

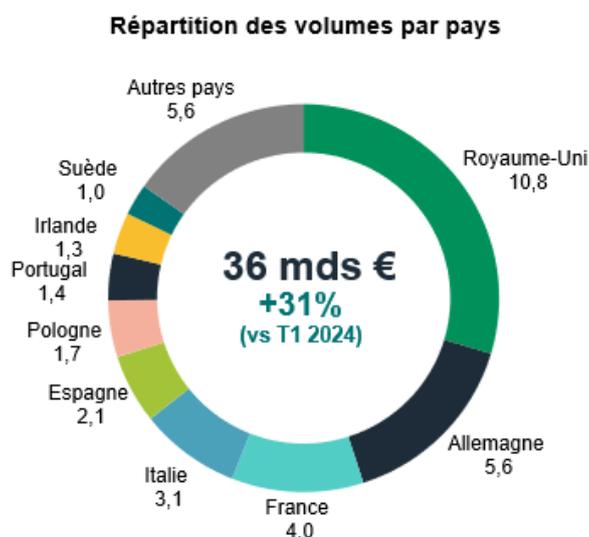
## MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN EUROPE AU T1 2025 : DES VOLUMES INVESTIS EN NETTE HAUSSE ET DES PERSPECTIVES DE CONSOMMATION FAVORABLES

### Marché de l'investissement : l'immobilier de commerce connaît un regain d'attractivité

Alors que les volumes investis en immobilier d'entreprise repartent à la hausse en Europe, **le commerce confirme sa reprise et enregistre la plus forte progression** parmi l'ensemble des classes d'actifs, avec une **croissance de l'investissement de 31%** au cours des douze derniers mois. Le commerce se place ainsi devant l'hôtel (+3%), le bureau (+13%) et la logistique (+19%).

Avec 36 milliards d'euros investis au cours des 12 derniers mois, **le commerce demeure en 3<sup>ème</sup> position avec 22% des volumes alloués** (contre 15% fin 2021 au point bas de la crise Covid) se rapprochant du bureau (27%) et de la logistique (26%). L'hôtel confirme sa vigueur avec 13% (contre 8% au moyenne au cours des 10 précédentes années).

Si les trois plus gros marchés européens, à savoir le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France, continuent de représenter l'essentiel des capitaux investis en commerce, l'Espagne, l'Italie et la Pologne ont affiché de solides performances avec des volumes en hausse de respectivement +25%, +311% et +382% sur douze mois.



« Cette dynamique positive que connaît actuellement le commerce profite à l'ensemble des segments. Ainsi, **les volumes d'investissement en commerce de périphérie dans les principaux pays européens<sup>1</sup> s'élèvent à 10,4 milliards d'euros au cours des douze derniers mois**, en progression de 12% sur un an. Ce secteur a l'avantage d'offrir des opportunités d'investissement sur une large gamme de volumes, avec notamment des tickets d'entrée inférieurs à ceux des autres actifs de commerce. Ce segment s'est également révélé particulièrement résilient durant la crise du Covid et la récente période inflationniste », commente Patrick Delcol, Head of European Coverage Retail, Logistics, Hospitality de BNP Paribas Real Estate.

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



**Les transactions en pied d'immeuble sont également en nette hausse (+33%)** par rapport à l'année dernière avec **9,4 milliards d'euros** investis dans les principaux pays européens. Le secteur du luxe y a largement contribué même si un léger ralentissement de cette niche d'investisseurs-utilisateurs est à prévoir.

