

SUITES
RELOADED



COVID-19 #19

UPDATE: INVLOED OP DE WONINGMARKT

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

INLEIDING

COVID-19

De afgelopen maand hebben de scholen hun deuren weer geopend en leek Nederland aan het begin van de tweede golf te staan.

Begin september werd het mondkapjesexperiment in Amsterdam en Rotterdam beëindigd. Door onderzoekers is beoordeeld in hoeverre het dragen van een mondkapje effect had op het gedrag. Uit het onderzoek kwam naar voren dat het dragen van een mondkapje er niet zozeer voor zorgt dat mensen geen 1.5 meter afstand houden. Wanneer het te druk wordt in een bepaald gebied, wordt deze 1.5 meter regel wel overtreden. Het is dus belangrijker om de drukte in bepaalde gebieden te monitoren. Het corrigeren van mensen om zich te houden aan de 1.5 meter afstand heeft echter wel een deuk opgelopen na het akkefietje van politicus Grapperhaus en zijn bruiloft.

De afschaf werd daarentegen erg positief ontvangen door winkeliers en vastgoedeigenaren. De mondkapjesplicht verminderde duidelijk de klandizie in bepaalde gebieden.

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

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?

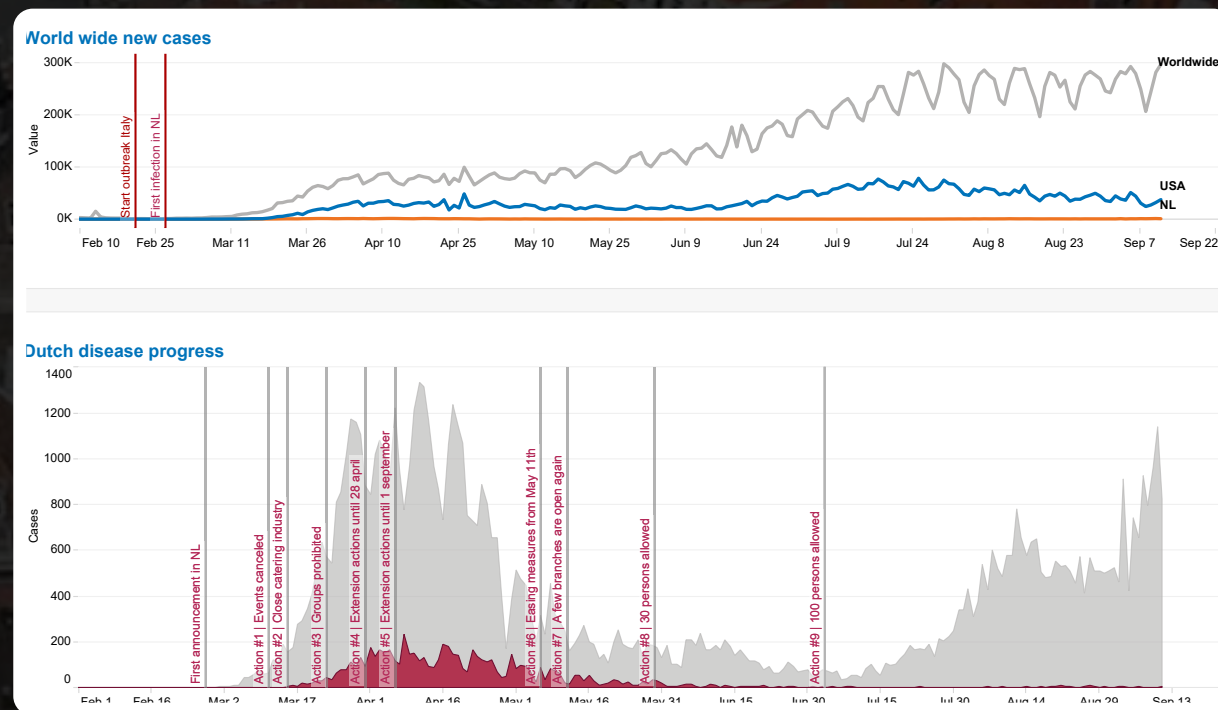


VOORTGANG ZIEKTE

Is er nu daadwerkelijk sprake van een tweede golf of valt het wel mee? Wanneer we Nederland in perspectief zetten met de rest van de wereld lijkt het erg mee te vallen. In India worden bijvoorbeeld dagelijks in record tempo besmettingen geregistreerd. Dit is waarschijnlijk te danken aan het gebruik van goedkope en snelle PCR-testen, die regelmatig fout-negatieve resultaten geven.

Daarentegen laten in Nederland veel mensen zich testen, ook wanneer zij geen klachten hebben. Omdat de PCR-testen niet altijd precies zijn, kan het zijn dat er wel eens een fout-positief resultaat uit komt. Wanneer meer mensen zich laten testen, zal dit ook vaker voorkomen. Op basis hiervan zitten er nu een aantal mensen in Nederland in quarantaine zonder dat ze daadwerkelijk het virus bij zich dragen.

Dit heeft er ook voor gezorgd dat de testcapaciteiten in Nederland momenteel overbelast zijn. Dit ligt niet zozeer aan de teststraten, maar eerder aan de laboratoria. De overheid heeft nu capaciteit ingekocht in Duitsland en België. Dit zal de druk de komende maanden moeten drukken.



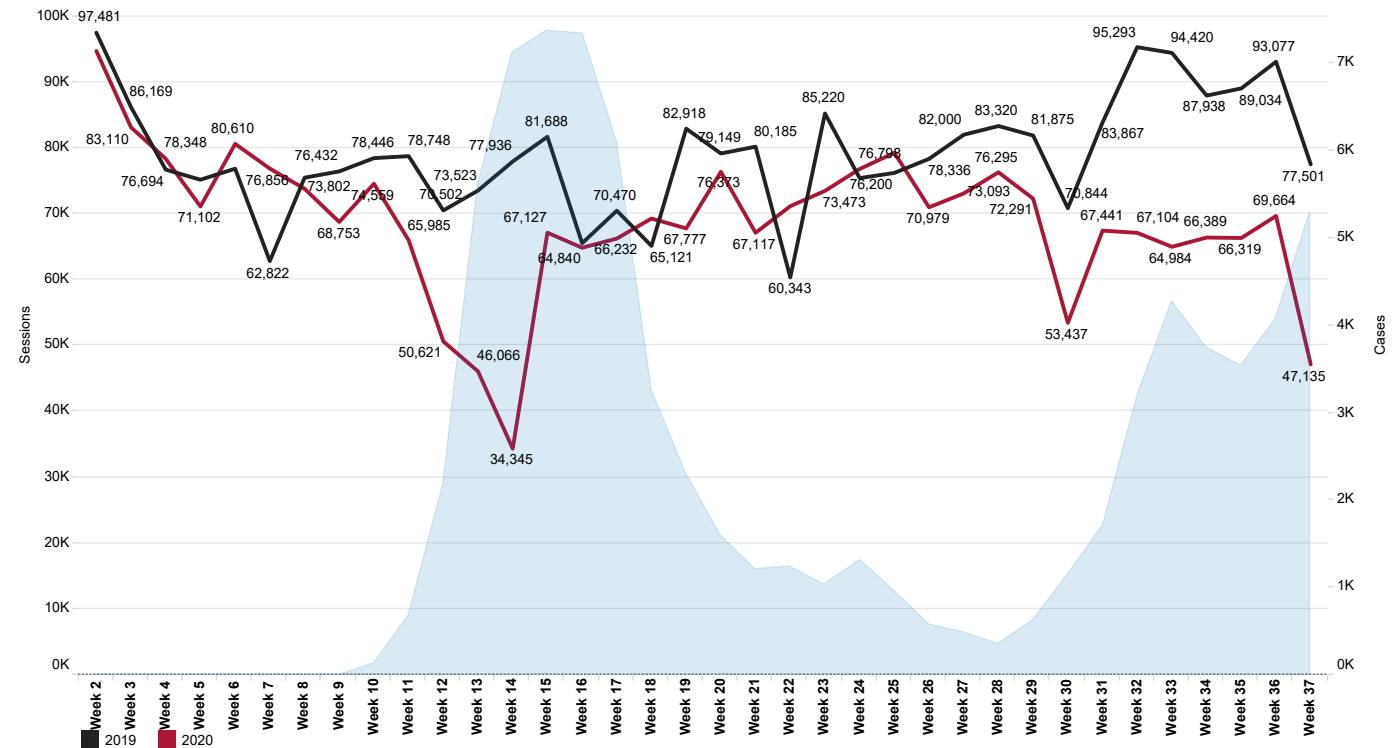
ONLINE BEZOEK

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 toenemen. Opvallend is hierbij wel dat het online bezoekers weer afneemt nu het aantal besmettingen van het COVID-19 virus in Nederland weer toeneemt. Het online bezoek in 2020 ligt beduidend lager dan in 2019.

