

SUITES
RELOADED



COVID-19 #2

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

INLEIDING

COVID-19

De laatste dagen vallen de media over elkaar heen om de effecten van de virusuitbraak grondig te analyseren. Er vallen hele optimistische en erg pessimistische berichten op, waarvan de onderbouwing niet altijd aanwezig is. Ook op dit moment zijn er al goed onderbouwde verwachtingen af te geven. Zijn deze dagen niet van zodanige onzekerheid dat we moeten afwachten en hopen op het beste?

Op de korte termijn zien we vrij heftige effecten optreden. Een logisch gevolg waarbij iedereen zijn of haar weg moet vinden binnen de nieuw gestelde kaders. Als de wind dan enigzins is gaan liggen, er duidelijkheid ontstaat en het besef dat het nog wel even kan duren neerdaalt, zal er een herstel te zien zijn. Hoe deze ontwikkeling de komende weken verder vorm gaat krijgen is misschien het beste te herleiden uit andere markten. Markten zoals de aandelenmarkt, die de economische effecten sneller ervaren. Of markten die eerder de eerste besmettingen meldden. Ook in die situaties zagen we een zeer heftige start. Inmiddels zien we rustig een herstel optreden en krabbelt het zeer voorzichtig terug omhoog met grote onzekerheid over de komende weken.

Donderdag 02 april 2020 Het laatste nieuws het eerst op NU.nl

Corona leidt voorsnog niet tot crisis op Groningse huizenmarkt

01 april 2020 09:45
Laatste update: 1 dag, 11 uur geleden

De verspreiding van het coronavirus heeft een grote impact op de economie, maar het leidt voorsnog niet tot een crisis op de Groningse huizenmarkt. De rentestand is laag en de vraag is groot, en dat zal zo blijven, betoogt een van de grotere makelaars in de stad: Boekholt & partners makelaardij.

Rabobank voorziet stijging huize ondanks corona

RTV, 2-30 maart 2020 09:33
@grtz

Photo of a real estate office interior with a computer monitor displaying a website.

Trouw

OPINIE RELIGIE/FILOSOFIE DUURZAAMHEID/NATUUR

Huizenmarkt

De woningmarkt boert prima, virus of geen virus

Photo of a person standing in a bright room, possibly a house.

VASTGOED JOURNAAL

Coronavirus gaat ook woningmarkt raken, maar rente blijft laag

Vastgoedmarkt

HOME CORONA FINANCIËEL BELEGGINGEN TRANSACTIES
transformatieplein

Nieuws 18 mrt

Corona en de woningmarkt: negatieve impact pas op langere termijn

Projectontwikkeling

Photo of a construction worker in a hard hat and safety vest looking at a building under construction.

Anders dan in de horeca lijkt er in de woningsector nog geen direct effect op het onderliggende vastgoed. Maar de gevolgen zouden in dit vastgoedsegment wel eens later voelbaar kunnen worden.

de Volkskrant

Columns & Opinie Uitgeleucht Wetenschap Mensen De Gids Cultuur

NIUWS HUIZENMARKT

Huizenmarkt houdt adem in: 'Zeg makelaar, richt je telefoon nog eens op die muur?'

Wat doet de coronacrisis met de huizenmarkt? Potentiële kopers en verkopers zijn eerder geneigd om even af te wachten. 'Je wilt een huis toch zien en voelen.'

Marc van den Eerenbeem 20 maart 2020, 5:00

Personal Finance

Corona zorgt voor storm aan nieuwe hypotheekaanvragen

01 april 2020 10:41
Aanrijpen: 01 april 2020 11:12

Photo of a man in a suit holding a sign that says 'Björd Makelaardij' and 'KOPVERKOPING'.

COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

INHOUD



Algemene informatie

Effecten COVID-19 op woningmarkt

- Voortgang ziekte
- De verhuurafdeling van MVGM
- Mutaties en leegstand
- Betaalgedrag particulieren
- Geografische verschillen
- De effecten op de woningmarkt

Ook real time inzicht?



VOORTGANG ZIEKTE

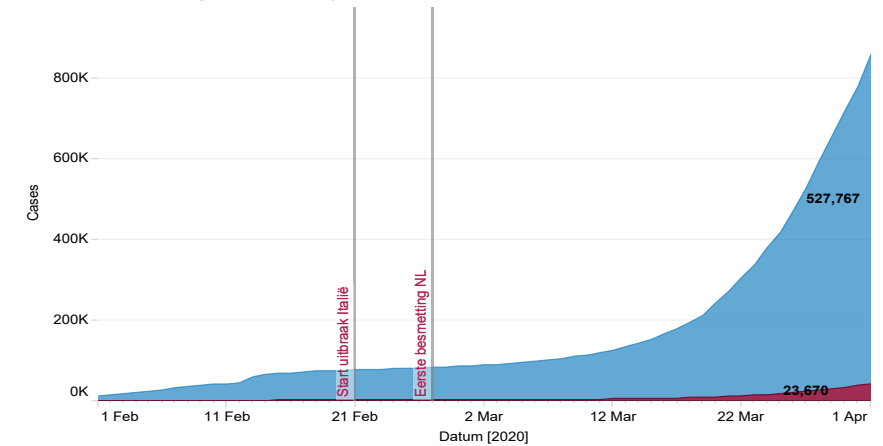
Sterfgevallen

De afgelopen 24 uur zijn er in Nederland 166 meldingen gedaan van mensen die zijn overleden aan het coronavirus. Het totaal aantal overleden patiënten komt daarmee op 1339. Dat meldt het RIVM in de dagelijkse update. Het aantal van 166 nieuw gemelde sterfgevallen is het een-na-hoogste tot nu toe, op 31 maart waren het er 175. Het RIVM benadrukt dat deze 166 mensen lang niet allemaal in de afgelopen 24 uur zijn overleden. Wereldwijd zijn inmiddels meer dan 50.000 mensen bezweken aan het virus.

