



COVID-19 #25

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

INLEIDING

COVID-19

En toen was het in een keer 4 december. Plannen worden gemaakt hoe we in 2021 het virus gaan bestrijden met vaccinaties, wie er voorrang krijgt en wie niet. Maar tegelijkertijd weten we nog niet hoe we de feestdagen dit jaar kunnen/mogen vieren. Een ding is zeker; 2020 was een bijzonder jaar dat heel lang aanvoelde maar ook voorbij gevlogen is.

In oktober schreven we een [artikel](#), terugblikkend op de effecten van de uitbraak van het COVID-19 op de woningmarkt. Hierin werd duidelijk dat de woningmarkt best een stootje kan hebben. Er blijven voldoende mensen op zoek naar een betaalbare woning en de krapte op de woningmarkt blijft aanhouden. Vooral in de grote steden binnen Nederland zien we een hoge mutatiegraad waarbij woningen die vrijkomen snel weer worden verhuurd.

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

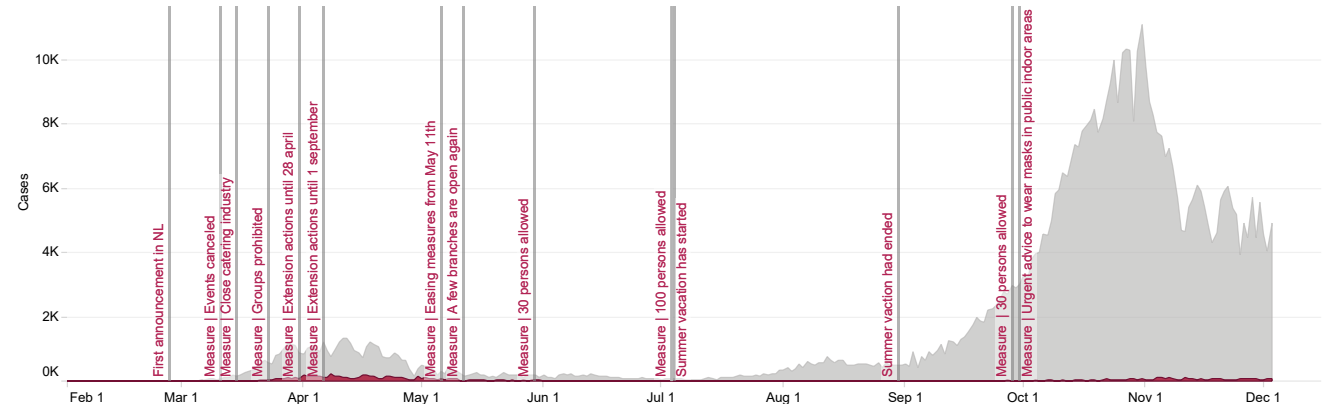
De verscherpte maatregelen zijn bijna 2 maanden van kracht en het lijkt de piek af te vlakken. Zo blijft het aantal nieuwe dagelijkse besmettingen rond de 5.000 hangen. In andere landen blijft het onrustig. Zo passeerde het dodenaantal in het Verenigd Koninkrijk de 60.000 en werd er een recordaantal doden in Italië genoteerd (993 doden in 24 uur).

Nu de vaccins vol in ontwikkeling zijn hopen we begin 2021 het "oude" leven weer op te kunnen pakken. Er ontstaat echter veel discussie hoe het beperkte aantal vaccins verdeeld dienen te worden binnen Nederland. En wordt de veronderstelling dat we het "oude" leven volledig op kunnen pakken gedrukt.

