

Supermarktvastgoed: 'Nieuwbouw is bijna tot stilstand gekomen'

Nederlandse supermarkten slagen er steeds minder in nieuwe supermarktpanden te bouwen. De huur op toplocaties stijgt mede hierdoor ruim boven de inflatie.

Dat staat in een nieuw rapport van vastgoedspecialisten Troostwijk over supermarktvastgoed.

‘De opname is de afgelopen jaren duidelijk teruggelopen’, schrijven de onderzoekers in het rapport *De waarde achter de kassa*. ‘Daarnaast is de nieuwbouw tot stilstand gekomen als gevolg van wet- en regelgeving, onder meer op milieugebied, en sterk gestegen bouwkosten. De aanhoudende schaarste leidt ertoe dat met name de huurprijzen voor supermarkten groter dan 1.250 m2 in dichtbevolkte gebieden bovengemiddeld stijgen.’

Huurprijzen op goede locaties stijgen structureel harder dan de inflatie

Huurprijzen van supermarktvastgoed op goede locaties stijgen structureel harder dan de inflatie. Troostwijk: ‘Dat weerspiegelt niet alleen schaarste, maar ook de sterke operationele performance van dominante fullserviceformules op locaties met een groot en stabiel verzorgingsgebied.’

Ook op mindere locaties is er voor beleggers een goed resultaat te behalen met supermarktvastgoed, maar het verschil met toplocaties groeit wel. ‘Voor locaties met beperkte schaal of een zwakker demografisch profiel blijft de huurgroei achter en neemt het verschil met de bovenkant van de markt toe.’

'Supermarktvastgoed blijft een defensief retailsegment'

De specialisten van Troostwijk trekken in het rapport de conclusie dat supermarktvastgoed een defensief retailsegment blijft. ‘De stijging van het risicovrije rendement sinds 2022 is slechts gedeeltelijk vertaald in hogere supermarktyields. Daarmee bevestigt het segment zijn defensieve karakter: beleggers accepteren een relatief beperkte correctie zolang de onderliggende exploitatie stabiel is en contracten bescherming bieden via indexatie en looptijd.’ In combinatie met de aanhoudende huurgroei zorgt dit, zo schrijft Troostwijk, voor een relatief stabiele waardeontwikkeling in een markt die wel selectiever wordt.

5 procent supermarktvastgoed heeft lager potentieel

Het rapport van Troostwijk heeft zijn Supermarkt Potentie Index als basis. Dit is een locatiescore op basis van objectieve componenten als verzorgingsgebied, demografie, koopkracht, concurrentie, formule en grootte van het pand. Volgens deze index heeft 5 procent van de supermarktlocaties ‘beperkt potentieel’. Het gaat daarbij veelal om panden in dunbevolkte gebieden met een krimpende koopkrachtbasis, waar vergrijzing een belangrijke rol speelt en waar passantenstromen afnemen. ‘Vooral vestigingen in kleinere kernen blijken daardoor kwetsbaar. Ook kleinere supermarkten in grotere plaatsen staan onder toenemende druk.’

Bron: vastgoedmarkt.nl