



COVID-19 #17

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

INLEIDING

COVID-19

Vandaag eindigen we deze werkweek met een 'catastrofale' krimp van de Nederlandse economie. Het CBS sprak over een krimp van 8,5% in het tweede kwartaal van 2020 ten opzichte van het eerste kwartaal. Geheel onverwachts was deze krimp niet. Zo was minister Koolmees van Sociale Zaken en Werkgelegenheid niet verrast. In de vorige COVID-19 update spraken wij al van de krimpende economieën, maar de min 8,5% in Nederland valt nog mee ten opzichte van de andere krimpende economieën in Europa.

Het is duidelijk dat de Nederlandse economie het tweede kwartaal van 2020 is gekrompen. Maar heeft dit effect op de woningmarkt? De afgelopen weken zien we een daling in de vraag aan de hand van aantal online bezoek op de website, het aantal telefoontjes naar de verhuurafdeling en het aantal bezichtigingen. Ook valt op dat de leegstand voor het hoge huursegment groeit terwijl de leegstand in het middelhoge huursegment daalt.

Wilt u weten wat dit nu specifiek voor uw organisatie/project betekent 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
- Online verhuur
- Effecten op de verhuurafdeling van MVGM

MVGM VGM | Nederland vs. G5 vs. G40

- Huurontwikkeling
- Mutaties
- Leegstand
- Achterstanden

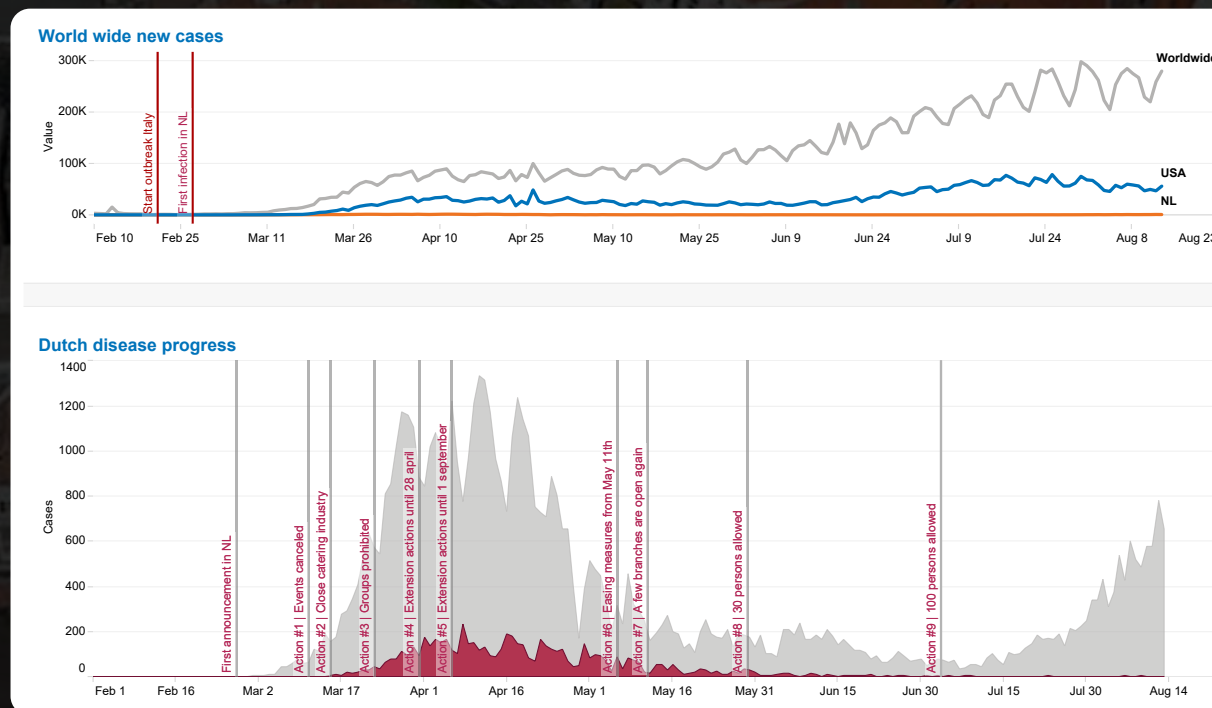
Ook real time inzicht?



VOORTGANG ZIEKTE

Het einde van de zomervakantie staat alweer bijna voor de deur en de zwarte zaterdag was op 1 augustus 2020 net zo druk als de zwarte zaterdag in 2019. Veel Nederlanders kozen dit jaar voor een autovakantie en keren vanuit verschillende (risico)gebieden weer terug naar Nederland. Ondanks dat men weer volop geniet van alle vrijheden in Nederland, waarschuwen specialisten over een tweede golf. Deze staat al sneller voor onze deur dan dat we denken. Zo geeft Diederik Gommers, voorzitter van de Vereniging voor Intensive Care aan dat als de huidige besmettingen in dit tempo door blijven gaan, de tweede golf in september al tot uiting komt. En "dat kunnen we niet aan". Aangezien de ziekenhuizen vanaf 15 oktober genoeg capaciteiten kunnen faciliteren volgens planning.

President Poetin kwam begin deze week met het nieuws dat Rusland het eerste vaccin tegen het COVID-19 virus op de markt heeft gebracht. Wetenschappers zijn echter kritisch. De veiligheid van het vaccin wordt in twijfel gebracht. Het is nog maar de vraag, wanneer en of dit vaccin in Nederland beschikbaar wordt.



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

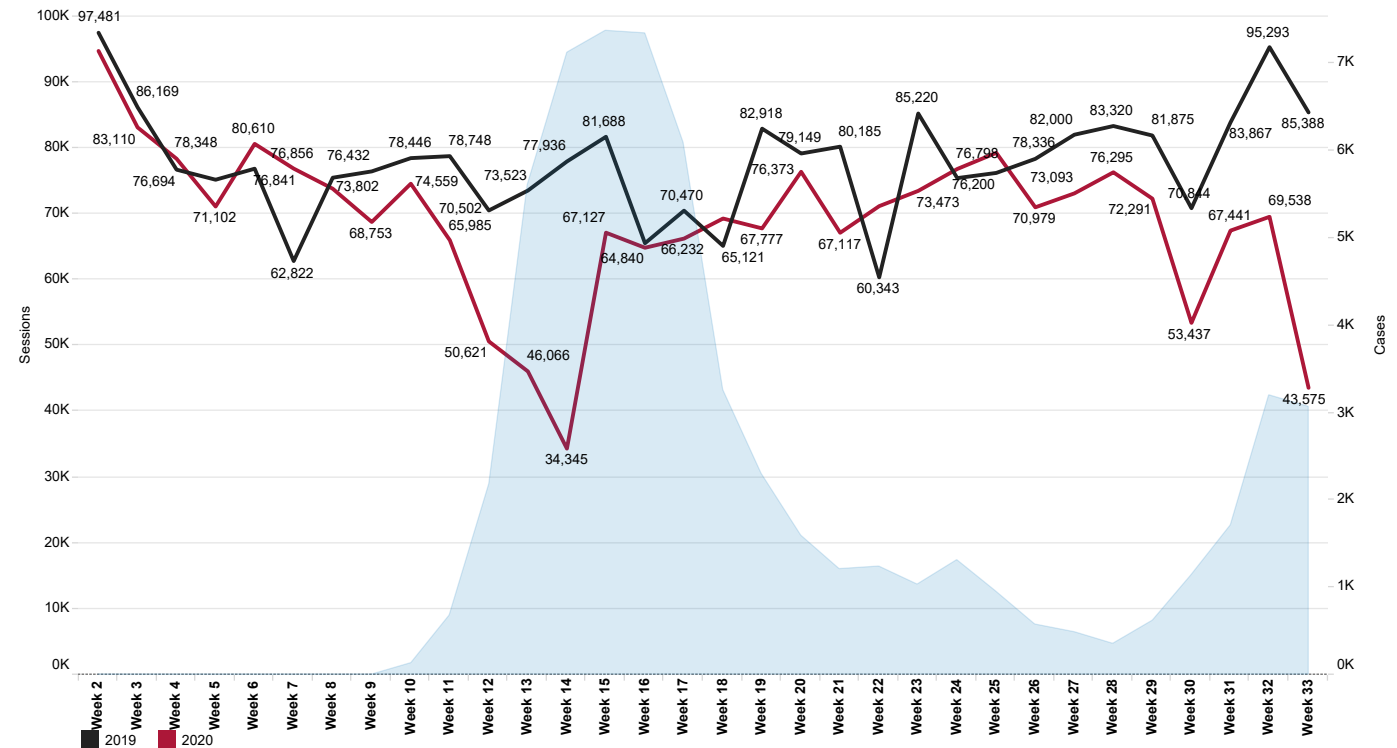
ONLINE BEZOEK

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

Na een flinke daling rond de uitbraak van het COVID-19 virus zagen we het aantal online bezoekers weer terugkomen richting het oude niveau zoals in 2019. Dit leek zo door te gaan tot een daling vanaf week 28. Het online bezoek loopt steeds verder terug.