World wide new cases

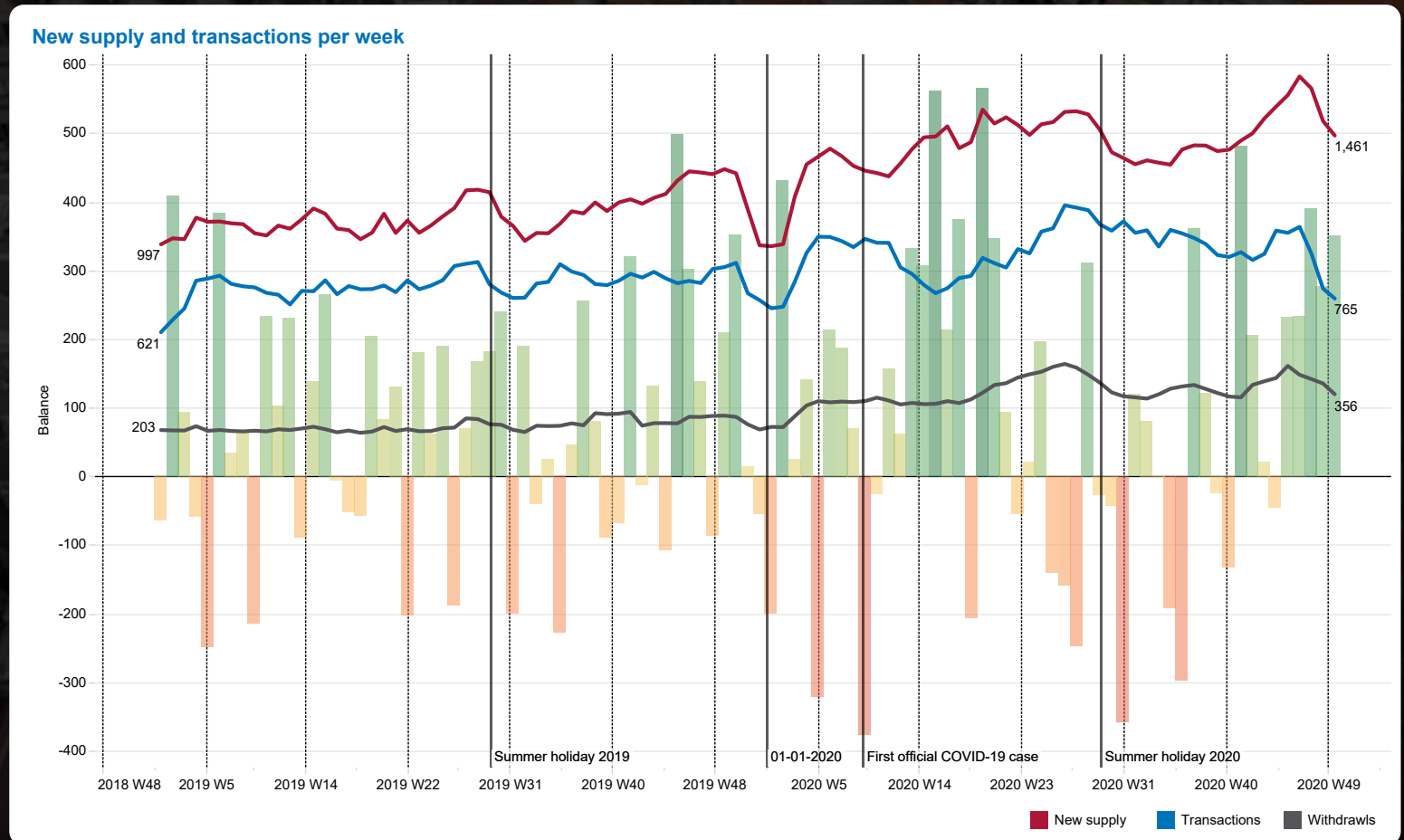


Dutch disease progress



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.



COVID-19

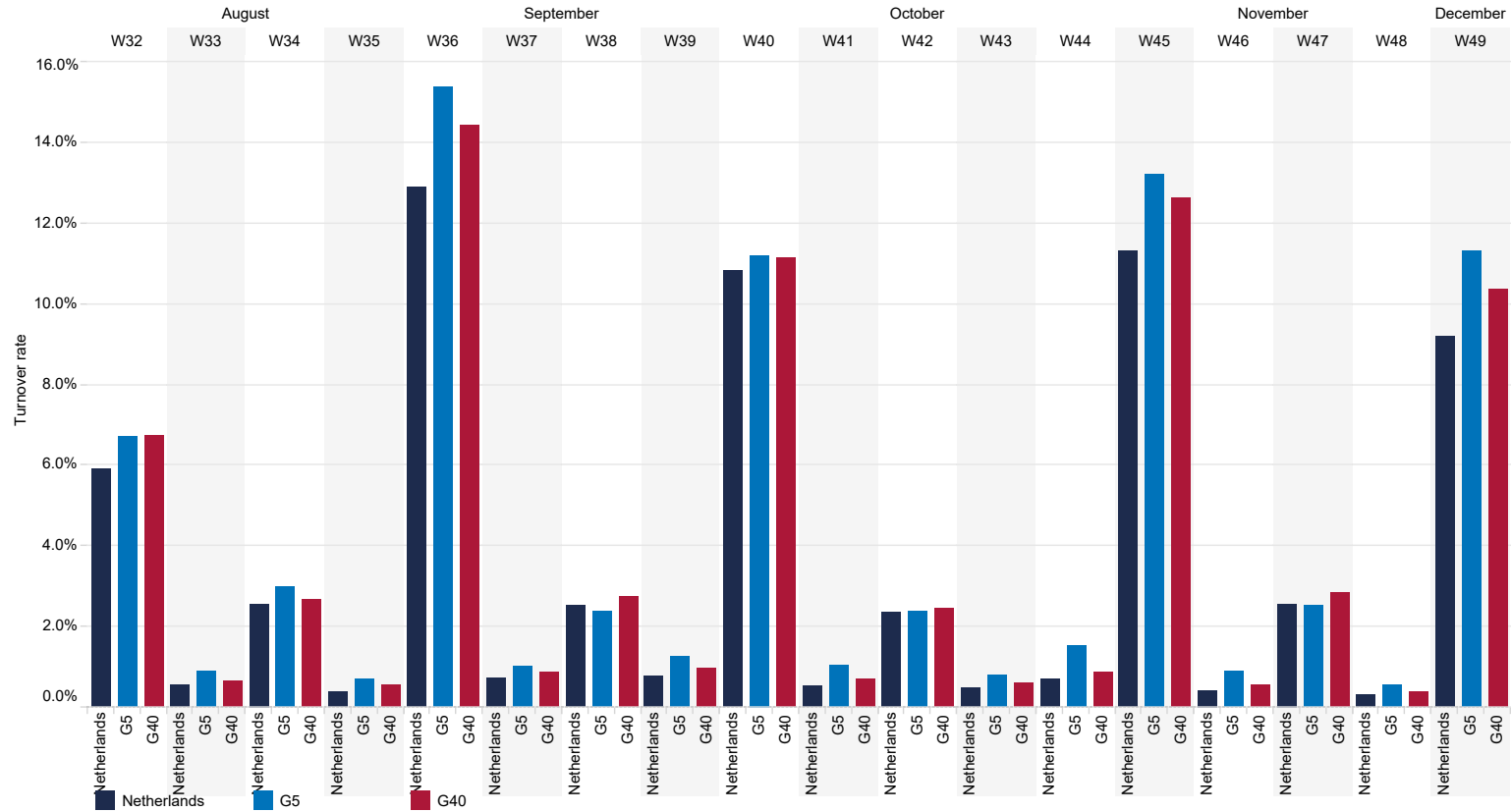
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

