

# Huurprijzen Special 2019



*Winkelmarkt stabiliseert ondanks  
onzekerheid over toekomst*

# Winkelmarkt stabiliseert ondanks onzekerheid over toekomst

De Nederlandse winkelmarkt blijft beïnvloedt worden door macro-economische trends en veranderend consumentengedrag. De afgelopen jaren heeft met name het veranderend consumentengedrag bijgedragen aan een neerwaartse druk op de huurprijzen voor winkelvastgoed in kleinere steden. Daarentegen vormt Amsterdam al jaren een uitzondering op de neerwaartse trend en ook dit jaar laat de hoofdstad zien een markt op zich te zijn. Hoewel de economische ontwikkeling vertraagt en consumentenbestedingen blijven veranderen, zijn er dit

## Weinig huurprijsgroei, merendeel van de locaties stabiel

Een analyse van 189 locaties verspreid over de belangrijkste winkelmarkten van Nederland, laat zien dat op slechts 11 locaties sprake was van een huurprijsstijging in de afgelopen 12 maanden. Het Damrak in Amsterdam is de absolute koploper, met een huurprijsstijging van 25%. Andere huurprijsstijgingen waren beduidend minder sterk, met Winkelcentrum Eggert in Purmerend op de tweede plaats met een stijging van 6,7%, gevolgd door de Markt en Kerkstraat in Den Bosch die beiden een stijging van 6,3% lieten zien.

jaar minder locaties waar de huurprijs daalde dan een jaar geleden. Desondanks zien wij dat vooral in steden buiten de G5 steden de huurprijzen voorlopig onder druk blijven staan. De aanhoudende huurprijsdaling in veel steden zorgt er op termijn echter voor dat retailers een gezondere operatie kunnen hebben en er op termijn een beter gebalanceerde winkelmarkt in Nederland ontstaat. Dit proces heeft wel tijd nodig, maar leidt uiteindelijk tot een bestendigere winkelmarkt.

Locaties waar de huurprijs is gestegen worden grotendeels gekenmerkt door verbeteringen in het aantal bezoekers, of door een daadwerkelijk doorgevoerde verbetering aan het winkelcentrum of winkelgebied. Voorbeelden van dergelijke verbeteringen zijn bijvoorbeeld zichtbaar in Winkelcentrum Eggert in Purmerend, City Plaza in Nieuwegein en Mall of the Netherlands in Leidschendam.



# Amsterdam *koploper*

Tabel: Top-10 locaties met de grootste huurprijsstijging van 2018 naar 2019

Stad	Locatie	Huurprijs	Stijging j-o-j
Amsterdam	Damrak	€ 2.500	+25%
Purmerend	Winkelcentrum Eggert	€ 400	+6,7%
Den Bosch	Markt	€ 850	+6,3%
Den Bosch	Kerkstraat	€ 850	+6,3%
Enschede	Langestraat	€ 475	+5,6%
Breda	Eindstraat	€ 1.200	+4,3%
Rotterdam	Winkelcentrum Zuidplein	€ 600	+4,3%
Nieuwegein	City Plaza	€ 625	+4,2%
Zoetermeer	Stadshart	€ 675	+3,8%
Leidschendam	Mall of the Netherlands	€ 700	+3,7%

Bron: JLL

Amsterdam is de absolute koploper wanneer het om de tophuurprijzen gaat. Niet alleen houdt de hoofdstad alle andere steden uit de top-5 van locaties met de hoogste huurprijs, ook is het de absolute koploper wanneer gekeken wordt naar de stijging van de gemiddelde tophuurprijs. Sinds 2005 is de gemiddelde nominale tophuurprijs op de beste locaties van Amsterdam gestegen met maar liefst 87,6%. Voor het gemiddelde van Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven geldt een prijsstijging over dezelfde periode van een kleine 15%.

De sterke positie van de Amsterdamse winkelmarkt komt hoofdzakelijk door het toerisme. Het aantal bezoekers aan een winkelgebied of in een winkelstraat is uiteindelijk cruciaal voor ondernemers om omzet te kunnen genereren.

