

De waarde achter de kassa

Supermarktvastgoed in Nederland 2026

Key facts

- Supermarktvastgoed blijft een defensief retailsegment
- Circa 5% van de locaties kent een lage structurele potentie
- Prime huurgroei ligt structureel boven inflatie
- Sterke locaties behouden pricing power
- Zwakkere locaties corrigeren sneller in risico en waarde



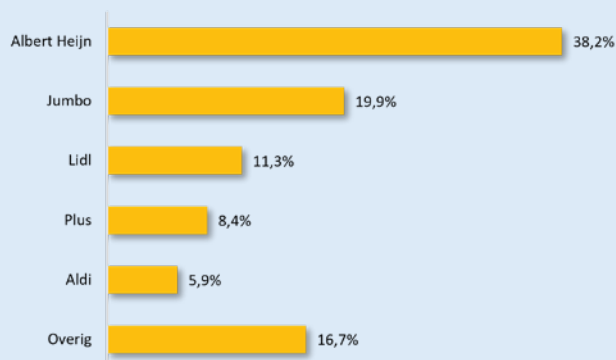
Supermarkt Potentie Index als analysekader: 5% supermarkten heeft beperkt potentieel

Met name in dunbevolkte gebieden neemt de druk op supermarktlocaties zichtbaar toe. Een krimpende koopkrachtbasis, vergrijzing en afnemende passantenstromen zetten omzet en investeringsruimte onder druk. Vooral vestigingen in kleinere kernen blijken daardoor kwetsbaar. Ook kleinere supermarkten in grotere plaatsen staan onder toenemende druk, met name wanneer meerdere winkels binnen hetzelfde verzorgingsgebied opereren. In totaal gaat het om circa 5% van de supermarkten.

*“Eén index, helder
inzicht in de kracht en
kwetsbaarheid van
supermarktlocaties.”*

Deze uitkomst volgt uit analyse op basis van de door Troostwijk ontwikkelde Supermarkt Potentie Index (SPI). Deze index combineert geografische, demografische en vastgoed gerelateerde indicatoren tot één locatiescore. Daarmee biedt het een praktisch kader om niet alleen het huidige functioneren, maar vooral de structurele toekomstbestendigheid van supermarktlocaties te beoordelen.

Top 3 supermarkten 70% van de markt



Bron: NielsenIQ, bewerking Troostwijk

KPI's (2025)

Omzet (NL)

€51,1 mrd

+2,3% YoY

Online aandeel

6%

Stabilisatie

Prime huur

€190-250/m2/jr

Licht stijgend

Opname

39.000 m2

-12% YoY

Beleggingsvolume

€115 mln

-17% YoY

BAR (k.k.)

5,5% - 7,5%

Stabiel



Opbouw Supermarkt Potentie Index

De SPI is een samengestelde locatiescore die de structurele kwaliteit van supermarktlocaties inzichtelijk maakt. De index combineert zeven objectieve componenten — verzorgingsgebied, demografie, koopkracht, concurrentiedichtheid, schaal/grootte van de winkel, geschiktheid van de formule en groei van gemeente of locatie — tot één score op een schaal van 0 tot 100.

Elke component heeft een vooraf gedefinieerde weging en wordt geschaald naar 0-100. De totale SPI wordt ingedeeld in vier klassen met concrete beslisregels: Core (≥ 65) - behoud en selectieve capex; Core plus (50–64) - monitoren en gerichte investeringen; Value add (35–49) - herpositionering en capex scenario's; At risk (< 35) - verkoop of herontwikkeling.

Aantal supermarkten per SPI



Verdeling van de circa 4.000 supermarkten in Nederland naar SPI-score
Bron: Troostwijk

SPI in de praktijk

De SPI is ontwikkeld om nog beter onderbouwd supermarkten met elkaar te kunnen vergelijken en hiermee het verschil in waarde te kunnen duiden. Maar, de SPI is breder toepasbaar: ook bij portefeuillleanalyses en investeringsbeslissingen biedt de index waardevolle duiding van locatiekwaliteit, risico en structurele potentie. [SN3.1]

