

## Winkelruimtemarkt Nederland – 1e kwartaal 2020

\*Kwartaal 1 van 2020 eindigde op 31 maart 2020. De maand april, de eerste volle maand in lockdown, valt buiten deze rapportage. De effecten van de COVID-19 crisis zijn in kwartaal 1 slechts beperkt zichtbaar.

De eerste tekenen van de verslechtering van de winkelmarkt als gevolg van de COVID-19 crisis waren eind maart al zichtbaar. Vrijwel direct na het instellen van de beperkende maatregelen medio maart was sprake van een afname van het aantal transacties. In de laatste twee weken van maart liep het aantal winkeltransacties met maar liefst 50% terug in vergelijking met de weken voor de lockdown.

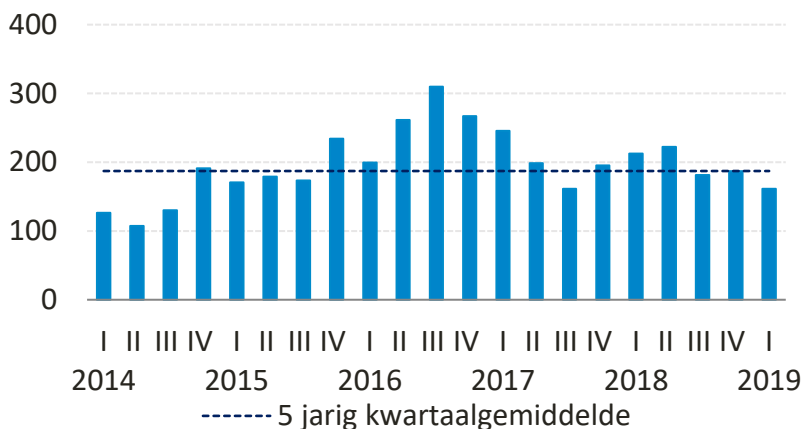
De omzet (ongecorrigeerd) van de detailhandel is in het eerste kwartaal met 4,4% gestegen ten opzichte van het van het voorgaande jaar. De volumes stegen met 2,9%. De omzetontwikkeling van de onlineverkopen steeg weer hard met 16,1%. De branches bouwmarkten (+11,5), drogisterijen (+7,8%) supermarkten (+7,7%) en elektronica (+5,9%), deden het redelijk tot zelfs uitzonderlijk goed. Negatieve uitschieter waren winkels in kleding (-16,7%) en schoenen en lederwaren (-15,9%). Hier is duidelijk sprake van een grote invloed van de beperkende maatregelen die medio maart werden ingesteld. Supermarkten, maar ook bouwmarkten, drogisterijen en elektronica zagen in de eerste weken een sterke toestroom van klanten. Enerzijds werd er gehamsterd (supermarkten) en anderzijds werden spullen en materialen gekocht om het werken vanuit huis beter mogelijk te maken (elektronica) of de extra tijd thuis aan klussen te besteden (bouwmarkten).

### Opname

In het eerste kwartaal van 2020 werd er in totaal 150.000 m<sup>2</sup> aan winkelruimte opgenomen. Hiermee ligt het opnameniveau 18% lager dan het opnameniveau van het vierde kwartaal (183.600 m<sup>2</sup>). Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2019 werd er circa 16% minder winkelruimte opgenomen.

In het eerste kwartaal werd er 14.820 m<sup>2</sup> winkelruimte in winkelcentra opgenomen, een daling van 28% ten opzichte van het vorige kwartaal. De opname van winkelruimte in de winkelstraten daalde met circa 19% naar 94.850 m<sup>2</sup>. De opname van GDV/PDV steeg echter met 13% tot 21.800 m<sup>2</sup>. De opname in supermarkt vastgoed was gedurende het vierde kwartaal 11.610 m<sup>2</sup> (2019 KW4: 15.980 m<sup>2</sup>).

Opname winkelruimte per kwartaal (x 1.000 m<sup>2</sup>)



Bron: Troostwijk Research

### Aanbod

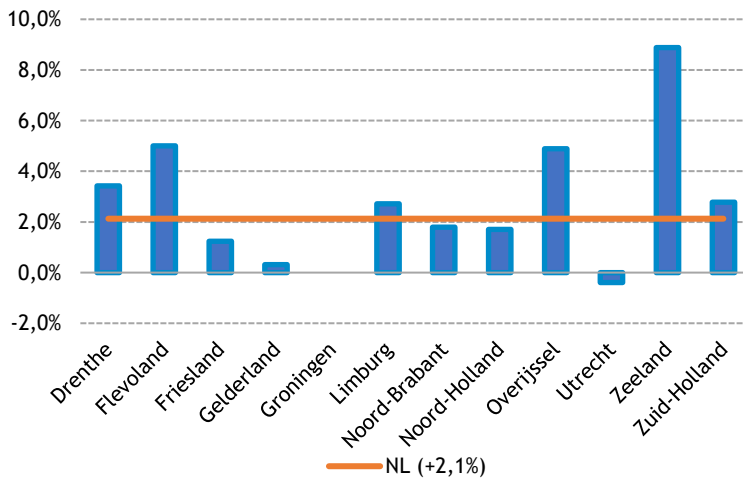
Het landelijk aanbod (gemeten naar aantal verkooppunten) is in het eerste kwartaal gestegen met 2,1%. In totaal stond er aan het eind van het vierde kwartaal ruim 2,15 miljoen m<sup>2</sup> winkelruimte te huur of te koop, verdeeld over circa 7.005 verkooppunten.

