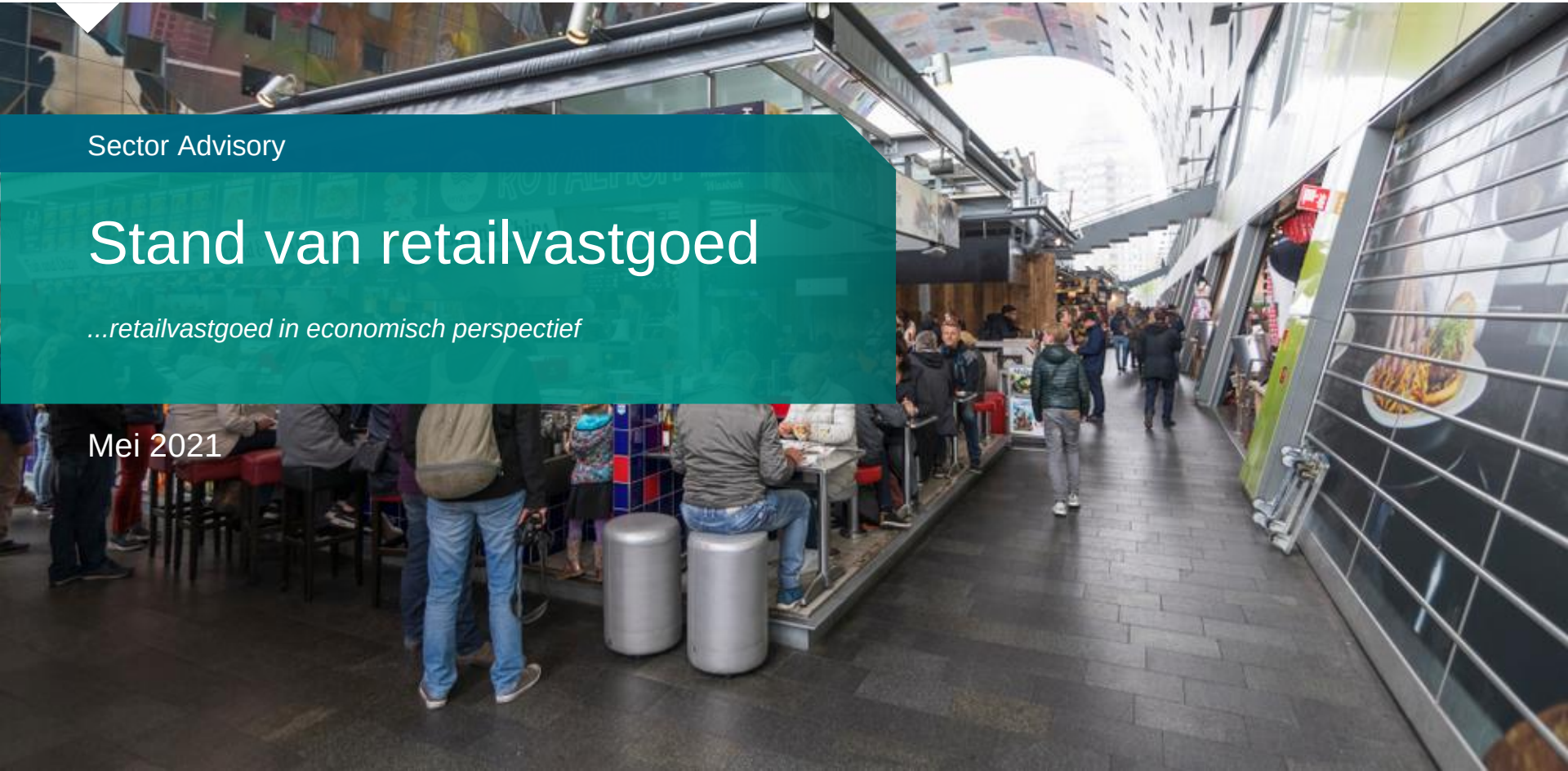


Sector Advisory

Stand van retailvastgoed

...retailvastgoed in economisch perspectief

Mei 2021

Inhoudsopgave

1. Waarde retailvastgoed en nieuwbouw
2. Leegstand
3. Groei online verkoop
4. Branches
5. Regionale ontwikkelingen

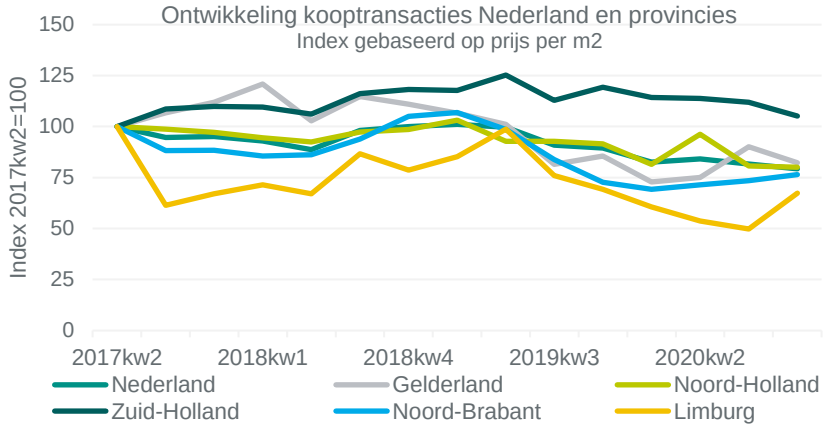
A. Appendix

- Vooruitzichten waardeontwikkeling negatief
- Leegstand winkels laag, maar zal gaan stijgen
- Online retail sterke concurrent
- Ontwikkeling in verschillende retailbranches
- Regio in beeld
- Contact, disclaimer en extra informatie

1. Waarde winkelvastgoed

De waarde van het winkelvastgoed daalde in 2020 flink en bleef daarmee achter bij de waardeontwikkeling van andere vastgoedtypes. De transactieprijzen daalden in 2020 ook. Door de slechtere vooruitzichten, kunnen de bruto aanvangsrendementen gaan stijgen. De negatieve vooruitzichten van winkelvastgoed hebben zich nog niet vertaald in minder nieuwbouw. Wel neemt het aantal winkels dat naar woningen is getransformeerd al een paar jaar toe.

1. Waarde retailvastgoed



In %, waardeontwikkeling	2020	2021	2022
Prognose retailvastgoed	-5,7	-7	-2

- **Waardedaling winkels in 2020**

  De waarde van de totale voorraad retailvastgoed daalde in 2020 met 5,7 procent. In de periode 2016-2019 was de waarde stabiel, maar liet daardoor wel een slechtere ontwikkeling zien dan de andere vastgoedtypen zoals kantoren en logistiek vastgoed. De waarde reageerde in 2020 sterk op de coronapandemie en gedwongen winkelsluitingen.

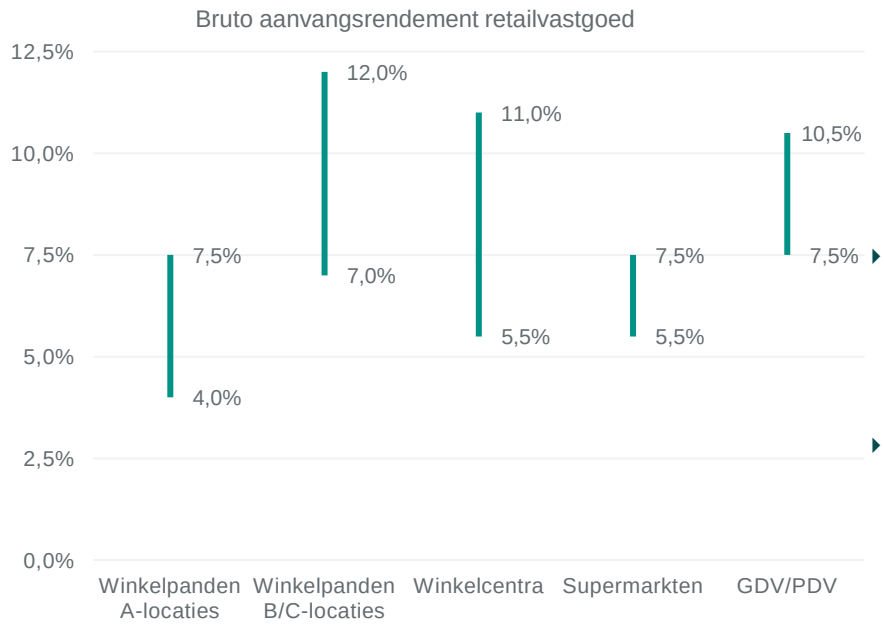
- Als gevolg van de economische ontwikkelingen van vorig jaar, de achterblijvende consumptie en de groei van online winkelen zijn de verwachtingen voor het retailvastgoed negatief. Voor 2021 wordt een krimp van 7 procent verwacht en voor 2022 een krimp van 2 procent.

- **Voor winkels wordt minder betaald**

  In 2020 werd minder betaald voor winkels die werden gekocht. De prijs die per vierkante meter werd betaald daalde in 2020 met 11,5 procent in vergelijking met 2019. In 2019 was een daling te zien van 10,5 procent in vergelijking met een jaar eerder.

- De verschillen tussen de provincies - waarvoor cijfers beschikbaar zijn – zijn groot. Zowel in Noord-Holland (-12,4 procent) als in Zuid-Holland (-11,9 procent) daalde de vierkante meterprijs hard, ook harder dan in 2019. In Gelderland (-3,9 procent) en Limburg (-2,6 procent) was in 2020 een daling te zien, maar die was minder sterk dan in 2019. In Noord-Brabant stegen de vierkante meterprijzen (5,2 procent) in 2020 na een sterke daling in 2019.

1. Aanvangsrendementen

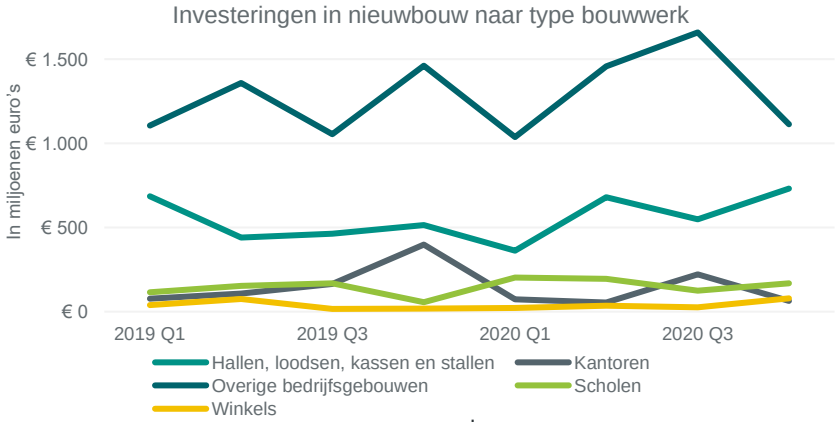


Stijgende aanvangsrendementen binnenstedelijke winkels
De bruto aanvangsrendementen (BAR) geven het risicoperspectief aan voor retailvastgoed. De BAR wordt berekend door de huuropbrengsten in het eerste jaar te delen door de investering in het vastgoed. Een lage BAR betekent een verwacht laag risico, omdat de investeerder bereid is een laag rendement te accepteren. De BAR loopt sterk uiteen naar type en locatie. De meeste A-locaties in binnensteden hebben een relatief lage BAR, tussen de 4 en 7,5 procent. De winkels met lage aanvangsrendementen zijn gelegen in steden met veel winkelbezoek en de drukkere locaties binnen die steden. De vraag naar dit soort locaties daalt, wat al zichtbaar is in lagere huren. Hierdoor zullen de aanvangsrendementen voor binnenstedelijke winkellocaties mogelijk gaan stijgen. Voor B- en C-locaties en winkelcentra liggen de aanvangsrendementen hoger en zijn sterker gespreid.

