

Winkelruimtemarkt Nederland – 2^e kwartaal 2018

De omzet van de detailhandel is in het tweede kwartaal met 4,1% gestegen ten opzichte van het van het voorgaande jaar. De prijzen stegen naar verwachting met 1,4% en de volumes met 3,8%. Winkels in voedingsmiddelen zagen de omzet met 4,1% stijgen, voornamelijk als gevolg van de stijging van de omzet bij supermarkten (+4,7%). De overige winkels in voedingsmiddelen zagen een lichte omzetzakking (-0,1%). De omzet van non-food winkels steeg met 2,5%, als gevolg van hogere volumes (+2,6%). Kleding- (+1,8%) en schoenenwinkels (+2%) zagen de omzet stijgen. De sterkste stijging werd genoteerd bij de doe-het-zelfwinkels (+3,7%) en bouwmarkten (+4,1%). Deze branches profiteren het meest van de opleving van de economie en de krachtige ontwikkeling op de woningmarkt, evenals winkels in meubels en woninginrichting (+2,4%). Overigens zijn er nog steeds branches die het moeilijk hebben. Zo zagen winkels in consumenten elektronica (-2,1%) de omzet afnemen. Speelgoedwinkels zagen de omzet zelfs met maar liefst 13% afnemen in het tweede kwartaal. In dit tempo zal de omzet van speelgoedwinkels in 2018 bijna gehalveerd zijn ten opzichte van het topjaar 2008.

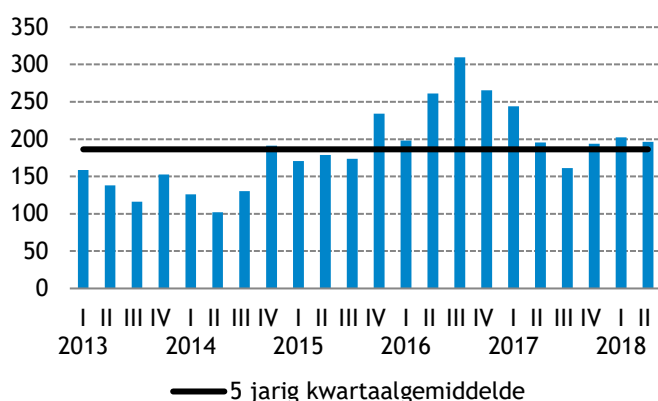
Zowel consumenten elektronica als speelgoed zijn artikelen die steeds vaker via het internet worden gekocht. De groei van de online-omzet blijft dan ook onverminderd hoog en bedroeg in het tweede kwartaal 14%.

Opname

In het tweede kwartaal van 2018 werd er in totaal circa 196.300 m² aan winkelruimte opgenomen. Het opnameniveau ligt hiermee 3% onder het niveau van het eerste kwartaal, maar vrijwel gelijk aan het opnameniveau van het tweede kwartaal van 2017 (195.650 m²). Van de totale opname in het tweede kwartaal werd er bijna 23.500 m² winkelruimte in winkelcentra opgenomen. Een daling van 20% ten opzichte van het eerste kwartaal. De opname van winkelruimte in de winkelstraten steeg met ruim 12%. Deze stijging in het metrage opgenomen winkelruimte staat in fel contrast met de sterke daling van circa 60% in de opname van GDV/PVD. In het tweede kwartaal werd er slechts 12.850 m² aan GDV/PVD ruimte opgenomen.

De totale opname van supermarktruimte (19.300 m²) lag op een vergelijkbaar niveau als in het eerste kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder was sprake van een verdriedubbeling van de opname (KW2 2017: 5.900 m²). Zowel Albert Heijn, Coop, Lidl en Jumbo sloten het afgelopen kwartaal meerdere huurovereenkomsten voor nieuwe filialen.

Opname winkelruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



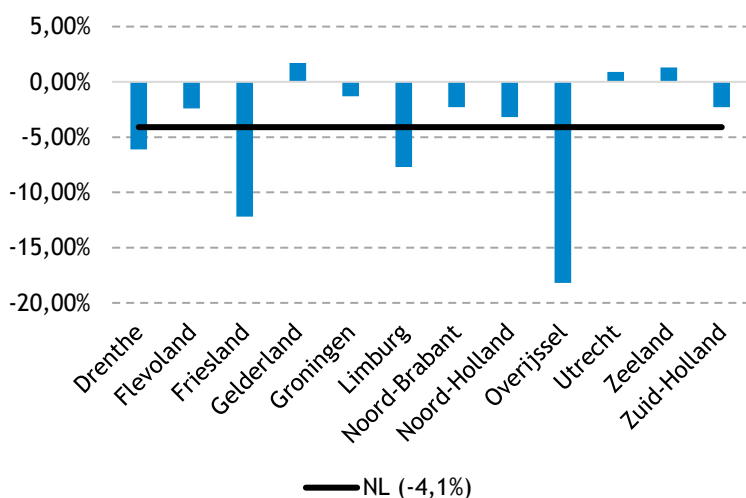
Bron: Troostwijk Research

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 tweede kwartaal 2,12 miljoen m² winkelruimte te huur of te koop, verdeeld over circa 6.434 verkooppunten.

