

NVM en VGM NL huurmarktcijfers 4^e kwartaal 2024

'Perfecte storm' met veel vraag en weinig aanbod veroorzaakt rappe huurprijsstijging

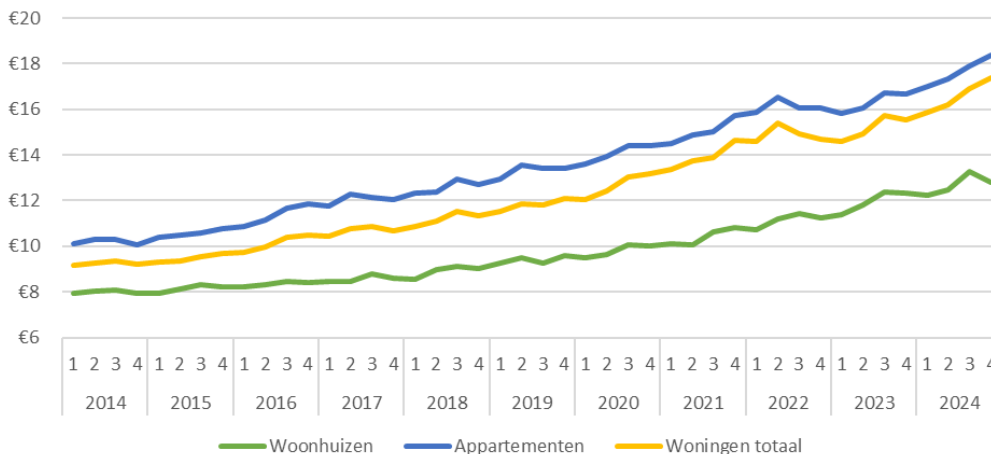
Utrecht – De gemiddelde huurprijs per vierkante meter van 'kale' huurwoningen in Nederland is hard gestegen met 11,8% op jaarbasis. Dit is een van de grootste huurprijsstijgingen in de afgelopen tien jaar. De stijging komt deels doordat in veel steden meer appartementen zijn verhuurd. Die hebben vaak een hogere vierkante meterprijs en een kleiner oppervlak.

Tegelijk werden in het 4^e kwartaal 2024 minder woonhuizen verhuurd, die veelal een lagere vierkante meterprijs hebben. Deze veranderende samenstelling versterkt de opwaartse prijsontwikkeling. Bovendien is er een aanhoudende grote vraag naar huurwoningen, terwijl het huurwoningaanbod hard daalt. Dit komt mede door het elk kwartaal toenemend aantal uitpondingen. Hierdoor stijgen de huurprijzen extra rap.

Hogere vierkante meterprijzen

De vierkante meterprijs van verhuurde appartementen steeg in een jaar tijd met 10%, die van woonhuizen met 4%. Ten opzichte van het vorige kwartaal komt de huurprijs van woonhuizen iets lager uit, maar de verwachting is dat de stijgende trend in de huurprijzen van de afgelopen jaren ook dit jaar verder zal doorzetten.

Gemiddelde huurprijs m2, huur > liberalisatiegrens



Ontwikkeling huurprijzen

Net als de huurprijsstijging per vierkante meter, is de impact van vraag en aanbod ook duidelijk zichtbaar in de absolute hoogte van de huurprijzen. De gemiddelde huurprijs van woonhuizen was €1.444 per maand (+5,1%) en van (vaak kleinere) appartementen €1.376 (+3,9%). Rekening houdend met het aandeel verhuurde woonhuizen respectievelijk appartementen leidt dit tot een gemiddelde huurprijs van €1.388 (+3,8%) voor een huurwoning in het 4^e kwartaal 2024. Tegenover het derde kwartaal was evenwel sprake van een lichte daling van -1,8% voor woonhuizen en -0,1% voor appartementen (gemiddeld -0,6%). Ook dit heeft vooral te maken met de veranderende samenstelling van het verhuuraanbod.

