

# Vastgoedbeleggers azen op supermarkten en buurtwinkels

## ➔ Interesse in grote winkelstraten daalt bij belegger

➔ Wijkwinkelcentra en supermarkten zijn juist in trek

➔ Verschraling dreigt daardoor voor binnensteden

Richard Smit  
Amsterdam

Vastgoedbeleggers laten de grote winkelstraten voor wat ze zijn en stappen in buurtwinkelcentra en supermarkten. De prijzen van het vastgoed zijn daar tientallen procenten omhooggegaan. De prijzen van winkelpanden in de binnenstad dalen juist hard.

Het aantal transacties in winkelvastgoed is in 2020 door de coronapandemie flink gedaald, maar de trend is duidelijk, zegt directeur Jeroen Lokerse van vastgoedadviseur Cushman & Wakefield. 'Voor buurtwinkelcentra wordt meer betaald dan ooit.' Hij verwacht dat die prijzen blijven stijgen. 'Zeker het type winkelcentrum van zo'n achtduizend vierkante meter, met twee supermarkten. Die blijven zelfs in de coronatijd goed lopen.'

Voor winkelpanden in binnensteden wordt nog wel het meest betaald, maar het gat met winkels elders slinkt hard. Dat blijkt uit cijfers van de vastgoedadviseur, die de waarde berekent op basis van huurprijs en rendement voor beleggers. De waarde van supermarkten en panden in buurtwinkelcentra is volgens deze rekenmethode sinds 2016 met 28% gestegen. Kleine wijkwinkelcentra werden 10% meer waard. De waarde van winkelpanden in de zeventien grootste winkelsteden ging juist 22% omlaag.

Volgens Lokerse kopen pensioenfondsen en vastgoedbeleggers vooral supermarkten en wijkcentra met een slager, een drogist en andere winkels voor producten die mensen dagelijks kopen. De verkoop van vastgoed in de grote winkelstraten ligt daarentegen vrijwel stil.

Andere vastgoedbeleggers onderschrijven het beeld dat Lokerse schetst. 'Wij zijn al twee jaar geleden gestopt met die A1-winkelstraten', zegt directeur Huib Boissevain van Annexum, dat beleggers de mogelijkheid biedt om te investeren in onder meer supermarkt vastgoed. 'Die zijn per meter acht tot vijftien

keer zo duur als dagwinkels in de wijk.' Bovendien is het risico een stuk groter bij grote winkelstraten, die meer last hebben van internetconcurrentie.

Annexum probeert nu supermarkten en de winkels eromheen te kopen, maar ziet daarbij meer kapers op de kust. 'De belangstelling voor dagwinkels is fors toegenomen. Tegenwoordig worden we er regelmatig uit geconcentreerd door een partij die een zeer hoog bod doet.' Dat drijft de prijzen op. Dat merkte Boissevain bij de recente aankoop van 62 supermarktpanden van Jumbo voor €325 mln, oftewel zeventien keer de huur.

Ook vastgoedadviseur Colliers constateerde vrijdag in een rapport dat de interesse van beleggers voor binnensteden afneemt, met uitzondering van de grootste vijf steden. Daar zou nog steeds vraag zijn naar winkelpanden.

'Onze portefeuille daalde afgelopen

jaar 5%', zegt Remco Vergeer van Vastned, dat veel panden heeft in de historische binnensteden van Amsterdam en Utrecht. 'Dat is gezien de omstandigheden relatief beperkt. We passen wel onze strategie aan. We willen minder afhankelijk worden van mode en van toeristen en juist meer vastgoed met een groter aandeel in de lokale economie. Een goed voorbeeld is de Amsterdamse Ferdinand Bolstraat. Daar hebben we een cluster van winkels met appartementen daar boven.'

Vastgoedbelegger Alain Rosenbaum, directeur van RJB Groep, ziet de huren dalen in de Amsterdamse Kalverstraat en andere A1-locaties. 'Er is weinig vraag naar die meters. Veel pensioenfondsen kopen geen A1-retailvastgoed meer. Partijen als Dela, Altera en Syntrus Achmea verkopen zulk winkelvastgoed. Wij hebben al vijf jaar geleden de keuze gemaakt geen winkelvastgoed meer te kopen. We investeren nu meer in woningen, kantoren en in supermarkten.'

'We zien heel veel interesse in echte winkels voor dagelijkse behoeften, zoals voeding', zegt ook Ruud van Maanen van Wereldhave, dat veel investeert in grotere winkelcentra. 'Het is lastiger als het aanbod minder dagelijks is. Hoe meer mode, hoe lager de prijs.'

Door de crisis in de grote winkelstraten zullen die nog meer dan nu gevuld worden door winkels van de grote merken, voorspelt Lokerse van Cushman & Wakefield. Maar ook die sluiten winkels.

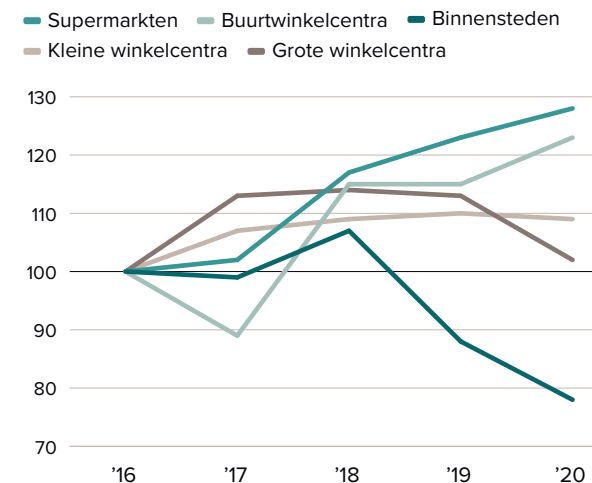
Parfumerieketen Douglas gaat vijfhonderd winkels sluiten en cosmeticamerk Yves Rocher neemt afscheid van alle Nederlandse winkels.

Die ontwikkeling hangt samen met een transitie die al gaande was, maar die door coronavleugels krijgt: consumenten winkelen steeds meer online. 'Die transitie gaat veel sneller dan wij dachten.'

Volgens Lokerse worden de gevolgen daarvan onderschat. 'We dreigen iets typisch Nederlands kwijt te raken. Een fijnmazige structuur van winkels zorgt ervoor dat steden en dorpen leefbaar blijven. In slaapsteden wordt de nabijheid van winkels echt gemist. Daarom is het wel degelijk een probleem als een H&M uit een kleine stad verdwijnt.'

## Dagelijkse winkel meer waard

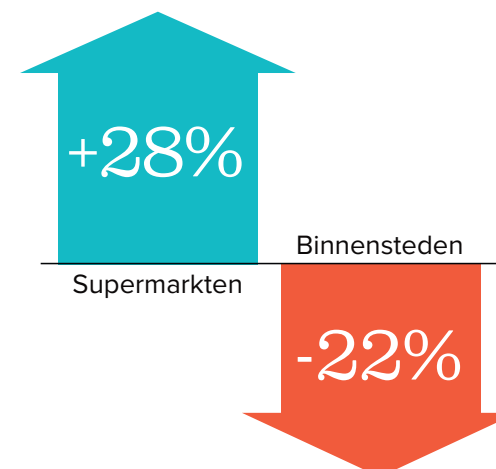
Waarde van winkelpanden per gebied, geïndexeerd (2016 = 100)



© FD | EE | Bron: Cushman & Wakefield

## Investeerders switchen

Verandering waarde van winkelpanden per gebied, 2020 t.o.v. 2016



© FD | EE | Bron: Cushman & Wakefield