



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE NAZARETH

MAART 2013

ABM – Afdeling van VEKMO nv

Maatschappelijke zetel :

°**Brugge** : Sint-Clarastraat 48, 8000 Brugge
BTW BE 0473.588.048 - RPR Brugge - KBC 470-051

Bijkantoren :

°**Leuven** : Diestsevest 82, 3000 Leuven
°**Brugge** : Jan Breydellaan 107, 8200 Brugge

e-mail : info@vekmo.be

Tel. (016) 24 65 10 – Fax (016) 24 65 19
Tel. (050) 47 47 08 – Fax (050) 47 47 09



1 AANBODZIJDE FUSIEGEMEENTE NAZARETH

BEVOLKINGSEVOLUTIE- & DICHTHEID – GEZINNEN

	Aantal inwoners per		% evolutie	Aantal gezinnen per 01/01/2009	Gezinsgrootte per 01/01/2009	Bevolkingsdichtheid (inw/km ²)
	1/01/1999	1/01/2009				
Nazareth	10.830	11.130	102,8	4.324	2,57	318
De Pinte	10.174	10.216	100,4	4.015	2,54	568
Deinze	27.486	28.989	105,5	12.035	2,41	381
Gavere	11.767	12.461	105,9	4.953	2,52	402
Sint-Martens-Latem	8.349	8.228	98,6	3.376	2,44	588
Arr. Gent	494.440	521.796	105,5	227.938	2,29	553
Oost-Vlaanderen	1.359.702	1.420.415	104,5	603.070	2,36	476
Vlaams Gewest	5.926.838	6.208.877	104,8	2.604.786	2,38	458
Rijk	10.213.752	10.753.080	105,3	4.612.914	2,33	352

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

LEEFTIJDSTRUCTUUR PER 01/01/2009 (in %)

	<14 jr	15-24 jr	25-44jr	45-64jr	>65jr
Nazareth	16,3	11,8	26,2	28,1	17,7
Arr. Gent	16,1	11,6	28,9	25,8	17,6
Oost-Vlaanderen	16,2	11,4	27,8	26,8	17,9
Vlaams Gewest	16,1	11,8	26,9	27,3	18,0
Rijk	16,9	12,1	27,3	26,6	17,1

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

SPREIDING DEELGEMEENTEN

Deelgemeenten van Nazareth	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Nazareth	6.506	58,5
Eke	4.617	41,5
Niet te lokaliseren	7	0,1
Totaal	11.130	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Nazareth	€ 18.281	116,7	€ 31.408	114,9
Arr. Gent	€ 17.138	109,4	€ 29.073	106,3
Oost-Vlaanderen	€ 16.871	107,7	€ 28.871	105,6
Vlaams Gewest	€ 16.620	106,1	€ 28.733	105,1
Rijk	€ 15.660	100,0	€ 27.339	100,0

Bron: NIS – financiële statistieken - berekening ABM

In de fusiegemeente Nazareth werden **175 handelspanden** weerhouden, verdeeld over :

- 19 convenience-winkels (10,86 %)
- 25 shopping-winkels (14,29 %)
- 27 specialty-winkels (15,43 %)
- 95 diensten (54,28 %)
- 9 leegstaande panden (5,14 %).

De **71 "winkels"** representeren een totale netto handelsoppervlakte van 49.243 m², verdeeld over :

- 11.190 m² convenience-oppervlakte (22,72 %), énkél overdekt;
- 31.708 m² shopping-oppervlakte (64,39 %), waarvan 12.300 m² in open lucht;
- 6.345 m² specialty-oppervlakte (12,89 %), waarvan 800 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Nazareth-Centrum	Nazareth-Periferie	Deelkern Eke	Kleinhandels-concentratie Industriezone Eke
Convenience	865 m ² (4 panden)	590 m ² (5 panden)	2.160 m ² (7 panden)	7.575 m ² (3 panden)
Shopping	250 m ² (4 panden)	3.118 m ² (9 panden)	1.415 (9 panden)	26.925 m ² (3 panden)
Specialty	270 m ² (4 panden)	1.130 m ² (6 panden)	1.095 (9 panden)	3.850 m ² (8 panden)
Totaal	1.385 m² (12 panden)	4.838 m² (20 panden)	4.670 m² (25 panden)	38.350 m² (14 panden)