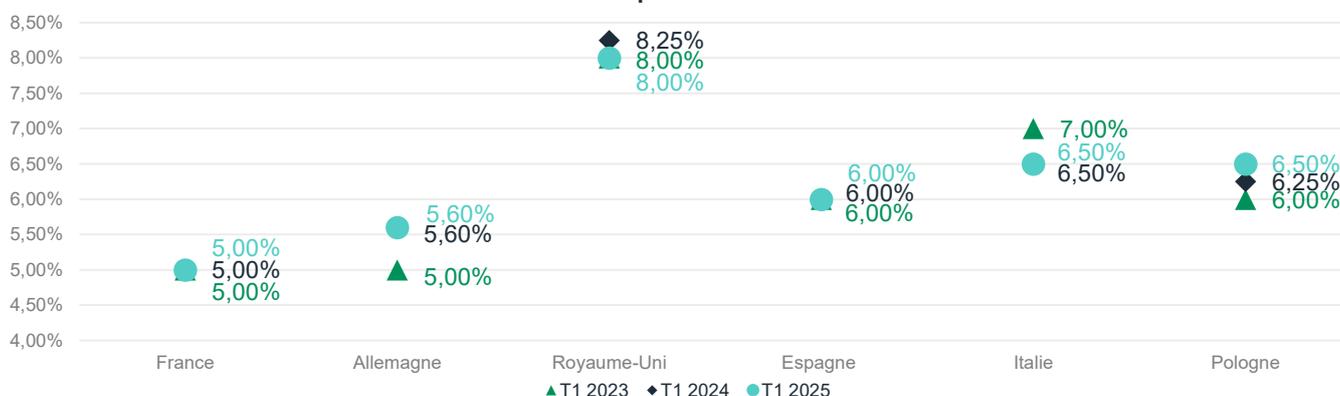
Enfin, **les centres commerciaux enregistrent l'augmentation la plus importante (+81%)** avec un volume de **7,2 milliards d'euros investis** au cours des douze derniers mois, montrant l'intérêt croissant des investisseurs pour cette classe d'actifs. Des transactions significatives de centres commerciaux ont notamment été enregistrées en Ibérie au premier trimestre 2025, où cette classe d'actifs représente 54% des volumes investis en commerce dans les 12 derniers mois

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

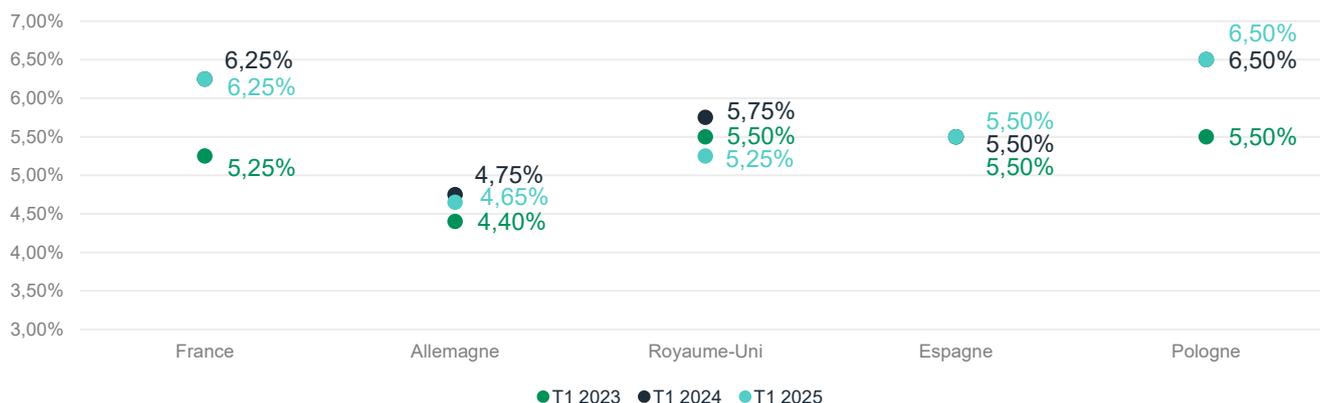
Ce regain d'intérêt des investisseurs pour **le commerce de périphérie et les centres commerciaux** s'explique notamment par **des taux de rendement prime qui demeurent très attractifs** dans toute l'Europe. Ces secteurs offrent la meilleure prime de risque parmi toutes les classes d'actifs immobiliers.

Sur un an, certains marchés affichent de légères compressions à l'image du commerce de périphérie en Allemagne (-10 pb) ou au Royaume-Uni (-50 pb).

