

Winkelmarkt Q2 volgens JLL

Door Timo van Noort

Beleggingsmarkt

Het totale investeringsvolume in 2014 kwam uit op circa € 1,6 miljard, een stijging van 67% ten opzichte van het totaal aan investeringen in winkelvastgoed in 2013. Waar in het eerste kwartaal van 2015 voor circa € 265 miljoen werd geïnvesteerd in winkelvastgoed, liet het tweede kwartaal een sterke stijging zien met een totaal geïnvesteerd volume in winkelvastgoed van circa € 1,13 miljard. Het hoge investeringsvolume werd voornamelijk gerealiseerd door de verkoop van twee grote portefeuilles. Klepierre heeft voor circa € 730 miljoen een deel van haar portefeuille verkocht aan Wereldhave en Elizen Vastgoed heeft voor € 109 miljoen een portefeuille verkocht aan HS one/Maples Fiduciary.

In het tweede kwartaal van 2015 werd er voornamelijk geïnvesteerd in winkelcentra (74%). De grootste transacties betreffen de eerdergenoemde portefeuille van Klepierre (236.000 m² vwo). Daarnaast kocht Meijer Realty Partners (MRP) de MegaStores (92.500 m² vwo) aan de Van der Kunstraat in Den Haag voor een bedrag van € 66 miljoen. Tevens is het winkelcentrum Scheepjeshof (15.300 m² vwo) verkocht door Aberdeen aan H.A. Punt Beheer voor een bedrag van € 19,5 miljoen.

Ook binnen het solitaire winkelunit segment vonden in het tweede kwartaal van 2015 enige grote transacties plaats. De grootste transactie betreft de eerdergenoemde koop van de Eijans-winkelportefeuille (49.000 m² vwo) van Elizen Vastgoed door HS one/Maples Fiduciary voor een bedrag van € 109 miljoen. Daarnaast kocht Vastned Retail twee winkelunits in Amsterdam. Het betreft hier de koop van Rocking Plaza (6.000 m² vwo) aan het Rokin voor een bedrag van € 108 miljoen en de koop van een winkelunit (257 m² vwo) aan de P.C. Hoofstraat voor een bedrag van € 4,6 miljoen.

De polarisatietrend binnen de huidige winkelmarkt zet voorsnog door. Het verschil tussen prime en secundair blijft ook in dit kwartaal bij zowel de gebruikers- als de beleggersinteresse goed zichtbaar. Gezien het aantal transacties binnen het winkelcentra segment in het tweede kwartaal van 2015 kan worden gezegd dat dit segment kan blijven rekenen op een aanhoudende toenemende beleggersinteresse. Net als in de voorgaande kwartalen kunnen de solitaire winkelunits in het A1 segment, meer specifiek de winkelstraten met luxe retailers, blijven rekenen op een aanhoudende en wellicht toenemende beleggersinteresse.

Ondanks de interesse zijn de netto aanvangsrendementen in Nederland voor winkelvastgoed gedurende 2015 binnen alle segmenten nagenoeg stabiel gebleven. Het top netto aanvangsrendement wordt behaald in Amsterdam binnen het solitaire winkelunits segment en valt na een lichte aanscherping binnen een bandbreedte van 3,50% - 4,00% v.o.n.. Het top netto aanvangsrendement voor winkelcentra valt momenteel binnen een bandbreedte van 5,40% - 5,90% v.o.n..

Gebruikersmarkt

De gebruikersmarkt laat in het tweede kwartaal van 2015 een daling (-23%) zien in de marktdynamiek ten opzichte van het eerste kwartaal van 2015. Over het algemeen blijft de vraag naar winkelruimte dalen en de trend van internationalisering van de winkelstraten zet door. In het tweede kwartaal van 2015 is er circa 117.900 m² vwo opgenomen, waarvan de transacties voornamelijk plaats vonden binnen het binnenstedelijke winkelgebied (29%). Het transactievolume over het eerste half jaar van 2015 bedroeg in totaal 269.100 m² vwo, een licht daling van 6% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar.

Het gemiddelde leegstandspercentage binnen de Nederlandse winkelmarkt is wederom weer licht gestegen en bedraagt circa 7,9%. Het aanbod op de A1-locaties is ook verder gestegen en heeft momenteel een leegstandspercentage van circa 5,5%.

De tophuren binnen de zes grootste winkelsteden in Nederland zijn met een enkele uitzondering stabiel gebleven. De tophuur van solitaire winkelunits aan de Amsterdamse Kalverstraat is licht gedaald ten opzichte van Q1 2015 naar € 2.900,- per m² vwo per jaar. Rotterdam volgt op afstand met € 1.750,- per m² vwo per jaar, een lichte daling in vergelijking met vorig kwartaal. De tophuur voor winkelcentra bleef stabiel op € 775,- per m² vwo per jaar en heeft betrekking op Rotterdam Alexandrium. Hierna volgt Amsterdam Buikslotermeerplein waar de tophuur voor winkelcentra enigszins is gedaald, van € 700,- per m² vwo per jaar naar € 675,- per m² vwo per jaar.