

MARCHÉ DES BUREAUX EN EUROPE : UN DÉBUT D'ANNÉE MARQUÉ PAR L'ATTENTISME DES UTILISATEURS ET DES INVESTISSEURS

Après un regain d'optimisme fin 2025, le marché européen des bureaux marque un ralentissement au premier trimestre 2026. Dans un environnement économique et géopolitique incertain, la demande placée recule de 16 % sur un an, pénalisée par la raréfaction des grandes transactions tandis que les volumes d'investissement diminuent de 13 %. Un début d'année marqué par la prudence, où sélectivité et arbitrages dominent tant du côté des utilisateurs que des investisseurs.

La demande locative ralentit au premier trimestre 2026

Au premier trimestre 2026, l'**activité locative a ralenti en Europe, affichant un repli de -16%**. La demande placée s'élève ainsi à **1,67 million de m²** sur les 18 principaux marchés* européens. Ce volume, significativement au deçà de la moyenne 5 ans (-16%), résulte d'une baisse des transactions de plus de 5 000 m² dans beaucoup de marchés européens. Dans un environnement marqué par l'incertitude économique et financière, le marché reste prudent, avec une préférence croissante des utilisateurs pour des surfaces plus petites et des immeubles de meilleure qualité.

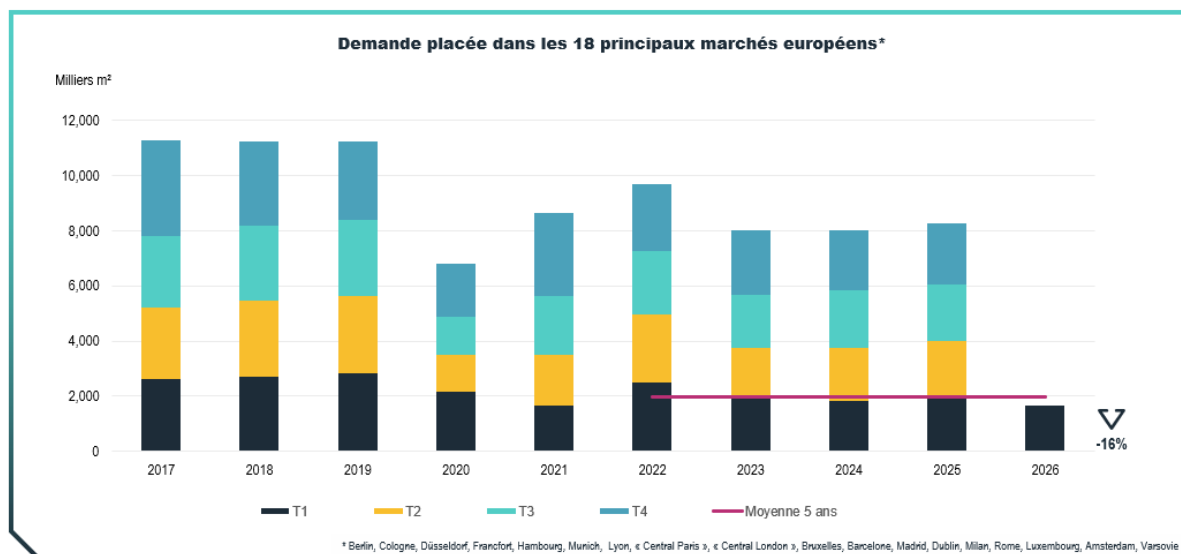
La demande placée s'inscrit en recul à **Paris** et à **Londres** (-23 % et -15 % respectivement). Les six principaux marchés allemands suivent une dynamique comparable, avec une baisse globale de -12 %, bien que les performances restent disparates selon les villes. Ainsi, **Munich** se place en tête, avec un volume de demande placée atteignant **172 000 m² au T1** (+26 % par rapport au T1 2025), soit son plus haut niveau trimestriel depuis 2022. **Trois transactions de plus de 20 000 m² ont été enregistrées sur la période**. **Berlin** affiche également un fort dynamisme, avec **146 000 m² de demande placée, en hausse de 42 % sur un an**.

