

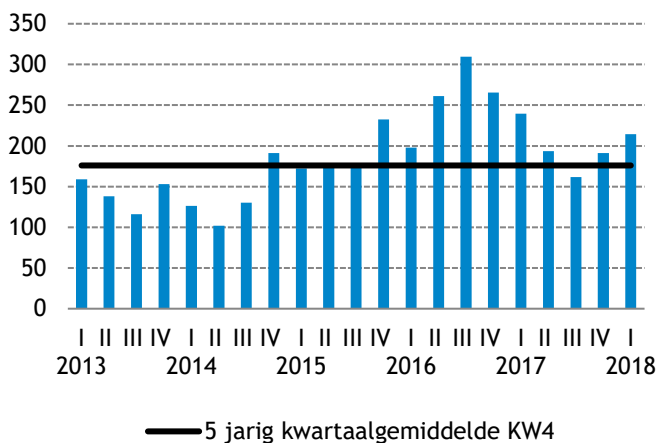
## Winkelruimtemarkt Nederland – 1<sup>e</sup> kwartaal 2018

De omzet (ongecorrigeerd) van de detailhandel is in het eerste kwartaal met 3,9% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. De prijzen stegen met 1,2% en de volumes met 1,6%. De omzet van de food winkels steeg met 3,8%, vooral door supermarkten (+4,4%). De omzetstijging van non-food winkels was 1,8% ten opzichte van het eerste kwartaal in 2017. Vooral dankzij hogere omzetten bij winkels in overige huishoudelijke artikelen (+2,8%), drogisterijen (+6,7%) en winkels bouwmarkten (+1,9%). Speelgoedwinkels (-13,0%), Schoenezaken (-8,5%) en elektronikazaken (-1,8%) kenden een minder goed kwartaal. De omzetontwikkeling van de onlineverkoop steeg het hardst met 15,8%.

### Opname

In het eerste kwartaal van 2018 werd in totaal circa 214.500 m<sup>2</sup> aan winkelruimte opgenomen. Het opnameniveau ligt hiermee ruim 12% boven het niveau van het vierde kwartaal van 2017. De opname in het eerste kwartaal van 2018 ligt echter wel 10,5% lager dan in het eerste kwartaal van 2017 (240.000 m<sup>2</sup>). Dit betrof echter een zeer sterk kwartaal, mede door het feit dat er toen wederom enkele V&D-objecten volledig werden verhuurd. In het eerste kwartaal werd er bijna 35.000 m<sup>2</sup> winkelruimte in winkelcentra opgenomen. Bijna een verdubbeling ten opzichte van het vorige kwartaal. De opname van winkelruimte in de winkelstraten steeg met circa 5% naar ruim 125.000 m<sup>2</sup>. De opname van GDV/PDV kende een daling van 17,5% tot 25.000 m<sup>2</sup>. De opname van supermarktruimte bedroeg ruim 22.500 m<sup>2</sup> een enorme stijging ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder (2017: 3.000 m<sup>2</sup>). Bijna de helft van de opname in supermarkt vastgoed vond plaats in nieuwbouwontwikkelingen.

