



COVID-19 #16

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

INLEIDING

COVID-19

Terwijl de dag steeds meer tropische temperaturen aan heeft genomen, genieten de meesten onder ons van een welverdiende vakantie. Desondanks volgen we allemaal de discussies rondom de mondkapjesplicht, lezen we berichtgevingen over krimpende economieën in Europa en duiken de eerste signalen op, die lijken op een tweede golf van het COVID-19 virus.

Ondanks veel onrust met betrekking tot het COVID-19 virus zelf en het oplopende aantal besmettingen, blijven onze cijfers stabiel. De eerste schrikreacties, zoals een daling in het online bezoek en het aantal telefoontjes naar de verhuurafdeling van MVGM, zijn hersteld en de woningmarkt laat stabiele bewegingen zien. Het aantal bezichtigingen is weer terug op het oude niveau met een daarbij horende hoge mutatiegraad.

Wilt u weten wat dit nu specifiek voor uw organisatie/project betekent 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

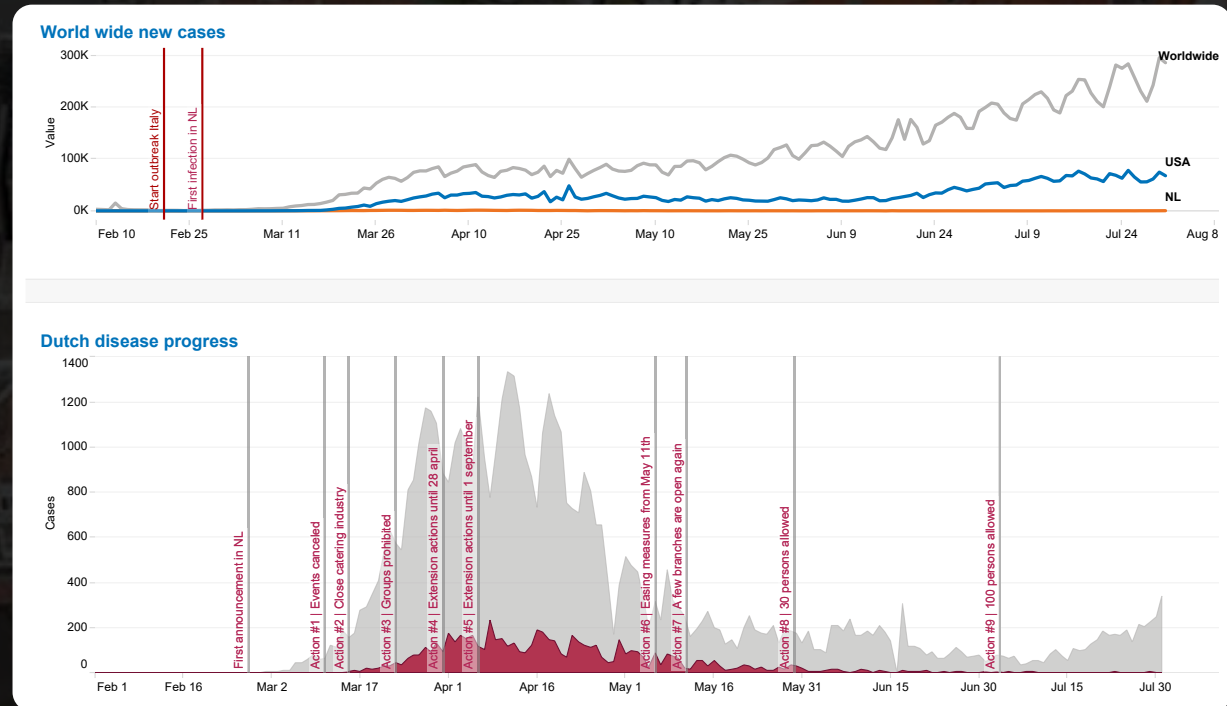
Ook real time inzicht?



VOORTGANG ZIEKTE

Met deze temperaturen doen de kleuren geel, oranje en rood ons eerder denken een ijskoud raketje, maar het staat tegenwoordig ook voor de wisselende reisadviezen. Dit komt voornamelijk door de ontbrekende gezamenlijke aanpak op Europees niveau. De verschillen in tactieken zijn ook lokaal merkbaar. Tijdens de debatten rondom de mondkapjesplicht afgelopen week, was onenigheid tussen de burgemeesters en op lokale plekken (lees Amsterdam, Rotterdam en Tilburg) wordt er sinds woensdag “geëxperimenteerd” met het dragen van mondkapjes.

Volgens de cijfers lijkt het COVID-19 onder controle, voornamelijk in perspectief met de Verenigde Staten en de rest van de wereld. De hoeveelheid COVID-19 besmettingen in Nederland stijgt lichtelijk, maar daarmee ook het aantal uitgevoerde testen in de GGD-teststraten. Maar wat betekent dit nu allemaal voor de woningmarkt?



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

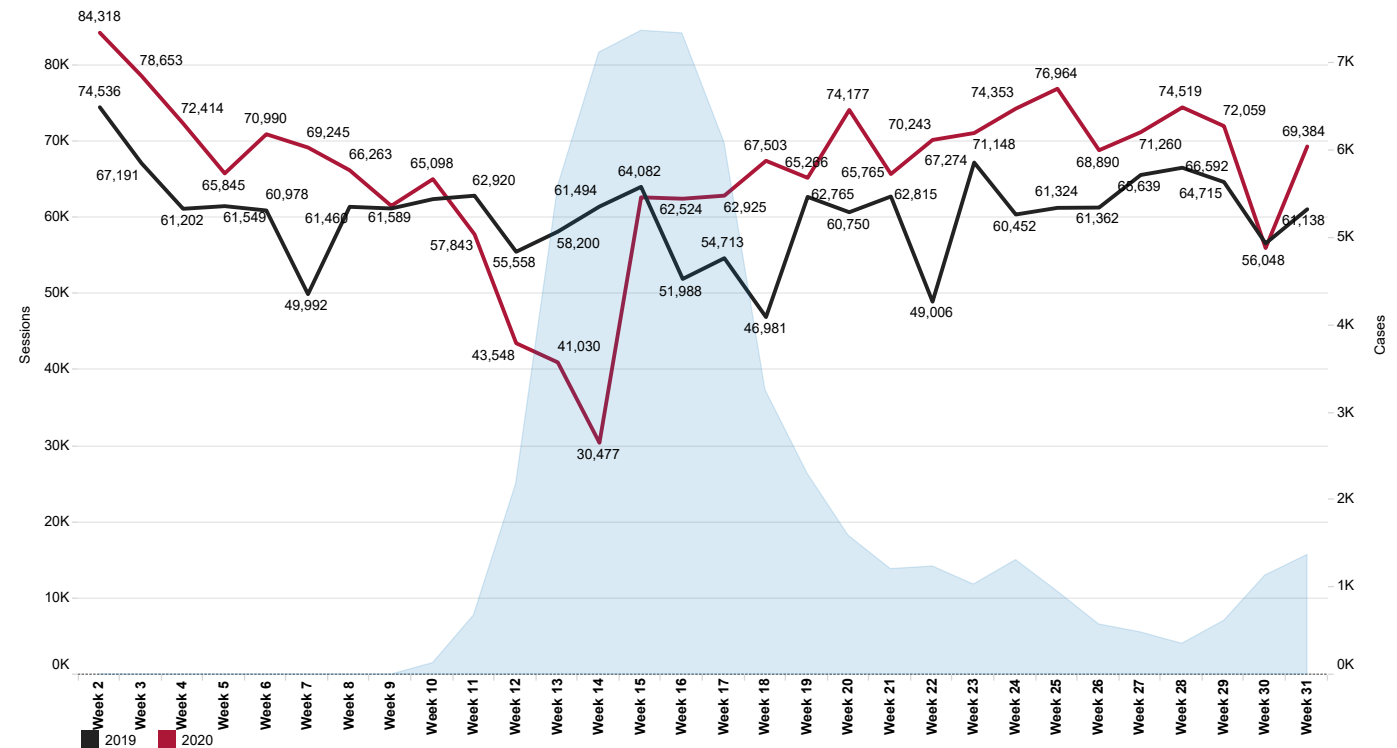
ONLINE BEZOEK

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

Na een flinke daling in het aantal online bezoekers door het COVID-19 virus, herstelde dit aantal tamelijk snel. Uitgezonderd van een daling rond week 29, blijft het aantal online bezoekers op www.ikwilhuren.nl stabiel.

