

DE EUROPESE LOGISTIEKE MARKT BLIJFT VEERKRACHTIG, MET 27 MILJOEN M² GEËXPLOITEERD EN 56 MILJARD EURO GEÏNVESTEERD IN 2022

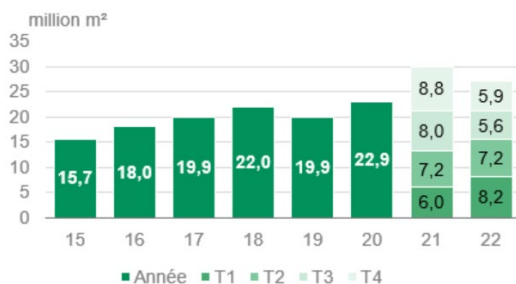
- Ondanks een onzekere politieke en economische omgeving hield de logistieke markt in Europa goed stand in 2022. Door de lage leegstand en de beperkte beschikbaarheid van gronden blijven de huurprijzen stijgen, wat nog wordt versterkt door de bouwkosten.
- De vooruitzichten van stijgende huurprijzen blijven aantrekkelijk voor de investeerders. Daarom boekte de investeringsmarkt in heel Europa stevige volumes, ondanks de vertraging eind 2022 door de aanpassing van de beleidsrente.

Logistieke markt houdt goed stand ondanks economische vertraging

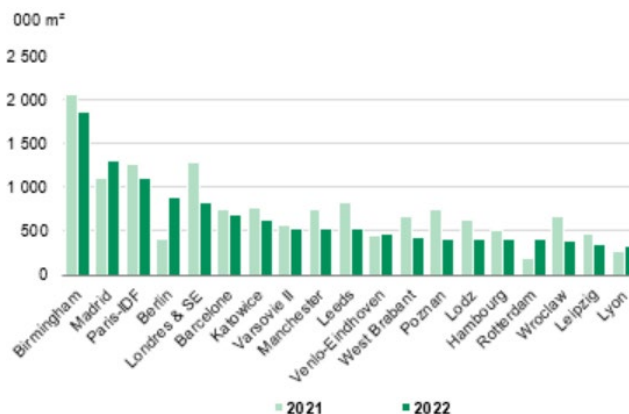
De logistieke markt, met 27 miljoen m² geëxploiteerd, daalde met 10 procent in de zes belangrijkste Europese markten, maar bleef boven haar vijfjaarsgemiddelde. Dit volume is vrij bevredigend in vergelijking met het uitzonderlijke resultaat in 2021.

"De economische groei in 2022 was voldoende om de huurmarkten te ondersteunen. Zo daalde het transactievolume in sommige landen, maar niet overal. De vraag neemt toe, gestimuleerd door het streven naar efficiëntiewinsten bij de huurders. De structurele verandering van de consumptiewijzen blijft de evolutie van de e-commerce ondersteunen en houdt de behoefte aan logistieke ruimtes in stand. Het marktevenwicht in regio's waar de leegstand duidelijk onder het Europese gemiddelde van 4 procent ligt, zal afhangen van de bouwtermijnen en de beschikbaarheid van de gronden. De nieuwe projecten blijven ontoereikend om aan de vraag te voldoen, met weinig lopende speculatieve projecten", vertelt Craig Maguire, logistiek verantwoordelijke in Europa van BNP Paribas Real Estate.

Transactievolume – 6 landen*



*Frankrijk, Duitsland, Nederland, Polen, Spanje, Verenigd Koninkrijk

Transactievolume – magazijnen > 5000 m²

In Duitsland was de logistieke markt in 2022 bijzonder dynamisch, net onder de grens van 8 miljoen m² en ver boven het gemiddelde van 6 miljoen m² tussen 2017 en 2020. De vertraging van de dynamiek in de tweede helft van het jaar valt vooral te verklaren door een gebrek aan aanbod dat almaar duidelijker wordt op de secundaire markten. De hogere bouwkosten hebben geleid tot een aanzienlijke stijging van de huurprijzen in Hamburg, München en Keulen.