Casus: twee vergelijkbare supermarkten van circa 1.700 m²

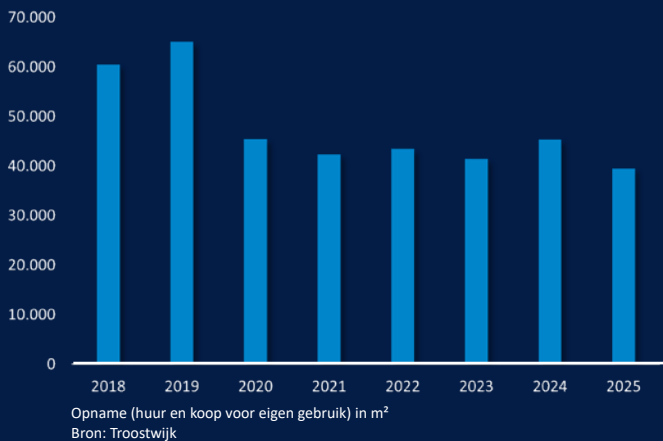
Hoewel beide supermarkten qua omvang vergelijkbaar zijn, laat de SPI een duidelijk verschil zien in structurele locatiekwaliteit. Locatie A bevindt zich in een markt met demografische krimp en relatief hoge concurrentiedruk, wat kan leiden tot een minder gunstige waardeontwikkeling. Locatie B profiteert juist van bevolkingsgroei en een sterker marktgebied, waardoor het object beter gepositioneerd is voor waardebehoud.

	Supermarkt A	Supermarkt B
SPI-score	34	68
Risicoprofiel	At risk	Core
Demografie	Krimp	Groei
Concurrentie	Bovengemiddeld	Gemiddeld
Taxatie implicatie	Waarde onder druk	Waardegroei
Beleggingsimplicatie	Verkoop of herontwikkeling; alleen capex bij duidelijke turnaround	Behoud en selectieve capex; target lange huurcontracten

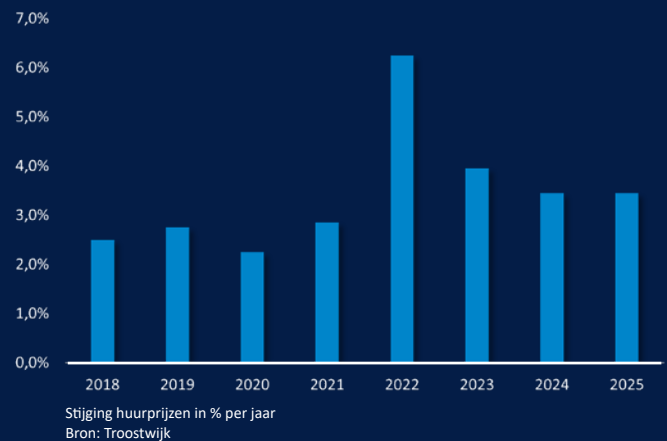
Het voorbeeld laat zien dat vergelijkbare omvang niet automatisch leidt tot vergelijkbare kwaliteit. Juist de structurele locatiekenmerken bepalen in belangrijke mate het risicoprofiel, de investeringsruimte en het perspectief op waardebehoud.

Huurmarkt: schaarste ondersteunt de bovenkant van de markt

Gebrek aan goede locaties zorgt voor daling opname



Aanhoudende schaarste stuwt huurprijzen



De opname is de afgelopen jaren duidelijk teruggelopen, vooral door een gebrek aan geschikte locaties. Daarnaast is de nieuwbouw tot stilstand gekomen als gevolg van wet- en regelgeving (onder meer op milieugebied) en sterk gestegen bouwkosten. De aanhoudende schaarste leidt ertoe dat met name de huurprijzen voor grotere supermarkten (>1.250 m²) in dichtbevolkte gebieden bovengemiddeld stijgen.

