

**PERSBERICHT**  
**1 december 2020**

**Retailparken zijn de meest veerkrachtige winkelformule tijdens de COVID-19-pandemie, zegt studie van CBRE**



Zowel vóór als tijdens de COVID-19-pandemie waren en zijn retailparken de best presterende en de meest veerkrachtige winkelformule, met als resultaat dat hun yield is licht gedaald sinds het begin van het jaar, met 25 basispunten. Dat is de conclusie van een nieuw onderzoek van CBRE in opdracht van Mitiska REIM.

Uit een marktanalyse van retailparken in België, uitgevoerd door CBRE, blijkt dat retailparken voor belangrijke maatstaven als leegstand, huurprijzen, yields, waarderingen en bezoekersaantallen een veerkrachtige waardepropositie zijn, en dat ze zowel tijdens als na de eerste lockdown als gevolg van de pandemie beter hebben gepresteerd dan grote winkelstraten en winkelcentra. Deze bevindingen stemmen overeen met de analyse die Mitiska REIM heeft uitgevoerd op zijn eigen portfolio van meer dan 70 retailparken in 11 landen in West-, Centraal- en Oost-Europa, en wordt bevestigd door onderzoeksrapporten in andere Europese markten.

Verder is uit het onderzoek gebleken dat retailparken zich sneller en sterker hebben hersteld, met grote bezoekersaantallen na de eerste lockdown, vooral op de locaties die door een supermarkt verankerd zijn. Als gevolg van de COVID-19-pandemie zijn consumenten nu op zoek naar plaatsen waar ze veilig kunnen shoppen, die ze met de auto kunnen bereiken en waar ze vanaf het parkeerterrein direct toegang hebben tot de winkels. Bovendien willen ze winkelen in grotere winkels

waar weinig consumenten per vierkante meter rondlopen. Ten aanzien van deze voorkeuren, bieden retailparken het geschikte aanbod.

Uit het rapport van CBRE is ook gebleken dat retailparken goed bestand zijn tegen de bedreiging van online shoppen. Dankzij hun vlotte bereikbaarheid, hun grote gratis parkeerterrein en hun ruime aanbod aan winkels zijn retailparken het beste antwoord op e-commerce en bevinden ze zich in een goede positie voor het ophalen van onlinebestellingen of voor terugzendingen, twee diensten die mooi gecombineerd kunnen worden met cross-selling.

De hoogste huurniveaus in retailparken worden geschat op € 175/m<sup>2</sup>/jaar. Hun ligging buiten het stadscentrum zorgt niet alleen voor een grotere stabiliteit maar ze zijn daarmee ook betaalbaarder dan winkelcentra en grote winkelstraten, waar de huur hoger is voor winkels van een vergelijkbare oppervlakte.

Voor detailhandelaars, zo bleek uit het rapport, zijn retailparken de meest aantrekkelijke waardepropositie in vergelijking met andere winkelformules, op basis van de gerapporteerde kosten. Huur, inrichting en arbeidskosten zijn het meest betaalbaar ten opzichte van de ingenomen ruimte en de verkoopscijfers in vergelijking met winkelcentra en grote winkelstraten.

De laatste jaren is de vraag van detailhandelaars naar locaties buiten het stadscentrum groot: de benutting van locaties buiten het centrum is in de periode 2014 tot 2019 voortdurend toegenomen, en bedroeg zowel in 2018 als in 2019 in totaal meer dan 200.000 m<sup>2</sup>. Detailhandelaars die buiten het stadscentrum gevestigd zijn, hebben de afgelopen jaren doorgaans de grootste expansie gekend, en een aantal supermarkten, woonwinkels en winkels van huishoudelijke artikelen hebben nieuwe vestigingen geopend.

Uit de analyse van CBRE blijkt dat het leegstandspercentage van retailparken in België laag is, met name 4,7 % voor de grotere ontwikkelingsprojecten. Ter vergelijking: in winkelcentra is de leegstand momenteel gemiddeld 5,6 %, in stadscentra is dat 16%.

De prime yield van retailparken op de beste locaties worden momenteel geschat op 5,50 %, wat een lichte daling van 25 basispunten inhoudt in vergelijking met het begin van het jaar. Retailparken blijven dus de meest stabiele activacategorie met het hoogste potentiële rendement voor wie op zoek is naar winkelvastgoed, vooral tijdens COVID-19. Retailparken bieden nog altijd het meest aantrekkelijke rendement voor investeerders in vergelijking met andere types retailactiva en hun positie blijft gunstig voor de toekomst.

Dankzij het feit dat zowel het rendement als de huur relatief stabiel blijft, is er geen aanzienlijke wijziging in de waarderingen als gevolg van de pandemie. Retailparken zijn dus de meest flexibele en de meest toekomstbestendige van de drie belangrijkste winkelformules. De waarderingen van de beste retailparken zijn laag, namelijk ongeveer € 3.200/m<sup>2</sup> op basis van de belangrijkste indicatoren, en omvatten een belangrijke en toekomstbestendige waarde van de grond. Dat is aanzienlijk minder dan winkelcentra en grote winkelstraten, waar de waarderingen voor de beste activa respectievelijk € 24.000/m<sup>2</sup> en € 41.200/m<sup>2</sup> zijn, maar deze waarden zijn in dalende lijn.

Kim Verdonck, Head of Research bij CBRE: "Retailparken in België blijven het consistent goed doen, zowel wat betreft de waarde die ze aan detailhandelaars bieden als hun sterke potentieel voor rendement voor investeerders. Ze zijn bestand tegen de marktveranderingen die veroorzaakt worden door e-commerce en de volatiliteit op korte termijn tengevolge van de COVID-19-pandemie. Dat illustreert de unieke stabiliteit van retailparken."

Bart Rabaey, Head of Corporate Finance and M&A bij Mitiska REIM: "We verwachten in de toekomst een aanhoudende trend bij consumenten en detailhandelaars in België en heel Europa ten gunste van goed bereikbare locaties waar retailparken gevestigd zijn en waar zij, door hun blijvende veerkracht, de retailformule bij uitstek zijn zowel voor shoppers en detailhandelaars als voor investeerders."

U kunt het volledige rapport van CBRE [hier](#) bekijken.

- EINDE -

### Over Mitiska REIM

Mitiska REIM, met hoofdkantoor in België, is de grootste Europese investeerder in retailparken en winkelcentra voor functioneel winkelen, met handige winkelmogelijkheden, ruime gratis parkeergelegenheid en een betaalbare infrastructuur. De parken en centra bestaan doorgaans uit een mix van essentiële detailhandels, naast een grote voedingswinkel die dagelijks veel bezoekers aantrekt.

Met meer dan 40 jaar ervaring is Mitiska REIM expert in zowel retailactiviteiten als vastgoed voor winkelcentra. We hebben hechte relaties opgebouwd met de grootste nationale en internationale retailmerken.

De relatie met partners is een belangrijk aspect van het investeringsmodel van Mitiska REIM. We positioneren onszelf als een actieve investeerder die waarde toevoegt, in samenwerking met ervaren lokale mede-investeerders in de respectievelijke gebieden. Onze aanpak bestaat uit het creëren van kansen en het stimuleren van een superieure waardecreatie door het uitvoeren van ontwikkelingsprojecten en waardetoevoegende acquisities met daaruit voortvloeiend een actief vermogensbeheer.

In amper 8 jaar heeft Mitiska REIM 2 gesloten fondsen gelanceerd (FRI en FRI 2) en een portfolio opgebouwd van meer dan 70 eigendommen met een totale bruto verhuurbare oppervlakte van meer dan 700.000 m<sup>2</sup> verspreid over 11 landen (België, Nederland, Frankrijk, Duitsland, Spanje, Portugal, Roemenië, Polen, Tsjechië, Slowakije en Servië).

[www.mitiska-reim.com](http://www.mitiska-reim.com)

Neem voor meer informatie contact op met:

Sylvie Geuten-Carpentier  
Co-CEO, Mitiska REIM  
Tel: +32 495 50 22 68  
[sg@mitiska-reim.com](mailto:sg@mitiska-reim.com)