

Retail Risk Index 2021

Aardverschuiving in het winkellandschap?

De afgelopen jaren zagen we de risico's dat een winkel sluit gestaag toenemen. Begin 2020 bereikte de Retail Risk Index zelfs de hoogste score in de afgelopen 10 jaar. Wat staat ons te wachten als de winkels weer open mogen? Wordt het een slagveld of zal er sprake zijn van een veerkrachtig herstel?

Achtergrond

De Retail Risk Index toont risicoprofielen van winkels **binnen** winkelgebieden. Voor ruim 140.000 winkels in Nederland en ruim 120.000 winkels in België is de kans berekend dat winkels het komend jaar gaan overleven: de "retail survival rate". Alles op basis van data die continue worden verzameld door de buitendienst van Locatus.

De Retail Risk Index (RRI) voor 2021 is berekend op basis van:

1. Harde data over alle winkelpandmutaties van de afgelopen 10 jaar;
2. Extra factor waarin de verwachte impact van COVID-19 is meegenomen.

De laatste component, de Corona Impact & Recovery Index, rangschikt alle 4.340 winkelgebieden in Nederland en België op de impact van corona en de economische gevolgen die te verwachten zijn.

Invalshoeken risico analyse

In dit artikel bekijken we de resultaten van de Retail Risk Index 2021 vanuit vijf dimensies:



1. Hoe verhoudt Nederland zich tot België?
2. Wat zijn de provinciale verschillen binnen een land?
3. Welke ontwikkelingen zien we voor de diverse typen winkelgebieden?
4. Hoe vitaal of kwetsbaar zijn de verschillende branches?
5. Wat zijn de kenmerken van de overlevers?

1. Nederland vs. België

De RRI 2021 laat zien dat in Nederland momenteel 18% van alle verkooppunten in de gevarezone zit, in België is dat percentage iets hoger met ruim 20%. Ter vergelijking: de afgelopen jaren was het percentage feitelijke stoppers gemiddeld 10%.



Betekent dat nu dat 18-20% van de winkels gaat verdwijnen in 2021? **Nee!**

Allereerst zullen niet alle winkels in de gevarezone stoppen. Stel dat 15% in 2021 stopt. In het verleden nam, ondanks de 10% stoppers, het aantal gevulde winkelpanden “slechts” af met 0,5 tot 1% per jaar. Het merendeel van de winkelpanden wordt binnen afzienbare tijd weer gevuld door andere winkeliers.

De vraag is dus vooral of er nog voldoende ondernemers durven in te stappen in de loop van 2021?

Als die bereidheid serieus afneemt is het denkbaar dat er plotseling 5% minder gevulde winkelpanden zijn in 2021. En in sommige winkelgebieden kan dat percentage oplopen tot meer dan 10%, wat tot kaalslag zou leiden: rampzalig voor de beleving en levensvatbaarheid van een winkelgebied.

Hoe is momenteel de verdeling per risicoprofiel?

De RRI wordt uitgedrukt op een schaal van 50 (zeer laag risicoprofiel) tot 150 (zeer hoog risicoprofiel). Een verkooppunt met een RRI > 120 valt in de groep met een verhoogd risicoprofiel, wat staat voor een grote kans op stoppen in het komende jaar. In de grafiek ziet u de situatie van begin 2021 in Nederland en België.



2. Provinciale verschillen

Het afgelopen decennium zagen we in Nederland een trek van mensen naar de Randstad, waardoor provinciale gebieden duidelijk zwakker scoorden op de Retail Risk Index. In België zien we een vergelijkbare ontwikkeling.

In de aanloop naar 2020 zagen we dat de Nederlandse provincies Limburg, Drenthe, Groningen en Zeeland en de Belgische provincies Limburg (BE), Hainaut, Liège en Luxembourg steeds meer achterbleven op gebied van gezonde winkelgebieden.

Is er nu sprake van een omgekeerde beweging?

De noodzaak om dichtbij werk te wonen neemt af en in Nederland zien we de huizenprijzen buiten de Randstad harder stijgen. Wat betekent dat voor de Retail Risk Index? Zien we nu al dat winkelgebieden in de provincie sterker worden?

