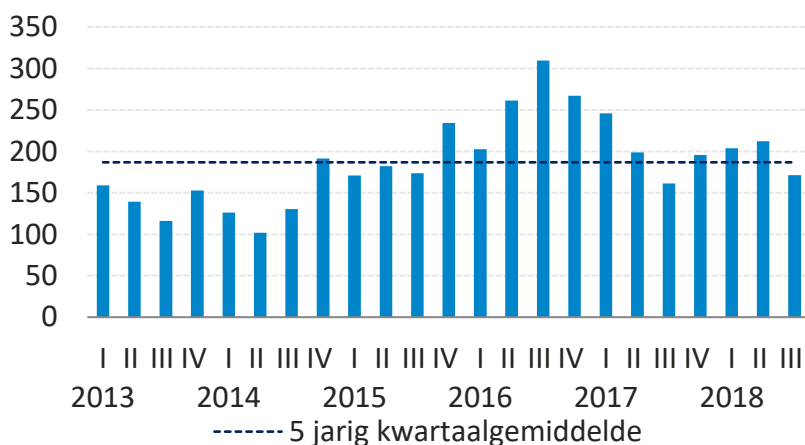


Winkelruimtemarkt landelijk 2018 (KW3)

Ontwikkelingen

In het derde kwartaal van 2018 werd er in totaal circa 171.000 m² aan winkelruimte opgenomen. Het opnameniveau ligt hiermee 20% onder het niveau van het tweede kwartaal, maar wel 6% boven het opnameniveau van het derde kwartaal van 2017 (161.000 m²). Van de totale opname in het derde kwartaal werd er ruim 23.000 m² winkelruimte in winkelcentra opgenomen. Een daling van ruim 6% ten opzichte van het tweede kwartaal. De opname van winkelruimte in de winkelstraten (-25%) en supermarkten (-65%) kwam eveneens lager uit ten opzichte van het tweede kwartaal. De opname van GDV/PVD daarentegen liet een forse toename zien van 72% tot bijna 29.000 m².

Opname winkelruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



De omzet van de detailhandel is in het derde kwartaal met 3% gestegen ten opzichte van het van het voorgaande jaar. De prijzen stegen met 0,2% en de volumes met 2,8%.

Supermarkten lieten de grootste omzetstijging zien (+4,7%). Ook Doe-het-zelfwinkels en bouwmarkten noteerden een plus (+1,3%). Kledingwinkels noteerden een beperkte plus van 0,8%. Schoenenwinkels daarentegen zagen de omzet met 4,3% dalen. Ook winkels in consumentenelektronica (-1,6%) en overige huishoudelijke artikelen (-3,4%) zagen de omzet dalen. De grootste omzetsdaling werd genoteerd bij speelgoedwinkels (-16%).

Postorderbedrijven en internetwinkels noteerden opnieuw een dubbelcijferige groei (+10,7%). Dit was overigens wel de laagste groei sinds het derde kwartaal in 2014.

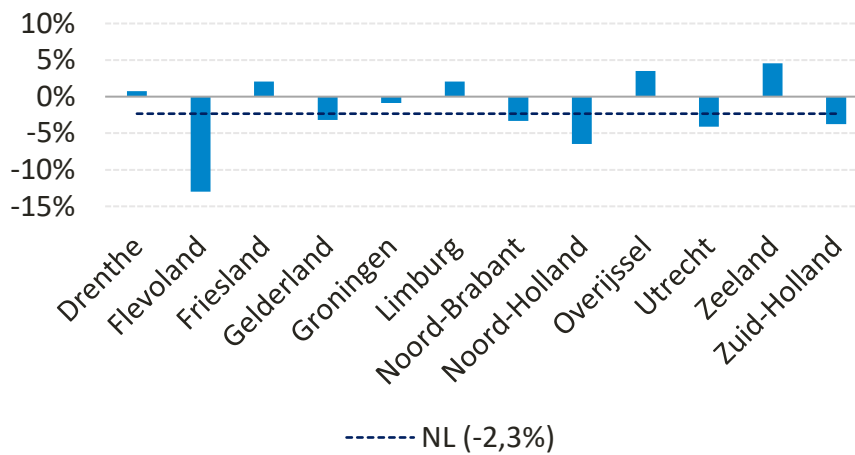
Aanbod

Het aanbod is (gemeten naar aantal verkooppunten) in het tweede kwartaal afgenomen met 4,1%. In totaal stond er aan het eind van het derde kwartaal 2,02 miljoen m² winkelruimte te huur of te koop, verdeeld over circa 6.284 verkooppunten.

