



COVID-19 #21

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

INLEIDING

COVID-19

De laatste weken stijgt het aantal COVID-19 besmettingen in Nederland snel. Met bijna 6.000 nieuwe besmettingen per dag staan er een tal van beperkingen op ons te wachten om een doorzet van de nieuwe opleving van het virus tegen te gaan. Deze beperkingen zullen een situatie creëren die steeds meer richting een tweede lockdown gaat.

Wat betekent dit voor de woningmarkt? Na een eerste schrikreactie lijkt de woningmarkt weer stabiel te zijn. Echter is het aanbod op de woningmarkt te hoger dan de vraag. Houd onze LinkedIn in de gaten voor een uitgebreide analyse, waarbij wij terugblikken op de effecten op de vastgoedmarkt na ruim een half jaar COVID-19 virus.

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

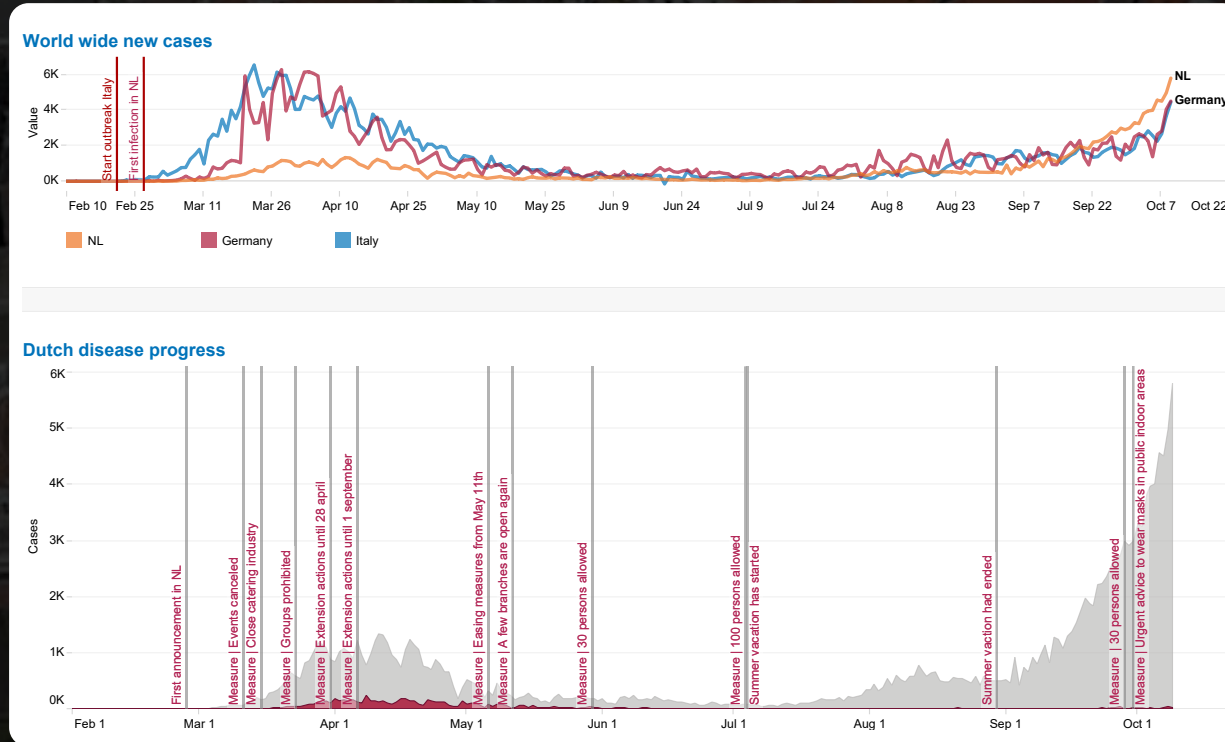
Ook real time inzicht?



VOORTGANG ZIEKTE

Waarbij Nederland eerst eenzelfde ontwikkeling volgde zoals onze buurlanden, staan we nu samen met Frankrijk en Spanje in de top van landen in Europa met relatief de meeste COVID-19 besmettingen. Hierdoor is er door veel landen code rood af gegeven voor geheel Nederland. Binnen Nederland zelf wordt er vooral een focus op de “ernstige” situatie in Rotterdam-Rijnmond, Haaglanden en Amsterdam-Amstelland gelegd.

Bij de ziekenhuis opnames is het ook opvallend dat er steeds meer jongere mensen voor een kortere periode worden opgenomen. En komen er ook steeds meer andere bijeffecten van het COVID-19 virus aan het licht. Zoals blijvende hersen- en longbeschadiging.



COVID-19

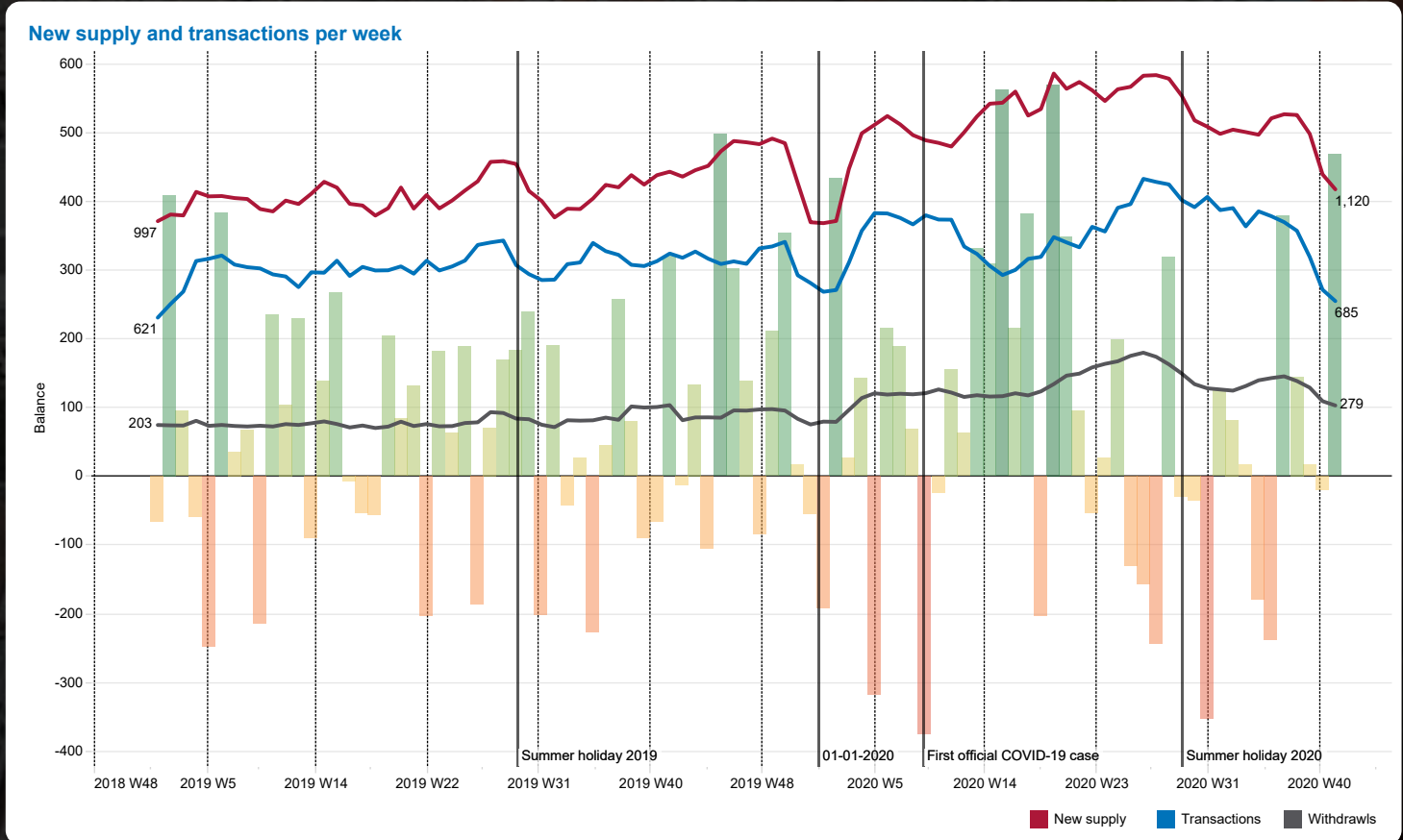
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

