

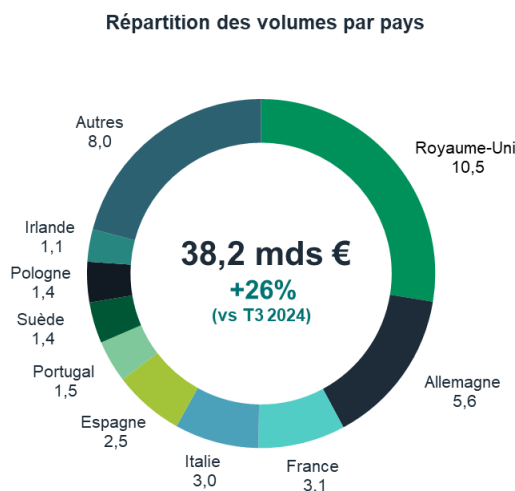
COMMERCIELE VASTGOEDMARKT IN EUROPA IN Q3 2025: DE CONSUMENTENTRENDS BLIJVEN AANHouden EN ZORGEN VOOR EEN DYNAMISCH INVESTERINGSVOLUME

Investeringsmarkt: het commercieel vastgoed bevestigt zijn aantrekkingskracht

Binnen de context van stabilisering van de groei van de investeringen in Europees bedrijfsvastgoed waargenomen sinds het begin van het jaar (+17% in Q3 2025 in vergelijking met Q3 2024) **bevestigt de handel zijn momentum en zet de sterkste stijging neer** in vergelijking met de andere activaklassen. Zo **stijgen de handelsvolumes met 26%** op jaarbasis in het derde kwartaal van 2025 en doet deze sector het dus beter dan de horeca (+15%), de kantoren (+13%) en de logistiek (-7%).

Qua volume bekleedt de handel de **derde plaats bij de investeringen in bedrijfsvastgoed**, met meer dan 38 miljard euro in Q3 2025, **goed voor 23% van de toegewezen volumes** (tegenover 16% eind 2021, op het dieptepunt van de COVID-crisis). Enkel kantoor (26%) en logistiek (24%) doen het beter, maar het verschil is zeer klein. De horeca vertegenwoordigt 13% van de geïnvesteerde volumes, wat een opmerkelijke verbetering is ten opzichte van het gemiddelde van 8% in de afgelopen tien jaar.

Historisch gezien trekken het Verenigd Koninkrijk, Duitsland en Frankrijk het grootste deel van het geïnvesteerde kapitaal in commercieel vastgoed in Europa aan, zo rond de 80% gemiddeld in het laatste decennium, maar op jaarbasis neemt hun aandeel in het totaal af in het derde kwartaal van 2025 tot slechts 73% met 18,9 miljard euro aan vastleggingen. Concreet doet Italië het evengoed als Frankrijk met ongeveer 3 miljard euro investeringen en ziet dit land in het derde kwartaal van 2025 zijn toezeggingen stijgen met 24% op jaarbasis. Ook Spanje en Polen boekten sterke resultaten met een volumestijging van respectievelijk +37% en +124% over twaalf maanden.



De verschillende segmenten vertonen contrasterende evoluties. **De transacties van het type 'winkelstraat' kenden een duidelijke daling** (-18%) ten opzichte van vorig jaar, met investeringen van **7,6 miljard euro** in de belangrijkste Europese landen.¹ Deze inkrimping is het gevolg van een normaliseringseffect in de luxesector die in 2024 werd omhooggestuwd door een grote deal aan de Via Monte Napoleone 8 in Milaan.

¹ De zes belangrijkste Europese markten: Duitsland, Spanje, Frankrijk, Italië, Polen en het Verenigd Koninkrijk



In de belangrijkste Europese markten **noteren de winkelcentra een aanzienlijke stijging (+53%)** met een **geïnvesteed volume van 8,0 miljard euro** in de voorbije twaalf maanden, wat de toenemende interesse van investeerders in deze activaklasse aantoont. De afgelopen twaalf maanden werden een aantal belangrijke deals voor winkelcentra gesloten, waaronder een portefeuille van drie winkelcentra in Italië voor een som van 410 miljoen euro en het Oriocenter in Lombardije voor een bedrag van 450 miljoen euro. Ook in het Verenigd Koninkrijk werd een transactie geregistreerd van 363,8 miljoen euro voor het winkelcentrum Brent Cross in Londen.