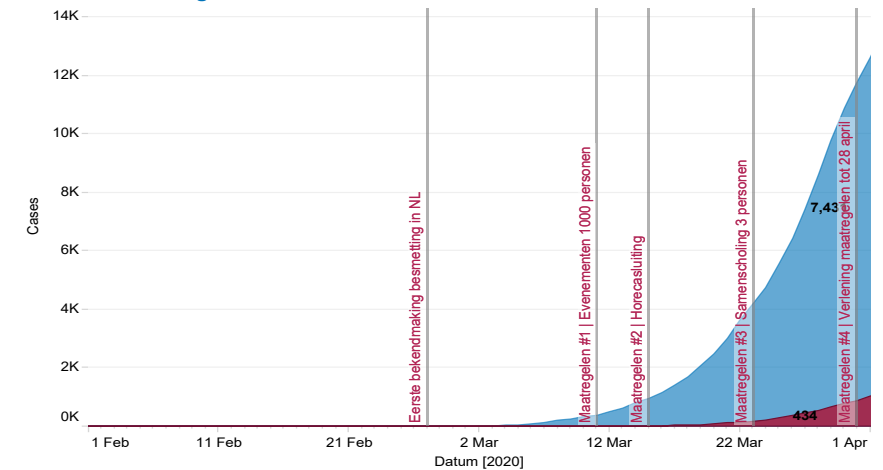
IC-bedden

Het aantal coronapatiënten dat momenteel op de intensive care ligt bedraagt nu 1273, 82 meer dan gisteren. Voor de komende twee weken lijkt het erop dat er genoeg plek is. Omdat de ziekenhuizen in Noord-Brabant de toename zien afvlakken en de IC capaciteit fors hebben uitgebreid, kunnen de Brabantse ziekenhuizen nu ook patiënten overnemen van andere provincies.

Aantal besmettingen wereldwijd



Aantal besmettingen Nederland



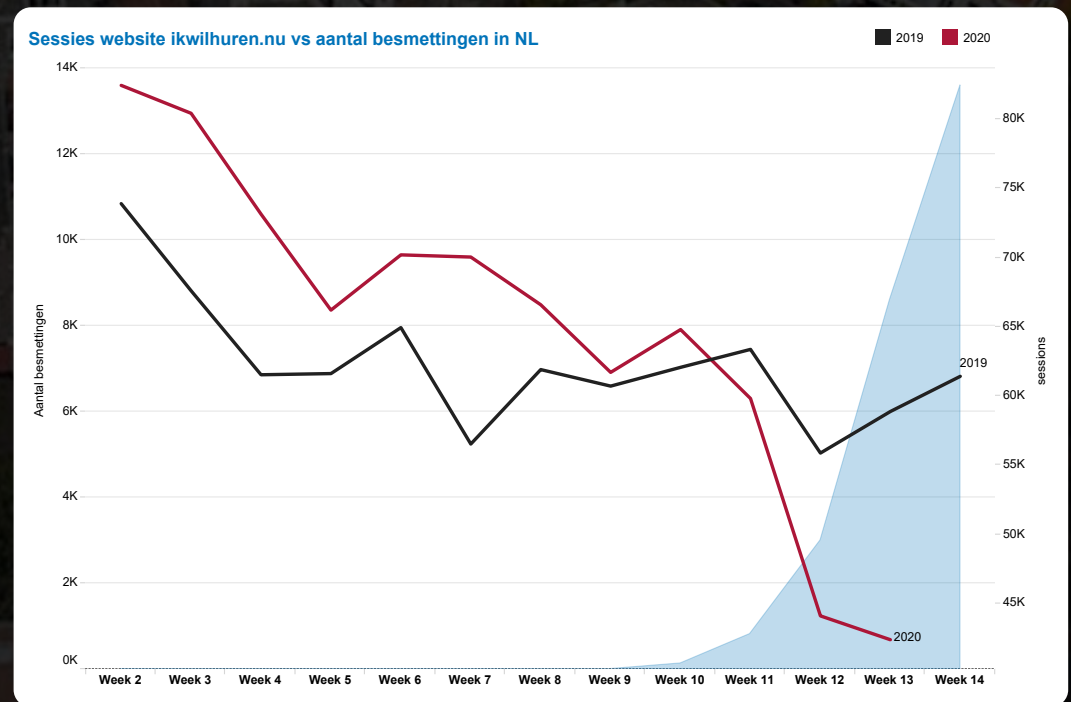
ONLINE BEZOEK

Op de woningmarkt zien we een vertraging van een aantal weken alvorens er effecten te zien zijn. Dit is een logisch gevolg vanuit het proces. Zodra iemand een keuze maakt om een verhuisbeweging te maken duurt het enkele weken totdat deze keuze omgezet is in resultaat. Om inzicht te krijgen in de effecten van de maatregelen op de woningmarkt is in samenwerking met MVGM Verhuur het verhuurproces in kaart gebracht.