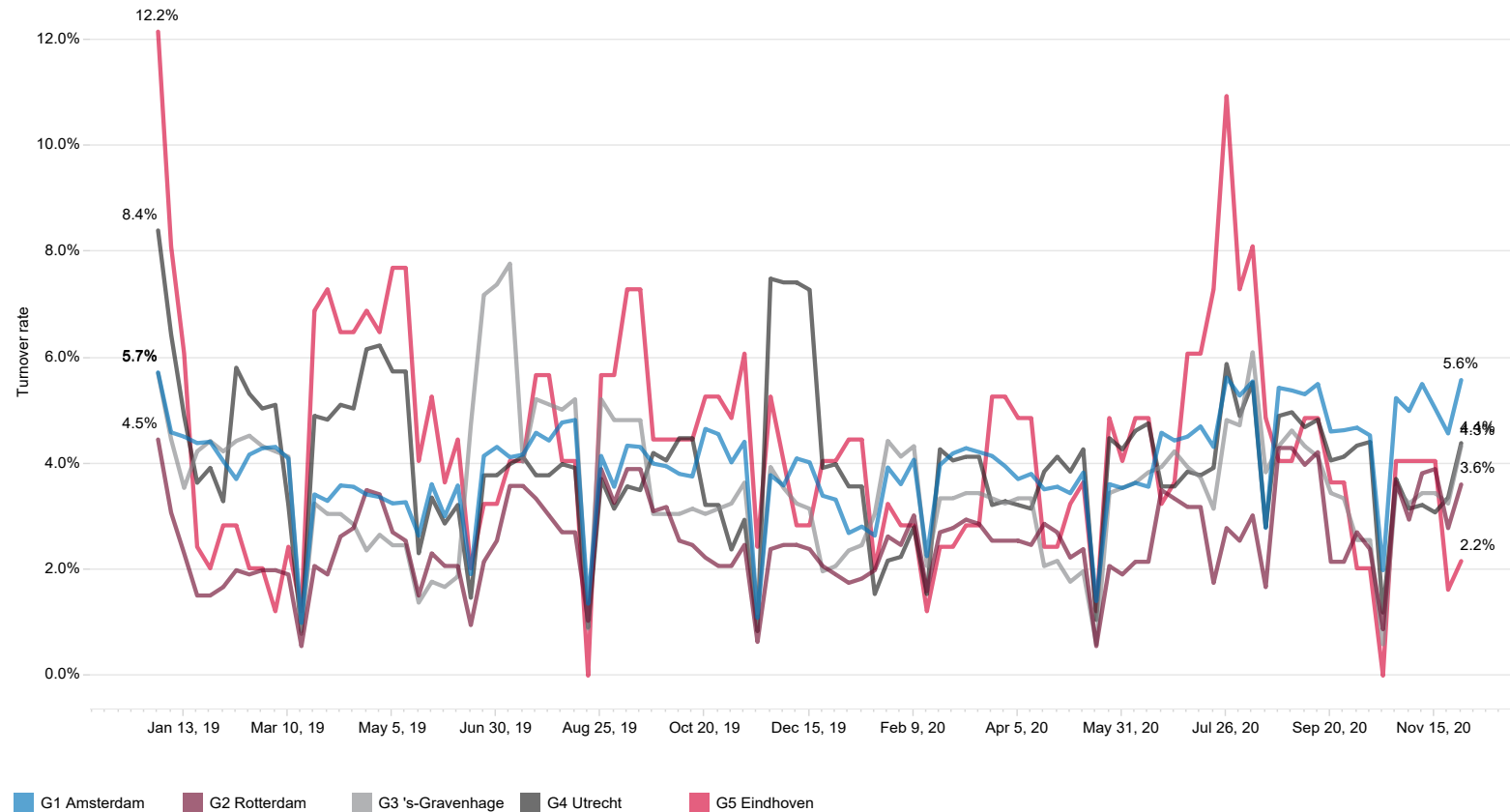
MUTATIEGRAAD

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 onder het gemiddelde niveau. Momenteel kenmerkt Amsterdam zich als stad met een lichtelijk hogere mutatiegraad in vergelijking met de andere 4 grote steden in Nederland.