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



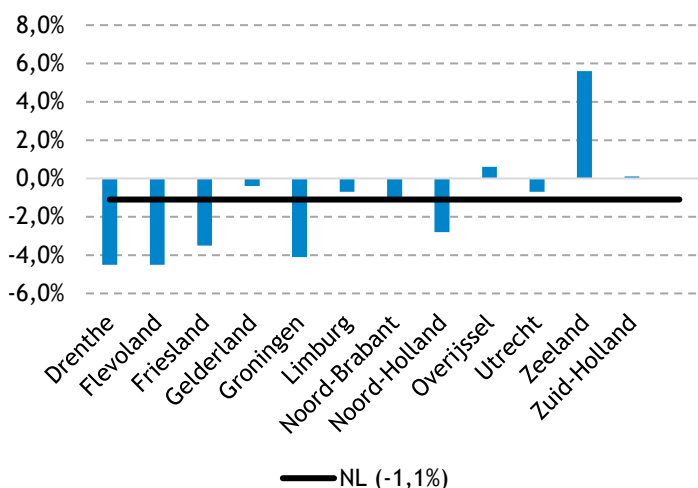
Bron: Troostwijk Research

### Aanbod

Het aanbod is (gemeten naar aantal verkooppunten) in het eerste kwartaal afgenomen met 1%. In totaal stond er aan het eind van het eerste kwartaal 2,23 miljoen m<sup>2</sup> winkelruimte te huur of te koop, verdeeld over circa 6.707 verkooppunten. De leegstand gemeten naar aantal verkooppunten daalde naar 7%, dit was 7,2% in 2017. Gemeten naar aantal vierkante meters stond in het eerste kwartaal circa 7,2% van de voorraad te koop of te huur. De leegstand nam op kwartaalbasis in bijna alle provincies af. De sterkste afname was te vinden in de provincies Drenthe en Flevoland (-4,5%), gevolgd door de provincie Groningen (-4,1%). De provincie Zeeland zag de leegstand wederom fors oplopen (+5,6%). De provincies Overijssel (+0,6%) en Zuid-Holland (+0,1%) zagen de leegstand licht oplopen. De provincies Zeeland en Overijssel

kennen tevens ook procentueel de hoogste leegstand. Gemeten naar vierkante meters werd de grootste daling in Noord-Holland (-14,7%) gemeten. De grootste stijging werd in Utrecht (+12,3%) gemeten. Hoewel er ook in het eerste kwartaal van 2018 sprake was van een afname van het aanbod, heeft toch bijna een kwart van het totaal aangeboden vierkante meters winkelruimte een structureel karakter. Dit betekent dat de winkelpanden al langer dan drie jaar te koop of te huur staan. Met name middelgrote steden zoals Hengelo (16.250 m<sup>2</sup>) en Zutphen (11.500 m<sup>2</sup>) kampen met een hoog aantal structureel leegstaande vierkante meters.

## 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 2018 uiteen van € 50,-- per m<sup>2</sup> tot € 750,-- per m<sup>2</sup>. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs (exclusief GDV/PDV) kwam in het eerste kwartaal van 2017 uit op € 176,-- per m<sup>2</sup>. Dit is iets hoger dan in het vierde kwartaal van 2017 toen de gemiddelde huurprijs op € 171,-- per m<sup>2</sup> lag. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor winkelunits in winkelcentra bedroeg in het eerste kwartaal € 191,50 per m<sup>2</sup>. Dit is aanzienlijk hoger in vergelijking met het vierde kwartaal toen de gemiddelde huurprijs op € 185,50 per m<sup>2</sup> lag.

### Hoogste geregistreerde huurprijzen 1e kwartaal

Locatie	Prijs per m <sup>2</sup>
Amsterdam, Geelvincksteeg	€ 750,--
Laren, Nieuweweg	€ 590,--
Utrecht, Zadelstraat	€ 560,--
Amsterdam, 2e Egelantiersdwarsstraat	€ 530,--
Haarlem, Grote Houtstraat	€ 530,--

Bron: Troostwijk Research

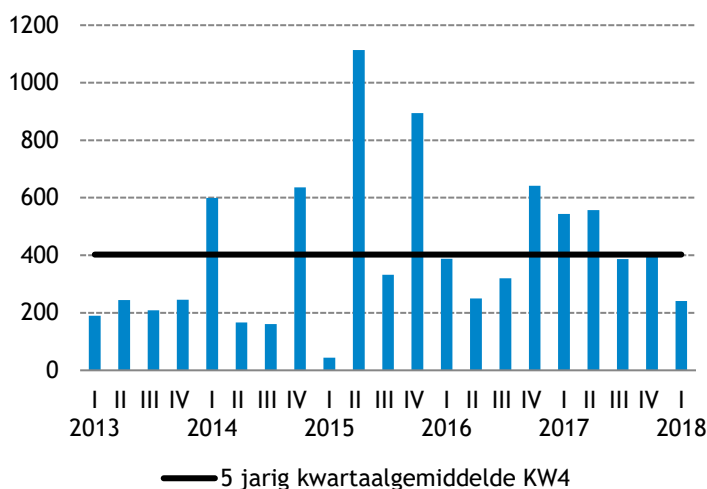
## Beleggingsmarkt

Het beleggingsvolume lag in het eerste kwartaal fors lager dan in het vierde kwartaal. In totaal werd er ruim € 241 miljoen in winkelvastgoed belegd (-44%).

