**Huurwoningmarkt Q1 2022
Doorstroming vrije sector loopt volledig spaak**

**Utrecht, 31 maart 2022 – Het aantal geregistreerde transacties is in het eerste kwartaal van 2022 vergeleken met het eerste kwartaal van 2021 met bijna 30% gedaald. Daarnaast blijft de gemiddelde vierkante meterprijs bij nieuwe verhuringen met 7,8% flink doorstijgen. Dit blijkt uit de nieuwste kwartaalcijfers transactiedata vrije sector huurwoningen van NVM en VGM NL. Sinds het derde kwartaal van 2019 is het aantal transacties in één kwartaal niet meer zo laag geweest. De daling is zowel te zien bij bestaande bouw als nieuwbouw. Bij de gemiddelde huurprijzen valt op dat de provincies Limburg, Friesland, Zeeland en Drenthe de grootste stijgingen laten zien. Ook in Almere, Amersfoort en Eindhoven was de huurprijsstijging fors. In Zuid-Holland, Overijssel en Groningen stegen de prijzen aanzienlijk minder hard. Ook in grote steden als Amsterdam, Utrecht en Den Haag stegen de huurprijzen minder hard dan in de rest van het land.**

**NVM-voorzitter Onno Hoes** ziet de situatie in de vrije sector huurwoningmarkt steeds verder verslechteren: “Het gebrek aan aanbod in alle segmenten van de huur- en koopwoningmarkt zorgt ervoor dat de doorstroming zowel binnen als tussen deze segmenten volledig spaak loopt. Het gat tussen de vrije sector met aan de ene kant de sociale huursector en aan de andere kant de koopwoningmarkt is voor veel mensen onoverbrugbaar geworden. En ook binnen de vrije sector blijft men zitten waar men zit. Wij pleiten ervoor om niet hoofdzakelijk aan de onderkant van de (huur)woningmarkt bij te bouwen, maar in alle segmenten. Dit brengt doorstroming in de gehele keten op gang én zorgt er überhaupt voor dat de plannen financieel haalbaar worden. Dat moet de gemeenteraden ook aanspreken om zo acute woonvraag om te kunnen zetten in concreet aanbod. Daarmee vinden ook starters op de woningmarkt een relevant aanbod in de vrije huursector”.

**Sander Groot, voorzitter VGM NL:** “Naast een daling van het aantal transacties breidt de toename van de vraag uit van de Randstad en midden Nederland naar de provincies daarbuiten. Dat de vraag naar huurwoningen daar toeneemt blijkt uit een huurprijsstijging met dubbele cijfers in Limburg, Friesland, Zeeland en Drenthe. Deze getallen tonen dat er in heel Nederland vraag is naar woonruimte. Een groeiende vraag, als gevolg van nationale en internationale ontwikkelingen zoals grondprijzen, wetgeving en beleggingsrendementen, kleinere huishoudens en langer thuis (moeten) wonen tot lage rentes, expats en vluchtelingen. Beleggers zijn nog steeds graag bereid om te investeren in de vrije sector huurmarkt met uitzicht op een lange termijn rendement. Alleen als we gezamenlijk, publiek en privaat, vanuit centrale regie, samenwerken kunnen we de doorstroming in de woningmarkt positief beïnvloeden“.

**Belangrijkste landelijke ontwikkelingen**

* Grote daling in het aantal geregistreerde transacties (28%). Zowel bij eengezinswoningen als bij appartementen. Er waren 30% minder verhuurde eengezinswoningen en bijna 28% minder appartementen die van huurder verwisselden;
* Ook het aandeel nieuwbouw is met 14% weer iets lager dan in de kwartalen hiervoor;
* Stijging van 7,8% van de gemiddelde vierkante meter prijs. Deze steeg van € 13,39 in het eerste kwartaal van 2021 naar € 14,43 dit kwartaal;
* De vierkante meter prijs van verhuurde nieuwbouwwoningen is met 4,3% gestegen naar € 15,71. Voor bestaande bouw was de stijging met 10,6% naar €14,27 groter;
* De totale gemiddelde oppervlakte van de woningen die van huurder wisselden bleef nagenoeg gelijk van 88,1 m2 in 2021 naar 88,0 m2 in het eerste kwartaal van dit jaar;
* De nieuwbouwwoningen zijn gemiddeld met 84 m² groter dan een jaar eerder (75 m²);
* De gemiddelde woonoppervlakte van verhuurde eengezinswoningen steeg in een jaar tijd van 112 m² naar 113 m². De oppervlakte van appartementen daalde iets van 80 m² naar 79 m²;
* De provincies Limburg (+13,7%), Friesland (+11,9%), Zeeland (+11,8%) en Drenthe (+11,7%) laten de grootste stijgingen zien. In geen enkele provincie was sprake van een prijsdaling, maar in Zuid-Holland (+2,4%), Overijssel (+2,5%) en Groningen (+2,8%) was de stijging aanzienlijk minder dan in andere provincies;
* Op gemeenteniveau vinden de grootste prijsstijgingen plaats in Eindhoven, Amersfoort en Almere. In Eindhoven steeg de gemiddelde vierkante meter prijs op jaarbasis met bijna 17% naar € 14,19. Amersfoort noteerde een stijging van 15% naar €14,60. In Almere steeg de prijs met iets meer dan 13% naar € 12,12;
* In de grotere steden Amsterdam (+6,1%), Utrecht (+5,4%) en Den Haag (+4,9%) stegen de gemiddelde prijzen minder hard dan in de rest van het land;
* Amstelveen laat dit kwartaal een lichte daling zien van -1%. In Groningen stegen de gemiddelde prijzen maar zeer beperkt met +0,4%;
* 78% van alle transacties valt afgelopen kwartaal in het kale huursegment, 14% zijn gestoffeerde en 8% gemeubileerde woningen.

**Gemeubileerd en gestoffeerd segment**

* In beide segmenten is de gemiddelde huurprijs gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Voor gestoffeerde woningen was de stijging 6% en voor gemeubileerde woningen bijna 9%;
* De gemiddelde huurprijzen in de grotere steden (G4-zeer sterk stedelijke gebieden) lijken iets minder hard te stijgen. Rotterdam laat van de grote steden de sterkste stijging zien.

**Representatieve landelijke dekking**De huurmarktcijfers van VGM NL & 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.

**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 stabieler.

Klik [hier](https://vgm.nl/kennisplatform/publicaties/) voor de bijbehorende marktrapportage met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningmarkt in het 1e 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.