Huur nieuwbouw en bestaand

De huurprijzen voor nieuwbouw blijven sterk stijgen. Dit leidt tot een record vierkante meterprijs van €19,52 in Q4 2024. Dit is 13,0% hoger dan een jaar eerder. Tegelijkertijd daalt het aantal nieuwbouwtransacties, onder meer door schaarste in ontwikkellocaties en hogere bouwkosten. Bij bestaande bouw stijgt de vierkante meter huurprijs gestaag naar €17,08 (+ 11,6% op jaarbasis). Ook hier neemt het aantal transacties af. Dit tekent de toenemende krapte op de huurmarkt en de druk op het aanbod.

Ronald de Nas, VGM NL bestuurslid Wonen: 'Wij zien een "perfecte storm" op de huurwoningenmarkt. Het aantal nieuwbouwtransacties daalt als gevolg van schaarste in ontwikkellocaties en hogere bouwkosten. Daarnaast neemt het aanbod af als gevolg van het uitponden van bestaande huurwoningen. Aan de hand van het groeiende aantal reacties op huurwoningen die beschikbaar komen, blijkt dat de vraag naar woningen met een middenhuurprijs fors blijft. Daarbij zien wij een concentratie van transacties in de, gemiddeld duurdere, sterk stedelijke (randstad)gebieden plaatsvinden. De trek naar de minder stedelijke gebieden in het oosten van het land, die we tijdens corona zagen, lijken achter ons te liggen. Deze trends zorgen ervoor dat de vrije sector huurmarkt steeds minder toegankelijk wordt voor nieuwe huurders met een middeninkomen voor wie het middenhuursegment is bedoeld. Om de uitdagingen het hoofd te bieden moeten politiek en markt optimaal samenwerken.'

Kleinere huurappartementen

De gemiddelde oppervlakte van verhuurde woningen in het 4^e kwartaal 2024 was 84 vierkante meter. Dat is 4 vierkante meter kleiner dan een jaar geleden. Deze daling komt vooral door een kleiner aandeel grotere woningen in de verhuur. En terwijl de gemiddelde oppervlakte van woonhuizen stabiel blijft op 116 vierkante meter, daalt de gemiddelde oppervlakte van appartementen met -3 tot 77 vierkante meter. Dit verklaart de genoemde verschuiving in de samenstelling van het verhuuraanbod.

80% verhuur in stedelijk gebied

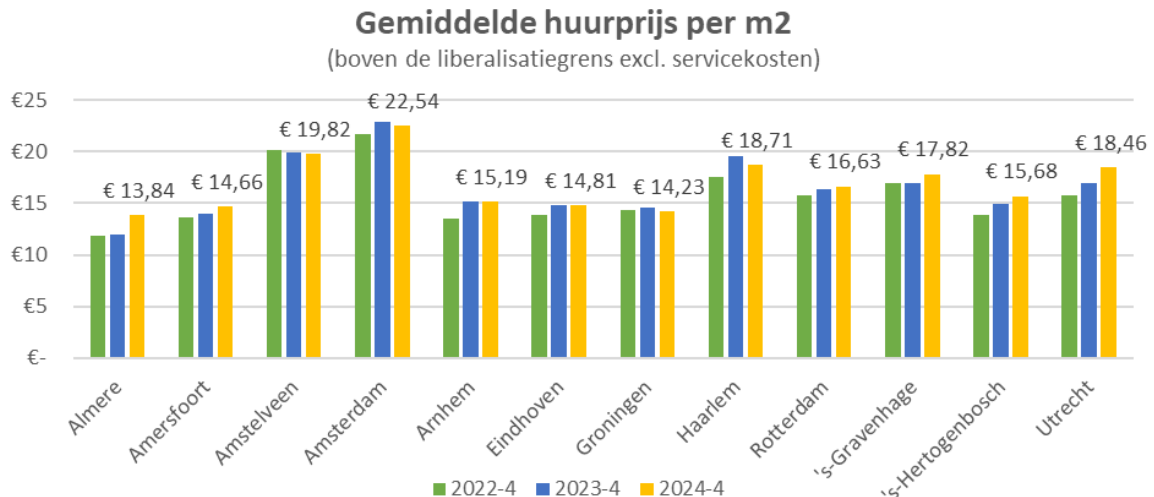
Wat de huurprijsontwikkeling verder opdrijft is het stijgende aantal transacties in de duurdere, sterk stedelijke gebieden: 80% van alle verhuurtransacties vond plaats in (zeer) sterk stedelijk gebied, het hoogste aandeel ooit. De huurprijs komt er uit op €18,43 per vierkante meter. Een enorm verschil met de gemiddelde huurprijs van €11,55 per vierkante meter in niet stedelijk gebied.

