BNP PARIBAS REAL ESTATE

PRESS RELEASE

Europese kantorenmarkt: veerkracht ondanks groeiende polarisatie van activa

Boulogne-Billancourt, 16 November 2026 - De Europese kantorenmarkt opereert nog steeds in een uitdagende omgeving, gekenmerkt door matige economische groei, geopolitieke onzekerheid en aanhoudend hoge rentes. In deze context blijven zowel huurders als investeerders voorzichtig. **Hoewel de huuractiviteit onder druk staat en stijgende rendementen opnieuw druk uitoefenen op de kapitaalwaarden, toont de investeringsmarkt in kantoren een zekere veerkracht, met een stijging van 7% in het transactievolume over de eerste negen maanden van het jaar.** De markt wordt steeds selectiever en gepolariseerd, waarbij de vraag zich blijft richten op topassets in de beste locaties.

Huuropname blijft zwak

In het derde kwartaal van 2026 vertraagde de huuractiviteit in Europa licht, met een daling van 2% ten opzichte van het derde kwartaal van 2025. Over de eerste negen maanden van het jaar bedroeg de huuropname 5,51 miljoen m² in de 18 belangrijkste Europese markten*, een daling van 7% op jaarbasis en 9% onder het vijfjarig gemiddelde. Deze trend weerspiegelt met name een afname van grote transacties in veel markten. In een onzekere economische en financiële context blijven huurders voorzichtig en geven ze de voorkeur aan kleinere ruimtes en gebouwen van hogere kwaliteit.

Toch vertonen de trends aanzienlijke verschillen tussen de grote Europese markten.

In **Parijs** daalde de huuropname met 18%, voornamelijk door een afname van transacties boven de 5.000 m² (-30%), terwijl het segment van kleine en middelgrote ruimtes veerkrachtiger was (-8%).

Londen noteerde ook een daling van 6%, hoewel de huuropname van 771.000 m² nog steeds 6% boven het vijfjarig gemiddelde ligt. De markt profiteerde met name van grote transacties, met 22 deals boven de 5.000 m² sinds het begin van het jaar.

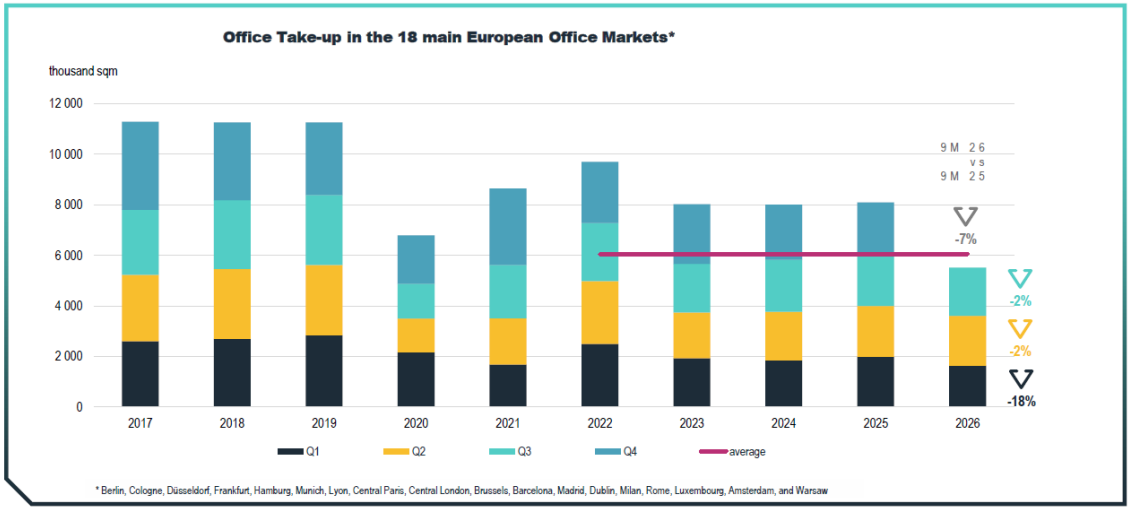
De **zes belangrijkste Duitse markten** bleven globaal stabiel (-1%), hoewel de verschillen tussen steden aanzienlijk blijven. **Berlijn** en **München** sprongen eruit, met een stijging van respectievelijk 49% en 19% op jaarbasis, wat de activiteit op 12% en 8% boven hun vijfjarig gemiddelde bracht. Deze dynamiek werd met name ondersteund door verschillende grote transacties, waaronder aanzienlijke eigenaar-bewoner deals. Aan de andere kant daalde de huuropname in **Hamburg** met 12% en in **Frankfurt** met 40%, waar een gezonde activiteit in het middensegment niet voldoende was om het ontbreken van grote transacties te compenseren.

