



COVID-19 #6

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes  
PROPERTY DATA ANALYTICS

De afgelopen week is rustig verlopen in verhouding tot de voorgaande weken. Het overheidsbeleid is ongewijzigd gebleven, na zes weken lijkt de situatie week op week stabiel te blijven.

Voor de komende weken zien we dat het effect op de woningmarkt steeds duidelijker wordt. Op de koopwoningmarkt wacht onweer nu we zien dat het aanbod snel toeneemt en het aantal transacties licht daalt. Het consumentenvertrouwen is enorm gekelderd en consumenten achten nu niet het moment om grote aankopen te doen. Diegene die een verhuiscens hebben wachten eerst of de eigen woning verkocht wordt alvorens verder te kijken. De koopwoningmarkt draait van een verkopersmarkt naar een kopersmarkt.

Op de huurwoningmarkt zien we ook een terugval in de mutaties van opzeggingen en nieuwe verhuringen. Met name in het aantal opzeggingen aangezien deze een maand vooruit gepland worden. Op dit moment zijn er ongeveer 20% minder opzeggingen verwerkt dan gemiddeld. Het lijkt een trend dat consumenten door de onzekerheid over de komende maanden een verhuizing uitstellen en even pas op de plaats maken.



# 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
- Onderhoud



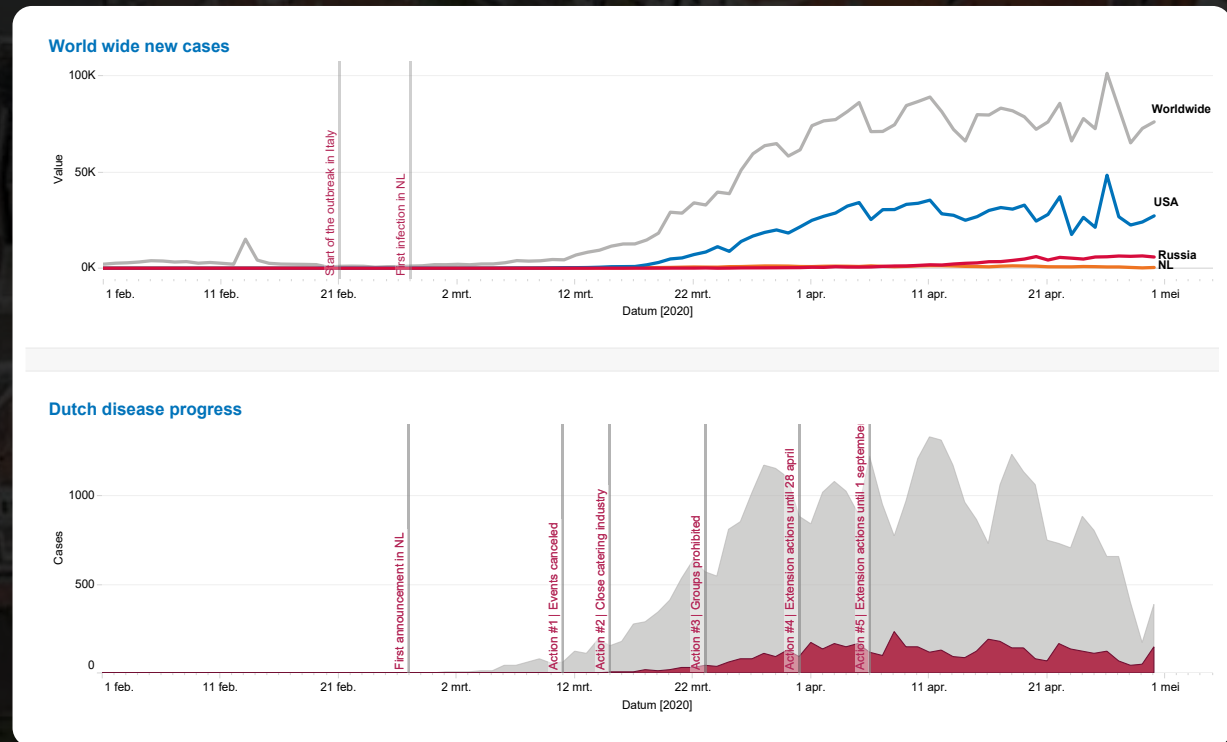
## Ook real time inzicht?



# VOORTGANG ZIEKTE

Het aantal besmettingen dat gemeld wordt neemt per dag verder af. Ook het aantal opnames op de IC en het aantal doden laten een dalende trend zien.

Wereldwijd neemt het aantal nog per dag toe wat voornamelijk door USA en Rusland verklaard wordt. Deze landen melden de laatste dagen extreem veel besmettingen. In Europa lijkt de uitbraak onder controle. Diverse landen verlichten de maatregelen en proberen de economie weer op te starten. Ook in Nederland wordt er gewerkt aan een exit strategie waarmee we het "normale" leven weer op kunnen pakken.



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes  
PROPERTY DATA ANALYTICS