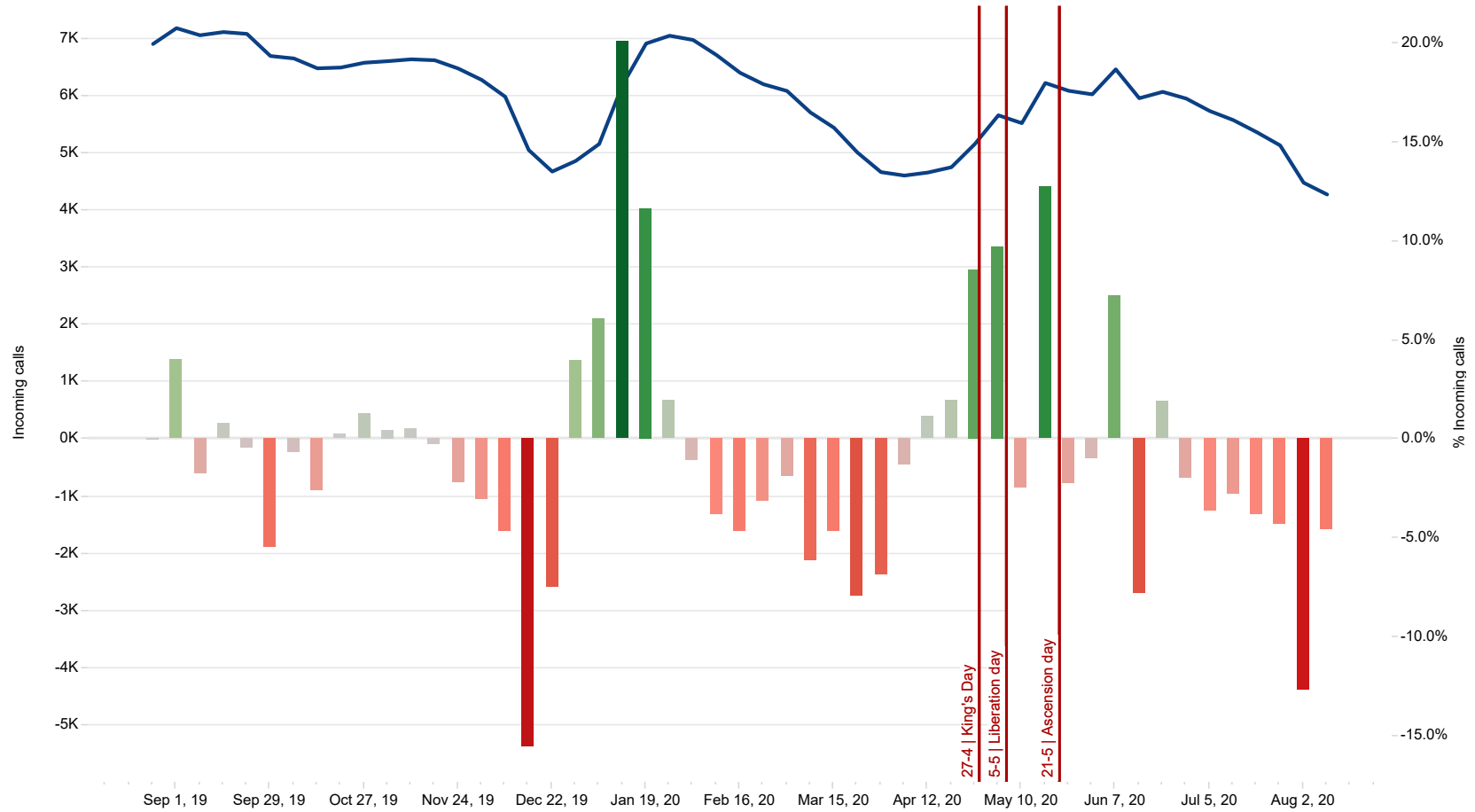
De dalende trend is ook terug te zien in het aantal telefoontjes naar de verhuurafdeling van MVGM. Het aantal telefoontjes lijkt vanaf april weer toe te nemen maar daalt flink de laatste weken.

Number of visitors, www.ikwilhuren.nu



AANTAL TELEFOONTJES

Number of calls at rental department MVGM



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

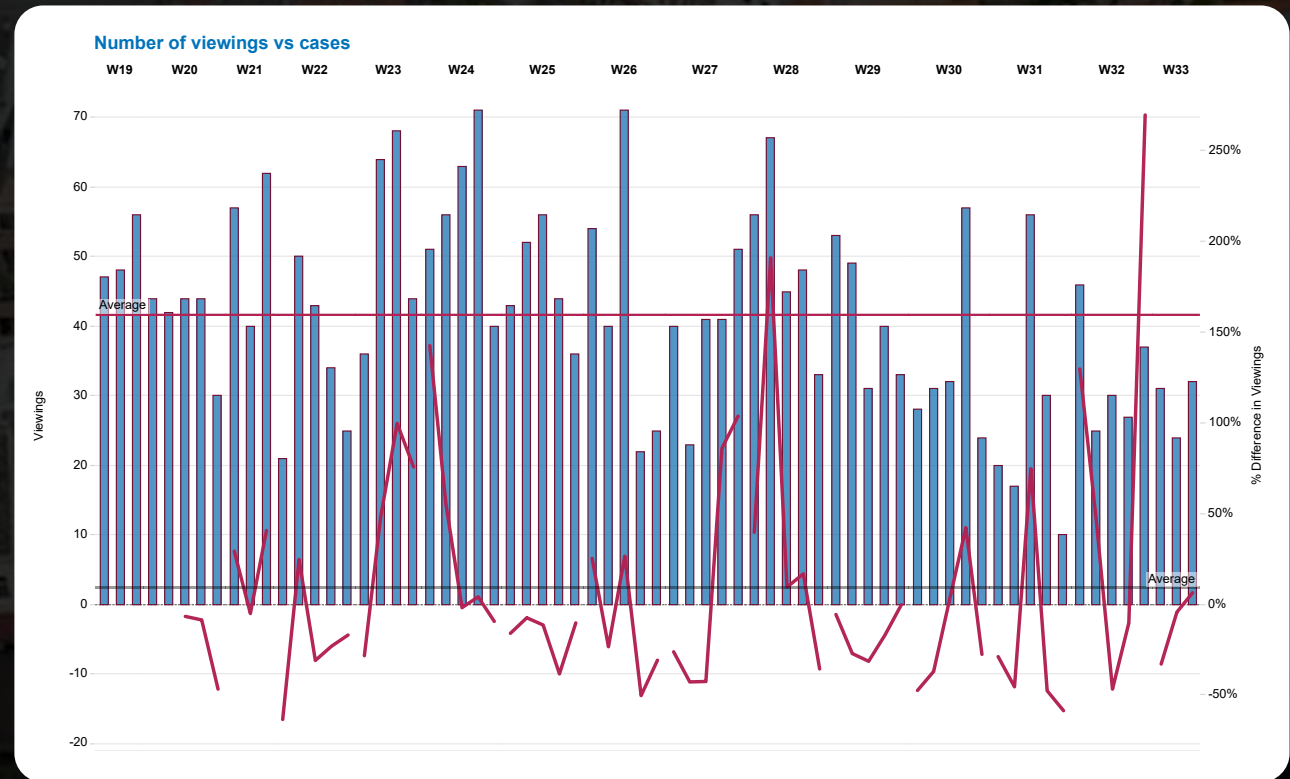
Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