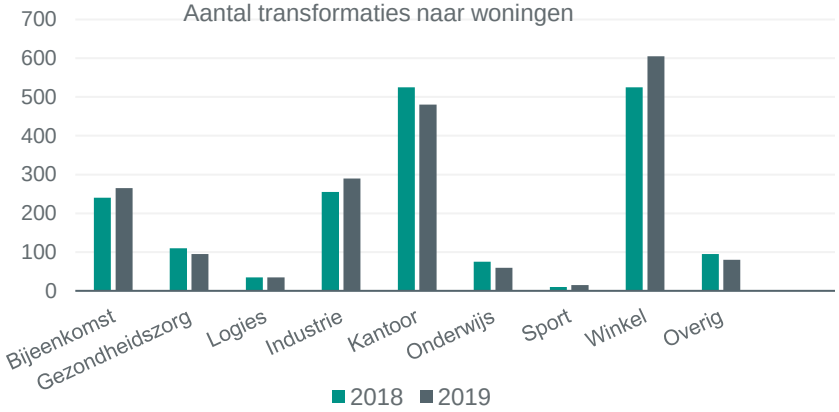
Positieve verwachtingen voor supermarktvastgoed
Voor supermarkten was 2020 een goed jaar. Het aantal transacties in supermarktvastgoed steeg in 2020 sterk. Het beoogde risico daalt daarom voor veel vastgoedinvesteerders en dit kan leiden tot een lagere BAR. De BAR voor supermarkten kent een minder sterke spreiding. In welke plaats de supermarkt ligt of de locatie binnen die plaats is minder bepalend. Wel is van belang waar andere supermarktlocaties zijn en hoe groot het verzorgingsgebied is.

Gemengde ontwikkelingen op GDV/PDV locaties
Grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) en perifere detailhandelsvestigingen (PDV) zijn locaties gelegen aan de rand van de stad welke vaak worden verhuurd aan bouwmarkten, meubelwinkels en automotive bedrijven. De locaties en gebouwen behoren meestal niet tot de meest aantrekkelijke locaties, wat wordt weergegeven in hogere aanvangsrendementen tussen de 7,5 en 10 procent. De huurders van deze locaties hadden in 2020 een gemengd jaar. Uitgaven bij bouwmarkten en meubelboulevards stegen in 2020, met name tijdens de eerste coronagolf. In de komende jaren zal het uitgavenpatroon bij deze winkels terugkeren naar het pre-coronaniveau. De automotive sector komt slechter uit de coronacrisis, zowel door lagere uitgaven in 2020 als door de al langer dalende marges, digitalisering en hoge kosten. Dit leidt tot een lagere behoefte aan showrooms. Dit betekent mogelijk hogere aanvangsrendementen voor showrooms, terwijl voor andere typen GDV/PDV locaties beperkte aanpassingen verwacht zijn.

1. Investeringen nieuwbouw en renovatie, transformaties



- In 2020 is meer geïnvesteerd in nieuwe winkels. In totaal 107 miljoen euro, een stijging van 14,9 procent in vergelijking met een jaar eerder. In 2019 was er ook al een flinke stijging te zien van 57,3 procent ten opzichte van 2018. De toename van de nieuwbouw van winkels past niet bij de slechte vooruitzichten voor het retailvastgoed. Het nieuwbouwtraject duurt vaak meerdere jaren, waardoor de huidige economische omstandigheden nog niet zijn vertaald in het aantal afgegeven vergunningen. In het verleden was daarnaast weinig afstemming tussen gemeenten waar nieuwe winkels werden gebouwd, waardoor het aantal winkels toenam terwijl de leegstand al hoog was. Dit kan nu weer het geval zijn.
- Wel wordt absoluut gezien relatief weinig in nieuwe winkels geïnvesteerd, zeker in vergelijking met bedrijfsgebouwen en hallen en loodsen. Slechts 2,4 procent van de afgegeven vergunningen voor nieuwe gebouwen betrof in 2020 een winkel.
- De winkelvoorraad verandert daarnaast doordat winkels een andere bestemming krijgen. In 2019 werden 605 winkels naar woningen getransformeerd. In 2018 waren dit er 525. Winkels liggen vaak op aantrekkelijke locaties om te transformeren tot woningen, maar technisch is dit ingewikkeld en vergt meestal een flinke investering.

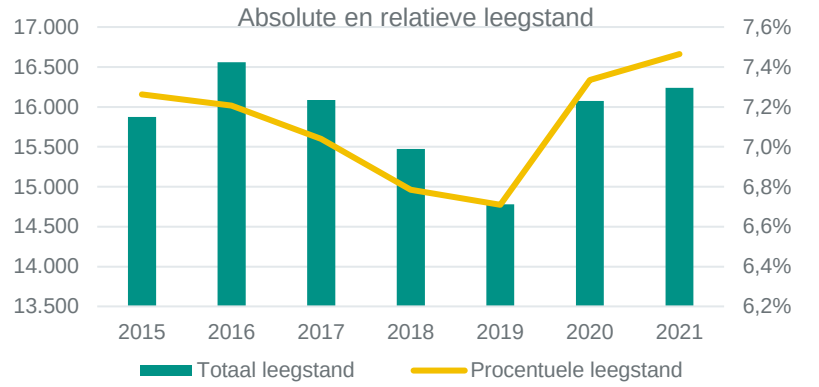


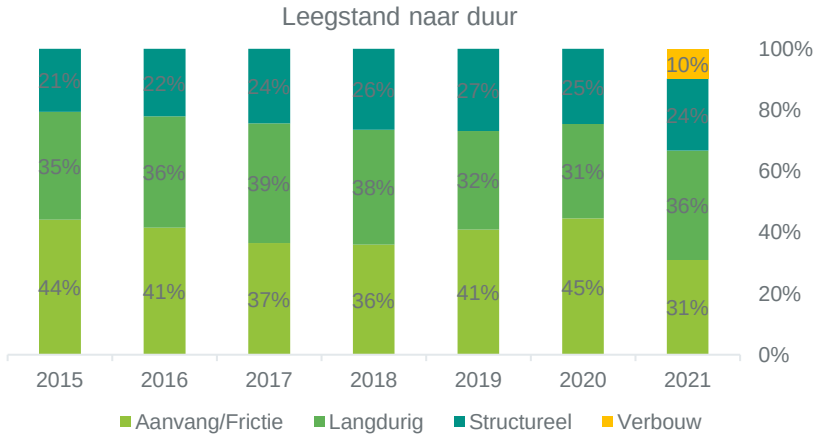
Bron: CBS

2. Leegstand

De leegstand van winkels nam in 2020 slechts beperkt toe ondanks de verplichte sluiting van de winkels, minder passanten en toename van de online aankopen. Dit komt door de steunmaatregelen van de overheid, waardoor het aantal faillissementen beperkt is. Dit kan veranderen wanneer de steunmaatregelen worden afgebouwd. Wel verschilt de leegstand per type gebied. Zo is de leegstand in binnensteden een stuk hoger dan gemiddeld. Ook zijn er grote regionale verschillen.

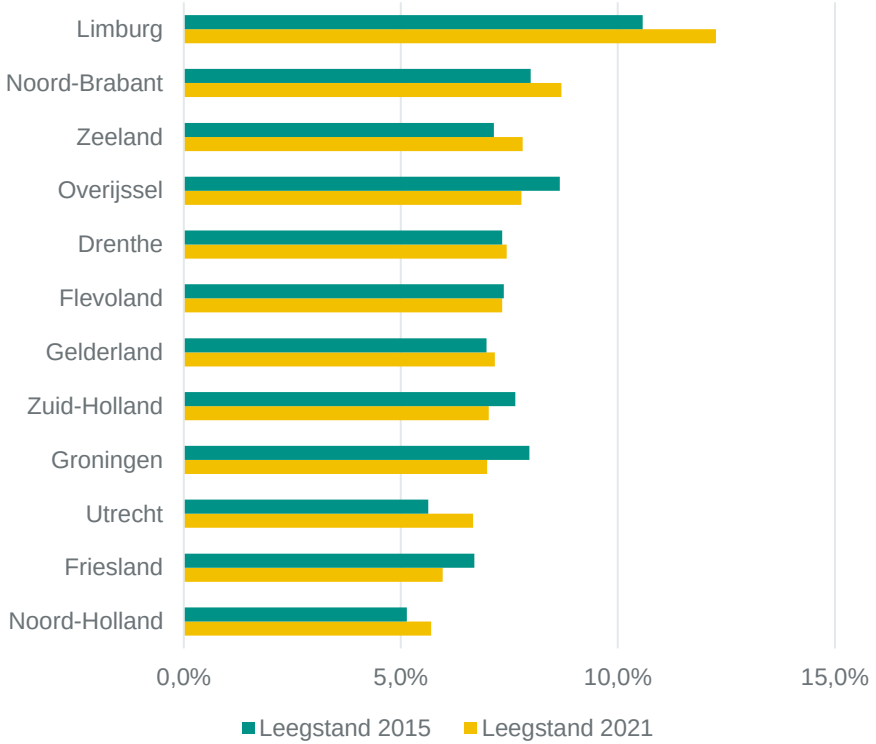
2. Duur leegstand





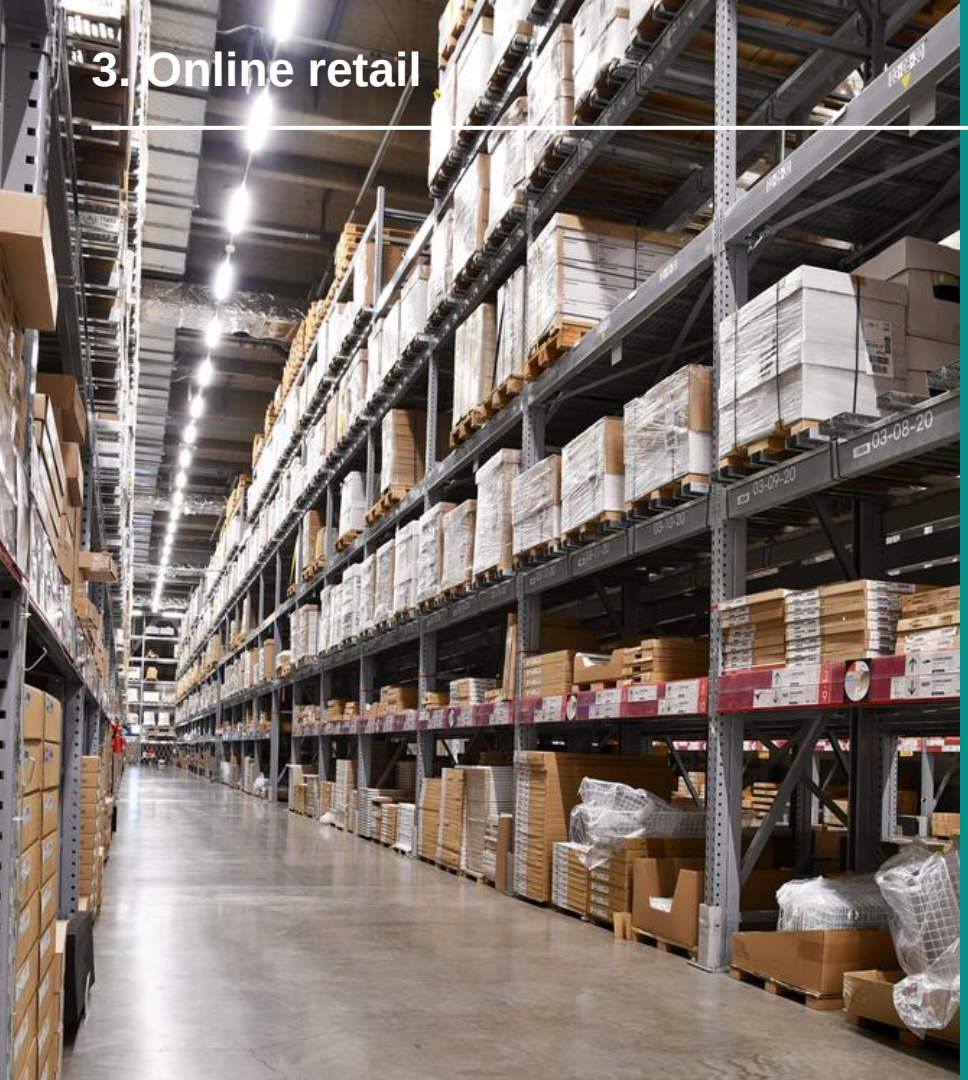
- In 2020 nam de leegstand toe naar 7,5 procent, in totaal stonden er op 1 januari 2021 16.241 panden leeg. De leegstand tussen gebieden verschilt sterk. Zo was de leegstand in de binnensteden op 1 september 2020 met 13,2 procent bijna twee keer zo hoog als het landelijke gemiddelde.
- De toename van de leegstand volgde op een jaar dat de leegstand de sterkste stijging liet zien sinds 2005. De toename van de leegstand in 2019 leidde tot 16.074 leegstaande panden op 1 januari 2020; 7,3 procent van het totaal.
- Ondanks verplichte sluitingen, een dalend aantal passanten en een forse toename van onlineaankopen, is de groei van de leegstand relatief laag. Dit heeft vooral te maken met de steunmaatregelen van de overheid, waardoor het aantal faillissementen in de retail laag is. De verwachting is dat het aantal faillissementen en daarmee de leegstand toeneemt zodra de overheidssteun wordt afgebouwd in de tweede helft van 2021. De uitgestelde kosten, zoals belasting en huur, moeten uiteindelijk ook worden terugbetaald.
- De duur van de leegstand is weinig veranderd in de periode 2015-2021. Ongeveer een kwart van de leegstand is structureel (langer dan 3 jaar), een derde is langdurig (tussen de 1 en 3 jaar), en 40 tot 45 procent betreft aanvangsleegstand, oftewel leegstand van maximaal 1 jaar. In 2021 wordt 9,7 procent van de leegstaande panden verbouwd. Hierdoor is het aandeel van aanvangsleegstand afgenomen van 45 procent in 2020 naar 31 procent in 2021.