Op de website www.ikwilhuren.nl, waarop het huurwoning aanbod wordt getoond, zien we de laatste dagen een sterke teruggang in het aantal bezoeken. Het lijkt erop dat woningzoekers hun zoektocht hebben gepauzeerd. Het aantal bezoekers dat per dag de website bezoekt is teruggelopen met 29,1%.

Woningzoekers lijken de situatie af te wachten alvorens ze hun zoektocht naar een nieuwe woning voortzetten. Er is een deel waarvan de zoektocht een verplicht karakter heeft, bijvoorbeeld als de huidige woning al opgezegd of verkocht is. Zoekers die nog in de huidige woning kunnen blijven wonen lijken de zoektocht in de koelkast te hebben gezet in afwachting van de komende weken.

Op de website is ook altijd een percentage "fun" bezoek aanwezig. Mensen die niet direct op zoek zijn naar een woning maar uit interesse kijken wat er actueel aangeboden wordt in verhouding tot hun huidige situatie. Een exacte percentage is hier niet van bekend.



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

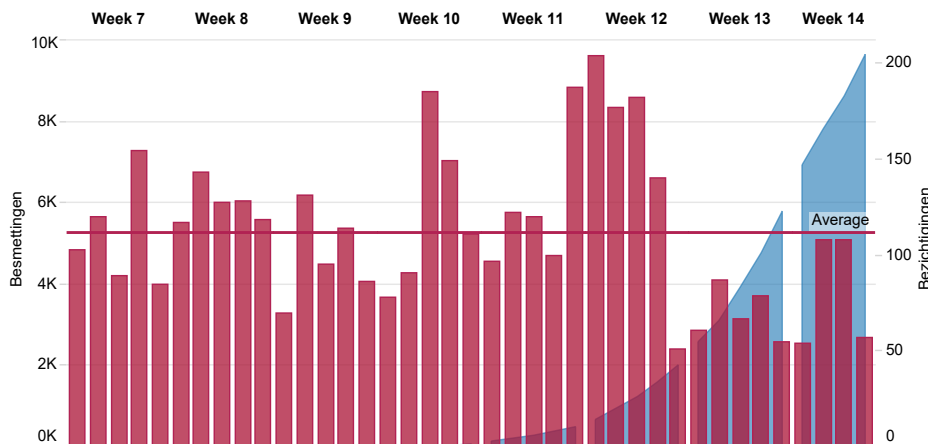
Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

DE VERHUUR BIJ MVGM

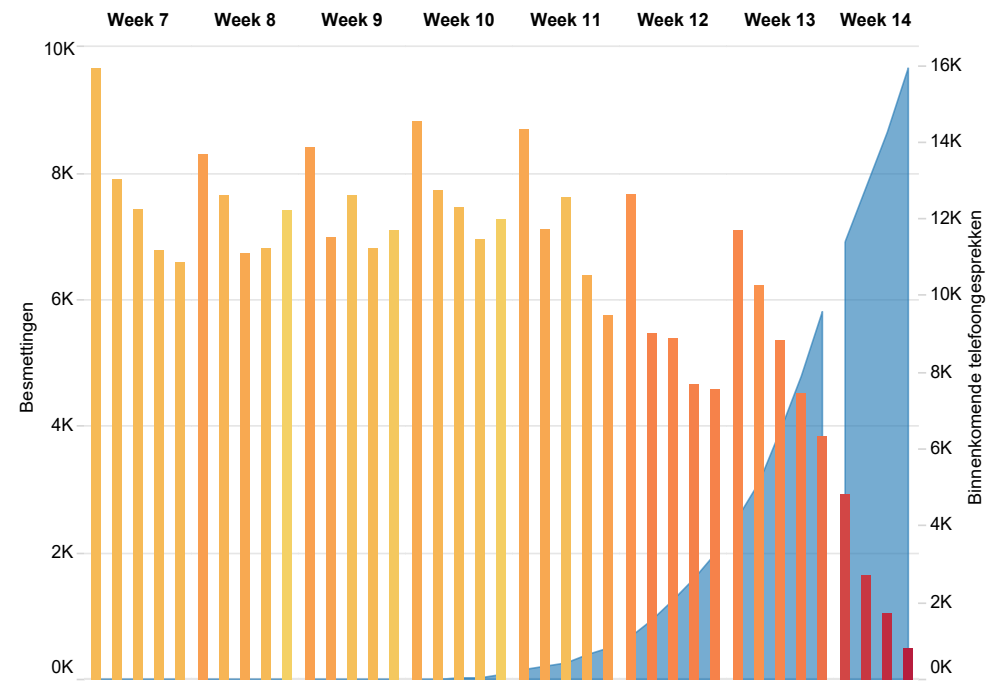
Het aantal telefoongesprekken dat dagelijks bij MVGM Verhuur wordt behandeld loopt snel terug. Vanaf het moment dat het eerste COVID-19 geval is gemeld, tot en met 2 april 2020, is het aantal binnengekomen telefoongesprekken met ruim 80% teruggenomen. Gemiddeld worden er per dag ongeveer tienduizend telefoontjes afgehandeld, waar er de laatste dagen niet meer dan tweeduizend binnenkomen.

