

BUREAUX EN EUROPE : UNE AMORCE DE REPRISE PROGRESSIVE EN VUE

Alors que le secteur des bureaux a connu la plus forte baisse en volumes investis de toutes les classes d'actifs en 2023, le marché reprend progressivement des couleurs, soutenu par une demande placée qui tend à se consolider, un taux de vacance stable et des loyers « prime » en hausse.

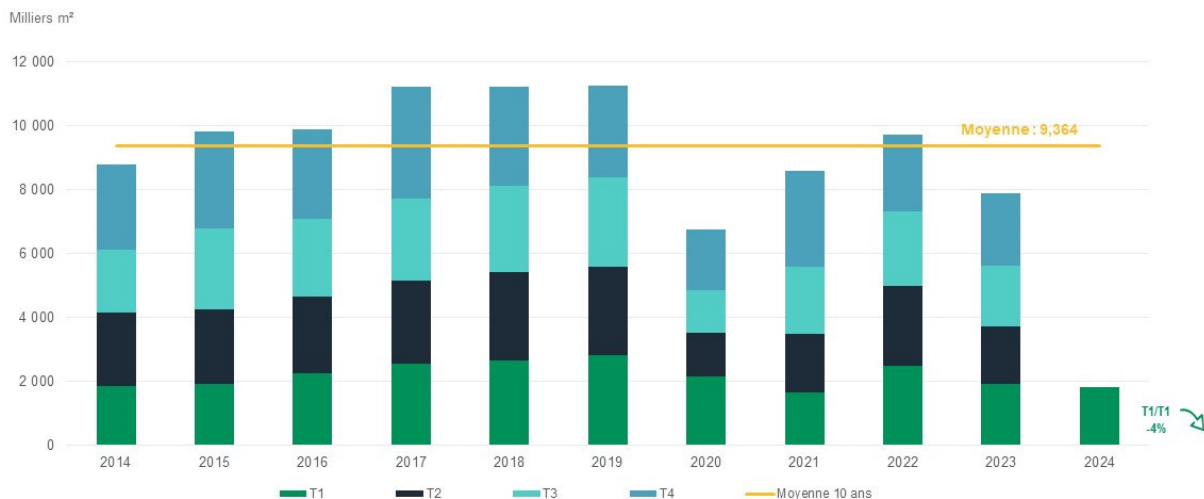
Un début d'année au démarrage modeste pour l'activité locative

Le ralentissement observé en 2023 se poursuit en ce début 2024, où l'on note une demande placée encore faible, notamment dû à la persistance des incertitudes économiques et géopolitiques. Ainsi, les volumes des 18 principaux marchés* s'élèvent à 1,82 million de m² à la fin du premier trimestre 2024, en baisse de 5% par rapport au premier trimestre 2023.

Plusieurs marchés Européens ont connu de nouvelles baisses de volumes comme Rome (-64%), Dublin (-39%), Amsterdam (-38%), Hambourg (-21%) et Londres (-17%), contrairement à Barcelone, Francfort, Munich, Lyon et Paris qui se distinguent par une reprise de l'activité locative.

