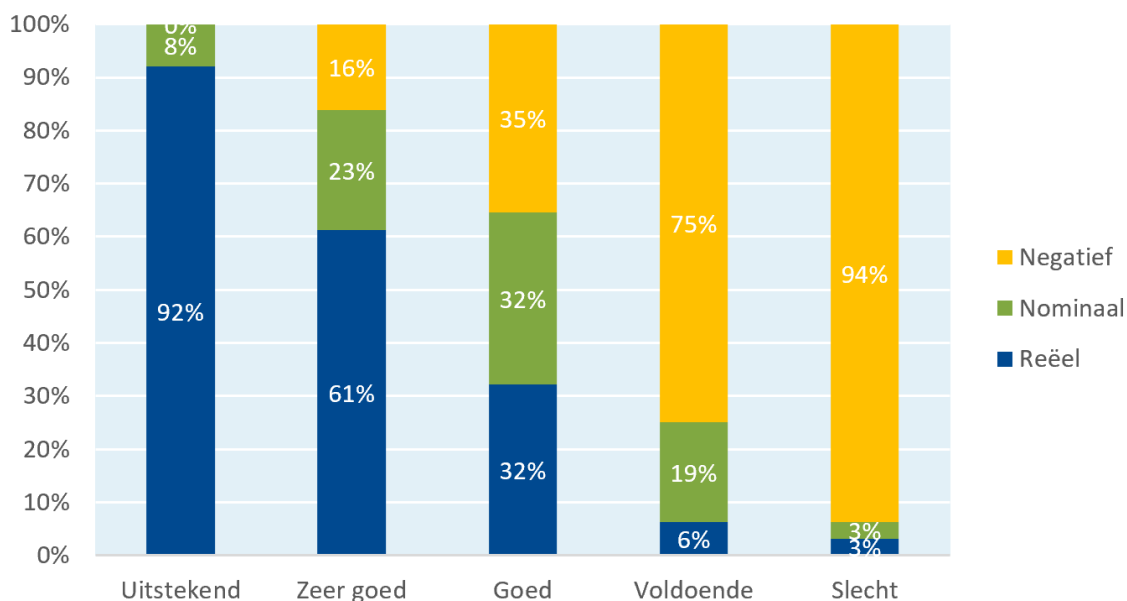


PERSBERICHT

De Europese economische groei lijkt te pieken en de inflatie zal de komende jaren naar verwachting uitkomen op 2,0%. Tegelijkertijd dwingen urbanisatie en het veranderende consumentengedrag, mede gedreven door e-commerce, winkeliers hun bedrijfsmodellen te herzien en aan te passen. Dit maakt het selecteren van locaties nog belangrijker. Het is absoluut van cruciaal belang voor het succes van winkeliers, en dus voor beleggingen, om steden en gebieden te ontdekken waar geprofiteerd kan worden van deze sociaaleconomische trends.

Bart Vink, hoofd onderzoek en strategie bij Redevco: "Dat een stad vandaag aan de goede kant van de streep zit betekent niet dat dit zo zal blijven. Structurele veranderingen in het winkellandschap raken alle winkelbestemmingen waardoor de ontwikkeling van winkelvastgoed wordt versneld. Alleen de sterksten zullen, ten koste van de zwaksten, blijven bloeien."

Figuur 2: Aandeel van steden met reële, nominale en negatieve huurontwikkeling (2004-2017)



Innovatief datagebruik in combinatie met snelle marktontwikkeling

Het City Attractiveness-model van Redevco legt de dynamiek van en trends op de retailmarkt vast aan de hand van 19 verschillende indicatoren. Deze bevatten ook steeds belangrijker wordende 'zachte factoren' zoals het aantal toeristische attracties of de aanwezigheid van creatieve professionals in een stedelijk centrum.

Door regelmatig de relatieve invloed van deze factoren te beoordelen en hun weging aan te passen aan de snelle ontwikkeling van de markt heeft Redevco de nauwkeurigheid van het onderzoeksmodel aanzienlijk kunnen vergroten. Het model helpt bij de beleggingsstrategie voor de pan-Europese winkelvastgoedportefeuille van €7,4 miljard.

Onderstaand enkele belangrijke veranderingen in het onderzoeksmodel, gebaseerd op de ervaringen van Redevco op deze markt.



RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

PERSBERICHT

Focus op individuele steden in plaats van op landen

De economische score van een stad was voorheen grotendeels gebaseerd op de economische prestaties van het land waarin deze stad zich bevindt. Om meer recht te doen aan de specifieke kwaliteit van steden wordt er nu ook rekening gehouden met hun afwijking van de gemiddelde score van het desbetreffende land. Beter presterende steden in economisch onderpresterende landen profiteren van deze nieuwe aanpak terwijl slecht presterende steden in economisch bovenpresterende landen juist minder goed worden beoordeeld.

Toonaangevende steden in Zwitserland, Spanje, Frankrijk, Hongarije, Italië, Polen en Turkije hebben sterk geprofiteerd, terwijl de impact in België, Duitsland, Nederland, Zweden en het Verenigd Koninkrijk minimaal was.

Volume van online verkopen als indicator voor vraag naar fysieke winkelruimte

De vraag naar winkelruimte wordt in toenemende mate beïnvloed door e-commerce, hetgeen een risico op een overschot aan aanbod aanwakkert. Daarom heeft Redevco de meetmethode veranderd: naast geplande extra winkelruimte (de traditionele meetmethode) wordt er vooral gekeken naar het volume van online verkopen. In landen met een hoog aandeel online verkopen, zoals het Verenigd Koninkrijk en Duitsland, neemt het risico op overbodige fysieke ruimte toe als gevolg van voortdurende moordende concurrentie.

Economisch groeimomentum van een stad wordt ingecalculleerd

De wegingen van de indicatoren binnen het City Attractiveness-model zijn gebaseerd op hun correlatie met winkelhuur en renteniveaus. In de laatste fase van een winkelvastgoedmarktscyclus, zoals we die nu ervaren, is het economische groeimomentum van een stad belangrijk om een outperformance van beleggingen te hebben. Daarom heeft deze factor een grotere weging gekregen binnen het model. Met als resultaat dat de nauwkeurigheid er aanzienlijk op vooruit is gegaan – de gemiddelde correlatie tussen huurniveaus en de City Attractiveness-score is gestegen van 0,70 naar 0,77.

Vink voegt daaraan toe: "Vertrouwen op traditionele marktindicatoren en intuïtie alleen biedt niet langer een solide basis voor een Europese winkelvastgoedstrategie. Dat is een van de belangrijkste lessen van de Grote Financiële Crisis van tien jaar geleden. Tegenwoordig neemt de onzekerheid weer toe. De markt ontwikkelt zich zo snel en de onderliggende krachten, zoals e-commerce en urbanisatie, zijn zo complex om te meten en te beoordelen, dat alleen een diepgaande en dynamische analyse van data het voor beleggers mogelijk maakt om de komende ingrijpende marktontwikkelingen bij te houden."

EINDE

OVER REDEVCO:

Redevco is een vermogensbeheerder gespecialiseerd in winkelvastgoed. Het is onze ambitie om nog interessantere plekken te creëren om te wonen, werken en winkelen in de aantrekkelijkste Europese stedelijke winkelbestemmingen. Onze specialistische investeringsstrategieën, lokale vastgoedkennis en de schaal van ons pan-Europese platform stellen ons in staat waarde te creëren voor onze retailer klanten en investeerders. Onze zeer ervaren collega's kopen, ontwikkelen, verhuren en managen het vastgoed om de portfolio's die we managen maximaal aan te laten sluiten bij de behoeften van onze klanten. Wij geloven in lange termijn investeringen waarbij kwaliteit en duurzaamheid centraal staan. We beheren 330 vastgoedobjecten met een totale portfolio waarde van ongeveer 7.4 miljard EUR.



RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

PERSBERICHT

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

Priscilla Tomaso

Head of PR & Corporate Communications

Redevco B.V.

Wibautstraat 224

1097 DN Amsterdam, Nederland

Tel.: +31 20 599 6262

E-mail: priscilla.tomaso@redevco.com

Website: www.redevco.com