De gebruikersmarkt in het Verenigd Koninkrijk is in 2022 met 19 procent gekrompen, maar heeft een sterke dynamiek behouden na de uitzonderlijke volumes van vorig jaar. Het transactievolume bedroeg



4,9 miljoen m², gevoed door de structurele groei van de e-commerce en de noodzaak om de distributiekanaalen te optimaliseren. Het acute tekort aan nieuwe magazijnen stimuleert de sterke stijging van de huurprijzen.

In Polen daalde het transactievolume met 21 procent, maar bereikte in 2022 toch 4,5 miljoen m², het tweede hoogste volume ooit. De markt bleef dynamisch, maar begon in de tweede helft van het jaar te sputteren. De lage leegstand en de stijgende kosten hebben de huurprijzen onder druk gezet. De 'prime' huurprijzen zijn in de belangrijkste logistieke centra sterk gestegen van 41-44 euro/m² naar 49-59 euro/m². In Warschau is de 'prime' huur gestegen tot 117 euro/m².

In Frankrijk daalde het transactievolume met slechts 13 procent tot 3,9 miljoen m² in 2022. De sterke vraag naar grote magazijnen heeft de markt begin 2022 een extra duwtje in de rug gegeven, hoewel de activiteit in de tweede helft van het jaar gematigder was. Op de meeste markten blijft het aanbod schaars en de leegstand bereikte het laagste niveau ooit in Frankrijk, namelijk minder dan 3 procent. De vraag naar hoogkwalitatieve gebouwen blijft sterk, wat uitzicht geeft op hogere huurprijzen in de 'prime' locaties.

In Nederland steeg het transactievolume met 3 procent tot 3,6 miljoen m² in 2022. De markt houdt goed stand ondanks de beperkingen die aan nieuwe projecten worden opgelegd. Hierdoor wordt de markt voor nieuwe magazijnen krapper en gaan de huurders op zoek naar bestaande locaties van goede kwaliteit. De sterke vraag en het schaarse aanbod blijven een opwaartse druk uitoefenen op de huurprijzen.

In Spanje steeg het transactievolume met 8 procent tot 2,3 miljoen m². De markt noteerde in 2022 opnieuw een recordvolume aan transacties en was een van de best presterende in Europa. De activiteit werd gestimuleerd door e-commerce en voedingsdistributie. De lage leegstand creëert gunstige voorwaarden voor de stijging van de huren.

De investeringsvolumes in de industrie en logistiek bereikten het op een na hoogste niveau ooit, ondanks een duidelijke vertraging van de markt

De investeringsvolumes daalden in 2022 met 19 procent maar bereikten toch 56 miljard euro, bijna 15 miljard euro meer dan het jaargemiddelde tussen 2017 en 2020.

"Na vijf jaar met uitzonderlijke investeringsvolumes blijft de markt kopers aantrekken. Maar de investeringsmarkt kampt wel met een toenemende aanbodschaarste en de woelige macro-economische en financiële context in 2022", zegt **Craig Maguire**.

De normalisering van het wereldwijde monetaire beleid bracht de rentetarieven in minder dan zes maanden terug tot hun niveau van vóór de financiële crisis. De risicopremie is gevoelig gedaald door de sterk gestegen 10-jaars obligatierente. Deze versnelde aanpassing heeft een prijsverschil gecreëerd tussen kopers en verkopers, waarbij de logistiek de meest blootgestelde sector was van alle vastgoedsectoren. De investeringsstop leidt tot een snelle decompressie van de rendementen in dit segment.

Er kan nog een verdere decompressie komen, althans tot de renteverhogingen stoppen, wat volgens de meeste voorspellers tegen midden 2023 zal zijn. De decompressie van de rendementen van de 'prime' sites zou al kunnen hebben plaatsgevonden, maar voor de secundaire sites die minder goed gelegen zijn, zullen de prijzen in 2023 wellicht aan intense onderhandelingen onderworpen blijven.

De **Britse** markt (14,4 miljard euro in 2022) kende een sterke daling (-32 procent), meer dan een derde ten opzichte van 2021. Deze daling is te verklaren door de mislukte onderhandelingen en een aantal operaties die van de markt zijn gehaald. Het 'prime' rendement daalde in 2022 met 175 bp.