Les autres marchés européens ont affiché des dynamiques contrastées : **Milan** et **Madrid** ont enregistré des baisses marquées (-36 % et -25 %), tandis que **Barcelone** (+34 %), **Dublin** (+21 %), **Rome** (+11 %) et **Bruxelles** (+11 %) ont connu une progression, illustrant une reprise hétérogène selon les régions.



TRANSACTIONS DE BUREAUX EN EUROPE – T1 2026

La demande placée ralentit



Source: BNP Paribas Real Estate Research

Une hausse de l'offre qui accentue la polarisation du marché

L'offre disponible de bureaux en Europe poursuit sa progression, tout en restant très hétérogène selon les marchés. **À fin mars 2026, le taux de vacance moyen atteint 9,5 %, en hausse de 30 points de base sur un an, et ce malgré des volumes de livraison toujours contenus.**

Cette évolution reflète un déséquilibre croissant entre l'offre et la demande, et masque des disparités marquées selon les localisations. Les secteurs centraux (QCA) continuent de se distinguer par une offre limitée, notamment pour les immeubles récents et de qualité, tandis que la vacance s'accroît nettement en périphérie et sur les actifs de seconde main.

Ainsi, le taux de vacance moyen s'élève à 5,6 % dans les QCA, contre 11,2 % dans les marchés secondaires. Cet écart, en constante augmentation depuis 2020, illustre la polarisation croissante du marché et confirme la préférence des utilisateurs pour les localisations centrales offrant une excellente accessibilité en transports. Cette tendance s'explique également par la concentration de l'activité de développement dans les marchés prime, où se concentrent les nouveaux programmes de haute qualité, contribuant à soutenir durablement la demande dans ces zones.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

