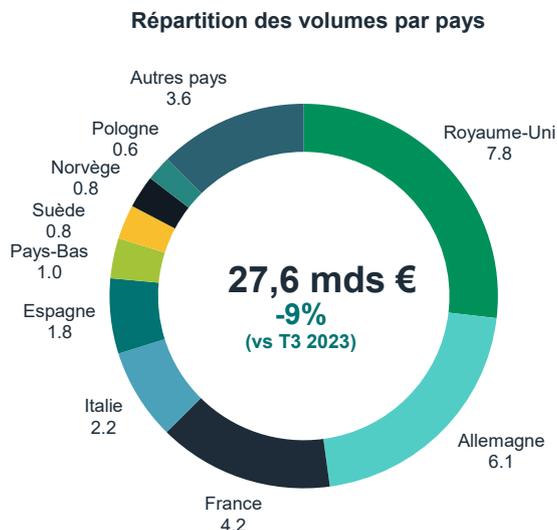


## MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN EUROPE AU T3 2024 : LA SÉLECTIVITÉ TOUJOURS DE MISE EN INVESTISSEMENT, DES PERSPECTIVES ENCOURAGEANTES CÔTÉ UTILISATEURS

### Marché de l'investissement : l'immobilier de commerce confirme ses positions avec une part de marché stable

Alors que le marché de l'immobilier commercial en Europe traverse une période d'ajustement, les différentes classes d'actifs connaissent des trajectoires contrastées : **le commerce confirme sa 3<sup>ème</sup> position avec près de 20% des volumes investis** (contre 14% fin 2021, en sortie de la crise Covid), après la logistique qui continue de susciter les convoitises et le secteur des bureaux toujours en berne. Ces deux classes d'actifs arrivent pour la première fois à parts égales avec 25% chacune des volumes investis au cours des douze derniers mois. Le commerce est suivi du secteur de l'hôtellerie qui bondit grâce à un intérêt croissant des investisseurs, avec une augmentation de 40% des volumes par rapport à l'an dernier ; il représente dorénavant 12% des capitaux alloués.

Avec presque **28 milliards d'euros investis** ces douze derniers mois, **le commerce** affiche une baisse moyenne en Europe de -9% avec des tendances divergentes selon les marchés. Ainsi, l'Allemagne enregistre un rebond de +10%, le Royaume-Uni est en légère baisse avec -3% alors que la France continue de décroître avec -18%. Au total, ces trois pays totalisent les deux-tiers des volumes investis en commerce. A noter la forte progression de l'Italie (+272%), grâce à une transaction d'un montant record Via Monte Napoleone et de l'Espagne (+47%) qui bénéficie actuellement d'un engouement marqué des investisseurs pour les centres commerciaux.



En analysant plus en détail les différents segments de l'immobilier de commerce, le secteur du  **pied d'immeuble**  est en nette progression (+29%) par rapport à l'année dernière avec des investissements s'élevant à **8,6 milliards d'euros** dans les principaux pays européens<sup>1</sup>. Près de la moitié de ce volume concerne des transactions réalisées par des enseignes de luxe.

