

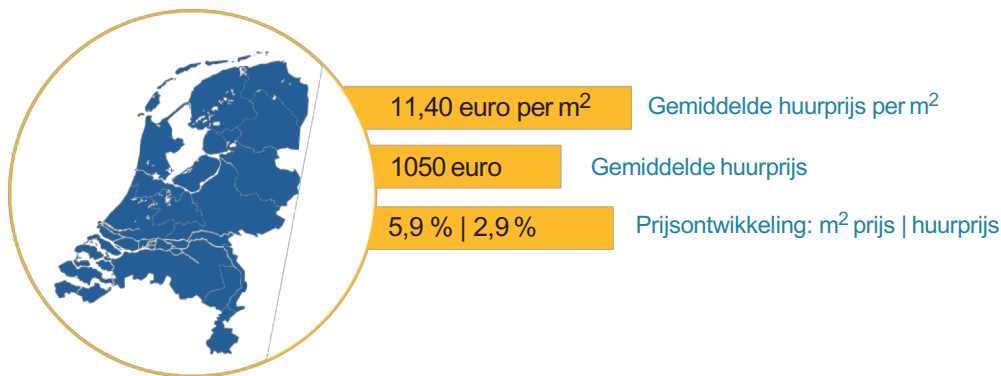
H2-2018



MARKT RAPPORTAGE

Transparantie in de
verhuurmarkt

DOOR TE WEINIG BESCHIKBAAR AANBOD STAGNEERT HET AANTAL VERHURINGEN



Door de druk op de huurwoningmarkt zet de prijsstijging van verhuurde woningen verder door. Het gaat hierbij om woningen die opnieuw werden verhuurd, dus bij een bewonerswisseling. Landelijk lijken de extreme stijgingen voorbij, maar de regionale verschillen blijven.

Nederland

De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is met 5,9% gestegen ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder, de absolute huurprijs met 2,9%. De gemiddelde huurprijs per m² van een woning in vrije sector (kaal boven liberalisatiegrens) komt uit op 11,40 euro. Er zijn meerdere oorzaken aan te wijzen voor de prijsstijging: te weinig aanbod om aan de vraag te voldoen leidt tot prijsdruk. Maar ook het gestegen aandeel van verhuurde nieuwbouwwoningen en de verhuur van kleinere woningen (beide hebben een hogere vierkante meterprijs) beïnvloeden de prijsstijging.

In totaal zijn door NVM-makelaars en VGM NL vastgoedmanagers in de tweede helft van 2018 19.923 woningen in de vrije sector verhuurd. 15.866 wanneer gestoffeerde en gemeubileerde woningen niet meegerekend worden. Dit is bijna gelijk aan het aantal verhuurde woningen in de eerste helft van 2018 en met 1,1% een zeer lichte stijging ten opzichte van een jaar eerder. Het lijkt erop dat er te weinig aanbod beschikbaar is om aan de grote vraag naar betaalbare huurwoningen te voldoen.

De focus van dit rapport ligt op de ontwikkelingen in het vrije sector deel van de huurmarkt waarbij over kale huurprijzen wordt gerapporteerd, tenzij specifiek benoemd wordt dat over het niet-geliberaliseerde, het gemeubileerde of gestoffeerde deel wordt gesproken.

Prijsstijging appartementen groter dan die van woonhuizen

De prijsontwikkeling van appartementen ligt voor het eerst sinds begin 2017 weer boven die van woonhuizen. Het verschil in prijsontwikkeling tussen deze woningtypen leek de afgelopen periode juist iets kleiner te worden, maar loopt nu dus weer op. De prijsstijging per m² van appartementen was in de tweede helft van 2018 5,9% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder, en kwam uit 12,83 euro. Voor woonhuizen was de stijging 4,0% op jaarbasis, de prijs per m² bedraagt nu 9,05 euro.

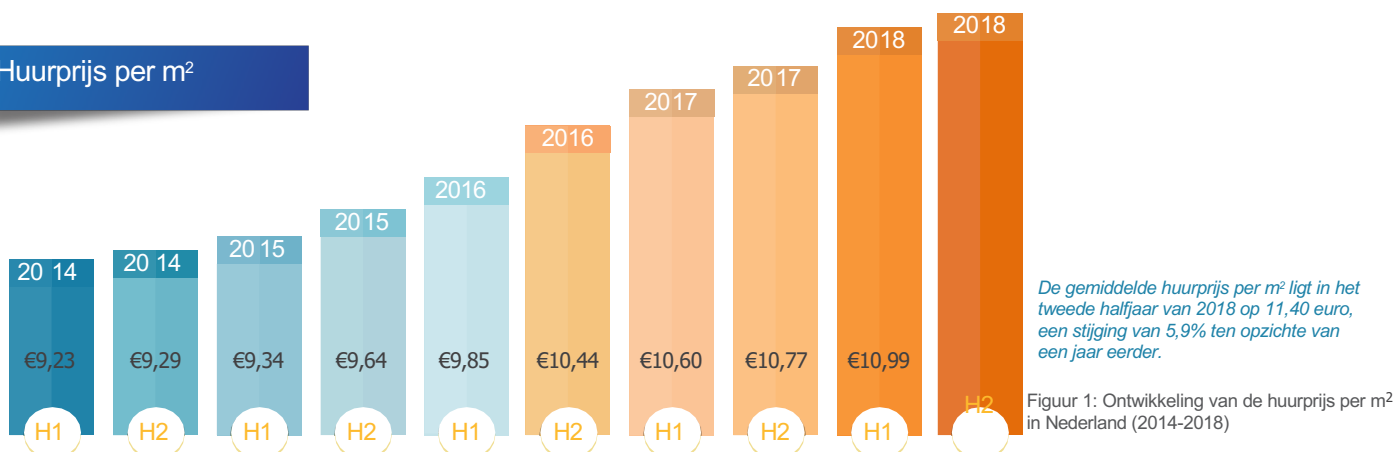


€9,05 per m²
+4,0%
€ 1036
+3,5%



€12,83 per m²
+5,9%
€ 1058
+2,4%

Huurprijs per m²





Figuur 2: Ontwikkeling gemiddelde oppervlakte 2014-2018

Het absolute prijsniveau van woonhuizen komt uit op 1.036 euro (+3,5%), die van appartementen op 1.058 euro (2,4%). Voor een gemiddelde huurwoning in Nederland moet nu 1.050 euro betaald worden. Dat is 30 euro per maand meer dan een jaar geleden, ofwel 2,9% meer. De stijging per m² is met 5,9% een stuk hoger, wat erop duidt dat er nu gemiddeld kleinere woningen worden verhuurd dan een jaar geleden.

Veel vraag naar gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen

Bijna 17% van de door NVM-makelaars en VGM NL vastgoedmanagers verhuurde woningen is gestoffeerd of gemeubileerd. De aantallen zijn met respectievelijk 16,6% voor gestoffeerd en 14,6% voor gemeubileerd in vergelijking met het tweede halfjaar van 2017 sterk toegenomen. Er is veel vraag naar deze woningen, die volledig woonklaar opgeleverd worden. Voornamelijk onder expats is de vraag groot, deze woningen vinden gretig aftrek.

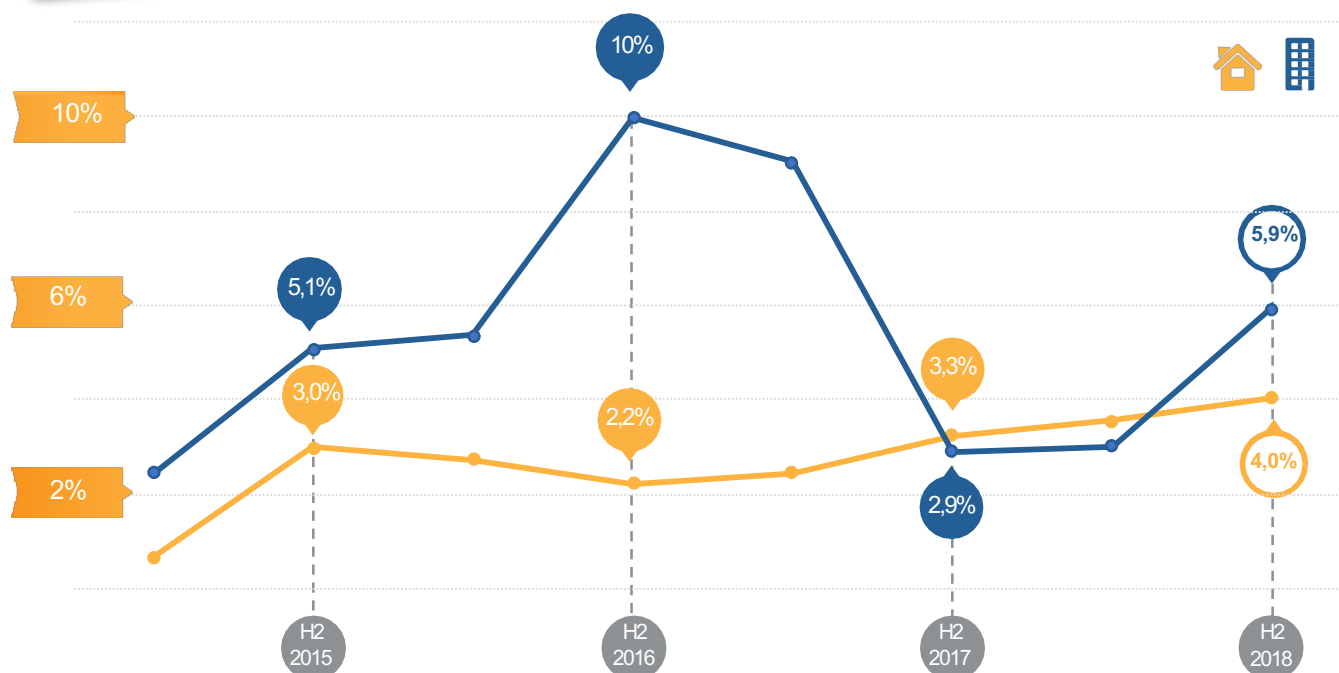
Niet alleen de aantallen stijgen sterk, ook de huurprijzen per m² zijn de afgelopen jaren flink opgelopen. En dan voornamelijk in het gemeubileerde segment, daar waar veel expats een woning vinden.

