

Winkelruimtemarkt Nederland – 2^e kwartaal 2020

Hoewel de eerste geluiden vanuit de detailhandel sector zeer zorgwekkend waren na de lockdown in maart, blijkt het voor de meeste winkels juist een zeer goede periode te zijn geweest. De meeste branches noteerden een forse omzetstijging in het tweede kwartaal van 2020. De branches die wel uitermate hard werden geraakt waren de kleding- en schoenenwinkels, met een daling van de omzet van respectievelijk 29,5% en 25,5% ten opzichte van het tweede kwartaal in 2019. Ook drogisterijen zagen een lichte daling van de omzet van 1,7%, deze daling volgt overigens op een zeer goed eerste kwartaal, toen de omzet met 7,6% steeg. De overige branches zagen een forse stijging van de omzet in het tweede kwartaal. Winkels in voedingsmiddelen zagen de omzet met 7,5% stijgen, waarvan supermarkten een plus van 7,9% noteerden en overige voedingsmiddelen winkels een plus van 3,9%. Winkels in non-food artikelen zagen de omzet met 1,7% afnemen. Deze daling wordt geheel veroorzaakt door de eerder genoemde daling van de omzet in de kleding- en schoenenbranche. Winkels in consumentenelektronica (+16,1%), overige huishoudelijke artikelen (+8,6%), meubels en woninginrichting (+8,8%), bouwmarkten (+33,1%) en recreatieartikelen (+10,7%) zagen de omzet fors toenemen in het tweede kwartaal.

De stijging van de omzet in de meeste branches kan worden verklaard doordat grote delen van de bevolking vanuit huis werkten. Zo was voor het thuiswerken en de thuisscholing extra behoefte aan computers en bijbehorende artikelen (consumentenelektronica). Terwijl de extra tijd werd gestoken in het opknappen van huis en tuin (bouwmarkten, meubelwinkels en tuincentra). Ook uitgaven om zich beter te voelen tijdens de lockdown namen toe, zo stegen de uitgaven bij slaggers en bakkers, die hiermee voor het eerst in jaren wat marktaandeel terugpakten van de supermarkten. Een bijkomende verklaring voor de stijging van de omzet in de diverse branches is dat veel mensen hebben besloten dit jaar niet op vakantie te gaan, hierdoor kan het vakantiegeld gebruikt worden voor andere uitgaven.

De daling in de kleding- en schoenenbranche kan worden verklaard doordat mensen in eerste instantie de winkelcentra en winkelstraten meden, bovendien sloten enkele grote kledingwinkels tijdelijk de deuren (C&A, Primark, etc.). Daarnaast was de behoefte aan nieuwe kleren ook minder, enerzijds omdat er vanuit huis werd gewerkt, maar ook omdat bijvoorbeeld uitgaansgelegenheden gesloten waren, voor beide heeft men regelmatig de behoefte om nieuwe kleding aan te schaffen.

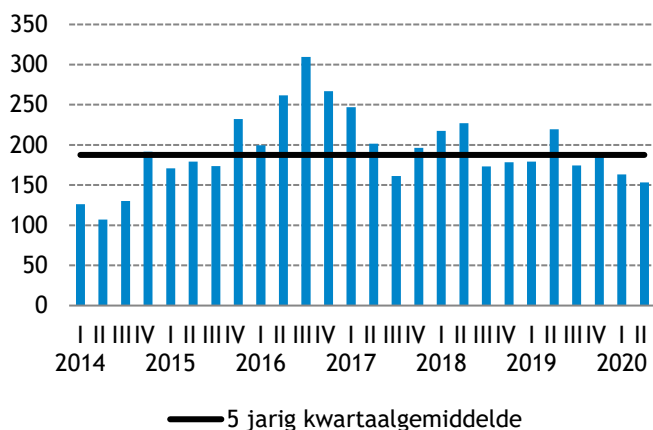
De sector die het meest profiteerde van de lockdown was de online detailhandel. De online omzet nam in het tweede kwartaal toe met 35,4%, de grootste stijging sinds het CBS is gestart met het meten van de online omzet.

Opname

De vraaguitval als gevolg van de Covid-19 crisis lijkt mee te vallen in het tweede kwartaal. In totaal werd er 153.000 m² winkelruimte opgenomen een daling van 6% ten opzichte van het eerste kwartaal en een daling van 30% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2019. Wel ligt de opname ruim onder het langjarige gemiddelde van 187.500 m².

