



COVID-19 #23

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

INLEIDING

COVID-19

De gedeeltelijke lockdown sinds 14 oktober is de afgelopen week verder aangescherpt. Niet alleen de horeca maar alle publiek toegankelijke locaties als musea en casino's moeten verplicht dicht. Ook zijn de maximale groepsgrootte verkleind en mag er vanaf 8 uur 's avonds geen alcohol meer verkocht worden. Strengere maatregelen die, als we kijken naar het aantal besmettingen, toch blijken te werken. Dus of de band Mud gelijk zal hebben met hun lied "Lonenly this Christmas" is nog de vraag.

Dat de woningmarkt best de klappen van het COVID-19 virus kan opvangen werd ook aangehaald in onze LinkedIn Special. Waarin we terugblikken op ruim een half jaar sinds de COVID-19 uitbraak en de daar bijhorende effecten. Het probleem ligt niet zozeer bij het virus maar eerder bij demografische ontwikkelingen. Hiervoor is het kabinet naar buiten gekomen met nieuwe woonplannen vanaf 2021. Waarbij de huurverhoging in de vrije sector wordt beperkt en er 450 miljoen euro vrij wordt gemaakt voor de verduurzaming van leefbare wijken. Ook geven de woonplannen meer ruimte voor alleenstaanden om gemakkelijker toegang te krijgen tot een sociale huurwoning. Zal dit de krapte op de woningmarkt verlichten?

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

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

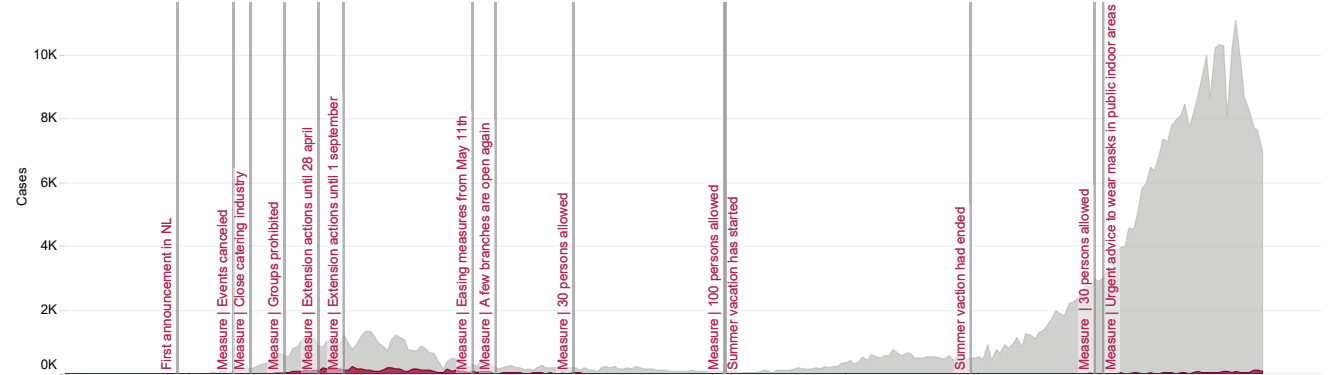
De Nederlandse maatregelen lijken effect te hebben. Zie het aantal nieuwe besmettingen af. Echter blijft het aantal ziekenhuisopnamen en het sterfteaantal toenemen. Dit komt voornamelijk doordat hier een verlaagd effect in zit. Als we om ons heen kijken, schetst de rest van de wereld geen positiever beeld. Zo worden er per dag een recordaantal nieuwe besmettingen genoteerd voor bijvoorbeeld Duitsland (meer dan 20.000) en de VS (100.000).

Nu de vaccins vol in ontwikkeling zijn hopen we begin 2021 het "oude" leven weer op te kunnen pakken. Echter is er in zeven gemeenten in Denemarken een lockdown ingesteld door een gemuteerde versie van het coronavirus dat van nertsen over gesprongen is naar mensen. Deze mutatie van het virus kan ertoe leiden dat vaccins die op dit moment ontwikkeld worden, een minder gewenst effect kunnen hebben.

