

Winkelruimtemarkt Nederland –2^e kwartaal 2019

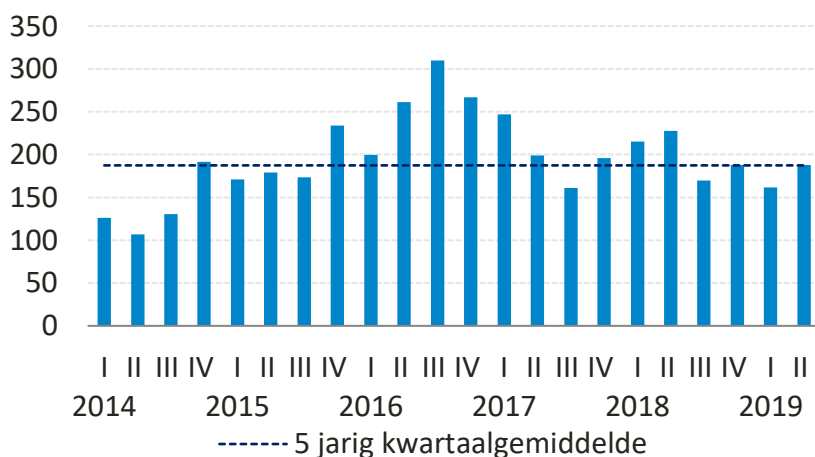
De omzet (ongecorrigeerd) van de detailhandel is in het tweede kwartaal met 3,0% gestegen ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar. De volumes stegen met 2,7%. De meeste segmenten noteerden positieve cijfers: supermarkten (+1,3%), winkels in meubels en woninginrichting (+9,1%), elektronica winkels (+3,5%) en bouwmarkten (+0,9%). Negatieve uitschieter waren de speelgoedwinkels (-18,3%). De online verkopen lieten wederom een sterke groei zien (+12,3%).

Opname

In het tweede kwartaal van 2019 werd er in totaal 187.800 m² aan winkelruimte opgenomen. Hiermee ligt het opnameniveau 16% boven het niveau van het eerste kwartaal. Wel ligt het opnameniveau 18% onder het niveau van het tweede kwartaal van 2018 (227.700 m²).

In het tweede kwartaal werd er 31.300 m² winkelruimte in winkelcentra opgenomen, dit is ruim driekwart méér dan het voorgaande kwartaal. De opname van winkelruimte in de winkelstraten bleef met circa 110.300 m² vrijwel gelijk aan het voorgaande kwartaal (KW1 2019: 108.450). De opname van GDV/PDV kwam uit op 31.650 m² (+40%). De opname van supermarktruimte bedroeg 9.040 m² (+24%).

Opname winkelruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



Bron: Troostwijk Research

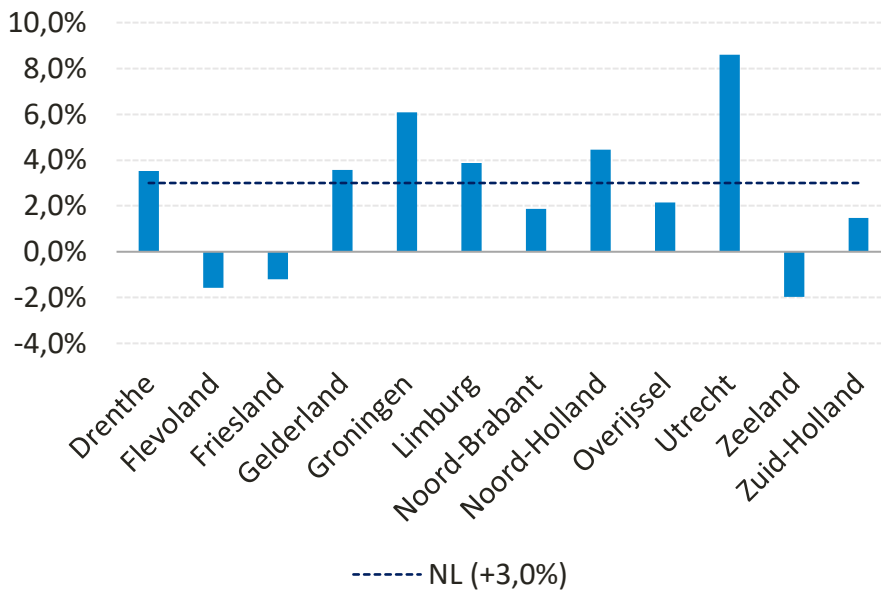
Aanbod

Het landelijk aanbod is (gemeten naar aantal verkooppunten) in het tweede kwartaal van 2019 gestegen met 3%. In totaal stond er aan het eind van het eerste kwartaal ruim 2,14 miljoen m² winkelruimte te huur of te koop, verdeeld over circa 6.899 verkooppunten. Gemeten naar aantal vierkante meters stond in het tweede circa 7,2% van de voorraad te koop kwartaal of te huur. Een toename in vergelijking met begin 2019, toen betrof de leegstand 6,7% (Bron: Locatus).

