



COVID-19 #15

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

**Watson + Holmes**  
PROPERTY DATA ANALYTICS

# INLEIDING

## COVID-19

Inmiddels zijn er alweer ruim 4 maanden verstreken sinds de eerste geregistreerde COVID-19 besmetting in Nederland. Ondanks het positieve geluid van de versoepelingen in Nederland de afgelopen maanden, slaat het virus nog flink om zich heen in andere delen van de wereld. Het is dus ook nog steeds niet uitgesloten dat de kust veilig is wat betreft een tweede golf in Nederland.

Ondanks deze onzekerheid, zijn de eerste schrik-reacties van het COVID-19 virus langzaam weer hersteld op de woningmarkt. Rond het begin van de corona crisis was er duidelijk minder online bezoek en telefoontjes naar de verhuur afdeling van MVGM. Dit effect was echter maar van korte duur en is weer terug op het "oude" niveau. Op de huurwoningmarkt is het aantal bezichtigingen weer toegenomen met een hoge mutatiegraad en zien we een stabiele trend m.b.t. de leegstand.

Wilt u weten wat dit voor uw organisatie/project betekent en op maat inzichten verkrijgen, dan horen wij het graag!



# INDEX



## Inleiding

### De effecten van COVID-19 op de woningmarkt

- Voortgang ziekte
- Online verhuur
- Effecten op de verhuurafdeling van MVGM

### MVGM VGM | Nederland vs. G5 vs. G40

- Huurontwikkeling
- Mutaties
- Leegstand
- Achterstanden

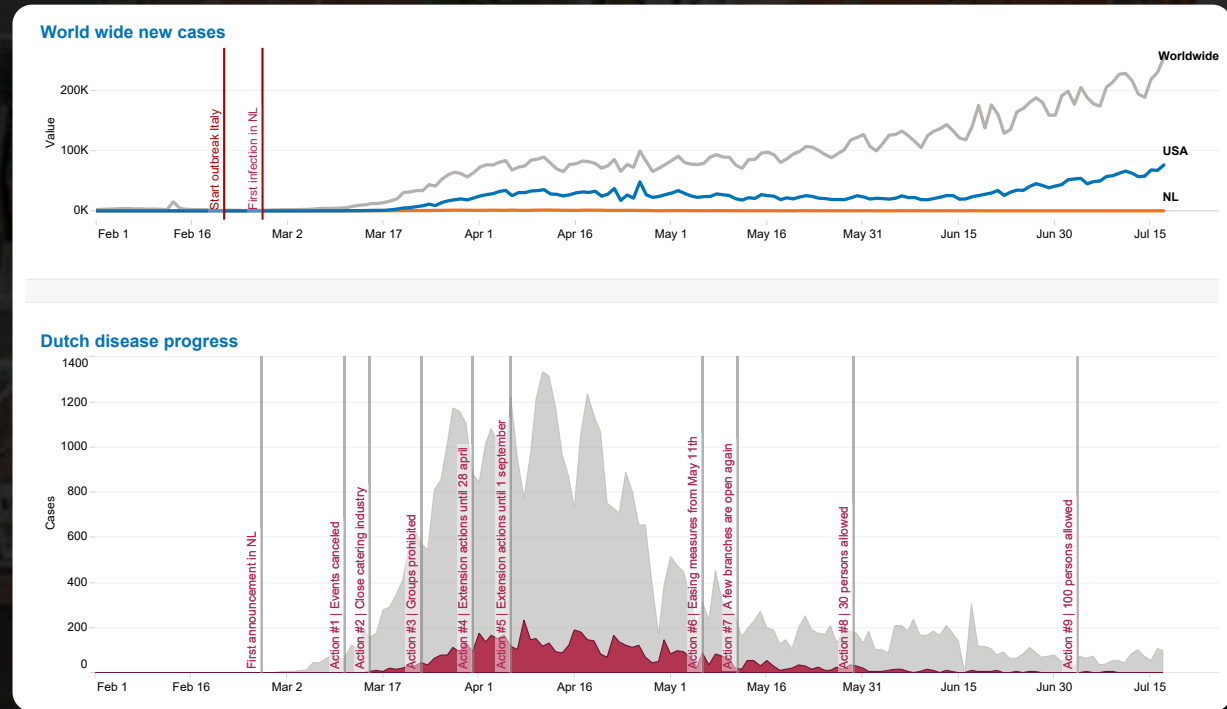
### Ook real time inzicht?



# VOORTGANG ZIEKTE

Dag in dag uit worden er in de VS recordaantal coronabesmettingen geregistreerd. De verschillen tussen staten en het besmettingsniveau verschilt echter drastisch. Dit komt voornamelijk door de verschillende tactieken van verschillende staten om de verspreiding van het virus tegen te gaan. Niet alleen in de VS maar ook een stuk dichterbij, zoals in Frankrijk, België en Spanje, is de rust nog niet wedergekeerd en loopt het aantal nieuwe coronapatiënten weer op.

In Nederland zijn de cijfers een stuk positiever; momenteel telt de intensive care 15 coronapatiënten. Dit is het laagste geregistreerde aantal sinds maart. Ondanks de versoepelingen van de maatregelen, de mogelijkheid om jezelf te laten testen en enkele lokale besmettingshaarden is er, tot nu toe, nog geen sprake van een "tweede golf" in Nederland en lijkt de situatie onder controle te zijn.



## COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

**Watson + Holmes**  
PROPERTY DATA ANALYTICS

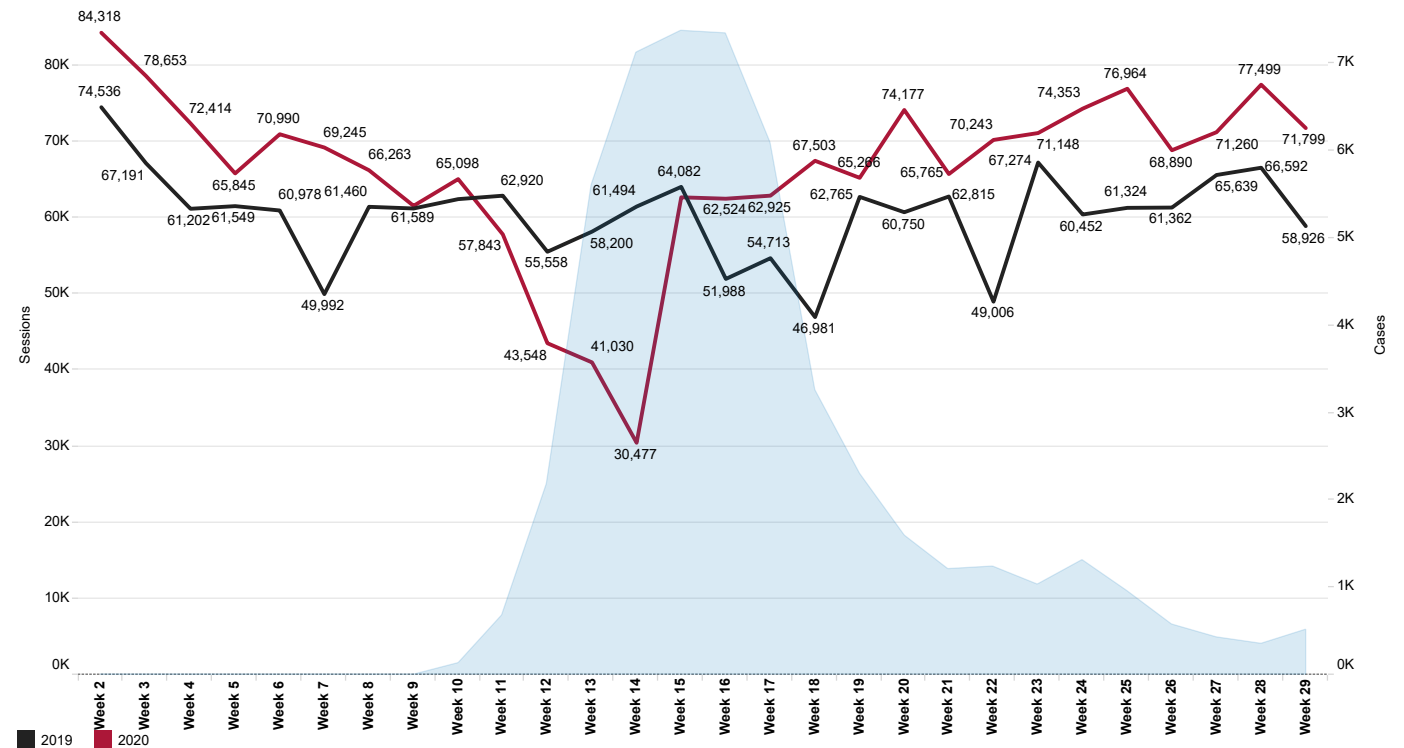


# ONLINE BEZOEK

De website [www.ikwilhuren.nu](http://www.ikwilhuren.nu) wordt gemonitord om het online bezoek in kaart te brengen.