VACANCE DES BUREAUX EN EUROPE

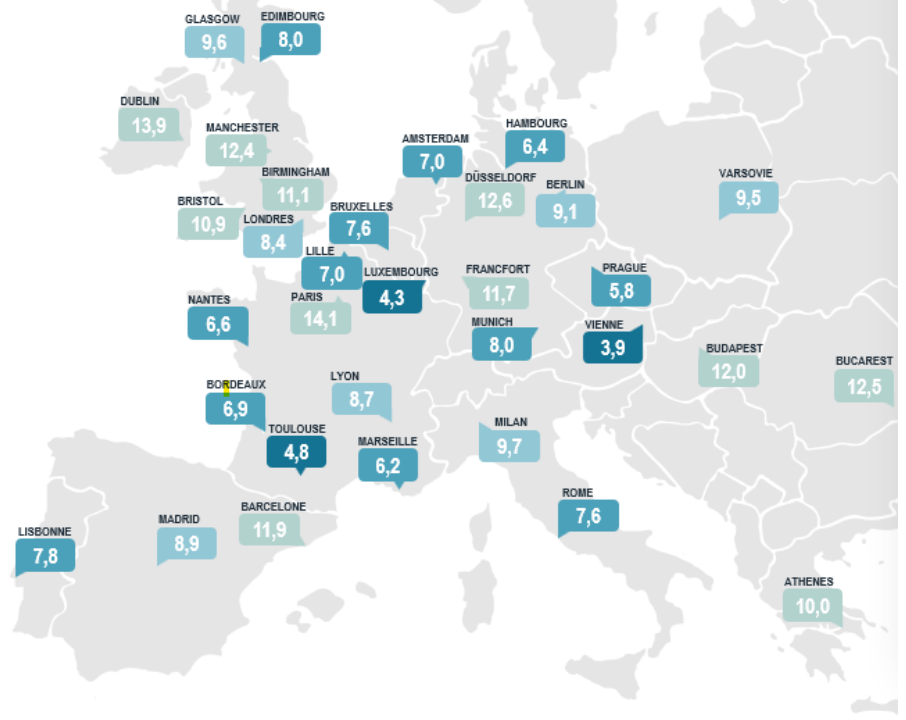
Un niveau d'offre disponible en hausse

T1 2026 vs T1 2025

	"CENTRAL LONDON"	-110pb
	BERLIN	+150pb
	"CENTRAL PARIS"	+140pb
	AMSTERDAM	+80pb
	MADRID	-70pb
	MILAN	+20pb
	VARSOVIE	-100pb
	BRUXELLES	-10pb
	DUBLIN	-180pb
	LUXEMBOURG	+10pb
	VIENNE	+80pb
	FRANCFORT	+30pb
	BARCELONE	+30pb

Taux de vacance

	< 5%		5-8%
	8-10%		≥ 10%



Des loyers prime toujours orientés à la hausse, avec des perspectives d'évolution plus mesurées

Les marchés d'Europe du Sud se distinguent particulièrement, avec des hausses marquées à **Barcelone** (+10 %), **Madrid** et **Milan** (+7 %), ainsi qu'à **Rome** (+4,5 %). Sur 12 mois, **Londres** enregistre également une progression notable (+6 %). Toutefois, les données du premier trimestre 2026 suggèrent un possible ralentissement de cette dynamique dans plusieurs marchés.

Les loyers prime poursuivent leur progression dans la majorité des grandes villes européennes, soutenus par la rareté de l'offre neuve dans les localisations centrales.

Les marchés d'Europe du Sud se distinguent particulièrement, avec des hausses marquées à **Barcelone** (+10 %), **Madrid** et **Milan** (+7 %), ainsi qu'à **Rome** (+4,5 %). Sur 12 mois, **Londres** enregistre également une progression notable (+6 %). Toutefois, les données du premier trimestre 2026 suggèrent un possible ralentissement de cette dynamique dans plusieurs marchés.

Face à des niveaux locatifs élevés, certains utilisateurs se repositionnent sur des marchés secondaires, à condition d'y trouver accessibilité et qualité, contribuant à limiter la pression sur les loyers prime.

