



COVID-19 #12

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes
 PROPERTY DATA ANALYTICS

INLEIDING

COVID-19

Vanaf 1 juli jl. kan iedereen met coronaklachten naar de GGD om zich te laten testen. “Het beleid toen en nu is om het virus gecontroleerd te laten rondgaan in de samenleving.” Aldus gezondheidseconoom Xander Koolman. Het aantal positieve resultaten blijft achter, slecht 1% van de testen die worden uitgevoerd zijn positief. Ook de recente feestdagen in combinatie met de versoepeling van de regels hebben niet tot een toestroom van het aantal besmettingen geleid. In de samenleving wordt er steeds meer toegestaan en lijken we weer in een rustig tempo te groeien naar de “normale” gang van zaken.

Op de woningmarkt zagen we met name in het aantal bezichtigingen een enorme terugloop. Van ongeveer 67 bezichtigingen per dag werden er bij MVGM Verhuur nog maar 34 uitgevoerd. Een terugloop van 50% in zeer korte tijd. Voor de grotere steden leidt dit niet direct tot een hogere leegstand aangezien er meerdere bezichtigingen per woningen werden gepland. Inmiddels is het aantal bezichtigingen weer gestegen naar 45 per week en lijkt deze stijgende trend door te zetten.

Ook het aantal online bezoekers is weer op het oude niveau en de overige cijfers tonen een dergelijke trend. Alleen in het duurere segment, van woningen die voor € 1.500,- per maand of hoger worden verhuurd, lijken de problemen voortduren. Leegstand is hier snel gestegen en de verwachtingen zijn hier niet positief. De vraag vanuit de doelgroep voor deze woningen, waaronder expats, is weggevallen.

COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

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?

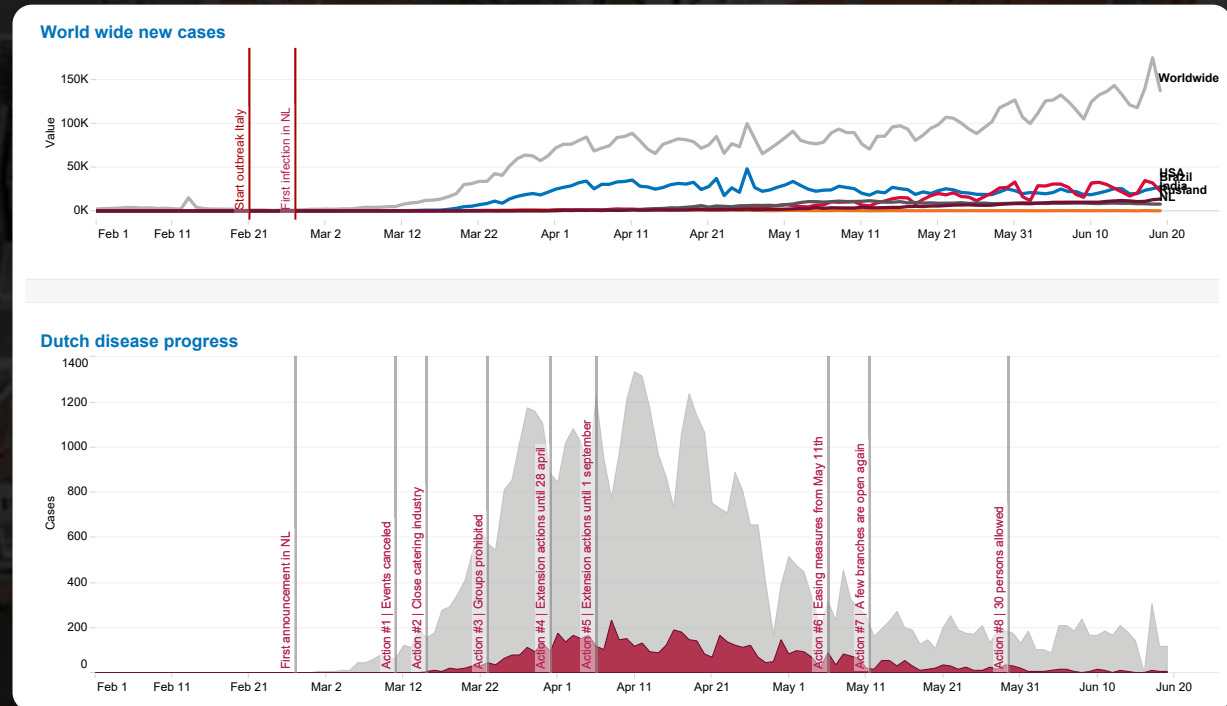


VOORTGANG ZIEKTE

Wereldwijd hebben we het virus nog niet onder controle, het aantal besmettingen blijft toenemen. Op dit moment wordt dit voornamelijk bepaald door de groei in Brazilië.

Afgelopen week is het aantal besmettingen in Brazilië verdubbeld. De reële cijfers liggen, door gebrek aan testmateriaal, naar alle waarschijnlijkheid veel hoger. Vanaf 22 mei zijn in het land maatregelen genomen, waarbij alle buitenlanders voor 30 dagen geen toegang krijgen tot Brazilië.

In Nederland zijn daarentegen de terrassen weer open en kunnen de musea weer worden bezocht.



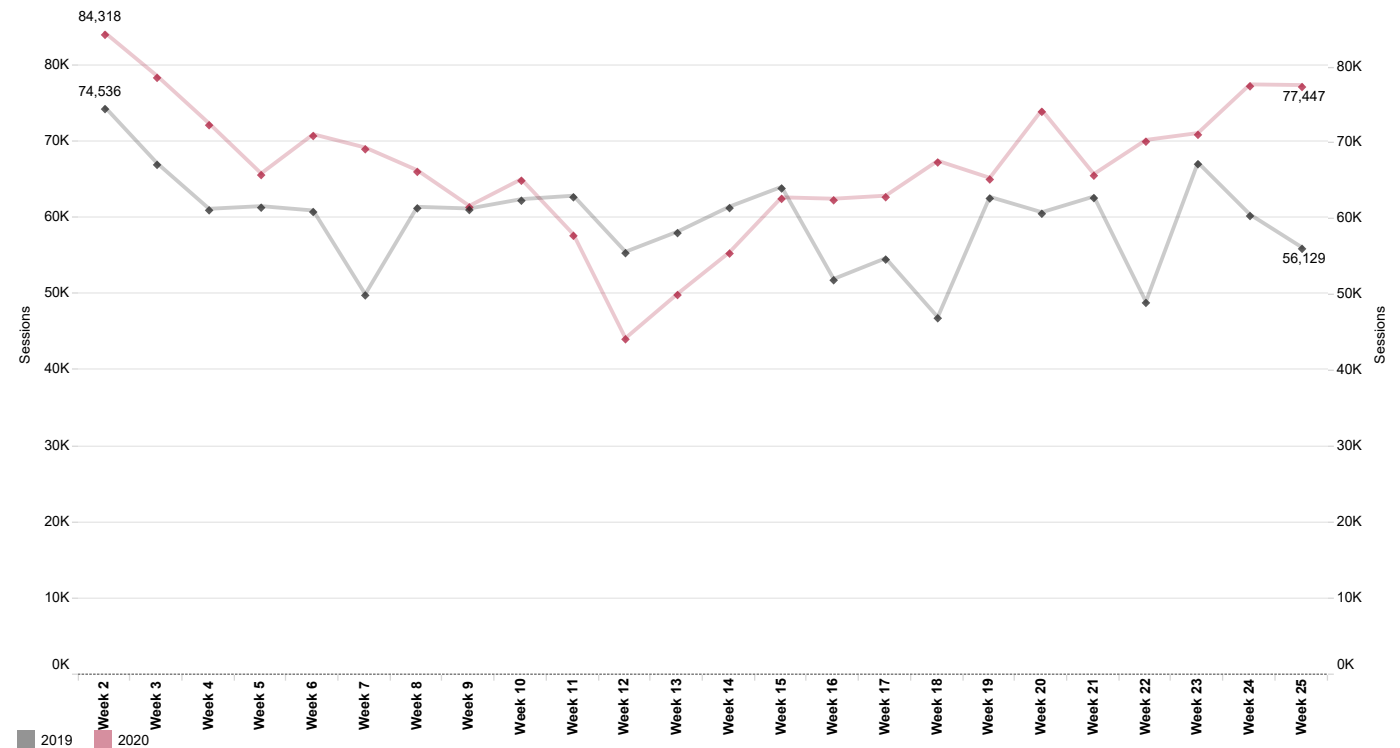
ONLINE BEZOEK

De website www.ikwilhuren.nu wordt gemonitord om het online bezoek in kaart te brengen.