De opname van winkelruimte in winkelcentra en supermarkten noteerde een stijging. Er werd 21.000 m² winkelruimte in winkelcentra opgenomen, een stijging van 35% ten opzichte van het vorige kwartaal. De opname van supermarktruimte steeg met 21% naar 12.270 m². De opname van winkelruimte in de winkelstraten daalde met circa 7% naar 104.900 m². De opname van GDV/PDV daalde met 38% naar 15.130 m².

Opname winkelruimte per kwartaal (x 1.000 m²)

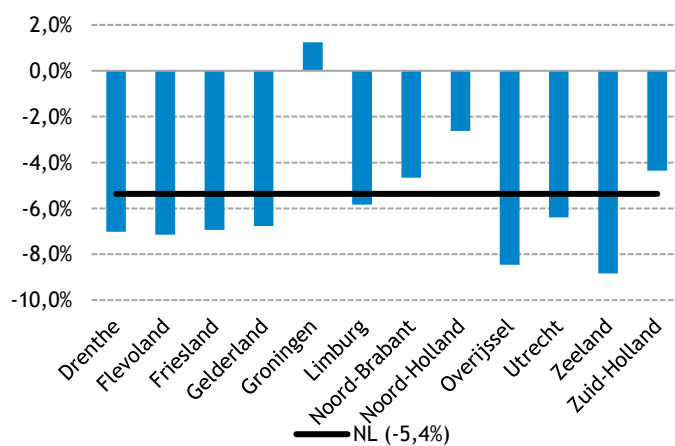


Bron: Troostwijk Research

Aanbod

Het landelijk aanbod (gemeten naar aantal verkooppunten) is in het tweede kwartaal sterk gedaald met 5,4% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In totaal stond er aan het eind van het tweede kwartaal ruim 2,07 miljoen m² winkelruimte te huur of te koop, verdeeld over circa 6.630 verkooppunten. De leegstand gemeten naar aantal verkooppunten daalde van 6,8% naar 6,7%. Gemeten naar aantal vierkante meters stond in het tweede kwartaal circa 7,0% van de voorraad te koop of te huur. Gelet op de leegstand gemeten naar aantal verkooppunten lieten vrijwel alle provincies een daling zien. De sterkste daling van leegstand was te vinden in de provincie Zeeland (-8,8%), gevolgd door de provincie Overijssel (-8,5%). De provincie Groningen (+1,2%) was de enige provincie met een kleine stijging. Gemeten naar vierkante meters werd de grootste daling in de provincies Drenthe (-11,6%) en Overijssel (-11,6%) gemeten. Groningen (+2%) en Noord-Holland (+1,8%) zagen als enige provincies een lichte toename van het aantal aangeboden vierkante meters winkelruimte. De daling van het aanbod wordt veroorzaakt door intrekkingen. Vaak wordt aanbod ingetrokken bij makelaarswissels en prijswijzigingen. Meestal wordt het aanbod dan kort daarna weer teruggeplaatst op de aanbodsites. In het tweede kwartaal, lijkt het erop dat makelaars een meer afwachtende houding hebben aangenomen om het aanbod terug te plaatsen.

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 2020 uiteen van € 50 per m² tot € 840 per m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs (exclusief GDV/PDV) kwam in het eerste kwartaal van 2020 uit op € 178 per m². Dit is iets onder het niveau van het eerste kwartaal toen de gemiddelde huurprijs uitkwam op € 183 per m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor winkelunits in winkelcentra bedroeg in het tweede kwartaal € 204 per m². Dit is gelijk aan het eerste kwartaal.

Hoogste geregistreerde huurprijzen 2e kwartaal

Locatie	Prijs per m ²
Utrecht, Servetstraat	€ 840,--
Maastricht, Platielstraat	€ 840,--
Amsterdam, Johannes Verhulststraat	€ 642,--
Breda, Lange Brugstraat	€ 562,--
Delft, Paradijspoort	€ 559,--