Classification : Internal

Elders in Europa waren de prestaties eveneens gemengd. **Amsterdam** (-41%), **Milaan** (-19%) en **Madrid** (-11%) kenden aanzienlijke dalingen, terwijl **Brussel** (+22%) en **Warschau** (+19%) positievere trends lieten zien.

Office Take-Up in Europe

Letting volumes slowed in 9M 2026

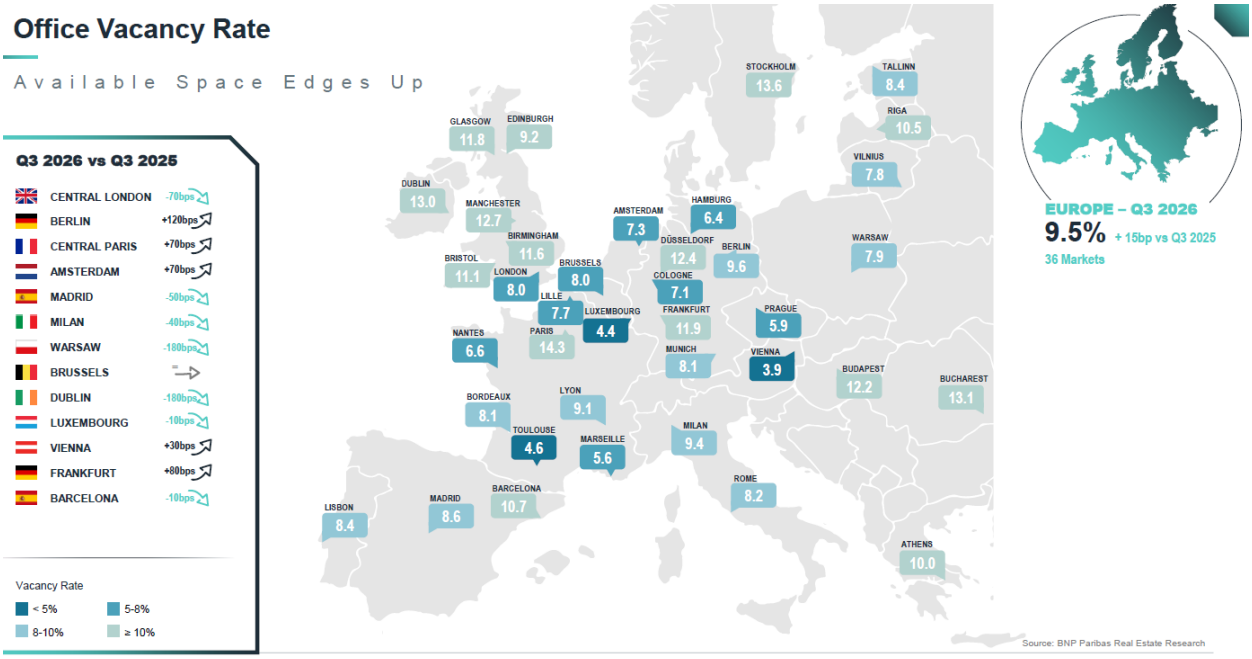


Source: BNP Paribas Real Estate Research

Matige stijging van leegstand maskert aanzienlijke verschillen

Het aanbod van kantoren in Europa blijft toenemen, zij het in een matiger tempo en met aanzienlijke verschillen tussen markten. Eind september 2026 bedroeg de gemiddelde leegstandsgraad 9,5%, een stijging van 15 basispunten op jaarbasis. Deze toename is voornamelijk het gevolg van zwakkere huurvraag in plaats van een toename van nieuw aanbod, aangezien de bouwvolumes beperkt blijven en een aanzienlijk deel van de huidige projecten in aanbouw al is voorgehuurd. Verschillende markten noteerden niettemin lagere leegstandscijfers, waaronder **Madrid**, **Milaan**, **Warschau**, **Dublin** en **Centraal-Londen**.

Binnen afzonderlijke markten blijft de leegstand eveneens sterk gepolariseerd. Het aanbod is met name beperkt in de meest gewilde centrale zakendistricten, met leegstandspercentages van slechts 0,9% in het centrum van **Barcelona**, 1,1% in **Rome**, 3,4% in **Milaan** en 3,5% in **München**. In tegenstelling daartoe stijgt de leegstand in veel periferie-submarkten, waar de vraag zwakker is en het beschikbare aanbod minder goed aansluit bij de huidige behoeften van huurders. Het **Parijse CBD** (7,2%, +195 basispunten op jaarbasis) is een uitzondering onder de centrale locaties, waar de leegstand aanzienlijk is gestegen als gevolg van recente opleveringen.

