



COVID-19 #26

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

INLEIDING

COVID-19

De kerstvakantie staat voor de deur en dat betekent ook gelijk dat dit de laatste COVID-19 update van 2020 is vanuit Watson+Holmes. Drie dagen geleden sprak minister-president Rutte het land weer toe over het COVID-19 virus en de verdere maatregelen. Waarbij al het onderwijs op afstand wordt gegeven, alle niet-noodzakelijke winkels dicht zijn, alle publiek toegankelijke locaties moeten sluiten, men niet meer dan 2 gasten thuis mag ontvangen (tijdens de kerstdagen maximaal 3), alle binnensportlocaties sluiten en thuiswerken de norm is. Al met al; blijf zoveel mogelijk thuis en maak geen onnodige reisbewegingen.

In deze update blikken wij terug op de effecten van het virus op de woningmarkt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de afgelopen weken er voldoende mensen op zoek blijven naar betaalbare woningen en de krapte op de woningmarkt aanhoudt. 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

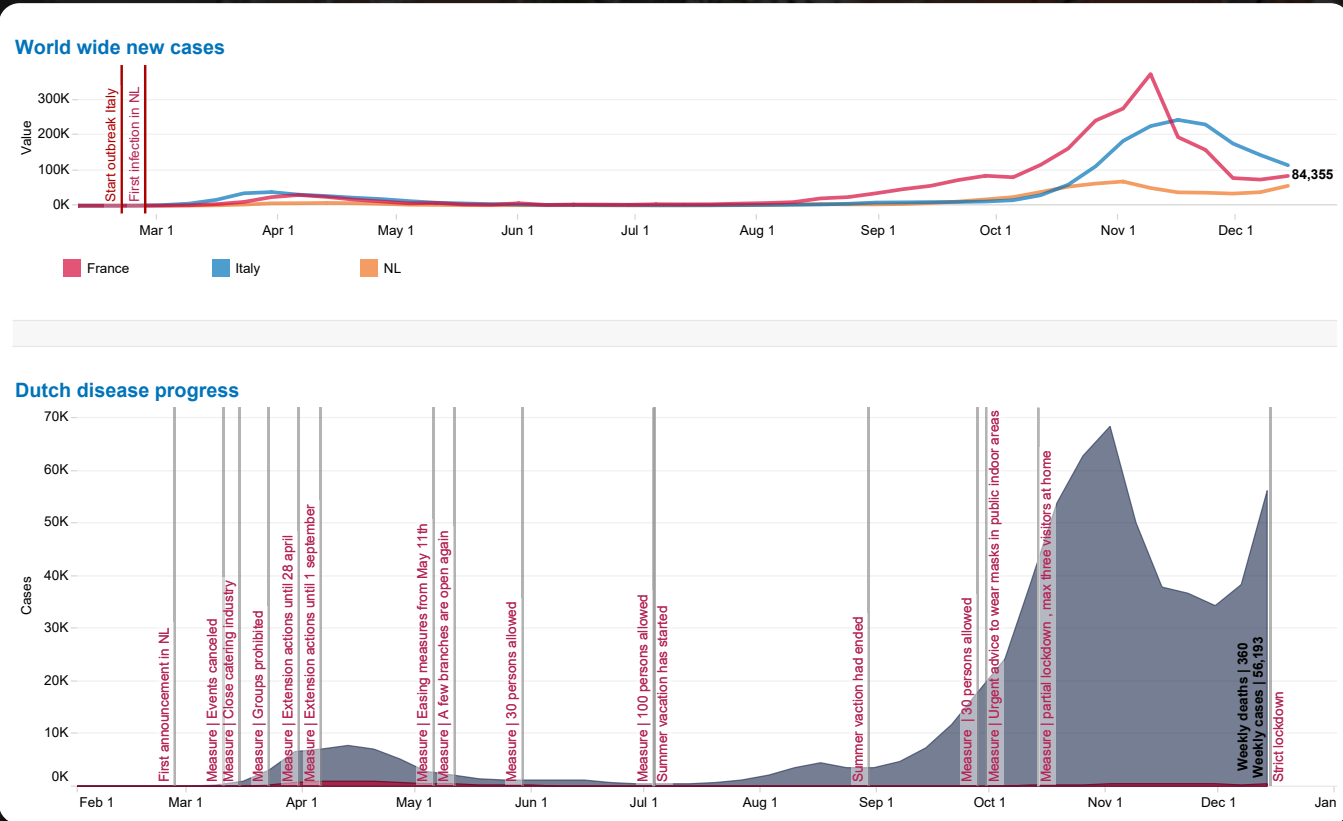
Ook real time inzicht?



