

SUITES
RELOADED



COVID-19 #4

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

INLEIDING

COVID-19

Het effect van de maatregelen die de overheid heeft genomen zijn in de eerste drie weken duidelijk merkbaar geweest. De contactmomenten die gepland stonden werden tot nadere orde afgezegd wat resulteerde in een keldering van het aantal bezichtigingen. Deze eerste effecten zijn grotendeels gaan liggen. De eerste weken merkten we al snel op dat het aantal contactmomenten tot het minimum was teruggeschroeft. De beperking dat er geen fysieke ontmoetingen meer plaats mochten vinden stakte alles op. Nu we een aantal weken verder zijn is het digitale overleggen de nieuwe normaal. Er is een acceptatie van de huidige situatie en we maken er het beste van binnen de geboden mogelijkheden.

De gegevens over de verhuur van woningen laten weer een lichte stijging zien ten opzichte van vorige week. Het bezoek aan de website www.ikwilhuren.nu, de telefonische aanvragen en de bezichtigingen bij MVGM Verhuur nemen weer iets toe. Het aantal telefoontjes dat afgelopen week is verwerkt ligt in dezelfde lijn als vorige week, waar het de eerdere weken sterk afnam.

COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

INHOUD



Introductie

Effecten COVID-19 op woningmarkt

- Voortgang ziekte
- De verhuurafdeling van MVGM
- Online verhuur
- MVGM Vastgoedmanagement
- De effecten op de woningmarkt

Ook real time inzicht?

