



COVID-19 #20

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

INLEIDING

COVID-19

De maand september loopt op zijn einde en de afgelopen week nam Nederland afscheid van haar laatste zonnestralen. De herfst is aangebroken en het welbekende griepseizoen hiermee ook. Echter ligt de focus in Nederland al het gehele jaar rondom een griepvirus. Nu het aantal besmettingen sinds maanden weer op loopt, spreekt men over een tweede golf.

Op de woningmarkt zien we voornamelijk een tweedeling wat betreft leegstand. Eindhoven vertoont de afgelopen weken een hoge mutatiegraad met een opvallend laag leegstandsniveau. Amsterdam daartegenover vertoont een hoog leegstandsniveau. Verder loopt de leegstand per huurcategorie verder uit elkaar. Waarbij de leegstand voornamelijk hoog is voor het hoge segment.

Voor deze COVID-19 update worden de bezichtigingen op de woningmarkt niet in kaart gebracht door een gebrek aan data. In de volgende update zal er terugblik worden op de afgelopen weken en de ontwikkeling wat betreft de bezichtigingen op de woningmarkt.

Wilt u weten wat deze ontwikkelingen nu specifiek voor uw organisatie/project betekenen en op maat inzichten verkrijgen, dan horen wij het graag!

COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

INDEX



Inleiding

De effecten van COVID-19 op de woningmarkt

- Voortgang ziekte
- Online verhuur
- Effecten op de verhuurafdeling van MVGM

MVGM VGM | Nederland vs. G5 vs. G40

- Huurontwikkeling
- Mutaties
- Leegstand
- Achterstanden

Ook real time inzicht?

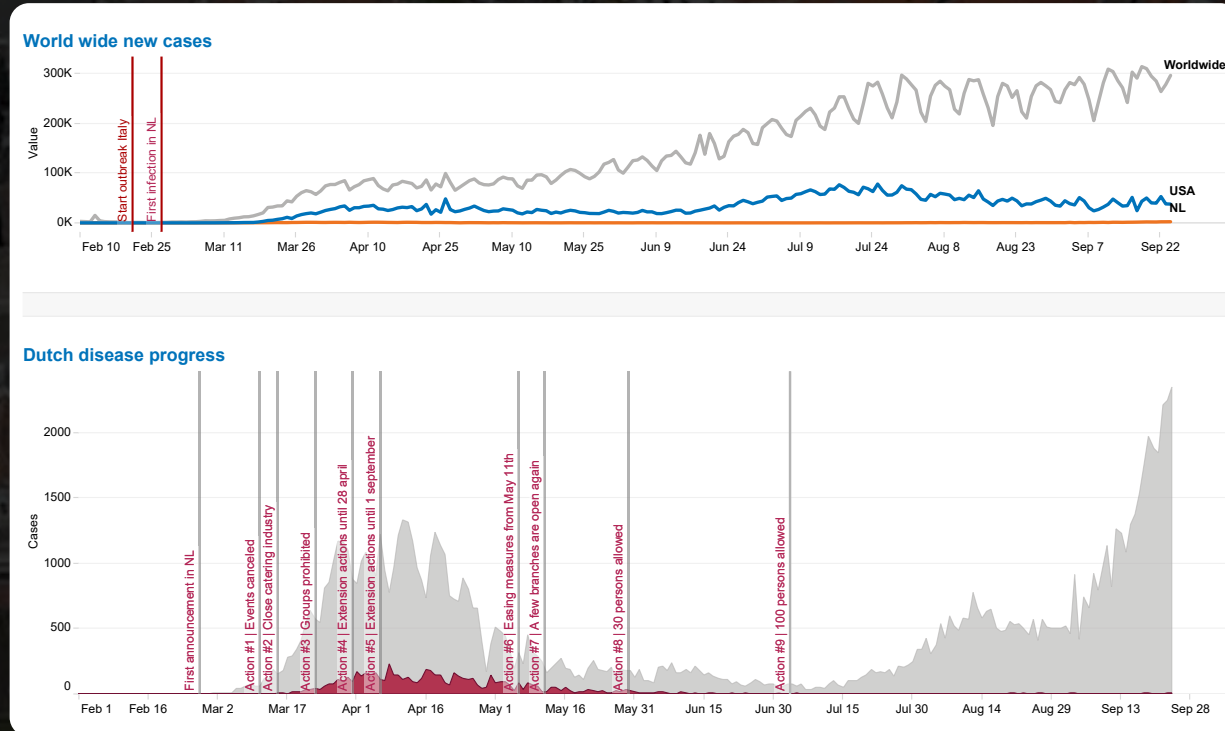


VOORTGANG ZIEKTE

Waar Italië begin dit jaardé COVID-19 brandhaard van Europa was, lijken ze het virus nu juist onder controle te hebben. In Spanje en Frankrijk loopt het aantal besmettingen per 100.000 inwoners hard op sinds eind juli. Nederland lijkt stabiel te blijven maar de cijfers lopen aan het einde van augustus hard op. Hierdoor behaalt Nederland hetzelfde niveau wat betreft besmettingen als Frankrijk.

Pakken de overheid van Italië het dan zoveel beter aan? Het verschil is voornamelijk een gevolg van sociaal draagvlak. Het COVID-19 virus heeft Italië hard geraakt en de inwoners zijn zich ervan bewust dat de strenge maatregelen het virus heeft ingedamd.

Dit sociale draagvlak lijkt te missen binnen Nederland. Afgelopen week dook op verschillende sociale media accounts van bekende Nederlanders de hashtag #ikdoenietmeermee in een keer op. Hiermee gaven zij aan het niet eens te zijn met de maatregelen en de regering. Een aantal uur en talkshow gesprekken later, verwijderde een merendeel van de bekende Nederlanders hun post weer. Ook lieten steeds meer mensen via sociale media accounts weten wél mee te willen doen.



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

MUTATIES NL

De mutatiegraad wordt in kaart gebracht om de huurwoningmarkt in kaart te brengen. De mutatiegraad is de verhouding tussen het aantal nieuwe verhuringen en het aantal opzeggingen ten opzichte van het totaal aantal woningen. Nieuwe verhuringen en opzeggingen vinden voornamelijk aan het begin en het einde van de maand plaats. Volgende weken zien we of de trend doorzet of niet. Opvallend is hierbij de mutatiegraad van Eindhoven, die de afgelopen maanden erg steeg, momenteel afgezwakt lijkt te zijn tot het landelijke niveau.