Vanaf week 20 zien we een flinke afname van 23%, de vele vrije dagen zullen hier ook invloed op hebben gehad. Het aantal bezoekers ligt nog wel boven het aantal van 2019.

De gegevens zijn nog niet op het niveau van voor de lockdown, maar de stijging is weer in zicht.

Number of visitors, www.ikwilhuren.nu



COVID-19

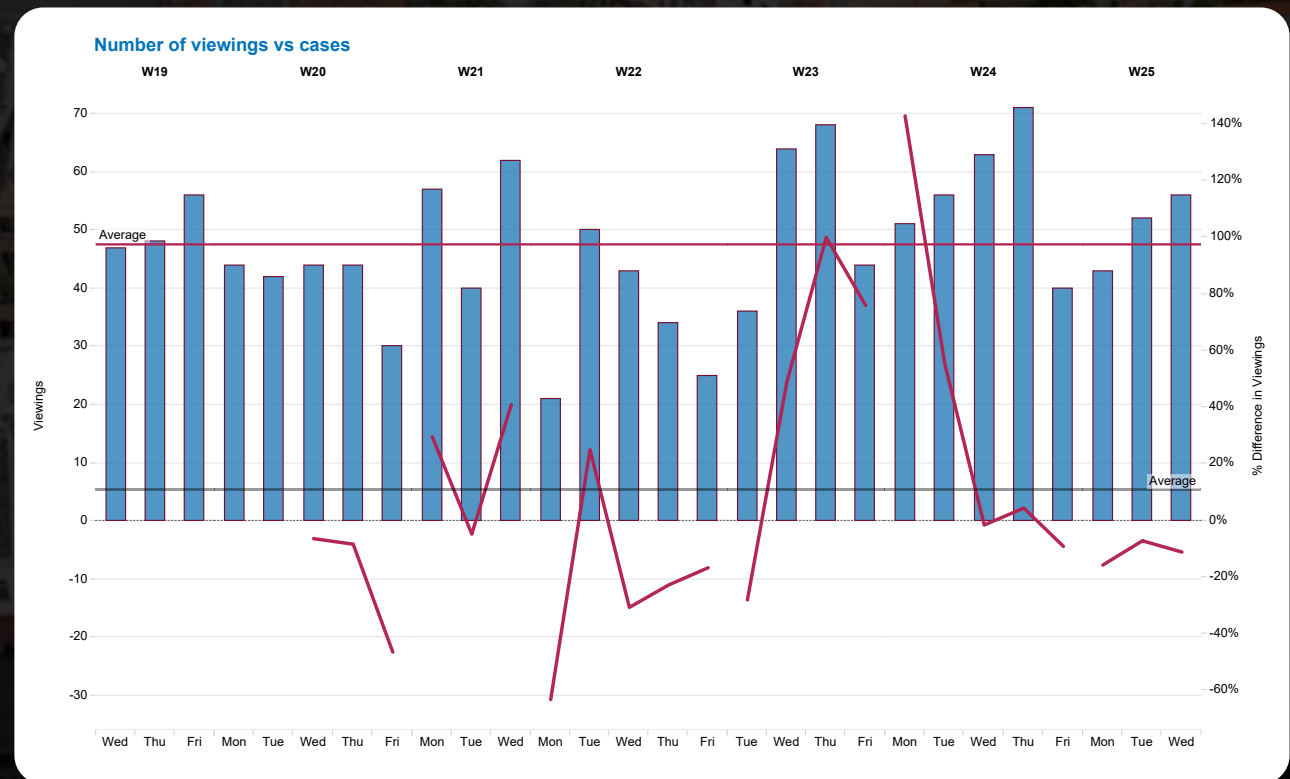
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

DE VERHUUR BIJ MVGM

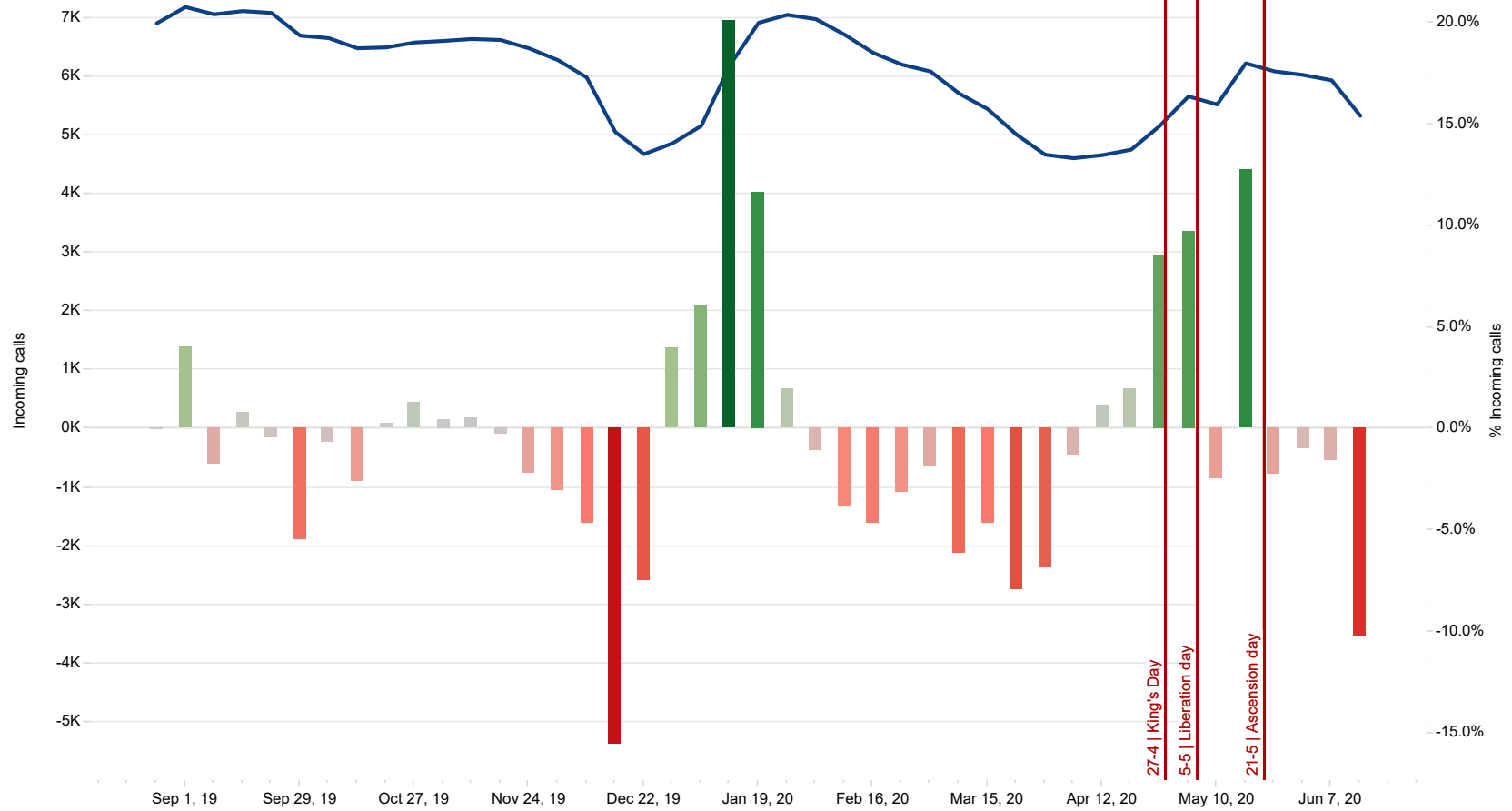
De gegevens worden getoond van het aantal bezichtigingen van de afgelopen 7 weken. Hierin zien we dat de stijging is doorgezet naar het gemiddelde van 45 bezichtigingen per dag.

Ook het aantal bezichtigingen per unit was voor de Corona uitbraak gemiddeld 2.1, de afgelopen 7 weken is het gemiddelde 1.2. De gegevens zijn nog niet op het niveau van voor de lockdown, maar de stijging is weer in zicht.