DE VERHUUR BIJ MVGM

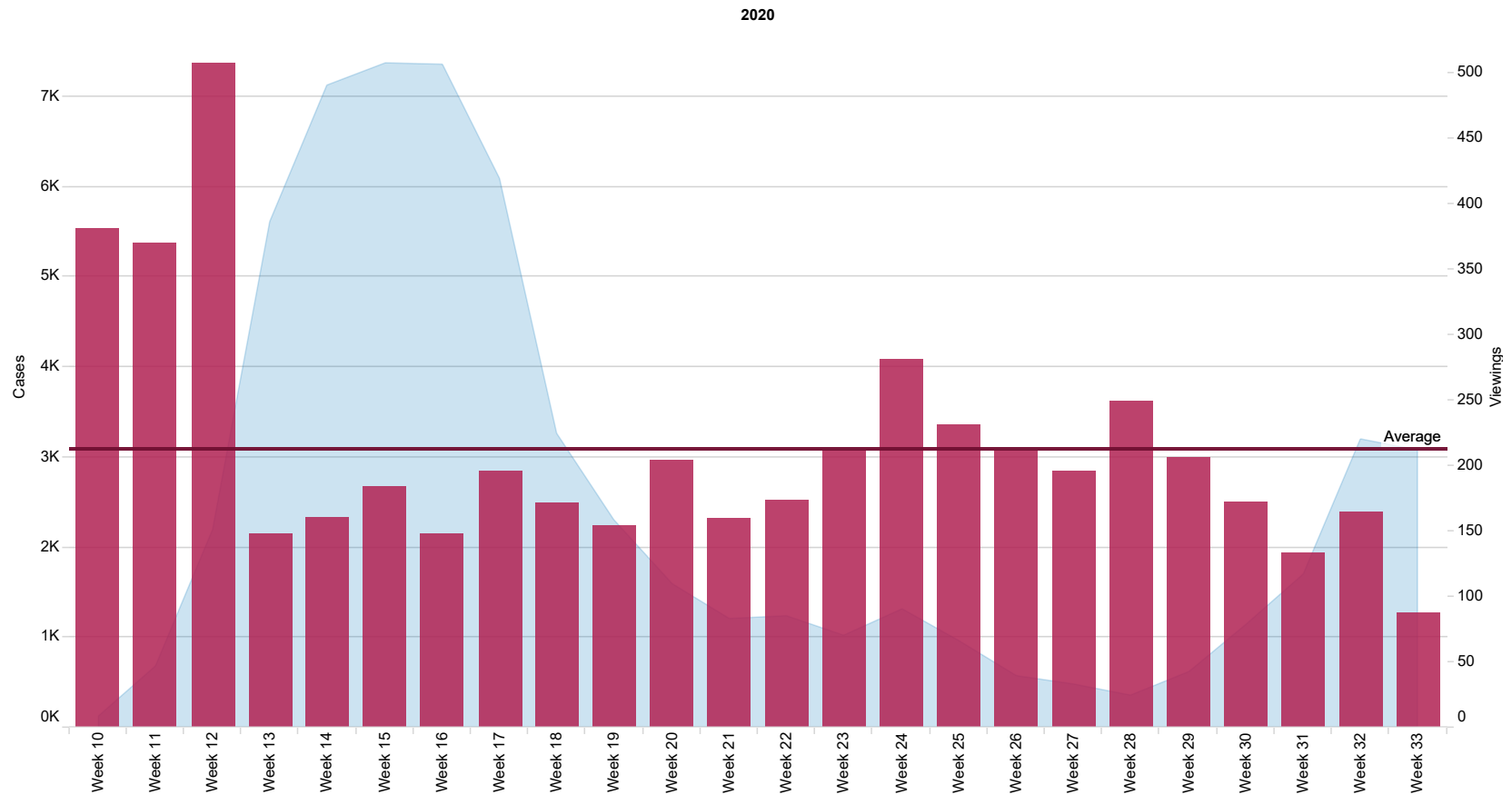
De verhuur bij MVGM wordt in kaart gebracht aan de hand van het aantal bezichtigingen. Het aantal bezichtigingen is natuurlijk afhankelijk van het aanbod op de markt. Rond week 27 merkte we een flinke daling op. Deze dalende trend heeft zich weer herpakt en lijkt, ondanks een daling in week 31 weer terug toe te nemen.

De kantorenmarkt laat een stuk stabielere trend zien waarbij het huidige niveau iets onder het gemiddelde ligt. Regionaal gezien is het aantal bezichtigingen van kantoren voornamelijk hoog in, zoals verwacht, Amsterdam. De overige steden laten ongeveer dezelfde aantallen zien.



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. Opvallend is hierbij de mutatiegraad van Eindhoven die de afgelopen maanden erg steeg.



COVID-19

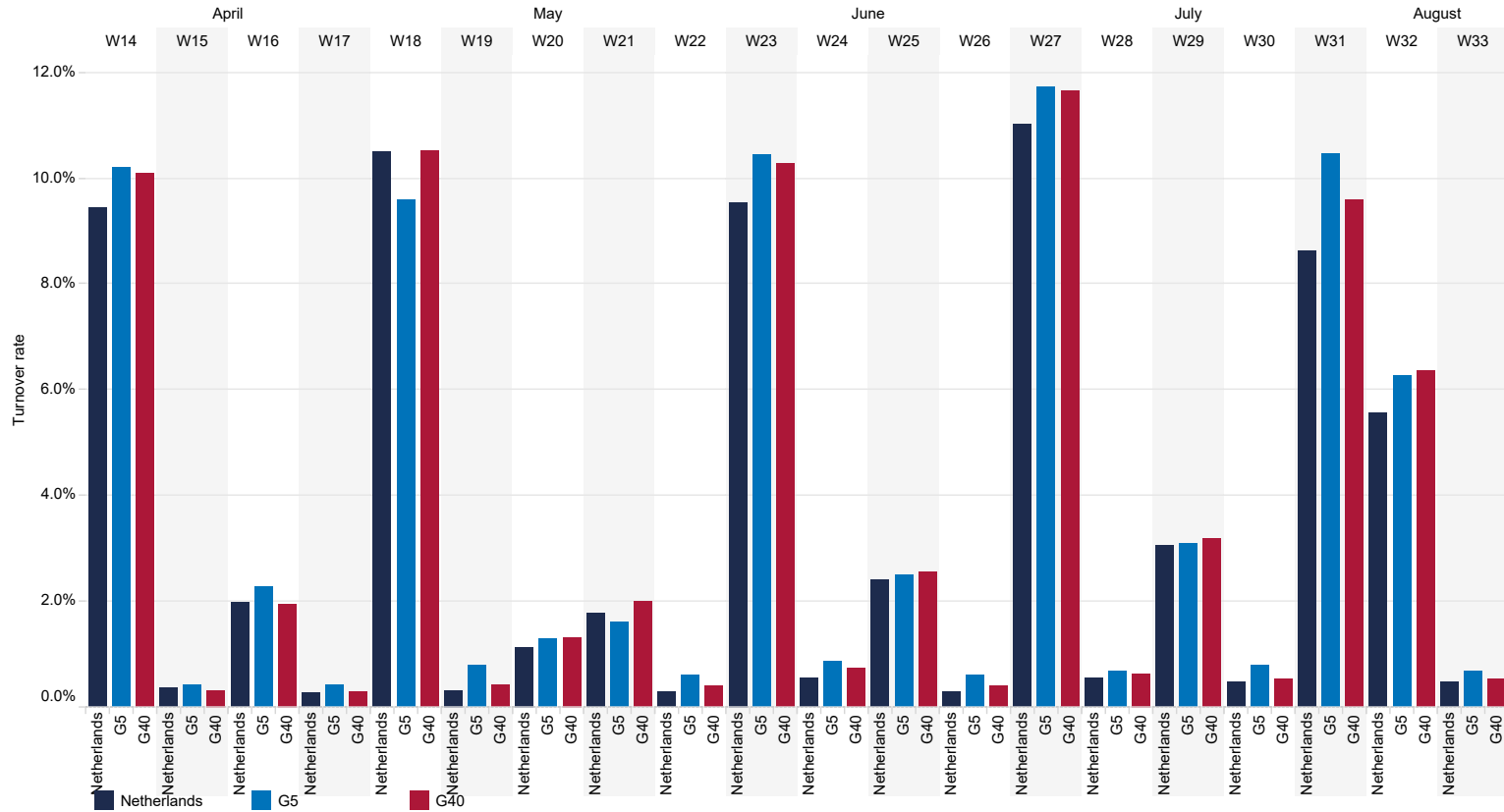
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

