

troostwijk
by ünisa

Winkelmarkt Nederland
2^e kwartaal 2023

Winkelmarkt Nederland 2e kwartaal 2023

Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers NVM

De uitdagende omstandigheden op de winkelmarkt (zie enquête winkelmarkt) resulteren in een stijgend aanbod. In vergelijking met vorig jaar is het aanbodvolume met 3 procent gestegen (tot 1,32 miljoen m²), het aantal beschikbare winkelruimtes stijgt met maar liefst 7 procent tot 4.406.

Desondanks keert er ook meer opname-activiteit terug. De opname van winkelruimten is dit kwartaal 19 procent hoger dan vorig jaar. Het aantal opgenomen ruimten zelfs 31 procent.

De stijgende opname is vooral merkbaar in kleinere winkels tot 1.000 m². Voor grotere winkels zien we daarentegen een afname (-25%) in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De stijgende opname is vooral merkbaar in kleinere winkels tot 1.000 m². Voor grotere winkels zien we daarentegen een afname (-25%) in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De gemiddelde transactielooptijden nemen ondanks een hogere opname toe tot 225 dagen, tegenover 196 dagen in Q2 2023. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar is de gemiddelde transactielooptijd slechts 2 dagen langer (zie volgende pagina)

In Q3 2023 stijgt de mediane huurprijs naar €195,- per m². Dit niveau vertoont een opwaartse trend, deels dankzij een toenemend aantal transacties in de belangrijkste winkelstraten en door de hoge prijsindexaties. Gecorrigeerd voor inflatie is eerder sprake van huurdalingen in de sector.

Het sentiment in de winkelmarkt wordt beïnvloed door een groeiend aantal faillissementen van (bekende) winkelketens. Bovendien staan winkeliers voor aanzienlijke uitdagingen, waaronder voortdurende kostenstijgingen en economische onzekerheid. Dit kan in de komende kwartalen mogelijk leiden tot minder gunstige marktontwikkelingen.

Het opnamecijfer in Zuid-Holland viel op, met een verdubbeling van de winkelopname tot bijna 30.000 m². Overijssel en Limburg presteerden eveneens sterk in het afgelopen kwartaal (zie bijlage I). In veel provincies is echter ook een toename te zien in het beschikbare aanbod, met de provincie Utrecht als negatieve uitschieter.

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

Het beleggingsvolume herstelde licht ten opzichte van het zeer zwakke eerste kwartaal. In totaal werd er circa € 156 miljoen in winkels belegd (Q1: € 63 miljoen). Echter, ten opzichte van het tweede kwartaal in 2022 (€ 765 miljoen) liggen de beleggingen nog altijd fors lager.

De bruto aanvangsrendementen hebben het afgelopen anderhalf jaar een sterke opwaartse beweging gemaakt. Ook in het tweede kwartaal van 2023 was sprake van aanhoudende opwaartse druk op de aanvangsrendementen.