De dalende trend is ook terug te zien in het aantal telefoontjes naar de verhuurafdeling van MVGM.

Number of visitors, www.ikwilhuren.nu



COVID-19

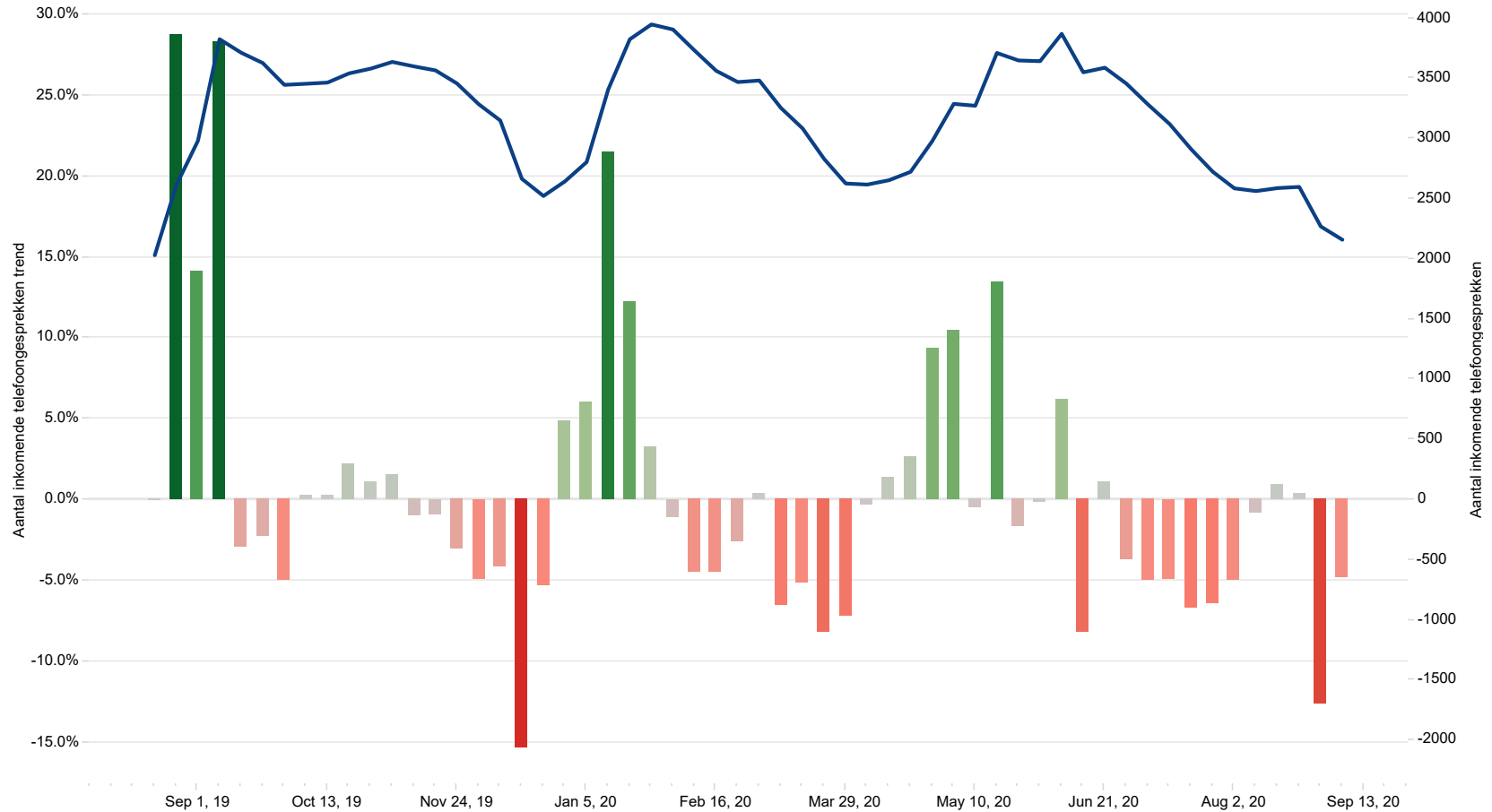
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

AANTAL TELEFOONTJES

Number of calls at rental department MVGM



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

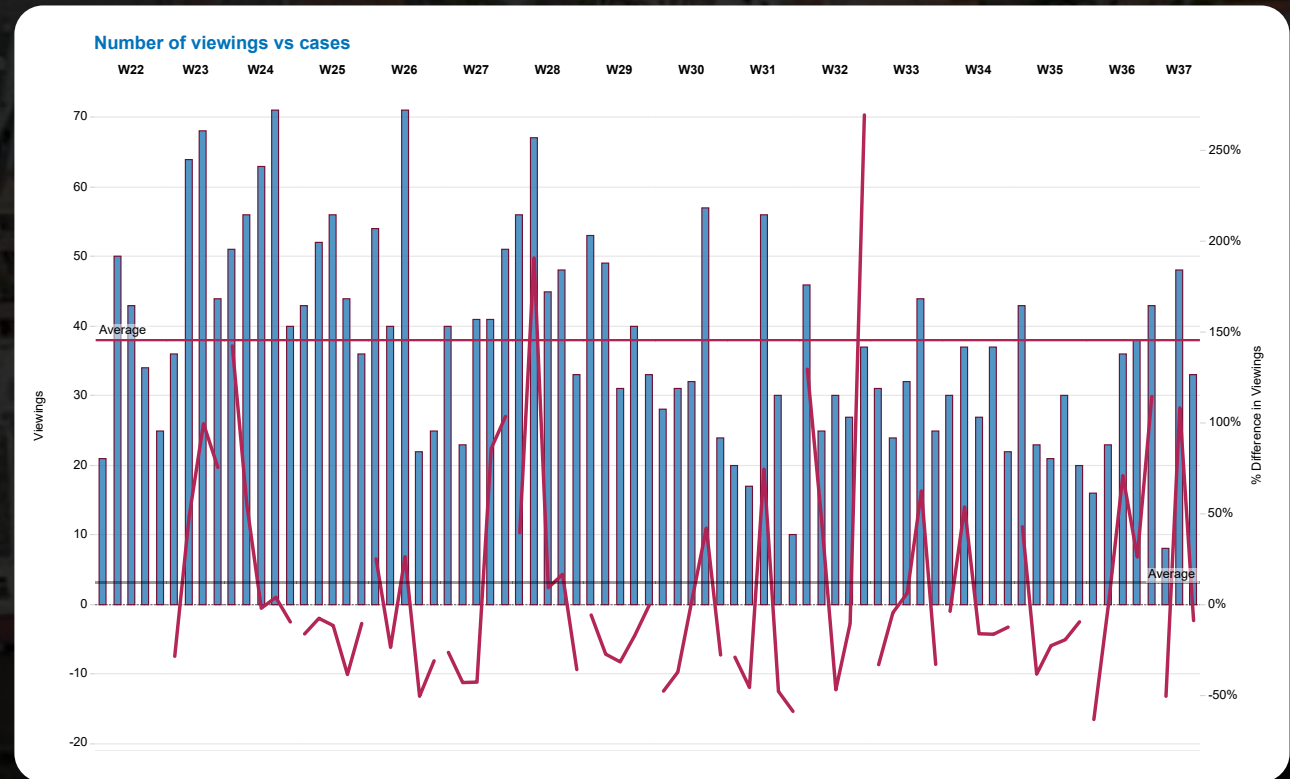
Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

DE VERHUUR BIJ MVGM

De verhuur bij MVGM wordt in kaart gebracht aan de hand van het aantal bezichtigingen. Dit aantal is de afgelopen 6 weken lager dan voorgaande weken. In week 36 en 37 lijkt het aantal bezichtigingen te klimmen naar het gemiddelde niveau. Dit lagere niveau is opvallend omdat de druk op de woningmarkt nog altijd niet verminderd is.

De kantorenmarkt lijdt ook onder de effecten van het COVID-19 virus. Veel grote bedrijven hadden als voornemen om in september weer langzaam hun kantoordeuren te kunnen openen. Echter blijft het thuiswerken een prominente rol spelen in het dagelijkse werkleven en stellen veel bedrijven hun huisvestingsbeslissingen uit.