Het aantal bezichtigingen is sinds de corona-maatregelen sterk afgenomen, maar laat de laatste week een stabilisatie zien. De afspraken die gepland staan of gepland worden, worden zoveel mogelijk digitaal gepland. Voor woningzoekers met een acute woningvraag verandert de huidige situatie niet direct.

Besmettingen COVID-19 vs. bezichtigingen bij MVGM verhuur



Besmettingen COVID-19 vs. inkomende oproepen bij MVGM verhuur



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

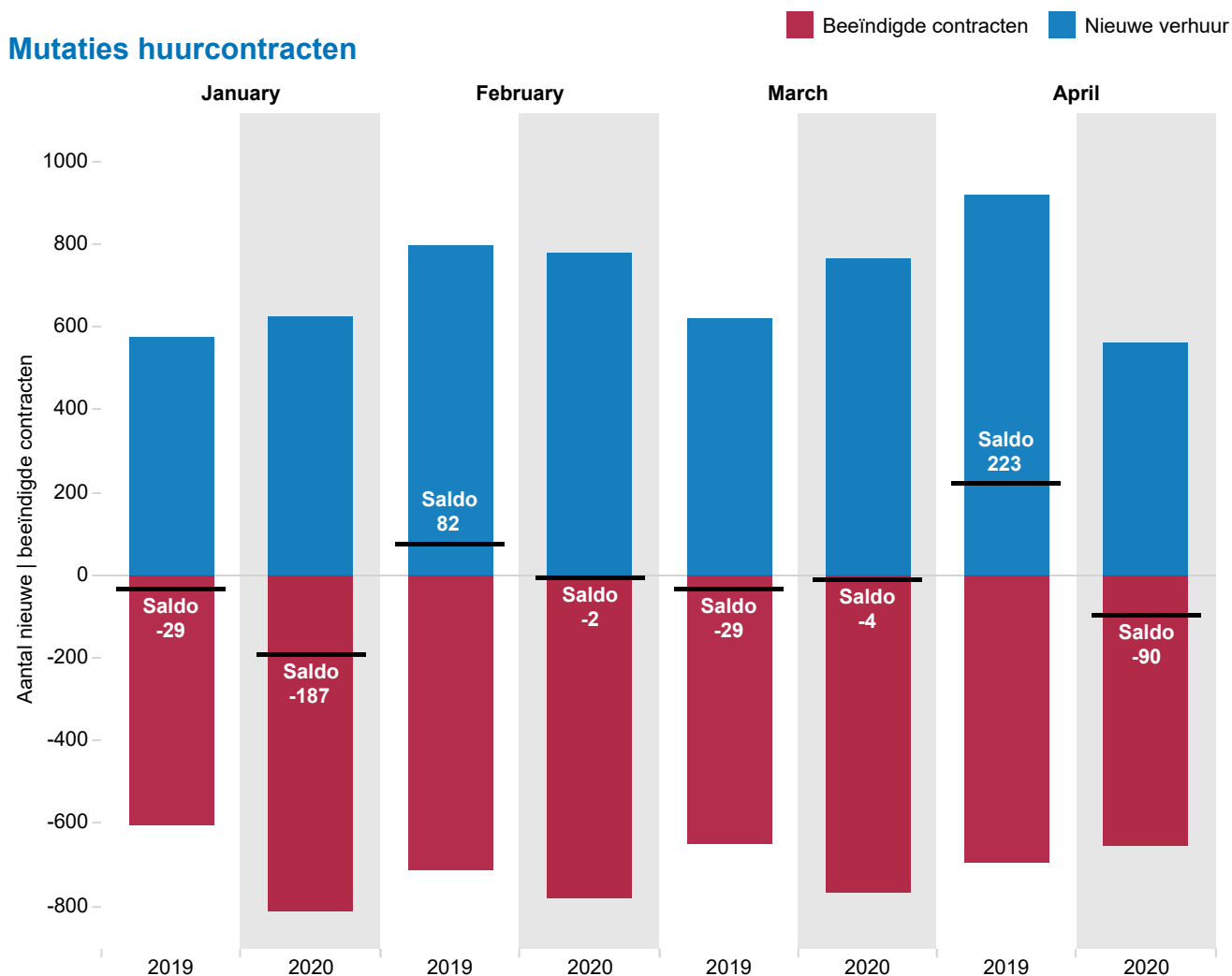
PROPERTY DATA ANALYTICS

LEEGSTAND EN MUTATIES

De afgelopen weken zijn we in de mutaties van de huurcontracten met name een verschil in het aantal nieuwe contracten per 1 april tegengekomen. Dit zijn er veel minder dan in dezelfde maand vorig jaar, terwijl dit in de andere maanden van 2020 hoger of gelijk lag. Doordat er minder nieuwe contracten zijn ingegaan maar het aantal opzeggingen gelijk is gebleven verwachten we dat de leegstand de komende weken zal oplopen. Dit, in combinatie met de afname in het aantal bezichtigingen, biedt zorgen.