VRAAG VS. AANBOD

Om de gehele woningmarkt in kaart te brengen wordt er gekeken naar de verhouding tussen de vraag en het aanbod.

Na de uitbraak van het COVID-19 virus was er een duidelijke daling van het aantal transacties op de woningmarkt terwijl het aanbod verder steeg. De eerste schrik reactie herstelt zich en de markt lijkt terug in evenwicht te komen. De laatste weken zien we het aantal transacties en het aanbod verder afnemen. De komende weken houden wij in de gaten hoe dit verder ontwikkeld met de aanhoudende COVID-19 crisis.



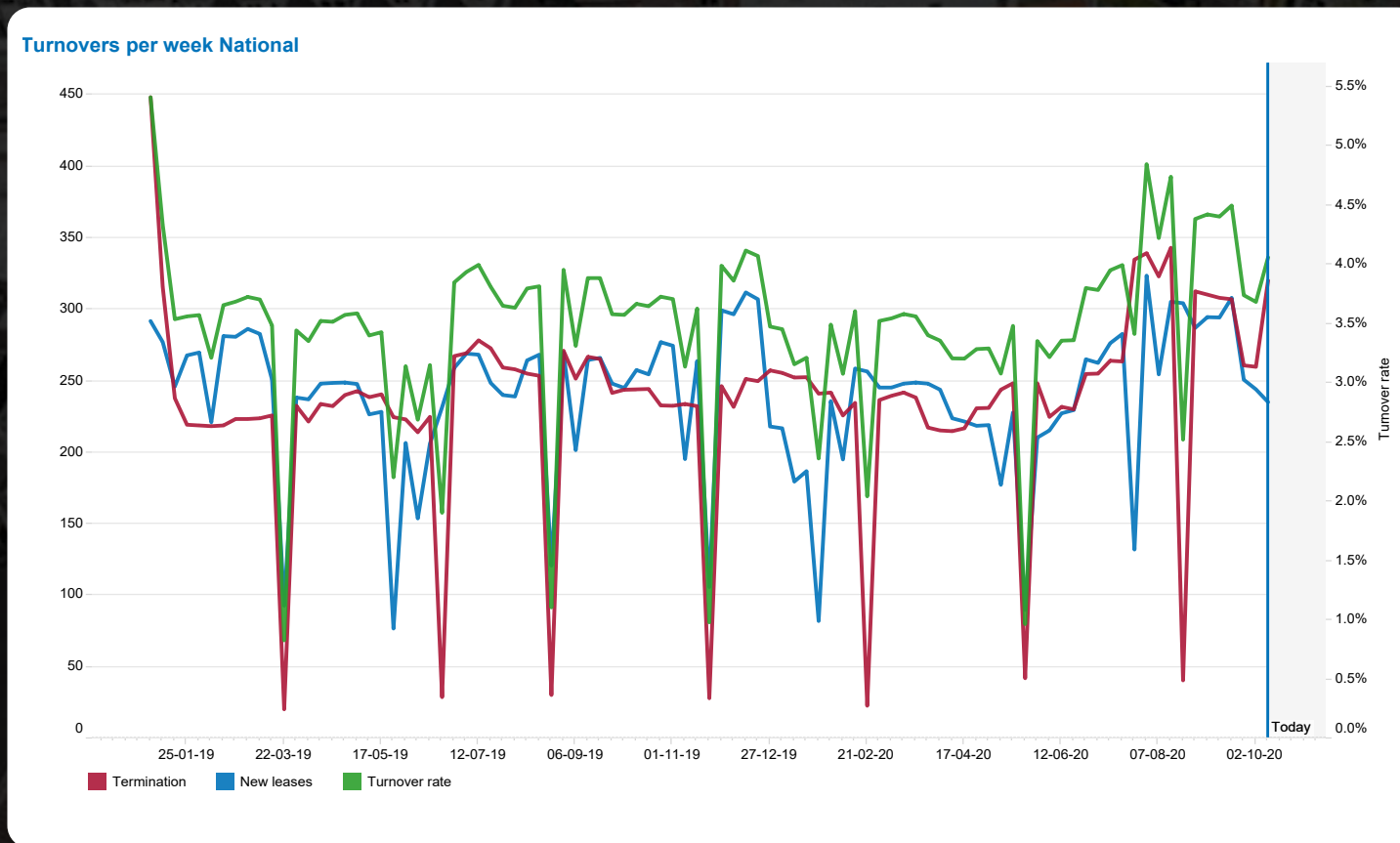
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

