

KANTOREN IN EUROPA: DECORRELATIE TUSSEN GEBRUIKERS- EN INVESTERINGSMARKTEN

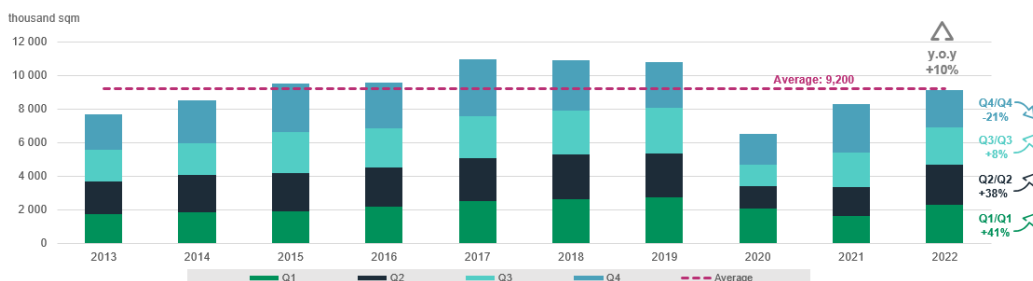
Benutting kantoren weer op historisch niveau in 2022

Na een veelbelovend einde van 2021 werd het herstel voor de Europese kantorenmarkt in 2022 bevestigd: de groeiende vraag van gebruikers naar duurzame gebouwen die MVO-kwesties aanpakken en faciliteiten bieden die zijn aangepast aan hybride werkstijlen, blijft de huurvraag aanjagen. In totaal bedroeg de jaarlijkse benutting voor de 17 belangrijkste markten 9,169 miljoen m², een stijging van 10% ten opzichte van 2021. Dit cijfer bracht de benutting weer in lijn met het langetermijngemiddelde.

De verhuuractiviteit leefde vooral op in Dublin (+63% vs 2021), Warschau (+48%), Centraal Londen (+45%), Milaan (+28%) en Madrid (+26%).

OFFICE TAKE-UP IN EUROPE – 2022

17 MAIN EUROPEAN OFFICE MARKETS *



*17 belangrijkste Europese markten: Amsterdam, Barcelona, Berlijn, Brussel, Dublin, Keulen, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Centraal Londen, Luxemburg, Madrid, Milaan, München, Centraal Parijs, Rome, Warschau.

Meer in het algemeen volgde de benutting op 26 Europese markten een vergelijkbaar groeitraject van +11% in 2022 ten opzichte van het voorgaande jaar, met een jaarvolume van 11 miljoen m².

Heropleving na corona verliest momentum

In tegenstelling tot de zeer levendige eerste helft van het jaar vertraagde de benutting in de tweede helft van 2022 op verschillende Europese markten, wat wijst op een verzwakking van de opleving na de crisis. De zes belangrijkste Duitse markten (Berlijn, Keulen, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg, München) laten een daling van de verhuuractiviteit zien: in het vierde kwartaal van 2022 lagen de verhuurvolumes bijna 30% lager dan het tienjaarsgemiddelde voor het laatste kwartaal.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change