World wide new cases



Dutch disease progress



COVID-19

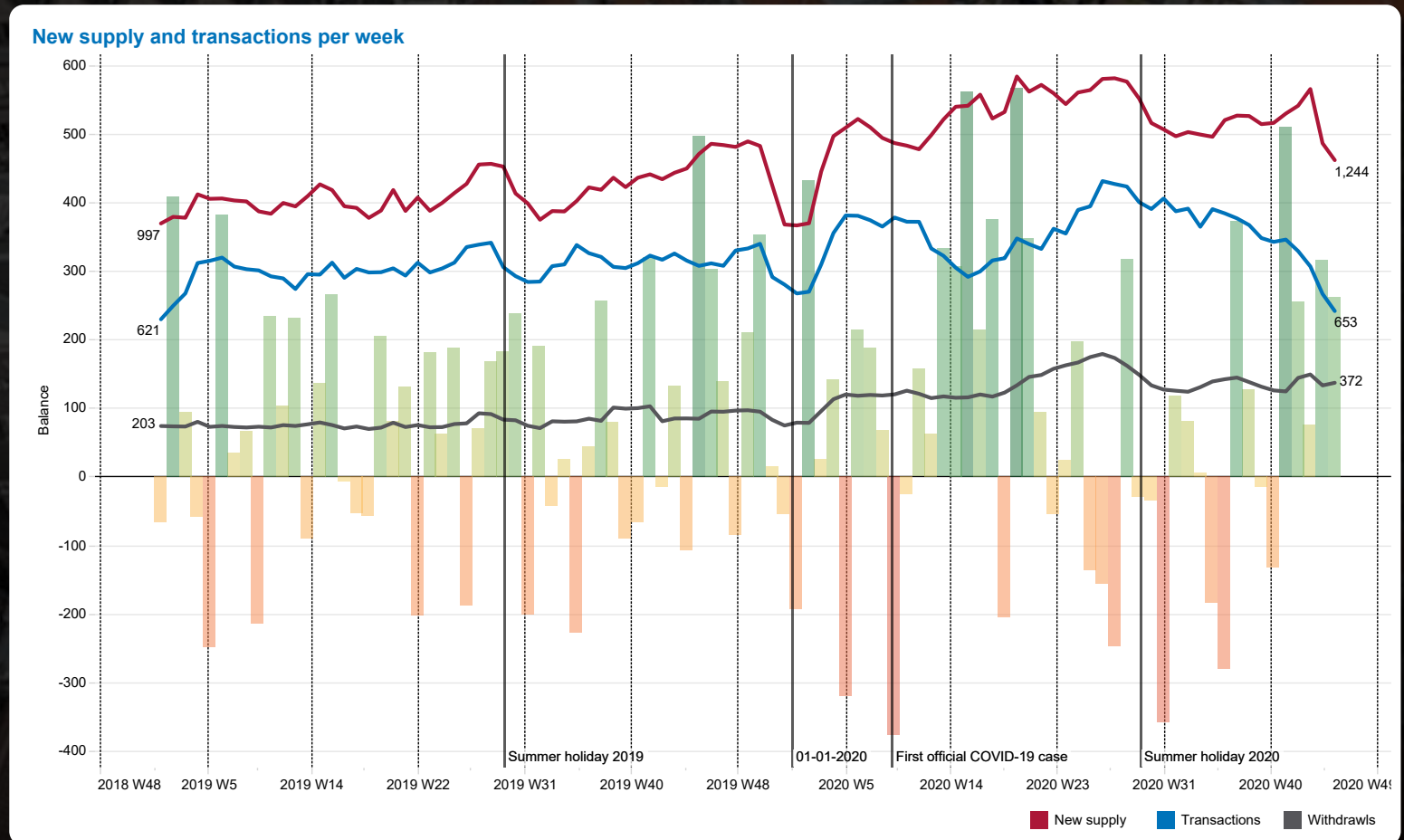
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

VRAAG VS. AANBOD

Om de huurmarkt te analyseren kijken we naar, onder andere, de verhouding tussen vraag en aanbod. Rond de zomerperiode leek het aanbod en de vraag dichterbij elkaar toe te groeien, maar de laatste week daalt het aantal transacties harder dan het aanbod.



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

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. Het aantal nieuwe verhuringen is momenteel laag wat de komende weken waarschijnlijk weer toe zal nemen.



COVID-19

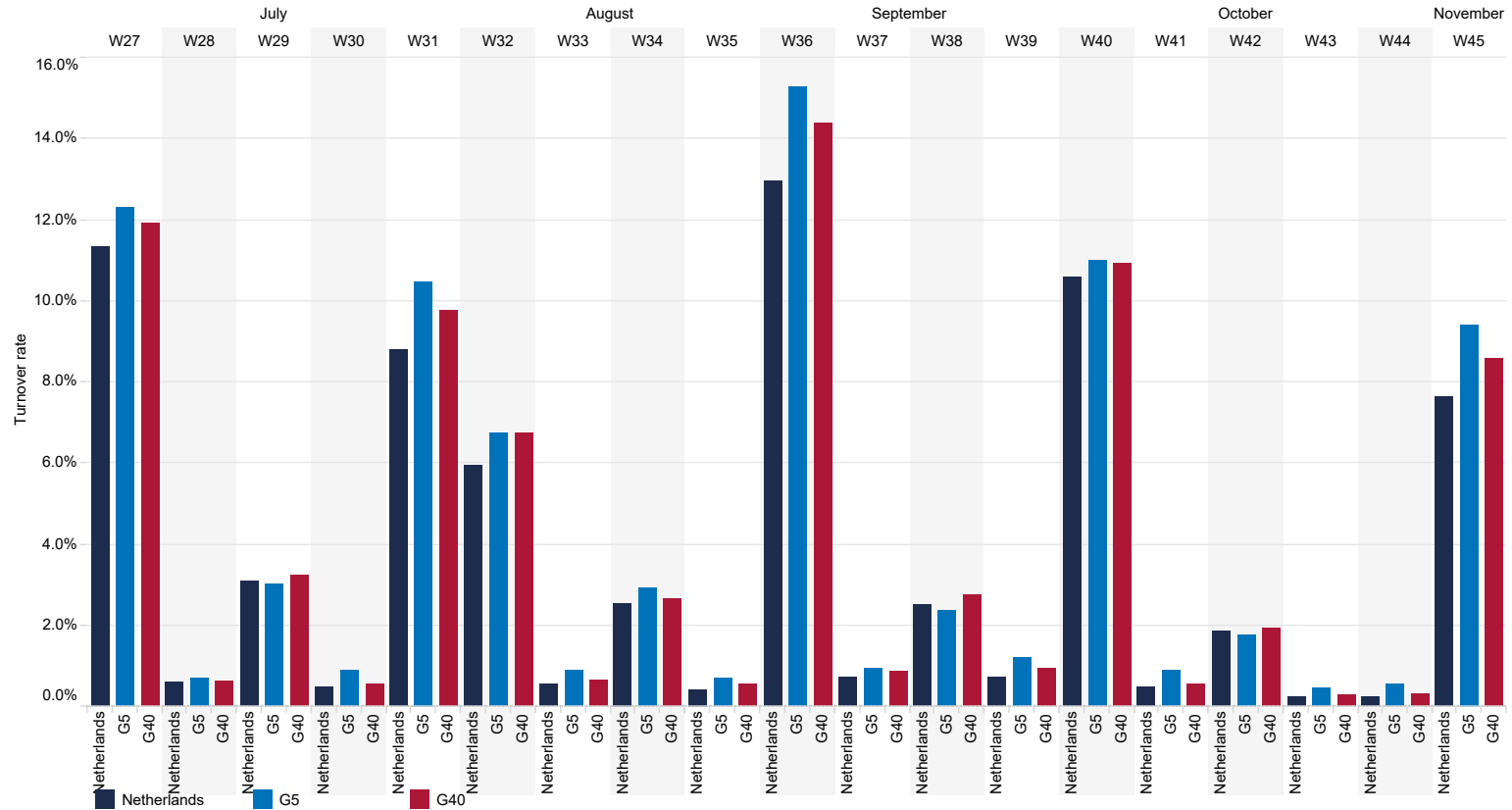
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