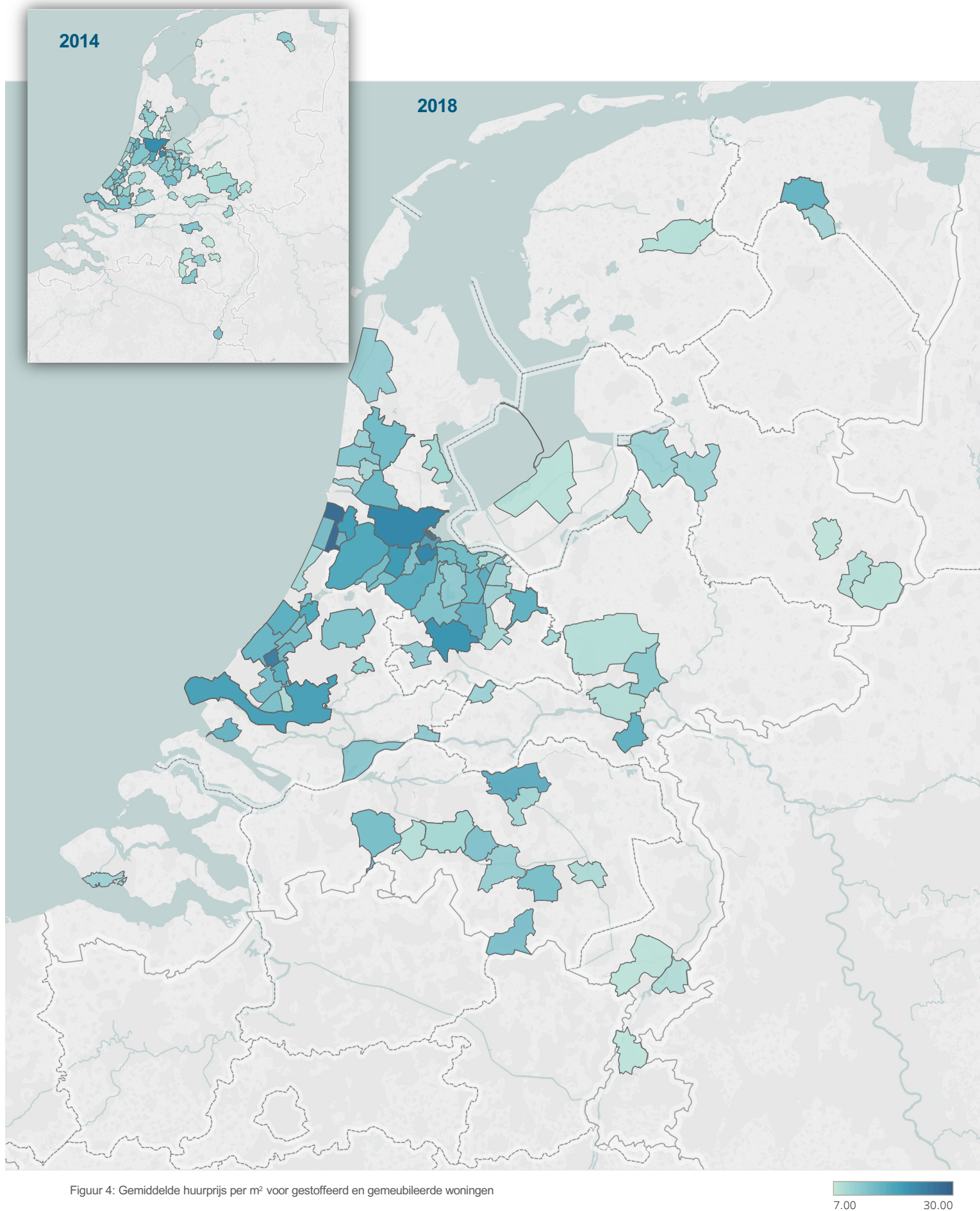
De prijsstijging per m² van gemeubileerde woningen bedraagt in een jaar tijd 6,0%. Gestoffeerde woningen zijn per m² 1,9% duurder geworden. Per vierkante meter moet een prijs van 15,99 euro voor gestoffeerde en 20,47 euro voor gemeubileerde woningen betaald worden. Dat is fors hoger dan de 11,40 euro per m² kale huur voor een 'normale' huurwoning.

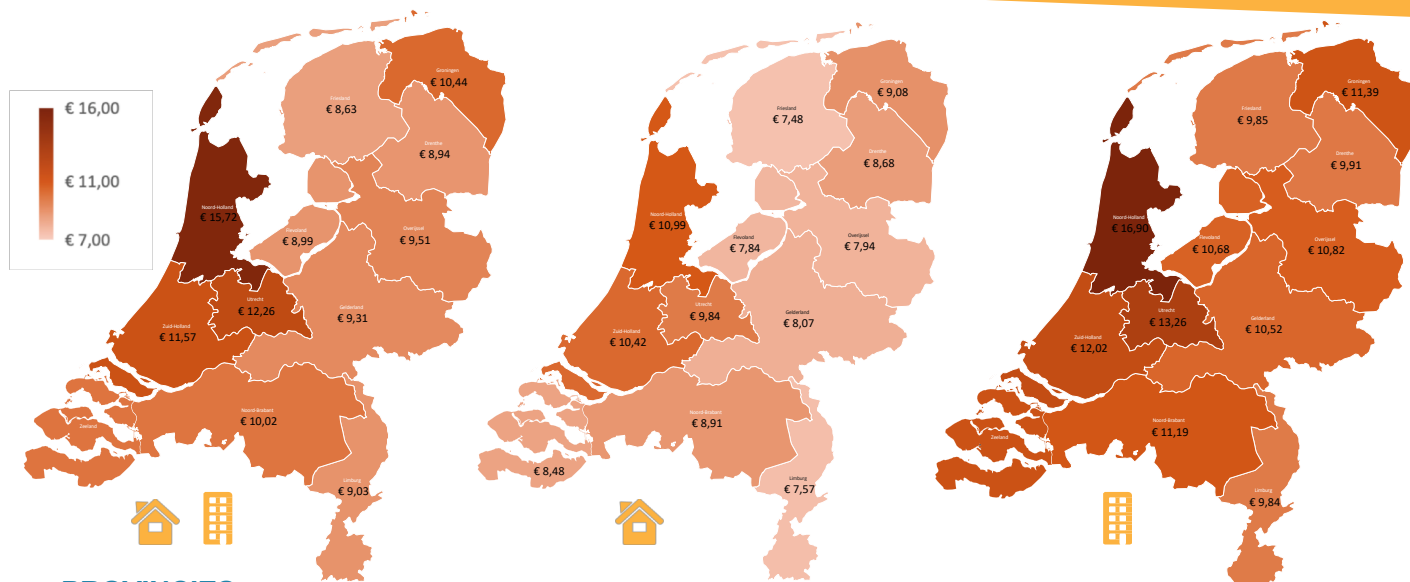
Figuur 3: Ontwikkeling van de huurprijs per m² ten opzichte van een jaar eerder

De prijsstijging van appartementen lag een jaar lang lager dan die van woonhuizen, maar ligt deze periode met een plus van 5,9% weer hoger dan die van woonhuizen, waar de prijsstijging 4,0% betreft.

Huurprijsontwikkeling



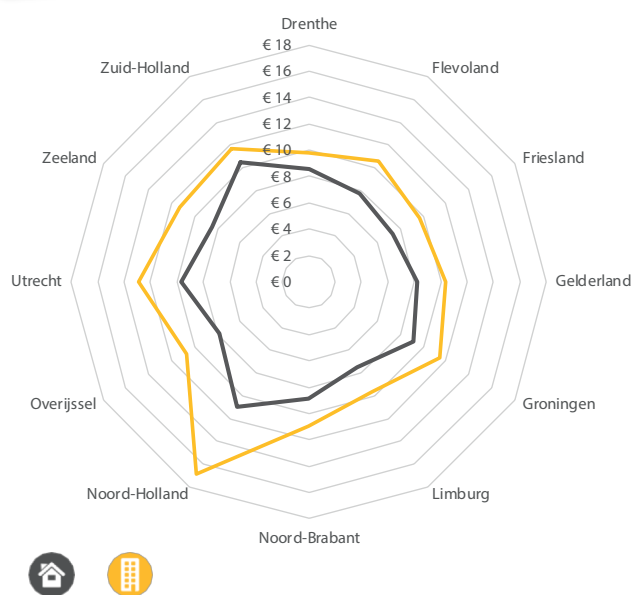




PROVINCIES

Tussen de provincies zijn grote verschillen te zien in huurprijsniveaus. De 3 Randstadprovincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht noteren al jaren de hoogste huurprijzen, waarbij Noord-Holland met 15,72 euro per m² ver boven de rest uitsteekt.

