

Winkelruimtemarkt Nederland – 4^e kwartaal 2020

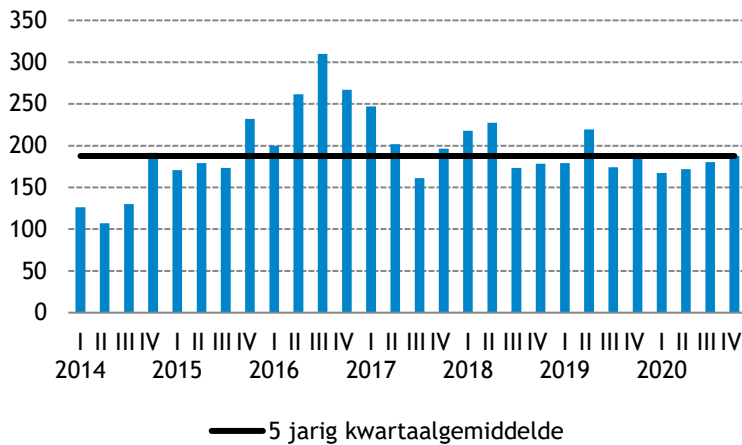
Hoewel de eerste geluiden vanuit de detailhandel sector zeer zorgwekkend waren na de lockdown in maart, blijkt het voor de meeste winkels juist een zeer goede periode te zijn geweest. In 2020 heeft de detailhandel in totaal 5,9% meer omgezet dan in 2019. Een record, alleen 2001 kende de branche een grotere omzetstijging van ruim 6%. Over het gehele jaar heeft de foodsector +6,9% meer omgezet terwijl de omzet van de non-foodsector op eenzelfde niveau lag als in het voorgaande jaar. In het vierde kwartaal was er over de gehele branche sprake van een omzetstijging van 4,5%. 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 vierde kwartaal met ruim 55,6%, hetgeen opnieuw een record betekend. De verliezen worden geleden in de winkelstraten. Met de sluiting van niet-essentiële winkels per 15 december 2020 werd het in vele winkelstraten stil.

Daar waar online het duidelijk wint van fysiek winkelen zijn er ook binnen de branche duidelijke winnaars en verliezers. Met name in de non-food sector zijn de verschillen bijzonder groot. Bouwmarkten (+11,3%), winkels in consumentenelektronica en witgoed (+3,7%) en winkels in meubels en woninginrichting (+3,7%) hebben, in lijn met het gehele jaar, ook in het vierde kwartaal omzetgroei gegenereerd. 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). Zoals over geheel 2020, krompen in het vierde kwartaal de omzetten van de kleding- (-26,9%) en schoenenwinkels (-26,5%) opnieuw. Met name in dit segment is de sluiting van de winkels voelbaar. Binnen de foodsector floreerden supermarkten (+7,6%) en andere voeding speciaalzaken (+7,3%) ook in het vierde kwartaal weer.

Opname

Ondanks de sluiting van de niet-essentiële winkels sinds 15 december, lijkt er ook in het vierde kwartaal geen sprake van vraaguitval als gevolg van de Covid-19 crisis. In totaal werd er 187.625 m² winkelruimte opgenomen. Zodoende lag het totaal vrijwel gelijk aan het derde kwartaal van 2020 (180.100 m²) en het vierde kwartaal van 2019 (188.635 m²). Ook ligt de opname vrijwel gelijk aan het langjarige gemiddelde van 187.575 m². De opname van winkelruimte in winkelstraten noteerde een stijging van 7,2% ten opzichte van het vorige kwartaal, in totaal werd er 132.705 m² winkelruimte opgenomen. De opname in de winkelcentra daalde met 20% naar 19.500 m². De opname van supermarkten daalde met circa 70% naar 1.460 m². De opname van GDV/PDV steeg met 63% naar 27.075 m².