VOORTGANG ZIEKTE

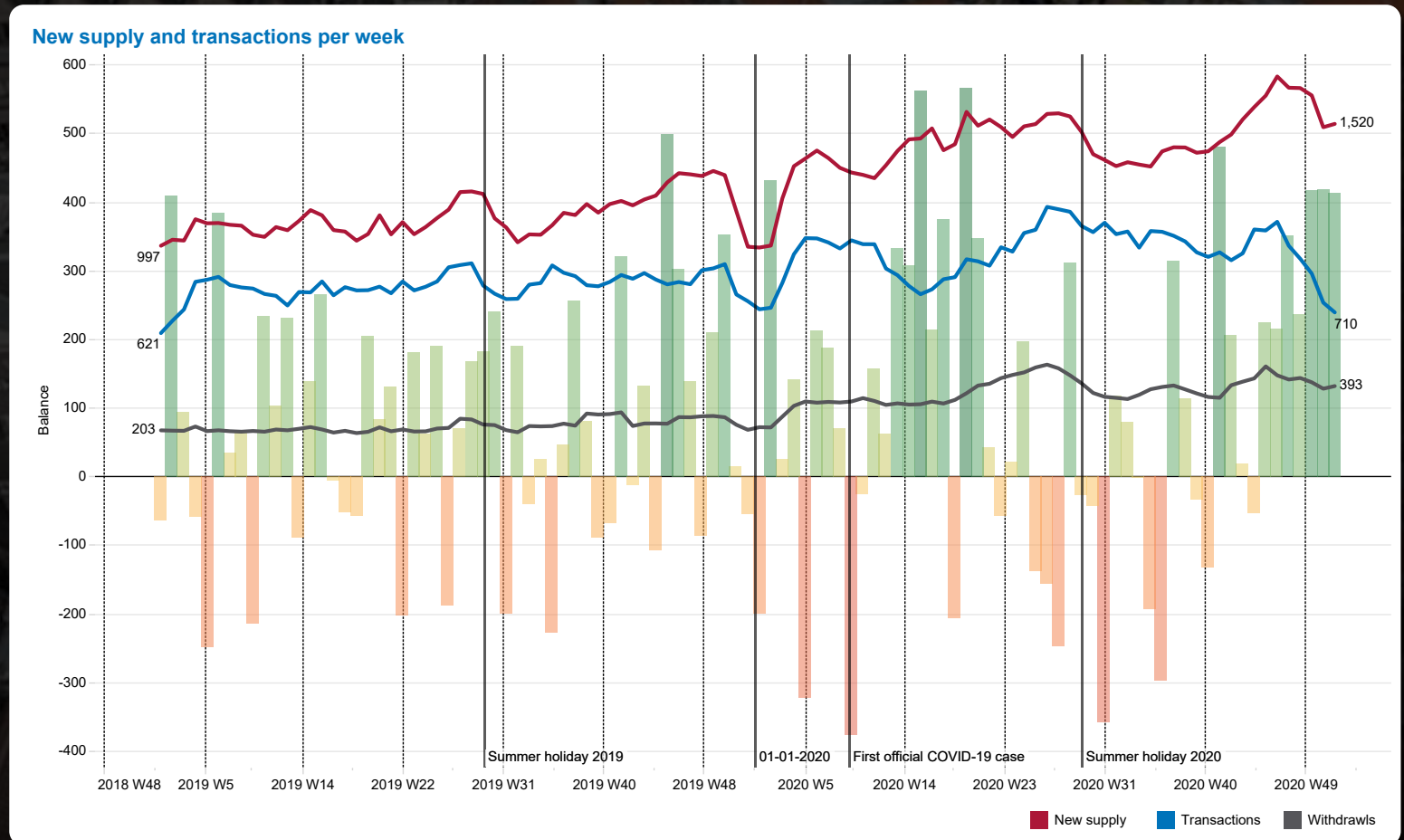
De aanscherping van de maatregelen was voornamelijk het gevolg van de stijging in het aantal nieuwe besmettingen. Zo steeg dit aantal naar ongeveer 10.000 nieuwe besmettingen per dag. In andere landen blijft het ook onrustig. Zo zijn verschillende regio's in Italië onderverdeeld in verschillende kleurencodes en mag er niet, zonder geldige reden, tussen gemeentes gereisd worden. En terwijl hier in Nederland we een stap terug moeten doen, wordt de lockdown in Frankrijk wat versoepeld vlak voor de feestdagen. Rondreizen mag weer en het verplichte uitgaansformulier vervalt.

Verder blijft het vaccinatie-vraagstuk fel bediscussieerd. Hoe, wat, wie, wanneer en waar, zullen vragen zijn waar de overheid zich de komende weken, maar ook in het volgende jaar zich druk over zullen maken.



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. Waarbij de nieuwe verhuringen naar het einde van de november afneemt maar, samen met de mutatiegraad, weer toeneemt in het begin van deze maand.



COVID-19

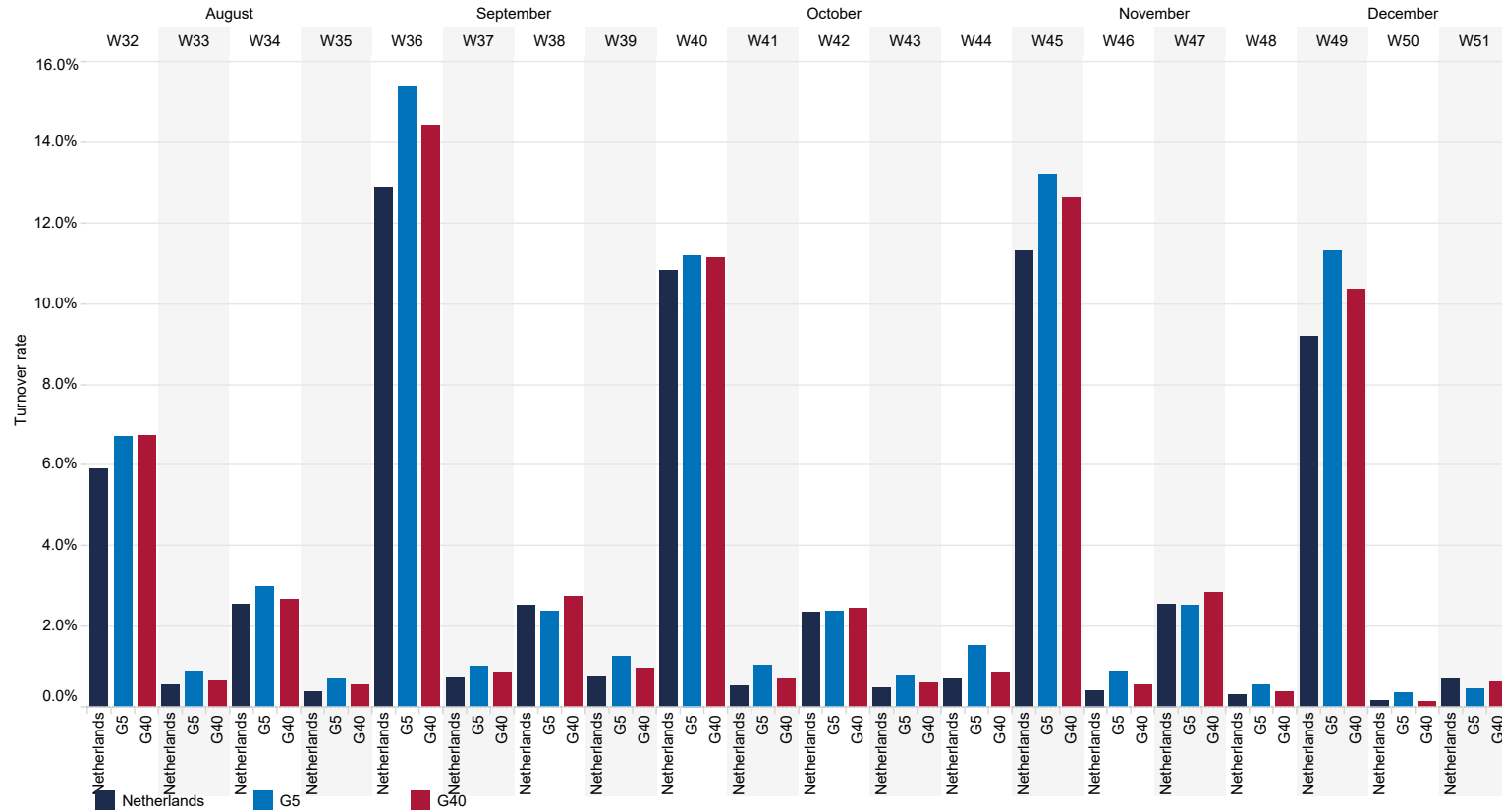
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