TRANSACTIONS DE BUREAUX EN EUROPE – Q1 2024

18 PRINCIPAUX MARCHÉS *



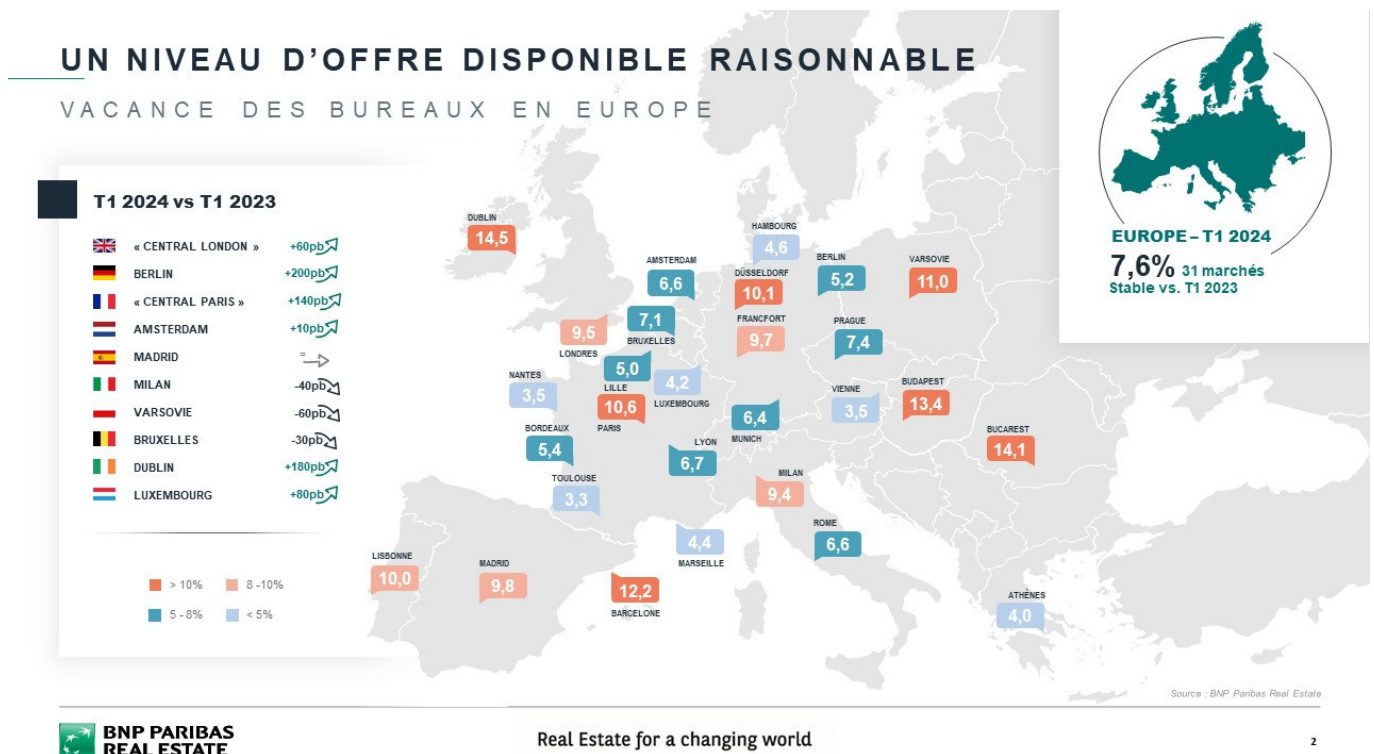
Une tendance qui se généralise à travers l'Europe

En étendant l'analyse à 29 pays Européens, la tendance reste identique. Avec un total de 2,15 millions de m² placés, on constate une baisse de 5% par rapport au premier trimestre 2023 avec des réactions très disparates en fonction des marchés. Alors que certains subissent un nouveau déclin, d'autres voient leurs demandes placées repartir à la hausse. Pour autant, cette reprise de l'activité locative ne suffit pas à rattraper le retard : les volumes restent inférieurs à leur moyenne de long terme, sauf en Europe du Sud (Barcelone, Madrid et Milan) où une plus forte croissance économique soutient le marché immobilier.

Un taux de vacance stable

En comparaison avec le premier trimestre 2023, le taux de vacance global en Europe reste stable pour s'établir à 7,6%. La hausse observée sur un certain nombre de marchés est la résultante d'un écart croissant entre l'offre et la demande, notamment en termes de localisation géographique. La faible disponibilité prédomine dans les quartiers centraux, en particulier ceux disposant d'immeubles modernes, alors qu'en périphérie et pour les actifs de seconde main, le taux de vacance est bien plus élevé.

La tendance varie selon les marchés, cependant il est à constater que Munich, Francfort, Paris QCA et Berlin se distinguent par une hausse significative (+ 100 bp et plus) alors que Milan et Varsovie affichent un taux à la baisse.



Un écart qui se creuse entre loyers « prime » et standard

La demande des utilisateurs continue de se concentrer sur les immeubles récents, à faible consommation énergétique et offrant des prestations qualitatives, situés dans des quartiers prisés. Couplée à la rareté de ces actifs, cette tendance soutient la progression des valeurs locatives « prime ». Au cours des 12 derniers mois, Madrid (+12%), Varsovie (11%), Amsterdam (+10%), Paris QCA et le centre de Londres (+7%) ont connu les hausses de valeurs les plus significatives.

Cette croissance continue des loyers « prime » au cours des 10 dernières années se traduit par une hausse moyenne de 61% depuis 2013 sur les principaux marchés Européens. La rareté de l'offre, notamment dans les quartiers d'affaires Européens, participe à la compétition effrénée entre utilisateurs pour décrocher le meilleur actif, encourageant la flambée des prix.