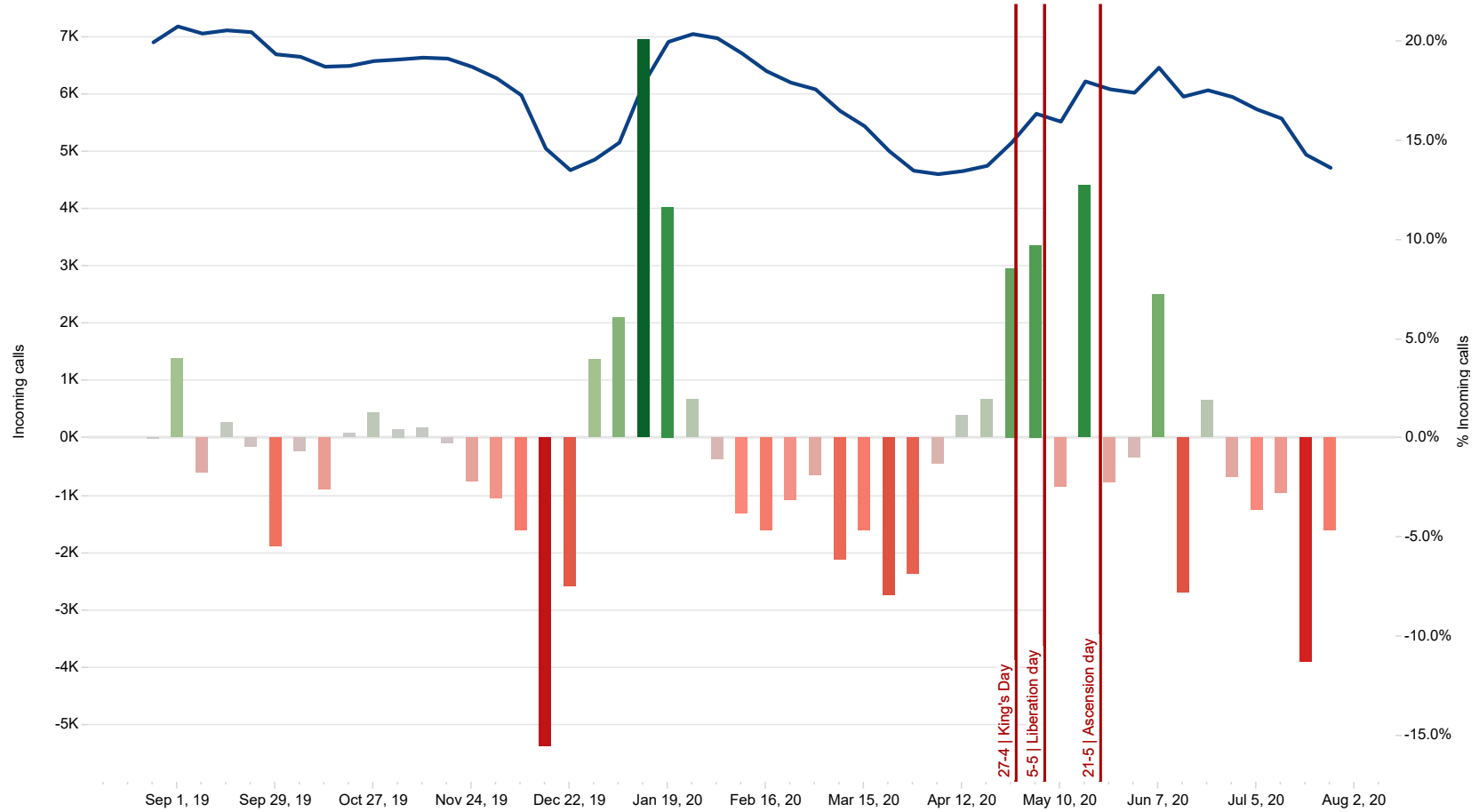
Deze dalende trend is ook terug te zien in het aantal telefoontjes naar de verhuurafdeling van MVGM. Het aantal telefoontjes neemt de afgelopen weken wat af, maar dit kan verklaard worden door de huidige vakantieperiode. Verwacht wordt dat dit aantrekt aan het einde van deze maand, wanneer de hogescholen van start gaan.

Number of visitors, www.ikwilhuren.nl



AANTAL TELEFOONTJES

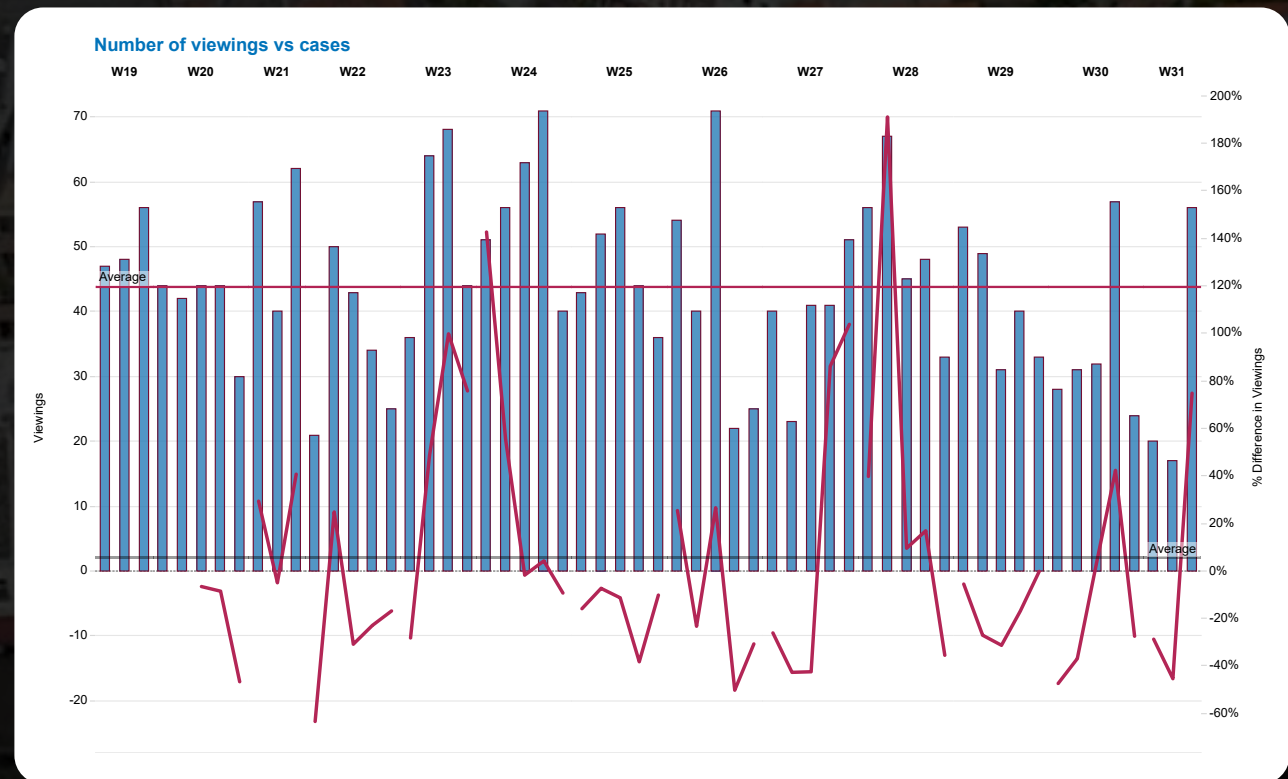
Number of calls at rental department MVGM