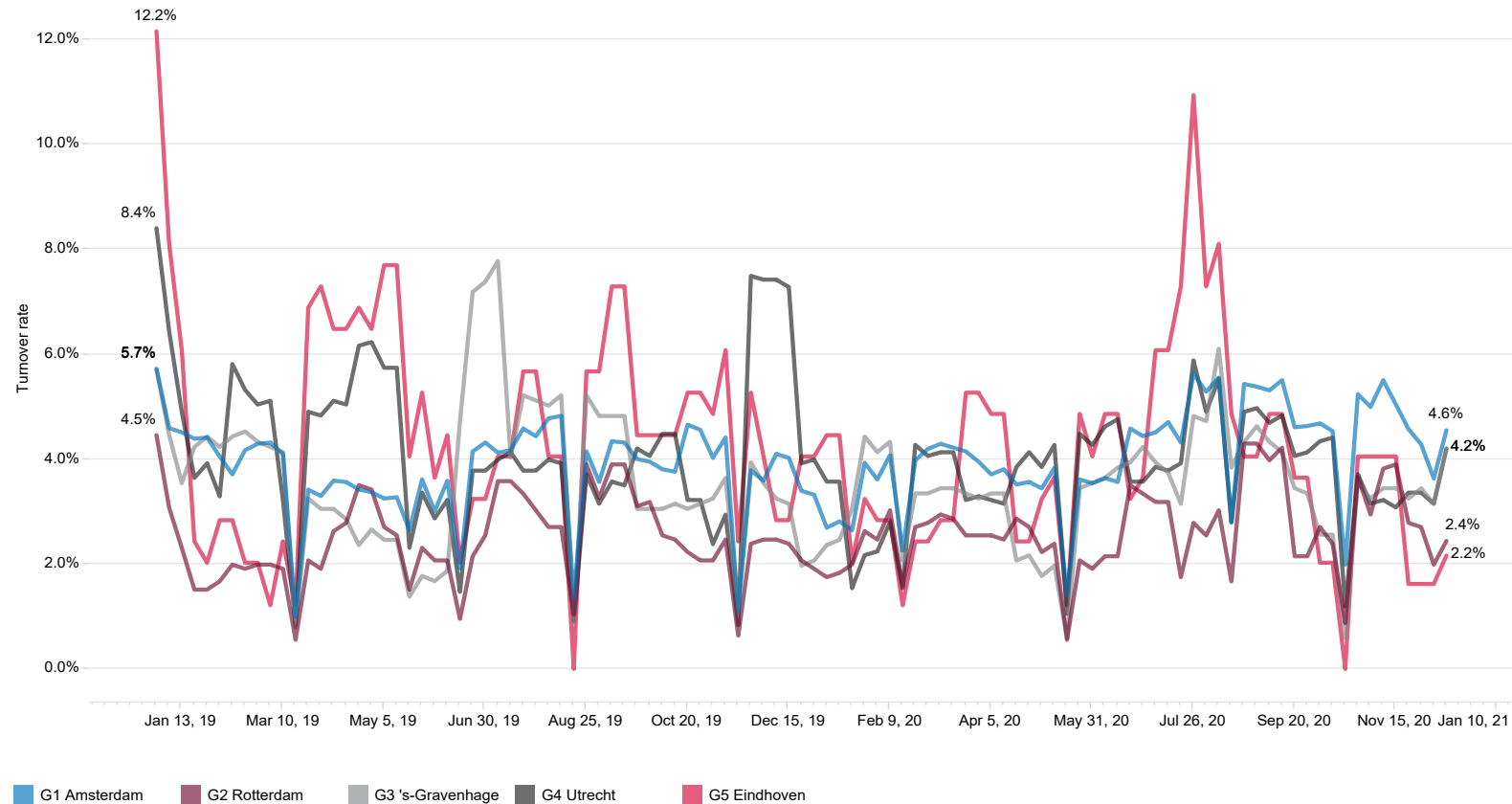
MUTATIEGRAAD

Turnover rate regional comparison



MUTATIEGRAAD G5

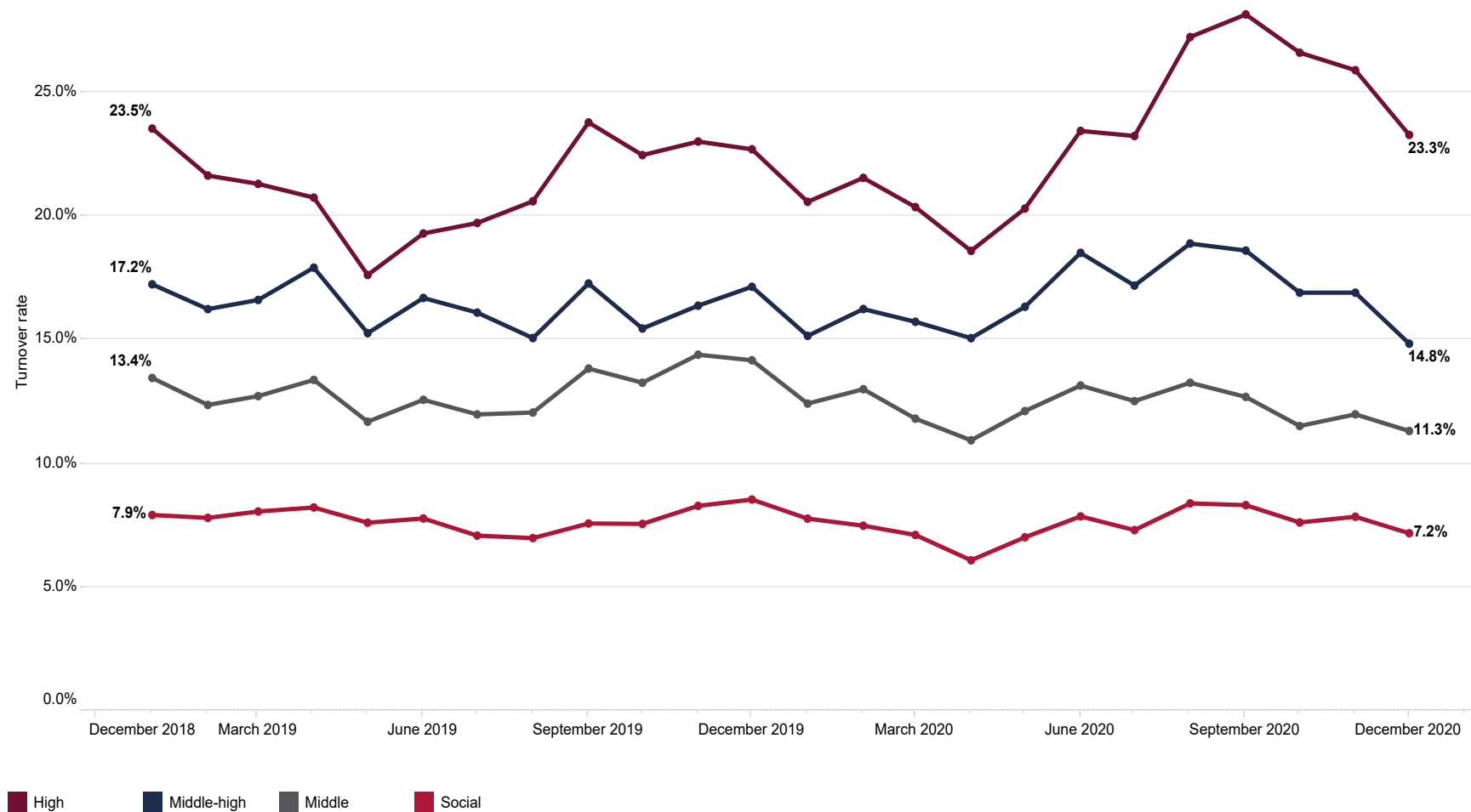
Turnover rate G5 per municipality



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.