AANTAL TELEFOONTJES

Number of calls at rental department MVGM



COVID-19

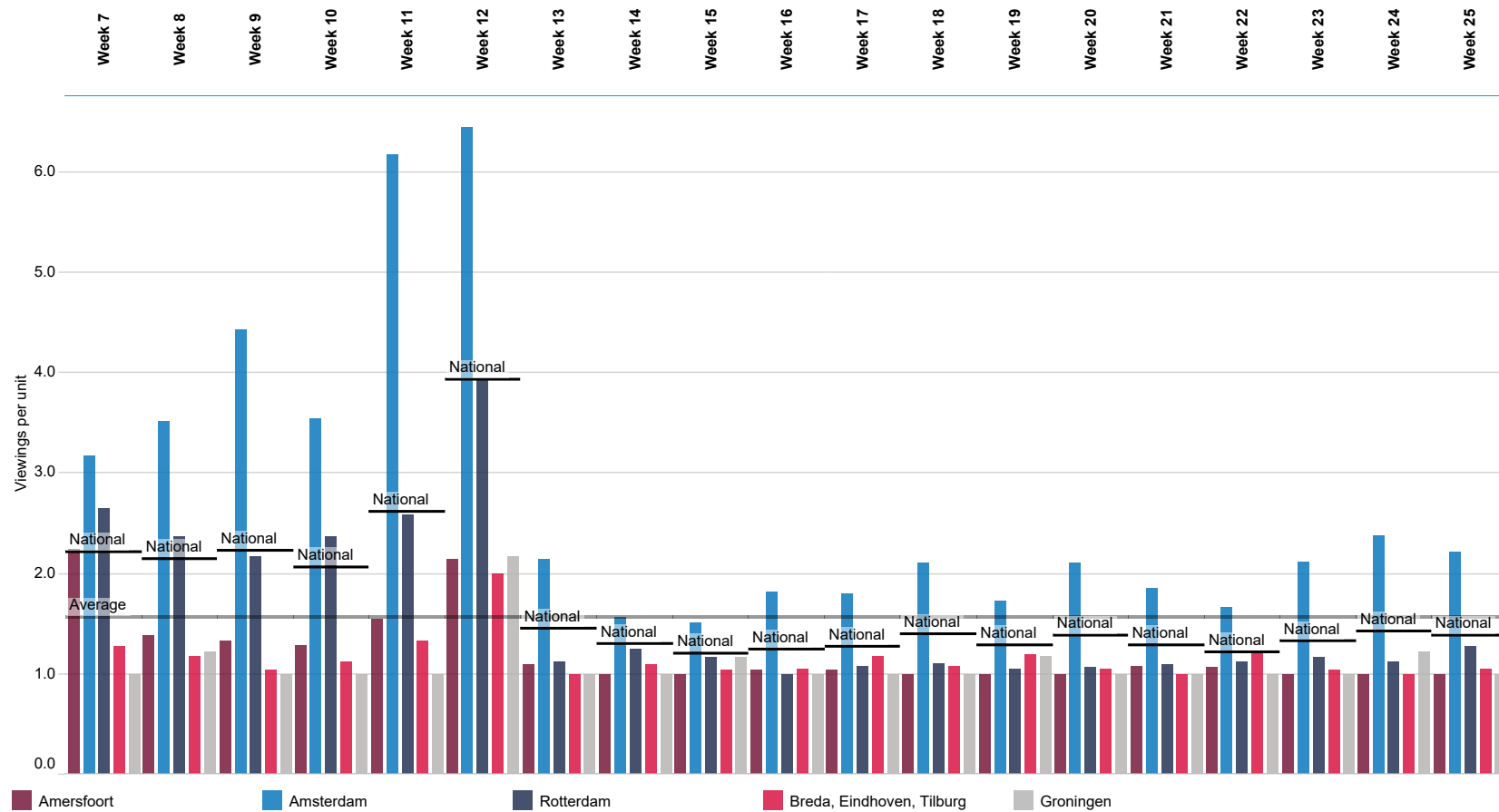
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

DE VERHUUR PER KANTOOR

Number of viewings per unit per office



MUTATIES NL

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. Aangezien de analyse de stand per week toont op vrijdag volgt er een grillige trend.



COVID-19

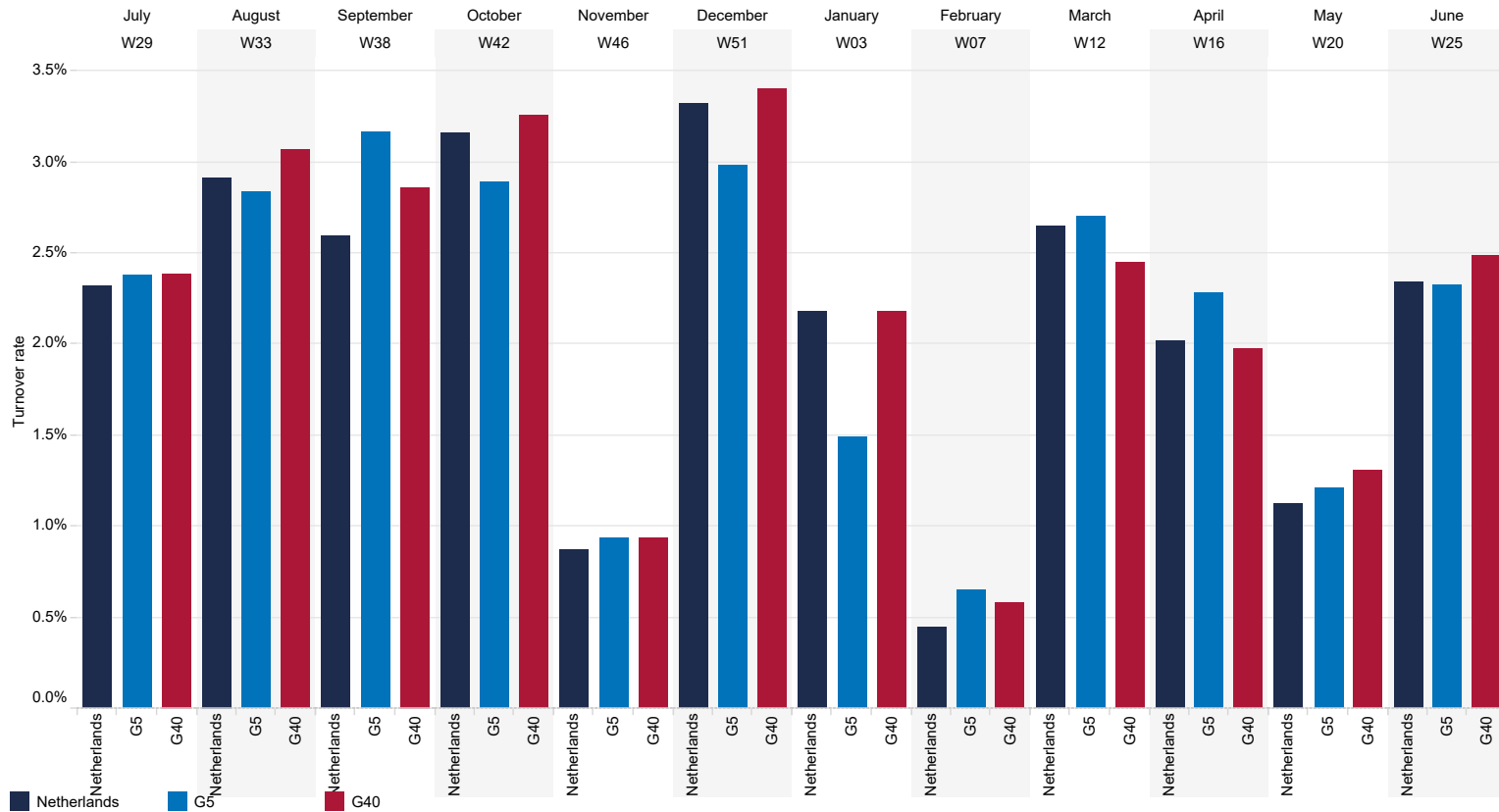
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

