

RETAIL

OUTLOOK 2021

WHAT'S NEXT - GEBRUIKERSMARKT

De omzetten in de detailhandel zijn sterk beïnvloed door de contact beperkende maatregelen, hoewel deze beperkt zichtbaar zijn in de omzetontwikkeling per maand van de totale detailhandel. Waar non-food winkels te maken kregen met grote omzetsdalingen, profiteerden supermarkten en voedselspeciaalzaken juist sterk van de grotendeels gesloten horeca en lieten hierdoor een stijgende omzet zien. Voor 2021 wordt voor de food sectoren een omzetsdaling van 2% verwacht doordat een groot deel van de extra omzet weer zal terugvloeien naar de restaurants en daghoreca. De virusuitbraak heeft de ontwikkeling van online aankopen in 2020 versterkt en zal aanhouden in de komende jaren, waardoor de afgegeven prognoses worden overtroffen. Daarmee zijn het niet zozeer faillissementen die zorgen voor een afnemende vraag naar winkelruimte, maar de retailers die kritischer zijn geworden op het aantal benodigde winkels als gevolg van het versnellen van de onlinestrategie. Verwacht wordt dat het aantal faillissementen zal toenemen zodra de door de overheid verstrekte steunmaatregelen worden beëindigd.

WHAT'S NEXT - BELEGGERSMARKT

Het aandeel winkelbeleggingen in het totaalvolume bedroeg over de eerste helft van 2021 gedaald circa 5%, waarbij het totale beleggingsvolume is uitgekomen op EUR 200 miljoen. In dezelfde periode van 2020 was dit nog EUR 1,1 miljard. Het relatief bescheiden volume is gedeeltelijk te verklaren door de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021. Hierdoor zijn koop- en verkoopprogramma's naar voren gehaald, waardoor het hoge investeringsvolume in het laatste kwartaal van 2020 ervoor heeft gezorgd dat er in het eerste half jaar van 2021 weinig transactiedynamiek heeft voorgegaan. Het is de verwachting dat als vanaf september de meeste beperkingen zijn opgeheven de markt voor winkelbeleggingen een grote eindspurt te wachten staat.

Beleggers in winkelvastgoed hebben een sterke focus op het convenience segment. Onder andere de financierbaarheid, een stabiele cashflow en een laag risicoprofiel maakt dat dit segment wordt gezien als een solide fundament in onzekere tijden. Door de verschuiving van veel beleggingsstrategieën richting het convenience segment neemt het beschikbare aanbod van binnenstedelijk winkelvastgoed toe, voornamelijk in kleinere binnensteden.