COVID-19

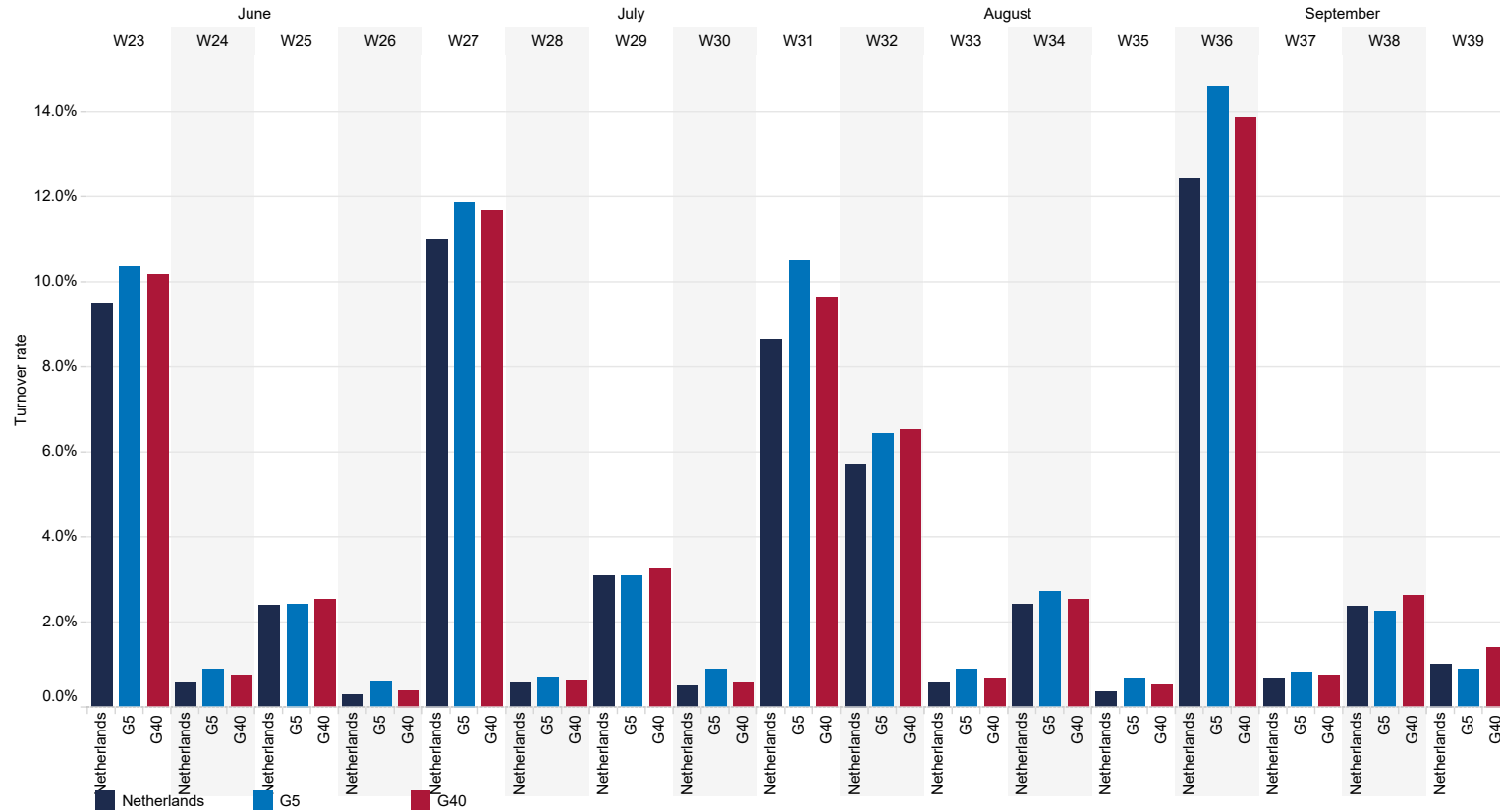
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

