

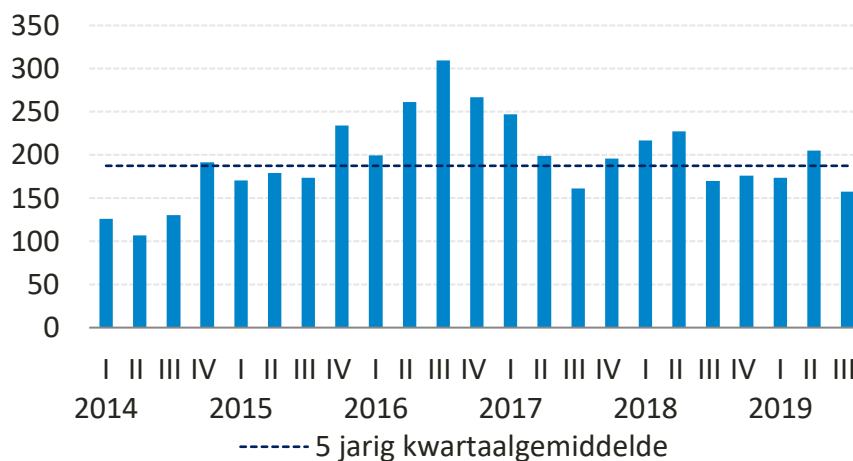
Winkelruimtemarkt Nederland –3^e kwartaal 2019

De omzet (ongecorrigeerd) van de detailhandel is in het derde kwartaal met 4% gestegen ten opzichte van het van het voorgaande jaar. De volumes stegen met 2,4%. De meeste segmenten noteerden positieve cijfers: supermarkten (+2,3%), winkels in meubels en woninginrichting (+9,4%), bouwmarkten (+3,6%) en winkels in huishoudelijke artikelen (+6,7%). Negatieve uitschieters waren kledingwinkels (-0,4%), speelgoedwinkels (-17,9%), elektronica winkels (-2,3%) en schoenenwinkels (-0,9%). De online verkopen lieten wederom een sterke groei zien (+14%).

Opname

In het derde kwartaal van 2019 werd er in totaal 157.700 m² aan winkelruimte opgenomen. Hiermee ligt het opnameniveau 23% onder het niveau van het tweede kwartaal. Ook ligt het opnameniveau 7% onder het niveau van het derde kwartaal van 2018 (2018: 170.084 m²). In het derde kwartaal werd er 26.100 m² winkelruimte in winkelcentra opgenomen, dit is bijna 35% minder dan het voorgaande kwartaal. De opname van winkelruimte in de winkelstraten was met circa 90.900 m² (-20,2%) sterk gedaald vergeleken met voorgaande kwartaal (KW2 2019: 114.000). De opname van GDV/PDV daalde fors en kwam uit op 20.100 m² (-40%). Verder steeg de opname van supermarktruimte vergeleken met vorige kwartaal en bedroeg 12.400 m² (+37%).