Het COVID-19 virus had een duidelijk effect op het aantal online bezoekers. Deze daling herstelde zich tamelijk snel, wat ertoe heeft geleid dat het aantal online bezoekers inmiddels weer terug is op het "oude" niveau. Dit overtreft het aantal online bezoekers in 2019. Deze trend is ook terug te zien in het aantal telefoontjes naar de verhuur afdeling van MVGM. Het aantal telefoontjes neemt wel af de laatste weken, maar dit kan verklaard worden door de huidige vakantie periode.

Number of visitors, [www.ikwilhuren.nu](http://www.ikwilhuren.nu)



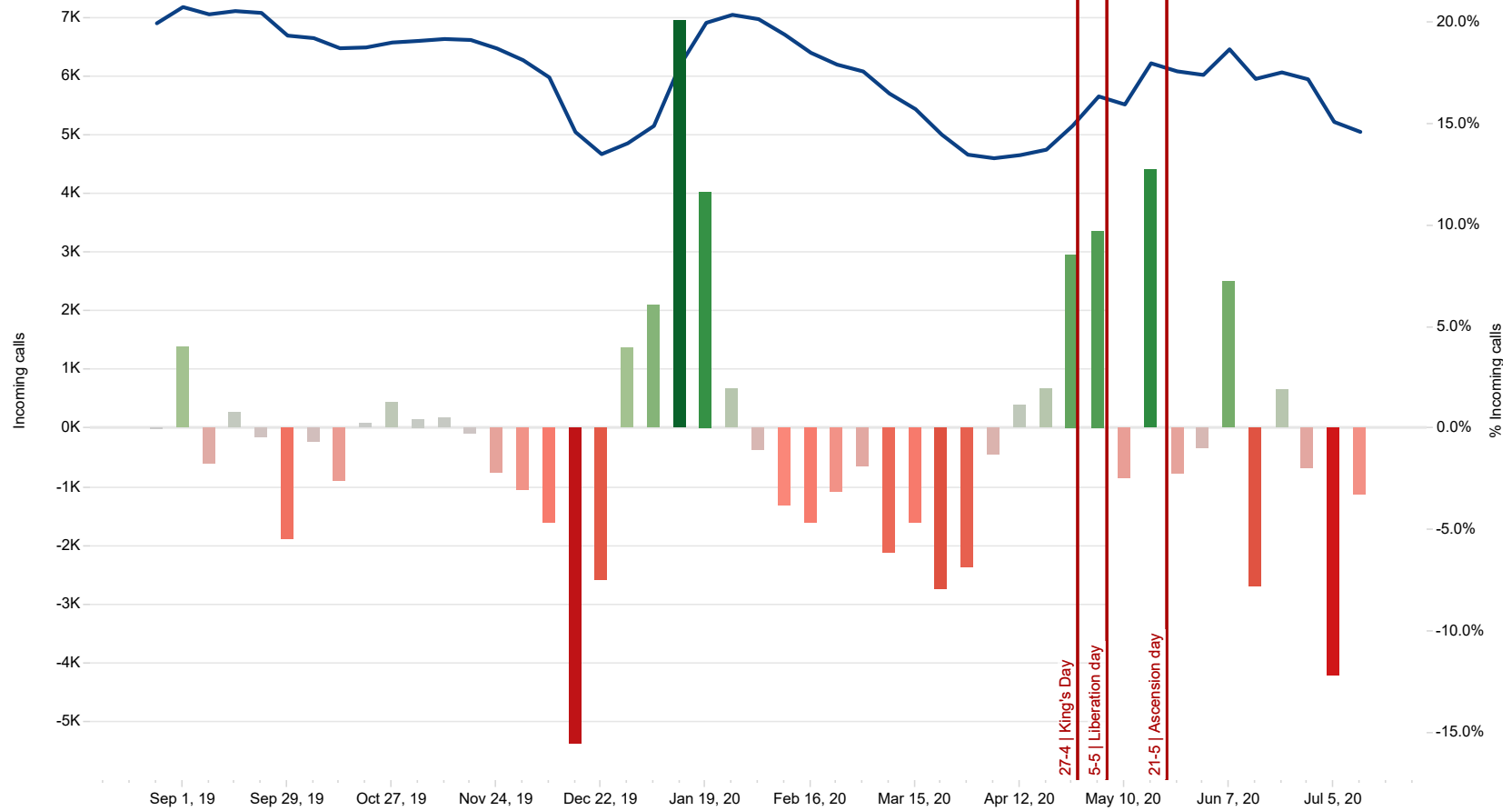
## COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