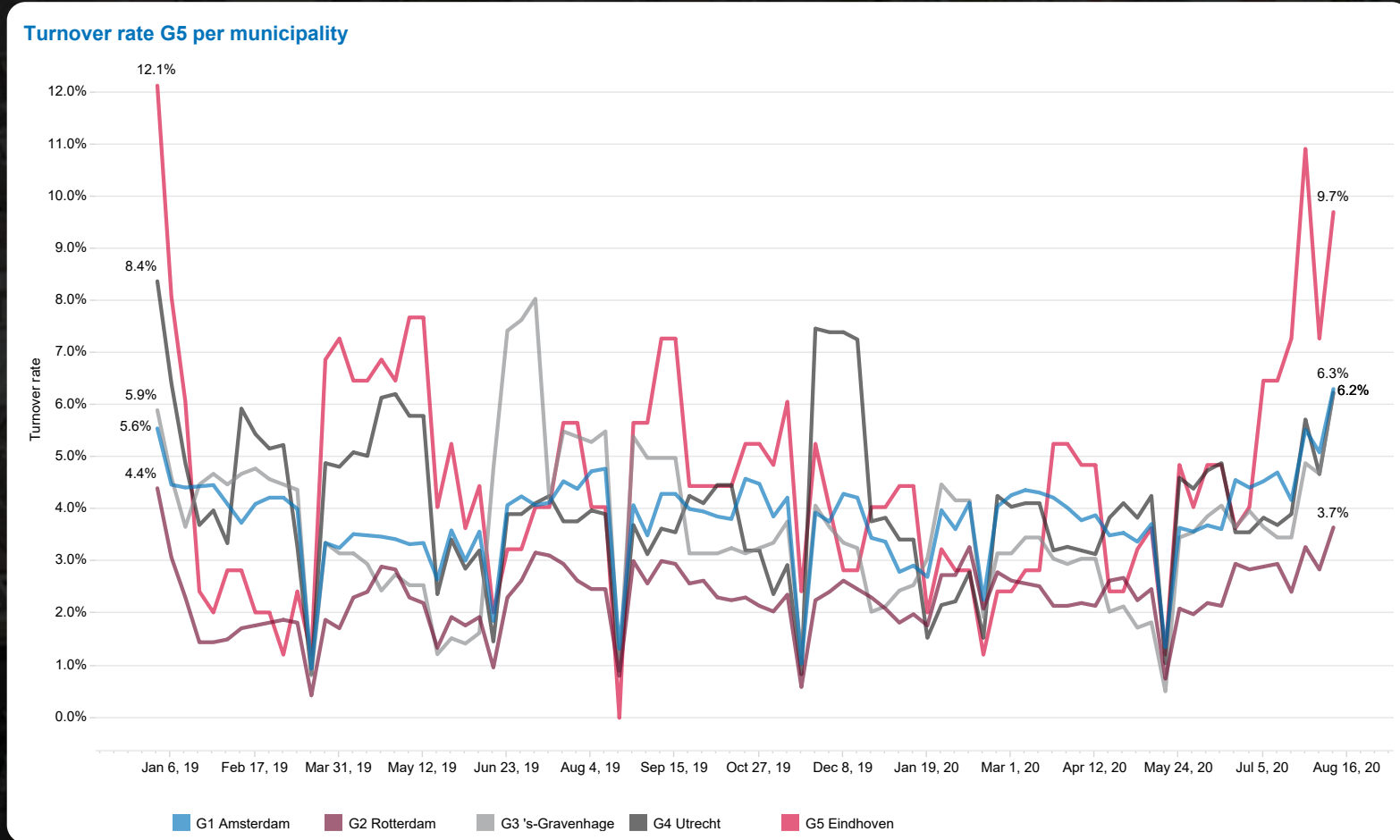
PROPERTY DATA ANALYTICS

MUTATIEGRAAD

Turnover rate regional comparison



MUTATIEGRAAD G5



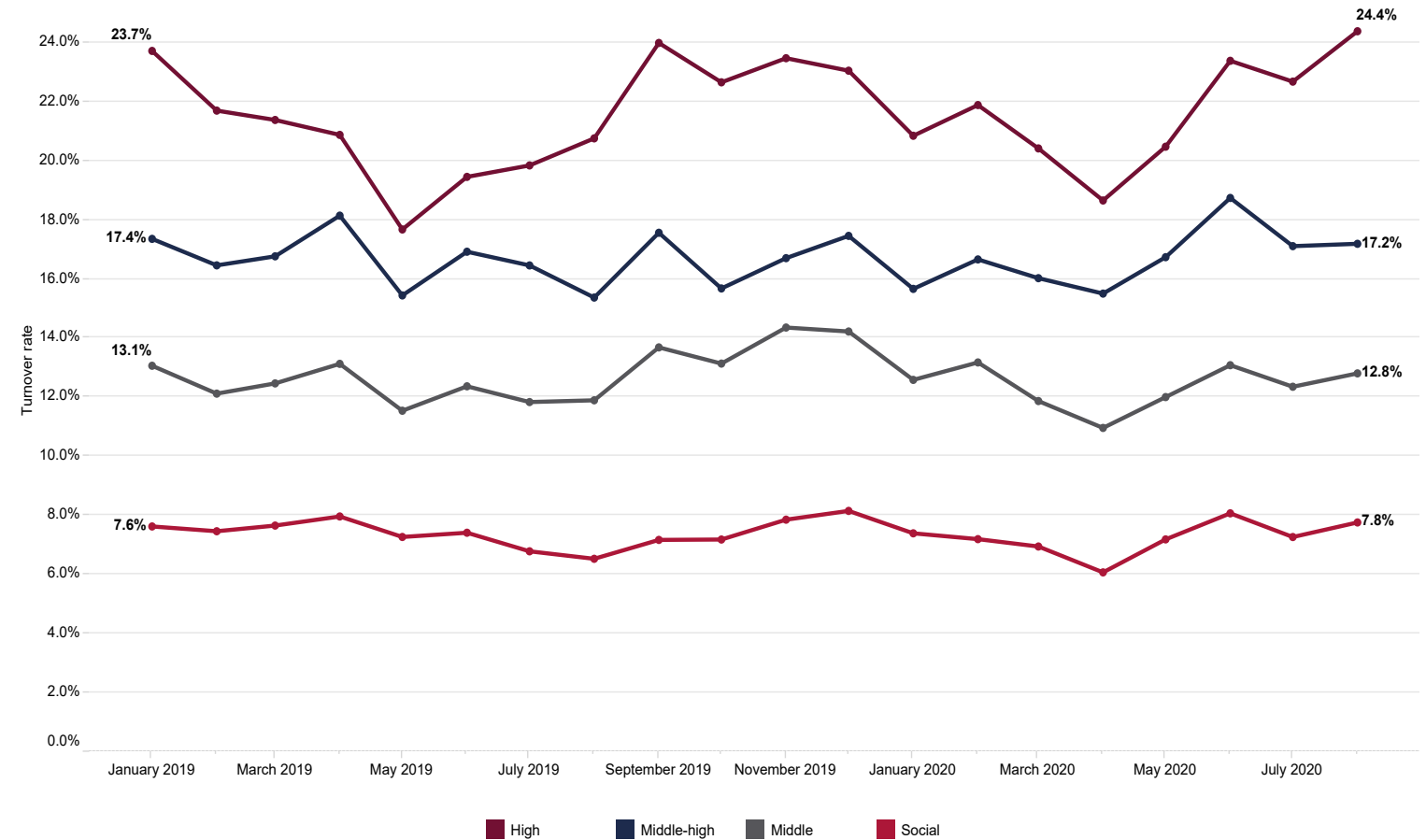
MUTATIEGRAAD PER HUURCATEGORIE

De mutatiegraad per huurcategorie laat een stabiele trend zien. Duurdere woningen kennen in het algemeen een korte woontuur en daarmee een hoge mutatiegraad. Opvallend hierbij wel is dat de mutatiegraad van het aantal duurdere woningen groeit, maar de mutatiegraad van het middelhoge segment daalt.