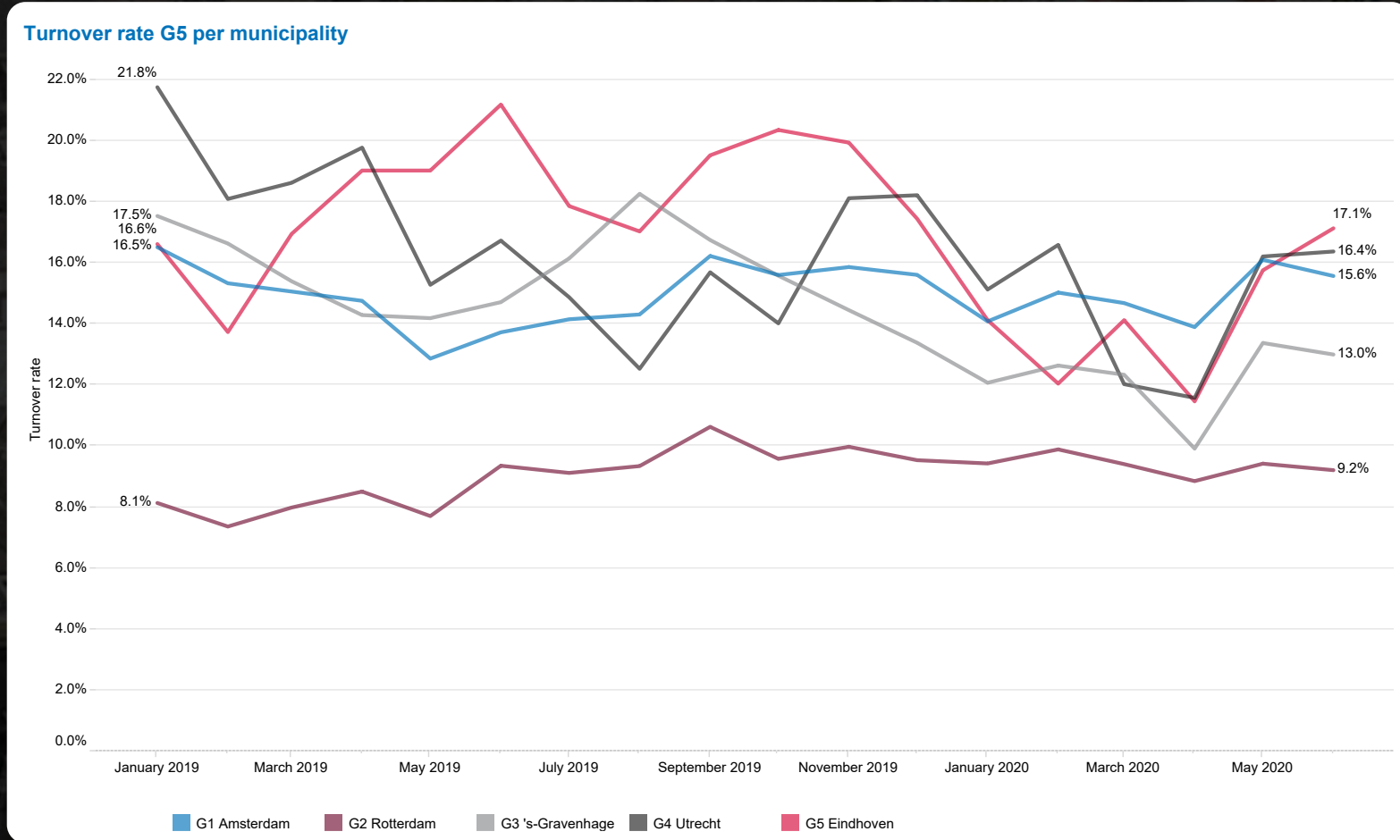
PROPERTY DATA ANALYTICS

MUTATIEGRAAD

Turnover rate regional comparison



MUTATIEGRAAD G5



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

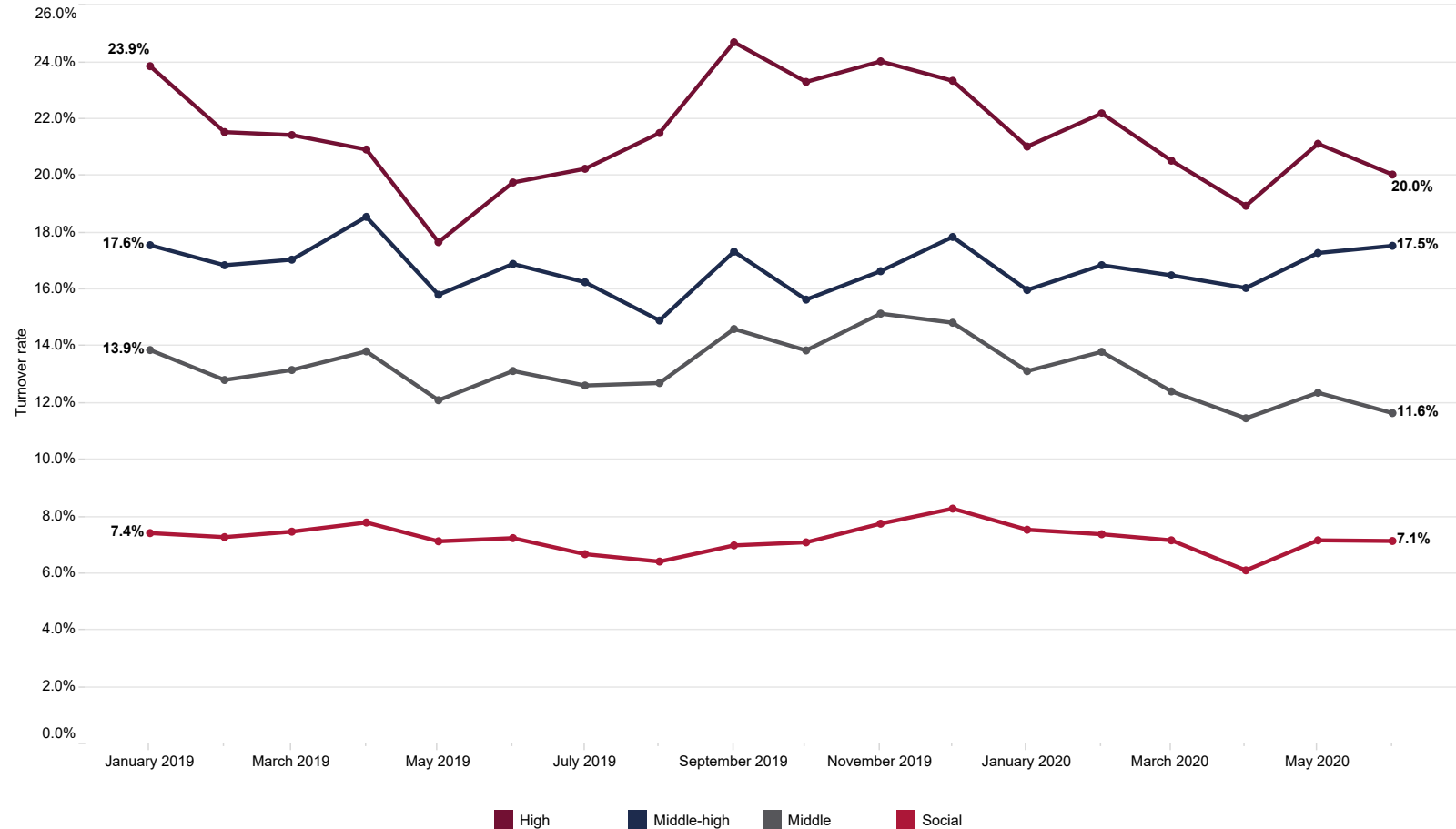
MUTATIEGRAAD PER HUURCATEGORIE

Duurdere woningen kennen in het algemeen een kortere woontuur en daarmee een hogere mutatiegraad. Deze gebouwen met voornamelijk appartementen liggen over het algemeen ook in stedelijke gebieden en worden bewoond door jongere huishoudens.

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

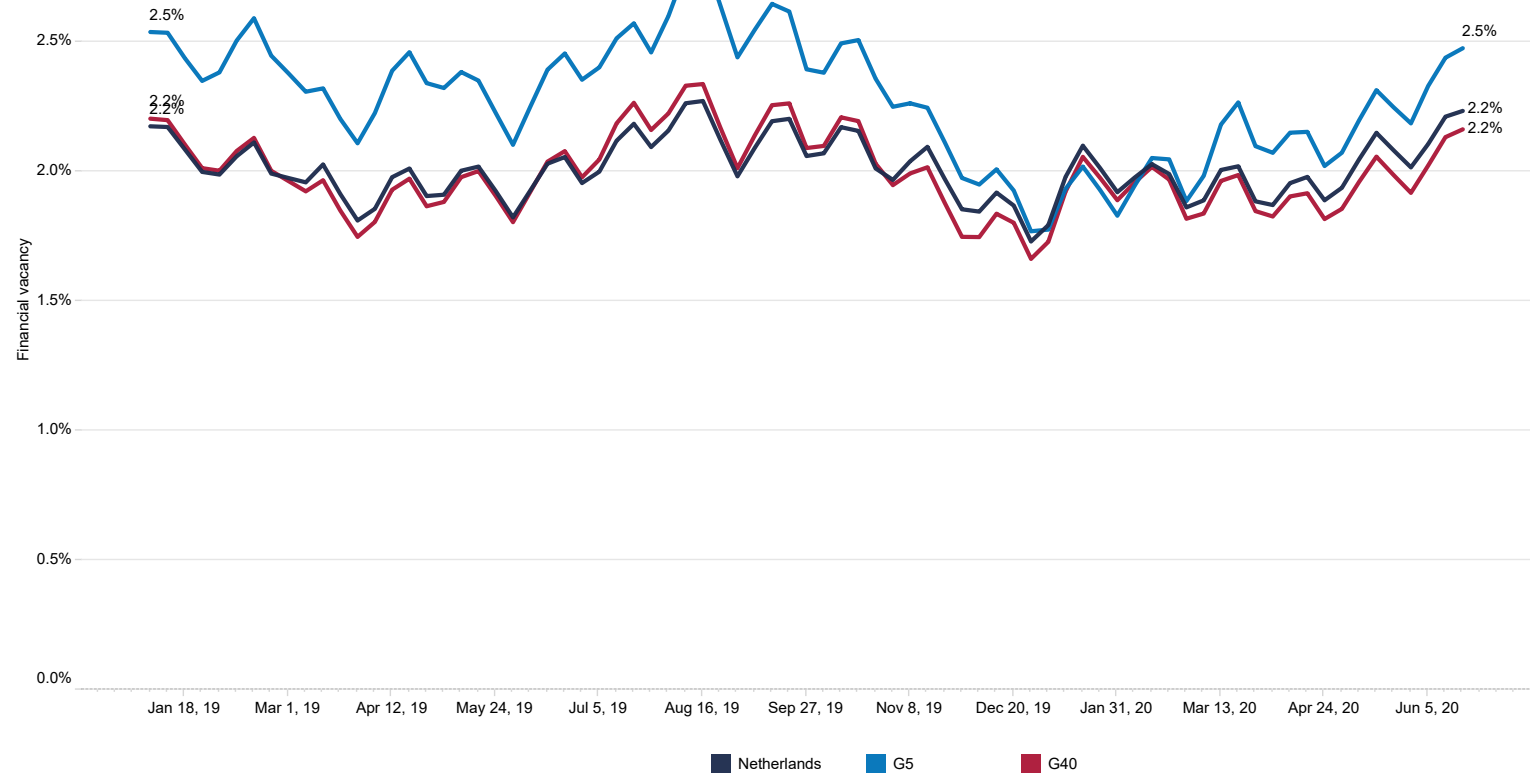
Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