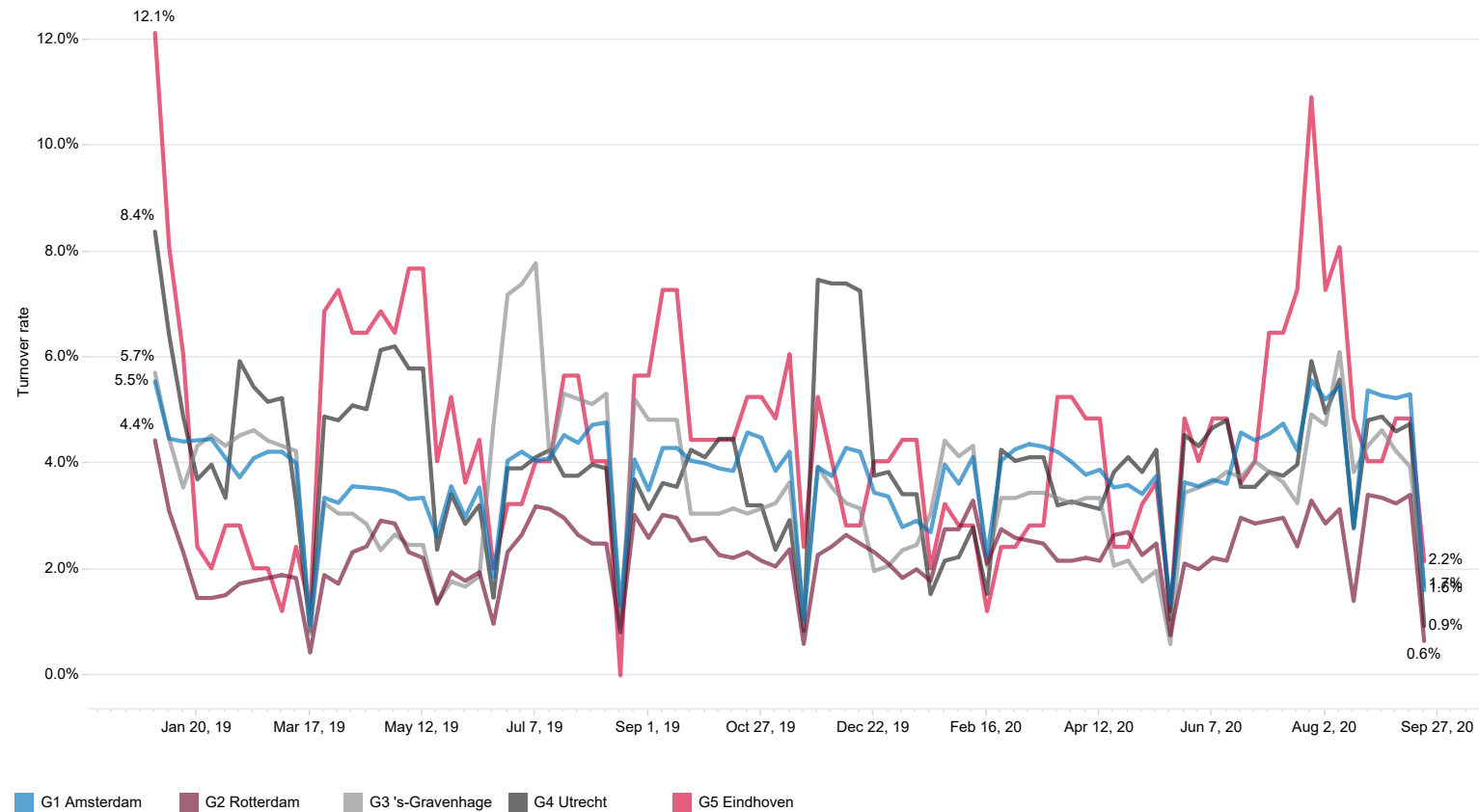
MUTATIEGRAAD

Turnover rate regional comparison



MUTATIEGRAAD G5

Turnover rate G5 per municipality



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

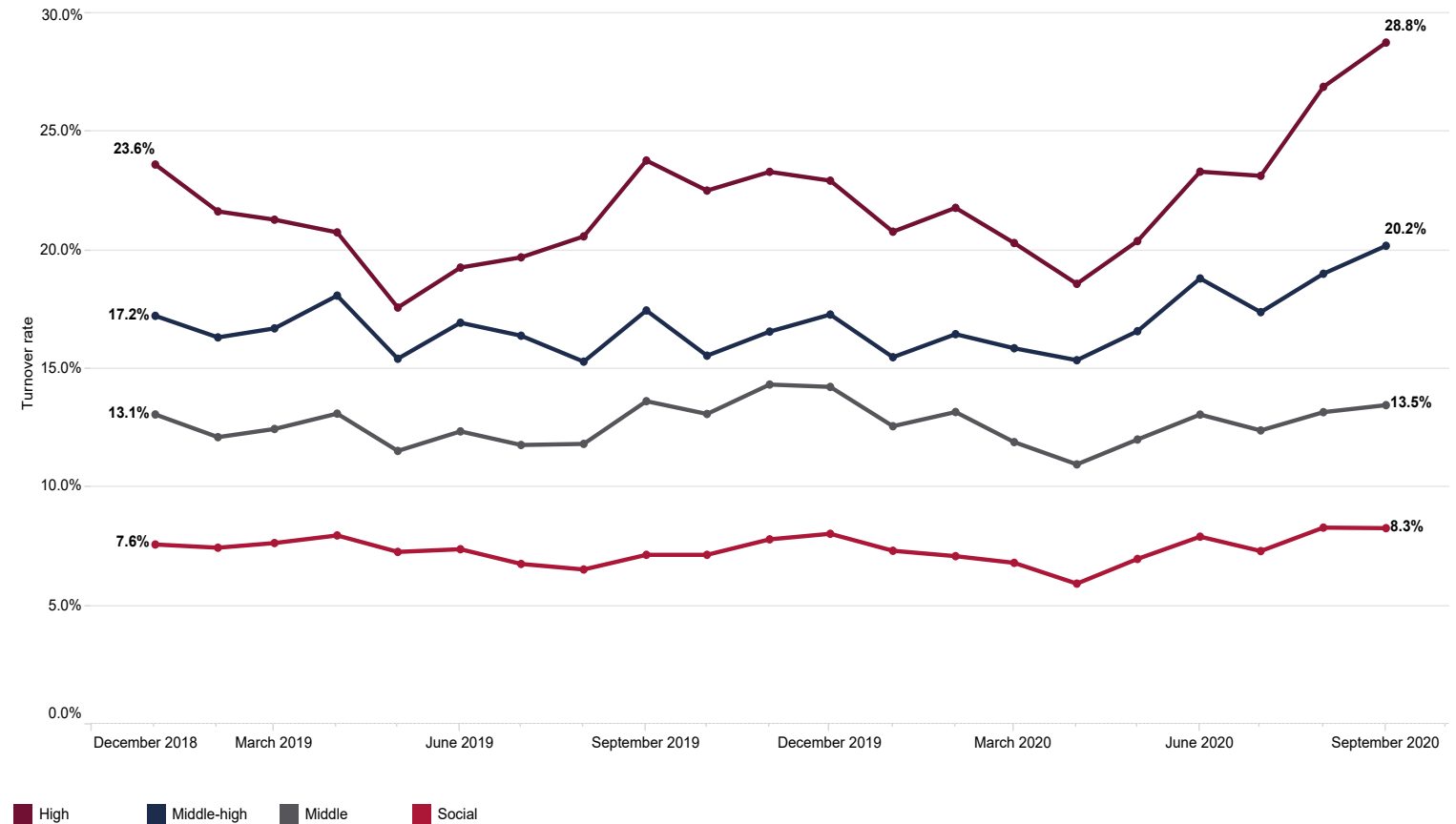
MUTATIEGRAAD PER HUURCATEGORIE

Demutatiegraad per huurcategorie laat een verdeling per categorie zien. Rond april zakt de mutatiegraad lichtelijk voor iedere huurcategorie. Sindsdien blijft de mutatiegraad voor de sociale en middensegmenten stabiel. De midden-hoge en hoge segmenten stijgen. Vooral het hoge segment huurwoningen stijgt de afgelopen weken sterk.

De segmenten zijn verdeeld op basis van de maandhuur:

- €350 tot €737
- €737 tot €1.000
- €1.000 tot €1.250
- €1.250 tot €3.500

Turnover rate per rental category



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

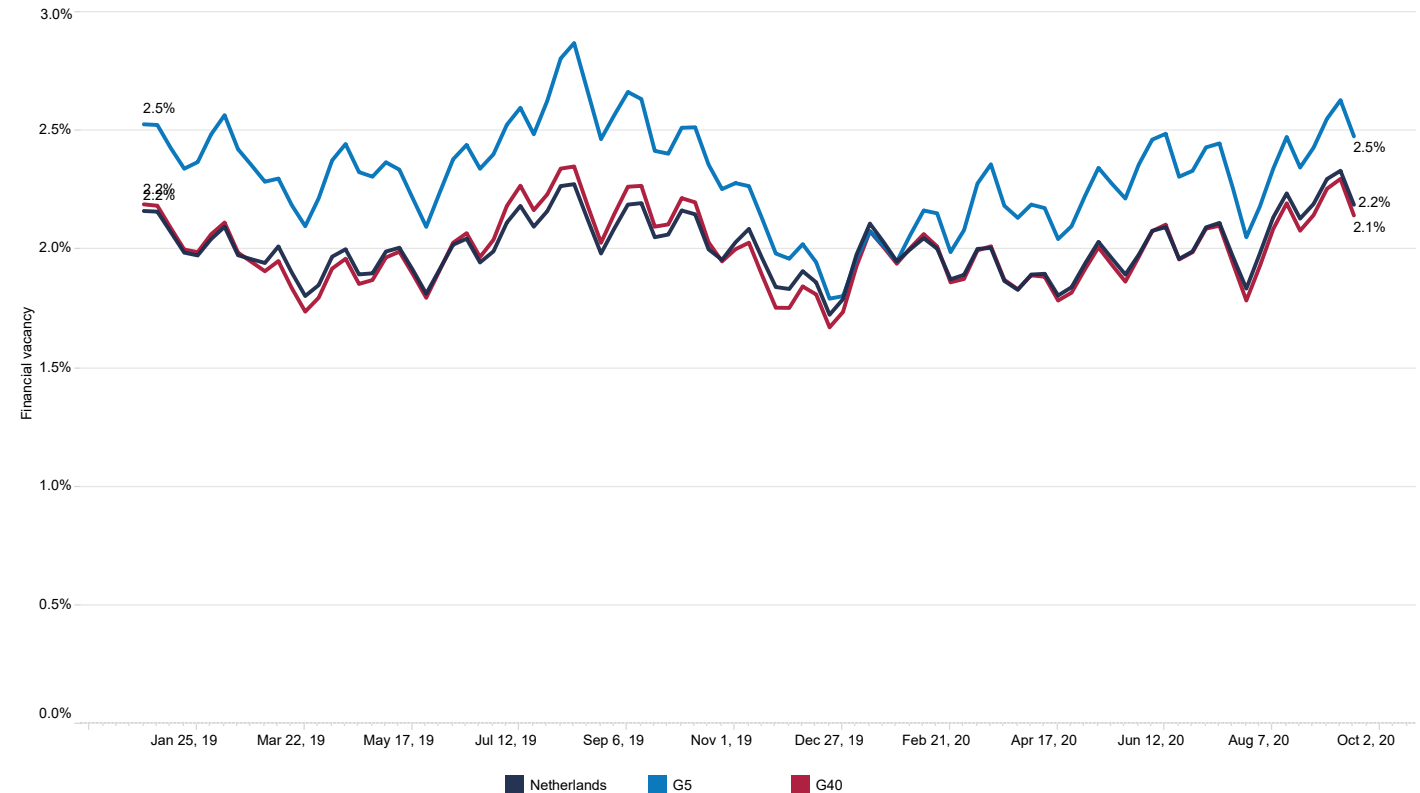
LEEGSTAND

Na een dip eind 2019, neemt de leegstand in 2020 toe. Dit geldt voornamelijk voor de G5 in Nederland.