M² prijs per provincie

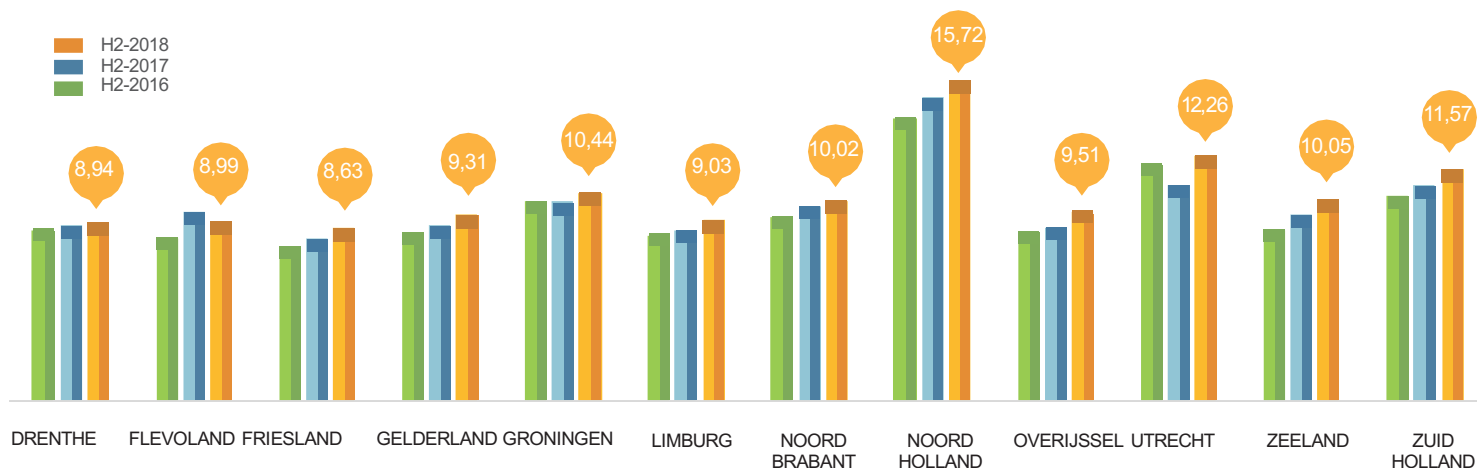


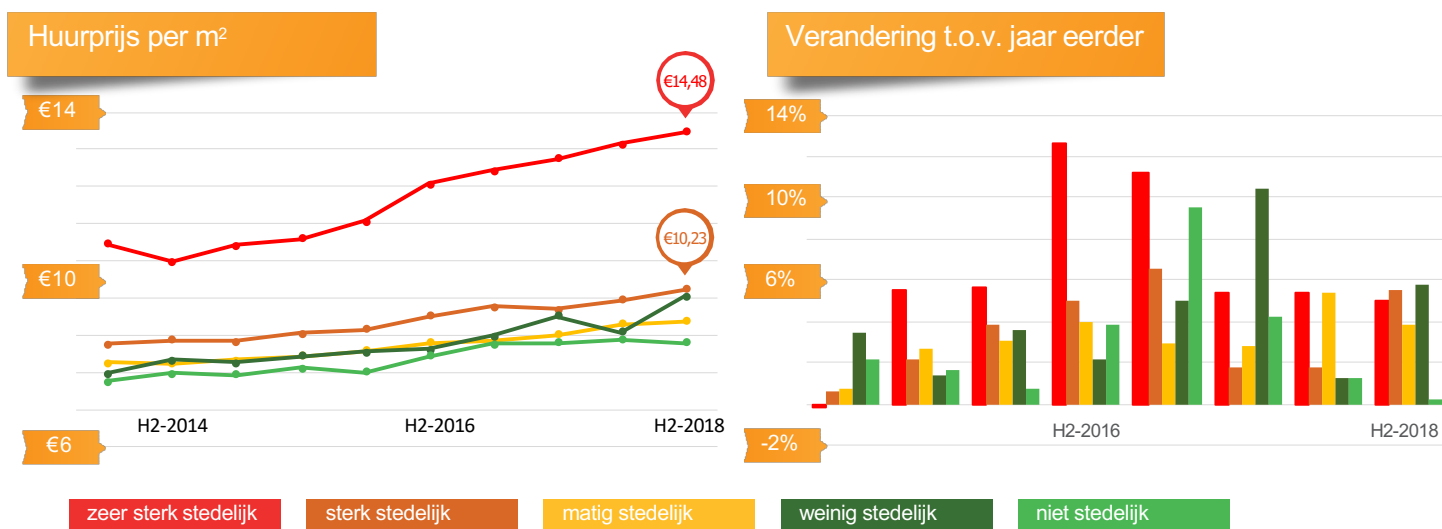
Figuur 5: Gemiddelde huurprijs per m² naar provincie H2 2018

De invloed van de hoofdstedelijke huurprijzen doet zich hier sterk gelden. In Drenthe, Flevoland en Friesland liggen de prijzen nog onder de 9 euro per m², waar in Limburg deze grens voor het eerst doorbroken is. Flevoland noteert zelfs een daling van de huurprijzen, maar dat wordt veroorzaakt door het feit dat in de tweede helft van 2017 de prijzen hier een enorme piek lieten zien. Vergelijken met toen liggen de prijzen 4,8% lager, maar over langere periode gezien is de trend in Flevoland er ook een van stijgende prijzen.

Opvallend is dat de prijsstijging in Noord-Holland, de duurste provincie, met 3,6% ten opzichte van een jaar eerder juist wat achterblijft bij de rest van Nederland. Prijsstijgingen van boven de 10% op jaarbasis lijken verleden tijd, iets wat op de koopwoningmarkt ook geconstateerd is. Dit zou erop kunnen duiden dat de zeer hoge huurniveaus hier door steeds minder mensen opgebracht kan worden.

Provincies waar de prijzen nog wel hard stijgen zijn Zeeland (+8,6%), Overijssel (+9,0%) en Utrecht (+13,6%). In Utrecht zijn de prijzen de afgelopen periode wat blijven hangen, deze lijken nu een inhaalslag te maken. Zeeland is nu na de drie Randstadprovincies en Groningen de 5^e duurste provincie. De prijzen liggen er net boven het Brabantse niveau. Middelburg is er hier zowel qua aantallen als prijsniveau van grote invloed.





TRANSACTIES NAAR STEDELIJKHEID

In de afgelopen jaren blijkt dat in de grote gemeenten, vaak de krappe, stedelijke woningmarktgebieden, de huurprijzen het hardst stijgen. Maar binnen de grote gemeenten liggen plaatsen en dorpen waar de ontwikkelingen niet hetzelfde zijn als in de grote stad. En andersom zijn er in de dunbevolkte landelijke gebieden met ruime woningmarkten, steden te vinden waar de ontwikkelingen gelijk opgaan met die in de dichtbevolkte steden.

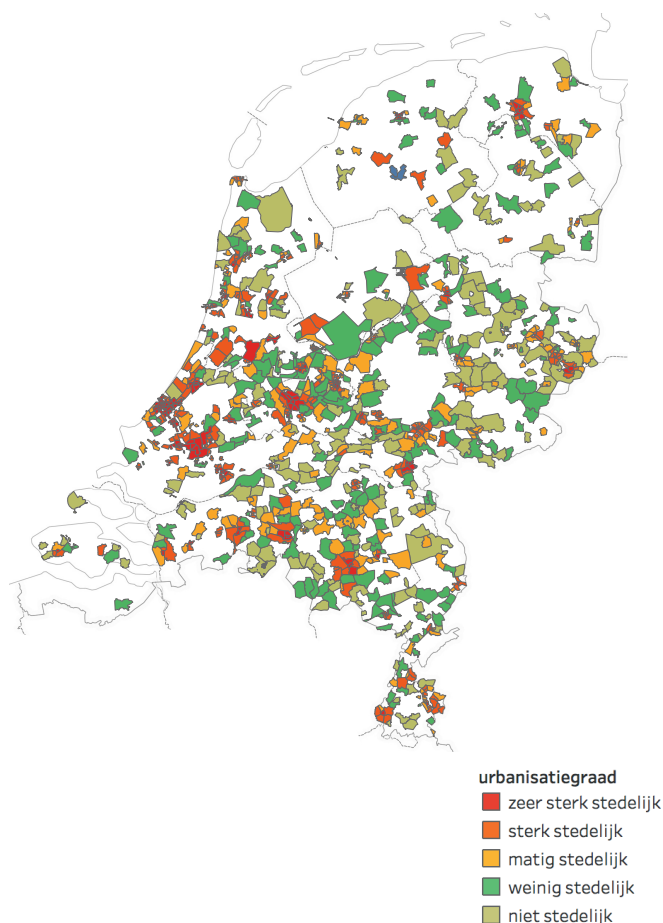
Kortom, ontwikkelingen op provincieniveau of gemeenteniveau zeggen niet altijd iets. Daarom worden de huurprijsontwikkelingen ook naar urbanisatiegraad geanalyseerd. Hierbij wordt elke wijk in Nederland ingedeeld naar de mate van stedelijkheid, gemeten naar aantal adressen per vierkante kilometer.

In de zeer sterk stedelijke gebieden liggen de huurprijzen per m² al jaren het hoogst, ook in het tweede halfjaar van 2018. De gemiddelde huurprijs komt er uit op 14,48 euro. Deze gebieden lieten tot en met de eerste helft van 2017 ook de sterkste prijsstijgingen zien (tot boven de 10% eind 2016), maar sindsdien blijft de prijsontwikkeling per jaar hangen op 5%.

Er is hier sprake van krappe woningmarkten, waarbij veel vraag is en het aanbod achterblijft. Daar komt vaak de concurrentie bij van kopers die afhaken, waarvoor de dure koopwoning niet meer te financieren is en die ook aangewezen zijn op de huurmarkt.

Tegelijk lijkt er wel een limiet te zijn wat huurders kunnen en willen betalen, de prijsstijging blijft dit halfjaar dus beperkt.

In de niet stedelijke gebieden is de tendens heel anders. De huurprijs per m² ligt hier gemiddeld op 8,80 euro en is in het afgelopen jaar ook nauwelijks gestegen. Voornamelijk voor die woningen die gelegen zijn in de buurt van voorzieningen en die goed bereikbaar zijn, zullen de huidige huurniveaus ook in de toekomst haalbaar blijven.