A titre d'exemple, en 2015, le loyer « prime » à Berlin était supérieur de 121 € à la moyenne. Aujourd'hui, la différence est de 206 €. Le même schéma a été constaté à Francfort et Hambourg. A Madrid, sur cette même période, il a augmenté de +43%. C'est +51% à Barcelone, +44% à Milan et +33% à Rome. Quant à Bruxelles et Amsterdam, ils ont respectivement cru de +32% et +46%.

En France, à Paris, les loyers « prime » augmentent régulièrement depuis 2015 (+33%). Ils sont désormais supérieurs au niveau d'avant crise (880 €/m²/an en 2019). Il en est de même pour Lyon (+12%, 325 €/m²/an en 2019)

Pour tenter de rendre leur immeuble attractif aux yeux des prospects, les propriétaires d'actifs moins performants ont tendance à proposer, au lieu d'une baisse générale du montant du loyer, des mesures d'accompagnement. Ces actions sont plus courantes et plus fortes pour des biens de seconde main ou situés en périphérie. Cette tendance risque de se généraliser en Europe au cours des prochains mois pour les biens les moins attractifs, Conséquence directe : l'écart entre les loyers « prime » et standard devrait continuer de se creuser.

Le premier trimestre 2024 montre les premiers signes de stabilisation de l'investissement

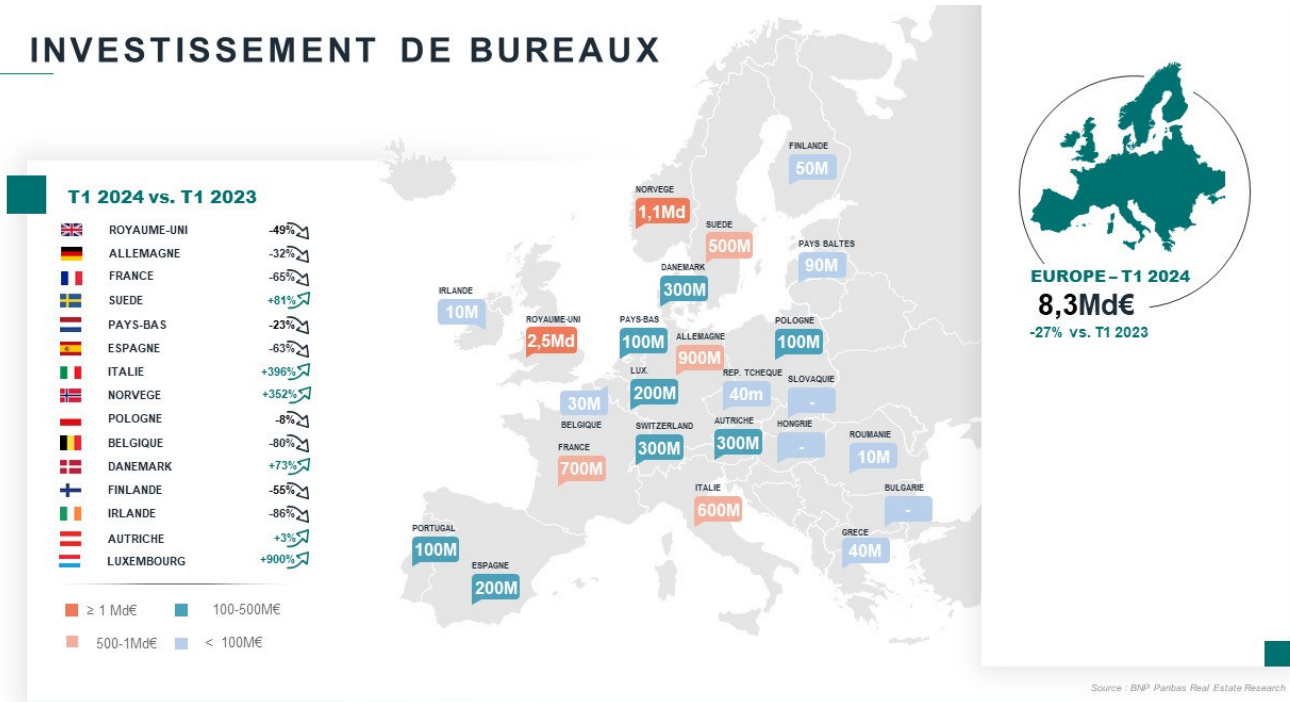
Bien que les volumes investis continuent d'afficher un retrait par rapport au premier trimestre 2023 (-27%), le déclin semble ralentir : sur 12 mois glissants, le retrait n'est que de -8% par rapport au quatrième trimestre 2023, ce qui est la baisse la plus faible depuis fin 2022.

