

Winkelmarkt Nederland 1^e kwartaal 2023

Landelijke cijfers NVM en Troostwijk Research

- Met 124.700 m² ligt de opname van winkelruimte in Q1 circa 21% lager dan Q4. Vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2022 is het niveau 6% lager. Ondanks het dalende opnamevolume, ligt het aantal winkels dat in gebruik is genomen (673), 6% hoger dan een jaar eerder. De transacties betroffen over het algemeen opnames van kleinere winkeloppervlakten tot 100 m² en tussen 100 m² en 200 m². De vraag naar grotere oppervlakten van meer dan 1.000 m² daalde fors.
- In het eerste kwartaal van 2023 daalde het aanbodvolume met 4% ten opzichte van het vierde kwartaal. Met name het aandeel grotere metrages neemt af, deels door transformatie naar andere functies.
- De winkelhuren in de winkelmarkt zijn de afgelopen jaren sterk gedaald en staan nog steeds onder druk ondanks de indexatie. Zeker in gebieden waar de bezoekersaantallen na Corona niet zijn hersteld.
- In verschillende provincies is het aanbod van winkelruimte fors gedaald in een jaar tijd. Vooral in Noord-Brabant (-15%), Groningen (-25%) en Gelderland (-14%) daalde het aanbod. In Overijssel was sprake van een substantiële stijging van het aanbod (+6%) door toevoeging van enkele grote winkelunits.
- Het beleggingsvolume kenden een enorme terugval in het eerste kwartaal van 2023. In totaal werd er voor circa € 27,5 miljoen in winkels belegd, de laagste notering in meer dan 20 jaar. In Q4 2022 werd nog voor circa € 423 miljoen in winkels belegd en Q1 van 2022 was goed voor een beleggingsvolume van € 356 miljoen.

Bron: NVM

- De bruto aanvangsrendementen zijn gedurende 2022 en het eerste kwartaal van 2023 opgelopen. Vooral de (zeer) scherpe aanvangsrendementen voor winkels op A-locaties en supermarkten, zoals we die in 2021 zagen, worden niet meer gerealiseerd.
- De afkoelende economie, geopolitieke ontwikkelingen en oplopende rentes, zullen ook in het verdere verloop van 2023 zorgen voor oplopende bruto aanvangsrendementen.

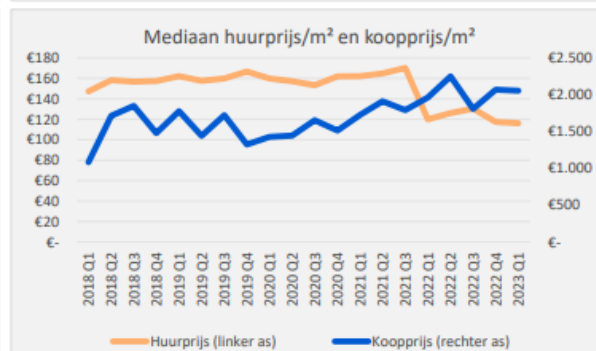
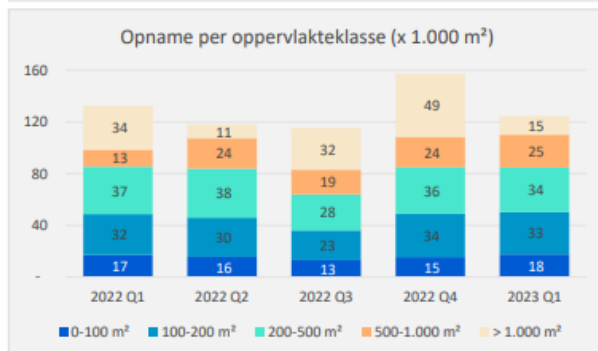
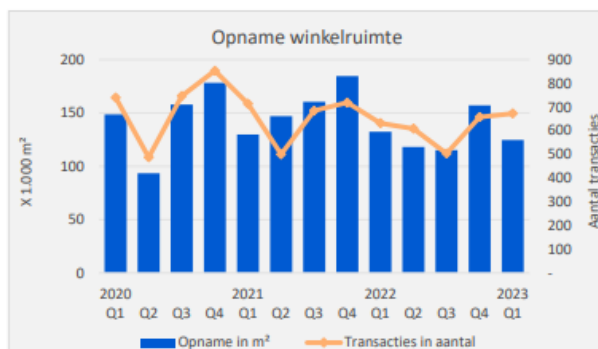
Bron: Troostwijk Research