<sup>1</sup>Allemagne, Espagne, France, Italie, Pologne et Royaume-Uni

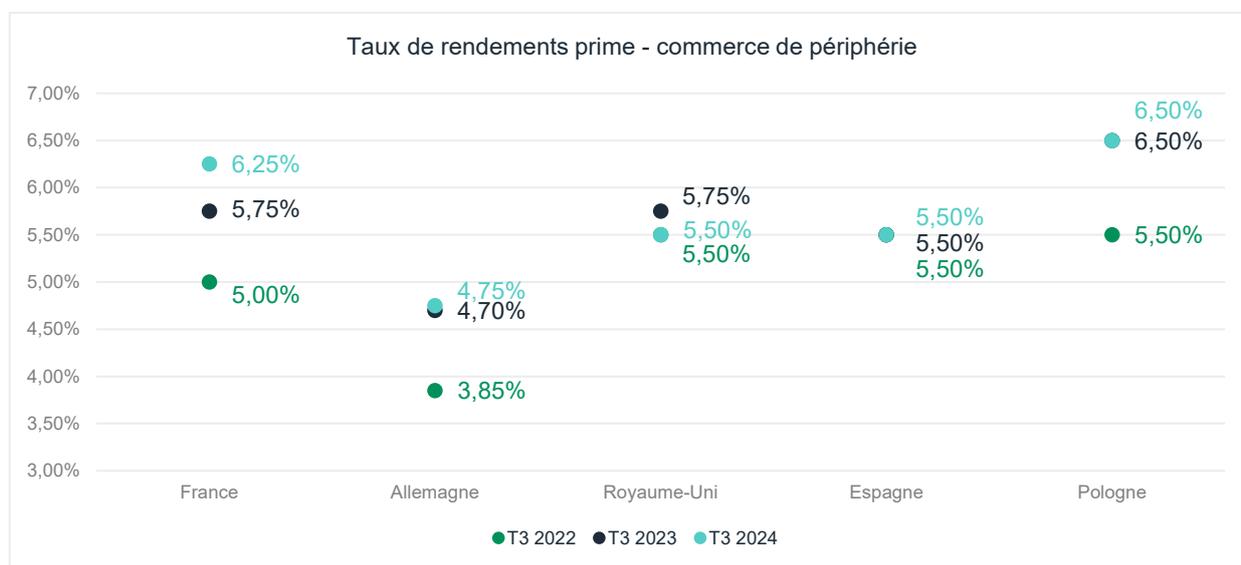
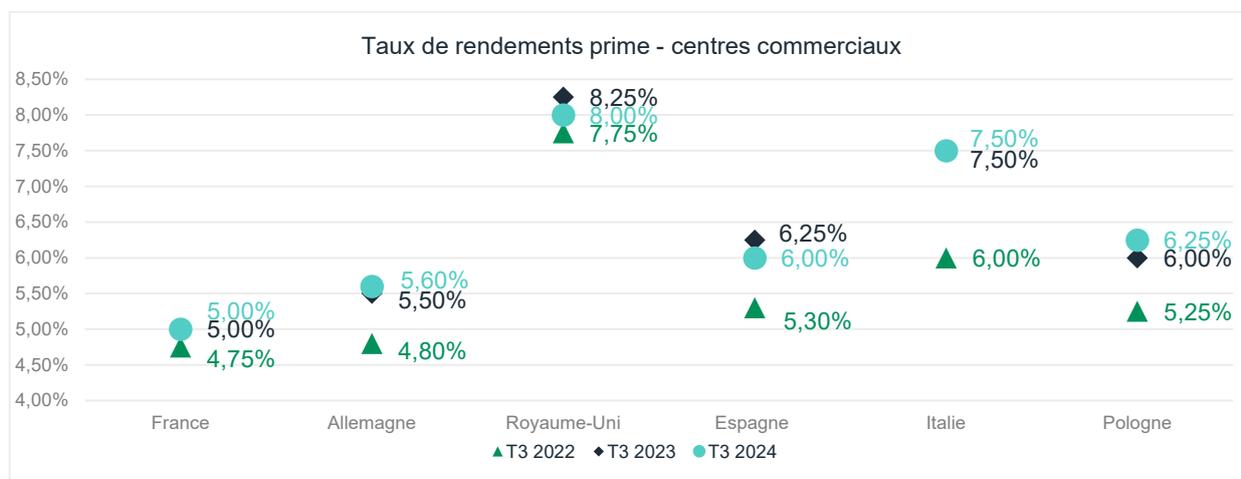


Les volumes d'investissement en **commerce de périphérie** s'élèvent à **7,1 milliards d'euros** sur les douze derniers mois. Bien qu'en baisse de 26% par rapport à fin septembre 2023, ce segment continue d'être particulièrement recherché des investisseurs, notamment pour les actifs à dominante alimentaire.