Bezetting van het handelsapparaat te Nazareth

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Nazareth	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Nazareth	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	1,67	2,25	985,30 m ²	363,33 m ²
Shopping	2,20	3,03	2.791,93 m ²	852,77 m ²
Specialty	2,38	2,61	558,69 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	6,25	7,89	4.335,92 m²	1.852,82 m²
Horeca	2,64	3,59		
Overige diensten	5,72	6,34		
Leegstand	0,79	1,30		
Algemeen Totaal	15,41	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een sterke stijging vast van de netto handelsoppervlakte met 33,53 %, verdeeld over:

- Deelgemeente Nazareth: daling met 21,25 %
- Deelgemeente Eke: stijging met 48,46 %

Indien we de kleinhandelsconcentratie te Eke onder de loep nemen merken we een stijging van de netto handelsoppervlakte op met zo'n 41,97 %.

De hoogste winkeldichtheden (# handelspanden / huisnummers in de straat) in de deelgemeente Nazareth noteren we in Dorp (33,33 %), de Drapstraat (19,01 %), de Steenweg Deinze (8,57 %), de Roombaardstraat (8,51 %), de Nieuwe Steenweg (7,14 %) en de 's Gravenstraat (7,05 %). In de deelgemeente Eke noteren we de hoogste winkeldichtheden in de Savaanstraat (100,00 %), de Oude Eedstraat (33,33 %), de Begoniastraat (21,28 %), de Steenweg (10,53 %) en de Stationsstraat (8,09 %).

Overzicht van het aanbod inzake supermarkten en superettes in de fusiegemeente Nazareth :

