

PERSBERICHT

EUROPEESE KANTOORMARKT: EEN VOORZICHTIG BEGIN VAN HET JAAR VOOR ZOWEL GEBRUIKERS ALS BELEGGER

Na een herstel van het vertrouwen aan het eind van 2025, stagneerde de Europese kantoormarkt in het eerste kwartaal (Q1) van 2026. In een context van economische en geopolitieke onzekerheid daalde de opname met 16% op jaarbasis, gedreven door een vertraging in grote transacties, terwijl de investeringsvolumes met 13% daalden. Het begin van het jaar werd gekenmerkt door voorzichtigheid, waarbij zowel gebruikers als beleggers een selectievere aanpak hanteerden.

Verhuuractiviteit vertraagt in Q1 2026

In het eerste kwartaal van 2026 nam de verhuuractiviteit in Europa af met 16%. De totale opname bedroeg **1,67 miljoen m²** over de 18 belangrijkste Europese markten*, wat aanzienlijk lager is dan het vijfjaarsgemiddelde (-16%). Deze krimp is voornamelijk te wijten aan een daling in transacties boven de 5.000 m² in veel markten.

In een onzekere economische en financiële omgeving nemen gebruikers een voorzichtigere houding aan, met een groeiende voorkeur voor kleinere ruimtes en gebouwen van hogere kwaliteit.

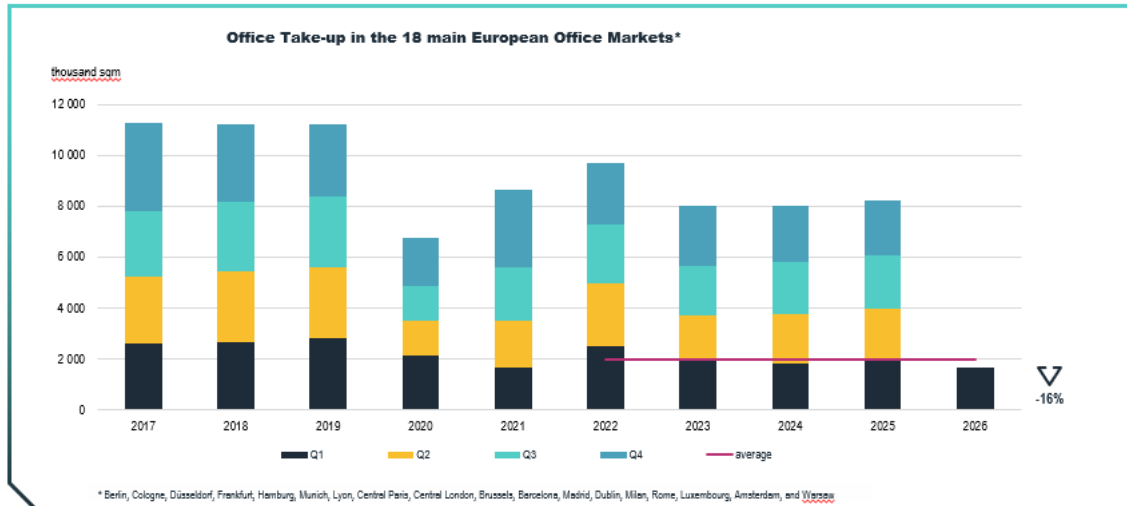
De opname nam af in **Parijs** en **Londen** (respectievelijk -23% en -15%). De zes belangrijkste Duitse markten volgden een soortgelijke trend, met een algehele daling van 12%, hoewel de prestaties per stad verschillen. **München** viel op, waar de opname in Q1 opliep tot **172.000 m²** (+26% op jaarbasis), het hoogste kwartaalniveau sinds 2022, ondersteund door drie transacties boven de 20.000 m². **Berlijn** presteerde ook sterk, met **146.000 m²** aan getransacteerd oppervlak, een stijging van **42% op jaarbasis**.

Elders in Europa bleven de trends gemengd: **Milaan** en **Madrid** registreerden aanzienlijke dalingen (-36% en -25%), terwijl **Barcelona** (+34%), **Dublin** (+21%), **Rome** (+11%) en **Brussel** (+11%) groei boekten, wat wijst op een heterogeen herstel over de markten.



