

COVID-19 #27

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

INLEIDING

COVID-19

Inmiddels zijn er 481 dagen verstreken sinds de eerste COVID-19 besmetting in Nederland geregistreerd werd. En sindsdien is er een hele hoop gebeurd. Na een strenge lockdown begin 2020, versoepelden 1 juni 2020 de maatregelen weer. Na een zonnige zomer slaat in september de tweede golf in, wat leidde tot een nieuwe harde lockdown in half december 2020. Nadat begin januari 2021 de eerste vaccinaties zijn uitgedeeld versoepelen de regels weer gestaag.

Nu de wereld langzaam maar zeker weer opent, vragen wij ons af; heeft dat effecten op de woningmarkt? Uit de data kan geconcludeerd worden dat er in 2021 een minder sterke daling voor de mutatiegraad genoteerd wordt. Een trend die zich uit 2020 voortzet is de toename in leegstand, voornamelijk in de grote steden en binnen het hoge huursegment. Typerend tot slot voor de periode van het jaar is de daling in huurachterstanden en huurgroei in contractmutaties.

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

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

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

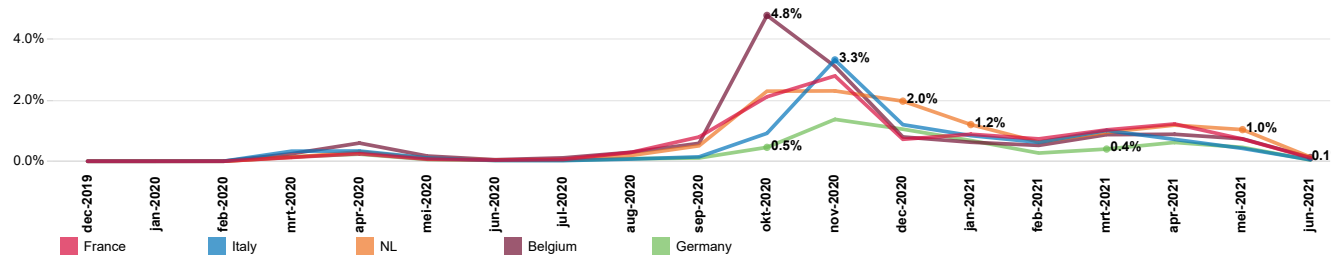
Ook real time inzicht?



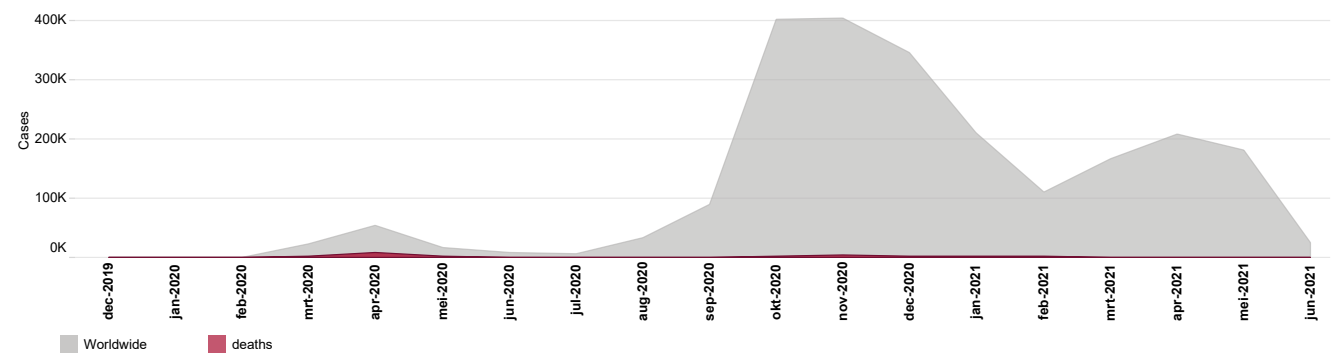
VOORTGANG ZIEKTE

Nu het vaccinatieprogramma wereldwijd in gang is gezet zien we duidelijke effecten. Rond het einde van 2020 slaat de tweede golf hard toe. Vooral in België, Frankrijk en Italië. Ondanks het feit dat Nederland lichtelijk achter loopt met het vaccinatieprogramma ten opzichte van andere landen, is het aantal besmettingen relatief laag. Na een piek in de maanden september tot en met december 2020 lijken de vaccinaties vanaf januari 2021 hun werk te doen.

World wide cases



Dutch disease progress



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

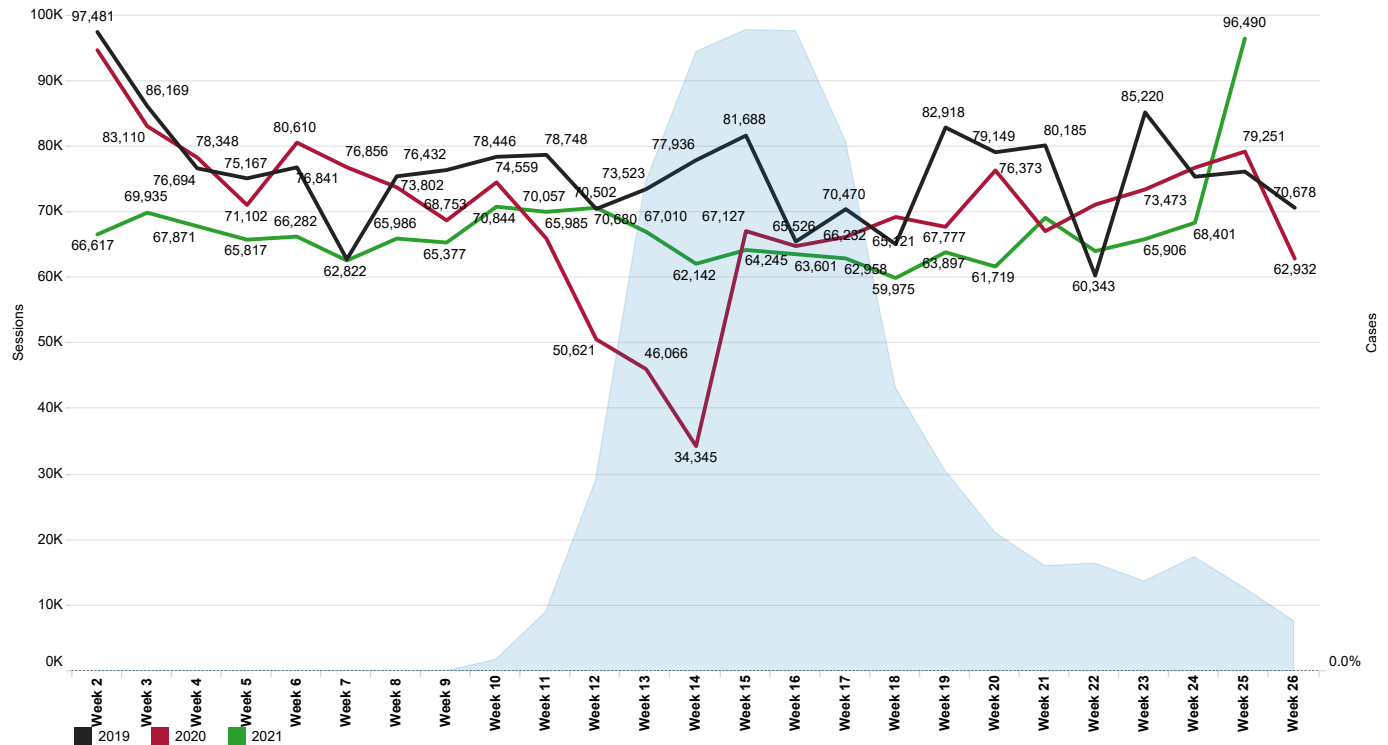
ONLINE BEZOEK

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

In de visualisatie wordt een vergelijk gemaakt tussen de eerste weken van 2019, 2020 en 2021. In het jaar 2020 is er een duidelijke afname in het online bezoek te zien tijdens de uitbraak van het COVID-19 virus. Met uitzondering van deze weken en de afgelopen 2 weken blijft het aantal online bezoekers in 2021 onder het aantal bezoekers in 2019 en 2020.