LEEGSTAND

Ook in de ontwikkeling van de leegstand zien we de laatste weken een stabiele trend die niet direct afwijkt van de langere trend. De balans tussen de opzeggingen en de nieuwe verhuringen is nagenoeg onveranderd, ze lopen beide terug.

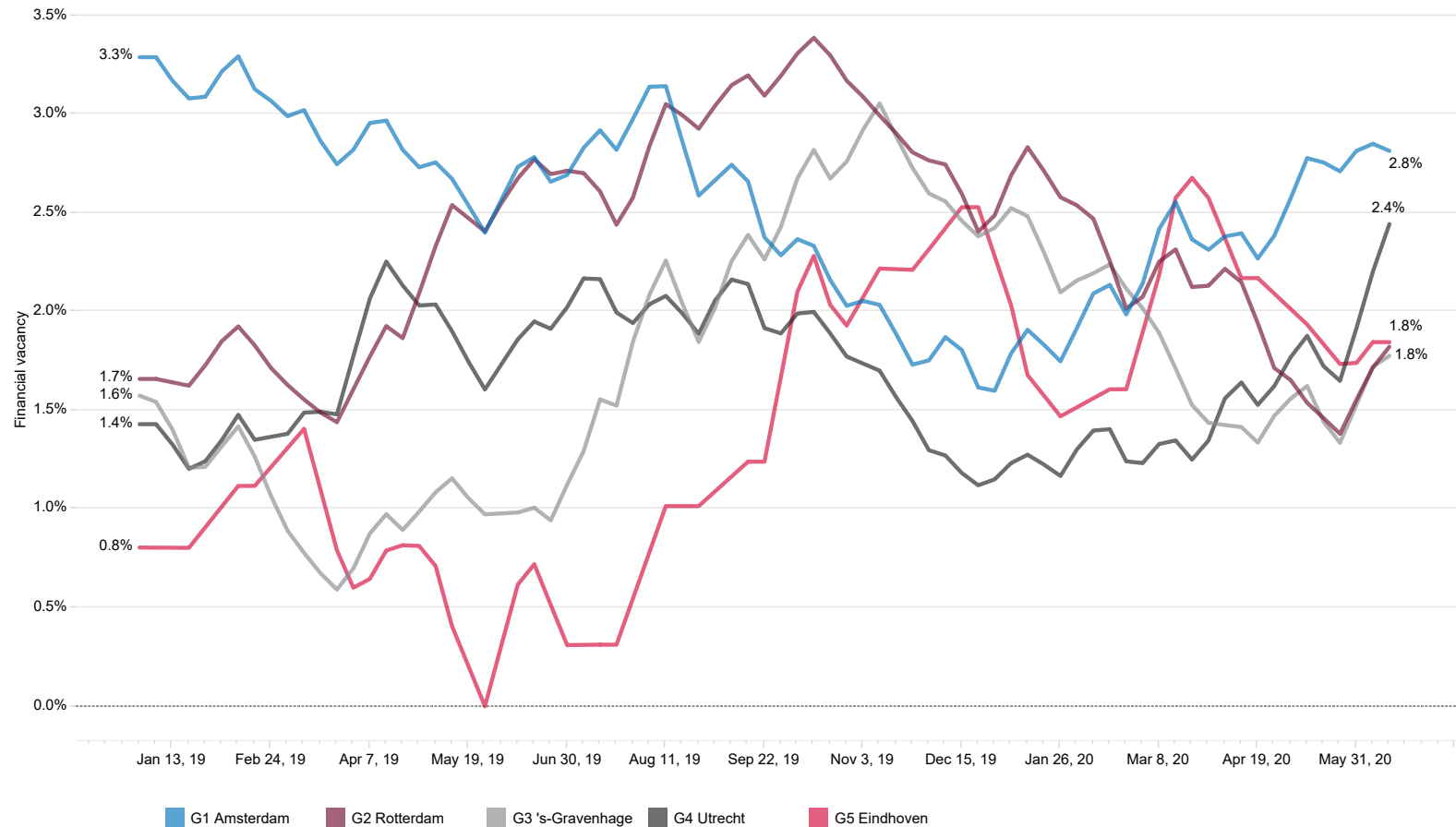
De grote steden kennen een hogere mutatiegraad en daarmee ook een hogere leegstand. Deze portefeuilles betreffen over het algemeen appartementen en duurdere segmenten.

