**Huurwoningmarkt Q1 2023**   
**Minder huurtransacties met licht dalende huurprijzen**

***Utrecht, 11 mei 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 eerste kwartaal 2023 gedaald met -3,4% ten opzichte van het eerste kwartaal 2022. Over heel 2022 tekende zich een licht stijgende lijn af in het aantal huurtransacties in het kale huursegment. Hierbij valt een verschil op tussen appartementen en woningen. Bij appartementen dalen de prijzen terwijl bij woonhuizen de huurprijzen een stabiel niveau laten zien. Daarnaast is in het eerste kwartaal 2023 ook bij nieuwbouw sprake van een afname in het aantal verhuringen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022. Op jaarbasis is het aantal verhuurde nieuwbouwwoningen sterk teruggevallen met -25%. Vanaf 2019 was er sprake van een lichte stijging van het aantal nieuwbouw huurtransacties maar inmiddels zit dit op het laagste aantal sinds 2019.**

**Rieks van den Berg, NVM-bestuurslid vakgroep Wonen:** “*Op de huurmarkt zien we het aantal transacties afnemen en de gemiddelde huurprijsontwikkeling licht dalen. In de huurcijfers worden in het eerste kwartaal van 2023 nog geen duidelijke gevolgen zichtbaar van de plannen van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor het reguleren van de middenhuur. Niettemin krijgen NVM-makelaars vanuit de markt wel signalen dat particuliere woningverhuurders afwegen of ze willen blijven verhuren gegeven alle nieuwe komende regelgeving. Daardoor zou de huurvoorraad kleiner worden en komt er steeds minder beschikbaar doordat de doorstroming op de markt stokt. De situatie voor starters en andere woningzoekenden wordt hierdoor steeds schrijnender. We roepen de minister en Kamerleden op om ook te voorzien in werkbare regelgeving voor tijdelijke huurders en wetgeving integraal te bekijken.”*

***Sander Groot, voorzitter VGM NL***: “*Opvallend is de afname van het aantal transacties in het middensegment in het eerste kwartaal van 2023. Van de verhuurde woningen had 26% een huurprijs tussen de 800 en 1.000 euro per maand, een daling van 4% ten opzichte van een jaar geleden. De meeste dynamiek is zichtbaar in de huurprijsklasse tussen de 1.000 en 1.250 euro per maand met een percentage van 38%. Een toename die ook, maar in mindere mate, te zien is in de hogere prijsklasse boven de 1.250 euro per maand. Er vindt een verschuiving plaats van huurtransacties in de lagere prijsklassen naar de hogere prijsklassen, in een huurmarkt die een daling in zowel het aantal transacties als de huurprijzen vertoont, regionale verschillen in prijsontwikkeling kent en stabilisatie van de gemiddelde woonoppervlakte laat zien. Het zijn uitdagende tijden waarin we samen met beleggers blijven zoeken naar oplossingen om betaalbare en toegankelijke woningen te bieden, zodat woningzoekers niet ontmoedigd raken om een geschikte huurwoning te vinden.”*

**Stabilisatie gemiddelde grootte woningen en appartementen**

De gemiddelde grootte van verhuurde woningen en appartementen werd de afgelopen jaren steeds kleiner. Het lijkt erop dat er een stabilisatie is ontstaan. Verhuurde appartementen hebben in het eerste kwartaal 2023 een gemiddeld woonoppervlakte van 80m². Nieuwbouwappartementen zijn met gemiddeld 76m² kleiner dan bestaande appartementen met gemiddeld 81m². De woonoppervlakte van nieuwbouw woonhuizen is gemiddeld 115m2 en de woonoppervlakte van bestaande woonhuizen is gemiddeld 113m².

**Belangrijkste landelijke ontwikkelingen:**

* Het eerste kwartaal laat een daling in het aantal transacties in het kale huursegment zien.
* De gemiddelde huurprijs is voor het derde kwartaal op rij afgenomen. In het eerste kwartaal ligt de huurprijs -0,7 % lager ten opzichte van het vierde kwartaal 2022.
* Nieuwe huurders betalen het eerste kwartaal 2023 gemiddeld € 14,61 per m².
* In huurprijzen bestaan sterke verschillen tussen stad en platteland. Huurders in stedelijk gebied betalen gemiddeld fors meer per vierkante meter. Voor een locatie op zeer stedelijk gebied wordt gemiddeld

€ 17,08 betaald en voor een niet stedelijke locatie wordt gemiddeld € 11,07 betaald. In Amsterdam ligt de huurprijs nog hoger op € 22,50 per m².

* In de provincies met de hoogste prijsstijging in Q1 2023 ten opzichte van Q4 2022 valt Flevoland op met +10,1% (€ 12,87 per m²) gevolgd door Zeeland met +8,8% (€ 12,30 per m²).
* De provincies met de grootste prijsdaling in Q1 2023 ten opzichte van Q4 2022 zijn Friesland met -5,4%   
  (€ 10,95 per m²), gevolgd door Noord-Brabant met -2,8 % (€ 12,41 per m²), Overijssel met -2,5% (€ 11,19).
* De vierkante meter prijs in Noord-Holland ligt nog altijd veruit het hoogst met € 19,20 per m². Dit is +0,8% hoger dan in Q4 2022.
* De laagste prijs per m² wordt gemiddeld betaald in Drenthe met € 10,49 per m².

**Gemeubileerd en gestoffeerd segment**

* In het gemeubileerde en gestoffeerde segment daalde het aantal transacties fors. Voor gestoffeerde woningen was de daling -6% en voor gemeubileerde woningen -12% op jaarbasis.
* In de huurprijzen van gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen zit de laatste jaren een stijgende trend. De prijs voor gemeubileerde huurwoningen is consequent hoger dan die van gestoffeerde huurwoningen.
* In het eerste kwartaal is de huurprijs van een gestoffeerde woning in Amsterdam € 27,05 per m². De huurprijs in het eerste kwartaal voor een gemeubileerde huurwoning in Amsterdam bedraagt  
  € 29,42.

**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 78% van de transacties is kale huur, circa 15% is gestoffeerd en 7% is gemeubileerd en geeft daardoor met een landelijke dekking een betrouwbaarder beeld voor geheel Nederland. In de cijfers zit doorgaans 15% tot 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://www.nvm.nl/media/siicl5k1/vgm-en-nvm-huurcijfers-q1-2023-factsheet-1-0.pdf) voor de bijbehorende marktrapportage met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningmarkt in het 1e kwartaal van 2023.

==========================================================================================**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](about:blank) of met Ilse Kaandorp, VGM NL, tel. 030 3035 220 of   
06 1089 2507. E-mail: [i.kaandorp@vgm.nl](about:blank).