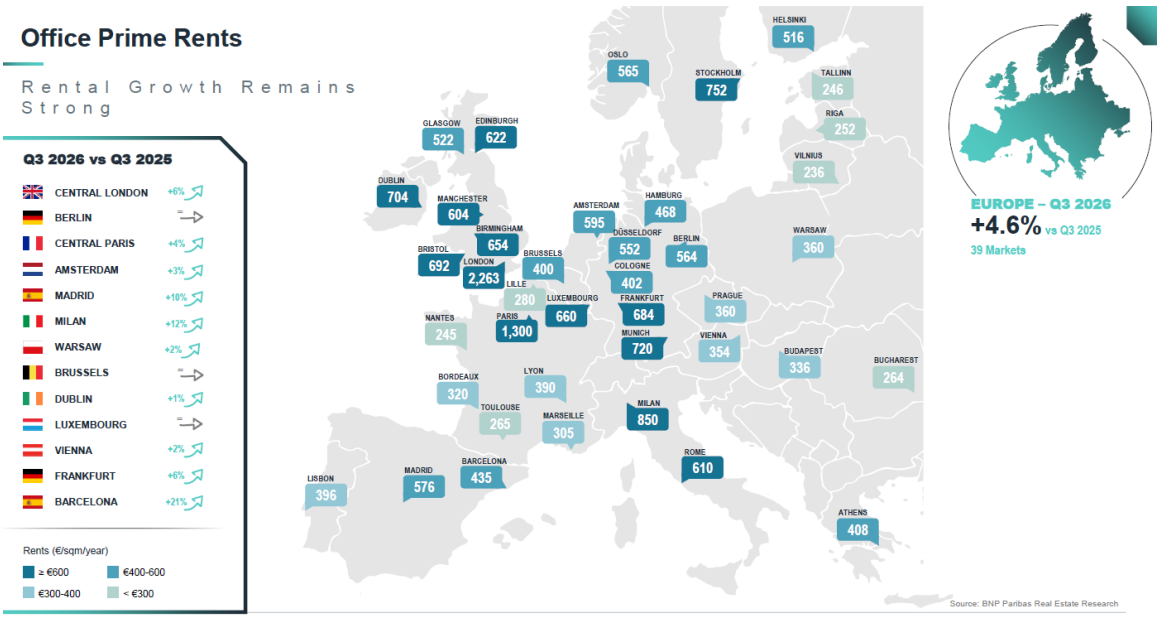


Groei van prime-huurprijzen blijft robuust

De huurprijzen voor topkantoorruimtes stijgen nog steeds in de meeste grote Europese steden, gedreven door het aanhoudende tekort aan nieuw aanbod en de aanhoudende vraag naar hoogwaardige gebouwen op de meest gewilde locaties.
Over de afgelopen 12 maanden werden de sterkste stijgingen genoteerd in **Barcelona** (+21%), **Milaan** (+12%), **Madrid** (+10%) en **München** (+9%).

*„Ondanks de aanhoudende stijging van de huurprijzen, blijven de vastgoedstrategieën van bedrijven grotendeels gedreven door de noodzaak om talent aan te trekken en te behouden, in plaats van louter door het doel om vastgoedkosten te verlagen. Het groeiende