Deze verwachte toename in leegstand zien we nog niet terug in de cijfers, maar dit zal de komende weken duidelijker zichtbaar worden.

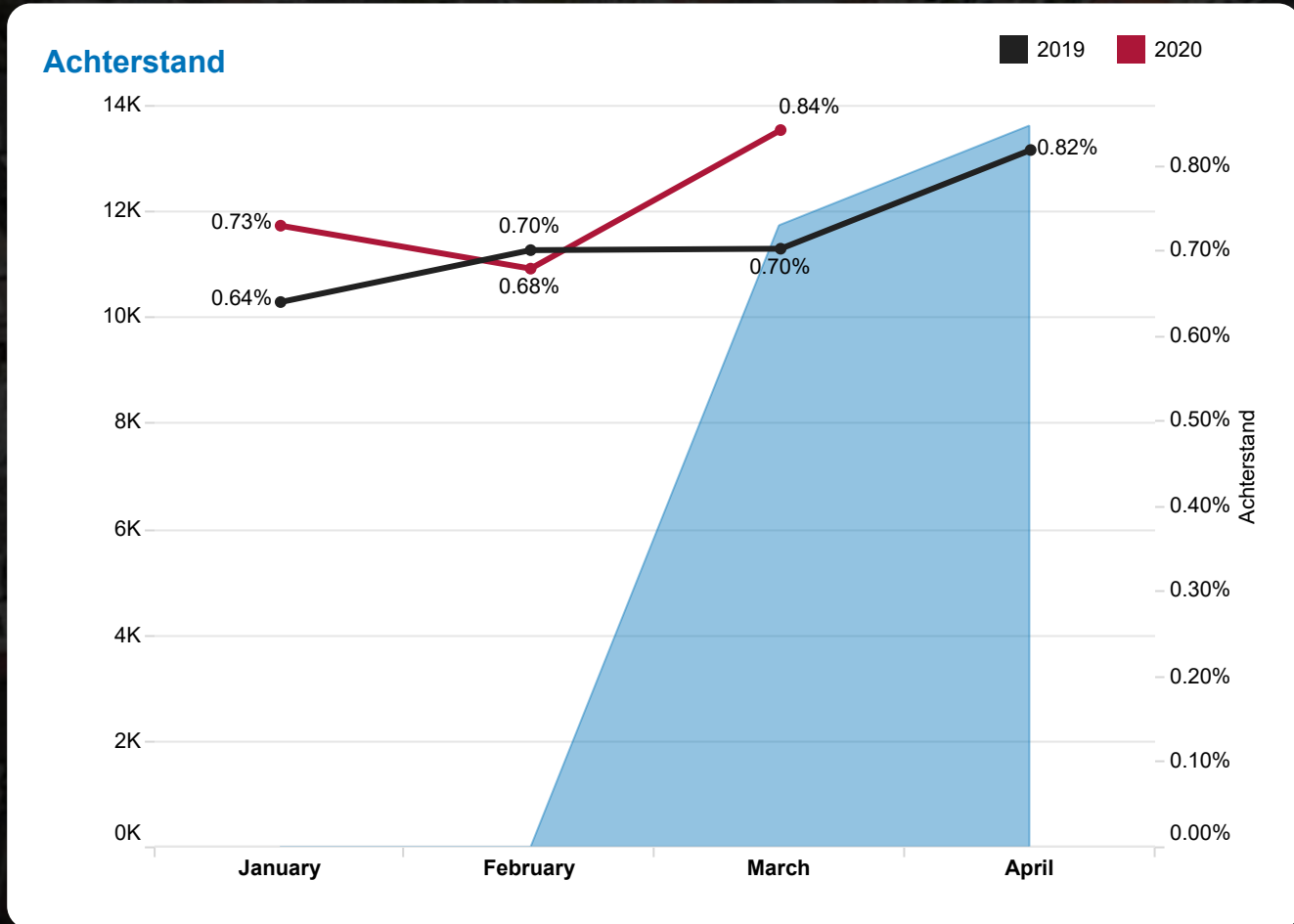
Mutaties huurcontracten



BETAALGEDRAG

Gezien de noodzakelijke maatregelen die genomen zijn, komen we ook economisch gezien in een moeilijke periode. Huurders komen mogelijk in financiële problemen en kunnen de huur daardoor niet meer betalen. Dit is in maart nog niet direct zichtbaar. De betaalachterstand is hoger dan vorig jaar, maar dit hoeft niet direct veroorzaakt te worden door de corona-uitbraak.

We verwachten dat het betaalgedrag op de langere termijn zichtbaar zal worden. Deze indicator wordt deels ook beïnvloed door andere economische factoren.