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

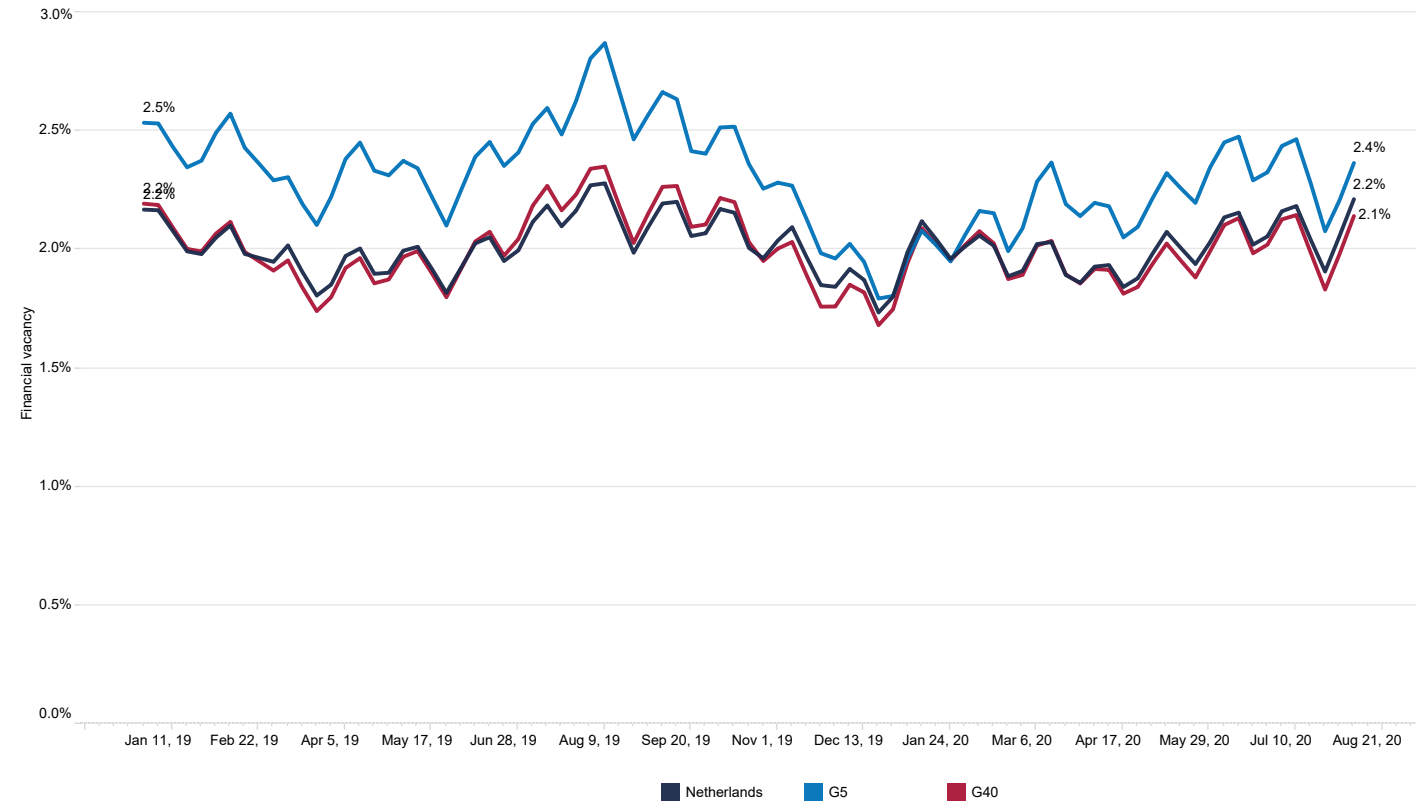
LEEGSTAND

De ontwikkeling rondom leegstand laat een stabiele trend over tijd zien waarbij wij weinig effect van het COVID-19 virus kunnen herkennen. Een kleine daling is zichtbaar ten opzichte van 2019, maar voor de 5 grote steden in Nederland lijkt de leegstand weer toe te nemen.

Op regionaal niveau zijn geen uitschieters, behalve Amsterdam die iets uitsteekt boven de leegstand in Nederland. Daarnaast daalt de leegstand in Eindhoven wel duidelijk, wat logisch is gezien de hoge mutatiegraad in deze stad.

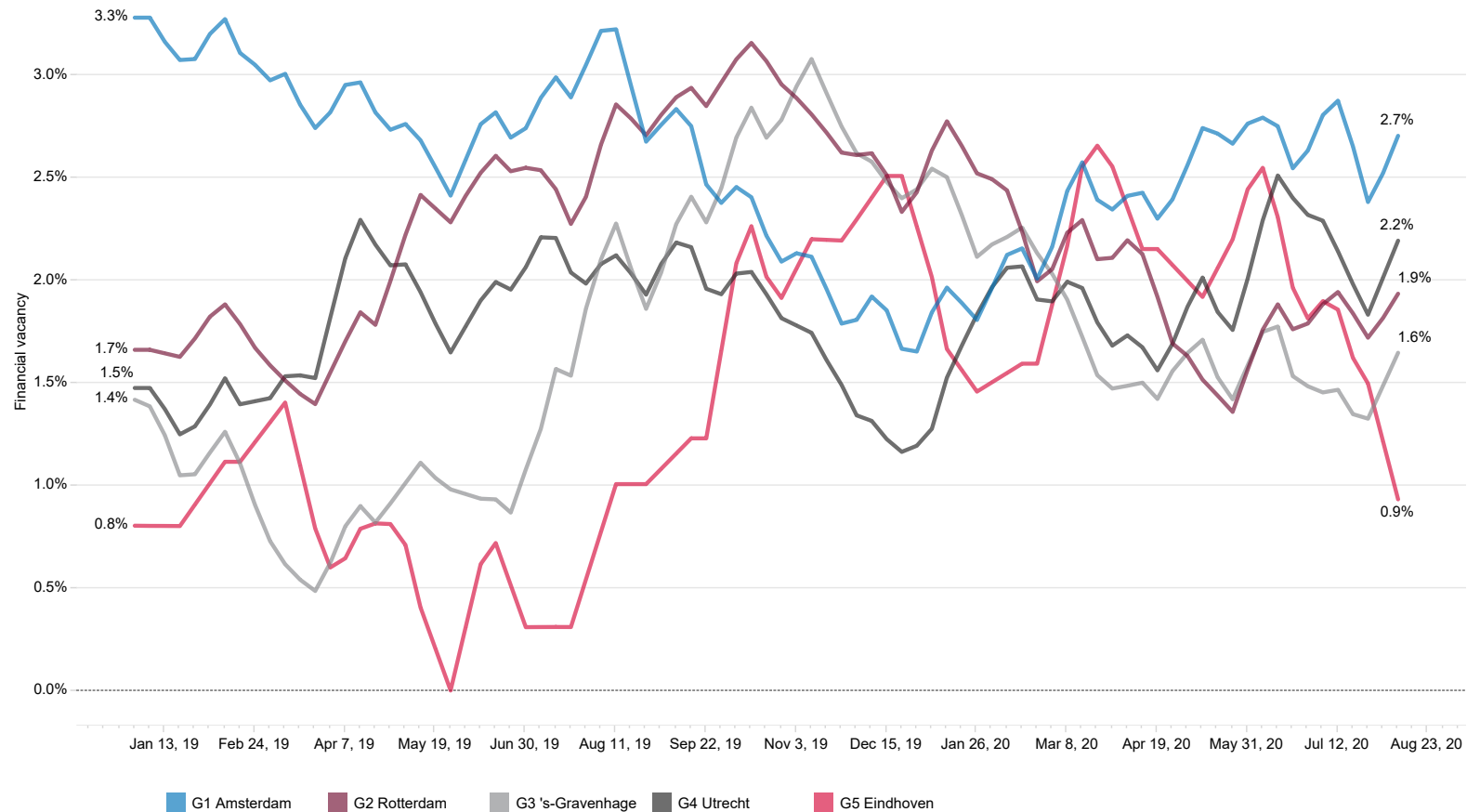
Ook zien we de leegstand voor het hoge segment huurwoningen toenemen en het middelhoge segment afnemen.