tekort aan moderne ruimtes in centrale locaties zou echter sommige huurders kunnen aanzetten om betaalbaardere periferie-locaties te overwegen, mits deze goede vervoersverbindingen en een aantrekkelijke omgeving bieden voor zowel bedrijven als hun medewerkers," legt **Etienne Prongué, Head of International Investment Group (IIG) bij BNP Paribas Real Estate**, uit.*

Tegelijkertijd vertonen de gemiddelde huurprijzen gemengdere trends en zouden deze in de komende maanden onder grotere druk kunnen komen te staan, met name voor secundaire activa en periferie-locaties, die gevoeliger zijn voor de vertraging in de vraag.



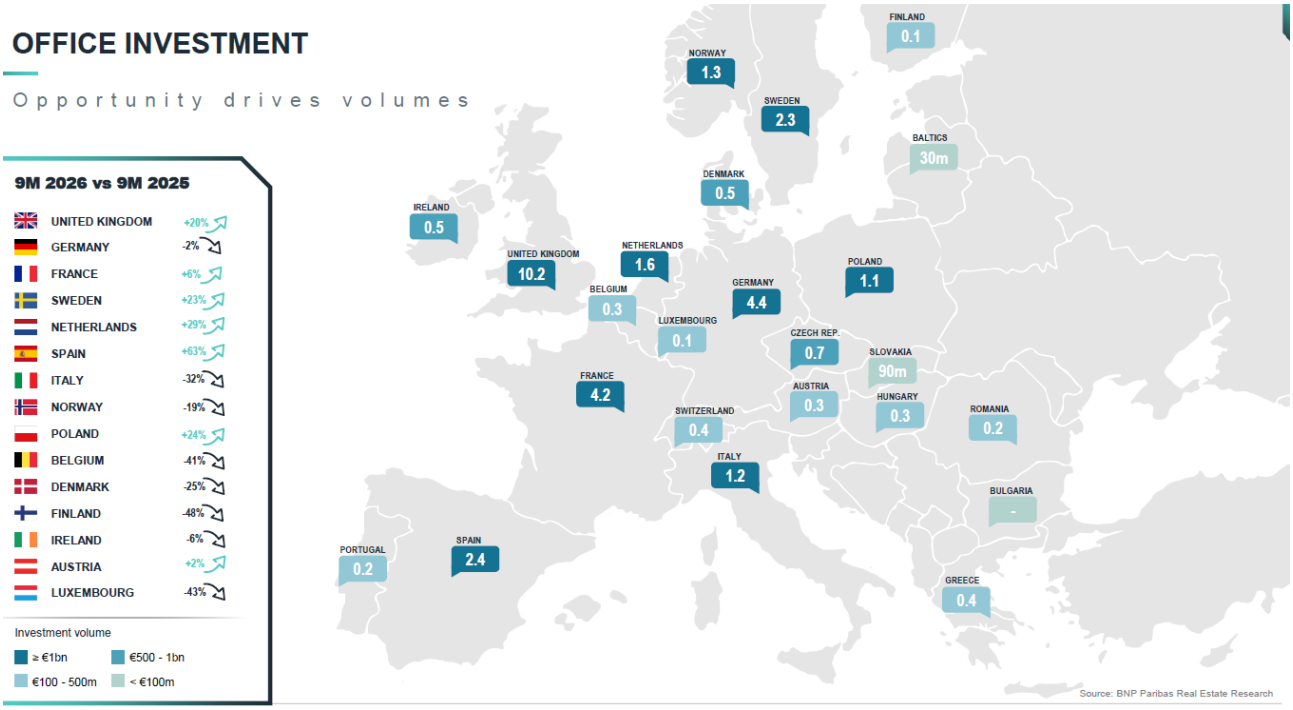
Investeringen betreden een langdurige fase van voorzichtigheid