Toeristen geven daarbij over het algemeen een hoger bedrag uit dan lokale consumenten, waardoor deze groep bezoekers voor een extra impuls zorgt. Uit het koopstromenonderzoek 2016 bleek al dat Amsterdam koploper is in de Randstad als het gaat om toeristische bestedingen. Maar liefst 19% van alle niet-dagelijkse bestedingen in de stad zijn van toeristen afkomstig. Voor het centrum van Amsterdam is dit zelfs 49%.

De groeiende stroom toeristen, die veelal via het Damrak de Amsterdamse markt betreedt, zorgt voor een groeiende populariteit van het Damrak als vestigingslocatie. De zichtbaarheid van merken speelt hierbij ook een belangrijke rol. Het zijn dan ook vooral internationale retailers en F&B merken die zich op het Damrak (willen) vestigen.

# Normalisatie *buiten* Amsterdam

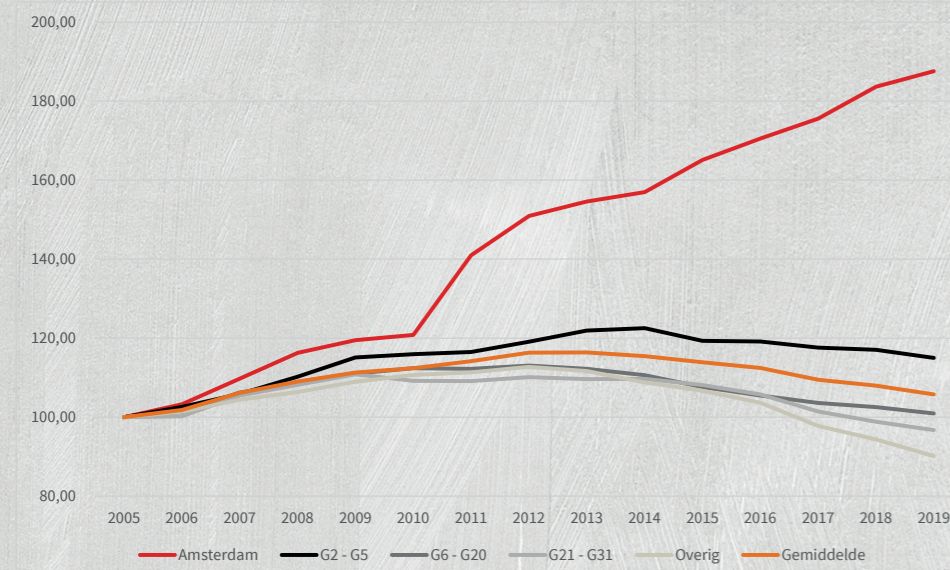
Buiten Amsterdam liet het merendeel van de locaties het afgelopen jaar een normalisatie van de huurprijs zien. In Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven daalde de huurprijs gemiddeld met 1,8% ten opzichte van een jaar eerder. Voor de overige steden in de top-20 grootste steden daalde de huurprijs gemiddeld met 1,6% en in de overige steden met 100.000 inwoners of meer bedroeg de daling 2,1%. In steden met minder dan 100.000 inwoners daalde de huurprijs het afgelopen jaar het sterkst, met maar liefst 4,5%.

De trend van dalende huurprijzen is in de steden buiten de top-5 al in 2012 ingezet. Amsterdam is de enige stad die zich weet te onttrekken aan het beeld van dalende huurprijzen. De normalisatie die buiten Amsterdam plaatsvindt heeft grotendeels te maken met de toegenomen onzekerheid van retailers over de

winkelmarkt, het groeiende percentage online bestedingen en de stijgende kosten voor personeel en productie. Deze factoren dragen bij aan een beperkter aantal retailers dat nieuwe filialen opent, waardoor het aanbod van winkelruimte de vraag overstijgt. Dit leidt tot een normalisatie van huurprijzen. Ondanks dat de omzet van veel retailers in de afgelopen periode juist een stijgende lijn heeft laten zien, zijn het juist de (sneller) stijgende kosten die voor beperkte winstmarges zorgen bij retailers.

Dit leidt tot een normalisatie van huurprijzen. Ondanks dat de omzet van veel retailers in de afgelopen periode juist een stijgende lijn heeft laten zien, zijn het juist de (sneller) stijgende kosten die voor beperkte winstmarges zorgen bij retailers.