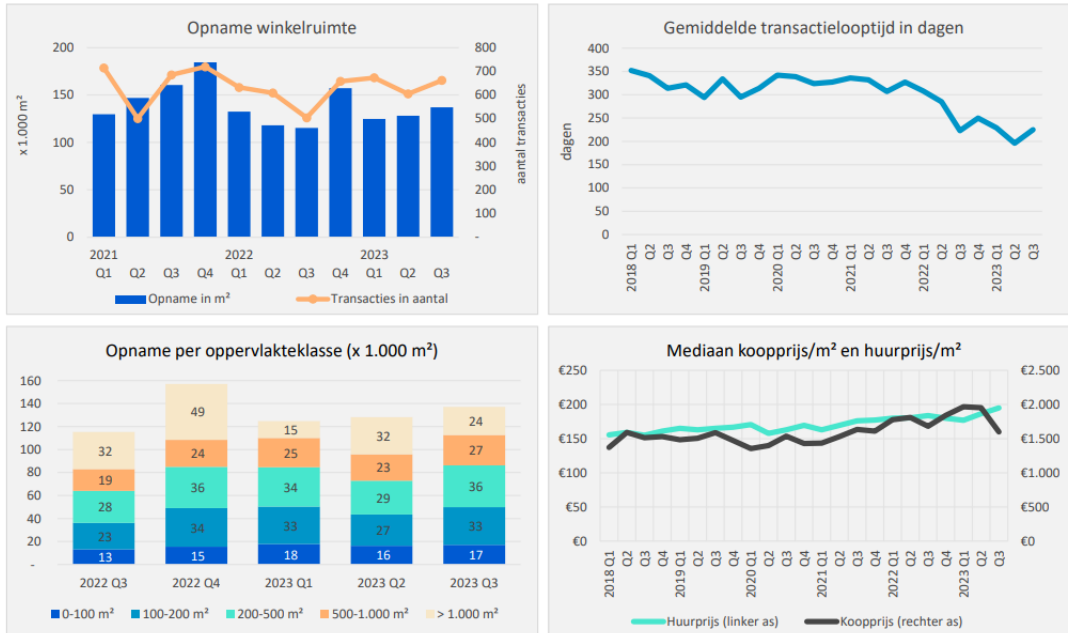
Als gevolg van negatieve economische ontwikkelingen, aanhoudende geopolitieke onrust en oplopende rentes, zullen de bruto aanvangsrendementen naar verwachting in de tweede helft van 2023 verder oplopen

Bruto aanvangsrendementen (k.k.)

Type winkelruimte	Locatie	KW3 2023	
		Laag	Hoog
Winkelpanden	A-locaties	5,25%	8,0%
	B/C	8,0%	12,0%
Winkelcentra		6,0%	11,0%
Supermarkten		5,5%	7,5%
GDV/PDV		7,5%	10,5%

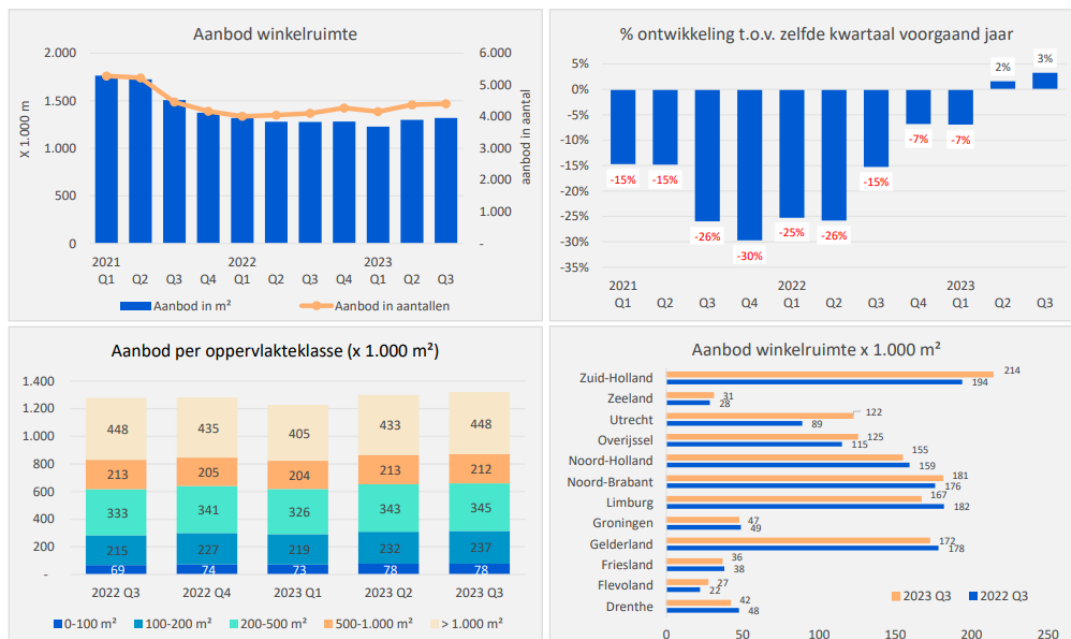
Bron: Troostwijk Research

Ontwikkelingen winkelmarkt - opname



Bron: NVM

Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod



Bron: NVM