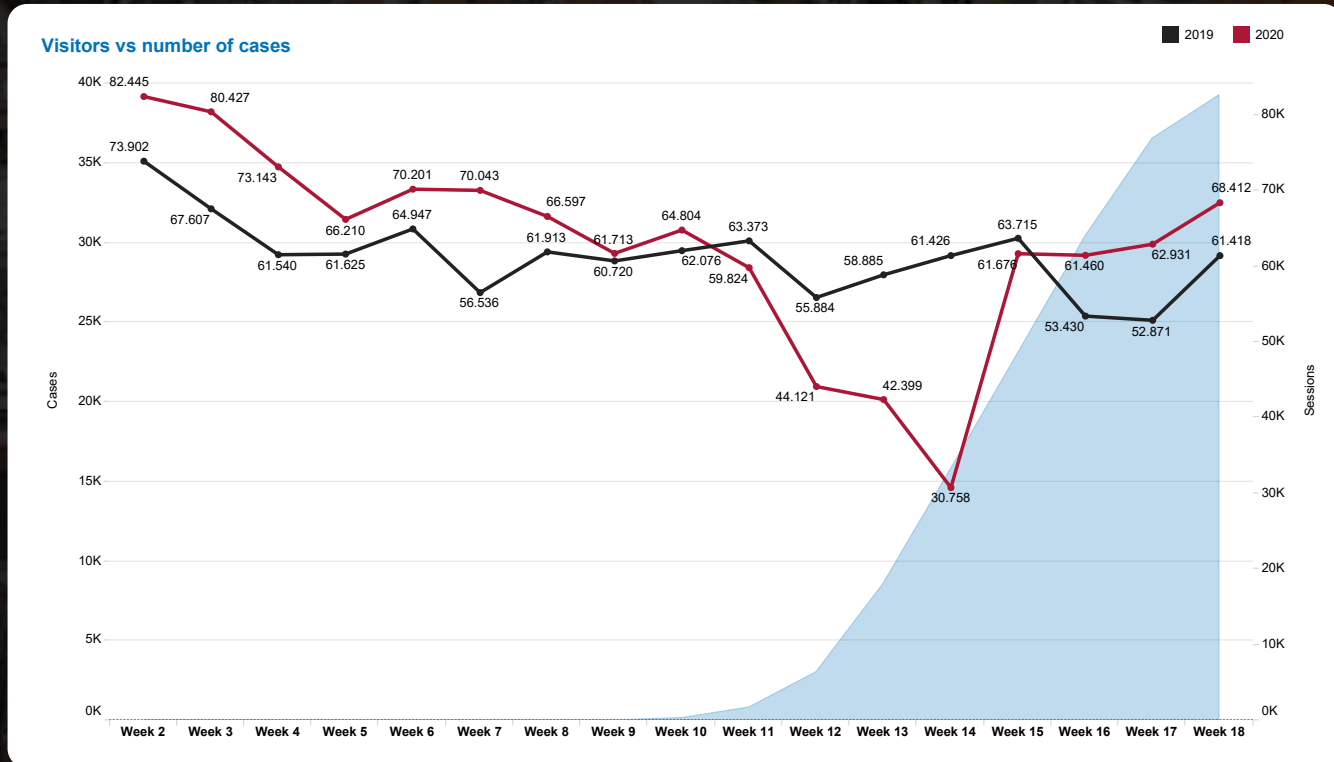


# ONLINE BEZOEK

Op de website [www.ikwilhuren.nu](http://www.ikwilhuren.nu) waarop het huurwoning aanbod wordt getoond, zien we de afgelopen 3 weken hetzelfde patroon terug als in 2019. Daarmee lijkt het effect van het virus op het aantal websitebezoekers 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.

Na een korte maar diepe dip is het aantal bezoekers op de website weer opgeklommen. De aantallen zijn ongeveer gelijk aan vorig jaar.

Het aantal bezichtigingen neemt af maar het aantal mensen dat online op zoek is blijft in stand. Alvorens er een bezichtiging gepland wordt, is er online goed onderzoek verricht.



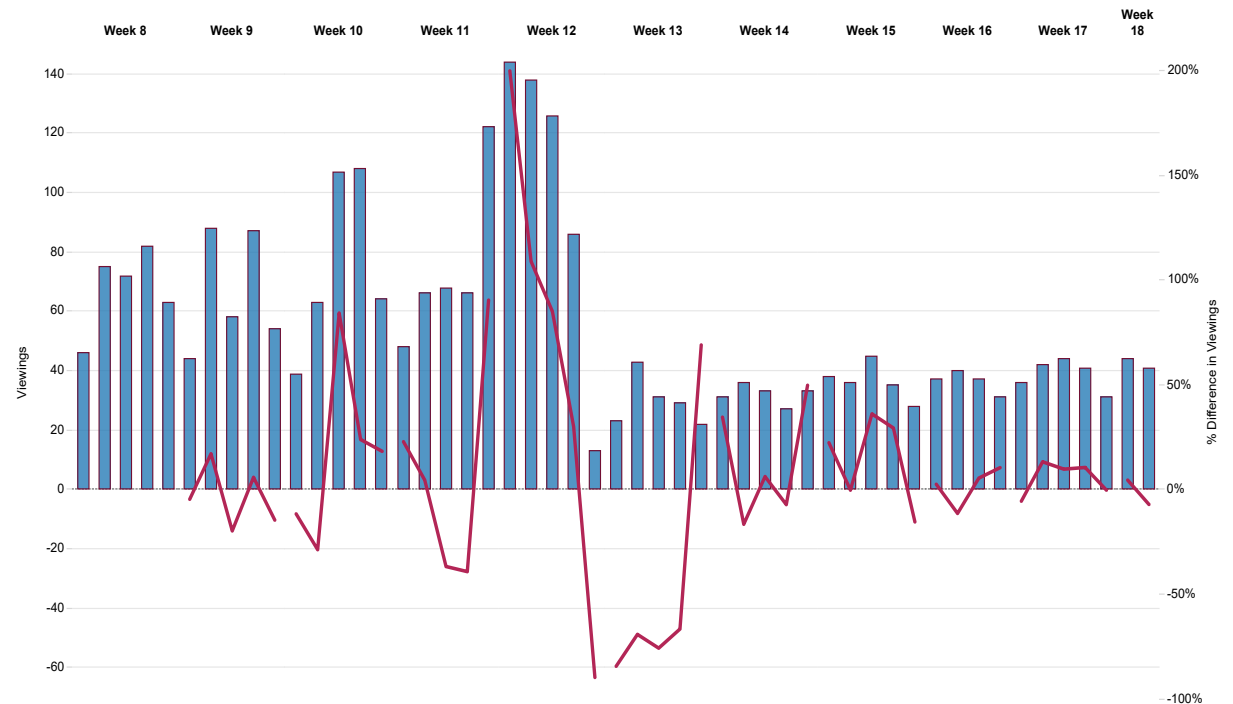
# DE VERHUUR BIJ MVGM

Het aantal bezichtigingen is sinds de coronamaatregelen sterk afgenomen. Voorafgaand aan de COVID-19 uitbraak werden er gemiddeld genomen 80 bezichtigingen per week uitgevoerd. Sinds dat de overheid maatregelen heeft genomen voor de beperking in het fysieke contact is dit teruggelopen naar gemiddeld 33 bezichtigingen. Dit betekent een daling van ruim 59% van het aantal bezichtigingen.

