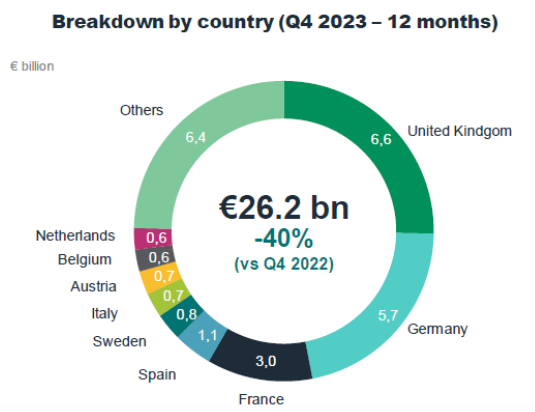


## RETAILMARKT IN EUROPA: EEN GEMENGD BEELD VAN INVESTERINGEN, RETAILERS DOEN HET BETER DANKZIJ VRAAG NAAR LUXEGOEDEREN EN TOERISME

### Investeringen: retail is de op één na minst getroffen sector na hotels met € 26,2 miljard geïnvesteerd in 2023

De investeringen in de Europese retail zijn in 2023 met **40%** gedaald ten opzichte van 2022, tot **€ 26,2 miljard**. Maar de interesse van investeerders in retailactiva **neemt langzaam toe** in termen van **marktaandeel (20% in Q4 23 tegenover 16% in Q4 22)**. "Dit niveau hebben we al vijf jaar niet meer gezien (20% in 2018). Zodoende was retail de op één na minst getroffen sector na de hotels", zegt **Patrick Delcol, Head of European Retail bij BNP Paribas Real Estate**.



Retailinvesteringen per land: het VK, Duitsland en Frankrijk namen 60% van de activiteit voor hun rekening

De investeringen in **retail warehousing** in de grootste Europese landen\* bedroegen **€ 8,5 miljard in 2023**. Dit segment vertoonde, hoewel het een daling van 28% noteerde ten opzichte van 2022, de grootste veerkracht onder de retailsubsegmenten. Het was goed voor 50% van de totale investeringen in retailactiva en blijkt steeds aantrekkelijker te worden voor investeerders.

Het **high-street** segment is het sterkst gedaald op jaarbasis (-50%) met **investeringen van € 4,9 miljard**. Deze daling moet evenwel gezien worden in het licht van het uitzonderlijke cijfer van 2022 (€ 9,7 miljard). We merken op dat dit cijfer geen rekening houdt met de € 2,9 miljard aan koopdeals die door luxemerken werden afgesloten om aanwezig te kunnen zijn in de meest prestigieuze winkelstraten van Parijs.

Ten slotte noteerde het segment van de **shoppingcentra** een daling van 55% t.o.v. 2022, met investeringen ten belope van **€ 4 miljard**.

### Aantrekkelijke risicopremie voor retail warehousing en shoppingcentra

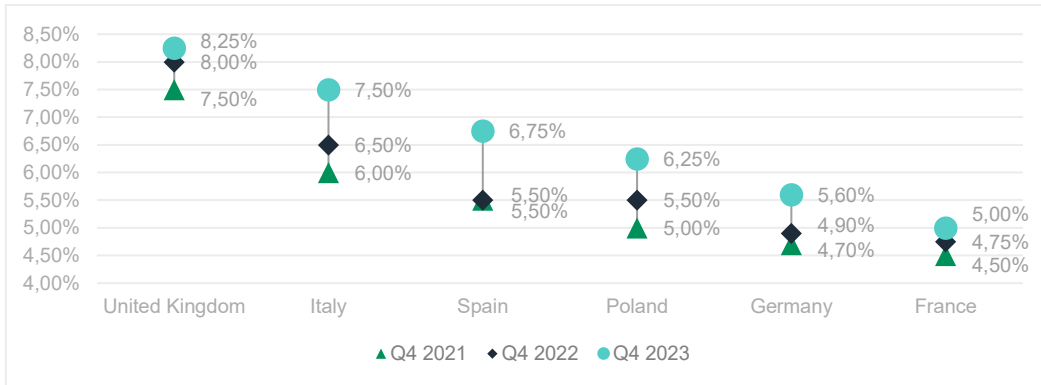
De snelle stijging van de risicovrije rente in 2022 en 2023 heeft de toprendementen opgedreven, wat leidde tot een herprijzing in alle activacategorieën.