**Watson + Holmes**  
PROPERTY DATA ANALYTICS

# AANTAL TELEFOONTJES

Number of calls at rental department MVGM



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

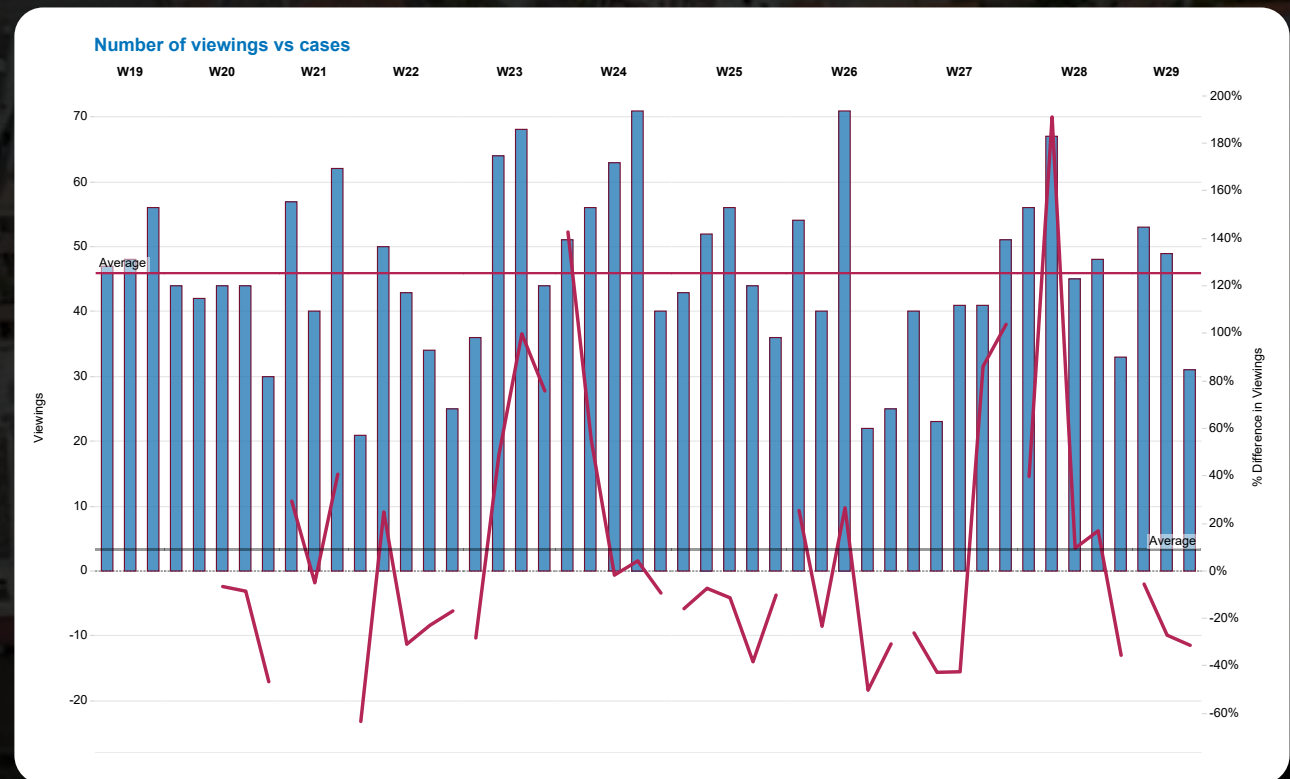
PROPERTY DATA ANALYTICS



## DE VERHUUR BIJ MVGM

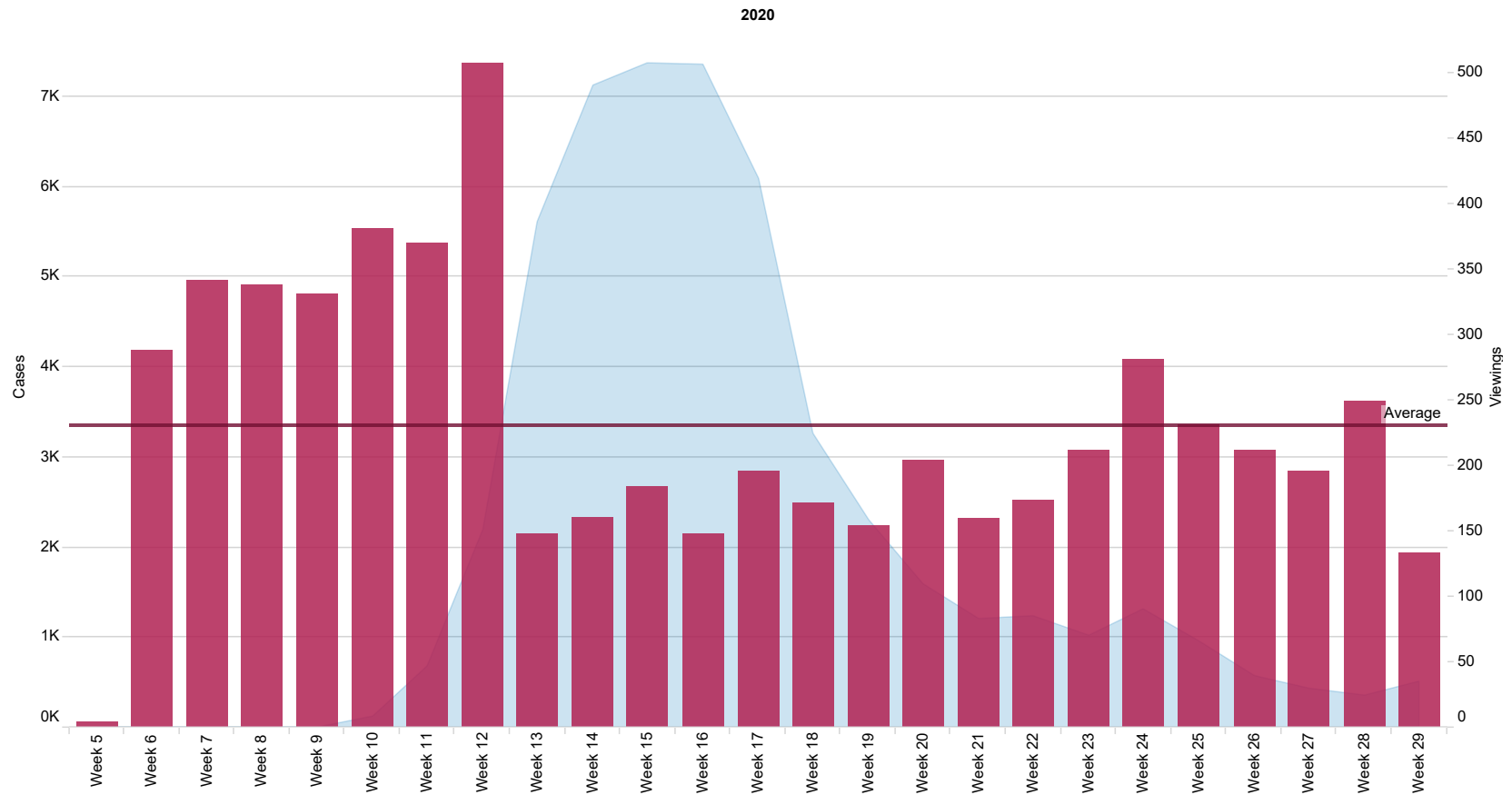
Wanneer er gefocust wordt op het aantal bezichtigingen per dag zagen we rond week 27 een flinke daling. Het aantal bezichtigingen is natuurlijk altijd afhankelijk van de hoeveelheid aanbod op de markt. Maar de dalende trend van week 27 heeft zich, gelukkig, niet doorgezet. Het aantal bezichtigingen is de laatste weken weer toegenomen, met een piek in week 28. De laatste weken werden er relatief veel nieuwe woningen aangeboden.

Voor het verhuur per kantoor zijn er wat stabielere trends te zien waarbij het aantal bezichtigingen per week rond het gemiddelde blijft.



# DE VERHUUR PER KANTOOR

Number of viewings per week



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS



# MUTATIES NL

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. Volgende weken zien we of de trend doorzet of niet.



COVID-19

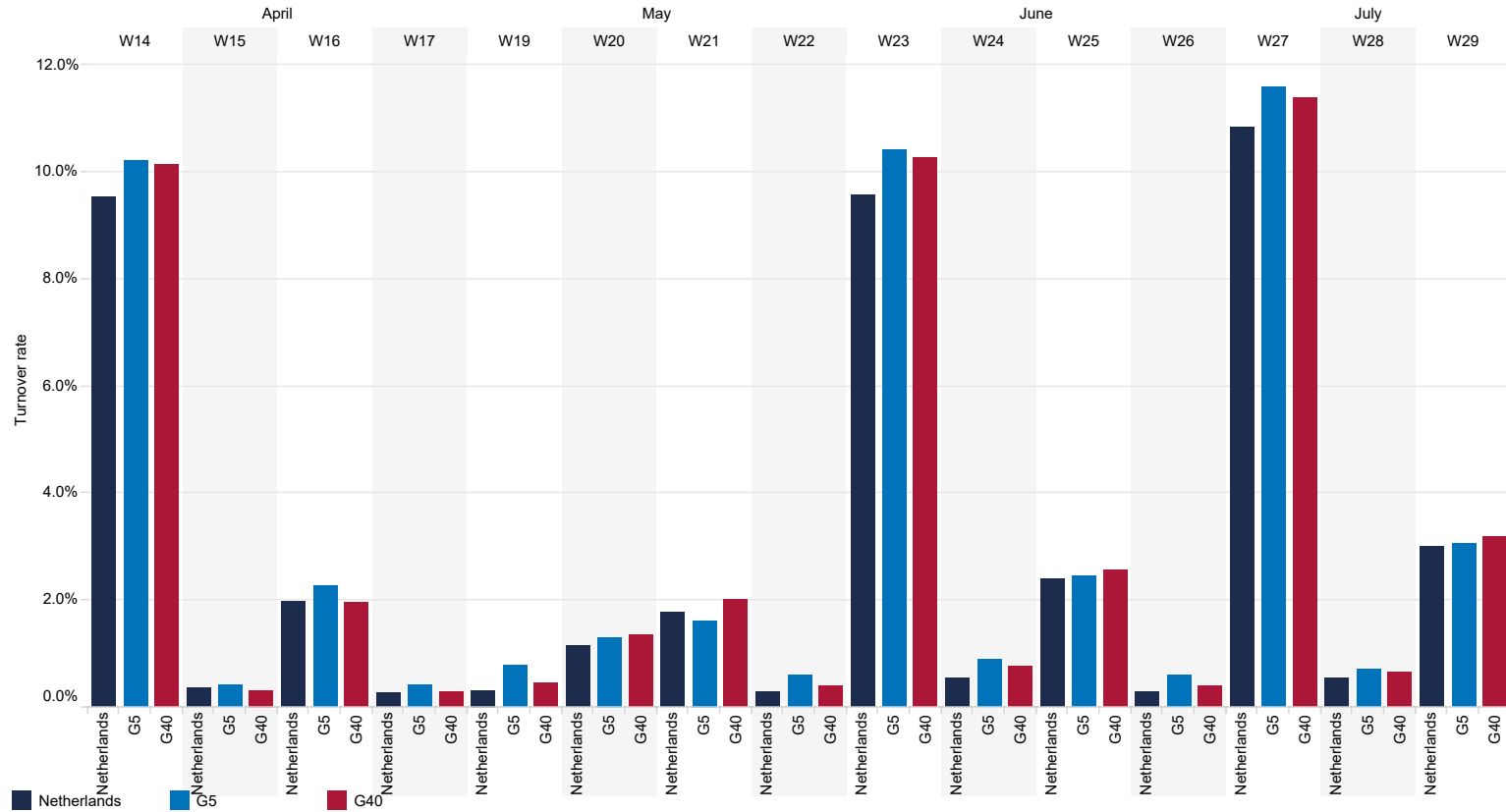
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

