

BUREAUX EN EUROPE : LA DEMANDE PLACÉE S'AJUSTE AUX NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL, LES VOLUMES INVESTIS CHUTENT

Les transactions de bureaux 2023 pénalisées par un contexte délicat et les changements des modes de travail

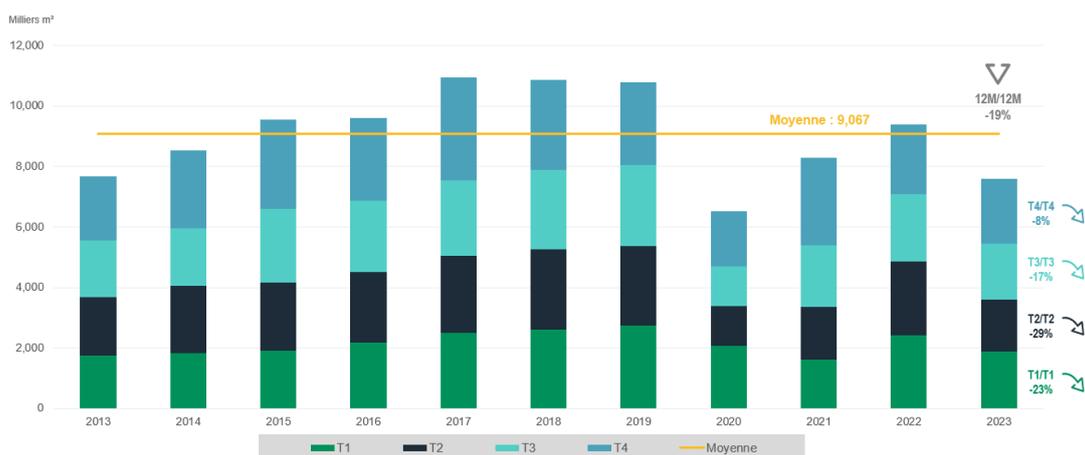
Le ralentissement de l'activité locative observé dès fin 2022 sur certains marchés européens s'est généralisé et confirmé en 2023, en raison du contexte économique et géopolitique incertain et des changements structurels affectant l'usage des bureaux.

Au total, les volumes placés s'élèvent à 7,6 millions de m² sur l'année dans les 17 principaux marchés européens*, en retrait de -19% par rapport à 2022. Ces volumes se placent ainsi en dessous de la moyenne de long terme (-16%).

Selon **Thierry Laroue-Pont, Président du Directoire de BNP Paribas Real Estate**, « 2023 restera cependant un cru honorable. Suite à la réduction des surfaces prises à bail induite par le télétravail et les nouveaux modes d'organisation, les transactions de bureaux s'orientent vers un nouvel équilibre. Cette tendance affecte particulièrement le marché des grandes surfaces tandis que le créneau des petites et moyennes surfaces affiche une meilleure résilience ».

TRANSACTIONS DE BUREAUX EN EUROPE – 2023

17 PRINCIPAUX MARCHÉS *



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

Des performances contrastées à travers l'Europe

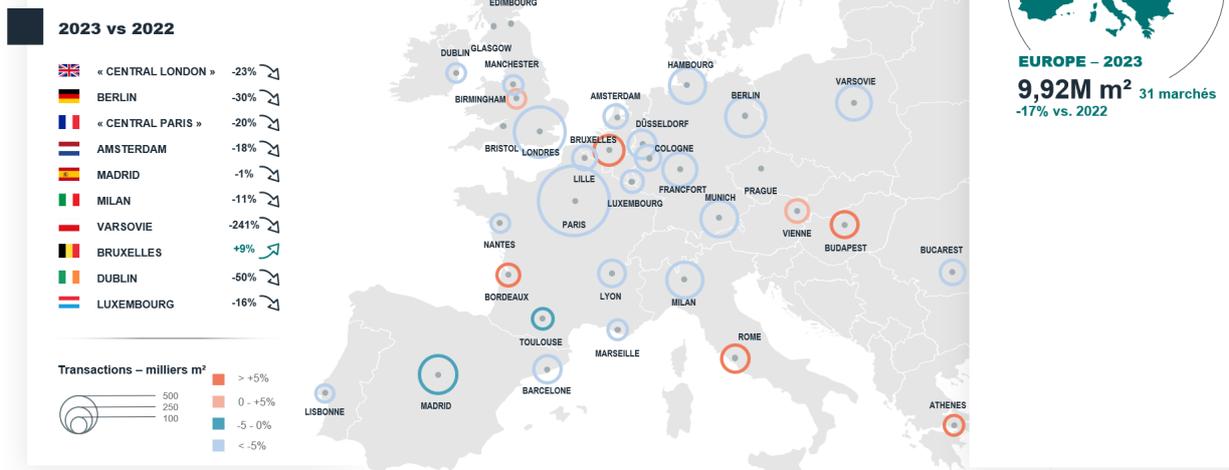
Le fléchissement de l'activité locative est notamment la conséquence d'un nombre réduit de transactions supérieures à 10 000 m².

