

INVESTERINGEN IN EUROPESE WINKELPANDEN IN Q3 2024: SELECTIVITEIT IS NOG STEEDS HET SLEUTELWOORD, MAAR DE GEBRUIKERSVOORUITZICHTEN ZIJN HOOPGEVEND

Investerings: retailactiva houden stand met stabiel marktaandeel

Naarmate de Europese markten voor commercieel vastgoed zich aanpassen, volgen de verschillende activacategorieën uiteenlopende trajecten: **de detailhandel staat nog steeds op de derde plaats, goed voor ongeveer 20% van de totale investeringen** (tegenover 14% na de coronacrisis eind 2021), vlak achter de logistieke activa die populair blijven en de kantoren die het nog steeds moeilijk hebben. Voor het eerst liggen de investeringen in kantoren en logistiek immers heel dicht bij elkaar, met elk een aandeel van 25% van de totale investeringen over de afgelopen twaalf maanden. Na de winkelpanden komen de hotels, die floreerden dankzij de versterkte belangstelling vanuit de investeerdershoek: de investeringen in deze categorie zijn met 40% gestegen op jaarbasis en zijn nu goed voor 12% van de toewijzingen.

De afgelopen twaalf maanden werd er ongeveer **28 miljard euro geïnvesteerd** in retailactiva, wat een gemiddelde daling van -9% in Europa betekent. Hierbij zijn uiteenlopende marktrends vast te stellen. De investeringen stegen met 10% in Duitsland, daalden lichtjes in het Verenigd Koninkrijk (-3%) en gleden verder af in Frankrijk (-18%). Deze drie landen zijn samen goed voor twee derde van de investeringen in winkelpanden. We noteren ook een sterke groei in Italië (+272%) dankzij een recorddeal op de Via Monte Napoleone, en in Spanje (+47%) waar investeerders momenteel sterk geïnteresseerd zijn in winkelcentra.

Breakdown by country (Q3 2024 – 12 months)



Als we dieper ingaan op de verschillende retailmarktsegmenten zien we dat de straatniveausector sterk is gestegen ten opzichte van vorig jaar (+29%), met investeringen voor een totaal van 8,6 miljard euro in de belangrijkste Europese landen¹. Ongeveer de helft van deze investeringen kwamen van luxeretailers.

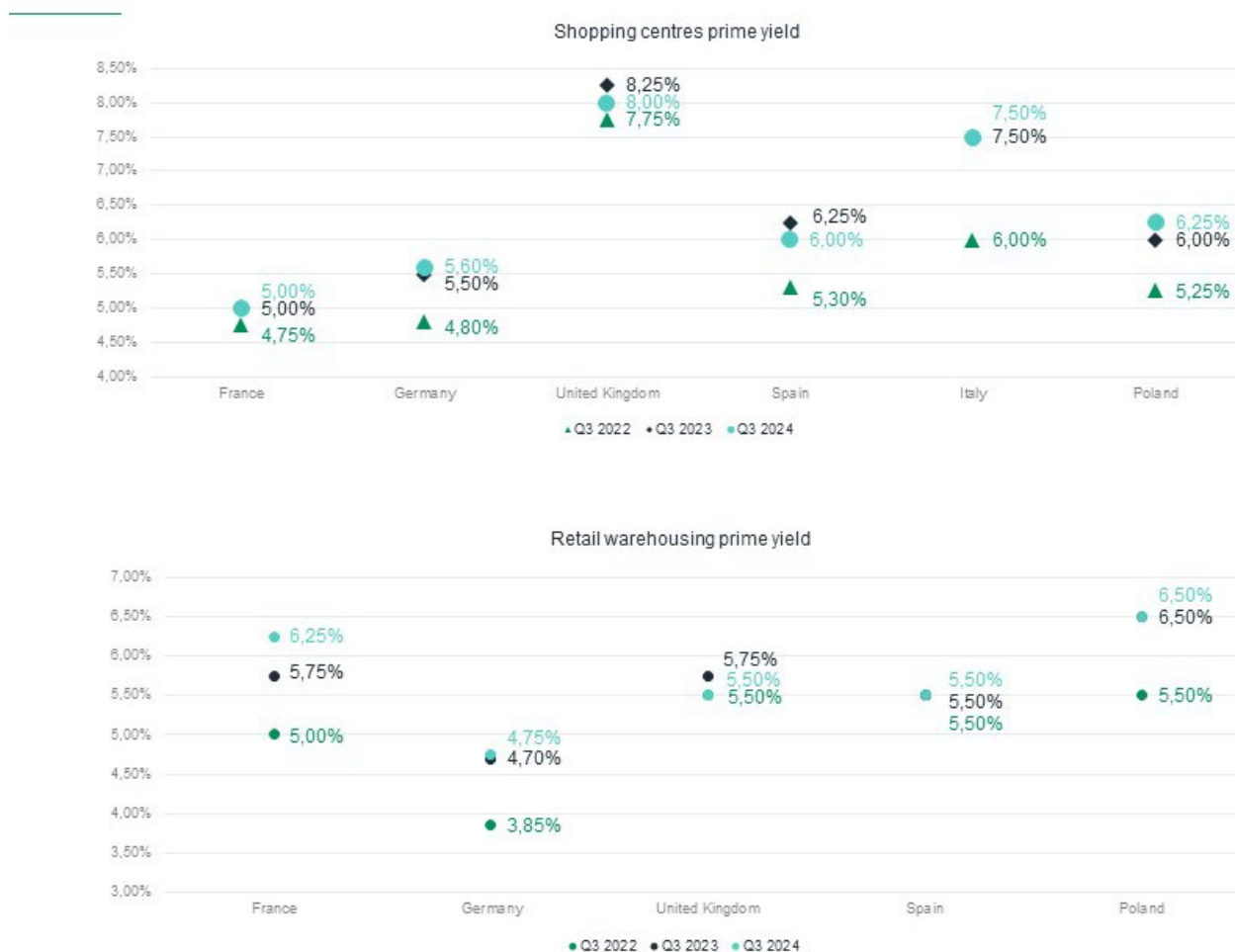
De investeringen in buiten de stad gelegen winkelpanden bedroegen de afgelopen twaalf maanden 7,1 miljard euro. Hoewel dit segment een daling van 26% noteert tegenover eind september 2023, is het nog steeds erg gewild bij investeerders, vooral voor activa met de focus op voeding.

