

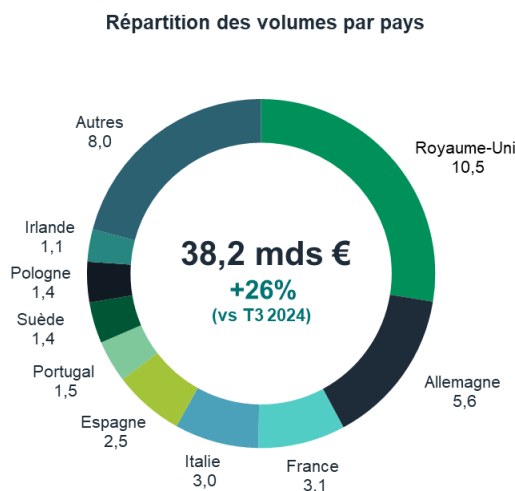
MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN EUROPE AU T3 2025 : LES TENDANCES DE CONSOMMATION SE MAINTIENNENT, FAVORISANT LE DYNAMISME DU VOLUME D'INVESTISSEMENT

Marché de l'investissement : l'immobilier de commerce confirme son attractivité

Dans le contexte de stabilisation de croissance de l'investissement en immobilier d'entreprise européen observé depuis le début de l'année (+17% au T3 2025 comparé au T3 2024), **le commerce confirme son élan et constitue la plus forte progression** comparée aux autres classes d'actifs. Ainsi, **les volumes engagés en commerce augmentent de 26%** sur un an au troisième trimestre 2025, faisant mieux que l'hôtellerie (+15 %) ; le bureau (+ 13 %) et la logistique (- 7 %).

En volume, le commerce occupe la **3^{ème} place d'investissement en immobilier d'entreprise**, avec plus de 38 milliards d'euros au T3 2025, **soit 23% des volumes alloués** (contre 16% fin 2021, au point bas de la crise Covid). Le secteur est devancé de près par le bureau (26%) et la logistique (24%). L'hôtellerie représente quant à elle 13% des volumes investis, soit une amélioration notable comparée à la moyenne de 8% au cours des dix précédentes années.

Si le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France ont historiquement capté la majorité des capitaux investis dans l'immobilier de commerce en Europe, soit environ 80% en moyenne sur les dix dernières années, leur part dans le total recule au troisième trimestre 2025 sur un an pour n'en représenter que 73% avec 18,9 milliards € engagés. Plus précisément, la performance de l'Italie égalise celle de la France pour environ 3 milliards d'euros investis et voit ses engagements augmenter de 24% sur un an au troisième trimestre de 2025. L'Espagne et la Pologne ont également enregistré de robustes résultats avec des volumes en hausse de respectivement +37% et +124% sur douze mois.



Les différents segments affichent des évolutions contrastées. **Les transactions en pied d'immeuble ont connu une nette baisse** (-18%) par rapport à l'année dernière avec des investissements s'élevant à **7,6 milliards d'euros** dans les principaux pays européens¹. Cette contraction provient d'un effet de normalisation du secteur du luxe qui a été porté en 2024 par une transaction majeure de la Via Monte Napoléon 8 à Milan.

¹ Les six principaux marchés européens": Allemagne, Espagne, France, Italie, Pologne et Royaume-Uni



Dans les principaux marchés européens, les **centres commerciaux enregistrent une augmentation conséquente** (+53%) avec un volume de **8,0 milliards d'euros investis** au cours des douze derniers mois, montrant l'intérêt croissant des investisseurs pour cette classe d'actifs. Plusieurs transactions significatives de centres commerciaux ont été réalisées les 12 derniers mois, notamment un portefeuille de trois centres commerciaux en Italie d'une somme de 410 millions d'euros et l'Oriocenter en Lombardie pour un montant de 450 millions d'euros. Le Royaume-Uni a également enregistré une transaction de 363,8 millions d'euros correspondant au centre commercial Brent Cross à Londres.