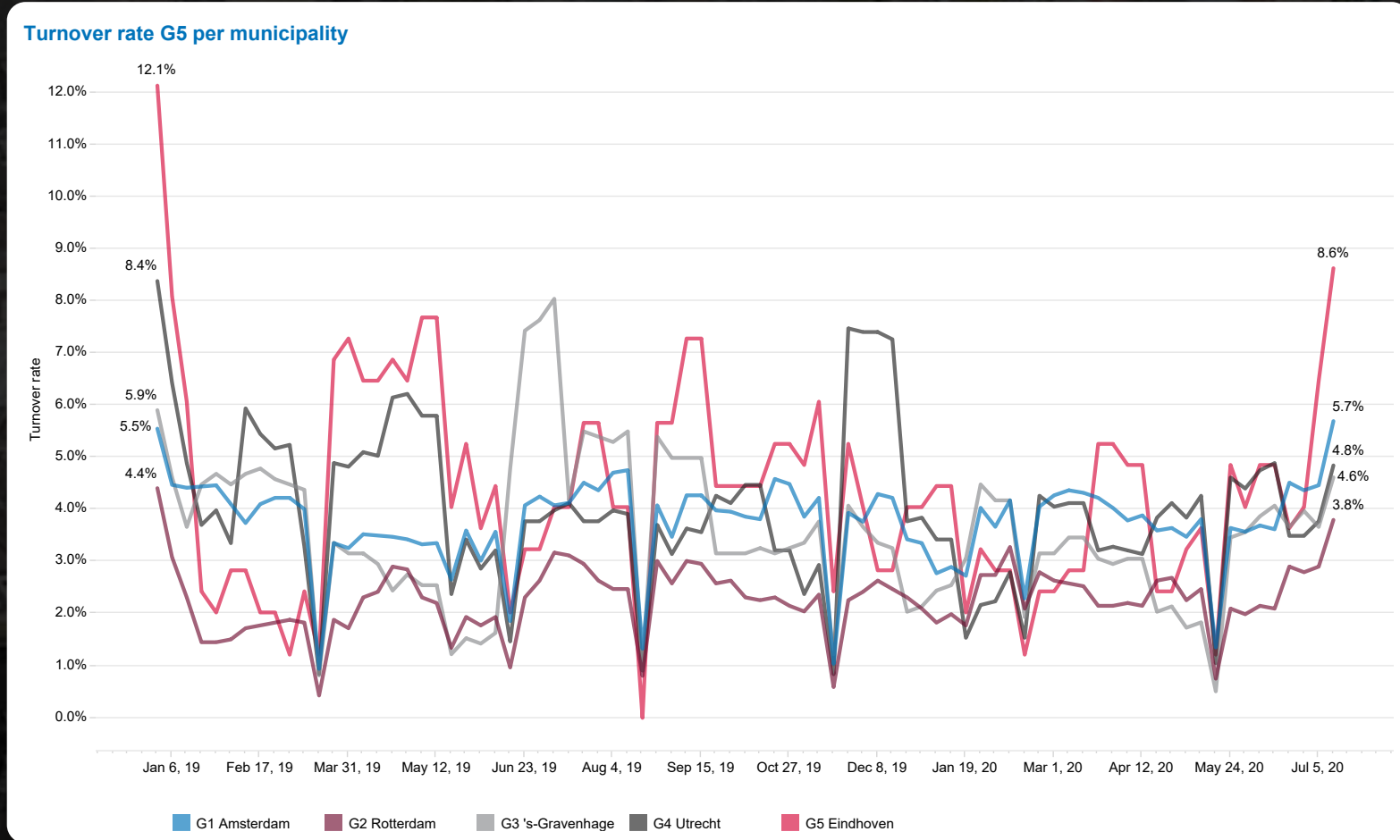
# MUTATIEGRAAD

Turnover rate regional comparison





# MUTATIEGRAAD G5

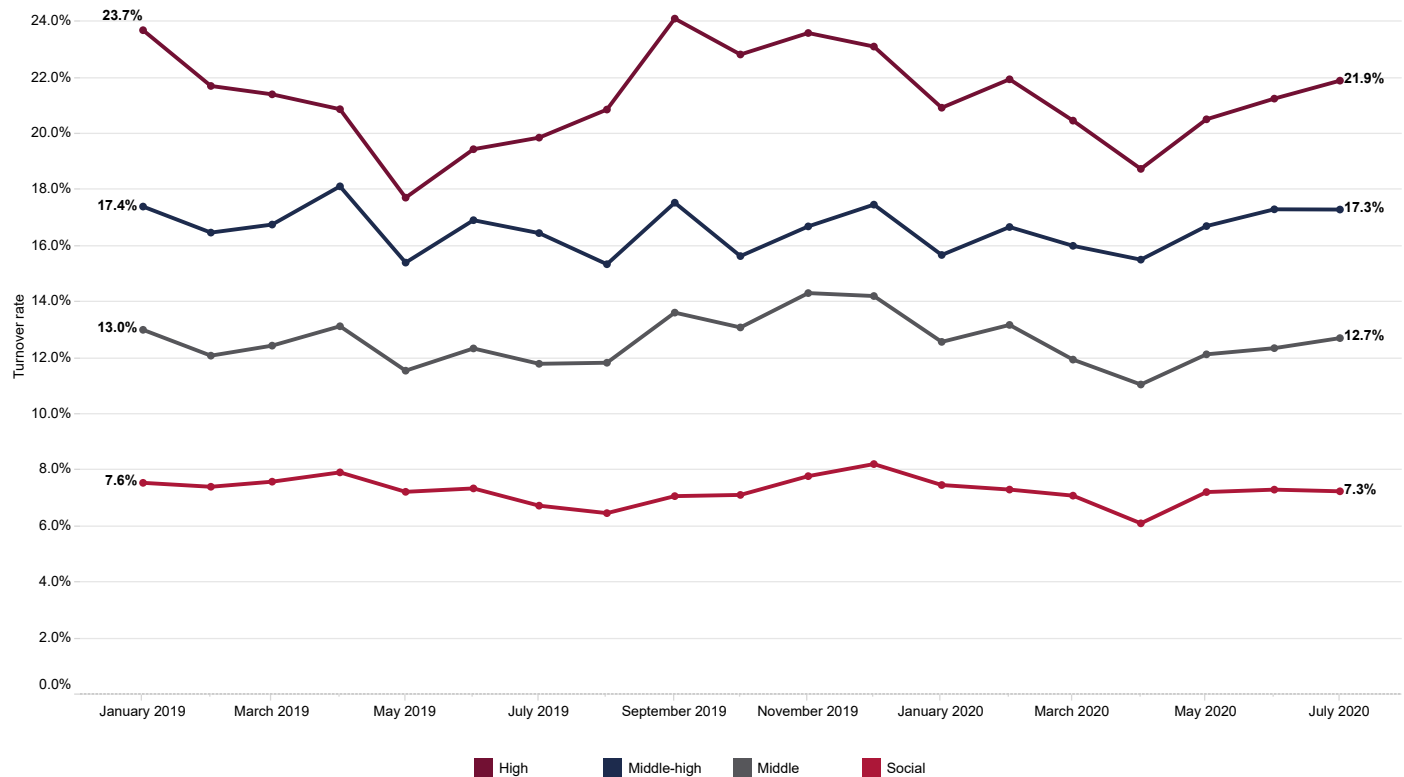


# MUTATIEGRAAD PER HUURCATEGORIE

Duurdere woningen kennen in het algemeen kortere woontijd en dus een hogere mutatiegraad zoals ook duidelijk naar voren komt in de grafiek. Deze huurcategorie zijn voornamelijk appartementen gelegen in stedelijke gebieden waar hogere huurprijzen gevraagd worden. Daarnaast worden deze hoge segment woningen en midden segment woningen eerder verhuurd aan jonge huishoudens die zichzelf kenmerken als een groep die veel waarde hechten aan vrijheid en zich nog niet vastbinden aan een plek. Hiertegenover laat het sociale segment een stuk stabielere trend zien met een lage mutatiegraad.

De segmenten zijn verdeeld op basis van de maandhuur:  
€350 tot €737  
€737 tot €1.000  
€1.000 tot €1.250  
€1.250 tot €3.500

Turnover rate per rental category



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes  
PROPERTY DATA ANALYTICS