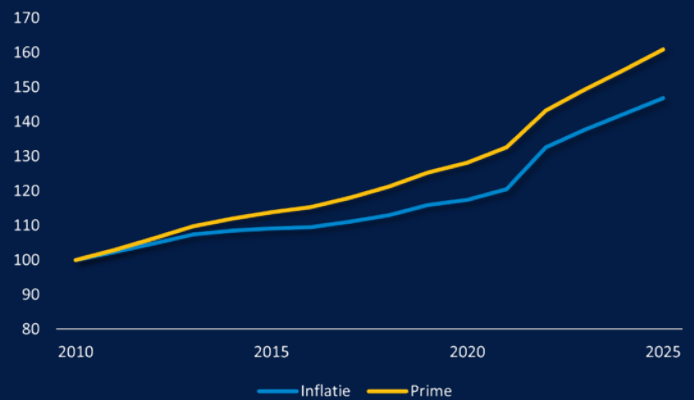


Prime huurontwikkeling boven inflatie

Prime supermarktllocaties realiseren structureel markthuurgroei boven inflatie (50-100 basispunten). Dat weerspiegelt niet alleen schaarste, maar ook de sterke operationele performance van dominante full-service formules op locaties met een groot en stabiel verzorgingsgebied.

Op kwalitatief goede maar niet-prime locaties blijft de huurontwikkeling positief, zij het gematigder (25-50 basispunten). Voor locaties met beperkte schaal of een zwakker demografisch profiel blijft de huurgroei achter en neemt het verschil met de bovenkant van de markt verder toe.

Prime supermarktllocaties realiseren al jaren huurgroei boven inflatie



Ontwikkeling prime huurprijzen en inflatie (2010 = 100)
Bron: Troostwijk

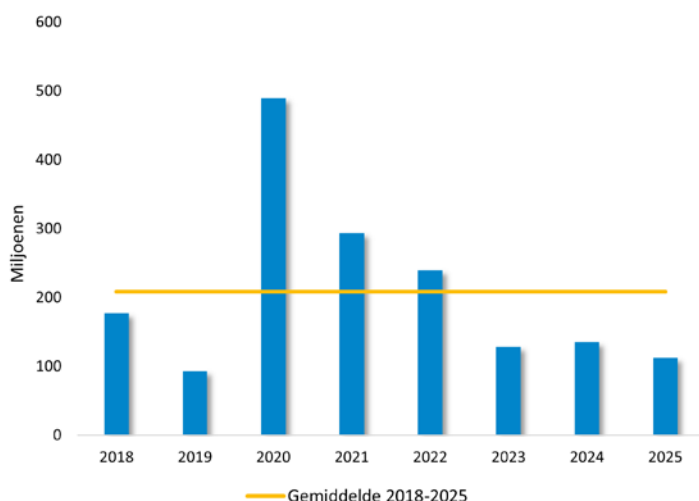
Drijvende krachten achter huurgroei

- Focus op schaal en strategische posities in sterke wijk- en buurtcentra.
- Beperkt nieuw aanbod door ruimtelijke schaarste en trage planvorming.
- Verduurzaming van vastgoed ondersteunt verhuurbaarheid en toekomstbestendigheid.
- Goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen blijven randvoorwaardelijk voor dominante locaties.



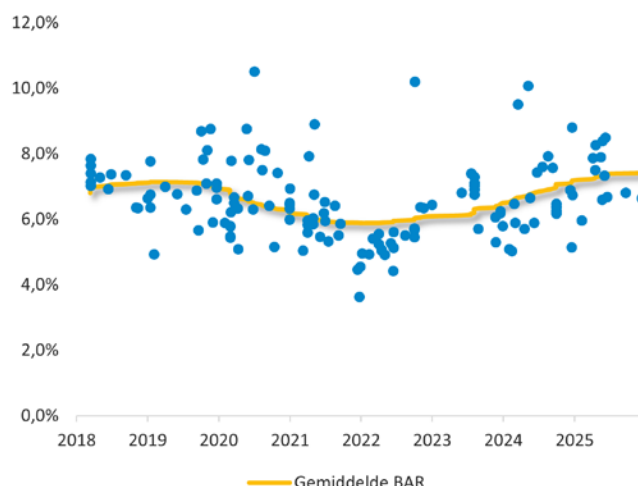
Beleggingsmarkt: yildbeweging blijft relatief gedempt

Hoge rente en schaarste zorgen voor terugval beleggingen



Bron: Troostwijk

Bruto aanvangsrendementen stabiliseren in 2025



Bron: Troostwijk

Het beleggingsvolume is teruggefallen als gevolg van hogere rente, een beperkt aanbod van investment grade product en een hardnekkige mismatch tussen prijsverwachtingen van kopers en verkopers. Tegelijkertijd is supermarktvastgoed als segment relatief robuust gebleven, doordat kasstroomkwaliteit en huurderszekerheid de prijsvorming ondersteunen. De bruto-aanvangsrendementen zijn in de periode 2022–2025 met circa 50 tot 100 basispunten opgelopen. Gedurende 2025 trad stabilisatie op, waarbij richting het einde van het jaar sprake was van lichte neerwaartse druk.

