

Winkelruimtemarkt Nederland – 3^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. In het tweede kwartaal was er over de hele branche sprake van een omzetstijging van 5,9%. Afgelopen zomer hebben er stapsgewijs meer versoepelingen plaatsgevonden, waarvan de branche heeft kunnen profiteren. De omzet in de detailhandel lag in het derde kwartaal 9,2% hoger dan in 2019. Dit betreft de sterkste toename sinds de start van de publicatie van de cijfers in 2005. Toch is er reden voor pessimisme. De stijging in de verkopen heeft met name te maken met de zogeheten vlucht naar online.

De internetverkopen stegen in het derde kwartaal met ruim 38%. Deze omzetstijging volgde op het record van het tweede kwartaal, toen de onlineverkopen met 55% stegen. De verliezen worden geleden in de winkelstraten. Ondanks dat we de afgelopen maanden weer wat uit de lockdown kwamen lijken consumenten in veel mindere mate de winkelstraten op te zoeken. Met name de winkelstraten in de grootste steden lijden zwaar onder de corona pandemie. De overheid roept op om vooral in je eentje en doelgericht aankopen te doen, waardoor shoppen voor je plezier steeds minder aan de orde is. Daar waar online het duidelijk wint van fysiek winkelen zijn er ook binnen de branche duidelijke winnaars en verliezers. Kleding- en schoenenwinkels werden in het tweede kwartaal met een daling van de omzet van respectievelijk 29,5% en 25,5% ten opzichte van het tweede kwartaal in 2019 uitermate hard geraakt. Ook in het derde kwartaal krompen de omzetten van de kleding (-3,4%) - en schoenenwinkels (-4,9%), maar lang niet zo sterk als in het tweede kwartaal. De daling van de omzetten is enerzijds in lijn met de daling van het aantal bezoekers in de winkelstraten, anderzijds is de behoefte aan nieuwe kleren ook minder. Dit komt 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 grootse omzetgroei was in het derde kwartaal wederom te vinden bij de bouwmarkten (+18,7%) en winkels in meubels en woninginrichting (+17,2%) Ook winkels in recreatieartikelen (+13,8%) en consumentenelektronica en witgoed (+10,6%) deden het goed.

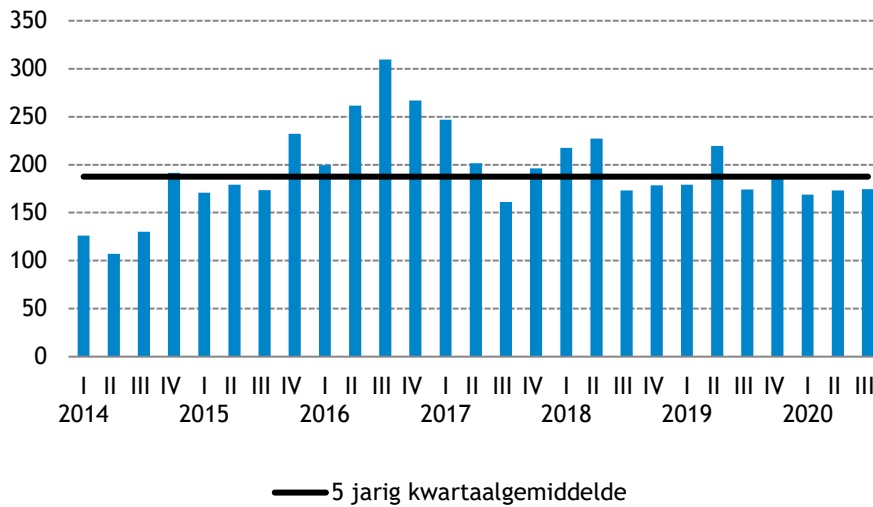
Binnen de foodsector floreerde supermarkten (+6%) en andere voeding speciaalzaken (+9,2%) ook in het derde kwartaal weer. De stijging van de omzet in de bovengenoemde branches kan worden verklaard doordat grote delen van de bevolking vanuit huis werkten. Zo was voor het thuiswerken en de thuisscholing 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.

Opname

Ook in het derde kwartaal lijkt er geen sprake van vraaguitval als gevolg van de Covid-19 crisis. In totaal werd er 174.500 m² winkelruimte opgenomen. Zodoende lag het totaal vrijwel gelijk aan het tweede kwartaal van 2020 (173.300 m²) en het derde kwartaal van 2019 (174.240 m²). Wel ligt de opname iets onder het langjarige gemiddelde van 187.575 m². De opname van winkelruimte in winkelcentra en winkelstraten noteerde een stijging.

Er werd 23.760 m² winkelruimte in winkelcentra opgenomen, een stijging van 6% ten opzichte van het vorige kwartaal. De opname in de winkelstraten steeg met 40% naar 124.950 m². De opname van supermarkten daalde met circa 80% naar 2.550 m² en van GDV/PDV met 10% naar 13.060 m².