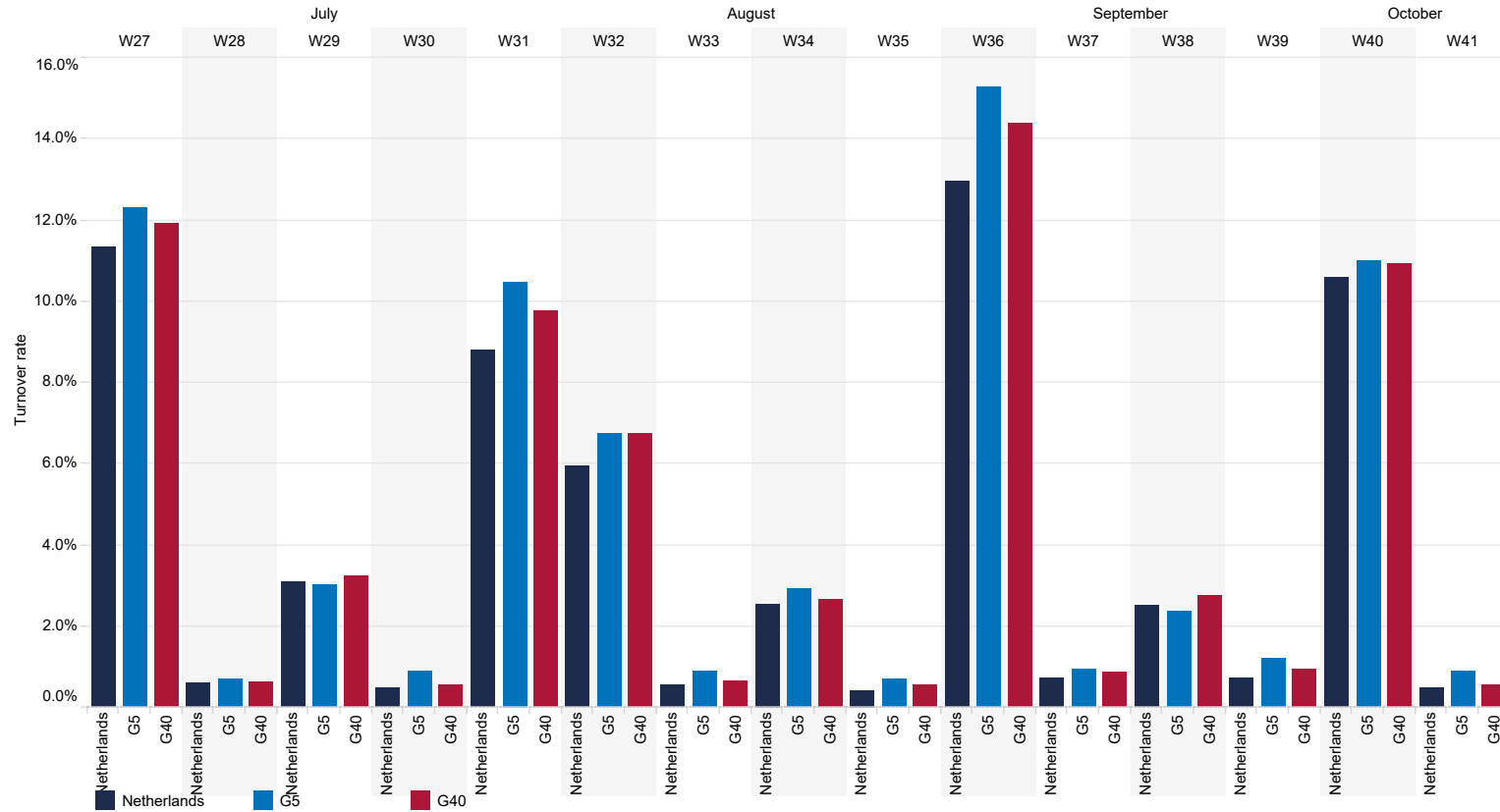
MUTATIES

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. Opvallend is de hoge mutatiegraad in de eerste week van september. Dit kan eventueel verklaard worden door het beign van het nieuwe schooljaar. In deze tijd van het jaar lopen veel huurcontracten af of gaan nieuwe verhuringen in.



