

## Winkelmarkt Nederland 4<sup>e</sup> kwartaal 2022

### Landelijke cijfers NVM en Troostwijk Research

- Ondanks de beëindiging van steunmaatregelen, de oplopende kosten (o.a. energie) voor winkeliers en de terugval in koopkracht bij consumenten zakt de winkelmarkt niet weg. Wel ziet de NVM meer winkels in aanbod komen en vlakkt de opname af.
- Met ruim 157.000 m<sup>2</sup> ligt de opname van winkelruimte in Q4 circa 36% hoger dan Q3. Vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2021 is het niveau echter 15% lager. Voor het derde kwartaal op rij ligt de opname lager dan hetzelfde kwartaal in 2021.
- Hoewel de winkelleegstand daalt (bron:Locatus), registreerde de NVM voor het derde kwartaal op rij een hoger aanbodvolume. Er komen vooral meer kleine metrages op de markt. Grotere metrages nemen af, deels door transformatie naar andere functies.
- De winkelhuren in de winkelmarkt zijn de afgelopen jaren sterk afgenomen en staan nog steeds onder druk ondanks de indexatie. Zeker in gebieden waar de bezoekersaantallen na Corona niet zijn hersteld.
- Het aanbod stijgt in slechts drie van de twaalf provincies, waarvan het meest in Flevoland (+15% t.o.v. vorig jaar). De toename in Noord-Holland (+4%) komt grotendeels voor rekening van Amsterdam waar het aanbod 9.000 m<sup>2</sup> steeg.

Bron: NVM

- In Q4 2022 werd voor circa € 357 miljoen in winkels belegd, een stijging van 25% ten opzichte van Q3 2022. Ten opzichte van Q4 2021 was echter sprake van een daling van 55%. De grootste transactie was de verkoop van een vijftal wijkwinkelcentra en supermarkten. Sectie5 verkocht de portefeuille van drie van haar fondsen (Vaartstede, Willemstede en Gelderstede) aan een nieuw fonds (Marktstede) voor bijna € 59 miljoen.
- De bruto aanvangsrendementen zijn gedurende 2022 opgelopen. Vooral de (zeer) scherpe aanvangsrendementen voor winkels op A-locaties en supermarkten, zoals we die in 2021 zagen, werden eind 2022 niet meer gerealiseerd.
- De afkoelende economie, geopolitieke ontwikkelingen en oplopende rentes, zullen ook in 2023 zorgen voor oplopende bruto aanvangsrendementen.

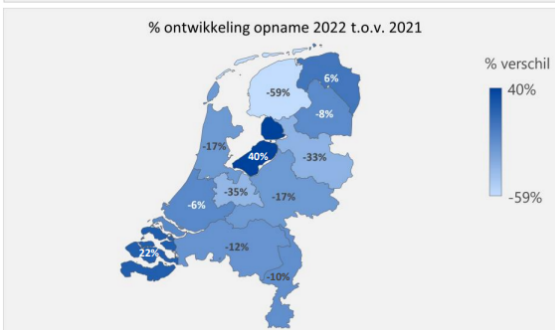
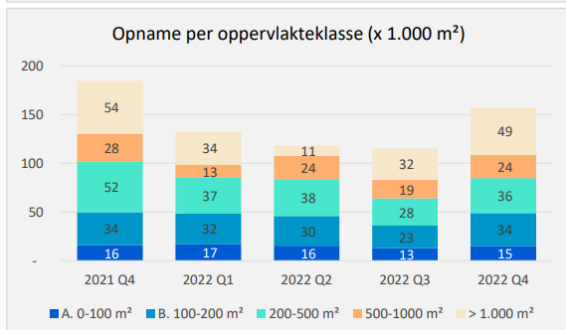
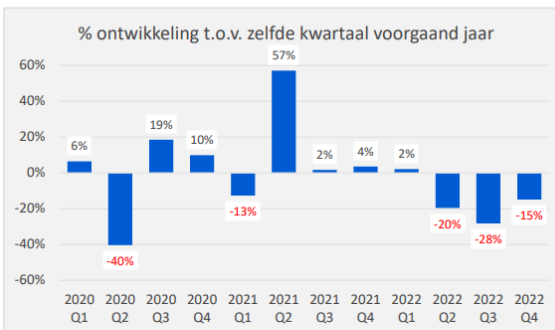
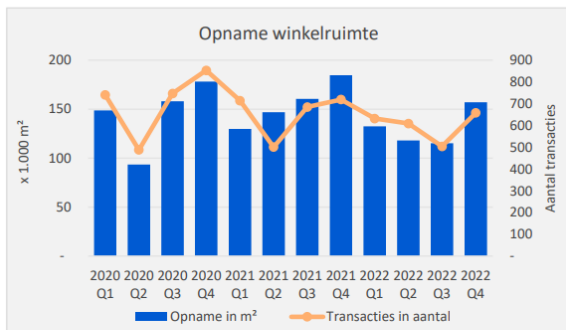
Bron: Troostwijk Research

