

## KANTOREN IN EUROPA: AANPASSING OPNAME AAN NIEUWE WERKPATRONEN, TERUGVAL VAN INVESTERINGEN

### Kantooropname in 2023 getemperd door een uitdagende omgeving en veranderende werkpatronen

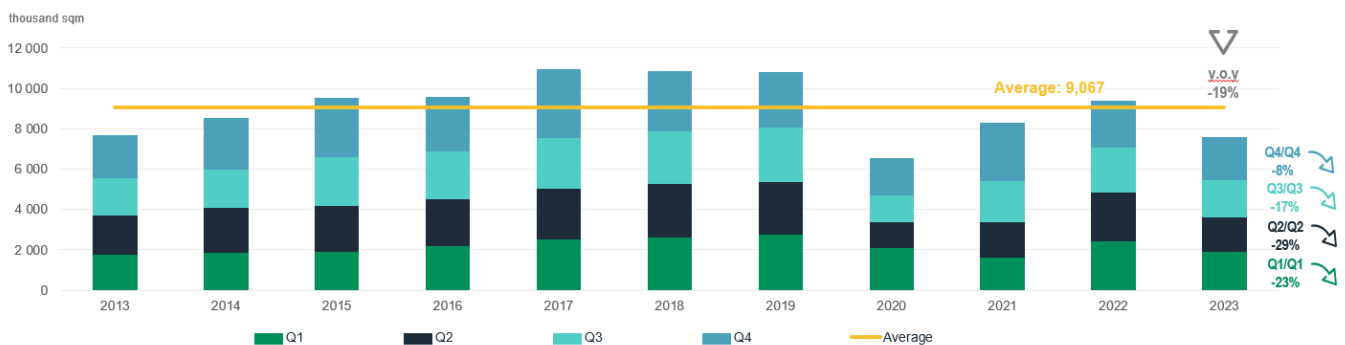
De vertraging in de huuractiviteit die sinds eind 2022 werd vastgesteld in een aantal Europese markten heeft zich in 2023 uitgebreid en geconsolideerd. Dit was te wijten aan de onzekere economische en geopolitieke context en structurele veranderingen in de manier waarop kantoren worden gebruikt.

Alles bij elkaar bedroeg de opname voor het jaar 7,6 miljoen vierkante meter in de 17 belangrijkste Europese markten\*, een daling van 19% ten opzichte van 2022. Dat was 16% lager dan het langetermijngemiddelde.

Volgens **Thierry Laroue-Pont, CEO van BNP Paribas Real Estate**, "zal op 2023 nog worden teruggeblikt als een respectabel jaar. Na een daling van de leasing door telewerken en nieuwe werkpatronen, komt de opname van kantoren nu tot een nieuwe evenwicht. Dit heeft vooral invloed gehad op grote eenheden, terwijl kleine en middelgrote eenheden meer veerkracht hebben getoond."

## OFFICE TAKE-UP IN EUROPE – 2023

17 MAIN EUROPEAN OFFICE MARKETS \*



\*17 belangrijkste Europese markten: Amsterdam, Barcelona, Berlijn, Brussel, Dublin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Keulen, Centraal Londen, Luxemburg, Madrid, Milaan, München, Centraal Parijs, Rome, Warschau.

### Gemengde prestaties in Europa

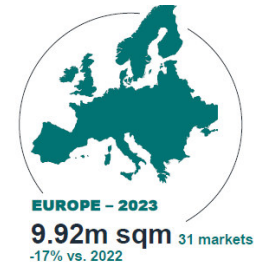
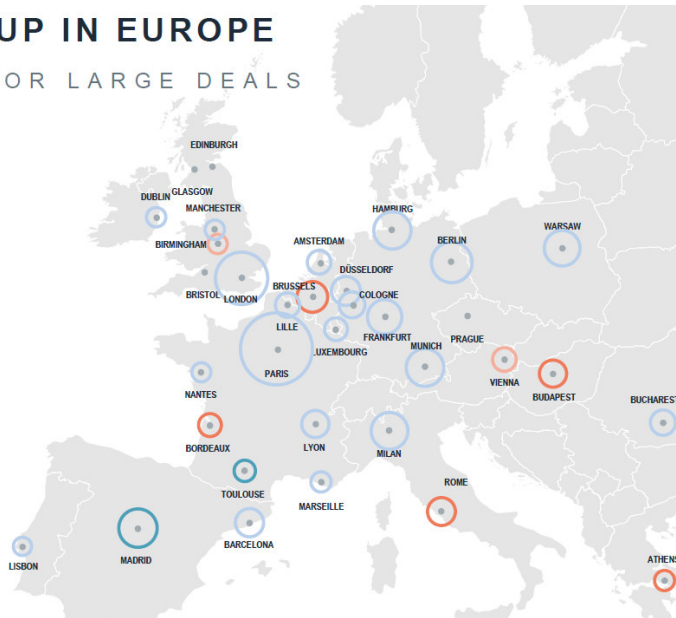
De zwakkere leasingtrend is grotendeels te wijten aan minder deals voor eenheden van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. De zes belangrijkste Duitse markten (Berlijn, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg, Keulen en München) rapporteerden een daling van 26%, als rechtstreeks gevolg van de vertraging van de Duitse economie, terwijl Centraal Londen het jaar afsloot met 23% minder en Centraal Parijs 20% verloor.