Uitgelichte transacties 2025 (selectie)

Merk	Plaats	Oppervlakte	Koopsom	BAR (k.k.)
Albert Heijn	Leiden	2.515 m ²	EUR 8,35 mln	6,1%
Plus	Leerdam	1.545 m ²	EUR 5,30 mln	6,7%
Jumbo	Enschede	2.570 m ²	EUR 5,81 mln	7,9%
Ekoplaza	Tilburg	730 m ²	EUR 3,3 mln	6,7%

Stijgende rente slechts beperkt doorvertaald in supermarkt-yields

De stijging van het risicovrije rendement sinds 2022 is slechts gedeeltelijk vertaald in hogere supermarkt-yields. Daarmee bevestigt het segment zijn defensieve karakter: beleggers accepteren een relatief beperkte correctie zolang de onderliggende exploitatie stabiel is en contracten bescherming bieden via indexatie en looptijd. In combinatie met de aanhoudende huurgroei zorgt dit voor een relatief stabiele waardeontwikkeling van supermarktvastgoed.

De markt wordt wel selectiever. Secundaire locaties corrigeren sneller dan prime objecten, waardoor het onderscheid tussen core product en overige voorraad scherper zichtbaar wordt in de yieldcurve.

Kenmerken van het huidige marktbeeld

- Core defensief profiel met relatief lage cycliciteit.
- Langjarige huurcontracten en indexatie ondersteunen kasstroomkwaliteit.
- Locatiekwaliteit en huurderskwaliteit wegen zwaarder in pricing dan segmentgemiddelden.
- Beperkt investment grade aanbod houdt concurrentie op prime product in stand.

Rente stijgt, supermarkt-yields volgen beperkt



Betreft compressie en expansie per jaar van risico vrije rente (o.b.v. 2-jaargemiddelde staatsobligaties 10 jaar Nederland) en supermarkt-yields.
Bronnen: Euronext, Troostwijk



Outlook & Trends



Huurprijzen

- Prime huren stijgen in sterke, drukbezochte kernen.
- Wijkwinkelcentra laten een stabiel tot licht stijgend huurbeeld zien.
- Huren op kleinere locaties en in rurale gebieden staan onder druk.
- Schaarste aan goede (nieuwbouw)locaties stuwt huurprijzen voor deze locaties op.



Opname & nieuwbouw

- De beschikbaarheid van geschikte locaties blijft beperkt.
- Nieuwbouwontwikkeling vertraagt door milieuwetgeving en netcongestie.
- De focus ligt op schaalgrootte en strategische, toekomstbestendige locaties.



Investerings & rendementen

- Het aanbod van investment grade supermarktvastgoed is schaars.
- Yields bewegen naar verwachting stabiel in een bandbreedte van 5,5% tot 7%.
- Huurderskwaliteit en contractzekerheid blijven belangrijk voor prijsvorming.
- Toenemende onzekerheid bij beleggers als gevolg van geopolitieke spanningen.



Trends

- Toenemende samenwerking tussen supermarkten en vastgoedeigenaren rond verduurzaming.
- Optimalisatie van winkelindeling, schapruimte en klantrouting.
- Sterke focus op operationele efficiëntie en beheersing van exploitatie-, distributie- en personeelskosten.
- Groeiend belang van vers- en gemakspullen binnen het assortiment.
- Concurrentiedruk van online verkoop stabiliseert.

“Supermarktvastgoed blijft een veilige haven, maar niet elke kassa rinkelt even hard: met de Supermarkt Potentie Index maken wij zichtbaar waar waarde standhoudt, groeit of onder druk komt te staan.”



Onze specialisten

Sybe Nijboer

Senior research consultant

Jos Noort

Associate

Mark Huijsman

Research consultant

Heb je vragen over deze publicatie?

research@troostwijk.nl

088 - 666 6666



troostwijk
by Flaccumin