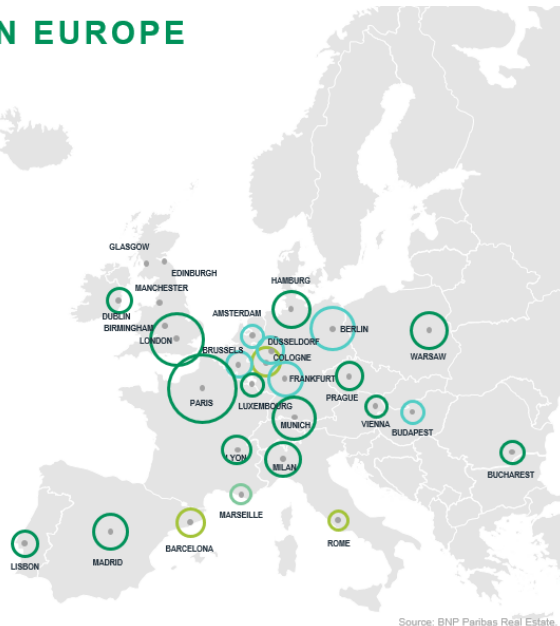
Classificatie: Intern

OFFICE TAKE-UP IN EUROPE

2022 vs 2021

	CENTRAL LONDON	+45%
	BERLIN	-7%
	CENTRAL PARIS	+13%
	AMSTERDAM	-23%
	MADRID	+26%
	MILAN	+28%
	WARSAW	+48%
	BRUSSELS	-37%
	DUBLIN	+63%
	LUXEMBOURG	+23%

Deals in thousand sqm



De tophuren houden stand door de vraag naar kwaliteit

"Nu hybride werkpatronen steeds meer ingang vinden, zijn gebruikers op zoek naar de meest gevestigde centrale districten en flexibele, moderne gebouwen. Het kantoor wordt een essentieel bedrijfsinstrument, of het nu gaat om het aantrekken en behouden van talent door het welzijn van de gebruikers te maximaliseren, het bieden van optimale faciliteiten om teamproductie aan te moedigen of het verwezenlijken van milieuambities en het beperken van het energieverbruik. Deze honger naar centrale en eerste klas activa ondersteunt de groei van de tophuren in bijna alle markten", aldus Laurent Boucher, voorzitter van BNP Paribas Real Estate Advisory Europe 7.

De grootste stijgingen ten opzichte van 2022 waren in **Centraal Londen** (+19%), **Warschau** (+13%), **Milaan** (+11%) en **Dublin** (+9%).

"We zien contrasterende patronen. Enerzijds worden nieuwe activa in de meest gewilde gebieden gekenmerkt door een voortdurende stijging van de huurprijzen. Anderzijds kunnen tweedehandse activa of activa in secundaire gebieden steeds meer te lijden hebben onder een gebrek aan belangstelling van de huurders", voegt Laurent Boucher eraan toe.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

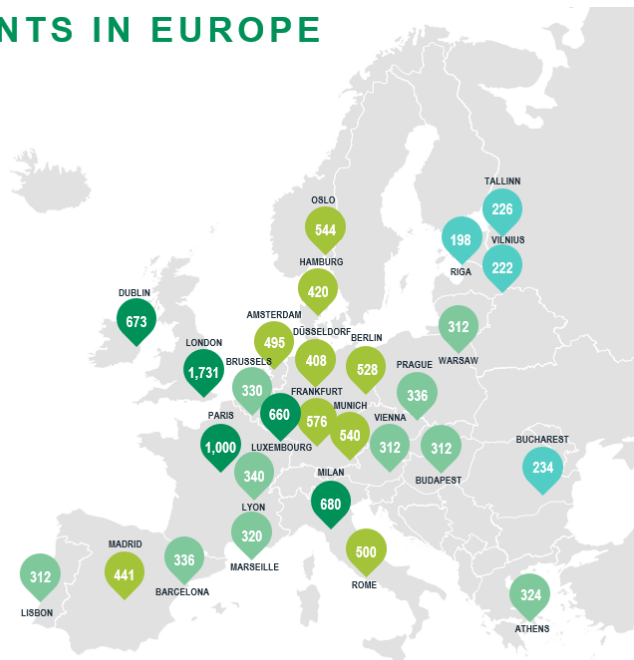
Classificatie: Intern

OFFICE PRIME RENTS IN EUROPE

Q4 2022 vs Q4 2021

	CENTRAL LONDON	+19%
	BERLIN	+2%
	CENTRAL PARIS	+8%
	AMSTERDAM	+5%
	MADRID	+2%
	MILAN	+11%
	WARSAW	+13%
	BRUSSELS	+3%
	DUBLIN	+9%
	LUXEMBOURG	=

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



Source: BNP Paribas Real Estate

De leegstand blijft stabiel en onder controle

Na een sterke stijging in 2020 en begin 2021 is de leegstand op de kantorenmarkt sindsdien gestabiliseerd. De totale leegstand in Europa bedroeg eind 2022 **7,4%**, bijna stabiel ten opzichte van eind 2021 (+10 bp). Net als bij de huren varieert de leegstand sterk tussen de meest begeerde zakenwijken en de buitenwijken.