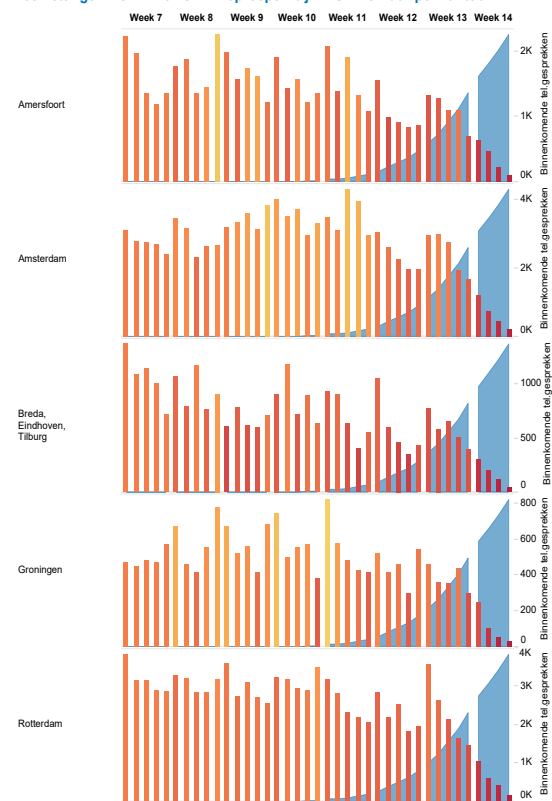
GEOGRAFISCHE VERSCHILLEN

De kantoren van MVGM Verhuur zijn verdeeld over Nederland met verschillende vestigingen. Om aan te duiden of er geografische verschillen te zien zijn hebben we de grootste 4 kantoren en een samenvoeging van de kantoren in Noord-Brabant gebruikt. Dit zijn Amersfoort, Amsterdam, Breda/Tilburg/Eindhoven, Rotterdam en Groningen.

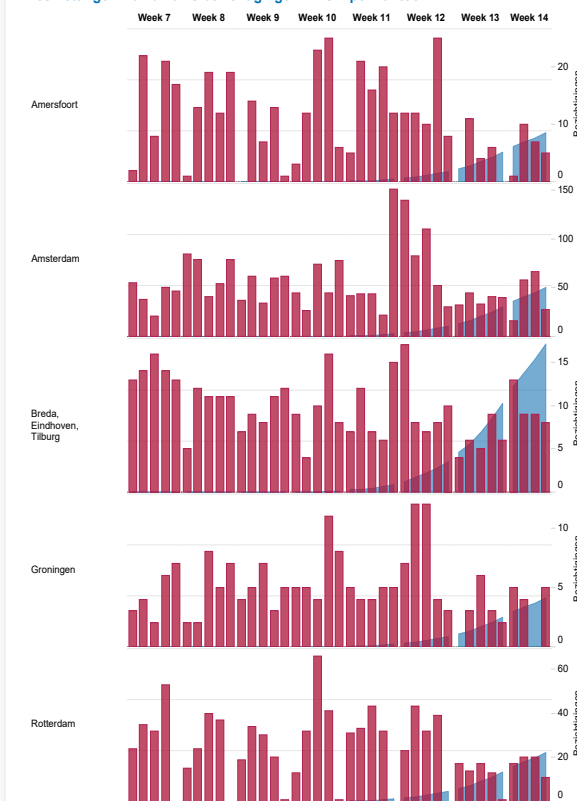
Vanuit deze kantoren zien we de laatste paar dagen een iets andere ontwikkeling. De zuidelijke gebieden zijn eerder getroffen door het virus waardoor de effecten daar sneller zichtbaar waren. De trend die drie weken geleden op kantoren in Breda, Tilburg en Eindhoven is ingezet loopt de afgelopen twee weken verder door. In andere delen van het land zien we de effecten iets later optreden.

In Amsterdam is het opgefallen dat het aantal bezichtigingen de afgelopen 2 weken vrijwel gelijk blijft. De krapte op de woningmarkt in Amsterdam zorgt er mogelijk voor dat mensen de maatregelen minder in acht nemen. Het is een beeld dat zich ook deels in Rotterdam laat zien.