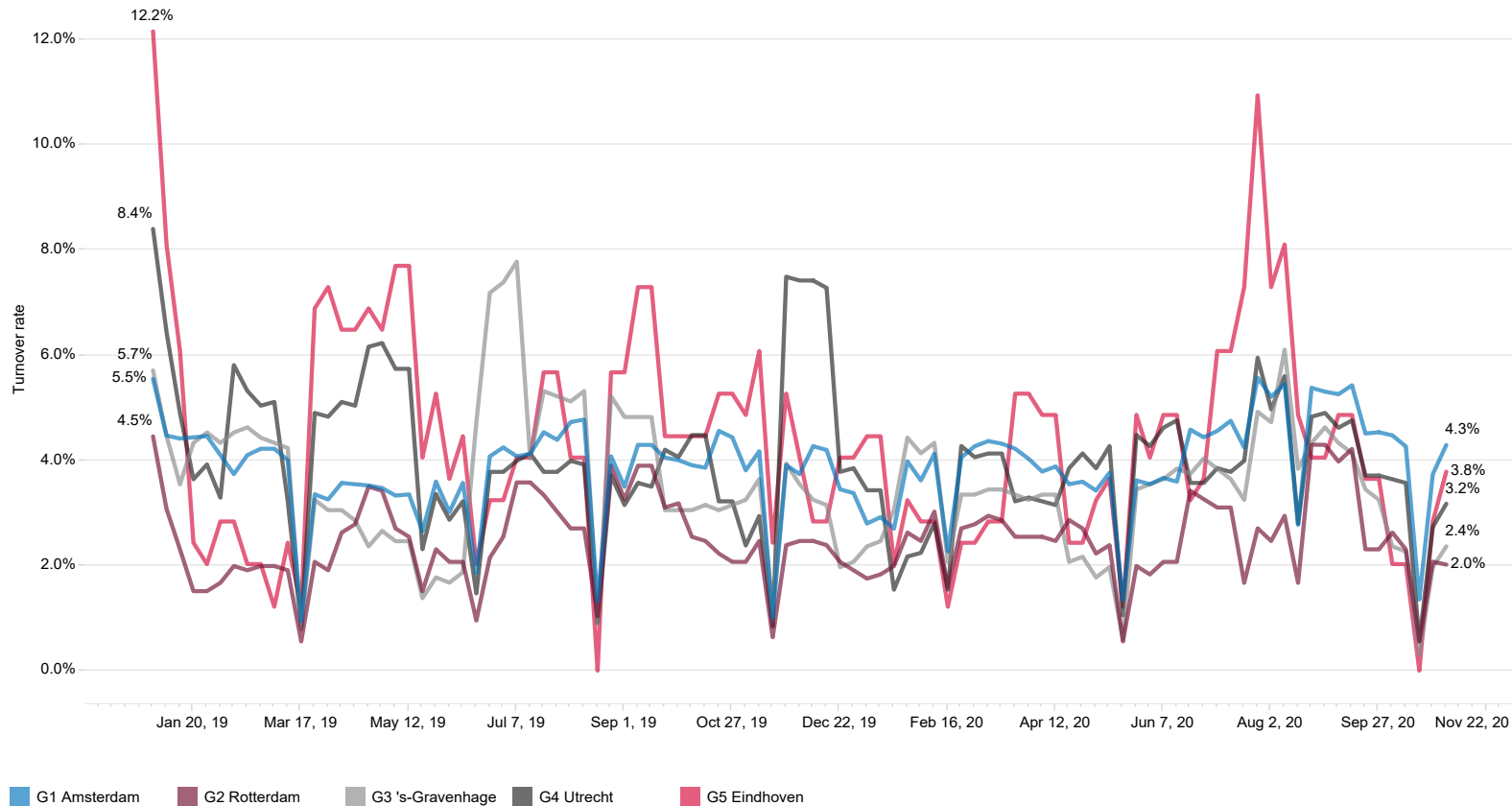
MUTATIEGRAAD

Turnover rate regional comparison



MUTATIEGRAAD G5

Turnover rate G5 per municipality



Wanneer er onderscheid gemaakt wordt per regio is de piek in Eindhoven weer afgevlakt naar het gemiddelde niveau. Momenteel kenmerkt Amsterdam zich als stad met een lichtelijk hogere mutatiegraad in vergelijking met de andere 4 grote steden in Nederland.

