

Winkelruimtemarkt Nederland – 1^e kwartaal 2019

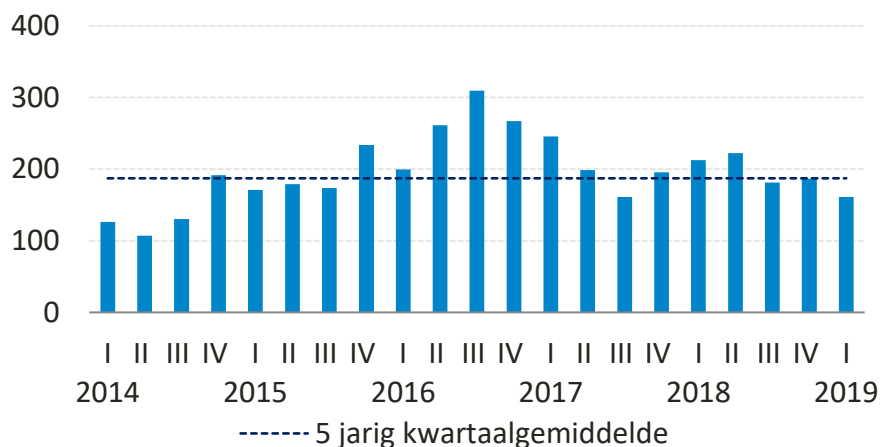
De omzet (ongecorrigeerd) van de detailhandel is in het eerste kwartaal met 3,5% gestegen ten opzichte van het van het voorgaande jaar. De volumes stegen met 2,7%. De meeste segmenten noteerden positieve cijfers: supermarkten (+2,9%), winkels in meubels en woninginrichting (+4,6%), bouwmarkten (+7,1%), winkels in huishoudelijke artikelen (+2,9%), elektronica winkels (+0,4%) en schoenenwinkels (+3,6%). Negatieve uitschieters waren kledingwinkels (-0,8%) en speelgoedwinkels (-15%). De online verkopen lieten wederom een sterke groei zien (+11,5%).

Opname

In het eerste kwartaal van 2019 werd er in totaal ruim 161.000 m² aan winkelruimte opgenomen. Hiermee ligt het opnameniveau 14% onder het niveau van het vierde kwartaal. Ook ligt het opnameniveau bijna een kwart onder het niveau van het eerste kwartaal van 2019 (2018: 212.511 m²)

In het eerste kwartaal werd er 18.000 m² winkelruimte in winkelcentra opgenomen ruim 20% minder dan het voorgaande kwartaal. De opname van winkelruimte in de winkelstraten bleef met circa 115.600 m² vrijwel gelijk aan het voorgaande kwartaal (KW4 2018: 116.100). De opname van GDV/PDV halveerde en kwam uit op 17.850 m². De opname van supermarktruimte bedroeg 4.050 m² (-58% kwartaal op kwartaal).

Opname winkelruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



Bron: Troostwijk Research

Aanbod

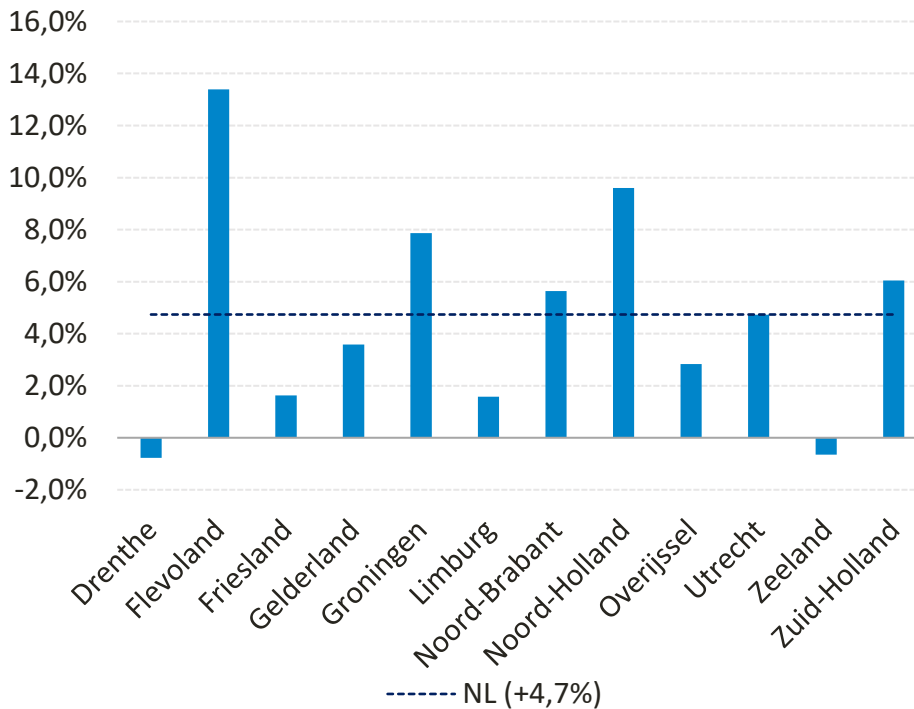
Het landelijk aanbod is (gemeten naar aantal verkooppunten) in het eerste kwartaal van 2019 gestegen met 4,7%. In totaal stond er aan het eind van het eerste kwartaal ruim 2,08 miljoen m² winkelruimte te huur of te koop, verdeeld over circa 6.699 verkooppunten. Gemeten naar aantal vierkante meters stond in het eerste kwartaal circa 6,7% van de voorraad te koop of te huur.