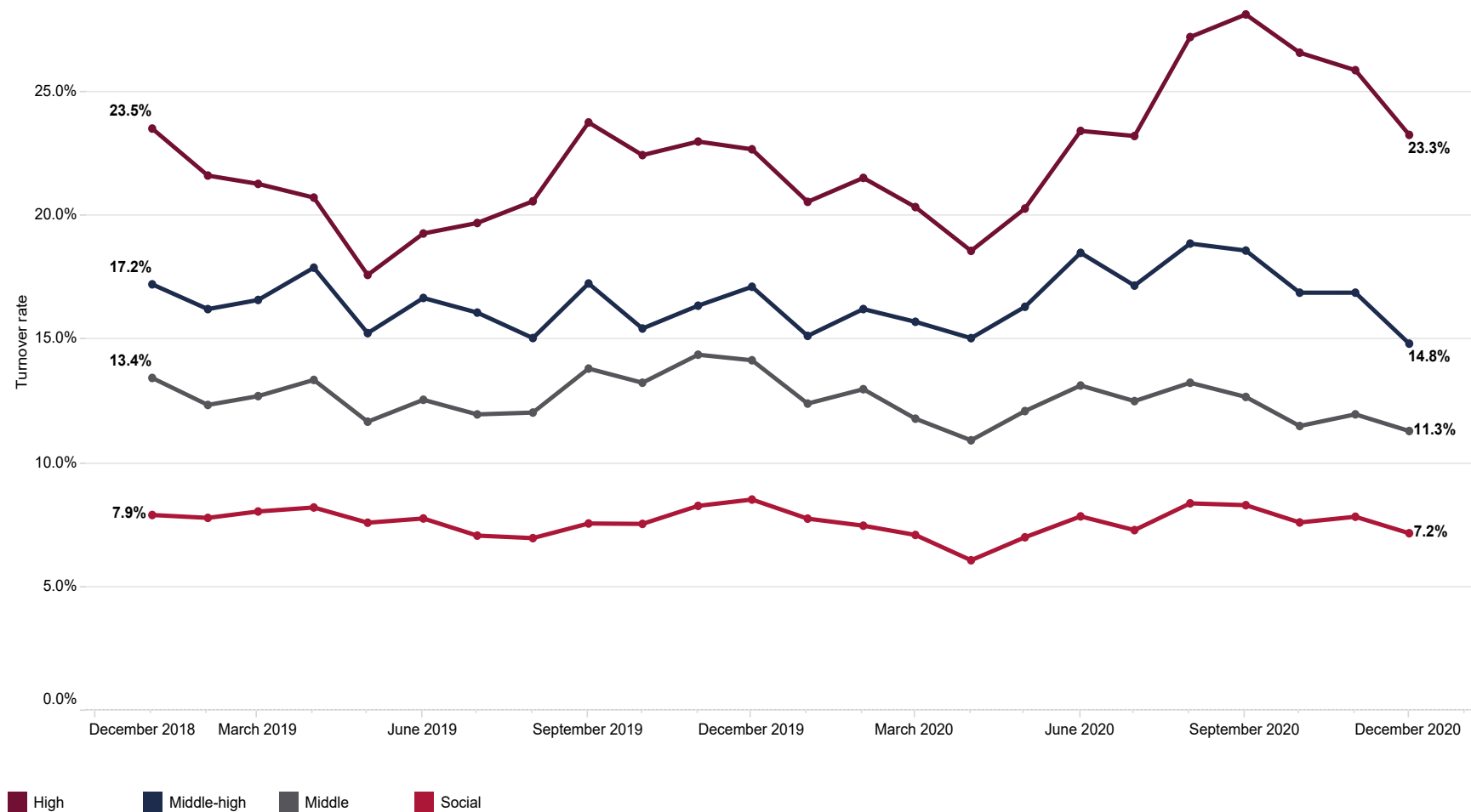
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