DE VERHUUR BIJ MVGM

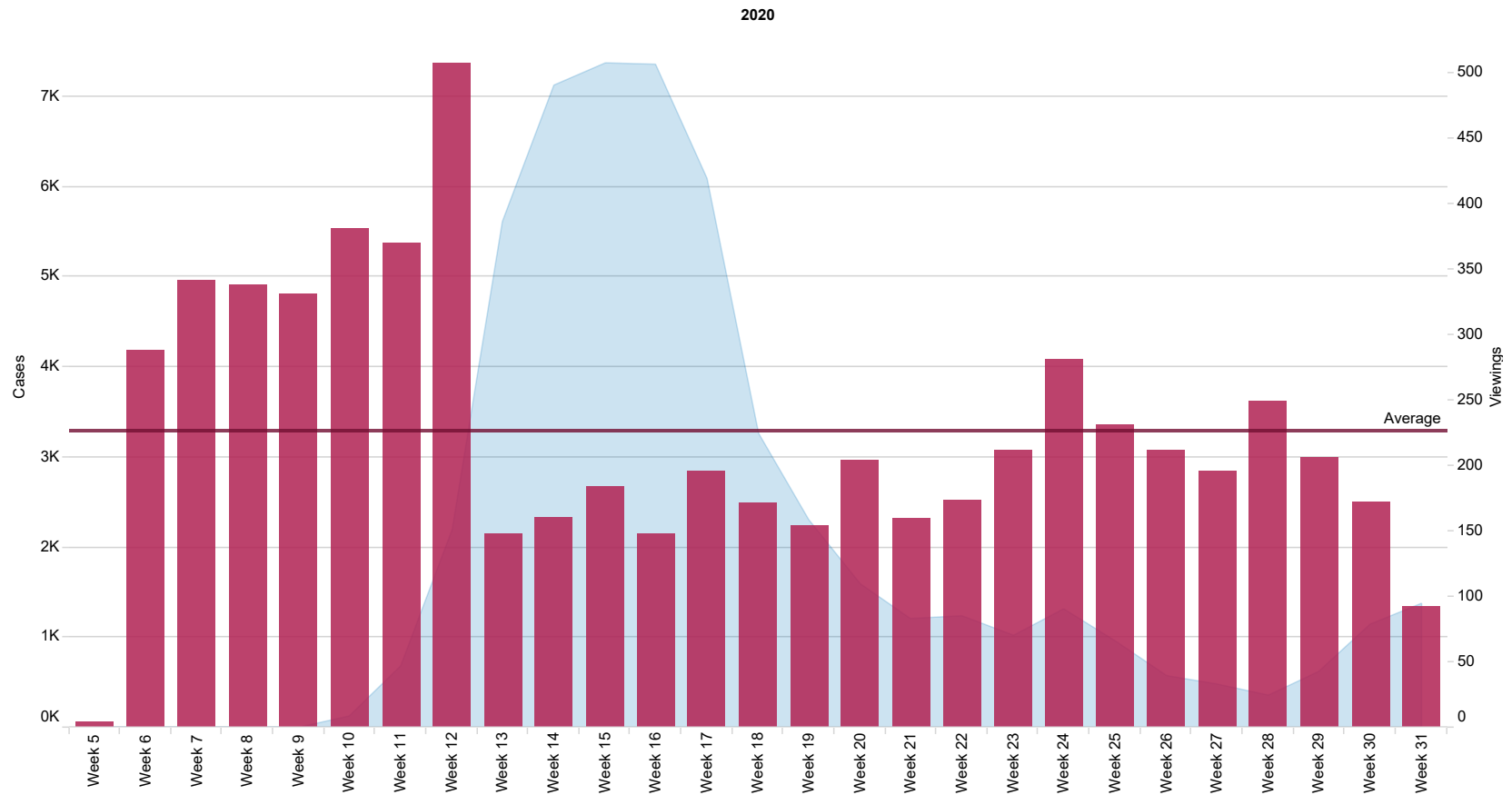
De verhuur bij MVGM wordt in kaart gebracht aan de hand van het aantal bezichtigingen. Het aantal bezichtigingen is natuurlijk afhankelijk van het aanbod op de markt. Rond week 27 merkte we een tijd terug al een flinke daling op. Deze dalende trend heeft zich in de weken 28 en 29 herpakt maar in de afgelopen weken zien we toch weer een dalende trend.

De kantorenmarkt verhuur laat een stuk stabielere trends zien waarbij het huidige niveau iets onder het gemiddelde ligt. Regionaal gezien is het aantal bezichtigingen van kantoren voornamelijk hoog in, zoals verwacht, Amsterdam. De overige steden laten ongeveer dezelfde aantallen zien.



DE VERHUUR PER KANTOOR

Number of viewings per week



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

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. Volgende weken zien we of de trend doorzet of niet.



COVID-19

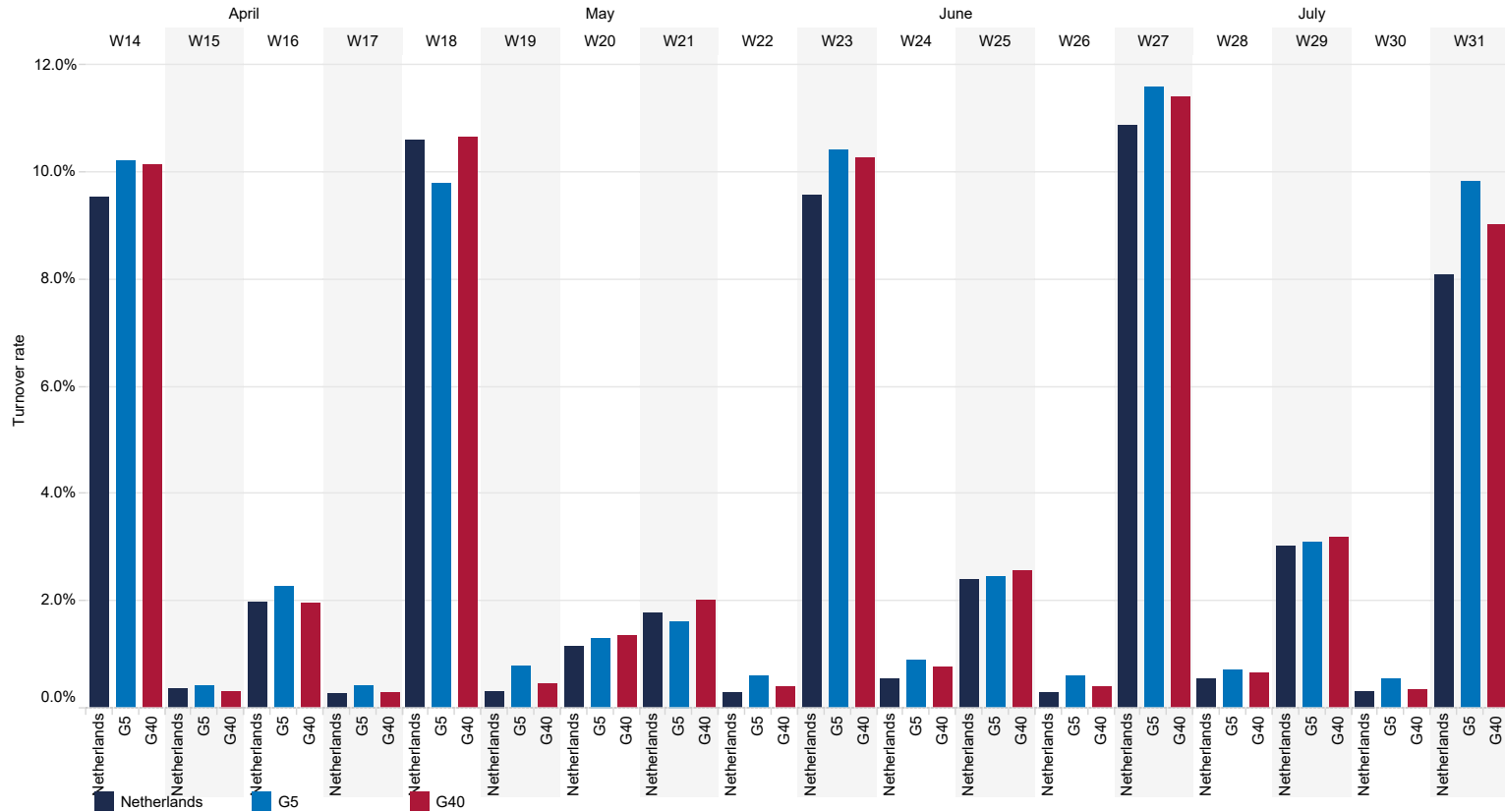
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