Aanbod supermarkten / superettes te Nazareth

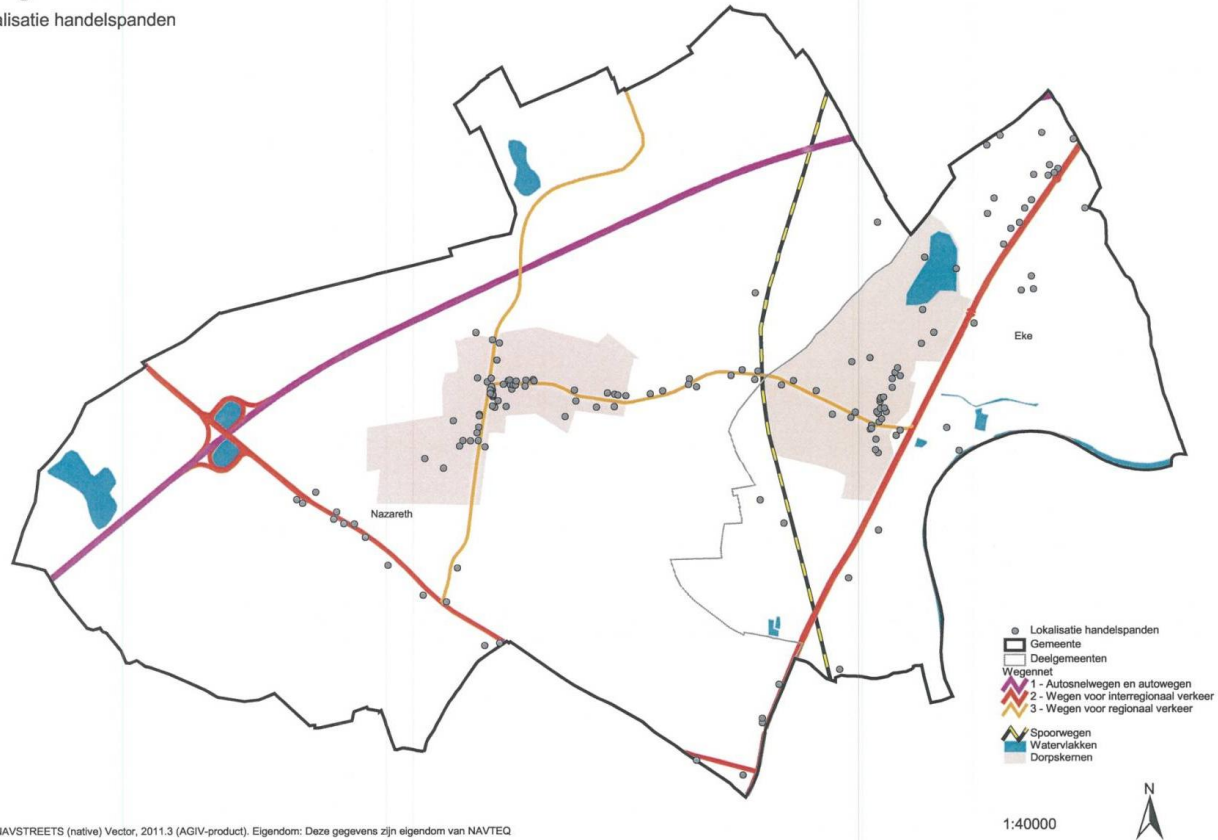
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Makro	Savaanstraat 1	Eke	6.725 m ²
Aldi	Savaanstraat 5	Eke	825 m ²
Eurospar	Steenweg 131	Eke	900 m ²
Carrefour Market	Deinzestraat 14	Nazareth	750 m ²
Okay	Oudenaardseheerweg 114C	Nazareth	425 m ²
Lidl	Steenweg 233	Eke	975 m ²
Totaal supermarkten	10.600 m² (= 933,4 m ² per 1.000 inwoners versus 254,4 m ² gemiddeld in de provincie)		
Totaal superettes	0 m² (= 0 m ² per 1.000 inwoners versus 21,4 m ² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Nazareth dus 10.600 m² aan oppervlakte supermarkten en geen superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 933,4 m² supermarkt en 0 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we een opmerkelijke stijging van de globale bezettingsgraad vast met 60,95 m², zijnde een stijging met liefst 92,15 m² supermarkt en het volledig wegvallen van het aanbod aan superettes (- 31,2 m²).

Zowel de uitbreidingen van Aldi en Eurospar als de nieuwe vestigingen van Okay en Lidl te Nazareth hebben een grotere bezettingsgraad qua supermarkten tot gevolg.

Fusiegemeente Nazareth
Lokalisatie handelspanden



Bron : NAVSTREETS (native) Vector, 2011.3 (AGIV-product). Eigendom: Deze gegevens zijn eigendom van NAVTEQ

2 VRAAGZIJDIGE FUSIEGEMEENTE NAZARETH

KOOPGERICHTHEID

De commerciële positie van Nazareth wordt bepaald door de mate waarin gezinnen zich richten tot het handelaanbod van Nazareth. Deze gerichtheid drukt zich uit in koopbinding, koopvlucht en koopattractie, respectievelijk voor aankopen convenience, shopping en specialty.

In de volgende tabellen wordt, voor wat betreft de inwoners van Nazareth, inzicht verschaft in de **koopbinding** (“wat wordt besteed bij het handelsapparaat van Nazareth”) en de **koopvlucht** (“wat wordt besteed bij het handelsapparaat van andere centra”).

Hiertoe worden de bestedingen vanwege respondenten die recent (het laatste jaar) aankopen hebben verricht in rekening gebracht. Behalve bij het reguliere detailhandelsapparaat van Nazareth kunnen bestedingen ook nog verricht worden via alternatieve circuits zoals “E-commerce” en de “openbare markt”. Tenslotte is het mogelijk dat bepaalde assortimenten recent niet werden aangekocht, vandaar een rubriek “N.v.t.” onderaan de tabel.