### Bruto aanvangsrendementen (k.k.)

Type winkelruimte	Locatie	KW4 2022	
		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%

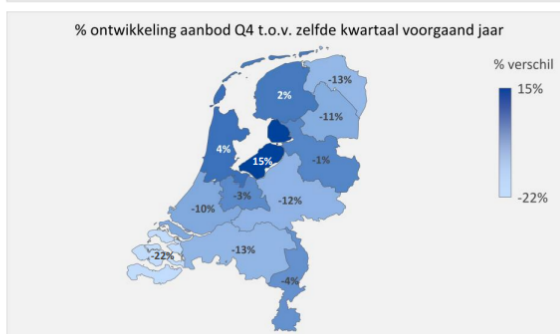
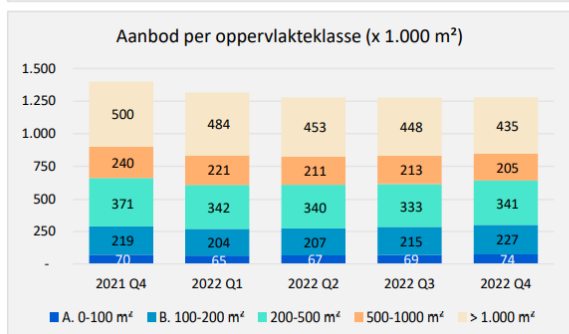
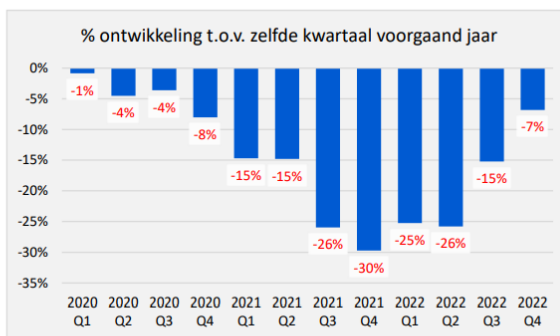
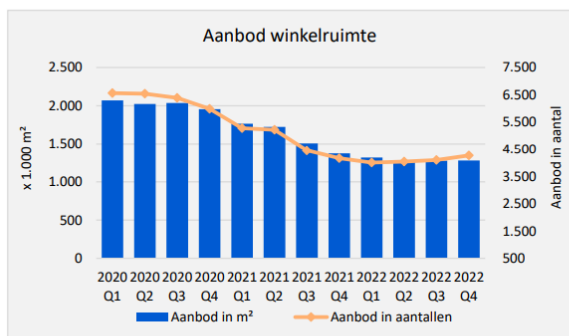
Bron: Troostwijk Research

### Ontwikkelingen winkelmarkt - opname



Bron: NVM

### Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod



Bron: NVM