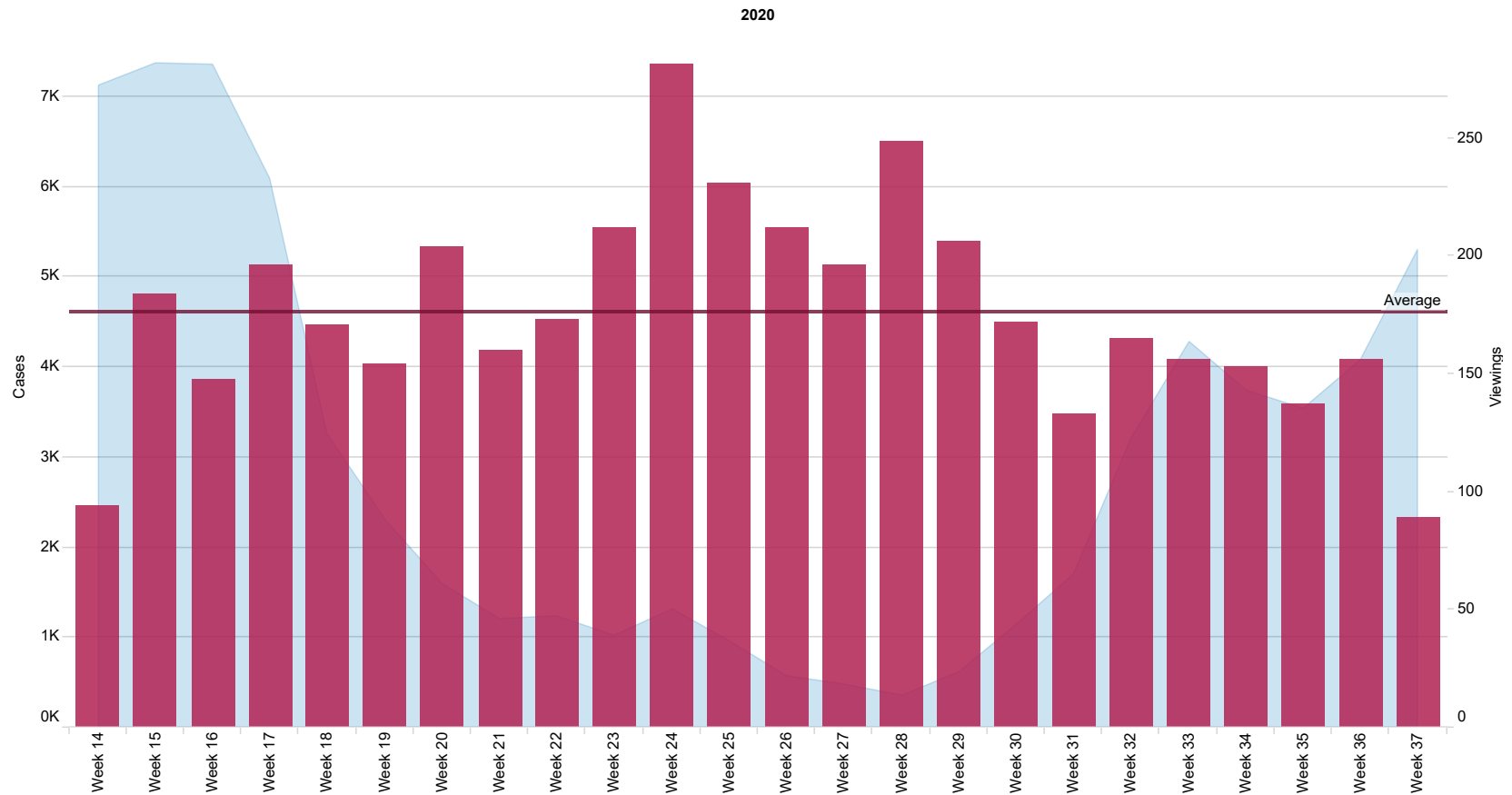
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

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 weken erg steeg.



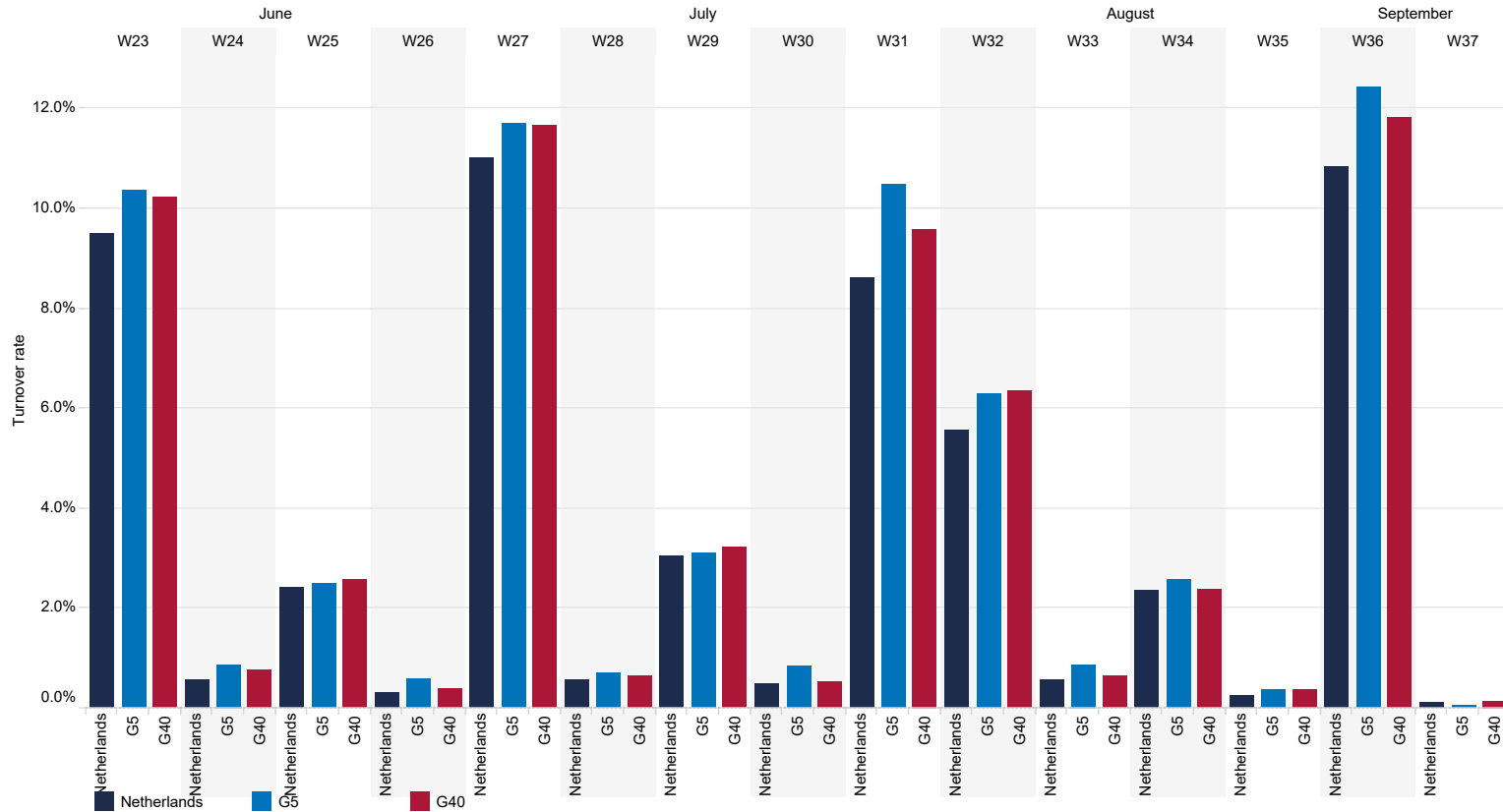
COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

