

De relatie tussen de huurprijzen in de grotere steden en de aanwezigheid van expats

Business analyst Bart Silven van Build Finance beschrijft de belangrijkste ontwikkelingen uit de Buy-to-Let markt op basis van de Market Update en andere relevante marktonderzoeken.

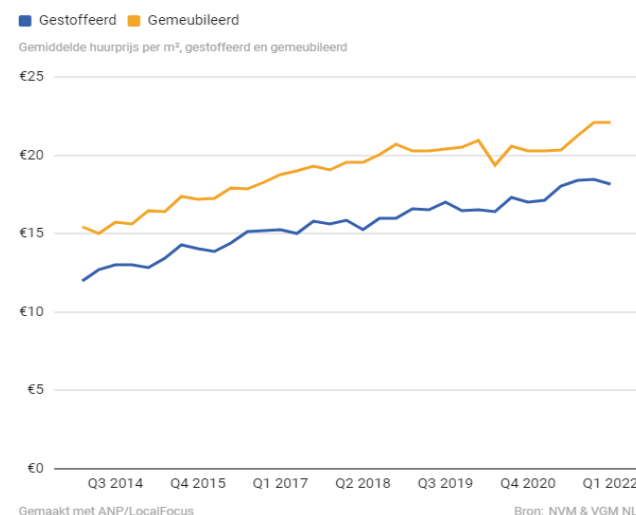
1.1 Inzichten uit Market Update Buy-to-Let

De huurprijzen zijn in 2020 en 2021 slechts beperkt gestegen met een jaar-op-jaar groei van gemiddeld 0,8 procent. Redenen voor deze beperkte stijging zijn aangepaste overheidsregels omtrent huurprijzen en de afwezigheid van expats in Nederland als gevolg van de COVID-19 pandemie. In de eerste helft van 2020 vond er in de grotere Nederlandse steden een daling van de huurprijzen plaats, gevolgd door een stijging in het derde kwartaal van 2021. Het is waarschijnlijk dat de huurprijzen nog wel wat verder zullen stijgen naarmate er meer expats terugkeren naar de grotere steden.

Huurprijs gemeubileerde en gestoffeerde woningen

In het derde kwartaal van 2021 steeg de vierkantemeterprijs van een huurwoning bij Pararius met 2,5 procent. De stijging is vooral te zien bij gestoffeerde of gemeubileerde huurwoningen, die populair zijn onder expats. Onderstaande grafiek van NVM laat een lichte daling zien van de huurprijzen van gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen in 2020, gevolgd door een nieuwe stijging rond het tweede en derde kwartaal van 2021. Dit bevestigt dat de corona-situatie in Nederland bepalend is geweest voor het verhuisgedrag van expats in de periode 2020-2021 ¹.

Gemiddelde huurprijs (gestoffeerd en gemeubileerd)

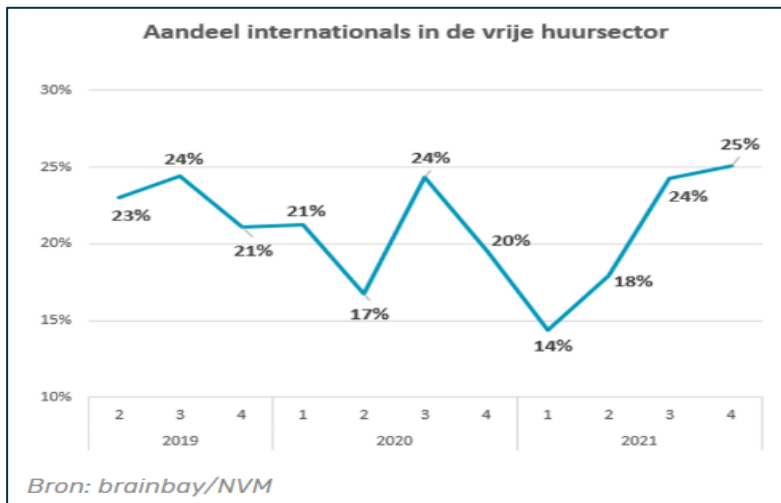


Figuur 1: Verloop van de gemiddelde huurprijs van gestoffeerde en gemeubileerde woningen. (Bron: NVM)