De leegstand gemeten naar aantal verkooppunten steeg van 6,7% naar 6,8%. Gemeten naar aantal vierkante meters stond in het vierde kwartaal circa 7,3% van de voorraad te koop of te huur.

Gelet op de leegstand gemeten naar aantal verkooppunten lieten vrijwel alle provincies een stijging zien. De sterkste toename van leegstand was te vinden in de provincie Zeeland (+8,9%), gevolgd door de provincie Flevoland (+5,0%) en de provincie Overijssel (+4,9%). De provincie Utrecht (-0,4%) was de enige met een kleine daling.

Gemeten naar vierkante meters werd de grootste daling in de provincie Gelderland (4,9%) gemeten. De grootste stijging werd in de provincie Overijssel (+18,7%) gemeten. Daarnaast zag ook de provincie Zeeland (+7,5%) het aantal beschikbare vierkante meters toenemen.

Verandering leegstand\* winkelruimte (kw1 vs kw4)



Bron: Realworks, bewerking Troostwijk Research  
\* gemeten naar aantal verkooppunten dat in aanbod staat

## Huurprijzen

De geregistreerde huurprijzen liepen in het eerste kwartaal van 2020 uiteen van € 50 per m<sup>2</sup> tot € 730 per m<sup>2</sup>. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs (exclusief GDV/PDV) kwam in het eerste kwartaal van 2020 uit op € 183 per m<sup>2</sup>. Dit is gelijk aan het vierde kwartaal van 2019. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor winkelunits in winkelcentra bedroeg in het vierde kwartaal € 204 per m<sup>2</sup>. Ook dit ligt gelijk aan het vierde kwartaal.

### Hoogste geregistreerde huurprijzen 1e kwartaal

Locatie	Prijs per m <sup>2</sup>
Amsterdam, Haarlemmerdijk	€ 730,--
Amsterdam, Van Baerlestraat	€ 670,--
Utrecht, Smakkelaarshoek	€ 660,--
Utrecht, Vinkenburgstraat	€ 640,--
s-Gravenhage, Vlamingstraat	€ 530,--

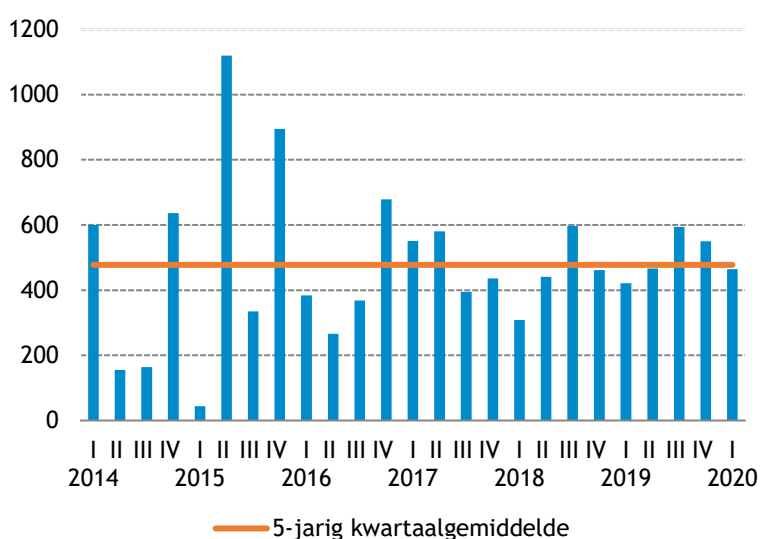
Bron: Troostwijk Research

## Beleggingsmarkt

In het eerste kwartaal van 2020 werd naar schatting zo'n € 465 miljoen in winkel-vastgoed belegd. Dit is ruim 10% meer dan in het eerste kwartaal van 2019 toen er ruim € 421 miljoen in winkelvastgoed werd belegd. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal viel het beleggingsvolume echter 15% lager uit. Grootste aankoop in het eerste kwartaal betrof de aankoop van winkelcentrum MegaStores in Den Haag door ontwikkelcombinatie COD en Amvest. Het object omvat meer dan 80.000 m<sup>2</sup> winkelruimte, horeca, leisure en circa 1.800