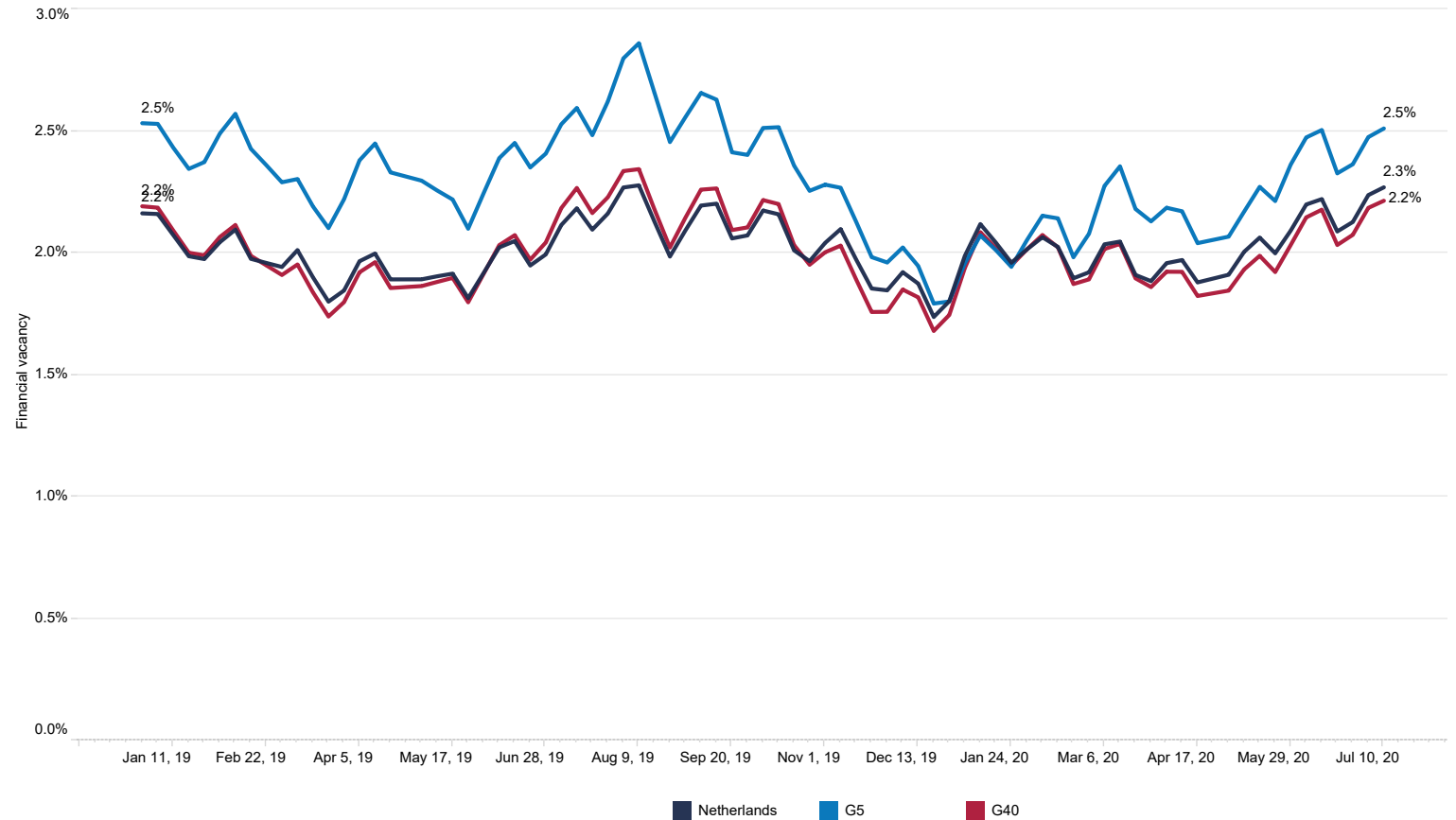


# LEEGSTAND

De ontwikkeling rondom leegstand laat een stabiele trend over tijd zien waarbij wij weinig effect van het COVID-19 virus kunnen herkennen.

Er zijn alleen regionale verschillen te zien waarbij de leegstand in de grote steden hoger is in vergelijking de rest van Nederland. Dit is weer te herleiden aan de hogere prijzen in stedelijke gebieden.

Financial vacancy region comparison



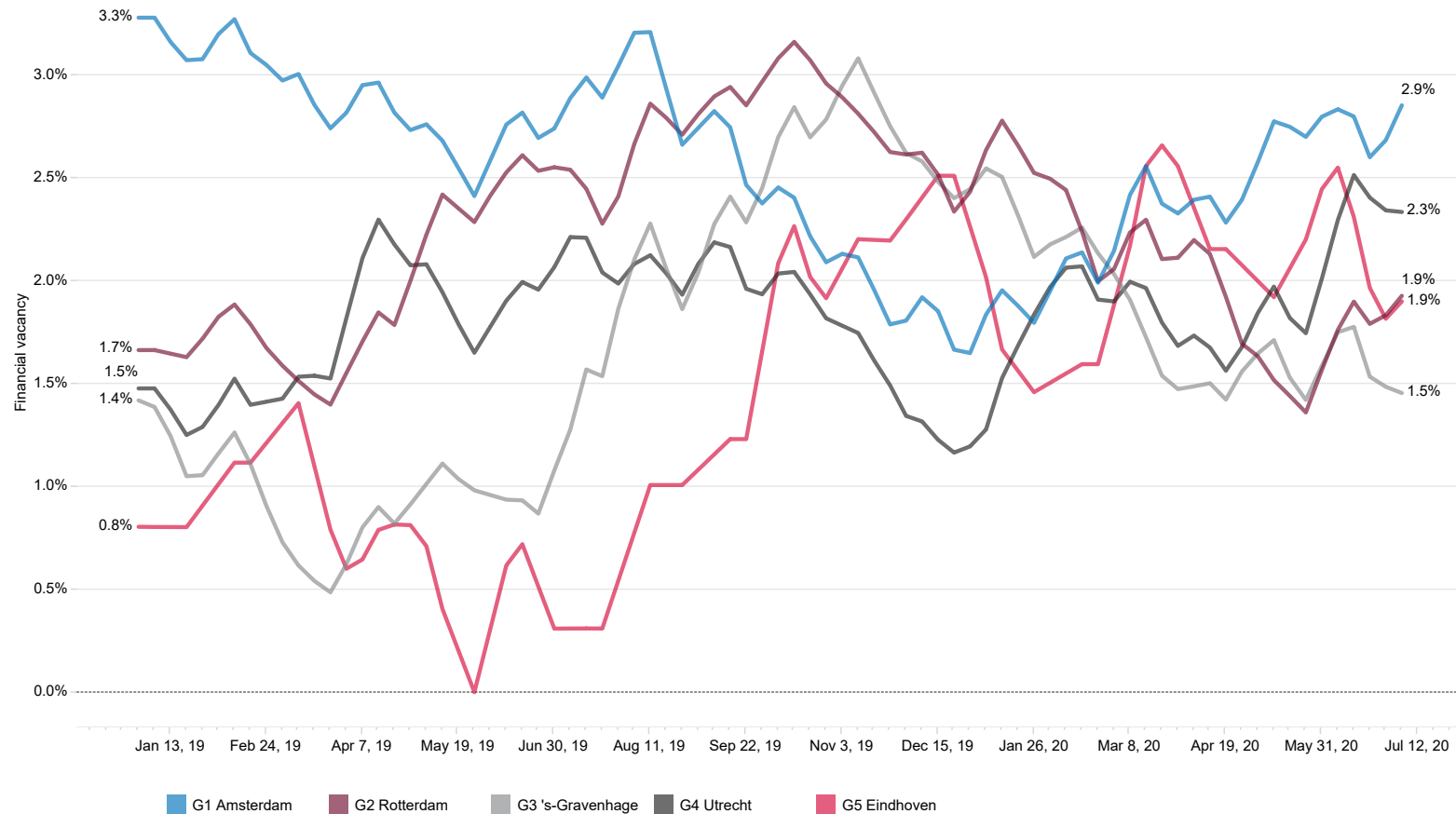
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes  
PROPERTY DATA ANALYTICS