Les six principaux marchés allemands (Berlin, Cologne, Francfort, Düsseldorf, Hambourg et Munich) enregistrent une baisse de -26%, directement impactés par le ralentissement de l'économie germanique, tandis que « Central London » clôture l'année en recul de -23% et « Central Paris » de -20%.

A contrario, le sud de l'Europe, qui bénéficie d'un dynamisme économique soutenu par le tourisme, affiche des volumes supérieurs aux moyennes de long terme. C'est notamment le cas de Madrid et de Milan qui, malgré une demande placée en baisse modérée sur 12 mois (de -1% et -11% respectivement), surpassent leurs performances décennales (de 5% et 20%).



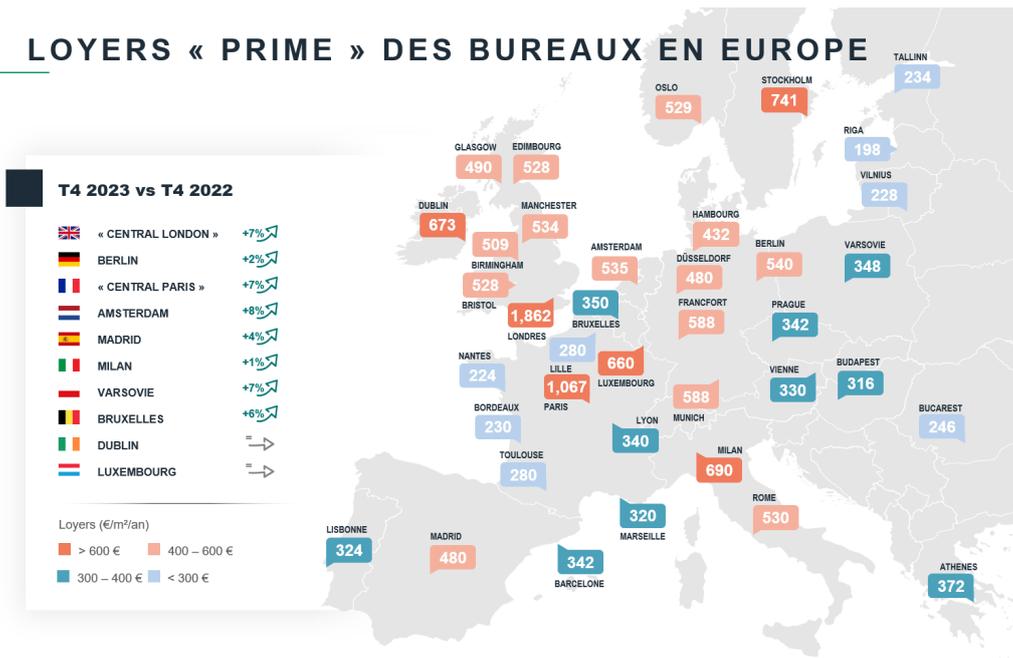
TRANSACTIONS DE BUREAUX EN EUROPE



Les valeurs locatives « prime » soutenues par la recherche d’emplacements de première qualité

La forte appétence des utilisateurs pour les emplacements centraux les plus établis et les immeubles flexibles et récents continuent de soutenir la progression des loyers « prime » dans la majorité des marchés européens. Cette préférence pour la qualité se traduit par une hausse moyenne des loyers « prime » de 4% sur l’année dans les principales métropoles européennes.