Financial vacancy region comparison



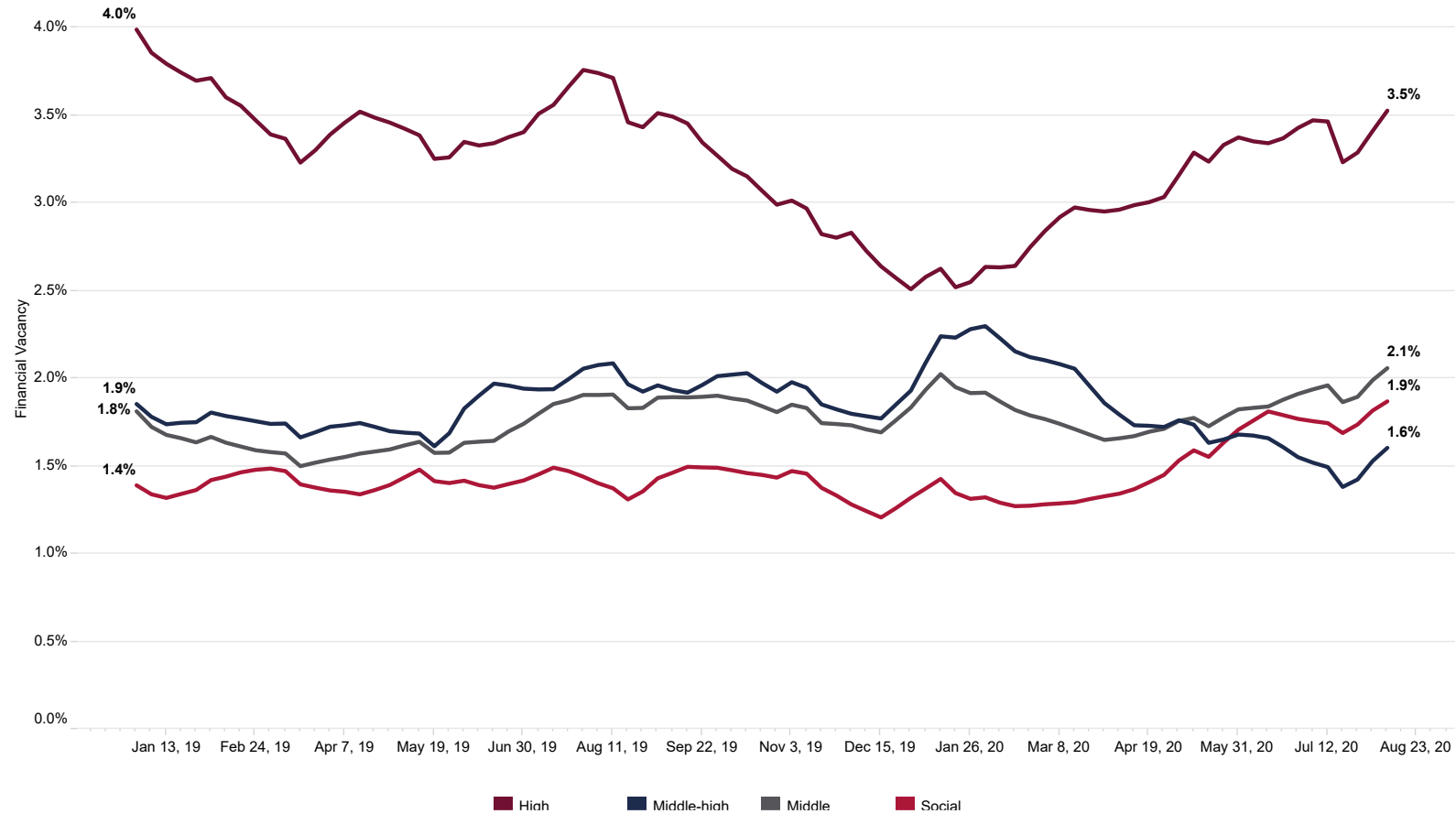
LEEGSTAND G5

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

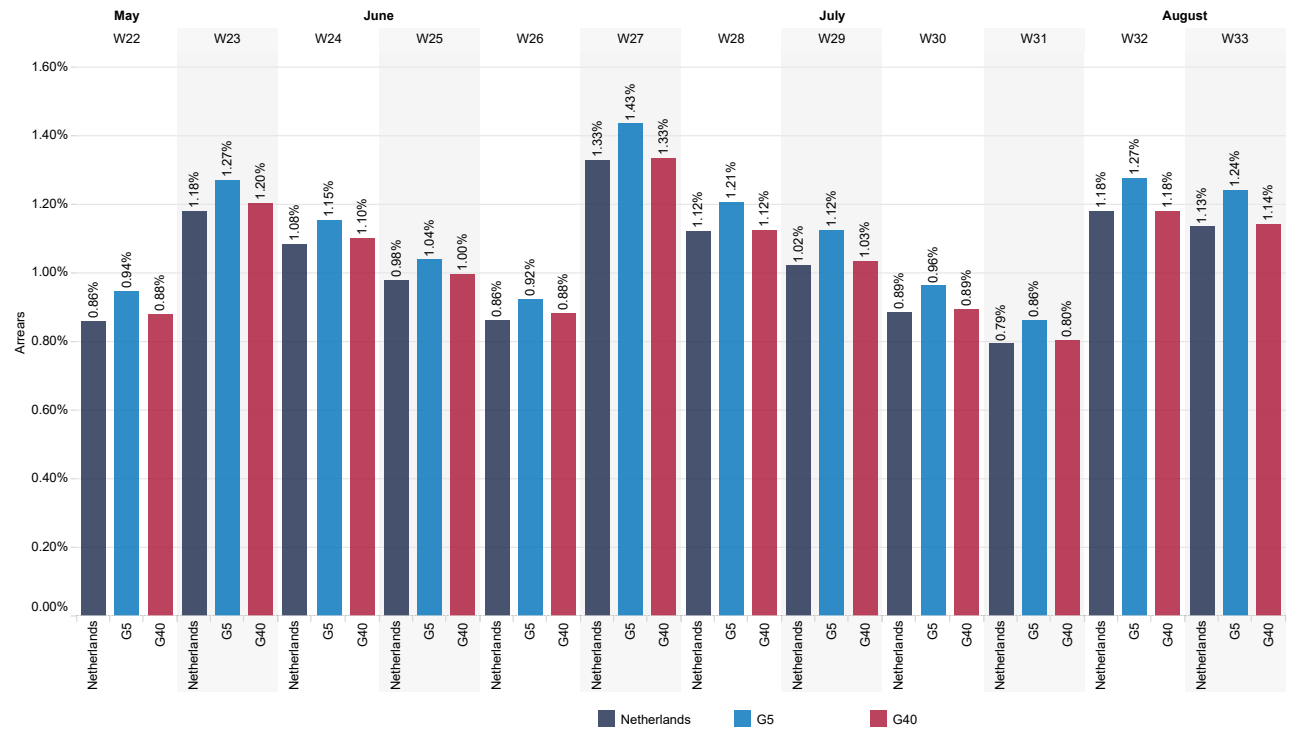
HUURACHTERSTANDEN

Elke vrijdag wordt de huurachterstand in kaart gebracht. In de vorige COVID-19 update zagen we een stabiele trend voor de maand juli, met een hogere achterstand vergeleken met de maanden ervoor. Momenteel zien we dat de huurachterstand voor augustus nog hoger ligt.

Specifiek voor de huurachterstanden per huurcategorie is de achterstand het laagst voor het midden-huursegment. Dit toont geen ander beeld met voorgaande weken.

Zowel voor Nederland als voor G40 is de huurachterstand procentueel iets toegenomen. Hierbij blijft Den Haag er uit springen met de hoogste huurachterstand.

Arrears region comparison

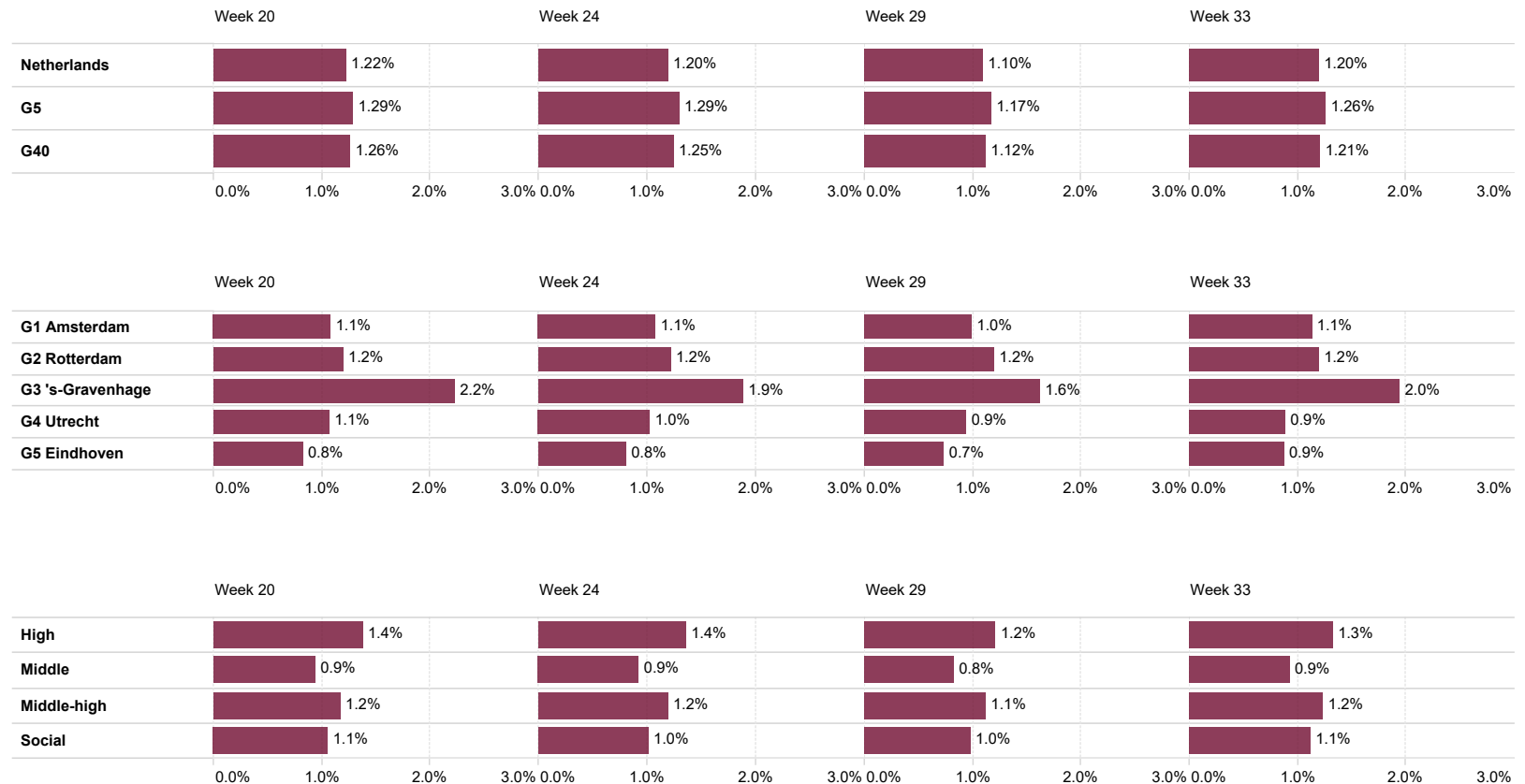


HUURACHTERSTANDEN PER HUURCATEGORIE

Specifiek voor huurachterstanden per huurcategorie is de huurachterstand het laagst voor het midden-huursegment. Dit is geen ander beeld in vergelijking met voorgaande weken. Een stabiele trend dus.