Figuur 6: Huurtransacties naar stedelijkheid H2-2018

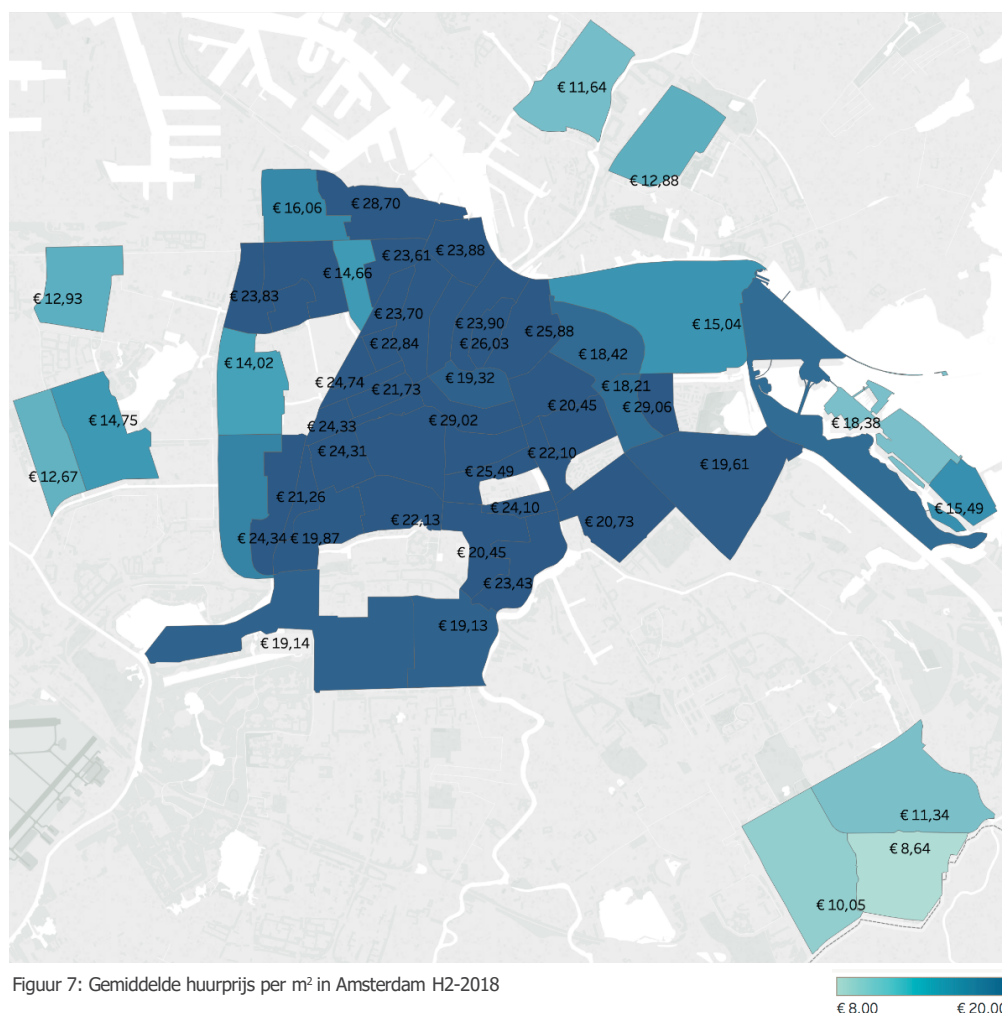
Amsterdam

In het tweede halfjaar van 2018 lag de gemiddelde huurprijs per m² voor appartementen net iets lager dan het eerste halfjaar van 2018. Bij woningen zien we juist een stijging van de gemiddelde vierkante meter prijs. Ook nu zijn de verschillen in Amsterdam groot. In totaal was er in de tweede helft van 2018 een lichte stijging te zien van 18,58 euro per m² in de eerste helft van 2018 naar 18,71 euro per m² in de tweede helft van 2018. De gemiddelde huurprijs per m² lag het hoogst in de Van Lennepbuurt (29,15 euro) en het laagst in de Slotervaart (8,43 euro). Zeker ook in Amsterdam, maar ook in de andere grote steden blijft de vraag naar huurwoningen groot. Amsterdam heeft nog steeds de hoogste vierkante meter prijzen van Nederland, maar de sterke stijgingen van enkele jaren terug lijken verleden tijd.

Lokale makelaars en vastgoedmanagers aan het woord

De populariteit van Amsterdam blijft groot en door gebrek aan voldoende aanbod in het betaalbare middensegment is er nog steeds sprake van oververhitting. De leden van VGM NL en NVM merken wel dat met name de huurwoningen in het hogere segment (boven de 2500 euro per maand) langer in de verhuur staan. Woningen met huurprijzen rond de 1.500 euro worden daarentegen juist snel verhuurd. De gemeente heeft een verbod opgelegd op het zonder vergunning verhuren aan meer dan twee woningdelers. Hierdoor wordt de groep die de hogere huurprijzen kunnen opbrengen alleen maar kleiner en zal de vraag naar betaalbare huurwoningen verder toenemen.

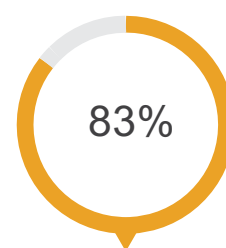
Door de oververhitting rondom het centrum van Amsterdam trekken ook steeds meer huurders naar de populaire randgemeenten. Het centrum van Amsterdam wordt steeds moeilijker voor de verhuur waardoor er juist meer transacties te zien zijn in Amstelveen en Amsterdam Buitenveldert. Expatwijken met duurdere huurwoningen zoals de grachtengordel, Oud-West, De Pijp en Oud-Zuid blijven populair bij expats, maar zijn tevens gewild bij de meer vermogende Nederlandse consument.



Figuur 7: Gemiddelde huurprijs per m² in Amsterdam H2-2018

€ 8,00 € 20,00

Amsterdam

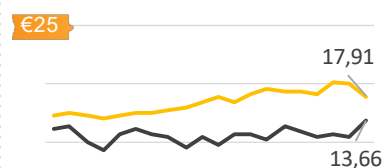


WONINGTYPE

83% Appartementen
17% Woonhuizen

Bouwperiode

Voor 1945	56%
1945-1970	4%
1971-1990	4%
1991-2010	16%
2011 en later	18%
Onbekend	3%



Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

Willemspark	€3.227
Museumkwartier	€2.669
Apollohuur	€2.527
Grachteng. West	€2.269
Weteringschans	€2.100
Dapperbuurt	€2.068
Stadionbuurt	€1.988

Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) Woonhuizen

Oost. woonhaven	€1.719
Ijburg West	€1.496
Sloter/Riekerpolder	€1.144
Holendrecht	€1.073
Bijlmer Oost	€1.054
Nieuwendam Noord	€1.024

Rotterdam

Daar waar we in Amsterdam zien dat er steeds meer transacties richting de randen van de stad verschuiven, zien we in Rotterdam dat de meeste transacties (ca. 52%) zich rondom het centrum concentreren. Naast het centrum, dat veruit de meeste transacties laat zien, zien we ook veel transacties in Delfshaven en Feijenoord. Daardoor is de gemiddelde huurprijs per m² in de tweede helft van 2018 licht gedaald van 12,71 euro per m² naar 12,41 euro per m². Deze lichte daling is opvallend omdat juist in Rotterdam de afgelopen jaren een duidelijke stijging te zien was in de gemiddelde huurprijs per m². Zo lag de gemiddelde prijs bij transacties in de tweede helft van 2015 nog op 10,63 euro per m².

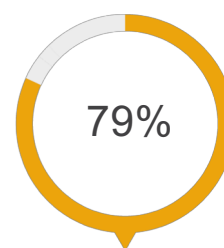
De huurniveaus zijn het hoogst in Rotterdam Noord met 17,76 euro per m² het hoogst. In het centrum van Rotterdam bedroeg de gemiddelde huurprijs 12,84 euro per m². In Feijenoord lag de prijs nog net iets hoger. Hier kwam de gemiddelde prijs uit op 13,08 euro per m². De laagste huurprijzen zijn te vinden in IJsselmonde en Overschie waar de gemiddelde prijs uitkwam op respectievelijk 10,54 euro per m² en 8,50 per m².

Lokale makelaars en vastgoedmanagers aan het woord

De populariteit van het centrum van Rotterdam blijft hoog. De minst populaire plekken zijn Rotterdam-Zuid, Charlois en Tarwewijk. Net als in de andere grote steden is er een toenemende vraag naar huurwoningen en nagenoeg geen aanbod. Hierdoor wijken mensen ook in Rotterdam uit naar randgemeenten zoals Bergschenhoek, Schiedam en Vlaarding. Wel lijkt er in toenemende mate aanbod in een hogere prijsklasse beschikbaar te komen, waaronder meer nieuwbouwaanbod.

Daar waar in Amsterdam inmiddels een verbod is gekomen om zonder vergunning de woning te delen met meer dan twee delers, zien we in Rotterdam de vraag vanuit deze doelgroep toenemen. Dit zijn naast studenten ook steeds meer werkende collega's die samen een woning delen. Ook de groep mensen die op zoek is naar een duurdere woning is toegenomen. De verwachting is dat de prijzen de komende periode redelijk gelijk zullen blijven of licht zullen stijgen.