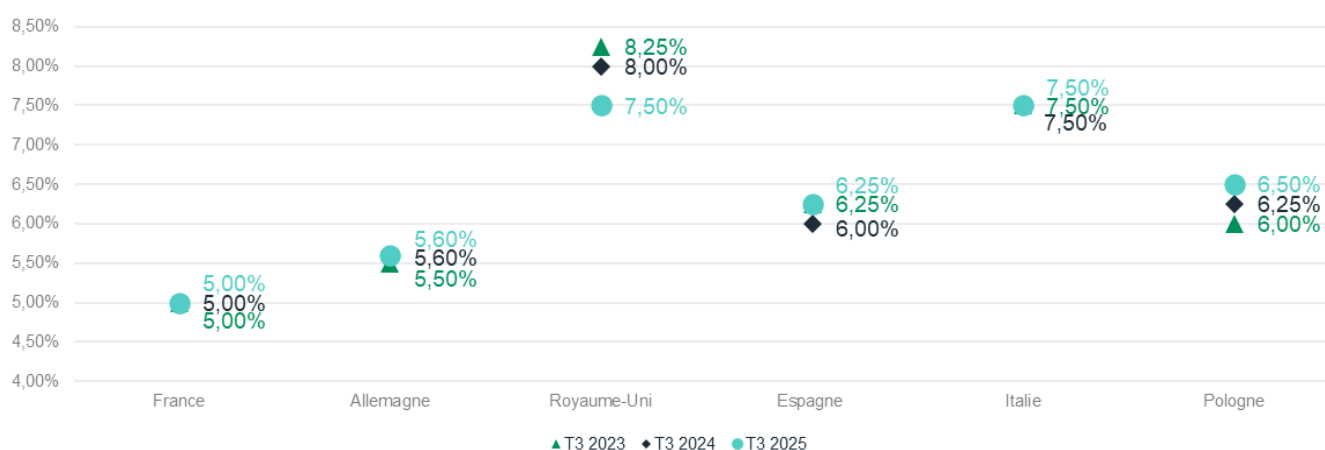
Enfin, **les volumes d'investissement en commerce de périphérie** dans les principaux pays européens s'élèvent à **10,5 milliards d'euros au cours des douze derniers mois**, en progression de 13% sur un an. Ce segment offre aux investisseurs un accès moins coûteux à l'immobilier d'entreprise tout en leur proposant un éventail de volumes différents, et ceux notamment durant les vagues d'inflation et à la suite de la crise du Covid.

Une prime de risque attractive pour le commerce de périphérie et les centres commerciaux

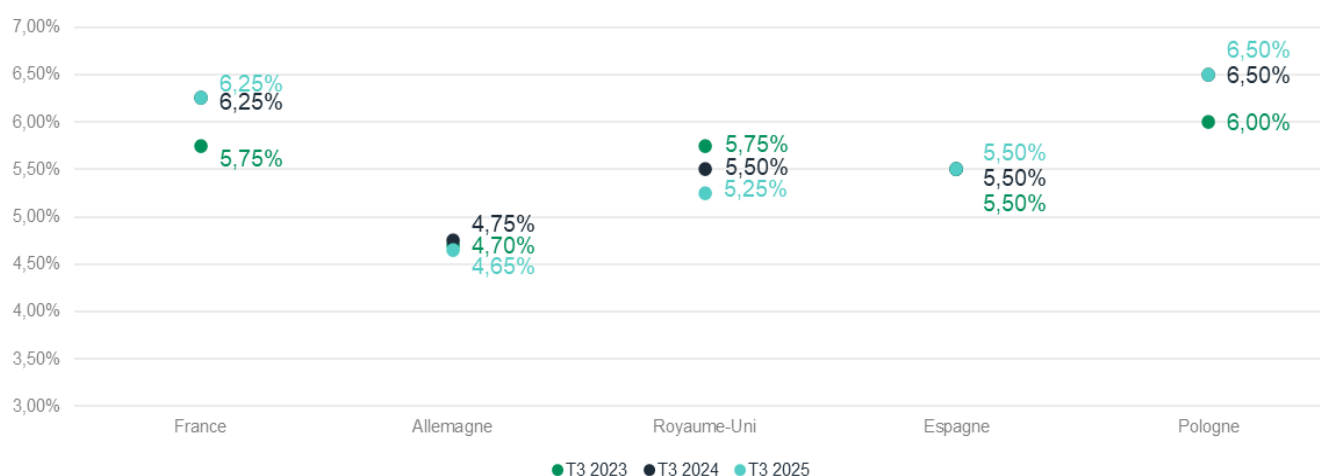
« L'Europe offre des taux de rendement prime attractifs aux investisseurs, notamment sur les segments des centres commerciaux et du commerce de périphérie qui proposent la meilleure prime de risque comparée au reste des classes d'actifs d'immobilier d'entreprise », précise Patrick Delcol, Head of European Coverage, Retail, Logistics, Hospitality.

Des compressions de taux sont observées au troisième trimestre, à l'instar du commerce de périphérie en Allemagne et au Royaume-Uni (-10 pb et -25 pb respectivement) ou des centres commerciaux au Royaume-Uni (-50 pb).