¹Duitsland, Spanje, Frankrijk, Italië, Polen en het Verenigd Koninkrijk

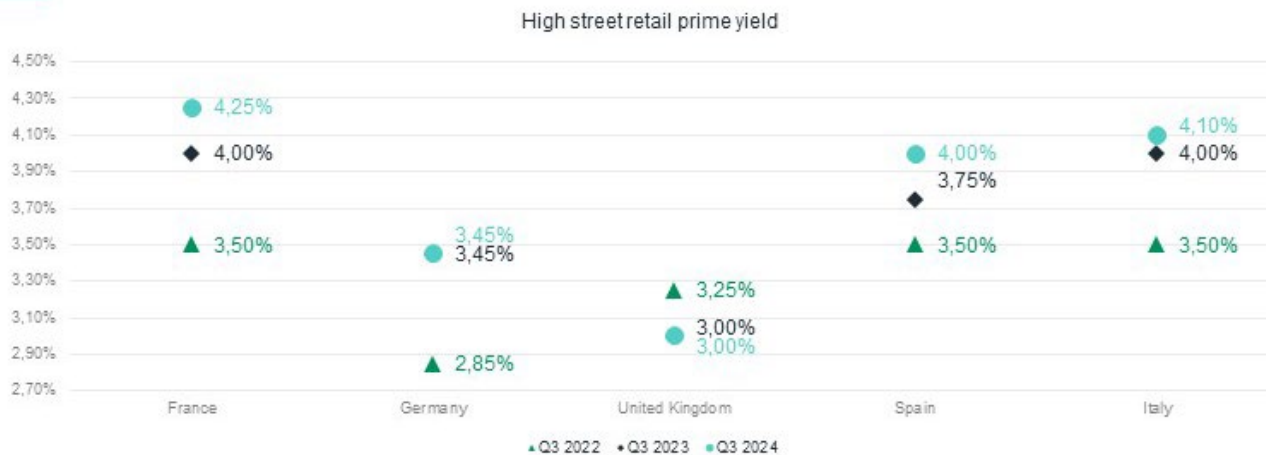
Tot slot kende het **segment van de winkelcentra** een lichte terugval van 5% tegenover 2023, met investeringen voor een totaal van 4,5 miljard euro.