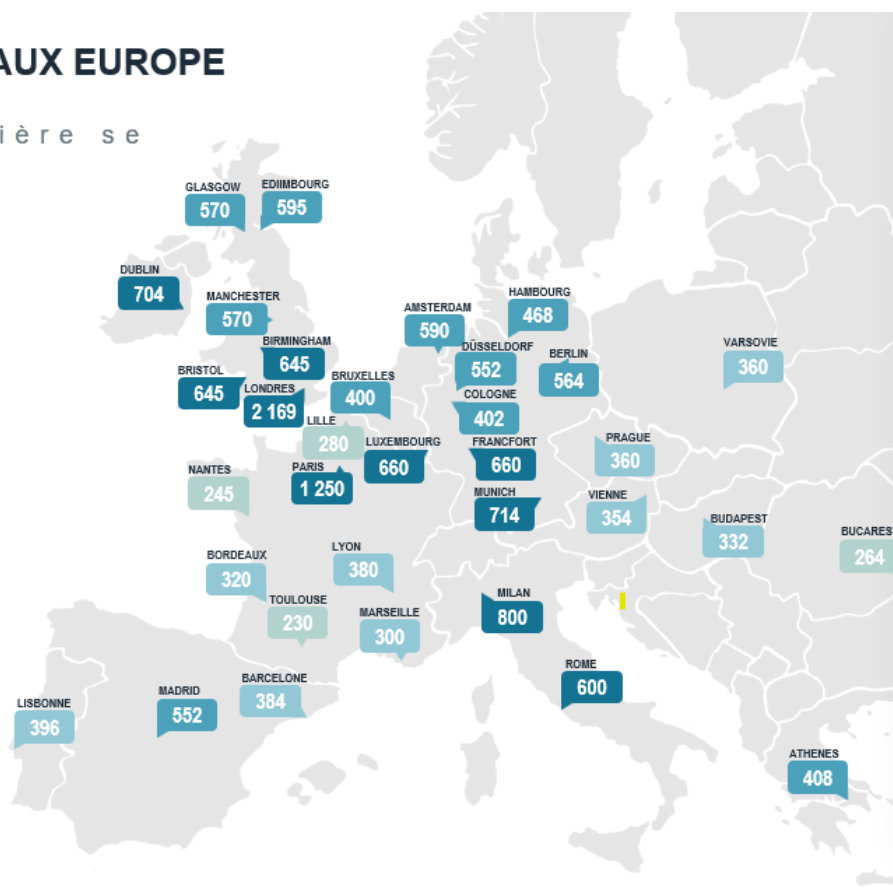
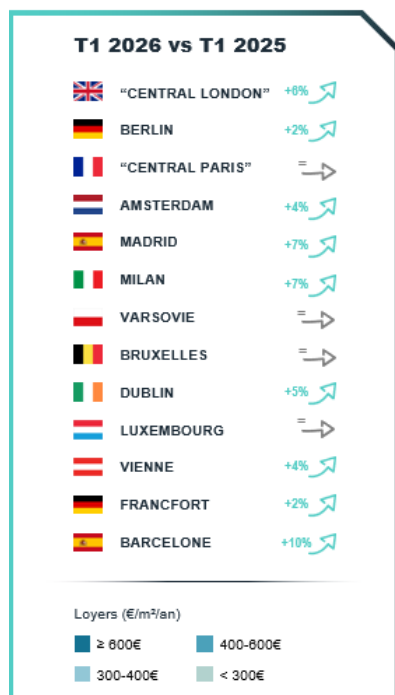


BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change

LOYERS PRIME BUREAUX EUROPE

La tendance haussière se poursuit



Des investisseurs en position d'attente dans un environnement incertain

Dans un environnement macroéconomique marqué par de nouvelles interrogations, notamment sur les marchés de l'énergie, les pressions inflationnistes pourraient réapparaître, tandis que les perspectives de croissance en Europe s'orientent à la baisse par rapport aux anticipations récentes. Dans ce contexte, le marché immobilier démontre sa résilience et s'inscrit dans une phase d'observation active.

Si les investisseurs privilégient à court terme une approche plus sélective, les fondamentaux du marché demeurent solides et l'intérêt pour les actifs immobiliers de qualité continue de soutenir l'activité.

Au premier trimestre 2026, plus de 36 milliards d'euros ont ainsi été investis en Europe, soit un recul limité de 7 % par rapport à la même période en 2025. Sur 12 mois glissants, les volumes progressent de 10 %, dans la continuité de la dynamique observée fin 2025. Le ralentissement enregistré en début d'année traduit ainsi davantage une phase d'attentisme qu'un retournement de cycle.

Le marché des bureaux reflète cette évolution. Les incertitudes récentes ont conduit à une approche plus prudente, se traduisant par une baisse des volumes de 13 % au premier trimestre 2026 pour s'établir à près de 9 milliards d'euros.

Cette modération de l'activité s'explique à la fois par un retour à un rythme plus normal dans les marchés les plus liquides après une fin d'année dynamique, et par des évolutions contrastées selon les géographies. Certaines métropoles européennes, telles qu'Amsterdam ou Madrid, ont



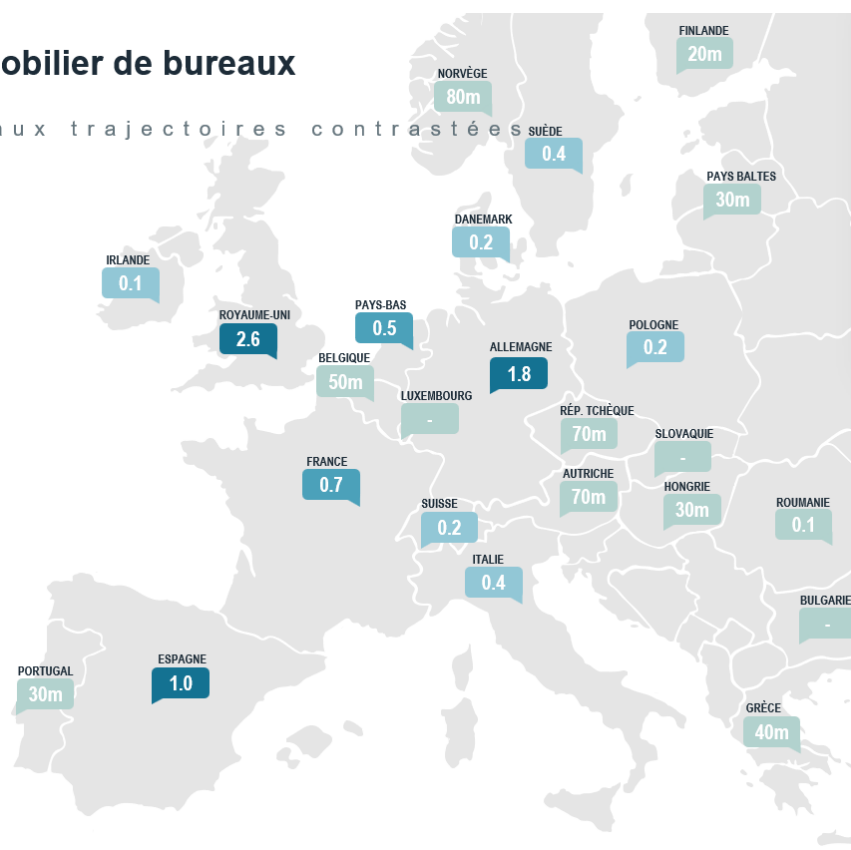
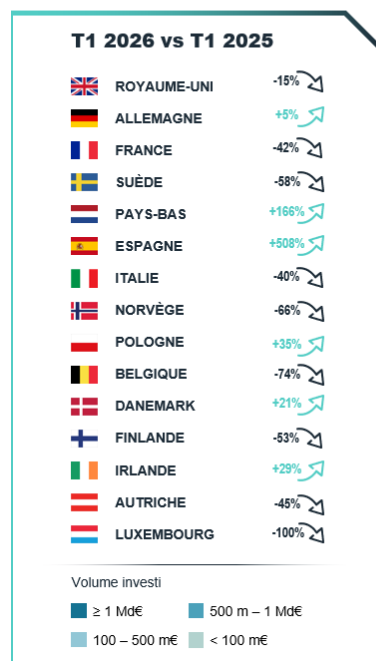
**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

ainsi fait preuve d'une résilience relative face au contexte international, permettant de maintenir un niveau d'activité soutenu.

Investissement en immobilier de bureaux

Un marché prudent aux trajectoires contrastées



- **La France marque un net ralentissement après une année 2025 dynamique**
Après une reprise soutenue en 2025, la France enregistre un repli marqué au premier trimestre 2026, avec une baisse de 42 % des volumes investis. Cette évolution reflète une approche plus prudente de la part des investisseurs dans un environnement incertain. Néanmoins, Paris continue de démontrer son attractivité, concentrant la majorité des transactions et confirmant son rôle central sur le marché européen.
- **Le Royaume-Uni affiche une correction maîtrisée, portée par la résilience londonienne**
Le Royaume-Uni enregistre un recul plus modéré de 15 % des volumes investis. Londres confirme sa résilience et maintient son statut de première place d'investissement en Europe, soutenue par une forte concentration de l'activité au second semestre 2025.
- **L'Allemagne se distingue par une dynamique positive**
À l'inverse, l'Allemagne enregistre une progression de 5 % des volumes investis, portée par un sentiment de marché globalement positif à travers les principales villes. Le segment des bureaux reste prédominant, représentant 27 % de l'investissement en immobilier commercial, et continue de répondre aux exigences accrues de sélectivité des investisseurs.