In de eerste maanden van 2021 laat het aantal telefoontjes naar de verhuurafdeling van MVGM een stabiele trend zien. De komende weken verwachten wij een afname in het aantal telefoontjes wanneer de vakantieperiode van start gaat.

Number of visitors, www.ikwilhuren.nu



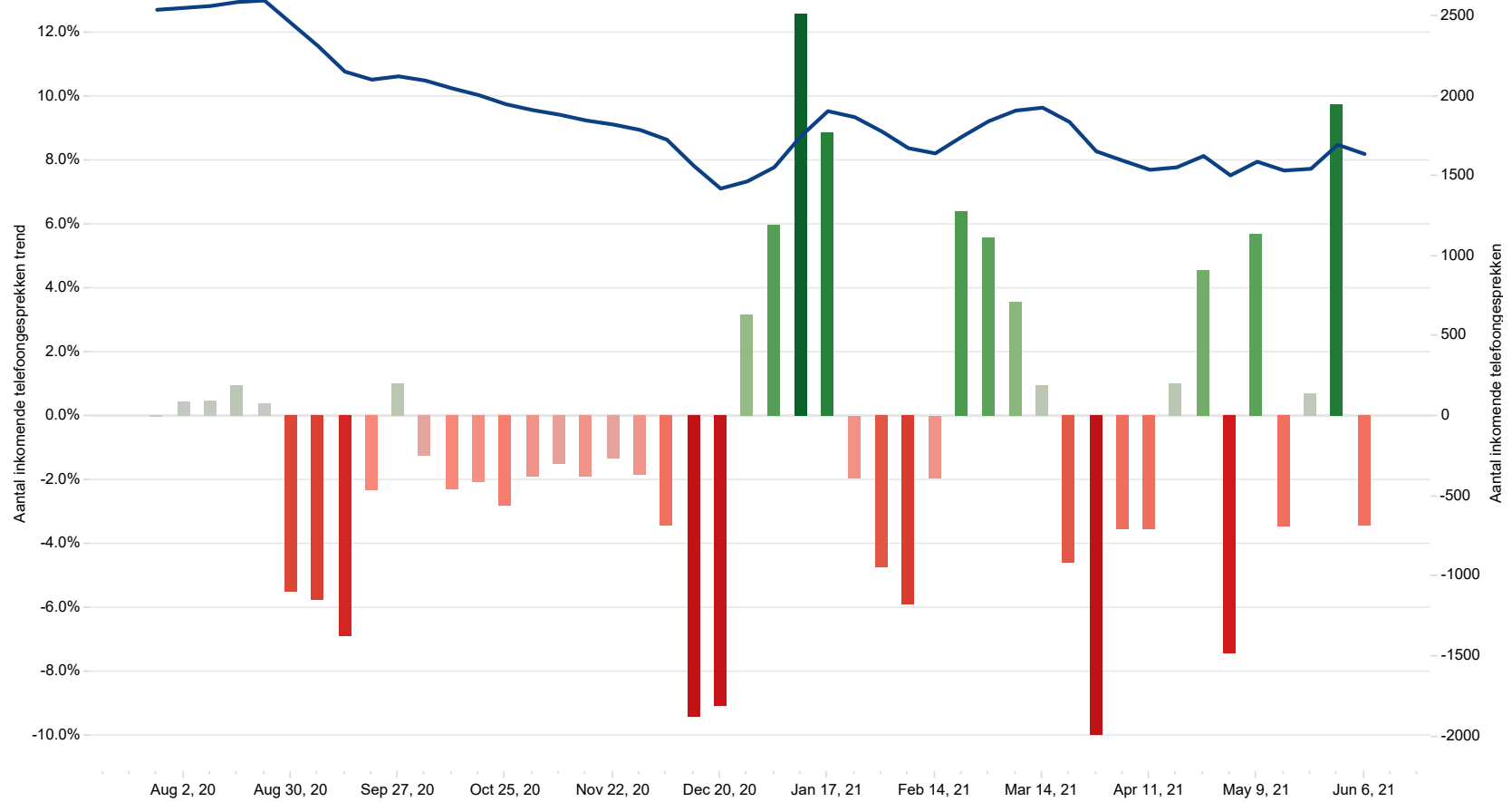
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