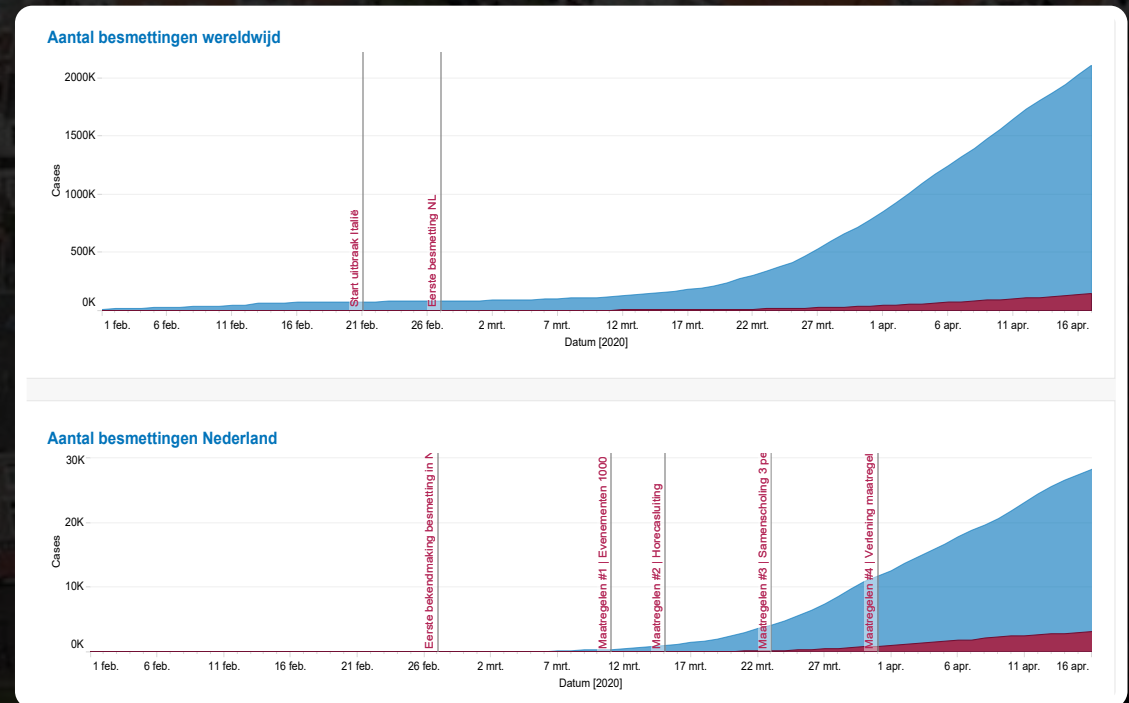


VOORTGANG ZIEKTE

De laatste dagen bereiken ons positieve berichten dat het aantal patiënten op de intensive care blijft dalen. Fijne berichten die ons mogelijk dichterbij een leefbare samenleving brengen. De daling die is ingezet versnelt nog niet maar een lichte trendbreuk is te constateren. De maatregelen blijven voorlopig nog van kracht en verwachtingen zijn er die voorspellen dat deze maatregelen tot minimaal na de zomerperiode zullen aanhouden. Diverse burgemeesters stellen dat alle grote evenementen minimaal tot 1 september verboden dienen te worden.

Besmettingen

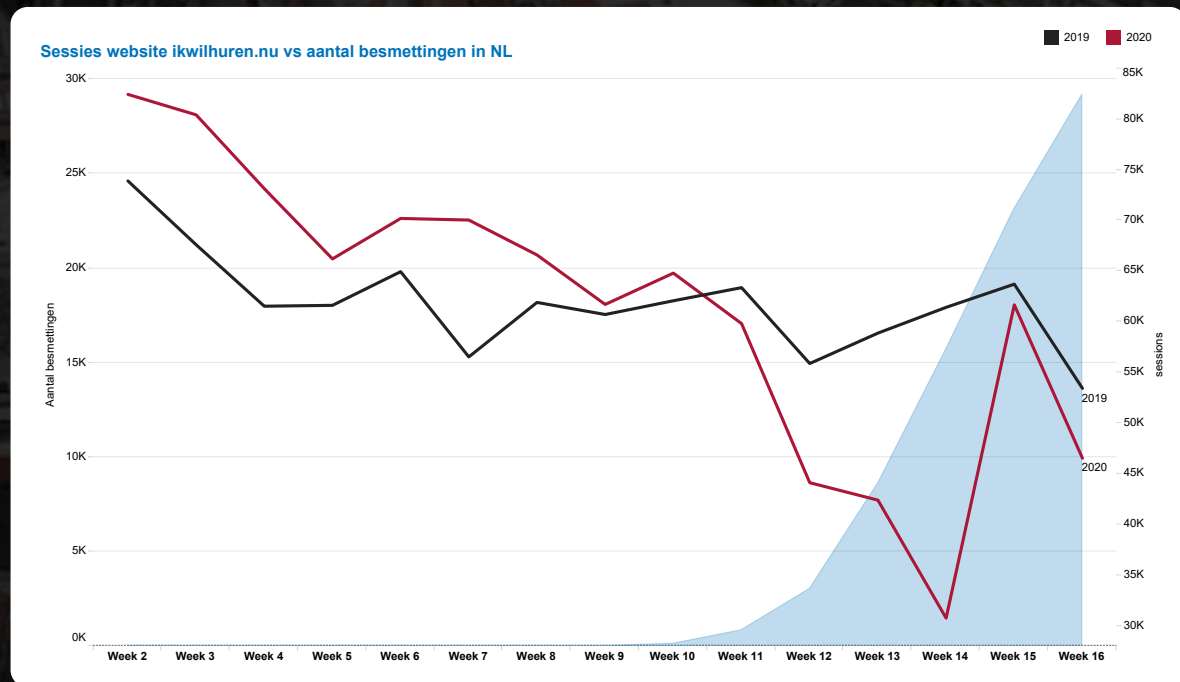
Het aantal geconstateerde besmettingen in Nederland is inmiddels opgelopen tot 30.449. Het werkelijke aantal besmettingen ligt waarschijnlijk hoger, omdat niet iedereen getest wordt. Er wordt inmiddels meer getest waardoor verwacht wordt dat het virus beter onder controle komt.



ONLINE BEZOEK

Op de website www.ikwilhuren.nu waarop het huurwoning aanbod wordt getoond zien we de afgelopen 2 weken hetzelfde patroon terug als in 2019, daarmee lijkt het effect van het virus op de website bezoekers van korte duur. Wellicht is het nog te vroeg om conclusies te trekken wat de effecten daadwerkelijk zijn. We zitten inmiddels weer op een vergelijkbaar niveau met vorig jaar en dit lijkt een trendbreuk met de eerdere weken.