MUTATIEGRAAD PER HUURCATEGORIE

Turnover rate per rental category



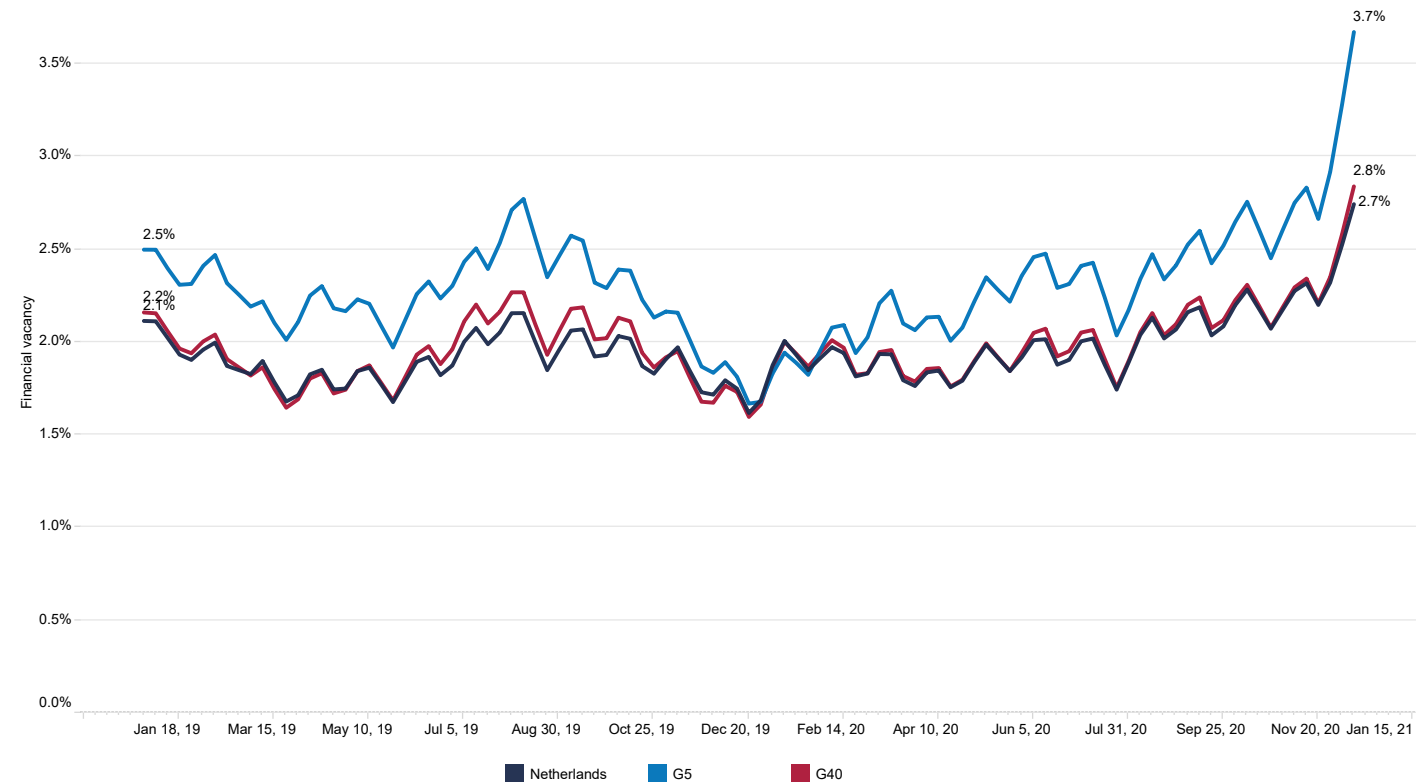
LEEGSTAND

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

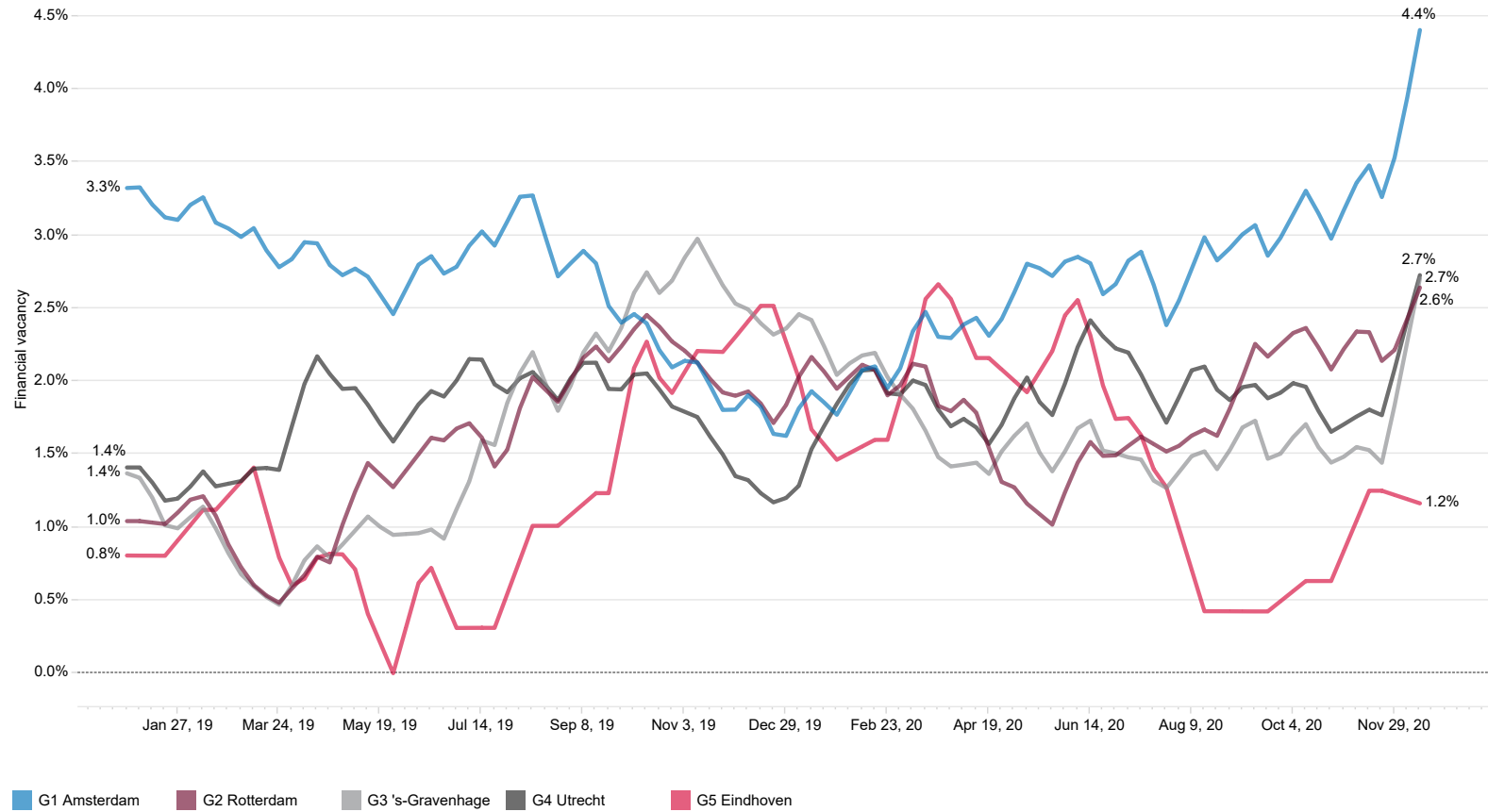


COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