LOYERS « PRIME » DES BUREAUX EN EUROPE

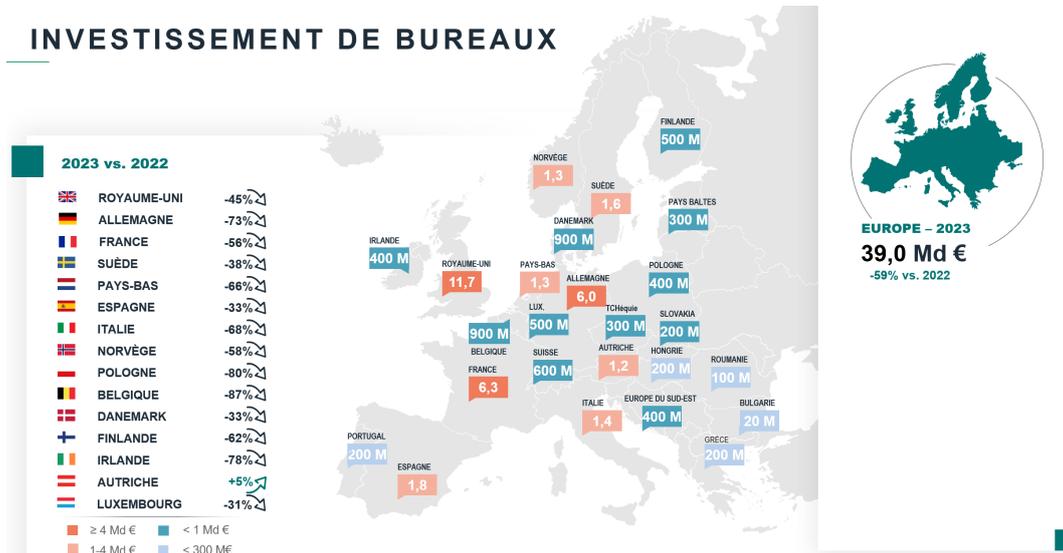


La vacance demeure à des niveaux raisonnables

Bien que progressant légèrement sur un an (+40 pb), les taux de vacance restent à des niveaux raisonnables (8% en moyenne à fin 2023). Cette tendance générale masque toutefois de fortes disparités entre les quartiers d’affaires les plus convoités qui souffrent d’une pénurie d’offre neuve et certains secteurs périphériques et / ou actifs de seconde main qui affichent une offre disponible croissante, en décalage avec les nouvelles attentes des utilisateurs.

L'année 2023 est marquée par un fort ralentissement des investissements en Europe

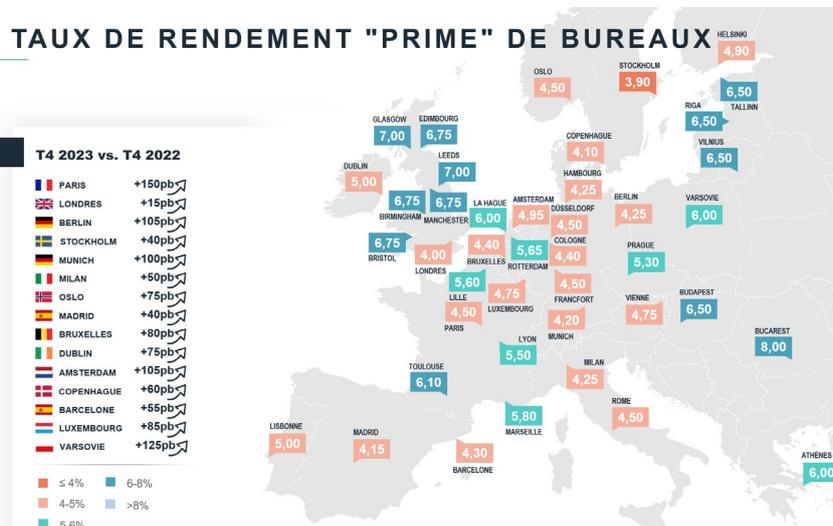
Sur le marché de l'investissement, la baisse de l'activité amorcée au 3^{ème} trimestre 2022 s'est poursuivie tout au long de l'année 2023. La hausse des coûts de financement couplée à l'amélioration de la rémunération offerte par d'autres produits financiers ainsi que la dynamique de baisse des prix immobiliers ont conduit les investisseurs à adopter un comportement attentiste, aboutissant à une chute des volumes investis. Au total, ce sont seulement 133,2 milliards d'euros qui ont été engagés en immobilier d'entreprise en Europe au cours de l'année, soit une baisse de -51% par rapport à 2022. Un tel retrait du marché n'avait pas été observé depuis 2008. Le secteur des bureaux est particulièrement touché avec des volumes qui reculent de -59% et seulement 39 milliards d'euros investis. Aucun pays européen n'échappe à cette tendance : l'Allemagne voit l'investissement en bureaux chuter de -73%, le Royaume-Uni de -45%, la France de -56%. L'Espagne (-33%), les Pays-Bas (-66%) et l'Italie (-68%) ne sont pas en reste.



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

Malgré le mouvement de baisse des obligations d'Etat observé en décembre 2023, les marchés immobiliers de bureaux ont continué leur décompression lors du 4^{ème} trimestre. Sur l'ensemble de l'année, leurs taux « prime » se sont ajustés en moyenne de 100 points de base en Europe. Paris est la capitale européenne qui affiche la plus forte hausse de son taux « prime » (150 points de base sur un an).

« Grâce à cette remontée des taux immobiliers, ainsi qu'à la baisse rapide des taux obligataires à la suite des récentes déclarations des banques centrales, la prime de risque immobilière a commencé à se reconstituer. Il faudra toutefois attendre une stabilisation des rendements obligataires pour assister au retour progressif des investisseurs sur le marché immobilier », conclut **Thierry Laroue-Pont**.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change

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 5 300 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 23 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.

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.



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**