

Huurprijzen in winkelgebieden hangen sterk samen met de omvang van het mode en luxe aanbod

De invloed van leegstand en vloerproductiviteit op winkelhuren is beperkt

Onderzoek van Roots Beleidsadvies en AnalyZus toont aan dat de verschillen in huurprijzen in winkelgebieden sterk samenhangen met verschillen in de branchering van het winkelaanbod en dan met name de omvang van het mode & luxe aanbod. Daarnaast spelen in centrale winkelgebieden de bereikbaarheid per OV en de compleetheit van het aanbod een belangrijke rol. Opvallend genoeg hangen de verschillen in huurprijzen niet samen met verschillen in leegstand en vloerproductiviteit. Mogelijk dat juist die factoren sterker in de bepaling van huurprijzen moeten worden betrokken.

Te hoge huurprijzen worden vaak genoemd als veroorzaker van winkelleegstand. Voor Roots Beleidsadvies en AnalyZus was dit aanleiding om de relatie tussen de huurprijzen en leegstand in winkelgebieden nader te onderzoeken. Ook de relatie tussen andere winkelgebiedskennmerken en winkelhuren is in het onderzoek 'Objectieve indicatoren voor de huurprijzen van winkels' geanalyseerd. De gemiddelde huurprijzen in winkelgebieden zijn daarin op basis van een database van Retail Vastgoed Adviseurs vastgesteld. Met het onderzoek wilden de bureaus meer inzicht verwerven in de factoren die de huurprijzen in winkelgebieden verklaren.

Uit het onderzoek blijkt dat van alle onderzochte winkelgebiedskennmerken, de omvang van het aanbod mode & luxe winkels het sterkst met de gemiddelde huurprijs samenhangt. Dit betekent dat in winkelgebieden met veel mode & luxe winkels de huurprijs gemiddeld hoger is dan in gebieden met weinig mode & luxe winkels. Dit geldt zowel in centrale winkelgebieden als in stadsdeelcentra. In centrale winkelgebieden is bovendien een samenhang tussen de huurprijzen en de bereikbaarheid per OV en de compleetheit van het aanbod aangetoond.

Hoewel in het algemeen dus samenhang tussen de omvang van het mode & luxe aanbod en de gemiddelde winkelhuren bestaat, betekent dit niet dat in alle winkelgebieden met veel mode & luxe winkels de huurprijzen hoog zijn. Ook andersom is de huurprijs in gebieden met weinig mode & luxe winkels niet altijd laag. In de winkelgebieden met een afwijkend huurprijsniveau kunnen die huurprijzen vaak vanuit andere factoren worden verklaard.

In een goed functionerende markt zouden de winkelhuurprijzen eigenlijk moeten worden bepaald door de lokale verhouding tussen vraag en aanbod. Uit het onderzoek van Roots Beleidsadvies en AnalyZus blijkt dat dit in de winkelmarkt in de Randstad (nog) niet altijd het geval is. De uitgevoerde analyses tonen namelijk geen statistisch verband tussen de niveaus van winkelleegstand en vloerproductiviteit enerzijds en die van winkelhuurprijzen anderzijds. Uit vervolgonderzoek zal moeten blijken of in gebieden waarin de leegstand recent is toegenomen ook de huurprijzen zijn verlaagd.