Omgekeerd worden de economieën van Zuid-Europa gestimuleerd door het toerisme en wordt daar een opname boven het langetermijngemiddelde genoteerd. Dit is het geval voor Madrid en Milaan die ondanks een bescheiden daling van de opname op jaarbasis (respectievelijk -1% en -11%) hun tienjaarsgemiddelden met 5% en 20% overtroffen.



# OFFICE TAKE-UP IN EUROPE

A QUIET YEAR FOR LARGE DEALS

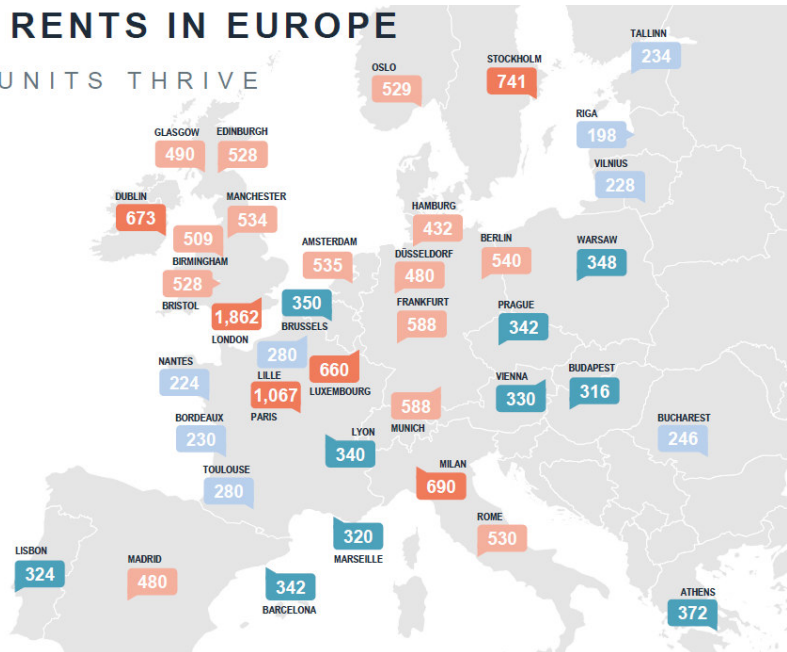


## Prime-huurprijzen ondersteund door de zoektocht naar de beste locaties

De grote belangstelling van de huurders voor locaties die zo centraal mogelijk liggen en voor flexibele, recente gebouwen blijft in de meeste Europese markten de prime-hurgroei ondersteunen. Die nadruk op kwaliteit wordt weerspiegeld in een gemiddelde stijging van de prime-huurprijzen met 4% over het jaar in de grootste steden van Europa.

# OFFICE PRIME RENTS IN EUROPE

BEST IN CLASS UNITS THRIVE



## Leegstand blijft redelijk

Hoewel de leegstand in de loop van het jaar licht is gestegen (+40 basispunten), is het niveau nog steeds redelijk (gemiddeld 8% eind 2023). Deze algemene trend toont evenwel niet aan dat er grote verschillen zijn tussen de meest gewilde zakenwijken, waar het aanbod van nieuwbouw beperkt is, en bepaalde buitenwijken en/of tweedehands activa die bijdragen aan een groeiend aanbod van ruimte dat niet voldoet aan de nieuwe verwachtingen van de huurders.



