

troostwijk  
by tinsa

**Winkelmarkt Nederland**  
**3<sup>e</sup> kwartaal 2023**

## Winkelmarkt Nederland 3e kwartaal 2023

### Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers NVM

De uitdagende omstandigheden op de winkelmarkt resulteren in een stijgend aanbod. In vergelijking met vorig jaar is het aanbodvolume met 3% gestegen (tot 1,32 miljoen m<sup>2</sup>), het aantal beschikbare winkelruimtes stijgt met maar liefst 7% tot 4.406.

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

De stijgende opname is vooral merkbaar in kleinere winkels tot 1.000 m<sup>2</sup>. Voor grotere winkels ziet de NVM 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 het tweede kwartaal van 2023. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar is de gemiddelde transactielooptijd slechts 2 dagen langer.

In het derde kwartaal van 2023 stijgt de mediane huurprijs naar € 195,- per m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Overijssel en Limburg presteerden eveneens sterk in het afgelopen kwartaal. 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

Met een beleggingsvolume van circa € 170 miljoen bleef het derde kwartaal van 2023 sterk achter bij het derde kwartaal van 2022 (€ 291 miljoen). Kwartaal -op-kwartaal is er sprake van een daling van 21% (tweede kwartaal 2023: € 213 miljoen).

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

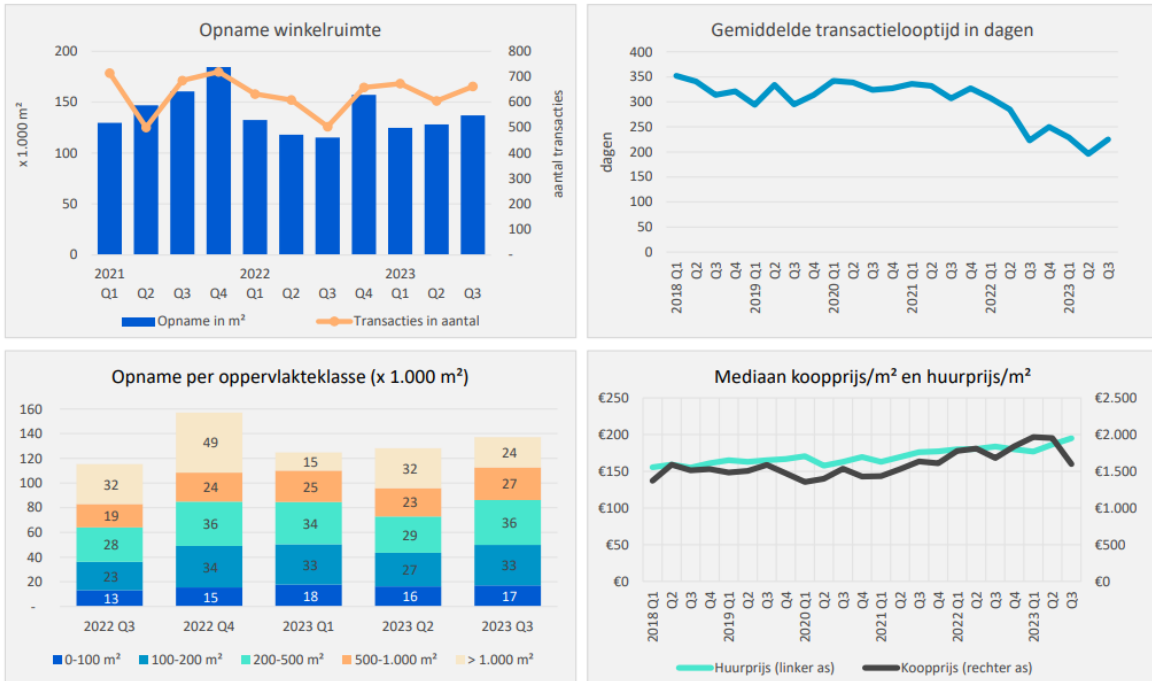
Als gevolg van negatieve economische ontwikkelingen, aanhoudende geopolitieke onrust en oplopende rentes, zullen de bruto aanvangsrendementen in het laatste kwartaal van 2023 naar verwachting ook licht stijgen.

**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%

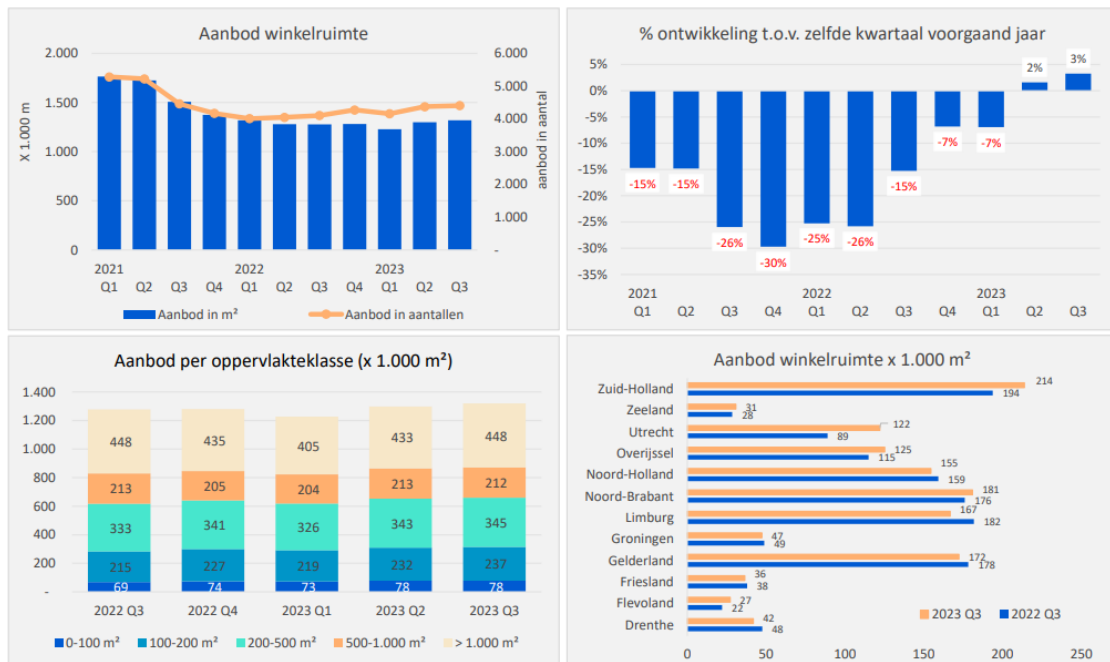
Bron: Troostwijk Research

## Ontwikkelingen winkelmarkt - opname



Bron: NVM

## Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod



Bron: NVM