



Shoppingcentra nog steeds schaars in België

■ (tijd) - De gezamenlijke verkoopoppervlakte van de shoppingcentra in België wordt eind 2009 met zo'n 30 procent uitgebreid tot 1,3 miljoen vierkante meter. Toch loopt België achter op het Europese gemiddelde. Per 1.000 inwoners was er in België eind 2007 maar 93 m² winkelruimte in de shoppingcentra. Het EU-gemiddelde bedroeg het dubbele. Die schaarste leidt tot hoge huurprijzen.

Professioneel vastgoed krijgt het vrijwel overal in Europa moeilijker als gevolg van de kredietcrisis en de groei vertraging. In het segment van de shoppingcentra is daar nog maar weinig van te merken. In twee jaar zal de totale capaciteit van de shoppingcentra in Europa stijgen van 111 miljoen m² naar 134 miljoen m².

Ruim de helft van de aangroei is terug te vinden in Centraal- en Oost-Europa. De sterk toegenomen koopkracht en het gebrek aan klassieke zelfstandige handel voeden die explosieve groei. Rusland was

vijf jaar geleden nog een woestijn om te winkelen. In 2009 zal het echter evenveel shoppingcentra-oppervlakte tellen per 1.000 inwoners als in België.

MATUUR

West-Europa is een meer mature markt. Toch kenden ook daar de shoppingcentra een vrij grote expansie in de meeste landen. De penetratiegraad verschilt wel sterk. In landen als Zweden, Nederland en Luxemburg zijn er in verhouding drie keer meer shoppingcentra dan in Duitsland of België.



De Stadsfeestzaal, een van de meest karakteristieke shoppingcentra in België. LVA

De situatie van België is vooral het gevolg van de strenge wet op de grote winkelcomplexen uit de jaren 90. Het baanwinkconcept is hier ook veel beter ontwikkeld dan in andere landen. Door de versoepeling van de wetgeving is de capaciteit tussen 2000 en 2006 wel verdubbeld.

HUURPRIJZEN

Het schaarse karakter van de Belgische shoppingcentra heeft ook voordelen voor de investeerders. De huurprijs op de beste locaties bedraagt vandaag 1.000 à 1.300 euro/m²/jaar. In Wijnegem Shopping Center steeg de huurprijs de voorbije tien jaar zelfs van 300 naar 1.400 euro/m²/jaar. Dat is niet veel minder dan op de Antwerpse Meir. De huurprijzen in de Belgische shoppingcentra liggen daarmee beduidend hoger dan die

in de andere landen. In Nederland, waar er veel meer shoppingcentra zijn, liggen de prijzen de helft lager.

De hoge huurprijzen in de sector van de Belgische shoppingcentra staan in schril contrast met de al jaren ongewoon lage huurprijzen voor kantoorvastgoed. In België worden gemakkelijker vergunningen afgeleverd voor kantoorgebouwen dan voor shoppingcentra.

Dit jaar wordt de capaciteit in België uitgebreid met de shoppingcentra Julianus (Tongeren), Warande (Beveren) en Stadsplein (Genk). Volgend jaar openen Anspach Center (Brussel), Stationsbuurt (Brugge), Cora Moeskroen, Mediacité (Luik) en K in Kortrijk de deuren. Daarnaast zijn er de uitbreidingen of vernieuwingsprojecten van Cora Woluwe, Stadsfeestzaal Antwerpen en Sfeer en Cultuurpark (Oostende). PLU

► Nieuwe shoppingcentra in de pijplijn voor 2008 en 2009

in 1.000 m² verkoopoppervlakte