# LEEGSTAND G5

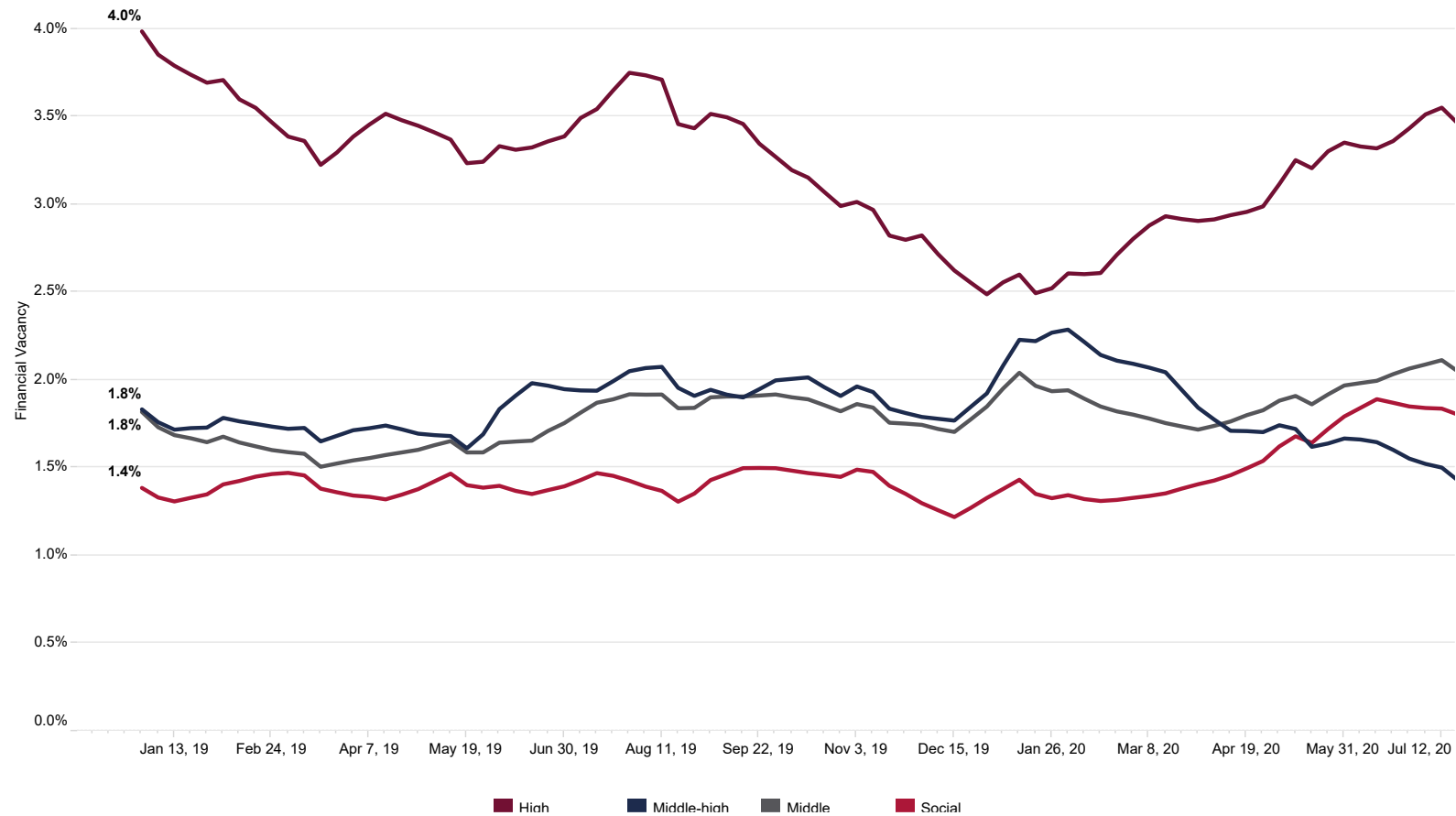
Financial vacancy G5 per municipality





# LEEGSTAND PER HUURCATEGORIE

Financial vacancy per rental category



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

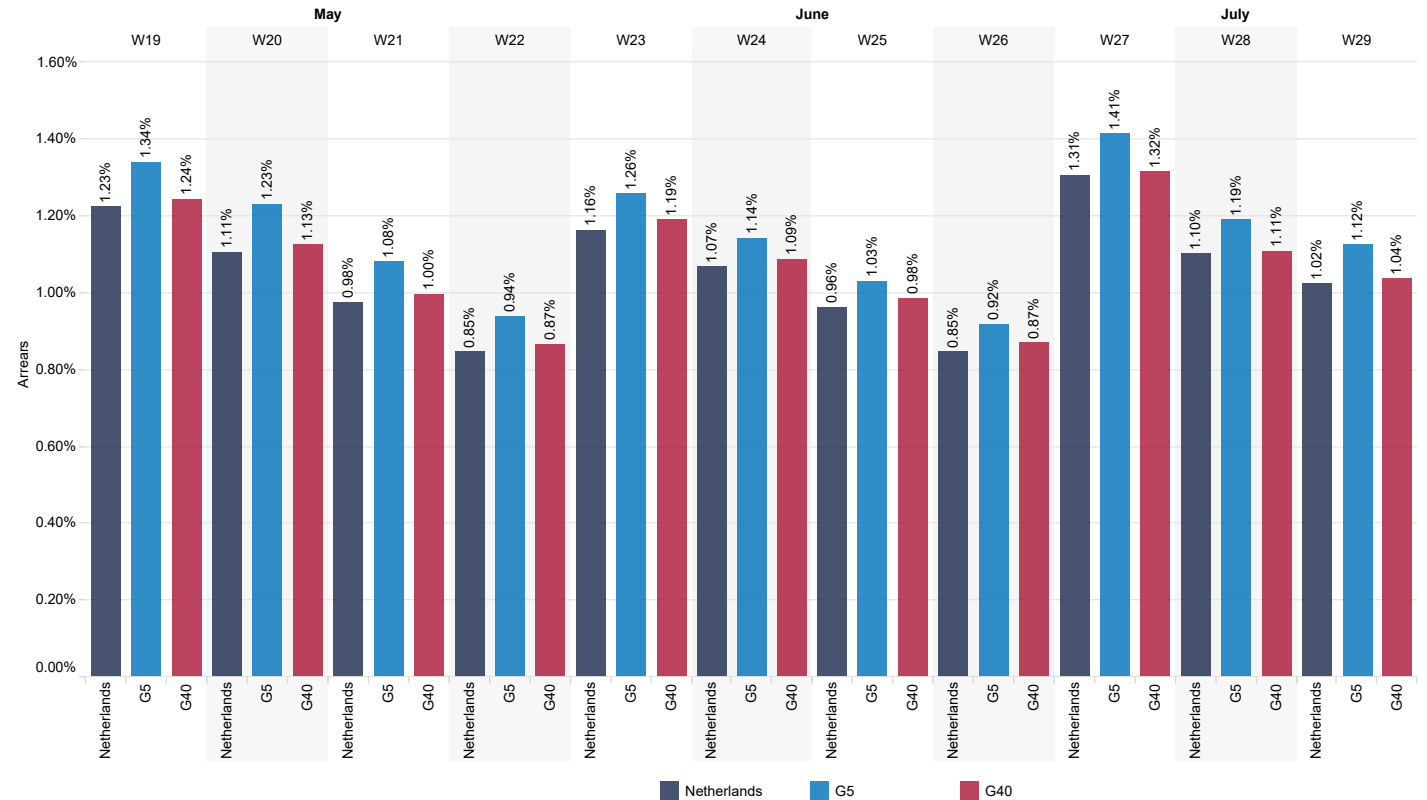
Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

# HUURACHTERSTANDEN

Voor iedere week is de achterstand, per vrijdag, van de huur in kaart gebracht. In het begin van deze maand was er, zoals verwacht, een hogere achterstand. Deze is de afgelopen weken teruggelopen. Echter ligt het aantal achterstanden wel hoger in vergelijking met voorgaande maanden.