parkeerplaatsen. De ontwikkelcombinatie betaalde naar schatting circa € 93 miljoen euro. COD en Amvest willen het winkelcentrum herontwikkelen waarbij ingezet wordt op een goede huurdersmix. Daarnaast werd net als vorige kwartaal de Beursgallery aan de Hoogstraat in Rotterdam verkocht. Ditmaal ging het 24.600 m<sup>2</sup> grote object over van het Britse Signa naar een joint-venture van Angelo Gordon, Cairn en NEOO. Zij kochten het pand voor circa € 80 miljoen volgens de leveringsakte. Het Britse Signa betaalde een kwartaal eerder € 100 miljoen voor het object waar tot voor kort ook Hudson's Bay gevestigd was. De exacte reden voor de lagere aankoopsom is niet bekend gemaakt. De grootste aankoop van een "high street" winkel betrof de aankoop van drie naast elkaar gelegen winkelpanden aan de marktstraat in Enschede. Een buitenlandse particulier belegger betaalde ruim € 3,25 miljoen voor het circa 5.000 m<sup>2</sup> grote pand.

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

### BAR (k.k.) naar type winkelruimte

Type winkelruimte	Locatie	KW1 2020	
		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

Het coronavirus (COVID-19) is uitgegroeid tot een pandemie met verstrekende en langdurige gevolgen. Hoewel het evident is dat de economische gevolgen groot zullen zijn is er tegelijkertijd nog sprake van veel onzekerheden. 26 maart 2020 heeft het Centraal Planbureau een viertal scenario's gepubliceerd waarbij in het gunstigste scenario de economie al in het derde kwartaal van 2020 weer aantrekt en in het slechtste geval dit pas weer in de tweede helft van 2021 gebeurt. In alle scenario's is echter sprake van economische krimp in 2020, welke uiteenloopt van -1,2% bij een duur van de beperkende maatregelen van drie maanden tot -7,7% bij een duur van zes maanden of langer. Het Internationaal Monetair Fonds voorspelt voor de Nederlandse economie een krimp van 7,5%. Een zwart scenario, mede gestuwd door de open en daardoor kwetsbare Nederlandse economie. De eerste voorlopige cijfers constateren dat de economie van de gehele Eurozone in het eerste kwartaal met 3,8% is gekrompen ten opzichte van voorgaande kwartaal. Ongekend slecht, met name omdat de meeste landen binnen de Eurozone pas halverwege maart strenge lockdown maatregelen oplegden, waardoor de bedrijvigheid stilviel.

De impact van de COVID-19 crisis op de winkelmarkt is groot. De markt is per definitie conjunctuurgevoelig, maar waar een normale recessie leidt tot een rustigere winkelstraat, viel het er nu compleet stil. Veel winkelketens sloten voor een langere tijd hun deuren. Het consumentenvertrouwen daalde in april met 20 punten tot -22. De grootste daling ooit door het CBS geregistreerd. Het funshoppen heeft momenteel plaatsgemaakt voor functioneel shoppen. De buurtwinkelcentra zullen dan ook naar verwachting minder hevige gevolgen ondervinden, dit omdat men deze winkelcentra, dicht bij huis, bezoeken voor de dagelijkse boodschappen. De branches supermarkten, elektronica, bouwmarkten en speelgoed doen het redelijk tot zelfs uitzonderlijk goed. De echte impact zal naar verwachting plaatvinden in de winkelstraten, hier zal naar verwachting de vraag naar winkelruimte afnemen en het aanbod, mede door faillissementen oplopen. De werkelijke impact hangt af van hoelang de beperkende maatregelen duren en of consumenten na een versoepeling van maatregelen hun veranderde koopgedrag weer zullen normaliseren. In vergelijking met grote delen van de fysieke retail, is de online retail sinds de uitbraak van de coronapandemie weer flink toegenomen (16%). Deze trend was ook voor de uitbraak al zichtbaar maar heeft weer een grote sprong gemaakt. De vraag blijft echter in hoeverre consumenten hun online koopgedrag zullen voortzetten wanneer de restricties versoepeld worden.

We bevinden ons nu in de eerste helft van mei en hebben er al een aantal weken lockdown erop zitten, met name in april lag vrijwel alles stil. De verwachting is dan ook dat het tweede kwartaal van 2020 rampzalige gevolgen voor de winkelmarkt met zich mee gaat brengen. Hoopvol is wél dat we medio mei steeds meer bedrijven en diensten voorzichtig de dagelijkse activiteiten weer zien opstarten. Ook de winkelstraten zijn weer voller. Beleggers zullen naar verwachting terughoudender worden met investeringen in retail. Zodoende zal



er sprake zijn van oplopende aanvangsrendementen. Beleggers hebben de mogelijkheid kleine ondernemers te steunen door het verlenen van huuruitstel. De vraag blijft echter wel of huurders in een later stadium wel in staat zullen zijn de uitgestelde huur te betalen.

## Vooruitblik 2020

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