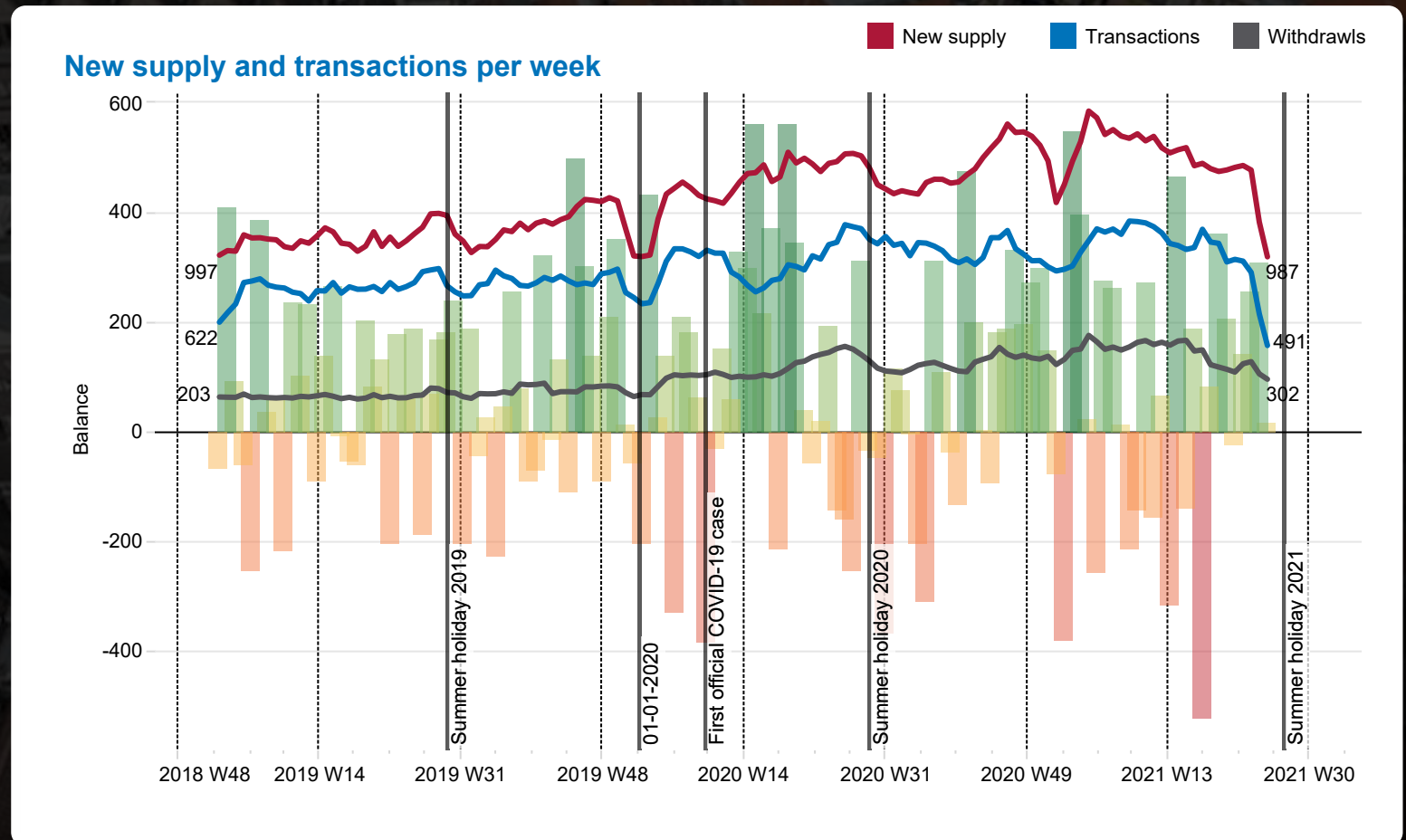
AANTAL TELEFOONTJES

Number of calls at rental department MVGM



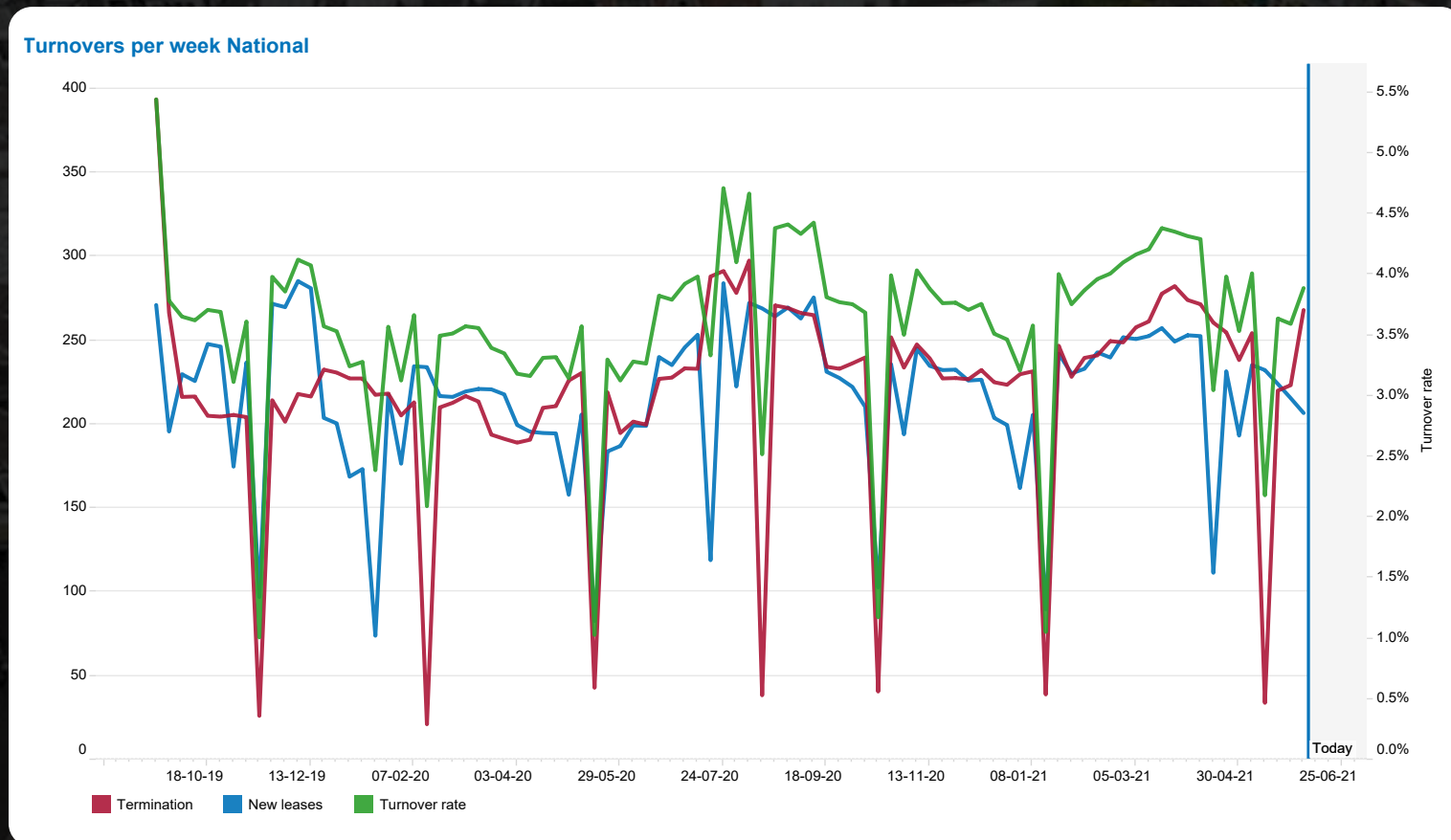
VRAAG VS. AANBOD

Om de huurmarkt te analyseren kijken we naar, onder andere, de verhouding tussen vraag en aanbod. In de eerste weken van 2021 lijkt zowel het aanbod en het aantal transacties te herstellen na een dip rond de jaarwisseling. Echter sinds week 5 daalt zowel het aanbod als het aantal transacties tot onder het niveau van dezelfde periode in 2020.



