**Krappe huurwoningmarkt leidt tot prijsstijging**

**Nieuwegein, 29 juli 2021 – De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter kale huur is in het tweede kwartaal van 2021 - vergeleken met het tweede kwartaal van 2020 - gemiddeld met 5,2% gestegen voor woonhuizen en 6,3% voor appartementen. Nieuwe huurders betaalden een gemiddelde huurprijs van € 10,12 per vierkante meter per maand voor woonhuizen en € 14,80 voor appartementen. Dit blijkt uit de nieuwste kwartaalcijfers transactiedata vrije sector huurwoningen van VGM NL en NVM. De huurprijzen stijgen echter niet overal meer; in enkele gemeenten en huursegmenten stabiliseren ze. Met name de regio Amsterdam (waartoe ook Amstelveen en Almere behoren) laat ten opzichte van het eerste kwartaal 2021 een stabilisatie zien. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar daalden de huurprijzen zelfs iets. Verder valt op dat de huurprijzen van bestaande bouw minder hard stijgen dan die van nieuwbouw. Dat geldt ook in zeer sterk stedelijke gebieden; hier stijgen de huurprijzen minder hard dan in minder sterk stedelijke gebieden. Ook verschilt het per oplevervorm: kale en gestoffeerde woningen stegen over het algemeen in prijs, terwijl gemeubileerde woningen gemiddeld stabiel bleven of zelfs een huurprijsdaling lieten zien.**

Sander Groot, voorzitter VGM NL: “Als gevolg van onvoldoende aanbod zijn de huurprijzen voor nieuwe huurders dit kwartaal weer gestegen. Ook in de vrije sector huur hebben we te maken met krapte. Uit onze transactiedata huurwoningen blijkt dat de spanning ook in dit kleine en cruciale deel van de woningmarkt groot is. Hierbij zien we echter ook dat investeerders zoals institutionele en private beleggers, die hun portefeuilles laten beheren door onze leden, een lange termijn beleggingshorizon hebben. We registeren huurprijzen bij wederverhuur. Hierbij zien we dat in deze prijsvorming, naast de dan geldende markthuur, ook rekening wordt gehouden met de gedane (duurzaamheids-) investeringen, maatschappelijke verantwoordelijkheid en betaalbaarheid zodat er een stabiele, langere huurovereenkomst met een huurder ontstaat. Meer bouwen blijft echter de enige oplossing om de krapte in de vrije sector te beperken. Onze opdrachtgevers zijn bereid te investeren in (nieuwbouw) vrije sector huurwoningen mits regulering binnen de perken blijft.”

Volgens NVM-voorzitter Onno Hoes staat de vrije sector huurmarkt – net als de koopwoningmarkt – onverminderd onder druk: “De krapte neemt elk kwartaal verder toe, onder meer doordat een koopwoning voor een steeds groter wordende groep mensen onbereikbaar wordt en zij zich noodgedwongen tot de vrije sector huurmarkt wenden. Combineer dit met de zelfbewoningsplicht die steeds meer gemeenten invoeren waardoor beleggers (zowel particulier als institutioneel) minder in de vrije sector investeren en een prijsstijging is een logisch gevolg. Ik roep de lokale-, provinciale- en rijksoverheid opnieuw op om de regie op de woningmarkt te pakken en niet meer los te laten. Wij streven onverminderd naar een minder sterk gereguleerde woningmarkt, waarbij de consument keuzevrijheid heeft en ongehinderd kan doorstromen, ook tussen de verschillende marktsegmenten. Dat betekent ook een goed functionerende en in omvang bij de markt passende vrije sector huur, die ook op fiscaal gebied niet achtergesteld is bij de sociale huur en de koopwoningmarkt.”