Avec 5,1 milliards d'euros investis, la France, le Royaume-Uni et l'Allemagne concentrent ensemble 58 % des volumes européens, soutenus par plusieurs transactions supérieures à 150 millions d'euros.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change

- **Les Pays-Bas confirment une dynamique de reprise très soutenue**
Les Pays-Bas figurent parmi les marchés les plus dynamiques du trimestre, avec une progression de 166 % des volumes investis par rapport au T1 2025. Cette performance s'inscrit dans une tendance haussière continue observée depuis 2024.
- **L'Espagne poursuit sur une trajectoire très porteuse**
L'Espagne confirme également son dynamisme avec plus d'un milliard d'euros investis au premier trimestre, soit un volume multiplié par cinq sur un an et une performance inédite depuis le troisième trimestre 2022. Cette progression repose sur une activité équilibrée entre Madrid et Barcelone.
- **L'Italie enregistre un début d'année plus mesuré**
L'Italie affiche un recul de 40 % des volumes investis au T1 2026, avec une activité principalement concentrée à Milan. Néanmoins, certaines transactions emblématiques, à l'image de la cession de 21 000 m² du Palazzo Esedra à Rome, témoignent du maintien de l'intérêt pour les actifs prime.
- **La Pologne entre dans une phase de stabilisation**
Après la forte reprise observée en 2024, le marché polonais des bureaux poursuit sa phase de normalisation. Près de 250 millions d'euros ont été investis au premier trimestre 2026, en hausse de 35 % par rapport au T1 2025, illustrant une activité en cours de stabilisation.
- **L'Irlande confirme un net rebond de l'activité**
En Irlande, l'investissement en bureaux dépasse 110 millions d'euros au premier trimestre 2026, soit un niveau supérieur de 61 % à la moyenne des cinq dernières années, confirmant le retour progressif des investisseurs sur ce marché.

Il convient néanmoins de souligner que les deux prochains trimestres seront déterminants pour confirmer ces tendances et évaluer plus finement la capacité de résilience des marchés dans un environnement marqué par des incertitudes accrues.

Des conditions financières plus incertaines, mais des ajustements contenus des rendements.

Les banques centrales évoluent dans un environnement plus incertain, marqué par la résurgence de pressions inflationnistes liées aux tensions géopolitiques, ravivant ainsi la perspective de nouvelles hausses de taux directeurs.

Dans ce contexte, les rendements immobiliers se sont globalement maintenus à des niveaux stables, même si la dynamique sous-jacente laisse entrevoir une légère pression haussière. Ce mouvement commence à se matérialiser dans certains marchés, notamment à Paris (4,25 %) et à Berlin (4,35 %).