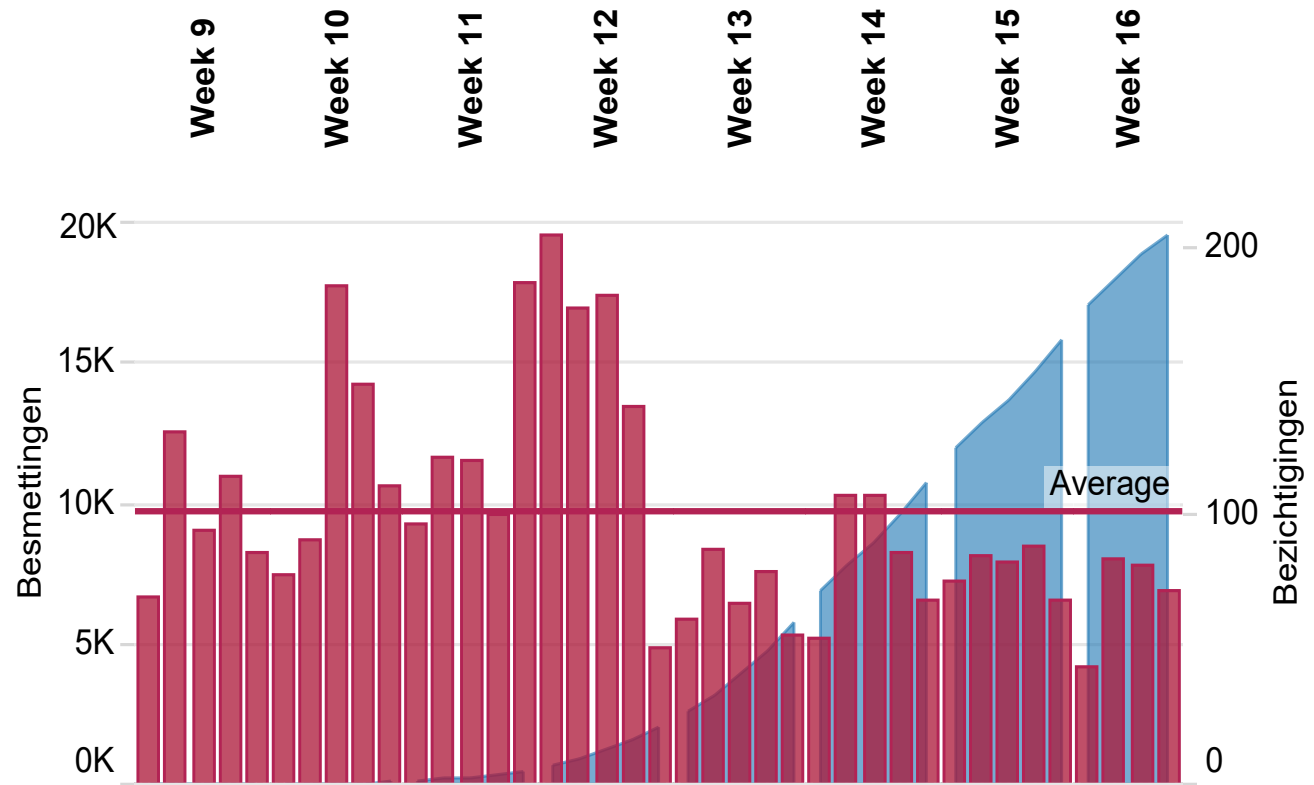
Gezien de korte termijn kunnen we hier nog niet direct conclusies aan verbinden. Het aantal ligt sinds de eerste uitbraak lager dan vorig jaar, terwijl dit in de weken voorafgaand andersom was. Mensen zijn dus terughoudender of in ieder geval minder actief in de zoektocht naar een nieuwe woning dan vorig jaar in dezelfde week.



DE VERHUUR BIJ MVGM

Het aantal bezichtigingen is sinds de coronamaatregelen sterk afgenomen met circa 20%. Ondanks de sterke afname in korte tijd is het aantal de laatste weken stabiel.