Opname winkelruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



Bron: Troostwijk Research

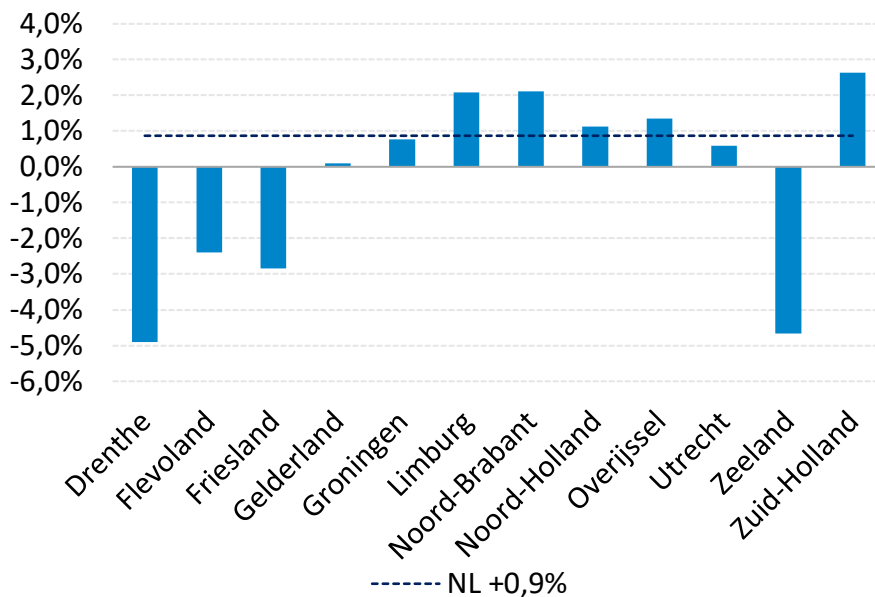
Aanbod

Het landelijk aanbod is (gemeten naar aantal verkooppunten) in het derde kwartaal van 2019 gestegen met 0,9%. In totaal stond er aan het eind van het derde kwartaal bijna 2,14 miljoen m² winkelruimte te huur of te koop, verdeeld over circa 6.959 verkooppunten. Het aantal leegstaande vierkante meters bleef ongewijzigd ten opzichte van het tweede kwartaal, waarmee het leegstandspercentage op 7,2% bleef staan. (Bron: Locatus, bewerking Troostwijk)

De leegstand gemeten naar aantal verkooppunten liet een wisselend beeld zien op provincieniveau. In de provincies Drenthe (-4,9%), Zeeland (-4,7%), Friesland (-2,8%) en Flevoland (-2,4%) daalde de leegstand in vergelijking met het tweede kwartaal van dit jaar. In het overgrote deel van de provincies steeg de leegstand echter. De provincies Zuid-Holland (+2,6%), Limburg (+2,1%) en Noord-Brabant (+2,1%) zagen de leegstand het sterkst oplopen

Gemeten naar vierkante meters werd de grootste daling van het aanbod gemeten in de provincie Utrecht (-5,6%) gemeten. De grootste stijging werd in de provincie Limburg (+5,6%) gemeten, gevolgd door Flevoland (+3,8%) en Noord-Holland (2,2%).

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 bijna € 1.200,-- per m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs (exclusief GDV/PDV) kwam in het derde kwartaal van 2019 uit op € 191,-- per m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs ligt hiermee 2,7 % hoger dan het tweede kwartaal van 2019.

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor winkelunits in winkelcentra bedroeg in het derde kwartaal € 209 per m². Ook dit is iets hoger dan in het tweede kwartaal toen de gemiddelde huurprijs op € 197,-- per m² lag.

Hoogste geregistreerde huurprijzen 3e kwartaal

Locatie	Prijs per m ²
Almere, Schutterstraat*	€ 1.190,--
Utrecht, Lijnmarkt	€ 696,--
Amersfoort, Riddergang	€ 688,--
Alkmaar, Achterstraat	€ 650,--
Amsterdam, Eerste Van der Helststraat	€ 646,--

*betreft kiosk

Bron: Troostwijk Research

Beleggingsmarkt

In het derde kwartaal van 2019 werd naar schatting € 576 miljoen in winkelvastgoed belegd. Dit is bijna 25% meer dan in het tweede kwartaal toen bijna € 457 miljoen in winkelvastgoed werd belegd.

