

Kleinste landelijke huurprijsstijging sinds 2015

17-07-2019 08:52



Afkoeling vrije sector lijkt een feit

Amsterdam, woensdag 17 juli 2019 - De gemiddelde landelijke huurprijsstijging is in het tweede kwartaal van 2019 verder afgezwakt. De prijzen van huurwoningen in de vrije sector namen met slechts 3,1 procent toe. Dat is de laagste gemiddelde prijsstijging die woningplatform Pararius heeft gemeten sinds het tweede kwartaal van 2015.

De afnemende huurprijsstijging ligt in lijn der verwachting. Sinds het tweede kwartaal van 2018 liep de gemiddelde prijsstijging niet verder op en in het vierde kwartaal van 2018 kwam de prijsstijging voor het eerst in drieënhalve jaar weer onder de vijf procent uit.

Amsterdam dempt Nederlandse huurprijsstijging

In de hoofdstad stegen de prijzen met slechts 2,8 procent. Omdat er in Amsterdam relatief veel woningen te huur worden aangeboden, heeft dat een dempend effect op de gemiddelde landelijke huurprijs. Nieuwe huurders hadden landelijk in het tweede kwartaal van 2019 te maken met een huurprijsstijging van 3,1 procent per vierkante meter per maand. Wordt Amsterdam buiten beschouwing gelaten, dan komt de gemiddelde landelijke prijsstijging op 5,5 procent uit.

Amsterdam kent al enkele kwartalen op rij een zeer geringe huurprijsstijging van minder dan 3,5 procent. Het afgelopen kwartaal steeg in Amsterdam de gemiddelde huurprijs voor nieuwe huurders met 2,8 procent naar € 23,42 per vierkante meter. Ook in andere grote steden zwakt de huurprijsstijging inmiddels af. De huurprijzen voor woningen in de vrije sector namen in Den Haag, Utrecht en Rotterdam toe met respectievelijk 4 procent, 0,3 procent en 2,8 procent. Eindhoven is daarop een uitzondering: daar stegen de prijzen met 7,3 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Nieuwe huurders betaalden € 14,73 per vierkante meter per maand, nog altijd bijna tien euro onder de gemiddelde vierkantemeterprijs in Amsterdam.

Hoogtepunt nog niet bereikt in middelgrote steden

In Breda namen de vierkantemeterprijzen het afgelopen kwartaal met 10,7 procent toe tot € 13,88. Ook in Hilversum, vlakbij Utrecht, namen de prijzen toe. Nieuwe huurders betaalden hier € 15,81 per vierkante meter per maand, 11,1 procent meer. In Dordrecht en Schiedam, beiden een alternatief voor Rotterdam, stegen de huurprijzen met respectievelijk 11,4 procent en 13,3 procent. Nieuwe huurders betaalden in het tweede kwartaal van dit jaar € 12,74 per vierkante meter per maand voor een 'Dordtse woning', en

€ 13,04 voor een woning in Schiedam. Dit is nog altijd ruim drie euro minder dan de vierkantemeterprijs in Rotterdam (€ 16,30).

Golfbeweging in provincies

Ook op provinciaal niveau is de tweedeling te zien. Daar waar de prijsstijging later is ingezet, waren de prijsstijgingen afgelopen kwartaal het grootst. In de randstadprovincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland stegen de prijzen met respectievelijk 4,7, 4,5 en 4,5 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. In Flevoland (+22,5%), Zeeland (+10,8%), Friesland (+9,6%) Gelderland (+7,6%) en Noord-Brabant (+6,3%) stegen de prijzen veel harder. In Flevoland was de procentuele prijsstijging wederom het grootst, nieuwe huurders betaalden 22,5 procent meer voor een vrijesectorhuurwoning dan een jaar eerder: € 13,60 per vierkante meter per maand. De absolute vierkantemeterprijzen komen nog steeds niet in de buurt van de drie randstadprovincies. Het prijsverschil tussen de goedkoopste provincie (Friesland) en de duurste provincie (Noord-Holland) is ruim € 12 per vierkante meter per maand.

Eengezinswoningen stijgen sneller in prijs

Het afgelopen kwartaal steeg de huurprijs van een eengezinswoning met gemiddeld 9,2 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Appartementen zijn qua vierkantemeterprijs nog steeds veruit het duurst. Nieuwe huurders betaalden hiervoor het afgelopen kwartaal € 17,78 per maand. Dat is een stijging van 1,7 procent ten opzichte van het tweede kwartaal van 2018.

De gemiddeld hogere vierkantemeterprijs van appartementen is te verklaren. Veel appartementen zijn kleiner dan eengezinswoningen waardoor zij goedkoper zijn. Voor deze goedkopere categorie is een grotere groep geïnteresseerden waardoor de vierkantemeterprijs hoger ligt. Daarnaast liggen appartementen, in tegenstelling tot eengezinswoningen, veelal in de stadscentra, waar huurwoningen sowieso duurder zijn.

Kale huurwoning is het voordeligst

Nieuwe huurders zijn het voordeligst uit in een kale huurwoning. Hiervoor werd afgelopen kwartaal € 11,70 per vierkante meter per maand betaald, een prijsstijging van 7,2 procent ten opzichte van een jaar geleden. Een gemiddelde huurder betaalt voor een kale huurwoning van 70 vierkante meter in de vrije huursector dus zo'n € 819 per maand. Voor een even grote gemeubileerde woning is dat gemiddeld € 1.330 per maand.

Te weinig woningen gebouwd

Door de toenemende vraag naar woningen in combinatie met achterlopende bouwplannen sluiten vraag en aanbod nog steeds niet goed op elkaar aan. Er zijn te weinig geschikte bouwlocaties, er is een gebrek aan mankracht in de bouwsector en bouw materiaal wordt steeds duurder. De grootste tekorten concentreren zich rond de randstad: Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland hebben een gezamenlijk geschat tekort van 126.000 woningen.

Regulering staat gezond worden van woningmarkt in de weg

In Den Haag werd eind juni ingestemd met een huisvestingsverordening. De verordening regelt dat huurwoningen in het middenhuursegment (woningen met een huurprijs tussen € 720 en € 1.000) moeten worden toegewezen aan inkomens tot € 57.000 (eenpersoonshuishoudens) of € 67.000 (tweepersoonshuishoudens of meer). Hiermee is de eerste regulering van het middenhuursegment een feit.

Ook het voorstel van minister van Binnenlandse Zaken Kajsa Ollongren om een noodknop in te voeren zou extreme huurprijsstijgingen in het middenhuursegment aan banden moeten leggen. Deze maatregel is inmiddels uitgesteld tot het najaar, omdat zowel gemeenten als marktpartijen zich niet kunnen vinden in de voorgestelde uitwerking.

Al deze maatregelen moeten zorgen voor een gezondere woningmarkt, maar veel partijen trekken de positieve gevolgen van regulering sterk in twijfel. Ook De Groot is geen voorstander van nog meer regulering van de huurmarkt. "Dat staat het gezond worden van de woningmarkt juist in de weg", verklaart hij. "Institutionele beleggers en particuliere verhuurders worden hierdoor afgeschrikt, terwijl zij juist een groot deel van die broodnodige bouwproductie voor hun rekening nemen." Het middensegment kan alleen worden vergroot als die partijen de ruimte krijgen. "Als een belegger niet weet waar hij aan toe is omdat de overheid de regels continu verandert, worden de risico's om in dit segment te beleggen te groot", aldus De Groot.