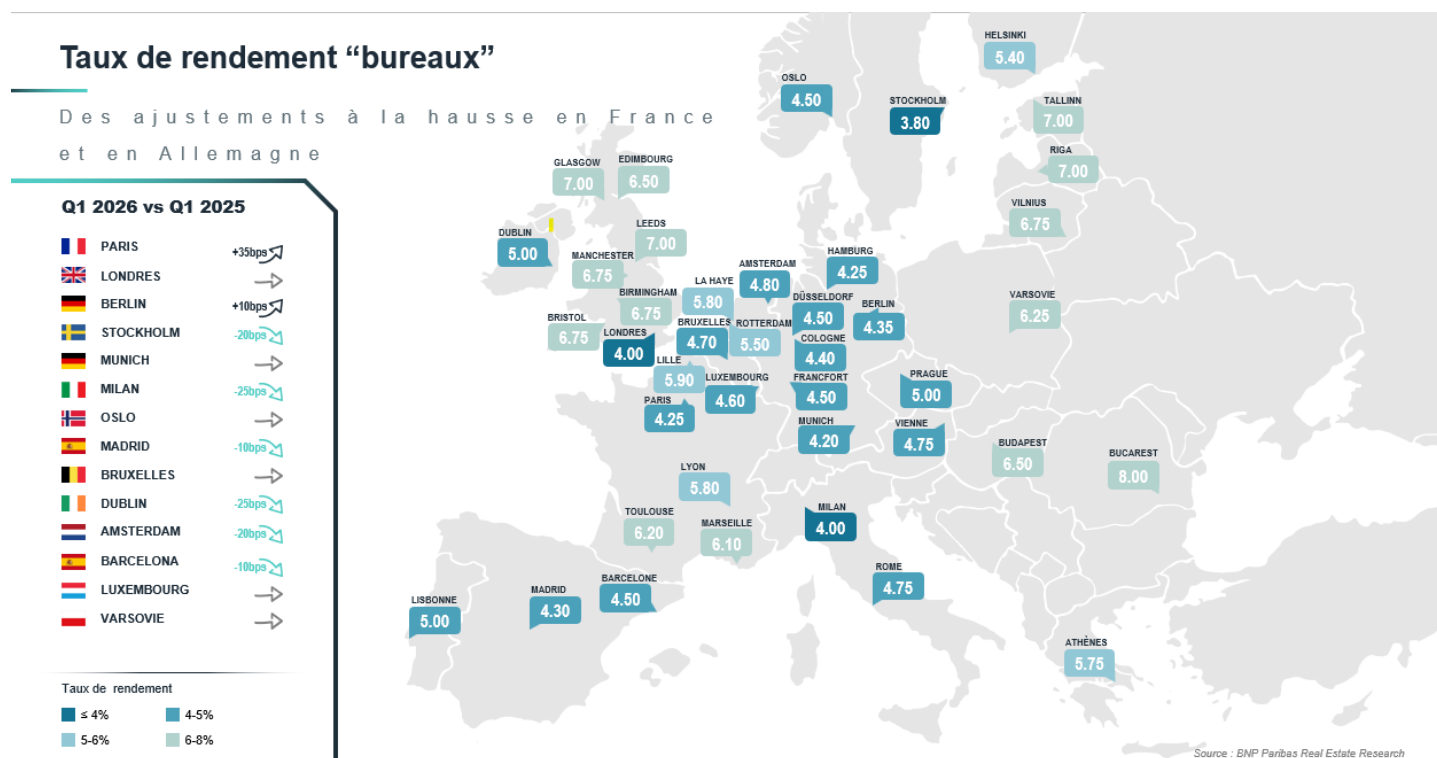
« Les marchés ont toutefois déjà intégré une revalorisation des prix dans un contexte de conditions de financement plus exigeantes. Si les incertitudes actuelles peuvent encore générer des tensions ponctuelles sur les rendements, ces ajustements devraient demeurer limités tant dans leur ampleur que dans leur durée. », explique **Etienne Prongué, Head of International Investment Group (IIG) de BNP Paribas Real Estate**.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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

Dans le même temps, la sélectivité accrue des investisseurs continue de structurer le marché, avec une préférence affirmée pour les actifs core situés dans les marchés les plus liquides. Par ailleurs, la progression des loyers prime constitue un facteur de soutien, contribuant à atténuer le risque lié à d'éventuels ajustements supplémentaires des taux de rendement.



*Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Lyon, « Central Paris », « Central London », Bruxelles, Barcelone, Madrid, Dublin, Milan, Rome, Luxembourg, Amsterdam, Varsovie

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 et Property Management. 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, que ce soit en Europe (implantations directes et alliances), en Asie (plateformes) et en Amérique du Nord (alliance). 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

L'immobilier d'un monde qui change

Contacts presse :

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**

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