

PERSBERICHT

DE EUROPESE RETAIL VASTGOEDMARKT IN Q1 2026: INVESTERING-VOLUMES BLIJVEN STABIEL EN CONSUMPTIE-INDICATOREN HOUDEN STAND

Investeringsmarkt: retailvastgoed toont veerkracht

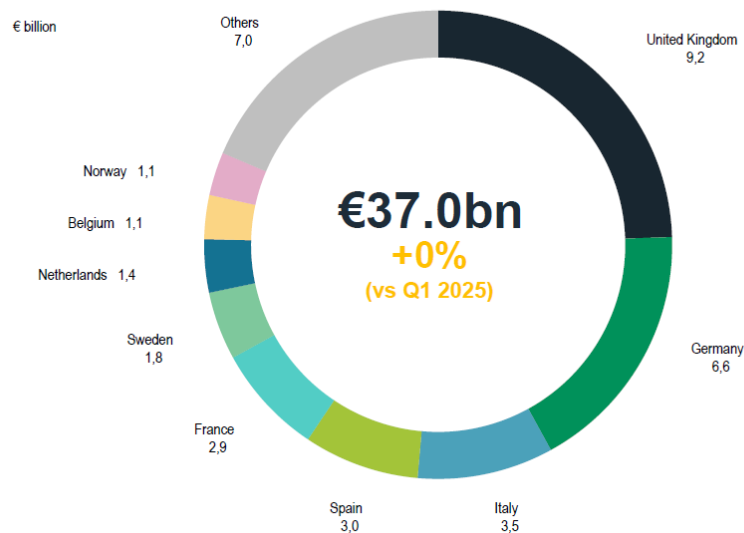
In de afgelopen 12 maanden zijn de investeringen in commercieel vastgoed in Europa met 10% gestegen, ondanks een ingetogener eerste kwartaal (-7% vergeleken met Q1 2025). In deze context vertoont de **retailsector** een **stabilisatie in de geïnvesteerde volumes** op jaarbasis, terwijl de hotelsector een lichte daling van 2% in verbintenissen noteerde. Kantoren en logistiek vielen op met een groei van respectievelijk 11% en 7% over de afgelopen 12 maanden.

Retail blijft de op **twee na grootste sector qua investeringsaandeel in commercieel vastgoed**, met €37 miljard in Q1 2026, wat **20% van de totale volumes vertegenwoordigt** (vergeleken met 15% in Q1 2022, het laagste punt van de afgelopen 10 jaar). De sector staat achter kantoren (26%) en logistiek (24%), terwijl hotels goed zijn voor 11% van de geïnvesteerde volumes.

Hoewel het Verenigd Koninkrijk, Duitsland en Frankrijk historisch gezien het grootste deel van de investeringen in retailvastgoed in Europa hebben aangetrokken, zijn er in de afgelopen 12 maanden nieuwe dynamieken ontstaan. **Duitsland** noteerde een rebound van 17% in investeringsvolumes, terwijl het **Verenigd Koninkrijk** een jaarlijkse daling van 16% zag en **Frankrijk** met 30% daalde. Tegelijkertijd klommen **Italië** en **Spanje** in de ranglijst, met investeringsvolumes die op jaarbasis met respectievelijk 11% en 43% stegen, gedreven door een sterke interesse in het segment winkelcentra. **Zweden** (+75%), **Nederland** (+97%) en **België** (+131%) presteerden ook sterk, met aanhoudende activiteitsniveaus in de recente kwartalen.



Retail Investment by country - Rolling 12 months



Over de verschillende segmenten van de retailvastgoed blijven de prestaties gemengd, wat wijst op verschillen tussen activiteitsklassen en een evoluerend marktlandschap. **Transacties in de "high street"** (winkelstraten) **daalden aanzienlijk** (-25%) ten opzichte van vorig jaar, met **€7,5 miljard geïnvesteerd** over de belangrijkste Europese landen*. Deze aanpassing weerspiegelt de realiteit van een volwassen en steeds meer gepolariseerde markt, waar de rendementen (yields) in toplocaties gecompriimeerd blijven.

Over de belangrijkste Europese retailmarkten **vallen winkelcentra duidelijk op**, met een sterke groei (+26%) en **€8,9 miljard geïnvesteerd** in de afgelopen twaalf maanden, wat wijst op een hernieuwde interesse van investeerders in deze activiteitsklasse. Deze trend wordt gedreven door een hogere risicopremie vergeleken met andere retailsegmenten, met name high street en retail buiten de stadscentra, als ook door solide operationele prestaties van exploitanten van winkelcentra, zowel wat betreft huurder-wissels als huurgroei. In een inflatoire omgeving die waarschijnlijk druk zal uitoefenen op vastgoedrendementen, zouden de aantrekkelijke rendementen die winkelcentra bieden de interesse van investeerders voor deze activiteitsklasse moeten blijven ondersteunen. In de afgelopen 12 maanden zijn verschillende significante transacties van winkelcentra voltooid, waaronder Islazul in Madrid (€340 miljoen), Palladium in Praag (€700 miljoen) en Orio Center in Bergamo (€450 miljoen).

