



COVID-19 #22

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

INLEIDING

COVID-19

Momenteel raast er een storm, of beter gezegd een tsunami, over ons land aan besmettingen. Vandaag ligt het aantal nieuwe besmettingen net iets hoger dan 10.000. Als het aan het RedTeam ligt, moet er zo snel mogelijk een strenge lockdown komen in plaats van de huidige, relatief matige, lockdown.

De gedeeltelijke lockdown die we momenteel kennen is ruim een week van kracht. Om de effecten van de verscherpte maatregelen van 14 oktober te zien moeten we nog twee à drie weken wachten. En na die periode zien we pas het effect bij het aantal IC-opnames. Dit maakt het moeilijk om een beslissing te maken in hoeverre de huidige maatregelen voldoende zijn.

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

INDEX



Inleiding

De effecten van COVID-19 op de woningmarkt

- Voortgang ziekte

MVGM VGM | Nederland vs. G5 vs. G40

- Vraag vs. Aanbod
- Mutaties
- Huurontwikkeling
- Leegstand
- Achterstanden

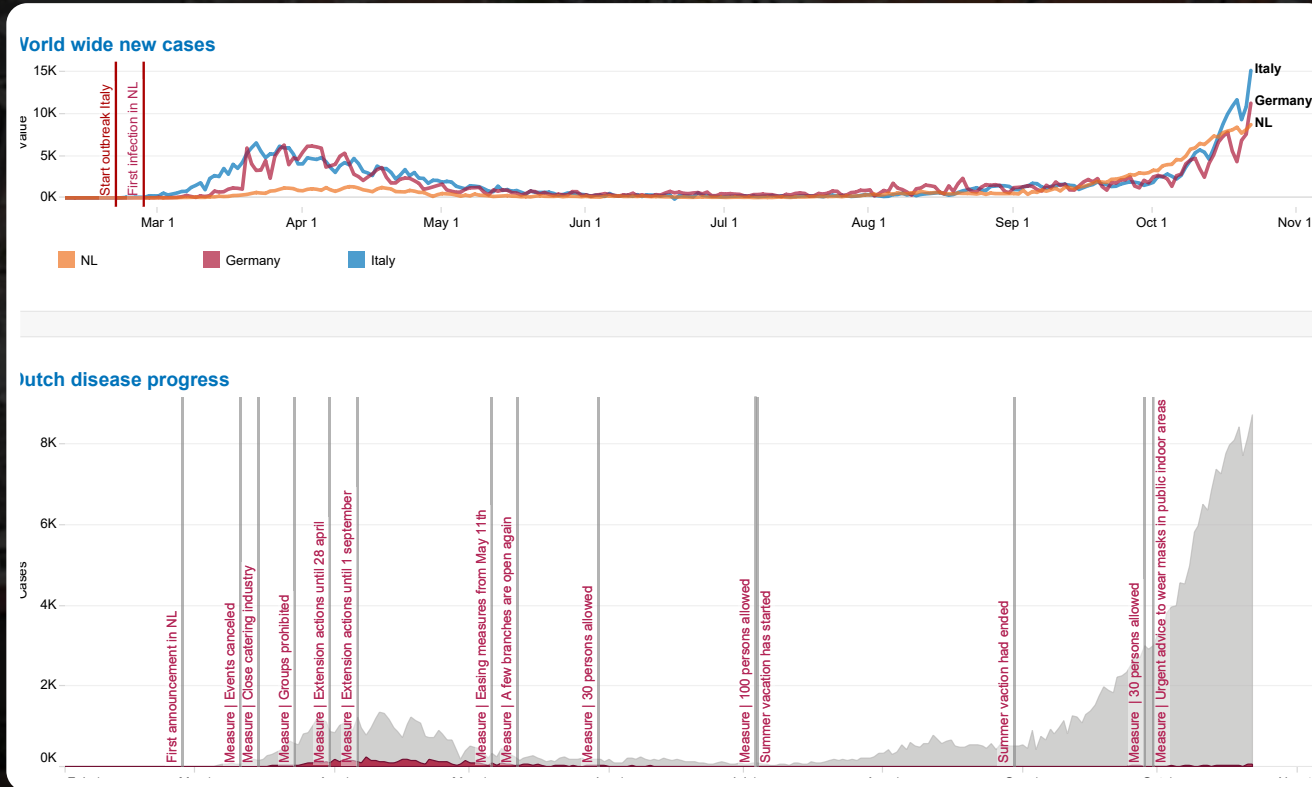
Ook real time inzicht?



VOORTGANG ZIEKTE

Ondanks dat we het virus steeds beter leren kennen lijkt er nog een lange weg voor ons te liggen. Zo werden vandaag de eerste COVID-19 patiënten overgebracht naar Duitsland. Met als rede dat de druk op de Nederlandse ziekenhuizen oploopt. Daarnaast lijkt het sterfteaantal mee te vallen maar het CBS meldt dat mogelijk meer mensen aan het COVID-19 virus overleden zijn. Dit is echter niet vast te stellen omdat deze groep niet getest is.

Niet alleen in Nederland lijkt het uit de hand te lopen. Zo scherpt België haar regels aan en meldt Duitsland opnieuw meer dan 11.000 nieuwe COVID-19 besmettingen. Duitsland heeft echter meer capaciteit en IC-bedden wat ervoor zorgt dat Nederlandse patiënten overgeplaatst kunnen worden.