Besmettingen COVID-19 vs. ink. oproepen bij MVGM verhuur per kantoor



Besmettingen Covid-19 vs bezichtigingen MVGM per kantoor

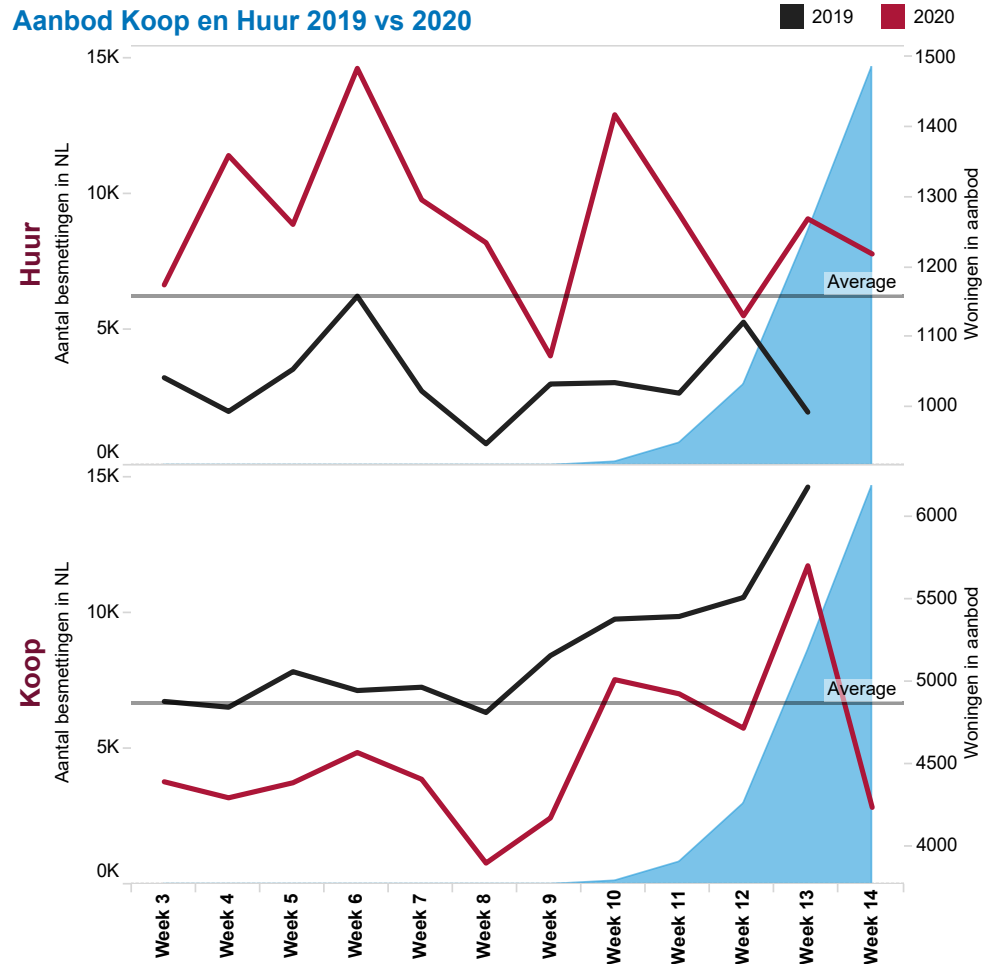


WONINGMARKT - AANBOD

De ontwikkelingen per week tonen tot en met deze week een vergelijkbaar beeld met vorig jaar. De afgelopen week zien we echter een enorme terugloop in het aantal aangemelde woningen op de koopwoningmarkt.

De oorzaak van deze terugval kan deels verklaard worden doordat nog niet al het nieuwe aanbod op het internet is aangemeld door de makelaars. Een andere reden is dat mensen terughoudender zijn en daardoor hun verhuishwens uitstellen. Dit effect zal de komende weken duidelijker zichtbaar worden.

Aanbod Koop en Huur 2019 vs 2020



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

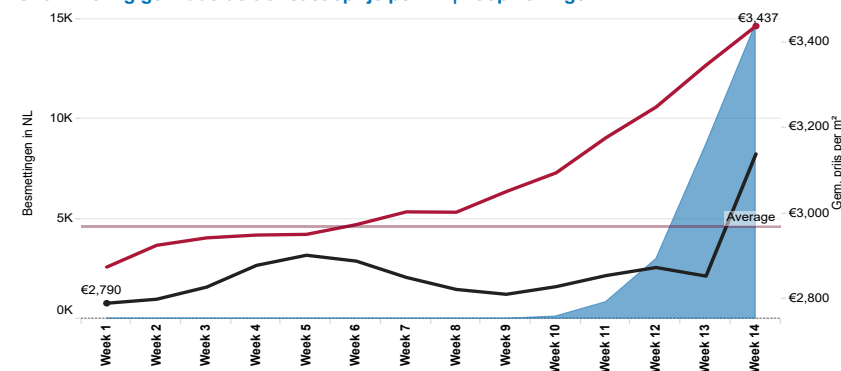
WONINGMARKT - TRANSACTIES

Ook de transacties op de woningmarkt laten nog geen schokkende symptomen van daling zien. We verwachten dat hier een vertragend effect optreedt. Aangezien de aanvraag en afhandeling van het aantal bezichtigingen sterk afneemt, zal daarmee het aanbod moeilijker verhuurd of verkocht kunnen worden.

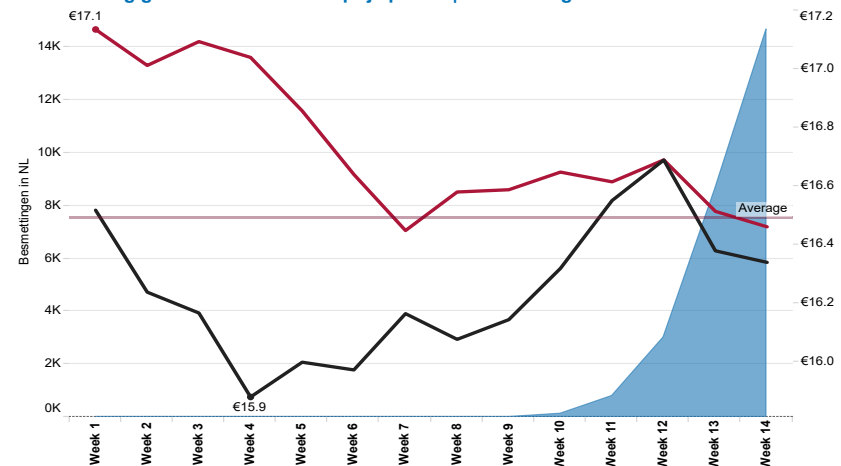
De prijzen op de koopwoningmarkt zijn de laatste weken sterk gestegen. Dit is een beeld wat we de laatste maanden herkennen en is onveranderd ongeacht de maatregelen die de overheid heeft genomen. De lijn voor 2019 laat een rare piek zien, wat veroorzaakt wordt doordat week 14 in 2019 nog niet afgerond is op 3 april.

