

Huur sinds crisis met twintig procent gedaald

01-06-2016 11:17

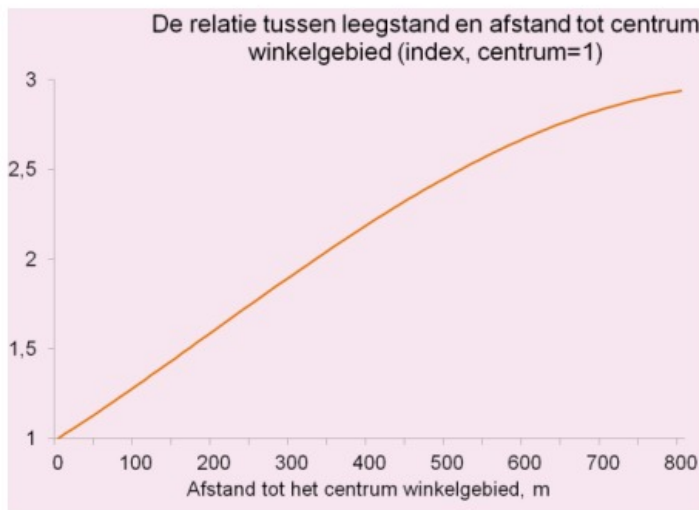
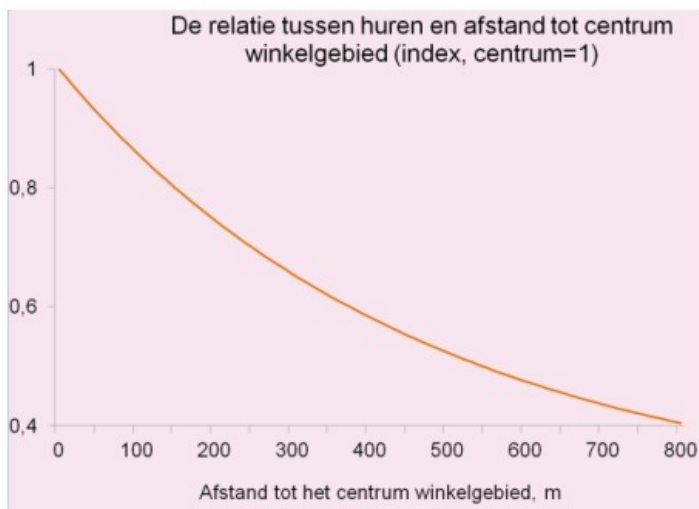


De markt voor winkelvastgoed heeft sterk gereageerd op de economische ontwikkelingen. De huren zijn sinds 2008 met ruim twintig procent gedaald, terwijl de leegstand met een factor 1,6 is toegenomen. Dat concludeert het Centraal Planbureau (CPB) in een analyse van de retailvastgoedmarkt.

De meeste onderzochte winkelgebieden in Nederland zijn volgens het bureau monocentrisch. Dat betekent dat er ãn duidelijk centrum is waar de huren het hoogst zijn, de leegstand het laagst is en de concentratie van winkels het hoogst. Hoe verder een winkel van het centrum gevestigd is, des te minder bezoekers hij trekt en des te lager het rendement. Dichter bij de rand kan het voorkomen dat geen winkel zich meer staande kan houden, zelfs bij een huur van nul, aldus het CPB.

Winkelleegstand concentreert zich dan ook aan de randen van winkelgebieden. Uit een analyse van vierduizend verhuurtransacties in de periode 2004 tot 2014 blijkt dat de huren tien tot vijftien procent dalen en de leegstand met een factor 1,2 stijgt met elke honderd meter meer afstand tot het centrum van een winkelgebied. Op vijfhonderd meter afstand is de huur gemiddeld ruim veertig procent lager en is de leegstand tweeënhalve keer zo hoog als in het centrum.

Geschatte afstand effect in huren en leegstand



Bron: Ossokina en Teulings (2015).

De huidige winkelleegstand in Nederland bedraagt ruim negen procent. Dat is volgens het bureau *â€˜fors*, maar niet buitengewoon hoog^{â€™}. Bij de cyclische ontwikkeling van de huren en leegstand horen namelijk pieken en dalen. Zo heeft de Verenigde Staten periodes gekend waarin de leegstand richting de tien procent steeg, om daarna weer terug te keren naar een lager niveau passend bij een normale frictieleegstand.

Ook de huidige economische opleving zal naar verwachting van het CPB positieve effecten hebben op de markt voor winkelvegoed. Vanwege de opkomst van het online winkelen en bevolkingskrimp in bepaalde gebieden is het echter niet vanzelfsprekend dat de leegstand terugkeert op het niveau voor de crisis. Winkellocaties in regio^{â€™}s met stijgende bevolking zullen volgens het rapport profiteren ten koste van winkellocaties in gebieden met dalende bevolking, waar leegstand een structureel fenomeen kan worden.