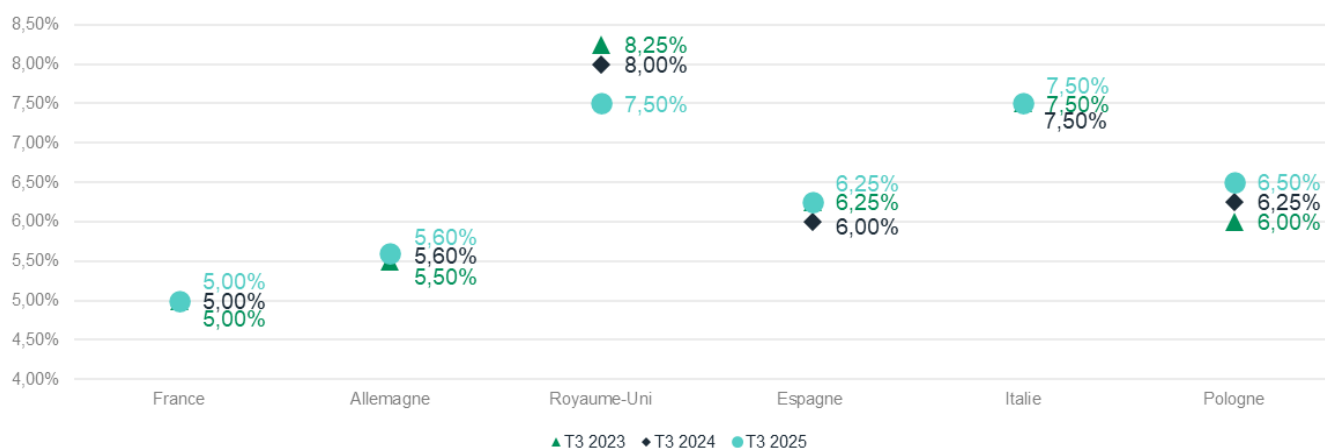
Tot slot bedroegen **de investeringsvolumes voor de perifere handel** in de belangrijkste Europese landen **10,5 miljard euro in de voorbije twaalf maanden**, dit is een stijging van 13% op jaarbasis. Dit segment biedt investeerders een goedkopere toegang tot bedrijfspand met een waaier aan verschillende volumes, en vooral dan tijdens de inflatiegolven en na de coronacrisis.

Aantrekkelijke risicopremie voor perifere handel en winkelcentra

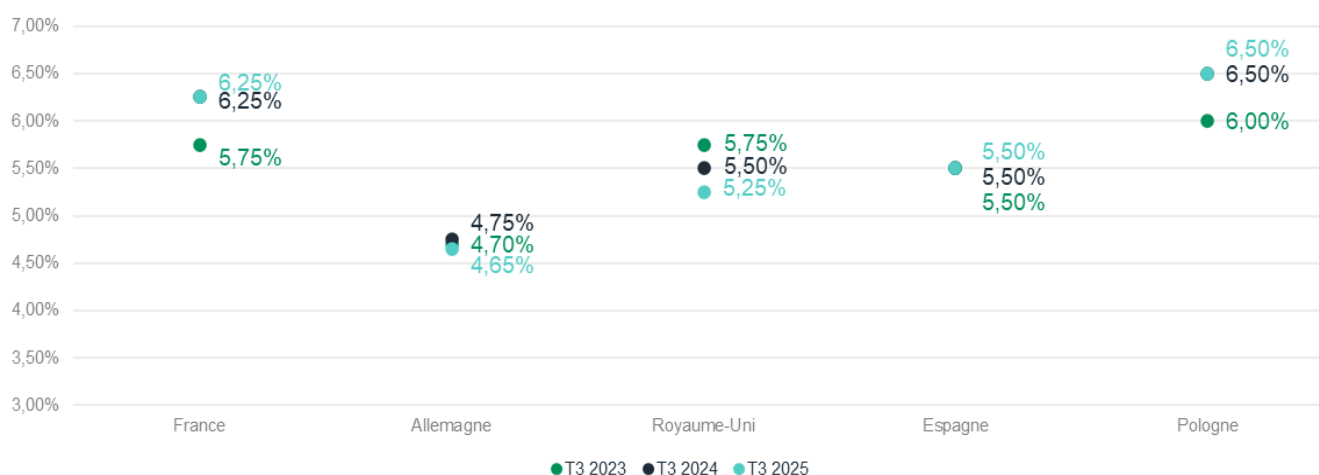
"Europa biedt aantrekkelijke prime-rendementen voor investeerders, met name in de segmenten van de winkelcentra en de perifere handel die de beste risicopremie opleveren in vergelijking met de rest van de activaklassen van bedrijfspand", zegt Patrick Delcol, Head of European Coverage, Retail, Logistics, Hospitality.