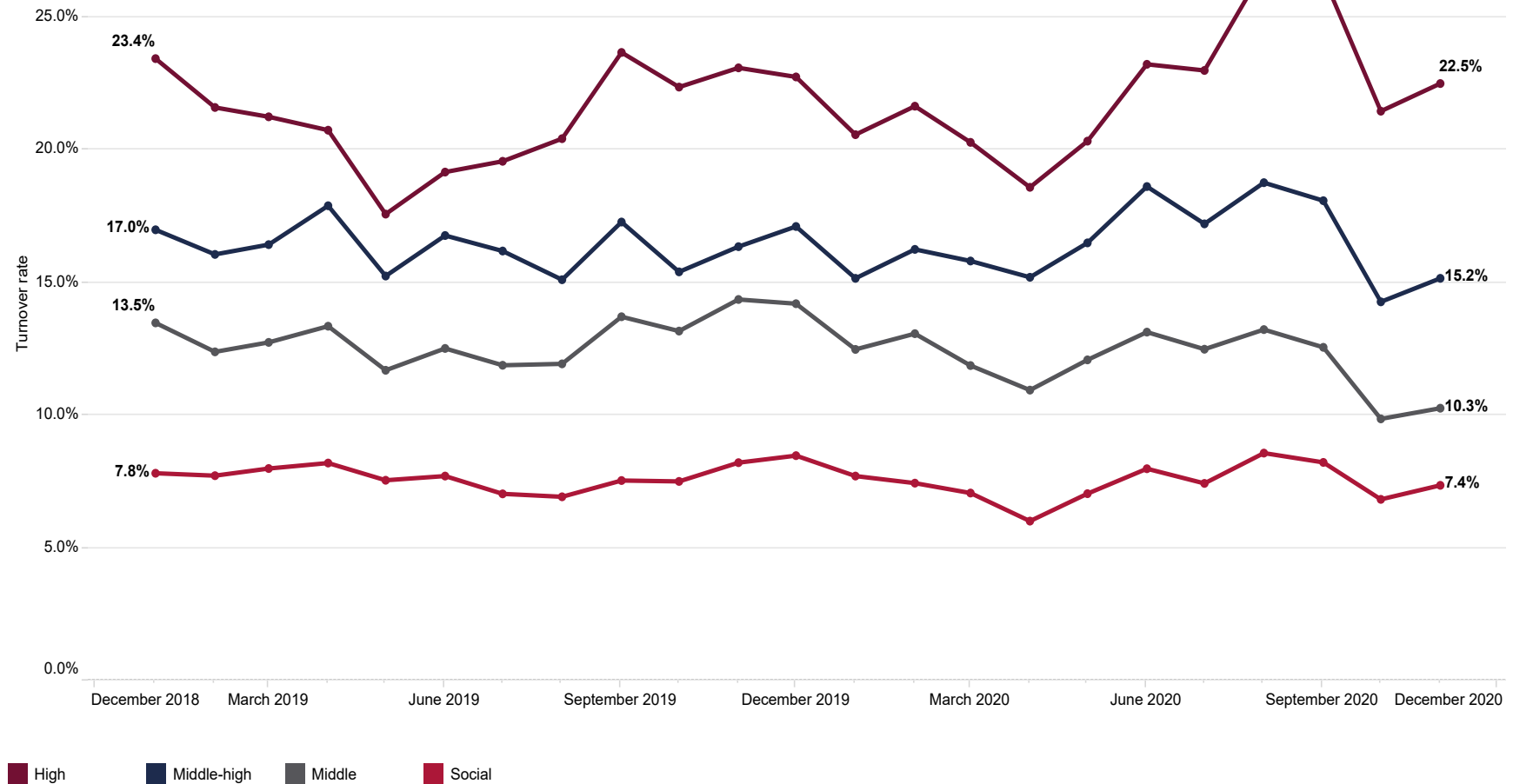
COVID-19

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

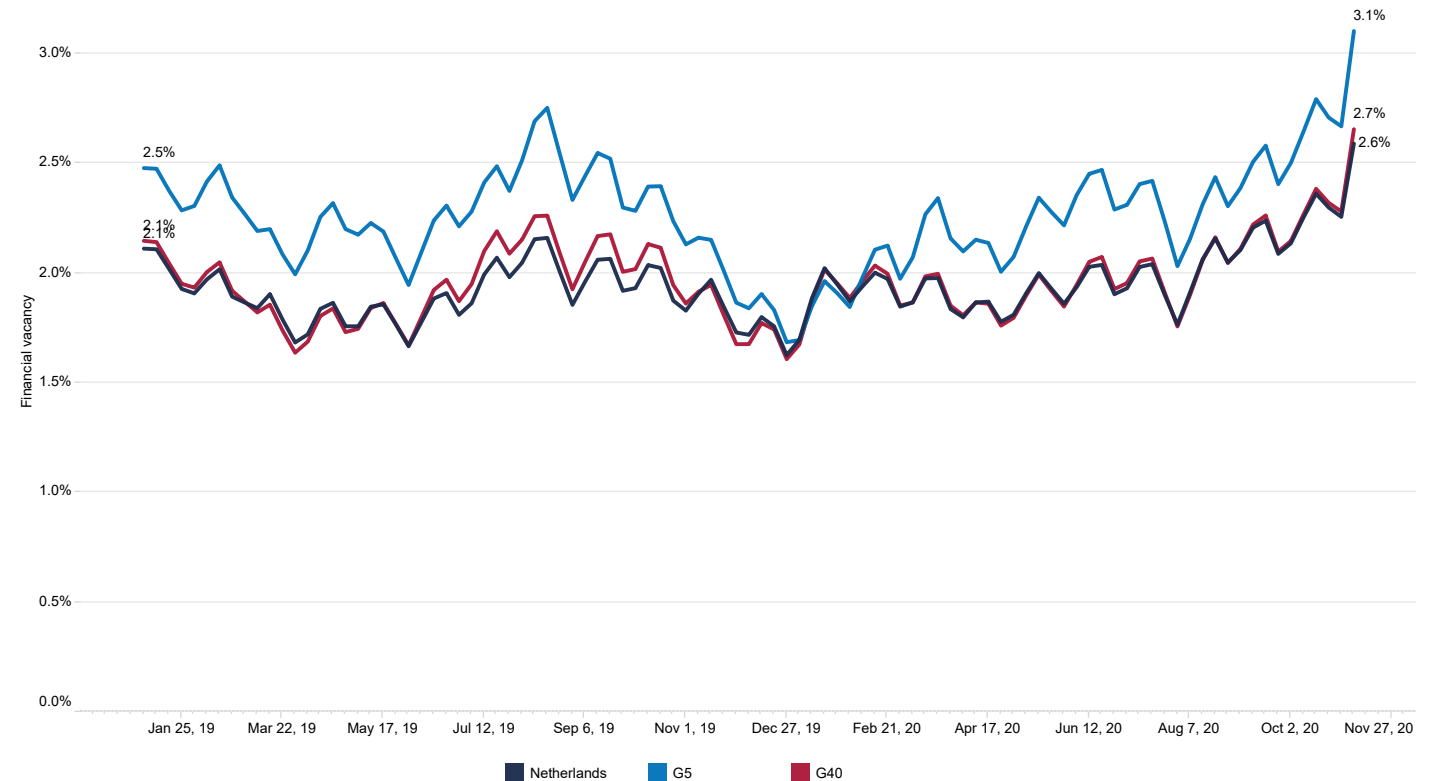
LEEGSTAND

Een andere factor, die veel samenhang heeft met de mutatiegraad, is de mate van leegstand. De leegstand blijft de afgelopen weken gestaag doorgroeien. Hierbij overstijgt het leegstandspercentage van 2019.