Het einde van de rendementsgroei is nabij

"De aanpassingsfase na de snelle stijging van de risicovrije rentes in 2022 en 2023 lijkt ten einde te lopen. Prime-rendementen voor buiten de stad gelegen retailpanden en winkelcentra zijn nagenoeg stabiel op jaarbasis en bieden de investeerders een bijzonder aantrekkelijke risicopremie; de hoogste van alle vastgoedactivacategorieën", zegt Patrick Delcol, Head of European Retail voor BNP Paribas Real Estate.



De laagste rendementen zijn voor **winkels op straatniveau**, hoewel deze de afgelopen jaren zijn toegenomen. Dit weerspiegelt de flinke stijging van transacties in de luxesector, die bijzonder crisisbestendig is. Het gaat hierbij wel om een nichemarkt die niet representatief is voor de trend die heerst in de 'massamarktstraten'.



Hoewel we verwachten dat institutionele investeerders in 2025 aan de zijlijn zullen blijven staan, kunnen investeerders met toegevoegde waarde en opportunistische investeerders de komende maanden hun slag slaan, met verbeterde operationele prestaties dankzij lagere financieringskosten en hogere besteedbare inkomsten. "Dit kan betekenen dat de retailsector in de komende maanden een groter deel van de commerciële vastgoedinvesteringen aantrekt", merkt Patrick Delcol op.

Gebruikersmarkten nog steeds gedreven door toerisme en luxegoederen

De sterke toeristische trend heeft zich in 2024 voortgezet. Volgens de Wereldorganisatie voor Toerisme zag Europa in de eerste zeven maanden van het jaar de internationale aankomsten **stijgen met 5%**, wat neerkomt op **99% van het aantal bezoekers in 2019**. Het wereldwijde toerisme draagt in belangrijke mate bij aan de Europese economieën, met een omzet die geraamd wordt op bijna **630 miljard euro in 2023** (+12% tegenover 2022).

"Deze toeristenaantallen zijn goed voor de toeloop van klanten in de Europese stadscentra. Er is geen verzwakking van de vraag naar ultra-prime locaties, integendeel. Zo stegen de huurprijzen langs de belangrijkste luxeroutes op de toonaangevende Europese markten met gemiddeld 11% op jaarbasis. Dit illustreert de sterkte en de aantrekkingskracht van de luxesector, gedreven door een internationaal cliënteel dat waarde hecht aan prestige en kwaliteit", stelt **Patrick Delcol** vast.

Bond Street domineert de **Londense** markt met een geschatte huurprijs van meer dan 30.000 euro/m²/jaar, een stijging van 19% op jaarbasis. Luxemerken verdringen elkaar om de schaarse en prestigieuze pitches in deze iconische wijk te bemachtigen, denk maar aan de recente opening van de eerste Londense flagshipstore voor Jacquemus.

De huurprijzen in **Milaan** blijven stabiel op een hoog niveau, met 13.000 euro/m²/jaar langs de Via Monte Napoleone. Ook **Parijs** is nog altijd springlevend, met huurprijzen tot 14.000 euro/m²/jaar, wat wijst op de economische vitaliteit en de toeristische aantrekkingskracht van de stad.

Er zijn ook stijgingen in andere Europese steden, zoals **Berlijn**, **München** en **Rome**; deze onderstrepen de draagkracht van luxemarkten in de grootste Europese metropolen.

"Meer algemeen moeten de macro-economische vooruitzichten, met verlagingen van de rente van de centrale banken die in juni zijn ingezet en een inflatie die geleidelijk terugkeert naar een redelijk niveau, de koopkracht van de consument stimuleren in 2025 en ten goede komen aan de retailers", besluit **Patrick Delcol**.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