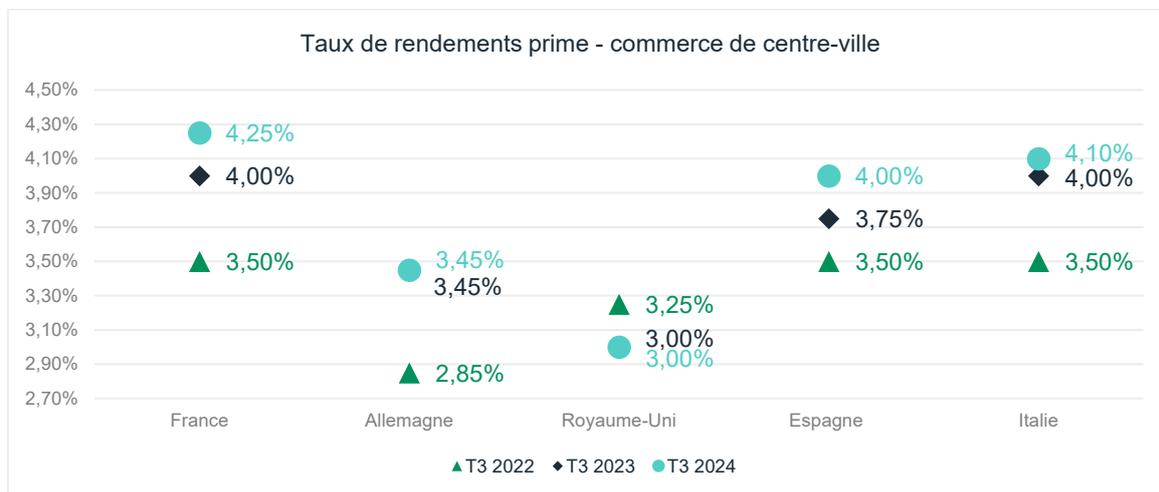
Enfin, le segment des **centres commerciaux** enregistre une légère baisse de -5% par rapport à 2023, avec un volume de **4,5 milliards d'euros investis**.

## La décompression des taux de rendement touche à sa fin

« La phase d'ajustement consécutive à la remontée rapide des taux sans risque en 2022 et 2023 semble arriver à son terme. Les taux de rendement prime du commerce de périphérie et des centres commerciaux sont quasi-stables en moyenne sur un an, et offrent une prime de risque particulièrement attractive aux investisseurs, la plus élevée de l'ensemble des classes d'actifs en immobilier », commente **Patrick Delcol, Head of European Retail chez BNP Paribas Real Estate**.



Les taux de rendement des **pieds d'immeuble** demeurent les plus bas, malgré une hausse ces dernières années. Cette situation reflète la dynamique des transactions dans le secteur du luxe, particulièrement résilient aux crises. Il s'agit cependant d'un marché de niche, non représentatif notamment de la tendance des rues mass-market.



Si on s'attend à des investisseurs institutionnels toujours en retrait en 2025, les investisseurs value-add et opportunistes pourraient, dans les prochains mois, profiter d'occasions intéressantes présentant des performances opérationnelles accrues grâce à la baisse des taux de financement et la hausse des revenus disponibles. « Ainsi, dans les prochains mois, cela pourrait se traduire par une part de marché en hausse du commerce au sein de l'investissement en immobilier d'entreprise », précise Patrick Delcol.

## Les marchés utilisateurs toujours dynamisés par le tourisme et le luxe

**Le secteur de tourisme confirme sa forte dynamique en 2024.** Selon l'Organisation Mondiale du Tourisme, l'Europe a enregistré **une hausse de 5%** du nombre d'arrivées internationales sur les sept premiers mois de l'année, atteignant **99% des niveaux de fréquentation de 2019**. Le tourisme international contribue fortement à l'économie des pays européens avec des recettes estimées à près de **630 milliards d'euros en 2023** (+12% par rapport à 2022).

« Cet afflux touristique est favorable pour la fréquentation des commerces des centres-villes d'Europe. La demande pour les emplacements ultra-primés ne faiblit pas, bien au contraire. Ainsi, les loyers des principales artères luxe ont augmenté de 11 % en moyenne dans les principaux marchés européens sur un an. Cette hausse témoigne de la vigueur et de l'attractivité du secteur du luxe, portées par une clientèle internationale sensible au prestige et à la qualité », commente **Patrick Delcol**.

À **Londres**, Bond Street domine le marché avec un loyer estimé dépassant les 30 000 €/m<sup>2</sup>/an, en hausse de 19 % sur un an. Les marques de luxe rivalisent pour sécuriser des emplacements rares et prestigieux dans ce quartier emblématique, comme la toute récente ouverture du premier flagship londonien de l'enseigne Jacquemus.