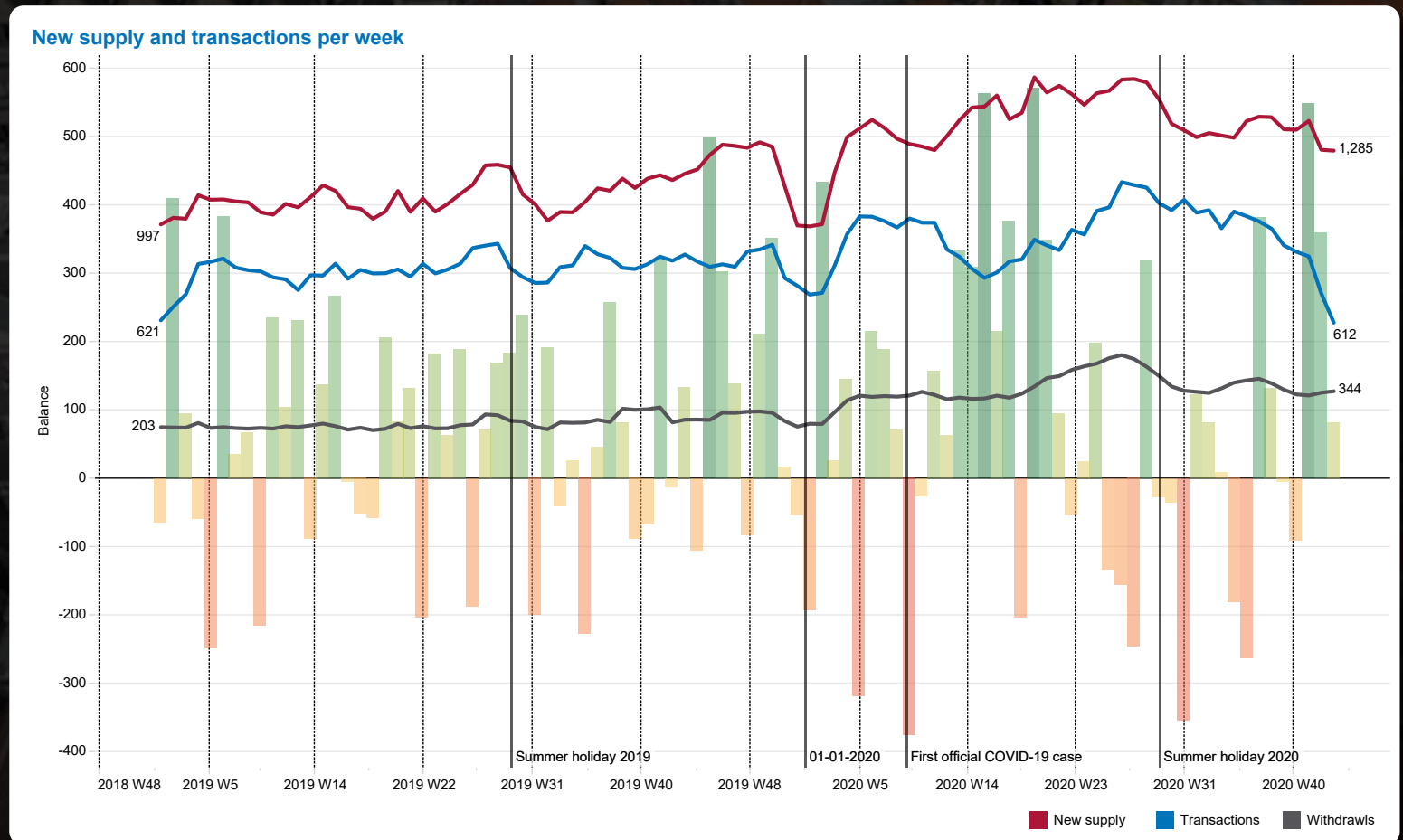
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

VRAAG VS. AANBOD

Om de huurmarkt te analyseren kijken we naar, onder andere, de verhouding tussen vraag en aanbod. Dat Nederland zich verkeert in een tweede golf is ook te zien aan de hand van het aantal transacties. De vraag en het aanbod leek naar elkaar te groeien in de zomerperiode. Maar sinds het aantal COVID-19 besmettingen weer toeneemt, daalt het aantal transacties.