De leegstand is per regio voornamelijk hoog voor de G5. Na een flinke afname van de leegstand in Eindhoven neemt de leegstand, net als in alle andere steden, weer toe.

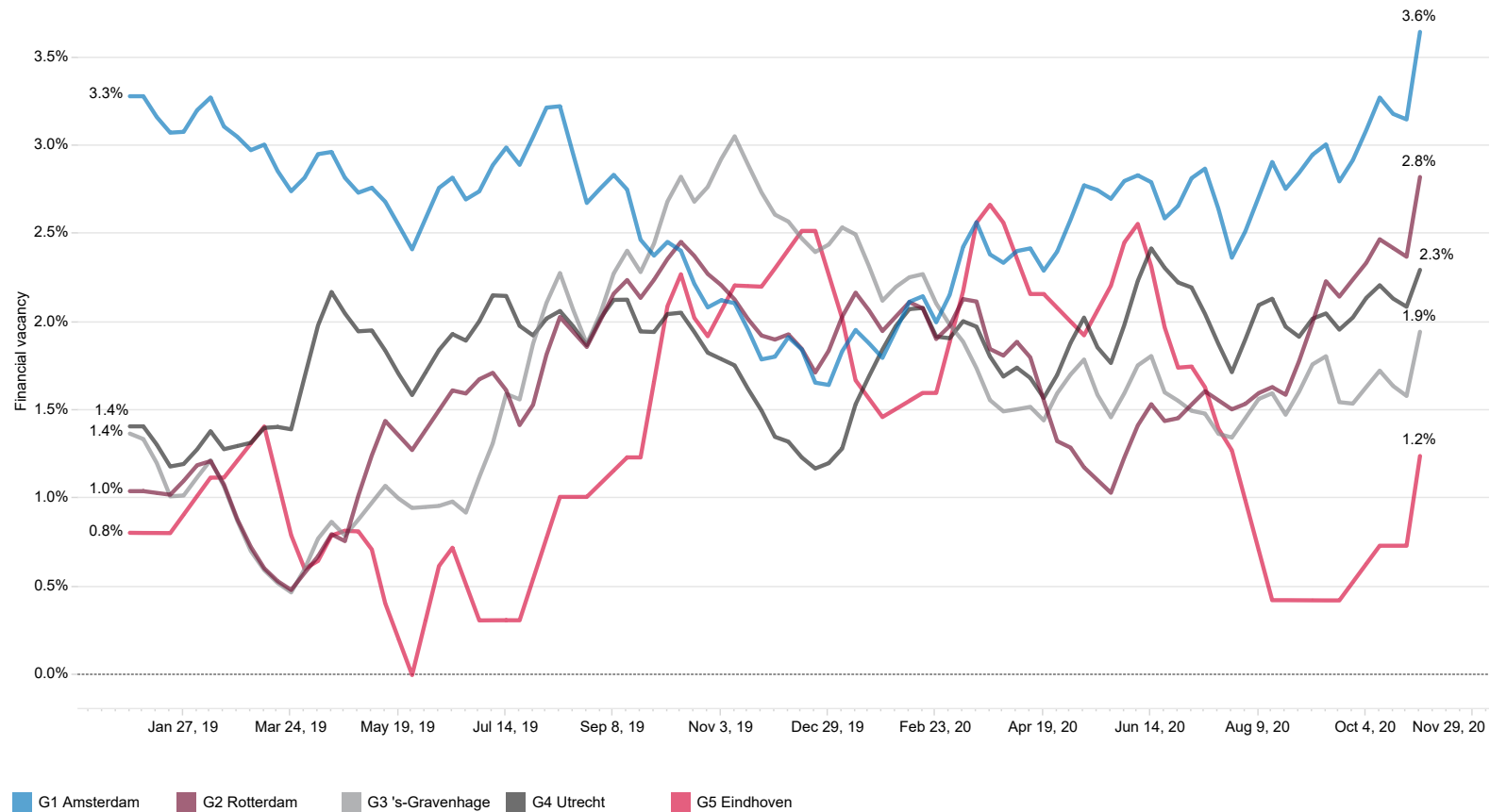
Per huurcategorie blijven de huursegmenten uit elkaar lopen. Waarbij de leegstand het hoogst is voor het hoge huursegment. Mede door de verminderde toestroom van expats is de groep die dit huursegment kan betalen kleiner geworden. Dit voedt de leegstand.