2. Leegstand: regionale verschillen



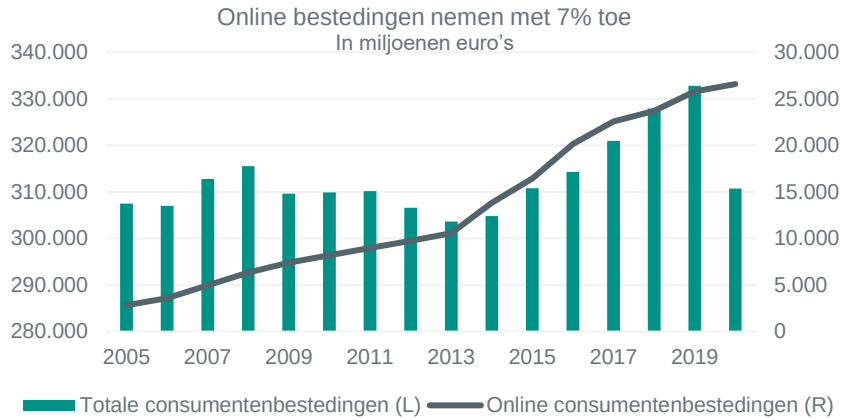
- De regionale verschillen in leegstand zijn groot. Zo neemt de leegstand in de zuidelijke provincies harder toe dan in de rest van Nederland. Vooral in Limburg is de leegstand met 12,3 procent hoog, zo blijkt uit cijfers van Locatus van begin maart.
- In Limburg en Noord-Brabant zijn van oudsher relatief veel kleding- en schoenenwinkels; respectievelijk 9,2 en 8,4 procent tegenover het gemiddelde in Nederland van 7,9 procent. Kleding- en schoenenwinkels hebben veel minder afgezet in het afgelopen jaar, waardoor de leegstand in de zuidelijke provincies harder toeneemt.
- Daarnaast werden deze provincies het afgelopen jaar hard geraakt omdat minder toeristen uit België en Duitsland naar ons land kwamen.

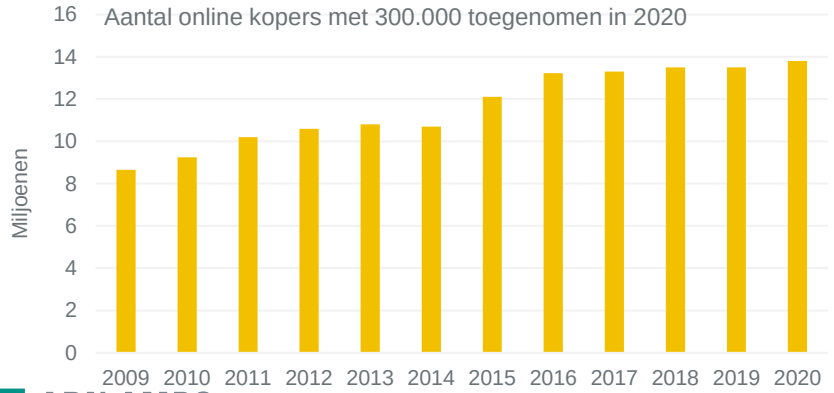
3. Online retail



In 2020 namen de onlinebestedingen hard toe, vooral de uitgaven aan producten. De onlineuitgaven aan diensten – zoals vliegtickets en concertkaartjes – namen sterk af. Door deze stijging zijn er nu 13,8 miljoen onlinekopers in Nederland. In 2020 werden vooral producten in de categorie home & living meer online gekocht, gevolgd door doe-het-zelf- en tuinartikelen.

3. Concurrentie van onlinekanaal

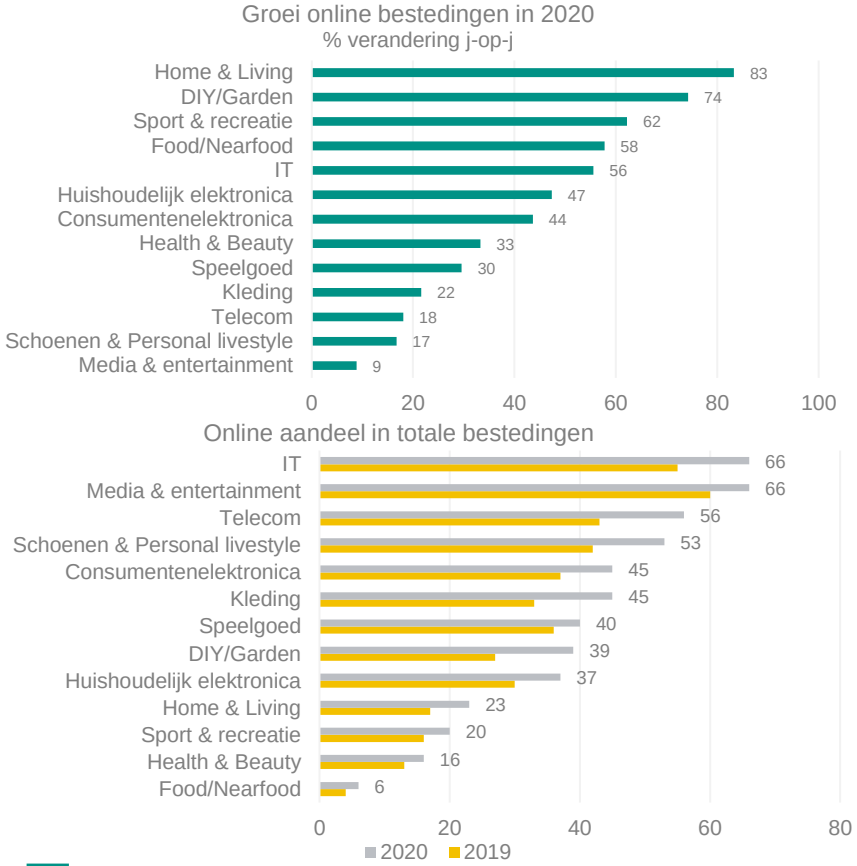




- In 2020 namen de totale consumentenbestedingen af met 6,6 procent. Deze daling is veroorzaakt door een forse afname in de bestedingen aan diensten van 11 procent, terwijl de totale bestedingen aan producten een lichte groei lieten zien van 1 procent.
- De onlinebestedingen zijn in 2020 juist gegroeid met 7 procent. Ook hier zien we een groot verschil tussen de bestedingen aan diensten en producten. Zo daalden de onlinebestedingen aan diensten - zoals vliegtickets, accommodatie, tickets voor attracties en evenementen - met 39 procent; de onlinebestedingen aan producten groeiden in 2020 met maar liefst 43 procent.
- De daling van de bestedingen aan diensten heeft te maken met de beperkende maatregelen die de overheid heeft ingesteld om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan zoals het negatieve reisadvies voor veel landen. Maar ook de verplichte sluiting van de horeca, musea, attractieparken, dierentuinen, en bioscopen en het afgelasten van evenementen, concerten en festivals hebben hier aan bijgedragen.
- Door de verplichte sluiting van winkels en het thuiswerken winkelen meer mensen online. Terwijl de afgelopen jaren een afvlakking van de groei in het aantal onlinekopers was te zien, steeg dit aantal in 2020 weer met 300.000 nieuwe kopers. Door deze stijging van 2 procent ten opzichte van 2019 zijn er nu 13,8 miljoen onlinekopers in Nederland.
- De verwachting is dat een deel van de consumenten blijvend minder winkels zal bezoeken, gerichter en meer lokaal gaat winkelen en aankopen verlegt naar het onlinekanaal.

Bron: CBS, Thuis Winkel Monitor

3. Groei en aandeel online bestedingen

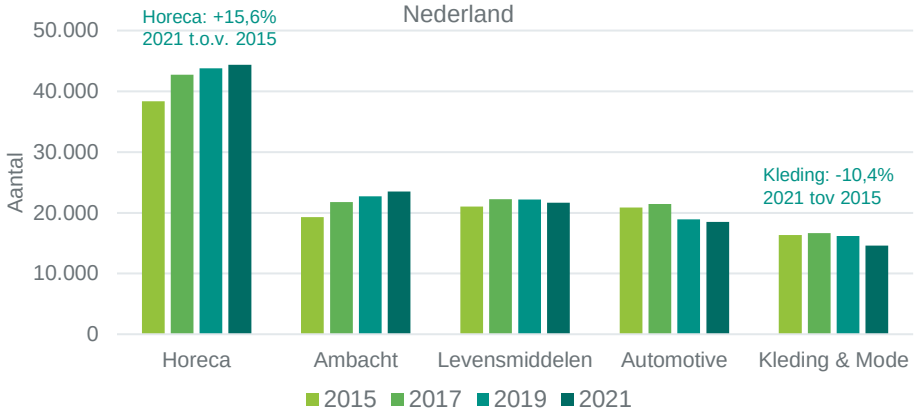


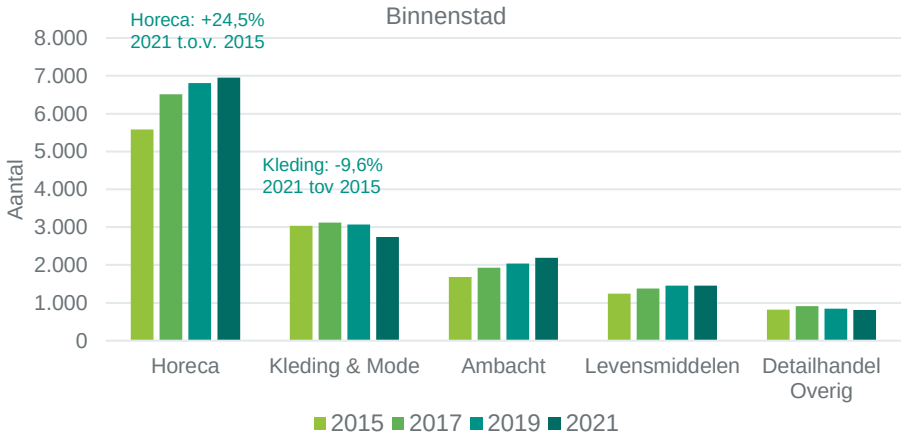
- In de periode 2003-2014 nam het aandeel funshoppen in de binnensteden toe. Het funshoppen waar normaal gesproken de fysieke winkelstraten aantrekkelijk voor zijn, is de laatste jaren steeds meer verplaatst naar het onlinekanaal.
- Zo hebben kleding- en schoenenwinkels de verloren omzet in de fysieke winkels ten dele kunnen compenseren door onlineverkopen. De onlinebestedingen groeiden voor kleding met 22 procent en voor schoenen met 17 procent, wat resulteert in een onlineaandeel in de totale bestedingen van respectievelijk 45 en 53 procent.
- In 2020 zijn bestedingen aan home & living-artikelen fors gestegen met 83 procent ten opzichte van 2019. Maar ook doe-het-zelf- en tuinartikelen hebben te maken met een flinke groei van 74 procent.
- In 2020 wordt 66 procent van alle bestedingen binnen IT - zoals de aanschaf van hardware, software en computeraccessoires - online gedaan. Hetzelfde geldt voor media & entertainment, waaronder muziek, video, games, spelcomputers, boeken/e-books en betaalde apps. Onlinebestedingen in telecom - zoals smartphones, headsets, prepaid, abonnementen, drones - heeft een aandeel van 56 procent.
- Hoewel de branche food/near food - waaronder supermarkten en voedingsspeciaalzaken - enorm geplust heeft in onlinebestedingen (+58 procent), blijft het onlineaandeel relatief klein (6 procent). De relatief grote dichtheid van supermarkten in Nederland is een verklaring hiervoor.