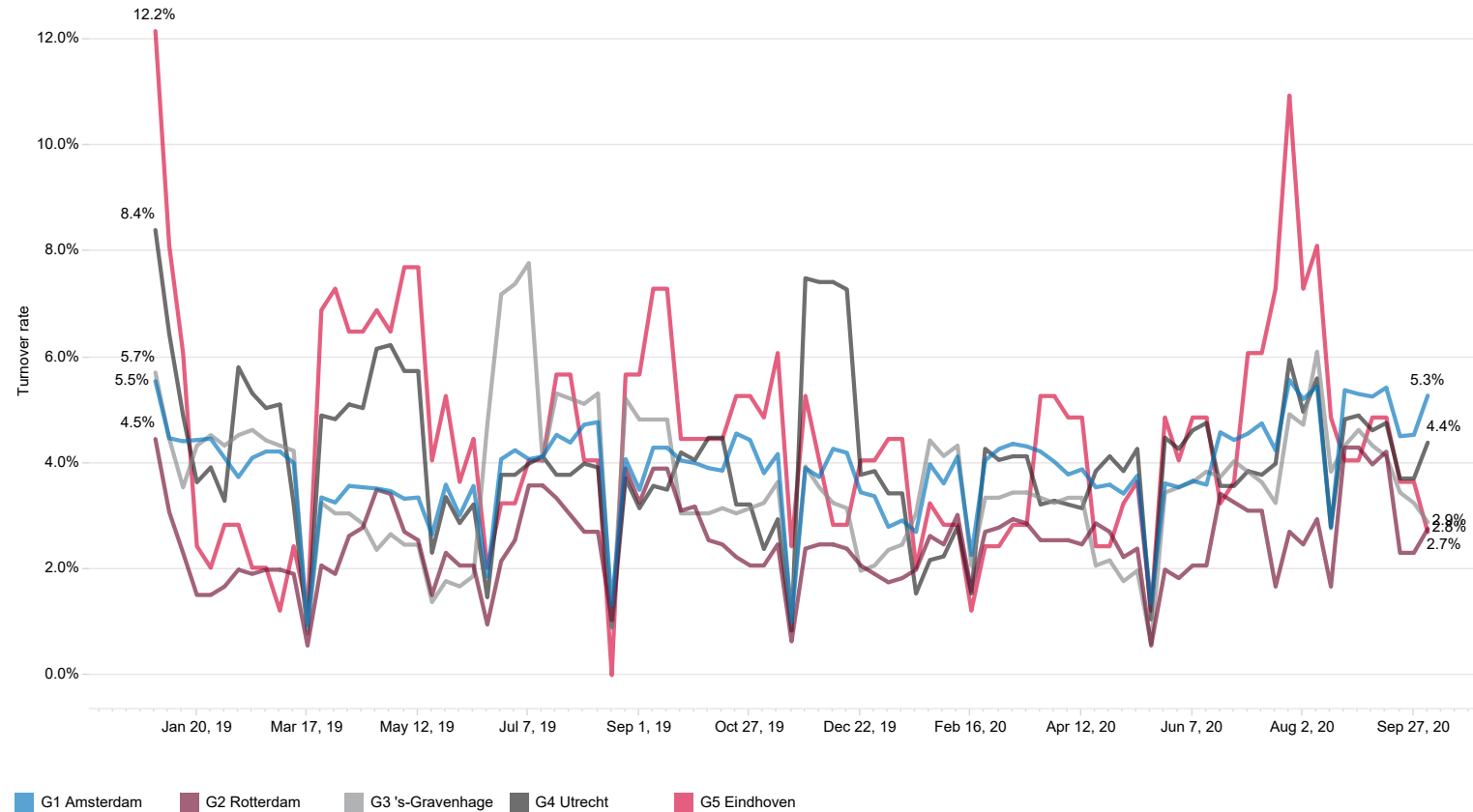
MUTATIEGRAAD

Turnover rate regional comparison



MUTATIEGRAAD G5

Turnover rate G5 per municipality



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

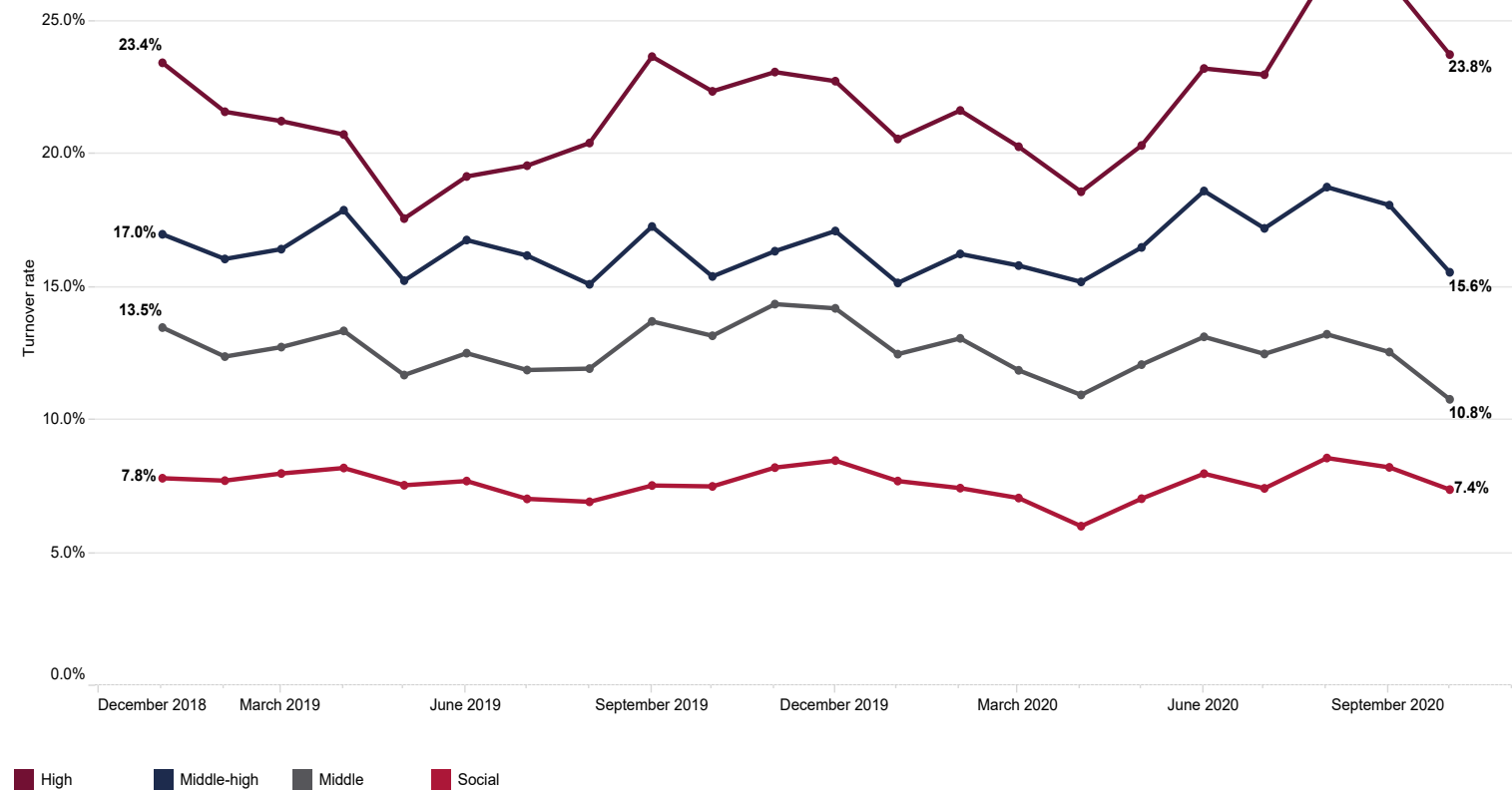
MUTATIEGRAAD PER HUURCATEGORIE

Demutatiegraad per huurcategorie laat een verdeling per categorie zien. Na een lichtelijke daling in April, lijken de verschillende categorieën hetzelfde verloop te hebben. Het hoge huursegment loopt echter wel steeds verder uit op de andere categorieën.

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

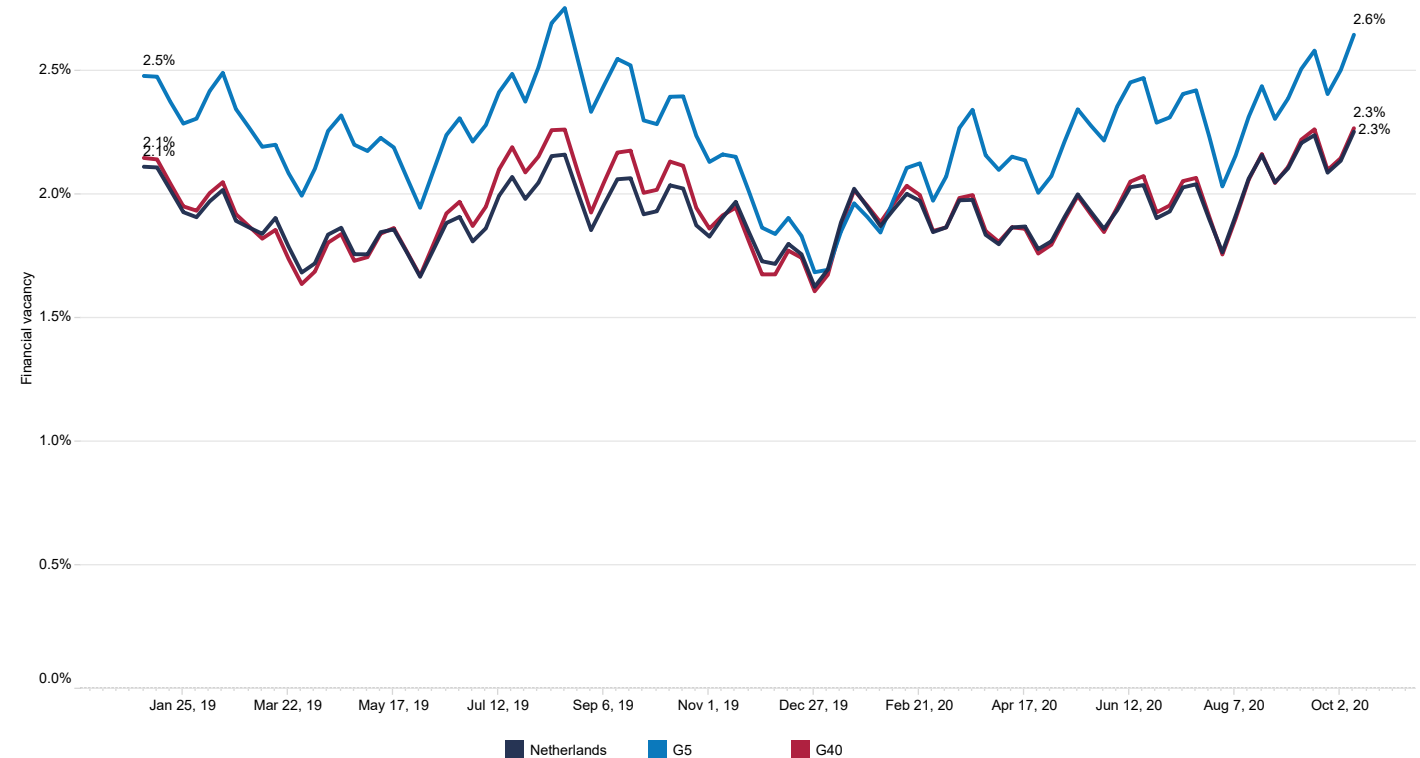
LEEGSTAND

Na een dip eind 2019, neemt de leegstand in 2020 toe. Dit geldt voornamelijk voor de vijf grootste steden in Nederland.