In **Duitsland** bereikte het investeringsvolume een historisch niveau (10,1 miljard euro), in het eerste kwartaal ondersteund door grootschalige operaties. Het 'prime' rendement daalde in 2022 met 85 bp, met een nieuwe verwachte decompressie in 2023.

In **Frankrijk** vertaalde de sterke dynamiek van de markt zich in een daling van slechts 6 procent tot 6,4 miljard euro. Het 'prime' rendement in het logistieke segment daalde met 60 bp tot 3,80 procent in 2022 en zou in 2023 nog verder dalen.

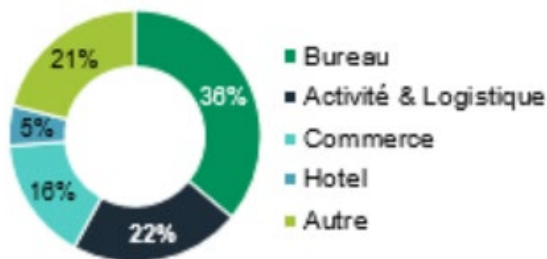
In **Nederland** werd de activiteit het grootste deel van het jaar ondersteund tot en met het vierde kwartaal, waar ze stilviel. Rekening houdend met de sterke vraag zou de rendementsaanpassing kunnen bijdragen tot een toename van de geïnvesteerde volumes in de eerste helft van 2023.

Italië noteerde vorig jaar ook een recordvolume met een stijging van 28 procent door portefeuilletransacties. Het 'prime' rendement daalde met 40 bp tot 4,4 procent.

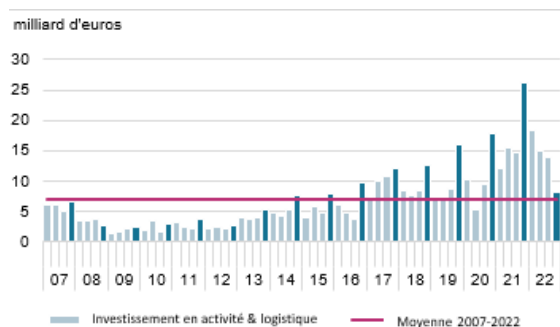
In **Spanje** is het investeringsvolume in 2022 met 40 procent gedaald, maar blijft boven het vijfjaarsgemiddelde. De terugval van de markt in het vierde kwartaal zorgde in 2022 voor een daling van het rendement van de grote 'prime' magazijnen met 95 bp.

In **Polen** is de activiteit in 2022, na een recordvolume vorig jaar, met 16 procent afgenomen. De markt kwam uit op 1,8 miljard euro, rond het gemiddelde jaarniveau sinds 2017.

Spreading van de geïnvesteerde volumes per activatypologie



Investering in activiteit & logistiek



Over BNP Paribas Real Estate :

BNP Paribas Real Estate is een internationale leider op het gebied van vastgoed en biedt zijn klanten een brede waaier van diensten die de hele levenscyclus van een onroerend goed bestrijken: Ontwikkeling, Transacties, Advies, Expertise, Property Management en Investment Management. Met 4500 medewerkers en als one-stop-shoponderneming begeleidt BNP Paribas Real Estate eigenaars, huurders, investeerders en overheden dankzij zijn lokale expertise in bijna 23 landen (via eigen vestigingen en een netwerk van allianties) in Europa, het Midden-Oosten en Azië. BNP Paribas Real Estate maakt deel uit van de groep BNP Paribas, wereldleider in financiële diensten.

Als geëngageerde speler in de duurzame stad wil BNP Paribas Real Estate de transitie naar duurzamer vastgoed stimuleren, dat zowel koolstofarm, veerkrachtig en inclusief is als een bron van welzijn. Om dat te bereiken, heeft de onderneming een MVO-beleid uitgewerkt dat vier doelstellingen omvat: de economische prestaties en het gebruik van gebouwen op een ethische en verantwoorde manier verbeteren, een koolstofarme transitie integreren en de ecologische voetafdruk verkleinen, de ontwikkeling, het engagement en het welzijn van haar medewerkers garanderen, een geëngageerde speler zijn in de vastgoedsector en lokale en partnerschapsinitiatieven ontwikkelen.



Vind al onze diensten op: www.realestate.bnpparibas.com
Vastgoed in een wereld in verandering

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