Taux de rendements prime - centres commerciaux



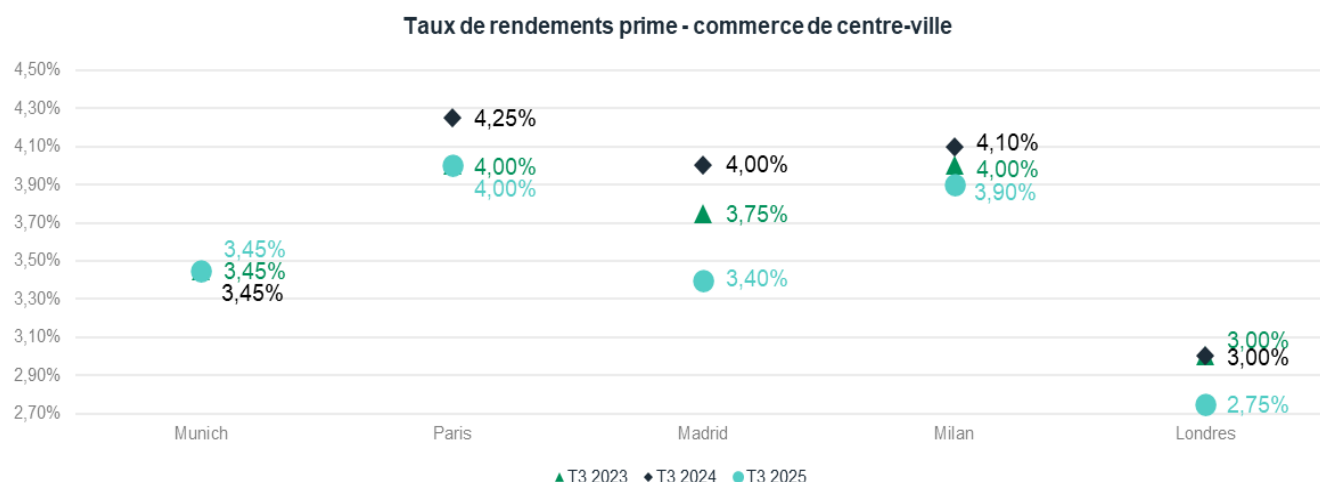
Taux de rendements prime - commerce de périphérie



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

De leur côté, les taux de rendement des **pièdes d'immeuble** ont poursuivi leurs compressions sur les 12 derniers mois de l'année, notamment à Madrid (-20 pb), à Milan (-20 pb), à Londres (-25 pb) ainsi qu'à Paris (-25 pb). Dans la capitale française, ce segment a captivé plus de la moitié des transactions en immobilier de commerce en 2025, notamment dans le secteur du luxe, rendant la France la plus dynamique en Europe.



Un horizon prometteur pour le commerce de détail

Selon Patrick Delcol : « *Les perspectives macroéconomiques, avec notamment la stabilisation des taux d'intérêt de la Banque Centrale Européenne depuis juin et le regain d'activité attendu en Chine, devraient permettre au secteur du commerce de s'affirmer en Europe* ».

La croissance du secteur du tourisme se poursuit sur le continent européen. D'après l'Organisation Mondiale du Tourisme, le nombre d'arrivées internationales est en hausse de **+4,6 %** sur 12 mois en juin 2025 par rapport à la même période de 2024. Les niveaux de **fréquentation dépassent désormais ceux de 2019**, notamment sur le segment des commerces des centres-villes des grandes métropoles européennes. Toutefois, les arrivées des touristes asiatiques, plus particulièrement chinois, sont ralenties en raison d'une croissance économique en retrait, et les consommateurs américains sont moins prêts à dépenser qu'auparavant en raison de la hausse des prix aux Etats-Unis et de la baisse du dollar américain.

La **confiance des consommateurs** se stabilise sur les six derniers mois et s'accompagne d'une amélioration de l'appréciation de la situation financière future des consommateurs. De plus, selon Eurostat, les **ventes de détail en Europe ont augmenté de 1,1%** en août 2025 par rapport à la même période de l'année précédente.

La volatilité des marchés financiers et les risques géopolitiques pourraient affecter temporairement les décisions des consommateurs européens. Néanmoins, les indicateurs précédents restent encourageants sur le secteur du commerce en Europe sur 2025.

« *Les loyers prime des artères luxe européennes sont en progression de 9% en moyenne sur an, résultat de l'appétit grandissant des marques pour des emplacement ultra-prime. L'attractivité du secteur du luxe continue de s'affirmer, porté par un afflux croissant des touristes en recherche du prestige européen* », commente **Patrick Delcol**.