De belangrijkste landelijke ontwikkelingen in de vrije sector huurwoningmarkt in het tweede kwartaal van 2021 zijn:

* Aan de anderhalf jaar durende stijging van het aantal transacties is een eind gekomen. Het aantal transacties daalt landelijk gemiddeld met 14% ten opzichte van het eerste kwartaal. Vergeleken met vorig jaar ligt het totaal aantal transacties nog wel 5% hoger.
* Dit komt vooral door de flink lagere verhuur van (nieuwbouw)appartementen, het aantal verhuurde woonhuizen is al jarenlang zeer stabiel. Met ruim 9.200 verhuringen ligt het totaal aantal transacties historisch gezien nog steeds op een hoog niveau.
* De prijsstijging in het kale huursegment bedraagt 5,2% voor woonhuizen en 6,3% voor appartementen. De gemiddelde verhuurprijs per vierkante meter voor woonhuizen komt uit op € 10,12 en die voor appartementen op € 14,80.
* In het algemeen stijgen de prijzen van bestaande bouw minder hard dan die van nieuwbouw (7,3% vs. 21,9%) en die in zeer sterk stedelijke gebieden minder hard dan in de minder sterk stedelijke gebieden (6,8% vs. 9,5%).
* In de gemeenten Amsterdam (-4,3%), Amstelveen (-6,9%), Almere (-6,9%) en Arnhem (-2,9%) daalden de prijzen op jaarbasis.
* Daar tegenover staan gemeenten als Rotterdam (+25,9%), Den Haag (+9,6%), Eindhoven (+8,3%), Haarlem (8,0%) en Utrecht (6,9%) waar de prijzen stijgen. Rotterdam is een uitschieter doordat hier dit kwartaal een groot luxueus wooncomplex is opgeleverd, wat de gemiddelde transactieprijs flink omhoog trekt.
* 79% van alle transacties valt afgelopen kwartaal in het kale huursegment, 14% zijn gestoffeerde en 7% gemeubileerde woningen.

Gemeubileerd en gestoffeerd segment:

* In het gestoffeerde en vooral het gemeubileerde segment stijgt het aantal transacties.
* De gemiddelde transactieprijs van gestoffeerde woningen ligt 10,6% hoger. Die van gemeubileerde woningen ligt 5,4% hoger, maar voornamelijk doordat de prijs in het 2e kwartaal van vorig jaar een eenmalige dip liet zien. Ten opzichte van vorig kwartaal liggen de prijzen op een vergelijkbaar niveau.
* In vrijwel alle grotere gemeenten is in beide segmenten sprake van een stabilisering of lichte stijging van de huurprijzen.

Klik [hier](https://vgm.nl/MenuID/91250/kennis/Content/Transactiedata.html) voor de bijbehorende marktrapportage met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningmarkt in het 2e kwartaal van 2021.

**Over VGM NL en NVM**

Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL), de brancheorganisatie van vastgoed- en VvE managers, en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM) staan gezamenlijk voor circa 50.000 huurtransacties in de vrije sector op jaarbasis. Dit betreft een marktaandeel van ongeveer 50%. Sinds 2014 registreren VGM NL en de NVM samen de transactiedata van huurwoningen. Vier maal per jaar brengen zij de huurmarktcijfers met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningmarkt uit. NVM en VGM NL streven naar een minder sterk gereguleerde woningmarkt, waarbij de keuzevrijheid van de consument leidend is bij de invulling van zijn of haar woonwensen.

**Noot voor de redactie:**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Marc van der Lee, **NVM**, tel. 06 2147 7627. E-mail: [m.vanderlee@nvm.nl](mailto:m.vanderlee@nvm.nl) of met Ilse Kaandorp, **VGM** **NL**, tel. 030 3035 220 of 06 1089 2507. E-mail: [i.kaandorp@vgm.nl](mailto:i.kaandorp@vgm.nl).

Voor nadere informatie over de lokale huurmarkt(cijfers) kan contact worden opgenomen met VGM NL vastgoedmanagers en NVM-makelaars, zie voor contactgegevens [www.vgm.nl](https://vgm.nl/MenuID/91498/Contact/Contact.html) en [www.nvm.nl](https://www.nvm.nl/contact/).