

## MERCATO DEGLI IMMOBILI RETAIL IN EUROPA

### Investitori e retailer stanno mostrando un rapido adattamento alle nuove richieste dei consumatori, in particolare sul fronte tecnologico e degli spazi.

Grazie al suo database e ai report sui principali mercati europei, BNP Paribas Real Estate fornisce una analisi approfondita delle principali tendenze del mercato e delle previsioni per il comparto dell'immobiliare retail all'interno del report "Let's talk retail".

Patrick Delcol, **pan-European Head of Retail**, ha dichiarato: "Quando si investe è sempre difficile superare i pregiudizi. Non meno, considerando la percezione negativa che aleggia attorno al settore degli immobili retail. Gli investitori di successo capiscono la necessità di guardare più da vicino questo mondo alla ricerca del vero valore presente anche negli asset più nascosti. Gli investitori istituzionali non hanno smesso di investire in immobili retail, ma stanno spostando la loro attenzione su asset in linea con le nuove tendenze del mercato. Tra questi, i retail park, gli outlet e i negozi lungo le high-street che ai loro occhi appaiono come gli investimenti più sicuri."

### Le vendite al dettaglio stanno crescendo in tutta Europa

All'interno dell'area dell'euro, le vendite al dettaglio cresceranno dell'1,6% nel 2018 fino a raggiungere +2% nel 2019. Nei tre maggiori mercati europei (Germania, Regno Unito e Francia), il prossimo anno la crescita delle vendite al dettaglio continuerà a salire di oltre il 2%.

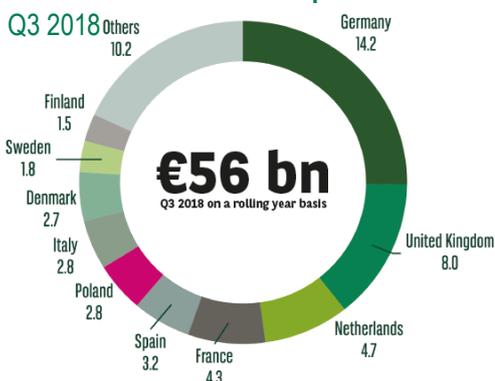
Le società di successo (in particolare i retailer della moda) mostrano un rapido adattamento alle nuove esigenze dei consumatori, in particolare per quanto riguarda i nuovi spazi e le nuove tecnologie. Oggi, la maggior parte di questi soggetti pone la produttività dei propri spazi al primo posto della loro agenda strategica, anche se questo si traduce in un rallentamento del tasso di crescita. Le conseguenti chiusure, rinegoziazioni e riduzione degli spazi determinano grandi sforzi per i proprietari. Spesso si dà la colpa di questo al boom delle vendite online, ma non può essere utilizzato esclusivamente come capro espiatorio perché espone alcune proprietà come non idonee allo scopo".



Le abitudini dei consumatori si stanno evolvendo con l'aumento degli acquisti online. Le vendite online hanno rappresentato nel 2017 quasi il 9% del totale delle vendite al dettaglio in Europa. I cittadini europei e in particolare i Millennial amano recarsi nei grandi centri commerciali con la percentuale più alta registrata in Romania (87%), Portogallo (84%) e Spagna (83%). Amano anche visitare i negozi tradizionali (70%) e i grandi negozi specializzati (69%).<sup>1</sup>

### Investimenti in leggero aumento negli ultimi 12 mesi

#### Investimenti Retail in Europa



Con 56 miliardi di euro di investimenti negli ultimi dodici mesi, gli immobili retail rappresentano la seconda asset class in termini di volumi transati (21%) dopo gli Uffici, in crescita dell'1% sul Q3 2017.

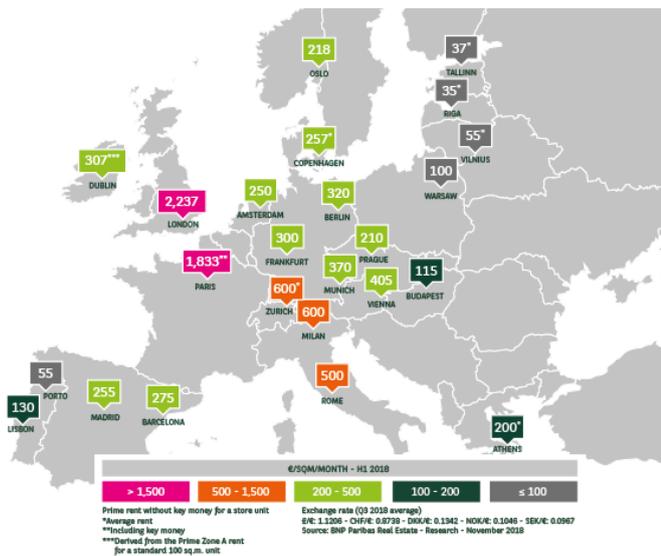
Tra il Q1 e il Q3 2018, la Germania (+4%), i Paesi Bassi (+29%), la Francia (+14%) e l'Italia (+16%) hanno registrato un aumento del volume di transazioni in immobili retail a differenza del Regno Unito che ha registrato un calo delle operazioni (-19%). Nel corso dei primi nove mesi, gli investimenti in immobili retail hanno subito un rallentamento (-6%), raggiungendo 35 miliardi di euro. Nonostante il calo della quota sul totale degli investimenti, i volumi transati rimangono superiori alla media decennale del periodo (pari a 31 miliardi di euro).