1.2 Inzichten uit het Brainbay onderzoeksrapport

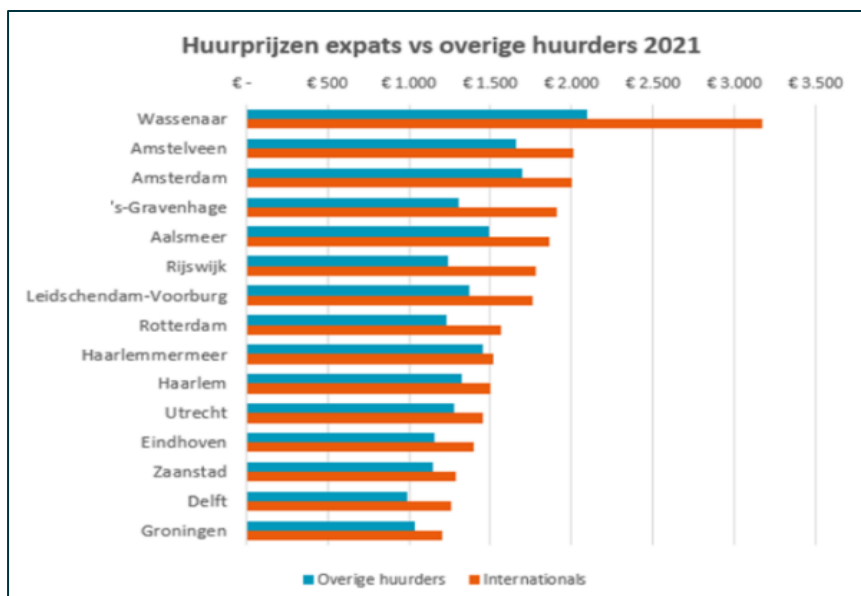
Door de verbeterde gezondheidsomstandigheden rondom COVID-19 en de afschaffing van veel reisrestricties als gevolg daarvan, keren expats volop terug op de Nederlandse vrije huurmarkt. Dit blijkt ook uit het rapport 'Analyse van de dynamiek op de Nederlandse huurmarkt'. Dit is een jaarlijks onderzoeksrapport geschreven door Brainbay, in opdracht van NVM. Het aandeel expats dat in Nederland een woning huurt, ligt momenteel op het hoogste punt in drie jaar tijd. Expats vormden eind 2021 zo'n 25 procent van alle huurders in de vrije sector. Dit aandeel was begin 2021 slechts 14 procent, door strengere corona-maatregelen in Nederland destijds.

In onderstaande grafiek van NVM is te zien dat het aandeel expats in de vrije huursector, als gevolg van COVID-19, inderdaad gedurende het derde en vierde kwartaal van 2020 een grote daling heeft doorgemaakt, terwijl dit aandeel gedurende het jaar 2021 weer sterk is gestegen.



Figuur 2: Aandeel expats in de vrije huursector. (Bron: Brainbay)

De woningen die expats huren hebben vaak een hogere huurprijs dan de gemiddelde huurprijs die wordt betaald in een gemeente. Een verklaring is dat expats vaker een gestoffeerde of gemeubileerde woning huren, waarvan de prijzen hoger liggen. Daarnaast zijn deze woningen vaker gesitueerd in de meer populaire wijken van een stad. Tot slot hebben expats gemiddeld meer geld te besteden aan huur dan de gemiddelde huurder in de vrije sector. Dit komt tot uiting in onderstaande figuur.

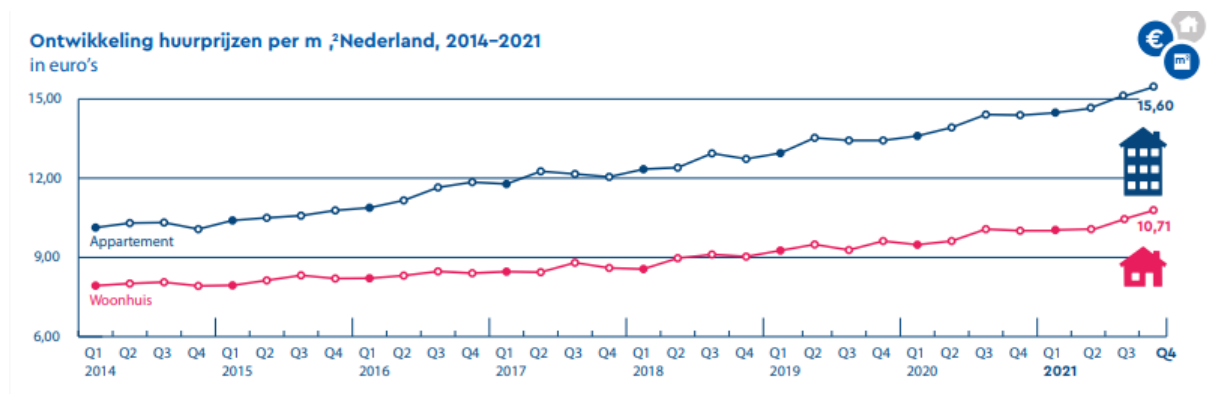


Figuur 3: Huurprijzen die expats en overige huurders in 2021 betaalden in diverse steden. (Bron: Brainbay/NVM)

1.3 Inzichten uit NVM marktanalyse

Volgens de marktupdate van februari was het waarschijnlijk dat de huurprijzen mogelijk weer konden stijgen als de expats zouden terugkeren naar de grotere steden in Nederland. Brainbay en NVM bevestigen dat dit vanaf 2021 inderdaad het geval was. De stijging van de huurprijs is vooral te zien bij gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen, die populair zijn onder expats. Volgens Brainbay is de terugkeer van de expats naar de grotere steden veroorzaakt door de verbeterde situatie omtrent het coronavirus en de daardoor versoepelde inreisregels.