**Milan** maintient un niveau de loyer stable et élevé, avec 13 000 €/m<sup>2</sup>/an sur Via Monte Napoleone. **Paris**, de son côté, continue de démontrer un fort dynamisme, atteignant 14 000 €/m<sup>2</sup>/an, reflet de la vitalité économique et touristique de la ville.

D'autres villes européennes, comme **Berlin, Munich et Rome**, connaissent également des augmentations, qui confirment la puissance de marchés de luxe dans les principales métropoles européennes.

« Plus globalement, les perspectives macroéconomiques, avec notamment la baisse des taux d'intérêt des banques centrales initiée en juin dernier et une inflation qui retrouve progressivement des niveaux raisonnables, devraient favoriser le pouvoir d'achat des consommateurs en 2025 et s'avérer bénéfiques pour les acteurs du commerce », conclut **Patrick Delcol**.

# LOYERS PRIME EN EUROPE –PIED D'IMMEUBLE

AXES COMMERCIAUX DE LUXE-T2 2024

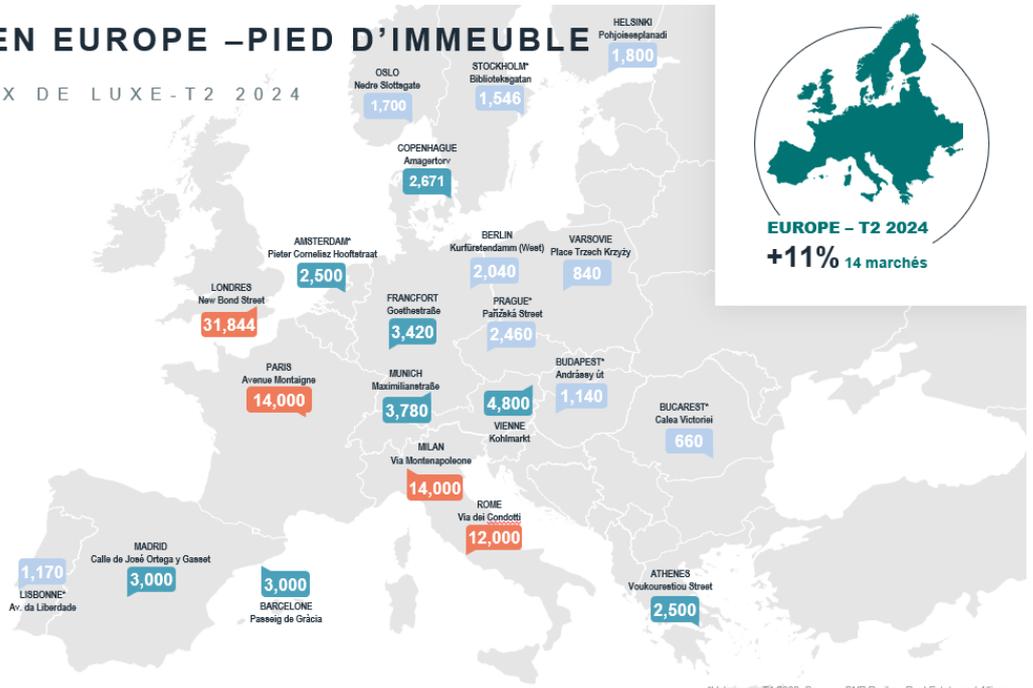


## T2 2024 vs T2 2023

	LONDRES	+19%	↗
	PARIS	=	→
	BERLIN	+6%	↗
	FRANCFORT	=	→
	MUNICH	+2%	↗
	MILAN	+20%	↗
	ROME	+21%	↗
	BARCELONE	=	→
	MADRID	=	→
	VARSOVIE	+3%	↗
	COPENHAGUE	+1%	↗
	HELSINKI	-17%	↘
	OSLO	+33%	↗
	VIENNE	-6%	↘

Loyers (€/m<sup>2</sup>/an)

	> 10 000 €		5 000 -10 000 €
	2 500 – 5 000 €		< 2,500 €



## 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 [#BEYONDBUILDINGS](https://www.instagram.com/beyondbuildings)

Retrouvez tous nos services sur : [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
**L'immobilier d'un monde qui change**

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