De leegstand gemeten naar aantal verkooppunten daalde van 6,7% naar 6,5%. Gemeten naar aantal vierkante meters stond in het derde 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. Zo daalde het aanbod in Flevoland (-13%), Noord-Holland (-6%) en Utrecht (-4%) bovengemiddeld. In provincies als Zeeland (+5%), Overijssel (+3%), Friesland (+2%) en Limburg (+2%), was daarentegen sprake van een stijging.

Verandering leegstand* winkelruimte (kw3 vs. kw2)



Bron: Realworks, bewerking Troostwijk Research

* gemeten naar aantal verkooppunten dat in aanbod staat

Gemeten naar het aantal beschikbare vierkante meters zagen alleen de provincies Overijssel (+4%) en Zeeland (+4%) het aanbod oplopen. De grootste daling werd geregistreerd in de provincie Noord-Holland (-17%). Ook in de provincies Utrecht (-13%) en Zuid-Holland (-11%) was sprake van een substantiële afname van het aanbod.

Huurprijzen

De geregistreerde huurprijzen liepen in het derde kwartaal van 2018 uiteen van € 50 per m² tot € 1.000 per m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs (exclusief GDV/PDV) kwam in het derde kwartaal van 2018 uit op € 184 per m². Dit is iets hoger dan in het tweede kwartaal, toen de gemiddelde huurprijs op € 181 per m² lag.

Er was een duidelijk verschil tussen de grote winkelsteden waar de huurprijzen 1,3% hoger lagen ten opzichte van het tweede kwartaal en de kleinere winkelsteden die gemiddeld een stijging van 0,3% noteerden. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor winkelunits in winkelcentra bedroeg in het tweede kwartaal € 203 per m². Dit is een stijging ten opzichte van het tweede kwartaal toen de gemiddelde huurprijs op € 188 per m² lag.

Hoogste geregistreerde huurprijzen 3e kwartaal

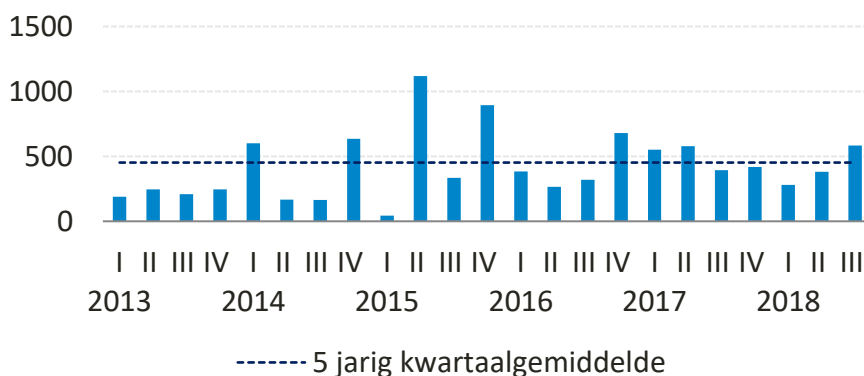
Locatie	Prijs per m ²
Arnhem, Ketelstraat	€ 1.000,--
Utrecht, Zadelstraat	€ 865,--
Utrecht, Steenweg	€ 862,50
Amsterdam, Bilderdijkstraat	€ 700,--
Utrecht, Mariastraat	€ 680,--
Maastricht, Stokstraat	€ 600,--

Beleggingsmarkt

De investeringen in de winkelmarkt stegen aanzienlijk ten opzichte van het tweede kwartaal. In totaal werd er voor € 585 miljoen in winkelvastgoed belegd (KW2 2018: € 380 miljoen). Ook ten opzichte van dezelfde periode in 2017 (€ 390 miljoen) is sprake van een forse toename van de beleggingen. Het beleggingsvolume lag ook ruim boven het vijfjarig kwartaalgemiddelde van circa € 450 miljoen.

