troostwijk by Accumin

Winkelmarkt Nederland

2e Kwartaal 2025

Winkelmarkt Nederland 2e Kwartaal 2025

Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers NVM

In het tweede kwartaal van 2025 bleef de opname op hetzelfde niveau als in het eerste kwartaal. In totaal kwam de opname uit op 141.200 m². Ten opzichte van het tweede kwartaal in 2024 was sprake van een daling van 6%. De opname in het eerste halfjaar bleef redelijk op niveau, vooral dankzij de verhuur van vrijgekomen Blokker-panden. Onder andere Hema, Takko Fashion, VanHaren en Wibra hebben de kans aangegrepen nieuwe winkels te openen in deze panden die vaak op relatief goede locaties liggen. Daarnaast opent ook de opvolger van Blokker, 'New Blokker', winkels onder andere in Leiden, Vleuten en Breda. Ook de invulling van meerdere voormalige Britsol-panden droeg bij aan de opname in het eerste halfjaar.

Segmentanalyse

Kleine Winkels (0-200 m²): De vraag naar kleinere winkelruimten (45.000 m²) bleef stabiel ten opzichte van het vorige kwartaal.

Middensegment (200-1.000 m²): De vraag naar het middelgrote winkelruimte (74.000 m²) nam licht af ten opzichte van het vorige kwartaal. Maar blijft wel op een relatief hoog niveau dankzij de invulling van onder andere de Blokker-panden.

Grote Winkels (>1.000 m²): De vraag naar grote winkelruimten (22.000 m²) steeg met 30% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit is wel ruim onder het gemiddelde niveau van 2024 toen de opname per kwartaal op 37.000 m² lag.

Gemeten over het eerste halfjaar lag de opname op 282.000 m². Dit is een daling van circa 5% ten opzichte van dezelfde periode in 2024.

Regionale Ontwikkelingen

De meeste opname vindt doorgaans plaats in de provincies met de meeste bevolking en grote steden: Zuid-Holland, Noord-Holland, Noord-Brabant en Gelderland. Alleen in Noord-Holland steeg de opname in het eerste halfjaar met 19% tot 52.400 m². In Zuid-Holland daalde de opname met 10% tot 51.200 m², in Gelderland met 6% tot 40.500 m² en in Noord-Brabant met 11% tot 37.500 m².
Van de middelgrote provincies zag Limburg de opname het sterkst afnemen met 52% tot 13.500 m². In Utrecht was sprake van een beperkte daling van 4% tot 23.900 m². Terwijl in Overijssel de opname vrijwel onveranderd bleef met 20.300 m².
In de kleine(re) provincies Drenthe (+95%), Flevoland (-10%), Fryslân (+25%), Groningen (+54%) en Zeeland (+9%) zijn de procentuele verschillen vaak groot. Absoluut gezien gaat het om relatief beperkte oppervlaktes in deze provincies.

In de 12 grootste winkelsteden is de opname van winkelruimte verder gedaald. In de eerste helft van 2025 was de daling 30% ten opzichte van een jaar eerder. Als gevolg hiervan nam hun aandeel in de totale opname af van 38% naar 28%. Met uitzondering van Groningen werd in alle grote steden minder winkelruimte opgenomen. De grootste procentuele daling lieten Maastricht (-74%), Eindhoven (-53%) en Rotterdam (-45%) zien. De hoogste opname wordt nog altijd in Amsterdam gerealiseerd met 16.400 m², gevolgd door Rotterdam (11.400 m²) en Utrecht (11.300 m²).

Aanbodontwikkeling
In het tweede kwartaal van 2025 is het totale winkelaanbod in vergelijking met het eerste kwartaal met 3% gestegen naar 1,29 miljoen m². Vergeleken met dezelfde periode in 2024 is sprake van een stijging van 2%. Het aantal winkels dat te huur stond steeg met 1%, wat er op duidt dat er vooral grotere winkels bij zijn gekomen in het aanbod.

In de grote steden blijft het aanbod redelijk stabiel vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Wat opviel was dat in Amsterdam het aanbod met 16% daalde en in Den Haag juist met 12% toenam.