4. Ontwikkelingen in retailbranches

Door de concurrentie van e-commerce vindt een verschuiving plaats van het fysieke naar het onlinekanaal, waardoor het winkelstraatbeeld drastisch verandert. Vooral het aantal kleding- en schoenenwinkels staat onder druk. Ook is een afname te zien in het aantal dure locaties voor autoshowrooms. Supermarktvastgoed is daarentegen zeer stabiel.

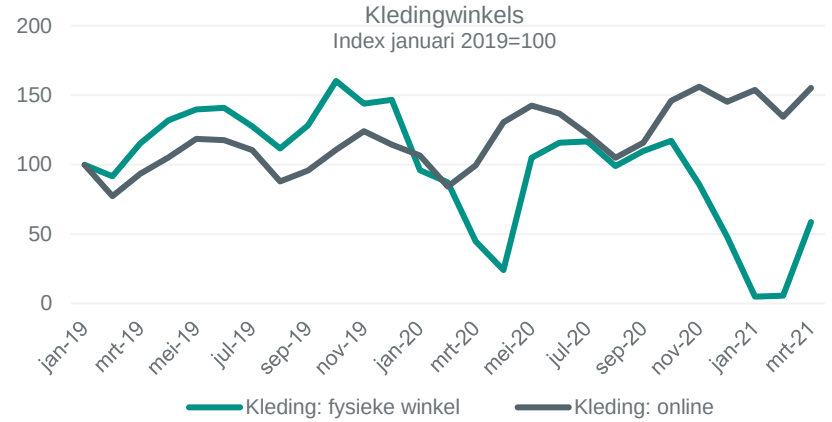
4. Ontwikkeling top 5 branches in Nederland en binnensteden

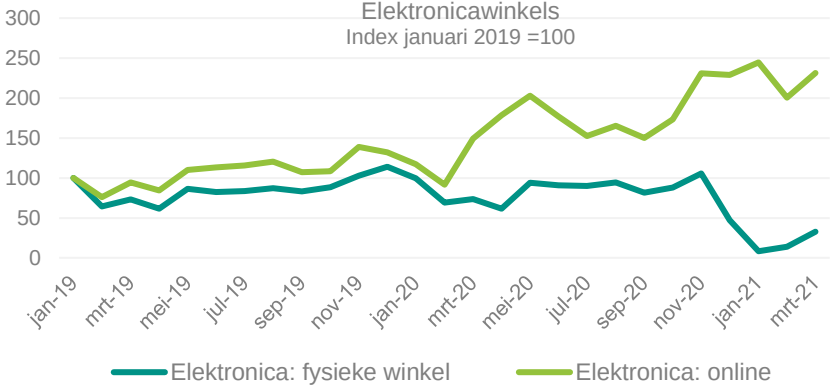




- Door de verschuiving van het fysieke naar het onlinekanaal verandert het winkelstraatbeeld drastisch.
- Zowel in Nederland als geheel als in de binnensteden neemt het aantal winkels af, terwijl het aantal horecagelegenheden toeneemt. In de binnensteden nam de groei van de horeca met ruim 24 procent harder toe dan landelijk (+16 procent).
- Hoewel kledingwinkels zowel landelijk als in de binnensteden in de top 5 van grootste branches staan, nam het aantal winkels tussen 2015-2021 landelijk af met 10,4 procent en in de binnensteden met 9,6 procent.
- Ambacht staat landelijk en in de binnensteden ook in de top 5. Deze groeiende branche bestaat uit zaken als kappers, nagelstudio's, schoonheidsspecialisten, kleermakers, schoenreparatie, pottenbakkers en de edelsmid. In de binnensteden groeide de branche met 30 procent nog harder dan het landelijk gemiddelde van 22 procent.
- De levensmiddelenbranche - waaronder supermarkten - geeft een stabiel beeld omdat het aantal winkels vrijwel niet groeit of krimpt.
- Het aantal panden in de automotive, die vaak gelegen zijn in GDV/PDV locaties aan de rand van de stad, nam landelijk tussen 2015-2021 af met 11 procent.

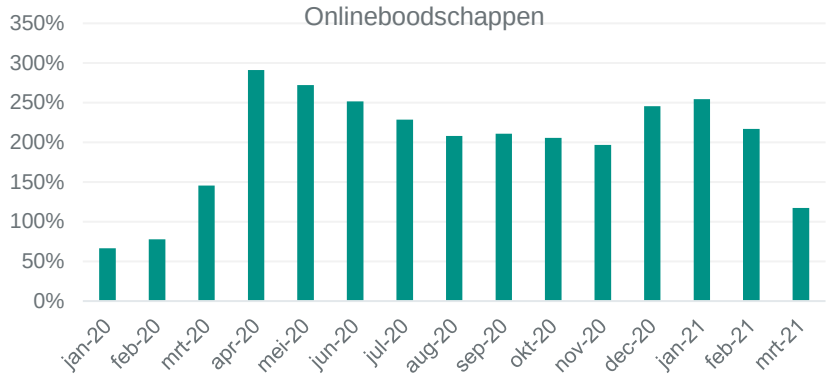
4. Kleding en elektronica

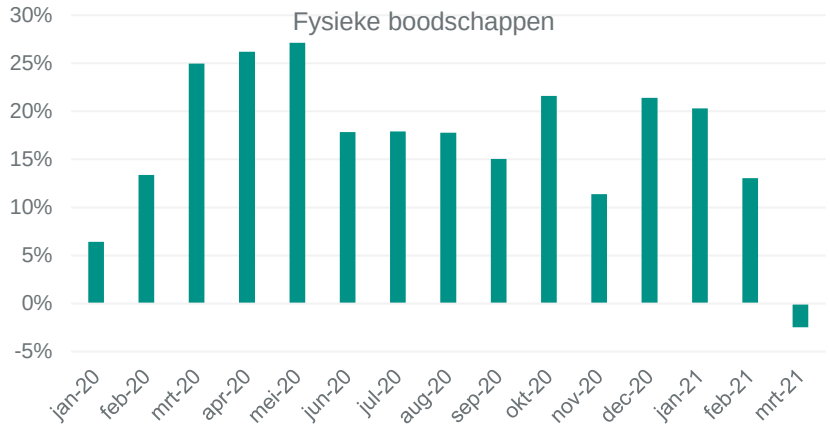




- De pinbestedingen van klanten van ABN AMRO in fysieke kledingwinkels namen fors af in zowel de eerste als de tweede lockdown. Opvallend is dat na de eerste lockdown deze bestedingen wel weer enigszins herstelden, maar niet meer op het niveau van 2019 kwamen. Door mogelijkheden als ‘click and collect’ en winkelen op afspraak namen in maart 2021 de pinbestedingen weer enigszins toe tot een indexniveau van 58,7.
- De onlinebestedingen aan kleding van de klanten van ABN AMRO namen gestaag toe met een kleine dip in de vakantiemaand augustus. Maar zelfs dan komt het niveau niet meer onder de index van 100.
- Zodra de winkels weer open mogen, zullen de pinbestedingen weer toenemen. Een deel van de consumenten vindt het immers fijn om weer te kunnen ‘funshoppen’ in fysieke winkels. Maar de coronacrisis heeft de ontwikkeling waarbij de fysieke kleding- en schoenenwinkels steeds meer concurrentie krijgen van onlinekanalen definitief vaart gegeven. De verwachting is daarom dat vooral kleinere winkels zonder onlinepropositie ondanks de overheidssteun met moeite het hoofd boven water kunnen houden.
- Niet alleen sluiting door faillissementen, maar ook vrijwillige sluiting van winkels vindt plaats. Vooral grootwinkelbedrijven als H&M heroverwegen hun eigen winkelportfolio door de onlinegroei en sturen aan op een afname van het aantal winkels in een stad.
- Sinds de eerste lockdown groeien de bestedingen van ABN AMRO-klanten aan elektronica via het onlinekanaal aanzienlijk naar een index van 245 in januari 2021. Elektronica wordt vrij makkelijk online gekocht. Ketens als BCC en Mediamarkt hebben goede onlinekanalen waardoor ze ook tijdens de sluiting van de fysieke winkels omzet behalen.

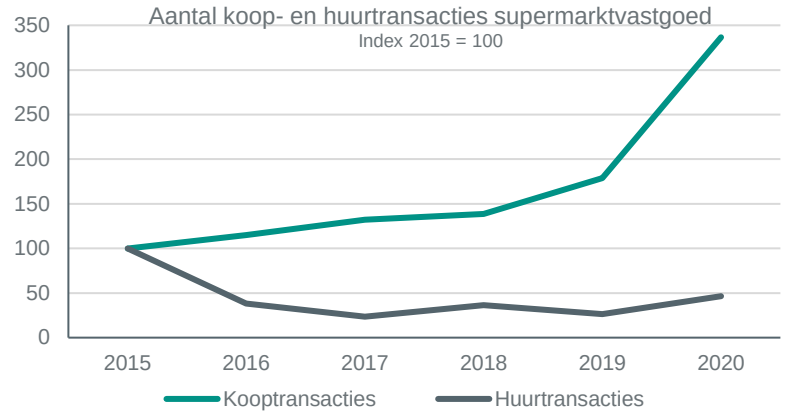
4. Supermarkten

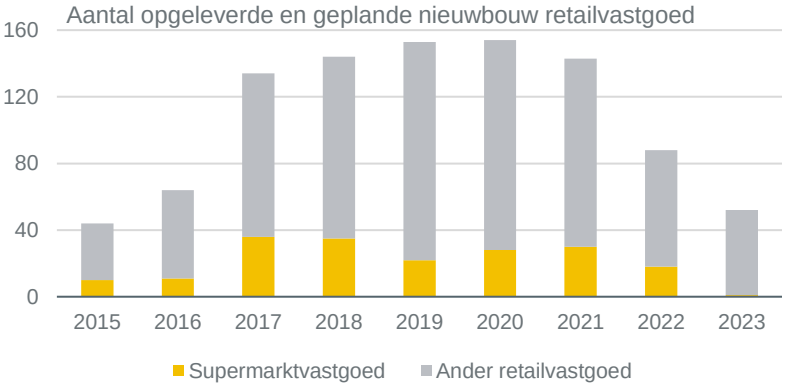




- Supermarkten hebben in 2020 een zeer goed jaar gehad met een volumegroei van 4,6 procent. De jarenlange groei in onlineboodschappen heeft door de coronapandemie een vlucht genomen, dit blijkt uit de forse groei in onlinebestedingen van klanten van ABN AMRO.
- Vooral de grote ketens als Albert Heijn en Jumbo profiteerden, maar ook de kleinere spelers als Coop en Plus deden goede zaken. Picnic, de grootste onlinebezorger zonder fysieke winkels, wist met name zijn aandeel te vergroten.
- Ondanks de groei in onlineboodschappen wordt nog steeds 94 procent van de boodschappen in de winkels gedaan. Voor de supermarkten blijft het onlinekanaal vooralsnog een verlieslatend concept door de hoge investeringen. Vooral de kleinere spelers kunnen zich de grote investeringen niet veroorloven en worden mogelijk overnamekandidaten voor de grotere ketens. De overname van Deen is een recent voorbeeld hiervan.
- Het consolidatieproces is al langer gaande. Zo nam Jumbo afgelopen jaren vestigingen van C1000, Emté en Agrimarkt over. Het marktaandeel van Jumbo groeide van 9,6 procent in 2012 naar 21,5 procent in 2021. Middelgrote spelers als Coop en Plus veroverden elk jaar iets meer marktaandeel; Coop van 2,7 procent in 2012 naar 3,9 procent in 2020 en Plus van 5,8 naar 6,7 procent in dezelfde periode.
- Zodra de economie weer open gaat, zullen supermarkten weer concurrentie van de horeca krijgen. Veel van de retailers spelen hier al op in door een goed onlinekanaal in te richten en door in te zetten op foodservice, zoals maaltijdbezorging- of afhalen, maaltijdboxen en 'dark kitchens'.

