VASTGOED JOURNAAL

Huren vrije sector woningen stevig gedaald

09-01-2010 10:50

De prijzen van huurwoningen boven de 600 euro per maand zijn in 2009 over de hele linie gedaald ten opzichte van 2008 met 9,71%. Dit blijkt uit de gegevens van pararius.nl, de website voor huurwoningen in de vrije sector. De daling van de huurprijzen in de vier grote steden was minder sterk dan het landelijk gemiddelde.

De grootste daling vond plaats in Amsterdam met 7% gevolgd door Utrecht met bijna 6%. Amsterdam is nog altijd de duurste stad in Nederland om te huren. De huurprijzen liggen er gemiddeld 25% hoger dan in de rest van de grote steden.

Ondanks de crisis en het toenemende aanbod van huurwoningen, zijn de huurprijzen niet extreem gedaald. Volgens Jasper de Groot, directeur van Pararius.nl, zijn de huurprijzen momenteel terug richting het niveau van 2007. De Groot: "Het effect van de kredietcrisis op de markt voor huurwoningen tekent zich op dit moment af. Het aanbod op Pararius is gegroeid tot bijna 12.000 huurwoningen in de vrije sector. Een stijging van meer dan 50% over het afgelopen jaar. We verwachten dat het aanbod huurwoningen dat op de markt komt zich het komend jaar zal stabiliseren. De verwachting is echter ook dat de vraag naar huurwoningen veel minder hard zal stijgen, iets dat wederom een stabiliserend effect heeft op de huurprijzen."

Volgens De Groot kent de blijvend hoge huurprijs in Amsterdam een aantal oorzaken. "De belangrijkste oorzaak is het feit dat de koopprijs van huizen in Amsterdam veel hoger ligt dan in de rest van Nederland. In Amsterdam bestaat slechtst 27% van de markt uit koopwoningen tegenover een landelijke gemiddelde van 54%. Daardoor wordt de schaarste in stand gehouden. Eigenaren vangen hun hoge hypotheeklasten op door het vragen van een hogere huurprijs. Daarnaast is het aanbod sociale huurwoningen in Amsterdam procentueel gezien vele malen hoger dan het aantal woningen dat in de vrije sector mag worden verhuurd. Op het moment dat een particulier een woning in de vrije sector mag verhuren kan de prijs direct worden opgetrokken naar een significant hoger bedrag dan de maximaal toegestane maandelijkse huurprijs van 647,53 euro per maand die geldt als wettelijke bovengrens voor sociale huurwoningen. Het is dan ook zeer moeilijk om in Amsterdam een huurwoning op een leuke locatie te vinden tussen de 650 en 1.000 euro per maand omdat een woning die wel in de vrije sector valt direct kan worden verhuurd voor meer dan 1.000 euro. Ten derde is het relatief grote aantal expats dat in de hoofdstad een woning huurt, mede verantwoordelijk voor het opdrijven van de huurprijs".