HIGH STREET PRIME RENTS IN EUROPE

LUXURY STREETS - Q2 2024

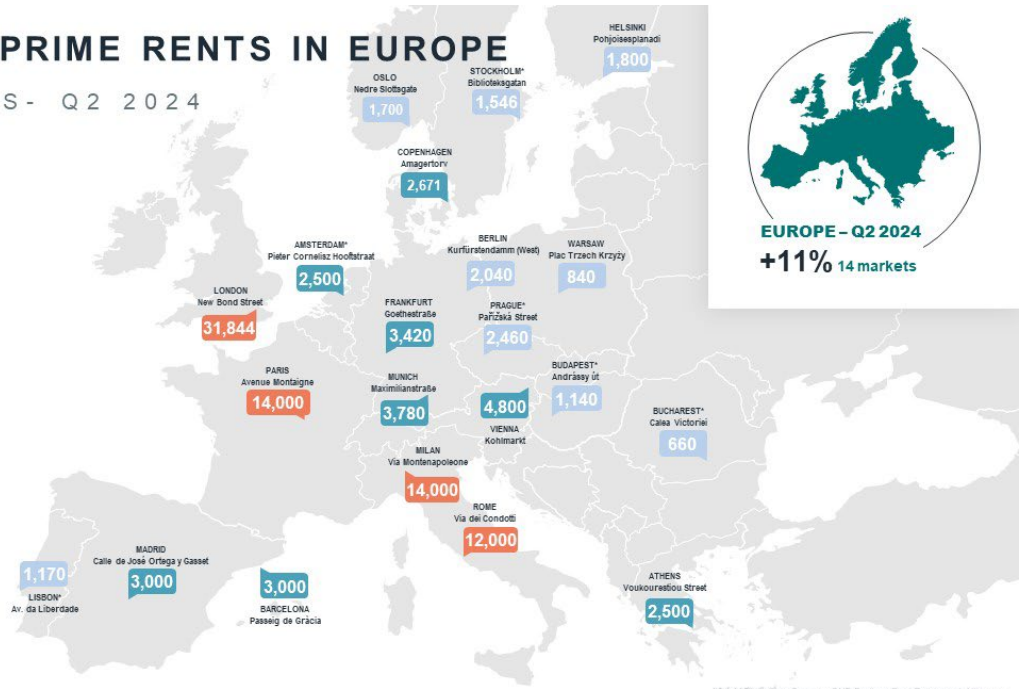


Q2 2024 vs Q2 2023

🇬🇧	LONDON	+19%	↗
🇫🇷	PARIS	=	→
🇩🇪	BERLIN	+6%	↗
🇩🇪	FRANKFURT	=	→
🇩🇪	MUNICH	+2%	↗
🇮🇹	MILAN	+20%	↗
🇮🇹	ROME	+24%	↗
🇪🇸	BARCELONE	=	→
🇪🇸	MADRID	=	→
🇵🇱	WARSAW	+3%	↗
🇩🇰	COPENHAGEN	+1%	↗
🇫🇮	HELSINKI	-17%	↘
🇳🇴	OSLO	+33%	↗
🇦🇹	VIENNA	-6%	↘

Rents (€/m²/year)

🔴	> € 10,000	🟠	€ 5,000 - 10,000
🟡	€ 2,500 - 5,000	🟢	< € 2,500



*Q4-2023 values. Source: BNP Paribas Real Estate and Alliances



Real Estate for a changing world

4

Over BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, een van de toonaangevende internationale spelers op de vastgoedmarkt, biedt zijn klanten een uitgebreide waaier van diensten aan die de volledige levenscyclus van vastgoed omvatten: vastgoedontwikkeling, vastgoedtransacties, vastgoedconsulting, schatting van vastgoed, vastgoedbeheer en beleggingsbeheer. Als 'onestopshop' biedt BNP Paribas Real Estate met zijn 5.300 medewerkers ondersteuning aan eigenaars, huurders, investeerders en gemeenschappen en steunt daarbij op zijn lokale knowhow in 23 landen (via eigen kantoren en het Alliance-netwerk) van Europa, het Midden-Oosten en Azië. BNP Paribas Real Estate maakt deel uit van de groep BNP Paribas, een wereldleider in financiële diensten. Als geëngageerde belanghebbende in duurzame steden wil BNP Paribas Real Estate het voortouw nemen in de transitie naar duurzamer vastgoed: koolstofarm, veerkrachtig, inclusief en bevorderlijk voor het welzijn. Om dit te realiseren, heeft het bedrijf een MVO-beleid uitgewerkt met vier doelstellingen: de ethische en verantwoorde verbetering van de economische prestaties en het gebruik van gebouwen; de integratie van een koolstofarme transitie en de vermindering van de ecologische voetafdruk; het waarborgen van de ontwikkeling, de betrokkenheid en het welbevinden van de medewerkers; het proactief optreden als belanghebbende in de vastgoedsector en het opzetten van lokale initiatieven en partnerships.

Volg ons op    #BEYONDBUILDINGS

Voor meer informatie: www.realestate.bnpparibas.com
Vastgoed voor een wereld in verandering

Contacts presse :

Capucine Marescal : +33 (0)6 40 10 78 28 / Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Charlotte Rémond : +33 (0)6 78 18 57 87
presse.realestate@realestate.bnpparibas



Real Estate
for a changing
world