MUTATIEGRAAD PER HUURCATEGORIE

Turnover rate per rental category



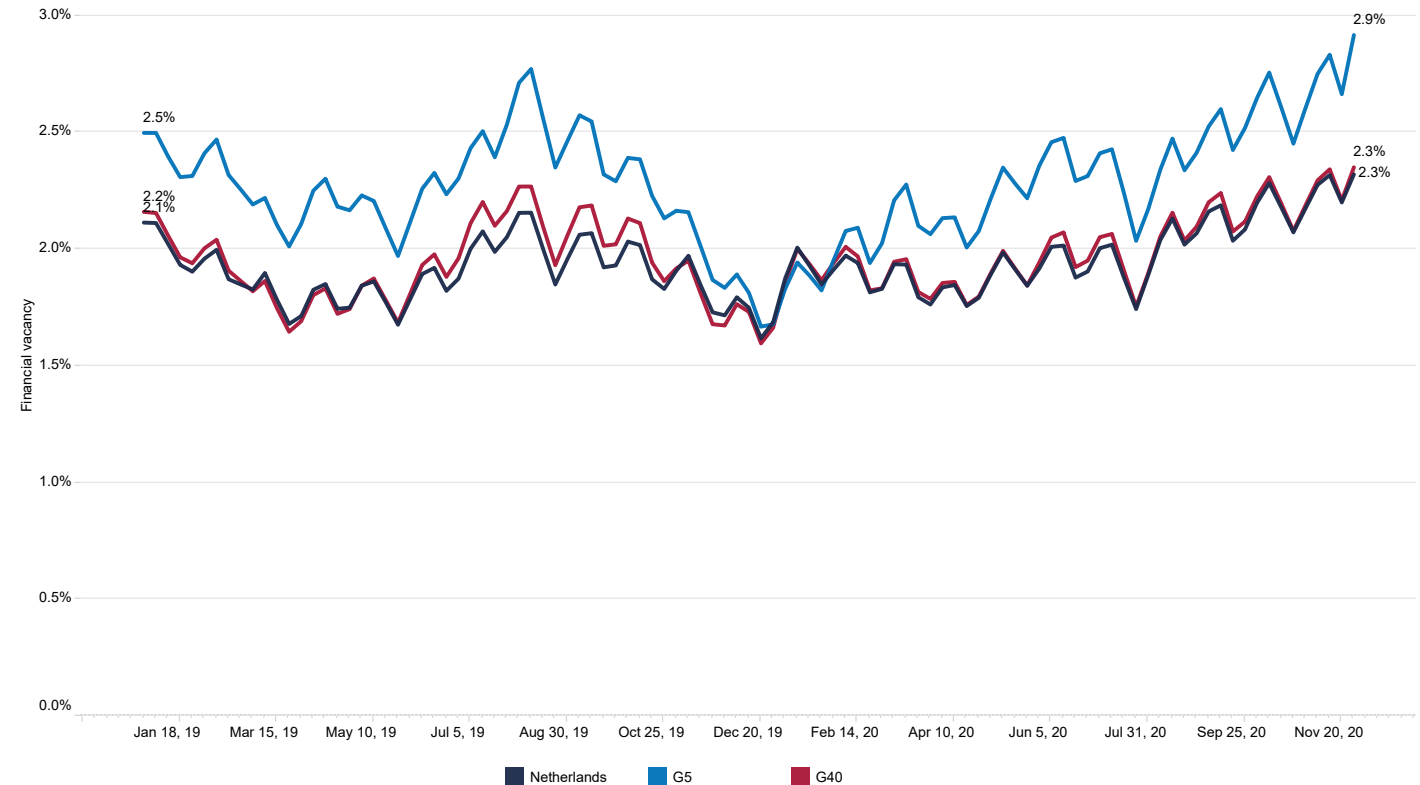
LEEGSTAND

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 leegstand niveau van geheel 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 fors 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