Rotterdam

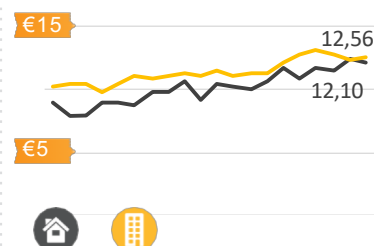


WONINGTYPE

79% Appartementen
21% Woonhuizen

Bouwperiode

Voor 1945	26%
1945-1970	4%
1971-1990	12%
1991-2010	37%
2011 en later	20%
Onbekend	0%

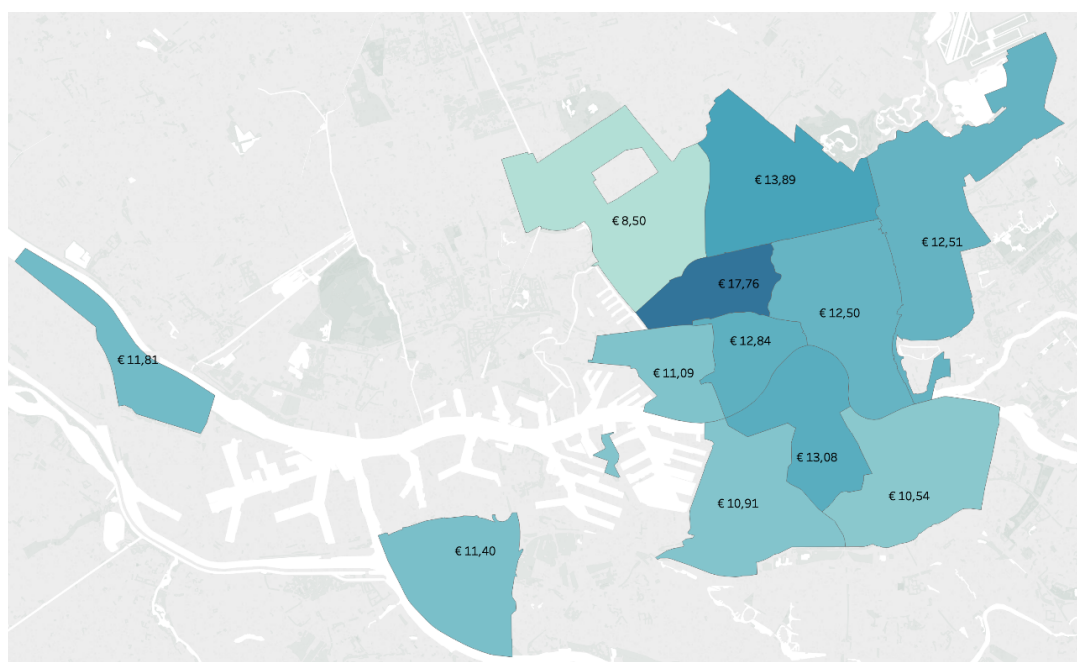


Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

Feijenoord	€ 1.262
Rotterdam Centrum	€ 1.170
IJsselmonde	€ 1.013
Noord	€ 987
Hillegersberg-	
Schiebroek	€ 955
Overschie	€ 950
Prins Alexander	€ 905

Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) Woonhuizen

Hillegersberg-	
Schiebroek	€ 1.871
Kralingen-Crooswijk	€ 1.116
Prins Alexander	€ 1.061
Delfshaven	€ 992
IJsselmonde	€ 984
Hoek van Holland	€ 964



Figuur 8: Gemiddelde huurprijs per m² in Rotterdam H2-2018

€ 8,00 € 20,00

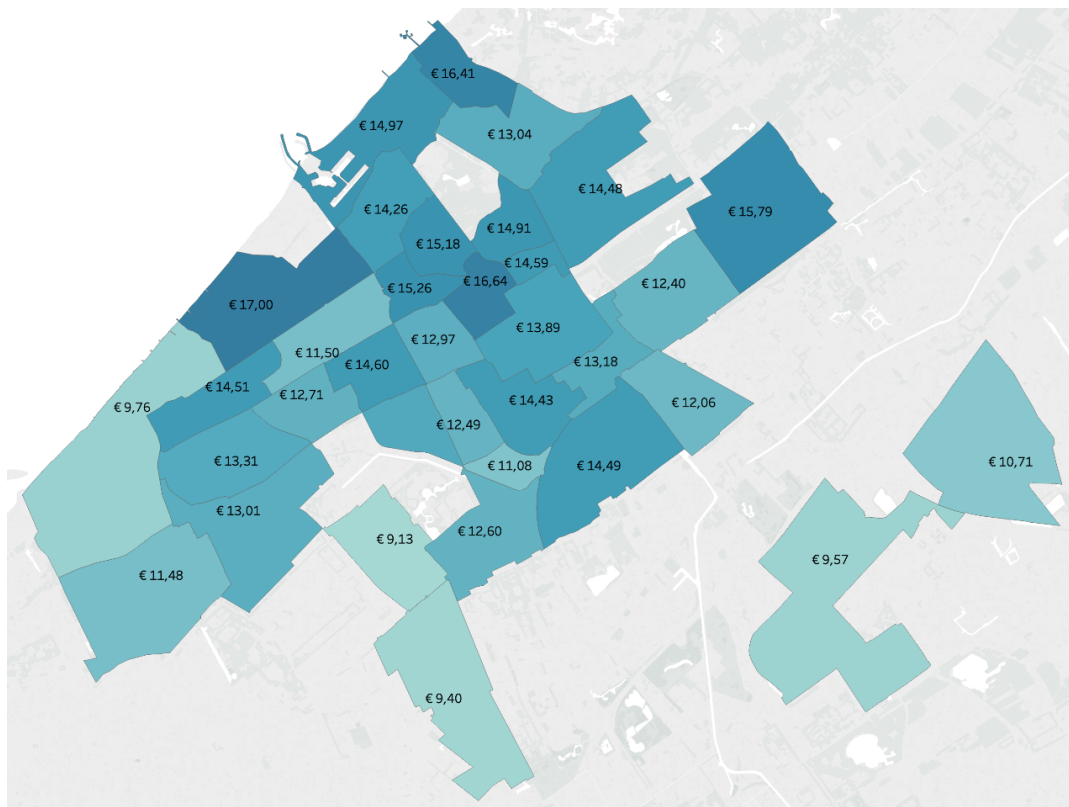
Den Haag

De gemiddelde huurprijs van transacties is in Den Haag van 12,26 euro per m² in de eerste helft van 2018 gestegen naar 13,07 euro per m² in de tweede helft van 2018. Er zijn vier buurten in Den Haag waar de prijs rond de 20 euro per m² lag. Dit zijn de Nassaubuurt (20,30 per m²), Bezuidenhout-West (19,53 euro per m²), Voorhout (19,53 euro per m²) en Vissershaven (19,26 euro per m²). De laagste prijzen per m² zien we Transvaalkwartier-Midden (8,35 euro per m²) en de Waterbuurt (8,63 euro per m²). Als we op wijkniveau kijken zien we dat De Vogelwijk (17,00 euro per m²) en Zeeheldenkwartier (16,64 euro per m²) de hoogste prijzen hebben. De wijken waar huurwoningen het goedkoopst zijn, zijn Morgenstond (9,13 euro per m²), Wateringseveld (9,40 euro per m²) en Ypenburg (9,57 euro per m²).

In de tweede helft van 2018 zien we een behoorlijke toename van het aantal transacties in Duinoord, waren dit er in de eerste helft van 2018 nog 18 zijn dit er in de tweede helft 112. Deze toename komt met name door de verhuur van een nieuwbouwcomplex in de buurt Sweelinckplein en omgeving. In het centrum is het aantal transacties in de tweede helft van 2018 (82) iets toegenomen, nadat het aantal transacties in de eerste helft van 2018 (56) was teruggelopen.

Lokale makelaars en vastgoedmanagers aan het woord

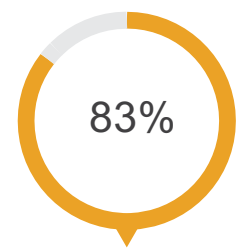
In Den Haag zijn met name de buurten rond de internationale scholen en bedrijven populair. Minder gewilde wijken (al lijken nagenoeg alle wijken wel populair) zijn Laak en Den Haag Zuid-West. In Den Haag is er veel vraag naar huurwoningen zeker ook in het middensegment (tussen 1.000 en 1.500 euro). Met name door de aanwezigheid van expats zijn de vraagprijzen van de woningen vaak aan de hoge kant. Expats willen graag in de populaire wijken van de stad wonen. Nabij station Hollands Spoor zijn de afgelopen periode veel aankopen gedaan door particuliere beleggers voor verhuur aan studenten van de Haagse Hogeschool en Universiteit Leiden, die ook op locaties in den Haag gevestigd is.



Figuur 9: Gemiddelde huurprijs per m² in Den Haag H2-2018

€ 8,00 € 20,00

Den Haag

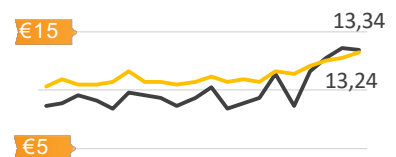


WONINGTYPE

83% Appartementen
17% Woonhuizen

Bouwperiode

Voor 1945	28%
1945-1970	4%
1971-1990	4%
1991-2010	39%
2011 en later	23%
Onbekend	2%



Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

Archipelbuurt	€ 1.967
Stationsbuurt	€ 1.772
Geuzen- en Statenkwartier	€ 1.508
Benoordenhout	€ 1.379
Duinoord	€ 1.310
Bezuidenhout	€ 1.269
Centrum	€ 1.193
Scheveningen	€ 1.181

Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) woonhuizen

Benoordenhout	€ 2.715
Scheveningen	€ 1.769
Ypenburg	€ 1.191
Wateringse Veld	€ 1.166
Kraayenstein en Uithof	€ 1.031
Stationsbuurt	€ 1.030
Transvaalkwartier	€ 860
Laakkwartier/Spoorwijk	€ 827
Rustenburg/Oostbroek	€ 804

Eindhoven

Eindhoven bezit naast goede voorzieningen ook diverse grote internationale bedrijven. Hierdoor is het aantal expats de afgelopen jaren gestegen. De gemiddelde huurprijs per m² is in de tweede helft van 2018 (10,97 euro per m²) gestegen ten opzichte van het eerste half jaar van 2018. Als we kijken naar het niveau van de tweede helft van 2017 (10,93 euro per m²) zien we dat de gemiddelde prijs op nagenoeg hetzelfde niveau ligt.

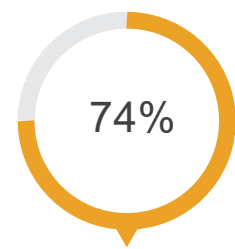
Ook in de tweede helft van 2018 lag de gemiddelde huurprijs per m² het hoogst in stadsdeel Woensel-Zuid (15,33 euro per m²). Daarna volgt het centrum met een gemiddelde prijs van 11,08 euro per m². De buurten met de hoogste prijzen zijn Kronehoef (18,71 euro per m²) en Limbeek-Noord (16,09 euro per m²). De goedkoopste wijken in Eindhoven zijn Tongelre (8,26 euro per m²) en Woensel-Noord (8,74 euro per m²). De wijk Strijp kenmerkt zich door alle ontwikkelingen daar nog steeds door een hoog aandeel transacties (ca 37% van alle transacties in Eindhoven). In Tongelre (6) en Gestel (32) zijn relatief weinig transacties gemeten in het tweede kwartaal 2018.