Grafiek: Index van de gemiddelde huurprijs naar de verschillende steden



Bron: JLL



# Licht aan de horizon

Hoewel een dalende huurprijs over het algemeen geen goed nieuws is voor vastgoedpartijen, stellen de dalende huurprijzen retailers in staat om een rendabelere operatie neer te zetten. Hoewel het op dit moment veelal nog fragiel is, zorgen de toenemende consumentenbestedingen in combinatie met de – over het algemeen – dalende huurprijzen voor een op termijn gezondere operatie van retailers. Dit, in combinatie met een stijgend aantal transformaties van leegstaande winkelruimte, moet gaan leiden tot een stabiel winkellandschap in Nederland.

Beleggers in winkelvastgoed hebben de afgelopen periode al te maken gehad met afwaarderingen in verschillende segmenten van de winkelmart. Doordat de markt nog enige tijd nodig heeft voor deze in rustiger vaarwater terecht komt, zijn verdere afschrijvingen op winkelvastgoed niet uit te sluiten. Echter, de huidige ontwikkelingen brengen in alle segmenten van de markt ook kansen met zich mee. Het institutionele landschap is hoofdzakelijk gericht op de top-20 steden van

Nederland, met een stevige focus op de top-5 steden, waar in de toekomst weer huurgroei verwacht wordt. Daarbuiten zijn echter hoge rendementen haalbaar door middel van actief asset management en beleggen op de juiste locaties. Kleinere steden worden op dit moment geraakt door zowel een dalende huurprijs als een minder scherp aanvangsrendement. De huidige kapitaalwaarden bieden bij een normalisatie van de markt juist perspectief op toekomstige waardegroei.

Internationale retailers zijn daarbij hoofdzakelijk gefocust op de top-20 winkelsteden, terwijl de steden buiten de top-20 grotendeels het speelveld zullen worden van nationale, regionale en lokale partijen. Voordat een dergelijke transitie is afgerond is er nog wel wat tijd nodig, vooral doordat huurcontracten in de regel tenminste voor vijf jaar afgesloten worden. Het is echter de verwachting dat op het moment dat de markt gecorrigeerd is naar deze nieuwe realiteit de winkelmart bestendiger is voor de invloed van e-commerce en een lagere economische groei.

Tabel: Top-10 locaties met hoogste huurprijs in Nederland

Stad	Locatie	Huurprijs
Amsterdam	Kalverstraat	€ 2.950
Amsterdam	Damrak	€ 2.500
Amsterdam	Leidsestraat	€ 2.400
Amsterdam	Heiligeweg	€ 2.400
Amsterdam	P.C. Hooftstraat	€ 2.300
Amsterdam	Nieuwendijk	€ 2.250
Rotterdam	Beurstraverse / Koopgoot	€ 1.675
Amsterdam	Rokin	€ 1.600
Maastricht	Kleine Staat / Grote Staat	€ 1.600
Utrecht	Lange Elisabethstraat	€ 1.600

Bron: JLL



## Over JLL

JLL is een toonaangevend zakelijk en financieel adviseur op het gebied van vastgoed en vermogensbeheer. Het is onze visie om de wereld van vastgoed opnieuw vorm te geven, door waardevolle kansen en buitengewone ruimtes te creëren waar mensen hun ambities kunnen waarmaken. Hierdoor bouwen we een betere toekomst voor onze klanten, onze mensen en onze gemeenschappen. JLL is een Fortune 500 bedrijf met bijna 300 kantoren, activiteiten in meer dan 80 landen en een wereldwijd personeelsbestand van 88.000 medewerkers per 30 september 2018. JLL is de merknaam en een geregistreerd merk van Jones Lang LaSalle Incorporated.

Voor meer informatie kijk op onze website: [www.jll.nl](http://www.jll.nl).

### Business contact

*Lennard Magis*  
Head of Retail Capital Markets  
[lennard.magis@eu.jll.com](mailto:lennard.magis@eu.jll.com)

### Research contacts

*Sven Bertens*  
Head of Research & Strategy  
[sven.bertens@eu.jll.com](mailto:sven.bertens@eu.jll.com)

*Michiel Boonen*  
Consultant Research & Strategy  
[michiel.boonen@eu.jll.com](mailto:michiel.boonen@eu.jll.com)

### PR & Marketing contact

*Maartje Smallenbroek*  
Head of Marketing & Positioning  
[maartje.smallenbroek@eu.jll.com](mailto:maartje.smallenbroek@eu.jll.com)