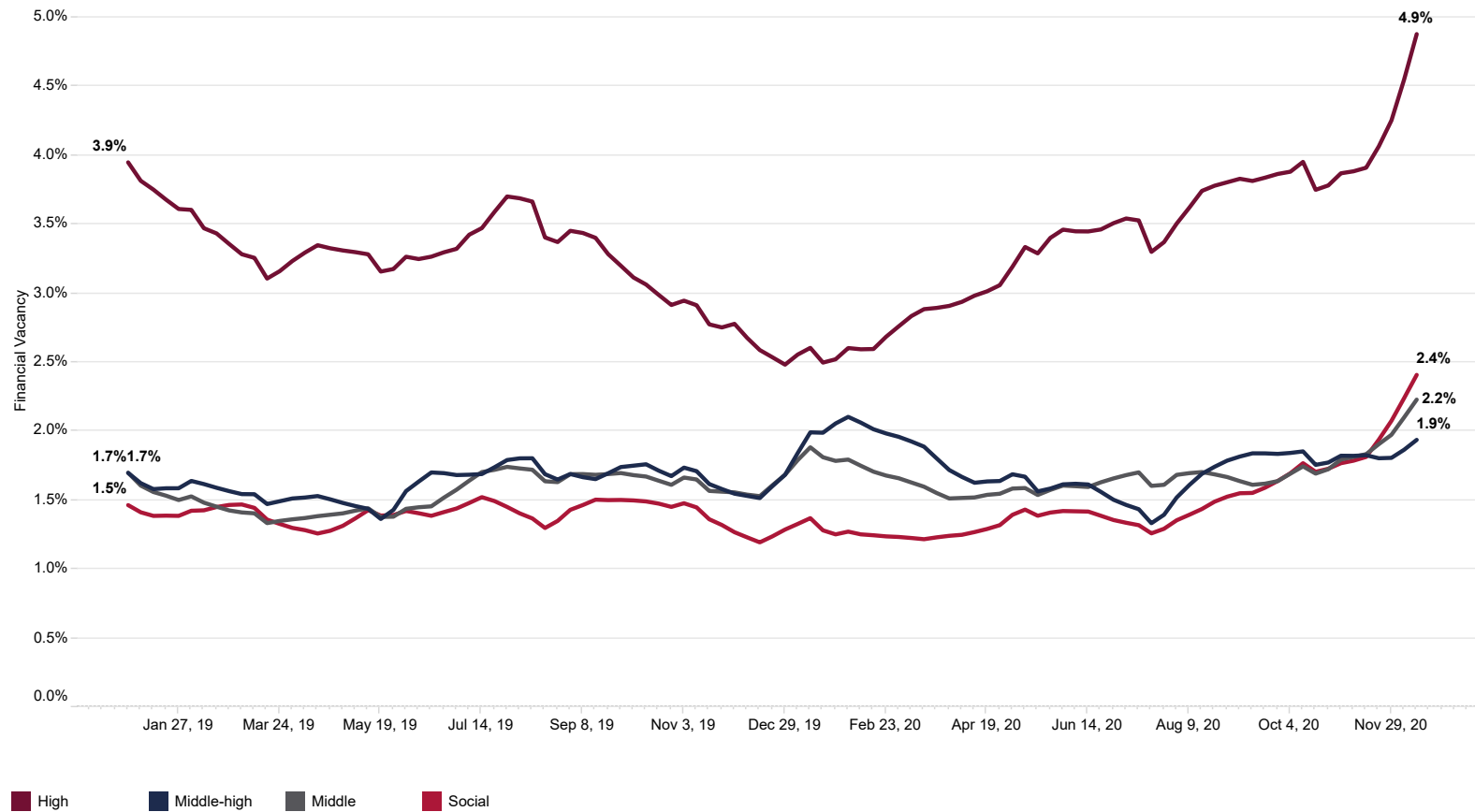
LEEGSTAND G5

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

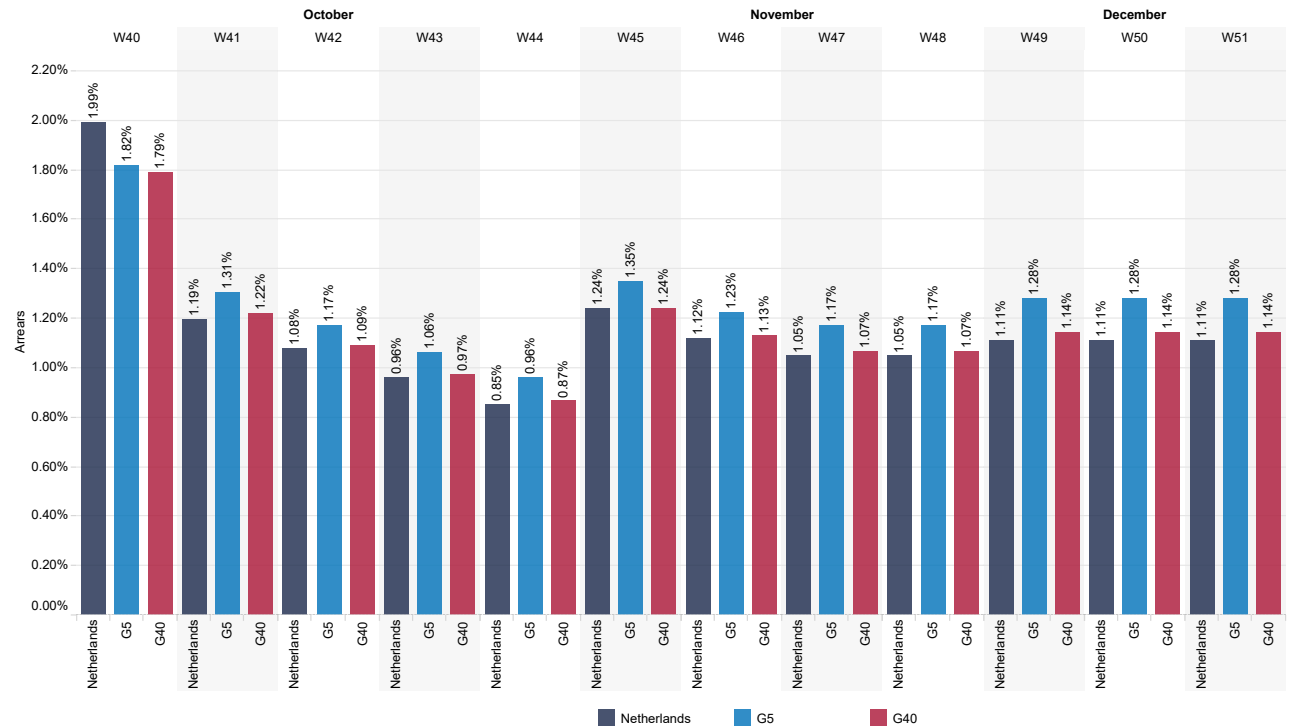
De huurachterstanden laten een stabiele trend zien.