Taux de rendements prime - centres commerciaux

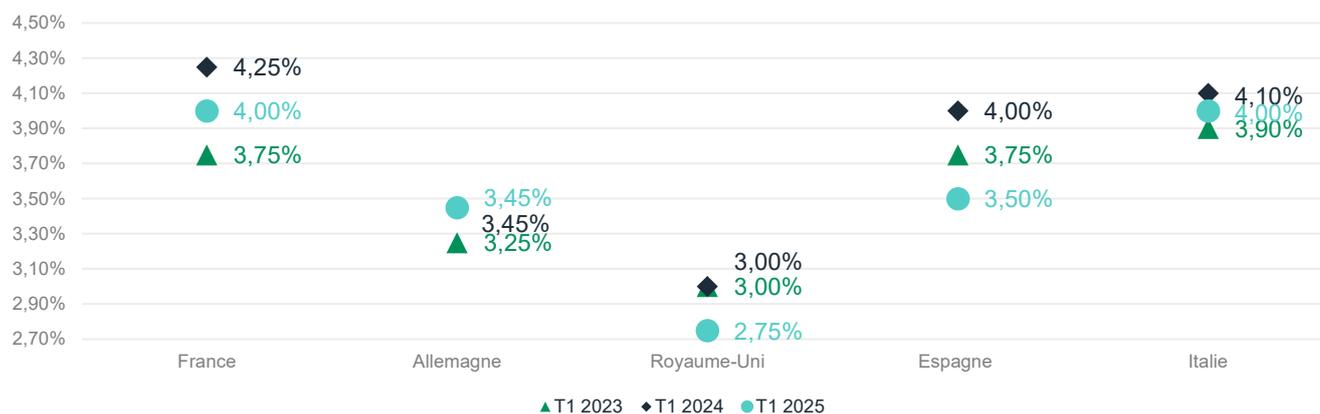


Taux de rendements prime - commerce de périphérie



Les taux de rendement des **pieds d'immeuble** ont affiché de premiers signes de compression début 2025, notamment en Espagne (-50 pb), en France (-25 pb) ou encore en Italie (-10 pb). Ces niveaux reflètent plus particulièrement la dynamique des transactions dans le secteur du luxe et ne sont que peu représentatifs de la tendance des rues mass-market.

## Taux de rendements prime - commerce de centre-ville



## Des perspectives plutôt favorables pour le commerce de détail

Le **secteur du tourisme** poursuit sa croissance continue depuis cinq ans. Selon l'Organisation Mondiale du Tourisme, l'Europe a enregistré une nouvelle progression du nombre d'arrivées internationales, **avec une hausse estimée à +6 % en 2024** par rapport à 2023. Les niveaux de **fréquentation dépassent désormais ceux de 2019**, soutenus par la forte performance de l'Ibérie et l'afflux de touristes américains sur le Vieux Continent qui bénéficient d'un effet de change favorable. Ce dynamisme est particulièrement positif pour les commerces de centre-ville des grandes métropoles européennes. Les flux touristiques devraient de nouveau croître de 3% à 5% en 2025 et ainsi contribuer à soutenir les ventes au détail. À noter cependant que la consommation des Américains pourrait être plus modérée dans les prochains mois, freinée par la hausse des prix attendue aux États-Unis. De plus, l'arrivée de touristes asiatiques, notamment en provenance de Chine, devrait demeurer toujours en retrait, conséquence d'une croissance économique plus faible qu'anticipée. Ce retour retardé de touristes pourrait représenter un manque à gagner pour les acteurs du luxe.

Les **ventes de détail en Europe sont également attendues en hausse autour de 2%** en moyenne au cours des deux prochaines années, soutenues par une inflation désormais stabilisée légèrement au-dessus de 2% (2,2% dans la zone euro à fin avril). La **confiance des consommateurs européens** a également retrouvé des couleurs en mai d'après Eurostat grâce à une perception plus favorable de la situation économique générale. L'appréciation par les consommateurs de leur situation financière future ainsi que leurs intentions d'achat se sont également améliorées. Quelques nuages persistent toutefois et pourraient continuer de peser à la fois sur le moral des ménages et sur les prix, tels que l'impact de la volatilité des marchés financiers et les risques géopolitiques.

« *Au regard des principaux indicateurs que nous suivons — volumes d'investissement, évolution des loyers, données conjoncturelles —, une tendance positive se dessine. Tous ces signaux convergent vers une reprise progressive et permettent d'envisager l'activité du commerce en Europe avec une certaine confiance pour 2025* », conclut Patrick Delcol.

### 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 près de 4 000 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.



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

### Contacts presse :

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)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**Real Estate  
for a changing  
world**