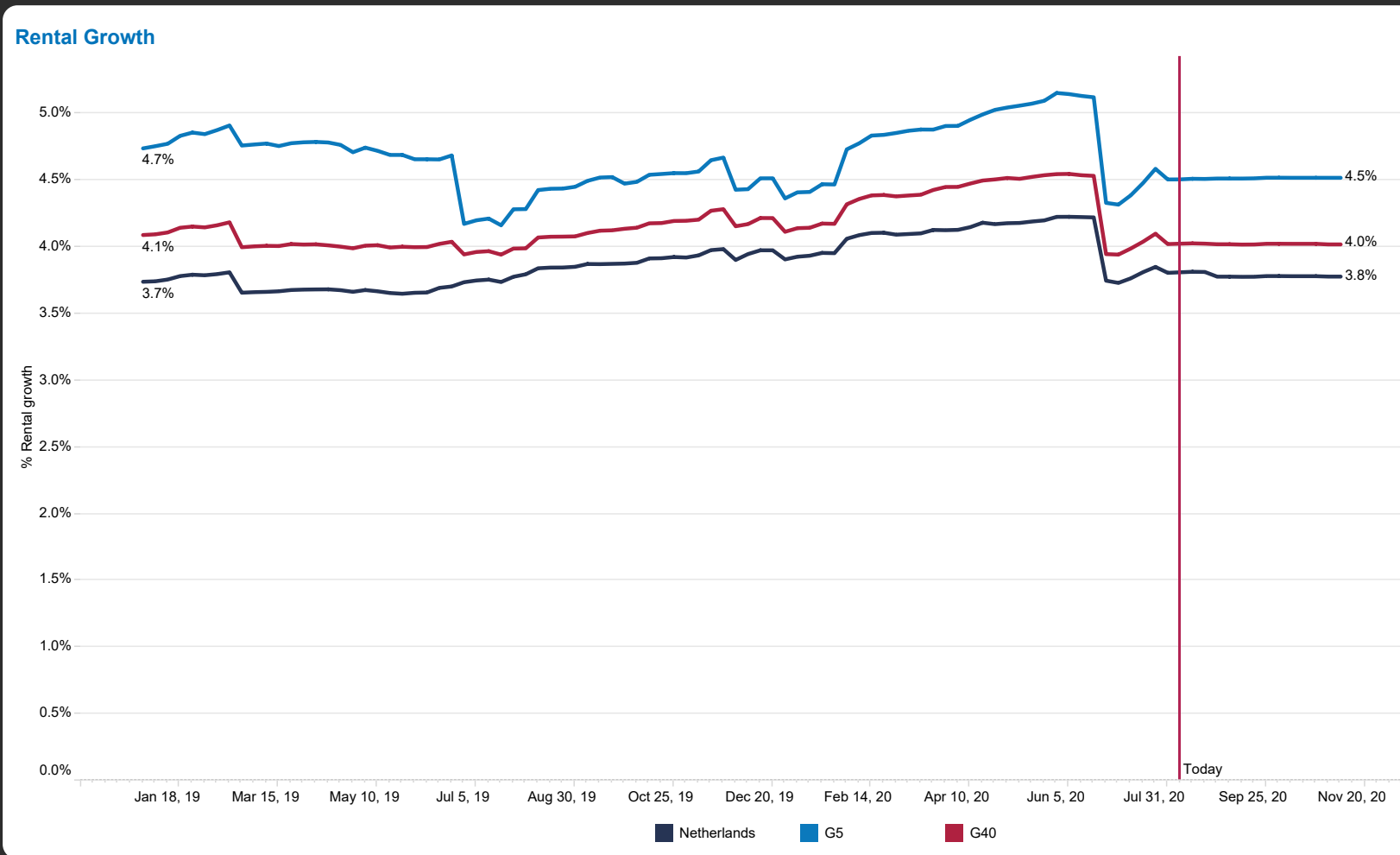
Vergelijkend tussen de G5 steden zien we dat Den Haag eruit springt met een hoge huurachterstand.

Rent Arrears G5 per municipality and rental category

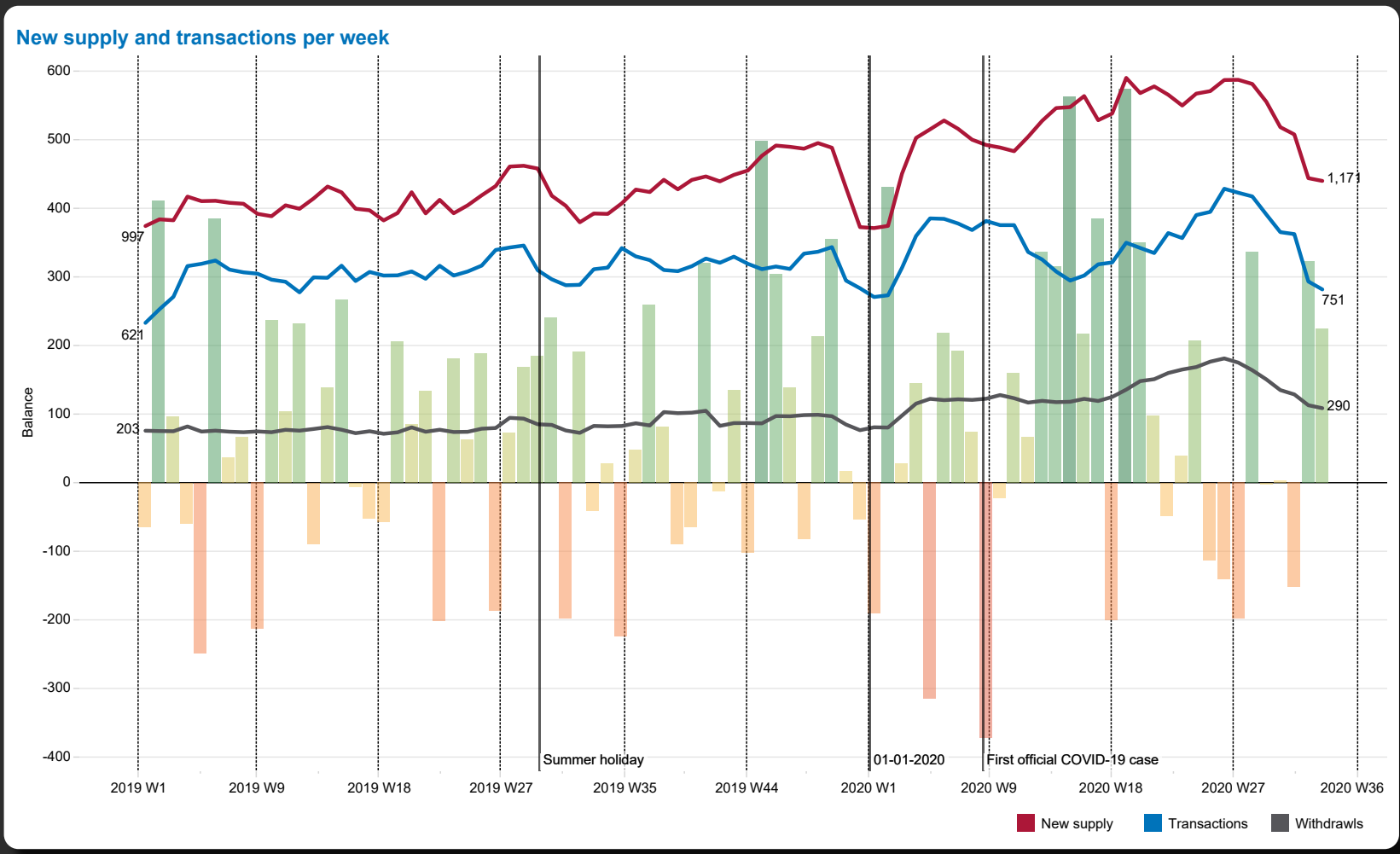


HUURGROEI IN CONTRACTMUTATIES

De huurgroei wordt in kaart gebracht doormiddel 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.



