

Retail in Maastricht

22 September 2022

syntrus | achmea
real estate & finance

Introductie

- Algemene ontwikkelingen
- Ontwikkelingen in de retailmarkt
- Het perspectief voor retail vastgoed in Maastricht



Waarom beleggen in Retail vastgoed?

- Winkelvastgoed heeft het ogenschijnlijk niet zo gemakkelijk de laatste jaren
  - Winkelvastgoed heeft jarenlang groei laten zien in huren en waarderingen. Deze groei werd gedreven door consumentenbestedingen en toenemende vraag naar winkelvastgoed door o.a. internationale retailers.
  - Na 2013 kwam hier verandering in, en bleek dat er als gevolg van een aantal structurele veranderingen veel overaanbod was en huren kwamen onder druk te staan. COVID-19 zette een aantal van deze trends in een hogere versnelling.

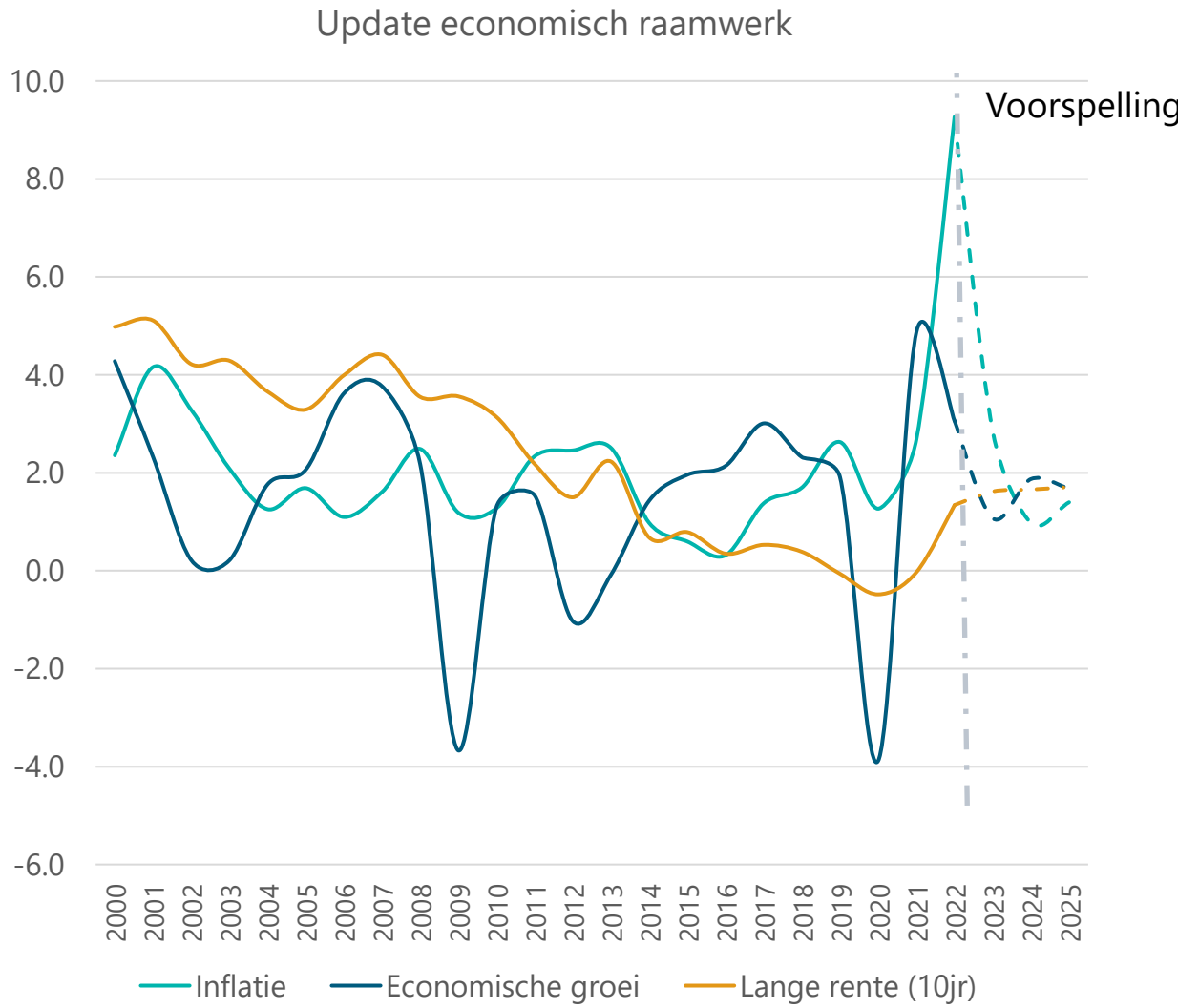


- Waarom dan toch beleggen?
  - Goed verhuurd winkelvastgoed biedt een **aantrekkelijk direct rendement**.
  - Retail valt onder commercieel vastgoed en biedt **diversificatievoordelen** ten opzichte van andere sectoren zoals kantoren en woningen. Hierdoor verbetert de verhouding tussen het rendement en risico van een multi-sector portefeuille.
  - Retail vastgoedbeleggingen bieden in zekere mate bescherming tegen **inflatie** en laat doorgaans **goede prestaties tijdens economische recessies** zien.
  - In tegenstelling tot andere vastgoedsegmenten komt retail momenteel vanuit een dal en ligt **herstel** in het verschiet.
  - Wel ligt de nadruk momenteel op het **beperken van het risico** en het selecteren van retail vastgoed objecten die passen binnen de strategie van Syntrus Achmea.



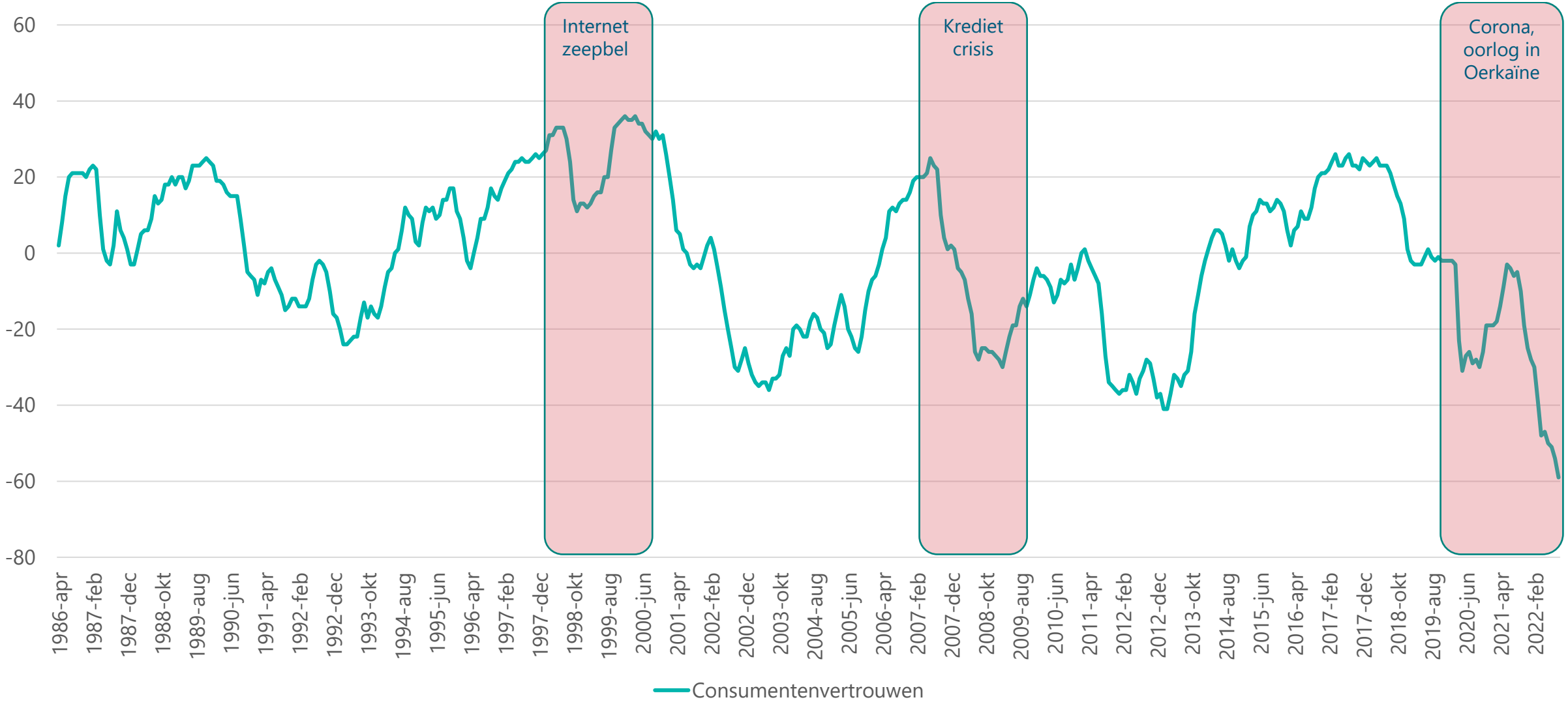
De inflatie is sterk en hardnekkig en er is veel onzekerheid in de markt

- De economische groeiverwachting is beperkt, maar nog steeds positief. Een recessie is niet het basisscenario.
- De inflatie is extreem opgelopen, maar zal naar verwachting normaliseren vanaf 2023.
- De lange rente is sterk opgelopen, maar blijft naar verwachting onder de 2%.



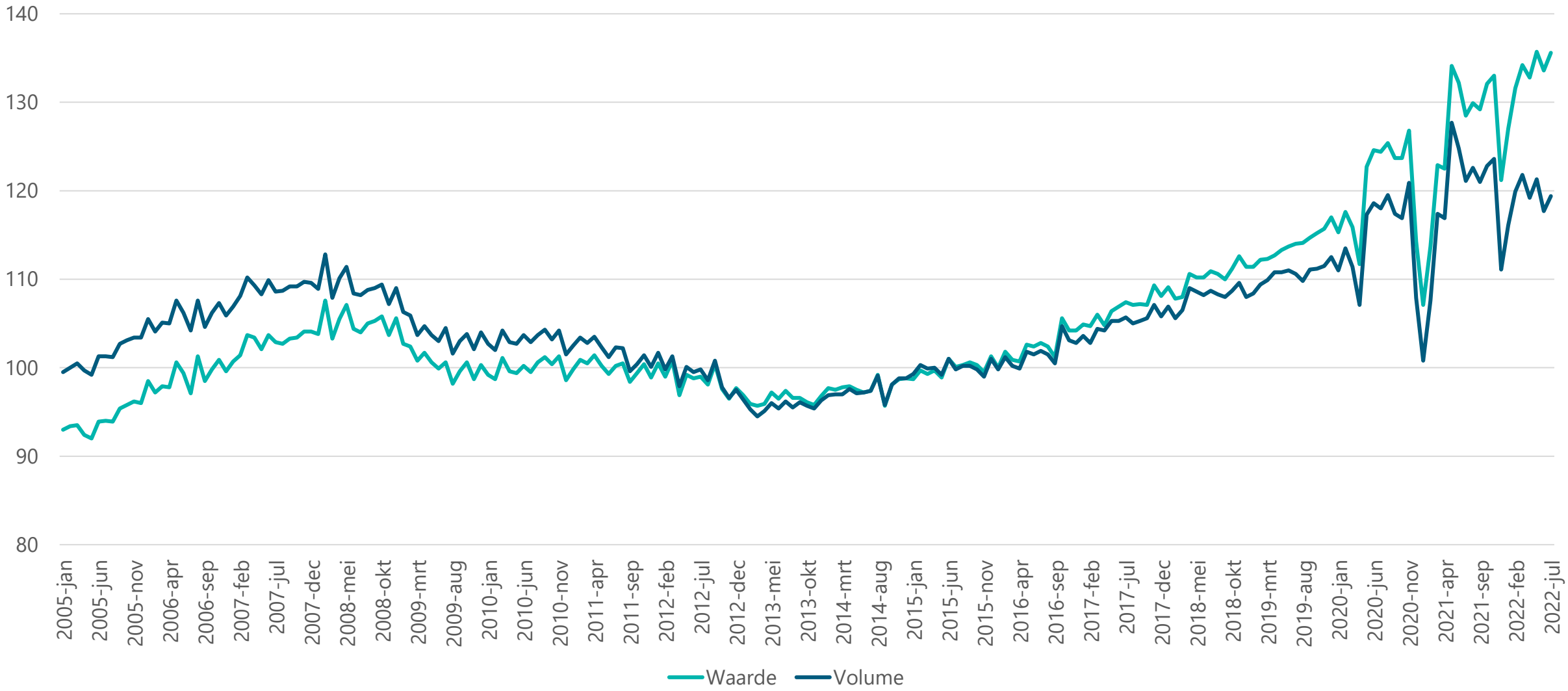
Bron: Oxford Economics (2022),
bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Het consumentenvertrouwen daalt naar een historisch laag niveau



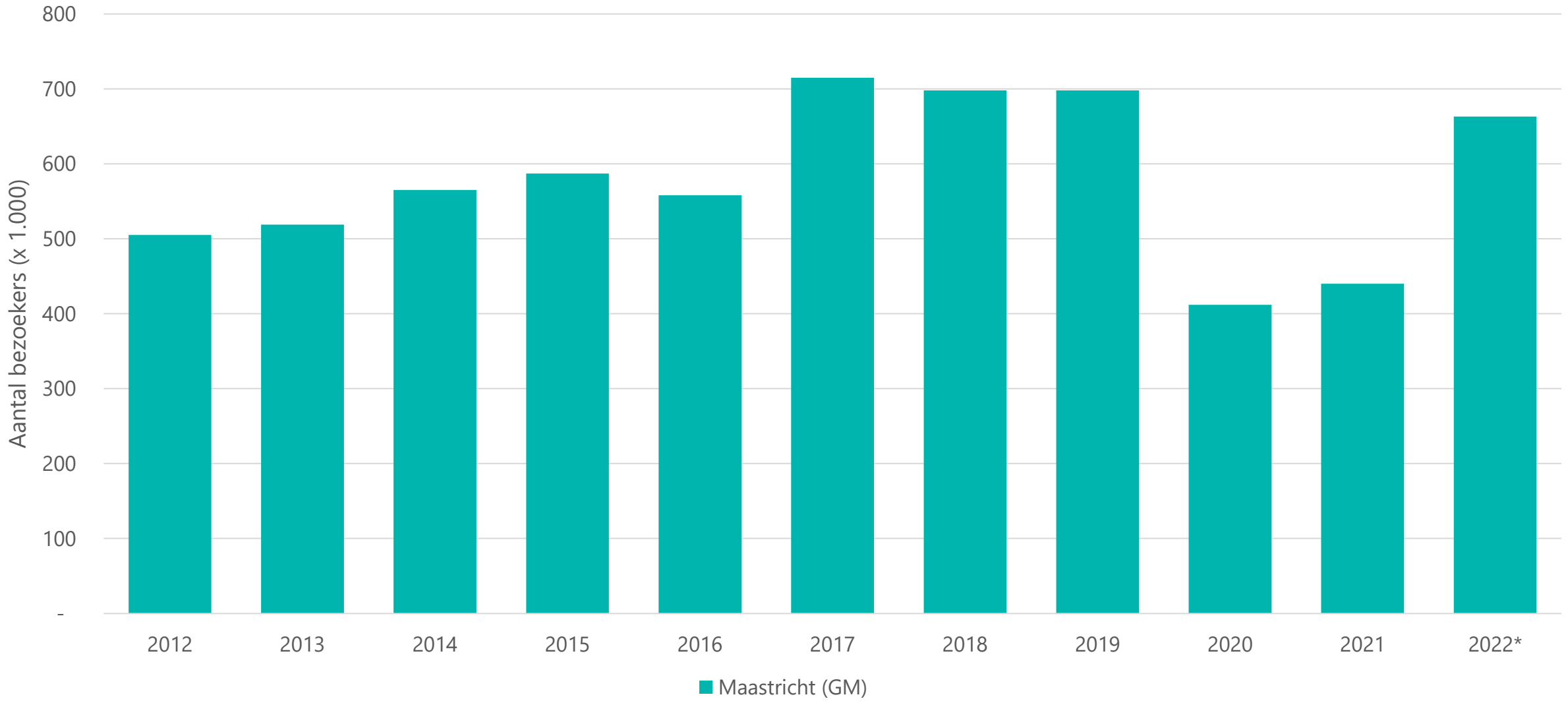
Bron: CBS (2022)

Detailhandelsomzet: Prijzen stijgen harder dan het volume



Bron: CBS (2022)

Toerisme trekt aan in 2022



Bron: CBS (2022)

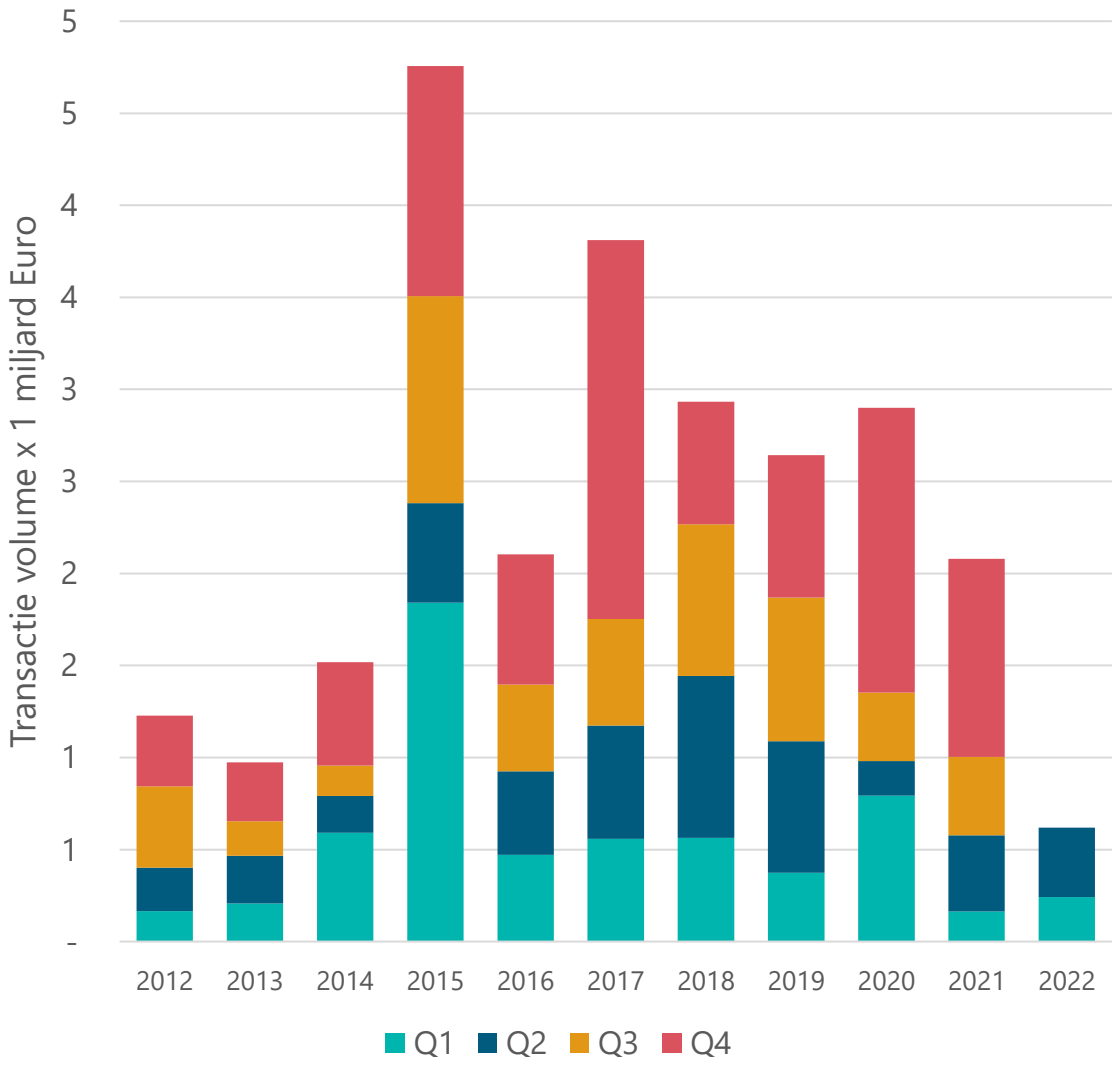


Ontwikkelingen in de retailmarkt

syntrus | achmea
real estate & finance

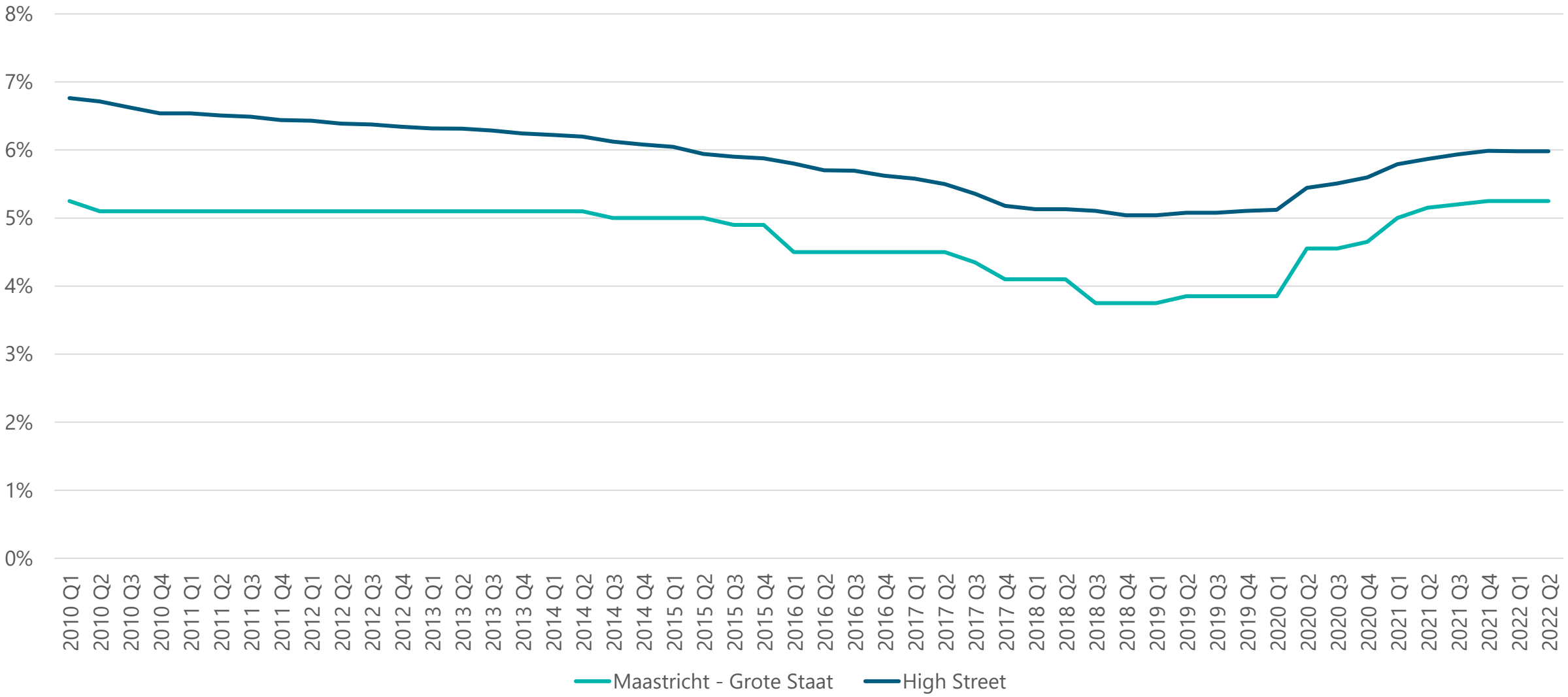
Het transactievolume van winkels trekt langzaam aan

- Beleggers tonen steeds meer interesse in 2022, maar zijn nog steeds voorzichtig en dit is terug te zien in de matige stijging van de beleggingsvolumes vergeleken met dezelfde periode in 2021; in de markt is nu meer onzekerheid en hogere financieringslasten.
- Vanaf 1 januari wordt hoogstwaarschijnlijk de overdrachtsbelasting verhoogd waardoor het volume in het vierde kwartaal mogelijk hoger zal uitpakken wanneer transacties naar voren worden gehaald.
- Door de gestegen bouwkosten worden minder transformatieprojecten verkocht.
- Buitenlandse beleggers kijken weer naar Nederlands retail, maar het zijn vooralsnog vooral Europese beleggers



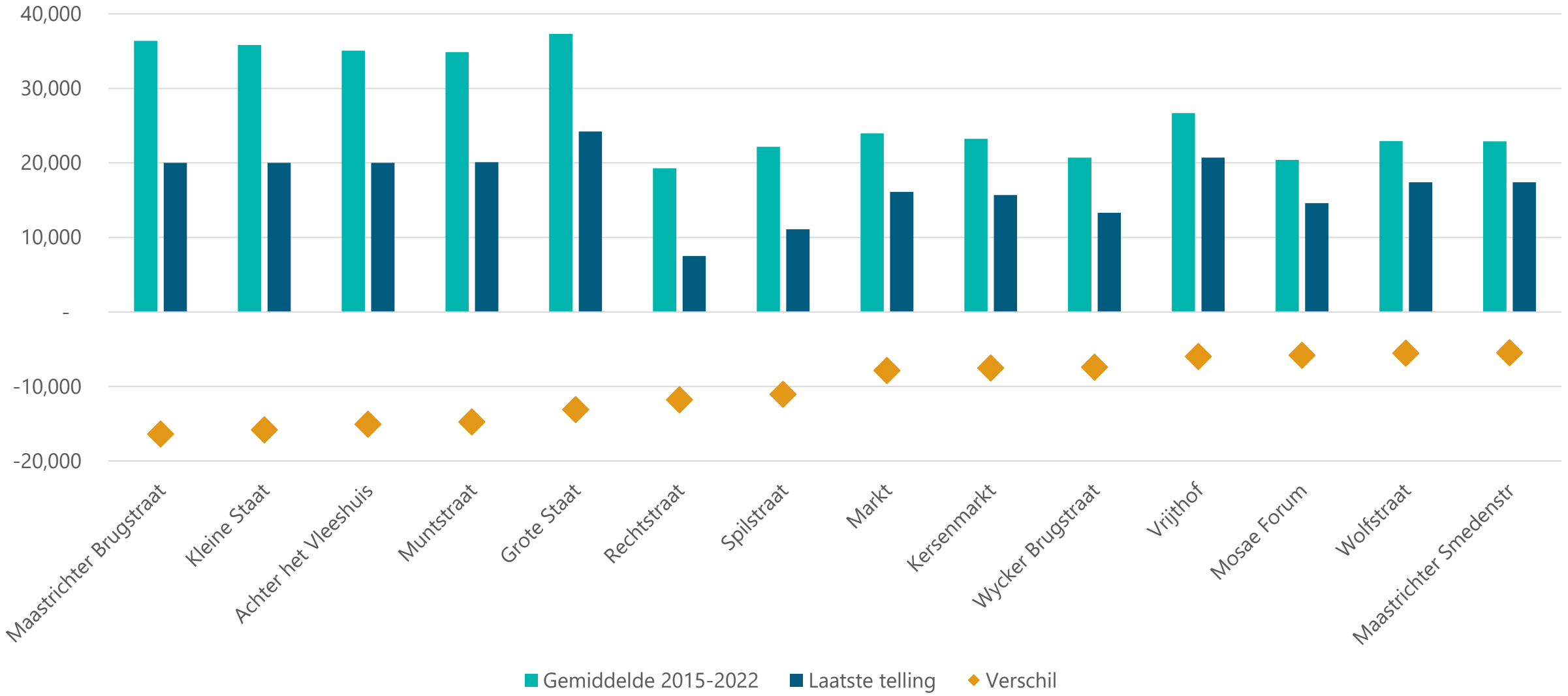
Bron: RCA 2022 Q2, transacties <€ 5m, Bewerking Syntrus Achmea REF

De aanvangsrendementen stabiliseren



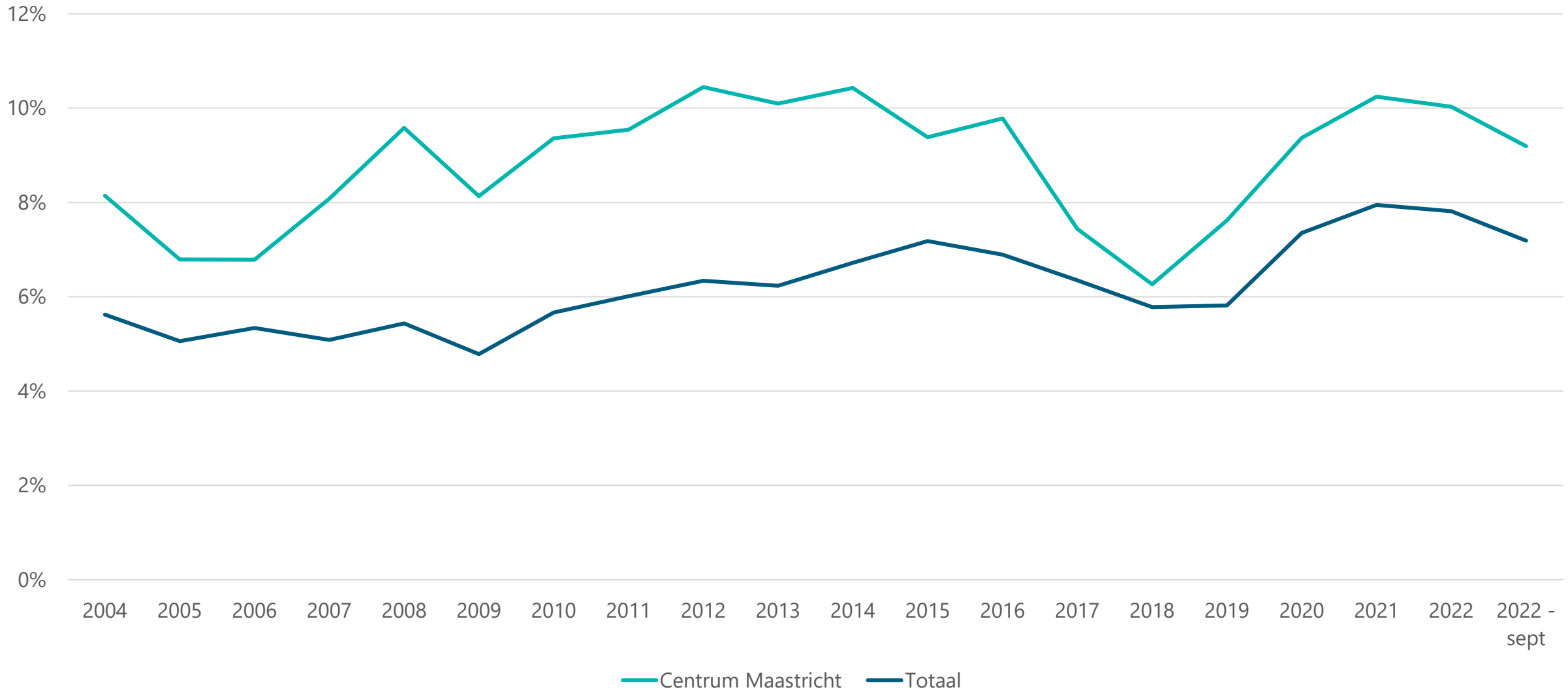
Bron: C&W (2022)

Het aantal passanten herstelde sterk in 2022, maar zijn nog steeds onder het gemiddelde



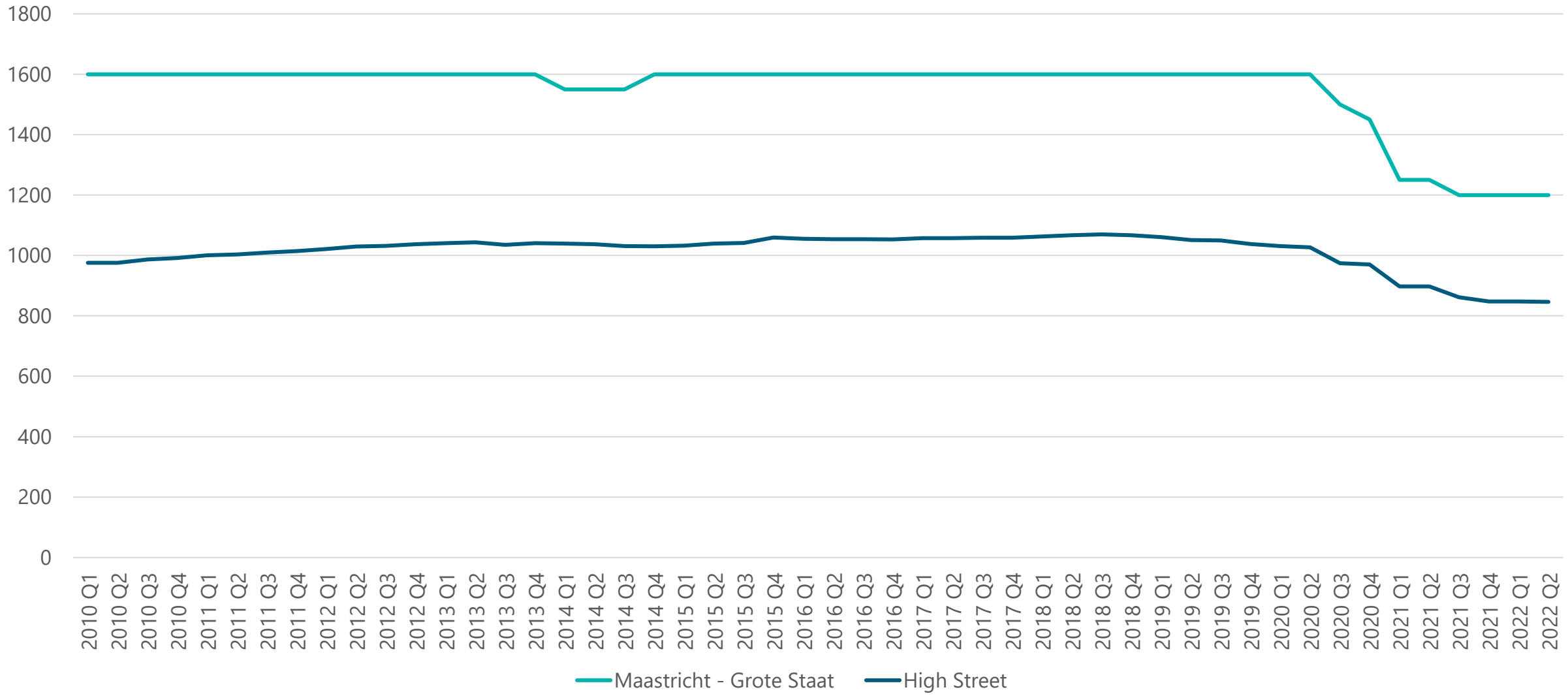
Bron: Locatus (2022)

De vraag naar winkelruimte herstelt en de daling van de leegstand zet door



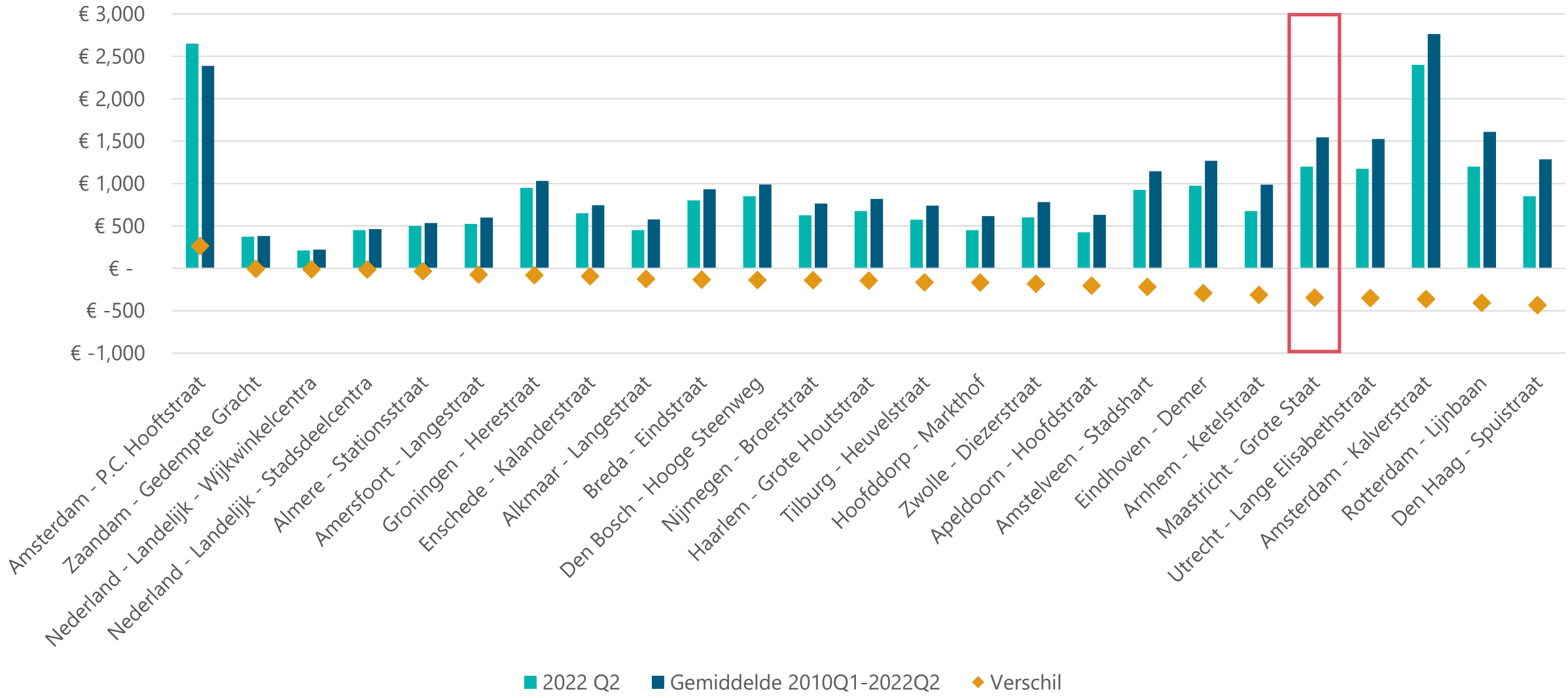
Bron: Locatus (2022)

Sterke correctie van de huurniveaus vanaf 2020, maar top huurniveaus zijn stabiel



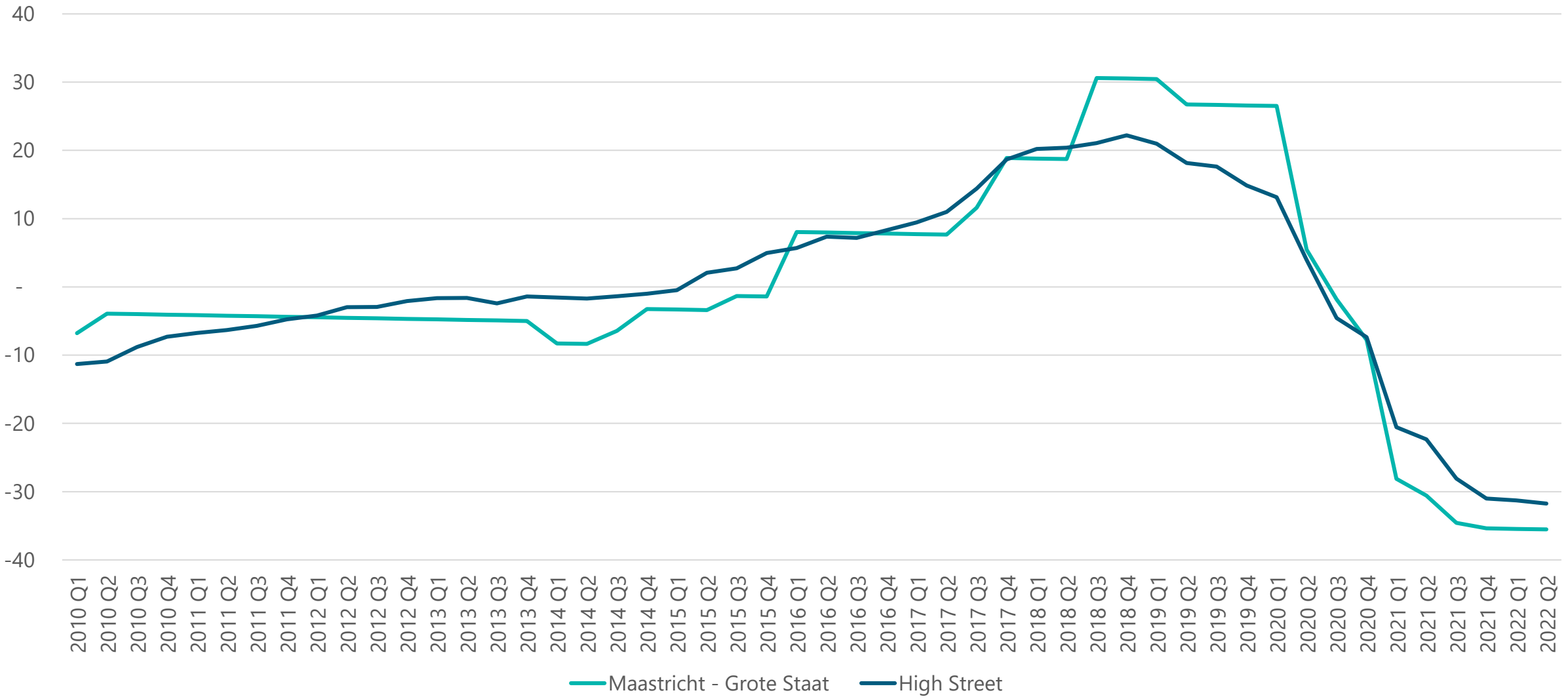
Bron: C&W (2022)

Top huurniveaus zijn sterk gedaald in vrijwel alle winkelsteden in Nederland



Bron: C&W (2022)

De waarderingen bereiken de bodem in 2022 en stabiliseren



Bron: Syntrus Achmea (2022)



Het perspectief voor retail vastgoed in Maastricht

syntrus | achmea
real estate & finance

Het perspectief voor retail vastgoed in het algemeen verbetert

- De coronaperiode heeft een aantal structurele trends versneld, maar de binnensteden tonen over het algemeen een sterke veerkracht;
- De huidige marktomstandigheden zorgen voor veel onzekerheid die verder gaat dan alleen retail;
- De vraag naar winkelruimte verandert doordat de functie van de winkel breder wordt;
- De binnensteden worden steeds (weer) multifunctioneler waarbij ruimte wordt gemaakt voor andere functies dan de winkel;
- Het aantal bezoekers neemt weer toe, maar is in veel gevallen nog niet op het oude niveau. De bestedingen lijken wel te herstellen naar het oude niveau van 2019;
- Retail komt, in tegenstelling tot andere vastgoedsegment, vanuit een dal.



De functionele invulling van de binnenstad verandert, maar de binnenstad is wendbaar

- De binnenstad heeft de afgelopen 100 jaren een enorme transitie meegemaakt. De sterke naoorlogse groei van de (internationale) detailhandel heeft hieraan bijgedragen. Momenteel heeft de binnenstad van Maastricht op dit moment het grootste winkelvloeroppervlak per inwoner van alle binnensteden in Nederland!
- De vraag naar winkelruimte is gericht op mode & luxe, maar in de binnensteden komen steeds meer andere functies. Komt de kruidenierswinkel weer terug in de binnenstad?



Maastricht rond 1900



Maastricht 1920-1950

De binnenstad verandert mee met de tijd, inmiddels zijn auto's in de stad verleden tijd

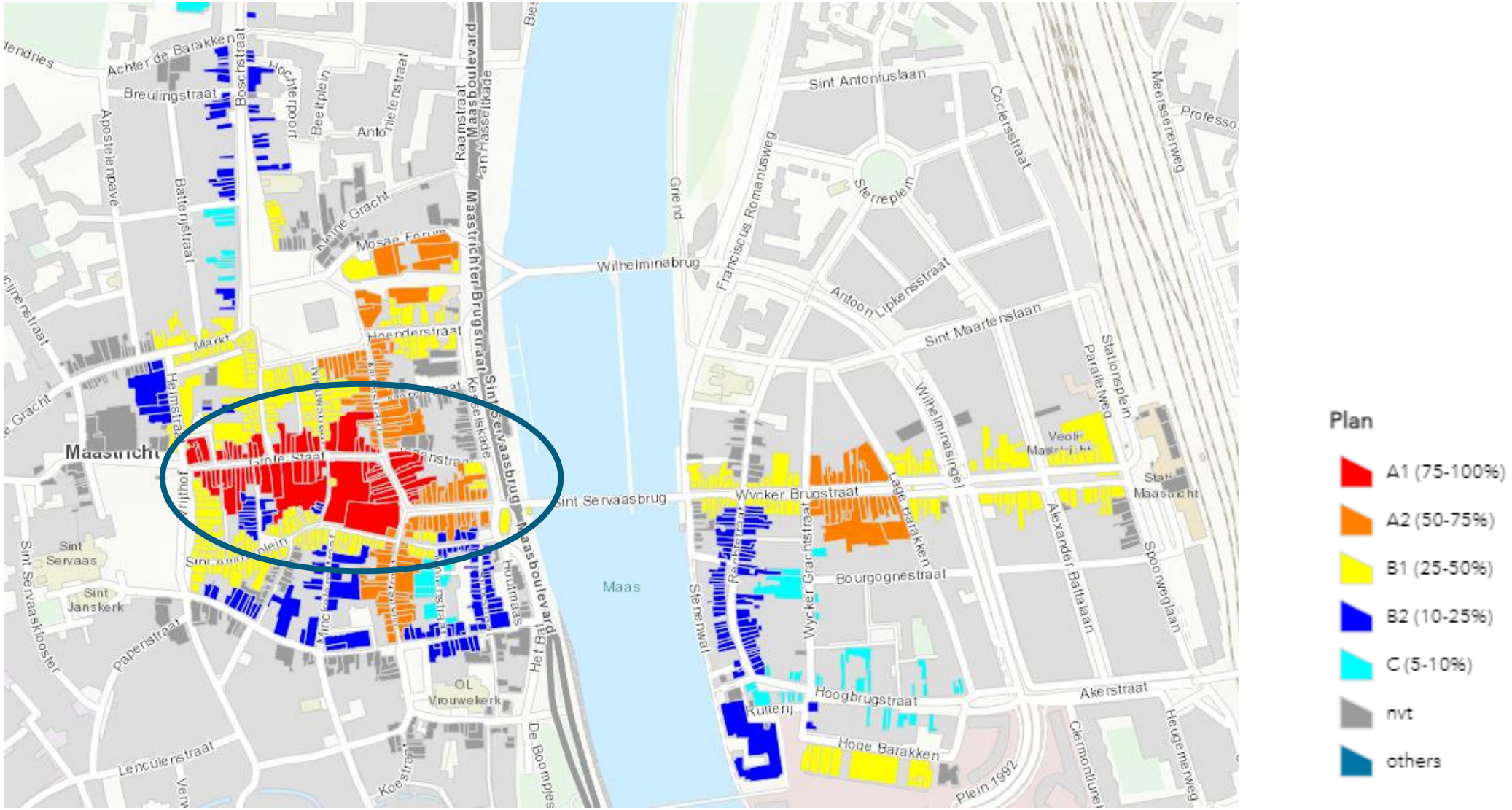


Maastricht 1961

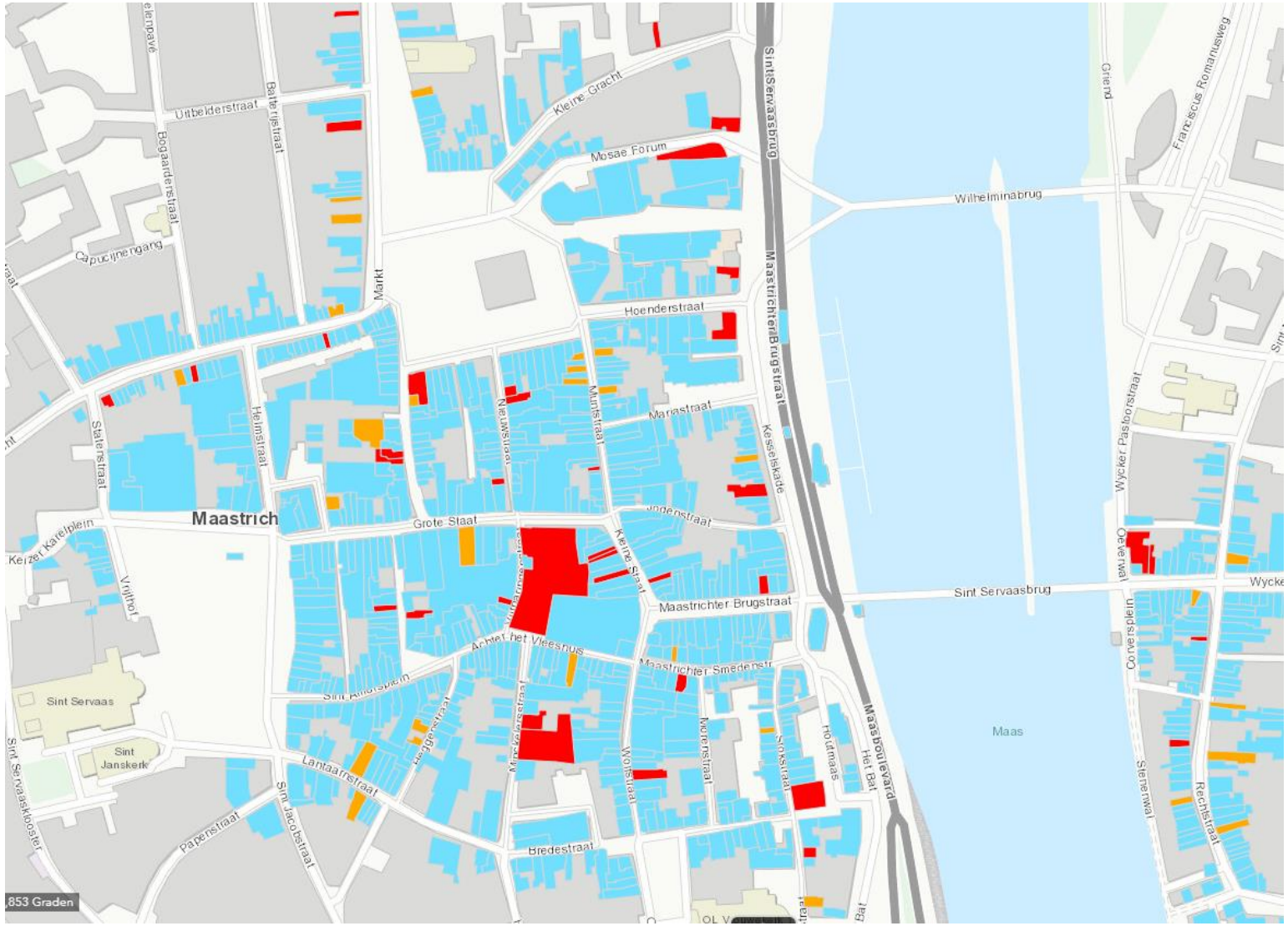


Maastricht vandaag de dag

De Grote Staat is de kern van het winkelgebied in Maastricht



Het selecteren van objecten helpt bij het minimaliseren van financiële of fysieke leegstand



- De leegstand in de binnenstad van Maastricht is momenteel 9,2%, met een lichte concentratie in de Entre Deux.
- De gemiddelde oppervlakte van de leegstaande ruimten is ruim 200 m² WVO. Gecorrigeerd voor twee grote ruimten (Grote Staat 5 (HBC) en Grote Staat 29) is de gemiddelde omvang slechts 107 m² WVO en zonder de Entre Deux nog kleiner.

Maak toegang van de winkels laagdrempelig

- De leegstand zit vaak in moeilijk bereikbare en kleinere winkelruimten





Pandindeling is bij voorkeur logisch en buitenruimte kan soms beter worden benut





Conclusie

- Maastricht staat in de top 10 winkelsteden van Syntrus Achmea;
- De binnenstad heeft veel winkelruimte per persoon, maar leunt ook sterk op externe bezoekers;
- Het perspectief is gunstig voor de beste plekken en courante objecten;
- Verspreide en ontoegankelijke winkels met een vreemde indeling zijn problematisch.;
- Meer ruimte moet ontstaan voor alternatieve functies en het verblijfsklimaat van de buitenruimte is belangrijk voor het goed functioneren van de binnenstad.

Conclusie

