

troostwijk
by Ficcumin

Winkelmarkt Nederland
4^e Kwartaal 2024

Winkelmarkt Nederland 4^e Kwartaal 2024

Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers NVM

In het vierde kwartaal van 2024 is de opname van winkelruimte licht gestegen met 3% vergeleken met dezelfde periode in 2023. Vergeleken met het derde kwartaal van 2024 is de stijging zelfs 20%. Over heel 2024 ligt de totale winkelopname (596.000 m²) 9% hoger dan in 2023, waarmee de opname voor het tweede jaar op rij toeneemt.

Segmentanalyse

Kleine Winkels (0-200 m²): De vraag naar kleinere winkelruimten (49.000 m²) nam met 11% toe ten opzichte van het vorige kwartaal.

Middensegment (200-1.000 m²): De vraag naar het middelgrote winkelruimte (81.000 m²) nam met 45% toe ten opzichte van het vorige kwartaal.

Grote Winkels (>1.000 m²): De vraag naar grote winkelruimten (33.000 m²) nam met 8% af ten opzichte van het vorige kwartaal.

Regionale Ontwikkelingen

De meeste opname vindt doorgaans plaats in de provincies met de meeste bevolking en grote steden: Zuid-Holland, Noord-Holland, Noord-Brabant en Gelderland. In Zuid-Holland steeg de opname kwartaal op kwartaal met 17% tot 33.000 m², in Noord-Holland met 23% tot 24.250 m² en in Gelderland met 47% tot 19.300 m². De opname in Noord-Brabant bleef vrijwel ongewijzigd op 22.300 m².

Van de middelgrote provincies zag Utrecht een daling van de opname met 22% tot 10.200 m². In Limburg bleef de opname vrijwel ongewijzigd op 10.150 m² en in Overijssel steeg de opname met 66% tot 16.100 m².

In de kleine provincies Drenthe, Flevoland, Fryslân, Groningen en Zeeland zijn de procentuele verschillen kwartaal op kwartaal vaak groot. Absoluut gezien gaat het om relatief beperkte oppervlaktes in deze provincies. In Drenthe en Flevoland bleef de opname vrijwel ongewijzigd. In Friesland (+90%), Groningen (+43%) en Zeeland (+340%) nam de opname toe.

De jaarlijkse stijging in de opname van winkelruimte is voornamelijk toe te schrijven aan de grote steden. In de 12 grootste winkelsteden van Nederland was de opname in 2024 maar liefst 28% hoger dan in 2023. In de rest van het land bleef de opname stabiel. Hierdoor is de landelijke toename volledig toe te schrijven aan de grote steden, die goed waren voor 34% van de totale opname van winkelruimte. In 2023 was dit aandeel nog 29%. Rotterdam noteerde dit jaar de hoogste opname met 38.900 m² (was 25.600 m² in 2023). In Amsterdam bedroeg de opname 36.300 m², een daling van 6% ten opzichte van vorig jaar. In Utrecht bleef de opname stabiel, terwijl Den Haag een stijging van 25% liet zien. Ook andere grote steden lieten een stijging zien, behalve Haarlem, waar de opname is gedaald.

Aanbodontwikkeling

In het vierde kwartaal van 2024 is het totale winkelaanbod licht gestegen naar 1,39 miljoen m². Daarmee blijft het aanbod vrijwel stabiel in vergelijking met het derde kwartaal. Vergeleken met dezelfde periode in 2023 is er echter een stijging van 5%. Het winkelaanbod groeit nu al zeven kwartalen op rij. Toch daalde het aantal aangeboden winkels voor het tweede kwartaal op rij licht. Deze daling komt vooral door een afname in het aanbod van kleine winkelruimtes tot 100 m². Dit wijst erop dat kleinere winkelpanden sneller worden opgenomen en minder vaak in aanbod komen. De interesse in winkelruimtes in grote steden blijft toenemen, maar in sommige steden groeit het aanbod ten opzichte van vorig jaar. In Rotterdam (+22%), Utrecht (+21%) en Den Haag (+18%) is het winkelaanbod dit jaar flink gestegen. Echter bleef het aanbod in steden als Eindhoven, Arnhem en Groningen stabiel. Opvallend is dat in Amsterdam het aanbod juist is afgenomen, met een daling van 6%.

Prijsontwikkelingen

In het vierde kwartaal van 2024 is de mediane huurprijs voor winkelruimtes verder gedaald naar € 181,-- per m², ten opzichte van € 193,-- per m² in het derde kwartaal. Dit is het tweede kwartaal op rij waarin de prijzen onder druk staan. De daling wordt vooral veroorzaakt door de hoge kosten voor personeel, inkoop en energie, waardoor winkeliers minder budget hebben voor huur. Daarnaast leiden faillissementen in de detailhandel tot een groter aanbod en toenemende leegstand. Om winkelruimtes te vullen in deze competitieve markt bieden verhuurders steeds vaker huurvrije periodes om huurders aan te trekken.