À **Londres**, Bond Street occupe toujours la première place sur le marché européen avec un loyer estimé dépassant les 36 736 €/m²/an, en hausse de 16 % sur un an. La réouverture récente du flagship de l'enseigne italienne Miu Miu en juin 2025 illustre la concurrence entre les marques de luxe cherchant à s'implanter dans les segments rares et prestigieux de cette rue.



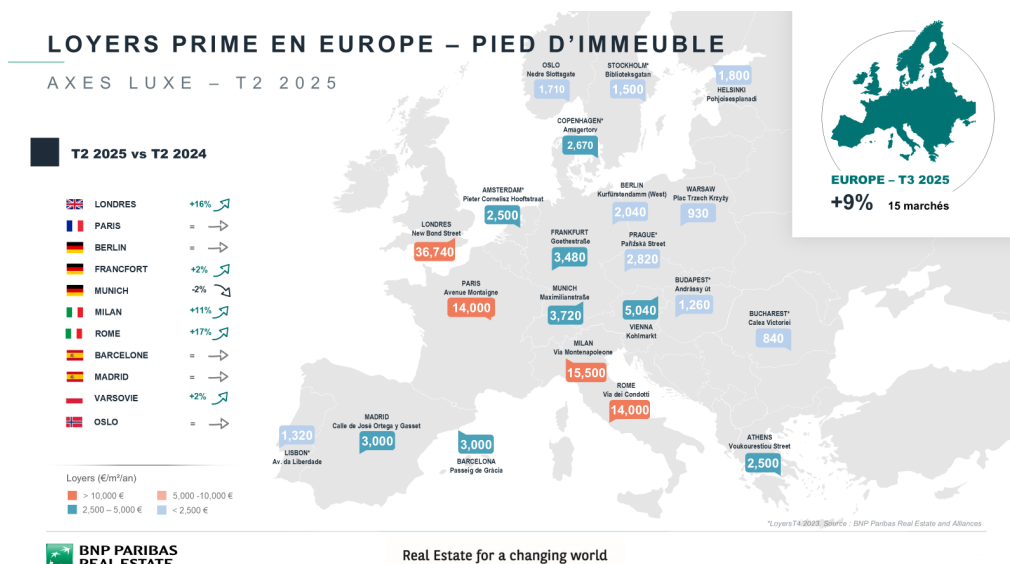
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

L'Italie se démarque également par une croissance des loyers prime, notamment à **Milan** avec ses 15 500 €/m²/an sur Via Monte Napoleone, soit une hausse 13% sur un an, et à Rome sur Via dei Condotti avec ses 14 000€/m²/an, soit une hausse de 17% sur un an.

Paris, de son côté, atteste d'une stabilité des loyers prime, atteignant 14 000 €/m²/an sur l'Avenue Montaigne.

D'autres villes européennes, comme **Bucarest, Lisbonne, Varsovie, Francfort et Vienne**, connaissent également une croissance de leur loyer prime, confirmant le dynamisme du marché du luxe dans les principales métropoles européennes.



A propos de BNP Paribas Real Estate :

BNP Paribas Real Estate est un leader international de l'immobilier, offrant à ses clients une large gamme de services couvrant l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management. Avec 5 300 collaborateurs et en tant qu'entreprise « à guichet unique », BNP Paribas Real Estate accompagne propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités grâce à son expertise locale, dans 23 pays (à travers ses implantations et son réseau d'alliances) en Europe, au Moyen-Orient et en Asie. BNP Paribas Real Estate fait partie du groupe BNP Paribas, leader mondial de services financiers.

Acteur engagé de la ville durable, BNP Paribas Real Estate a pour ambition d'impulser la transition vers un immobilier plus durable : bas carbone, résilient, inclusif et source de bien-être. Pour y parvenir l'entreprise a défini une politique RSE qui s'articule autour de quatre objectifs : augmenter la performance économique et d'usage des bâtiments de manière éthique et responsable ; intégrer une transition bas carbone et atténuer son empreinte environnementale ; assurer le développement, l'engagement et le bien-être de ses collaborateurs ; être un acteur engagé du secteur de l'immobilier et développer des initiatives locales et partenariales.

Suivez-nous sur

[in](#) [X](#) [ig](#)

#BEYONDBUILDINGS

Retrouvez tous nos services sur : www.realestate.bnpparibas.com
L'immobilier d'un monde qui change

Contacts presse :

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