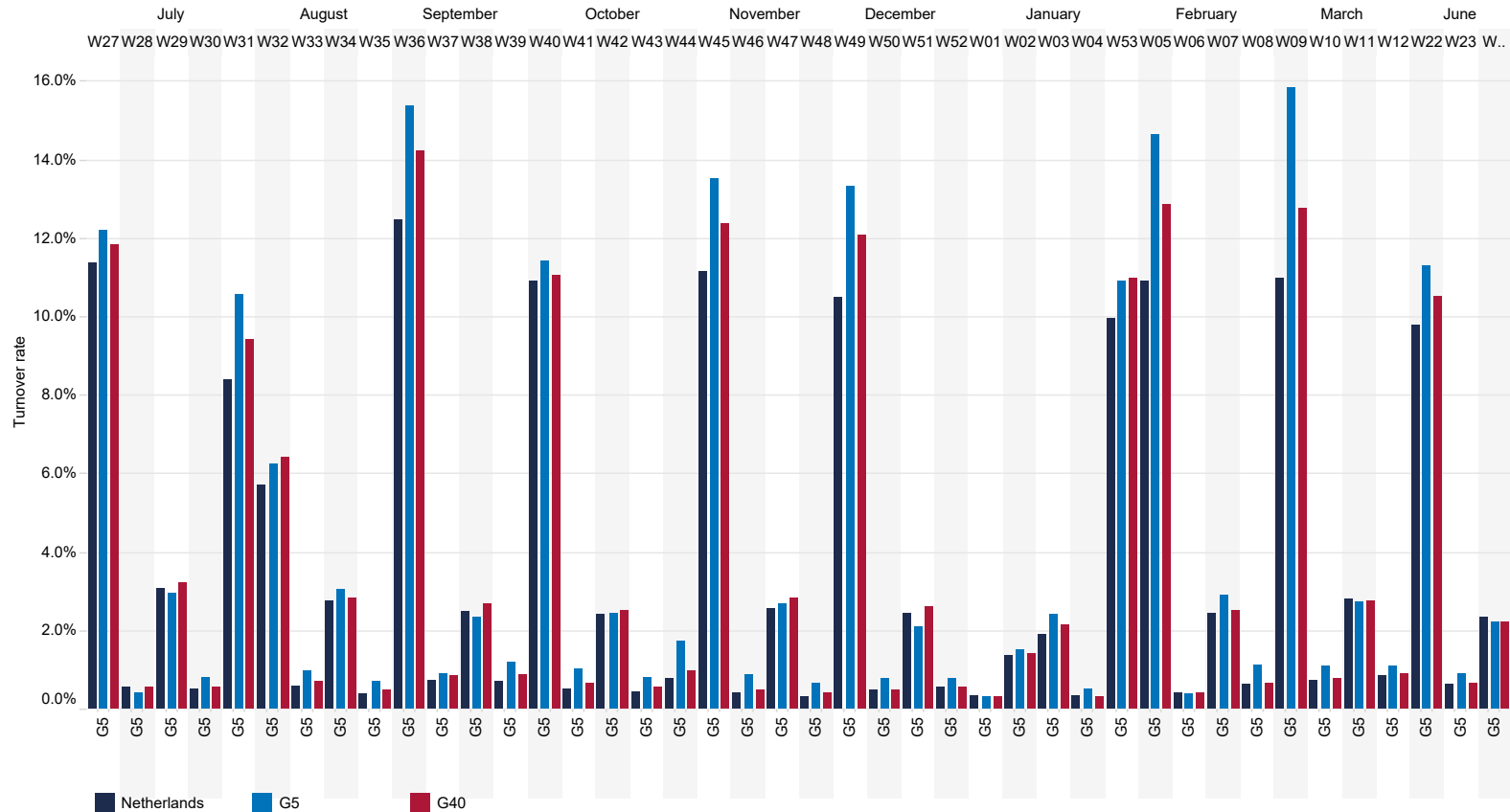
MUTATIES NL

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. De afgelopen periode daalt het aantal opzeggingen sterker terwijl het aantal nieuwe verhuringen minder sterk daalt. Dit zorgt ook voor een relatief kleine daling van de mutatiegraad tot minimaal 2.1%.



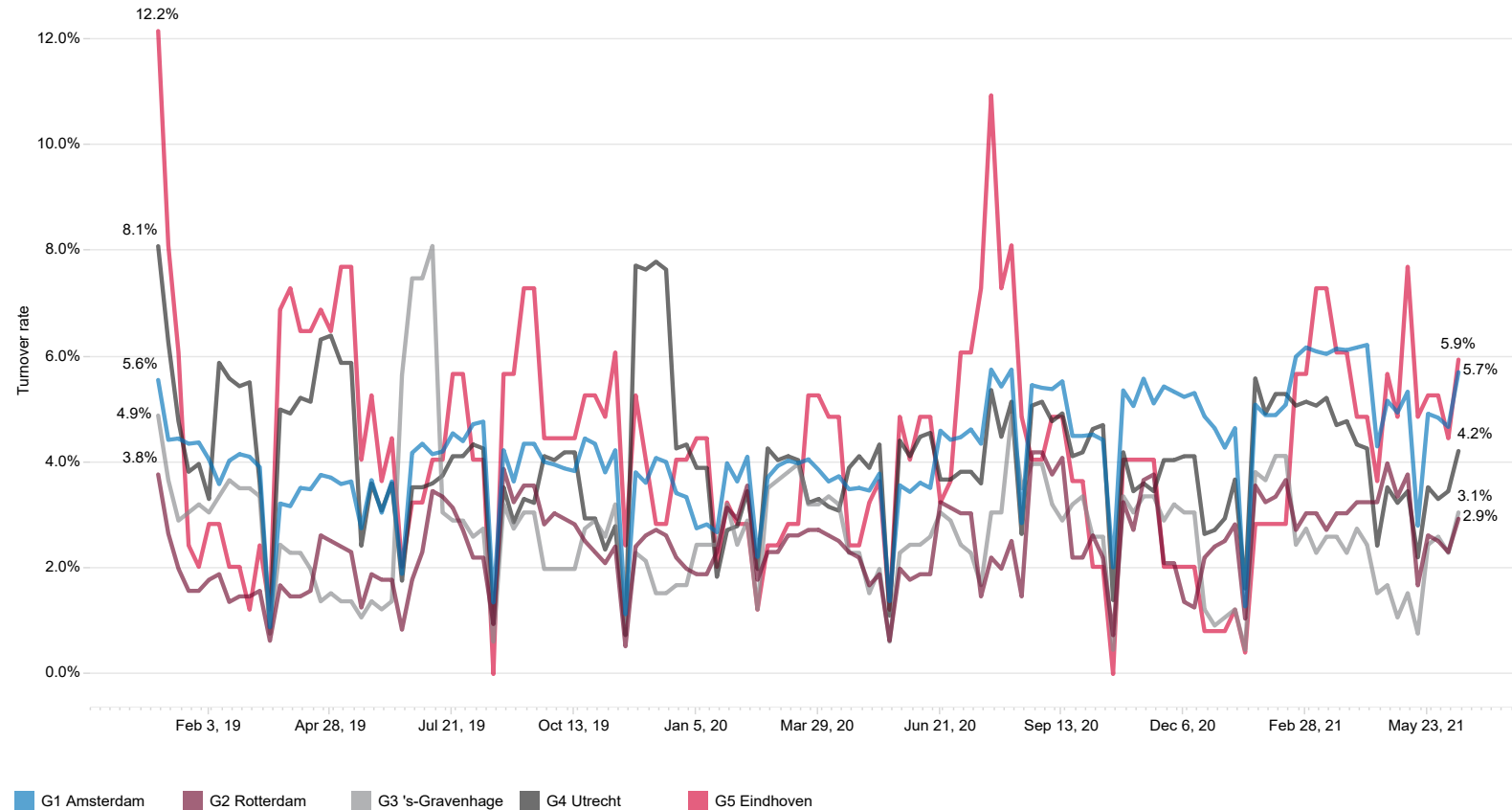
MUTATIEGRAAD

Turnover rate regional comparison



MUTATIEGRAAD G5

Turnover rate G5 per municipality



Wanneer de mutatiegraad onderverdeeld wordt naar regio noteren we voor de 5 grote steden een stijging rond februari/maart 2021. Deze toename in mutaties vakt weer af nu we weer richting de zomerperiode gaan. Met uitzondering voor de stad Eindhoven.