Financial vacancy region comparison



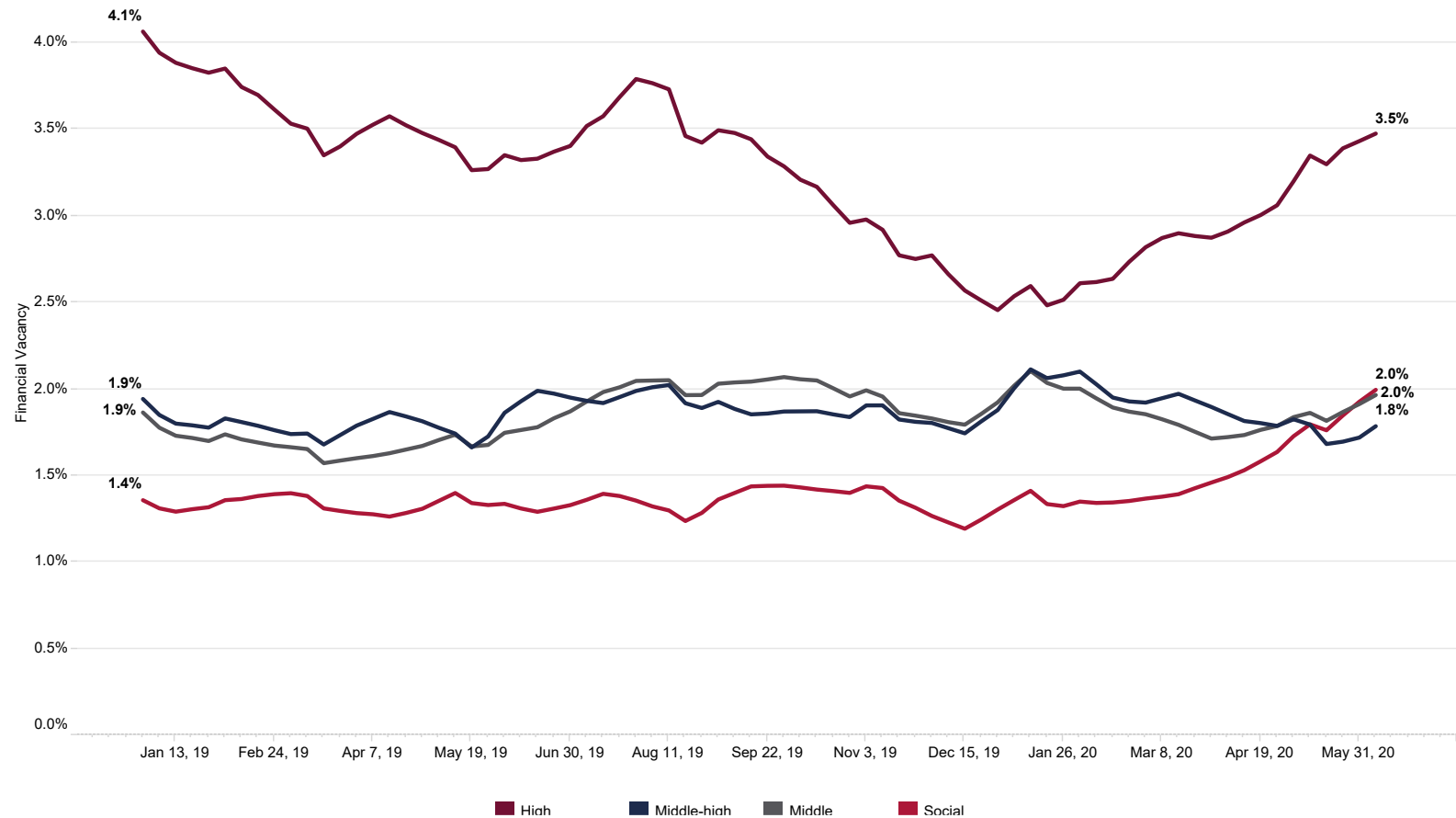
LEEGSTAND G5

Financial vacancy G5 per municipality



LEEGSTAND PER HUURCATEGORIE

Financial vacancy per rental category



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

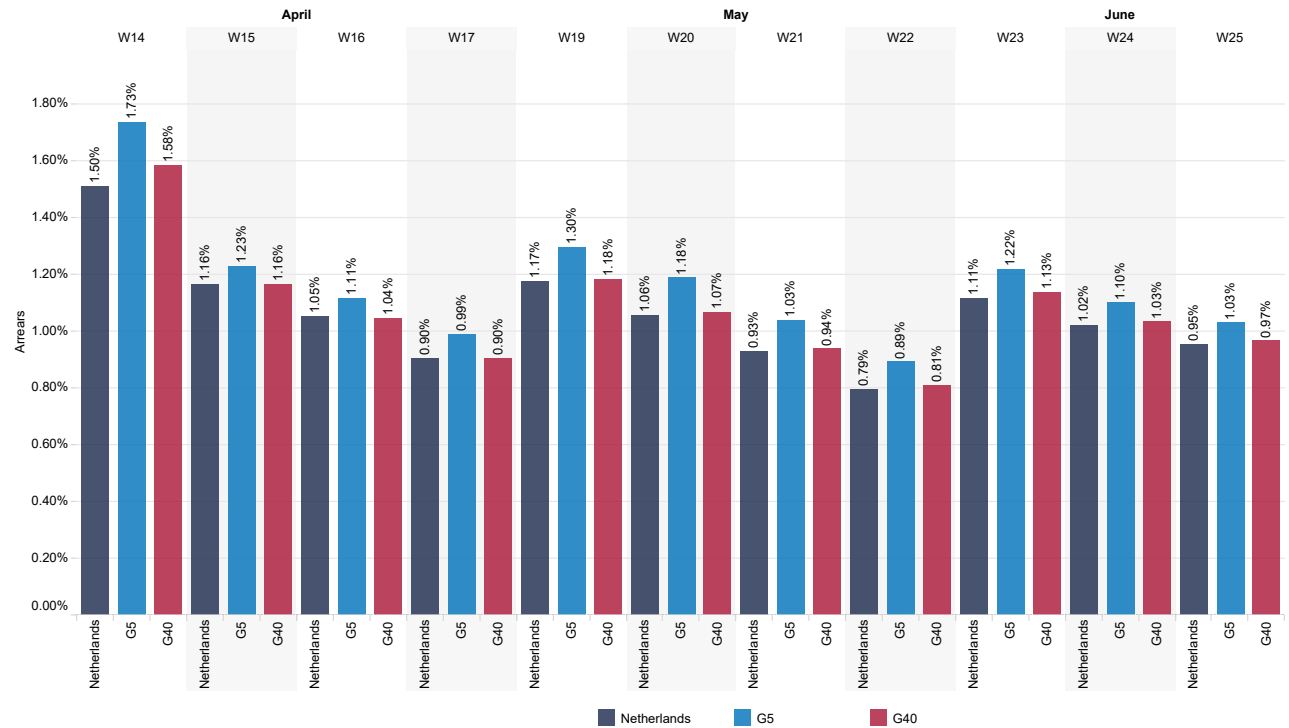
HUURACHTERSTANDEN

Voor iedere week is de achterstand van de huur in kaart gebracht, de stand per vrijdag. Zoals verwacht zien we ook in het begin van deze maand een hogere achterstand die gedurende de maand naar verwachting terugloopt. Deze vrijdag is het de vijfde dag van de maand waardoor het grootste gedeelte van de betalingen inmiddels verwerkt zijn.

In week 18 was de vrijdag tevens de eerste van de maand. Op deze dag zijn wel de facturen verwerkt maar de betalingen nog niet, voor het trend overzicht hebben we deze week uitgesloten van deelname.

De achterstanden blijven per week stabiel en tonen nog geen sterk effect als gevolg van de uitbaak van COVID-19.

Arrears region comparison

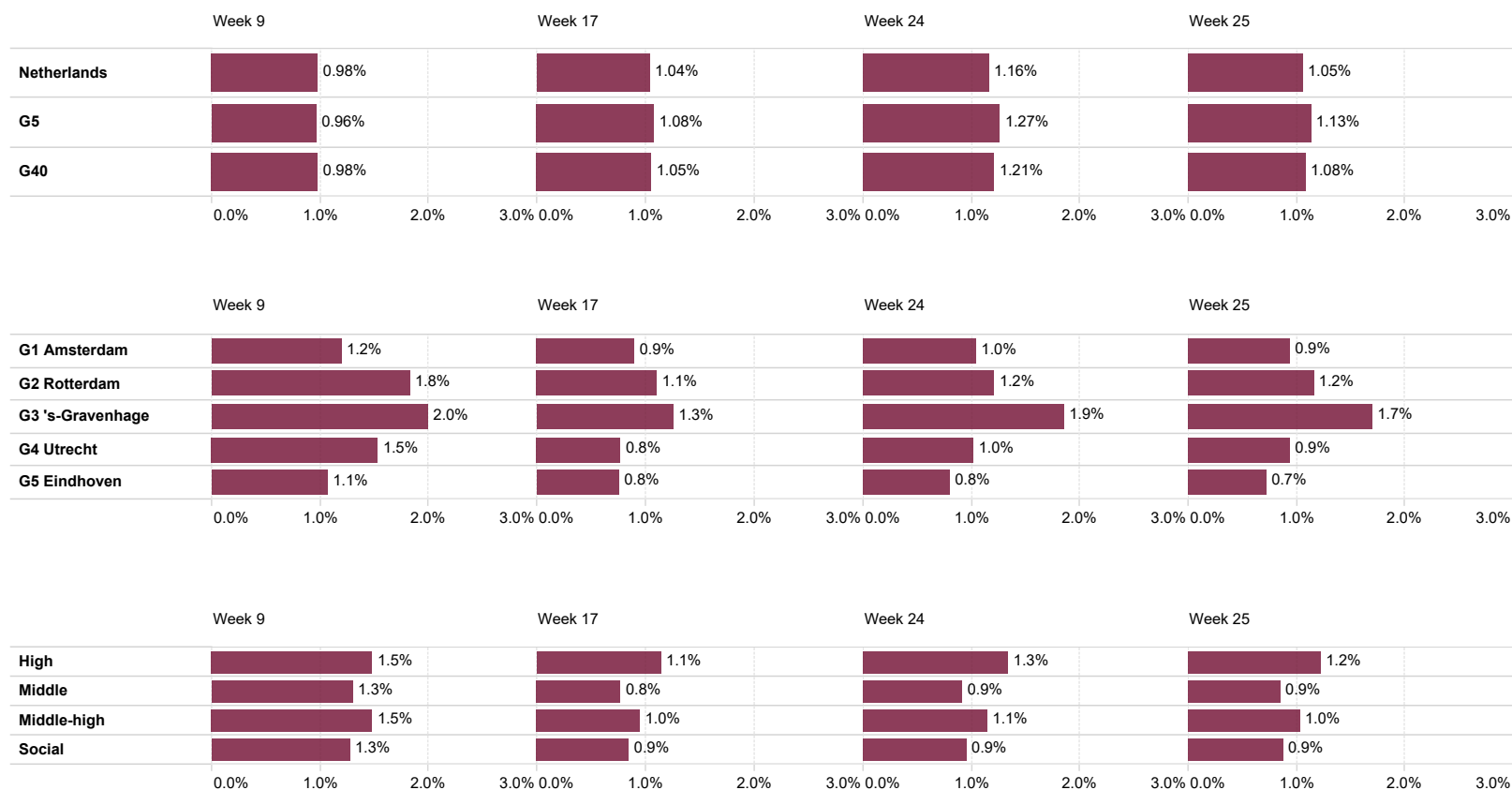


HUURACHTERSTANDEN PER HUURCATEGORIE

Zoals in andere thema's de duurdere woningen een hoger percentage laten zien is dat bij de betalingen anders. Met name de langere termijn achterstanden zijn in de sociale categorie groter. Huishoudens met een beperkter inkomen hebben meer moeite om de huur te voldoen.