Financial vacancy region comparison

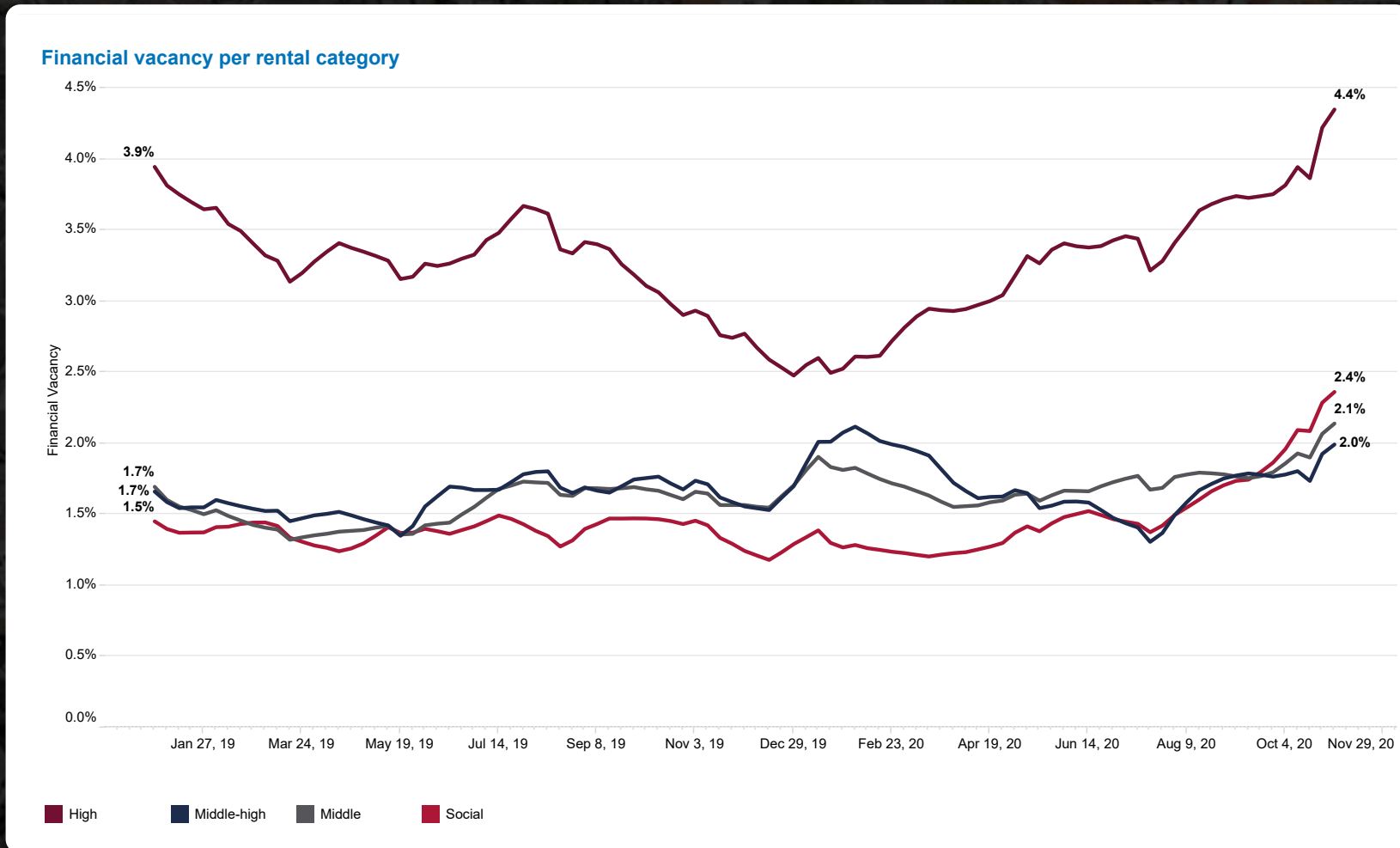


LEEGSTAND G5

Financial vacancy G5 per municipality



LEEGSTAND PER HUURCATEGORIE



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

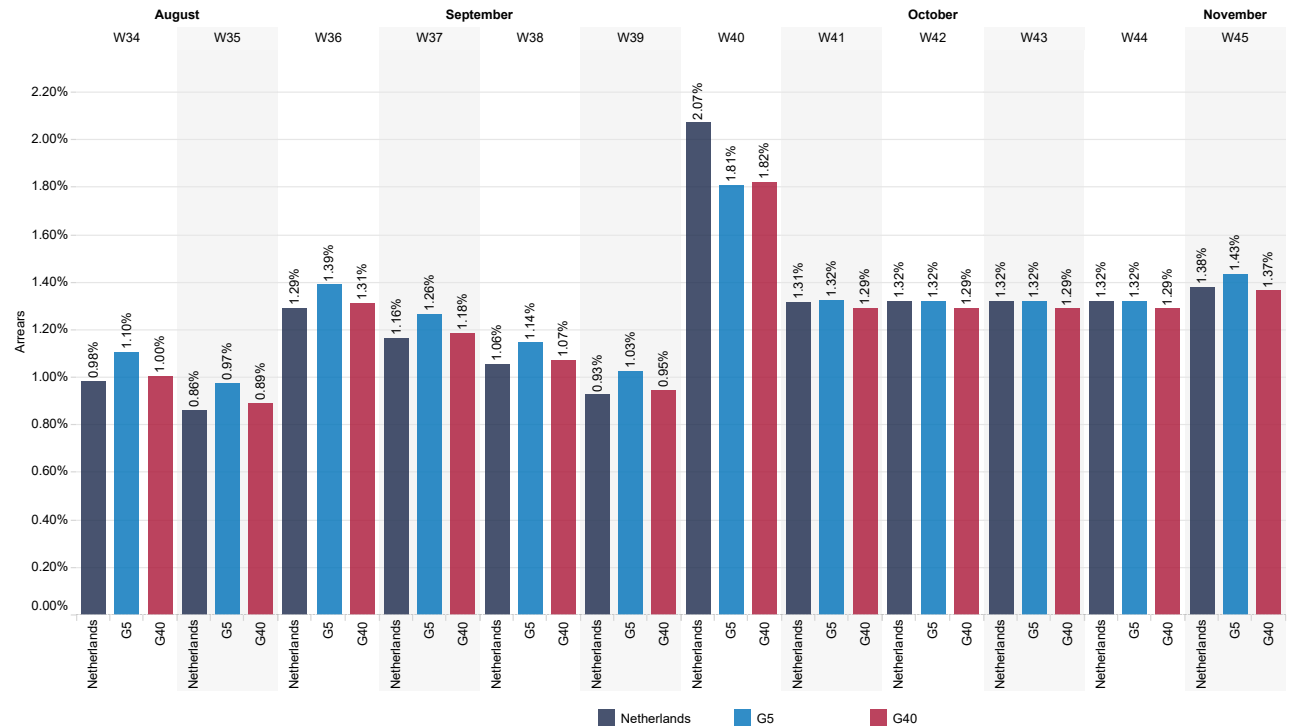
HUURACHTERSTANDEN

De huurachterstanden laten een stabiele trend zien. Het lijkt er alleen wel op dat de huurachterstand ongeveer 0.30% hoger blijft de afgelopen weken in vergelijking met voorgaande maanden.