Opname winkelruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



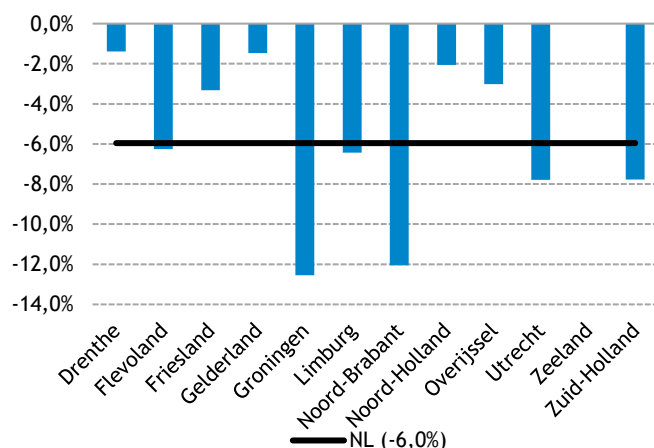
Bron: Troostwijk Research

Aanbod

Het landelijk aanbod (gemeten naar aantal verkooppunten) is in het vierde kwartaal sterk gedaald met 6,0% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In totaal stond er aan het eind van het vierde kwartaal ruim 1,95 miljoen m² winkelruimte te huur of te koop, verdeeld over circa 5.998 verkooppunten. De leegstand gemeten naar het aantal verkooppunten daalde van 6,2% naar 5,8%. Gemeten naar aantal vierkante meters stond in het derde kwartaal circa 6,6% van de voorraad te koop of te huur. Gelet op de leegstand gemeten naar aantal verkooppunten lieten alle provincies een daling zien. De sterkste daling van leegstand was te vinden in de provincie Groningen (-12,6%), gevolgd door de provincies Noord-Brabant (-12,0%), Utrecht (-7,8%) en Zuid-Holland (-7,8%). Gemeten naar vierkante meters werd de grootste daling in de provincies Flevoland (-11,7%) en Noord-Brabant (-11,1%) gemeten. Utrecht (+10,2%) was de enige provincie met een toename in het aantal aangeboden vierkante meters winkelruimte.

De daling van het aanbod kent een aantal vermoedelijke oorzaken. De steunpakketten van de overheid zorgen er momenteel voor dat er weinig faillissementen worden uitgesproken. Ook huuruitstel door vastgoedeigenaren draagt bij aan de overlevingskans van winkeliers op de korte termijn. Daarnaast wordt aanbod vaak ingetrokken bij makelaarswissels en prijswijzigingen. Meestal wordt het aanbod dan kort daarna weer teruggeplaatst op de aanbodsites. Ook in het vierde kwartaal, lijkt het erop dat vastgoedbezitters en makelaars een meer afwachtende houding hebben aangenomen om het aanbod terug te plaatsen. Dezelfde afwachtende houding lijkt zichtbaar bij het in aanbod brengen van nieuw vrijgekomen vastgoed.

Verandering leegstand* winkelruimte (kw4 vs kw3)



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 € 631,-- 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 vierde kwartaal van 2020 uit op bijna €189,-- per m². Dit is vrijwel gelijk aan het derde kwartaal toen de gemiddelde huurprijs uitkwam op € 188,-- per m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor winkelunits in winkelcentra bedroeg in het derde kwartaal € 204 per m². Dit is iets lager dan in het tweede kwartaal toen de gemiddelde gerealiseerde huurprijs hiervoor € 205,75 per m² bedroeg.

Hoogste geregistreerde huurprijzen 4e kwartaal

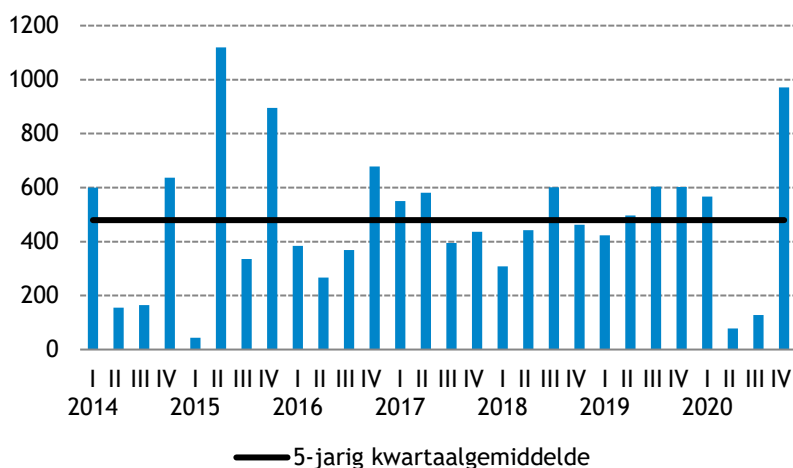
Locatie	Prijs per m ²
Rotterdam, Korte Lijnbaan	€ 632,--
Almere, Korte Promenade	€ 575,--
Utrecht, Lichtegaard	€ 569,--
Delft, Jacob Gerritstraat	€ 569,--
Amsterdam, Haarlemmerstraat	€ 541,--

