

Huurprijzen in Amsterdam naderen steeds meer die van Londen

17-01-2020 10:01

De nieuwste kwartaalcijfers van HousingAnywhere International laat een aanhoudende stijging zien van de huurprijzen. Amsterdam staat op eenzame hoogte met huurprijzen van zo'n €1683 per maand voor een een-kamerappartement. Hoe zit het in de andere grote steden van Nederland?

De stijging van de huren in de duurdere steden, zoals Londen, Amsterdam en München, verliep trager in 2019 dan in voorgaande jaren, maar dit gold niet voor de relatief goedkopere steden. In deze goedkopere steden was het afgelopen jaar een sterke stijging van de huren te zien, met name in Berlijn, Barcelona, Madrid, Wenen en Brussel.

Urgent

"Het Q4-rapport weerspiegelt wat we al enige tijd konden zien," zegt Djordy Seelmann, CEO van HousingAnywhere. "Het is interessant om in de gaten te houden of er in 2020 een plafond zal worden bereikt in de duurste Europese steden en welke goedkopere steden in de buurt van het niveau van de duurdere gaan komen. Het woningtekort blijft net zo urgent als in de afgelopen jaren. Daarnaast verwachten we de eerste effecten te zien van de maatregelen die zijn getroffen door overheden en gemeenten om het woningtekort te bestrijden."

Stijgingen over de gehele linie

Van de Nederlandse steden in de Rent Index staat Amsterdam op eenzame hoogte met huurprijzen van zo'n €1683 per maand voor een een-kamerappartement; een groei van 5,4% t.o.v. 2018. Ook Rotterdam liet gedurende 2019 sterke stijgingen in huurprijzen voor een-kamerappartementen zien, namelijk een stijging van zo'n 5,6% naar zo'n €1297 per maand t.o.v. vorig jaar.

De vraag naar kamers groeit sterk in Den Haag, mede als gevolg van studenten van de TU Delft die in Delft zelf niet slagen. Hier stegen huurprijzen voor kamers dan ook het sterkts van alle Nederlandse steden, met zo'n 7%. De gemiddelde huurprijs voor een kamer is hier €557 per maand. In Utrecht ben je op het moment meer kwijt voor een kamer dan in Amsterdam: zo'n €648 in Utrecht tegenover gemiddeld €627 voor een kamer in Amsterdam.

Een na duurste stad

Studio's zijn populair bij zowel young professionals als studenten, wat voor extra krapte zorgt. In de categorie studio's ligt Rotterdam aan kop met een groei van 5,6% vergeleken met 2018. Hier ben je voor een studio zo'n € 795 per maand kwijt.

Amsterdam is op het moment de op één na duurste stad in de HousingAnywhere Rent Index. Alleen in Londen ben je met €1747 een krappe €64 euro per maand duurder uit dan in Amsterdam. In Londen leek de groei in huurprijzen in Q3 van 2019 af te vlakken, maar deze zette zich in Q4 toch weer iets door.

Gezien de interesse in Amsterdam als gevolg van de Brexit is de verwachting dat Amsterdam al in 2020 nog dichterbij Londense prijzen zal komen te liggen. De maatregelen die per 1 januari voor Amsterdam in zijn gegaan om verkamering te beperken, zullen naar verwachting ook voor meer woningzoekenden zorgen. Als gevolg hiervan is het de verwachting dat prijzen voor kamers, studios and appartementen over de gehele linie gaan stijgen.

Werken aan effectieve oplossingen

Het Europese politieke landschap is momenteel instabiel en politieke kwesties staan de prestaties van de vastgoedsector in de weg. Seelmann: "In Nederland zien we een sterke aanhoudende vraag naar woningen en de investeringsmarkt toont vertrouwen in de vastgoedmarkt. Huurplafonds en het stikstofprobleem werken echter als een rem op de groei van de vastgoedmarkt en de ontwikkeling van nieuw aanbod."

Hij zegt tot slot: "Nederland loopt nog steeds achter wat betreft de groei van de huurmarkt en investeringen in vastgoed ten opzichte van de ons omringende markten. De grondprijzen zijn gestegen, deels als gevolg van het fiscale beleid van overheden dat erop gericht is de financiering van lokale autoriteiten te stimuleren. Dit heeft beleggers in vastgoed behoorlijk ontmoedigd. Tegelijkertijd zien we kansen om bestaand commercieel vastgoed om te vormen tot residentieel vastgoed."

[Alle data en grafieken per stad op een rij zien? Klik hier voor meer informatie.](#)

Kimberly Camu