

KANTOREN IN EUROPA: BEGIN VAN EEN GELEIDELIJK HERSTEL IN ZICHT

Hoewel de kantorensector in 2023 de sterkste daling ooit heeft gekend van de investeringen in elke activacategorie, herstelt de markt zich geleidelijk, ondersteund door een consolidatie in opname, een stabiel leegstandspercentage en stijgende prime-huurprijzen.

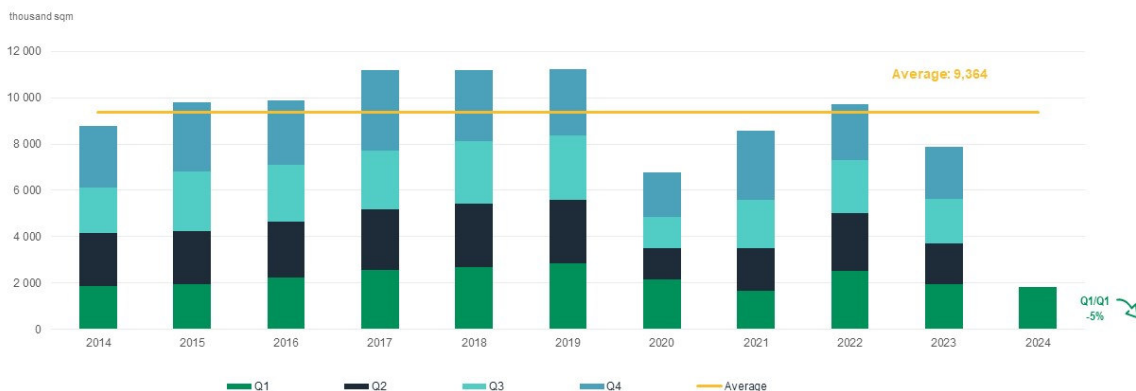
Langzame start van het jaar voor verhuuractiviteiten

De vertraging die zich in 2023 liet voelen, heeft zich in 2024 voortgezet, met een nog steeds zwakke opname, voornamelijk als gevolg van de aanhoudende economische en geopolitieke onzekerheden. Bijgevolg bedroegen de volumes voor de 18 toonaangevende markten* eind Q1 2024 1,82 miljoen vierkante meter, een daling van 5% ten opzichte van Q1 2023.

De volumes daalden verder in verschillende Europese markten, waaronder Rome (-64%), Dublin (-39%), Amsterdam (-38%), Hamburg (-21%) en Londen (-17%), in tegenstelling tot Barcelona, Frankfurt, München, Lyon en Parijs die allemaal een opleving van de verhuuractiviteit kenden.

OFFICE TAKE-UP IN EUROPE – 3-MONTH PERIOD

18 MAIN EUROPEAN OFFICE MARKETS*



* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Munich, Lyon, Central Paris, Central London, Brussels, Barcelona, Madrid, Dublin, Milan, Rome, Luxembourg, Amsterdam, Warsaw

Source: BNP Paribas Real Estate Research

Een wijdverbreide trend in heel Europa

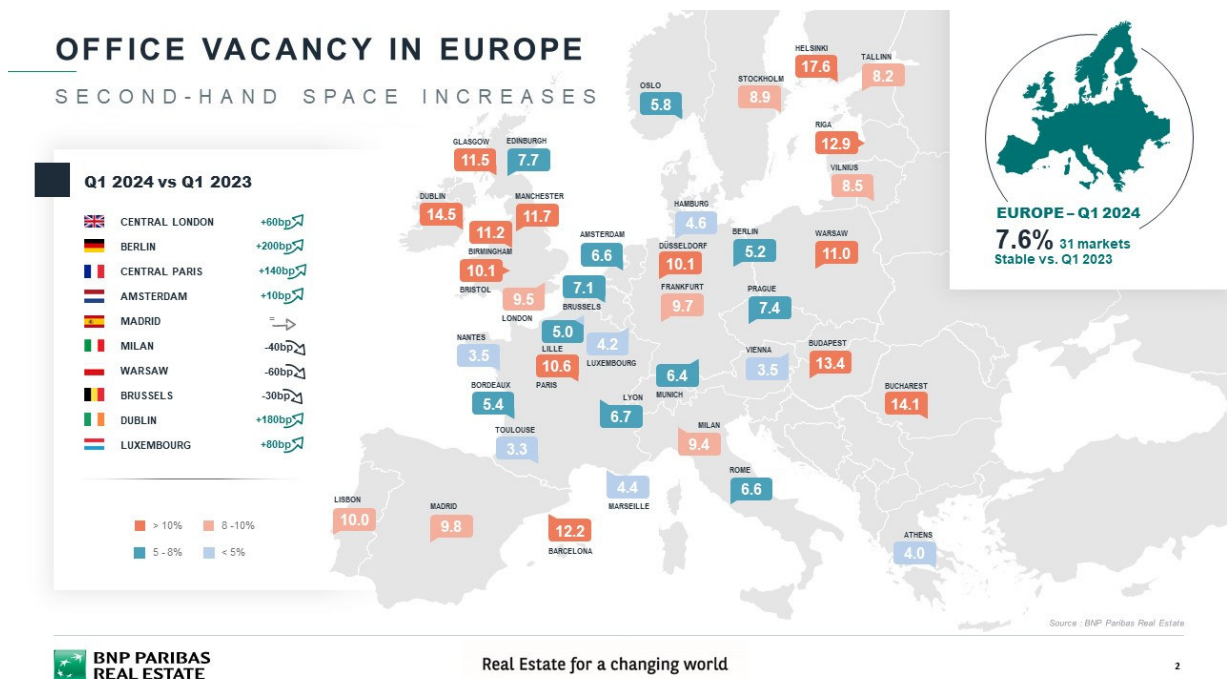
De trend blijft dezelfde wanneer de analyse wordt uitgebreid naar 29 Europese landen. Met een totale opname van 2,15 miljoen vierkante meter was het cijfer 5% lager dan in Q1 2023, met patronen die sterk variëren in verschillende markten. Terwijl de opname in sommige steden verder is gedaald, stellen we vast dat deze op andere plaatsen opnieuw begint te stijgen. Toch kan de opleving van de verhuuractiviteit de terugval niet compenseren: de volumes liggen nog steeds onder hun langetermijngemiddelden, behalve in Zuid-Europa (Barcelona, Madrid en Milaan), waar een sterkere economische groei de vastgoedmarkt ondersteunt.



Stabiele leegstand

In vergelijking met Q1 2023 blijft het totale leegstandspercentage in Europa stabiel op 7,6%. De stijging in sommige markten weerspiegelt een toenemende wanverhouding tussen vraag en aanbod, vooral op het vlak van locatie. De beschikbaarheid is klein in de meest centrale wijken, vooral in die met moderne gebouwen, terwijl de leegstand in de voorsteden en voor tweedehandsactiva veel hoger is.

De trend varieert per markt, maar München, Frankfurt, Parijs CBD en Berlijn vallen op door hun forse stijgingen (+100 bp of meer), terwijl Milaan en Warschau hun percentages hebben zien dalen.



Groeiende kloof tussen prime- en standaardhuurprijzen

Huurders blijven vragen naar recente gebouwen met een laag energieverbruik en hoogwaardige diensten, gelegen in zeer gewilde wijken. