**Huurwoningmarkt Q2 2022
Transactiehuurprijzen stijgen verder door**

***Utrecht, 4 juli 2022* – NVM en VGM NL maken vandaag de nieuwste kwartaalcijfers transactiedata vrije sector huurwoningen bekend. Het aantal geregistreerde huurtransacties is in het tweede kwartaal van 2022 met zo’n 5% gestegen vergeleken met het eerste kwartaal van 2022. De gemiddelde vierkante meterprijs bij nieuwe verhuringen blijft doorstijgen. In de geliberaliseerde sector, dus woningen met een kale huurprijs van meer dan 763 euro per maand, steeg de m²-prijs ten opzichte van een jaar eerder met 11,8%, de hoogste prijsstijging in één jaar tijd sinds de metingen in 2014 begonnen. Een grote bijdrage aan deze prijsstijging is het relatief grote aandeel aan nieuwbouwwoningen dat afgelopen periode is verhuurd. Inmiddels is zo’n 25% van de verhuringen een nieuwbouwwoning. In de provincies met de hoogste vierkante meterprijzen, Noord- en Zuid-Holland en Utrecht, blijft de prijsstijging ten opzichte van een jaar eerder, beperkt tot maximaal 10%. In Groningen (+21,6%) en Flevoland (+27,2%) ligt de prijsontwikkeling beduidend hoger.**

**NVM-voorzitter Onno Hoes** ziet nog weinig licht aan de horizon “De huurmarkt wordt met deze prijsstijgingen steeds ontoegankelijker. Zowel in de huur- als in de koopsector raakt de bereikbaarheid van een woning verder uit zicht en valt de huurder met dit beleid echt tussen wal en schip. De minister is kordaat aan de slag gegaan, maar lijkt het grotere plaatje uit het oog te verliezen. Beperkende regelgeving voor beleggers zoals de opkoopbescherming en de vele maatregelen en beleidsvoornemens rond verhuur, zoals de voorgenomen regulering van het middensegment en de door de overheid bepaalde huurprijsstijging, raken de huurmarkt in het hart. Met naar het zich laat aanzien alleen maar verliezers. We pleiten als NVM samen met een groot aantal maatschappelijk partners al langer voor een genuanceerder pakket aan maatregelen waarbij het speelveld van huur en koop gelijker wordt getrokken. Helaas is die boodschap in Den Haag nog niet helemaal aangekomen en is de huurder daar de dupe van.”

**Sander Groot, voorzitter VGM NL** vindt het een positief signaal dathet aantal transacties weer enigszins een stijgende trend vertoont. Maar hij ziet ook dat de doorstroming op de huurwoningmarkt nog steeds stagneert, mede veroorzaakt door overregulering. Hierdoor wordt het voor huurders alleen nog maar lastiger om aan een betaalbare huurwoning te komen. “Het zou juist goed zijn om te zorgen voor een goed investeringsklimaat om zo meer aanbod in de huursector te kunnen creëren. Gemeenten, beleggers en andere betrokken partijen in de markt moeten samen optrekken om betaalbare nieuwbouwwoningen te kunnen realiseren. Een grotere vrije huursector heeft juist voordelen en bevordert ook de doorstroming in de markt. Ondanks de voordelen van huren zet de overheid juist sterk in op het bevorderen van eigen woningbezit en lijkt het investeren in vastgoed voor verhuur juist te worden ontmoedigd.”

**Afname aantal verhuurtransacties in vier grote steden**De stijging van het aantal transacties is niet overal terug te zien. In de vier grote steden loopt het aantal verhuurtransacties juist terug. Deze ontwikkeling wordt hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door een combinatie van hoge huurprijzen en geringere investeringsbereidheid ingegeven door (lokale) regelgeving en de recent ingevoerde of nog in te voeren opkoopbescherming.

**Belangrijkste landelijke ontwikkelingen**

* Na 4 kwartalen daling eindelijk weer een stijging -kwartaal op kwartaal- in het aantal geregistreerde transacties (+5,6%). De stijging wordt veroorzaakt door een flink aantal verhuringen van appartementen;
* Het aandeel nieuwbouw is in het tweede kwartaal van dit jaar met 25% fors hoger dan de kwartalen hiervoor;
* Een stijging van 11,8% op jaarbasis van de gemiddelde vierkante meter prijs voor nieuwe huurders. Deze steeg van € 13,73 in het tweede kwartaal van 2021 naar € 15,35 dit kwartaal;
* De vierkante meter prijs van verhuurde nieuwbouwwoningen is met 18,2% gestegen naar € 18,12. Voor bestaande bouw was de stijging met 7,5 % naar € 14,34;
* De totale gemiddelde oppervlakte van de woningen die van huurder wisselden, daalde van 86,9 m² in 2021 naar 84,7 m² in het eerste kwartaal van dit jaar;
* De nieuwbouwwoningen zijn met gemiddeld 69 m² kleiner dan een jaar eerder (75 m²);
* De gemiddelde woonoppervlakte van verhuurde eengezinswoningen daalde in een jaar tijd van 114 m² naar 112 m². De oppervlakte van appartementen daalde iets van 78 m² naar 77 m²;
* De provincie Noord-Holland blijft met een m²-prijsstijging van 9,7% op jaarbasis achter bij het landelijk gemiddelde;
* Flevoland kent de grootste m²-prijsstijging op jaarbasis. Deze steeg in één jaar met maar liefst 27,2% per m². De stijging van de huurprijs per object bleef echter maar beperkt tot 7,3% op jaarbasis.

Dit heeft te maken met het grote aandeel appartementen in het 2e kwartaal met een hogere m²-prijs.

* Naast Flevoland kennen ook de provincies Groningen (+21,6%) en Zeeland (+15,0%) een bovengemiddelde prijsstijging per m². In geen enkele provincie was sprake van een prijsdaling, hekkensluiter is de provincie Zuid-Holland met een m²-prijsstijging van 3,0% op jaarbasis;
* Op gemeenteniveau vinden de grootste m²-prijsstijgingen plaats in Amstelveen (+41,1%), Almere (+31,7%) en Groningen (+21,8%);
* Van de vier grote steden laat Rotterdam een prijsdaling zien van 6,1%. Naast Rotterdam kende alleen Haarlem ook een prijsdaling van 5,0%. Amsterdam (+5,1%), Utrecht (+7,4%) en Den Haag (+ 11,8%) kenden stijgingen die net onder het landelijk gemiddelde lagen;
* Met een gemiddelde m²-prijs van € 21,01 is Amstelveen de gemeente met de hoogste huurprijzen;
* 79% van alle transacties valt afgelopen kwartaal in het kale huursegment, 14% zijn gestoffeerde en 7% gemeubileerde woningen.

**Gemeubileerd en gestoffeerd segment**

* In beide segmenten is de gemiddelde huurprijs per m² gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Voor gestoffeerde woningen was de stijging 2,7% en voor gemeubileerde woningen 8,0%;
* In het gestoffeerde deel van de markt bedraagt de gemiddelde vierkante meterprijs van verhuurde woningen in het tweede kwartaal van dit jaar €18,51 en voor gemeubileerde woningen is dit €21,95.

**Representatieve landelijke dekking**De huurmarktcijfers 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.

**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 2e 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.