

PERSBERICHT

KANTOREN IN EUROPA: CONSOLIDATIE VAN GEBRUIKERS- EN INVESTERINGSMARKTEN

"De kantorenmarkten bleven lijden onder de onzekere politieke en economische omgeving in sommige Europese landen en de investeerders bleven voorzichtig voor de activaklasse, die de afgelopen vijf jaar werd beïnvloed door structurele veranderingen in de manier waarop mensen werken. Globaal genomen eindigde 2024 met een stabilisatie in opname en een lichte stijging van de in kantoren geïnvesteerde volumes. Er kan in 2025 een sterker herstel komen als de economische en financiële situatie duurzaam verbetert", zegt Argie Taylor, Head of International Investment Group van BNP Paribas Real Estate.

Stabiele opname in 2024

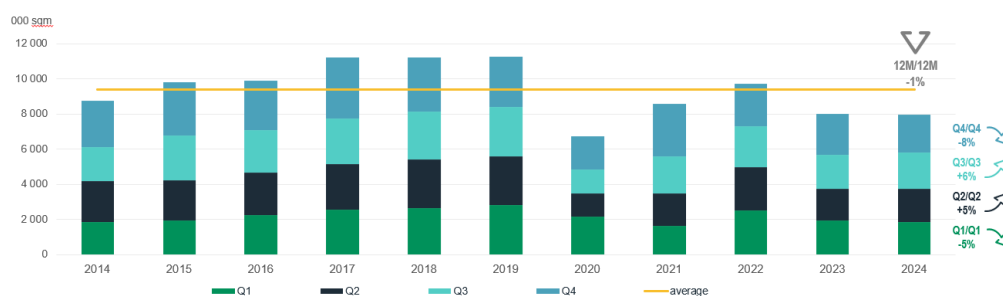
Na een bemoedigend herstel in het tweede en derde kwartaal van 2024 vertraagde de huurmarkt in Europa in het vierde kwartaal, met een daling van -8%, waarbij sommige grote markten zoals Parijs en de Duitse steden nog steeds worden belemmerd door politieke en economische onzekerheid.

Alles bij elkaar is het opnamevolume in 2024 bijna ongewijzigd gebleven ten opzichte van het vorige jaar, met 7,96 miljoen m² in de 18 toonaangevende Europese markten*.

Sommige markten herstelden sterk, zoals Dublin (+58% na een somber 2023), Amsterdam (+17%), Berlijn (+7%) en Brussel (+6%). Lyon (+2%), Keulen (+1%) en Barcelona (+1%) slaagden erin stand te houden, terwijl Parijs en de binnenring samen met Londen respectievelijk -7% en -6% daalden.

OFFICE TAKE-UP IN THE MAIN EUROPEAN OFFICE MARKETS*

LETTING VOLUMES STABILISED IN 2024



* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Munich, Lyon, Central Paris, Central London, Brussels, Barcelona, Madrid, Dublin, Milan, Rome, Luxembourg, Amsterdam, and Warsaw

Source: BNP Paribas Real Estate



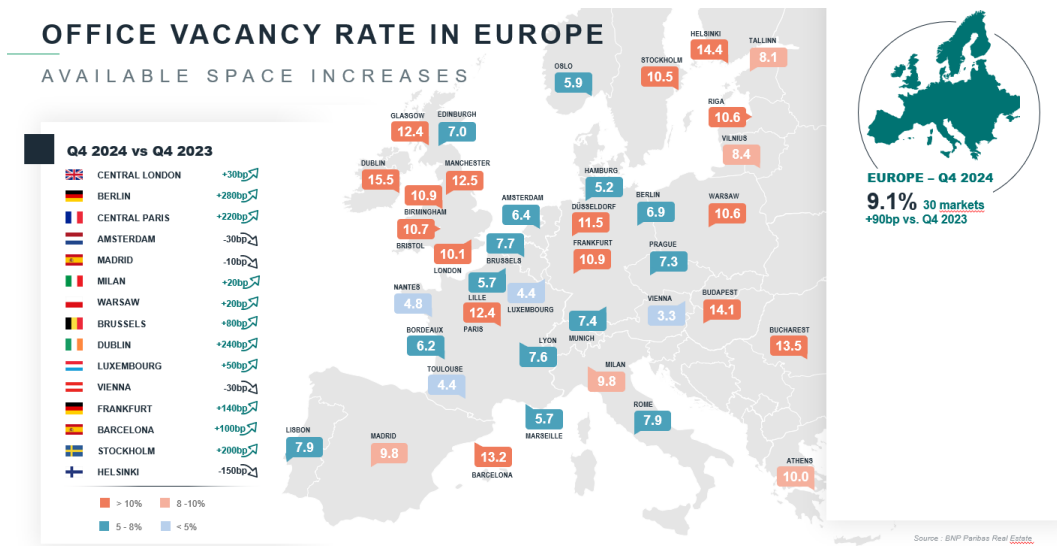
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

Groeiend aanbod

Eind 2024 bedroeg de totale leegstand in Europa 9,1%, een stijging van 90 basispunten ten opzichte van vorig jaar. "De grootste stijgingen in Berlijn (+280 bp op jaarbasis) en Dublin (+240 bp) waren te danken aan de grootschalige voltooiing van nieuwe gebouwen in de afgelopen kwartalen", merkt **Argie Taylor** op.