Bruto aanvangsrendementen (k.k.)

Type winkelruimte	Locatie	KW1 2023	
		Laag	Hoog
Winkelpanden	A-locaties	5,0%	8,0%
	B/C	8,0%	12,0%
Winkelcentra		6,0%	11,0%
Supermarkten		5,5%	7,5%
GDV/PDV		7,5%	10,5%

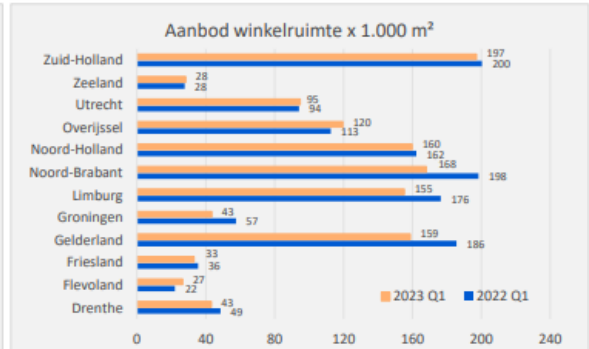
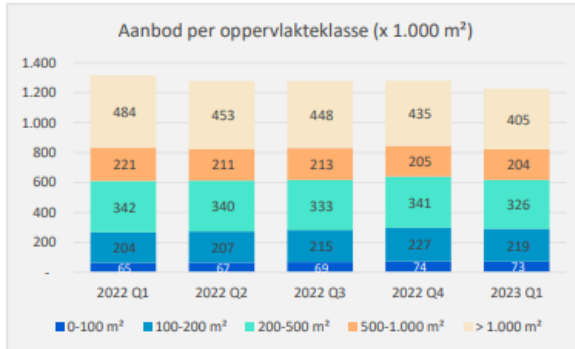
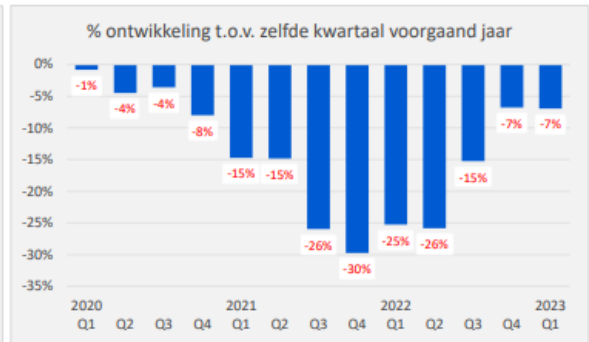
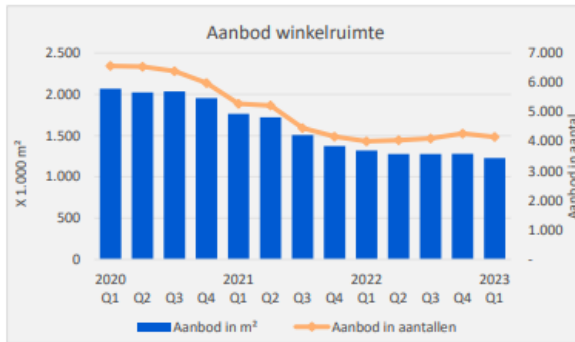
Bron: Troostwijk Research

Ontwikkelingen winkelmarkt - opname



Bron: NVM

Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod



Bron: NVM