Opgesplitst per stad, komt het leegstandsniveau in Amsterdam ongeveer terug op het oud niveau zoals in 2019. Daartegenover blijft het leegstandsniveau in Eindhoven opvallend laag.

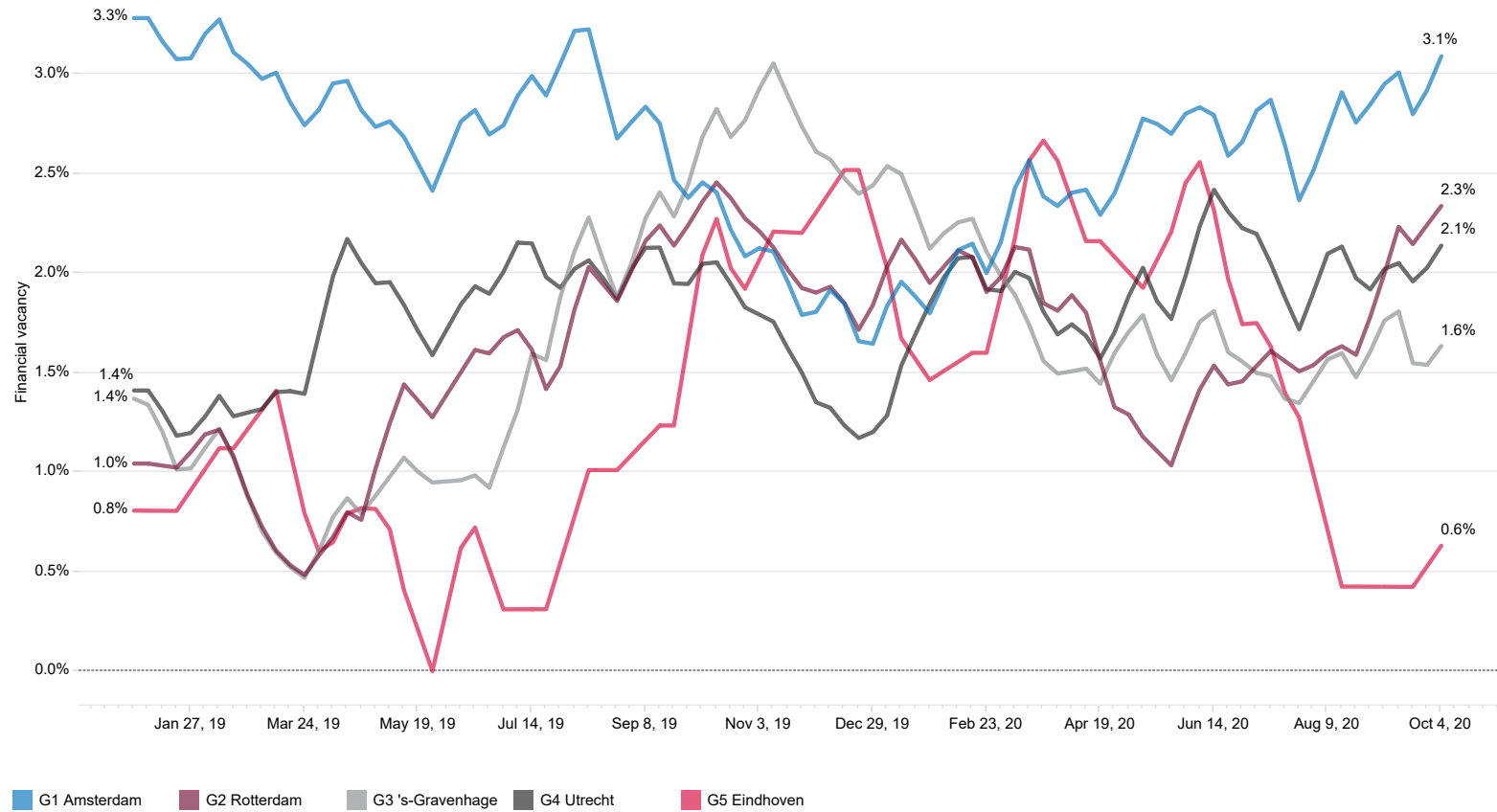
Het leegstandsniveau per huurcategorie laat ook een bijzondere trend zien. Waarbij het sociale, midden en middelhoge segment nagenoeg hetzelfde leegstandsniveau hebben, neemt het leegstandsniveau voor het hoge segment verder toe. Een direct effect van de uitbraak van het COVID-19 virus waarbij de vraag naar huurappartementen in het hoge segment terugloopt.