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

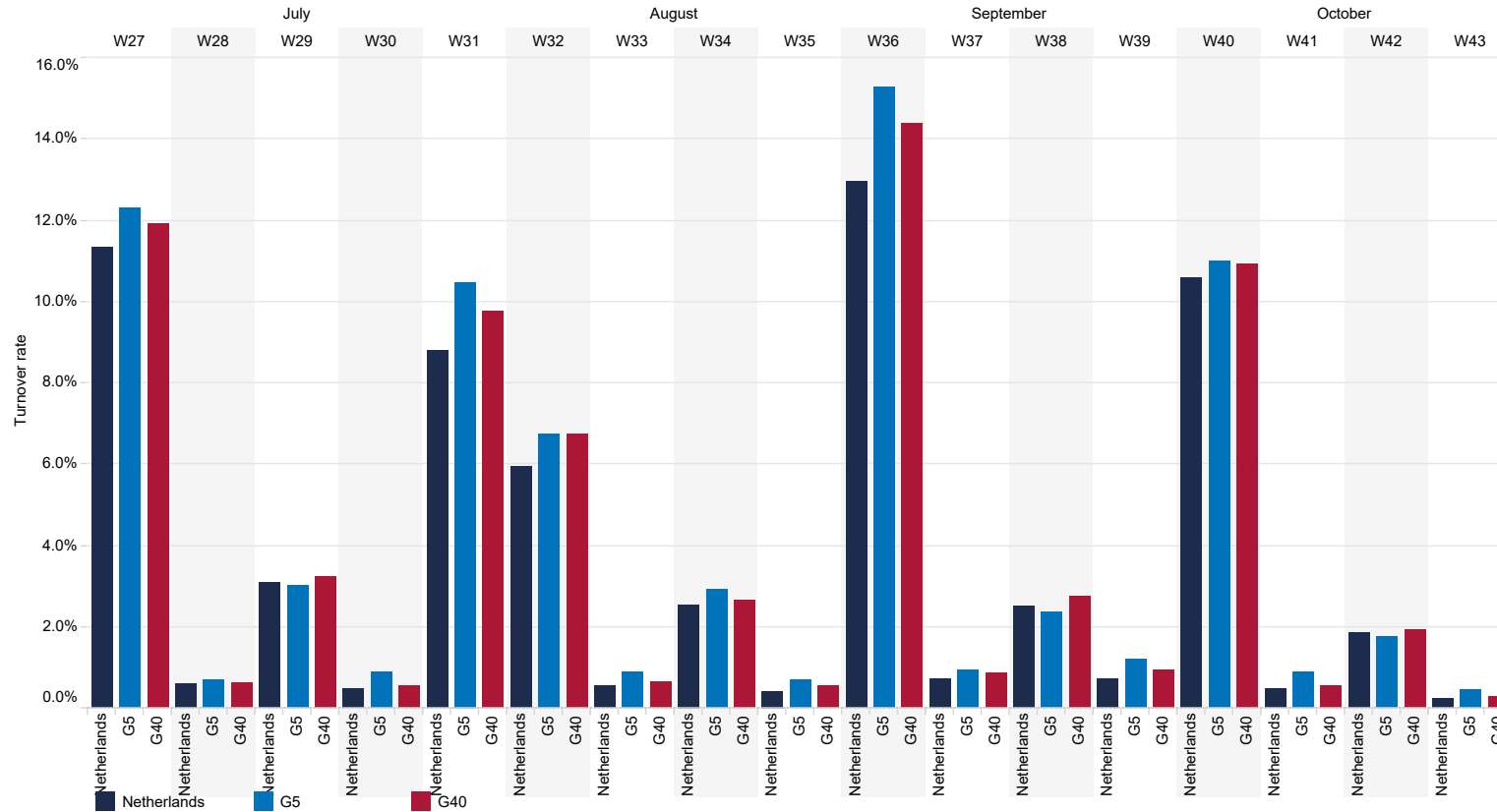
MUTATIES NL

Een andere manier om de huurmarkt in kaart te brengen is de mutatiegraad. 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. Hierdoor ontstaat er een trendlijn met natuurlijke pieken en dalen. Opvallend is wel dat de afgelopen weken de mutatiegraad hoger lijkt te liggen dan voorgaande weken.



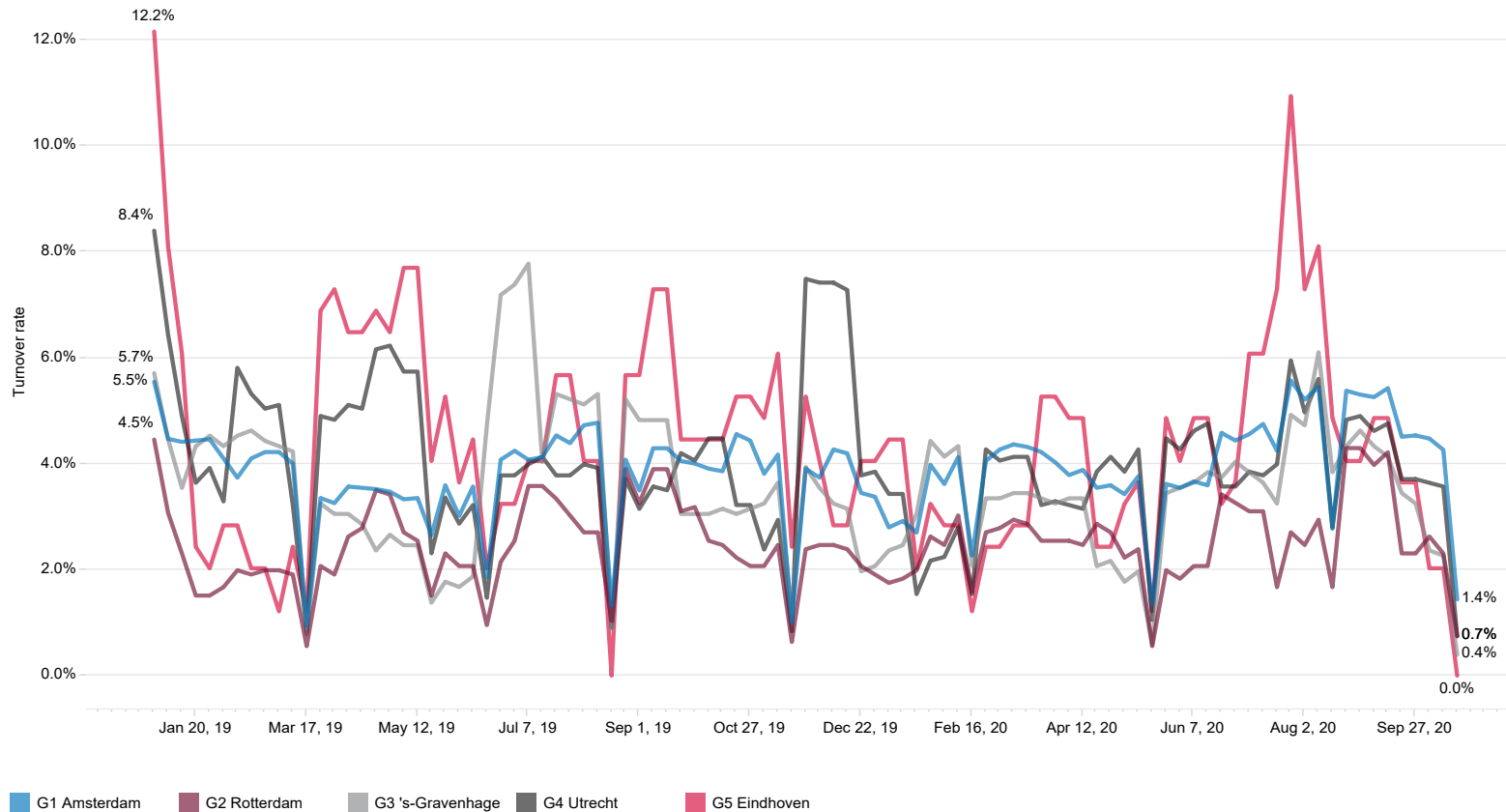
MUTATIEGRAAD

Turnover rate regional comparison



MUTATIEGRAAD G5

Turnover rate G5 per municipality



Wanneer er onderscheid gemaakt wordt per regio lijkt de piek in Eindhoven weer af te vlakken naar het gemiddelde niveau. De afgelopen weken kenmerkt Amsterdam zich als stad met een lichtelijk hogere mutatiegraad in vergelijking met de andere 4 grote steden in Nederland.

