

'Retail is weer interessant voor beleggers'

Na jaren van onzekerheid is winkelvastgoed weer in trek bij allerlei typen beleggers. 'Na vijftien jaar onrust komt de retailmarkt nu in rustiger vaarwater.'

Dat zegt Michiel Boonen, head of Retail bij vastgoed- en investeringsadviseur Cushman & Wakefield. Hij kan het weten, want hij doet al sinds 2010 onderzoek naar de Nederlandse winkelvastgoedmarkt. 'Er was een hoop onzekerheid, van de coronalockdowns tot de opkomst van online verkoop.'

Retail weer interessant

Waar Nederlanders in 2010 nog maar 5 procent van hun aankopen online deden, ligt dit percentage nu boven de 30 procent, volgens cijfers van Thuiswinkel Markt Monitor. 'Nu zien we online omzetten stabiliseren', zegt Jack de Vreede, assetmanager bij vastgoedinvesteringsmanager Redevco. 'Mensen weten de fysieke winkel weer te vinden. Dat maakt retail interessant voor beleggers.'

Mensen weten de fysieke winkel weer te vinden. Dat maakt retail interessant voor beleggers."

De huidige geopolitieke onrust heeft lang niet zoveel invloed als covid en de opkomst van online winkelen, denken de experts. Boonen: 'Het is veel makkelijker om in te spelen op economische maatregelen dan op disrupties.'

Stabiele verhuur

Maar als een winkelier toch failliet gaat, is het makkelijker om een nieuwe huurder te vinden. Dat komt onder andere doordat de huurprijs beter in balans is, zeggen de experts. 'Door online winkelen, veranderend consumentengedrag en de coronacrisis zijn de huurprijzen flink gedaald, op sommige plekken zijn ze terug op het niveau van tien á vijftien jaar geleden', zegt Lennard Magis. Hij is hoofd Retail Investments Nederland bij vastgoedadviseur JLL. 'De huurprijzen zijn nu beter in balans voor de retailer. Ze zullen niet verder dalen en dat geeft investeerders rust.'

Meer leegstand

Volgens retail-dataverzamelaar Locatus steeg de winkelleegstand van 6,2 procent aan het begin van 2024 tot 6,7 procent aan het begin van 2025. 'Maar dat betekent niet dat het slecht gaat met de retailmarkt -integendeel', legt De Vreede uit. 'Winkelketens gingen failliet doordat ze niet genoeg aangepast waren aan veranderende consumentenvragen. Corona heeft het proces versneld. Maar we zien dat de vrijgekomen winkelruimte snel wordt ingenomen door andere bedrijven.'

Opkomende discounters

Leegstaande winkels van ketens zoals Bristol en Esprit worden ingenomen door discounters zoals Action en Wibra, die actief op zoek zijn naar uitbreiding. Niet alleen de opkomende discounters spelen een rol, er is ook interesse van succesvolle online merken die de stap naar fysiek maken. Denk aan My Jewellery, Coolblue en Mr. Marvis. Al met al verwacht Locatus dat de leegstand dit jaar stabiliseert en misschien zelfs daalt.

Banken zijn positief

Ook banken zijn positief over de ontwikkelingen. 'Hoe de bank naar retailvastgoed kijkt is van wezenlijk belang', zegt Lodewijk Buijs, hoofd Capital Market bij vastgoed- en

investeringsadviseur CBRE Nederland. 'Doorgaans komt de helft van de koopsom tenslotte van de bank. We zien dat banken vaker bereid zijn winkelvastgoed te financieren. Dat stimuleert vraag en aanbod.'

Bron: vastgoedmarkt.nl