In het derde kwartaal zien we rentedalingen, naar het voorbeeld van de perifere handel in Duitsland en het Verenigd Koninkrijk (respectievelijk -10 bps en -25 bps) of de winkelcentra in het Verenigd Koninkrijk (-50 bps).

Taux de rendements prime - centres commerciaux



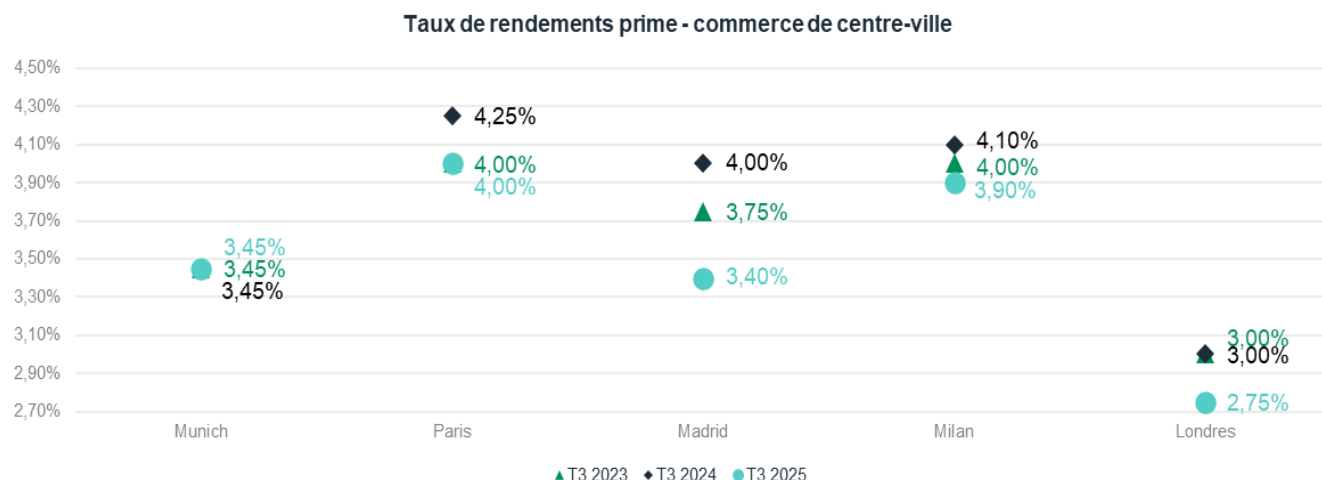
Taux de rendements prime - commerce de périphérie



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

De rendementen op de investeringen van het type '**winkelstraat**' bleven op hun beurt verder dalen over de laatste twaalf maanden van het jaar, onder meer in Madrid (-20 bps), Milaan (-20 bps), Londen (-25 bps) en Parijs (-25 bps). In de Franse hoofdstad heeft dit segment in 2025 meer dan de helft van de transacties in commercieel vastgoed aangetrokken, met name in de luxesector, waardoor Frankrijk het meest dynamisch is in Europa.



Veelbelovende toekomstperspectieven voor de detailhandel

Volgens Patrick Delcol: *"De macro-economische vooruitzichten, met onder meer de stabilisering van de rente van de Europese Centrale Bank sinds juni en de verwachte opleving van de activiteit in China, moeten de handelssector in staat stellen om sterker te worden in Europa"*.

De toerismesector blijft groeien op het Europese vasteland. Volgens de Wereldorganisatie voor Toerisme is het aantal internationale aankomsten in juni 2025 met **+4,6%** gestegen over twaalf maanden in vergelijking met dezelfde periode in 2024. De bezoekersfrequentie **ligt nu hoger dan in 2019**, met name in het segment van de winkels in de stadscentra van de Europese grootsteden. Het aantal Aziatische toeristen, met name uit China, neemt evenwel af als gevolg van een teruglopende economische groei en de Amerikaanse consumenten zijn minder bereid om geld te spenderen dan vroeger door de prijsstijging in de Verenigde Staten en de daling van de dollarkoers.