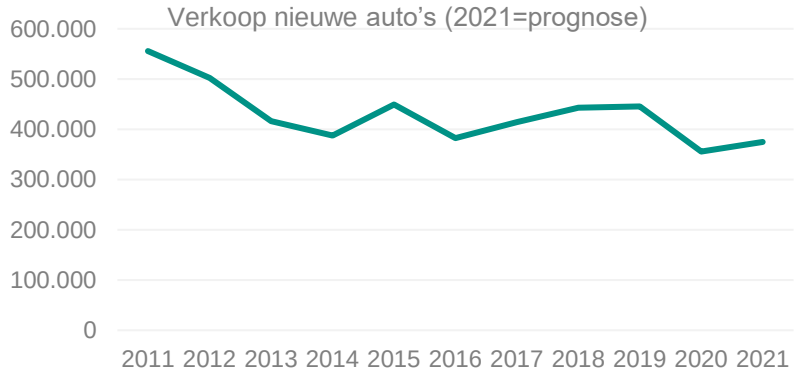
4. Supermarktvastgoed

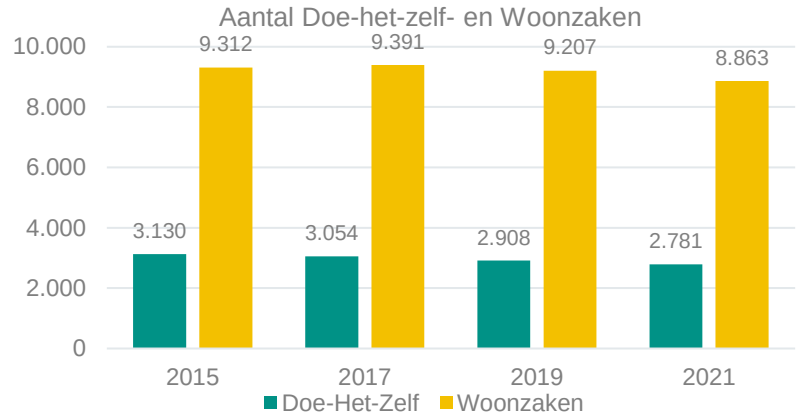




- Het aantal supermarkttransacties stijgt al enkele jaren en nam in 2020 sterk toe. In 2020 was het aantal transacties driemaal zo hoog als in 2015. Ter vergelijking; het aantal supermarklocaties steeg in dezelfde periode met ruim 8 procent.
- De grootste transactie in 2020 was de koop van 62 winkelpanden door supermarktketen Jumbo en de doorverkoop aan vastgoedinvesteerder Annexum. Ook zonder deze transactie steeg het aantal verkochte supermarktwinkels in 2020. De stijgende interesse is waarschijnlijk gedreven door onzekerheid rondom de toekomstbestendigheid van andere typen winkels en andere typen vastgoed zoals kantoren.
- De ontwikkeling van het aantal huurtransacties wijkt af van de ontwikkeling van de kooptransacties. Het aantal huurtransacties is al enkele jaren stabiel en is zelfs flink gedaald ten opzichte van 2015. Het beperkt aantal locaties waar supermarkten zich van gemeentes mogen vestigen en de vaak lange huurcontracten bij supermarkten beperkt het aantal huurtransacties.
- Dit betekent dat de sterk stijgende interesse in supermarktvastgoed met name is gedreven vanuit vastgoedinvesteerders die deze beleggingscategorie hebben ontdekt en minder vanuit een grotere behoefte van gebruikers.
- De stijgende populariteit van supermarktvastgoed komt ook terug in de nieuwbouw. In recente jaren bedroeg supermarktvastgoed ongeveer 20 procent van al het nieuw opgeleverde en geplande winkelvastgoed. Ter vergelijking momenteel is 2,7 procent van al het winkelvastgoed een supermarkt.

4. Automotive, woonwinkels en doe-het-zelfzaken



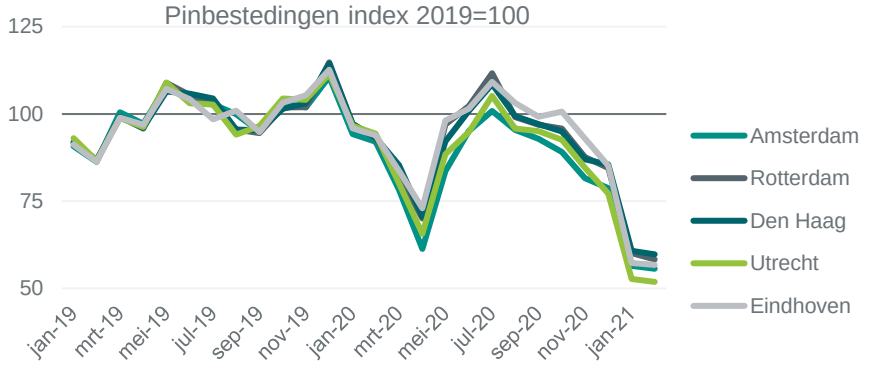


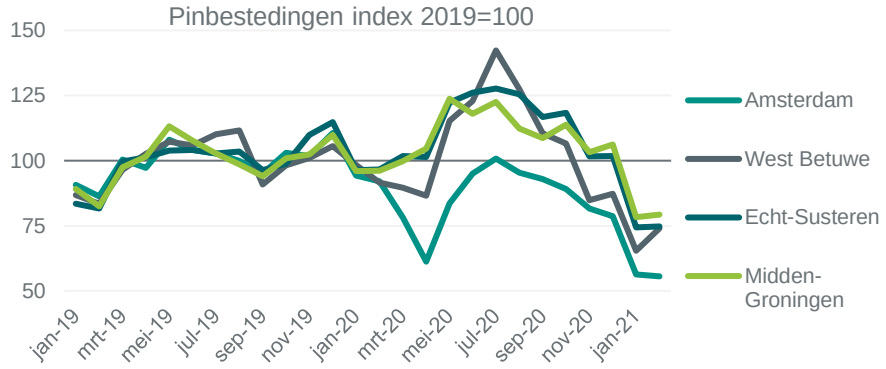
- De omzet in de auto- en motorbranche nam in 2020 met 6,6 procent af. De verkoop van occasions maakte nog iets goed. Vorig jaar werden 1 procent meer tweedehands auto's verkocht, terwijl de nieuwverkoop met 20 procent daalde. We verwachten een verkoop van 375.000 nieuwe auto's in 2021, zodat de branche nog lang niet op het niveau van 2019 zit toen 446.000 nieuwe auto's werden verkocht.
- De autodealer staat voor steeds grotere uitdagingen. Zo verkoopt de autofabrikant steeds vaker zijn auto's direct online. Het aantal dealers is de afgelopen jaren fors gedaald van 1.800 in 2019 naar 1.607 in 2021. Ook wordt er meer ingezet op de verkoop van elektrische auto's en deze vergen minder onderhoud. Hierdoor verdwijnt een deel van het verdienmodel van autodealers. De opkomst van Mobility-as-a-Service (MaaS) oplossingen, als alternatief voor het bezit van een auto, vormt een andere uitdaging voor de dealer.
- Het aantal doe-het-zelfzaken is tussen 2015 en 2021 met ruim 11 procent gedaald. Ook het aantal woonwinkels is afgenomen met bijna 5 procent. De afgelopen jaren is in deze branches sterk ingezet op schaalvergroting of juist op niches. Zo zijn Hornbach en Bauhaus groot met een breed en diep assortiment terwijl het relatief kleine Hubo inzet op ontzorgen door service aan huis.
- Bouwmarkten en doe-het-zelfwinkels lieten in 2020 een enorme volumegroei zien van 17,8 procent ten opzichte van het jaar ervoor. Ook de woonbranche deed goede zaken met een plus van 5,8 procent.
- Na de verwachte opening van de winkels zal de volumegroei toenemen, maar de vraag is of deze groei net zo fors zal zijn als in 2020. De vorig jaar naar voren gehaalde vraag naar bijvoorbeeld meubels is immers vaak maar eenmalig, net als dat kluswerk aan het eigen huis een keer stopt. Daarnaast is de verwachting dat de verkoop van bestaande huizen in 2021 met 10 procent daalt. Na een verhuizing zijn mensen geneigd te klussen aan hun huis en nieuwe meubels te kopen.

5. Regionale ontwikkelingen

Het volgende onderdeel beschrijft de lokale ontwikkelingen van het retailvastgoed. Dit bestaat enerzijds uit een beschrijving van de ontwikkelingen in de omvang van pintransacties voor grotere en kleinere plaatsen. Anderszijds beschrijft dit voor de negen steden met de meeste retailvastgoedtransacties de leegstandscijfers, ontwikkeling van het aantal huurtransacties en de ontwikkeling van de huurprijs. Dat laatste is weergegeven in de mediane huurprijs, wat een proxy is voor de huurprijsontwikkeling in de gehele stad, met uitsluiting van uitschieters.

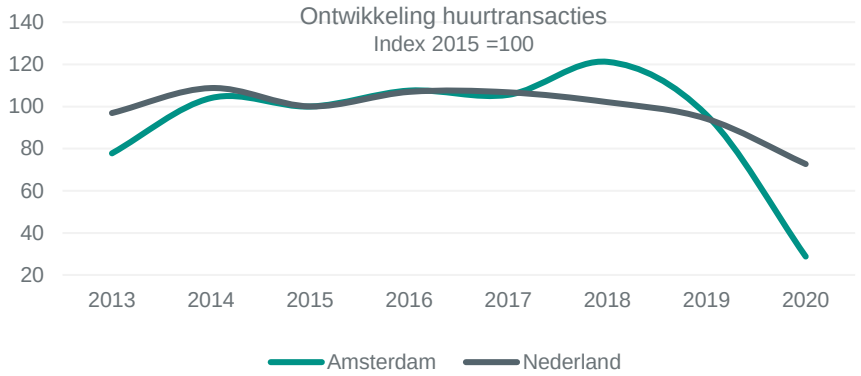
5. Pinbestedingen steden en plattelandsgemeenten

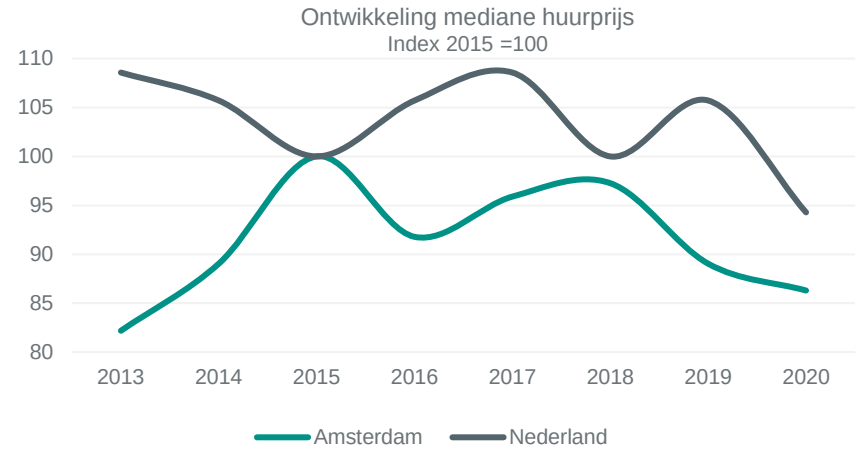




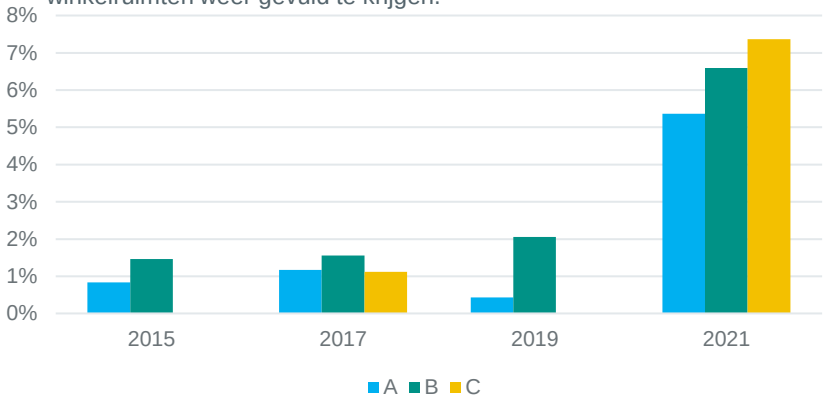
- Uit pintransactiedata van ABN AMRO blijkt dat de uitgaven in grote steden in zowel de eerste als de tweede coronagolf een flinke duik namen. In de tussenliggende periode herstelden de uitgaven zich met een piek in juli. De verschillen tussen de grote steden zijn beperkt. Dat geldt niet alleen voor de vijf grootste steden, maar ook voor andere middelgrote steden zoals Breda, Groningen en Tilburg.
- De daling in uitgaven tijdens de eerste coronagolf zijn het grootst in Amsterdam en Utrecht. Echter ontbreekt hierbij nog de daling in uitgaven van buitenlandse toeristen die vooral Amsterdam bezoeken. De daling in totale consumentenbestedingen zullen daarom in Amsterdam het grootst zijn.
- De ontwikkelingen in pintransacties verschillen wel sterk tussen de grote steden en gemeenten met een of meerdere kleine plaatsen zoals West Betuwe, Echt-Susteren en Midden-Groningen. De omvang van uitgaven via pintransacties daalde tijdens de eerste coronagolf niet of in mindere mate dan in Amsterdam en de andere grotere steden. In de periode tussen de eerste en de tweede coronagolf stegen de pinbestedingen zelfs met 22 procent (Midden-Groningen) tot 42 procent (West Betuwe) ten opzichte van 2019. Dit heeft mogelijk te maken met het betalen via pin in plaats van met cash en met een verschuiving van de uitgaven naar lokale winkels ten koste van uitgaven in winkels in de grotere steden.
- Tijdens de tweede coronagolf daalden ook in de kleinere gemeenten de pintransacties tot ver onder het niveau van de eerste coronagolf.

