

Bron: Locatus Blog 23 september 2020

Op welk van de 2.500 winkelgebieden in Nederland is de impact van corona het grootst?

EN WAAROM IS DE IMPACT ZO VERSCHILLEND?



Gertjan Slob 23 september 2020



Het is bijna 7 maanden geleden dat het eerste Covid-19 geval officieel vastgesteld werd in Nederland. Twee weken later ging Nederland in lockdown – met grote gevolgen voor de Nederlandse economie. Veel retailers zagen hun omzet enorm dalen of zelfs tot stilstand komen. Langzaam maar krabbelt menig ondernemer overeind, maar het gevaar dreigt nog steeds. Welke gevolgen kunnen we nu al vaststellen en welke factoren zijn bepalend voor de sporen die corona achterlaat? En wat zegt dit over de toekomst?

Herstel drukte in winkelstraten stagneert

Na de afkondiging van de lockdown en de verplichte sluiting van de horeca en een aantal andere sectoren daalden de passantenaantallen dramatisch. In de belangrijkste Nederlandse winkelstraten zelfs tot net boven de 20% van voorheen. Met de geleidelijke versoepeling van de maatregelen kwamen ook geleidelijk weer wat meer mensen naar de stad. In de loop van juni leek het een kwestie van tijd totdat de drukte in de Nederlandse binnensteden zich weer zou herstellen tot pre-corona aantallen.

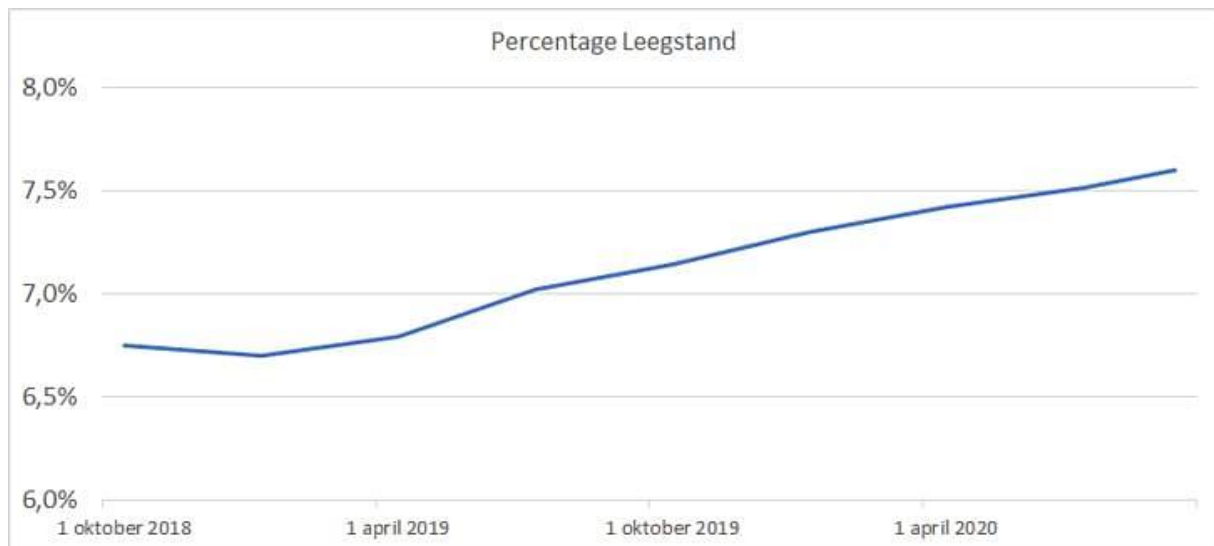
Maar vanaf half juli stagneerde de toename van de passanten abrupt. Het aantal passanten nam zelfs weer iets af. Om zich de eerste weken van september te stabiliseren tot net boven de 50% (ten opzichte van 7 maart).



Leegstand stijgt voorsnog minder dan verwacht

Veel sectoren in de retail ondervinden grote problemen door alle coronamaatregelen. De horeca was noodgedwongen een aantal weken gesloten en sinds de heropening krijgt de horeca te maken met maatregelen die een kostendekkende bedrijfsvoering niet eenvoudig maken. Ditzelfde geldt voor sectoren als fitness, escape rooms en sauna's. Zij zijn nog langer gesloten geweest en hebben dus lange tijd geen of heel weinig omzet gedraaid.

Normaal gesproken zouden bedrijven in deze omstandigheden hun deuren definitief moeten sluiten. Maar de steunmaatregelen van de overheid hebben hier duidelijk effect. De leegstand is de afgelopen maanden wel toegenomen, maar de stijging gaat nog steeds iets minder hard dan in 2019. In 2019 is de leegstand gemiddeld met een half procent per maand gestegen. In de eerste acht maanden van 2020 ligt dit net iets lager: de leegstand steeg van 7,3% naar 7,6%.



Hoe nu verder?

De grote vraag die nu boven de retail hangt is wat er gebeurt als de steunmaatregelen van de overheid straks stoppen. De algemene verwachting is dat zonder steunmaatregelen de leegstand snel zal gaan oplopen. Hoe snel? Daar verschillen de meningen over. Cijfers van 20% leegstand eind 2021 (t.o.v. 7,6% nu) komen zelfs voorbij. Dat de leegstand binnen nu en ruim een jaar zal stijgen lijkt onvermijdelijk, maar een bijna verdrievoudiging lijkt ons zeer onwaarschijnlijk.

Waar de leegstand dan wel op uit kan komen is een van de vragen die wij met de Corona Impact analyse willen beantwoorden. In deze analyse komen de volgende onderdelen aan bod.

Niet alle sectoren in dezelfde mate getroffen

Veel sectoren hebben last gehad van de coronamaatregelen, maar het gedwongen thuiszitten is voor sommige branches ook juist positief geweest. Zo hebben de bouwmarkten tussen maart en mei dit jaar bijna een kwart meer omzet gehaald dan in de vergelijkbare periode in 2019.^[1] Ook supermarkten, woonwinkels en elektrozaak deden het tijdens de lockdown beter dan in dezelfde maanden van 2019.

Sectoren als horeca, kleding en schoenenwinkels lieten echter een omzetsdaling zien van 30 tot 40%. Enerzijds mijden mensen drukke plekken zoals winkelstraten en anderzijds zorgt het vele thuiswerken, het minder vaak uitgaan en het gebrek aan feestjes ervoor dat mensen minder behoefte hebben aan een nieuwe garderobe.

Verschillen tussen sectoren zorgen voor verschillen tussen winkelgebieden

Binnensteden zijn vooral gevuld met horeca en modewinkels. Beide sectoren zijn zwaar getroffen door de corona crisis. De binnensteden zijn daardoor de winkelgebieden die de hardste klappen hebben geïncasseerd door de huidige crisis. Terwijl woonboulevards en winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen het juist goed gedaan hebben de afgelopen maanden.

We zien dus dat winkelgebieden anders presteren dan pre-corona. Dit heeft gevolgen voor de toekomstperspectieven van winkelgebieden. Oude waarheden moeten hierbij aan de kant gezet worden.

Wat bepaalt het toekomstperspectief van winkelgebieden?

We noemden al de drukte in de straat, hoeveel leegstand er is en de samenstelling van het winkelgebied, maar er zijn meer factoren van belang. De belangrijkste daarvan zijn:

Afhankelijkheid van (internationaal) toerisme



Nationale overheden hebben de afgelopen maanden voor een groot aantal landen en regio's negatieve reisadviezen afgegeven en/of een quarantaine verplichting vastgesteld voor mensen die terugkeren. Soms zijn landen simpelweg op slot gegaan voor reizigers uit het buitenland, met ongekende gevolgen voor het toerisme. Zo liepen op sommige plekken de toeristenaantallen terug tot nagenoeg nul.

Steden zoals Amsterdam, Utrecht en Maastricht – waar veel toeristen komen – hebben het zwaarder dan steden waar vooral bezoekers uit de eigen regio komen.

Afhankelijkheid van werknemers



Veel kantoorpersoneel werkt nog steeds grotendeels thuis. Normaliter gingen deze mensen tijdens hun pauze even een rondje lopen en kochten dan iets en ook na kantoor tijd werd in de directe omgeving van het kantoor nog een

boodschap gedaan. Nu het kantoorpersoneel veel thuis zit heeft dat effect op winkelgebieden met veel kantoren.

Centra in woonomgevingen profiteren juist, omdat de boodschap die eerder rondom het kantoor werd gedaan nu in de buurt van huis wordt gekocht.

Sterk toenemende internetaankopen



Internet is al lang een belangrijke factor die zorgt voor een afname van het aantal fysieke winkels. Corona geeft deze ontwikkeling nog een extra stimulans. Consumenten willen drukke plekken vermijden en dus is het doen van aankopen via het internet in deze tijd extra aantrekkelijk. Sommige branches (o.a. electro, schoenen en kleding) lenen zich beter voor een internetaankoop dan doe-het-zelf artikelen of bloemen.

Beperkt gebruik van OV



Het OV-gebruik ligt op dit moment net boven 50% ten opzichte van een jaar geleden. Dit komt niet alleen door minder woon-werkeizen, maar ook doordat het gebruik van het OV voor een bezoek aan de binnenstad zeer gering is. Bezoekers die naar de stad gaan, komen vooral met de auto en fiets. Steden die slecht bereikbaar zijn met de auto – of die hoge parkeertarieven hebben – zullen in de huidige tijd minder bezocht worden dan steden die goed bereikbaar zijn en waar je makkelijk en goedkoop kan parkeren.

De mate van sluitingen tijdens de lockdown



Een gesloten winkel haalt geen omzet en met kleine marges kan een sluiting van enkele weken al direct de buffer van de ondernemers doen verdampen.

Winkels die tijdelijk gesloten waren hebben dus een grotere kans om op termijn om te vallen dan winkels die open konden blijven.

Het aantal coronagevallen



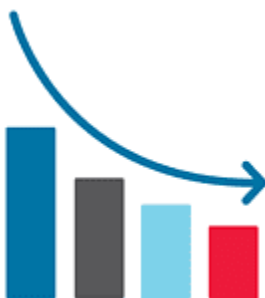
In regio's waar corona hard heeft toegeslagen zijn mensen voorzichtiger dan in regio's waar weinig gevallen zijn geconstateerd. Zo zien we dat in noordelijke steden de passantenaantallen minder hard zijn gedaald dan in Limburgse en Brabantse steden.

Prestatie pre-corona



Veel winkelgebieden kenden al problemen met leegstand en een teruglopend aantal winkels. Hoewel sommige problemen nu anders zijn dan in de pre-corona tijd, heeft dit toch invloed. Steden die al minder presteerden voor corona zullen het ook de komende jaren lastiger hebben dan goed presterende steden.

De komende recessie pakt anders uit voor verschillende branches



Economische recessie zorgt dat consumenten gaan bezuinigen op hun uitgaven. Op sommige uitgaven wordt meer en eerder bezuinigd dan op andere. Uit de crisis in de jaren na 2008 kunnen we leren op welke branches veel en op welke

minder wordt bezuinigd. Zo zien we uit de vorige crisis vooral een terugloop van de bestedingen in de woonbranche en in de horeca. Terwijl bijvoorbeeld de levensmiddelensector juist enige stijging van de omzet ziet omdat consumenten minder uit eten gaan.

De Corona Impact Analyse

Locatus heeft een uitgebreide Retail database waarmee we de impact van corona inzichtelijk hebben gemaakt. Uit onze data blijkt onder andere dat het aantal passanten door Covid-19 sterk is teruggelopen, maar dat de leegstand nog niet in dezelfde tred toeneemt. Toch lijkt een stijging van de leegstand onvermijdelijk. Waar en in welke mate die leegstand gaat ontstaan is de grote vraag, die wij via de Corona Impact Analyse willen beantwoorden.

In de Corona Impact Analyse zijn alle winkelgebieden in Nederland (ca 2.500) beoordeeld op alle hierboven beschreven onderdelen en zo heeft elk winkelgebied een score gekregen in de Corona Impact en Recovery Index. Hoe hoger de score is die een winkelgebied krijgt, hoe beter een winkelgebied door deze crisis zal kunnen komen.

Waar is de impact het grootst of juist het kleinst?

De Nederlandse binnensteden hebben veel horeca en modewinkels, zijn vaker afhankelijk van toerisme en van consumenten die van verder weg komen.

Logischerwijs is deze groep winkelgebieden ook de groep die het zwaarst wordt getroffen door de coronacrisis.

Hoe kleiner een winkelgebied hoe minder zwaar een winkelgebied wordt getroffen door corona: vooral als zo'n centrum met name gericht is op dagelijkse boodschappen.

Van alle winkelgebieden zijn Centrum Maastricht, Centrum Zwolle, Centrum Enschede, Centrum Arnhem, Centrum Drachten, Centrum 's Hertogenbosch, Centrum Tilburg, Centrum Roermond, Centrum Goes en Centrum Leeuwarden de 10 winkelgebieden die het meest getroffen zijn.

Op deelindicatoren komen soms heel andere winkelgebieden als meest getroffen winkelgebieden naar voren. Zo hebben de luchthavens Schiphol en Eindhoven het meeste last van wegblijvende toeristen en van het ontbreken van werkenden rondom de aanwezige retail. Toeristische gebieden als de centra van Domburg en Renesse hebben het meest last van de beperkingen in de horeca.

De woonboulevards doen het nu nog goed en hebben relatief weinig last van de directe effecten van corona. De woonboulevards hebben echter het meest te vrezen van de recessie die er aan dreigt te komen.

Leegstand zal toenemen tot 9,9% eind 2021

Met het doorrekenen van alle effecten van corona vanuit de Corona Impact Analyse komen wij tot de volgende globale inschatting:

Komend anderhalf jaar zullen wellicht zo'n 30.000 retailers (zowel winkels, horeca als diensten) hun winkel op de huidige plek sluiten. Dat aantal winkels zal echter **niet leeg** komen te staan. Vanuit het verleden zien we dat tegenover deze sluitingen ongeveer 85% openingen staan. Als we dat cijfer hanteren zou dat betekenen dat uiteindelijk 15% oftewel 5.000 panden daadwerkelijk leegkomen.

Op dit moment staan 16.500 panden leeg. Of het herstel van de winkelgebieden vergeleken mag worden met vorige recessies weten we nu niet, maar onze best mogelijke schatting is daarmee dat eind volgend jaar zo'n 21.500 panden leeg staan, dat is een leegstandspercentage van 9,9%.

Monitoring in de toekomst

De steunmaatregelen van de overheid bieden veel ondernemers nog voldoende ruimte om door te gaan. De leegstand loopt daardoor nog nauwelijks op. Langzamerhand worden deze steunmaatregelen afgebouwd en dan is het afwachten wat er gaat gebeuren. De aannames die in deze analyse gemaakt zijn zullen daarom begin volgend jaar worden getoetst met de ontwikkelingen die de komende maanden in de retail gaan plaatsvinden.

Daarnaast dreigen we nu in de tweede golf van de pandemie te komen. De overheid komt daarom weer met nieuwe beperkende maatregelen. Hoe zich dat verder ontwikkelt is ook ongewis op dit moment, maar wel essentieel voor het voortbestaan van veel retailers.

Deze analyse is daarom een momentopname, feitelijk een thermometer die wij in de winkelmarkt hebben gestoken. De corona crisis en het effect op de retail is echter nog lang niet voorbij. Locatus zal daarom de situatie nauwgezet blijven volgen en begin volgend jaar met een update van deze analyse komen.

[1] https://retailand.nl/app/uploads/2020/07/Retailagenda_Retail-postcorona-impactanalyse_juli2020_DEF.pdf

Corona Impact & Recovery Index



Bron: Locatus Blog 23 september 2020