

Grote verschillen in internationale retail vastgoedmarkt

Een blik op de internationale retail vastgoedmarkt levert een divers beeld op. Niet alleen zijn er grote regionale verschillen, maar ook is sprake van een duidelijke polarisatie tussen vastgoed op goede en minder goede locaties. Dat komt naar voren uit het jaarlijkse rapport 'Main Streets Across the World 2010' van internationaal vastgoedadviseur Cushman & Wakefield.

Hoewel de wereldeconomie weer de weg omhoog heeft gevonden, is de consumentensector in veel landen nog aangeslagen. Het vertrouwen onder consumenten is weliswaar aangetrokken, maar blijft fragiel. Voor de analisten van Cushman & Wakefield is het dan ook geen verrassing dat de internationale retail vastgoedmarkt wederom terugziet op een moeilijk jaar (tot juni).

Van alle 59 landen die in het onderzoek zijn meegenomen, liet 25% een stabiele huurontwikkeling in het topsegment zien, 41% een stijging en 34% een daling. Daaruit komt een positiever beeld naar voren dan het jaar daarvoor, toen de grootste daling van winkelhuurprijzen werd opgetekend in het 25-jarig bestaan van het onderzoek. Niettemin toont deze uitkomst aan dat het herstel verre van soepel verloopt.

Regionale verschillen

Er zijn bovendien grote regionale verschillen. Zo laten alleen Azië (1,7%), Latijns-Amerika (6,4%) en het Midden-Oosten/Afrika (0,3%) een huurgroei in het topsegment zien. De Verenigde Staten/Canada (-/-0,6%) en vooral Europa (-/-4,4%) blijven achter.

De verschillen zijn niet alleen terug te voeren op de uiteenlopende economische prestaties, zo wordt in het rapport gesteld. In een aantal wereldsteden kunnen retailers het zich eenvoudigweg niet veroorloven om op bepaalde locaties niet aanwezig te zijn, ongeacht de economische omstandigheden. Dan gaat het bijvoorbeeld om 57th and 5th Avenue in New York, Central in Hong Kong, Bond Street in Londen en centrale locaties in Mumbai en New Delhi. Steeds meer retailers verkiezen internationale groei in grote steden boven binnenlandse expansie in kleinere steden. Dit is volgens Cushman & Wakefield een van de drijvende krachten in de retailvastgoedmarkt.

Niet voor niets behoren de toplocaties tot de duurste in de wereld. De ranglijst wordt voor het negen achtereenvolgende jaar aangevoerd door Fifth Avenue in New York, waar de huurprijzen 8,8% stegen. Causeway Bay in Hong Kong blijft nummer twee, gevolgd door New Bond Street in Londen. Op

deze toplocatie in Londen stegen de huren het afgelopen jaar met 19,4%. Dat staat in schril contrast met de huurprijzdaling van 9,5% op Champs-Élysées in Parijs, die daardoor daalde van plaats drie naar vijf op de ranglijst.

Voor de sterkste stijgingen van de huren moeten we echter naar de opkomende markten, die profiteren van een krachtige economische ontwikkeling, groeiende toeristenstroom en stijgende vraag van internationale retailers. Het in de Braziliaanse Sao Paulo gelegen Haddock Lobo liet een huurprijsstijging zien van liefst 92% en was daarmee wereldwijd de grootste stijger. In Azië werd de sterkste huurgroei (+33%) geregistreerd op Linking Road in Mumbai, India.

Niet in alle opkomende markten is de prime retailmarkt booming. In Bulgarije bijvoorbeeld halverden de huren in sommige hoofdwinkelstraten. Centraal- en Oost-Europa is met een daling van de huren van 10,2% sowieso de negatieve uitschieter.

Verwachtingen

Zoals gezegd zijn er niet alleen grote onderlinge verschillen tussen landen en regio's, maar ook tussen eersteklas vastgoed en secundair vastgoed. Cushman & Wakefield signaleert een duidelijke polarisatie tussen eersterangs- en tweederangslocaties, waarbij de laatste groep veel harder is getroffen door de lagere vraag van retailers en de daaruit voortvloeiende daling van de huurprijzen. Retailers zijn in deze moeilijke economische tijden immers sneller geneigd om onrendabele winkels te sluiten. Daarentegen is de vraag naar winkelruimte op toplocaties goed overeind gebleven, en daarmee ook de huren.

Met het oog op de onzekere economische vooruitzichten zien de marktvoorsers van Cushman & Wakefield nog voldoende neerwaartse risico's in de wereldwijde retail vastgoedmarkt. Tegelijkertijd zullen de ontwikkelingen van land tot land sterk uiteen blijven lopen. De retailsector in opkomende landen zal zich naar verwachting sterk blijven ontwikkelen, hetgeen de vraag naar vastgoed van hoge kwaliteit op goede locaties aanjaagt. Azië/Pacific beschikt over de beste perspectieven, met een naar verwachting voortgaande sterke groei – zij het wellicht in een lager tempo – van China en India. Echter, Brazilië en Latijns-Amerika in zijn geheel zullen het naar verwachting van Cushman & Wakefield ook goed doen gezien de groeiende middenklasse en de sterke kapitaalinstroom.

In veel volwassen markten zullen retailers waarschijnlijk voorzichtig en selectief blijven opereren. De positie van consumenten blijft immers in veel landen kwetsbaar. Toch ziet het ernaar uit dat de huren zijn gestabiliseerd en de leegstand op toplocaties afneemt. De makelaarsorganisatie rekent er dan ook dat 2011 meer stabiliteit zal laten zien met een mogelijk herstel van de huurprijzen later in het jaar.

Ontwikkelingspijlijn

Een dreigend tekort aan winkelruimte in het topsegment van de markt kan de retail vastgoedmarkt in Europa ondersteunen. Gedwongen door de kredietcrisis is de ontwikkeling van nieuwe winkelcentra namelijk op een laag pitje komen te staan. Naar verwachting zal het aantal opleveringen in 2011 en 2012 tussen de 45 en 50% lager uitkomen ten opzichte van de piek van de markt in 2008. Dat stelt Cushman & Wakefield in een recente researchpublicatie over de Europese retailmarkt.

In vrijwel alle Europese landen is de ontwikkelingspijlijn in de afgelopen jaren afgenomen. Dat geldt in het bijzonder voor de voormalige 'hotspots' in Centraal- en Oost-Europa, zoals de Oekraïne, Polen, de Baltische Staten en Roemenië. Niettemin was de regio in de eerste helft van 2010 nog goed voor ruim 60% van de opgeleverde winkelcentrumruimte in Europa. Vooral Rusland, Bulgarije en Turkije lieten een sterke groei zien. In West-Europa werd de meeste winkelruimte toegevoegd in Italië en Duitsland. Italië beschikt samen met Frankrijk bovendien over de grootste ontwikkelingspijlijn.

Per saldo kwam in de eerste zes maanden van het jaar iets meer dan 2,1 miljoen vierkante meter aan nieuwe winkelcentrumruimte op de markt, een daling van circa 30% vergeleken met dezelfde periode in 2009 en het laagste niveau sinds 2005. Naast uitbreiding van bestaande winkelcentra werden er ook 64 nieuwe winkelcentra opgeleverd. In dezelfde periode van vorig jaar waren dat er 120. Hoewel in de tweede jaarhelft meer ruimte zal worden opgeleverd, wordt voor geheel 2010 op een daling gerekend van 17%. En in 2011 voorziet Cushman & Wakefield een verdere lichte teruggang. Dit zou neerkomen op een stijging van de totale voorraad van 3,9%, de laagste jaarlijkse toename in bijna 30 jaar.

Door de geslonken ontwikkelingsportefeuilles kan er een tekort aan prime winkelcentrumruimte ontstaan, zo waarschuwt de makelaar in het rapport. Daardoor kan volgend jaar al sprake zijn van een toename van het activiteitsniveau onder ontwikkelaars. De focus zal daarbij in eerste instantie liggen op volwassen markten. Naar verwachting zal het langer duren voordat de markt in Centraal- en Oost-Europa stabiliseert.

Aanvangsrendementen

Waar de ontwikkelingsactiviteiten in de Europese retailsector sterk zijn teruggelopen, is het transactievolume weer fors hersteld. Zo kwam het volume in de eerste helft van 2010 vergeleken met een jaar terug 80% hoger uit op €16,5 miljard. Het aandeel van retailbeleggingen in de totale commerciële vastgoedmarkt blijft daarbij toenemen en kwam uit op ruim

35%. Met name het Verenigd Koninkrijk, Frankrijk en Duitsland boekten een sterke groei.

Door de hernieuwde belangstelling van beleggers zijn de aanvangsrendementen op Europese prime winkelcentra in de eerste helft van 2010 gedaald met circa 25 basispunten, na de stabilisatie in de laatste maanden van 2009. Het aanvangsrendement lag eind juni op gemiddeld 6,94%, tegenover een piek van 7,51% december 2009. In het Verenigd Koninkrijk daalde het aanvangsrendement het sterkst met 75 basispunten naar 5,50% in juni.

De resterende maanden van 2010 zullen volgens Cushman & Wakefield uitdagend blijven, gelet op het gebrek aan financieringsmogelijkheden en een aanhoudende voorzichtige opstelling van huurders. Daarentegen zal het investeringsniveau in de prime winkelcentrummarkt naar verwachting gestaag toenemen door de behoefte aan inkomsten in een lage inflatoire omgeving en beleggingsdwang bij grote beleggers. Echter, een verdere significante daling van de aanvangsrendementen ziet Cushman & Wakefield op korte termijn niet optreden, zeker niet wanneer het aanbod weer stijgt. Het ligt in de lijn der verwachting dat de aanvangsrendementen de komende tijd nog iets zullen dalen en daarna zijwaarts zullen bewegen.

copyright © Beurswaage 4 oktober 2010

Gelet op de aard van haar activiteiten is Beurswaage B.V. niet vergunningplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht en staat Beurswaage B.V. niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

BEURSWAAGE



Beurswaage B.V.

Stationsweg 44
6861 EJ Oosterbeek

Postbus 479
6710 BL Ede

T (026) 7440033
F (026) 7440034

info@beurswaage.nl
www.beurswaage.nl

Bankrekeningnummer
49.45.47.642

KvK Midden-Nederland
32111454

Wegen naar rendement