Het **consumentenvertrouwen** is de voorbije zes maanden gestabiliseerd en dat gaat samen met een betere inschatting van de toekomstige financiële situatie van de consumenten. Bovendien **steeg de detailverkoop in Europa** volgens Eurostat in augustus 2025 met **1,1%** ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De volatiliteit van de financiële markten en de geopolitieke risico's kunnen de beslissingen van de Europese consumenten tijdelijk beïnvloeden. Niettemin blijven de vorige indicatoren bemoedigend voor de Europese handelssector in 2025.

"De prime-huurprijzen van de luxewinkelstraten in Europa stijgen gemiddeld met 9% op jaarbasis, het resultaat van de toenemende belangstelling van de merken voor ultraprime-locaties. De aantrekkelijkheid van de luxesector blijft groeien en wordt aangestuurd door een toenemende instroom van toeristen die op zoek zijn naar Europees prestige", aldus Patrick Delcol.

Bond Street in **Londen** bekleedt nog steeds de eerste plaats op de Europese markt met een geraamde huur van meer dan €36.736/m²/jaar, een stijging van 16% op jaarbasis. De recente heropening van de Flagship Store van het Italiaanse merk Miu Miu in juni 2025 illustreert de concurrentie tussen luxemerken die zich willen vestigen in de schaarse en prestigieuze segmenten van deze straat.



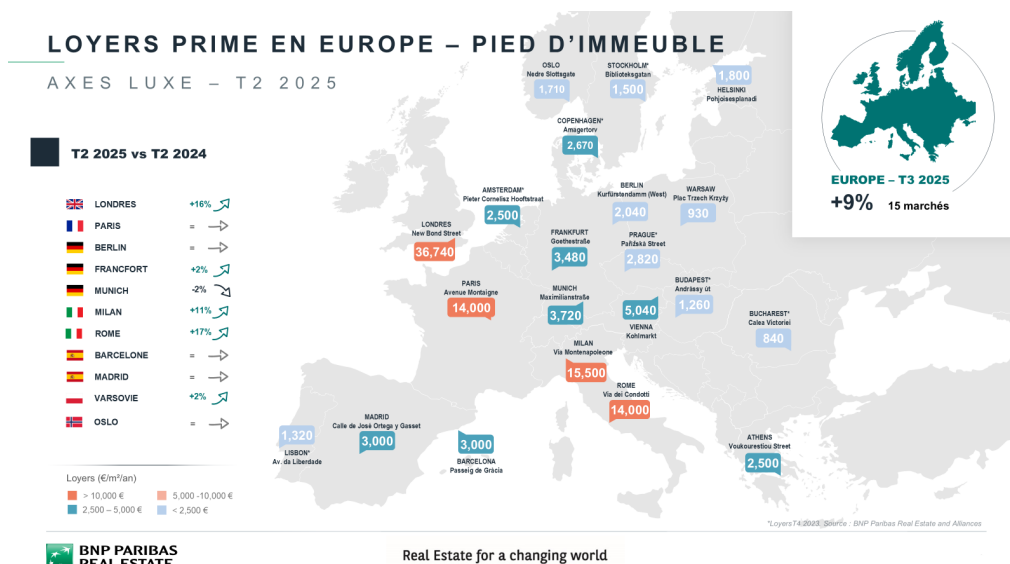
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

Italië onderscheidt zich ook door een groei van de prime-huurprijzen, met name in **Milaan** met €15.500/m²/jaar aan de Via Monte Napoleone, dit is een stijging van 13% op jaarbasis, en in Rome aan de Via dei Condotti met €14.000/m²/jaar, zijnde een stijging van 17% op jaarbasis.

In **Parijs** zien we dan weer stabiele prime-huurprijzen, met €14.000/m²/jaar aan de Avenue Montaigne.

Ook andere Europese steden, zoals **Boekarest**, **Lissabon**, **Warschau**, **Frankfurt** en **Wenen**, noteren een stijging van hun prime-huurprijzen, wat de dynamiek van de luxemarkt in de belangrijkste grootsteden van Europa bevestigt.



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

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