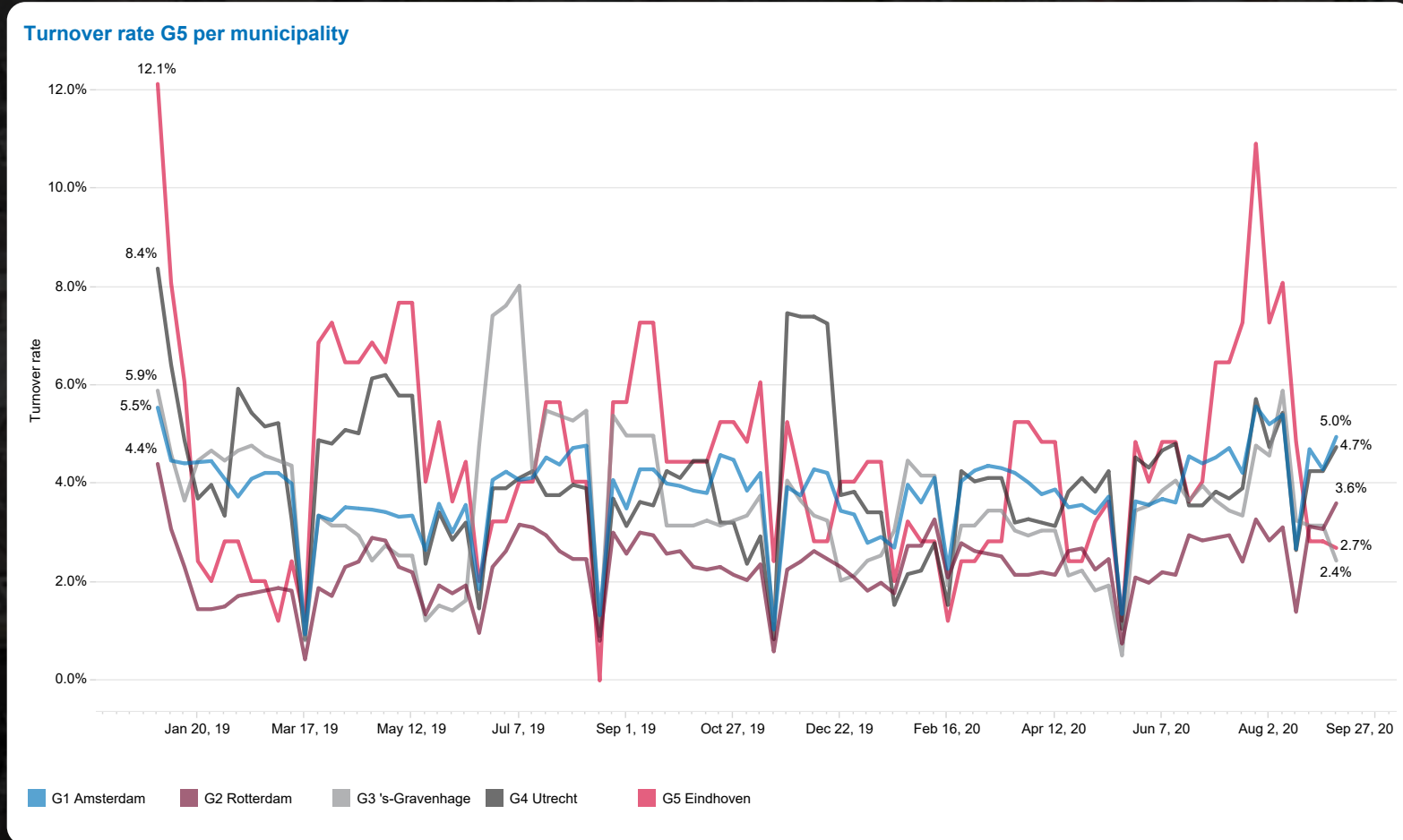
Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

MUTATIEGRAAD

Turnover rate regional comparison



MUTATIEGRAAD G5



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

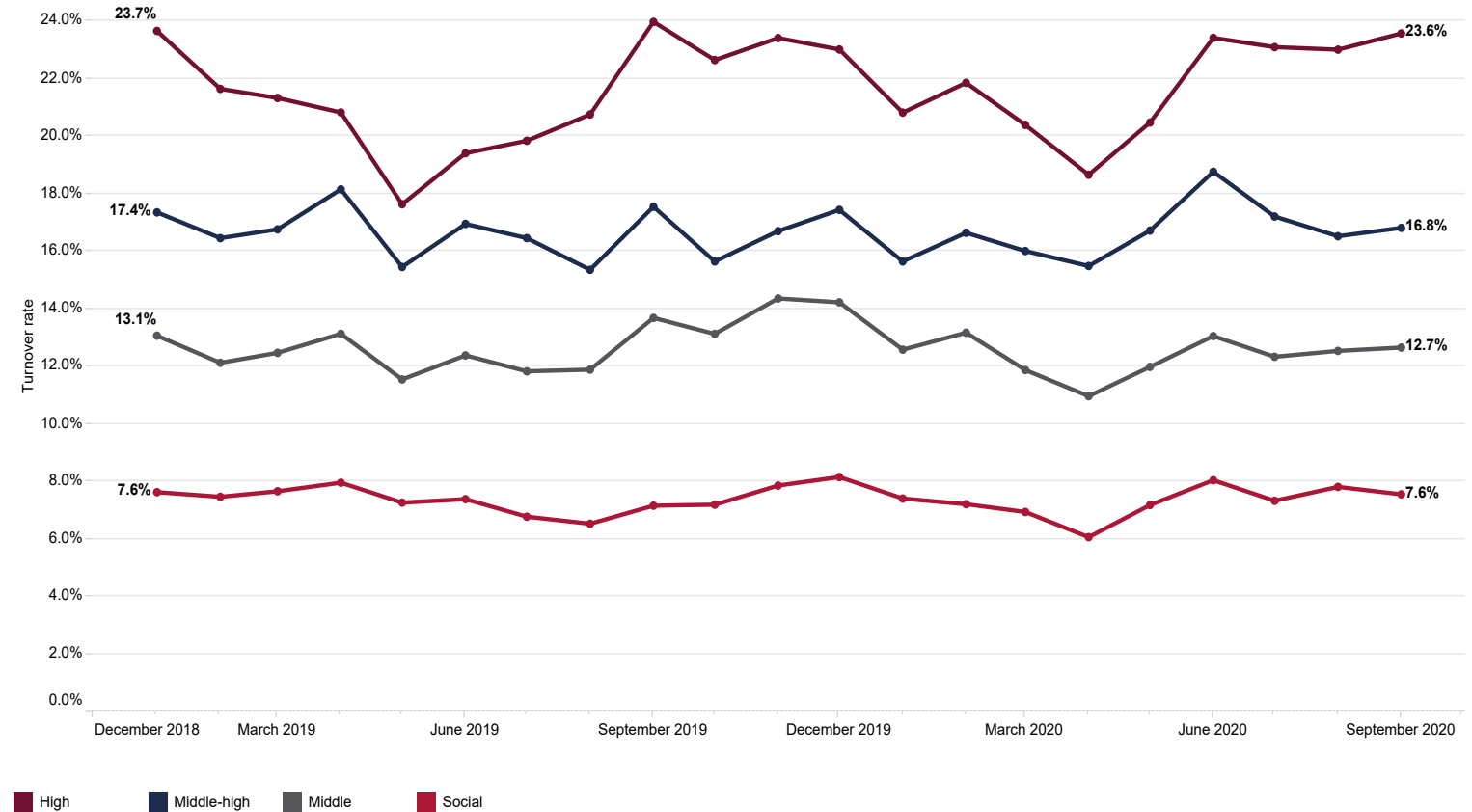
MUTATIEGRAAD PER HUURCATEGORIE

De mutatiegraad per huurcategorie laat een stabiele trend per categorie zien. Duurdere woningen kennen in het algemeen een korte woontijd en daarmee een hoge mutatiegraad. Rond de periode van juni steeg de mutatiegraad voor alle categorieën, maar voornamelijk voor de duurdere segmenten. De mutatiegraad blijft de afgelopen maanden stabiel.