Voor woningzoekers met een acute woningvraag veranderd de huidige situatie niet direct. We verwachten dat mensen de nieuwe situatie accepteren en zich ernaar aanpassen.



COVID-19

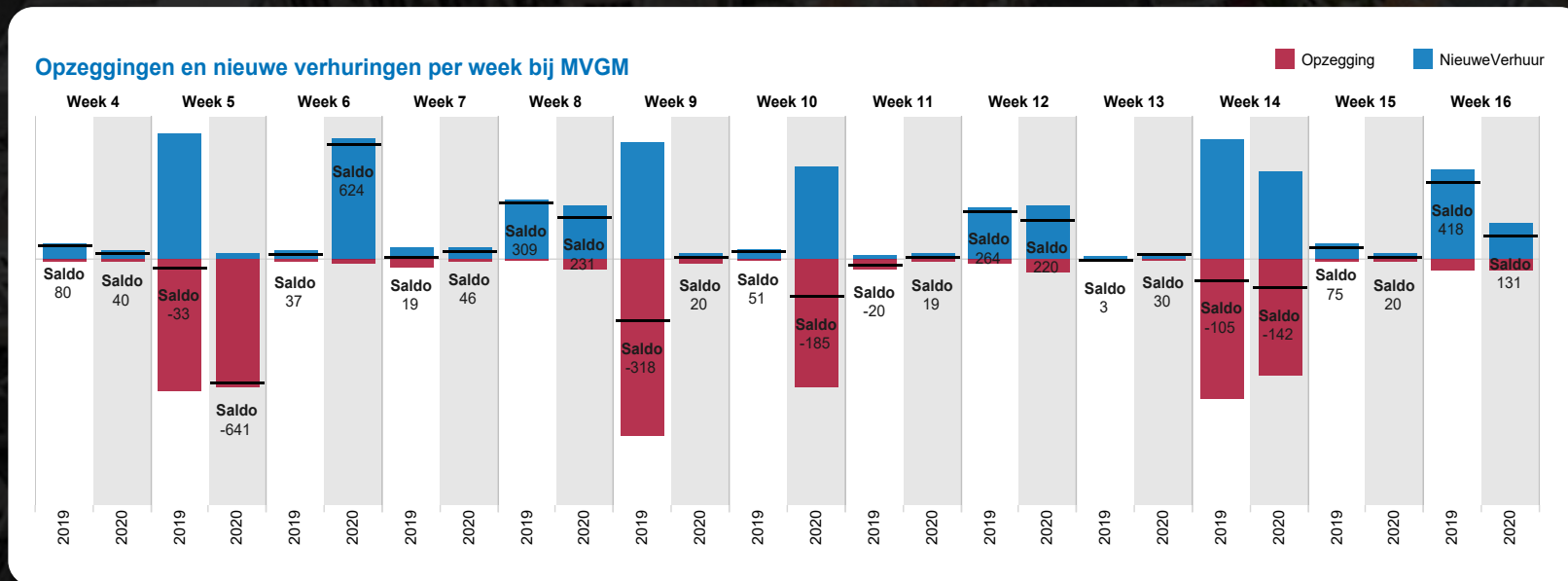
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