Opgesplitst per regio blijven de huurachterstanden overal gelijk. 's-Gravenhage blijft de stad met de hoogste huurachterstand.

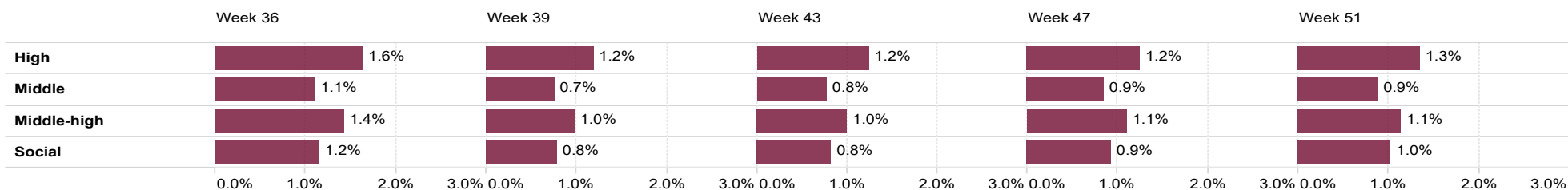
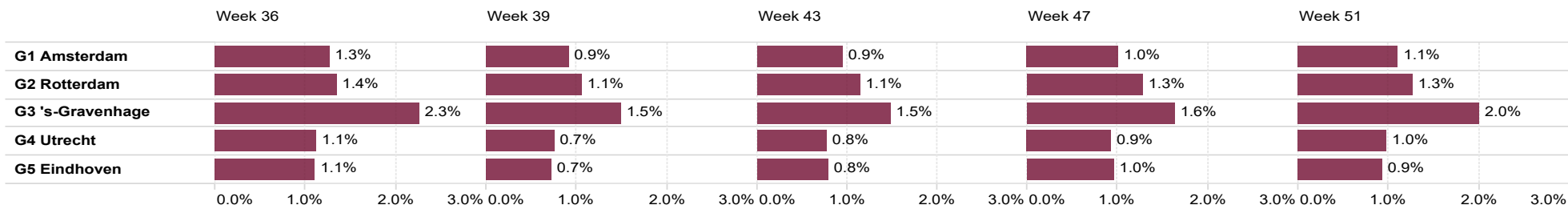
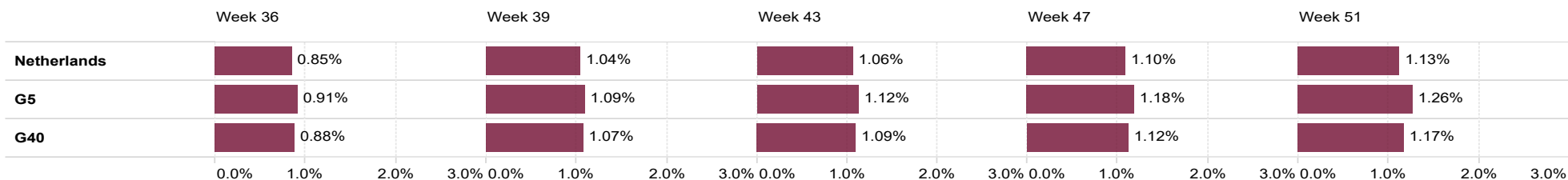
Per huursegment is het beeld onveranderd.