(Bron: NVM, bewerking Troostwijk Research)

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

In het vierde kwartaal van 2024 werd er circa € 280 miljoen aan beleggingstransacties in winkelruimtes geregistreerd. Dit is een stijging van 15% in vergelijking met het derde kwartaal (€ 245 miljoen). Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024 (€ 420 miljoen) lagen de investeringen in de winkelmarkt fors lager. Gemeten over het gehele jaar was er sprake van een positieve ontwikkeling. Ten opzichte van 2023 werd er 16% meer in winkelvastgoed belegd € 1,2 miljard in totaal.

De investeringen in GDV/PDV (+60%), supermarkten (+35%) en *highstreet* winkelpanden (+70%) lieten ten opzichte van het derde kwartaal een sterke stijging zien. De uitzondering vormde de investeringen in winkelcentra die een daling van 70% noteerden.

De grootste transactie in het vierde kwartaal betrof de aankoop van retailpark Plein Westermaat in Hengelo door het Franse Corum. Corum betaalde voor de grootschalige detailhandelslocatie (25.300 m²) € 46 miljoen tegen een bruto aanvangsrendement van 7,75%.

De grootste transactie van 2024 betrof Rokin Plaza voor € 100 miljoen. De koper is een beleggingsvehikel van de eigenaar van Uniqlo, welke tevens huurder is van het pand.

Bruto aanvangsrendementen

De sterk opgelopen rentes, het negatieve economische klimaat en terughoudendheid bij beleggers zorgden de laatste twee jaar voor oplopende aanvangsrendementen. Na een stabilisatie in het eerste halfjaar van 2024, konden bruto aanvangsrendementen in het tweede halfjaar licht aanscherpen, mede door dalende rentes.

In het vierde kwartaal van 2024 lagen de bruto aanvangsrendementen voor winkels op A-locaties in een bandbreedte van 5% tot 7,75% (k.k.) en voor B- en C-locaties in een bandbreedte van 7,75% tot 12% (k.k.). Voor winkelcentra geldt een bandbreedte van 6% tot 11% (k.k.), voor supermarkten van 5% tot 7,5% (k.k.) en voor GDV/PDV van 7,5% tot 10,5% (k.k.).

(Bron: Troostwijk Research)

Vooruitzichten winkelvastgoedmarkt 2025

De vooruitzichten voor de winkelmarkt blijven gematigd. Hoewel de inflatie in 2024 is afgenomen, blijft deze in 2025 naar verwachting ruim boven de streefnorm van 2%. Daarnaast leidt de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt in combinatie met de hoge inflatie tot bovengemiddelde loonstijgingen. Deze hogere loonkosten, samen met stijgende huisvestingslasten, energiekosten en inkooprijzen, zetten de winstmarges in de detailhandel onder druk.

Naast kostenstijgingen ondervindt de reguliere detailhandel ook concurrentiedruk door de aanhoudende groei van online bestedingen. De economische vooruitzichten blijven bovendien onzeker, met een mogelijk verslechterend beeld bij oplopende handelsspanningen tussen de VS en de EU. Daar komt bij dat het consumentenvertrouwen nog altijd laag is en veel ondernemers kampen met de aflossing van coronaschulden, wat de financiële stabiliteit verder ondermijnt.

De impact hiervan is zichtbaar in het stijgende aantal faillissementen. In de afgelopen anderhalf jaar zijn diverse bekende winkelketens failliet gegaan, waaronder Bristol, Esprit, Handyman, Perry Sport, Aktiesport, BCC, Big Bazar en Scotch & Soda. Het meest recente slachtoffer is Blokker. Voor 2025 wordt verwacht dat het aantal faillissementen verder zal toenemen.

De vraag naar winkelruimte zal in 2025 naar verwachting relatief stabiel blijven, maar blijft structureel 20% lager dan in de periode vóór Covid-19. Tegelijkertijd zal het aanbod naar verwachting verder toenemen, met name in minder populaire winkelsteden en -gebieden. De ontwikkeling van de huurprijzen zal sterk per regio verschillen. In gebieden met een hoge leegstand blijven de huurprijzen onder druk staan, terwijl in populaire winkelgebieden met beperkte leegstand de huren juist kunnen stijgen, mede als gevolg van de aanhoudend hoge inflatie.

Het beleggingsklimaat is in de tweede helft van 2024 licht verbeterd, mede dankzij de stapsgewijze verlaging van de beleidsrente door de ECB, van 4% medio 2024 naar 3% aan het einde van het jaar. Nu de inflatie in Europa beter onder controle lijkt, wordt verwacht dat de

ECB in 2025 de rente verder zal verlagen. Lagere financieringskosten kunnen ruimte bieden voor dalende bruto aanvangsrendementen. Desondanks blijft de interesse van beleggers in winkelvastgoed beperkt door de aanhoudende onzekerheden. Deelsegmenten zoals supermarkten en buurtwinkelcentra met een sterke supermarktfunctie blijven populair, terwijl beleggers zich verder vooral richten op winkelvastgoed in kernwinkelgebieden met minimale leegstand.