

BUREAUX EN EUROPE : LA DÉCORRÉLATION DES MARCHÉS UTILISATEURS ET DE L'INVESTISSEMENT

Les transactions de bureaux 2022 renouent avec les niveaux historiques

Après une fin d'année 2021 prometteuse, la reprise s'est confirmée sur le marché de bureaux en Europe en 2022 : les attentes croissantes des utilisateurs concernant les immeubles durables, prenant en compte les enjeux RSE et offrant des aménagements adaptés aux modes travail hybrides, continuent de porter la demande locative. Au total, les volumes placés s'élèvent à 9,169 millions de m² sur l'année dans les 17 principaux marchés européens*, en hausse de 10% par rapport à 2021. Ce résultat permet de retrouver un niveau en ligne avec les moyennes de long terme.

L'activité locative a particulièrement rebondi à Dublin (+63% vs 2021), Varsovie (+48%), « Central London » (+45%), Milan (+28%) et Madrid (+26%).

TRANSACTIONS DE BUREAUX EN EUROPE – 2022

17 PRINCIPAUX MARCHÉS



Plus largement, sur 26 marchés européens, la demande placée a enregistré une hausse similaire de +11% sur 2022 par rapport à l'année précédente, affichant un volume annuel de plus de 11 millions de m².

Vers un essoufflement du rebond post-Covid

Contrastant avec un premier semestre particulièrement dynamique, la fin d'année 2022 a néanmoins vu la demande placée ralentir sur plusieurs marchés européens, signe d'un affaiblissement du rebond Post-Covid. Les 6 principaux marchés allemands (Berlin, Cologne, Francfort, Düsseldorf, Hambourg, Munich) témoignent du fléchissement de l'activité locative : au 4^{ème} trimestre 2022, le volume moyen des transactions s'est affiché en retrait de près de 30% par rapport à la moyenne décennale pour un dernier trimestre.

*17 principaux marchés Européens: Amsterdam, Barcelone, Berlin, Bruxelles, Dublin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Central London, Luxembourg, Madrid, Milan, Munich, Central Paris, Rome, Varsovie.

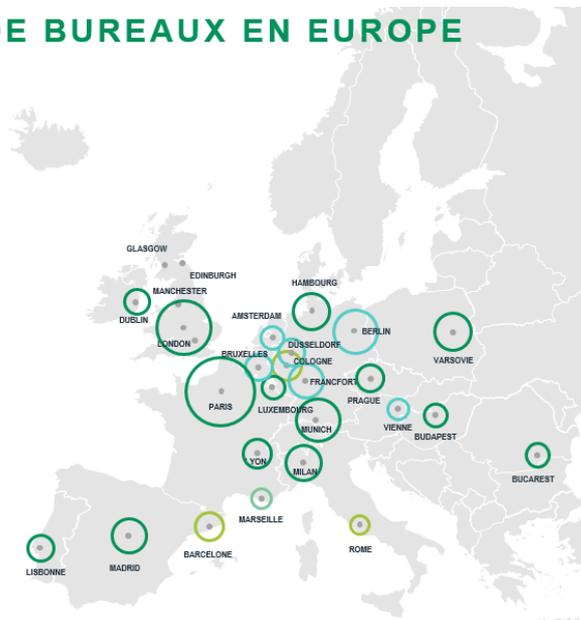
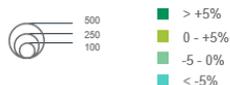


TRANSACTIONS DE BUREAUX EN EUROPE

2022 vs 2021



Transactions – milliers m²



L'engouement pour la qualité soutient les valeurs locatives « prime »

« Avec la pérennisation des modes de travail hybrides, les utilisateurs plébiscitent les quartiers centraux les plus établis et les immeubles flexibles et modernes. Le bureau devient un levier essentiel pour l'entreprise que ce soit pour attirer et fidéliser les talents en maximisant le bien-être des usagers, offrir les aménagements optimaux pour favoriser la production collective ou encore respecter ses ambitions environnementales et limiter ses consommations énergétiques.