Op regionaal niveau blijven Amsterdam en Eindhoven de uitschieters. Amsterdam overstijgt alle leegstandniveaus. De leegstand in Eindhoven daarentegen daalt verder. Dit was te voorspellen op basis van de hoge mutatiegraad voor Eindhoven.

Ook zien we de leegstand voor het hoge segment huurwoningen toenemen. In vergelijking met de andere segmenten is deze uitschieter erg opvallend. Waar de categorieën dichterbij elkaar leken te komen eind 2019, groeien ze in het verloop van 2020 steeds verder uit elkaar.

Financial vacancy region comparison



COVID-19

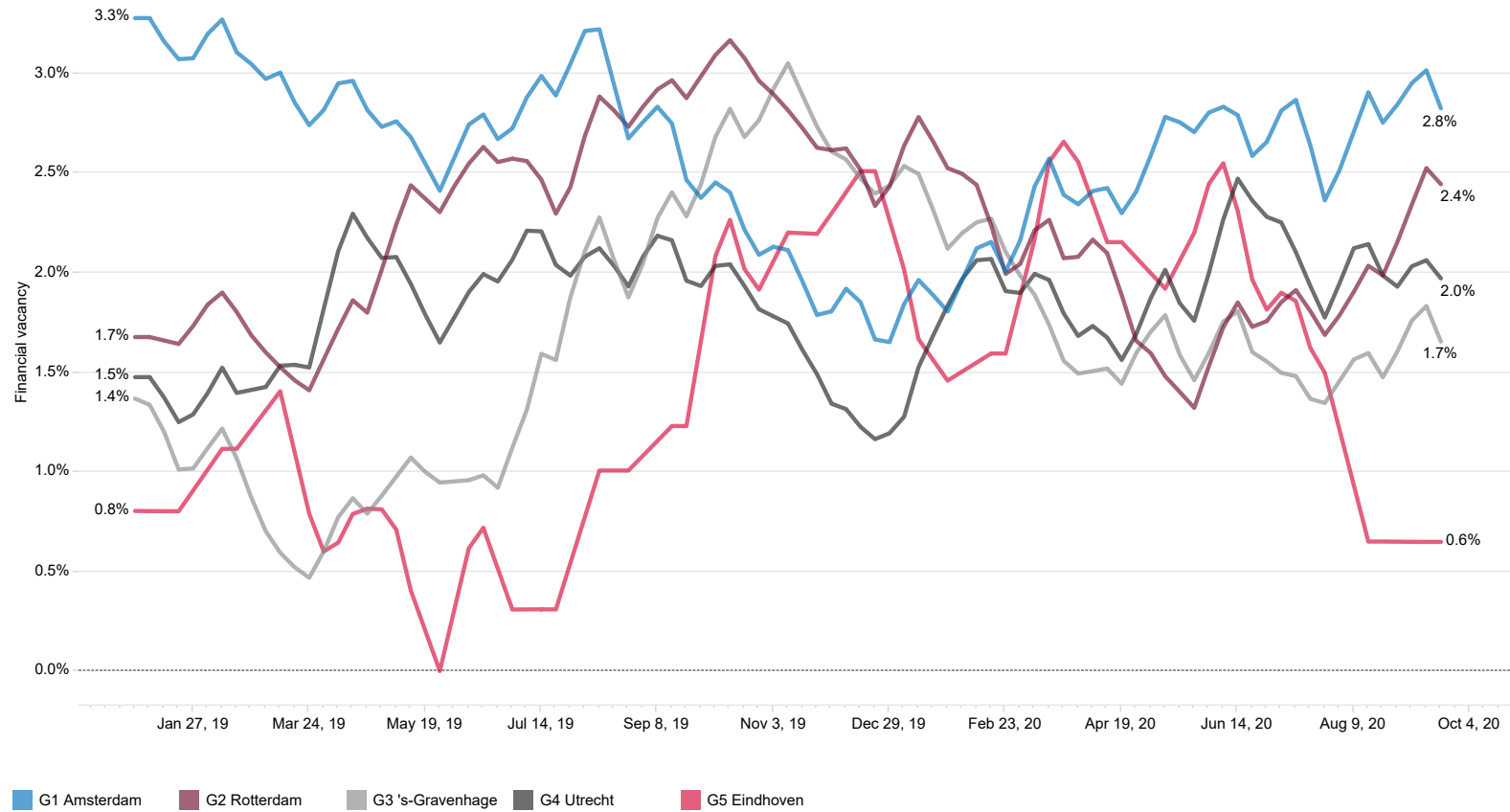
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