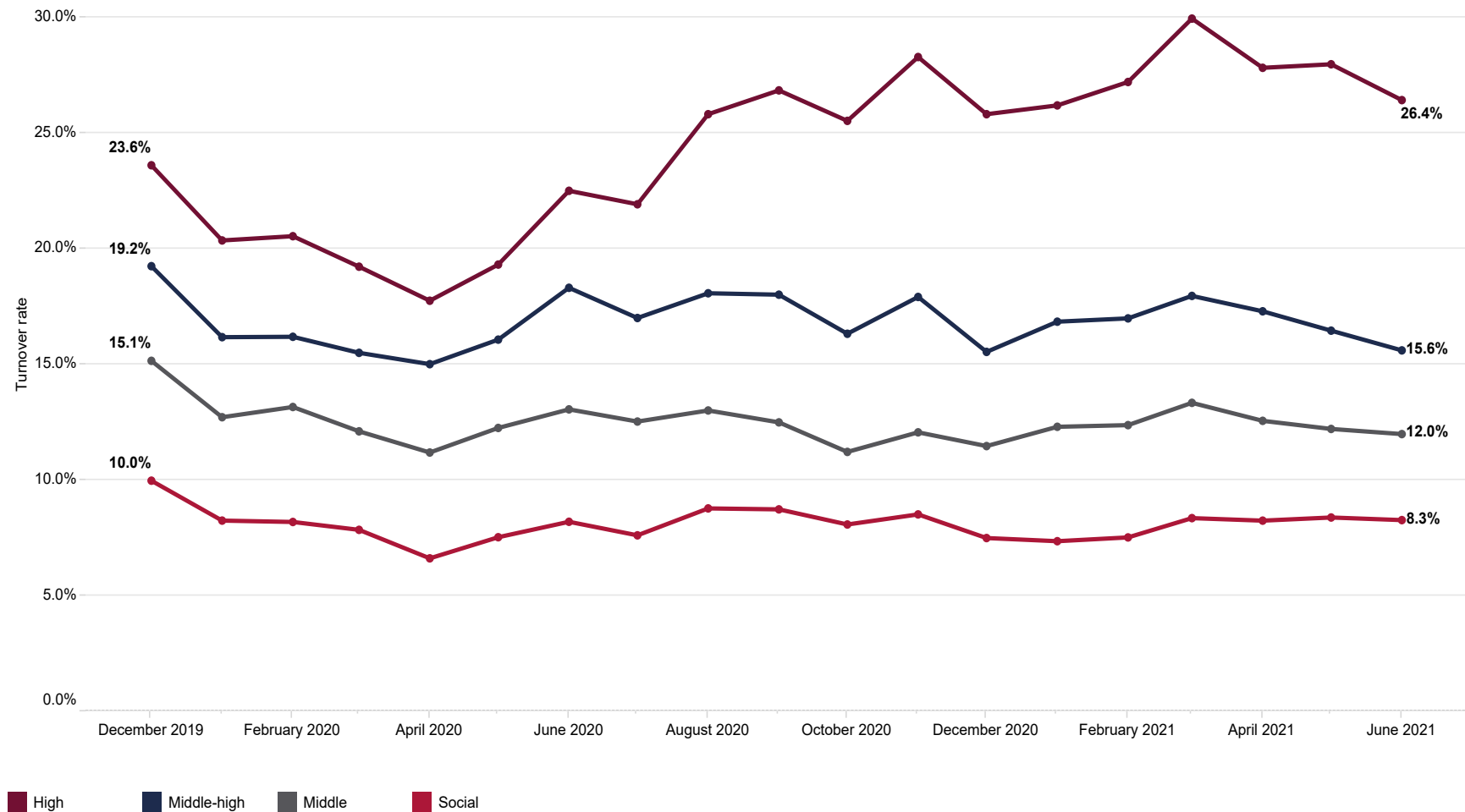
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

MUTATIEGRAAD PER HUURCATEGORIE

Turnover rate per rental category

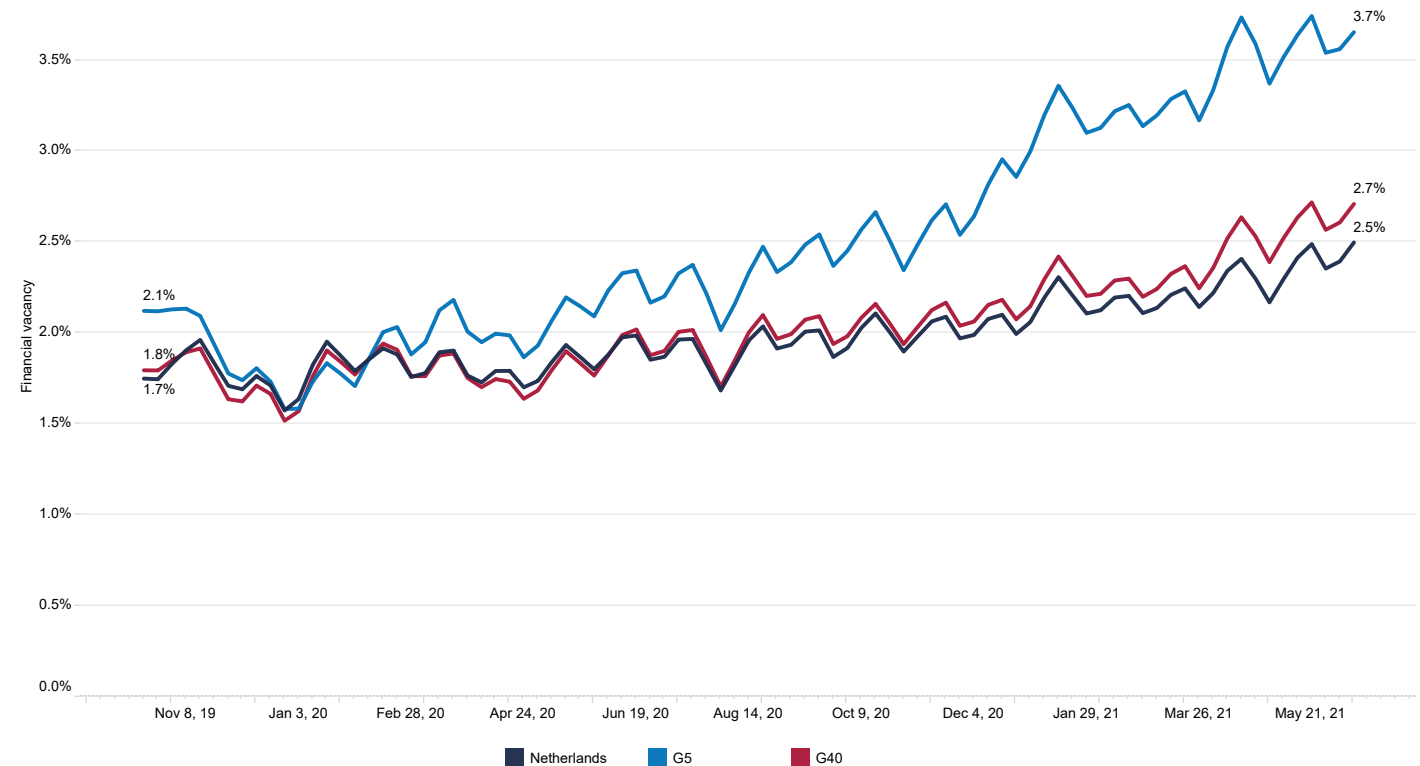


LEEGSTAND

Sinds de uitbraak van het COVID-19 virus is er een trend in gang gezet waarbij de leegstand stijgt. Opvallend in deze trendlijn is dat de leegstand in de 5 grote steden harder stijgt ten opzichte van andere steden en de rest van Nederland. Zo is de leegstand in de grote steden met 1.6% toegenomen.