*“Potentiele huurders die voor de fun meerdere woningen gaan bekijken maken nu een bewustere keuze bij welke woning er een bezichtiging gepland wordt. De bezichtigingen die doorgaan zijn serieuzer en leiden vaker tot verhuur.”*

Willemijn Brand - MVGM Verhuur

Number of viewings vs cases



## COVID-19

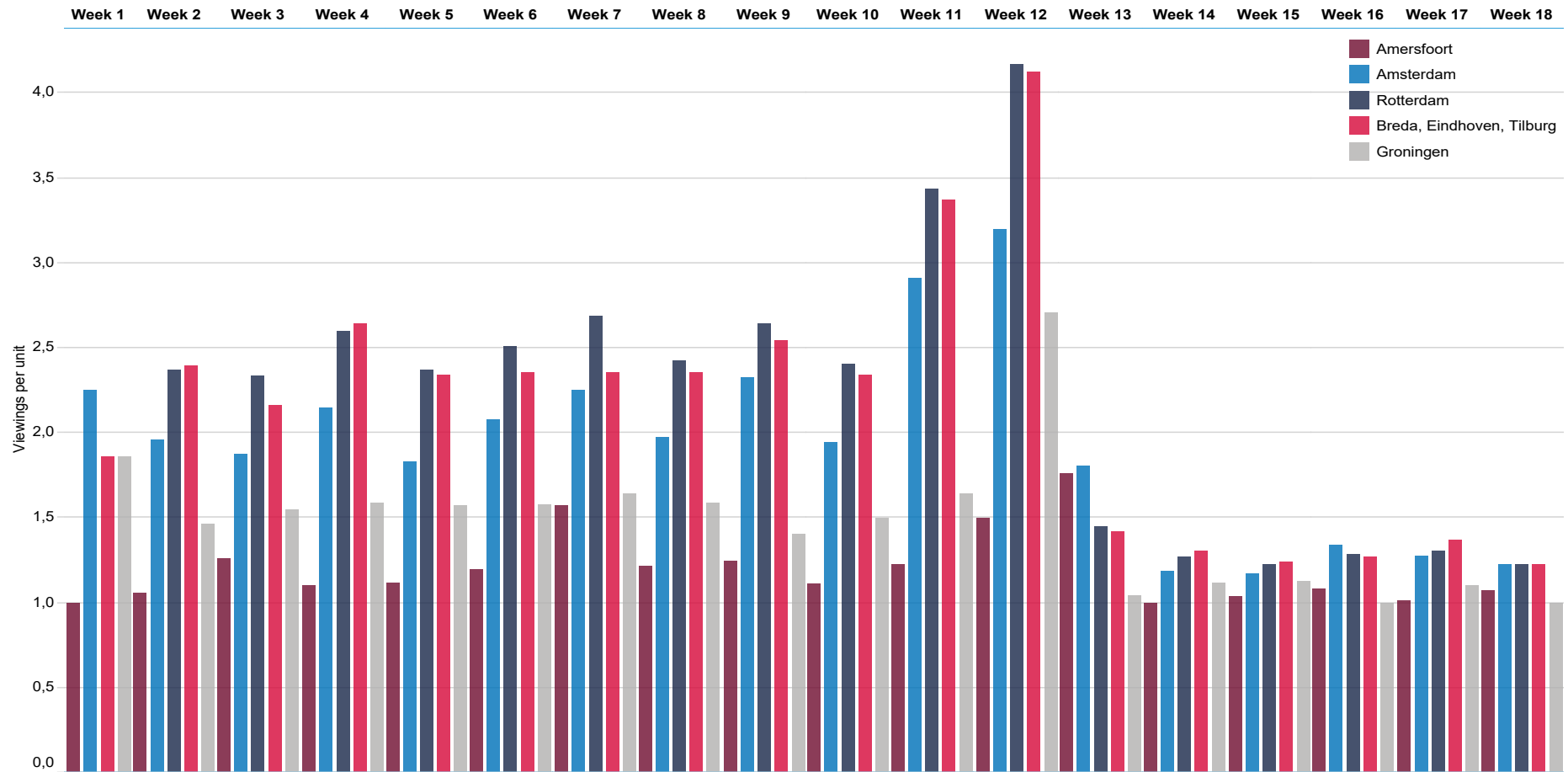
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes  
PROPERTY DATA ANALYTICS