LEEGSTAND G5

Financial vacancy G5 per municipality



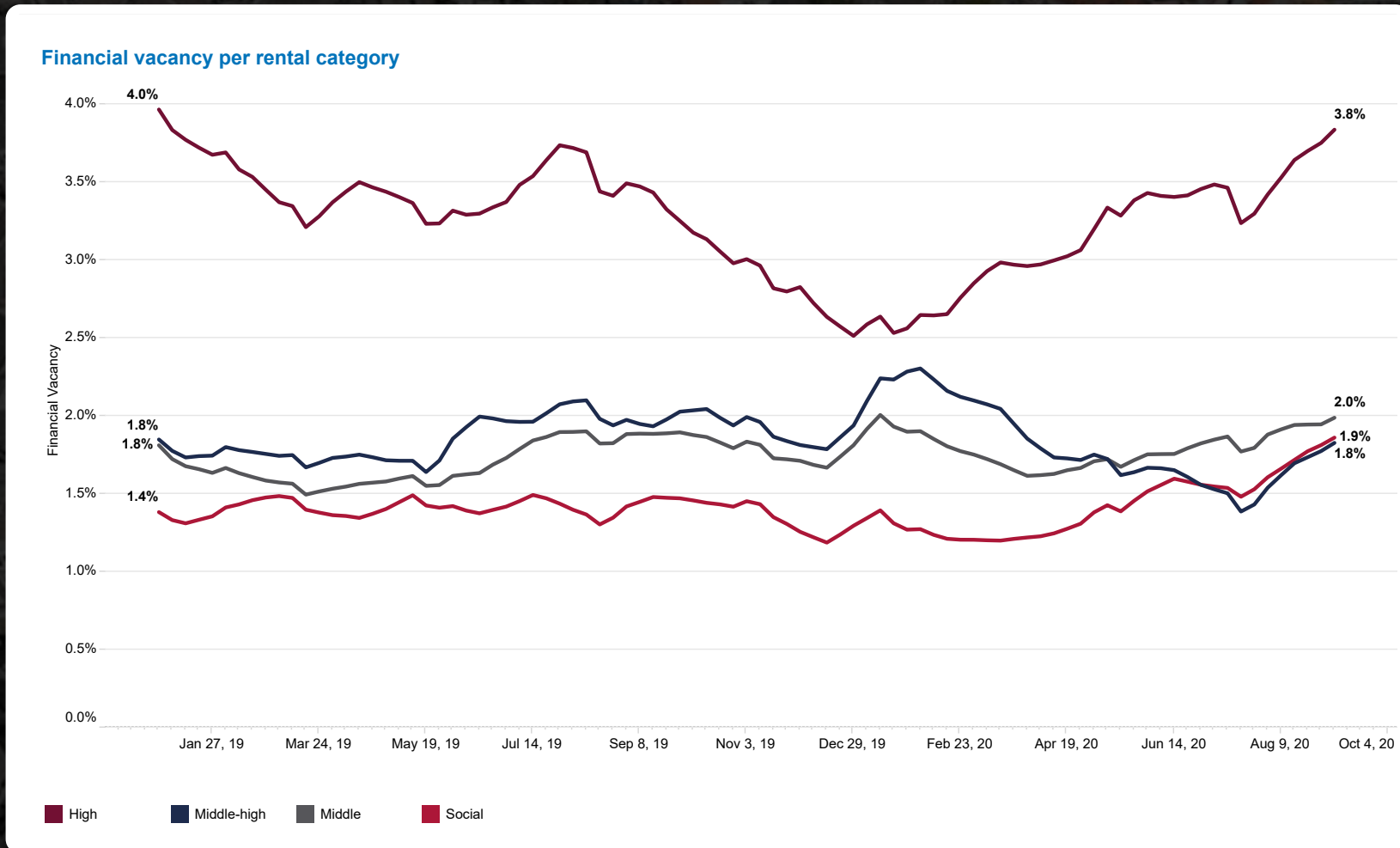
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

LEEGSTAND PER HUURCATEGORIE



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

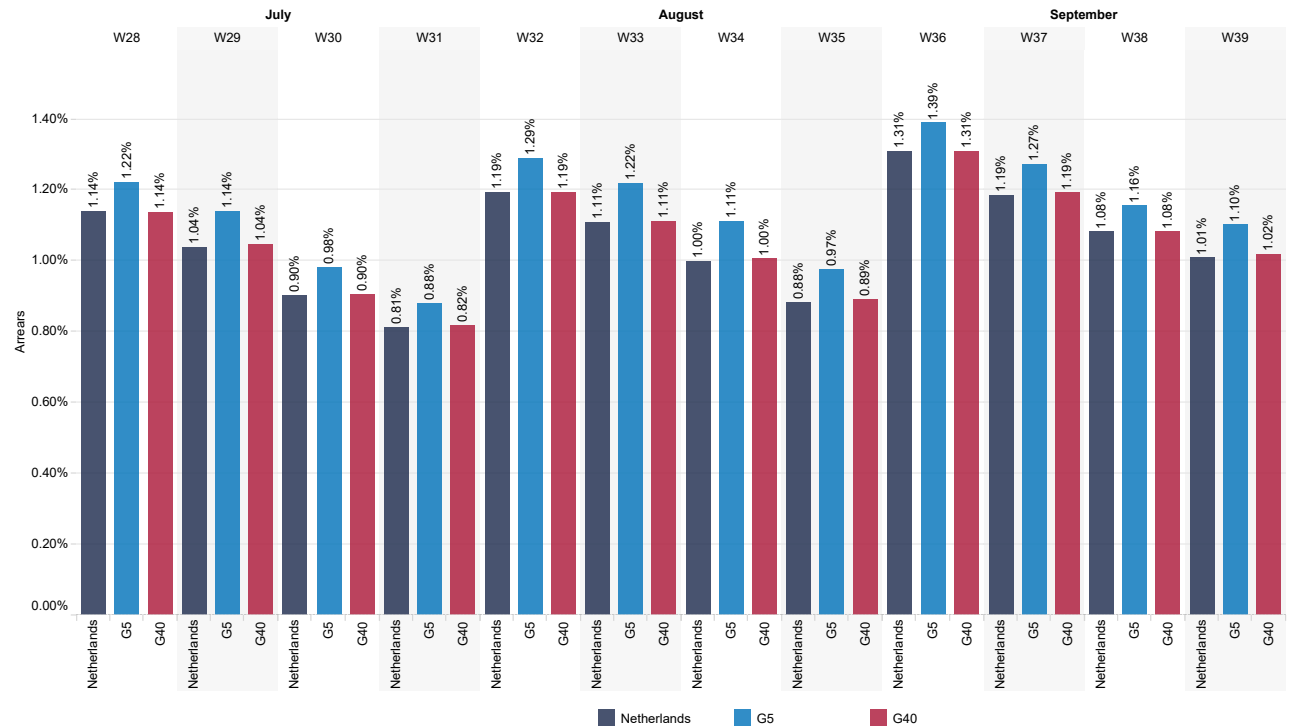
HUURACHTERSTANDEN

Elke vrijdag wordt de huurachterstand in kaart gebracht. In de weken 36 en 37 stijgen de huurachterstanden naar het hoogste niveau sinds 10 weken. Deze stijging neemt af, maar voor week 38 en 39 blijft het achterstandsniveau hoog.

