter harte neemt. Langer wachten is geen optie.”

De belangrijkste landelijke ontwikkelingen in de vrije sector huurwoningenmarkt in het eerste kwartaal van 2021 zijn:

- Het aantal transacties stijgt in het eerste kwartaal van 2021 sterk, op jaarbasis met 25%.
- Vooral meer verhuur van appartementen, in het kale segment, in sterk stedelijke gebieden, en meer nieuwbouw.
- De prijsstijging in het kale huursegment bedraagt 5,9% voor woonhuizen en 7,7% voor appartementen. De gemiddelde verhuurprijs per vierkante meter voor woonhuizen komt uit op € 10,04 en die voor appartementen op € 14,65.
- In het algemeen stijgen de prijzen minder hard in sterk stedelijke gebieden, en harder in minder stedelijk gebied.
- In de gemeenten met de hoogste gemiddelde huurprijs per vierkante meter, Amsterdam en Amstelveen, daalden de prijzen op jaarbasis. In Amsterdam met 5,1% en in Amstelveen met 8,0%. Ook in Arnhem daalden de prijzen, met 1,5%.
- Daar tegenover staan gemeenten als Almere, Rotterdam, Groningen en Den Bosch waar de prijzen met 8 tot 9% stijgen. Utrecht is een uitschieter, de prijzen stijgen er 20%. Maar dat beeld wordt vertekend door een enorme instroom van veel, en gemiddeld duurder, nieuwbouwtransacties.
- 82% van alle transacties valt afgelopen kwartaal in het kale huursegment, 12% zijn gestoffeerde en 6% gemeubileerde woningen.

Gemeubileerd en gestoffeerd segment:

- In het gemeubileerde en vooral het gestoffeerde segment stijgt het aantal transacties.
- De gemiddelde transactieprijs van gestoffeerde woningen ligt 6,4% hoger, van gemeubileerde woningen juist 3,2% lager.
- In vrijwel alle grotere gemeenten is in beide segmenten sprake van een daling van de huurprijzen.

Klik [hier](#) voor de marktrapportage VGM NL – NVM huurmarkt cijfers met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningenmarkt 1e kwartaal 2021.

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie 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.

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

Over VGM NL en NVM

Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL), de brancheorganisatie van vastgoed- en VvE managers, en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM staan gezamenlijk voor circa 50.000 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. Vier maal per jaar brengen VGM NL en NVM huurmarkt cijfers met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningenmarkt uit. 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.