Financial vacancy region comparison



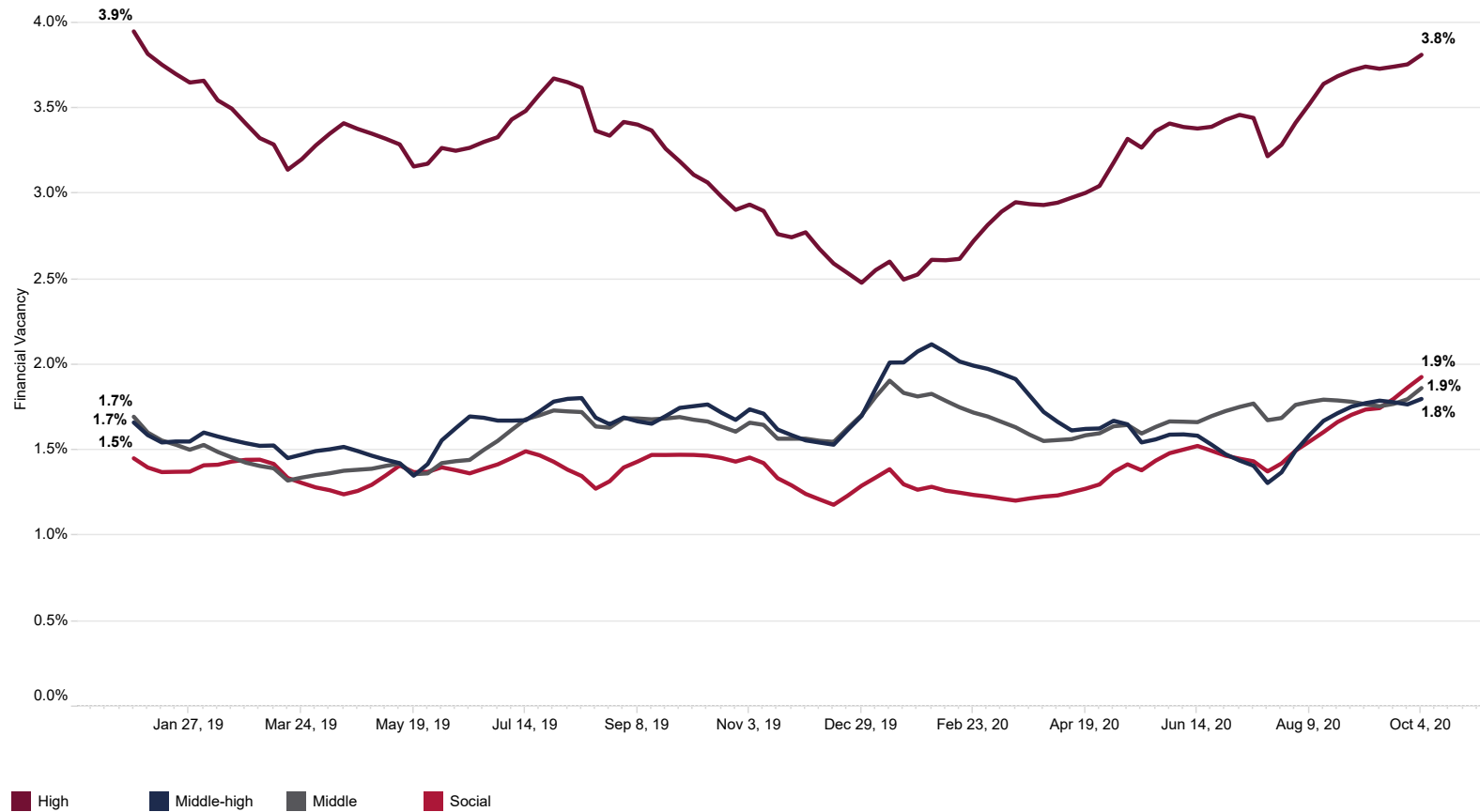
LEEGSTAND G5

Financial vacancy G5 per municipality



LEEGSTAND PER HUURCATEGORIE

Financial vacancy per rental category



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

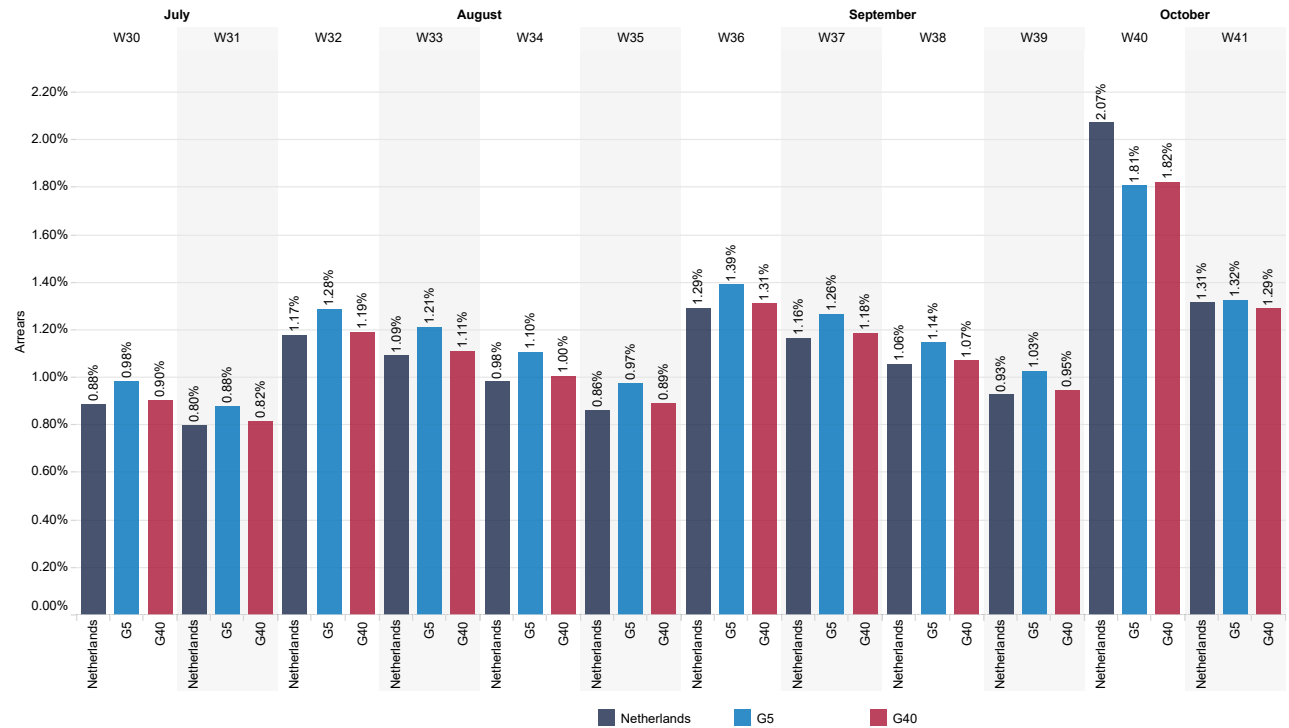
PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURACHTERSTANDEN

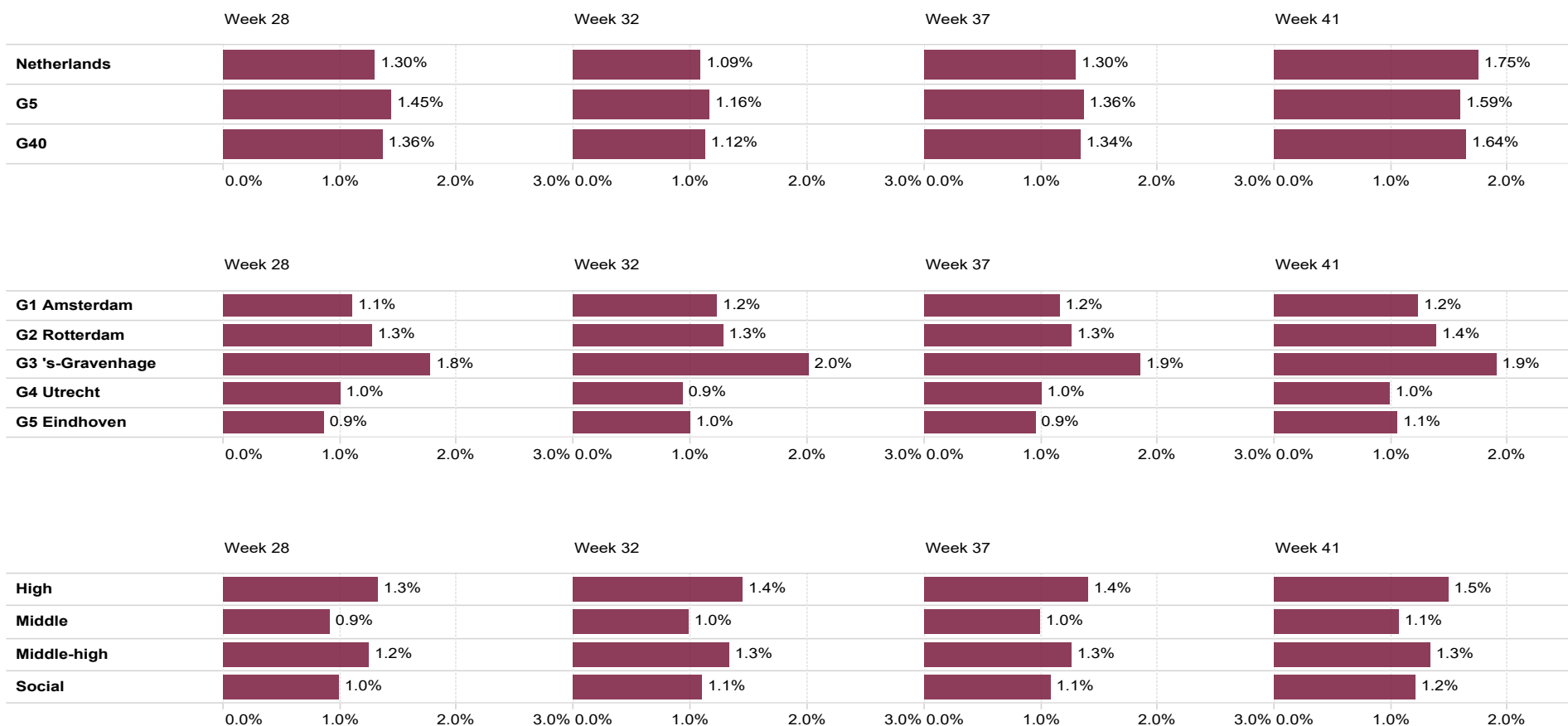
Elke vrijdag wordt de huurachterstand in kaart gebracht. In de afgelopen weken stijgen de huurachterstanden naar het hoogste niveau sinds 10 weken. In week 40 is vooral het Nederlandse niveau voor huurachterstand hoog in vergelijking met de 40 grootste steden in Nederland.