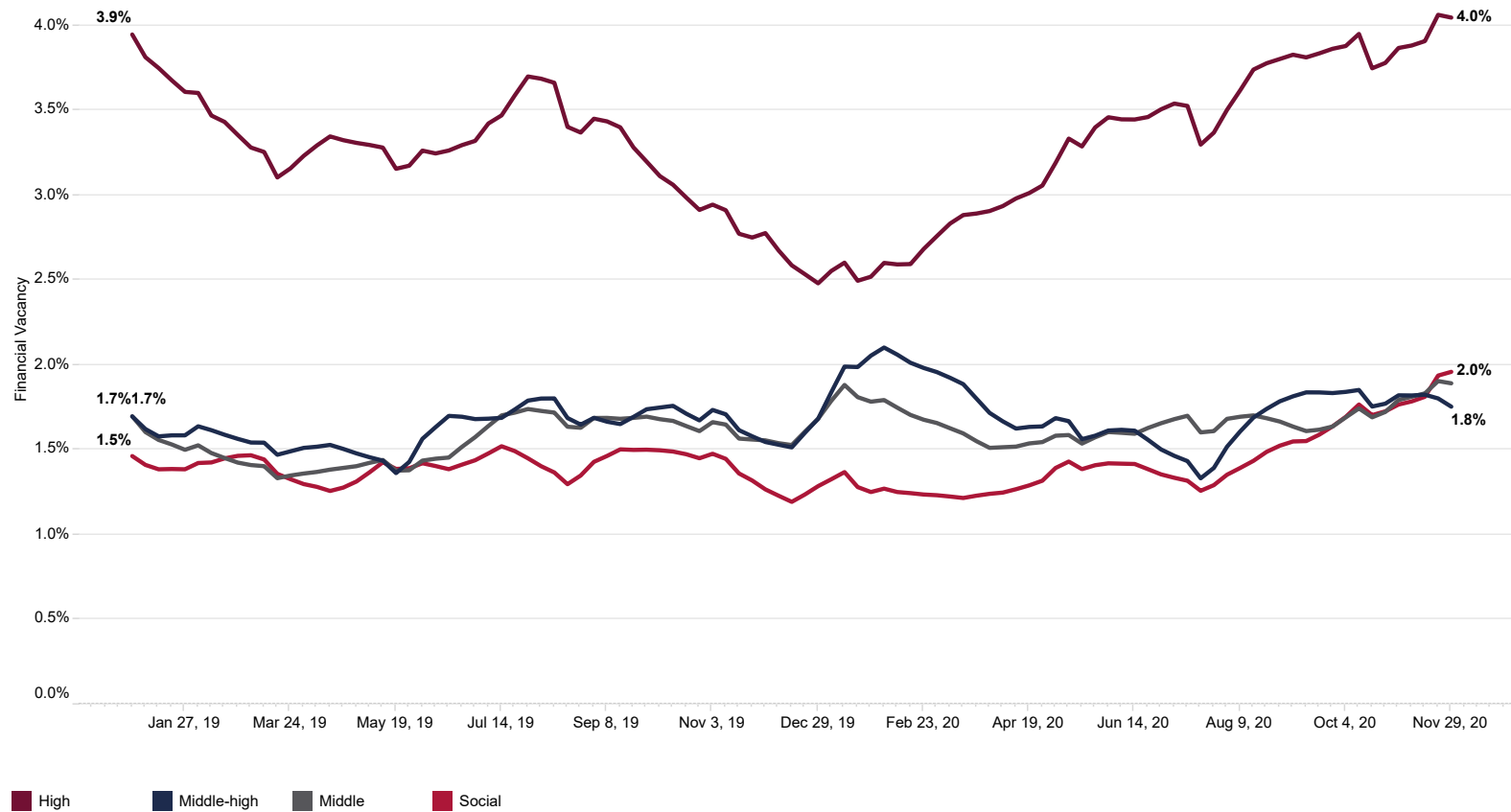
LEEGSTAND G5

Financial vacancy G5 per municipality



LEEGSTAND PER HUURCATEGORIE

Financial vacancy per rental category



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURACHTERSTANDEN

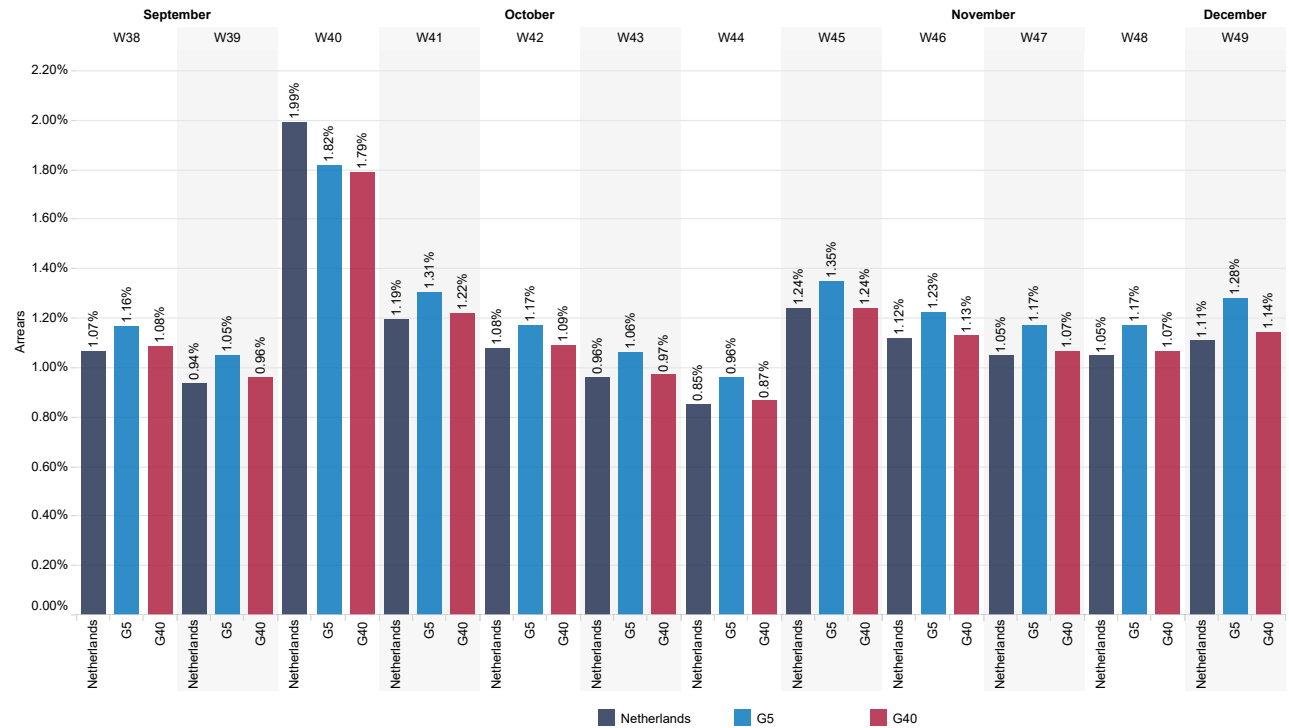
De huurachterstanden laten een stabiele trend zien. Het lijkt er alleen wel op dat de huurachterstand ongeveer 0.30% hoger blijft de afgelopen weken in vergelijking met voorgaande maanden.

Opgesplitst per regio nemen de huurachterstanden overal lichtelijk af. 's-Gravenhage blijft de stad met de hoogste huurachterstand.