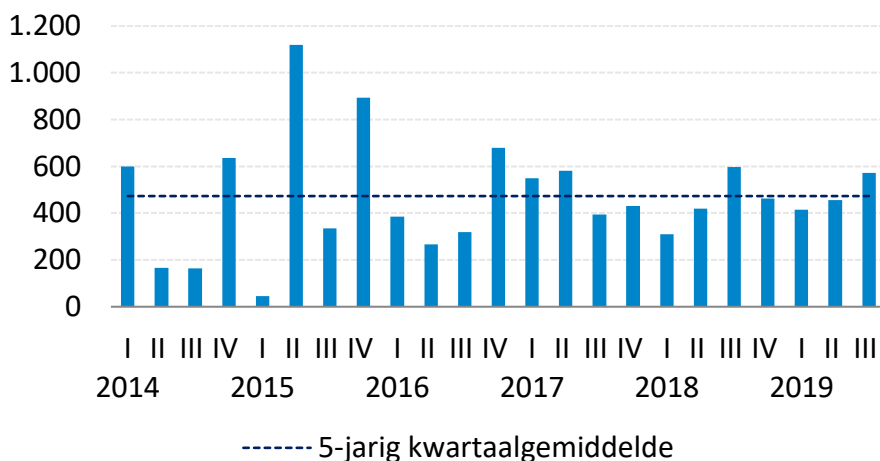
De grootste transactie in het derde kwartaal betrof de verkoop door Dela Vastgoed van een portefeuille met 8 winkelcentra met een totale oppervlakte van circa 80.000 m². De combinatie Sectie5 en Harbert Management Corporation betaalde € 180 miljoen voor de portefeuille (inclusief 87 appartementen boven de winkels gelegen). De grootste single-asset aankoop betrof wijkwinkelcentrum Kerkelanden in Hilversum. Syntus Achmea betaalde Dela Vastgoed € 35,5 miljoen voor het 9.700 m² grootte winkelcentrum met 27 winkelunits. Syntrus kocht in Koog aan de Zaan ook nog wijkwinkelcentrum Westerkoog (5.000 m²) van Dela Vastgoed, koopsom € 17,6 miljoen.

De grootste 'high street' aankoop werd gedaan door Primonial Reim. Het Franse vastgoed fonds kocht een portefeuille met 42 winkelpanden (16.500 m²) van RJB Group voor € 98,5 miljoen. De grootste single-asset 'high street' transactie kwam op naam van Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund. Het betrof de aankoop

van Demer 20-22 in Eindhoven voor een bedrag van € 5,3 miljoen euro (520 m² bvo/360 m² wvo). Het winkelpand is verhuurd aan kledingwinkel Jeans Centre.

In het derde kwartaal werd nauwelijks in supermarkten en GDV/PDV-objecten geïnvesteerd, respectievelijk € 5 miljoen en € 10 miljoen.

Beleggingen in winkels* per kwartaal (in € mln)



Bron: Troostwijk Research

* Exclusief beleggingen in multifunctionele complexen

Aanvangsrendementen

De bandbreedtes van de bruto aanvangsrendementen 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, supermarkten en de GDV/PDV-objecten.

BAR (k.k.) naar type winkelruimte

Type winkelruimte	Locatie	KW3 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

Volgens de meest recente raming van het CPB zal de Nederlandse economie in 2019 met 1,8% en in 2020 met 1,5% groeien. Vooralsnog heeft de afzwakkende economische groei geen effect op de ontwikkeling van de detailhandelsomzet. Mede doordat de koopkracht nog altijd toeneemt blijven de omzetten stijgen. Hierbij aangetekend dat er grote verschillen zijn per sector. Zo staan omzetten van speelgoedwinkels en consumenten elektronica nog altijd onder druk als gevolg van de toenemende concurrentie van online verkoopkanalen.

Recente faillissementen van ketens als de CoolCat, Intertoys en Hudson's Bay laten duidelijk zien dat het opnieuw onrustig is op de detailhandelsmarkt. De leegstand lijkt weer op te lopen, vooral in middelgrote en kleinere steden. Het veranderend winkelgedrag en digitalisering heeft een duidelijke invloed op de ontwikkeling van de verschillende winkelgebieden. 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.

2020 zal naar verwachting een vergelijkbaar beeld als 2019 laten zien: een licht dalende vraag met daaraan gekoppeld een licht oplopende leegstand. Naar verwachting zullen de huurprijzen stabiel blijven. In gebieden met oplopende leegstand zullen de huurprijzen dalen.

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. Voor 2020 verwachten wij een stabiele ontwikkeling op de winkelbeleggingsmarkt. Echter, ook hier geldt weer dat winkelgebieden die zich positief weten te profileren het beter doen dan gebieden waar de leegstand oploopt.

Vooruitblik KW42019/2020

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