Cet engouement pour des actifs centraux et de première qualité soutient la progression des valeurs locatives « prime » dans la quasi-totalité des marchés », commente Laurent Boucher, Président de BNP Paribas Real Estate Advisory France et Europe 7.

« **Central London** » (+19%), **Varsovie** (+13%), **Milan** (+11%) et **Dublin** (+9%) ont enregistré les plus nettes progressions sur l'année 2022.

« Il convient de souligner que des dynamiques très différentes sont observées entre, d'une part, les actifs neufs dans les quartiers les plus convoités, qui enregistrent une hausse continue des loyers et, d'autre part, les actifs de seconde main ou situés dans des zones secondaires qui pourraient souffrir d'un désintérêt croissant des utilisateurs », poursuit Laurent Boucher.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

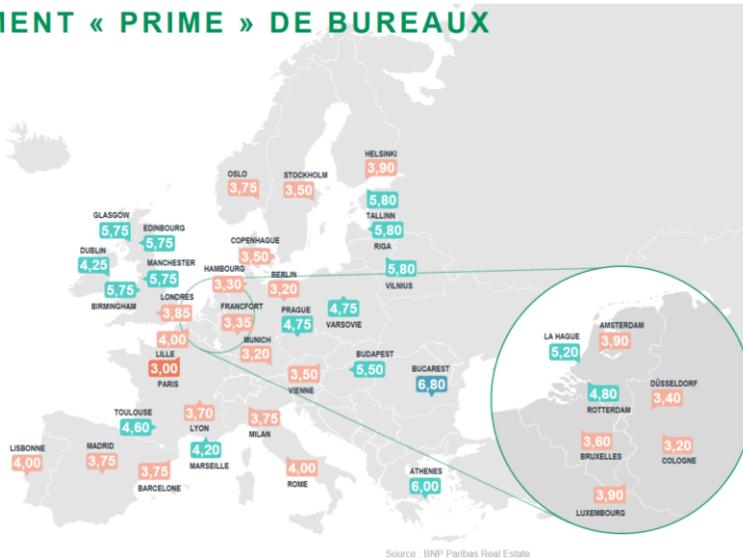
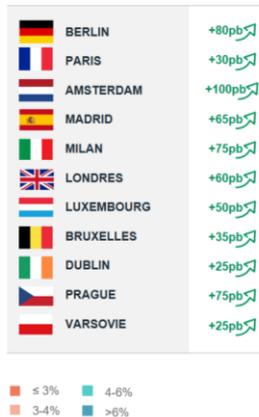
L'immobilier
d'un monde
qui change

Les taux de rendement « prime » de bureaux continuent leur décompression

Alors que les deuxième et troisième trimestres 2022 avaient montré les premiers signes de décompression des taux, le quatrième trimestre confirme cette tendance qui s'est généralisée dans tous les marchés européens. Le contexte macro-économique et notamment l'inflation ont encouragé les banques centrales à normaliser leur politique monétaire en augmentant leurs taux directeurs, réduisant l'écart avec les taux de rendement et poussant le marché à repenser le prix des actifs immobiliers et notamment des bureaux. « Néanmoins, les taux directeurs se situent certainement aujourd'hui autour de leur pic et devraient s'orienter vers une stabilisation en 2023, voir même repartir à la baisse en fin d'année », conclut Laurent Boucher.

Taux de rendement « prime » de bureaux

T4 2022 vs. T1 2022



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, Property Management et Investment Management. Avec 4 500 collaborateurs et en tant qu'entreprise « à guichet unique », BNP Paribas Real Estate accompagne propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités grâce à son expertise locale, dans près de 30 pays (à travers ses implantations et son réseau d'alliances) en Europe, au Moyen-Orient et en Asie. BNP Paribas Real Estate fait partie du groupe BNP Paribas, leader mondial de services financiers.



Retrouvez tous nos services sur : www.realestate.bnpparibas.com
L'immobilier d'un monde qui change

Contacts presse :

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