De Europese vastgoedmarkt is een tijdperk van verhoogde waakzaamheid binnengegaan, gelet op de van aanhoudend hoge rentes. Hoewel de liquiditeit aanzienlijk is afgenomen, is deze niet verdwenen, wat een gestage, maar beperkte stroom van transacties mogelijk maakt. De Europese investeringsmarkt kent daarom in 2026 een vertraging, nu vastgoedrendementen reageren op de aanhoudende volatiliteit op de obligatiemarkten.

Eind september bedroeg het investeringsvolume over de eerste negen maanden van het jaar €118 miljard, stabiel op jaarbasis. Toch verloor de activiteit aan vaart, met name in het derde kwartaal, terwijl de tijd die nodig is om transacties af te ronden de neiging heeft om langer te worden. Deze vertraging weerspiegelt de toegenomen voorzichtigheid van investeerders, die meer zicht willen hebben op de prijszetting en de vooruitzichten voor het monetair beleid voordat zij een beslissing nemen.

Ondanks deze omgeving presteerde de kantorensector relatief beter, met bijna €33 miljard geïnvesteerd in de eerste negen maanden van het jaar, een stijging van 7%. De markt toont dus een zekere veerkracht, in tegenstelling tot de stabiele prestaties die op de Europese investeringsmarkt als geheel werden geregistreerd.

Na een uitdagende periode, in het bijzonder gekenmerkt door een latere prijsaanpassing dan bij andere activaklassen, past de kantorensector zich geleidelijk aan aan de nieuwe marktwerkelijkheid, hoewel het zicht nog beperkt blijft.



Over de eerste negen maanden van het jaar vertoonden de trends aanzienlijke verschillen tussen de markten:

Het Verenigd Koninkrijk was een van de belangrijkste drijvende krachten achter de Europese groei, met een stijging van de investeringsactiviteit van 20%. De markt in Londen hield al bijna twee jaar een consistente en duurzame dynamiek aan.

Frankrijk noteerde een stijging van 6% na een rustiger begin van het jaar. Deze prestatie werd gedreven door een bijzonder actief derde kwartaal, met meer dan €2 miljard geïnvesteerd, goed voor 50% van het volume sinds het begin van het jaar, ondanks de voorzichtige marktstemming.

De dynamiek in deze twee markten werd met name ondersteund door verschillende transacties van meer dan €500 miljoen, waaronder de verkoop van twee Londense activa door Canary Wharf Group en de verkoop van het zakencentrum Capital 8 in het 8e arrondissement van Parijs.

Duitsland noteerde een lichte daling (-2%), beïnvloed door een rustiger derde kwartaal na tekenen van verbetering in de eerste helft van het jaar. In deze context leverde de kantorensector niettemin de sterkste relatieve prestatie onder de belangrijkste activaklassen.

