

Retailscan Arnhem



Voorwoord

Voor het negende jaar alweer presenteert Strijbosch Thunnissen Research de Retailscan Arnhem.

In 2017 zijn er weer veel ontwikkelingen te noemen die hebben plaatsgevonden in Arnhem Centrum. Zo is de Jansbeek geopend waardoor er een betere verbinding ontstaan is met de zuidelijke binnenstad. Er is begonnen met de bouw van het nieuwe Focus Filmtheater en het vernieuwde Musis is geopend door Koningin Maxima. Arnhem timmert aan de weg en is als tweede geëindigd bij de verkiezing voor de 'Beste binnenstad 2017-2019'. In zijn algemeenheid constateren wij meer dynamiek op de Arnhemse retailmarkt.

Graag informeren wij u over de marktontwikkeling in 2017 op het gebied van de retail in Arnhem Centrum. Wat is er gebeurd met het aanbod van winkels, is deze gestegen, gedaald of gelijk gebleven? Hoeveel transacties hebben er plaatsgevonden? Wat is er gebeurd met de leegstand? Gaat het nu weer de goede kant op of juist niet?

Wij geven u graag een indruk hoe het gaat in de Arnhemse binnenstad en wensen u hierbij veel leesplezier!

Namens Strijbosch Thunnissen Research.

Met vriendelijke groet,



E. den Outer RM
Makelaar Retail

Inhoudsopgave

	Pagina
Voorwoord	2
Aanbod	4
Leegstand	5
Transacties	6
Huurprijzen en ontwikkelingen per straat	7
Conclusies en verwachtingen 2018	8
Contactinformatie	8
Onderzoeksgebied	9
Definities	9
Verantwoording	10

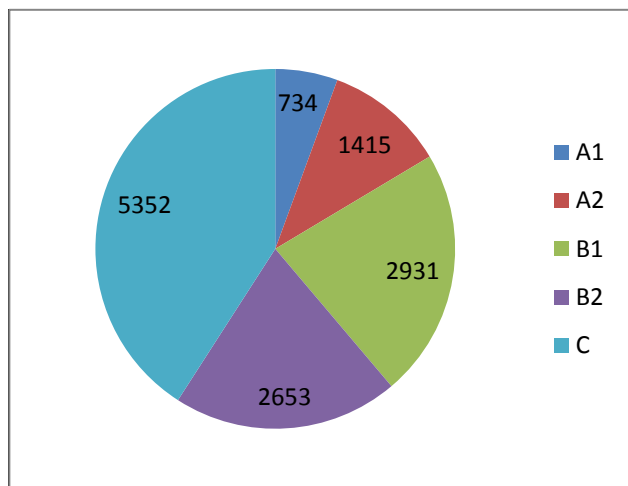
Aanbod

Het aantal winkels (in aantallen alsook in metrages) welke werd aangeboden op 1 januari 2018 is ten opzichte van 1 januari 2017 met name op de B-C locaties sterk gedaald zoals te zien is in onderstaande twee grafieken. Dan praten we over 75 winkels (10.936m²) welke voornamelijk te huur werden aangeboden ten opzichte van 53 winkels (7.353m²) een jaar later. De grootste daling van het aantal aangeboden winkels vinden we dan terug op C locaties, hetgeen veelal ook wordt ingevuld met nieuwe, vaak startende ondernemers.

Op de A-locaties zien we eigenlijk een stabiel aantal winkelruimte welke worden aangeboden. Dit zijn er slechts enkelen en meestal wordt hier snel een nieuwe gebruiker voor gevonden. Dit is een beeld welke wij op landelijk niveau ook herkennen. In de rapportage van vorig jaar spraken we nog over een herstel van de markt, hetgeen in 2017 is doorgezet.

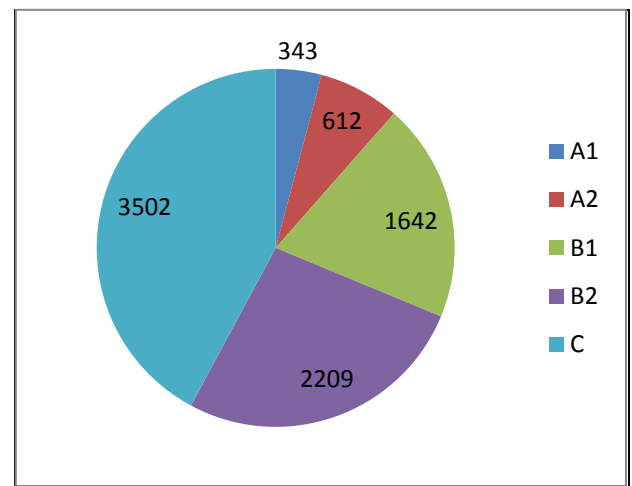
Aantal m² aanbod op 1 januari 2017

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



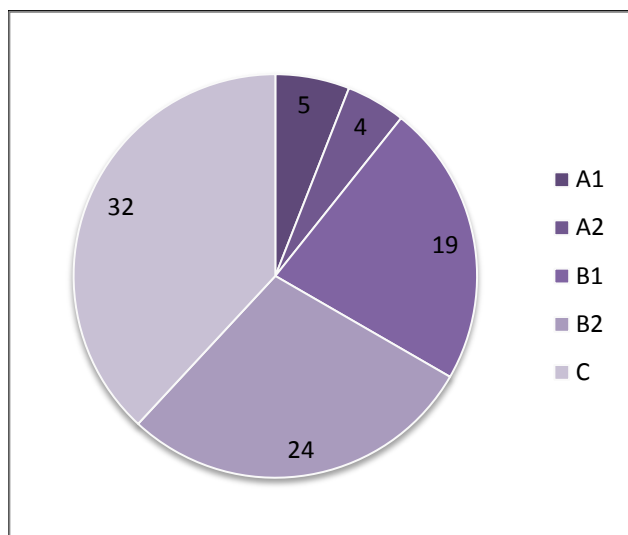
Aantal m² aanbod op 1 januari 2018

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



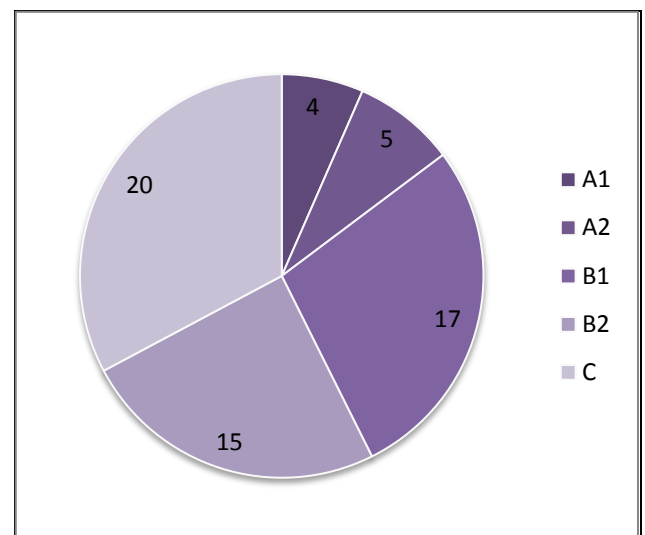
Aanbod in aantallen op 1 januari 2017

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Aanbod in aantallen op 1 januari 2018

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



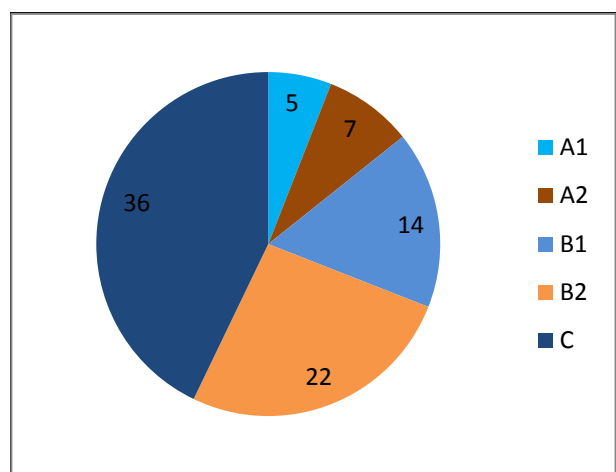
Leegstand

De leegstand als geheel is in 2017 in het centrum van Arnhem afgenomen ten opzichte van het jaar 2016. In absolute getallen hebben we het dan over 84 leegstaande winkels welke is gedaald naar 71 leegstaande winkels. Hierbij merken wij op dat het dus gaat om een momentopname op 1 januari van een betreffend jaar. Ook merken wij hierbij op dat een winkel welke bijvoorbeeld tijdelijk is ingevuld als outletwinkel wel bij het aanbod vermeld kan zijn, maar doordat het (tijdelijk) is ingevuld, er geen sprake is van leegstand.

Als we kijken naar de leegstand per passantenklasse zien we een redelijk stabiel beeld, er is geen sprake van een significant verschil per welstandsklasse terug te vinden.

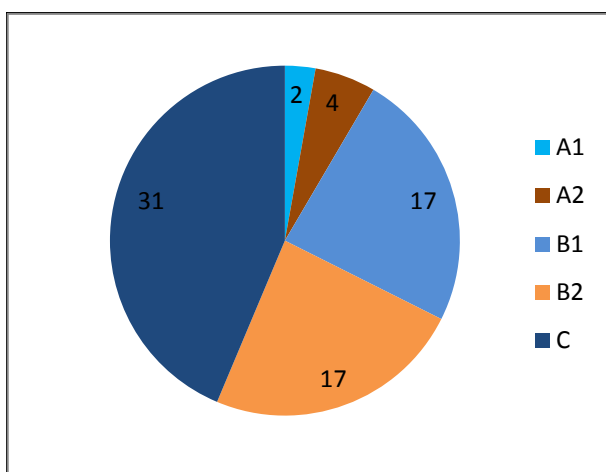
Aantal winkels leeg per passantenklasse 2017

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Aantal winkels leeg per passantenklasse 2018

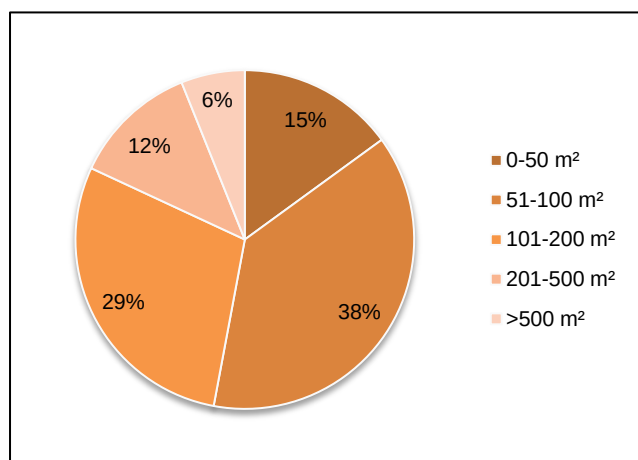
Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Kijkend naar het soort object (oppervlakte) dat leegstaat, dan zien we dat er geen hele grote verschillen zijn per welstandsklasse ten opzichte van een jaar eerder. Enige conclusie die we wel kunnen trekken is dat er meer kleinere winkels (0-50m²) te huur worden aangeboden.

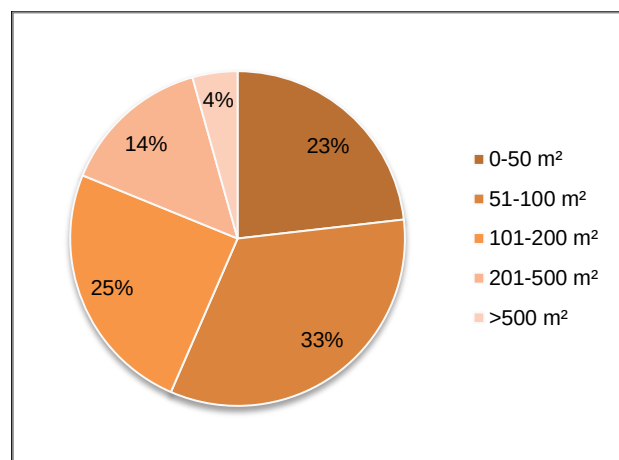
Aantal leegstaande objecten per grootteklasse 2017

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Aantal leegstaande objecten per grootteklasse 2018

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



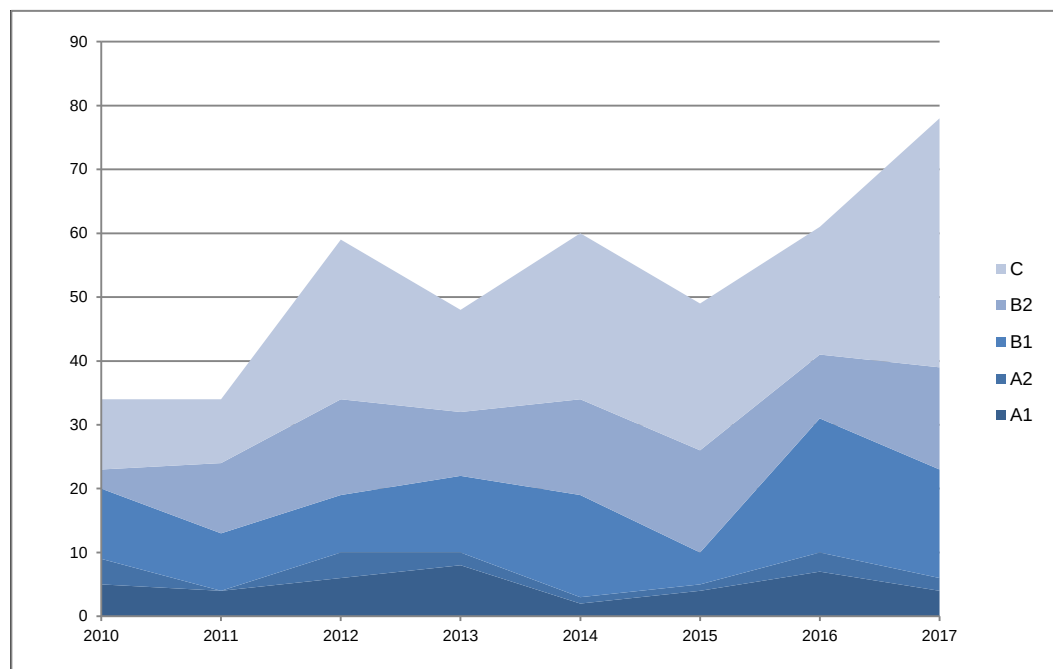
Transacties

Er vonden in 2017 maar liefst 77 transacties plaats in vergelijking met 61 in het jaar 2016. Een behoorlijke stijging van zo'n 26%, hetgeen wij ook herkennen in het aantal bezichtigingen met potentiële huurders.

In onderstaande grafieken hebben wij deze transacties nader voor u geanalyseerd.

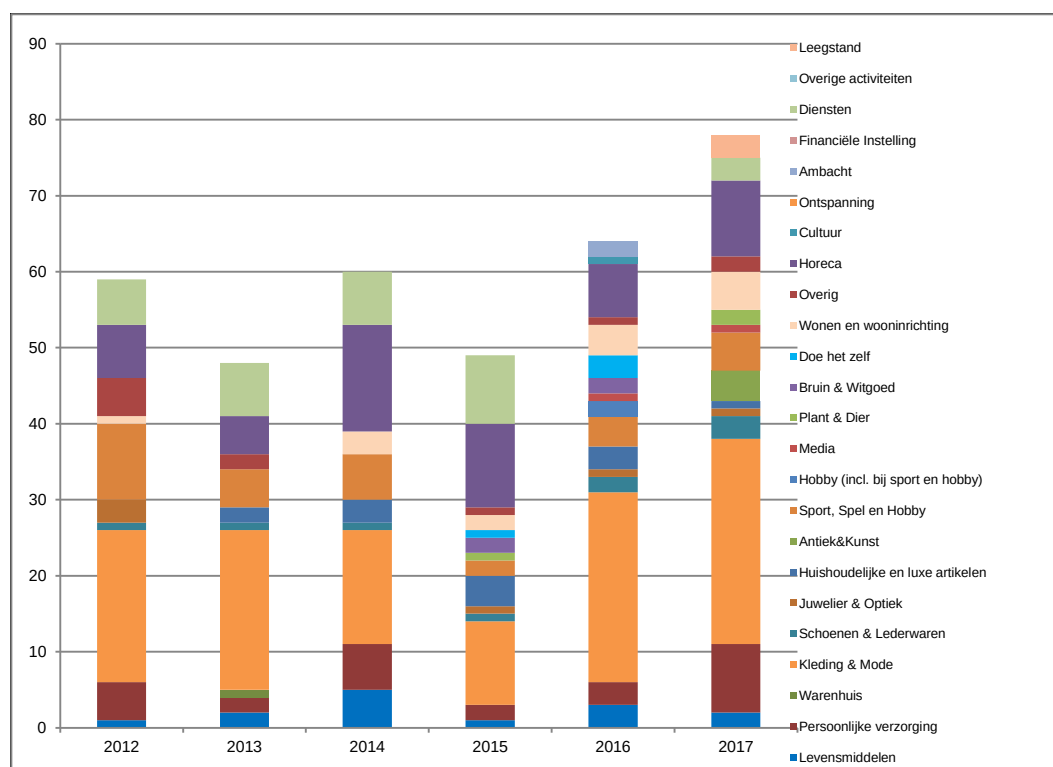
Aantal transacties per segment in 2017

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Aantal transacties per branche in 2017

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Overzicht transacties 2017

maart 2018

Conclusies en verwachtingen 2018

De Nederlandse economie is vorig jaar met 3,1 procent gegroeid volgens het CBS. Daarmee werd de hoogste groei van de afgelopen tien jaar gerealiseerd. De consumptieve groei was in 2017 met 1,8 procent gestegen ten opzichte van 2016. Met name aan kleding en inrichting aan de woning werd meer geld uitgegeven alsmede aan diensten zoals horeca, recreatie en cultuur. Aan auto's werd daarentegen minder uitgegeven. De werkloosheid is ook weer verder gedaald. Dit zijn allemaal ontwikkelingen welke ook voor de stad Arnhem een positieve invloed hebben. Echter, of dit zich ook allemaal vertaalt naar een nog aantrekkelijker binnenstad van Arnhem is nog maar de vraag.

Tijdens het schrijven van deze retailscan werd al kenbaar gemaakt dat de Topshelf toch echt in maart haar deuren gaat sluiten. De kant van de Roggestraat, Johnny van Doornplein en het Musiskwartier staat al met al voor een hele uitdaging om nieuwe huurders aan te gaan trekken. Van een aantal ketens is al bekend dat zij zullen gaan vertrekken of de huur al hebben opgezegd.

Verder verwachten wij dat het aantal starters verder zal toenemen, deels ten koste van het afnemen van mogelijk het aantal landelijke filiaalbedrijven. Arnhem zal hard haar best moeten doen om nieuwe landelijke retailers aan haar te binden en heeft hiertoe al een aantal stappen gezet.

Gelet op de aanhoudende lage rentestand verwachten wij dat particuliere beleggers zich nog meer zullen richten ook op de binnenstad van Arnhem, waarbij investeringen in verhuurde winkels meer in trek zal komen. Voor horeca zien wij nog wel wat ruimte, mits dit onderscheidend is en/of luxere restaurants. Een verschuiving binnen de horeca is daarbij te verwachten.

Ook voor 2018 zijn wij u weer graag van dienst!

Contactinformatie

Voor meer informatie over deze rapportage of over de retailmarkt in de regio Groot Arnhem kunt u contact opnemen met:

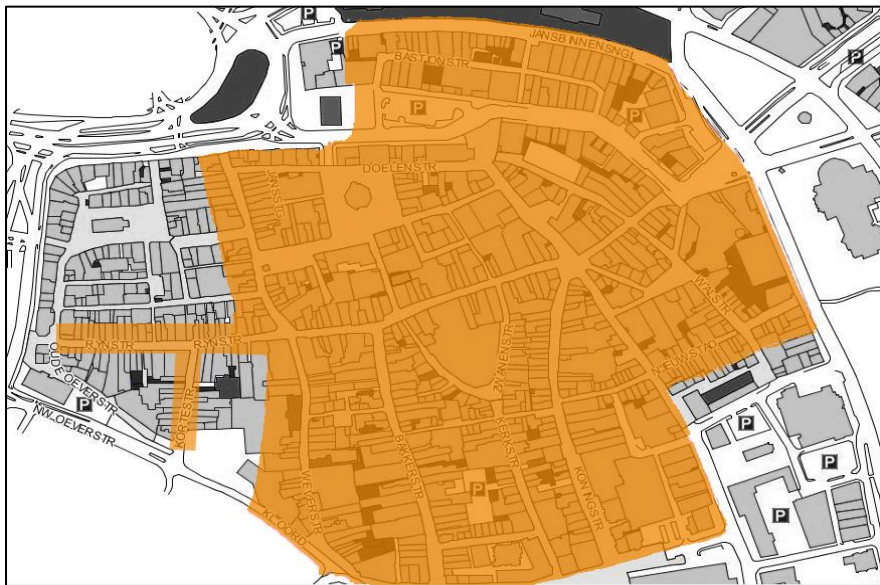


Evert den Outer
Winkel makelaar
denouter@s-t.nl
06 - 53 24 20 68



Laura Nijman
Research
nijman@s-t.nl
06 - 10 98 87 45

Onderzoeksgebied



Het onderzoeksgebied betreft het winkelgebied in de binnenstad van Arnhem, zoals op bovenstaande kaart aangegeven. Het betrof op 1 januari van dit jaar 585 winkels met een totale oppervlakte van ruim 102.000 m².

Definities

Bezoekers

Bezoekers zijn het totaal aantal mensen dat de binnenstad op een bepaalde dag bezoekt.

Passanten

Passanten zijn het aantal mensen dat in een bepaald tijdvak langs een winkel loopt. Personen die heen en weer lopen worden dus meerdere keren geteld.

WVO

Winkel Vloer Oppervlakte. De verkoopoppervlakte van de betreffende winkel.

Passantenklasse

Het aantal passanten bepaalt de klasse van een deel van het winkelgebied. De klassen zijn ingedeeld in de categorieën A1, A2, B1, B2 en C. Hierin komen in het A-gebied de meeste passanten en in C de minste passanten.

Verkooppunten

Een pand waarin een winkel gevestigd zou kunnen worden.

Winkelvoorraad

Het totaal aan winkels op een gegeven moment in een bepaald gebied.

Winkelaanbod

Te huur staande verkooppunten.

Branchering

Het winkelbestand is onderverdeeld in branches zoals aangegeven in tabel 5.

Keten

Een winkelbedrijf met meer dan 4 vestigingen.

Zelfstandige ondernemer

Een ondernemer is een persoon die zich ten doel stelt zich een inkomen te verschaffen door met een bepaalde combinatie van arbeid, kapitaal en kennis een bedrijf te leiden of in stand te houden.

Verantwoording

De gegevens die zijn gebruikt voor deze rapportage zijn onder andere afkomstig uit de Strijbosch Thunnissen Research database, NVM database, Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), CBS en diverse openbare bronnen. Ondanks het gebruik van al deze bronnen, is een 100% volledigheid en betrouwbaarheid niet te garanderen. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de gepresenteerde informatie.