De leegstand gemeten naar aantal verkooppunten liet een wisselend beeld zien op provincieniveau. In vergelijking met voorgaande kwartalen was er maar in een beperkt

aantal provincies sprake van een afname van de leegstand. Enkel in de provincies Drenthe (-0,8%) en Zeeland (-0,6%) was er sprake van een afname van de leegstand, gemeten naar het aantal verkooppunten. De provincies Flevoland (+13,4%) en Noord-Holland (+9,6%) zagen de leegstand het sterkst oplopen.

Gemeten naar vierkante meters werd de grootste daling in de provincie Friesland (-5,6%) gemeten. De grootste stijging werd in de provincie Flevoland (+14,2%) gemeten.

Verandering leegstand* winkelruimte (kw4 vs kw3)



Bron: Realworks, bewerking Troostwijk Research

* gemeten naar aantal verkooppunten dat in aanbod staat

Huurprijzen

De geregistreerde huurprijzen liepen in het eerste kwartaal van 2019 uiteen van € 50 per m² tot € 780 per m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs (exclusief GDV/PDV) kwam in het eerste kwartaal van 2019 uit op € 188 per m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs ligt hiermee 1,5% hoger dan vierde kwartaal van 2018.

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor winkelunits in winkelcentra bedroeg in het eerste kwartaal € 207,50 per m². Ook dit is iets hoger dan in het vierde kwartaal toen de gemiddelde huurprijs op € 204,30 per m² lag.

Hoogste geregistreerde huurprijzen 1e kwartaal

Locatie	Prijs per m ²
Amsterdam, Nieuwe Spiegelstraat	€ 780,--
Amsterdam, Van Baerlestraat	€ 708,--
Maastricht, Spilstraat	€ 690,--
Utrecht, Lange Jansstraat	€ 667,--
Utrecht, Lijnmarkt	€ 643,--

Bron: Troostwijk Research

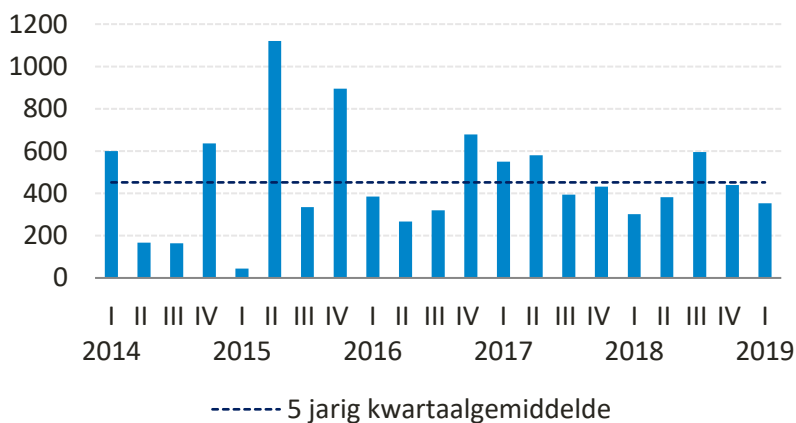
Beleggingsmarkt

In het eerste kwartaal van 2019 werd naar schatting zo'n € 355 miljoen in winkelvastgoed belegd. Dit is 20% minder dan in het vierde kwartaal toen er bijna € 440 miljoen in winkelvastgoed werd belegd

De grootste transactie in het eerste kwartaal betrof de aankoop van een portefeuille 50 winkels, 2 winkelcentra, 2 bouwmarkten, 1 hotel en wooneenheden. Certitudo Capital kocht de portefeuille van de Van Deursen Group voor € 120 miljoen euro (70.000 m²).

De grootste 'high street' aankoop werd gedaan door Bouwinvest. De belegger kocht Heuvelstraat 24 in Tilburg voor een bedrag van € 13,3 miljoen euro (1.200 m²). Het pand is verhuurd aan de Hema.