LEEGSTAND EN MUTATIES

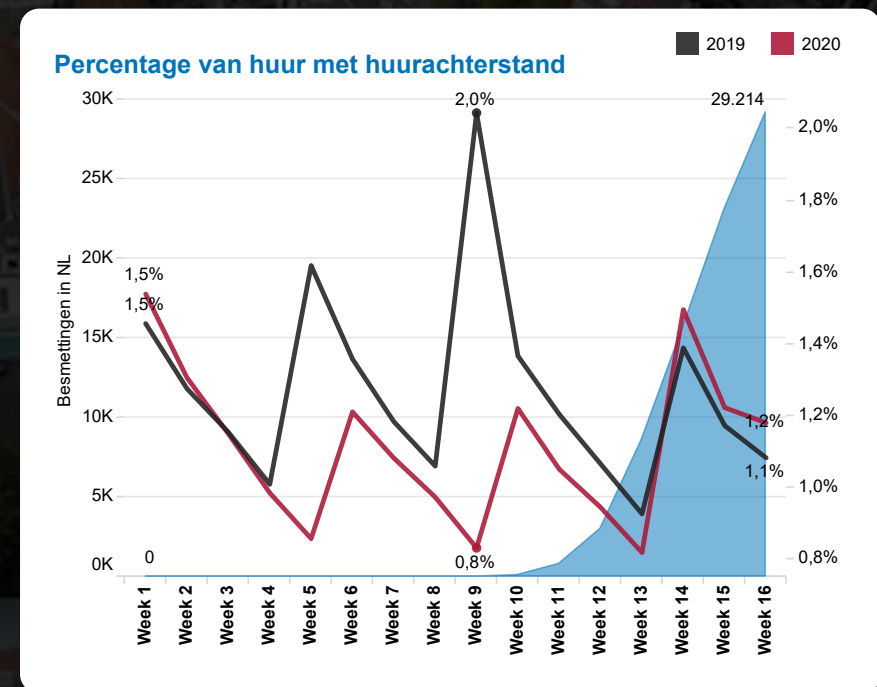
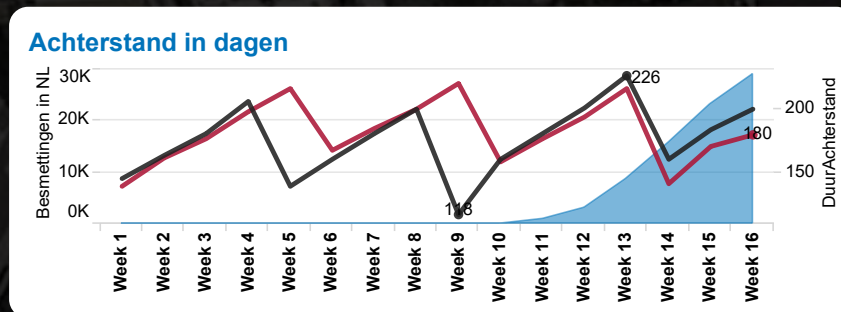
Het aantal nieuwe contracten en huuropzeggingen per week weergegeven ten opzichten van vorig jaar. Week 16 is in zowel 2019 als 2020 een week waarin er meer nieuwe contracten in zijn gegaan als dat er opzeggingen zijn verwerkt. Ten opzichten van vorig jaar zien we dit jaar een halvering van het aantal nieuwe verhuringen, het saldo is daartegen wel positief. Er worden meer nieuwe contracten aangegaan dan dat er opzeggingen verwerkt zijn. Sinds vorig jaar is het mogelijk een nieuw huurcontract in te laten gaan op een willekeurige dag in de maand, waar dit eerder altijd op dag 1 of dag 16 van de maand inging. Dit heeft nog effect op de trend ten opzichte van vorig jaar. Opzeggingen worden daarbij op de laatste dag van de maand verwerkt en minder gedurende de maand, terwijl nieuwe verhuringen wel vaker gedurende de week plaatsvinden.



HUURACHTERSTANDEN

Voor iedere week is de achterstand van de huur in kaart gebracht, de stand per vrijdag. Zoals verwacht zien we in het begin van de maand een hogere achterstand die gedurende de maand terugloopt. Het patroon is vergelijkbaar met vorig jaar. Afgelopen week zien we een lichte stijging ten opzichten van vorig jaar, terwijl februari 2020 een veel betere maand is geweest dan in 2019. De stijging in een bepaalde week is nog zeer beperkt en het is nog te vroeg om hier conclusies aan te verbinden.

Het aantal aanvragen bij het UWV is de laatste weken sterk toegenomen in met name de groep tot 30 jaar. Dit zal de komende maanden een effect kunnen hebben op de betaalachterstand aangezien de groep die voornamelijk huren zonder werk komen te zitten. Wonen blijft echter een eerst levensbehoefte en huishoudens zullen eerst op andere zaken bezuinigen alvorens ze stoppen met de huurbetaling.