Ten slotte bereikten de **investeringsvolumes in retail buiten de stadscentra** in de belangrijkste Europese landen **€9,7 miljard over de afgelopen twaalf maanden**, wat het grootste aandeel van het geïnvesteerde kapitaal in Europese retail vertegenwoordigt, ondanks een jaarlijkse daling



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

van 9%. Dit segment, gekenmerkt door lage leegstandspercentages en aanhoudende vraag van retailers, biedt investeerders stabiele huurinkomsten tegen een lagere instapprijs.

Een aantrekkelijke risicopremie voor retailparken en winkelcentra

“In een context van toenemende selectiviteit blijven winkelcentra en retailparken investeerders een aantrekkelijker risico-rendementsprofiel bieden dan andere commerciële vastgoedsegmenten,” zegt **Patrick Delcol, Head of European Retail bij BNP Paribas Real Estate.**

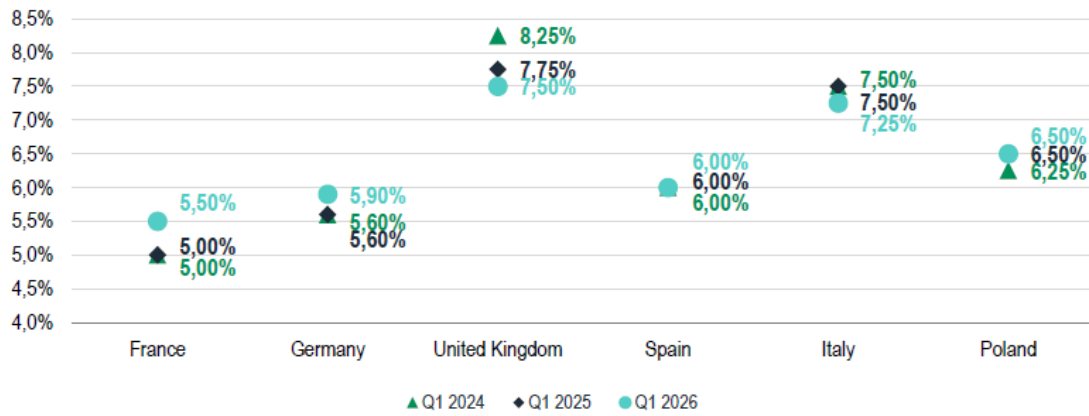
In Q1 2026 werd een initiële rendement-decompressie waargenomen na een langdurige periode van stabilisatie, met name in het segment winkelcentra in Frankrijk (+50 bps) en Duitsland (+30 bps), terwijl een compressie van 25 basispunten werd geregistreerd in Italië en het Verenigd Koninkrijk.

In Spanje suggereert de toename van transacties in winkelcentra in recente kwartalen een positief vooruitzicht en potentiële rendementscompressie. De rendementen voor retail buiten de stadscentra bleven in Q1 2026 grotendeels stabiel, met uitzondering van Frankrijk (+25 bps).

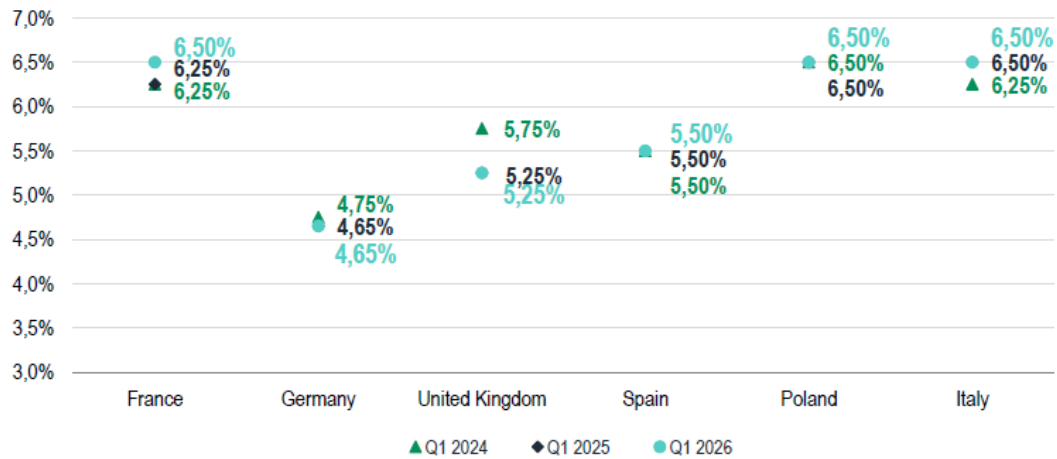
Daarentegen blijven de resultaten voor de high street gemengd, met stabiele rendementen in München en Parijs, en een aanscherping in Madrid, Londen en Milaan over drie jaar, aangezien de beschikbaarheid van prime-activa op deze locaties schaars en moeilijk toegankelijk blijft.