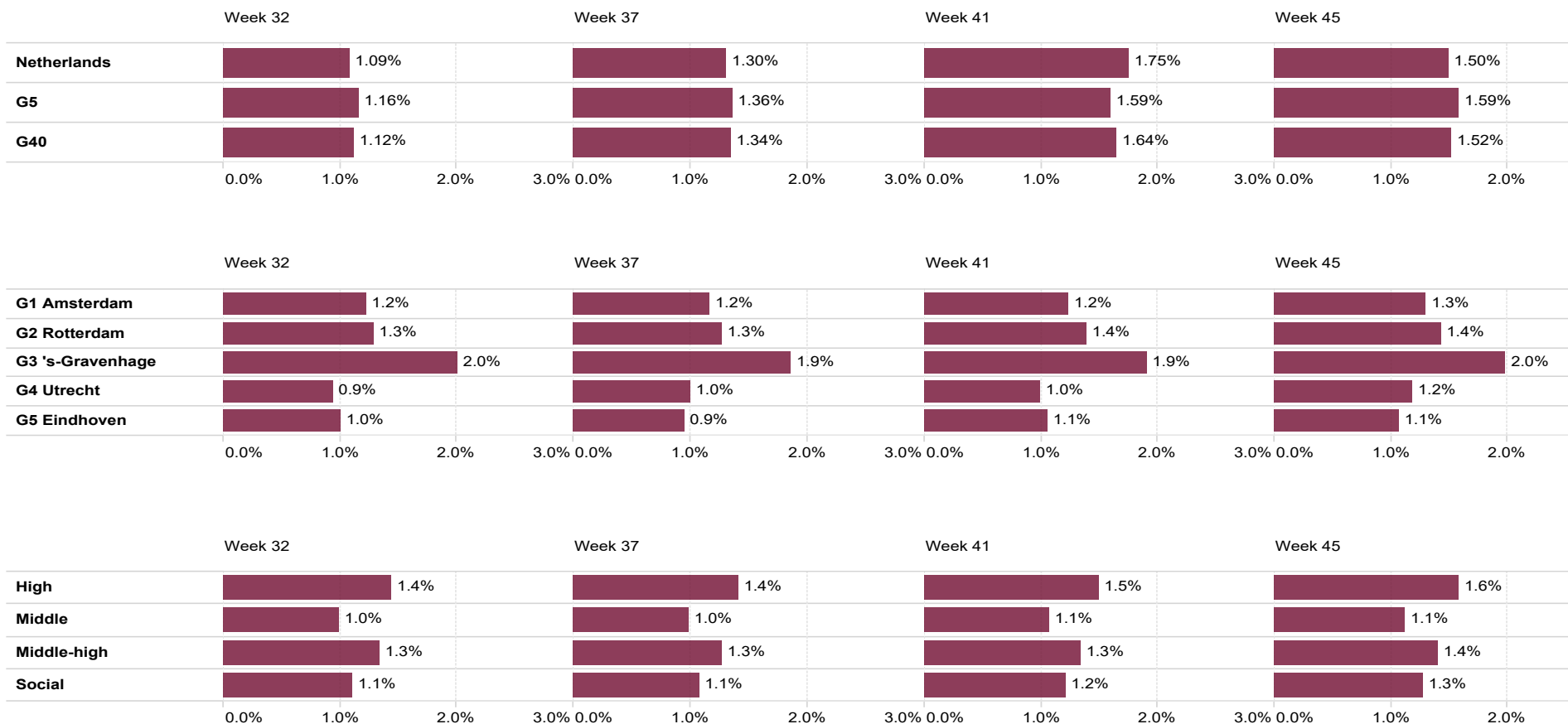
Opgesplitst per regio nemen de huurachterstanden overal lichtelijk toe. 's-Gravenhage blijft de stad met de hoogste huurachterstand. Maar voor Utrecht neemt de huurachterstand procentueel gezien het meeste toe. In vergelijking met de andere steden is de huurachterstand in Utrecht laag.

Per huursegment blijft het beeld onveranderd.