De huurwoningmarkt laat de laatste weken meer schommelingen met een licht dalende trend zien. Hier is nog geen effect te zien die door de corona-maatregelen veroorzaakt worden. De groei in de huurwoningmarkt is de laatste maanden voorafgaand aan de crisis al aan het afvlakken.

Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per m² | koopwoningen



Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per m² | huurwoningen



VERWACHTINGEN | REAL TIME INZICHT

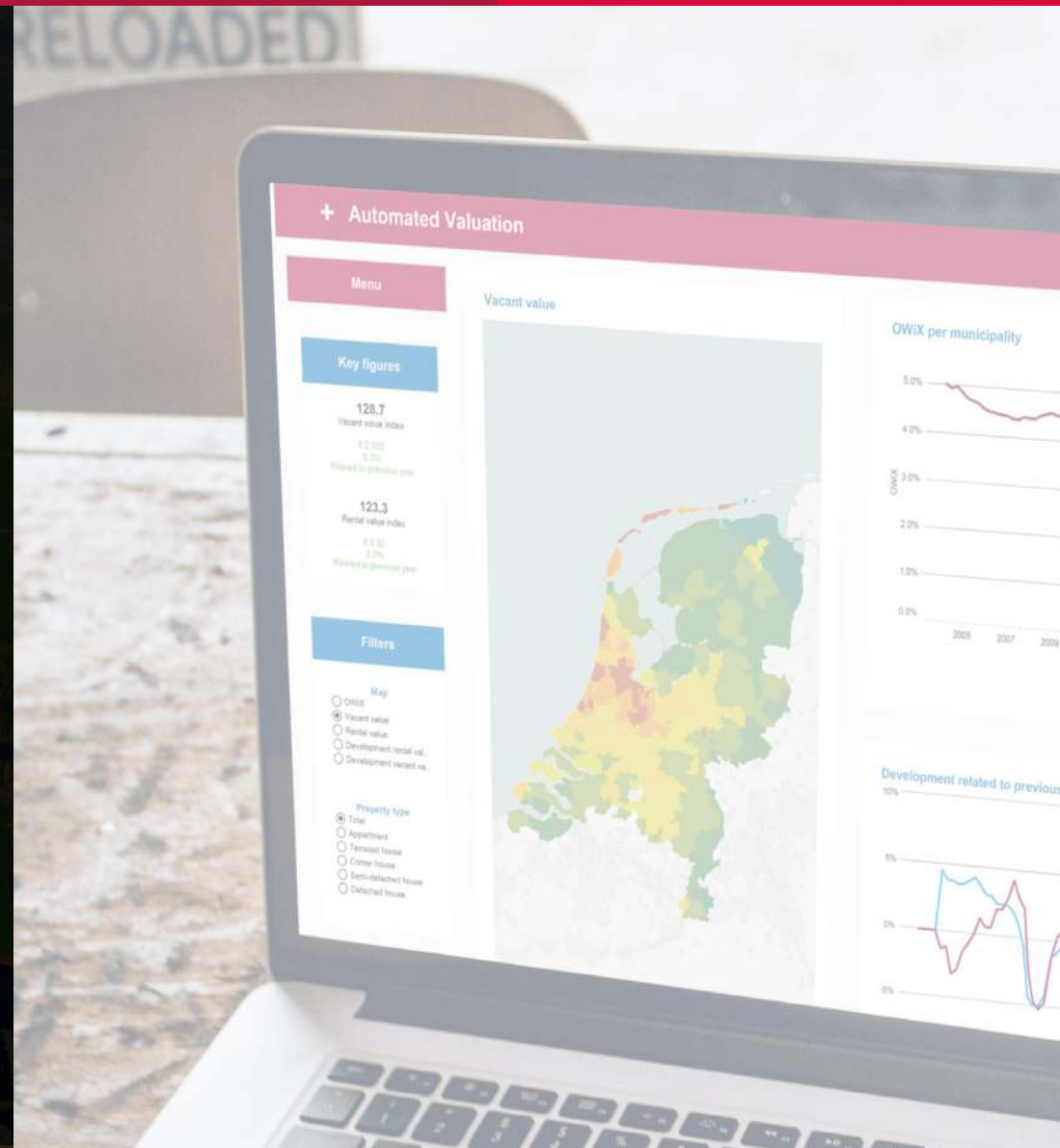
De komende dagen en weken blijven we de markt op de voet volgen en zullen we regelmatig met een update komen. We verwachten namelijk dat de effecten op de woningmarkt de komende weken steeds sterker zichtbaar zullen worden.

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

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS