

'Winkelcentra moeten streven naar één eigenaar'

21-09-2015 11:00

De waarde van winkelvastgoed daalt significant wanneer er sprake is van verdeeld eigendom. Dat blijkt uit onderzoek van vastgoedeigenaar Cushman & Wakefield naar de relatie tussen de eigendomsstructuur en waarde van winkelvastgoed.

De daling komt doordat winkelcentra met meerdere eigenaren lastiger te managen zijn, aldus onderzoeker Barzien Khoshbakht. "Bij verdeeld eigendom spelen vooral gebrek aan renovatie, gebrek aan marketing van het gehele winkelcentrum en teveel achterstallig onderhoud een rol."

Gebieden met één eigenaar genereren daarentegen hogere huren, wat een positief effect heeft op de vastgoedwaarde, stelt Khoshbakht. Nieuwe winkelcentra zouden volgens hem daarom alleen nog moeten worden ontwikkeld voor één eigenaar. Partijen die te maken hebben met verdeeld eigendom in een bestaand winkelcentrum kunnen winkelunits verwerven om een meerderheidsbelang te creëren. Hij wijst er echter op dat dat een kostbare en vaak niet haalbare strategie is.

Naast het effect van de eigendomsstructuur op winkelcentra hield Khoshbakht onder meer de invloed van parkeergelegenheid en de leeftijd van het winkelcentrum tegen het licht. Goede parkeervoorzieningen stuwden de huurprijs met 22 euro per vierkante meter, terwijl elk jaar erbij de huren met 0,90 euro per vierkante meter doet dalen.