De betalingsachterstand is in Den Haag hoog in vergelijking met de andere steden.

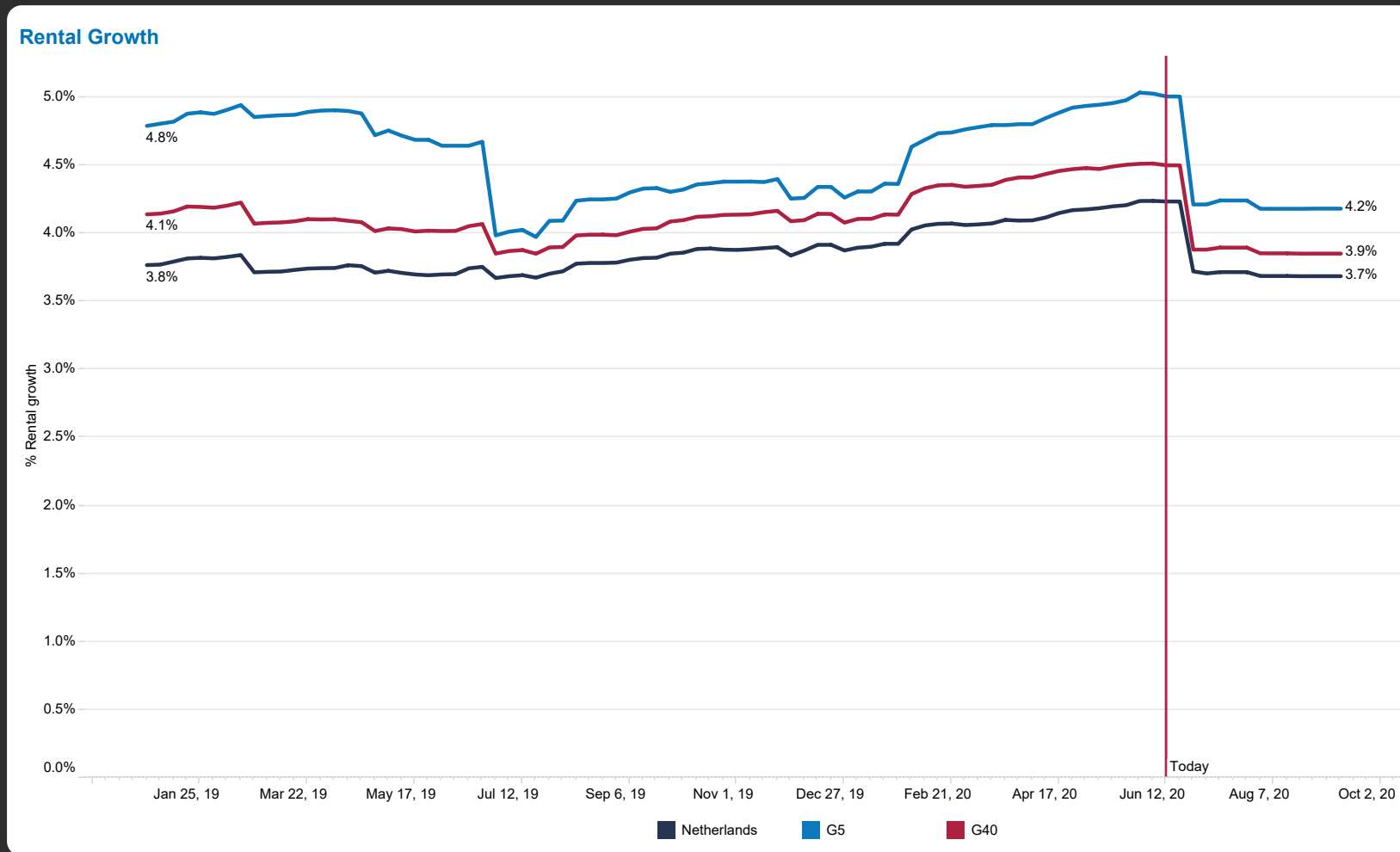
Rent Arrears G5 per municipality and rental category



HUURGROEI IN CONTRACTMUTATIES

Het verschil in huurprijs tussen de actuele contracthuur en de huur van het voorgaande contract. Voor de weergave is er gekozen om het gemiddelde over de voorgaande 12 maanden te berekenen en opgesplitst per regio.

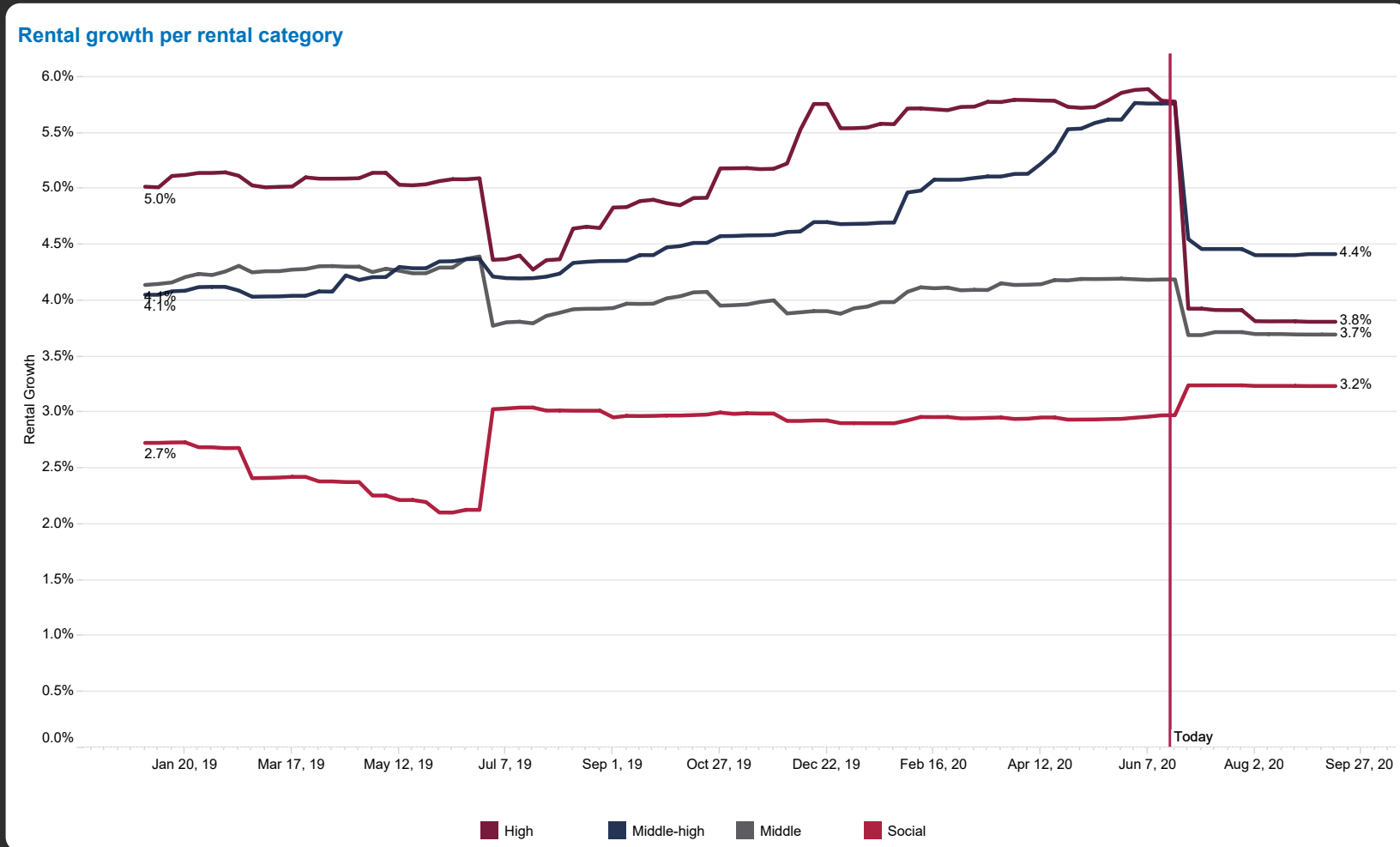
Per 1 juli worden de doorlopende contracten aangepast. De huurprijs voor lopende contracten wordt minder hard verhoogd dan de mutaties die plaatsvinden, dit verklaart de twee dalende weken.