De toprendementen bij retail zijn in de tweede helft van 2022 begonnen klimmen en zijn dat ook blijven doen in 2023. Deze rendementsgroei blijft minder uitgesproken dan voor andere activacategorieën (kantoor of logistiek), aangezien er al een aanpassing was gebeurd bij de gezondheids crisis in 2020.

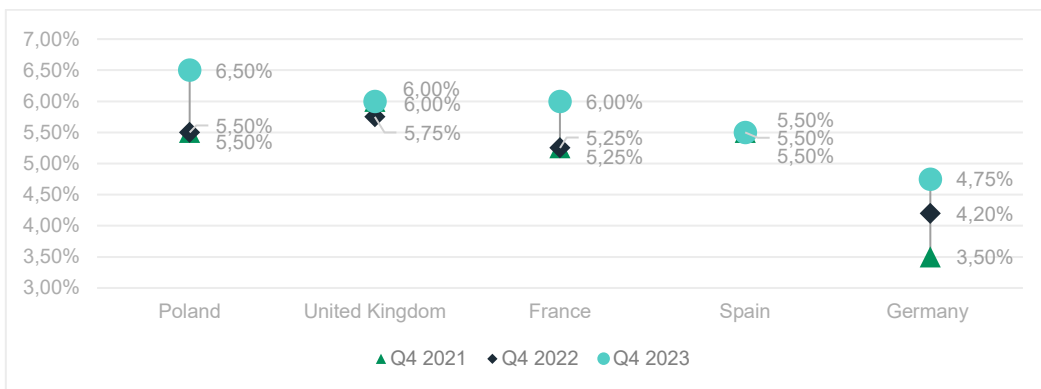
"Toprendementen voor retail warehousing en shoppingcentra blijven in heel Europa erg aantrekkelijk en houden de belangstelling van de investeerders levendig. Het zijn de segmenten die de beste risicopremies bieden van alle vastgoedactivacategorieën", merkt **Patrick Delcol** op.

\*(Frankrijk, Duitsland, Verenigd Koninkrijk, Italië, Spanje en Polen)

### Toprendementen shoppingcentra

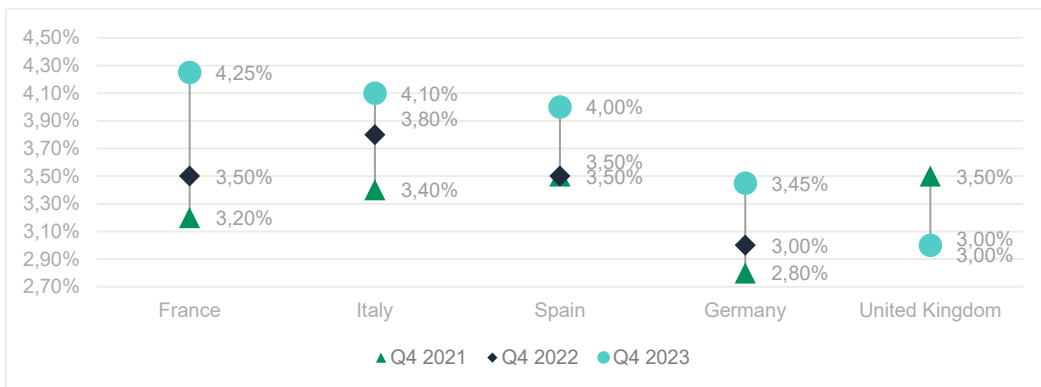


### Toprendementen retail warehousing



Ondanks de stijging in de meeste landen blijven de high-street toprendementen het laagst. Deze situatie weerspiegelt vooral de sterke toename van transacties in de luxesector, die de crisis goed heeft doorstaan. Dit betreft evenwel een nichemarkt die verre van representatief is voor het hele high-street segment, met name de massamarktspelers die het moeilijk hebben.