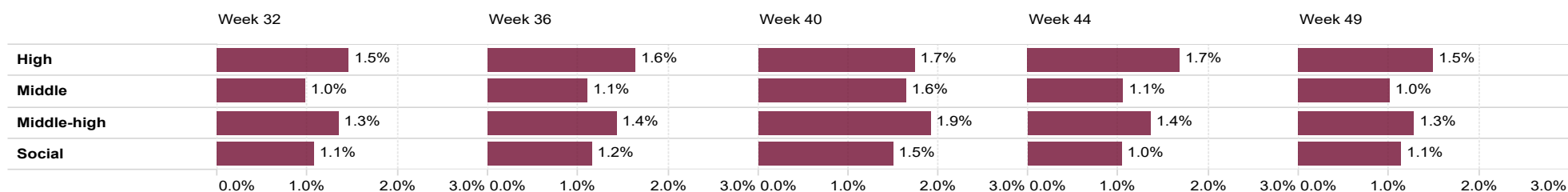
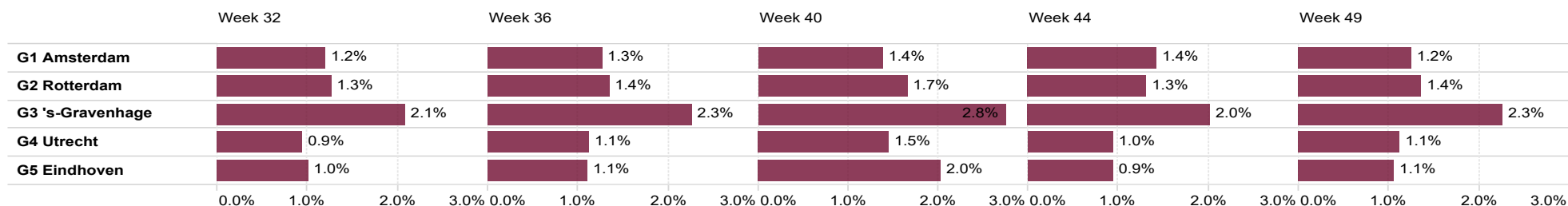
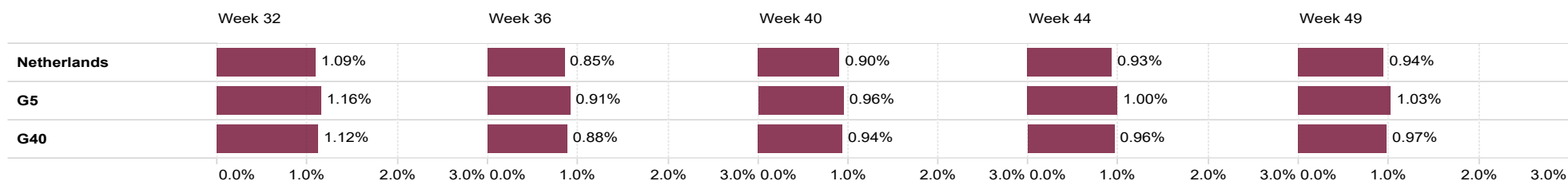
Per huursegment is het beeld onveranderd.

Ondanks de economische onzekerheid blijft men in de mogelijkheid de huur optijd te betalen.