De Spaanse markt bevestigde zijn opwaartse trend, met een investeringsvolume van €2,4 miljard, een stijging van 63% ten opzichte van dezelfde periode in 2025. Deze dynamiek was zichtbaar in zowel Madrid als Barcelona, waar de activiteit ver boven het vijfjarig gemiddelde bleef, respectievelijk met 60% en 70%.

In lijn met de opwaartse trend van de afgelopen drie jaar **noteerde Nederland een stijging van 29% op jaarbasis**, met €1,6 miljard geïnvesteerd sinds het begin van 2026, 14% boven het vijfjarig gemiddelde.

Hoewel de investeringsactiviteit in **Italië** met 32% daalde op jaarbasis, **toont de markt nog steeds een zekere veerkracht. Milaan blijft de leidende markt van het land**, terwijl strategische transacties, zoals de verkoop van Palazzo Esedra in Rome, de **aanhoudende vraag naar topassets aantonen**.

De Poolse kantorenmarkt bevindt zich al twee jaar in een normalisatiefase. Toch blijft de activiteit positief, met meer dan €1 miljard geïnvesteerd sinds het begin van het jaar, wat een stijging van 24% betekent.

In Ierland vertonen de activiteiten tekenen van vertraging na de eerdere verbetering. Niettemin blijft de markt een zeker activiteitsniveau handhaven, met bijna €500 miljoen geïnvesteerd.

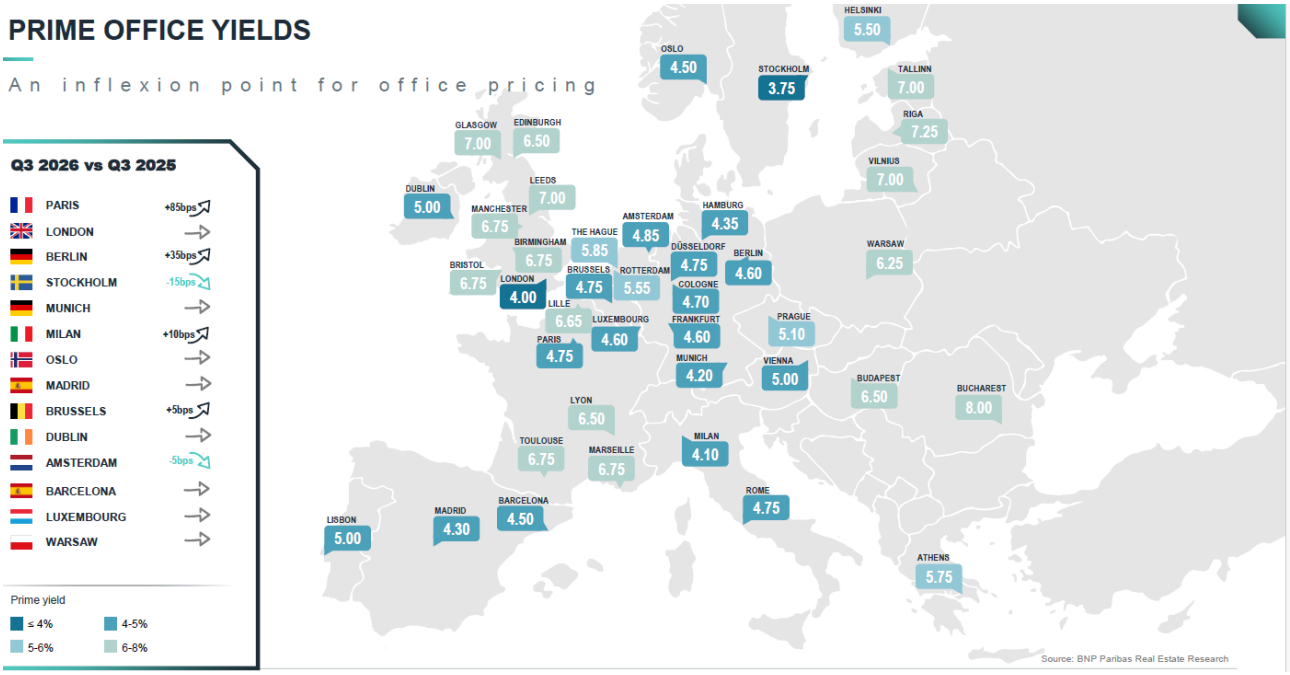
Na een korte periode van veerkracht stijgen kantorenrendementen opnieuw