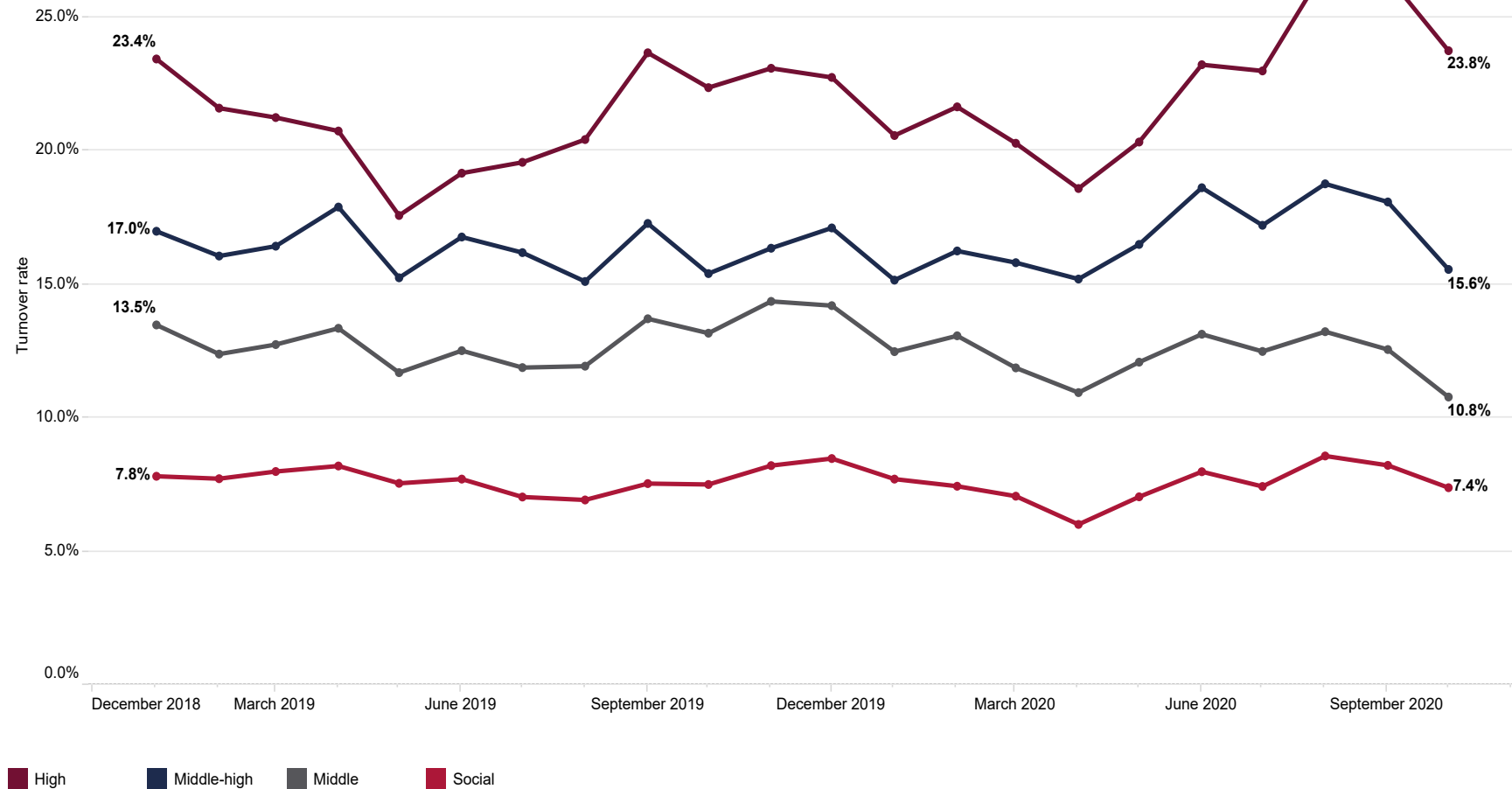
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

MUTATIEGRAAD PER HUURCATEGORIE

Turnover rate per rental category



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

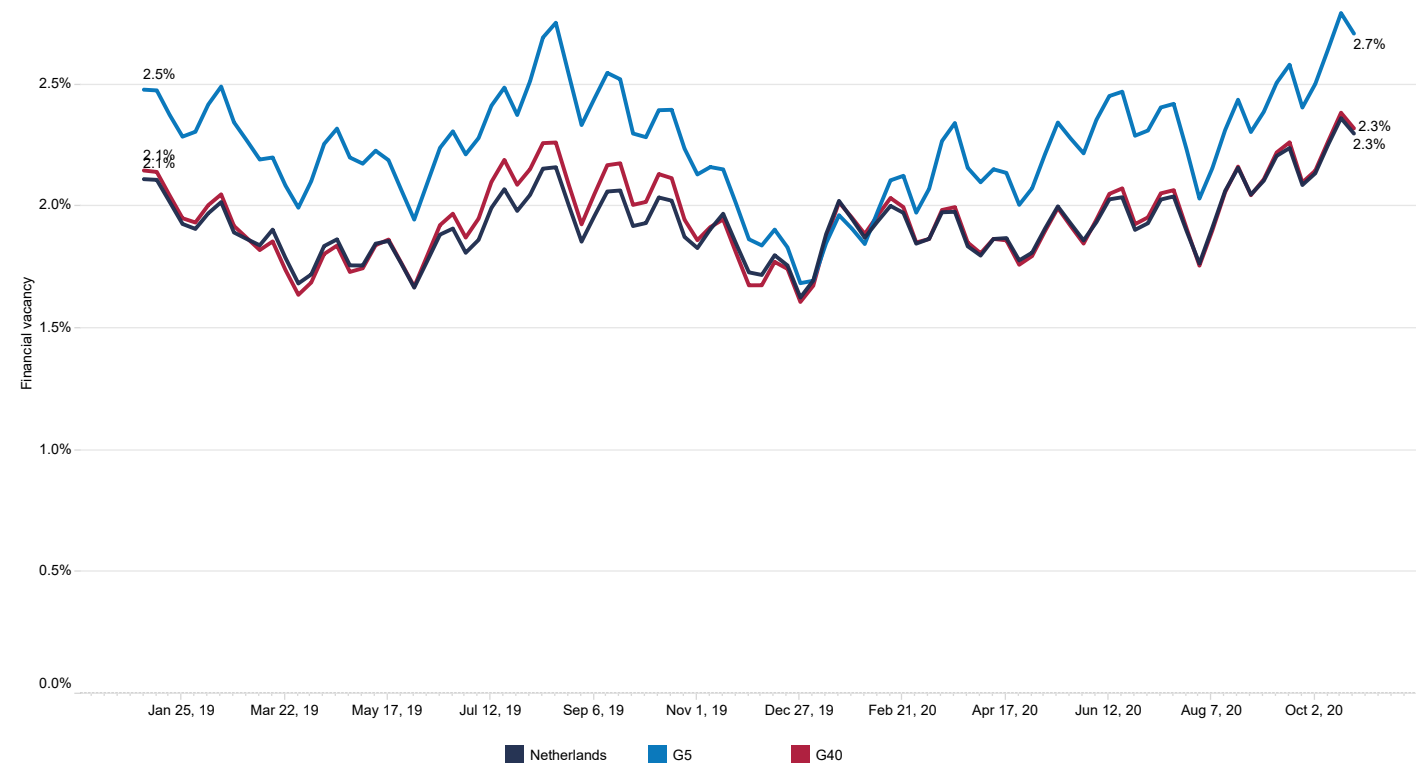
LEEGSTAND

Zoals benoemd in de vorige COVID-19 update neemt de leegstand in de loop van 2020 toe. Dit is echter wisselend per regio.

