**Huurwoningmarkt Q3 2022 – verschillen in woningtype, jaar- en kwartaalvergelijking
Nieuwbouwhuur populair in bewegelijke markt**

***Utrecht, 3 oktober 2022* – NVM en VGM NL maken vandaag de nieuwste kwartaalcijfers transactiedata vrije sector huurwoningen bekend. Het aantal huurtransacties in het kale huursegment, 77% van alle transacties, blijft dit derde kwartaal stabiel ten opzichte van het tweede kwartaal 2022. Vergeleken met het derde kwartaal van vorig jaar ligt het aantal transacties echter flink lager, in totaal 8,4%. Zeker het aantal transacties van woonhuizen, 24% van de transacties betreft een woonhuis, ligt met ruim 18% flink lager dan een jaar geleden. De gemiddelde prijsstijging van alle verhuringen totaal komt in vergelijking met een jaar eerder uit op 6,5%. De verhuurprijzen van woonhuizen zijn, vergeleken met een jaar eerder, met 9,4% gestegen en die van appartementen met 5,6%. De gemiddelde huurprijs van verhuurde appartementen ligt eind derde kwartaal een fractie lager dan in het vorige kwartaal en bedraagt nu € 1.239,-. Die van woonhuizen stijgt 4,8% naar € 1.302,-.**

**Lana Gerssen, waarnemend algemeen voorzitter NVM over de ontwikkelingen:** “De huurprijsontwikkeling laat ook het afgelopen kwartaal nog steeds een forse stijging zien ten opzichte van een jaar geleden. Dat is een teken dat vraag en aanbod op deze markt nog lang niet in evenwicht zijn. We zijn blij dat de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nu in ieder geval duidelijkheid heeft geschetst over zijn plannen voor het middenhuursegment tot 1000 euro. Maar we constateren tegelijkertijd dat de plannen veelal blijven steken in oplossingen om de huidige schaarste te verdelen. Dat brengt de consument die achter het net vist niet veel verder. We vragen de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om richting en regie voor concrete oplossingen om de woningmarkt vooruit te helpen. Tot nu toe blijft dat veelal steken in plannen om de huidige schaarste te verdelen. Dat brengt de consument die achter het net vist niet veel verder. De minister zou er daarom ook goed aan doen om zijn oor te luisteren te leggen bij beleggers en projectontwikkelaars en te zorgen voor een stabiel investeringsklimaat. Dat leidt tot lange termijn perspectief en groeiend aanbod in zowel de huur- als de koopsector.”

**Sander Groot, voorzitter VGM NL**: ”De huurprijsontwikkeling ten opzichte van een jaar geleden is inderdaad nog fors. Kijken we echter naar de kwartaalontwikkeling dan zien we een genuanceerder beeld. Vooral in de zeer sterk stedelijke gebieden, zoals Amsterdam en Rotterdam, waar de druk in de gehele woningmarkt groot was, zien we nu een stabilisering van de huurprijzen. Steden en regio’s zoals Utrecht en Almere, Flevoland en Limburg laten zelfs een lichte daling zien. Of dit een eenmalige of een meer structurele ontwikkeling is moet nog blijken. De prijsstijgingen van de woningen die onze leden afgelopen kwartaal hebben verhuurd, zijn het gevolg van het grote aandeel - energiezuinige - nieuwbouwhuurwoningen en -appartementen. We merken dat huurders steeds vaker kijken naar de totale woonlasten. In een energiezuinig nieuwbouwhuis weet een huurder waar hij aan toe is. Het is dan ook van groot belang dat de pijplijn met nieuwbouwwoningen niet opdroogt als gevolg van vergaande regulering en fiscale maatregelen. Ook verduurzaming van bestaande huurwoningen moet structureel worden gestimuleerd.” **Vierkante meterprijs stijgt**

De vierkante meterprijs van woningen die dit kwartaal zijn verhuurd ligt 7,5% hoger dan een jaar geleden. Wat duidelijk opvalt is de knik in de vierkante meterprijsontwikkeling in de afgelopen drie maanden. De prijs daalde flink van Q2 naar Q3 en die komt volledig op het conto van transacties van appartementen. De gemiddelde vierkante meterprijs van appartementen daalde met 3% naar € 16,05 per m². Dat is de grootste prijsdaling in een kwartaal sinds de start van de metingen in 2014. De gemiddelde prijs steeg dit kwartaal wel bij de verhuring van een woonhuis, met 7,2% naar € 11,39.

**Gemiddelde grootte stabiliseert**De gemiddelde grootte van huurwoningen werd de afgelopen jaren steeds kleiner. Toch lijkt de daling van het aantal vierkant meters de laatste periode minder hard te gaan of iets te stabiliseren. De gemiddelde woonoppervlakte van woonhuizen daalt al een tijd niet meer en ligt rond de 113 meter. De gemiddelde oppervlakte van verhuurde appartementen komt dit kwartaal uit op 79 meter. Dit is een stijging ten opzichte

van twee kwartalen hiervoor. Het is nog onduidelijk of dit een eenmalige stijging is, of dat de minimale grootte van verhuurde appartementen wellicht is bereikt.