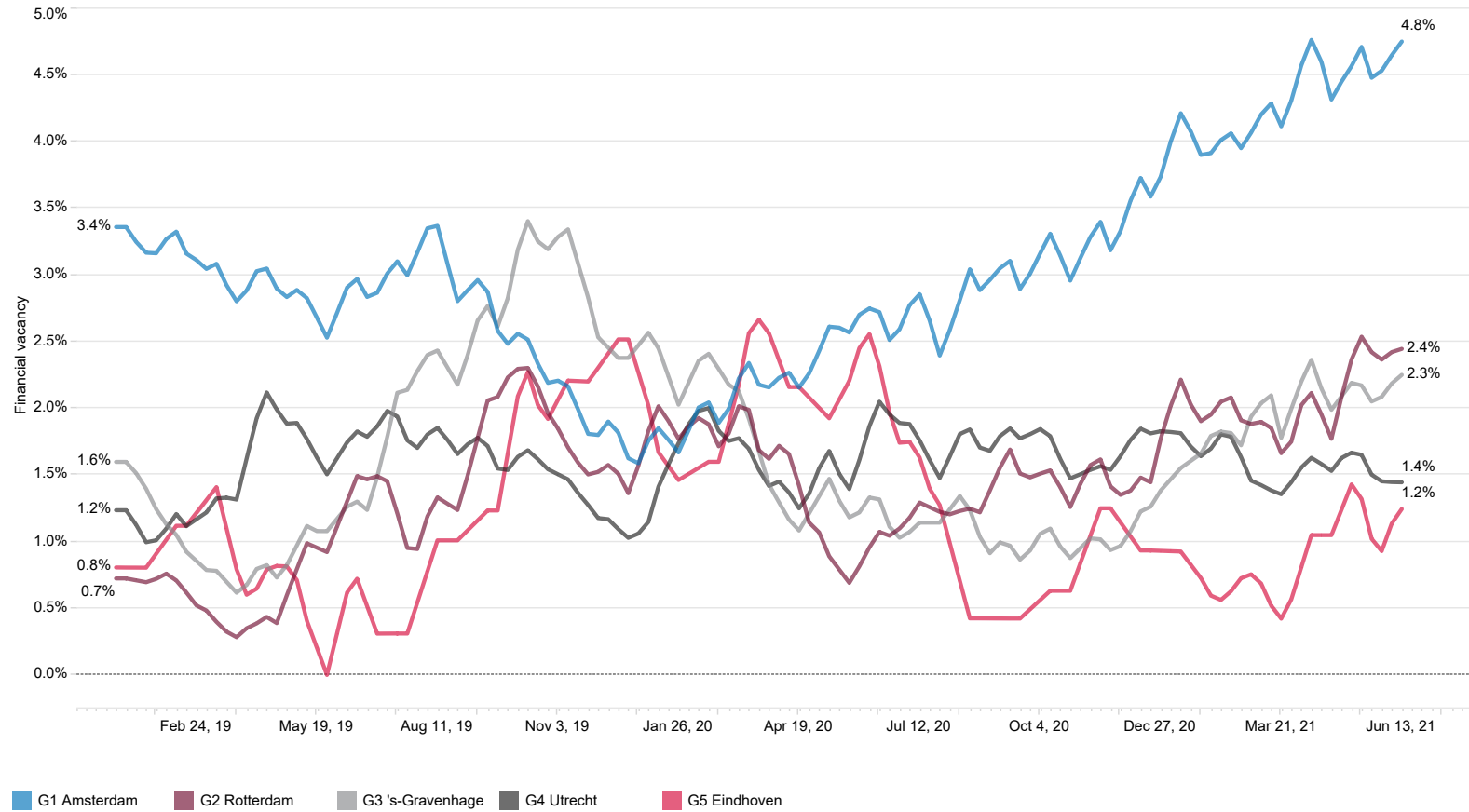
De leegstand in de G5 is een samenspel van de 5 grote steden waarbij Amsterdam het gemiddelde bepaald. Hier is de leegstand inmiddels toegenomen tot 4.8% terwijl de andere steden een gemiddelde leegstand kennen van 1.8%.

Financial vacancy region comparison



LEEGSTAND G5

Financial vacancy G5 per municipality



COVID-19

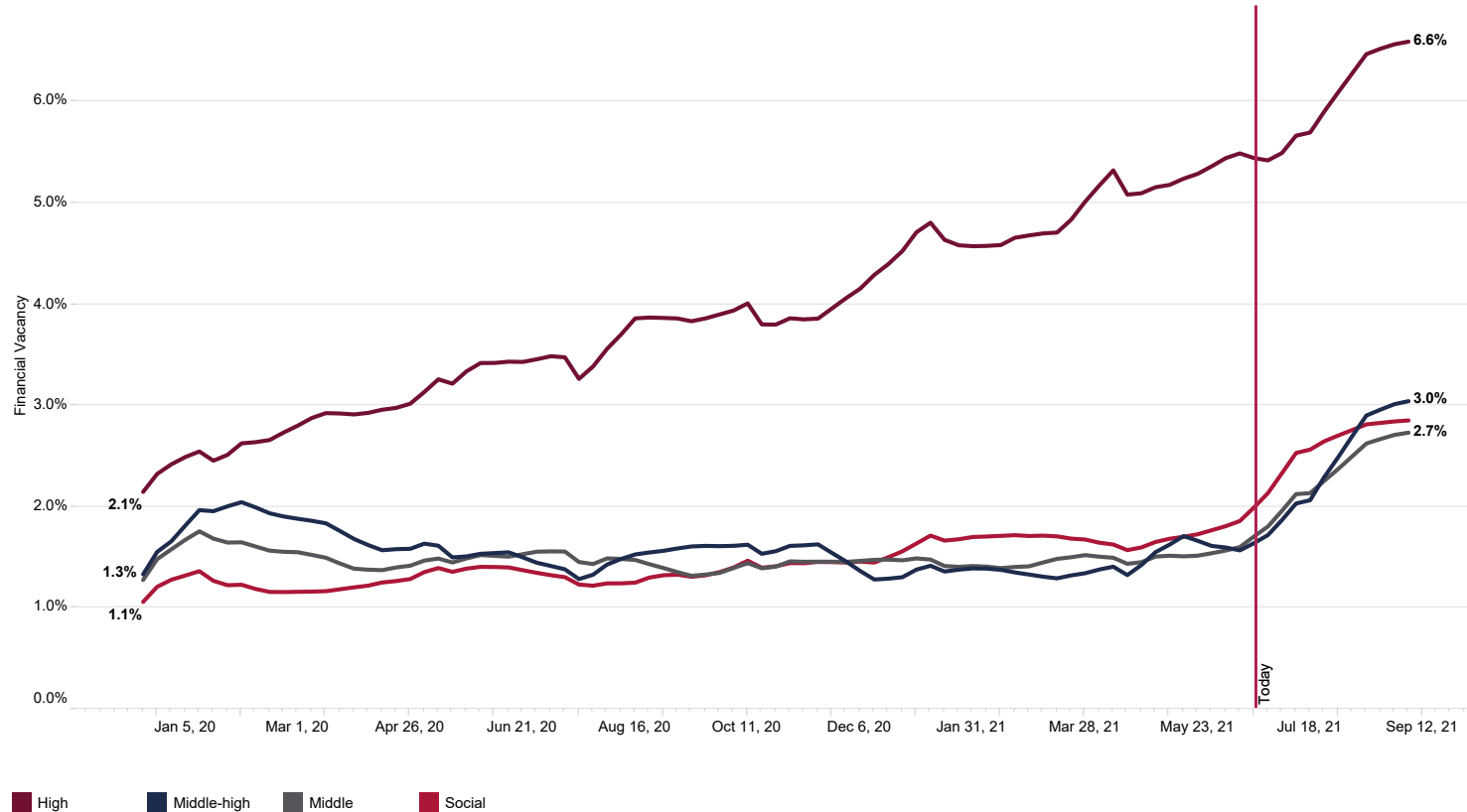
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