5. Amsterdam



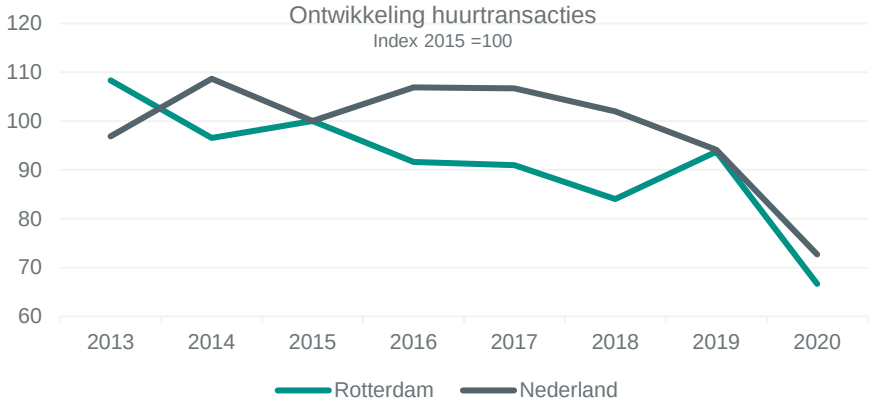


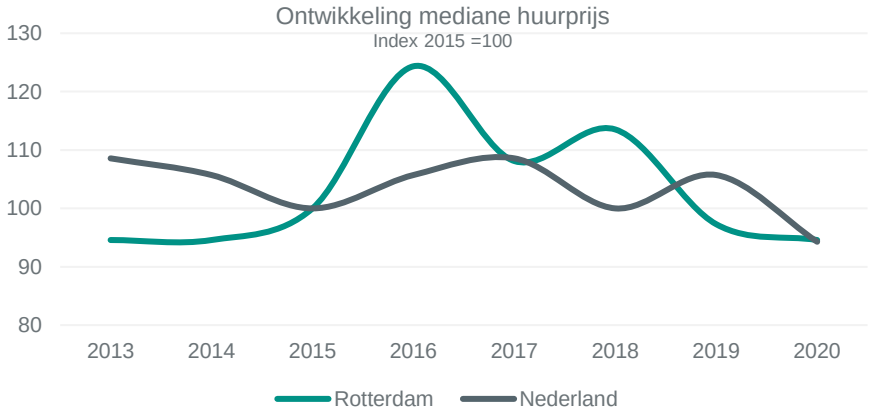
- Het aantal huurtransacties van winkelruimtes in Amsterdam daalde in 2020 sterk in vergelijking met de jaren daarvoor. In de periode 2013-2017 was het aantal huurtransacties vrijwel stabiel. Na een opleving in het aantal transacties in 2018 daalde het weer in 2019 en kwam het in 2020 70 procent lager uit dan het jaar ervoor. Die daling is daarmee sterker dan voor Nederland als geheel (-23 procent).
- De gemiddelde huur voor winkelruimte in Amsterdam is het hoogste van Nederland, maar kent over de langetermijn een dalende trend. In 2020 bedroeg de daling 3,1 procent ten opzichte van een jaar eerder.
- In 2021 steeg de leegstand in de binnenstad van Amsterdam op A-, B- en C-locaties. Dit past bij een dalend aantal huurtransacties. De huurprijzen zullen mogelijk verder moeten dalen om de winkelruimten weer gevuld te krijgen.



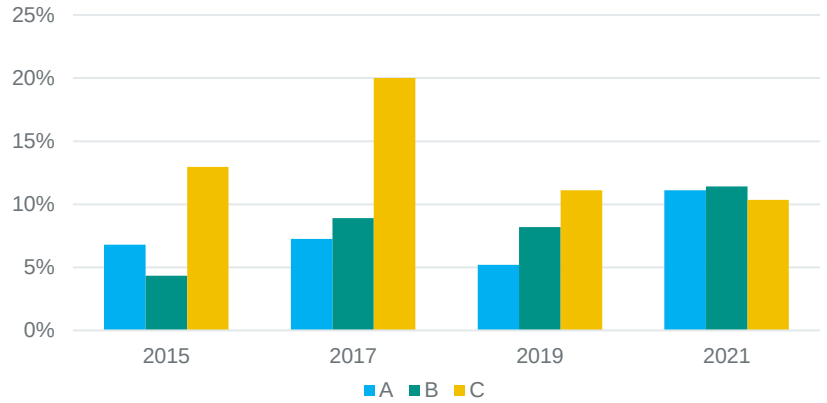
Bron: Calcasa, Locatus

5. Rotterdam

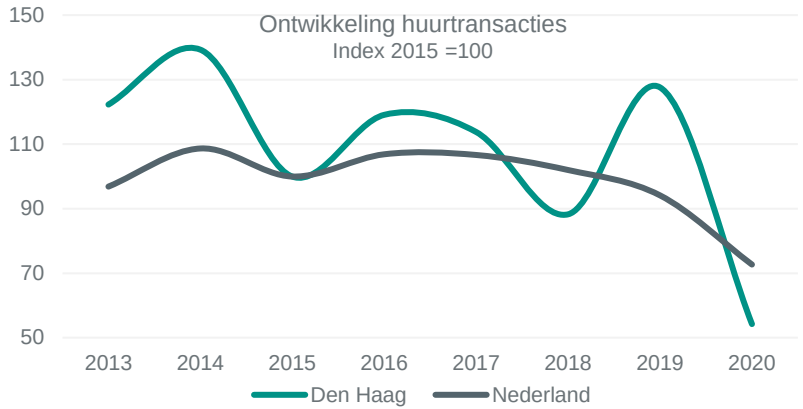


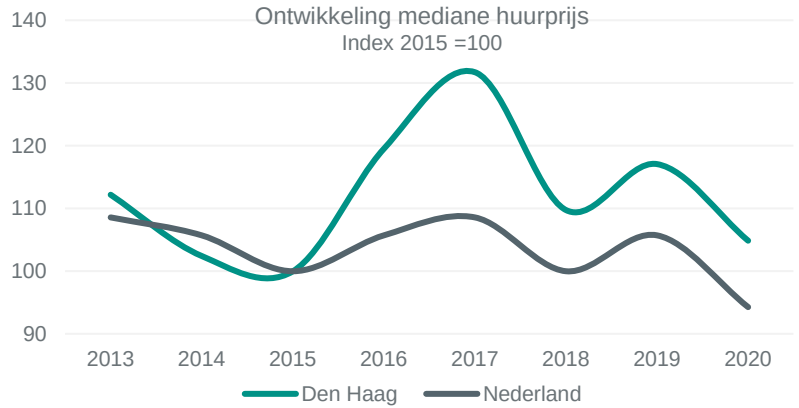


- In 2020 daalde het aantal huurtransacties in Rotterdam met ongeveer 30 procent in vergelijking met het jaar ervoor. Dat is vergelijkbaar met de procentuele daling van het aantal huurtransacties in Nederland als geheel. Het aantal huurtransacties daalt al sinds 2013 in Rotterdam, terwijl in Nederland als geheel de daling pas in 2017 werd ingezet.
- De huurprijs in Rotterdam ontwikkelde zich juist positief in de periode na 2015, mogelijk door het beperkte aanbod. Sinds 2018 daalt de mediane huurprijs in Rotterdam weer.
- De leegstand steeg in de binnenstad van Rotterdam, met name op de A- en B-locaties. De leegstand op de C-locaties daalde juist wat in vergelijking met 2019 en halveerde zelfs in vergelijking met 2017.

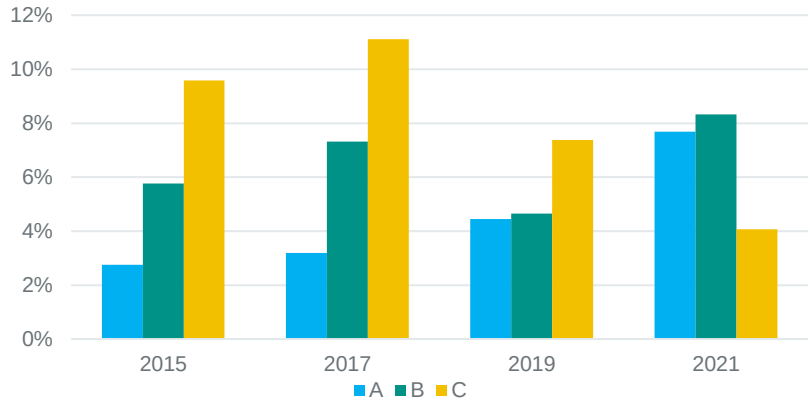


5. Den Haag

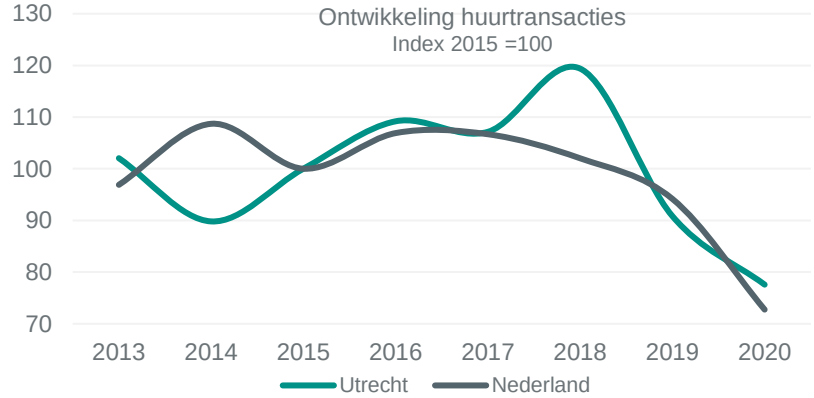


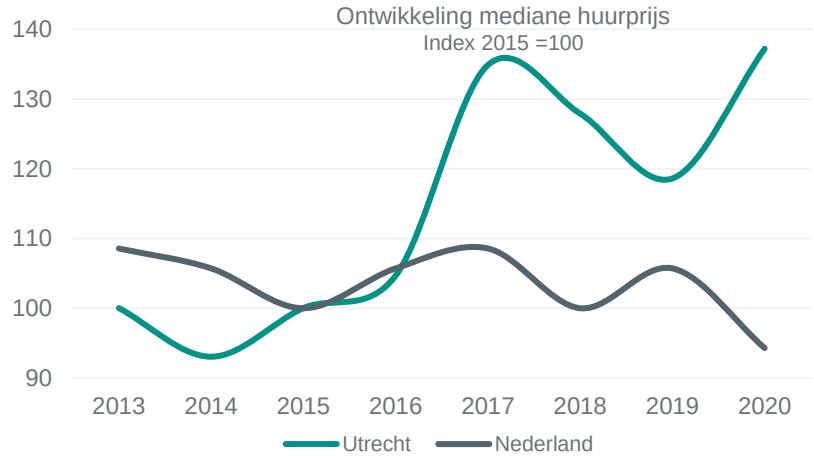


- In Den Haag daalde het aantal huurtransacties in 2020 met 57,5 procent in vergelijking met 2019. In dat jaar was het aantal huurtransacties juist sterk gestegen in vergelijking met de jaren daarvoor. Het aantal huurtransacties lag in 2020 wel lager dan de aantallen in de periode 2013-2018.
- Na 2015 steeg de mediane huurprijs in Den Haag sterk, met een piek in 2017. Daarna zakte deze mediane huurprijs weer wat in en ontwikkelde zich vergelijkbaar aan de mediane huurprijsontwikkeling van Nederland als geheel.
- In Den Haag steeg de leegstand sterk op de A- en B-locaties. De sterke daling in het aantal huurtransacties is hier waarschijnlijk debet aan. Een verder dalende huurprijs kan zorgen voor nieuwe invulling van de leegstaande winkelruimtes.