Arrears region comparison



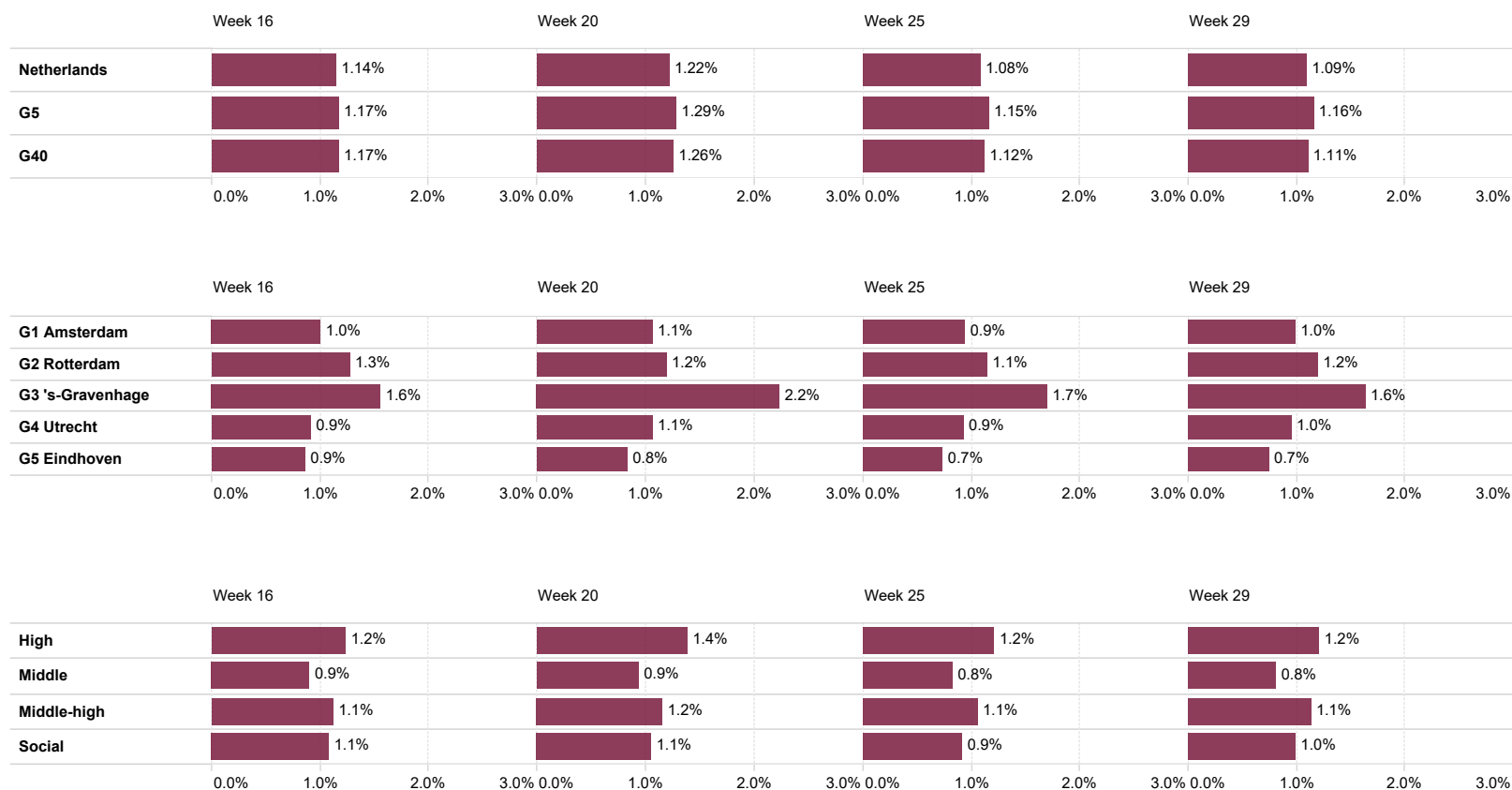


# HUURACHTERSTANDEN PER HUURCATEGORIE

Meer inzoomend op huurachterstanden per huurcategorie is er voornamelijk een huurachterstand te zien bij de duurdere woningen, echter scheelt dit niet veel van het percentage huurachterstanden in de sociale categorie (0.1%).

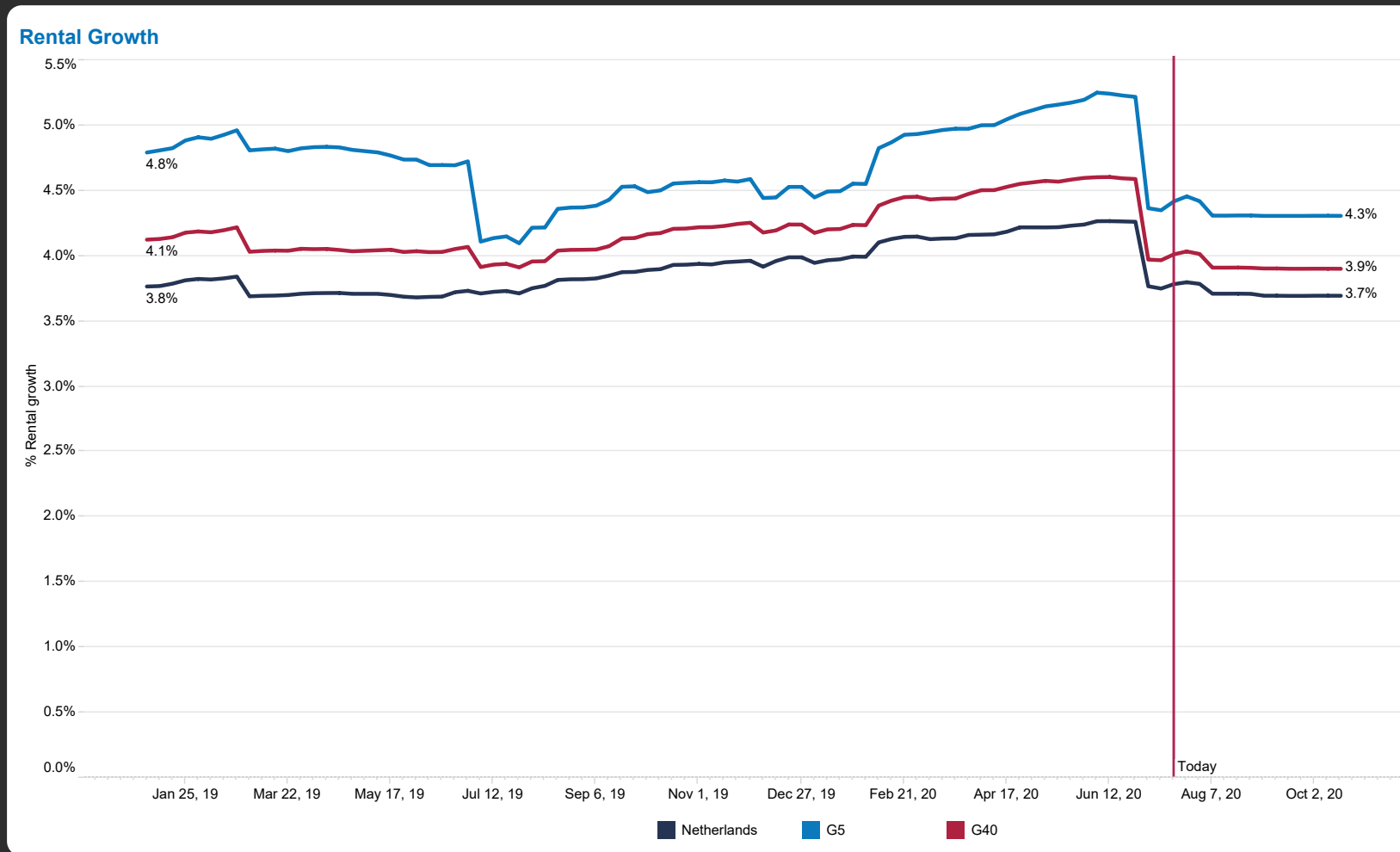
Kijkend naar de G5 steden springt Den Haag er duidelijk uit met een hoge huurachterstand.

Rent Arrears G5 per municipality and rental category



# HUURGROEI IN CONTRACTMUTATIES

De huurgroei wordt weergegeven door het verschil in huurprijs tussen de actuele contract huur en de huur van 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.