# DE VERHUUR PER KANTOOR

Number of viewings per unit per office



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

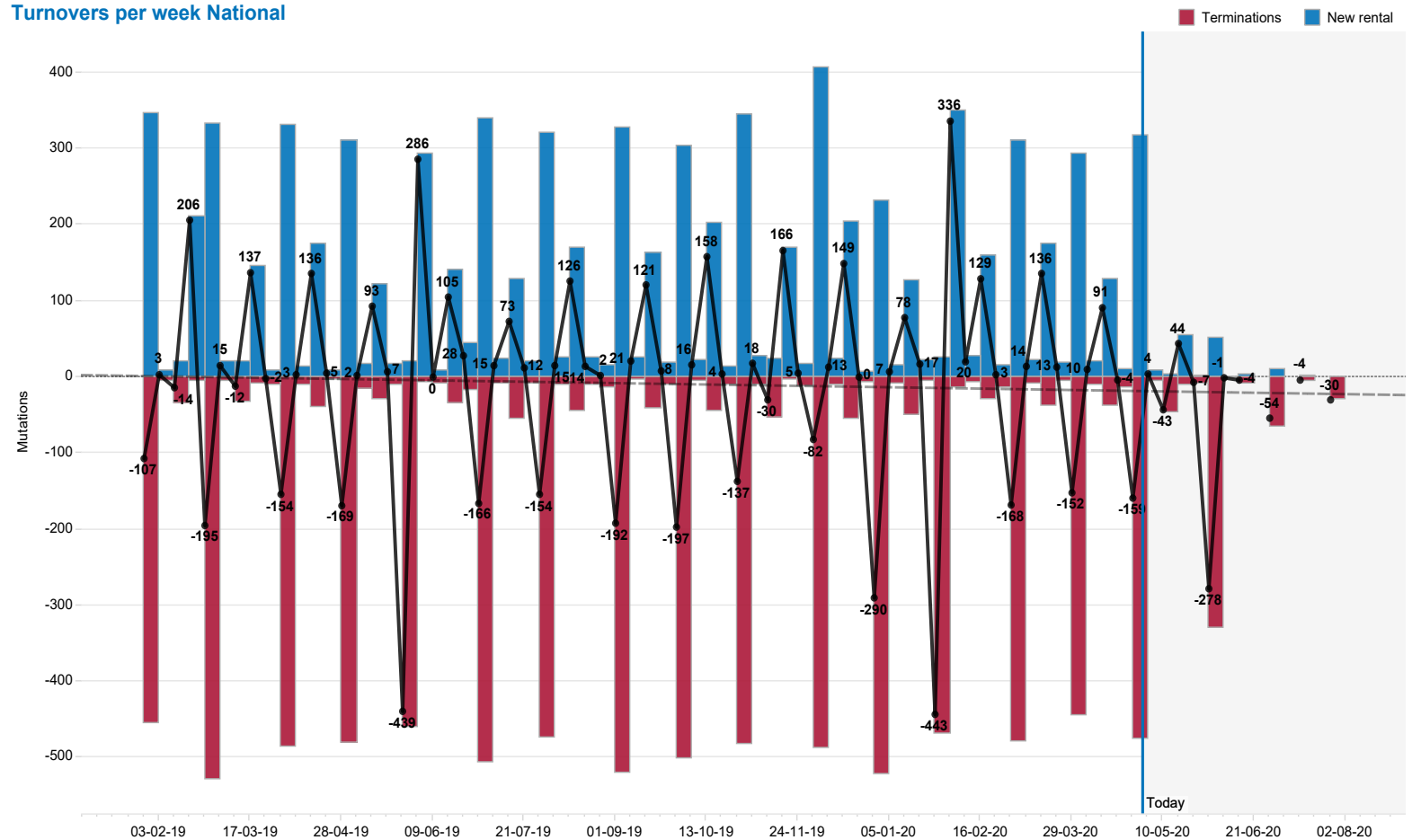
PROPERTY DATA ANALYTICS

# MUTATIES NL

Aangezien er een opzegtermijn van 30 dagen gehanteerd wordt, is het aantal opzeggingen voor de komende 30 dagen verwerkt. Nog niet alle opzeggingen zijn verwerkt maar in verhouding tot vorige maand zijn er minder opzeggingen binnen gekomen bij MVGM.

Deze daling van ongeveer 10/15% zal leiden tot lager aanbod aan huurwoningen voor de komende maand. Het is afwachten of de vraag naar nieuw aanbod gelijk blijft.

Turnovers per week National



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

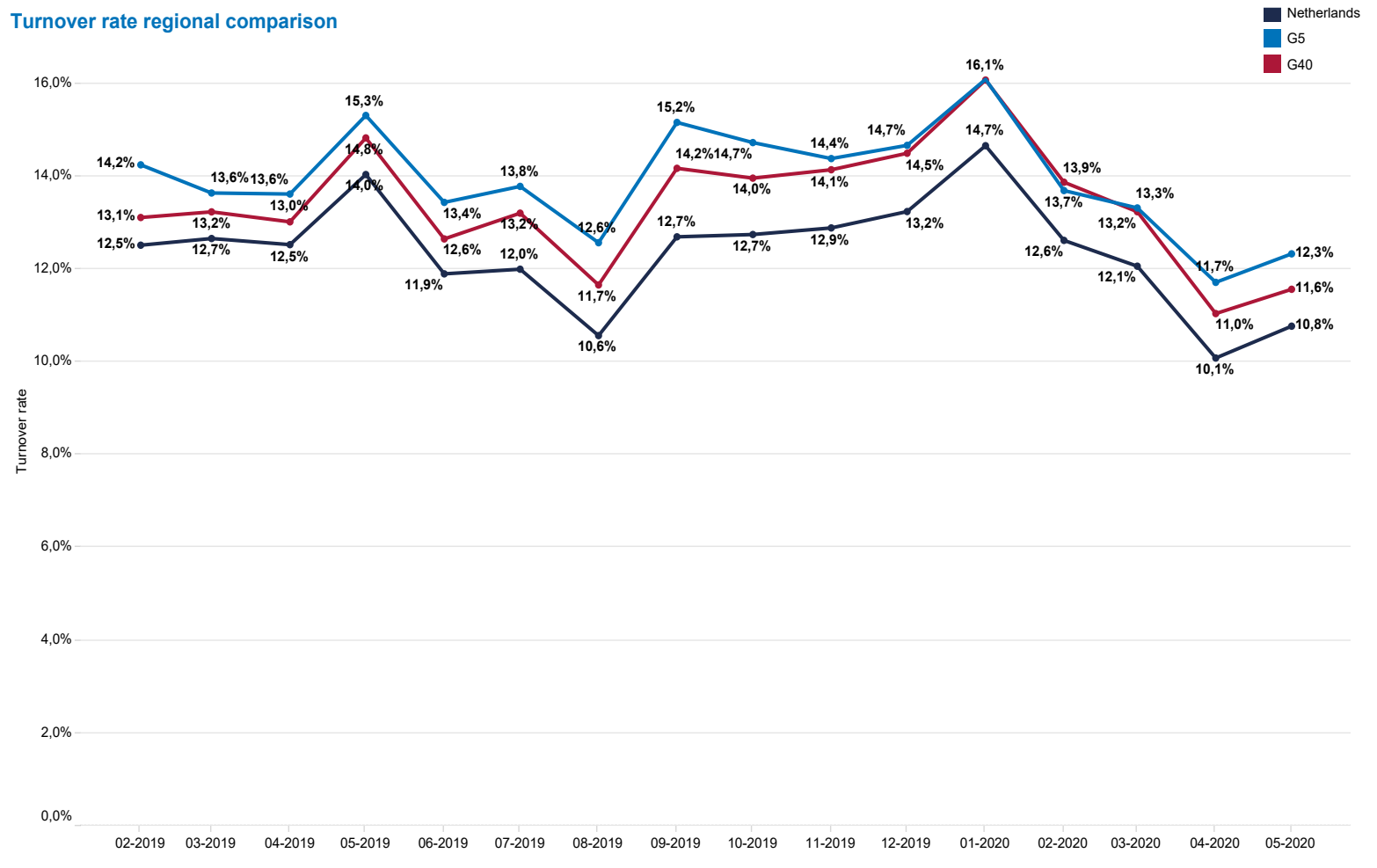
Watson + Holmes  
PROPERTY DATA ANALYTICS



# MUTATIEGRAAD

De mutatiegraad is de verhouding tussen het aantal nieuwe verhuringen en het aantal opzeggingen ten opzichte van het totaal aantal woningen. Normaliter is mei een drukke maand voor de verhuur afdeling met veel opzeggingen en nieuwe verhuringen. De verwachting is dat dit de komende week achterblijft, gezien de ontwikkeling van de afgelopen weken. Op dit moment is er nog geen extreme toename te zien die traditie getrouw wel altijd in mei plaatsvindt.

Turnover rate regional comparison



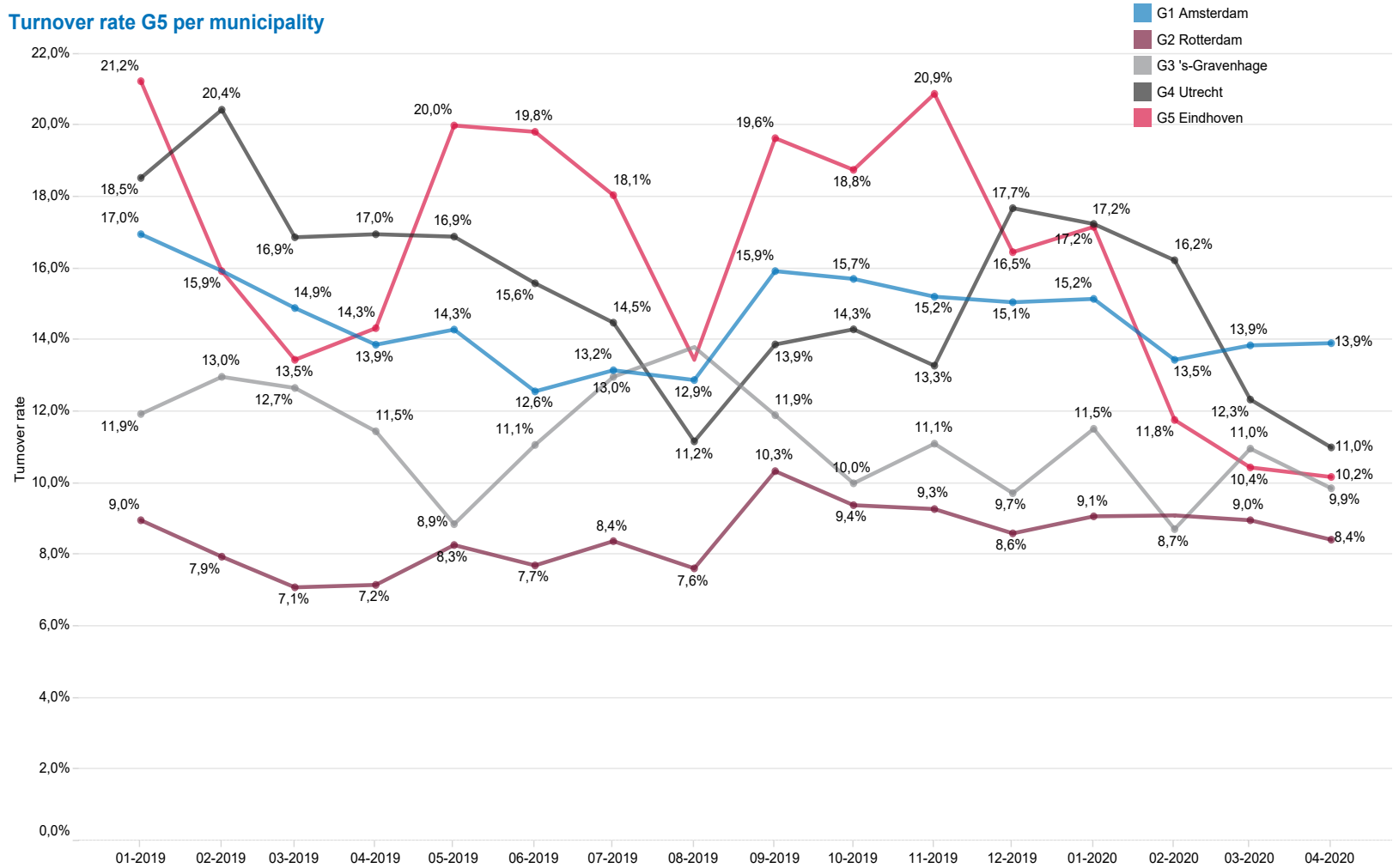
## COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

# MUTATIEGRAAD G5

De grote steden in Nederland tonen over het algemeen een stabiele trend, alleen in Utrecht en Eindhoven zien we een sterkere daling van het aantal mutaties. Deze ontwikkeling is moeilijk te verklaren, de onderliggende portefeuille is stabiel.

Turnover rate G5 per municipality





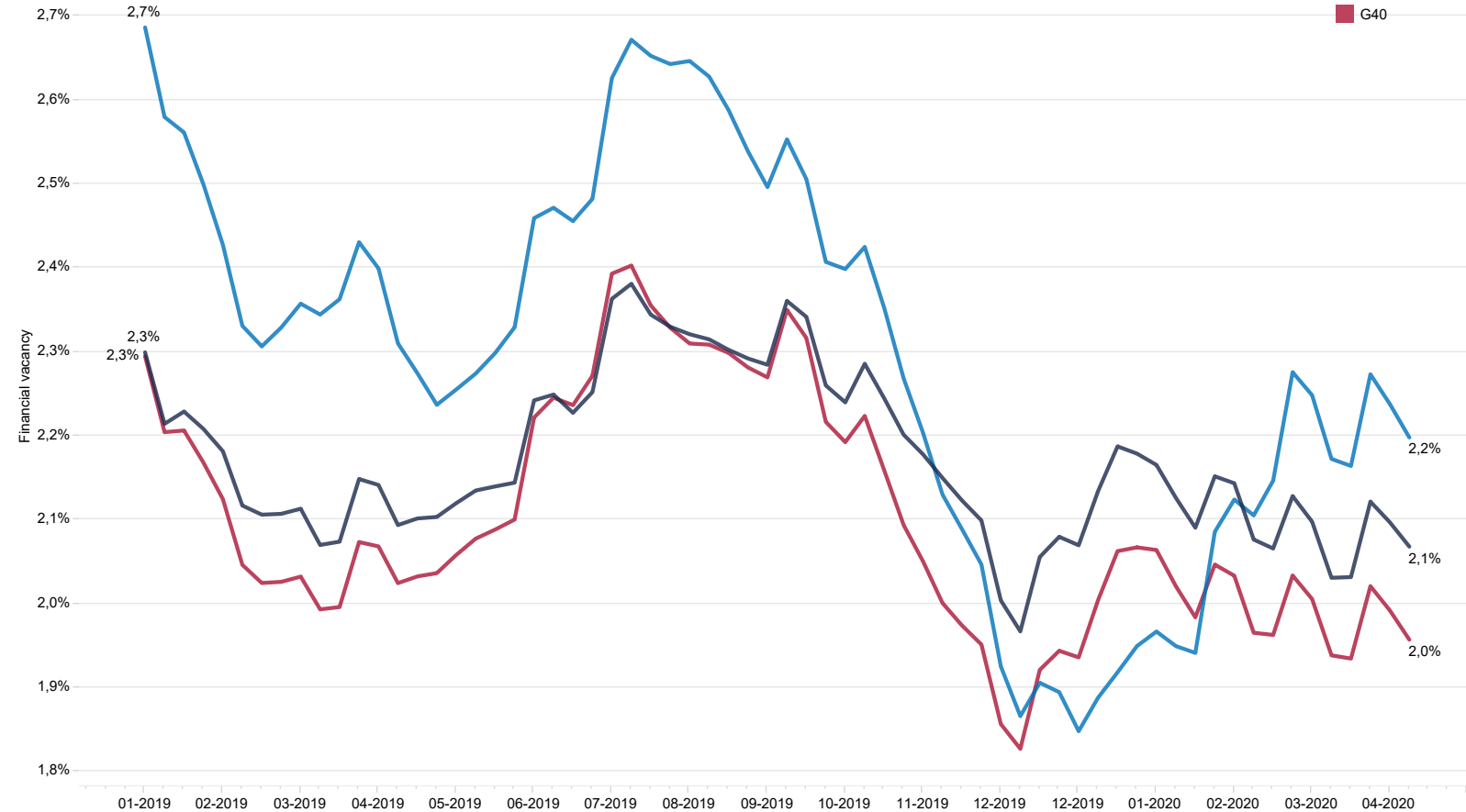
# LEEGSTAND

Ook in de ontwikkeling van de leegstand zien we de laatste weken een stabiele trend die niet direct afwijkt van de langere trend.

De balans tussen de opzeggingen en de nieuwe verhuringen is nagenoeg onveranderd, ze lopen beiden terug/op.

De grote steden kennen een hogere mutatiegraad en daarmee ook een hogere leegstand. Deze portefeuilles betreffen over het algemeen appartementen en duurdere segmenten.

Financial vacancy region comparison



## COVID-19

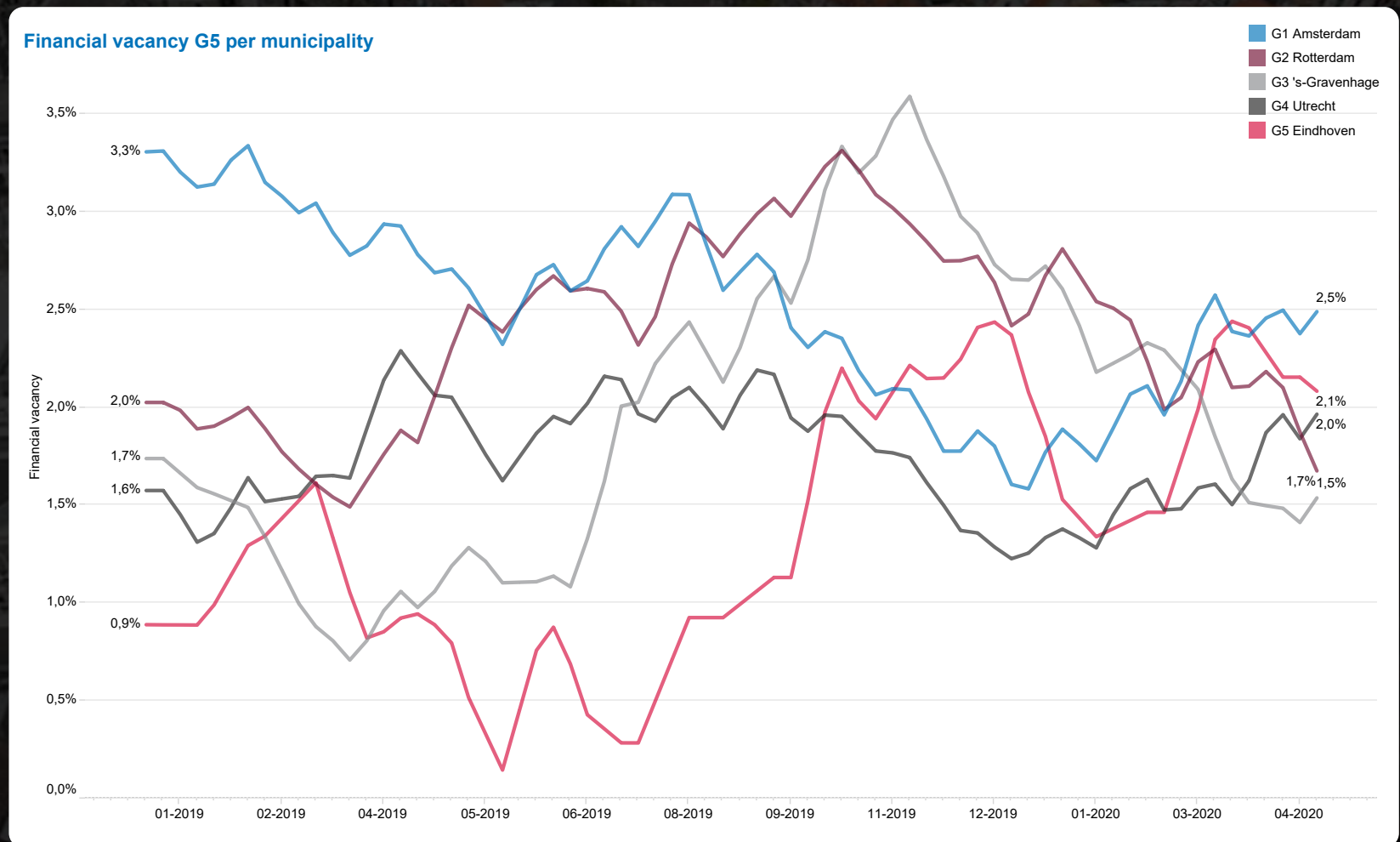
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes  
PROPERTY DATA ANALYTICS

# LEEGSTAND G5

De verdeling van leegstand over de grote steden in Nederland laten een vergelijkbaar beeld zien.

Opvallend is dat de leegstand in Amsterdam en Utrecht de laatste weken sterker oploopt. Deze twee gemeenten laten de laatste maanden ook een sterkere huurgroei zien. Rotterdam en 's-Gravenhage lopen in de huurgroei achter en kennen daardoor mogelijk een ander risico profiel in verhouding tot leegstand.

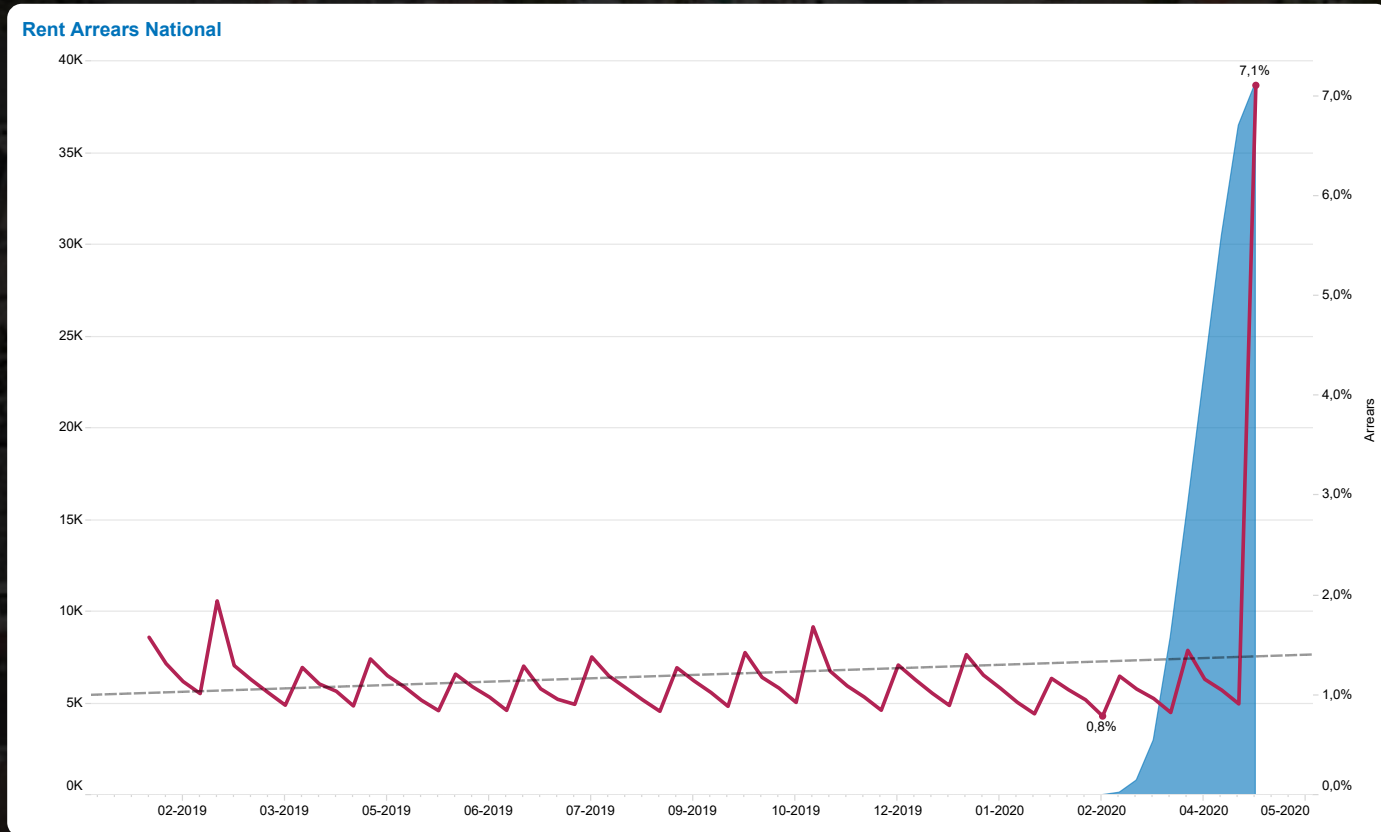




# HUURACHTERSTANDEN

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.

De laatste stand is per de eerste dag van mei waardoor de achterstand extreem is. De langere trend is stabiel, in april ligt dit hoger dan in eerdere maanden maar dit effect is nog beperkt. Dit kan ook verklaard worden dat februari en maart sterk onder het gemiddelde lagen.



## COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

**Watson + Holmes**  
PROPERTY DATA ANALYTICS

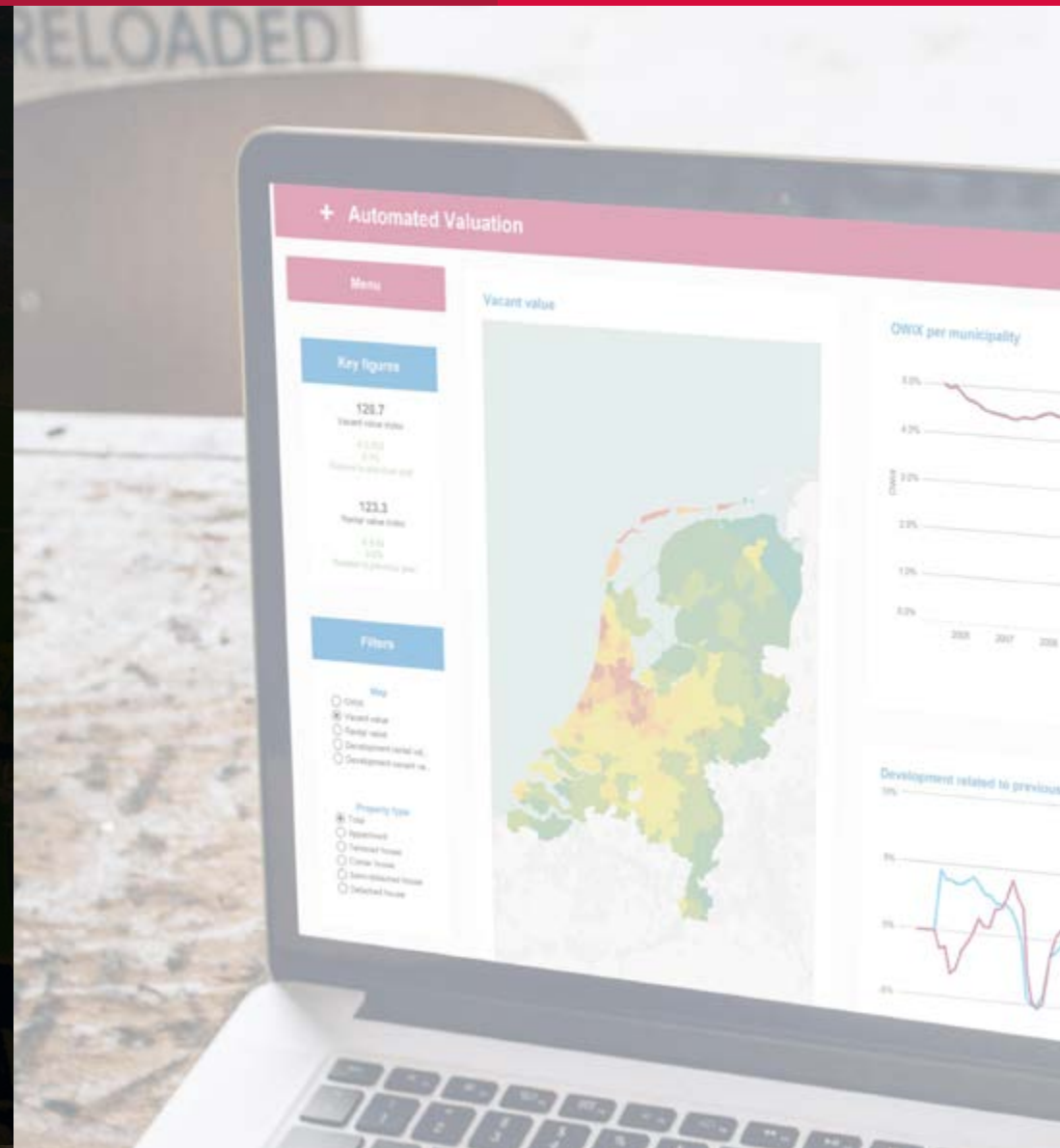
# VERWACHTINGEN | REAL TIME INZICHT

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**

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 +**