Arrears region comparison



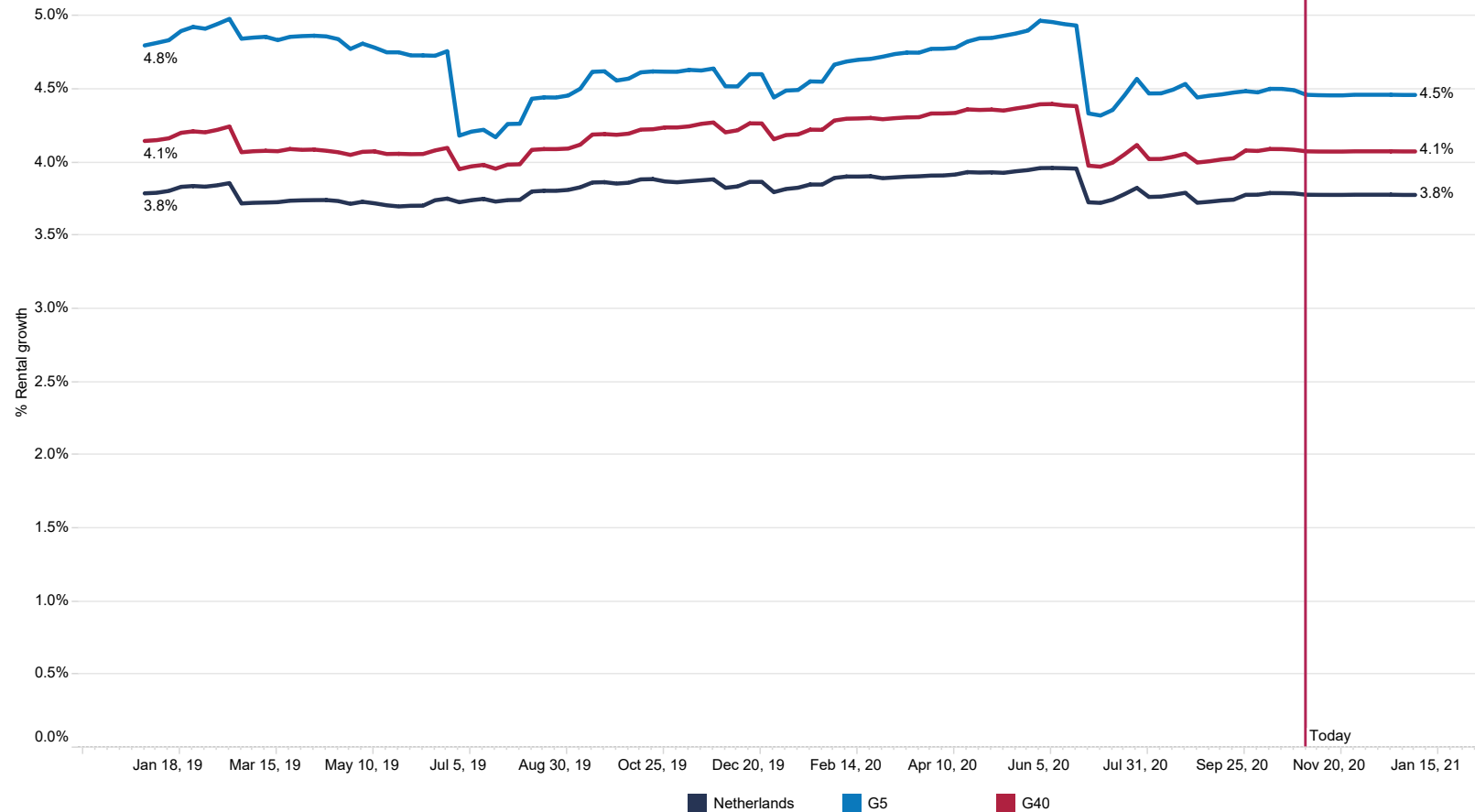
HUURACHTERSTANDEN PER HUURCATEGORIE



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. De huurgroei blijft de afgelopen maanden erg stabiel.

Rental Growth



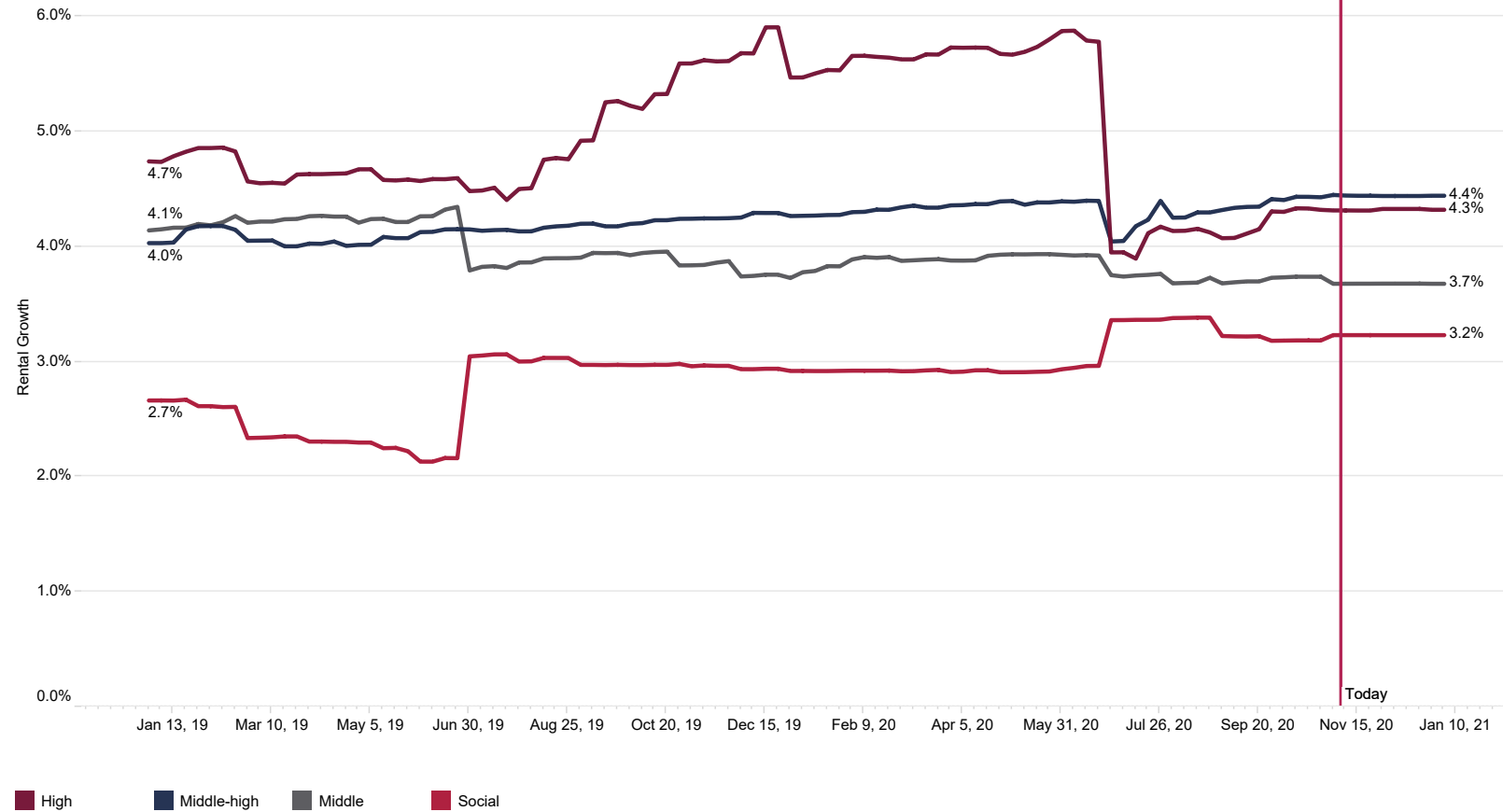
COVID-19

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 MVGGM BEHEERD WORDT

WEEKLY
IN-
SIGHTS +