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

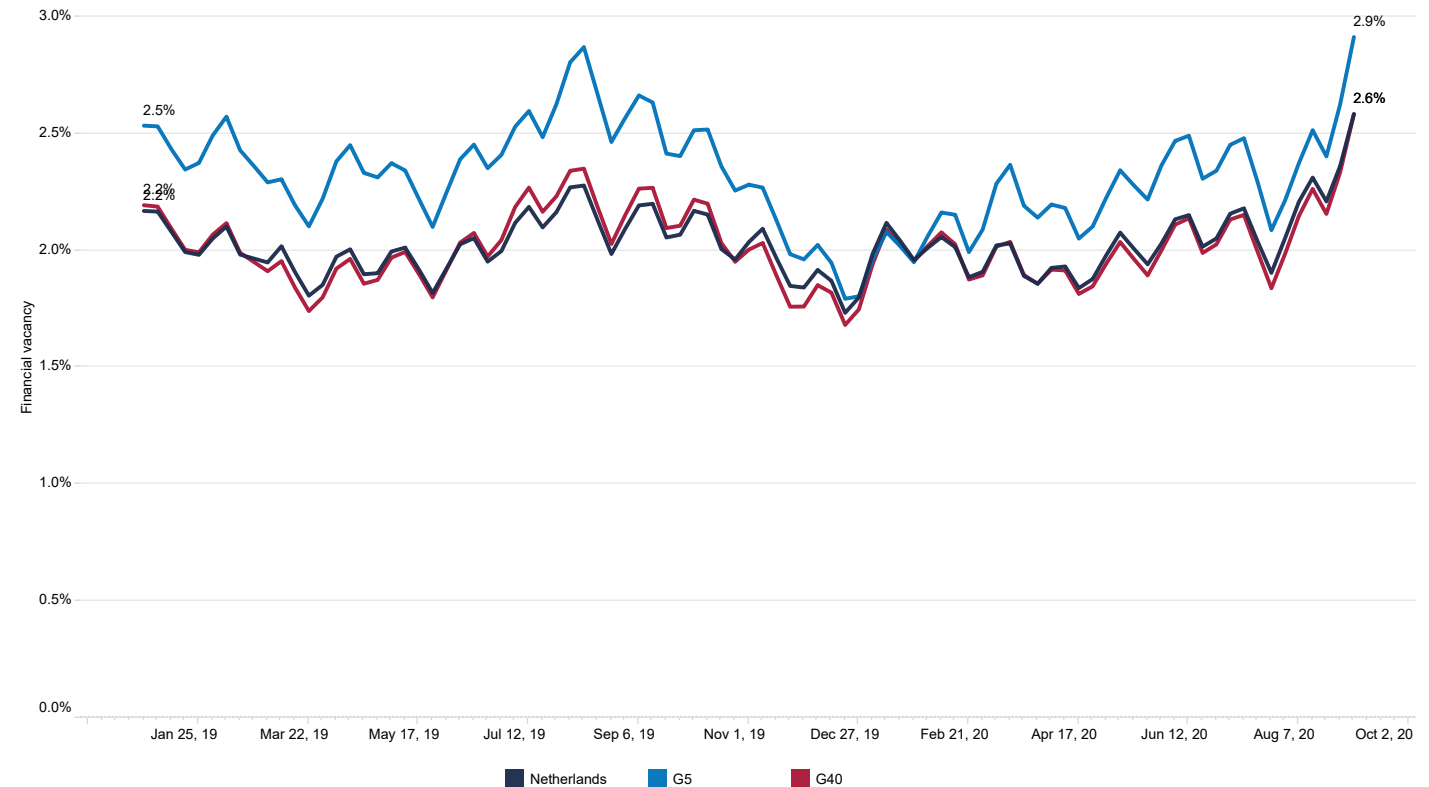
LEEGSTAND

Met betrekking tot de ontwikkeling rondom leegstand zien wij weinig effecten van het COVID-19 virus. Echter herkennen we, na een dip eind 2019, een toename van de leegstand in 2020. Dit geldt voornamelijk voor de G5 in Nederland.

Op regionaal niveau zijn Amsterdam en Eindhoven voornamelijk de uitschieters. Amsterdam overstijgt alle leegstandniveaus. De leegstand in Eindhoven daarentegen daalt verder. Dit was te voorspellen op basis van de hoge mutatiegraad voor Eindhoven.

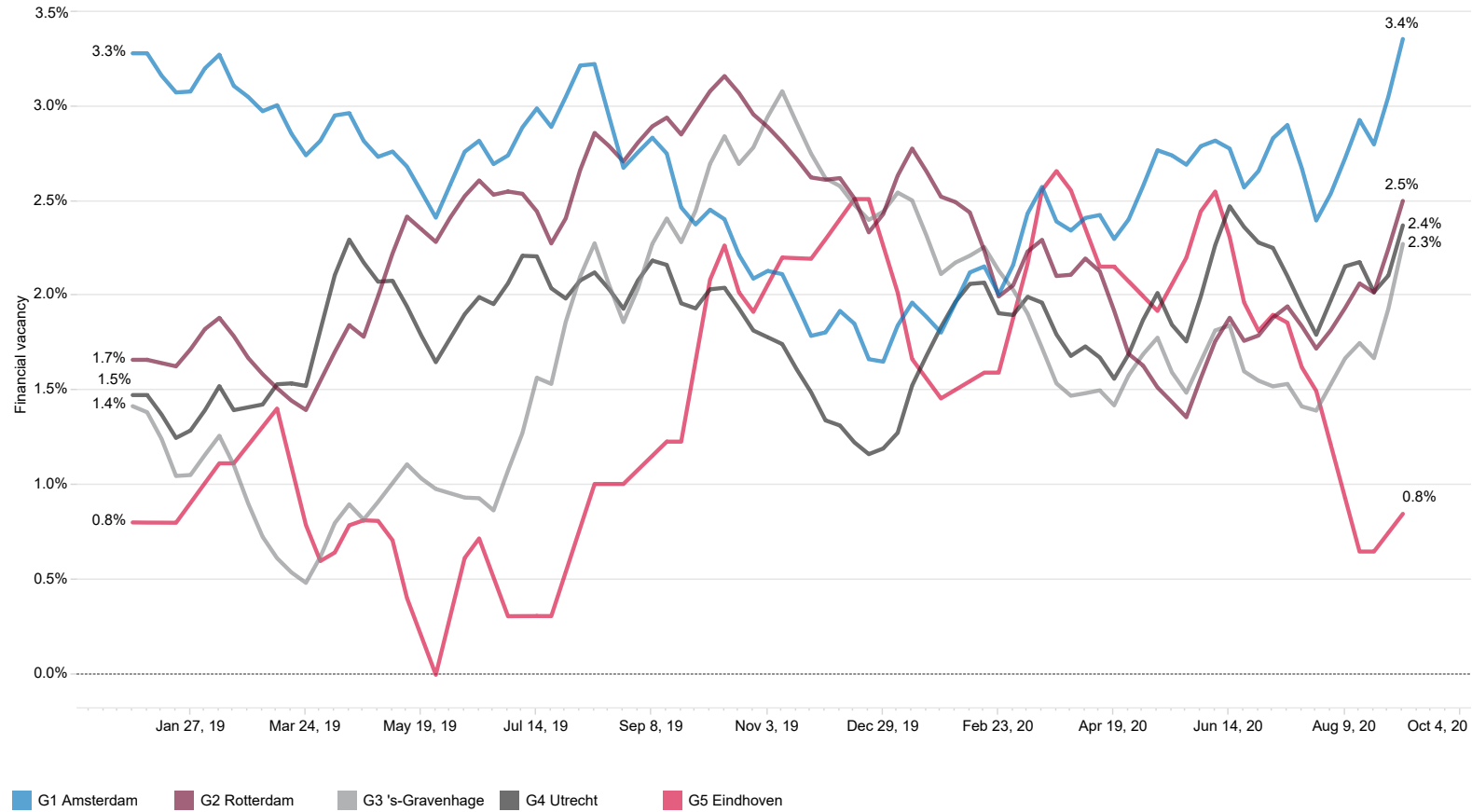
Ook zien we de leegstand voor het hoge segment huurwoningen toenemen. In vergelijking met de andere segmenten is deze uitschieter erg opvallend. Waar de categorieën dichterbij elkaar leken te komen eind 2019, groeien ze in het verloop van 2020 steeds verder uit elkaar.

Financial vacancy region comparison



LEEGSTAND G5

Financial vacancy G5 per municipality



COVID-19

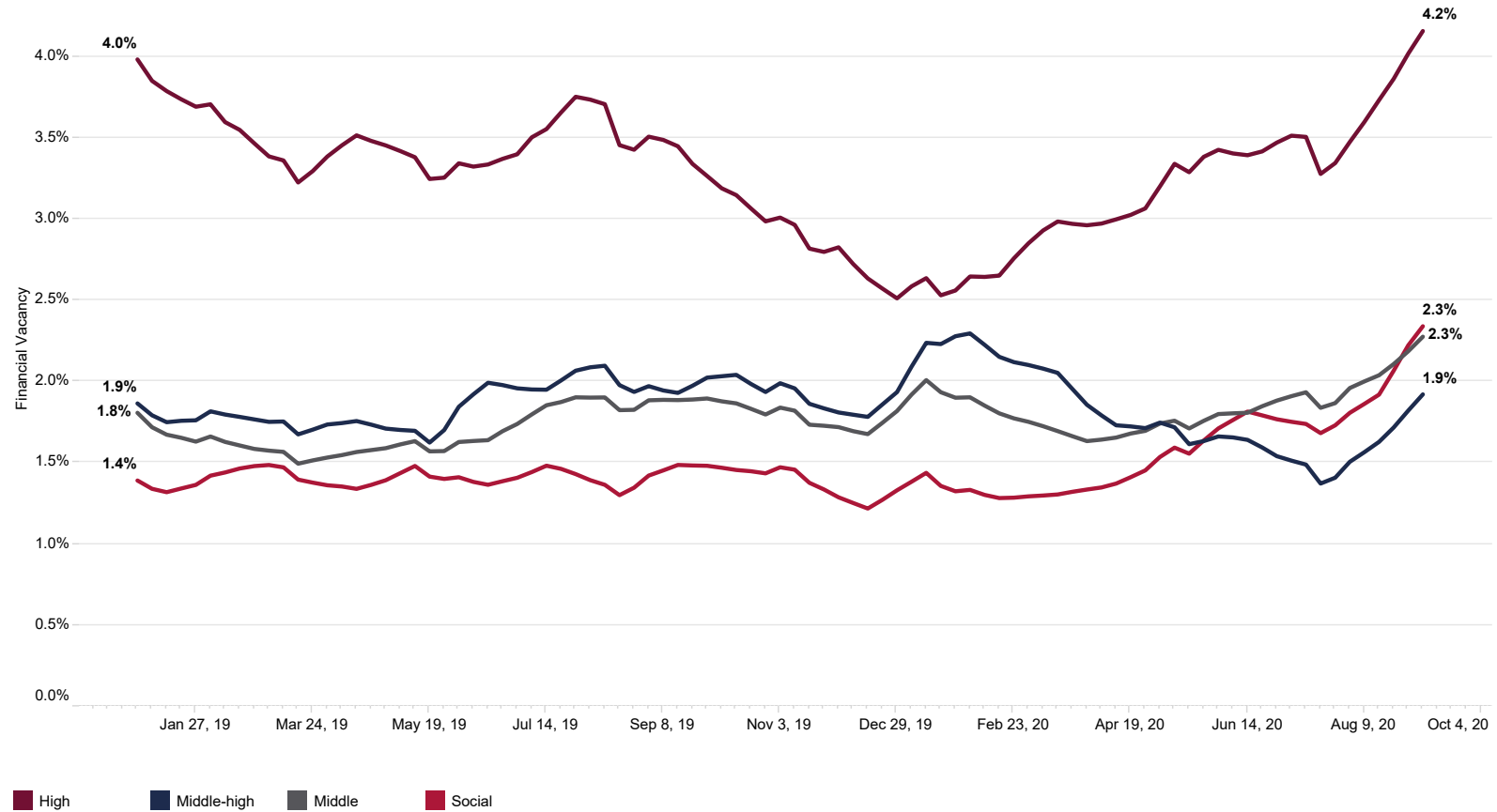
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

LEEGSTAND PER HUURCATEGORIE

Financial vacancy per rental category



COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

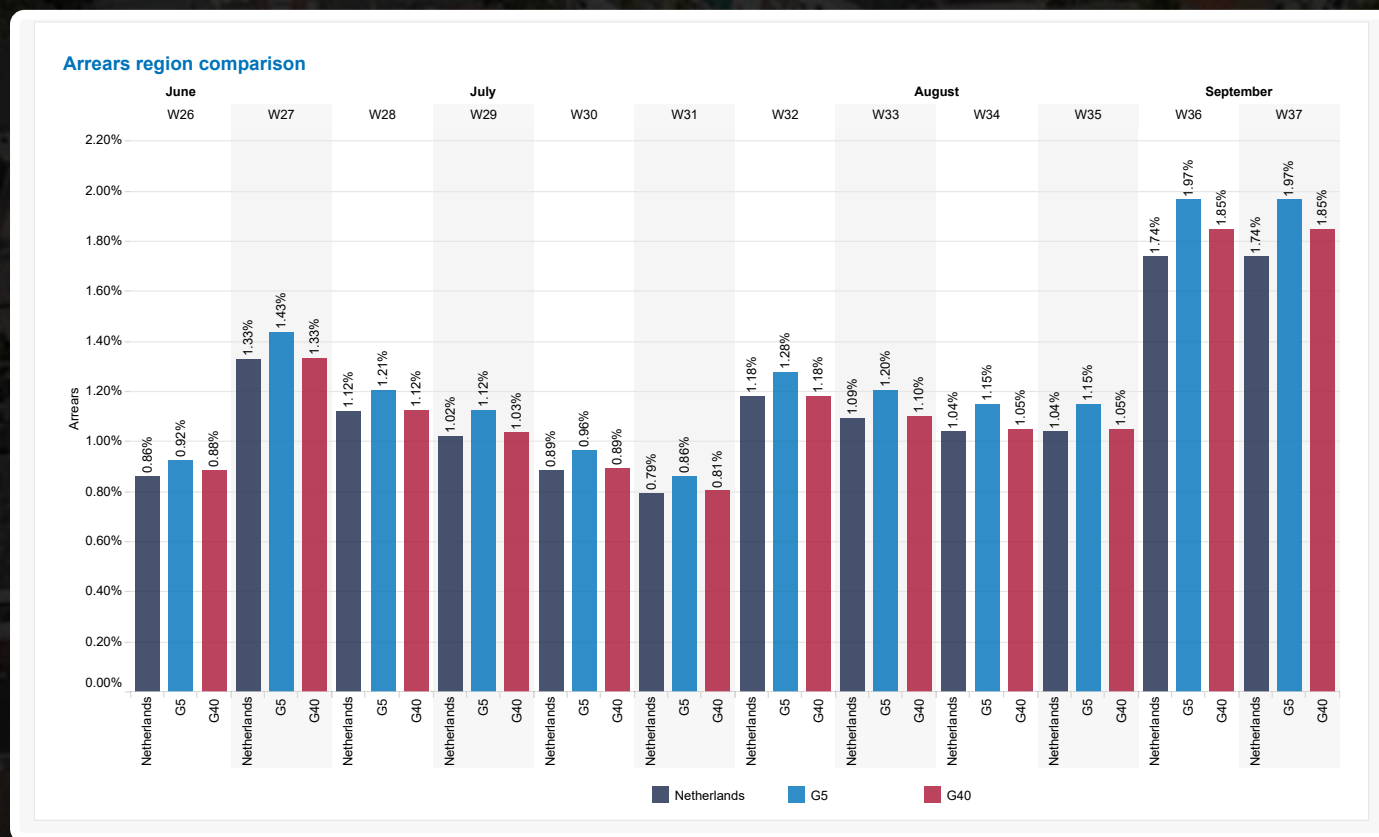
PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURACHTERSTANDEN

Elke vrijdag wordt de huurachterstand in kaart gebracht. In de afgelopen COVID-19 updates spraken we over een toename van de huurachterstand. In de weken 36 en 37 stijgen de huurachterstanden naar het hoogste niveau sinds 10 weken.

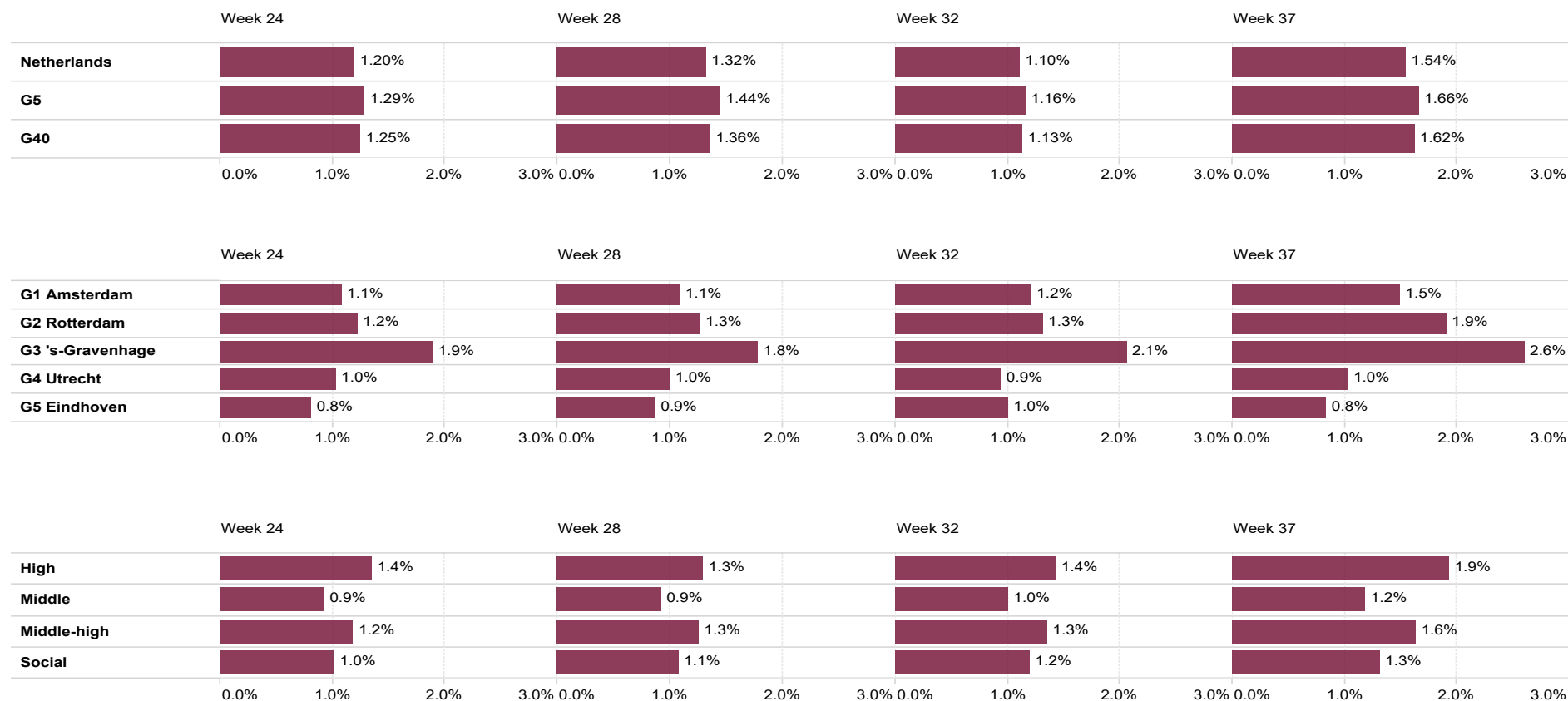
Specifiek voor de huurachterstanden per stad springt Den Haag eruit met een huurachterstand van 2.6%. En in lijn met onze vorige inzichten laat Eindhoven een lage huurachterstand zien, waarbij de huurachterstand de afgelopen maand zelfs afnam (van 1.0% naar 0.8%).

Per huur-categorie is de huurachterstand opmerkelijk hoog voor het hoge huursegment. Dit is geen ander beeld in vergelijking met voorgaande weken maar de achterstand neemt wel verder toe.



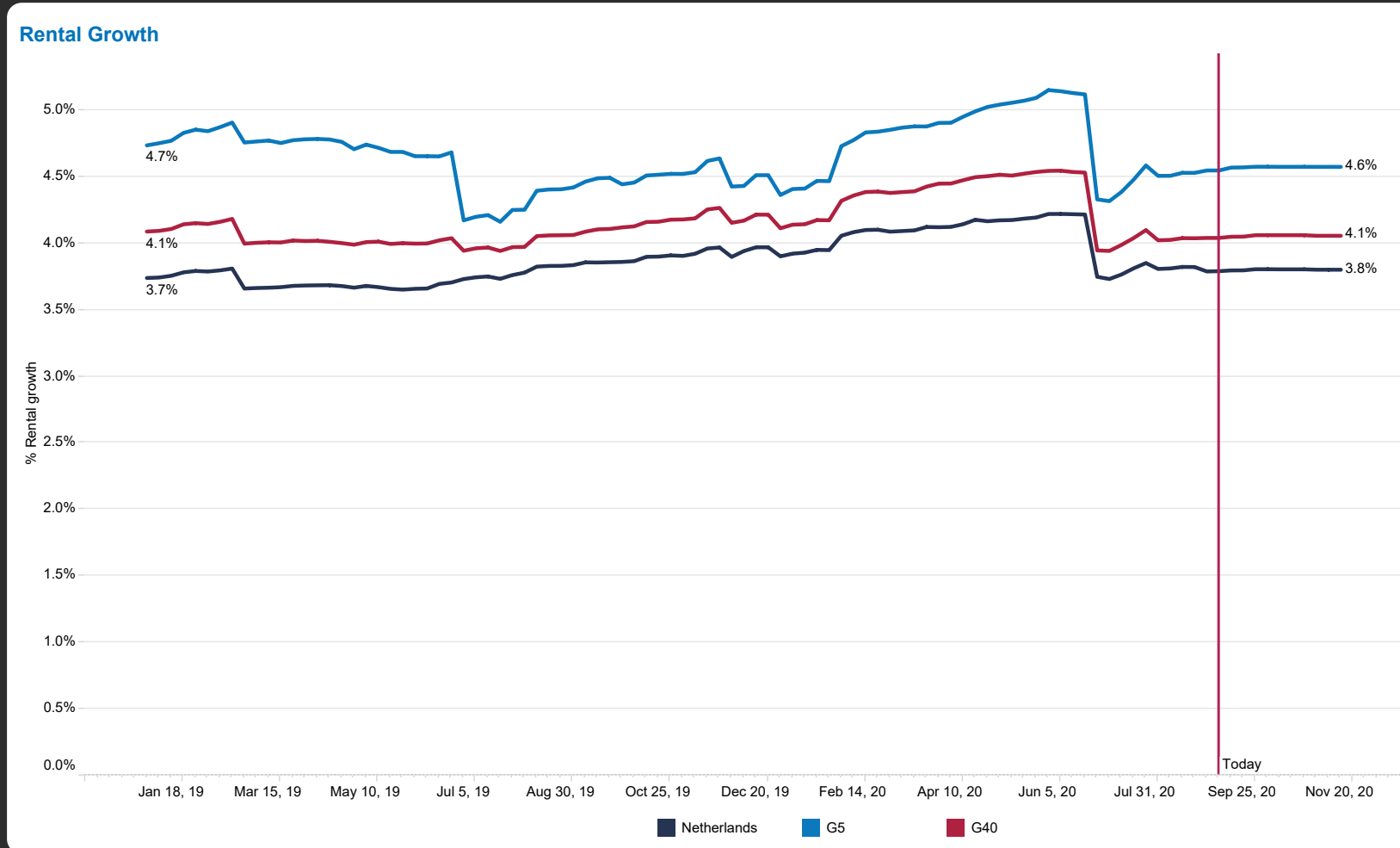
HUURACHTERSTANDEN PER HUURCATEGORIE

Rent Arrears G5 per municipality and rental category



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.

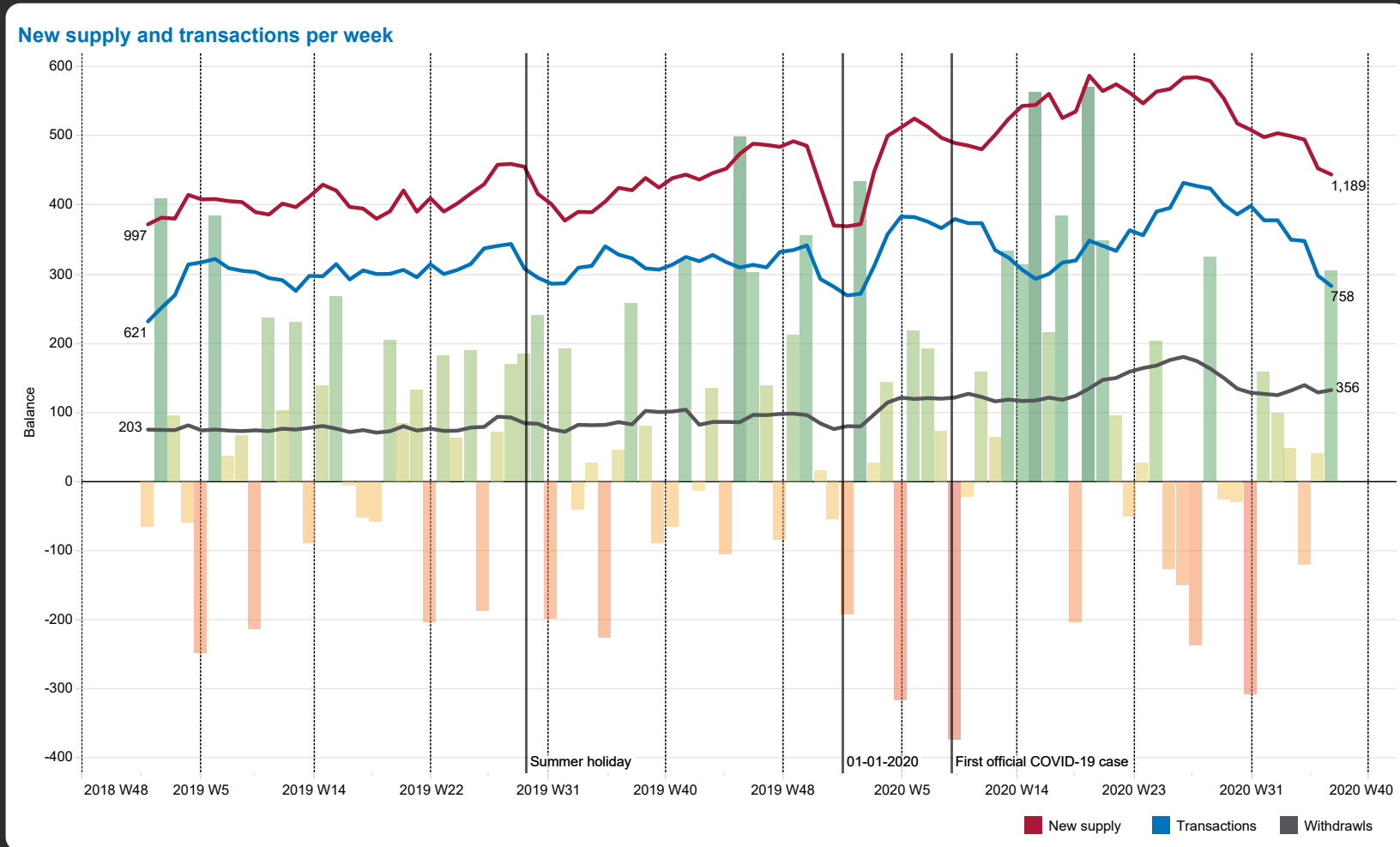


COVID-19

Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURGROEI IN CONTRACTMUTATIES



COVID-19

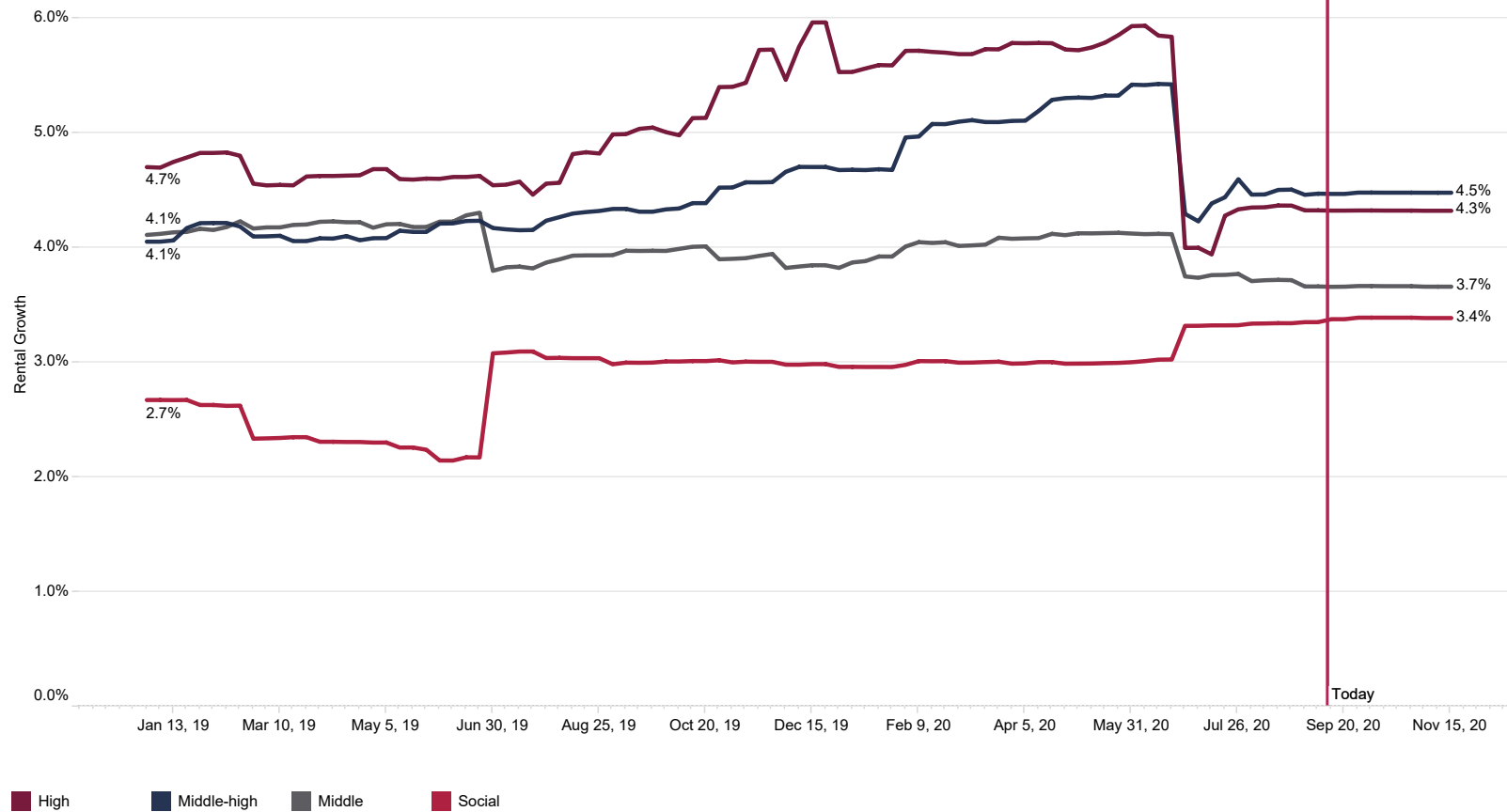
Invloed op de Nederlandse woningmarkt

Watson + Holmes

PROPERTY DATA ANALYTICS

HUURWONINGMARKT NEDERLAND

Rental growth per rental category



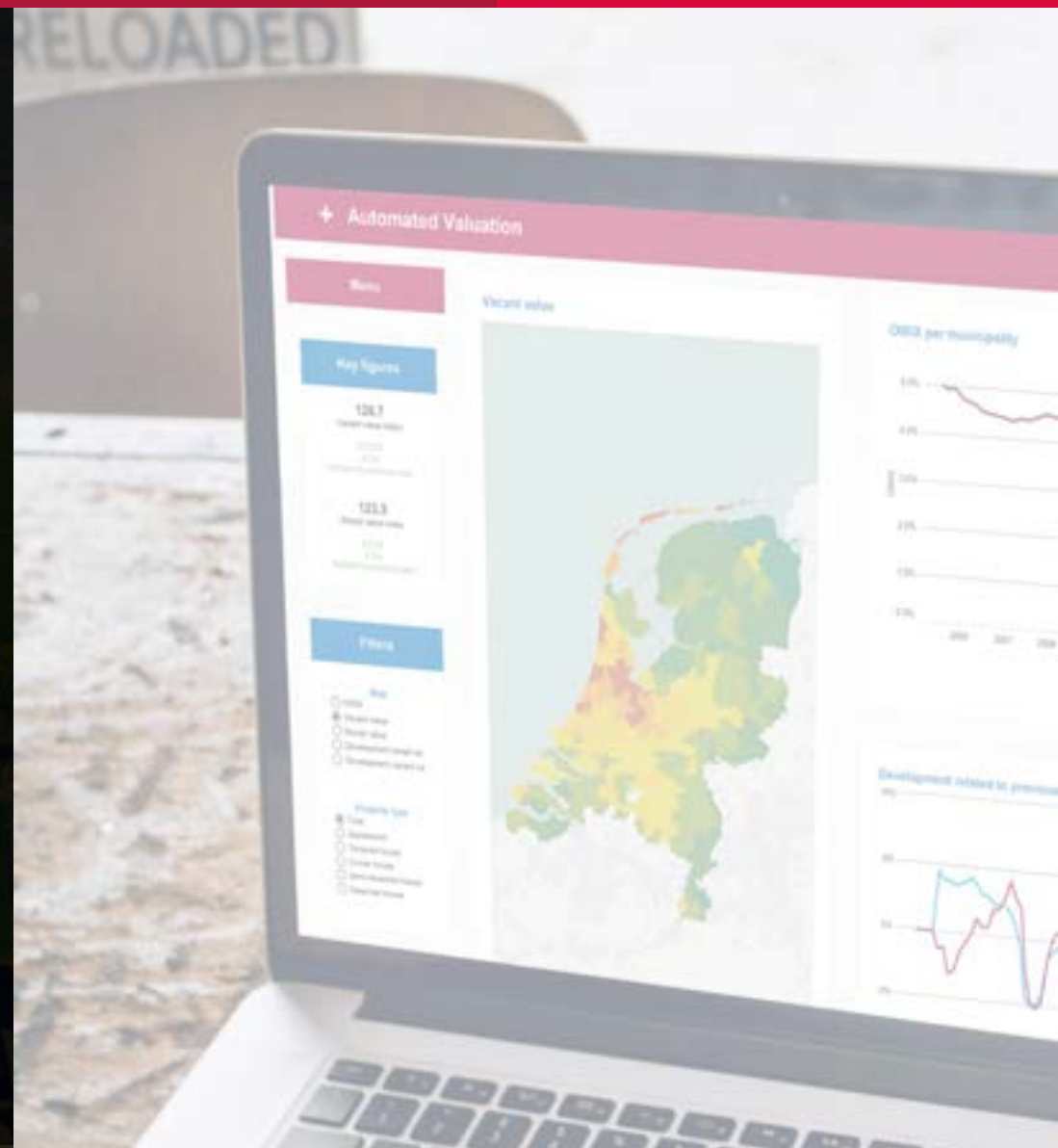
VERWACHTINGEN | REAL TIME INZICHT

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

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
- + TELEFOONGESPREEKEN

PDF-RAPPORT
CSV BESTAND MET RUWE DATA

€350,- PER WEEK EX BTW

*ALLEEN MOGELIJK VAN PORTEFEUILLE
DIE BIJ MVGM BEHEERD WORDT

WEEKLY
IN-
SIGHTS +