Het totaal (100 % in de tabel) heeft betrekking op alle ondervraagde respondenten uit Nazareth, onafgezien of deze al dan niet recent aankopen hebben verricht.

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Nazareth kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Industriezone-Eke (Makro)	27,1 %	16,0 %	22,5 %
Overige Nazareth	58,8 %	58,6 %	58,7 %
Totaal Nazareth (koopbinding)	85,9 %	74,6 %	81,3 %
Deinze	7,5 %	6,4 %	7,0 %
Gavere	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Sint-Martens-Latem	1,0 %	0,0 %	0,6 %
Gent	0,5 %	0,0 %	0,3 %
Andere	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Totaal koopvlucht	12,6 %	10,2 %	11,6 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Openbare markt	1,4 %	11,9 %	5,7 %
N.v.t.	0,0 %	3,3 %	1,4 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Nazareth kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Industriezone-Eke (Makro)	43,9 %	9,7 %	0,0 %	7,1 %	7,2 %	20,5 %
Overige Nazareth	12,2 %	9,7 %	8,1 %	37,6 %	21,9 %	13,5 %
Totaal Nazareth (koopbinding)	56,1 %	19,4 %	8,1 %	44,7 %	29,0 %	34,0 %
Gent	15,6 %	26,1 %	24,3 %	15,8 %	9,9 %	20,0 %
Deinze	2,5 %	13,6 %	6,1 %	9,9 %	15,9 %	9,5 %
Oudenaarde	0,0 %	1,9 %	0,0 %	2,0 %	2,0 %	1,2 %
Sint-Martens-Latem	1,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,7 %
Nevele	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	6,0 %	0,7 %
Kortrijk	0,0 %	0,0 %	2,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Andere	7,8 %	1,9 %	4,1 %	2,0 %	4,0 %	4,3 %
Totaal koopvlucht	27,8 %	43,6 %	36,5 %	29,6 %	37,8 %	36,4 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,0 %	0,0 %	0,1 %
Openbare markt	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
N.v.t.	15,6 %	36,9 %	55,4 %	23,7 %	33,2 %	29,3 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Nazareth kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Industriezone-Eke (Makro)	20,9 %
Overige Nazareth	34,3 %
Totaal Nazareth (koopbinding)	55,3 %
Gent	13,4 %
Deinze	8,2 %
Gavere	0,9 %
Kortrijk	0,7 %
Oudenaarde	0,6 %
Sint-Martens-Latem	0,5 %
Merelbeke	0,2 %
Nevele	0,1 %
Andere	3,2 %
Totaal koopvlucht	27,7 %
E-Commerce	0,1 %
Openbare markt	3,3 %
N.v.t.	13,6 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Nazareth. Als basis voor de berekening van de koopattractie worden uiteraard enkel de respondenten in rekening gebracht die recent (het laatste jaar) deze aankopen hebben verricht. Hierbij werden deze koopgerichtheden omgezet in “bestedingsvolumes”, verricht bij het detailhandelsapparaat van Nazareth (dus ook exclusief E-commerce en de openbare markt). Aangezien traditioneel de shopping-assortimenten beschouwd worden als de “graadmeter” voor de commerciële uitstraling van een centrum, worden in onderstaande tabel de aangetrokken gemeenten weergegeven, voor zover Nazareth er een “marktaandeel” haalt van minstens 5%. In het geval van Nazareth bedraagt het marktaandeel shopping in de eigen gemeente 44,7%; dit betekent dat van de totale shopping-bestedingen vanwege inwoners van Nazareth, 44,7 % toevloeit naar het reguliere detailhandelsapparaat van Nazareth én Makro-Eke.