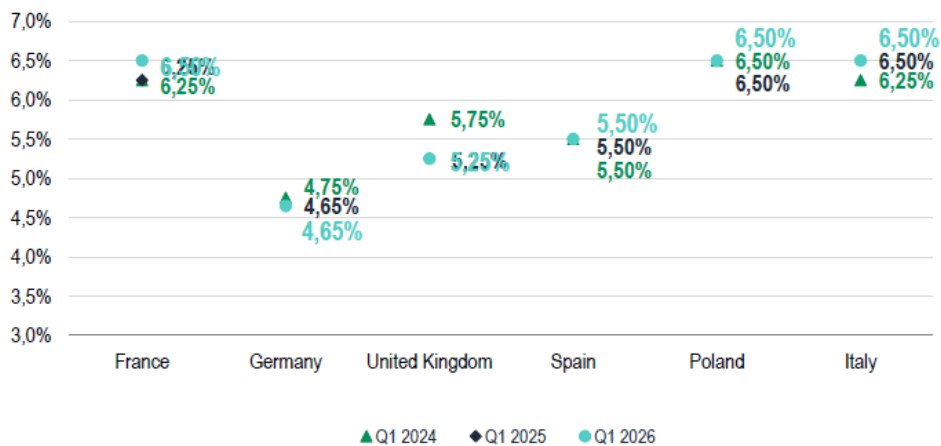
Shopping Centre Prime Yields



Retail Warehousing Prime Yields



High Street Prime Yields



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

Gematigd vooruitzicht voor retailbeleggingen

*“Ondanks de toenemende onzekerheid door de economische en geopolitieke omgeving, blijft de Europese retailsector profiteren van solide fundamenten die in 2026 zouden moeten zorgen voor veerkrachtige investeringsniveaus,” aldus **Patrick Delcol**.*

Verschillende sectorindicatoren wijzen op een positieve perceptie van het retailsegment. Volgens Eurostat is het **consumentenvertrouwen** aan het begin van het jaar verbeterd ten opzichte van de niveaus gemeten in Q4 2025, wat wijst op gunstigere verwachtingen van huishoudens over hun toekomstige financiële situatie. De **detailhandelscijfers** lieten aan het begin van het jaar een lichte daling zien, maar deze afname blijft beperkt en duidt niet op een trendbreuk.

Verder wordt de geleidelijke verbetering van de markt weerspiegeld in het kleiner wordende gat tussen de verwachtingen van verkopers en de prijsstelling van kopers, wat duidt op een betere afstemming van de marktpercepties. Deze normalisatie blijft fragiel, met name in het Verenigd Koninkrijk, waar de inflatievooruitzichten gevoeliger blijven. Op Europees niveau vormt het aanhoudende conflict in het Midden-Oosten eveneens een risicofactor, die mogelijk invloed heeft op de toeleveringsketens en inkoopkosten, om vervolgens indirect de retailactiviteiten te beïnvloeden.

Over BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, een van de toonaangevende internationale vastgoeddienstverleners, biedt haar cliënten een uitgebreid scala aan diensten die de gehele levenscyclus van vastgoed beslaan: Vastgoedontwikkeling, Transacties, Consulting, Waardebepaling en Vastgoedbeheer. Als 'one-stop-shop' ondersteunt BNP Paribas Real Estate eigenaren, huurders, investeerders en gemeenschappen dankzij haar lokale expertise in 23 landen, verspreid over Europa (directe aanwezigheid en Alliantienetwerk), Azië (platforms) en Noord-Amerika (Alliantienetwerk). BNP Paribas Real Estate maakt deel uit van de BNP Paribas Groep, een wereldleider in financiële diensten.

Als betrokken stakeholder in duurzame steden streeft BNP Paribas Real Estate ernaar om de overgang naar duurzamer vastgoed te leiden: koolstofarm, veerkrachtig, inclusief en bevorderlijk voor het welzijn. Om dit te bereiken heeft het bedrijf een MVO-beleid ontwikkeld met vier doelstellingen: het ethisch en verantwoord verbeteren van de economische prestaties en het gebruik van gebouwen; het integreren van een koolstofarme transitie en het verminderen van de ecologische voetafdruk; het waarborgen van de ontwikkeling, betrokkenheid en het welzijn van haar medewerkers; en een proactieve stakeholder zijn in de vastgoedsector door lokale initiatieven en partnerschappen op te bouwen.

Volg ons op



#BEYONDBUILDINGS

Voor meer informatie: www.realestate.bnpparibas.com

Vastgoed voor een wereld in verandering

Perscontacten:

Amira Tahirovic: +33 (0)6 37 78 12 17 / **Nolwenn Champault:** +33 (0)6 88 12 66 85
presse.realestate@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**