Lokale makelaars en vastgoedmanagers aan het woord

Daar waar in Amsterdam al langer veel interesse was vanuit particuliere beleggers zien we dit nu ook steeds meer in Eindhoven. Met name door de sterke vraag in en om Eindhoven zien particuliere beleggers dit als een beter alternatief dan het geld op de bank te zetten. Ook in Eindhoven zien we inmiddels dat de nieuwbouwwoningen (zowel appartementen als woningen) kleiner worden qua oppervlakte. Door beleggers wordt er steeds meer geïnvesteerd in duurzame woningen. Steeds meer beleggers kiezen voor nieuwbouwwoningen met een EPC van 0.

Door de goede bereikbaarheid van omliggende dorpen (met vaak ook nog een goed voorzieningen niveau) kiezen steeds meer mensen, waaronder ook expats, voor een woning buiten de stad.

Eindhoven

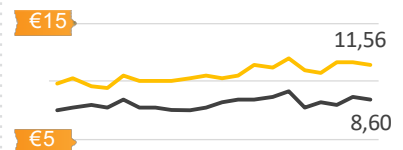


WONINGTYPE

74% Appartementen
26% Woonhuizen

Bouwperiode

Voor 1945	12%
1945-1970	4%
1971-1990	14%
1991-2010	39%
2011 en later	31%
Onbekend	1%

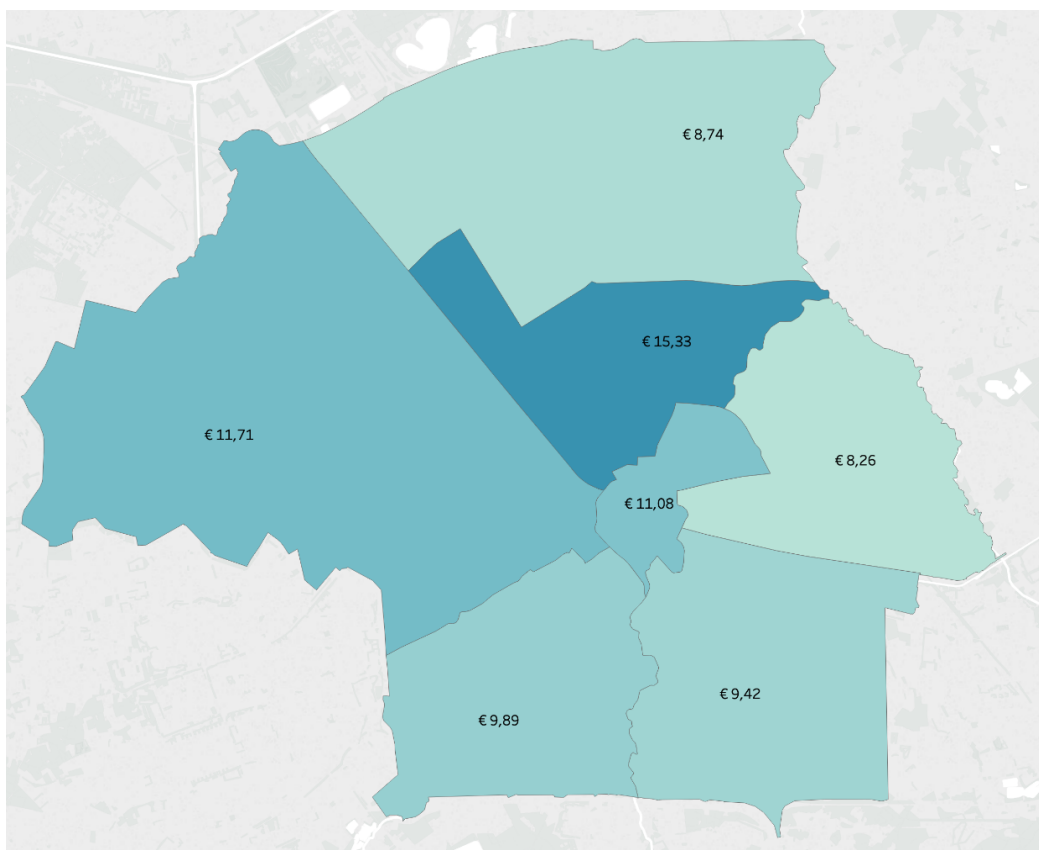


Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

Woensel-Zuid	€ 1.153
Gestel	€ 1.121
Centrum	€ 1.051
Stratum	€ 1.016
Strijp	€ 945
Woensel-Noord	€ 839

Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) woonhuizen

Woensel-Noord	€ 1.007
Strijp	€ 983
Tongelre	€ 979
Stratum	€ 974



Figuur 10: Gemiddelde huurprijs per m² in Eindhoven H2-2018

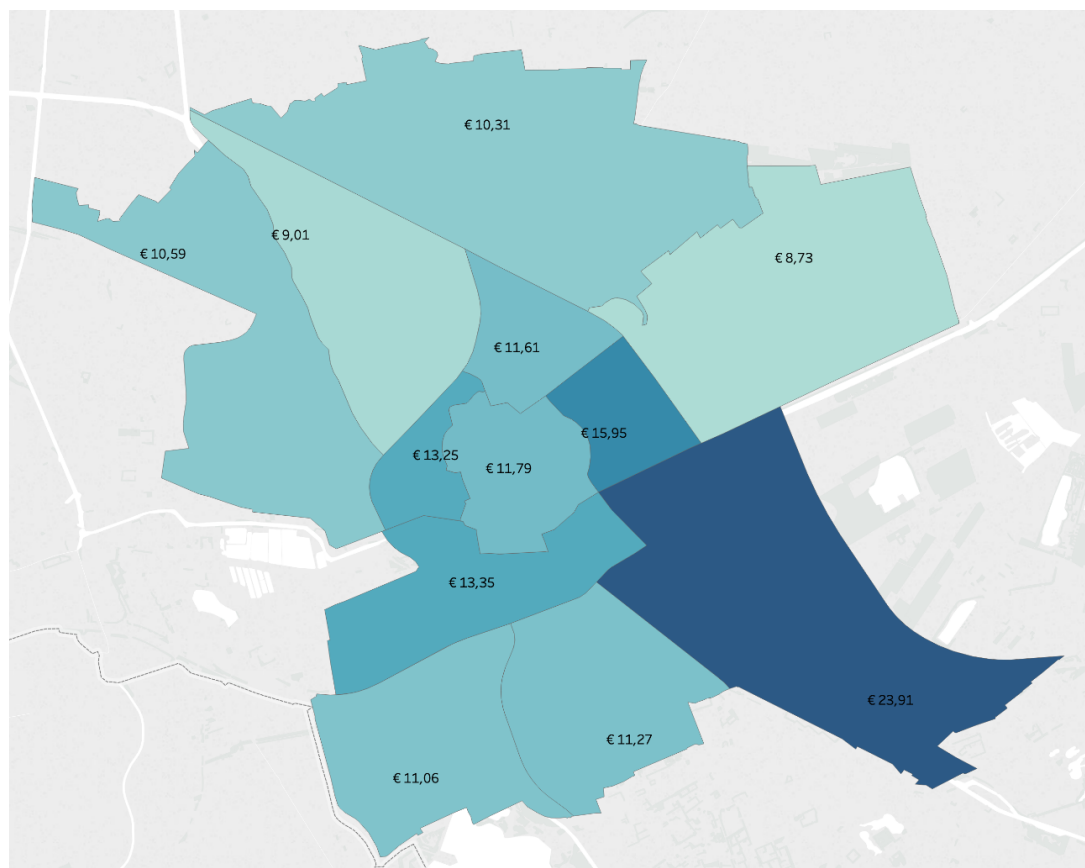


Groningen

In de provincie Groningen is met name de invloed van de stad Groningen groot. De prijzen liggen hier dan ook hoger dan in de rest van de provincie. De gemiddelde huurprijs bij transacties in de stad Groningen is in de tweede helft van 2018 licht gestegen naar 11,39 euro per m². In de eerste helft van 2018 lag deze op 11,35 euro per m². Deze beperkte stijging van de gemiddelde prijs komt mede doordat er in de tweede helft van 2018 in vergelijking tot de eerste helft van 2018 in verhouding meer woningen zijn verhuurd dan appartementen. De hoogste prijzen in Groningen betaal je in de wijk Zuidoost. Hier ligt de gemiddelde huurprijs aanzienlijk hoger dan in de andere wijken (23,91 euro per m²). Na Zuidoost zijn de hoogste prijzen te vinden in de wijken Oosterpark (15,95 euro per m²) en Oud-Zuid (13,35 euro per m²). De laagste prijzen zijn te vinden in Noorddijk en omgeving (8,73 euro per m²) en Noordwest (9,01 euro per m²).

Lokale makelaars en vastgoedmanagers aan het woord

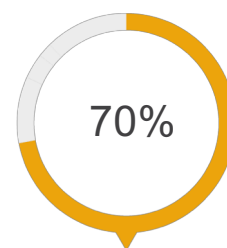
Het centrum van Groningen blijft het meest populair. Er is echter relatief weinig aanbod in het centrum. In de overige wijken rondom het centrum is het met name van belang dat de woningen er goed uitzien. De plekken met weinig voorzieningen zijn minder in trek. Dit geldt met name voor de buitenwijken en dorpen rondom de stad Groningen, met uitzondering van Haren. Als belangrijkste ontwikkeling zien we in Groningen de stijging van de prijs en de ontwikkeling van nieuwbouw voor jongeren en studenten. Groningen is sterk een studentenstad. Studenten blijven maar komen en veelal vertrekken ze dan ook niet meer uit de stad. Ook steeds meer mensen uit Eemshaven en het gaswinningsgebied trekken daar weg (indien mogelijk) maar willen wel in Groningen blijven en kiezen dan eerder voor de stad Groningen vanwege de aanwezigheid van voorzieningen. De verwachting is dan ook dat de gemiddelde prijzen de komende periode, zij het beperkt, zullen blijven stijgen.