**Verschillen bestaande bouw en nieuwbouw**

De gemiddelde grootte van nieuwbouw en bestaande bouw wijkt duidelijk af. Voor bestaande bouw beweegt de gemiddelde woninggrootte zich rond de negentig meter. De ontwikkeling van de grootte van nieuwbouwwoningen is een stuk grilliger. Dit kwartaal was de gemiddeld verhuurde nieuwbouwwoning bijna 75 meter groot. Een kwartaal eerder was het gemiddelde van (zeer) kleine nieuwbouw appartementen en grotere nieuwbouw eengezinswoningen circa 69 m². De vierkante meterprijzen van verhuurde nieuwbouwwoningen liepen de afgelopen kwartalen steeds verder weg van die van bestaande bouw. In het derde kwartaal komt daar nu een kleine terugslag in. Daar waar de gemiddelde prijs per m² van bestaande bouw nog licht steeg naar € 14,47, daalde die van nieuwbouwwoningen met 6,6% naar € 16,89 per m².

Het aandeel nieuwbouw in het totaal aantal verhuurde woningen is hoog en ligt dit kwartaal op bijna 20%. Dit is goed nieuws gezien de optimale energieprestatie van deze woningen in relatie tot de betaalbaarheid van de totale woonlasten.

**Belangrijkste landelijke ontwikkelingen:**

* Ook dit kwartaal laat een daling in het aantal transacties zien. Met name het aantal transacties van woonhuizen is gedaald ten opzichte van een jaar eerder
* De vierkante meterprijs van verhuurde woningen ligt dit kwartaal 7,5% hoger dan een jaar geleden; de vierkante meterprijs van verhuurde woonhuizen steeg met 7,2% naar € 11,39 per m² en die van appartementen met 6,9% naar € 16,05 per m²
* Wat bijdraagt aan de sterkere prijsstijging is dat er zeer veel -duurdere- appartementen zijn verhuurd en minder -goedkopere- woonhuizen. Het aandeel nieuwbouw in de totale verhuur blijft groot met bijna een vijfde deel van alle transacties
* De vierkante meterprijzen van verhuurde nieuwbouwwoningen zijn dit kwartaal gezakt van €18,08 naar €16,89 per vierkante meter ten opzichte van een kwartaal eerder. Bij bestaande woningen lag de gemiddelde prijs dit kwartaal op €14,47 per m². Ten opzichte van een jaar eerder zijn de prijzen voor nieuwbouw gestegen met 12,2% en voor bestaande woningen 5,9%. Hiermee wordt het verschil tussen de prijzen van bestaande bouw en nieuwbouw steeds groter
* In de provincies met de hoogste vierkante meterprijzen, Zeeland en Zuid-Holland, ligt de prijsstijging op jaarbasis op meer dan 10% (Zeeland 11,7% en Zuid-Holland 12,9%). Een lichte daling is te zien in Flevoland (-2,0%) en Limburg (-1,8%)
* In de *Zeer sterk stedelijke gebieden* blijft de stijging op jaarbasis met 4,1% achter ten opzichte van de *Sterk stedelijke gebieden* (+9%) en *Niet stedelijke gebieden* (+8,8%)
* Op gemeenteniveau vinden de grootste prijsstijgingen plaats in Den Haag (+18,0%), Amstelveen (+15,0%) en Amersfoort (+12,0%). Het grote aandeel nieuwbouwtransacties is de verklaring hiervoor. Ook de steden Eindhoven en Groningen laten een stijging zien van meer dan 10%. In Eindhoven komt dit ook door de toevoeging van nieuwbouw. In Groningen zit de stijging in met name het grotere aandeel transacties in het duurdere centrum
* Van de grotere steden laten Almere en Utrecht als enige een daling zien in de gemiddelde vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar eerder. In Utrecht daalde de prijs met 3,6% en in Almere 3,1%
* In Amsterdam (+6,6%) en Rotterdam (+1,3%) steeg de gemiddelde prijs ten opzichte van vorig jaar minder hard dan in de rest van het land.

**Gemeubileerd en gestoffeerd segment**

* Over het afgelopen kwartaal valt 77% van alle transacties in het kale huursegment, 15% zijn gestoffeerde woningen en 8% gemeubileerde woningen
* In het gemeubileerde en gestoffeerde segment is de gemiddelde huurprijs per m² licht gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Voor gestoffeerde woningen was de stijging 0,2% en voor gemeubileerde woningen 4,5%. De laatste kwartalen lijkt daar echter een stabilisatie zichtbaar
* In het gestoffeerde deel van de markt bedraagt de gemiddelde vierkante meterprijs van verhuurde woningen in het derde kwartaal van dit jaar €18,46 en voor gemeubileerde woningen is dit €22,20
* Amsterdam en Rotterdam lieten in het gestoffeerde en gemeubileerde segment de grootste stijgingen zien. Amsterdam noteert +12% in het gemeubileerde segment en +11% in het gestoffeerde segment. In Rotterdam stijgen gemeubileerde woningen met 10% en gestoffeerde woningen noteren een plus van 16%.

**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 3e 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.