Vanuit onderstaande woonplaats besteedt men te Nazareth (inclusief Makro-Eke)	Convenience	Shopping	Specialty	Totaal
Nazareth (koopbinding)	82,4 %	44,7 %	48,1 %	63,9 %
Gavere	16,0 %	23,7 %	20,7 %	19,3 %
Wortegem-Petegem	0,0 %	11,3 %	10,1 %	5,5 %
De Pinte	8,1 %	6,9 %	6,9 %	7,5 %
Zwalm	0,0 %	5,9 %	12,4 %	3,3 %
Lovendegem	1,1 %	5,6 %	7,8 %	4,0 %

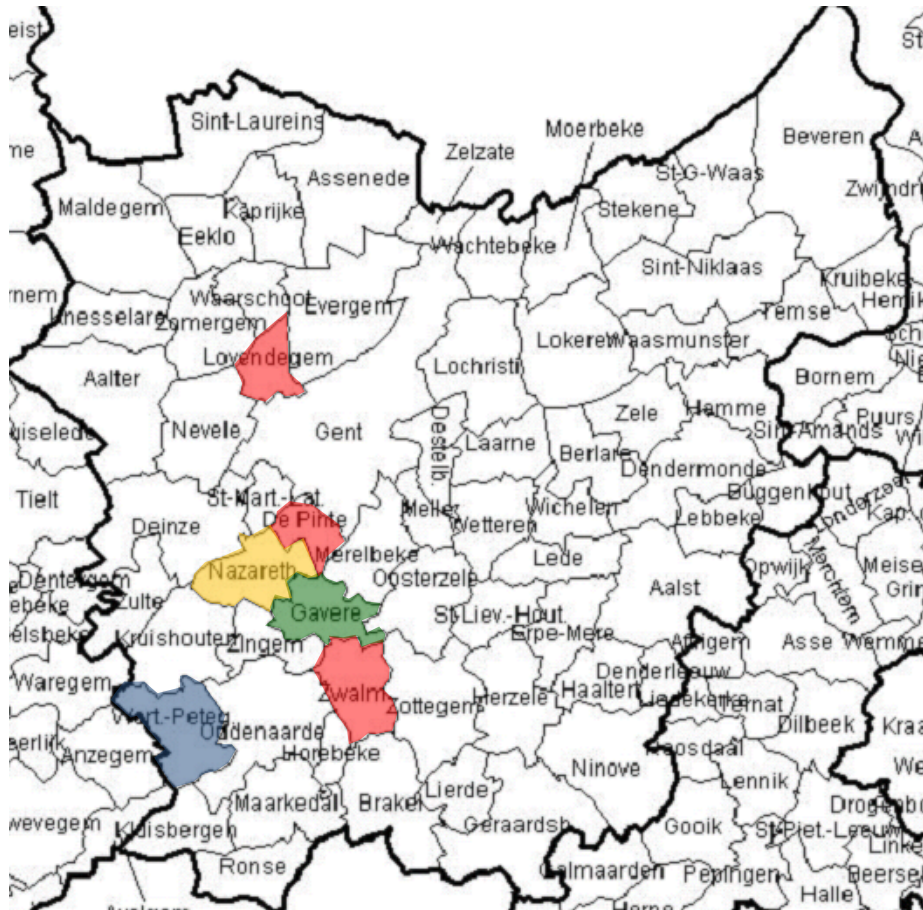
Op basis van de genoteerde shopping-gerichtheid op Nazareth werd de huidige “omzet” van het detailhandelsapparaat te Nazareth (inclusief Makro-Eke) inzake **shopping** berekend.

Deze bedraagt **16.603 inwonersequivalenten (I.E.)**.

Eén inwonersequivalent staat gelijk aan een gemiddeld persoon die zijn volledig budget aan shopping in Nazareth (inclusief Makro-Eke) zou verrichten (berekend op basis van huishoudbudgetonderzoek).

Met 16.603 I.E. komt **Nazareth** op de **18° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen.

Aangezien evenwel de aantrekking in belangrijke mate gericht is op de Makro-vestiging, kan aan Nazareth, op basis van haar regulier handelsapparaat, enkel een **lokaalverzorgende functie** worden toegekend.



**Koopgerichtheid Shopping op Nazareth (inclusief Makro-Eke)
vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten**