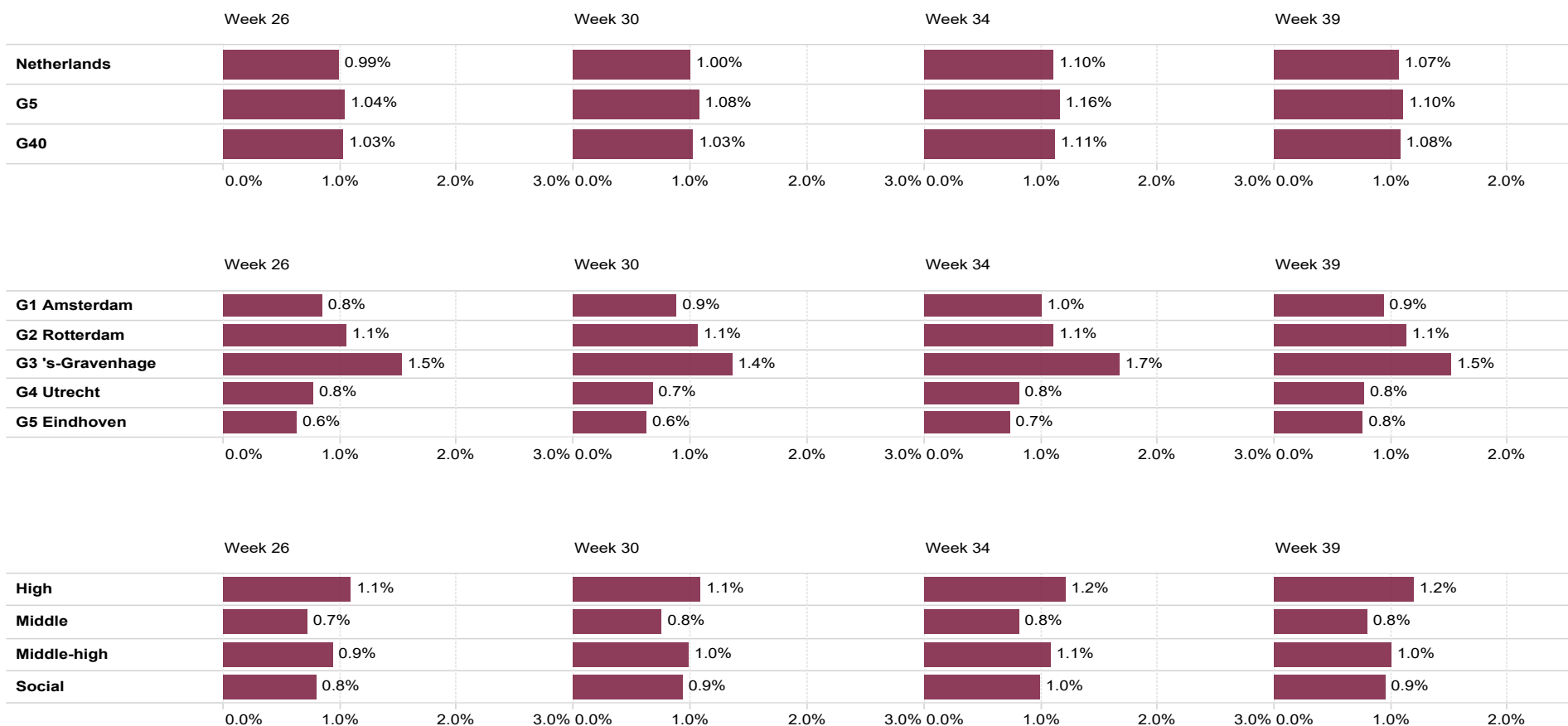
Specifiek voor de huurachterstanden per stad springt 's-Gravehage eruit met een huurachterstand van 1.5%.

Per huur-categorie is de huurachterstand hoger voor het duurdere huursegment. Dit is geen ander beeld in vergelijking met voorgaande weken.

Arrears region comparison

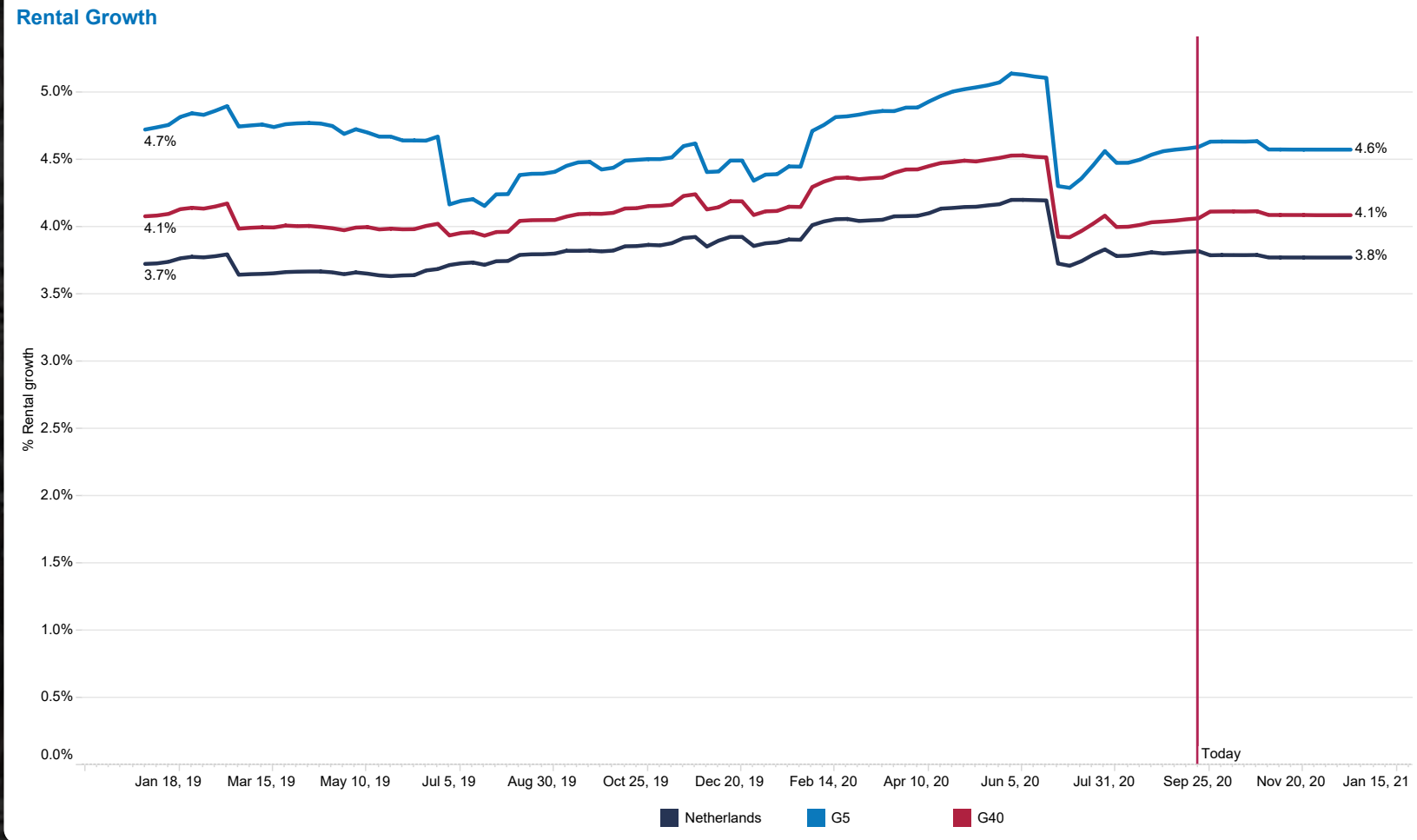


HUURACHTERSTANDEN PER HUURCATEGORIE



HUURGROEI IN CONTRACTMUTATIES

De huurgroei wordt in kaart gebracht door middel van de vergelijking van de huurprijs in het actuele contract en de huurprijs in het voorgaande contract. Voor de weergave is er gekozen om het gemiddelde over de voorgaande 12 maanden te berekenen en op te splitsen per regio. De trend die wij zien wordt voorspellend doorgetrokken voor de komende maanden.