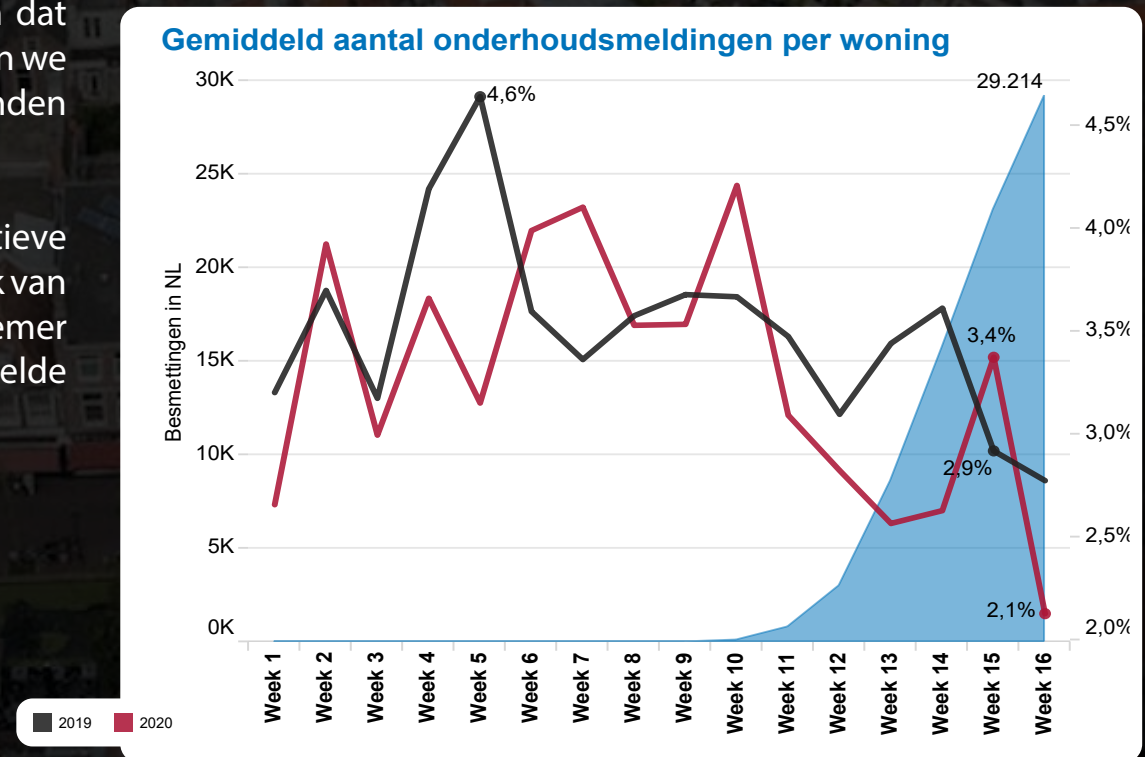


ONDERHOUDSMELDINGEN

Het correctief onderhoud dat wordt uitgevoerd op de portefeuille die bij MVGM in beheer is kan de afgelopen weken toegenomen zijn doordat alle huurders meer tijd in de woning doorbrengen. Ook is het mogelijk dat de afhandeling van de meldingen moeilijker verloopt gezien de beperkingen in het fysieke contact.

Het aantal meldingen dat dagelijks wordt verwerkt is afgezet ten opzichten van het aantal woningen dat door MVGM wordt beheerd. Deze verhouding zien we per week terug. Er is niet direct een relatie te vinden in het aantal meldingen.