<sup>1</sup> Fonte: L'Observatoire Cetelem "I like shopping 2018"

## High streets prime rent si mantengono su livelli alti

### High Streets Prime Rent

Europa – H1 2018



Londra, una delle principali location per il segmento del lusso in Europa, è al primo posto per valore delle locazioni nella prestigiosa Old Bond Street.

L'Avenue des Champs Elysées a Parigi, che attrae sempre più marchi premium, dovrebbe registrare ancora aumenti nei canoni prime nel 2019 grazie all'apertura di nuovi negozi monomarca.

A Milano, soprattutto in via Montenapoleone, i prezzi degli affitti continuano ad aumentare a causa della scarsità di prodotto disponibile. In Germania, i canoni di locazione per le high street di Berlino e Monaco dovrebbero mantenersi stabili nei prossimi mesi. Grafton Street, la più preziosa e ricercata location per i retailer irlandesi, sta beneficiando di una rivitalizzazione delle vie circostanti e della costante crescita del valore locativo.

## Nuove aperture in Europa

Nel corso di quest'anno, i retailer internazionali hanno continuato a espandersi in Europa. Alcuni Paesi hanno visto l'arrivo di nuovi marchi. Decathlon, per esempio, ha aperto per la prima volta i propri store in Lituania, Ucraina e Irlanda. Apple e & Other Stories hanno inaugurato negozi nella Kärntner Straße di Vienna. I grandi rivenditori svedesi stanno aprendo negozi in Ucraina (H&M nell'agosto 2018 e Ikea nel 2019) grazie al miglioramento del clima economico del Paese. Il rivenditore irlandese Primark entrerà in Polonia a metà del 2019. Londra rimane una città attraente per marchi internazionali famosi. Microsoft ha scelto Regent street a Londra per aprire il suo primo negozio europeo. Anche nel segmento del lusso, Jimmy Choo e Golden Goose Deluxe Brand stanno aprendo i loro primi negozi in Danimarca a Copenhagen Købmagergade.

## Il segmento Retail in Italia

“I cambiamenti che da alcuni anni stanno interessando a livello globale il settore Retail si stanno verificando anche in Italia” ha commentato Cristiana Zanzottera responsabile dell'Ufficio Ricerca di BNP Paribas Real Estate Italy. “Anche nel nostro Paese, l'interesse degli investitori per il prodotto Retail è sempre più guidato dalla ricerca di qualità, di buoni fondamentali e di operazioni sostenibili nel medio/lungo periodo grazie anche ad un management attivo (soprattutto nel caso dei Centri Commerciali). Osservando i dati, finora nel 2018, il mercato degli investimenti Retail ha raggiunto dei buoni risultati con circa 2 miliardi di euro investiti, il 16% in più rispetto ai primi nove mesi del 2017” ha continuato Zanzottera. “Segnali positivi anche sul fronte dei Retailers con nuovi players che sono entrati sul mercato, specialmente a Milano, introducendo concetti innovativi (che non sono nemmeno presenti in altre capitali europee) con conseguente pressione sui canoni”.

[Fai click qui per scaricare il report “Let's talk retail”](#)

### 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 5,100 employees, BNP Paribas Real Estate supports owners, leaseholders, investors and communities in their projects thanks to its local expertise across 36 countries (15 through its facilities and 21 through its Alliance network) in Europe, the Middle-East and Asia. BNP Paribas Real Estate generated € 811 m revenues in 2017. In 2017 BNP Paribas Real Estate continued its growth through the acquisition of Strutt & Parker, one of the UK's largest independent property partnerships.

BNP Paribas Real Estate is part of the BNP Paribas Group.



Per maggiori informazioni: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)

Twitter: @BNPPRE

Real estate for a changing world

### Contatti stampa:

Claire LENORMAND - Tel: +33 (0)1 55 65 22 84 Mobile: +33 (0)6 75 68 39 03 – [claire.lenormand@bnpparibas.com](mailto:claire.lenormand@bnpparibas.com)

Arnaud FRABOUL - Tel: +33 (0)1 55 65 21 15 Mobile : +33 (0)7 85 16 09 20 – [arnaud.fraboul@bnpparibas.com](mailto:arnaud.fraboul@bnpparibas.com)

Amira TAHIROVIC-HALILOVIC - Tel: +33 (0)1 55 65 22 08 Mobile : +33 (0)6 37 78 12 17 - [amira.tahirovic-halilovic@bnpparibas.com](mailto:amira.tahirovic-halilovic@bnpparibas.com)

Laurent PAVILLON - Tel: +33 (0)1 47 59 22 56 Mobile : +33 (0)6 03 37 47 28 – [laurent.pavillon@bnpparibas.com](mailto:laurent.pavillon@bnpparibas.com)

Gabriele FRONTONI - Tel: +39 02 58 33 14 72 Mobile : +39 334 60 97 979 – [gabriele.frontoni@bnpparibas.com](mailto:gabriele.frontoni@bnpparibas.com)