Lana Gerssen, vakgroepvoorzitter NVM Wonen:

'De huurmarktcijfers van NVM en VGM NL laten andermaal zien dat de cocktail aan (fiscale) regulerende maatregelen een volstrekt averechts effect heeft: de huurprijzen stijgen ongekend rap en het aanbod droogt elk kwartaal verder op. Dat de politiek moet ingrijpen hebben we al vaker gezegd, maar lijkt helaas tegen dovemans oren gericht. Ondertussen maken ik en mijn collega-makelaars elke dag weer de schrijnende gevolgen mee van een overheidsbeleid dat de middenhuur kapot maakt, terwijl ook de koopwoningmarkt voor een steeds groter wordende groep modale inkomens uit beeld verdwijnt.'

Grootste huurprijsstijging in Almere

In de steden Almere (+ 15,4%) en Utrecht (+ 9,8%) was de huurprijsstijging op jaarbasis het grootst. Ook in Amersfoort, Den Haag en Den Bosch stegen de prijzen met ongeveer + 5%. In Amsterdam, waar de huurprijzen veruit op het hoogste niveau van Nederland liggen, was er een kleine daling van ruim een procent op jaarbasis. Maar de huurprijzen liggen hier al anderhalf jaar op een stabiel (hoog) niveau. Een sterkere daling van -3 tot -4% was te zien in de gemeenten Groningen en Haarlem.



Gemeubileerde en gestoffeerde huursegment

Ook de absolute huur- en vierkante meterprijzen van gestoffeerde en gemeubileerde woningen stegen in het 4^e kwartaal 2024. De gemiddelde huurprijs voor gestoffeerde woningen bedraagt € 2.084 (+ 12,6% op jaarbasis). Gemeubileerde woningen komen uit op € 2.428 (+ 16,5% op jaarbasis). De vierkante meterprijs van gestoffeerde woningen steeg naar € 21,53 (+ 8,7% op kwartaalbasis), terwijl die van gemeubileerde woningen licht daalt naar € 23,96 (-1,2% op kwartaalbasis). Hoewel het aantal verhuurde woningen afneemt, blijven de prijzen stijgen door aanhoudende vraag en schaarste in beide segmenten.

Representatief beeld huurmarkt



De huurmarkt cijfers van VGM NL en NVM hebben een representatieve landelijke dekking. De cijfers zijn gebaseerd op circa 25.000 huurtransacties in de middenhuur en vrije sector op jaarbasis. De samenstelling van de transacties is representatief voor de onderverdeling in de totale Nederlandse vrije huursector. Rond 83% van de transacties is kale huur, circa 11% gestoffeerd en 5% gemeubileerd. In de cijfers zit doorgaans 10 tot 20% nieuwbouw huurwoningen als afspiegeling van de huidige marktsituatie.

Noot voor de redactie

Klik [hier](#) voor de rapportage over mutaties in de vrije sector huurwoningmarkt 4^e kwartaal 2024.

Voor meer informatie kun je contact opnemen met:

- Ilse Kaandorp, woordvoerder VGM NL via 06 - 1089 2507 of via email: i.kaandorp@vgm.nl
- René Loman, woordvoerder NVM via 06 - 2147 7627 of via email: r.loman@nvm.nl