

NVM en VGM NL: verhuringen gestegen, huurprijzen licht gedaald in Q1 2024

Midden- en vrije huursector cruciaal voor woningmarkt

Utrecht, 28 mei 2024 - In het eerste kwartaal van 2024 is het aantal woningverhuringen in de vrije sector ten opzichte van het laatste kwartaal van 2023 gestegen met 12,2 %. De huurprijzen zijn daarbij licht gedaald met 0,6%. De langjarige ontwikkeling laat echter een minder rooskleurig beeld zien van het aantal verhuringen. Het dalende aantal verhuringen lijkt eerder op een krimp van de markt te duiden dan op een gewenste gezonde groei. In het gestoffeerde en gemeubileerde huursegment is in het eerste kwartaal een omgekeerde trend zichtbaar. Ten opzichte van het vierde kwartaal 2023 is het aantal transacties gedaald met respectievelijk 16,6% en 2,5 %. De prijzen in deze segmenten zijn juist gestegen, voor gestoffeerde huurwoningen met 2,2% en gemeubileerde huurwoningen met 5,0%.

Alle bovengenoemde getallen gelden voor nieuwe verhuringen, waarbij de eigenaar van de woning met een nieuwe huurder een nieuw contract sluit. De cijfers over het eerste kwartaal 2024 lijken op de komende ontwikkelingen vooruit te lopen. Er zitten geen echt spectaculaire stijgingen of dalingen in. Het al of niet doorgaan van voorgenomen maatregelen, zoals bijvoorbeeld de Wet betaalbare huur, lijken daarbij hun schaduw vooruit te werpen op de activiteiten op deze markt.

Cruciaal

Lana Goutsmits – Gerssen, vakgroepvoorzitter van NVM Wonen: *‘De huurmarkt staat de afgelopen jaren volop in de belangstelling. Na de goedkeuring van de Wet betaalbare Huur in de Tweede Kamer op 25 april 2024 lijkt verdere regulering onontkoombaar. Uiteraard gaat dat wel afhangen van de besluitvorming in de Eerste Kamer en de voornemens van het nieuwe kabinet. Hoewel excessen op de huurmarkt aangepakt moeten worden, lijkt de stapeling van regels en fiscale maatregelen een negatief effect te hebben op de huurmarkt. We zijn dan ook blij dat er maatregelen worden genomen om investeren in de huursector weer aantrekkelijk te maken. Een midden- en vrije huursector met een substantiële omvang is van cruciaal belang voor een stabiele en goed functionerende woningmarkt. Dat hangt af van het totaalpakket aan maatregelen dat een nieuw kabinet gaat doorvoeren.’*

Consistent

Ronald de Nas, portefeuillehouder wonen VGM NL: *‘Het is lastig te voorspellen wat de nieuwe en herziene wet- en regelgeving voor direct effect gaat hebben op de huurwoningmarkt. De vastgoedbeleggers hebben een lange termijn investeringshorizon en gaan voor reële lange termijn rendementen. Investeringsbeslissingen over nieuwbouw en verduurzaming van bestaande woningen vragen hierbij om duidelijke en consistente wet- en regelgeving en een helder en aantrekkelijk perspectief. De transactiecijfers over het eerste kwartaal 2024 laten geen uitzonderlijke stijgingen of dalingen zien. Ten opzichte van het vierde kwartaal 2023 dalen de vierkante meter prijzen voor woonhuizen met 0,9% in het eerste kwartaal van 2024 en de vierkante meter prijzen van appartementen stegen met 1,8%. De gemiddelde huurprijs daalde voor woonhuizen met -2,0% en voor appartementen met -0,1%. De afname van het aantal transacties van gestoffeerde woningen duidt op de trend dat particuliere eigenaren hun vrijgekomen woning niet meer verhuren. Dit kan een afname van het huuraanbod gaan betekenen.’*



Persbericht

Representatief

De huurmarktcijfers van VGM NL en NVM hebben een representatieve landelijke dekking. De cijfers zijn gebaseerd op 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. Dit 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.

De bijbehorende marktrapportage met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningmarkt in het eerste kwartaal 2024 staan vermeld op www.vgm.nl.

=====

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.