Office Take-Up in Europe

Letting volumes slowed in Q1 2026



Stijgend aanbod versterkt marktpolarisatie

Het kantooraanbod bleef in Europa toenemen, zij het ongelijkmatig. Aan het einde van maart 2026 bereikte het gemiddelde leegstandspercentage **9,5%**, een stijging van 30 basispunten op jaarbasis, ondanks beperkte nieuwe opleveringen.

Deze trend weerspiegelt een groeiende onbalans tussen vraag en aanbod en verdoezelt aanzienlijke verschillen tussen locaties. Central Business Districts (CBD's) blijven profiteren van een beperkt aanbod, vooral voor moderne gebouwen van hoge kwaliteit, terwijl de leegstand in perifere gebieden en bij oudere panden sterker stijgt.

De gemiddelde leegstand bedraagt **5,6% in CBD's**, vergeleken met **11,2% in secundaire markten**. Deze groeiende kloof benadrukt de toenemende marktpolarisatie en bevestigt de voorkeur van gebruikers voor centrale locaties met een goede transportbereikbaarheid.

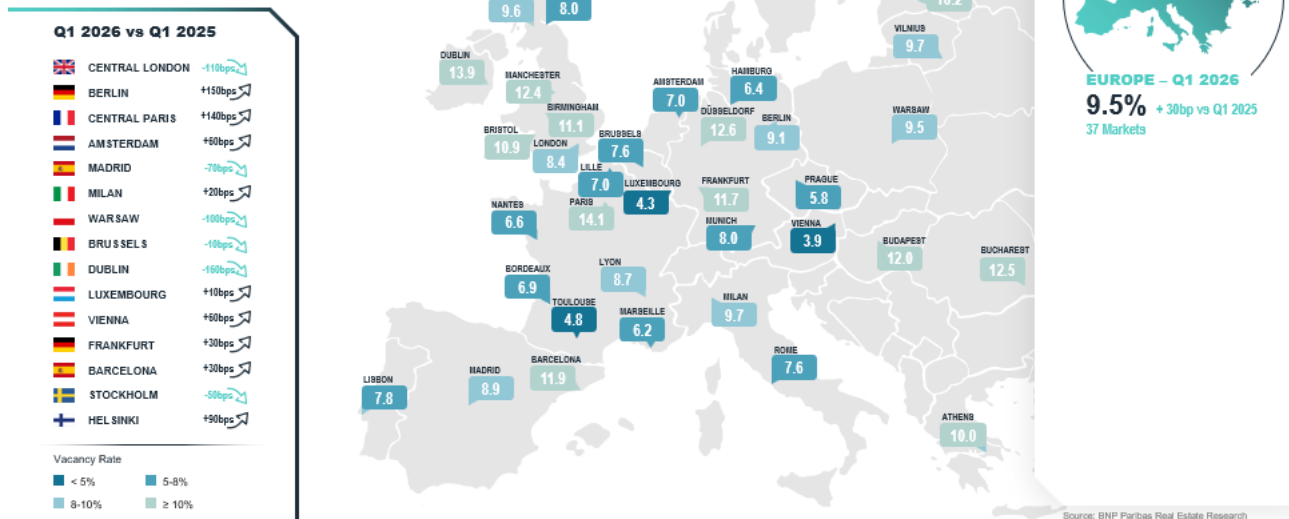


BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

Office Vacancy Rate

Available Space Increases



Prime-huren blijven stijgen, maar momentum kan matigen

De prime-kantoorhuren bleven stijgen in de meeste grote Europese steden, ondersteund door de beperkte beschikbaarheid van nieuwe ruimte op centrale locaties.