HUURGROEI IN CONTRACTMUTATIES



COVID-19

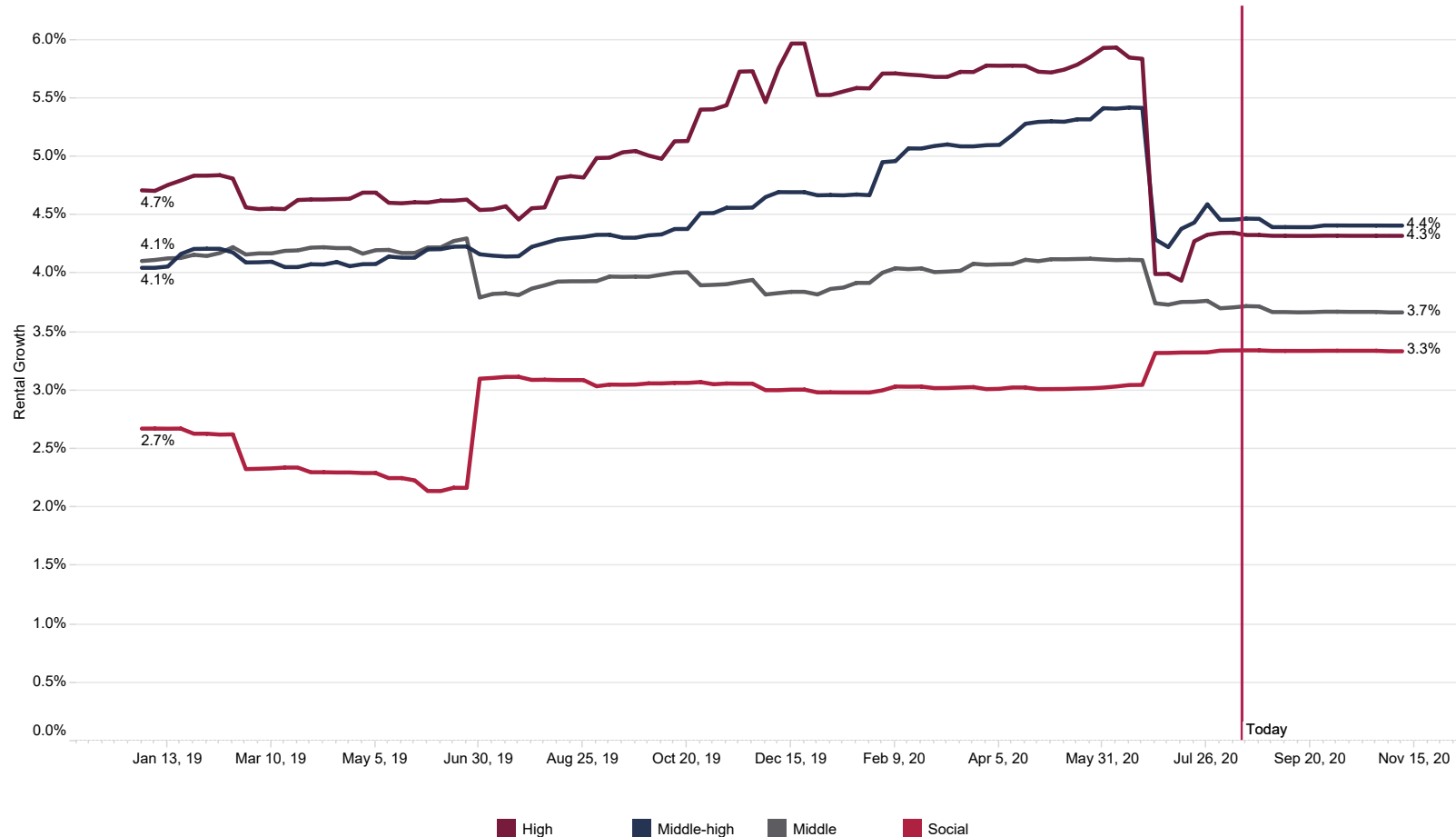
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURWONINGMARKT NEDERLAND

Rental growth per rental category



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

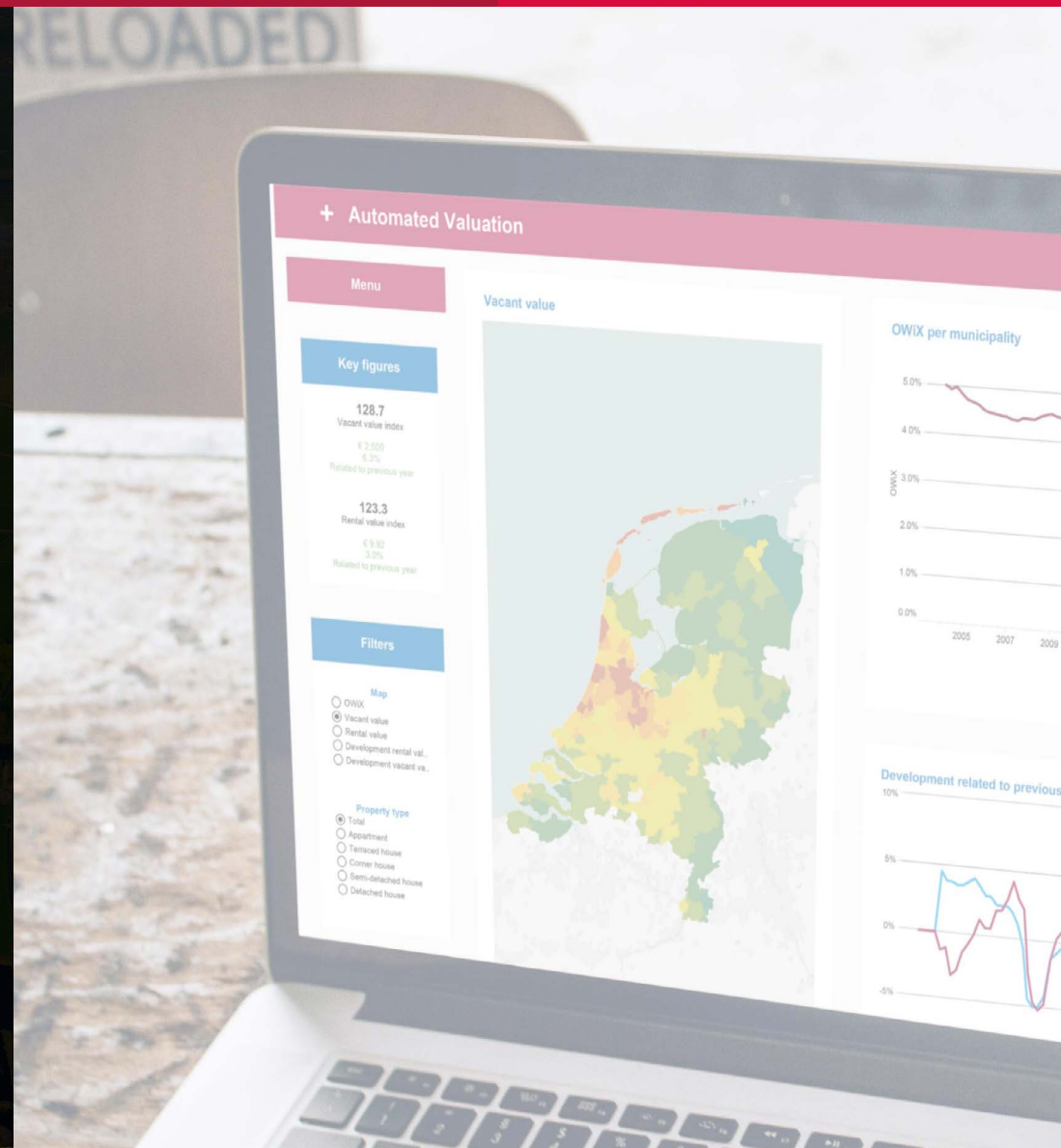
VERWACHTINGEN | REAL TIME INZICHT

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 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 MVGM BEHEERD WORDT

WEEKLY
IN-
SIGHTS +