troostwijk by tinsa

Winkelruimte Nederland

4e Kwartaal 2023

Winkelruimte Nederland 4e Kwartaal 2023

Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers NVM

De winkelmarkt vertoonde in het vierde kwartaal een krachtige opleving, met een opname van 158.400 m² en 690 transacties. Vergeleken met het voorgaande kwartaal is de stijging maar liefst 16% en met dezelfde periode vorig jaar 1%. De opnamecijfers in het vierde kwartaal zijn het hoogste van de afgelopen 8 kwartalen. Het hogere opnameniveau is deels het resultaat van het beschikbaar komen van kwalitatief goede winkelruimten en dalende huurprijzen. Maar ook van ondernemerschap.

De sterke opname komt door een toename in het middensegment (200 – 500 m²) en grote winkels (>1.000 m²). Opmerkelijk was dat deze categorieën zorgden voor de stijging, aangezien deze twee segmenten in 2023 eerder niet zo hoog lagen. De opname in andere segmenten bleef stabiel. De grootste transactie was de aankoop van een 5.000 m² winkelpand in Leerdam door een eigenaar-gebruiker.

Amsterdam heeft in het vierde kwartaal de hoogste opname gerealiseerd met 12.000 m². De opname steeg met bijna 25% vergeleken met het voorgaande kwartaal. Het aantal transacties kwam net zoals in het derde kwartaal uit op 62. In de andere grote steden Rotterdam, Utrecht en Den Haag bleef de opname in oppervlaktevolumes redelijk stabiel. Grote provinciesteden met een groot winkelgebied zoals Arnhem, Breda en Enschede staan in het vierde kwartaal ook in de top 10 gemeenten met de hoogste opname.

De gemiddelde transactieduur steeg licht tot 244 dagen, tegenover 225 dagen in het voorgaande kwartaal. De langere transactieduur bij winkels is ook het resultaat van het grotere aanbod; zoekers hebben nu meer keuze en daarmee ook meer tijd om te beslissen. Zowel de mediane koopprijzen als huurprijzen laten een lichte daling zien.

Het niveau van de koopprijzen in het vierde kwartaal bedraagt € 1.549 per m² wat € 50 lager is dan in het derde kwartaal. De mediane huurprijs daalde in het vierde kwartaal naar € 185 per m² (KW3: € 195 per m²).

In het vierde kwartaal laat het aanbod voor het derde kwartaal op rij een toename zien, hoewel gematigd. In vergelijking met het voorgaande kwartaal groeit het aanbod met 1,2% tot 1,33 miljoen m². Het aantal winkelruimten in aanbod is vergeleken met het derde kwartaal met bijna 2% gestegen naar 4.482 objecten. In dezelfde periode vorig jaar waren er nog maar 4.272 winkels in aanbod.

Vergeleken met het vierde kwartaal van 2022 is het aanbod in oppervlaktevolume met ongeveer 4% gestegen. De afgelopen drie kwartalen lag het aanbod in vergelijking tot dezelfde

periode in 2022 telkens hoger. Het aanbod stijgt ook doordat transformaties naar andere bestemmingen (zoals wonen) afnemen vanwege hogere bouwkosten.

De toename van het aanbod in het vierde kwartaal is toe te schrijven aan de grootste oppervlakteklassen. Winkels met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² laten al drie opeenvolgende kwartalen een stijging zien, na een daling in het eerste kwartaal. In het vierde kwartaal zijn verschillende winkels (met een relatief groot vloeroppervlak) in aanbod gekomen, onder andere als gevolg van de faillissementen van Big Bazar en BCC. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar zien we dat er in het vierde kwartaal ook een toename is in het segment van 100 – 200 m².

De meest opvallende ontwikkeling in het aanbod in het vierde kwartaal vond plaats in Noord-Holland en Flevoland. In Noord-Holland steeg het aanbod namelijk met 11%, terwijl het aanbod in Flevoland met hetzelfde percentage daalde. De stijging in Noord-Holland wordt veroorzaakt door een toename van het aantal beschikbare winkels, van 569 in het derde kwartaal naar 591 in het vierde kwartaal. In Utrecht (-6%) en Groningen (-5%) was er sprake van een daling, terwijl het aanbod in Overijssel toenam (+5%). In de overige provincies bleef het aanbod min of meer stabiel.

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

Het vierde kwartaal van 2023 had een beleggingsvolume van circa € 285 miljoen, een contrast met het vierde kwartaal van 2023 (€ 912 miljoen). Kwartaal-op-kwartaal is er sprake van een stijging van 9% (derde kwartaal 2023: € 261miljoen). Een negatief economisch klimaat en sterk opgelopen rentes zorgen voor terughoudendheid bij beleggers.

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

Bruto aanvangsrendementen voor winkels op A-locaties liggen in een bandbreedte van 5,25% tot 8% en voor B- en C-locaties in een bandbreedte van 8% tot 12%. Voor winkelcentra geldt een bandbreedte van 6% tot 11%, voor supermarkten van 5,5% tot 7,5% en voor GDV/PDV van 7,5% tot 10,5%.

Als gevolg van negatieve economische ontwikkelingen, aanhoudende geopolitieke onrust en hoge rentes, zullen de bruto aanvangsrendementen naar verwachting ook in het eerste halfjaar van 2024 verder op kunnen lopen. Door de stagnerende economie en afnemende inflatie krijgt de ECB mogelijk in de loop van 2024 ruimte voor een renteverlaging. Op dat moment kunnen de bruto aanvangsrendementen ook weer wat aanscherpen.

Bruto aanvangsrendementen (k.k.)

Type winkelruimte	Locatie	KW4 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 - aanbod
Aanbod per oppervlakteklasse (x 1.000 m²)
2023 Q4 79 242 347 211 457
2023 Q3 78 237 345 212 448
2023 Q2 78 232 343 213 433
2023 Q1 73 219 326 204 405
2022 Q4 74 227 341 205 435
- 250 500 750 1.000 1.250 1.500
0-100 m² 100-200 m² 200-500 m² 500-1.000 m² > 1.000 m²
Aanbod winkelruimte (x 1.000 m²)
Zuid-Holland +1%
Zeeland 0%
Utrecht -6%
Overijssel +5%
Noord-Holland +11%
Noord-Brabant +1%
Limburg -3%
Groningen -5%
Gelderland +3%
Friesland +1%
Flevoland -11%
Drenthe -2%
0 50.000 100.000 150.000 200.000 250.000
Q4 2023
Q3 2023

Bron: NVM