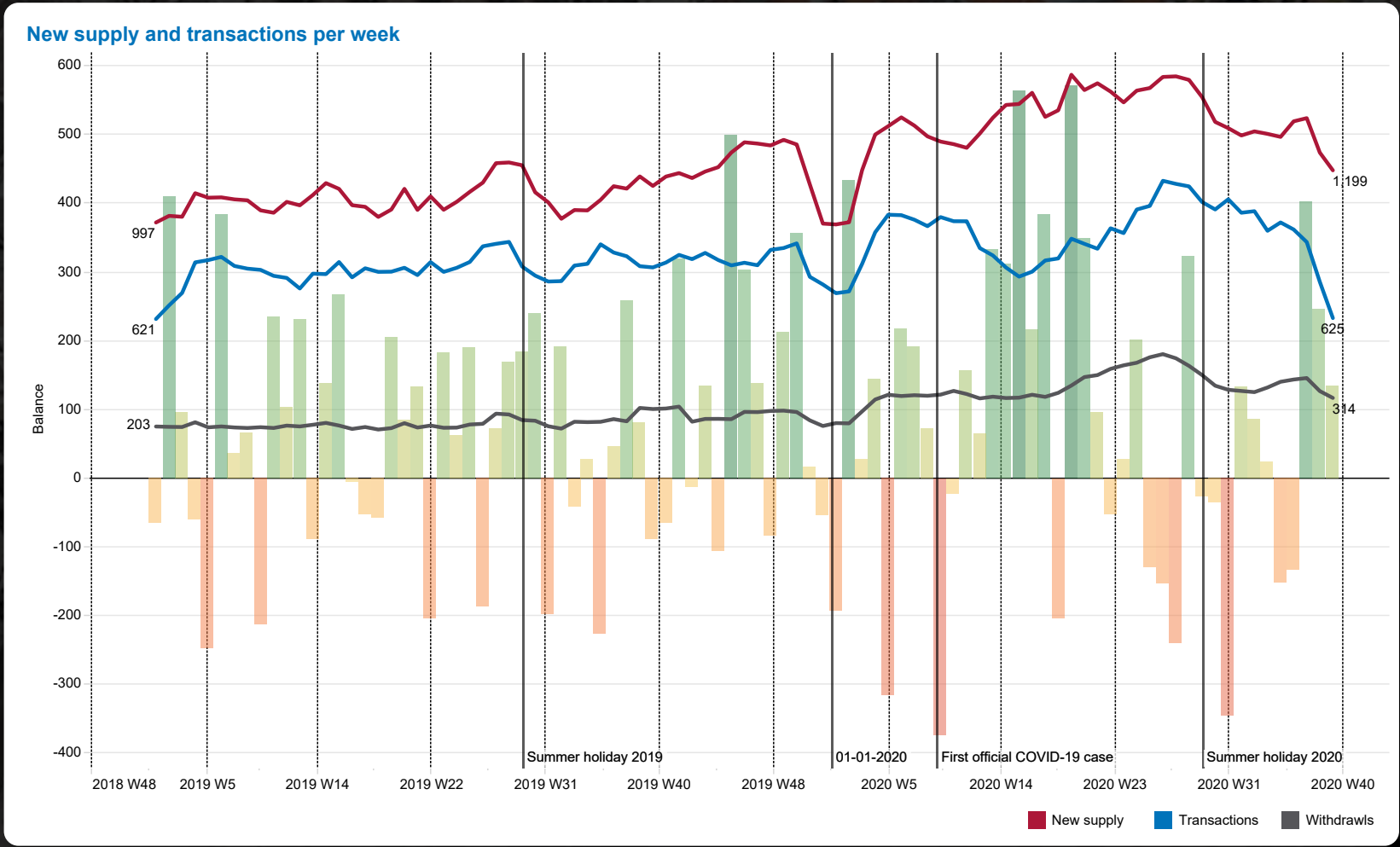


COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURGROEI IN CONTRACTMUTATIES



COVID-19

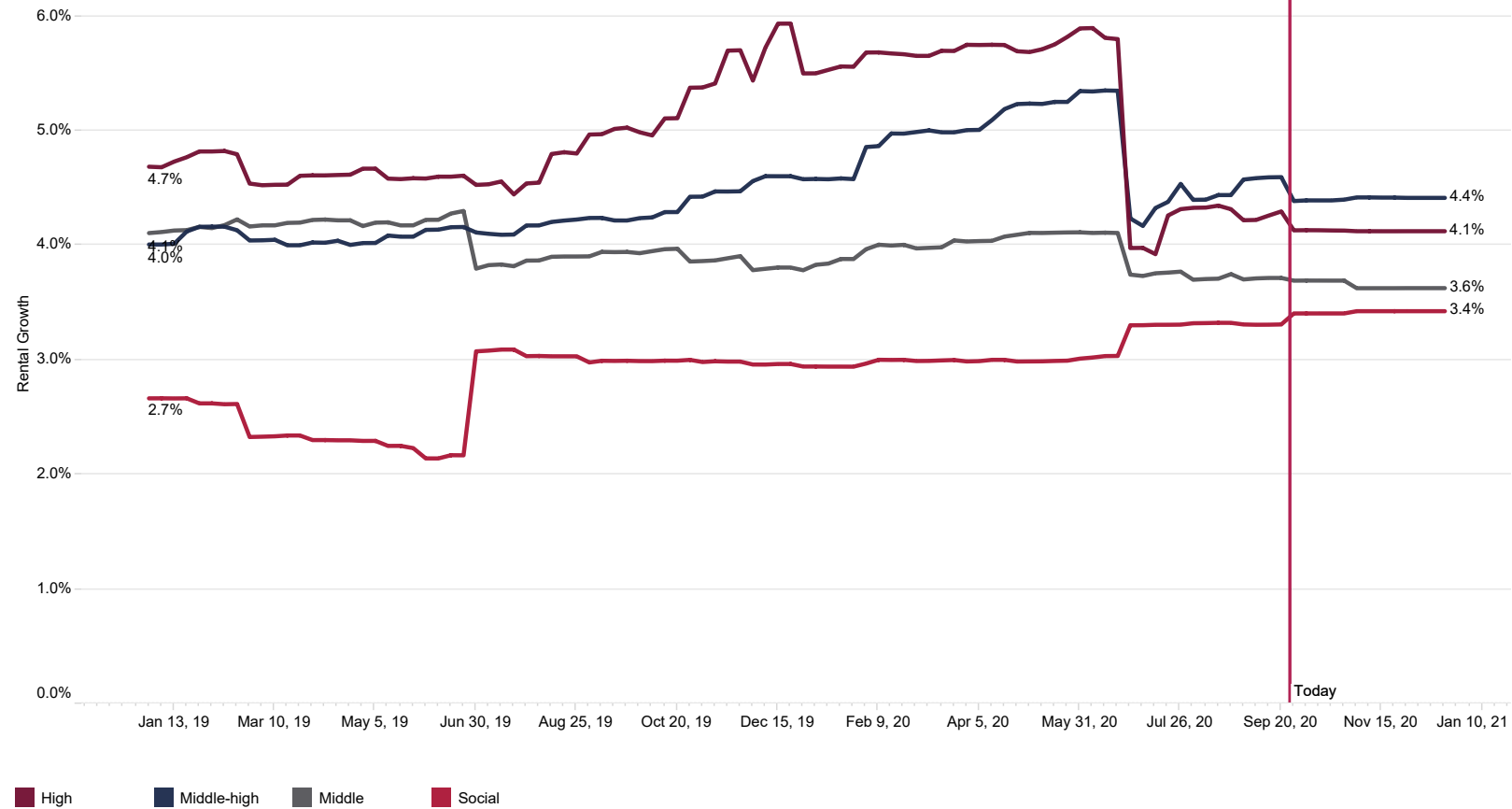
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURWONINGMARKT NEDERLAND