LEEGSTAND PER HUURCATEGORIE

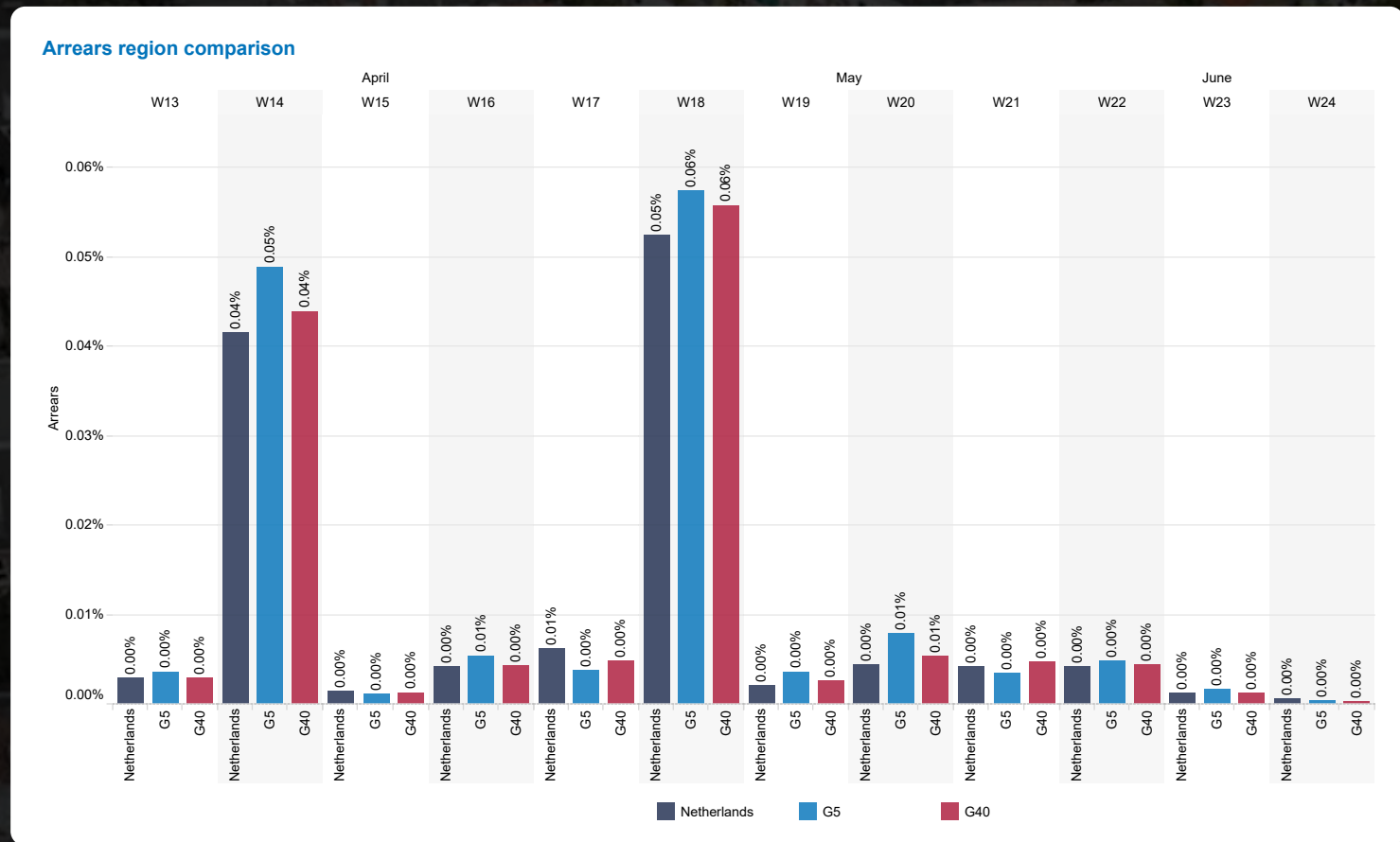
Financial vacancy per rental category



Onderscheid makend voor de huurcategorieën blijft de leegstand vrij stabiel. Met een uitzondering voor het hoge segment. Voor deze huurcategorie noteren wij een toename van ongeveer 3%. Mede door de verminderde toestroom van expats is de groep die dit huursegment kan betalen kleiner geworden. Dit voedt de leegstand.

HUURACHTERSTANDEN

De huurachterstanden zijn afgenomen de afgelopen periode. Dit kan mede verklaard worden door de periode in het jaar. Rond de maanden mei en juni wordt het vakantiegeld uitbetaald en de belastingteruggave gestort. Dit geeft de huurders meer ruimte om te voldoen aan hun vaste lasten, waaronder huur.



COVID-19

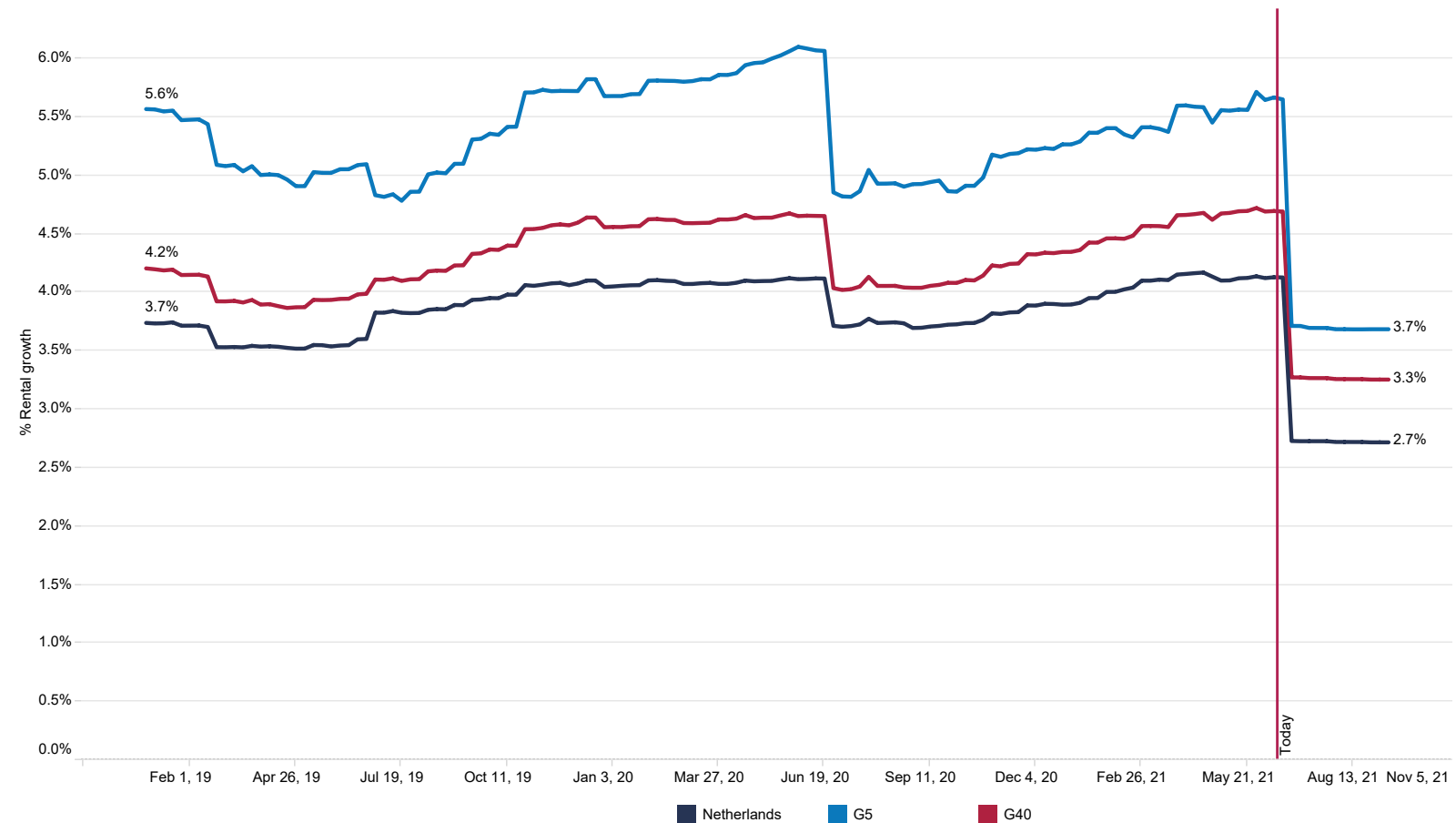
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

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 daalt tot ongeveer 3.2%. Rond deze periode worden de doorlopende contracten verwerkt, waardoor er een daling in de huurgroei wordt genoteerd.