Prijsontwikkelingen
In het eerste halfjaar van 2025 is de mediane huurprijs voor winkelruimtes gestegen tot € 197,-- per m² (2024: € 193,-- per m²). De mediane vraaghuurprijs steeg tot € 188,-- per m² (2024: € 185,-- per m²). Er is wel een duidelijke tweedeling in de markt in winkelsteden en winkelgebieden waar weinig leegstand is en die veel publiek trekken stijgen de huurprijzen. Terwijl in winkelsteden -en gebieden met (veel) leegstand de huurprijzen stabiel blijven, ondersteund door incentives.

Bron: NVM, bewerking Troostwijk Research

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

Waar de winkelbeleggingsmarkt zich in het eerste kwartaal leek te herstellen, is er duidelijk sprake van een terugval in het tweede kwartaal. In totaal werd er voor ruim € 265 miljoen in winkels belegd, circa 50% minder dan in het eerste kwartaal. Ook ten opzichte van het tweede kwartaal in 2024 (€ 270 miljoen) was sprake van een daling.

Er is vooral een terugval in investeringen in winkelcentra (-80%) en *highstreet* winkelpanden (-50%). Er werd ten opzichte van het eerste kwartaal wel meer geïnvesteerd in GDV/PDV (+200%) en de investeringen in supermarkten bleven stabiel. De grootste transactie in het tweede kwartaal betrof de aankoop van winkelcentrum Doemere (GDV/PDV) in Almere. Het Franse Iroko Zen kocht de grootschalige detailhandelslocatie (46.000 m²) voor € 47 miljoen tegen een bruto aanvangsrendement van 9,8%.

Bruto aanvangsrendementen
De dalende rentes zouden voor een aanscherping van de bruto aanvangsrendementen moeten zorgen. Echter, het beperkt aantal transacties laat nog geen duidelijk beeld zien. Ten opzichte van het eerste kwartaal blijven de bruto aanvangsrendementen dan ook ongewijzigd.

In het tweede kwartaal van 2025 lagen de bruto aanvangsrendementen voor winkels op A-locaties in een bandbreedte van 5% tot 7,75% (k.k.) en voor B- en C-locaties in een bandbreedte van 7,75% tot 12% (k.k.). Voor winkelcentra geldt een bandbreedte van 6% tot 11% (k.k.), voor supermarkten van 5% tot 7,5% (k.k.) en voor GDV/PDV van 7,5% tot 10,5% (k.k.).

Vooruitblik

De toekomst van de winkelmarkt ondergaat een geleidelijke transformatie, waarbij de traditionele winkelfunctie steeds vaker wordt gecombineerd met andere vormen van gebruik, zoals horeca, leisure of beleving. De consument hecht steeds meer waarde aan ervaring en beleving, wat de opkomst van 'experience stores' en hybride concepten stimuleert. Winkelgebieden zullen zich mogelijk verder ontwikkelen tot centra van sociale interactie, entertainment en cultuur.

Daarnaast zal de impact van e-commerce op de winkelmarkt niet afnemen, maar eerder worden geïntegreerd in een nieuwe vorm van retail. Click & collect diensten, hybride winkelformules en de digitalisering van de winkelbeleving zullen bepalend zijn voor het toekomstig succes van de winkelmarkt.

In stedelijke gebieden kunnen we een toenemende vraag naar flexibele werk- en winkelruimte verwachten. De toekomst van de winkelmarkt zal in sterke mate afhangen van de snelheid waarmee vastgoedbeleggers en winkeliers zich kunnen aanpassen aan deze nieuwe realiteit van digitale transformatie en veranderend consumentengedrag.
Voor de tweede helft van 2025 verwachten wij geen grote wijzigingen ten opzichte van het huidige marktbeeld. Vraag en aanbod zullen naar verwachting stabiliseren.

De investeringen kunnen mogelijk weer wat toenemen, mede gedreven door de gunstige renteontwikkeling. De interesse van beleggers blijft gericht op supermarkten, winkelcentra met een groot aandeel voor de dagelijkse boodschappen en *highstreet* winkelpanden in goedlopende kernwinkelgebieden. Bij het uitblijven van economische tegenwind, zal het marktbeeld voor de winkelmarkt in 2026 licht verbeteren, met stijgende vraag, huurprijzen en investeringen tot gevolg.