« Dans l'anticipation des baisses de taux, les investisseurs commencent à se positionner sur des immeubles très prisés par les utilisateurs, c'est à dire des actifs de premier choix, situés à des emplacements clés. L'activité devrait s'amplifier au fil des mois et la tendance se poursuivre en 2025, laissant entrevoir le début d'un nouveau cycle pour le marché des bureaux en Europe. Il s'agit donc d'un moment optimal pour investir », observe **Argie Taylor, Head of International Investment Group (IIG) de BNP Paribas Real Estate.**

D'ores et déjà, plusieurs pays ont enregistré un résultat positif au premier trimestre 2024 comme le Luxembourg (+900% vs T1 2023), l'Italie (+396%), la Norvège (+352%), la Suède (+81%) ou encore le Danemark (+73%). D'autres marchés restent dans l'attente d'un redémarrage et ont affiché de nouvelles baisses de volumes à l'instar de l'Irlande (-86% vs T1 2023), la Belgique (-80%), la France (-65%), le Royaume-Uni (-49%) ou l'Allemagne (-32%).



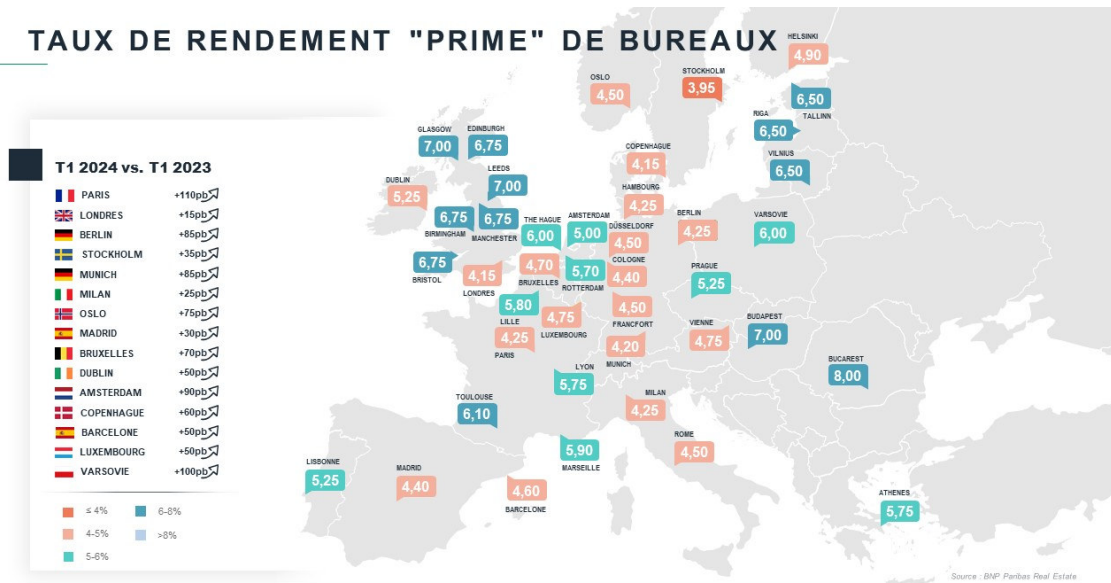
INVESTISSEMENT DE BUREAUX



Les taux de rendement « prime » de bureaux se stabilisent

La remontée des taux obligataires consécutive à la politique de resserrement des banques centrales a exercé une pression baissière sur les prix à partir de la seconde moitié de 2022, impactant successivement les marchés Européens. Nous observons une stabilisation des taux « prime » des actifs situés dans les secteurs centraux des principales métropoles Européennes, à l'instar de Paris QCA, ou du West-End à Londres. En effet, la pression haussière des valeurs locatives permet aux investisseurs d'obtenir de meilleurs rendements. A l'inverse, les secteurs périphériques qui affichent un taux de vacance élevé continuent de voir leur taux décompresser au premier trimestre 2024.

TAUX DE RENDEMENT "PRIME" DE BUREAUX



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 5 000 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 24 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
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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**