Er is een verschil tussen de centrale zakendistricten van de 13 belangrijkste Europese markten, die een gemiddelde leegstandsgraad hebben van 5,4%, en de randdistricten in deze steden, waar het gemiddelde leegstandspercentage 10,5% bedraagt. Deze trend heeft zich elk kwartaal versterkt (van 350 bp in 2020 tot bijna 500 bp eind 2024), wat een weerspiegeling is van de toenemende polarisatie in verschillende steden. De hoogkwalitatieve activa in de meest centrale en toegankelijke wijken vinden nog steeds huurders, in tegenstelling tot tweedehandsgebouwen of gebouwen in voorstedelijke gebieden, die te lijden hebben onder een afnemende belangstelling.



De hoogste huurprijzen blijven stijgen

De voorkeur voor een centrale ligging en hoge kwaliteit blijft de opwaartse trend van de tophuurprijzen in de meeste Europese steden ondersteunen.

De grootste stijgingen ten opzichte van vorig jaar waren in Brussel (+14%), Parijs (+12%), Londen en Amsterdam (+7%) en Madrid (+6%). Globaal genomen stegen de huurprijzen in 2024 met 5,4% voor topkantoren in de belangrijkste markten, tegenover een gemiddelde van +3,3% voor alle activa.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

OFFICE PRIME RENTS IN EUROPE

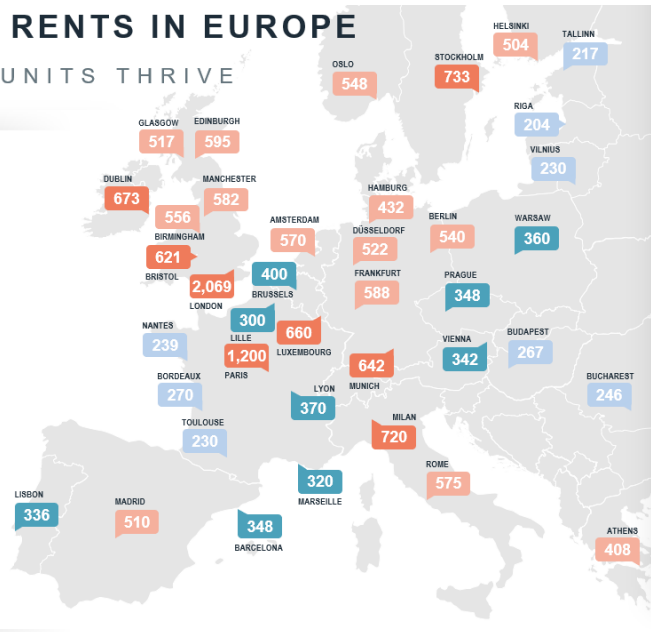
BEST-IN-CLASS UNITS THRIVE

Q4 2024 vs Q4 2023

	CENTRAL LONDON	+7%
	BERLIN	=
	CENTRAL PARIS	+12%
	AMSTERDAM	+7%
	MADRID	+6%
	MILAN	+4%
	WARSAW	+3%
	BRUSSELS	+14%
	DUBLIN	=
	LUXEMBOURG	=
	VIENNA	+4%
	FRANKFURT	=
	BARCELONA	+2%

Rents (€/sqm/year)

■ > €600 ■ €400-600
■ €300-400 ■ < €300



Investerings nemen opnieuw toe

Na de bodem in 2023 stegen de investeringen in commercieel vastgoed eind 2024 met 21% ten opzichte van 2023, tot 157,4 miljard euro. Dit herstel zagen we bij alle activacategorieën. De aanpassing van de kapitaalwaarden blijft verdergaan, in combinatie met betere rendementsvooruitzichten en lagere financieringskosten, wat de return van het investeringskapitaal bevordert.

De investeringen in kantoren in Europa bedroegen 40,7 miljard euro in 2024, een stijging van +2% ten opzichte van vorig jaar en de eerste groei op jaarbasis sinds 2022. "Het aandeel van kantoren in de totale investering in commercieel vastgoed bedraagt nu 26%, veel lager dan in 2019 (49%), wat de aanhoudende voorzichtige benadering van de investeerders van de activacategorie weerspiegelt", zegt **Argie Taylor**.