Opname winkelruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



Bron: Troostwijk Research

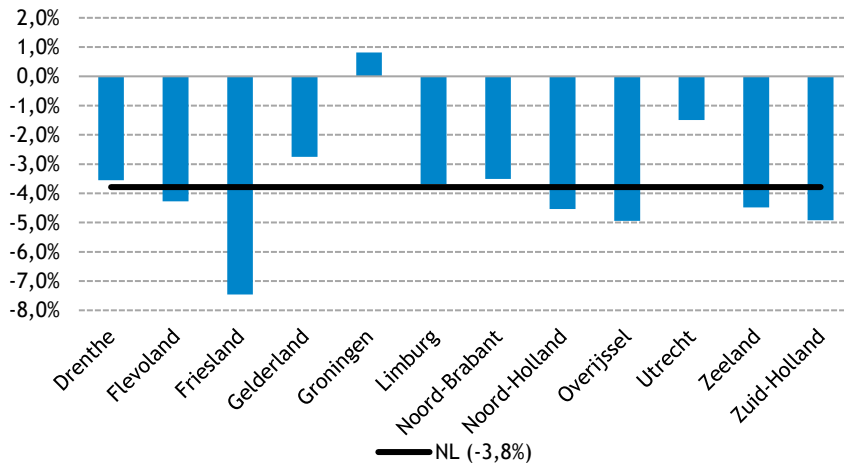
Aanbod

Het landelijk aanbod (gemeten naar aantal verkooppunten) is in het tweede kwartaal sterk gedaald met 3,84% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In totaal stond er aan het eind van het tweede kwartaal ruim 2,04 miljoen m² winkelruimte te huur of te koop, verdeeld over circa 6.378 verkooppunten. De leegstand gemeten naar het aantal verkooppunten daalde van 6,4% naar 6,2%. Gemeten naar aantal vierkante meters stond in het derde 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 Friesland (-7,5%), gevolgd door de provincies Overijssel (-4,9%) en Zuid-Holland (-4,9%). De provincie Groningen (+0,8%) was de enige provincie met een kleine stijging.

Gemeten naar vierkante meters werd de grootste daling in de provincies Flevoland (-6,6%) en Friesland (-6,6%) gemeten. Utrecht (+12,7%) en Groningen (+6,7%) zagen de grootste toename van het aantal aangeboden vierkante meters winkelruimte.

De daling van het aanbod wordt met name veroorzaakt door intrekkingen. Vaak wordt aanbod ingetrokken bij makelaarswissels en prijswijzigingen. Meestal wordt het aanbod dan kort daarna weer teruggeplaatst op de aanbodsites. Ook in het derde kwartaal, lijkt het erop dat vastgoedbezitters en makelaars een meer afwachtende houding hebben aangenomen om het aanbod terug te plaatsen.

Verandering leegstand* winkelruimte (kw3 vs kw2)



Bron: Realworks, bewerking Troostwijk Research

* gemeten naar aantal verkooppunten dat in aanbod staat

Huurprijzen

De geregistreerde huurprijzen liepen in het derde kwartaal van 2020 grotendeels uiteen van € 50,-- per m² tot € 849,-- per m². Incidenteel worden er lagere prijzen geregistreerd, vaak is dan sprake van een korte looptijd of ingroei huur. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs (exclusief GDV/PDV) kwam in het derde kwartaal van 2020 uit op € 188,-- per m². Dit is iets boven het niveau van het tweede kwartaal toen de gemiddelde huurprijs uitkwam op € 178,-- per m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor winkelunits in winkelcentra bedroeg in het derde kwartaal € 205,75 per m². Dit is iets hoger dan in het tweede kwartaal toen de gemiddelde gerealiseerde huurprijs hiervoor € 204 per m² bedroeg.

Hoogste geregistreerde huurprijzen 3e kwartaal

Locatie	Prijs per m ²
Utrecht, Steenweg	€ 849,--
's-Gravenhage, Vlamingstraat	€ 818,--
Leiden, Nieuwe Rijn	€ 660,--
Utrecht, Steenweg	€ 655,--
Amsterdam, Beethovenstraat	€ 647,--

Bron: Troostwijk Research

Beleggingsmarkt

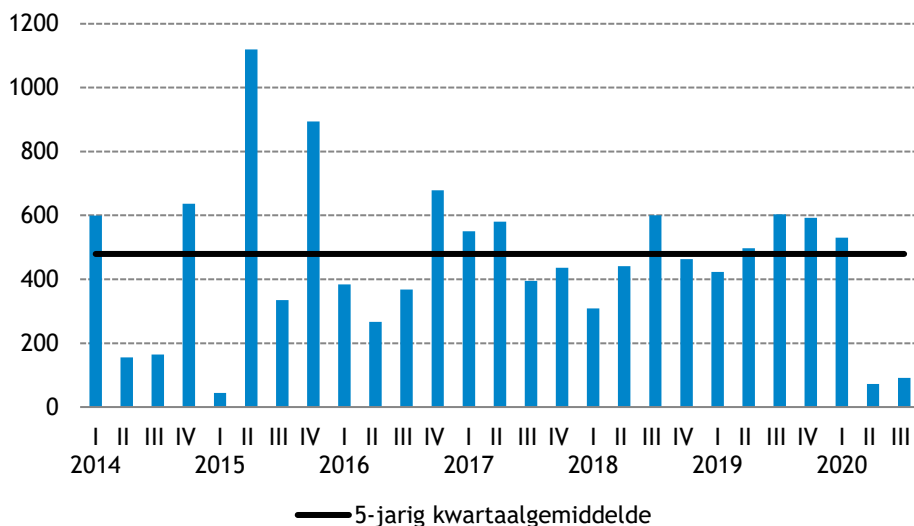
In navolging van het tweede kwartaal werd ook in het derde kwartaal een zeer laag beleggingsniveau geregistreerd. In totaal werd er voor circa € 91,5 miljoen aan beleggingstransacties in winke vastgoed geregistreerd in het derde kwartaal. Hoewel dit 25% meer is dan in het tweede kwartaal, is er nog steeds sprake van een extreem laag niveau dat ver onder langjarige kwartaalgemiddelde van circa € 480 miljoen ligt. Alleen in het eerste kwartaal van 2015 lag het beleggingsvolume nog lager dan in het tweede en derde kwartaal van 2020.