Beleggingen in winkels* per kwartaal (in € mln)



Bron: Troostwijk Research

* Exclusief beleggingen in multifunctionele complexen

Aanvangsrendementen

De bandbreedtes van de bruto aanvangs-rendementen zijn ten opzichte van vorig kwartaal niet noemenswaardig gewijzigd. De bruto aanvangsrendementen voor *prime* objecten op *prime* locaties lagen binnen de bandbreedte van het vierde kwartaal. Hetzelfde geldt voor winkelcentra, supermarkten en de GDV/PDV-objecten.

BAR (k.k.) naar type winkelruimte

Type winkelruimte	Locatie	KW1 2019	
		Laag	Hoog
Winkelpanden	A-locaties	4,0%	7,5%
	B/C	7,0%	12,0%
Winkelcentra		5,5%	11,0%
Supermarkten		6,5%	8,0%
GDV/PDV		7,5%	10,5%

Bron: Troostwijk Research

Toekomstverwachting

De betrekkelijk hoge groeicijfers van de afgelopen jaren liggen achter ons en de Nederlandse economie keert terug naar een meer gematigd groeitempo. Voor zowel 2019 als 2020 wordt een groei van 1,5% voorzien (CPB, Maartraming 2019). Met name invloeden vanuit het buitenland hebben de groei doen remmen. De Nederlandse uitvoer zal in 2019 en 2020 minder hard groeien dan voorgaande jaren, maar ook de investeringen en particuliere consumptie groeien beduidend minder. Daarnaast blijft de arbeidsmarkt krap, maar lijkt de werkloosheidsdaling op zijn einde te lopen. Volgens de meest recente ramingen van het CPB zal de werkloosheid licht oplopen tot 4% in 2020, wat nog altijd erg laag is.

Belangrijkste bedreigingen voor de Nederlandse economie zijn nog altijd de onzekerheden over nieuwe tariefsverhogingen, het Amerikaanse handelsbeleid, de Brexit en de Chinese economie samen met de al dan niet tijdelijke terugval van een aantal Europese economieën zoals Duitsland.

Op nationaal niveau blijft er het risico van een omslag op de woningmarkt. Het besteedbaar inkomen stijgt in 2019 en 2020 minder hard dan in 2018. Dit is het gevolg van een minder sterke stijging van het inkomen uit arbeid in combinatie met een afzwakking van de werkgelegenheidsgroei. Desalniettemin is de verwachting dat de koopkracht de komende jaren, 2019 (+1,6%) en 2020 (+1,3%), sterker stijgt dan in 2018 (+0,3%). Zodoende zijn de vooruitzichten voor de detailhandelssector dus positief. Toch blijven er zorgen voor grote delen in de

detailhandelssector. Digitalisering, veranderend klantgedrag en toenemende concurrentie spelen hierbij een belangrijke rol.

De stijging van de koopkracht gaat momenteel samen met een dalende koopbereidheid. De Nederlandse bevolking is minder positief over hoe de economie zich in de nabije toekomst zal gaan ontwikkelen. De groei van de omzet in de detailhandel daalt in naar verwachting 2019 naar 2,5%. Hoewel lager dan in 2018, is dat nog altijd een positieve ontwikkeling.

Echter, de online omzet stijgt fors harder dan de traditionele omzet van de fysieke winkels. Hoewel het percentage de afgelopen kwartalen lager ligt dan de afgelopen jaren is er nog steeds sprake van dubbele cijfers. Het veranderende consumentengedrag, waarbij de consument zich voorafgaand aan een aankoop veelal online oriënteert en in toenemende mate ook online de aankoop doet, gaat ten koste van de omzet van fysieke winkels.

Duidelijk is dat ook deze fysieke winkelgebieden gekenmerkt worden door enorme verschillen. Het zijn winkelgebieden – en bedrijven- die voldoen aan de veranderende eisen

van de consumenten die van de hoogconjunctuur weten de profiteren. Gestuwd wordt op minder, maar betere winkels, in compactere en relevantere winkelgebieden. Het lijkt er dan ook op dat bestaande winkels en winkelgebieden een kwalitatief probleem hebben. Beleggers zullen zich blijven concentreren op winkelvastgoed op de A-locatie in binnensteden van de grotere steden en de betere winkelcentra. Echter, door het gebrek aan deze kwalitatief goede beleggingsmogelijkheden zijn beleggers weer actiever in de secundaire winkelmarkt. Daarbij stellen ze wel hogere rendementseisen.

Vooruitblik 2019

	Aanbod	Opname	Huur	Beleggingsvolume	BAR
Hoofdwinkelcentra	→/↘	→/↗	→	→	→/↘
Wijkwinkelcentra	→	→	→	→	→
A-locaties	→/↘	→/↗	→	→	→/↘
B- en C-locaties	→	→	→/↘	→/↗	→
Supermarkten	→/↘	→	→	→/↗	→/↘
GDV/PDV	→	↗	→	→	→