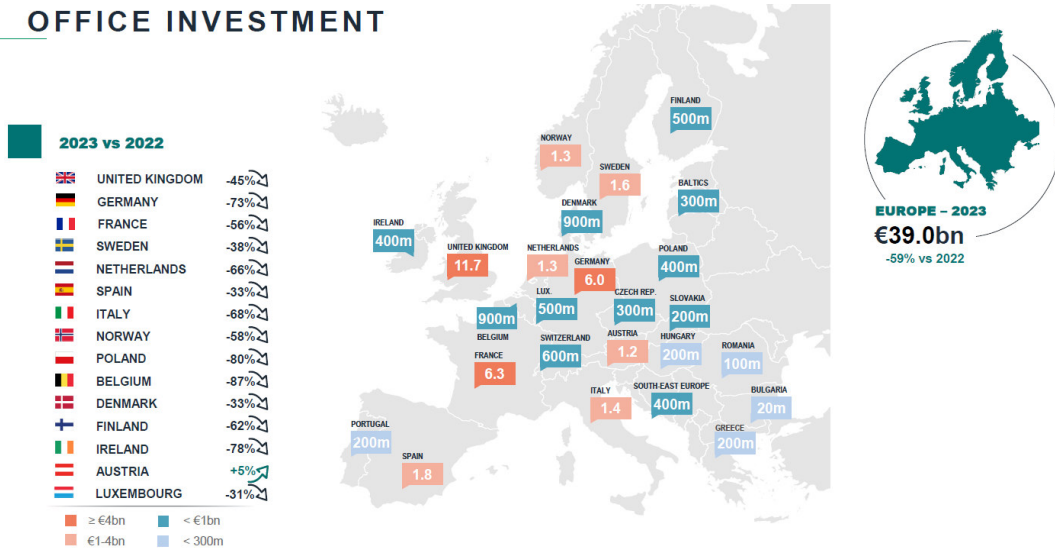
**BNP PARIBAS  
 REAL ESTATE**

Real Estate  
 for a changing  
 world

## Aanzienlijke vertraging van de investeringen in Europa in 2023

De terugval van de investeringen die in het derde kwartaal van 2022 begon, heeft zich in 2023 voortgezet. Door de hogere financieringskosten, in combinatie met de verbeterde rendementen van andere financiële producten en de neerwaartse trend in vastgoedprijzen hebben de investeerders een afwachtende houding aangenomen, met als gevolg een daling van de investeringen. In totaal werd in 2023 slechts 133,2 miljard euro geïnvesteerd in commercieel vastgoed in Europa, een terugval van -51% ten opzichte van 2022. Een dergelijke dramatische afname was geleden van 2008. De kantoorsector werd bijzonder hard getroffen: de investeringen namen af met 59% tot 39 miljard euro. Geen enkel Europees land ontsnapte aan deze trend: de investeringen in kantoren daalden met 73% in Duitsland, 45% in het VK en 56% in Frankrijk. Spanje (-33%), Nederland (-66%) en Italië (-68%) hadden het ook zwaar te verduren.

### OFFICE INVESTMENT

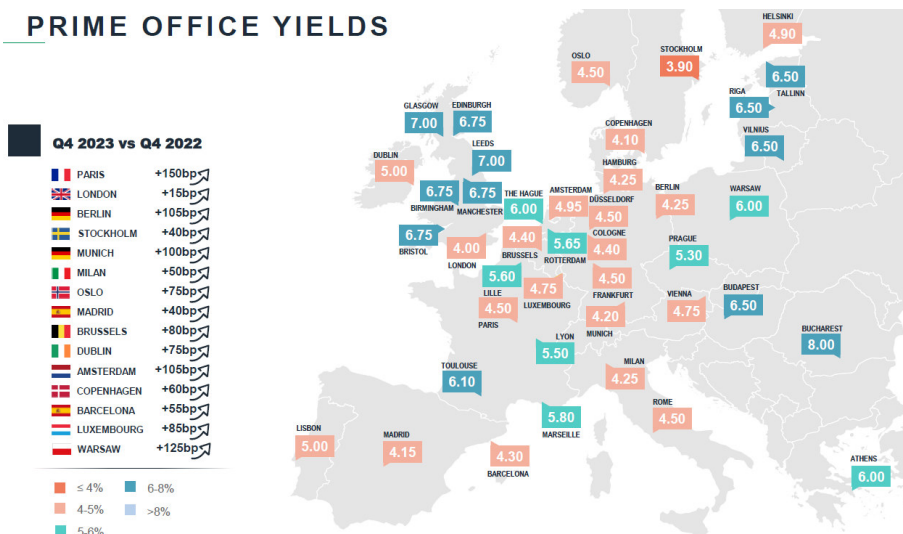


## Prime-kantoorrendementen blijven groeien

Ondanks de daling van het rendement op staatsobligaties in december 2023, zijn de rendementen op kantoorobligaties in het vierde kwartaal blijven toenemen. Gedurende het hele jaar zijn de prime-rendementen in Europa gemiddeld met 100 basispunten gestegen. De grootste stijging van het prime-rendement in de Europese hoofdsteden werd genoteerd in Parijs, waar dit over het jaar genomen steeg met 150 basispunten.

*"Dankzij deze stijgingen van de vastgoedrendementen, alsook de snelle inkrimping van de obligatierendementen na recente verklaringen door centrale banken, is de risicopremie voor onroerend goed beginnen te herstellen. Maar het is pas als het rendement op obligaties stabiliseert dat de investeerders stilaan zullen terugkeren naar vastgoed", besluit Thierry Laroue-Pont.*

### PRIME OFFICE YIELDS



### 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

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)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world