Op de korte termijn is dat niet het geval. De trend is recentelijk ingezet en verloopt geleidelijk. Veel winkelgebieden in gebieden met toenemende vergrijzing en ontvolking stonden er al slecht voor. De impact van Corona kan voor winkeliers in deze gebieden de nekslag betekenen. Ten opzichte van het landelijk gemiddeld (België 20.6%, Nederland 18.1%) scoren onderstaande provincies bovengemiddeld in risicoprofiel.

Top 3 Provincies met hoogste risicoprofiel (RRI > 120)

België		Nederland	
1. Limburg	26,2%	1. Limburg	29,3%
2. Luxembourg	25,6%	2. Drenthe	23,6%
3. Hainaut	25,4%	3. Groningen	23,0%

3. Verschillen per type winkelgebied

Winkelgebieden zijn er in alle soorten en maten. Van een grote binnenstad tot een klein wijkcentrum. Tot voor kort hadden juist de binnensteden een grote aantrekkingskracht op mensen in de regio. Met drukke winkelstraten en ruim aanbod tot gevolg.

Er lijkt een kentering plaats te vinden: dichtbij en online winkelen is zo gek nog niet. Met de kans op steeds weer nieuwe mutaties van het coronavirus kan onze manier van winkelen wel eens voorgoed veranderen.

In de harde cijfers is de invloed van corona nog onvoldoende zichtbaar, simpelweg omdat de winkels (nog) niet volledig open zijn. Door het toevoegen van de Corona Impact & Recovery Index gaat het beeld schuiven.

Voor 2021 verwacht de Retail Risk Index dat de grotere winkelgebieden in toenemende mate onder druk komen te staan.

Binnensteden (400+ winkels), Hoofdwinkelgebied groot (200-400 winkels) en in iets mindere mate Hoofdwinkelgebied klein (100-200 winkels), Binnenstedelijke winkelstraat (50+) en Stadsdeelcentrum (50+) zullen aan kracht inboeten. Kleinere winkelgebieden die voorzien in de noodzakelijke dagelijkse behoefte zullen naar verwachting slechts beperkt geraakt worden door COVID-19 of zelfs verbeteren.

Top 5 winkelgebieden

Grootste stijging panden met RRI > 120
2021 versus 2020

België (RRI > 120)	% stijging	Nederland (RRI > 120)	% stijging
1. Binnenstad	15,3%	1. Binnenstad	13,9%
2. Hoofdwinkelgebied groot	9,8%	2. Hoofdwinkelgebied groot	13,0%
3. Speciaal Winkelgebied	7,6%	3. Hoofdwinkelgebied klein	4,7%
4. Hoofdwinkelgebied klein	6,2%	4. Stadsdeelcentrum	4,0%
5. Binnenstedelijke winkelstraat	5,7%	5. Binnenstedelijke winkelstraat	1,0%

4. Kwetsbaarheid / vitaliteit van branches

Het is van belang onderscheid te maken tussen wat we tot op heden feitelijk zien gebeuren in winkelgebieden én in welke mate de impact van Covid-19 zich laat gelden na heropening. Voor Nederland en België zien we dezelfde branches in de kop en staart van de ranking.



Een kopgroep van branches zal nauwelijks last ondervinden van de nasleep van corona of er zelfs van profiteren. Het zijn de essentiële branches, branches met voldoende vlees op de botten of branches die online (nog) nauwelijks concurrentie ondervinden.

Een greep uit deze groep van branches met het percentage winkels met **RRI > 120 onder de 5%**:

- Supermarkt, Delicatessen, Minisuper, Vis, Kaas, Drogist, Nachtwinkel
- Hoortoestel, Optiek, Apotheek
- Tuinartikelen, Keukens/Badkamers, Slaapkamer/Bedden
- Kapper, Schoonheidssalon

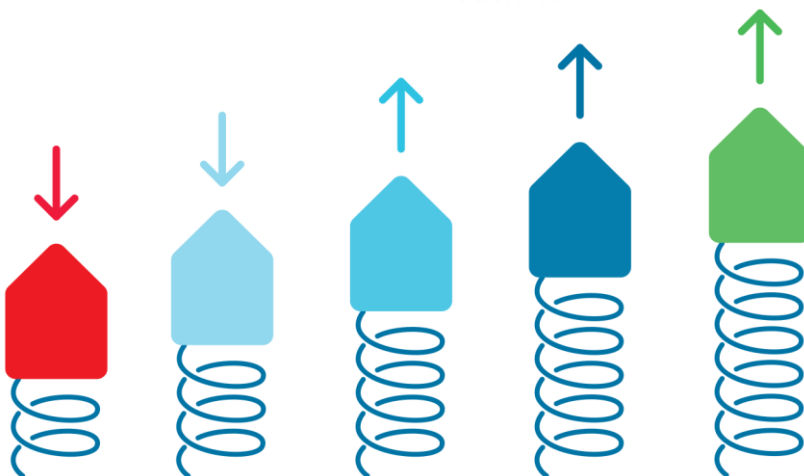
In de staart vinden we branches waarbij sprake is van vergelijkend winkelen, die geconcentreerd zijn in de grote winkelgebieden, leunen op de aanwezigheid van werklocaties, drijven op toerisme of die blijvend zware concurrentie hebben gekregen van de online aanbieders.

Een greep uit deze groep van branches met het percentage winkels met **RRI > 120 boven de 20%**:

- Kindermode, Damesmode, Modeaccessoires, Schoenen, Herenmode, D&H Mode
- Lunchroom, Koffiebar, Café-Restaurant
- Sportzaken, Woondecoratie, Cadeau-artikelen

5. Kenmerken van overlevers

Dat er een serieuze verschuiving zal plaatsvinden in het winkellandschap lijkt wel zeker. Het winkellandschap zal zich moeten aanpassen aan het nieuwe normaal. Het lijkt onvermijdelijk dat het aantal winkels dat zich genoodzaakt ziet te stoppen hoger zal zijn dan ooit tevoren.



Interessant is de vraag hoe veerkrachtig winkelgebieden zullen zijn. Winkeliers die goed inspelen op de nieuwe realiteit kunnen kansen pakken. Niet alles is online handig of leuk en van alleen thuiswerken en thuisblijven wordt niemand vrolijk.

Dicht in de buurt van waar mensen wonen (en werken) kan nieuwe detailhandel en dienstverlening ontstaan. Vermoedelijk kleinschaliger en met andere huurtarieven dan we kennen vanuit de drukke winkelstraten.

Succesfactoren overlevers

Retailers die overleven zijn in staat zich sneller dan andere aan te passen aan de nieuwe omstandigheden. Bij veel succesvolle retailers zien we één of meerdere van onderstaande kenmerken terugkomen.

1. Onderscheidende propositie

Interessant is de opmars die detailhandelsbedrijven zoals Action in Europa doormaken, deze groeit keihard tegen te stroom in van krimpende detailhandel. Andere voorbeelden zijn de trendy discountdrogisterij Normal of een lifestyle merk als BALR.

2. Persoonlijke binding

Een winkel als Shoeby slaagt erin om ook in relatief kleine winkelgebieden een sterke formule neer te zetten met extreem hoge klanttevredenheid cijfers. Andere voorbeelden zijn Pearle of Hans Anders.

3. Online en offline integreren

Een sterke combinatie van offline en online is goud waard. Denk aan Rituals, Coolblue of fietsenwinkel.nl.

4. Vernieuwende dienstverlening

Denk aan de sterke groei van bijv. fitnesscentra, schoonheidssalons een meer recentelijk de escape rooms.

Meer weten?

De Retail Risk Index wordt jaarlijks berekend voor meer dan 250.000 winkels in Nederland en België. De kracht van de index zit hem in de combinatie van indicatoren en de diepte van de analyse.

De resultaten spreken voor zich: in de groep van winkels met een verhoogd risico blijkt 60% van de winkels binnen 3 jaar te zijn gestopt. Ter vergelijking in de groep van winkels met laag risico is dat minder dan 10%.

Locatus[®] Bel of mail ons met uw vragen.
Wij helpen u graag verder.