De grootste transactie in het derde kwartaal betrof de aankoop van een portefeuille met 36 bouwmarkten door W.P. Carey. W.P. Carey betaalde € 143 miljoen voor de bouwmarkten die een gezamenlijk oppervlakte hebben van 141.000 m².

Beleggingen in winkels* per kwartaal (in € mln.)



* Exclusief beleggingen in multifunctionele complexen

De op een na grootste transactie betrof een landelijk gespreide winkelportefeuille (19.150 m²) die voor € 94 miljoen werd verworven door ASR Dutch Prime Retail Fund van een particuliere belegger.

Andere noemenswaardige transacties betroffen de aankoop van Meubelplein Ekkersrijt in Son en Breugel (43.185 m²) voor € 68 miljoen, winkelcentrum De Boreel in Deventer (33.700 m²) voor € 63 miljoen en winkelcentrum Raaks in Haarlem (12.400 m²) voor € 39 miljoen. Er werd in het derde kwartaal relatief veel in supermarkten geïnvesteerd, in totaal € 57,6 miljoen. Onder andere de aankoop van een portefeuille met vijf supermarkten voor € 28,75 miljoen door Annexum en de aankoop van een XXL-supermarkt (5.000 m²) in Tilburg voor € 15,4 miljoen door Portico Investments Netherlands droegen bij aan de beleggingen in supermarkten.

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 tweede kwartaal. Hetzelfde geldt voor winkelcentra en supermarkten. De bandbreedte voor GDV/PDV-objecten is iets naar beneden bijgesteld op basis van het BAR bij de eerdergenoemde portefeuilletransactie die tussen de 7% en 7,5% lag.

BAR (k.k.) naar type winkelruimte

Type winkelruimte	Locatie	KW3 2018	
		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%

Toekomstverwachting

De economische vooruitzichten voor 2018 zijn nog altijd positief en het ziet er naar uit dat de Nederlandse economie zich gunstig blijft door ontwikkelen met een verwachte groei van 2,8% in 2018 en 2,6% in 2019 (CPB, september 2018). Wel is de verwachting dat de piek in de economische groei achter ons ligt. De meest recente groeicijfers van het CBS laten een lichte vertraging in de groei zien. Op basis van deze cijfers zou het groeicijfer in 2018 iets lager kunnen uitvallen dan de voorspelde 2,8%.

Als gevolg van de hoogconjunctuur, welke een krachtige stijging van de werkgelegenheid met zich meebrengt, is het de verwachting dat de werkloosheid verder daalt tot 3,5% in 2019. Het laagste niveau sinds 2001. Door de krapte op de arbeidsmarkt en hogere inflatie loopt de contractloonsstijging op. Dit vertaalt zich in een sterk consumentenvertrouwen welke zich momenteel ruim boven het gemiddelde over de afgelopen twintig jaar bevindt. Er zijn echter nog altijd externe factoren die de groeiverwachtingen kunnen beïnvloeden. Onder andere de politieke ontwikkelingen in Italië, handelsconflicten met de VS en renteontwikkelingen. Medio november lijkt het erop dat er eindelijk een akkoord is bereikt over de Brexit. Nog niet alle details zijn bekend, maar het lijkt dat beide partijen instemmen met een "soft exit", waarbij het Verenigd Koninkrijk voor geruime tijd in een douane-unie met de EU blijft. Echter, zowel het parlement in het Verenigd Koninkrijk als de lidstaten van de EU moeten nog wel instemmen met het akkoord.

De goed draaiende economie heeft positieve effecten voor de vraag naar winkelvegoed. Het aanbod neemt af en de vraag houdt aan. In de grote steden (vooral die met een bovenregionaal verzorgingsgebied) is dit merkbaar, hier is de leegstand sterk afgenomen en laten de huurprijzen een opwaartse beweging zien. In de kleinere steden is nog wel altijd sprake van leegstand en blijven de huurprijzen stabiel. Dit beeld zet zich de komende maanden voort.

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.

Vooruitzichten 2018/2019

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