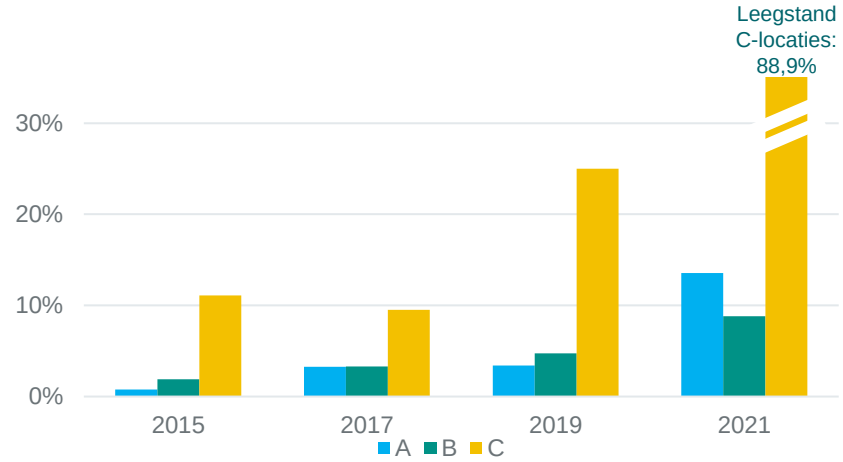


5. Utrecht

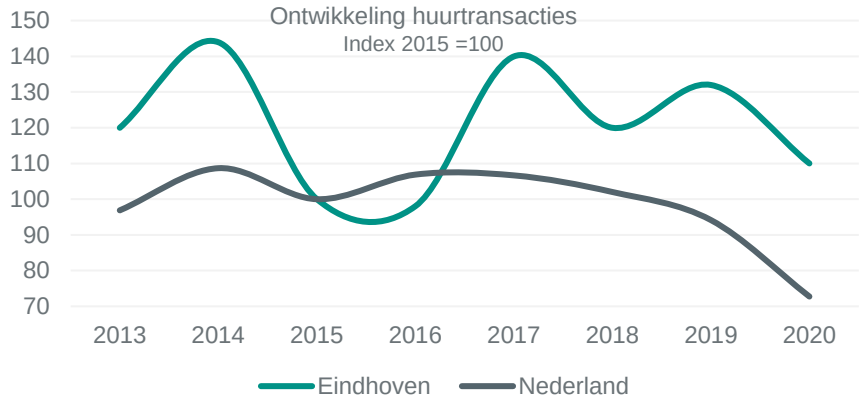




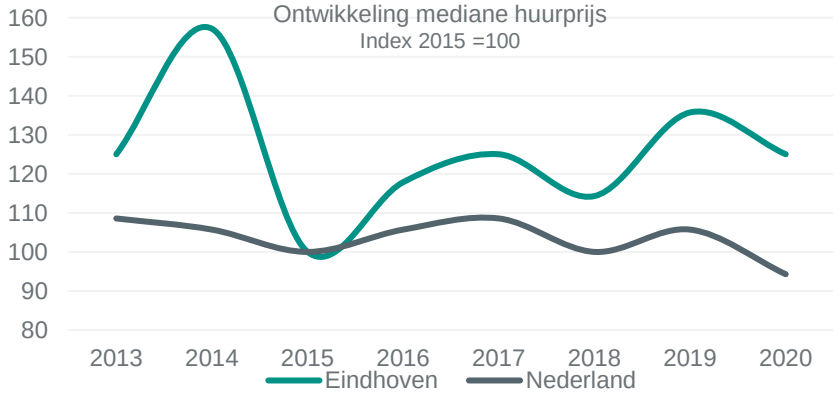
- De ontwikkeling van het aantal huurtransacties in Utrecht is vergelijkbaar met dat van Nederland als geheel. De heropening van Hoog Catharijne in 2017-2018 en de opening van winkelcentrum Leidsche Rijn in 2018 zorgden voor een piek in het aantal huurtransacties in 2018.
- De heropening is ook terug te zien in de ontwikkeling van de mediane huurprijs. Die steeg in 2017 sterk en opnieuw in 2020. Dit in contrast met de ontwikkeling van de huurprijs in Nederland als geheel. Dit komt onder meer doordat relatief veel nieuwe huurcontracten op duurdere locaties zijn afgesloten.
- De binnenstad van Utrecht kent een stijgende leegstand in alle drie de locatietypen. De leegstand in het C-segment valt extra op. Binnen dit segment vallen maar 9 winkels, waarvan er 8 leeg staan.

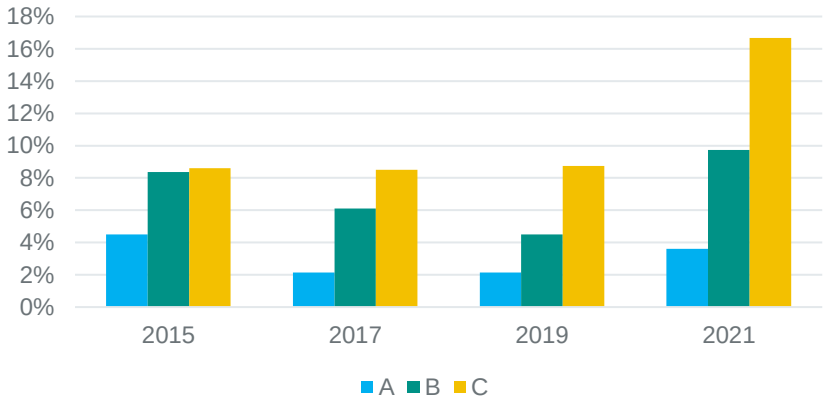


5. Eindhoven



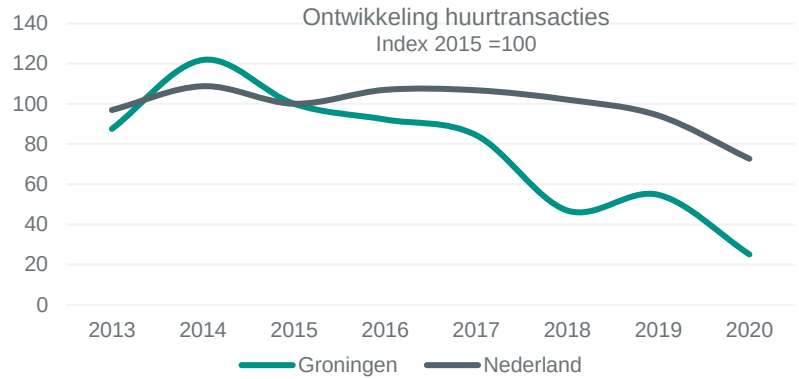
- In Eindhoven daalde het aantal huurtransacties in 2020 met bijna 17 procent in vergelijking met een jaar eerder. Dat is een minder sterke daling dan voor Nederland als geheel (-23 procent). In de 2019 steeg het aantal huurtransacties in Eindhoven zelfs nog, in contrast met een landelijke daling.
- De mediane huurprijs in Eindhoven ligt net boven dat van Nederland als geheel. Die huurprijs daalde ook in 2020 in vergelijking met 2019, met 7,9 procent. Anders dan voor Nederland als geheel heeft de huurprijs zich sterk positief ontwikkeld na 2015.
- In 2021 steeg de leegstand in de binnenstad van Eindhoven op met name de B- en C-locaties. De leegstand op de A-locaties is nog steeds laag met 3,6 procent, maar stijgt wel.

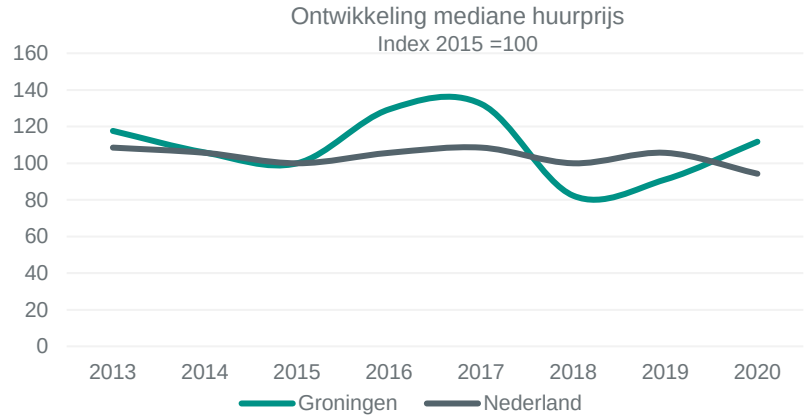




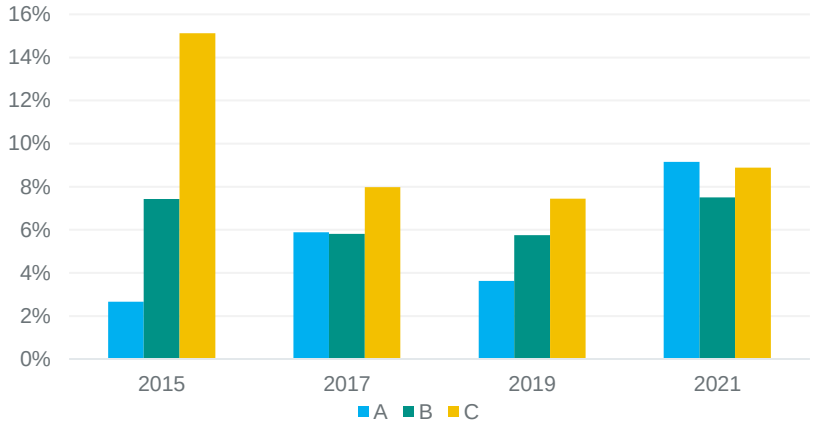
Bron: Calcasa, Locatus

5. Groningen

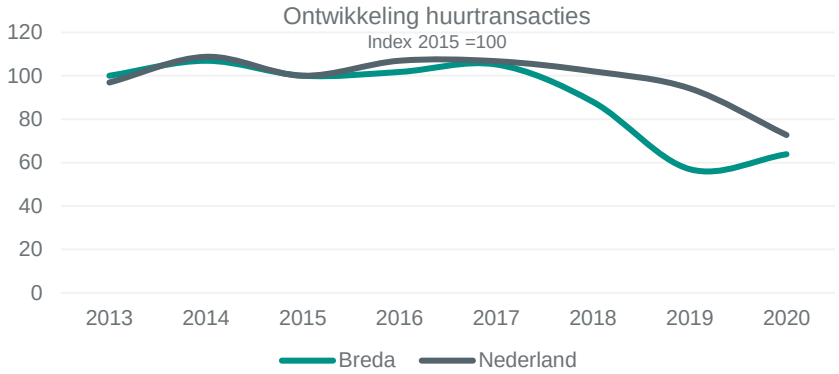




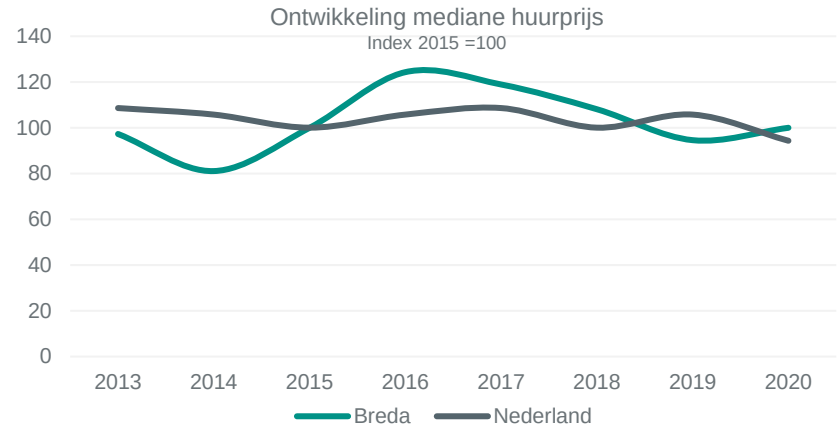
- Het aantal huurtransacties daalde in Groningen met 54 procent in 2020 in vergelijking met 2019. Dit is een sterkere daling dan voor Nederland als geheel, maar wel in lijn met de langjarige dalende trend in Groningen.
- De mediane huurprijs in Groningen ligt net boven die van Nederland als geheel. Die huurprijs stijgt al twee jaar na een dip in 2018. Wel blijft de prijs nog achter bij het piekjaar 2017.
- De leegstand in Groningen steeg in 2021 met name voor de A- en B-locaties in vergelijking met de jaren ervoor. Het sterk dalend aantal huurtransacties is hiervoor waarschijnlijk een van de belangrijkste oorzaken.