De leegstand in Rotterdam en Amsterdam blijft stijgen terwijl, na een flinke daling in Eindhoven, de leegstand in Eindhoven, 's-Gravenhage en Utrecht stabiel blijft.

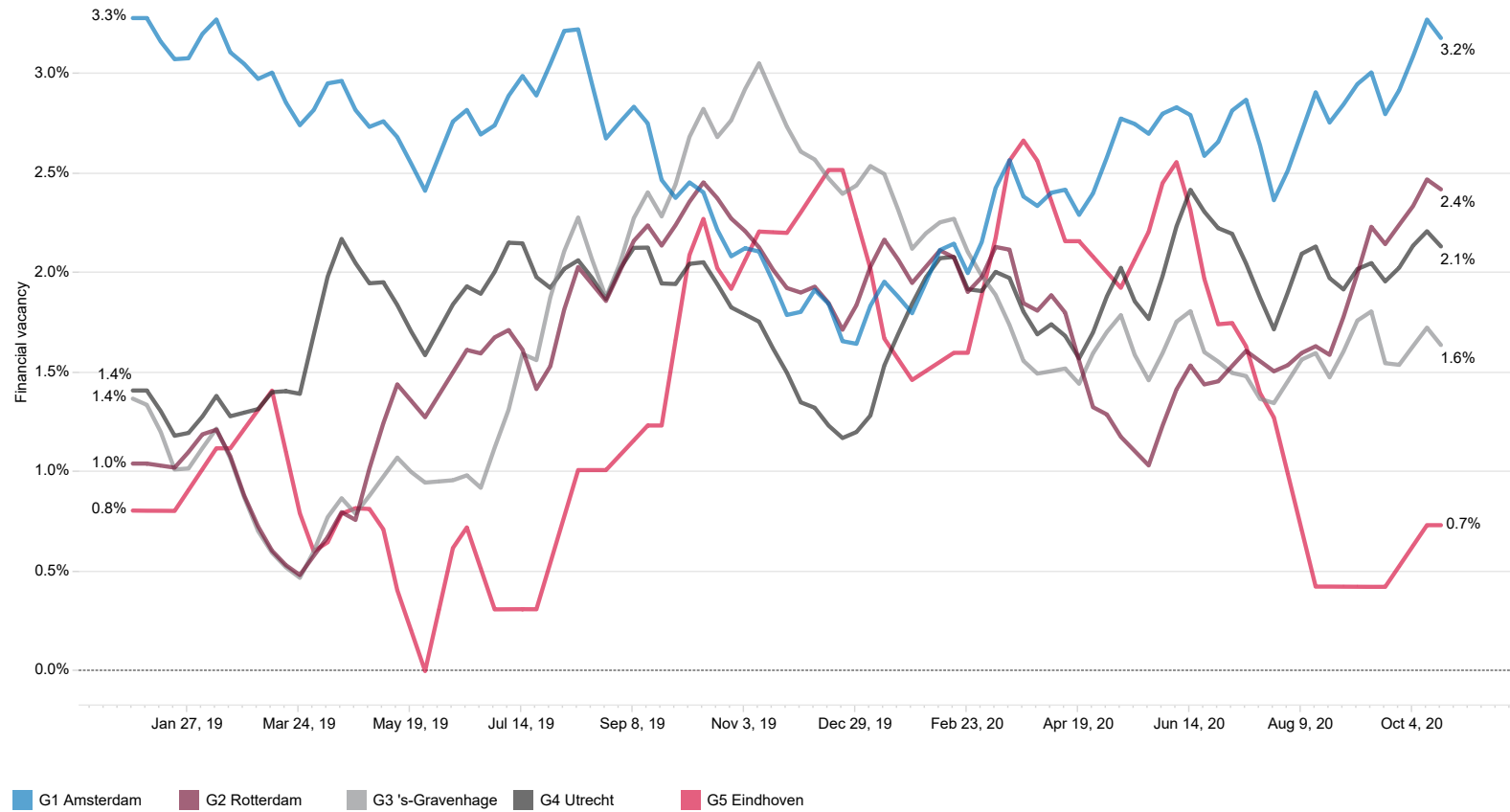
Ook zien we de leegstand voor het hoge segment huurwoningen toenemen. In vergelijking met de andere segmenten is deze uitschieter erg opvallend. Mede doordat de toestroom van expats door het COVID-19 virus uitblijft, is de groep die dit huursegment kan betalen nog kleiner geworden. Dit voedt de leegstand.