Arrears region comparison

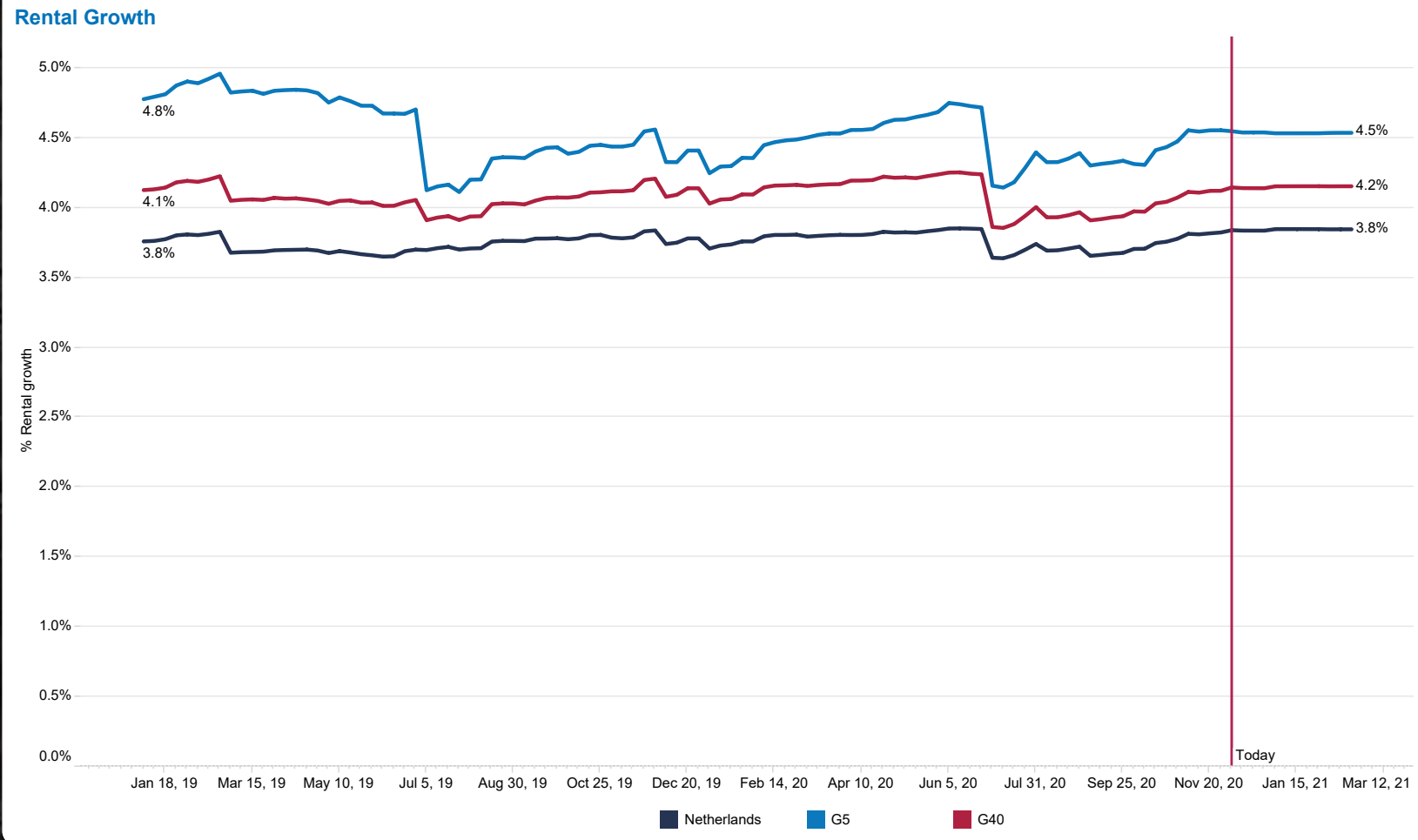


HUURACHTERSTANDEN PER HUURCATEGORIE



HUURGROEI IN CONTRACTMUTATIES

De huurgroei wordt in kaart gebracht door middel van een 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 wordt voorspellend doorgetrokken op ongeveer 4.2%.



COVID-19

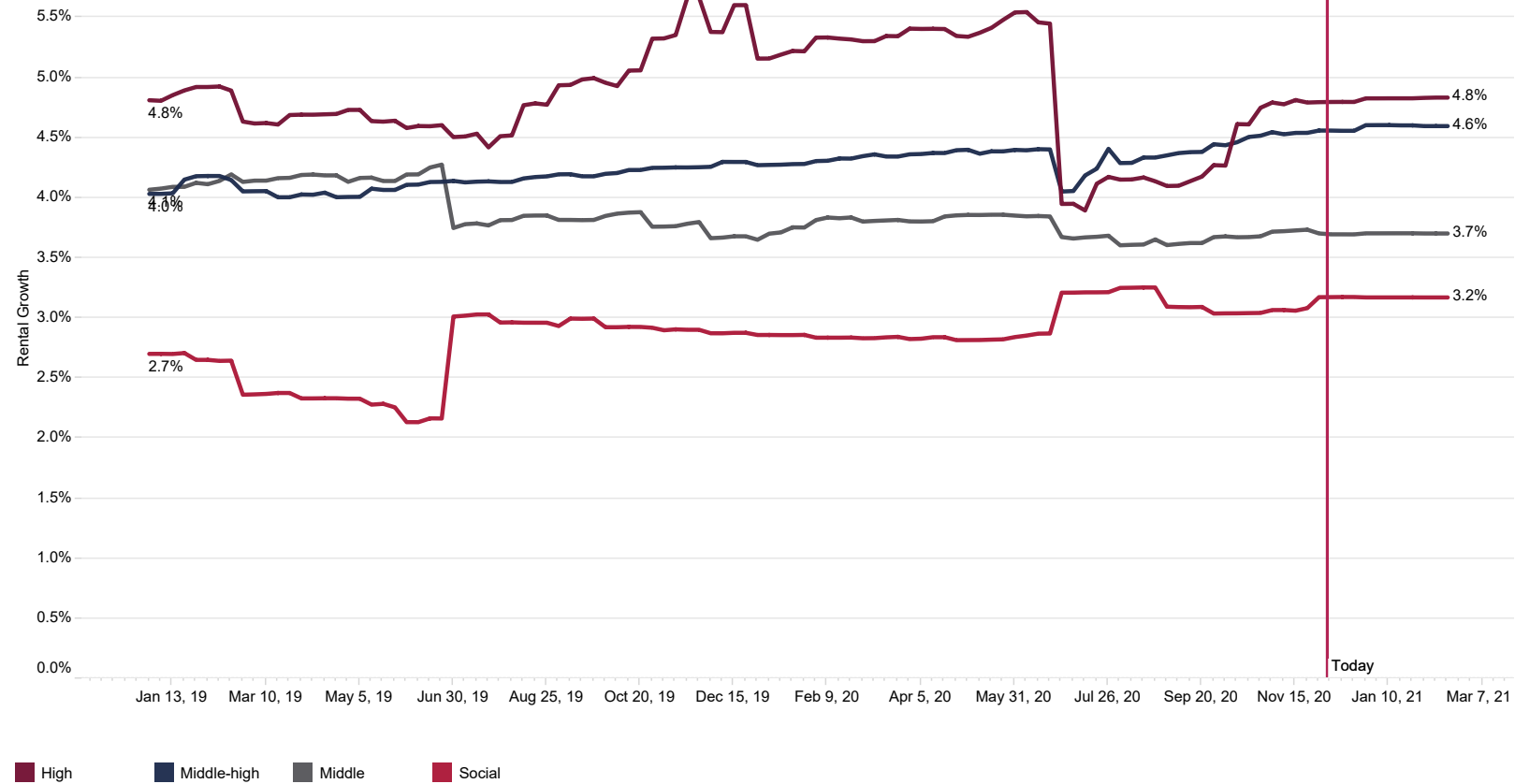
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

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
- + TELEFOONGESPREKKEN

PDF-RAPPORT
CSV BESTAND MET RUWE DATA

€350,- PER WEEK EX BTW

*ALLEEN MOGELIJK VAN PORTEFEUILLE
DIE BIJ MVGGM BEHEERD WORDT

WEEKLY
IN-
SIGHTS +