**Huurwoningmarktcijfers 2023 NVM en VGM NL
Minder huurtransacties tegen hogere prijzen**

***Utrecht, 28 maart 2024* - Het aantal huurtransacties in het kale huursegment is in 2023 hard gedaald. Het totaal aantal verhuurde woningen lag in 2023 13% lager dan in 2022. De daling nam gedurende het jaar 2023 in omvang toe. In het 4e kwartaal van 2023 werden ruim 30% minder woningen verhuurd in vergelijking met het 4e kwartaal van 2022. De daling deed zich voor bij zowel woonhuizen als appartementen. In de bestaande bouw werden in het vierde kwartaal 25% minder woningen verhuurd, in de nieuwbouw was de daling met meer dan 50% nog veel groter in vergelijking met het vierde kwartaal van 2022. De daling van het aantal verhuurde woningen zette door in het gestoffeerde en gemeubileerde segment. Ook hier werden veel minder woningen verhuurd. Deze daling is al 2,5 jaar aan de gang. In het gestoffeerde deel van de markt werden over heel 2023 11% minder woningen verhuurd. In het 4e kwartaal van 2023 loopt dat percentage op naar bijna 20% minder verhuringen in vergelijking met het 4e kwartaal van 2022. In het gemeubileerde segment bedraagt de daling over het hele jaar 19% en in het laatste kwartaal van 2023 zelfs meer dan 25%.**

**Prijsontwikkeling**

De daling van de verhuuraantallen is zeker geen resultaat van een afnemende vraag naar huurwoningen. Deze vraag blijft onverminderd hoog. Dat is ook terug te zien in de gemiddelde prijzen van verhuurde woningen die in 2023 flink zijn gestegen, mogelijk als gevolg van hogere investeringskosten, regelgeving en regulering, economische onzekerheden en het huidige investeringsklimaat.

* De gemiddelde verhuurprijs per vierkante meter van verhuurde woonhuizen ligt eind 2023 10% hoger dan een jaar eerder. De vierkante meterprijs komt uit op €12,31
* Voor verhuurde appartementen komt de prijsontwikkeling uit op +4%, naar een vierkante meterprijs van €16,64
* De stijgende prijzen komen ook tot uiting in het aandeel verhuurde woningen naar prijsklasse. Eind 2022 werd 1 op de 4 woningen verhuurd in de prijsklasse tot 1.000 euro per maand, een jaar later is dat nog slechts 1 op de 5
* Regionaal zijn de verschillen als altijd groot. De grootste prijsstijgingen deden zich voor in de gemeenten Arnhem en Haarlem met ruim 12% op jaarbasis. Ook in Den Bosch en Utrecht stegen de gemiddelde verhuurprijzen flink met bijna 8%. Van de grote gemeenten in Nederland laten alleen Almere en Amstelveen een prijsdaling zien, hoewel deze beperkt blijft tot minder dan 1%.

**Politiek ingrijpen vergroot druk op huurwoningmarkt**

Uit de cijfers blijkt dat het aantal huurtransacties in 2023 over de hele linie flink is afgenomen. Dit is een zorgelijke ontwikkeling aangezien de vraag naar huurwoningen onverminderd hoog blijft. De behoefte aan het bijbouwen van huurwoningen en aan doorstroming is groot. Daarvoor zijn investeringen van institutionele en particuliere beleggers en ook woningcorporaties keihard nodig. Als reactie zet de politiek echter in op huurprijsverlagingen en meer bescherming van -zittende- huurders. Het rendement op beleggingen in huurwoningen van institutionele- en particuliere beleggers komt hierdoor onder druk te staan. Met als gevolg dat beleggers mogelijk overgaan tot woningverkopen wat uiteindelijk leidt tot minder aanbod van huurwoningen. Het probleem wordt hierdoor alleen maar groter. De NVM en VGM NL pleiten voor een evenwichtig en langjarig beleid dat excessieve huurprijzen voorkomt, verduurzaming stimuleert en tegelijk ook rekening houdt met een positief rendement voor investeerders. Daarmee blijft het aantrekkelijk voor particuliere en institutionele beleggers om te investeren in huurwoningen om in het zo noodzakelijke aanbod te blijven voorzien.

**Huurprijzen per m2**

De gemiddelde verhuurprijzen per vierkante meter verschillen flink per gemeente.

* Deze zijn het hoogst in Amsterdam met € 22,78 per vierkante meter
* De prijzen in Amstelveen en Haarlem zitten hier net onder met € 20 per vierkante meter
* In Almere zijn de vierkante meterprijzen het laagst. De gemiddelde prijs van een verhuurde woning is hier € 11,78

**Gestoffeerd en gemeubileerd segment**

In het gestoffeerde en gemeubileerde segment stijgen de gemiddelde huurprijzen met 7 tot 8% in een jaar.

* De gemiddelde verhuurprijs in het gestoffeerde segment ligt op € 19,69 per vierkante meter
* Het gemeubileerde segment noteert met € 24,62 bijna 5 euro hoger per vierkante meter
* De verschillen tussen steden zijn fors. Vooral Rotterdam en Amsterdam springen er hier uit. Amsterdam kent een prijsstijging van 7% naar ongeveer 30 euro per vierkante meter
* In Rotterdam stijgt de prijs met meer dan 10% naar ongeveer 20 euro per vierkante meter
* Delft lijkt met de prijsontwikkeling een pas op de plaats te maken. De verhuurprijzen in zowel het gestoffeerde als gemeubileerde segment dalen en zijn gemiddeld inmiddels lager dan in Rotterdam.

**Woonoppervlakte plust in 2023**

De gemiddelde woonoppervlakte van verhuurde woningen laat al jarenlang een daling zien. Daarop vormt 2023 een uitzondering gezien de stijging van de gemiddelde grootte van de woningen.

* Voor woonhuizen in de bestaande bouw bedraagt de gemiddelde oppervlakte 116 vierkante meter
* Een verhuurd appartement in de bestaande bouw heeft eind 2023 een gemiddelde oppervlakte van 83 vierkante meter
* In de nieuwbouw zijn de verhuurde woningen een stuk kleiner. Nieuwbouw woonhuizen hebben een gemiddelde oppervlakte van 110 vierkante meter
* Een verhuurd nieuwbouwappartement heeft een gemiddelde oppervlakte van 73 vierkante meter.

**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.

Klik [hier](https://cms.nvm.nl/media/nm1pkkbw/vgm-en-nvm-huurcijfers-q4-2023-factsheet2-0.pdf) voor de bijbehorende marktrapportage met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningmarkt in 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 of met Ilse Kaandorp, VGM NL, tel. 030 3035 220 of
06 1089 2507. E-mail: i.kaandorp@vgm.nl.