Bron: Troostwijk Research

Beleggingsmarkt

In het tweede en derde kwartaal werd een zeer laag beleggingsvolume geregistreerd. Alleen in het eerste kwartaal van 2015 lag het beleggingsvolume nog lager dan in het tweede en derde kwartaal van 2020. Het vierde kwartaal bleek echter een zeer sterk kwartaal, waarbij er voor ruim € 970 miljoen aan beleggingstransacties in winkelveastgoed werden geregistreerd. De sterke toename van de beleggingen is grotendeels toe te schrijven aan de aankoop van een grote supermarktportefeuille door Annexum eind december. Annexum betaalde circa € 243 miljoen voor 42 Jumbo supermarkten en 7 winkels. Jumbo had de supermarkten (58 in totaal) verworven door een koopoptie te lichten. Annexum verkocht direct 13 supermarkten door aan het Hongaarse Portico Investments voor € 81,6 miljoen. In het vierde kwartaal werd het meest geïnvesteerd in supermarkten (€ 365 miljoen) gevolgd door beleggingen in (units in) winkelcentra (€ 342 miljoen), "high street" winkelpanden (€ 213 miljoen) en GDV/PDV (€ 50 miljoen). De grootste single asset transactie betrof de aankoop van Post Utrecht (12.900 m²). A.S.R. Real Estate, de voormalige eigenaar van Post Utrecht, ontving ruim € 68 miljoen van het kopende OD Investments. Het pand biedt onder andere onderdak aan een Albert Heijn, Amac, boekenwinkel Broese en de bibliotheek.

Beleggingen in winkels* per kwartaal (in € mln)



Bron: Troostwijk Research

* Exclusief beleggingen in multifunctionele complexen

Aanvangsrendementen

De transacties gaven geen aanleiding tot een aanpassing van de bruto aanvangsrendementen in het vierde 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	KW4 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 vierde kwartaal van 2020 kromp de Nederlandse economie 0,1% ten opzichte van het derde kwartaal van 2020. Het tweede kwartaal kende een grote economische krimp van 8,5%. Deze krimp was het gevolg van de eerste lockdown. In het derde kwartaal herstelde de economie gedeeltelijk met een stijging van 7,8%. De beperkte krimp van 0,1% in het vierde kwartaal is het gevolg van een daling van de consumptie van huishoudens. De enorme investeringen dempen een verdere economische krimp (CBS, februari 2021). Over heel 2020 is een krimp van 3,8% zichtbaar ten opzichte van 2019. Deze krimp is groter dan de krimp veroorzaakt door de kredietcrisis in 2009 (-3,7%).

Ook het eerste kwartaal van 2021 is slecht van start gegaan. Door de opleving van het coronavirus en de langdurigheid van de huidige lockdown, waarbij ook de winkels in de winkelstraat al bijna twee maanden hun deuren gesloten hebben, ligt er wederom economische krimp op de loer in het eerste kwartaal van

2021. Ondanks de beperkte opening sinds 10 februari (voor het ophalen van bestellingen) ligt er voor een aantal segmenten in de branche naar verwachting omzetsdalingen in het verschiet.

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 toenemen.

Hoewel er tot op heden nog geen uitval is geweest van vraag naar winkelruimte, zal door de onzekerheid rond Covid-19 deze de komende periode naar verwachting lager liggen. Met name nu veel winkel voor de tweede maand hun deuren gesloten dienen te houden. 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. Het vierde kwartaal was een sterk kwartaal met betrekking tot beleggingen. De opleving in het vierde kwartaal werd mede gedreven door een aanpassing van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 van 6% naar 8%. We verwachten voor het eerste kwartaal van 2021 een terugval in beleggingen. Beleggers zullen naar verwachting bij nieuwe investeringen kritischer zijn dan voorheen. Door de hogere overdrachtsbelasting en de kritischere houding van beleggers, verwachten wij dat de bruto aanvangsrendementen (licht) zullen oplopen, vooral voor winkels in de winkelstraten.

Hoe de markt zich zal ontwikkelen is voor en belangrijk deel afhankelijk van de impact van de tweede 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.

Inmiddels is het vaccinatieprogramma van start gegaan. Bij een snel verloop van het vaccineren zou de samenleving weer terug kunnen keren naar enige vorm van normaliteit aan het einde van het tweede kwartaal. Voor de detailhandel is deze terugkeer naar "normaliteit" van levensbelang, vooral voor de winkels in de winkelstraten. Pas als het publiek weer massaal terugkeert naar de winkels in de winkelstraten zal dit deel van de markt zich kunnen herstellen.

Vooruitblik 2021

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