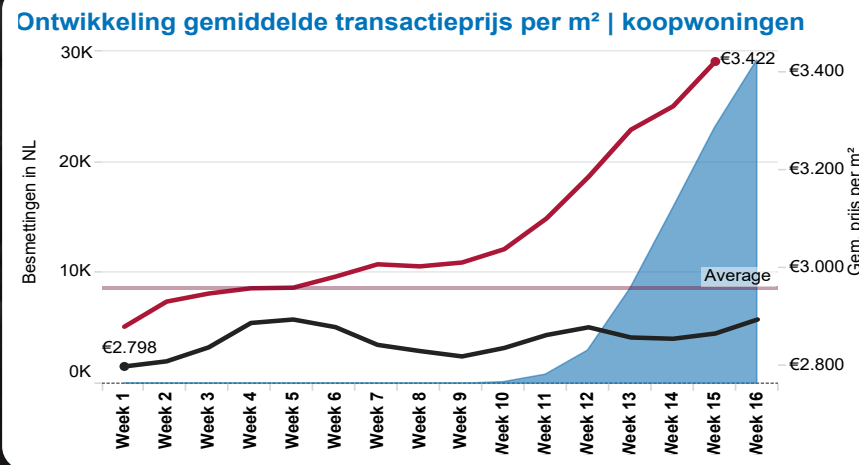
De doorlooptijd van meldingen in het correctieve onderhoud is nog niet beïnvloed door de uitbraak van COVID-19. Meldingen die door een lokale aannemer worden hersteld worden nog binnen de gestelde termijn opgepakt en uitgevoerd.



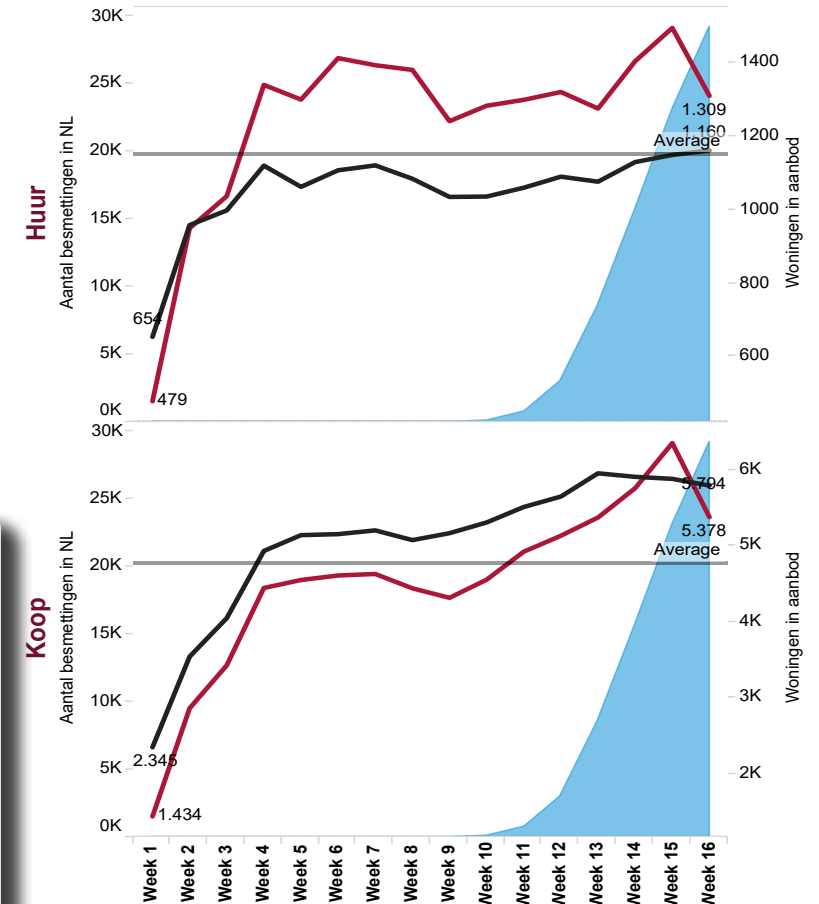
WONINGMARKT

Al enige tijd is het in de grote steden in Nederland erg druk op de koopwoningmarkt. Er is al maanden een grotere vraag dan dat er woningen aangeboden worden. Deze krapte zorgt voor een stijging in de prijs die zich de laatste weken sterk doorzet.

Het aanbod wordt bepaald door het aantal woningen te tellen dat op de specifieke dag nieuw in aanbod is gemeld. Deze zien we de laatste weken oplopen. Dit kan komen doordat mensen een slechtere economische situatie verwachten waardoor ze hun huidige woning nog in "de goede tijd" willen verkopen. De berichten over een economische crisis nemen de laatste dagen toe en daarmee het beeld van de consument.