Figuur 11: Gemiddelde huurprijs per m² in Groningen H2-2018

€ 8,00 € 20,00

Groningen

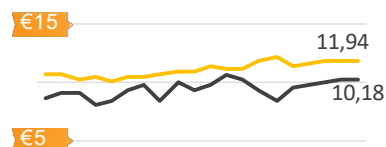


WONINGTYPE

70% Appartementen
30% Woonhuizen

Bouwperiode

Voor 1945	14%
1945-1970	15%
1971-1990	27%
1991-2010	35%
2011 en later	7%
Onbekend	1%



Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

Centrum	€ 1.014
Oud-West	€ 961
Oud-Zuid	€ 956
Oosterparkwijk	€ 949
Zuidwest	€ 926
Noorddijk e.o.	€ 903
Oud-Noord	€ 866
Nieuw-West	€ 850
Helpman e.o.	€ 843
Noordwest	€ 756

Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) woonhuizen

Zuidwest	€ 1.101
Noordoost	€ 1.079
Oud-Noord	€ 1.028
Noordwest	€ 915
Oud-West	€ 910

Utrecht

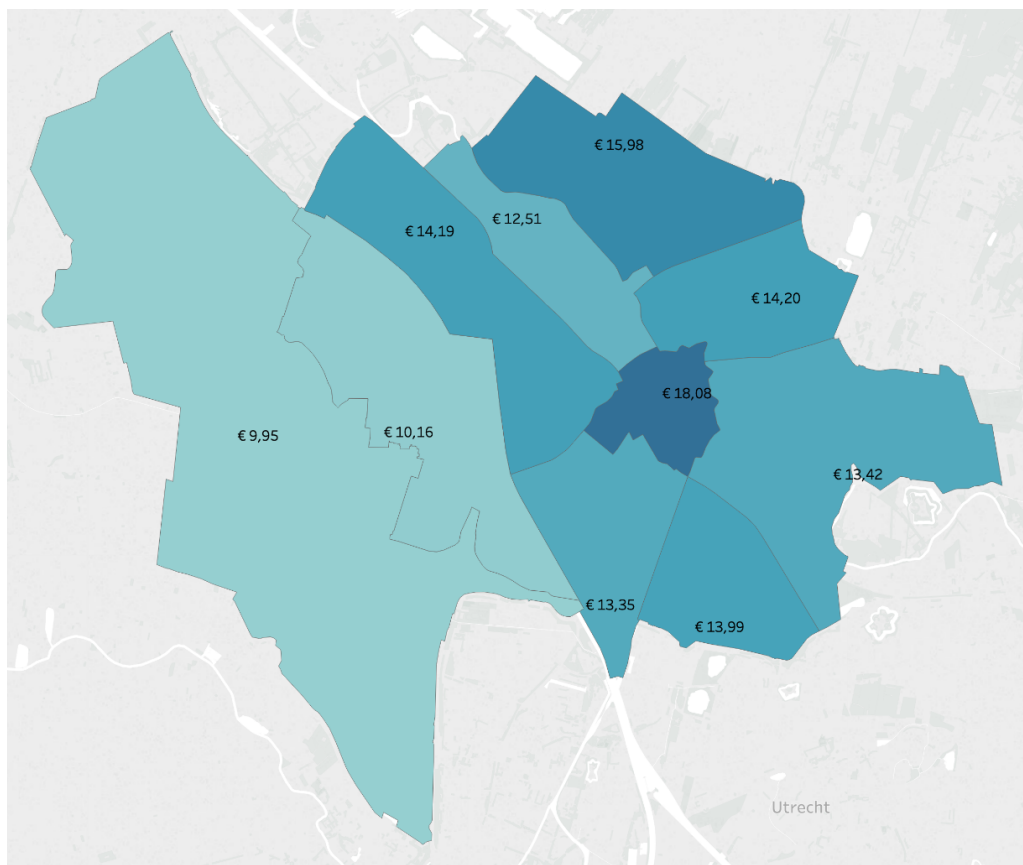
Met name Utrecht laat ook in de tweede helft van 2018 een behoorlijke stijging zien in de gemiddelde huurprijs per m² bij mutatie. De prijs is gestegen van 11,40 euro per m² in de eerste helft van 2018 naar 12,55 euro per m² in de tweede helft van 2018. De hoogste prijzen zijn terug te vinden in de binnenstad van Utrecht (18,08 euro per m²) en Overvecht (15,98 euro per m²). De laagste prijzen vinden we in Vleuten De Meern (9,95 euro per m²) en Noordwest (12,51 euro per m²).

Als we kijken naar buurtniveau zien we dat met name Oud Hoograven-Noord (26,08 euro per m²) en Lange Nieuwstraat en omgeving (25,26 euro per m²) eruit springen. De buurten met de laagste gemiddelde huurprijzen zijn Veldhuizen (7,74 euro per m²) en Parkwijk-Zuid (8,60 euro per m²). De verschillen zijn dan ook groot binnen Utrecht.

Het aantal transacties is ook in de tweede helft van 2018 toegenomen in Utrecht. Als we kijken naar de verdeling van de transacties over de stad valt met name op dat het aantal transacties in de binnenstad bijna is gehalveerd ten opzichte van een half jaar eerder. Dit geldt overigens ook voor Vleuten De Meern.

Lokale makelaars en vastgoedmanagers aan het woord

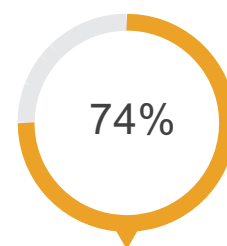
Net als in veel andere steden speelt in Utrecht de ontwikkeling dat steeds minder mensen een woning kunnen kopen en daarom vaker voor een huurwoning kiezen. Om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen zien we in Utrecht dat steeds meer kantoorgebouwen worden verbouwd naar appartementen en studio's. De populariteit van de binnenstad van Utrecht blijft groot, maar ook Tuindorp, Tuinwijk en Oog-In-Al zijn populair onder huurders. De minst populaire buurten zijn Kanaleneiland, Overvecht en Rivierenwijk (waar overigens wel goed wordt verhuurd). De verwachting is dat de gemiddelde huurprijs per m² de komende periode beperkt zal blijven stijgen.



Figuur 12: Gemiddelde huurprijs per m² in Utrecht H2-2018

€ 8,00 € 20,00

Utrecht

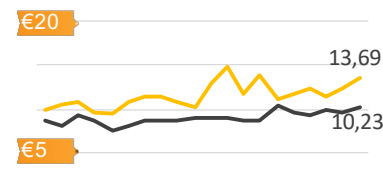


WONINGTYPE

74% Appartementen
26% Woonhuizen

Bouwperiode

Voor 1945	37%
1945-1970	5%
1971-1990	2%
1991-2010	21%
2011 en later	32%
Onbekend	4%



Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

Noordwest	€ 1.315
West	€ 1.259
Zuidwest	€ 1.131
Binnenstad	€ 1.110
Oost	€ 1.078
Noordoost	€ 1.057
Zuid	€ 1.039
Overvecht	€ 1.037
Vleuten-De Meern	€ 942

Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) Woonhuizen

Noordoost	€ 1.315
Leidsche Rijn	€ 1.131
Noordwest	€ 1.082
Vleuten-De Meern	€ 1.081
Zuidwest	€ 1.049
West	€ 1.017

Maastricht

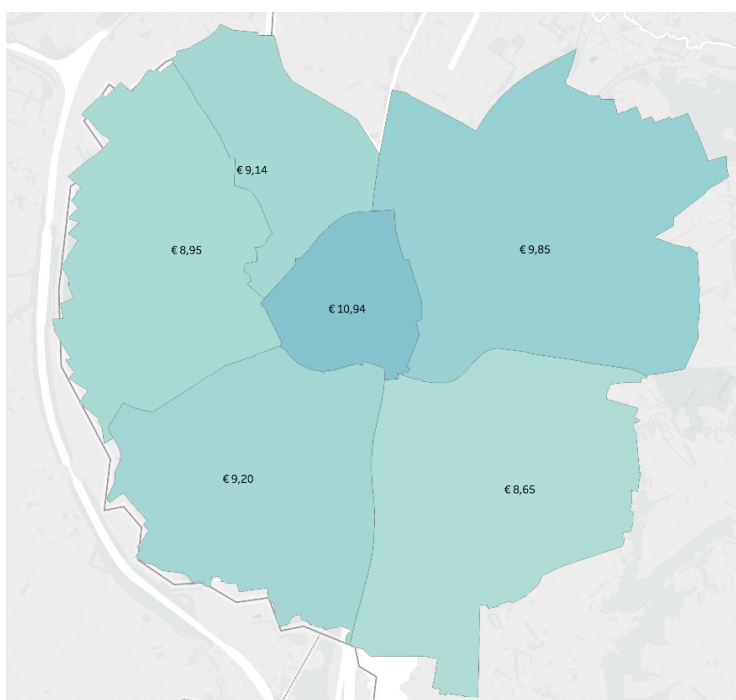
Van 2014 tot en met het eerste halfjaar van 2017 vond gemiddeld ruim de helft van alle verhuurtransacties van de gemeente Maastricht plaats in het centrum. In 2018 is dat gedaald naar net boven de 40%. Naast het centrum, dat veruit de populairste wijk blijft met o.a. de buurten Wijck en Boschstraatkwartier, wordt er meer verhuurd in buurten als Wittevrouwenveld en Boschpoort. De huurniveaus zijn in het centrum met 10,94 euro per m² het hoogst, hoewel de vierkante meterprijzen dit halfjaar zijn gedaald met 1,3%. Ze liggen nu voor het eerst in anderhalf jaar onder de 11 euro. In Wittevrouwenveld is het prijsniveau stabiel gebleven op 10,73 euro, Boschpoort noteerde een prijsstijging van bijna 5% naar 9,14.