De leegstand gemeten naar aantal verkooppunten liet een wisselend beeld zien op provincieniveau. In de provincies Zeeland (-2%), Flevoland (-1,6%) en Friesland (-1,2%) daalde de leegstand in vergelijking met het eerste kwartaal van dit jaar. In het overgrote deel van de provincies steeg de leegstand echter. De provincies Utrecht (+8,6%) en Groningen (+6,1%) zagen de leegstand het sterkst oplopen.

Gemeten naar vierkante meters werd de grootste daling van het aanbod gemeten in de provincie Friesland (-1,1%). De grootste stijging werd in de provincie Limburg (+7,5%) gemeten, gevolgd door Utrecht (+4,1%) en Groningen (4,0%).

Verandering leegstand* winkelruimte (kw2 vs kw1)



Bron: Realworks, bewerking Troostwijk Research

* gemeten naar aantal verkooppunten dat in aanbod staat

Huurprijzen

De geregistreerde huurprijzen liepen in het tweede kwartaal van 2019 uiteen van € 50,-- per m² tot € 900,-- per m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs (exclusief GDV/PDV) kwam in het tweede kwartaal van 2019 uit op € 186,-- per m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs ligt hiermee 1% lager dan eerste kwartaal van 2019.

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor winkelunits in winkelcentra bedroeg in het tweede kwartaal € 197,-- per m². Ook dit is iets lager dan in het eerste kwartaal toen de gemiddelde huurprijs op € 207,50 per m² lag.

Hoogste geregistreerde huurprijzen 2e kwartaal

Locatie	Prijs per m ²
Amsterdam, Kerkstraat	€ 900,--
Amsterdam, Nieuwe Spiegelstraat	€ 782,--
Amsterdam, Vijzelgracht	€ 720,--
's-Gravenhage, Hoogstraat	€ 672,--
Utrecht, Hanengeschrei	€ 545,--

Bron: Troostwijk Research

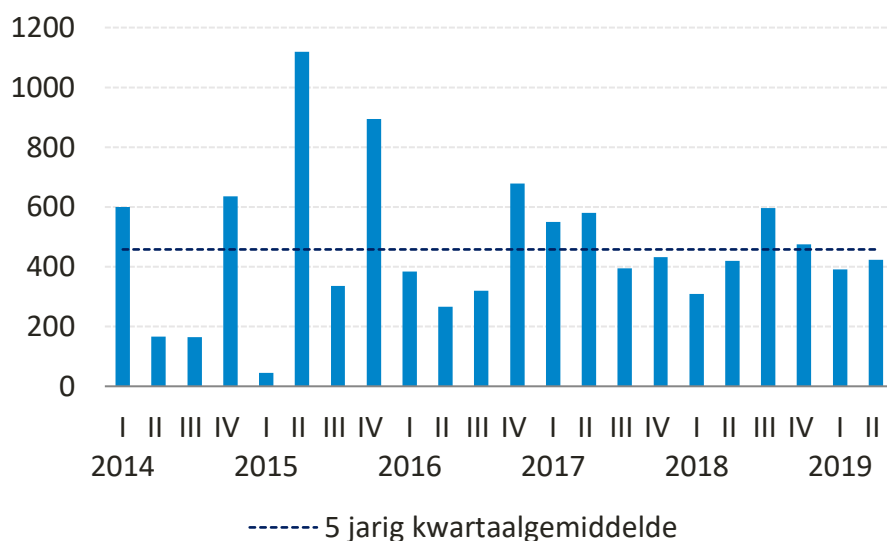
Beleggingsmarkt

In het tweede kwartaal van 2019 werd naar schatting zo'n € 424 miljoen in winkelvastgoed belegd. Dit is bijna 8% meer dan in het eerste kwartaal toen bijna € 393 miljoen in winkelvastgoed werd belegd.

De grootste transactie in het tweede kwartaal betrof de verkoop van winkelportefeuille Metropole in Almere. De portefeuille omvatte 65 winkels met een totaal oppervlak van circa 22.700 m² verdeeld over zes blokken in het hoofdwinkelgebied van Almere Stad. Bij de aankoop behoorde ook twee kantoorgebouwen met een totale oppervlakte van circa 4.500 m². Kroonenberg Groep kocht de portefeuille van Klépierre voor € 82 miljoen euro (27.200 m²).

De grootste 'high street' aankoop werd gedaan door AEW Europe. De Amerikaanse belegger kocht Lijnbaan 54 in Rotterdam voor een bedrag van € 17,1 miljoen euro (1.975 m²). Het pand is verhuurd aan kledingwinkel Pull en Bear.

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 eerste kwartaal. Hetzelfde geldt voor winkelcentra, supermarkten en de GDV/PDV-objecten.