De beleggingsmarkt voelt hiermee duidelijk de impact van de Covid-19 crisis. Door de toegenomen onzekerheid bleven veel beleggers ook in het derde kwartaal aan de zijlijn. Door de *social distancing* maatregelen en reisbeperkingen was het bovendien lastig om (grote) deals af te ronden.

In het derde kwartaal werd het meest geïnvesteerd in (units in) winkelcentra (€49,6 miljoen), gevolgd door beleggingen in supermarkten (€ 21,9 miljoen), "high street" winkelpanden (€ 16,9 miljoen) en GDV/PDV (€ 3,1 miljoen).

De grootste transactie betrof de verkoop van hoofdwinkelcentrum Corio Center (18.500 m²) in Heerlen. Het Amerikaanse Unifore kocht het winkelcentrum voor circa € 22 miljoen. De transactie maakte deel uit van een portefeuilletransactie (40.000 m²) die bestond uit nog een winkelcentrum (Belcour in Zeist) en een gdv/pdv locatie (Meubelplein te Leiderdorp). Zowel Belcour als Meubelplein hebben te maken met aanzienlijke leegstand. Unifore betaalde € 28 miljoen voor de gehele portefeuille.

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 derde kwartaal. De geregistreerde transacties vielen binnen de bandbreedtes van de voorgaande kwartalen. De toegenomen onzekerheid kan er toe leiden dat in de komende periode de aanvangsrendementen oplopen, met name voor "high street" winkelpanden. Alleen bij supermarkten wordt een lichte aanscherping van de bruto aanvangsrendementen gesignaleerd.

BAR (k.k.) naar type winkelruimte

Type winkelruimte	Locatie	KW3 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

De economie van de eurozone toonde in het derde kwartaal een groei van 12,7% ten opzichte van het tweede kwartaal toen de economie het zwaar had als gevolg van de eerste lockdown, het was het sterkste herstel ooit gemeten (Eurostat, 2020). Toch is de economie hiermee nog ruim 4% kleiner in vergelijking met hetzelfde moment een jaar eerder. Het CBS publiceert de groeicijfers van de Nederlandse

economie gedurende het derde kwartaal op 13 november. In het tweede kwartaal kromp de Nederlandse economie met 8,5% ten opzichte van het eerste kwartaal. Het Centraal Planbureau gaat in haar Macro Economische Verkenning van september uit van een krimp van 5,0% in 2020 en een economische groei van 3,4% in 2021. Sinds september, de laatste maand van het derde kwartaal, staat het economisch herstel onder druk. Door de opleving van het coronavirus en de lockdowns die momenteel heringevoerd worden ligt er wederom economische krimp op de loer in het vierde kwartaal.

Zoals reeds vermeld wordt de retailmarkt in deze crisis gekenmerkt door winnaars en verliezers. Zo hebben bouwmarkten, woonwinkels, elektronicazaken en supermarkten hogere omzetten behaald dan in dezelfde maanden van 2019. Sectoren als horeca en kleding- en schoenenwinkels lijken grote verliezen te lijden. Laatstgenoemde vullen de binnenstedelijke locaties. Deze binnensteden zijn zodoende fors geraakt door de crisis. Dit terwijl woonboulevards en lokale winkelcentra die ingesteld zijn op de dagelijkse boodschappen het juist erg goed hebben gedaan in de afgelopen periode. Het lage consumentenvertrouwen en de opleving van het coronavirus geven ook geen aanleiding tot een te verwachten sterk herstel in de omzet voor winkels in kleding en schoenen. 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. Naar verwachting zullen winkelcentra, supermarkten en GDV/PDV-locaties minder hard geraakt worden. De beleggingen zullen naar verwachting in 2021 weer wat 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 de impact van de tweede gedeeltelijke lockdown en hoe het economisch herstel erna verloopt. Komende tijd is een terugval in de totale bestedingen van consumenten te verwachten. Is er naderhand sprake van een snel herstel, dan zal het effect minder groot zijn, terwijl bij een langzaam herstel de effecten juist groter zullen zijn.

Vooruitblik KW4 2020 / 2021

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