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

Arrears region comparison

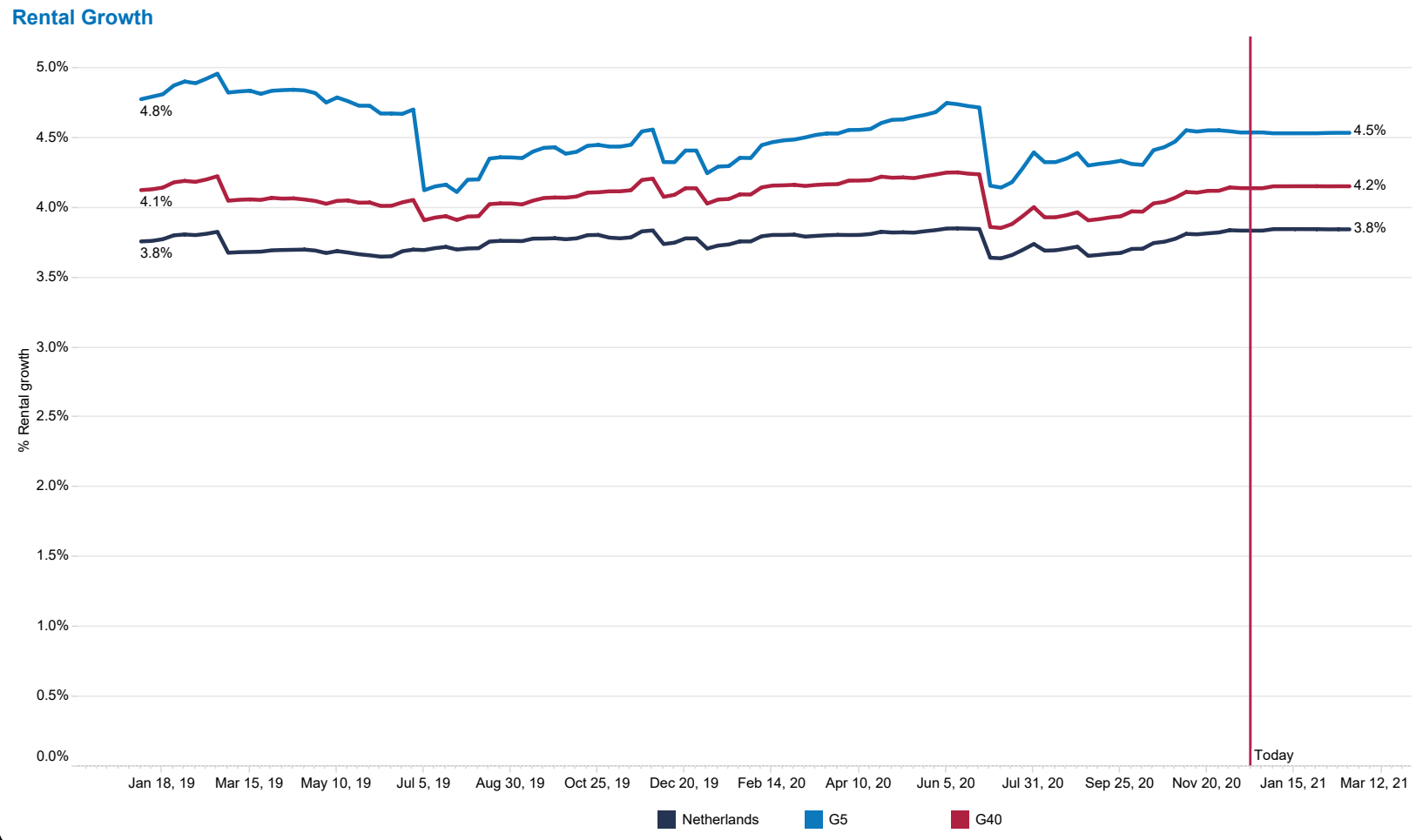


HUURACHTERSTANDEN PER HUURCATEGORIE



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 blijft voorspellend doorgetrokken op ongeveer 4.2%.