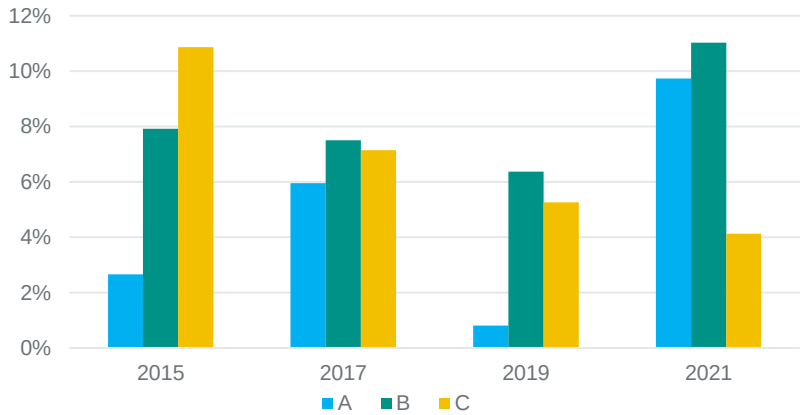


5. Breda

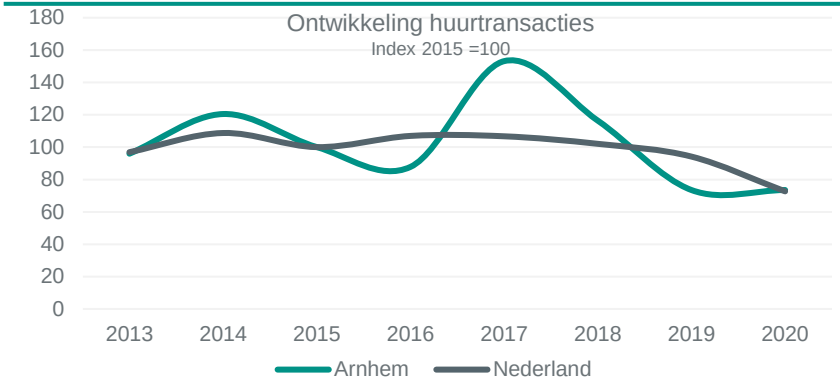


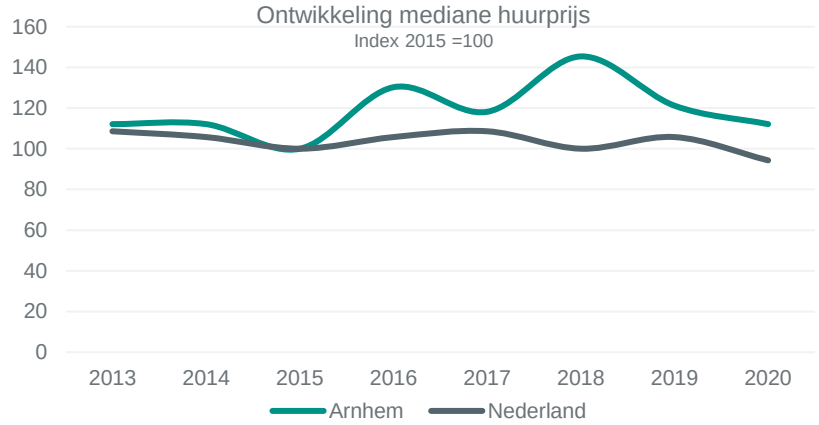
- In 2020 steeg het aantal huurtransacties in Breda met 12 procent, het eerste jaar met een stijging na een sterke daling in de periode 2017-2019.
- De ontwikkeling van de mediane huurprijs ontwikkelde zich in een vergelijkbaar patroon als in Nederland als geheel. In 2020 steeg de mediane huurprijs licht, met 5,7 procent. De huidige mediane huurprijs in Breda ligt zo'n 20 euro boven de huurprijs voor Nederland.
- In Breda steeg de leegstand in vergelijking met twee jaar geleden sterk, met name op de populaire A- en B-locaties waar nu een op de tien winkels leeg staat. Het leegstandsniveau op de C-locaties daalt juist sinds 2015.



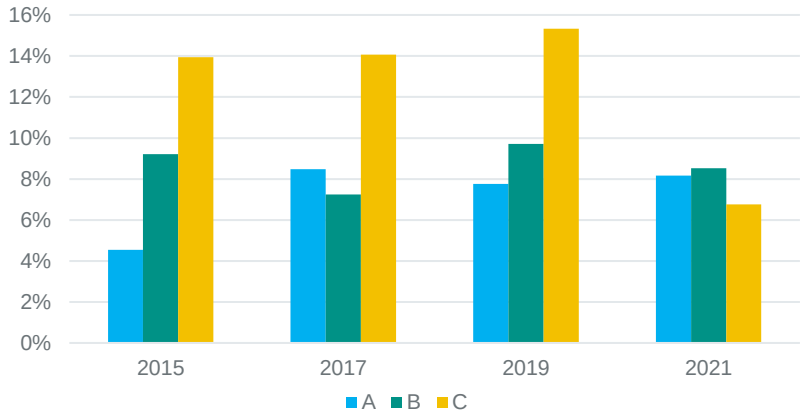


5. Arnhem

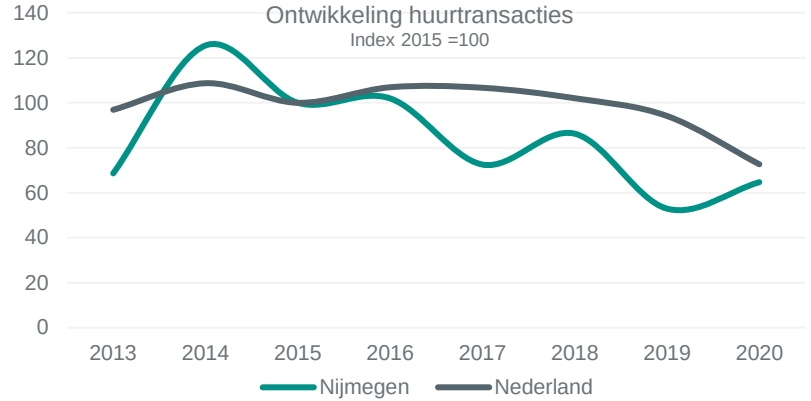


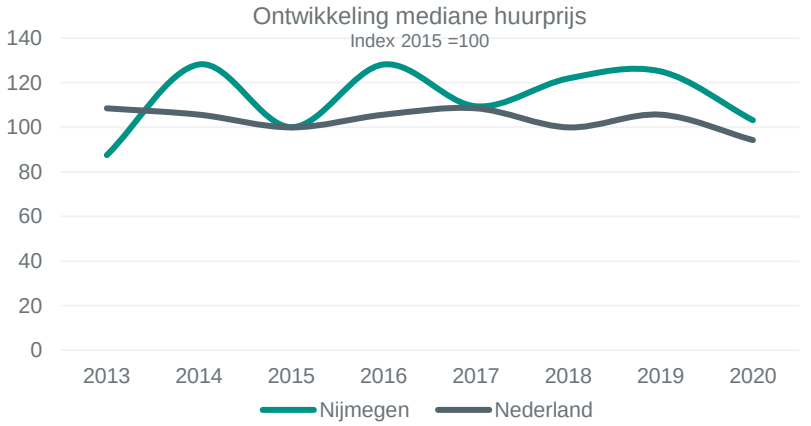


- Sinds 2017 daalt het aantal huurtransacties in Arnhem. In 2019 en 2020 was dit niveau nagenoeg gelijk; dit in contrast met de ontwikkeling die zichtbaar is in andere Nederlandse steden.
- In Arnhem ligt de mediane huurprijs boven het landelijke niveau. De mediane huurprijs ontwikkelde zich na 2015 in Arnhem positiever dan in Nederland als geheel, maar zette na 2018 weer een daling in. In 2020 daalde de mediane huurprijs met 7,5 procent in vergelijking met een jaar eerder.
- Anders dan in veel andere Nederlandse steden daalde de leegstand in de Arnhemse binnenstad juist in 2021. Dat betreft met name het C-segment, al daalde de leegstand in het B-segment van 9,7 procent naar 8,5 procent tussen 2019 en 2021.

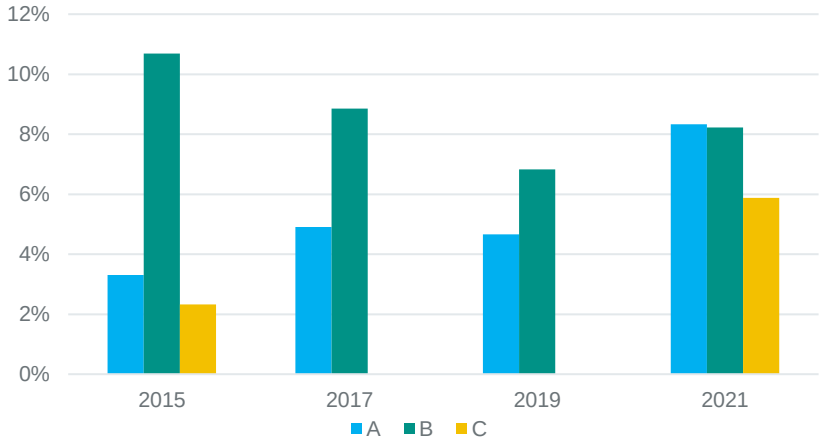


5. Nijmegen





- In Nijmegen steeg het aantal huurtransacties in 2020 met 22,3 procent in vergelijking met een jaar eerder. De langjarige trend is echter dalende. Ondanks de stijging lag het aantal transacties in 2020 op de helft van het aantal in 2014.
- De mediane huurprijs is in Nijmegen nagenoeg gelijk aan die van Nederland. De ontwikkeling over de jaren heen is ook vergelijkbaar, met een lichte daling in het afgelopen jaar.
- De leegstand in Nijmegen is sterk gestegen in de afgelopen twee jaar, met name op A en C-locaties. Het B-segment was jarenlang de plek met de hoogste leegstandscijfers, maar is nu ingehaald door de leegstand op de A-locaties. Het langjarig dalende aantal huurtransacties is hiervan de oorzaak.



A. Appendix – Contactgegevens en extra informatie

Madeline Buijs

Sectoreconoom bouw & vastgoed

madeline.buijs@nl.abnamro.com

Gerarda Westerhuis

Sectoreconoom retail & leisure

gerarda.westerhuis@nl.abnamro.com

Casper Wolf

Sectoranalist bouw & vastgoed

casper.wolf@nl.abnamro.com

Ward van der Stee

Sectoranalist retail & leisure

ward.van.der.stee@nl.abnamro.com

Disclaimer:
De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie. Door de onzekerheid over het verloop van het coronavirus zijn deze verwachtingen met meer onzekerheid omgeven dan gebruikelijk. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. Het gebruik van tekst of cijfers uit deze publicatie is toegestaan mits de bron wordt vermeld.

©ABN AMRO, 3 mei 2021