Het beeld voor de vijf grootste steden in Nederland en per huurcategorie blijft onveranderd. 's-Gravenhage blijft kampen met de hoogste huurachterstand in vergelijking met de andere steden. Per huurcategorie blijft de achterstand het hoogst voor het hoge huursegment, gevolgd door het middelhoge huursegment.

Arrears region comparison

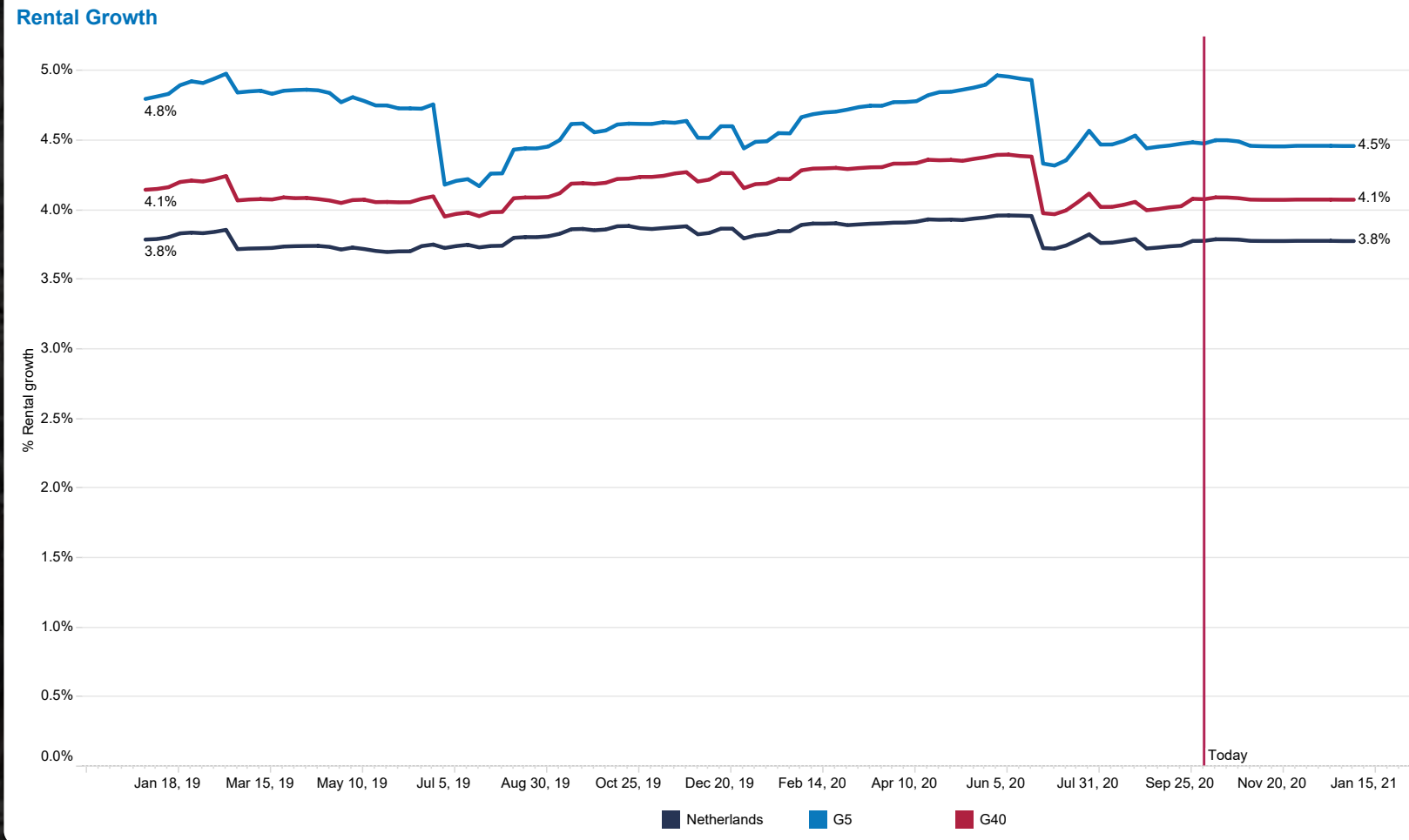


HUURACHTERSTANDEN PER HUURCATEGORIE



HUURGROEI IN CONTRACTMUTATIES

De huurgroei wordt in kaart gebracht door middel 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.