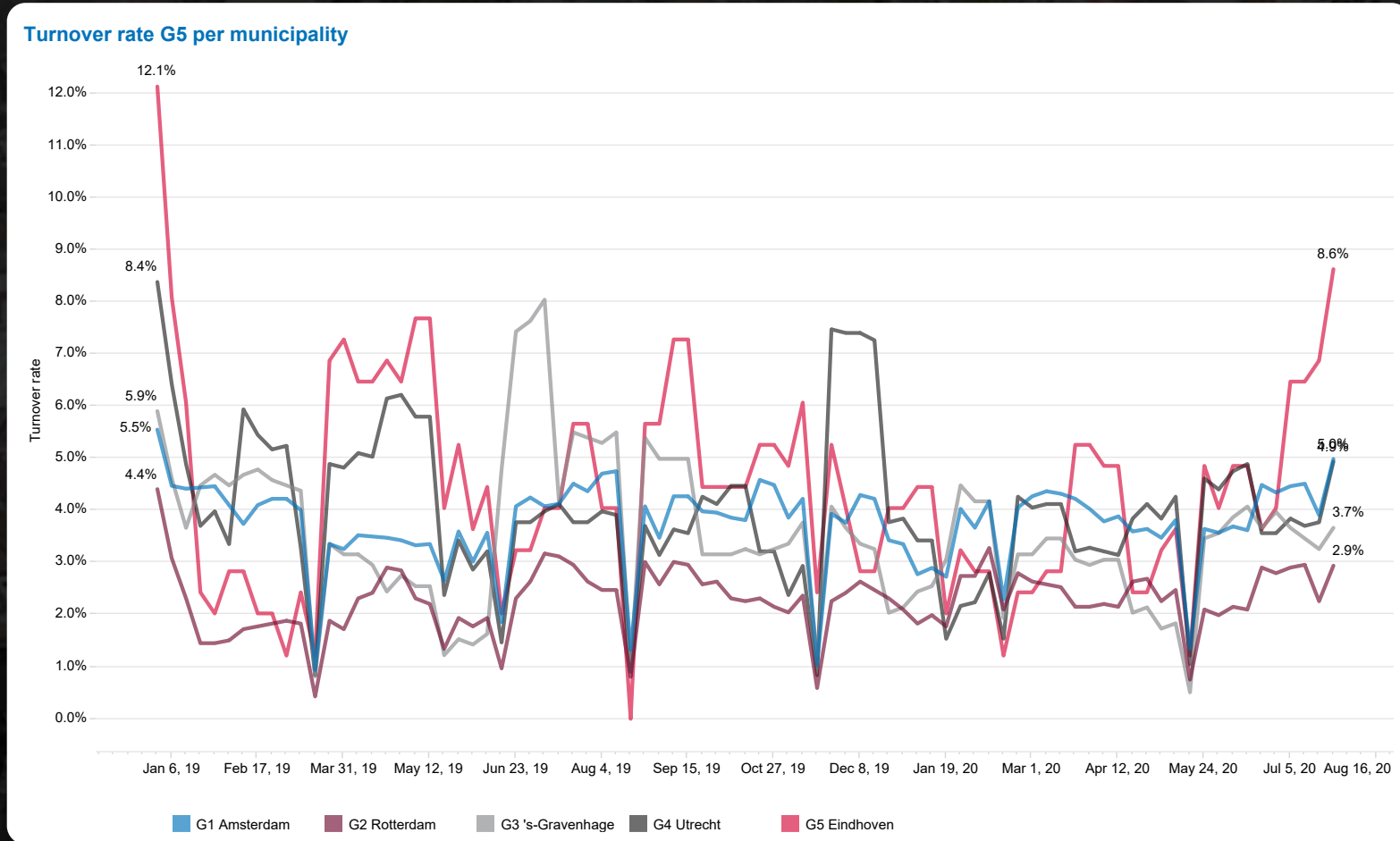
PROPERTY DATA ANALYTICS

MUTATIEGRAAD

Turnover rate regional comparison



MUTATIEGRAAD G5



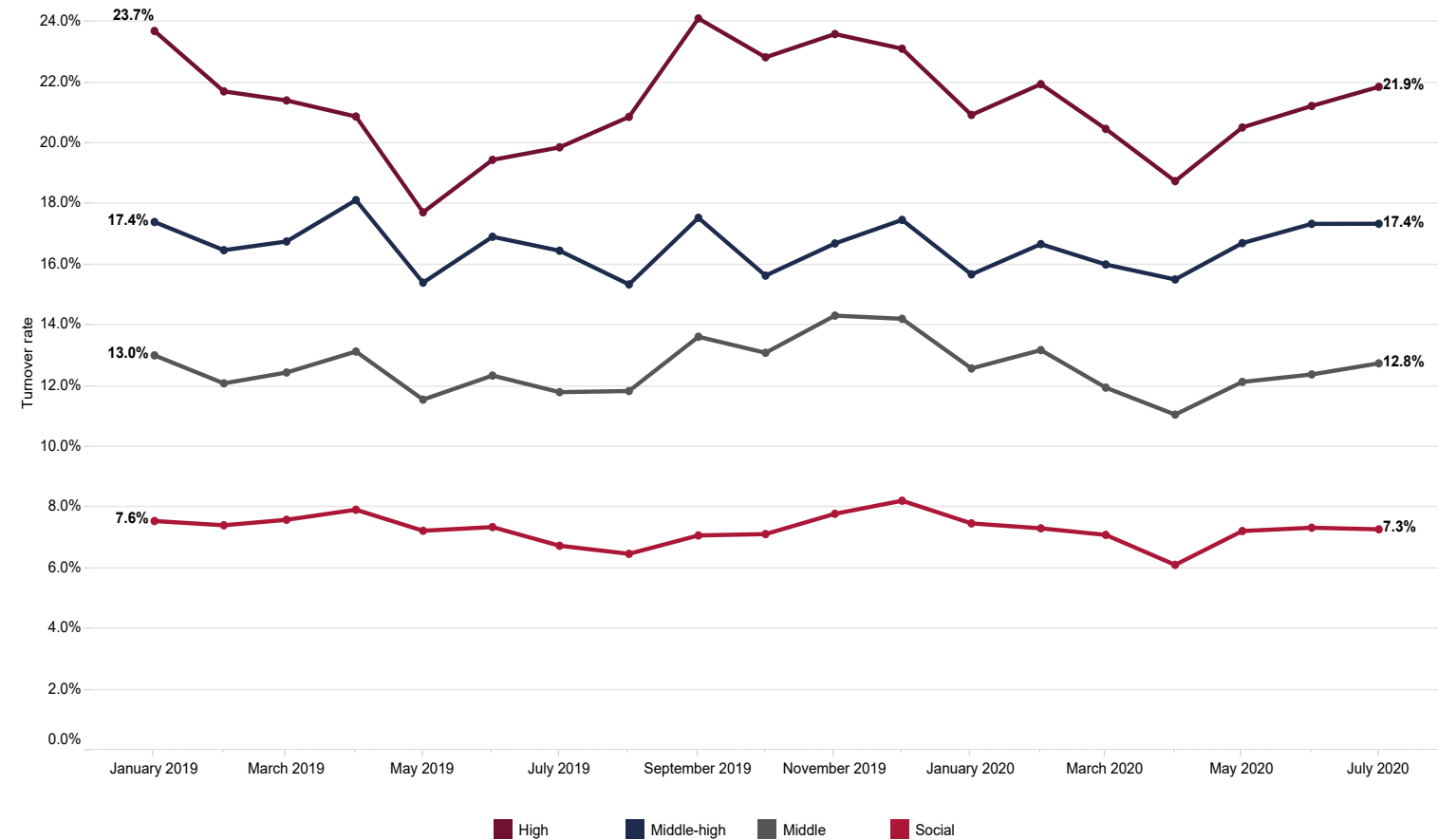
MUTATIEGRAAD PER HUURCATEGORIE

Demutatiegraad per huurcategorie laat een stabiele trend zien. 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

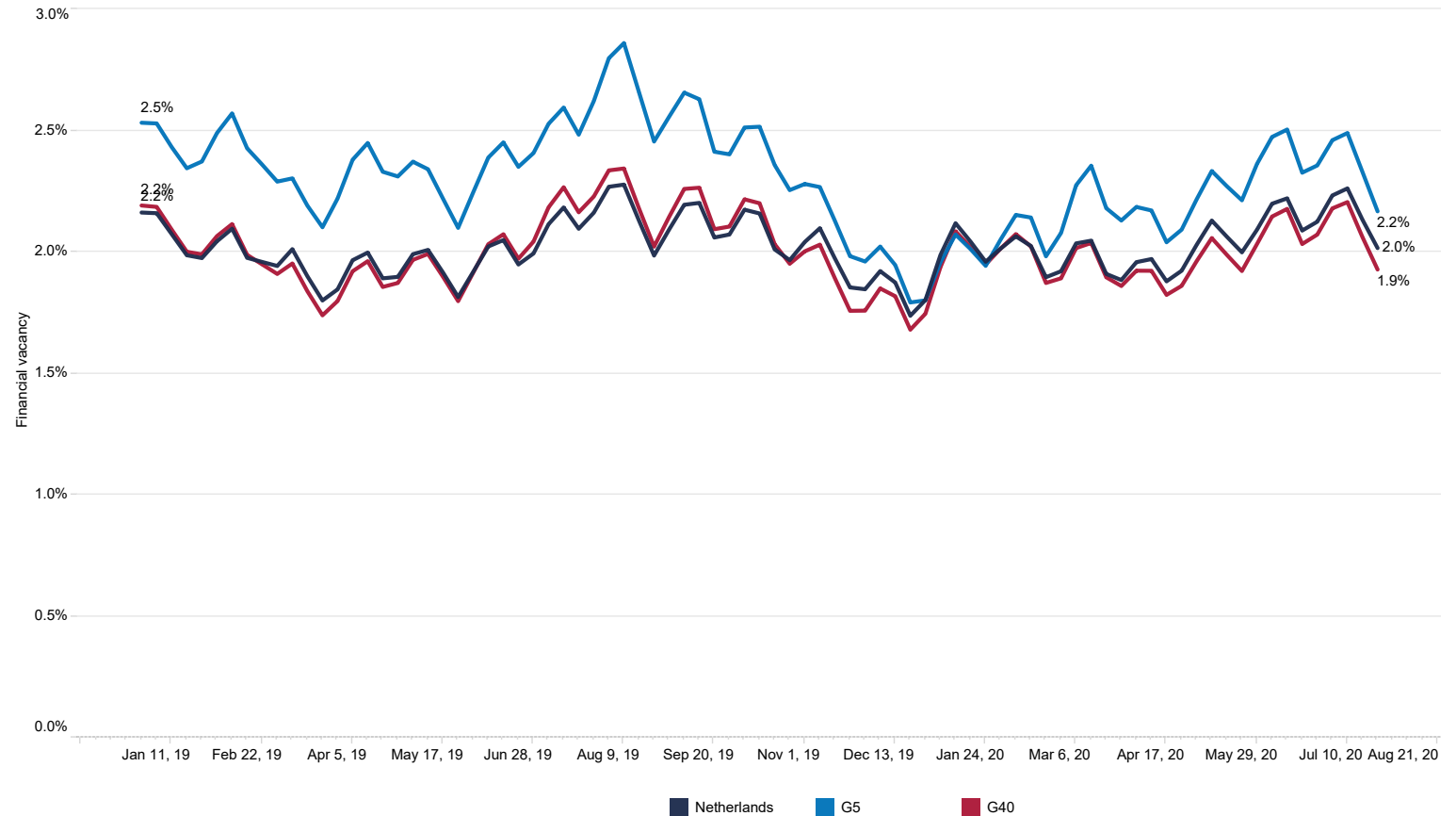
Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

LEEGSTAND

De ontwikkeling rondom leegstand laat een stabiele trend over tijd zien waarbij wij weinig effect van het COVID-19 virus kunnen herkennen. Een kleine daling is zichtbaar ten opzichte van vorig jaar.

Op regionaal niveau zijn geen uitschieters, behalve Amsterdam die iets uitsteekt boven de leegstand in Nederland. Dit verschil in Amsterdam wordt veroorzaakt door de hogere huurprijzen in dit stedelijke gebied.

Financial vacancy region comparison



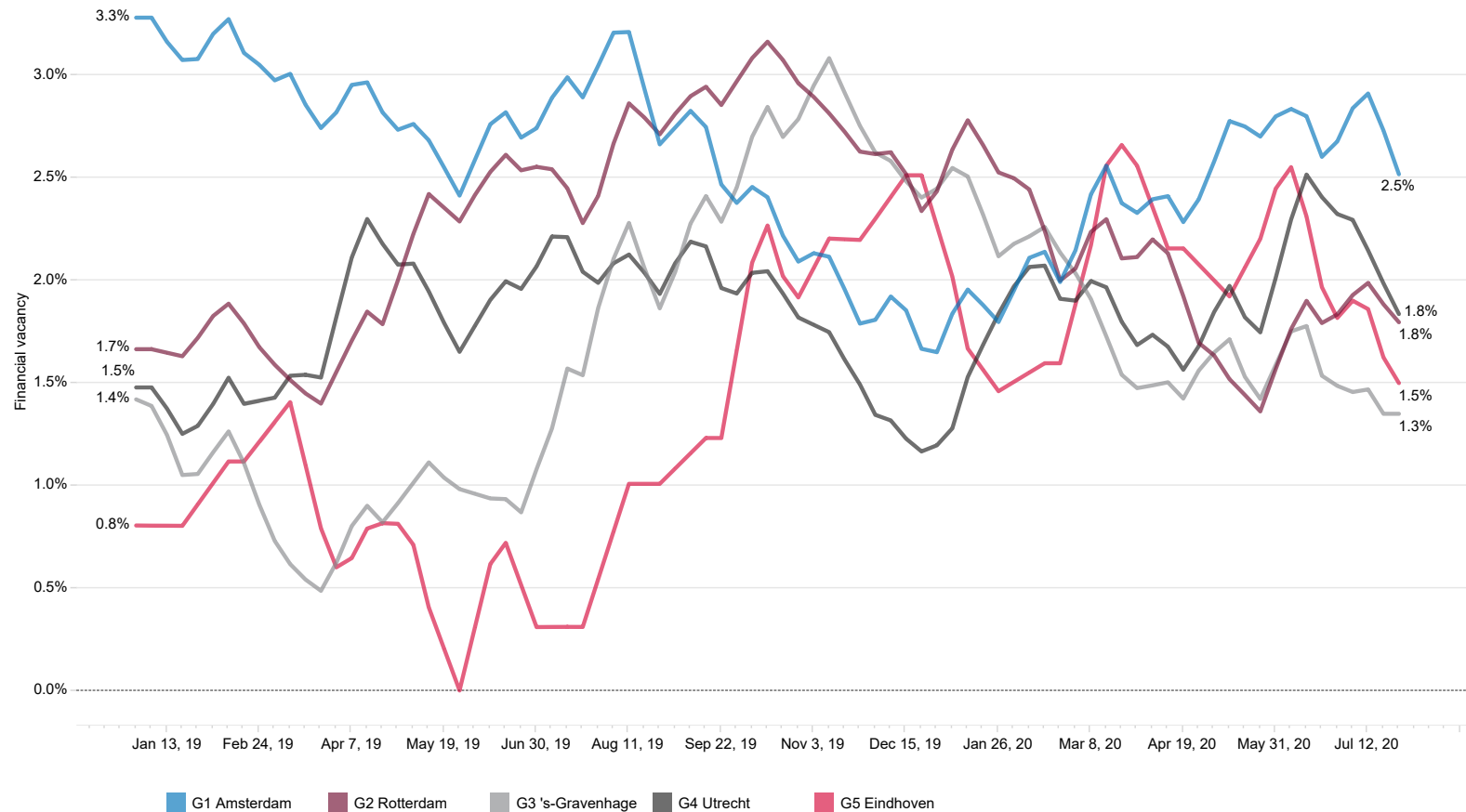
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

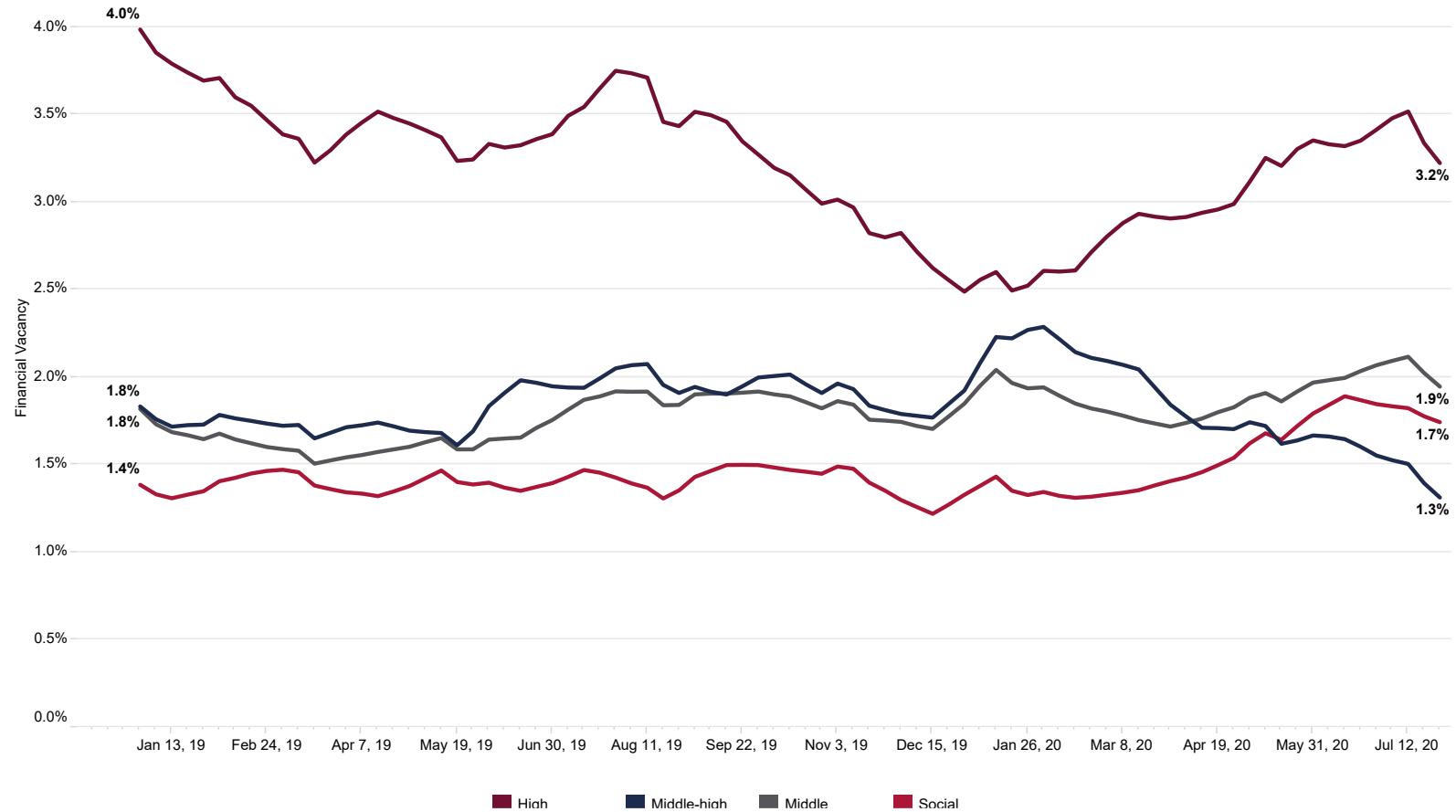
LEEGSTAND G5

Financial vacancy G5 per municipality



LEEGSTAND PER HUURCATEGORIE

Financial vacancy per rental category



COVID-19

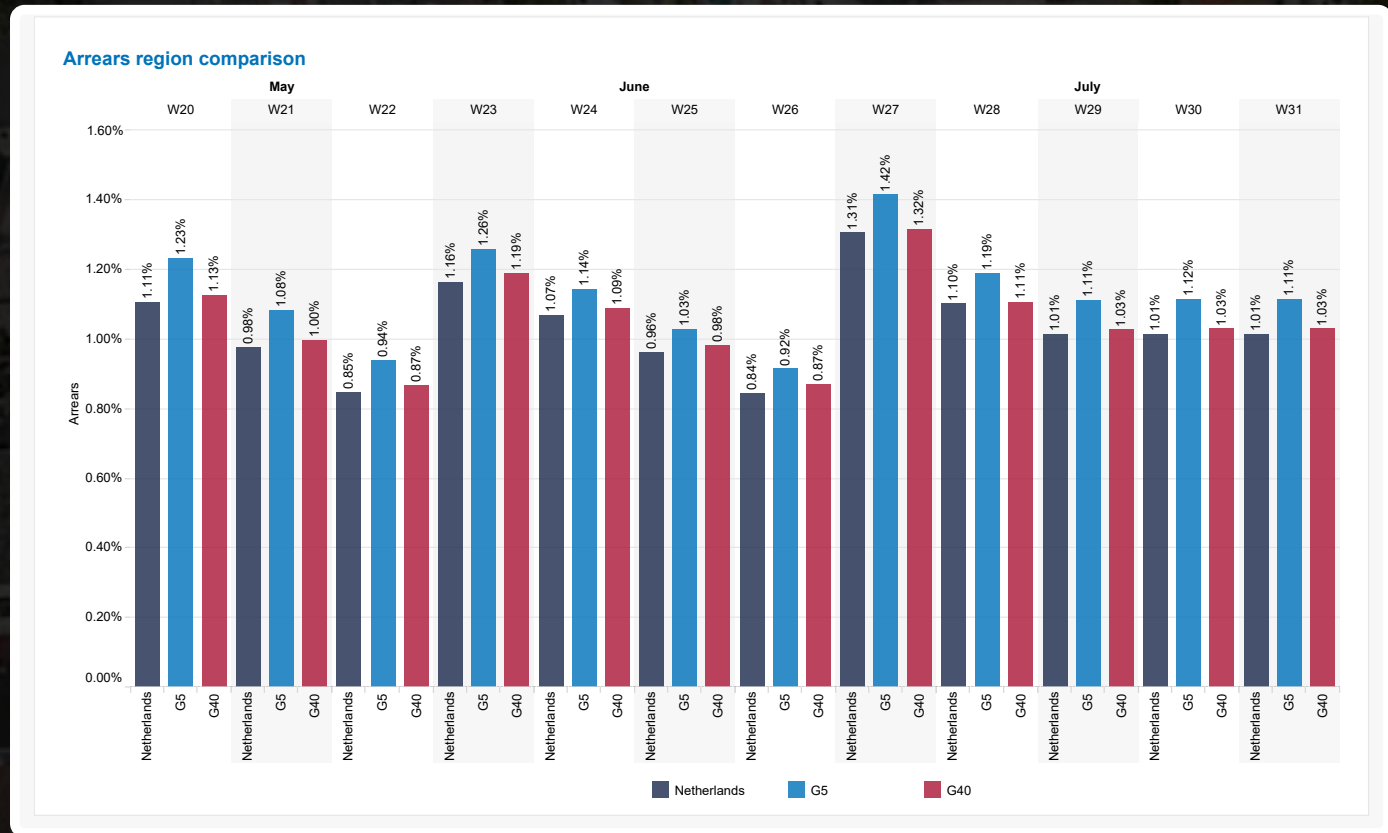
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURACHTERSTANDEN

Voor iedere week is per vrijdag de huurachterstand in kaart gebracht. In de vorige COVID-19 update zagen we een hogere huurachterstand in vergelijking met de weken daarvoor. De huurachterstanden hebben in de huidige week hetzelfde niveau aangehouden. Komende weken zal er waarschijnlijk een hogere huurachterstand te zien zijn, zoals te verwachten voor het begin van de maand.

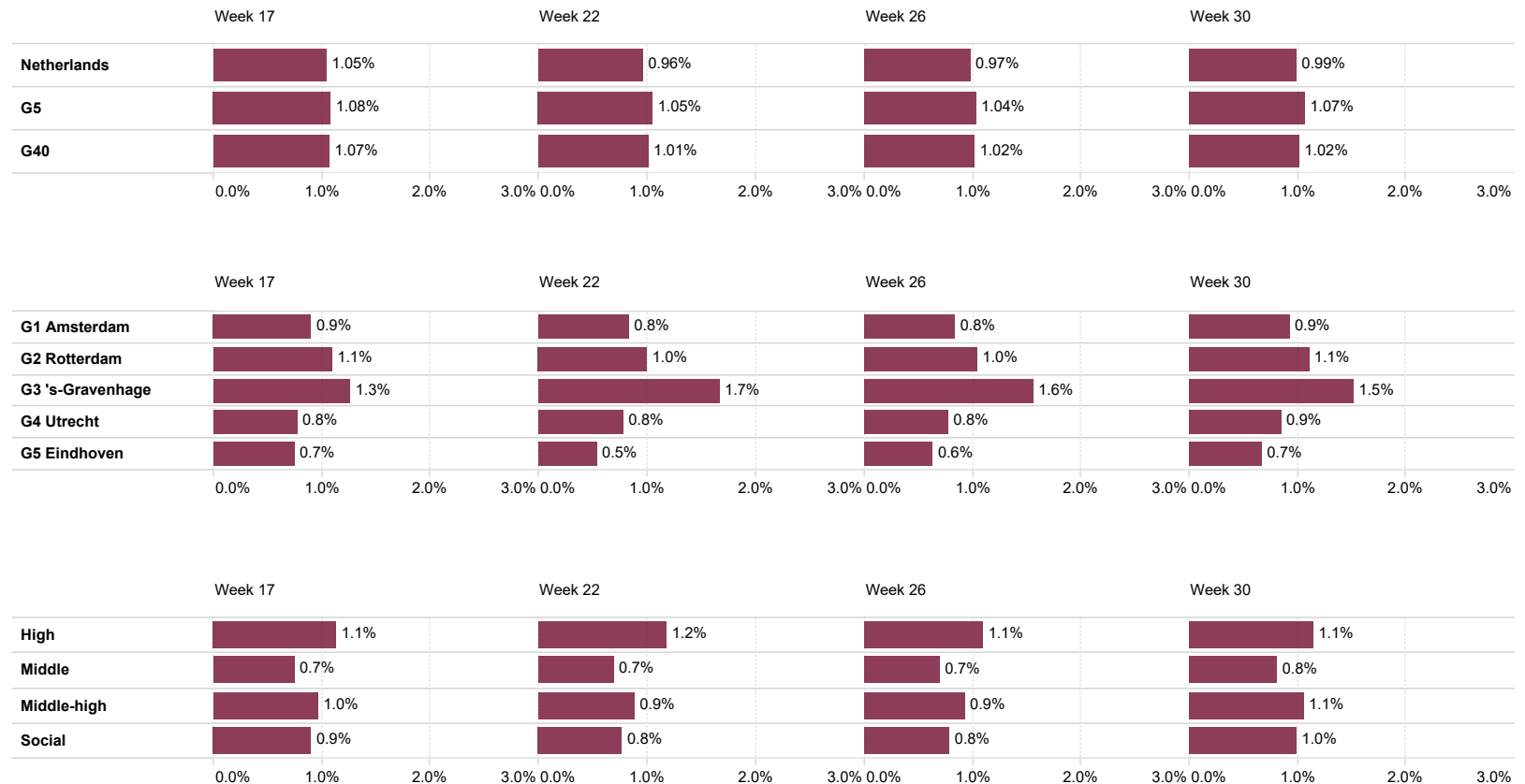


HUURACHTERSTANDEN PER HUURCATEGORIE

Specifiek voor huurachterstanden per huurcategorie is de huurachterstand het laagst voor het midden-huursegment. Dit is geen ander beeld in vergelijking met voorgaande weken. Een stabiele trend dus.

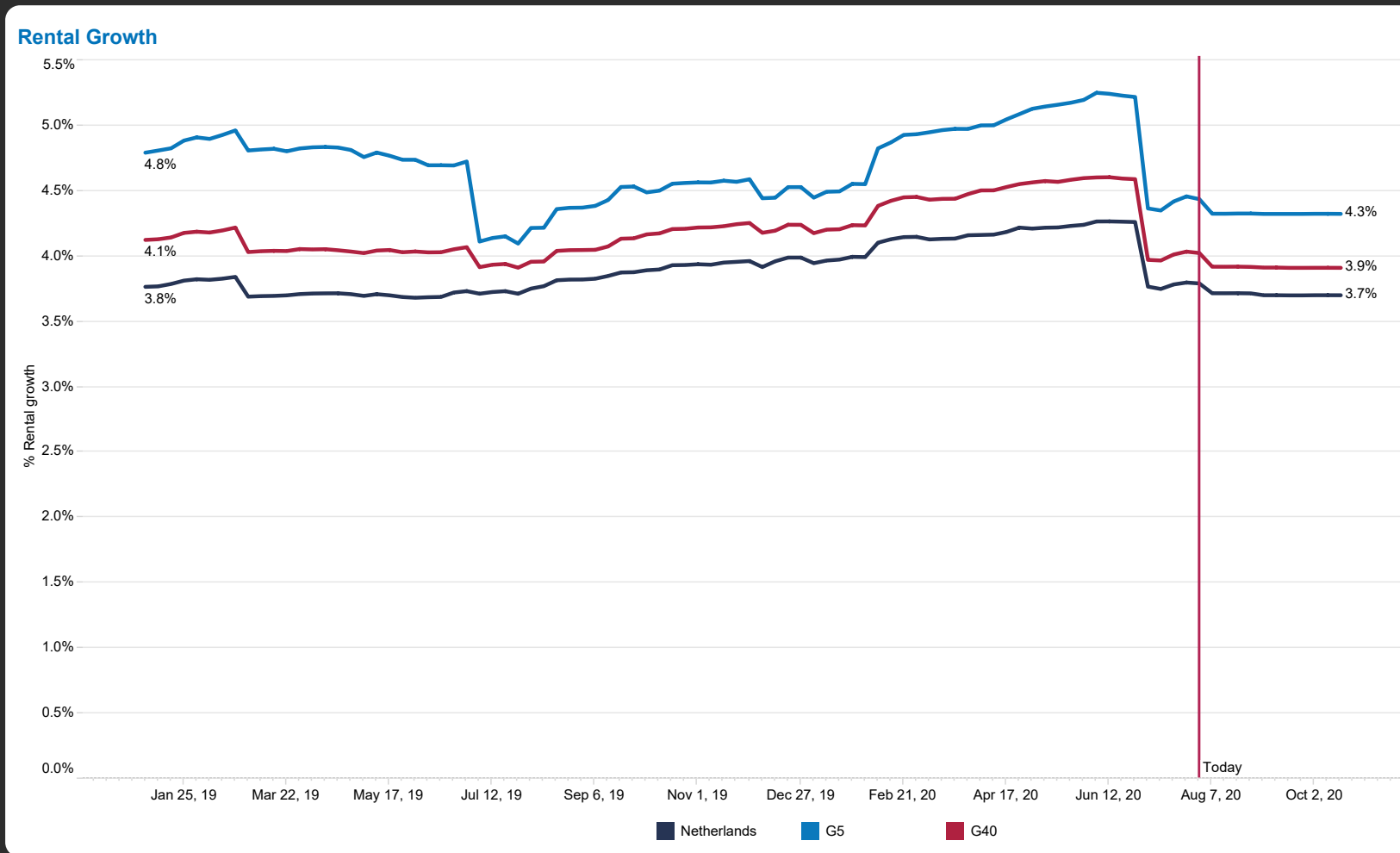
Vergelijkend tussen de G5 steden zien we dat Den Haag eruit springt met een hoge huurachterstand.

Rent Arrears G5 per municipality and rental category



HUURGROEI IN CONTRACTMUTATIES

De huurgroei wordt weergegeven door het verschil in huurprijs tussen de actuele contract huur en de huur van 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.

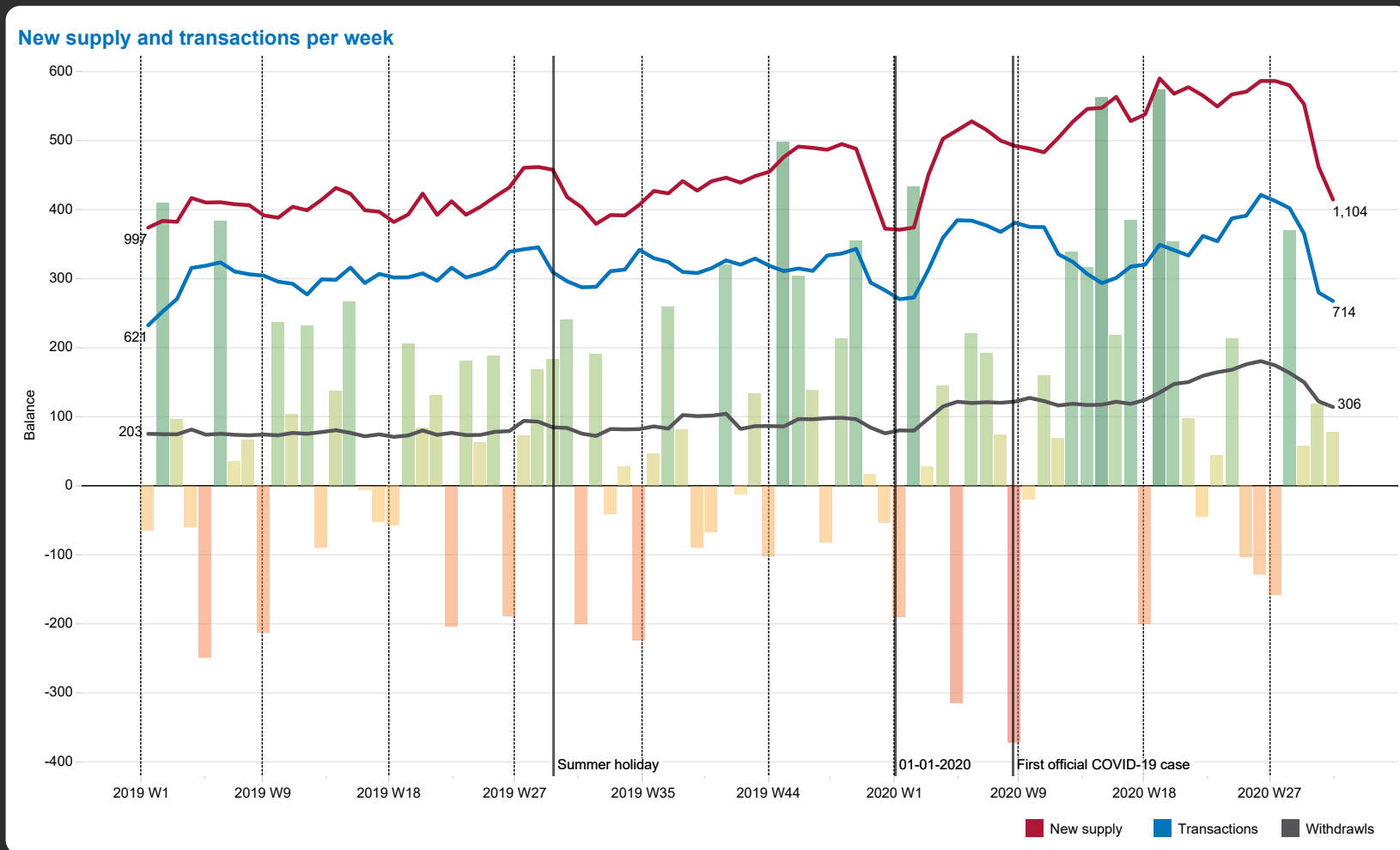


COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURGROEI IN CONTRACTMUTATIES



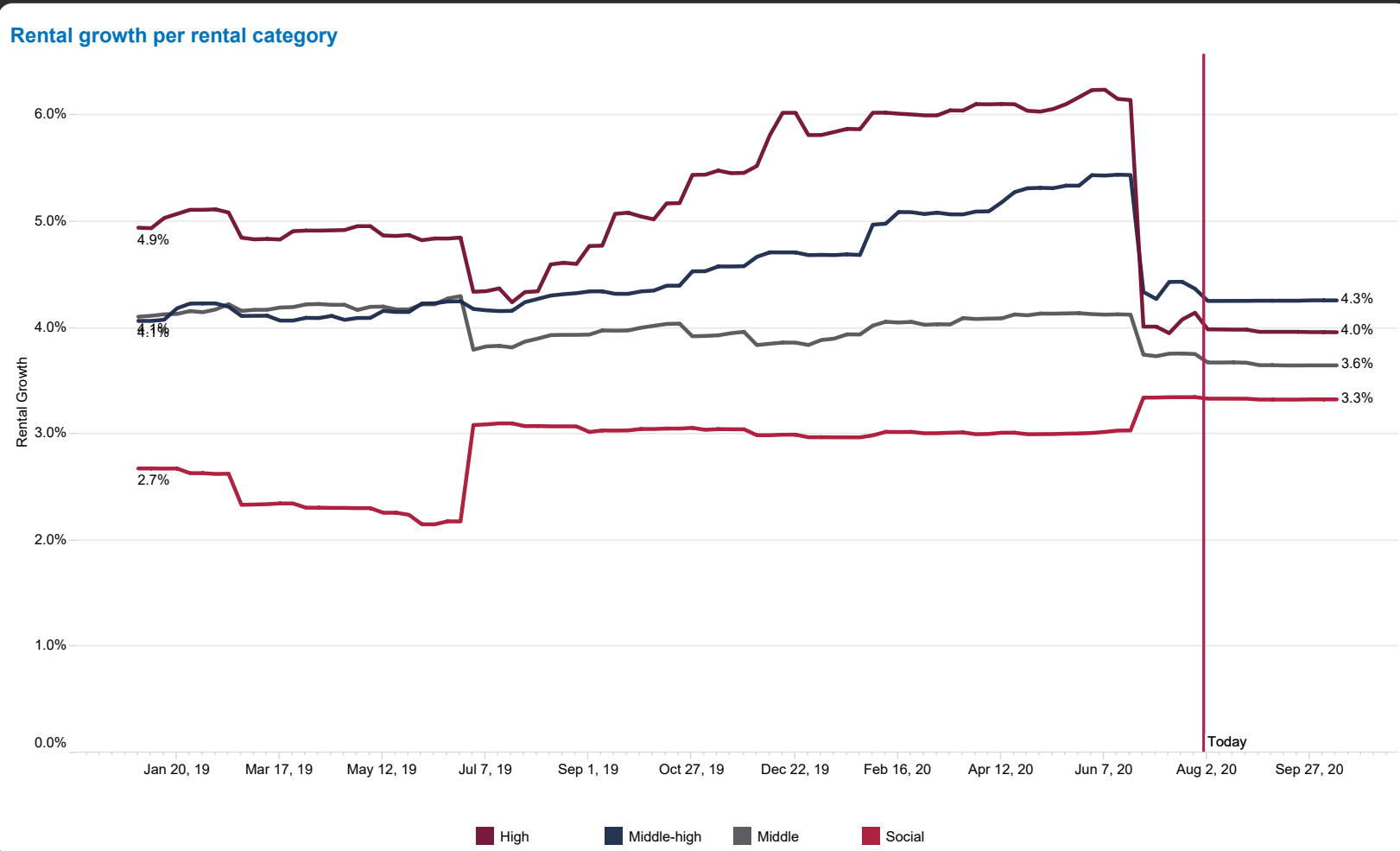
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURWONINGMARKT NEDERLAND



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 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

Invloed 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 +