De volatiliteit op de markten voor staatsobligaties, verergerd door aanhoudende inflatiedruk, is opnieuw toegenomen. De **Duitse Bund** is met name gestegen naar historische hoogten, wat de volatiliteit op de obligatiemarkten illustreert. Mede door de crisis in Iran en onvoorspelbare energiekosten is de ECB ertoe gedwongen het monetair beleid aan te scherpen, met twee opeenvolgende renteverhogingen van 25 basispunten sinds juni.

In deze context is de opwaartse beweging van vastgoedrendementen wijdverspreider geworden en beïnvloedt deze nu een groot aantal Europese markten. De trend voornamelijk uitgesproken in Frankrijk, waar de beweging die in Parijs in het derde kwartaal van 2025 begon, zich nu heeft uitgebreid naar regionale markten. In Duitsland blijft het beeld gemengder: terwijl Berlijn, Frankfurt en Düsseldorf aanpassingen hebben doorgemaakt, springt München eruit als uitzondering, met stabiele toprendementen.

*„Hoewel de aanzienlijke prijscorrectie die sinds 2022 heeft plaatsgevonden nu een zekere buffer biedt, suggereert de krimpende spread met staatsobligatierendementen dat verdere prijsaanpassingen in het vooruitzicht liggen. De Europese markt blijft niettemin aantrekkelijk ondanks een uitdagendere omgeving. Investeerders blijven voorzichtig wachten op meer zicht, terwijl de grote Europese markten hun veerkracht blijven tonen," legt **Etienne Prongué, Head of International Investment Group (IIG) bij BNP Paribas Real Estate,** uit.*

In deze context geven investeerders prioriteit aan de beste activa in het hart van de grote Europese markten. Deze verschuiving naar topassets, gesteund door veerkrachtige huurwaarden op de beste locaties, helpt de impact van de rentedruk te verzachten en de aantrekkingskracht van de Europese kantorensector te behouden.



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

Over BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate is een internationale leider in vastgoed en biedt haar klanten een breed scala aan diensten die de gehele levenscyclus van een vastgoedobject bestrijken: Projectontwikkeling, Transacties, Advies, Expertise en Management & Solutions. Met meer dan 4.000 medewerkers ondersteunt BNP Paribas Real Estate, als "one-stop-shop", eigenaren, huurders, investeerders en lokale overheden dankzij haar lokale expertise in 23 landen, zowel in Europa (directe vestigingen en allianties), Azië (platforms) als Noord-Amerika (alliantie). BNP Paribas Real Estate maakt deel uit van de BNP Paribas-groep, wereldleider in financiële diensten.

Als betrokken speler in de duurzame stad heeft BNP Paribas Real Estate tot doel de transitie naar duurzamer vastgoed te stimuleren: koolstofarm, veerkrachtig, inclusief en gericht op welzijn. Om dit te bereiken heeft het bedrijf een MVO-beleid gedefinieerd dat is opgebouwd rond vier doelstellingen: de economische en gebruiksprestaties van gebouwen op een ethische en verantwoordelijke manier verhogen; een koolstofarme transitie integreren en de milieuvoetafdruk verminderen; de ontwikkeling, betrokkenheid en het welzijn van haar medewerkers waarborgen; een betrokken actor zijn in de vastgoedsector en lokale en partnerinitiatieven ontwikkelen.

Voor meer informatie: www.realestate.bnpparibas.com

Vastgoed voor een wereld in verandering

Volg ons op

#BEYONDBUILDINGS

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