BAR (k.k.) naar type winkelruimte

Type winkelruimte	Locatie	KW2 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 groeicijfers van de Nederlandse economie zijn teruggevallen naar een standaard groeitempo. Volgens de meest recente raming van het CPB zal de Nederlandse economie in 2019 met 1,7% en in 2020 met 1,5% groeien. Reden voor de terugval is de afkoelende wereldeconomie gestuwd door onder andere het Amerikaanse handelsbeleid en de daarmee samenhangende omvangrijke onzekerheid die het vertrouwen van bedrijven en consumenten aantast. Dit dempt de groei van de Nederlandse uitvoer, hetgeen negatieve gevolgen heeft voor bedrijfsinvesteringen. Andere bedreigingen voor de Nederlandse economie zijn nog altijd het handelsconflict tussen de VS en China en de Brexit. De kans op een wanordelijke Brexit is met het aftreden van premier May toegenomen. Boris Johnson de nieuwe premier van het Verenigd Koninkrijk is een uitgesproken voorstander van de Brexit, ook zonder een overeenkomst met de EU. De woningmarkt blijft een binnenlands risico, waarbij een mogelijke omslag op de woningmarkt aanzienlijke economische gevolgen kan hebben.

Desalniettemin blijft de groei van het beschikbaar inkomen van huishoudens solide, hetgeen positief uitwerkt op de consumptie. De koopkracht stijgt in 2019 naar verwachting met 1,2%. Deze stijging is het gevolg van het huidige beleid, met de verlaging van directe belastingen en verhoging van toeslagen. Ook de werkloosheid is

met 3,3% lager dan net vóór de financiële crisis in 2008. De verwachting is echter wel dat deze volgend jaar licht zal oplopen tot 3,7%. Reden hiervoor is de gematigde economische groei. De vooruitzichten voor de detailhandel sector lijken over het algemeen goed te zijn. Toch blijven er zorgen voor grote delen in de detailhandelssector. De sector heeft te maken met de nodige obstakels waarbij digitalisering, veranderend klantgedrag en toenemende concurrentie een belangrijke rol spelen. Sterke retailmerken, die binnensteden in het verleden succesvol maakte, zijn in de afgelopen jaren failliet gegaan. Deze trend was niet tijdelijk en met recentelijke faillissementen van ketens als de CoolCat en Intertoys valt te

concluderen dat de winkelmarkt in mindere mate heeft kunnen profiteren van de periode van economisch groei die achter ons ligt. De huidige onzekere situatie van Hudson Bay geeft het sentiment van de markt weer.

Gekeken naar winkelgebieden kan worden geconcludeerd worden dat het contrast tussen winkelgebieden steeds groter wordt. De winkelgebieden van met name de grote steden profiteren duidelijk van de gunstige economische omstandigheden, de middelgrote winkelgebieden hebben het daarentegen moeilijk. De consument beweegt zich enerzijds naar de lokale buurt en wijkwinkelgebieden met een sterk winkelaanbod die voorziet in de dagelijkse behoeften, anderzijds zijn zij opzoek naar de winkelgebieden die een beleving bieden. Denk hierbij aan winkelgebieden die inspireren en welke een combinatie van winkelen, ontspannen en activiteiten te bieden hebben. De winkelstraat blijft dus kwetsbaar en momenteel zie je met name in middelgrote winkelsteden, mede als gevolg van de faillissementen, de leegstand oplopen. Dit is een omslag, sinds 2015 leek de leegstand zich in gebieden met een overschot aan winkelruimte zichzelf op te lossen door leegkomende winkels te onttrekking aan de voorraad (herontwikkeling) of te vullen met horeca of een niet consumentgerichte functie. In de eerste helft van 2019 loopt de leegstand weer op (Bron: Locatus). Het lijkt dus wenselijk dat er meer beleid komt op het tegengaan van de opnieuw oplopende leegstand. In toenemende mate zie je beleid waarbij gestreefd naar het versterken van de winkelfunctie van de binnenstedelijke gebieden en wordt de vestiging van winkels aan de rand van dorpen en steden juist tegengegaan. Op deze manier probeert het gemeentelijk en provinciaal beleid de leefbaarheid van de kerngebieden te waarborgen.

Beleggers zijn iets terughoudender nu er opnieuw grotere winkelketens failliet zijn gegaan of in de financiële problemen zitten. Er is nog wel interesse voor winkelvastgoed op de A-locatie in binnensteden van de grotere steden met weinig leegstand en de betere winkelcentra. Ook supermarkten en buurtwinkelcentra (supermarkt met enkele dagwinkels) doen het nog altijd goed. Het aanbod van deze kwalitatief goede beleggingsmogelijkheden is echter beperkt. Er is nog wel interesse in het secundaire segment van de winkelmarkt, maar daarbij stellen beleggers wel hogere rendementseisen.

Vooruitblik 2019

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