In de gemeente Maastricht als geheel daalde de huurprijs per m² van 10,33 euro vorig jaar naar 9,88 euro nu, een daling van ruim 4%. Voor een gemiddelde huurwoning in Maastricht moet nu 922 euro betaald worden. De daling van de gemiddelde huurprijs wordt niet veroorzaakt door lagere huurprijzen, maar door een verschuiving van het aantal transacties in bepaalde gebieden. Zoals hiervoor benoemd is het aantal transacties in het dure, populaire centrum afgenomen. Waarschijnlijk door te weinig aanbod en krapte op de markt. Andere, goedkopere wijken maken een groter deel uit van de aantallen en zorgen ervoor dat de gemiddelde huurprijs daalt.

Lokale makelaars en vastgoedmanagers aan het woord

De populariteit van het centrum blijft hoog, met buurten als Wijck, Ceramique en Brusselsepoort. Wel wordt een onderscheid gemaakt naar type zoekter: de gewone consument heeft steeds minder te kiezen door de krapte op de markt, hem maakt de wijk steeds minder uit. De zoekende belegger laat buurten als Wittevrouwenveld, Malberg en Pottenberg liever links liggen. In de wijken waar ze wel investeren worden woningen gekocht en gerenoveerd op de markt gebracht, wat wel tot hoge huurprijzen voor deze woningen leidt.

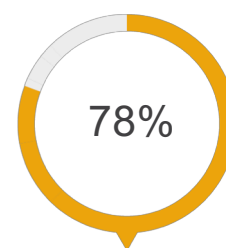
Net als in veel andere steden heeft de starter het in Maastricht moeilijk. Betaalbare huurwoningen zijn moeilijk te vinden. De druk op de markt wordt verder vergroot door de aanhoudende groei van de universiteit en van diverse internationale werkgevers. Buitenlandse studenten en de expats als doelgroepen blijven in Maastricht dan ook zeer belangrijk.



Figuur 13: Gemiddelde huurprijs per m² in Maastricht H2-2018

€ 8,00 € 20,00

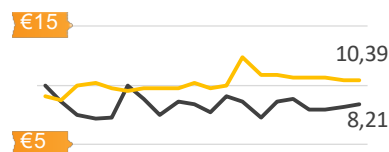
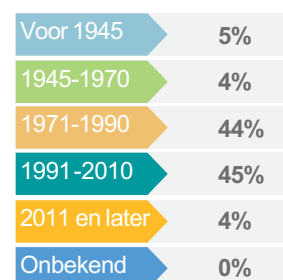
Maastricht



WONINGTYPE

78% Appartementen
22% Woonhuizen

Bouwperiode



Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

Centrum	€ 1.065
Buitenwijk Oost	€ 921
Buitenwijk Noordwest	€ 880
Buitenwijk West	€ 868
Buitenwijk Zuidoost	€ 841

Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) woonhuizen

Buitenwijk Zuidoost	€ 875
Buitenwijk West	€ 806

Wassenaar

In Wassenaar is veruit het belangrijkste segment de markt voor gestoffeerde woningen. Het aantal verhuurtransacties in dit segment is al jarenlang stabiel, en ook de prijs voor de gemiddelde gestoffeerde verhuurde woning ligt al jarenlang stabiel hoog: rond de 3.000 euro per maand. Wassenaar bestaat uit twee wijken, en tweederde tot driekwart van alle huurtransacties vinden plaats in wijk Noordoost, waar de prijzen in het tweede halfjaar van 2018 op 16,67 euro per m² liggen. In wijk Zuidwest liggen de prijzen hoger, op 17,52 euro per m². Wel kruipen de vierkante meterprijzen in deze wijken steeds verder naar elkaar toe. De prijsstijging in Zuidwest bleef met 1% zeer beperkt, waar de stijging in Noordoost met 12% veel hoger was.

De prijzen in de gemeente Wassenaar als totaal stegen in een jaar tijd met 8,6%, van 15,57 euro per m² naar 16,91 per m². De prijzen stijgen al jaren, maar dit is het hoogste percentage dat in de afgelopen 2 jaar is genoteerd.

Lokale makelaars en vastgoedmanagers aan het woord

Het centrumgebied van Wassenaar wordt aangewezen als de meest populaire buurt. Wel wordt er onderscheid gemaakt naar het type huurder. Expats (veruit de grootste doelgroep) zoeken onder andere naar woningen in de buurt van de Amerikaanse school, en hebben vaak een hoger budget. 'Nederlanders' zoeken overal, zolang de prijzen maar niet te hoog zijn. 1.350 euro per maand wordt als een plafond gezien. Hier is echter een grote vraag naar, en weinig aanbod beschikbaar. De krapte op de markt is groot. Onder de 1.000 euro is het aanbod nihil.

De verwachtingen over de huurmarkt in 2019 zijn een gelijkblijvende tot licht aantrekkende groei van zowel het aantal transacties als de prijzen. De verwachting is dat het aantal expats dat een woning zoekt nog verder zal toenemen, mede door de komst van EMA in Amsterdam en de krapte op de huurmarkt aldaar. Ook wordt op de langere termijn gekeken naar de bouw van woningen op voormalig vliegveld Valkenburg. De vraag is wat de komst van zo'n 7 duizend woningen gaat betekenen, of de 'echte' Wassenaarder hier geïnteresseerd in zal zijn en of er meer ruimte komt voor de starters.

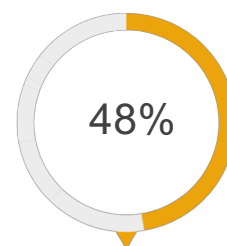


Figuur 14: Gemiddelde huurprijs per m² in Wassenaar H2-2018

Figuur 15: Gemiddelde huurprijs per m² in Wassenaar H2-2018 (gestoffeerd en gemeubileerd)

€ 8,00 € 20,00

Wassenaar



WONINGTYPE

48% Appartementen
52% Woonhuizen

Bouwperiode

Voor 1945	30%
1945-1970	22%
1971-1990	9%
1991-2010	39%
2011 en later	0%
Onbekend	0%

€25



€5



Gemiddelde huurprijs
(kaal boven lib. grens)
appartementen

Noordoostelijk deel der gemeente € 1.113

Gemiddelde huurprijs
(kaal boven lib. grens)
woonhuizen

Zuidwestelijk deel der gemeente € 5.533
Noordoostelijk deel der gemeente € 2.865

VERANTWOORDING

VGM NL (Vastgoedmanagement Nederland), de brancheorganisatie van vastgoedmanagers, en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM staan gezamenlijk voor circa 31.000 huurtransacties in de vrije sector op jaarbasis. Daarmee is een marktaandeel van circa 50% gemoeid. Sinds 2014 registreren VGM NL en de NVM samen de transactiedata van huurwoningen. 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 woonwens.

De cijfers in deze rapportage betreffen de prijsontwikkeling van huurmutaties, dus gerealiseerde verhuurtransacties. De huurprijsstijging voor de zittende huurder is vaak veel lager en valt buiten deze analyse

Voor de gepresenteerde cijfers geldt in zijn algemeenheid dat deze niet alleen onder invloed van marktwerking tot stand komen, maar dat ook de volgende aspecten een rol spelen:

- Verhouding woonhuizen en appartementen
- Oppervlakte van de woningen
- Locatie van de transacties
- Bouwjaar (bijvoorbeeld aandeel nieuwbouw)

De cijfers zijn gebaseerd op alle sinds 1 januari 2014 door NVM en VGM NL afgemelde huurwoningen, inclusief nieuwbouw en beleggingsobjecten. Dubbele afmeldingen (door NVM én VGMNL) zijn uitgefilterd. Verder worden de volgende filters gebruikt: Huurprijs tussen 85 en 10.000 euro per maand, huurprijs per vierkante meter tussen 4 en 25 euro per maand (kale huur, dus exclusief servicekosten, gas-, water-, licht- of administratiekosten) of tussen 4 en 35 euro per maand (gemeubileerd en gestoffeerd). Woonoppervlakte groter dan 9 vierkante meter.

De gepresenteerde cijfers in deze rapportage van NVM en VGM NL kunnen afwijken van andere bronnen die rapporteren over de huurmarkt. Zo brengen ook partijen als CBS, Pararius en MVGM cijfers over de (vrije) huurmarkt uit. Verschillen in bijvoorbeeld aantallen, gemiddelde prijzen of ontwikkelingen kunnen veroorzaakt worden door de gebruikte bronnen, de gebruikte rekenmethodiek, vraagprijs ten opzichte van transactieprijs en de verhouding van transacties naar bijvoorbeeld woningtype, regio of andere segmentatie, en door het marktsegment waarover wordt gepubliceerd.

Definities

Urbanisatiegraad/Stedelijkheid

De urbanisatiegraad van een buurt wordt bepaald op basis van de adressendichtheid, waarbij de volgende indeling wordt gebruikt:

Zeer sterk stedelijk:	>= 2500 omgevingsadressen per km ²
Sterk stedelijk:	1500 –< 2500 omgevingsadressen per km ²
Matig stedelijk:	1000 –< 1500 omgevingsadressen per km ²
Weinig stedelijk:	500 –< 1000 omgevingsadressen per km ²
Niet stedelijk:	< 500 omgevingsadressen per km ²

Gebiedsindeling

In deze rapportage wordt gewerkt met de gemeente-, wijk- en buurtindeling 2016 van het CBS.

Liberalisatiegrens

De liberalisatie- of vrije huursectorgrens lag in 2014 op € 699,48 en van 2015 tot en met 2018 op € 710,68.

Gestoffeerd/Gemeubileerd

Een gestoffeerde woning is inclusief vloer(bedekking) en gordijnen, en gemeubileerde woning is inclusief meubels.

Disclaimer:

De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (hierna 'de NVM') en Vastgoedmanagement Nederland (hierna 'VGM NL') behouden zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor. Niets uit deze uitgave mag worden vervaelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van NVM of VGM NL. Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van NVM en VGM NL is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document. Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM en VGM NL aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens besteden, geeft NVM en VGM NL geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. NVM of VGM NL zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter.