

PRESS RELEASE

Amsterdam/Cannes, 15 November 2017

Redevco onderzoek laat sterke band zien tussen de aantrekkelijkheid van Europese steden, 'Social Buzz' en de huurgroei van winkelvastgoed

Het succes of falen van Europese steden als winkelbestemming raakt sterk verweven met hun score op het gebied van 'social buzz'-factoren. De 2017 City Attractiveness-studie van winkelvastgoedspecialist Redevco toont onder andere aan dat er een positief verband bestaat tussen het aantal creatieve professionals of het aantal toeristische attracties in de stad en de aantrekkelijkheid van de stad, die op haar beurt de huurgroei positief beïnvloedt.

De wervelwind van verstedelijking, online shopping en de toenemende zoektocht van consumenten naar 'ervaring' dwingen zowel beleggers als winkeliers om veel selectiever te zijn over locaties voor eventuele investeringen of om zich te vestigen. De verkeerde keuze van stad, of zelfs straat kan een belegger duur komen te staan. Hoewel de meest aantrekkelijke steden blijven groeien en beter presteren dan de benchmark, zijn er een aanzienlijk aantal minder aantrekkelijke steden dat steeds verder afglijdt. De volatiliteit van rendementen en de polarisatie tussen toplocaties en minder gewilde plekken neemt toe en het is daarom des te belangrijker om de relatieve aantrekkingskracht van minder prominente steden goed te peilen.

"Winkelvastgoedbeleggen is een specialistisch vak geworden, niet alleen omdat complexiteit van de retailbusiness is toegenomen maar ook vanwege polarisatie tussen locaties en een snel veranderende retailmarkt. Je moet een specialist zijn om te begrijpen welke winkeliers succesvol zullen zijn en hoe je een omgeving kunt scheppen die naast het pure winkelaanbod ook ingaat op de behoefte van consumenten om vermaakt te worden", aldus **Marrit Laning, Hoofd Research en Strategie bij Redevco**.

Het City Attractiveness Model bestaat uit 19 verschillende indicatoren verdeeld over vier categorieën: de inwoners, de economie, de winkelvastgoedmarkt en de kwaliteit van de stad, gebaseerd op een groeiend aantal bronnen. Deze indicatoren krijgen een score en een gewicht waarmee de uiteindelijke rangorde van de stad wordt bepaald. Daarnaast wordt deze ranglijst verrijkt met de kennis van de lokale Redevco teams in de verschillende landen die gezamenlijk een winkelvastgoedportefeuille beheren van €7.5 miljard, inclusief grote objecten op de belangrijkste Europese winkelstraten, verspreid over 11 landen. De locaties worden uiteindelijk verdeeld over vijf "Quality Baskets", die uiteenlopen van "Uitstekend" naar "Slecht", naar aanleiding waarvan het totale beleggingsuniversum vast wordt gesteld, bestaande uit de top 20% van Europese steden die in categorie "Goed" of hoger vallen.

Met de variabelen die gebruikt worden in de City Attractiveness studie van Redevco is het nu mogelijk om 80% van de verschillen in huur op toplocaties tussen verschillende steden statistisch te verklaren. De opkomst van statistische analyse van 'big data', aangezet door de online revolutie en de toepassing van gedragseconomie op vastgoed strategieën zorgen ervoor dat de minder tastbare 'social buzz' factoren beter gekwantificeerd kunnen worden.

"Toen we ons onderzoek begonnen in 2012 lag er een enorme nadruk op traditionele metingen zoals de omvang van de bevolking of de economie van een stad. In de afgelopen jaren zijn de kwaliteit van de stad en de eigenschappen van de lokale vastgoedmarkt veel belangrijker geworden in ons model en onze beleggingsbeslissingen. Het is nu niet meer logisch om een pand

PRESS RELEASE

te kopen en te wachten tot de huur omhoog gaat, omdat de markt sinds de financiële crisis van 2008 enorm gepolariseerd is geraakt. Hoewel er huurstijgingen hebben plaatsgevonden op de beste plekken, gaan de huurprijzen gigantisch omlaag op de mindere locaties” aldus **Research Analyst Jeffrey Boerebach bij Redevco.**

Meer informatie over het City Attractiveness Model van Redevco vindt u op:
<https://www.redevco.com/about/our-strategy/>

ENDS

ABOUT REDEVCO:

Redevco is an independent, pan-European real estate investment management company specialising in retail property. The 400 assets under management are spread across the strongest retail concentrations throughout Europe. Our highly experienced professionals purchase, develop, let and manage properties, ensuring that the portfolios optimally reflect the needs of our clients. We believe in long term investments where quality and sustainability are key. For further information about Redevco please visit www.redevco.com.

For further information please contact:

Redevco
Priscilla Tomaso
Head of PR & Corporate Communications
Redevco B.V.
Wibautstraat 224
1097 DN Amsterdam, The Netherlands
Tel.: +31 20 599 6262
Fax: +31 20 599 6263
Email: priscilla.tomaso@redevco.com
Website: www.redevco.com
Twitter: @redevco