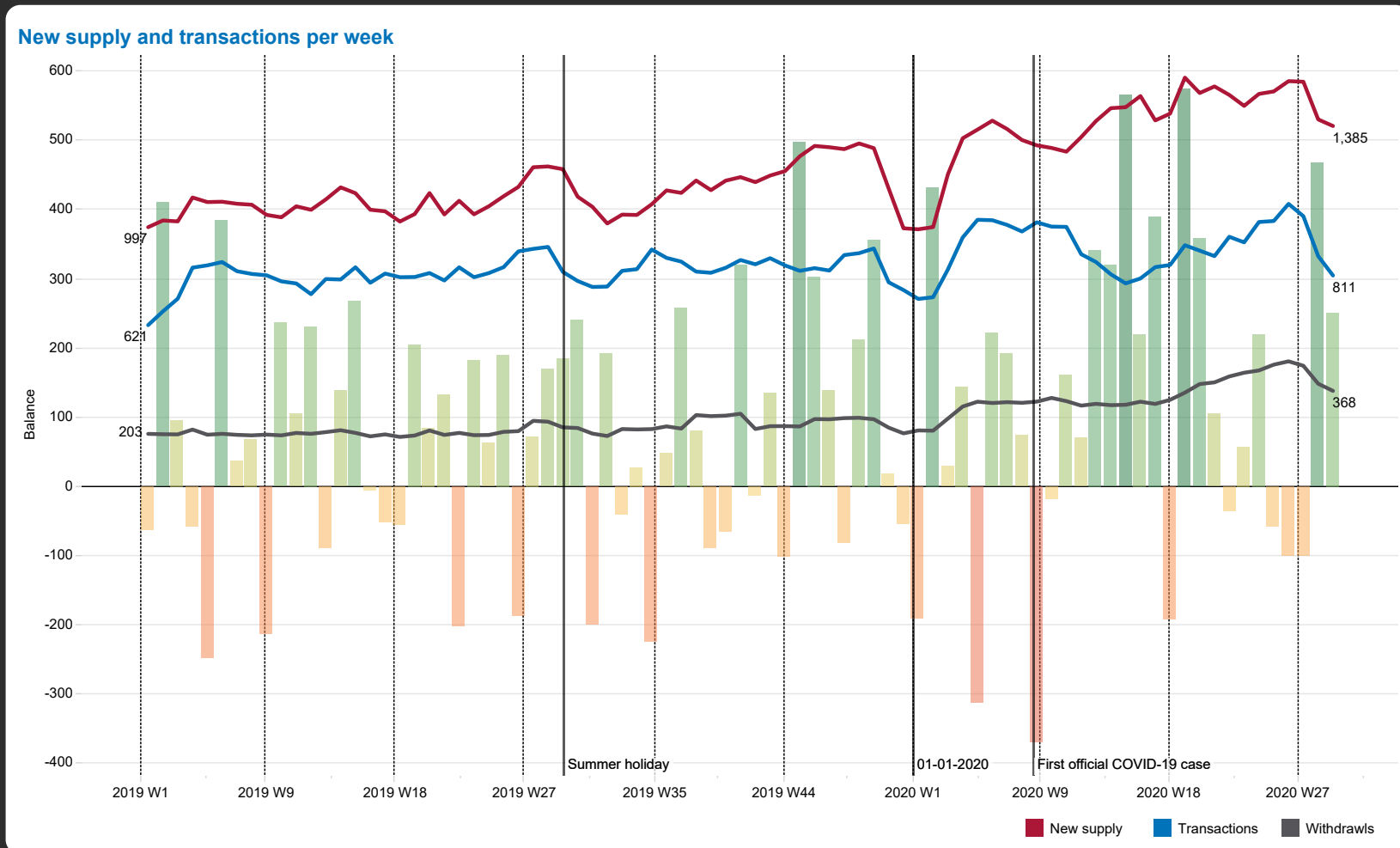
**COVID-19**

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

**Watson + Holmes**  
PROPERTY DATA ANALYTICS



# HUURGROEI IN CONTRACTMUTATIES



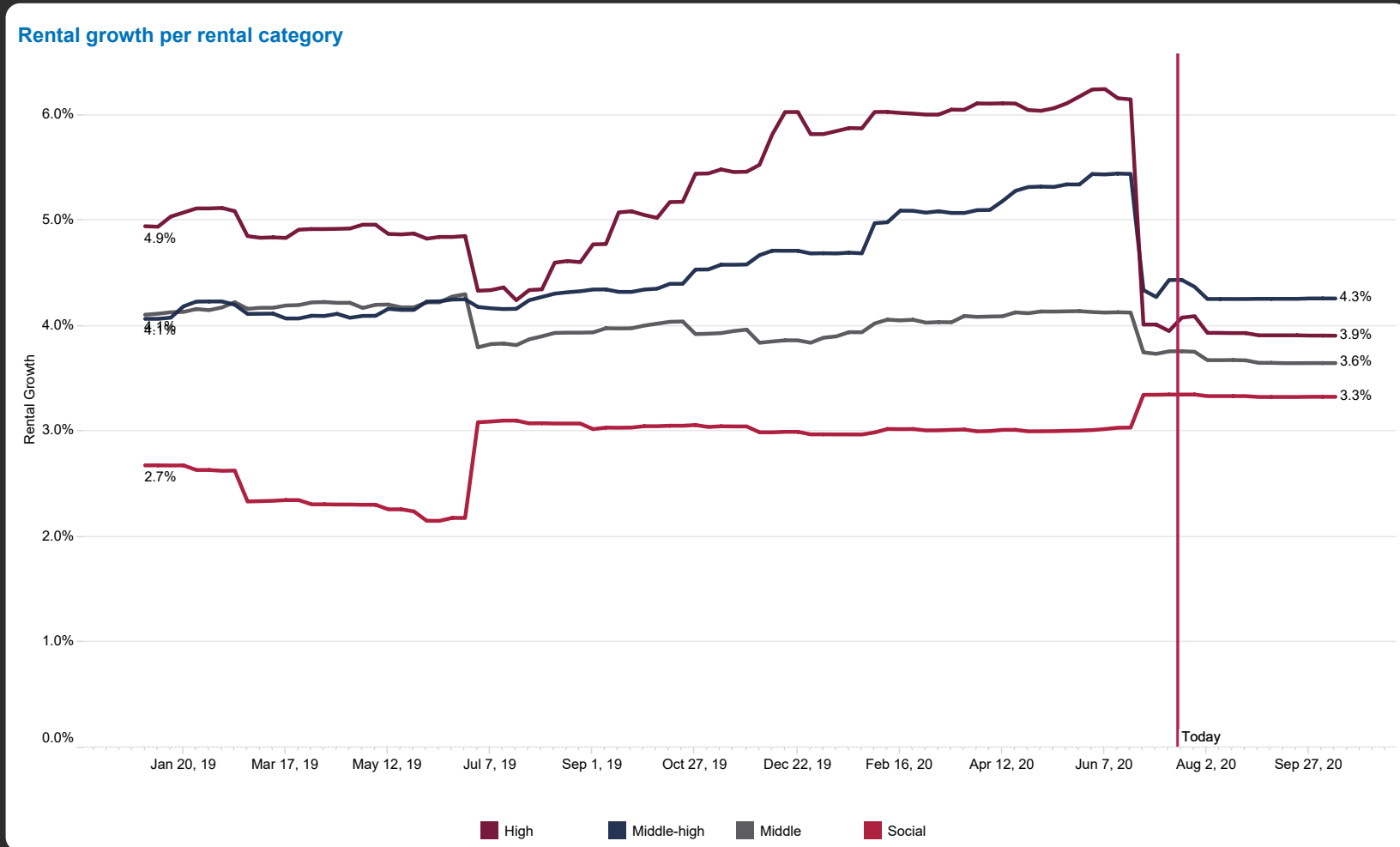
**COVID-19**

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

**Watson + Holmes**

PROPERTY DATA ANALYTICS

# HUURWONINGMARKT NEDERLAND



## COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS



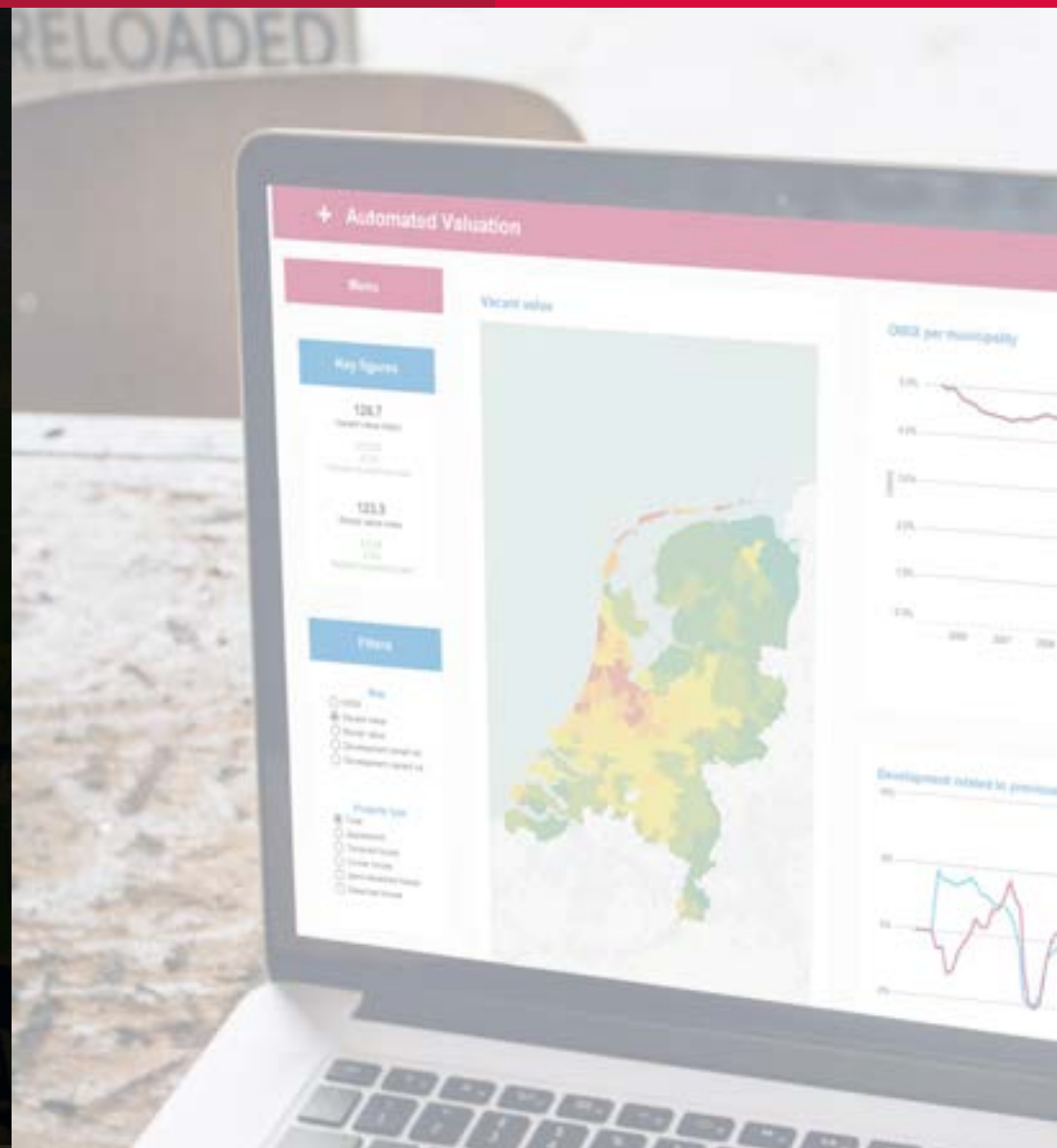
# VERWACHTINGEN | REAL TIME INZICHT

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 mail naar [info@watsonholmes.nl](mailto: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 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 +**