De huurprijzen van gestoffeerde en gemeubileerde woningen liggen gemiddeld hoger dan andere typen huurwoningen. Dit verschil is goed te zien in figuur 3 op de vorige pagina. Voor alle gemeenten geldt dat de huurprijzen van expats hoger liggen dan de huurprijzen die overige huurders betalen. Als er nog meer expats terugkeren naar de grotere steden in Nederland en ook (duurdere) gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen gaan huren, zal dit de totale gemiddelde huurprijs omhoog trekken. Dit beeld wordt ondersteund door de NVM huurmarktanalyse (zie figuur 4), die de ontwikkeling van de huurprijzen per vierkante meter in heel Nederland laat zien. Uit deze figuur valt op te maken dat de gemiddelde huurprijzen per vierkante meter in Nederland nog volgens een globale lineaire trend aan het stijgen zijn. Als er inderdaad meer expats naar Nederland komen, zal dit een versterkt prijsopdrijvend effect kunnen hebben in de vrije huursector.



Figuur 4: Ontwikkeling van de huurprijzen per vierkante meter in heel Nederland. (Bron: NVM)

1.4 Inzichten met betrekking tot belemmeringen sociale woningbouw

Omdat veel expats vanwege de afnemende reisrestricties terugkeren naar Nederland, neemt de vraag naar huurwoningen sterk toe. Het aanbod wordt tegelijkertijd kleiner en dat veroorzaakt prijsstijgingen. Veel huurders, die eerder voor een lage prijs een huis hebben gehuurd, blijven zitten ². Als zij namelijk nu zouden verhuizen, moeten ze immers veel meer betalen. Daardoor is er weinig doorstroom. Dit effect wordt versterkt doordat er te weinig woningen zijn bijgebouwd.

Kloof tussen vrije sector en sociale huur

Volgens Jasper de Groot van Pararius, neemt de belangstelling voor de vrije huursector weer toe. Dit blijkt uit de bezoekerscijfers van de internationale website van Pararius: het aantal contact- en informatieaanvragen van expats is enorm toegenomen. De terugkeer van expats blijkt ook uit de gestegen huurprijzen van gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen. Het afgelopen jaar zijn gestoffeerde huurwoningen met 2,9 procent gestegen en gemeubileerde huurwoningen met 2,7 procent. Verder is de kloof tussen sociale en vrije huur nog nooit eerder zo groot geweest. Dat blijkt uit de verstoorde verhouding tussen huurprijs en woonoppervlakte: wie in de vrije sector wilt huren moet gemiddeld 1805 euro per maand betalen terwijl een sociale huurwoning met eenzelfde woonoppervlakte maximaal 750 euro per maand kost ³.

Ontwikkelingen bij woningcorporaties

De hoge belastingen vormen een belemmering voor woningcorporaties. De gemiddelde kosten van het beheer van sociale huurwoningen waren vorig jaar hoger dan de gemiddelde huuropbrengsten. Dit is aangetoond door middel van onderzoekscijfers van corporatiekoepel Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Volgens Aedes-voorzitter Martin van Rijn zijn de inkomsten niet langer dekkend voor alle uitgaven. De bedragen die overblijven na aftrek van alle kosten zijn de afgelopen jaren enorm teruggelopen. In 2020 konden zelfs de huurinkomsten de uitgaven niet meer dekken. Een cijfermatige onderbouwing hiervoor: de maandhuur voor sociale huur was in 2020 gemiddeld 553 euro. Corporaties hadden tegelijkertijd gemiddeld 556 euro kosten per woning. De kosten bestaan uit o.a. instandhoudingskosten, rentelasten, bedrijfslasten en andere belastingen. De verwachting is dat het verschil tussen de huuropbrengsten en de kosten dit jaar mogelijk tien keer hoger zal zijn. Dit zou ervoor kunnen zorgen dat woningcorporaties niet extra kunnen investeren in verduurzaming en nieuwbouw ⁴.

1.5 Conclusie

De terugkeer van expats en het feit dat er te weinig woningen zijn bijgebouwd in de middenhuur heeft gezorgd voor weinig aanbod van betaalbare middenhuur-woningen. Dit heeft weer geleid tot hogere huurprijzen in dit segment. Daarnaast blijkt de bouw van sociale huurwoningen voorsnog niet rendabel. Al met al zorgen de genoemde ontwikkelingen ervoor dat de middenhuurders en sociale huurders op den duur uit de woningmarkt worden verdrongen.

Bronnen:

- ¹ [Huurprijzen weer gestegen in Q3 2021 | Huizenmarkt.nl](#)
- ² [Door massale komst expats vliegen huurprijzen omhoog: "Bijna als voor corona" - NH Nieuws](#)
- ³ [De expats en toeristen zijn terug, huurprijzen in vrije sector stijgen weer \(parool.nl\)](#)
- ⁴ [Woningcorporaties klagen dat sociale huurwoning niet rendabel is \(businessinsider.nl\)](#)



בואם