Bron: Troostwijk Research

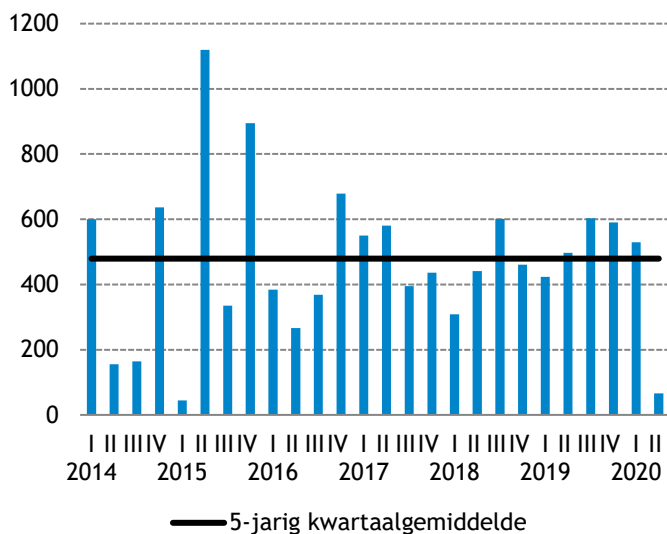
Beleggingsmarkt

In het tweede kwartaal vielen de beleggingen in de winkelmarkt vrijwel volledig stil. In totaal werd er voor circa € 66 miljoen aan beleggingstransacties in winkelvastgoed geregistreerd in het tweede kwartaal. Alleen in het eerste kwartaal van 2015 lag het beleggingsvolume nog lager.

De beleggingsmarkt voelt hiermee duidelijk de impact van de Covid-19 crisis. Door de toegenomen onzekerheid bleven veel beleggers aan de zijlijn in het tweede kwartaal. Door de *social distancing* maatregelen en reisbeperkingen was het bovendien lastig om (grote) deals af te ronden. Naar verwachting zal de markt in het derde kwartaal wel weer licht aantrekken. De verwachting is wel dat de het beleggingsvolume in de tweede helft van 2020 onder het niveau van de kwartalen voorafgaand aan de Covid-19 crisis zal blijven.

In het tweede kwartaal werd het meest geïnvesteerd in supermarkten (€ 25,7 miljoen) en "high street" winkelpanden (€ 21,6 miljoen). Beleggingen in winkelcentra en units in winkelcentra bedroegen slechts € 16,6 miljoen, terwijl er slechts één GDV/PDV transactie van € 1,6 miljoen werd geregistreerd. De grootste transactie betrof buurtwinkelcentrum Nieuw Dalem (3.482 m²) te Gorinchem. SynVest kocht het winkelcentrum voor haar recent gestart Dutch RealEstate Fund. De aankoopsom bedroeg € 7,7 miljoen tegen een bruto aanvangsrendement van 7,6%.

Beleggingen in winkels* per kwartaal (in € mln)



Bron: Troostwijk Research

* Exclusief beleggingen in multifunctionele complexen

Aanvangsrendementen

Het zeer beperkt aantal transacties gaf geen aanleiding tot een aanpassing van de bruto aanvangsrendementen in het tweede kwartaal. De geregistreerde transacties vielen binnen de bandbreedtes van de voorgaande kwartalen.

De toegenomen onzekerheid kan er toe leiden dat in het tweede halfjaar de aanvangsrendementen oplopen, met name voor "high street" winkelpanden.

BAR (k.k.) naar type winkelruimte

Type winkelruimte	Locatie	KW2 2020	
		Laag	Hoog
Winkelpanden	A-locaties	4,0%	7,5%
	B/C	7,0%	12,0%
Winkelcentra		5,5%	11,0%
Supermarkten		5,5%	7,5%
GDV/PDV		7,5%	10,5%

Bron: Troostwijk Research

Toekomstverwachting

In het tweede kwartaal van 2020 waren de gevolgen van de lockdown als gevolg van het Covid-19 pandemie volop merkbaar voor de Europese en Nederlandse economie. De economische krimp in Europa was volgens cijfers van Eurostat enorm. De Europese economie kromp met 11,9% ten opzichte van het eerste kwartaal (-12,1% in de Eurozone). De krimp in Nederland viel lager uit dan het Europese gemiddelde. In het tweede kwartaal van 2020 kromp de Nederlandse economie met 8,5% ten opzichte van het eerste kwartaal (CBS, eerste raming). Hiermee is Nederland officieel in een recessie beland zijn. Dat de krimp in Nederland relatief beperkt bleef, komt mede doordat Nederland koos voor een "intelligente lockdown", waarbij belangrijke onderdelen van de economie (bijv. de bouw) door bleven draaien. Ook het ruime ondersteuningspakket vanuit de overheid, waarbij onder meer het loon van zwaar

getroffen sectoren werd aangevuld, heeft er voor gezorgd dat de krimp in het tweede kwartaal relatief beperkt bleef.