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

HUURGROEI IN CONTRACTMUTATIES



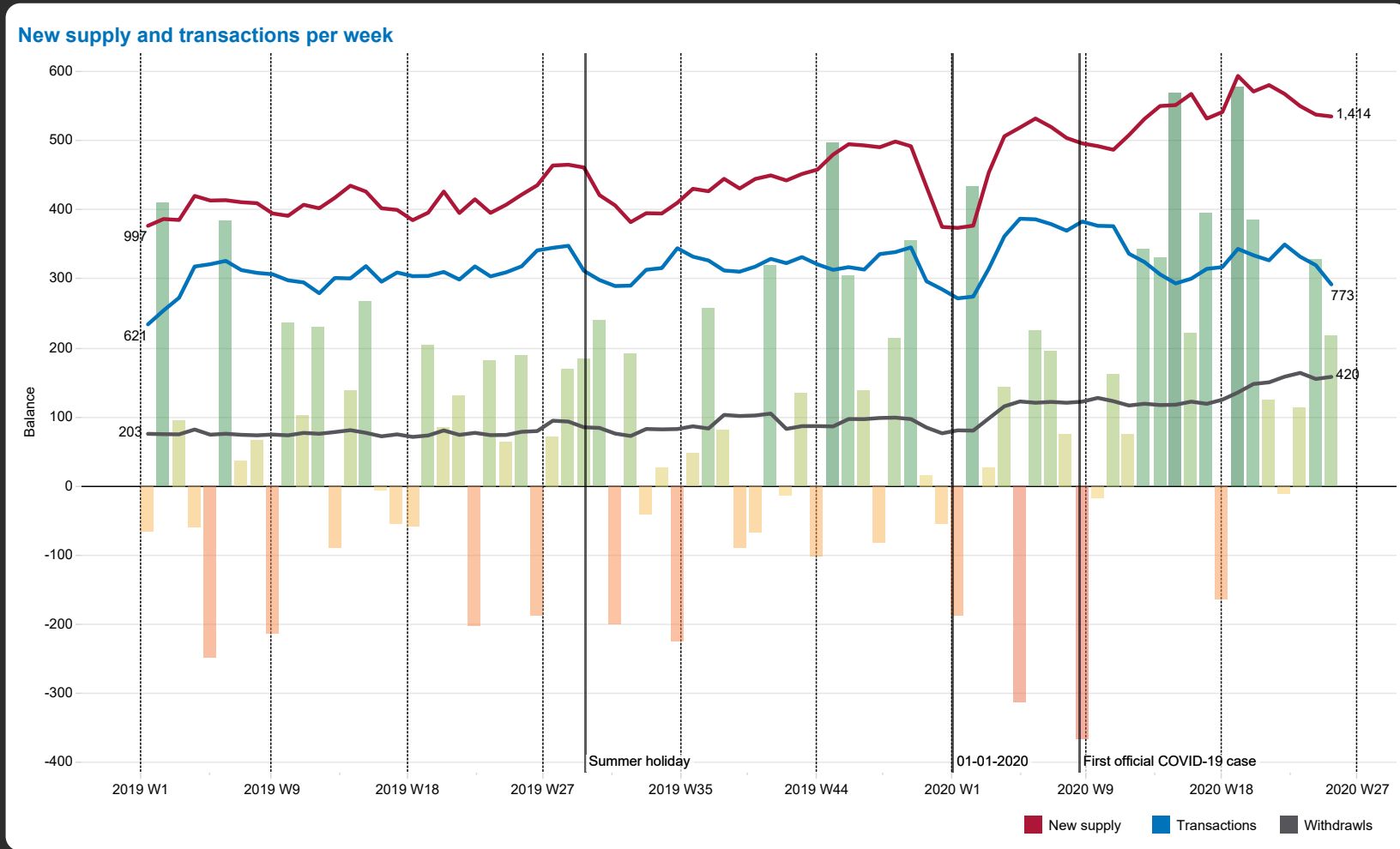
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURWONINGMARKT NEDERLAND



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

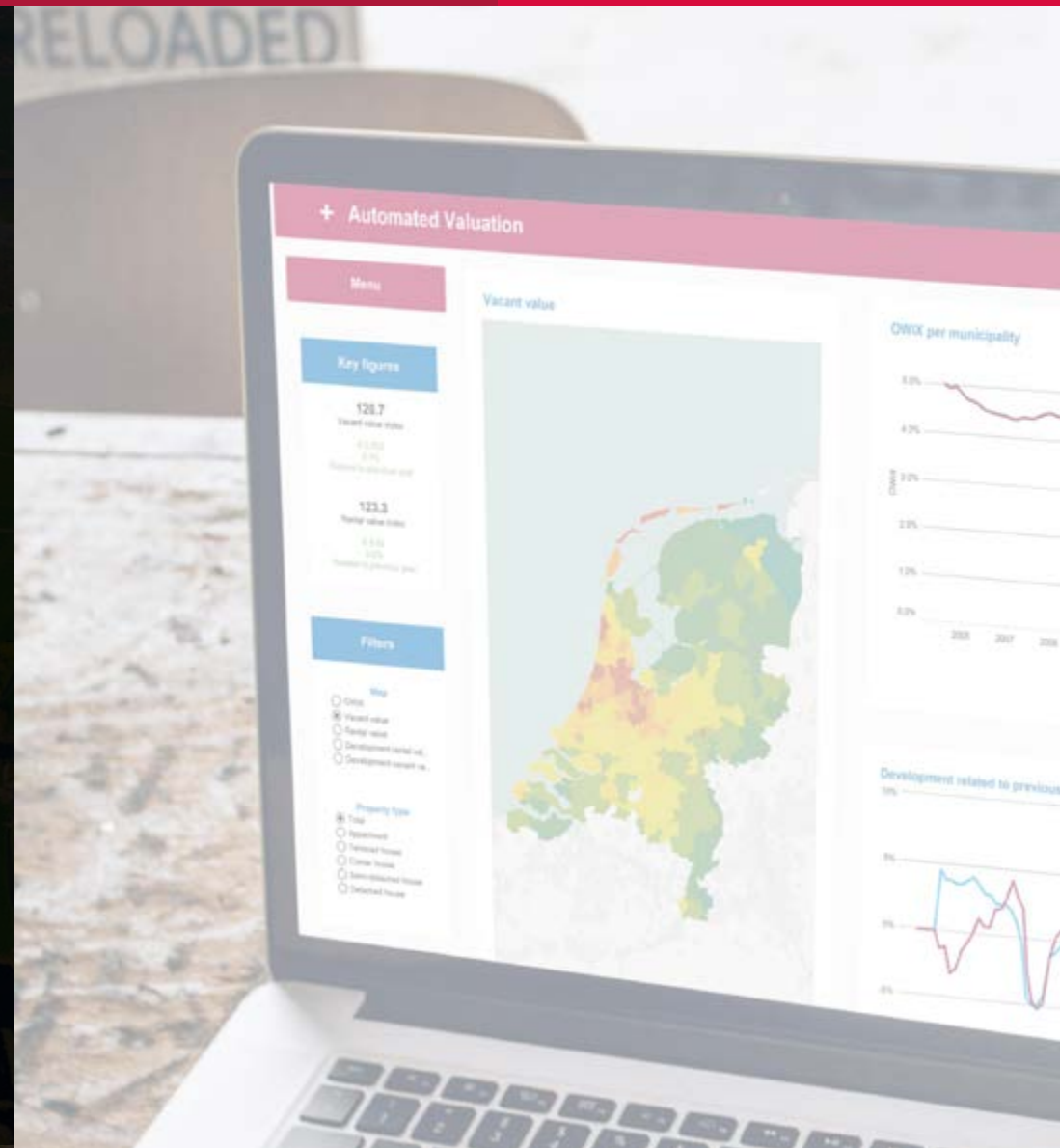
VERWACHTINGEN | REAL TIME INZICHT

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 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
- + TELEFOONGESPREKKEN

PDF-RAPPORT
CSV BESTAND MET RUWE DATA

€350,- PER WEEK EX BTW

*ALLEEN MOGELIJK VAN PORTEFEUILLE
DIE BIJ MVGM BEHEERD WORDT

**WEEKLY
IN-
SIGHTS +**