Rental Growth



COVID-19

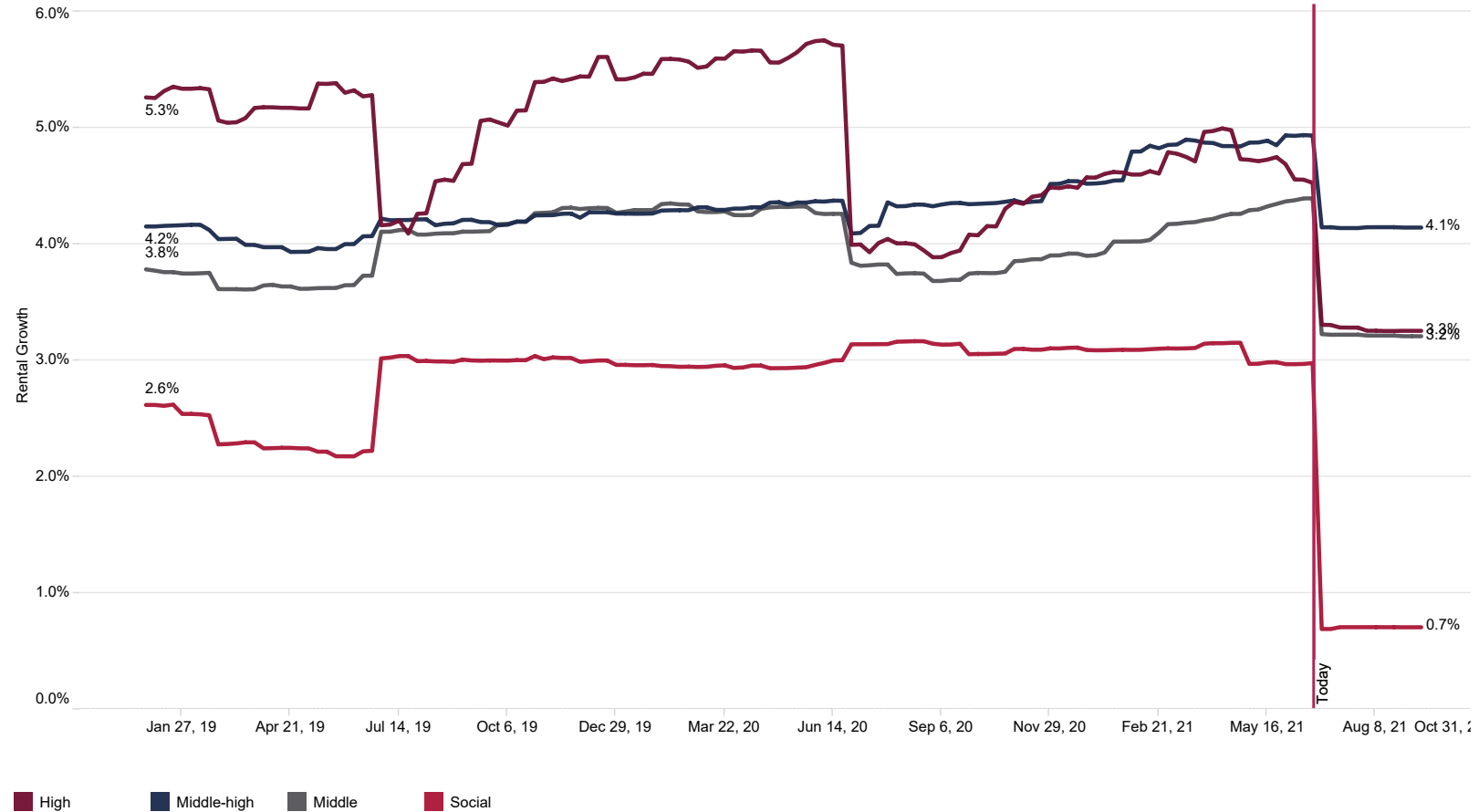
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURWONINGMARKT NEDERLAND

Rental growth per rental category



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

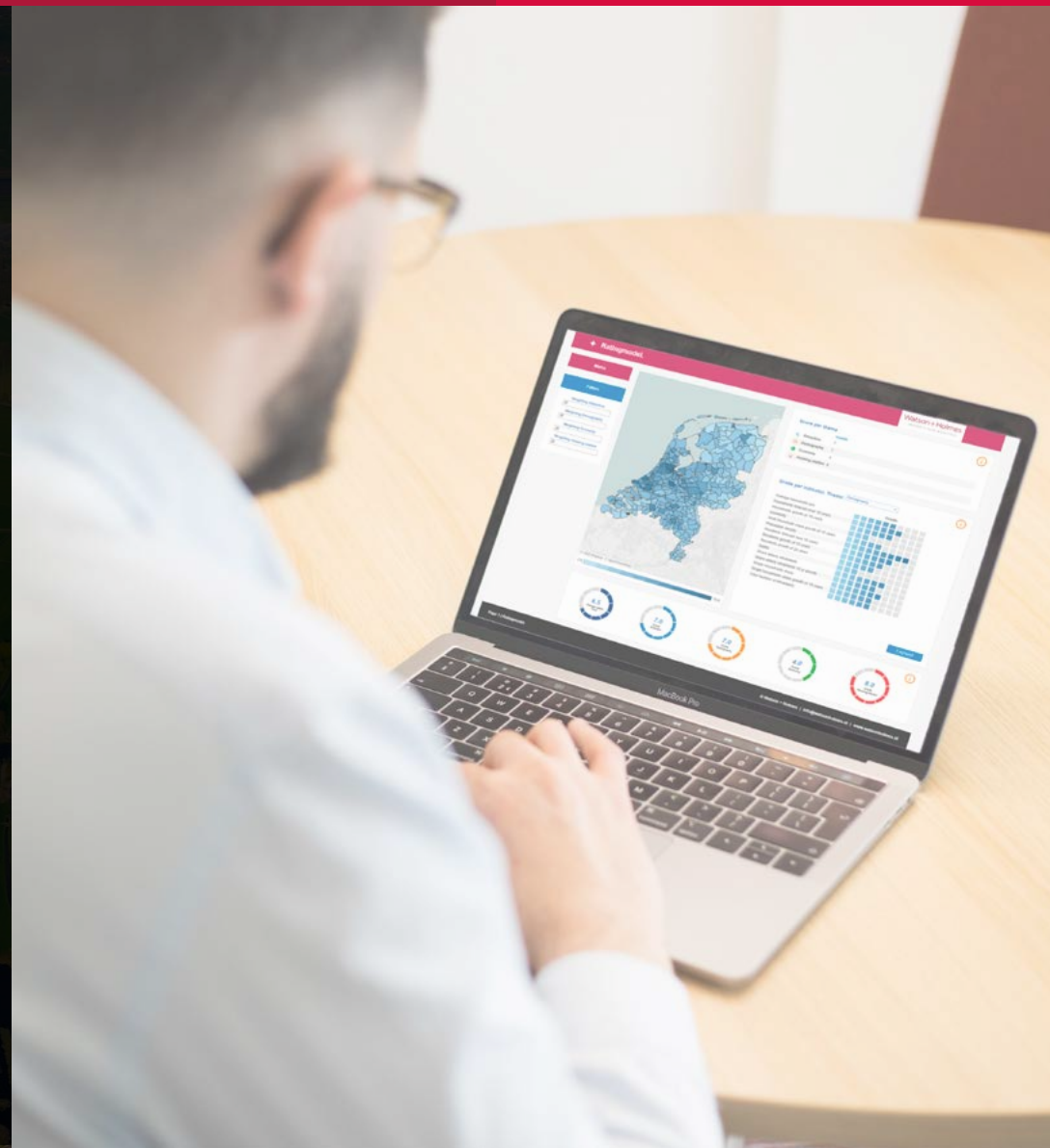
VERWACHTINGEN | REAL TIME INZICHT

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

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

IN SAMENWERKING MET:



IEDERE MAANDAGOCHTEND
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 +