

Overzicht

Consumentenbestedingen waren lager dan werd verwacht. Dit ondanks positieve ontwikkelingen waaronder gematigde inflatie, hoog vertrouwensniveau en een sterkere arbeidsmarkt. Maandelijkse detailhandelsverkopten groeiden gemiddeld slechts 0,1% in de eerste helft van dit jaar. Omdat consumentenbestedingen tegen het einde van Q3 hoger lagen wordt verwacht dat dit zal toenemen in Q4.

Gebruikersmarkt

Op de gebruikersmarkt is een gezonde vraag naar alle primaire retailsegmenten binnen de top-20 steden, met een sterke focus op objecten van hoogwaardige kwaliteit en in gebieden met veel passantenstromen. Internationale retailers zijn de drijvende kracht in primaire markten (dominante winkelcentra binnen de Randstad) met Amsterdam als topmarkt. Nationale retailers hadden een gematigde vraag naar winkelruimte, zeker in kleinere regionale steden in de secundaire gebieden. Food retailers, in het bijzonder supermarkten, bleven interesse tonen in gebieden waar de bevolking zal toenemen. Faillissementen zijn nog steeds aan de orde binnen de winkelmarkt maar niet in dezelfde mate als voorheen. Dit resulteert in een groter aanbod met kansen voor gebruikers die willen uitbreiden. Warenhuizen registreerden de hoogste leegstandspercentages, voor de overige segmenten varieert het per locatie. Wel is een toename van leegstand zichtbaar in niet-centraal gelegen winkelcentra in het gehele land.

Beleggingsmarkt

De vraag naar winkelbeleggingsproducten is vooral binnen de Randstad sterk. Beleggers blijven afwachtend met investeren in andere locaties als gevolg van de aanhoudende onzekerheid met betrekking tot Brexit en faillissementen. In de Randstad neemt het aanbod verder af hoewel er zich nog steeds enkele top beleggingskansen voordoen. Top aanvangsrendementen bleven echter onveranderd in Q3.

Vooruitzicht

De fundamenteën voor de Nederlandse winkelmarkt zijn positief en verwacht wordt dat de vraag van internationale retailers zal toenemen, alhoewel dit voornamelijk positief is voor de top-20 steden. De beleggersvraag blijft stabiel, waarbij een verdere concurrentie wordt verwacht door een afnemend aanbod van top locaties. Dit resulteert in een toename van het beleggingsvolume en een verdere compressie van de aanvangsrendementen.

MARKTVOORUITZICHT

Marktvooruitzicht

Top-huurprijzen:	Stabiel, maar vraag versterkt waardoor druk op de tophuurprijzen toeneemt, zeker in winkelcentra.	▶
Top aanvangsrendementen:	Yields blijven op hetzelfde niveau op de korte termijn, ondanks toename vraag en afname aanbod.	▶
Aanbod:	Geen veranderingen verwacht binnen top-20 retail locaties, nieuw en bestaand aanbod wordt gestaag opgenomen.	▶
Vraag:	Toenemende vraag internationale retailers, maar onregelmatige vraag naar secundaire locaties.	▼

Top huurprijzen winkels – September 2016

WINKELSTRATEN	€	US\$	GROEI % T.O.V.	
	M ² JR	M ² JR	1JR	5JR CAGR
Amsterdam	3.000	313	3,4	2,9
Rotterdam	1.600	167	-3,0	-2,3
Den Haag	1.250	130	0,0	-3,6
Utrecht	1.600	167	0,0	0,0
Maastricht	1.600	167	0,0	0,0
Eindhoven	1.200	125	-4,0	-3,7

Top aanvangsrendementen winkels – september 2016

WINKELSTRATEN (BAR K.K.)	HUDIG KWARTAAL	AFGELOPEN KWARTAAL	VORIG JAAR	10 JAAR HOOG LAAG	
	HUDIG KWARTAAL	AFGELOPEN KWARTAAL	VORIG JAAR	HOOG	LAAG
Amsterdam	4,00	4,00	4,10	5,25	4,00
Rotterdam	4,00	4,00	4,75	5,50	4,00
Den Haag	5,00	5,00	5,00	5,60	4,75
Utrecht	4,75	4,75	4,75	5,60	4,75
Maastricht	4,50	4,50	4,90	5,60	4,50
Eindhoven	4,75	4,75	4,90	5,60	4,75
PDV/GDV (BAR K.K.)	HUDIG KWARTAAL	AFGELOPEN KWARTAAL	VORIG JAAR	10 JAAR HOOG LAAG	
Amsterdam	6,75	6,75	7,60	7,75	6,00

Bovenstaande cijfers zijn afgegeven en moeten worden geïnterpreteerd op basis van de huidige marktsituatie, waarbinnen zeer beperkt marktbevijs beschikbaar is in heel Europa op basis van beleggingstransacties. Deze cijfers zijn daarvoor slechts een indicatie en geven een trend weer voor de ontwikkeling van de top aanvangsrendementen en zullen niet als vergelijkingsmateriaal voor vastgoedtransacties dienen.

Marktprestaties