Aanbod Koop en Huur 2019 vs 2020



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

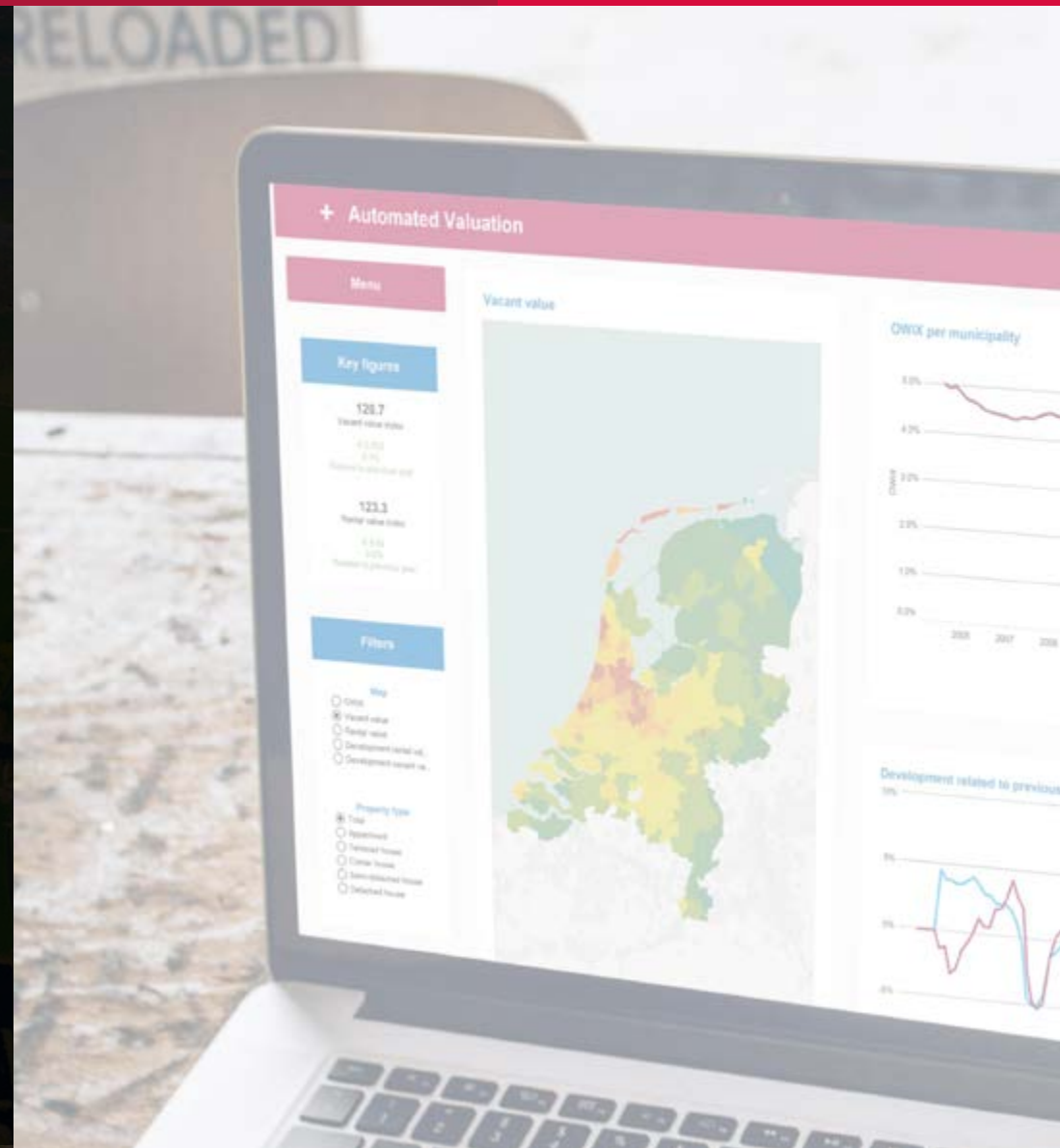
VERWACHTINGEN | REAL TIME INZICHT

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 +