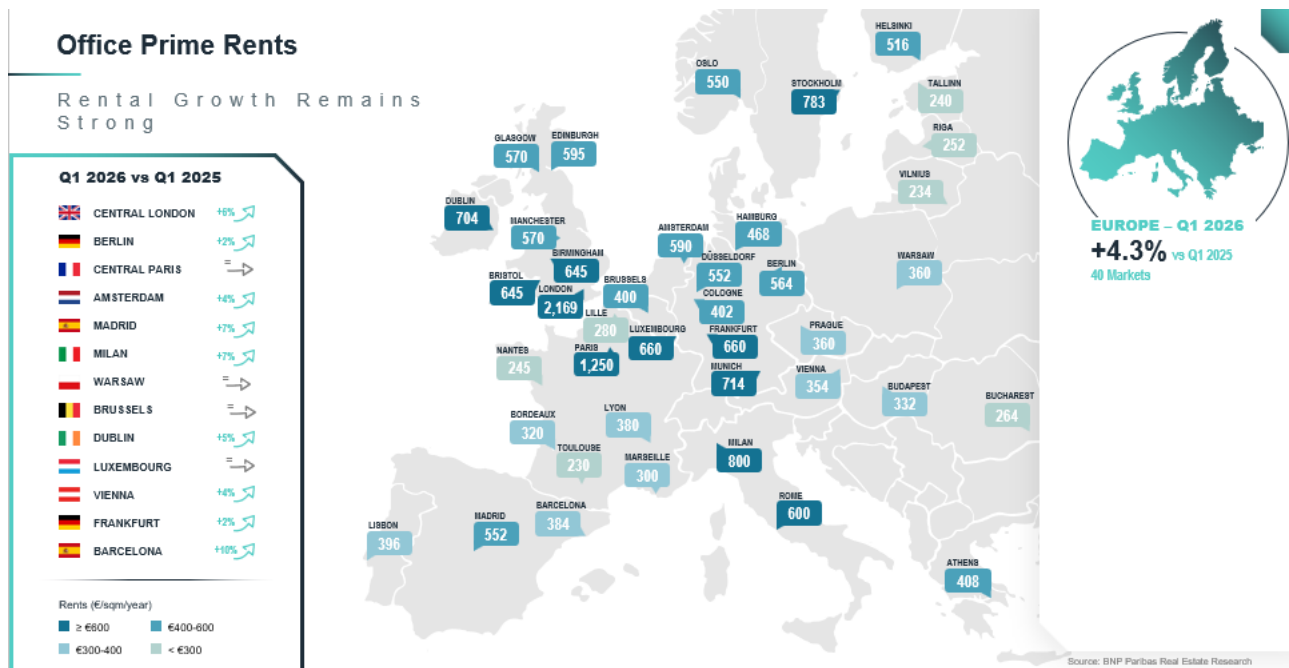
Zuid-Europese markten vallen op met aanzienlijke stijgingen in **Barcelona (+10%)**, **Madrid en Milaan (+7%)** en **Rome (+4,5%)**. Over een periode van 12 maanden registreerde **Londen** ook een opmerkelijke stijging (+6%).

De gegevens van Q1 2026 suggereren echter dat de huurgroei in verschillende markten kan beginnen af te nemen. Geconfronteerd met hoge huurniveaus, overwegen sommige gebruikers steeds vaker secundaire locaties, mits deze zowel bereikbaarheid als kwaliteit bieden, wat de druk op prime-huren zou kunnen verlichten.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world



Beleggers nemen afwachtende houding aan te midden van onzekerheid

In een context van hernieuwde macro-economische onzekerheid (met name wat betreft energiemarkten) kunnen inflatoire drukpunten opnieuw opkomen, terwijl de groeiverwachtingen in Europa naar beneden worden bijgesteld. In deze context blijft de vastgoedmarkt veerkrachtig, maar is deze overgegaan in een fase van voorzichtig observeren.

Hoewel beleggers op korte termijn een selectievere aanpak hanteren, blijven de marktfundamenten solide en blijft de vraag naar hoogwaardige activa de activiteit ondersteunen. In Q1 2026 werd er meer dan **€36 miljard** geïnvesteerd in Europa, wat een beperkte daling van 7% op jaarbasis vertegenwoordigt. Op een rollende basis van 12 maanden zijn de volumes met 10% gestegen, in lijn met het momentum aan het eind van 2025. De vertraging aan het begin van het jaar weerspiegelt een pauze en geen marktdaling.

De kantoorsector volgt deze trend, met investeringsvolumes die met 13% daalden tot **ongeveer €9 miljard**. Deze matiging weerspiegelt zowel een terugkeer naar normalere activiteitsniveaus na een sterk einde van 2025 als uiteenlopende trends per markt. Steden als **Amsterdam** en **Madrid** hebben een relatieve veerkracht getoond en solide activiteitsniveaus behouden.

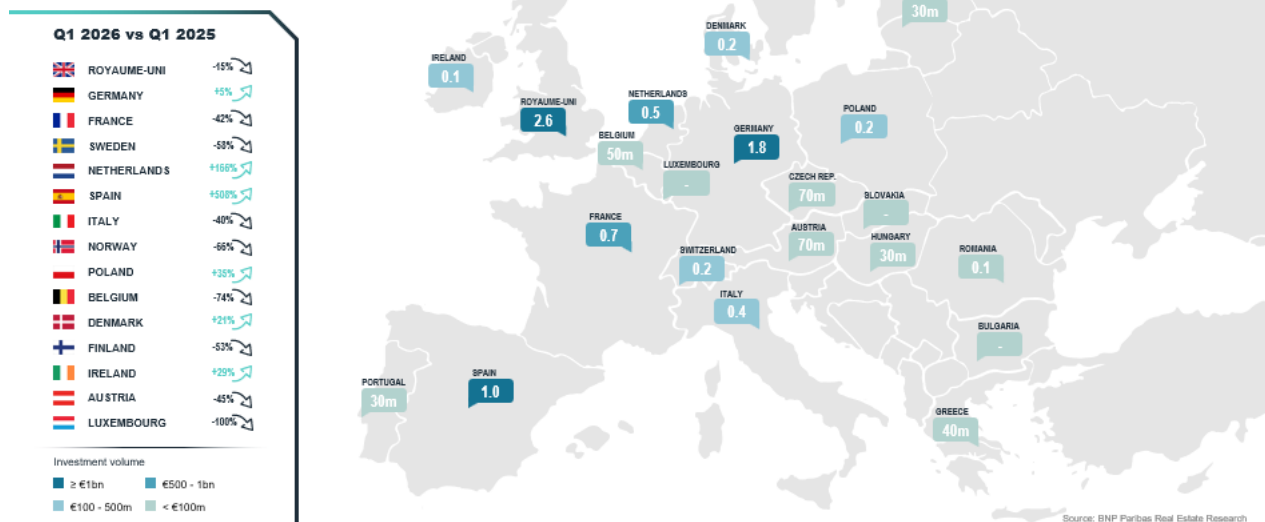


BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

Office Investment

A start to the year driven by opportunities



Contrasterende dynamiek over Europese markten

De marktprestaties verschillen aanzienlijk per land:

- **Frankrijk** registreerde een scherpe daling (-42%) na een sterk 2025, hoewel Parijs zeer aantrekkelijk blijft en de meeste transacties blijft concentreren.
- **Het Verenigd Koninkrijk** zag een gematigdere correctie (-15%), waarbij Londen zijn positie als leidende investeringsmarkt van Europa behield.
- **Duitsland** viel positief op, met investeringsvolumes die met 5% stegen, ondersteund door een gunstiger marktsentiment.

Perifere markten wonnen aan momentum: Nederland (+166%) en Spanje (meer dan €1 miljard geïnvesteerd, een verviervoudiging op jaarbasis) illustreren de sterke terugkeer van beleggers, terwijl Ierland zijn herstel bevestigde.

Rendementsaanpassingen blijven beperkt ondanks financiële onzekerheid

Centrale banken opereren in een steeds onzekerdere omgeving, met hernieuwde inflatoire druk door geopolitieke spanningen, wat de kans op verdere renteverhogingen vergroot. In deze context zijn de vastgoedrendementen grotendeels stabiel gebleven, hoewel er tekenen zijn van lichte opwaartse druk in sommige markten, met name in **Parijs (4,25%)** en **Berlijn (4,35%)**.

"Markten hebben aanpassingen in waarderingen in een context van strengere financieringsvoorwaarden grotendeels al verwerkt in de prijs. Hoewel huidige onzekerheden nog steeds tijdelijke schommelingen in rendementen kunnen veroorzaken, zouden deze aanpassingen beperkt moeten blijven in zowel omvang als duur," aldus Etienne Prongué, Head of International Investment Group (IIG) bij BNP Paribas Real Estate.

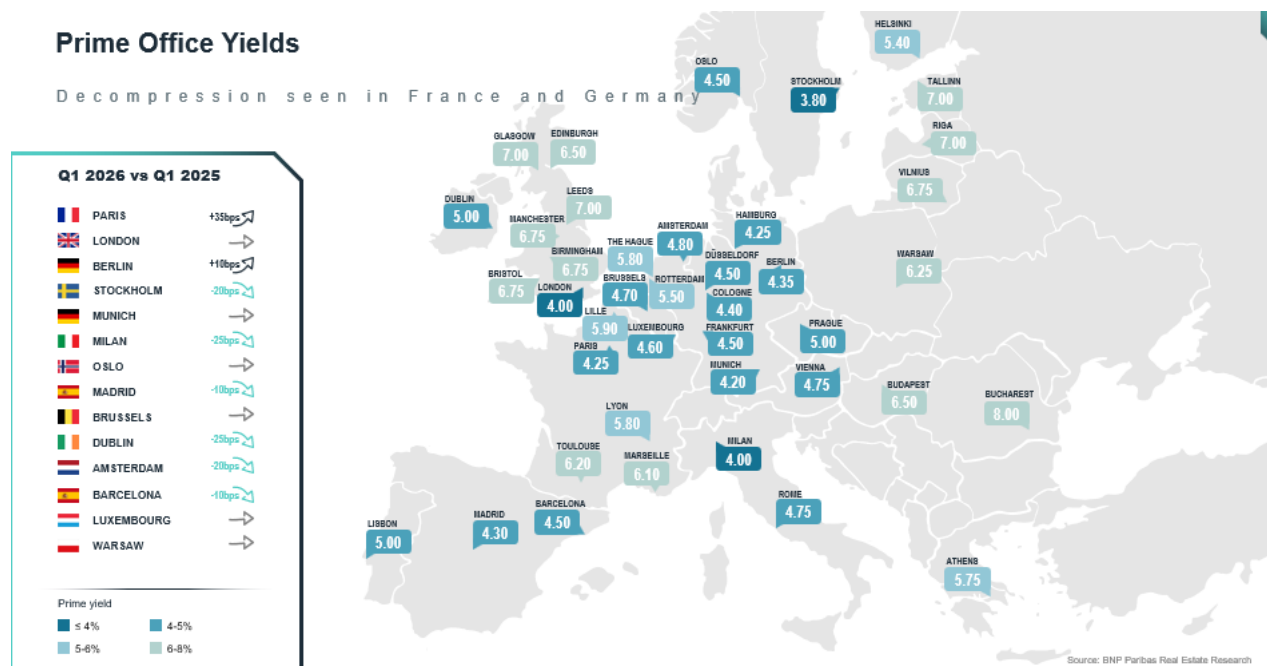
Tegelijkertijd vormt de toegenomen selectiviteit van beleggers de markt, met een duidelijke voorkeur voor 'core assets' in de meest liquide markten. De groei van de prime-huren blijft een



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

ondersteunende factor die helpt de impact van mogelijke verdere rendementsaanpassingen te verzachten.



**Berlijn, Keulen, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Lyon, Centraal Parijs, Centraal Londen, Brussel, Barcelona, Madrid, Dublin, Milaan, Rome, Luxemburg, Amsterdam, Warschau.*

About 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 and Property Management. BNP Paribas Real Estate as a one stop shop company, supports owners, leaseholders, investors and communities thanks to its local expertise across 23 countries, spanning Europe (direct presence and Alliance network), Asia (platforms) and North America (Alliance network). BNP Paribas Real Estate is a part of the BNP Paribas Group, a global leader in financial services.

As a committed stakeholder in sustainable cities, BNP Paribas Real Estate intends to spearhead the transition to more sustainable real estate: low-carbon, resilient, inclusive and conducive to wellbeing. To achieve this, the company has developed a CSR policy with four objectives: to ethically and responsibly enhance the economic performance and use of buildings; to integrate a low-carbon transition and reduce its environmental footprint; to ensure the development, commitment and well-being of its employees; to be a proactive stakeholder in the real estate sector and to build local initiatives and partnerships.

Follow us on   
#BEYONDBUILDINGS

For more information: www.realestate.bnpparibas.com
Real estate for a changing world

Press contacts:

Amira Tahirovic: +33 (0)6 37 78 12 17 / Nolwenn Champault: +33 (0)6 88 12 66 85
presse.realestate@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world