Rental growth per rental category



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

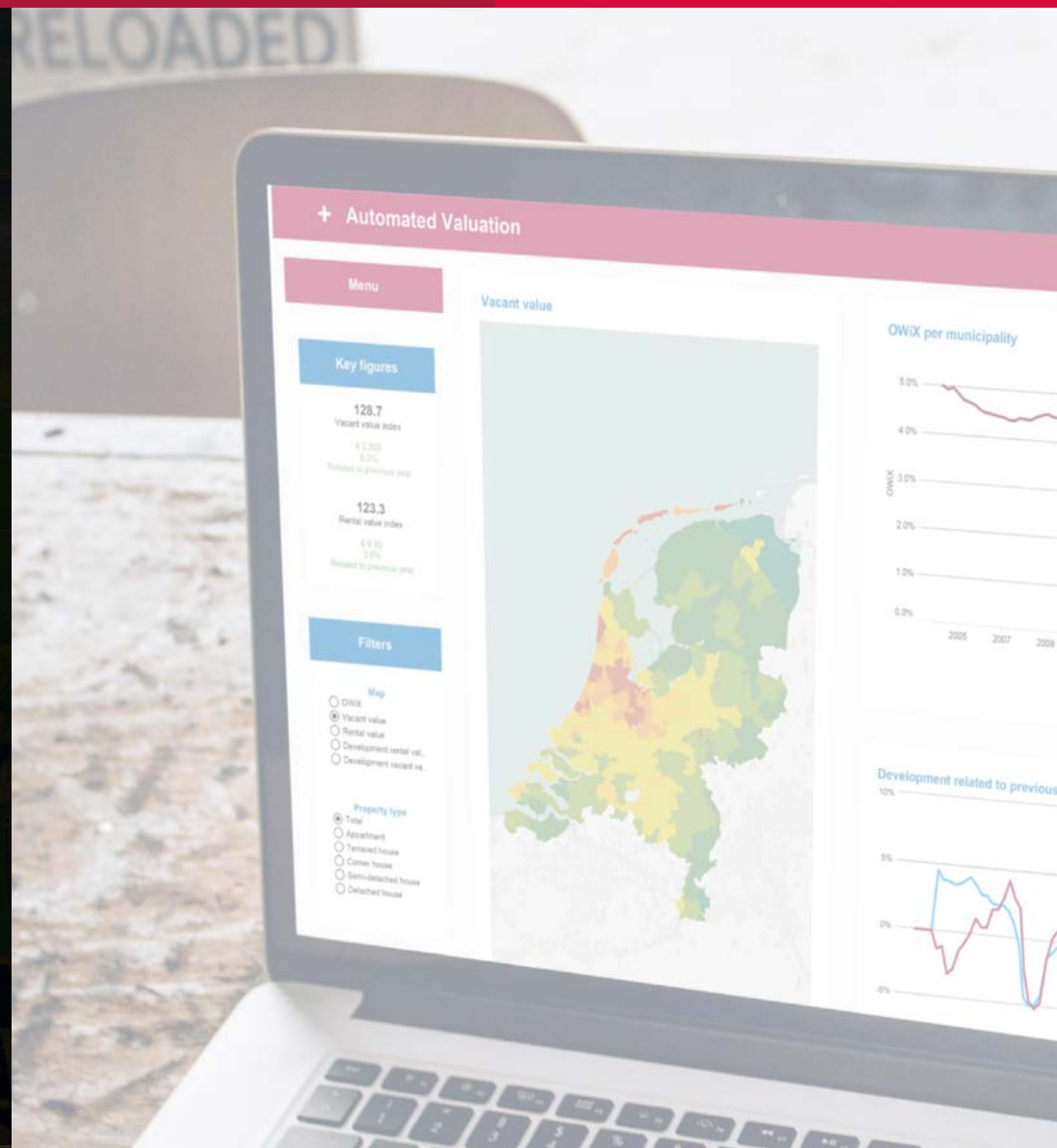
VERWACHTINGEN | REAL TIME INZICHT

De komende dagen en weken blijven we de markt op de voet volgen en zullen we regelmatig met een update komen. We verwachten namelijk dat de effecten op de woningmarkt de komende weken steeds sterker zichtbaar zullen worden.

Heeft u interesse om onze updates in uw mailbox te ontvangen? Stuur een e-mail naar info@watsonholmes.nl en we zullen u wekelijks informeren.

Wilt u zelf aan de knoppen draaien en real-time de woningmarkt analyseren? Bel ons dan voor de mogelijkheden die ons platform te bieden heeft, wij geven u de komende weken graag een online demo!

Voor vragen zijn we bereikbaar op: 06-106 184 45



COVID-19

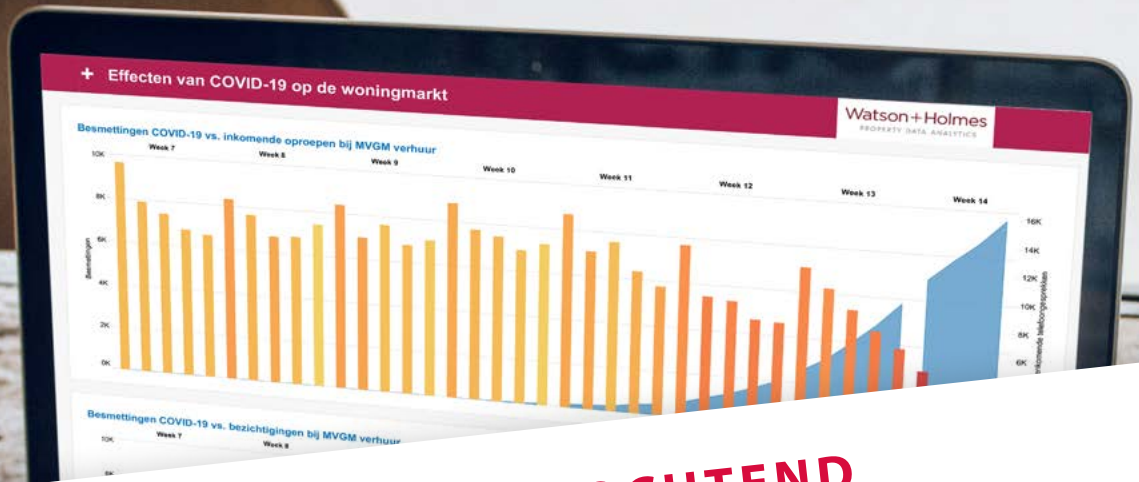
Involed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

IN SAMENWERKING MET:



IEDERE MAANDAGOGHTEND
DE EFFECTEN VAN COVID-19 OP JOUW PORTEFEUILLE
IN JE MAILBOX?

THEMA'S

PORTEFEUILLE VS. BENCHMARK

- + HUUROPZEGGINGEN
- + NIEUWE VERHURINGEN
- + LEEGSTAND
- + BETAALACHTERSTAND

BENCHMARK

- + BEZICHTIGINGEN
- + TELEFOONGESPREEKEN

PDF-RAPPORT
CSV BESTAND MET RUWE DATA

€350,- PER WEEK EX BTW

*ALLEEN MOGELIJK VAN PORTEFEUILLE
DIE BIJ MVGM BEHEERD WORDT

WEEKLY
IN-
SIGHTS +