### Toprendementen high-street



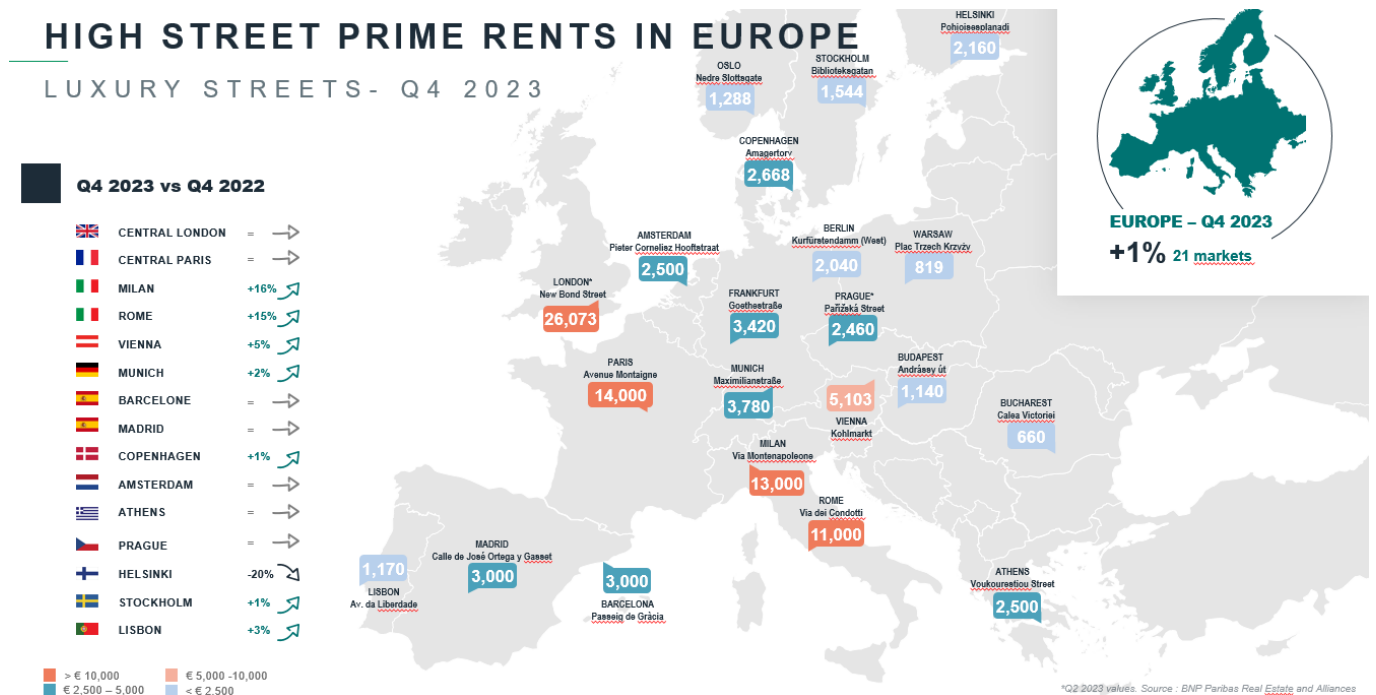
Met rentetarieven die eind 2023 een piek bereikten en centrale banken die op het punt staan om deze dit jaar te verlagen, zouden investeerders moeten kunnen profiteren van gunstigere financieringsvoorwaarden die de investeringsvolumes in de tweede helft van 2024 moeten stimuleren, voornamelijk door waardetoevoegende en opportunistische spelers die hefboomwerking nodig hebben.

## Vastgoedgebruikersmarkten blijken veerkrachtig, aangedreven door luxe, innovatieve concepten en toerisme

### Luxemerken nog steeds in de kijker

Op de vastgoedgebruikersmarkt willen luxemerken een hoge prijs betalen om toegang te krijgen tot A-locaties, zoals blijkt uit de recordhuur die Yves Saint-Laurent neertelt op Bond Street in Londen. In 2023 noteerden we een snelle toename van het aantal winkels dat de deuren opende langs belangrijke Europese hoofdstraten, zoals Dior aan de Avenida da Liberdade in Lissabon en Schiaparelli in het prestigieuze Harrods in Londen.

De verminderde beschikbaarheid van A-locaties zorgde voor hogere huurprijzen in luxueuze winkelstraten in stadscentra. De huurgroei is vooral merkbaar in Milaan (€ 13.000/m<sup>2</sup>/jaar, +16% in Q4 2023 t.o.v. Q4 2022 langs de Via Montenapoleone) en in Rome (€ 11.000/m<sup>2</sup>/jaar, +15% langs de Via dei Condotti). Er was ook sprake van huurgroei in Wenen (€ 5103/m<sup>2</sup>/jaar, +5% aan de Kohlmarkt) en Lissabon (€ 1170/m<sup>2</sup>/jaar, +3% aan de Avenida da Liberdade). In Parijs stabiliseren de tophuurprijzen, hoewel de leegstand blijft afnemen.



### Ambitieuze omnichannelstrategieën en innovatie zijn cruciaal geworden voor massamarktmerken

De crisis in de kosten van levensonderhoud heeft zwakke punten in bedrijfsstrategieën blootgelegd: 2023 werd gekenmerkt door inbeslagnames, vereffeningen en herstructureringen van historische merken. Voor veel van deze namen werden de problemen veroorzaakt door gebrekkige bedrijfsstrategieën. Sommige spelers gingen voluit voor een uitbreiding van hun e-commerce en niet voor de ontwikkeling van een effectieve omnichannelstrategie. Omgekeerd hebben merken die te weinig investeerden in het digitale het momenteel moeilijk.

De pure e-commercespelers raakten in de problemen in 2023, met een daling van de onlineverkoop en een toename van de retourzendingen. De pure onlineretailers krijgen concurrentie van fysieke aanbieders die hun inspanningen om een geïntegreerd multichannelmodel op te bouwen hebben opgevoerd, vooral sinds het einde van de pandemie.

Deze laatsten zetten in op click & collect-mogelijkheden, verbeterde 'ship from store'-strategieën (flexibele logistiek: onlinebestellingen kunnen leveren vanuit elk magazijn, elk distributiecentrum of elke fysieke winkel, waar het product zich het dichtst bij de klant bevindt) of een retourservice in de winkel met onmiddellijke terugbetaling voor producten die online zijn gekocht.

Daarnaast openen massamarktmerken innovatieve, state-of-the-art winkels die zich onderscheiden door hun superieure klantervaring.

In Londen heeft Fast Retailing een Uniqlo-Theory-winkel geopend, met twee ateliers waar klanten hun Uniqlo-artikelen kunnen recyclen, herstellen of aanpassen. Ze kunnen ook hun eigen ontwerpen maken. De winkel biedt onderdak aan het eerste in-store café van Uniqlo UK dat de klanten 'Japans geïnspireerde verfrissingen' aanbiedt. Er is ook een buitenterras om te relaxen.

Ondertussen gaat de Parijse pop-upwinkel van Circle Sportswear naast het verkopen van sportkleding ook ontmoetingen hosten tussen atleten en hardloofanaten. Er worden wedstrijden georganiseerd die aan de winkel starten en er komt ook een cateringzone.

In zijn nieuwe Parijse 'General store', die is ontworpen als een bouwmarkt, voorziet het sneakersmerk Veja een verkoopruimte maar ook een atelier voor het herstellen en aanpassen van schoenen en kleding om zo de levensduur ervan te verlengen.

## Veelbelovende vooruitzichten

De vooruitzichten voor de Europese consumentenbestedingen zijn hoopgevend. De daling van de inflatie zal de reële lonen en het consumentenvertrouwen doen stijgen, wat de binnenlandse consumptie in heel Europa zal stimuleren.

Bovendien zit het wereldwijde toerisme bijna weer op het niveau van voor de pandemie. De internationale toeristische bezoeken in Europa stegen met 17% in 2023 t.o.v. 2022. Het zuidelijke Middellandse Zeegebied leidt het herstel (+1% vs. 2019), volgens de Wereldorganisatie voor Toerisme. De terugkeer van de toeristen vergroot het aantal bezoekers in de belangrijkste Europese winkelstraten.

*"Deze twee factoren suggereren een ervaring van de retailverkoop in 2024 in bijna alle Europese landen, wat de retailsector zou moeten ondersteunen", besluit Patrick Delcol.*

### About BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, one of the leading international real estate providers, offers its clients a comprehensive range of services that span the entire real estate lifecycle: Property Development, Transaction, Consulting, Valuation, Property Management and Investment Management. With 5,300 employees, BNP Paribas Real Estate as a one stop shop company, supports owners, leaseholders, investors and communities thanks to its local expertise across 23 countries (through its facilities and its Alliance network) in Europe, the Middle-East and Asia. BNP Paribas Real Estate is a part of the BNP Paribas Group, a global leader in financial services.

As a committed stakeholder in sustainable cities, BNP Paribas Real Estate intends to spearhead the transition to more sustainable real estate: low-carbon, resilient, inclusive and conducive to wellbeing. To achieve this, the company has developed a CSR policy with four objectives: to ethically and responsibly enhance the economic performance and use of buildings; to integrate a low-carbon transition and reduce its environmental footprint; to ensure the development, commitment and well-being of its employees; to be a proactive stakeholder in the real estate sector and to build local initiatives and partnerships.

Follow us on



#BEYONDBUILDINGS

### Press contacts:

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](mailto:presse.realestate@realestate.bnpparibas)