Financial vacancy region comparison



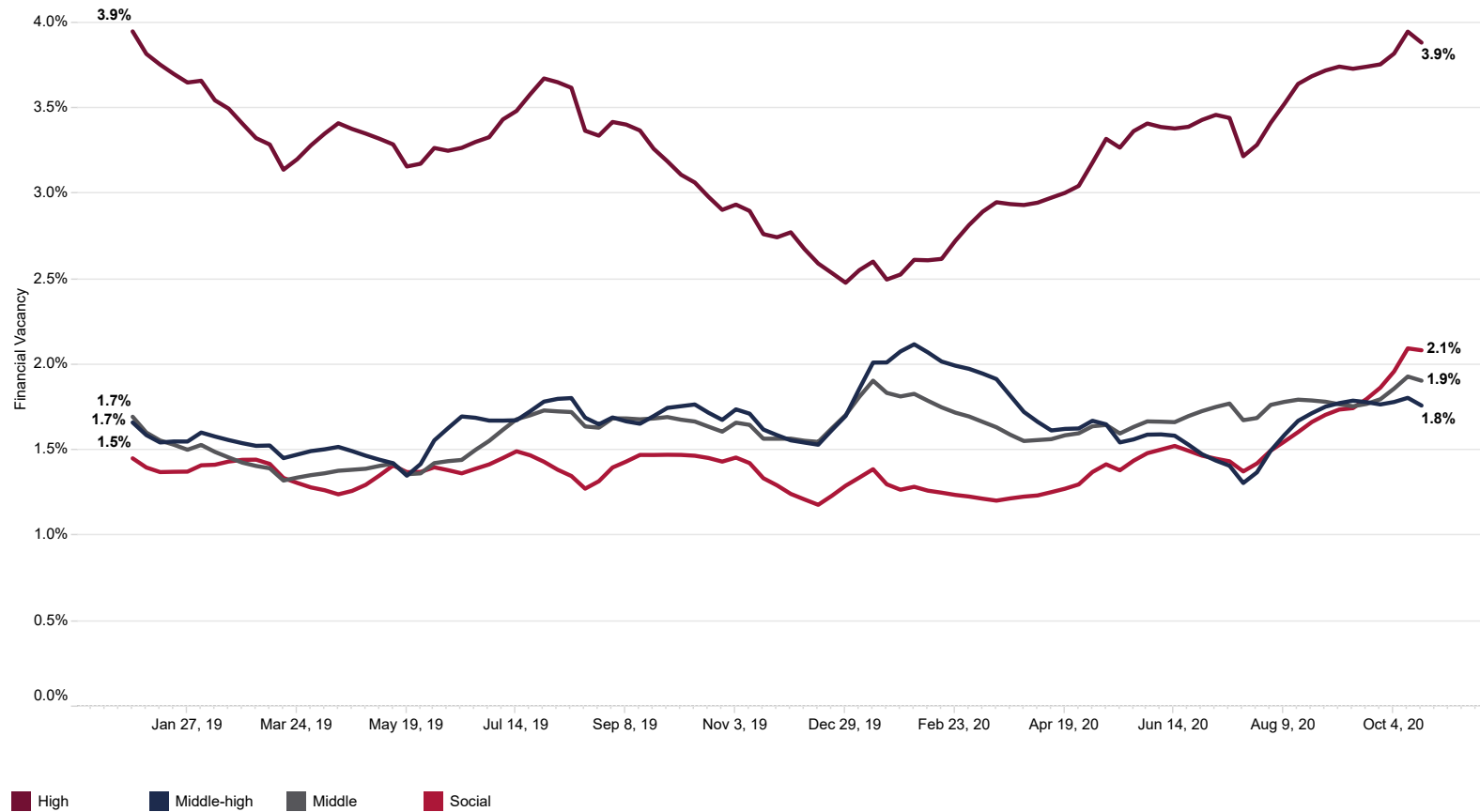
LEEGSTAND G5

Financial vacancy G5 per municipality



LEEGSTAND PER HUURCATEGORIE

Financial vacancy per rental category



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

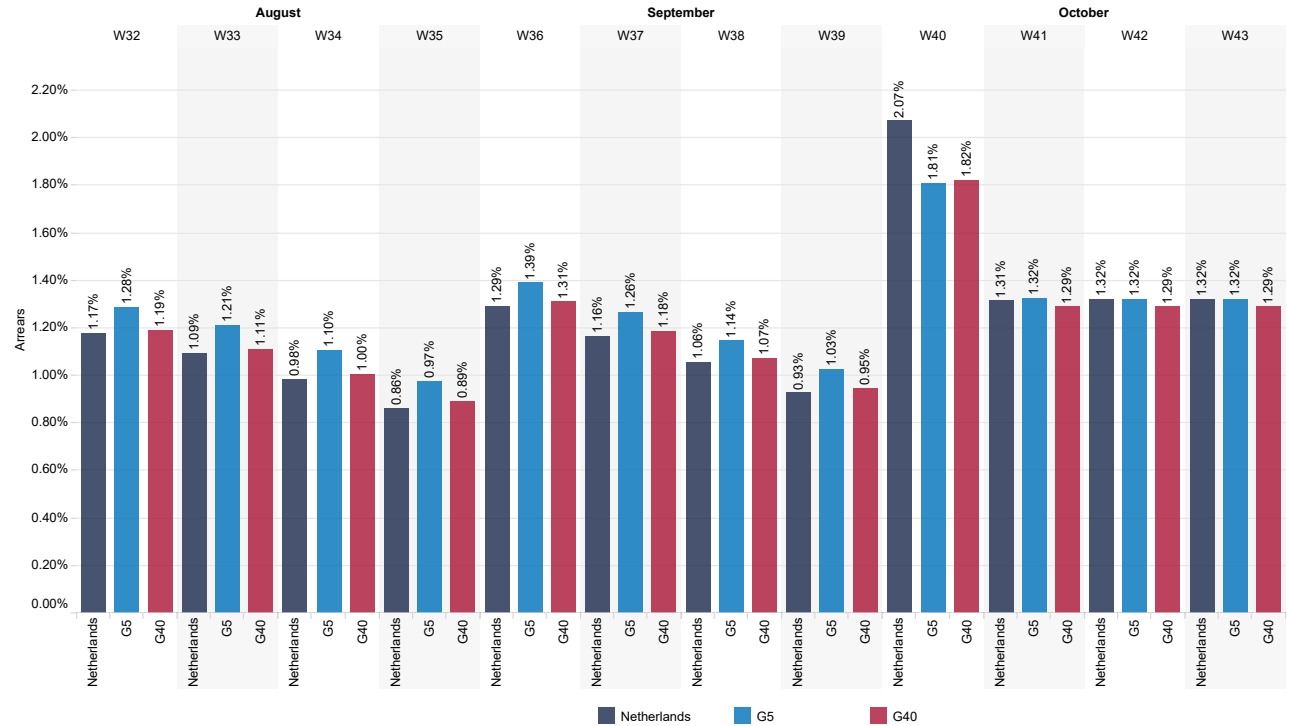
PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURACHTERSTANDEN

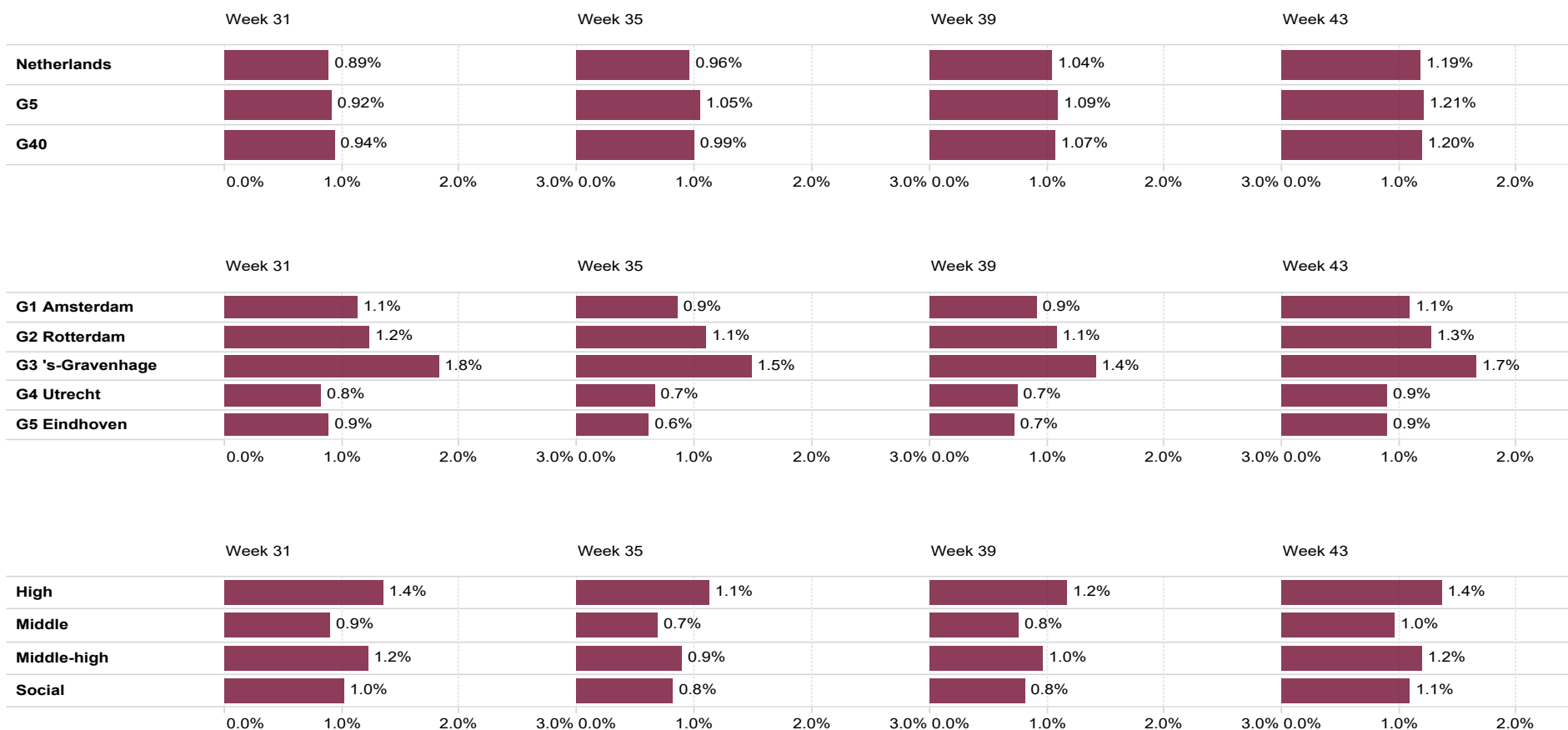
Voor de huurachterstanden is er een stabiele trend te zien. Het percentage huurachterstanden blijft rond de 1.3%.

Ook wanneer de huurachterstanden opgesplitst wordt per regio blijven de percentages onveranderd. Hierbij blijft 's-Gravenhage de regio met de hoogste huurachterstand. Opgesplitst per huursegment is het percentage huurachterstanden het hoogste voor het hoge huursegment.

Arrears region comparison

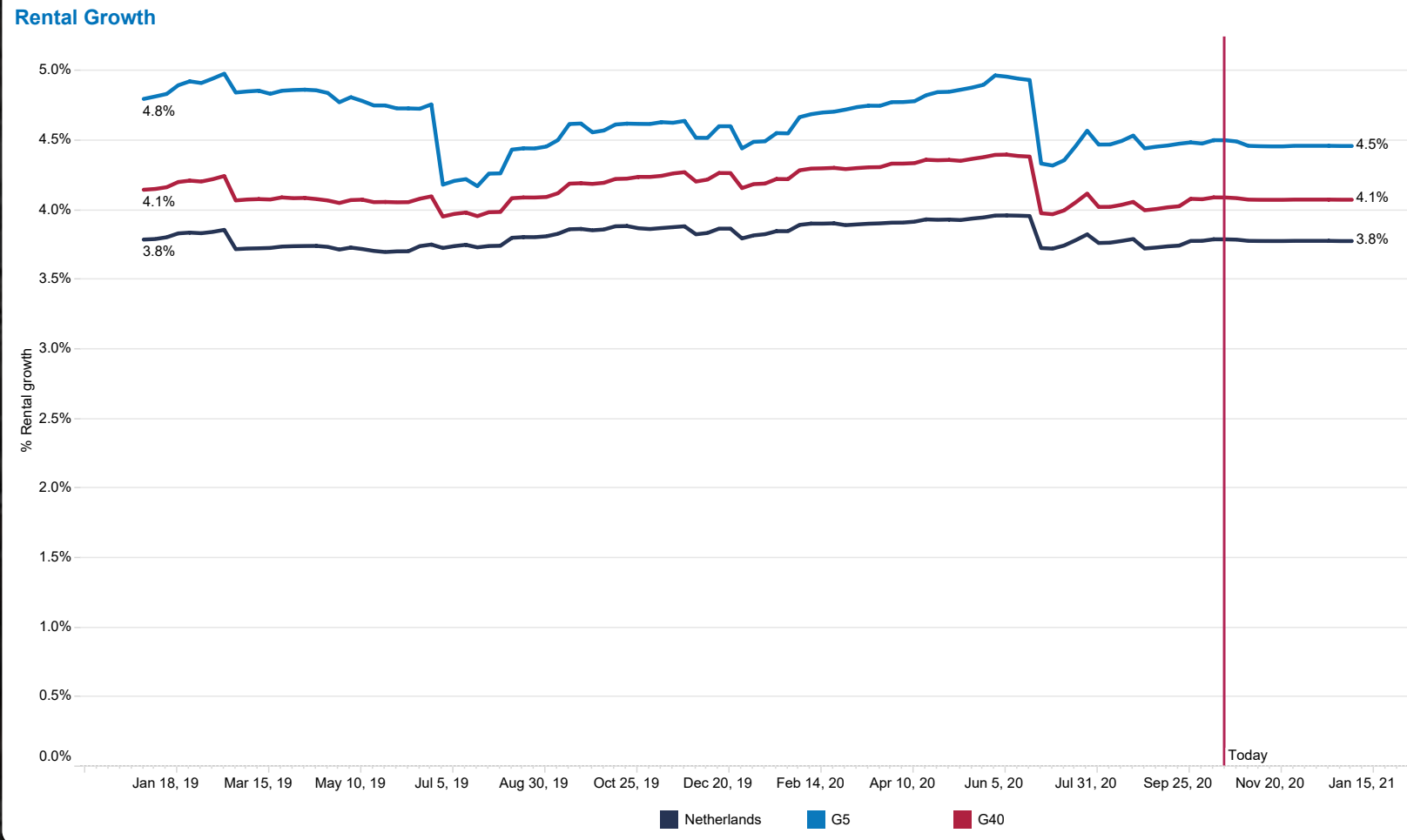


HUURACHTERSTANDEN PER HUURCATEGORIE



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.