Het CPB gaat in haar juniraming uit van een krimp in 2020 van 6% en een economische groei van 3% in 2021 (basisscenario). Hierbij wordt wel opgemerkt dat de onzekerheid groot is. In het basisscenario zal de werkloosheid oplopen tot 7% in 2021. Naast het basisscenario heeft het CPB ook nog enkele andere scenario's doorgerekend. Het meest positieve scenario is één waarin er sprake is van een "volledig" herstel, waarbij de gevolgen van de Covid-19 crisis beperkt blijven: beperkte economische krimp in 2020, herstel tot het niveau van voor de crisis in 2021 en de werkloosheid blijft onder de 6%. Daarnaast heeft het CPB ook nog scenario's doorgerekend waarbij sprake is van een langzaam herstel en één waarbij er sprake is van een tweede golf. In deze laatste twee scenario's is de economische impact veel groter. In beide gevallen zal de recessie langer duren en het herstel in 2021 matig zijn. Ook de werkloosheid zal in deze scenario's fors oplopen tot boven de 10%.

De impact van de COVID-19 crisis op het consumentenvertrouwen was enorm. Het consumentenvertrouwen daalde van -2 in het eerste kwartaal naar -26 in het tweede kwartaal. Consumenten zijn vooral zeer negatief over het economische klimaat, maar ook de koopbereidheid daalde fors. Normaal gesproken wordt ook de detailhandel getroffen als het consumentenvertrouwen laag is. Dat dit nu (nog) niet gebeurt komt doordat consumenten minder uitgaven aan andere zaken zoals diensten (restaurants, theaters, sportscholen, openbaar vervoer, reizen, etc.) en duurzame zaken (kleding, schoenen en auto's). De uitgaven aan "luxe" in en rond het huis namen juist toe.

Aan het eind van het tweede kwartaal werden de beperkende maatregelen versoepeld. In juli en augustus is de samenleving teruggekeerd naar een zekere vorm van normaliteit. Echter, enkele weken na de versoepeling loopt het aantal besmettingen ook weer op. Dit laat duidelijk zien dat een volledige terugkeer naar een situatie van voor de crisis waarschijnlijk nog lang gaat duren.

Door de versoepeling van de maatregelen is het weer drukker in de winkelstraten. Echter, omdat de 1,5 meter maatregel van kracht blijft, kunnen er minder mensen in winkels, wat uiteindelijk drukkend op de omzet werkt. Ook het nog altijd lage consumentenvertrouwen geeft geen aanleiding tot een te verwachten sterk herstel in de omzet voor winkels in kleding en schoenen. Andere branches moeten rekening houden met een terugval in de omzet. Aangezien consumenten in het tweede kwartaal al veel hebben uitgegeven, is de kans groot dat het komende halfjaar minder aan "luxe" in en rond het huis wordt uitgegeven.

Problemen bij Hema (schulden) en Miss Etam (faillissement) tonen verder aan dat er nog altijd structurele problemen in de detailhandel sector zijn, die overigens wel worden versterkt door de Covid-19 crisis. Als economisch herstel lang uitblijft zal het aantal faillissementen naar verwachting weer toenemen. De vraag naar winkelruimte vanuit de markt zal door de onzekerheid rond Covid-19 de komende periode lager liggen. Dit zal uiteindelijk terug te zien zijn in de leegstand en dalende huurprijzen, vooral in de winkelstraten. Winkelcentra, supermarkten en GDV/PDV zullen minder hard geraakt worden.

De beleggingen zullen naar verwachting in het tweede helft van 2020 weer aantrekken. Deals die on hold stonden zullen als nog worden afgerond. Beleggers zullen naar verwachting bij nieuwe investeringen wel kritischer zijn dan voorheen. Dit kan leiden tot oplopende bruto aanvangsrendementen, vooral voor winkels in de winkelstraten.

Hoe de markt zich zal ontwikkelen is voor en belangrijk deel afhankelijk van hoe het economisch herstel verloopt. Is er een snel herstel, dan zal het effect minder groot zijn, terwijl bij een langzaam herstel de effecten juist groter zullen zijn. Een tweede golf, met eventueel nieuwe beperkende maatregelen, kan zeer negatief uitpakken voor de detailhandel. In het laatste geval zullen naar verwachting ook branches worden getroffen die bij de eerste golf nog konden profiteren van het tijdelijk veranderde koopgedrag van consumenten.

Vooruitblik 2H 2020

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