De leegstand gemeten naar aantal verkooppunten daalde naar 6,7%, dit was 7% in het eerste kwartaal. Gemeten naar aantal vierkante meters stond in het tweede kwartaal circa 7% 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 Overijssel (-18,2%) en Friesland (-12,2%), gevolgd door de provincie Limburg (-7,7%) en Drenthe (-6,1%). De provincie Gelderland zag de leegstand licht oplopen (+1,7%), net als de provincies Zeeland (+1,3%) en Utrecht (+0,9%). De sterke daling in Friesland en Overijssel wordt naast een afname van het aanbod deels veroorzaakt door een correctie op de data ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

Verandering leegstand* winkelruimte (kw2 vs kw1)



Bron: Realworks, bewerking Troostwijk Research

* gemeten naar aantal verkooppunten dat in aanbod staat

Gemeten naar het aantal beschikbare vierkante meters zagen enkel de provincies Friesland (+3%) en Gelderland (+0.8%) het aanbod licht oplopen. De provincie Overijssel (-21,5%), Flevoland (-18%) en Utrecht (-16%) zagen het aanbod beschikbare vierkante meters het sterkst teruglopen. Ondanks een afname van het aanbod, heeft toch ruim 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 Heerlen (9.100 m²), Amstelveen (8.750 m²) en Amersfoort (8.200 m²) kampen met een hoog aantal structureel leegstaande vierkante meters.

Huurprijzen

De geregistreerde huurprijzen liepen in het tweede kwartaal van 2018 uiteen van € 50,-- per m² tot € 1.300,-- per m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs (exclusief GDV/PDV) kwam in het tweede kwartaal van 2018 uit op € 181,-- per m². Dit is iets hoger dan in het eerste kwartaal, toen de gemiddelde huurprijs op € 176,-- per m² lag.

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor winkelunits in winkelcentra bedroeg in het tweede kwartaal € 187,90 per m². Dit is een daling ten opzichte van het eerste kwartaal toen de gemiddelde huurprijs op € 191,50 per m² lag.

Hoogste geregistreerde huurprijzen 2e kwartaal

Locatie	Prijs per m ²
Amsterdam, Damstraat	€ 1.300,--
Amsterdam, Kalverstraat	€ 980,--
Eindhoven, Nieuwstraat	€ 655,--
Groningen, Akerkhof	€ 615,--

Bron: Troostwijk Research

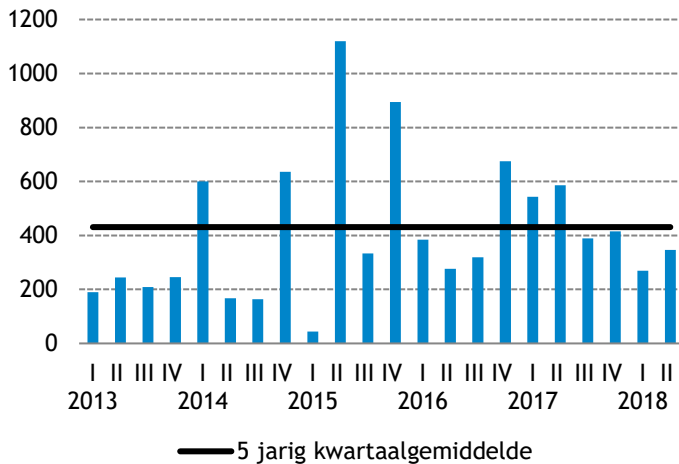
Beleggingsmarkt

Het beleggingsvolume lag in het tweede kwartaal hoger dan in het eerste kwartaal. In totaal werd er ruim € 346 miljoen in winkelvastgoed belegd (+28,6%). Het beleggingsvolume lag overigens net als in het eerste kwartaal ruim onder het vijfjarig kwartaalgemiddelde van circa € 430 miljoen.

De grootste transactie in het tweede kwartaal betrof de aankoop van een portefeuille met vijf winkelcentra door ARC Real Estate Partners. ARC betaald CBRE GI ruim € 156 miljoen voor de winkelcentra, die een gezamenlijk oppervlakte hebben van 84.000 m². Het grootste object in de portefeuille is winkelcentrum Passage Corridor in Veenendaal (31.000 m²), dat een waarde binnen de portefeuille vertegenwoordigde van ruim € 47 miljoen.

De grootste 'high street' aankoop werd gedaan door Dela Vastgoed. Dela kocht winkelpanden (669 m², met bovenwoningen) aan de Heuvelstraat in Tilburg voor € 5,8 miljoen.

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	KW2 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

Toekomstverwachting2

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 2,9% in 2018 en 2,7% in 2019. Wel is de verwachting dat de piek in de economische groei achter ons ligt.

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 3,4% 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. De Nederlandse economie profiteert van deze gunstige binnenlandse ontwikkelingen, en de positieve groeicijfers van de algehele wereldhandel. Echter, internationaal zijn de politieke risico's wel toegenomen. De politieke ontwikkelingen in Italië, de mogelijke uitkomst van de Brexitonderhandelingen en het verdere verloop van het conflict met Amerika over internationale handel zijn van direct belang voor de Nederlandse economie. Ook de toenemende personeelskrapte op de binnenlandse arbeidsmarkt zorgt in toenemende mate voor onzekerheid.

Ondanks de stijgende consumentenbestedingen gingen er in de detailhandel in de eerste helft van 2018 4% meer bedrijven failliet dan een jaar eerder. Hieruit blijkt dat er nog steeds winkeliers zijn die zich in zwaar weer bevinden. Ook de resultaten van Blokker, wederom een zwaar verlies in 2017, en spraakmakende faillissementen in het eerste halfjaar als Kijkshop en Men At Work, tonen aan dat niet alle winkeliers profiteren van het gunstige economische klimaat. Mogelijk spelen hier elementen als veranderd consumentengedrag, nieuwe technologieën en het ontstaan van nieuwe markten een belangrijke rol. Het is voor bedrijven enkel mogelijk om te overleven als het ze lukt om mee te veranderen. 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 zullen 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	→	↗	→	→	→