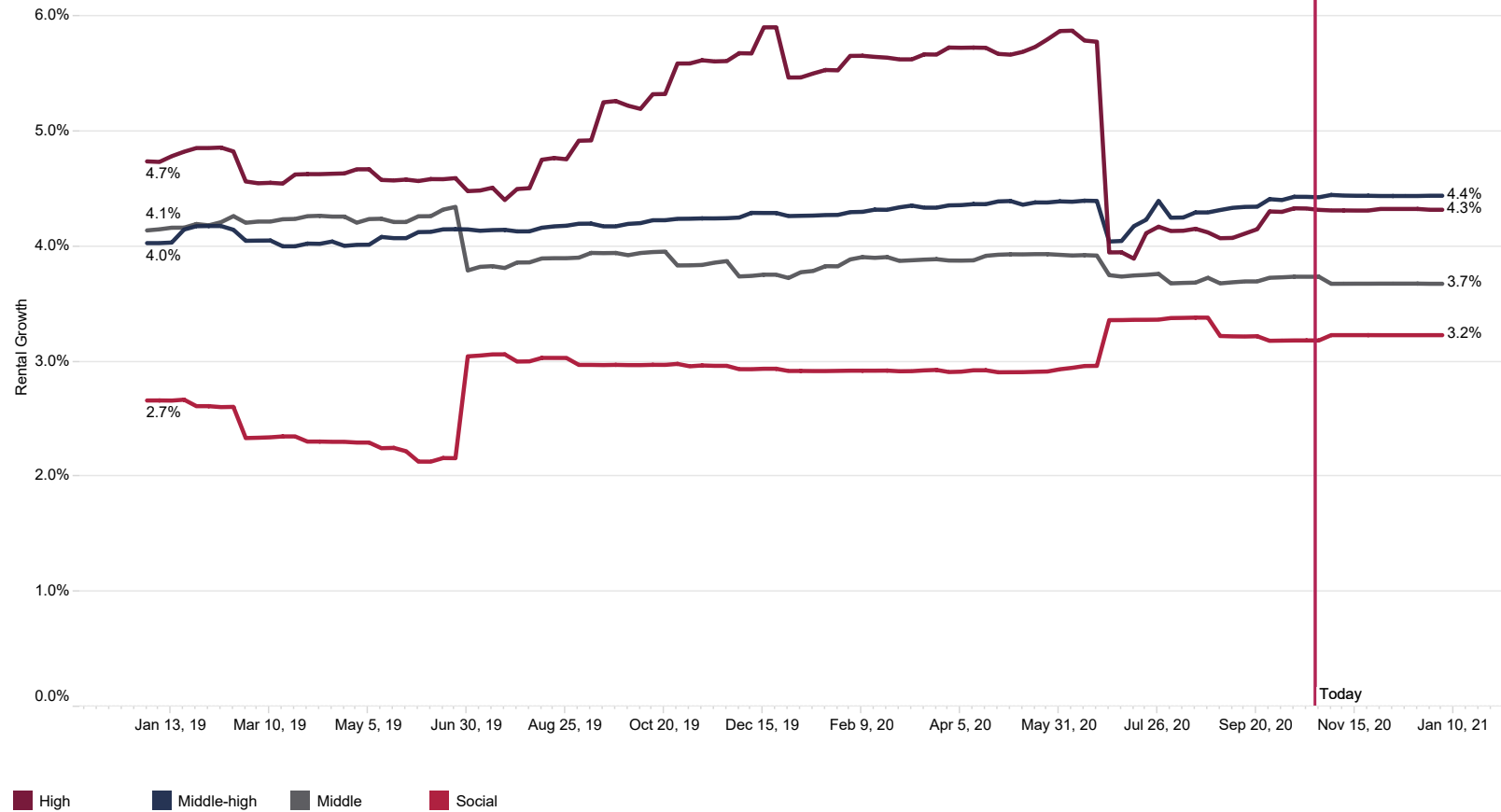
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

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

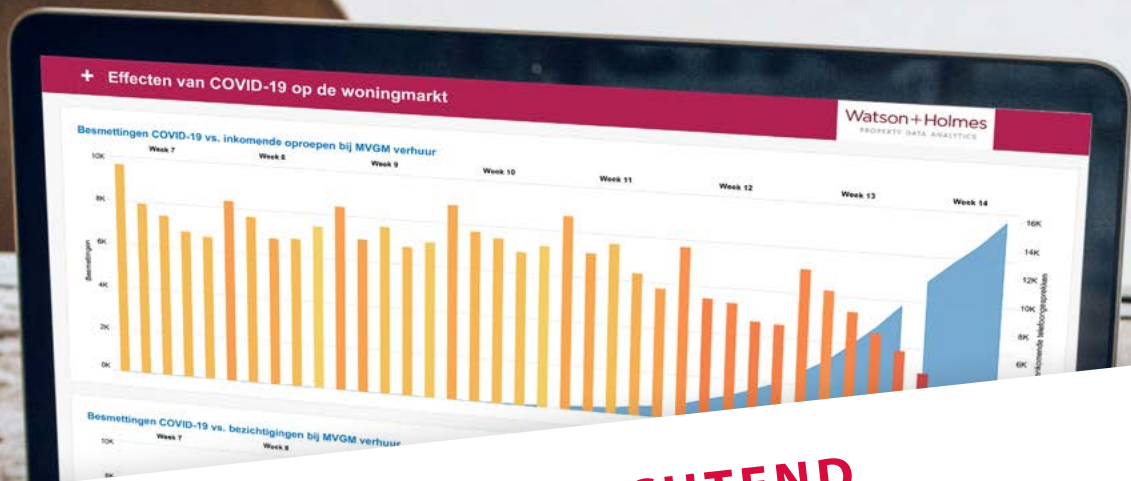
Involed op de Nederlandse woningmarkt

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 +