Toch zijn de investeringen in kantoren aanzienlijk gedaald

Terwijl de investeringen in de eerste twee kwartalen van 2022 een recordniveau bereikten, daalden de transacties in het derde en vierde kwartaal als gevolg van de sterke stijging van de financieringskosten en de daaruit voortvloeiende aanpassing van de prijzen. In totaal werd in 2022 248,3 miljard euro geïnvesteerd in commercieel vastgoed, een daling van 14% ten opzichte van 2021. Alle activacategorieën volgden deze trend, maar de kantorensector werd het hardst getroffen en daalde met 21%, met slechts 90,1 miljard euro geïnvesteerd in 2022. Deze daling van de kantoorinvesteringen in Europa vond vooral plaats in grotere markten, zoals het VK (-25%), Duitsland (-28%) en Frankrijk (-15%), terwijl andere kleinere markten zoals België, Italië, Polen, Ierland en Spanje het in 2022 goed deden.



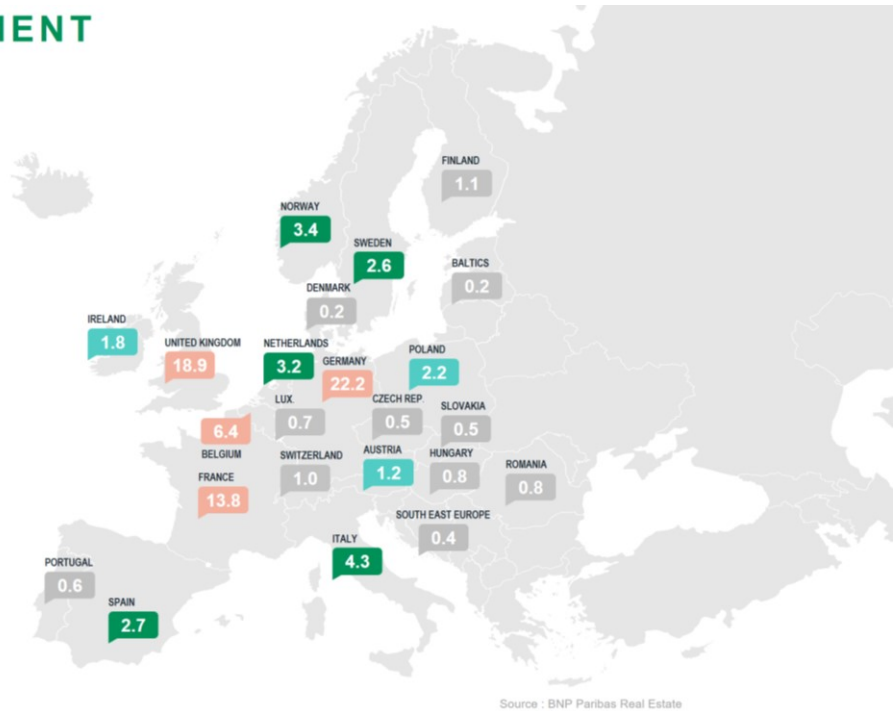
**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Classificatie: Intern

OFFICE INVESTMENT

2022 vs 2021



De rendementen van eersteklas kantoren blijven stijgen

Terwijl het tweede en derde kwartaal van 2022 de eerste tekenen van rendementsverhoging vertoonden, werd de trend in het vierde kwartaal bevestigd en uitgebreid tot alle Europese markten. De macro-economische achtergrond, en met name de inflatie, heeft de centrale banken ertoe aangezet hun monetaire beleid te normaliseren door hun belangrijkste rentetarieven te verhogen, waardoor de spread met de rendementen kleiner is geworden en de markt de prijs van vastgoedactiva, met name kantoren, opnieuw heeft bekeken. "Toch zijn de belangrijkste rentetarieven nu zeker dicht bij hun hoogtepunt en zouden ze zich in 2023 moeten stabiliseren, of zelfs opnieuw dalen aan het einde van het jaar", besluit Laurent Boucher.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

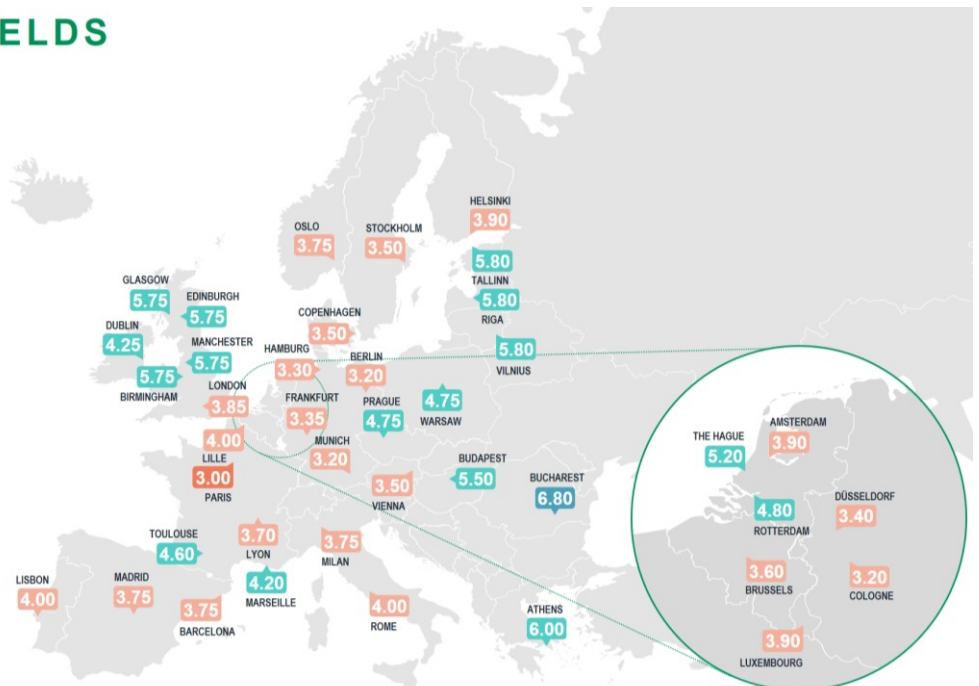
Classificatie: Intern

PRIME OFFICE YIELDS

Q4 2022 vs Q1 2022

	BERLIN	+80bp
	PARIS	+30bp
	AMSTERDAM	+100bp
	MADRID	+65bp
	MILAN	+75bp
	LONDON	+60bp
	LUXEMBOURG	+50bp
	BRUSSELS	+35bp
	DUBLIN	+25bp
	PRAGUE	+75bp
	WARSAW	+25bp

≤ 3% 4-6%
 3-4% >6%



Over BNP Paribas Real Estate:

BNP Paribas Real Estate is een internationale marktleider op het gebied van onroerend goed en biedt zijn klanten een breed scala aan diensten voor de gehele levenscyclus van een onroerend goed: Promotie, Transactie, Advies, Expertise, Property Management en Investeringsbeheer. Met 4500 medewerkers begeleidt BNP Paribas Real Estate eigenaars, huurders, investeerders en overheden dankzij zijn lokale expertise in ongeveer 30 landen (via zijn vestigingen en zijn samenwerkingsverband) in Europa, het Midden-Oosten en Azië. BNP Paribas Real Estate maakt deel uit van de groep BNP Paribas, wereldleider op het gebied van financiële diensten.



Volg ons op

#BEYONDBUILDINGS

U vindt al onze diensten terug op: www.realestate.bnpparibas.com

Immobiëlen voor een wereld in verandering

Perscontact:

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

Classificatie: Intern