De grootste transactie in het eerste kwartaal betrof de aankoop van een portefeuille met drie winkelcentra in Beverwijk, Harderwijk en Den Haag. Orange Capital Partner kocht deze portefeuille voor € 45,9 miljoen euro (19.000 m<sup>2</sup>). De grootste 'high street' aankoop werd gedaan door Savills Investment

Management. De Amerikaanse belegger kocht de Stationsstraat 56 in Almere voor een bedrag van € 16,3 miljoen euro (4.350 m<sup>2</sup>).

## 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 beperkt gewijzigd. De aanvangsrendementen van prime objecten op prime locaties scherpten licht aan. De vraag naar deze objecten met een beperkt risico is onverminderd groot. Er is een grote beschikbaarheid van kapitaal terwijl het aanbod steeds beperkter wordt. Deze trend is ook terug te zien bij de goedlopende hoofd- en grotere wijkwinkelcentra, en de zeer courante supermarkten. Zodoende is ook hier sprake van een lichte aanscherping van de aanvangsrendementen.

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

Type winkelruimte	Locatie	KW1 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		8,0%	10,5%

Bron: Troostwijk Research

## Toekomstverwachting

De Nederlandse economie heeft de afgelopen jaren positieve cijfers laten zien en de winkelmarkt profiteert van deze ontwikkelingen. Ook het eerste kwartaal van 2018 liet positieve resultaten zien die naar verwachting zullen doorzetten in de rest van het jaar. Het Centraal Planbureau verwacht dat de economie over heel 2018 een groei van 3,2% zal laten zien en 2,7% in 2019. Hiermee overtreft de Nederlandse economie die van de eurozone. Daarnaast is het de verwachting dat de werkloosheid verder daalt tot 3,5% in 2019, het laagste niveau sinds 2001. Het consumentenvertrouwen ligt momenteel ruim

boven het gemiddelde over de afgelopen twintig jaar. Zodoende neemt ook de koopbereidheid steeds verder toe. Deze elementen zijn gunstig voor de Nederlandse detailhandelssector.

Dat de detailhandel profiteert van de huidige economische situatie blijkt ook dit kwartaal weer uit de verdere daling van het aantal faillissementen die sinds zijn piek in 2013 steeds verder afneemt. Voor het verdere verloop van 2018 zijn de verwachtingen dan ook positief. Een omzetgroei van ruim 3,4% verwacht word in 2018 verwacht.

Hoewel het aandeel online blijft stijgen, lijken fysieke winkels van belang te blijven. De gunstige economische situatie zal naar verwachting dan ook een positieve weerslag hebben op de leegstand, echter wel afhankelijk van locaties en regio's. De verwachting is dat de positieve gevolgen met name zichtbaar zal zijn op de betere locaties binnen de grotere steden. Voor consumenten speelt schaalgrootte, voorzieningen, en de aanwezigheid van internationale retailers in toenemende mate een rol in hun keuze voor een winkelgebied. Dit resulteert in het feit dat middelgrote steden aan terrein verliezen. Zodoende zullen deze steden, ondanks het economische herstel, de structurele vraag naar winkelruimte mogelijk zien afnemen met een mogelijke overcapaciteit aan winkelmetrages als gevolg.

Beleggers zullen zich blijven concentreren op winkelvastgoed op de A-locatie in binnensteden 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 steeds hogere rendementseisen met licht oplopende aanvangsrendementen als gevolg.

## Vooruitblik 2018

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