De daling in de drie belangrijkste Europese markten (VK, Duitsland en Frankrijk) blijft zich doorzetten, ondanks een aanzienlijke opvering in het tweede halfjaar van 2024. Omgekeerd zijn de investeringen in andere markten sterk gestegen, met name in Polen (+278%), Noorwegen (+119%) en Zweden (+105%). Ook in België, Italië en Ierland was er een gematigdere maar toch indrukwekkende groei, respectievelijk +73%, +60% en +23%.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

OFFICE INVESTMENT

VOLUMES POISED TO EXPAND AGAIN

2024 vs 2023

	UNITED KINGDOM	-6%
	GERMANY	-13%
	FRANCE	-27%
	SWEDEN	+105%
	NETHERLANDS	+11%
	SPAIN	-44%
	ITALY	+60%
	NORWAY	+119%
	POLAND	+278%
	BELGIUM	+73%
	DENMARK	-6%
	FINLAND	-69%
	IRELAND	+26%
	AUSTRIA	-13%
	LUXEMBOURG	-59%

■ ≥ €1bn ■ €100-500m
■ €500-1bn ■ < €100m



Primekantoorrendementen zijn gestabiliseerd

De verbeterde macro-economische context en de daling van de financieringskosten zorgden ervoor dat de primerendementen zich doorgaans stabiliseerden tot 2024. De kantoorrendementen zijn sinds eind 2023 gestegen.

Parijs en Londen hadden een primerendement van 4,00% na de eerste tekenen van krimp in het derde kwartaal, waardoor Stockholm (4,05%) werd verdrongen, dat het laagste rendement kende vorig jaar. Deze drie steden worden meteen gevolgd door Kopenhagen (4,10%) en München (4,20%).

"De geleidelijke opleving van de investeringen en de verwachte renteverlagingen zouden de rendementen in 2025 stabiel moeten houden en zelfs een geleidelijke krimp in sommige markten mogelijk moeten maken", besluit **Argie Taylor**.

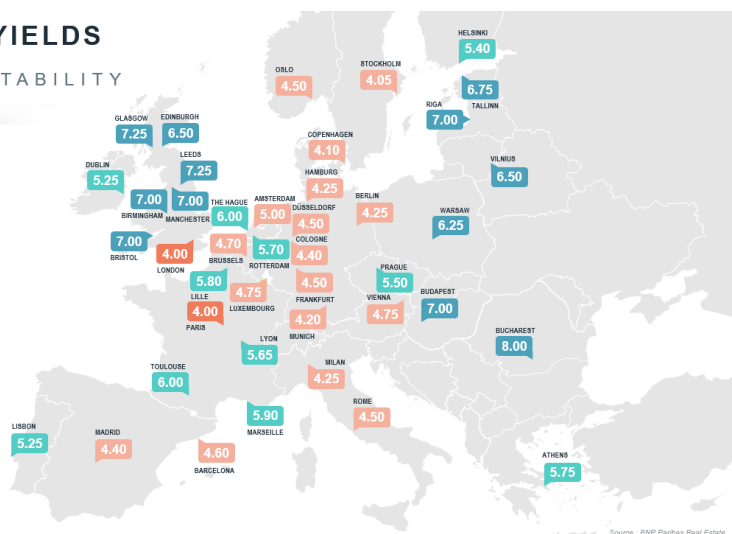
PRIME OFFICE YIELDS

SETTLING INTO STABILITY

Q4 2024 vs Q4 2023

	PARIS	-25bps
	LONDON	-15bps
	BERLIN	→
	STOCKHOLM	+15bps
	MUNICH	→
	MILAN	→
	OSLO	→
	MADRID	+25bps
	BRUSSELS	+30bps
	DUBLIN	+25bps
	VIENNA	+50bps
	COPENHAGEN	→
	WARSAW	+30bps
	LUXEMBOURG	→
	ATHENS	+25bps

■ < 4% ■ 6-8%
■ 4-5% ■ > 8%
■ 5-6%



Over BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, een van de toonaangevende internationale spelers op de vastgoedmarkt, biedt zijn klanten een uitgebreide waaier van diensten aan die de volledige levenscyclus van vastgoed omvatten: vastgoedontwikkeling, vastgoedtransacties, vastgoedconsulting, schatting van vastgoed, vastgoedbeheer en beleggingsbeheer. Als 'onestopshop' biedt BNP Paribas Real Estate met zijn 5.300 medewerkers ondersteuning aan eigenaars, huurders, investeerders en gemeenschappen en steunt daarbij op zijn lokale knowhow in 23 landen (via eigen kantoren en het Alliance-netwerk) van Europa, het Midden-Oosten en Azië. BNP Paribas Real Estate maakt deel uit van de groep BNP Paribas, een wereldleider in financiële diensten.

Als geëngageerde belanghebbende in duurzame steden wil BNP Paribas Real Estate het voortouw nemen in de transitie naar duurzamer vastgoed: koolstofarm, veerkrachtig, inclusief en bevorderlijk voor het welzijn. Om dit te realiseren, heeft het bedrijf een MVO-beleid uitgewerkt met vier doelstellingen: de ethische en verantwoorde verbetering van de economische prestaties en het gebruik van gebouwen; de integratie van een koolstofarme transitie en de vermindering van de ecologische voetafdruk; het waarborgen van de ontwikkeling, de betrokkenheid en het welbevinden van de medewerkers; het proactief optreden als belanghebbende in de vastgoedsector en het opzetten van lokale initiatieven en partnerships.

Volg ons op   
#BEYONDBUILDINGS

Voor meer informatie: www.realestate.bnpparibas.com

Vastgoed voor een wereld in verandering

Perscontact:

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**

**Real Estate
for a changing
world**