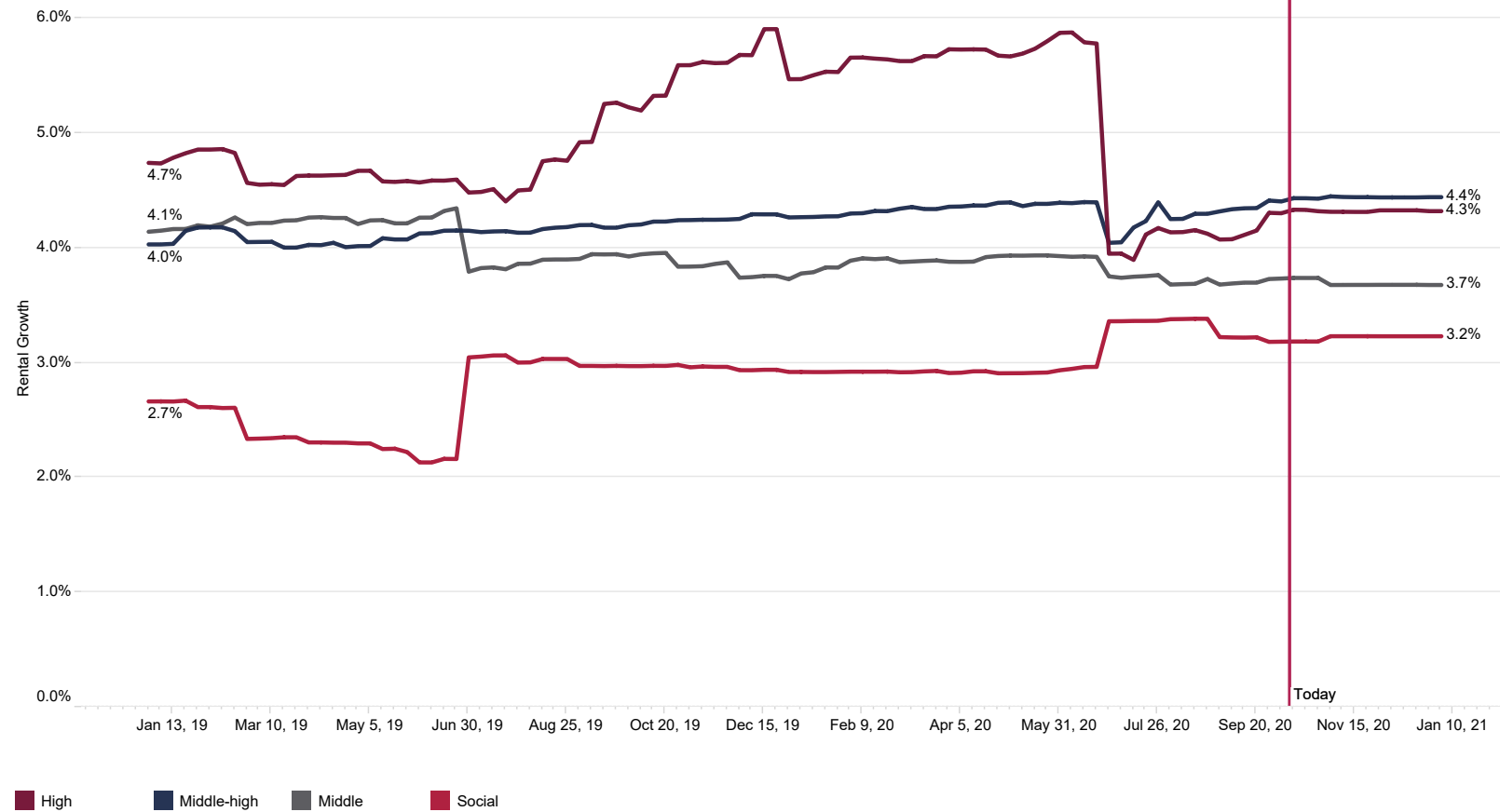
COVID-19

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

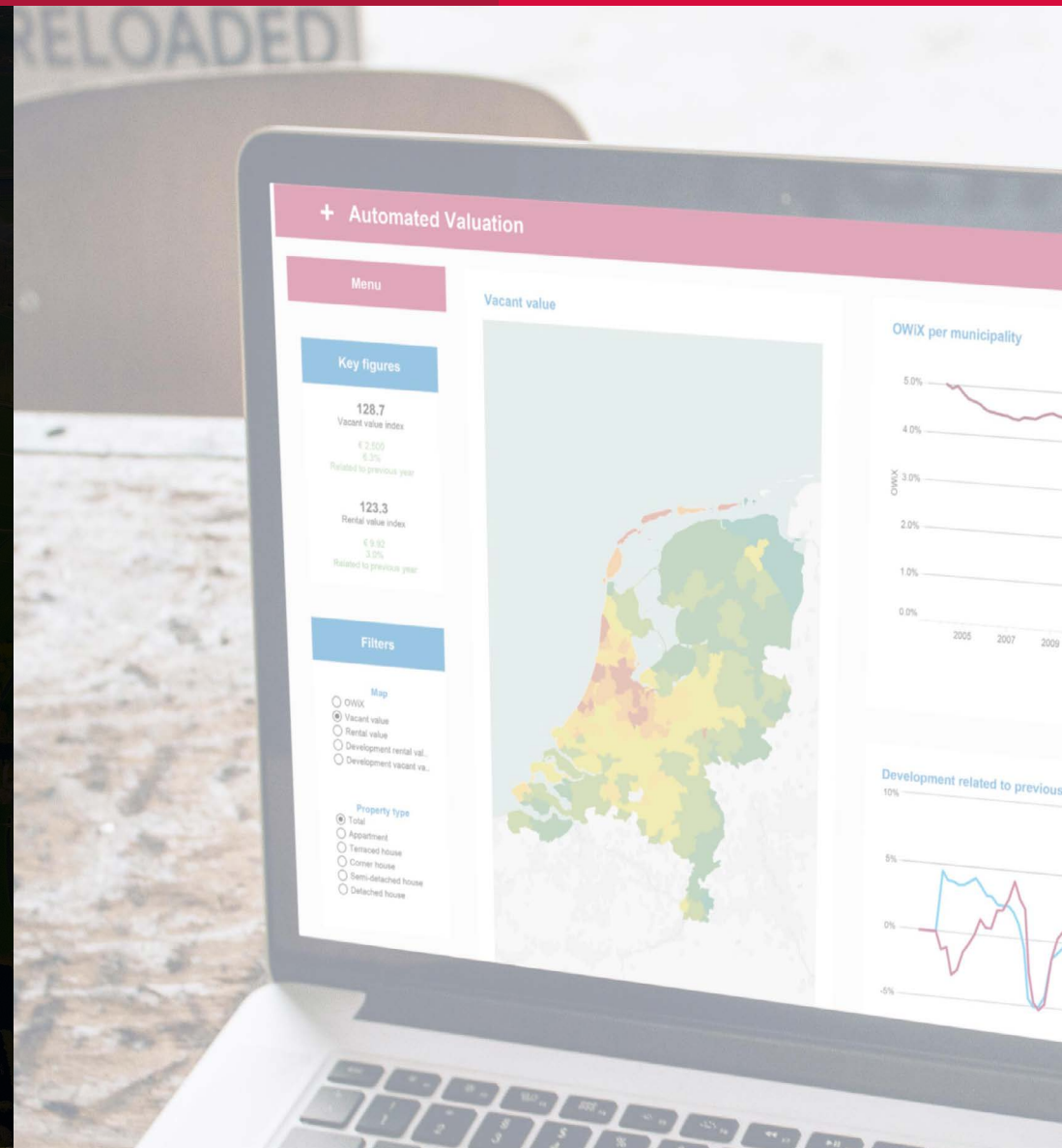
VERWACHTINGEN | REAL TIME INZICHT

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. Houd hiernaast onze LinkedIn in de gaten voor een uitgebreide analyse terugblikkend op ruim een half jaar van het COVID-19 virus op de vastgoedmarkt.

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 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 +