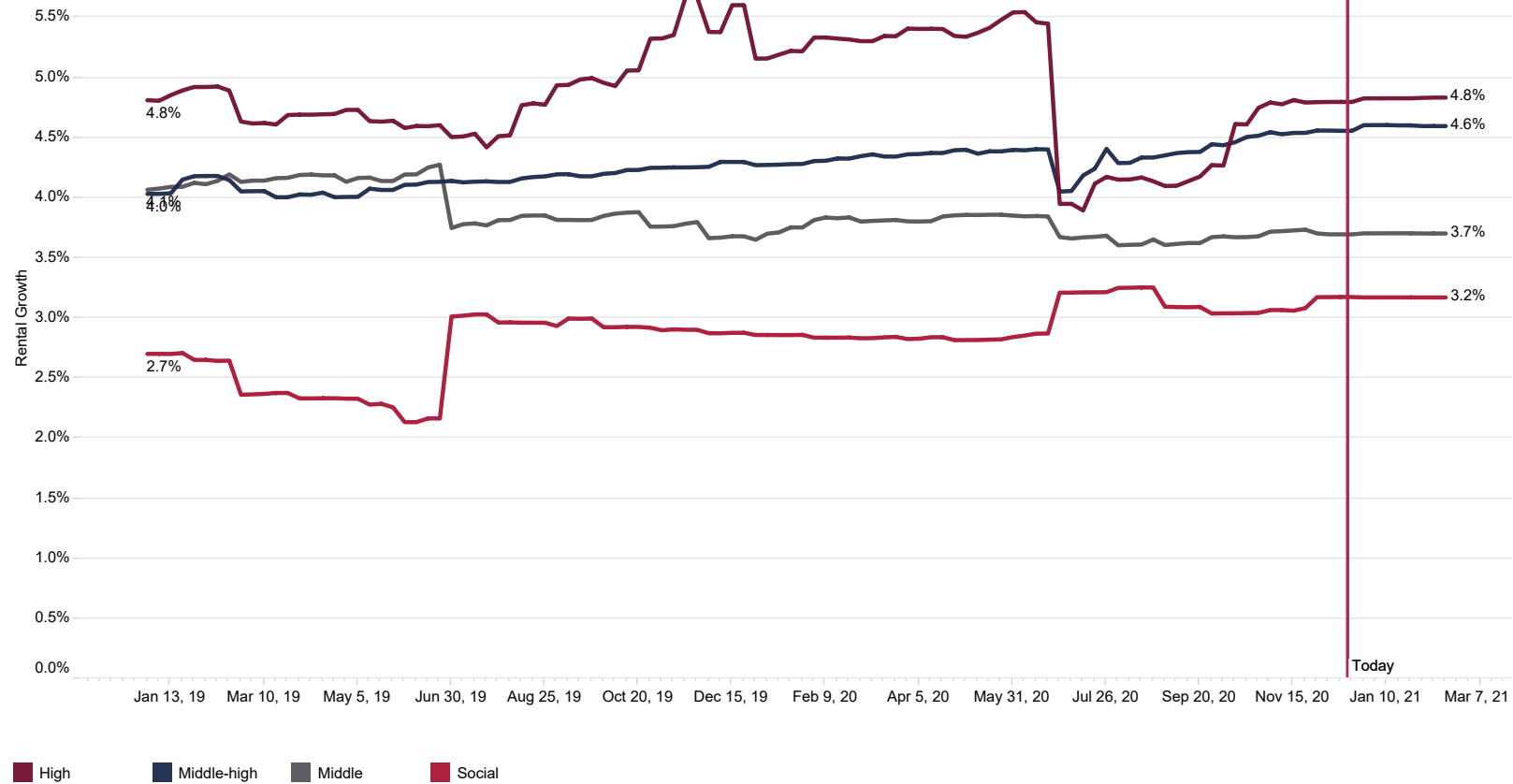
COVID-19

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

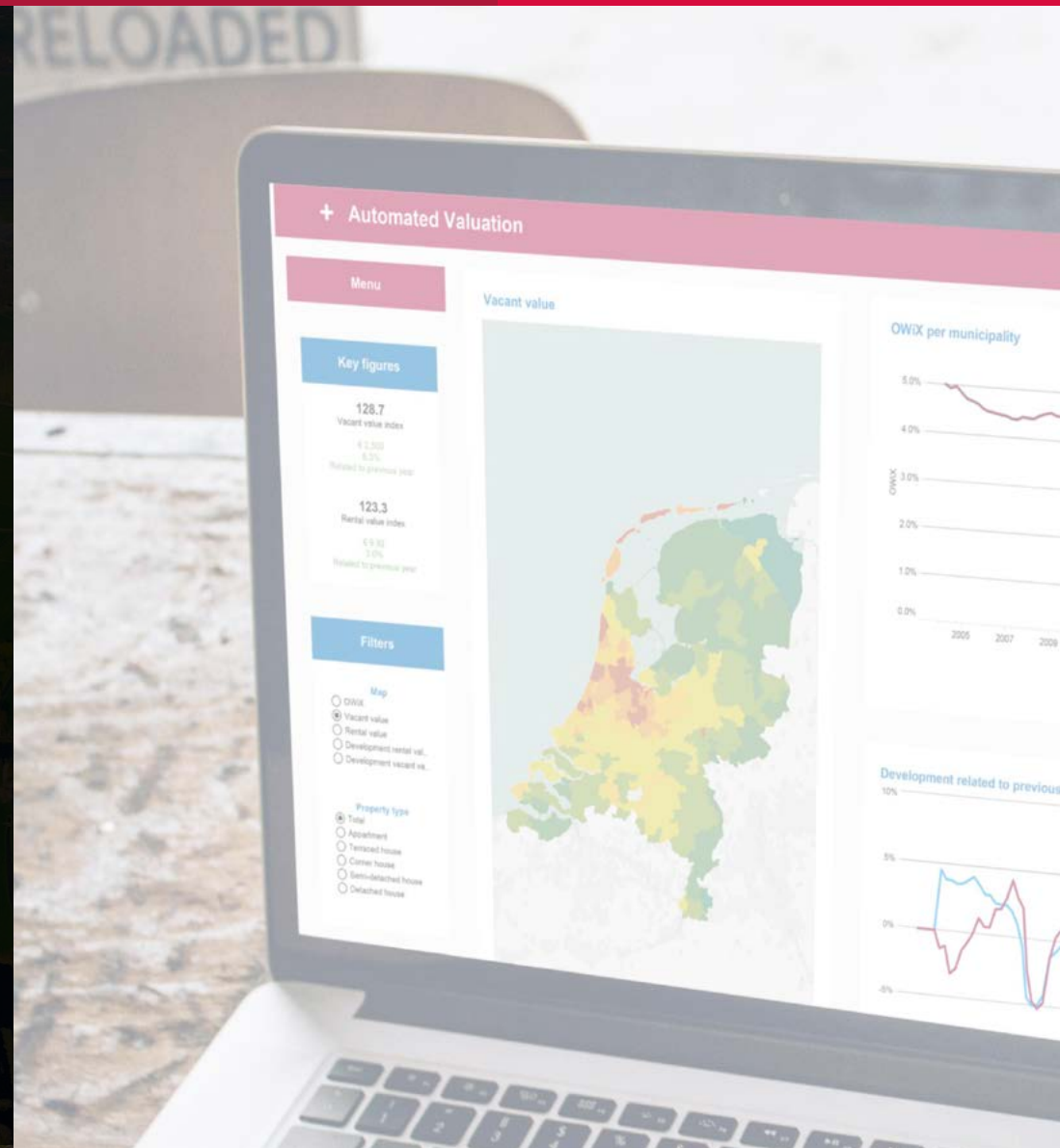
VERWACHTINGEN | REAL TIME INZICHT

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
- + 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 +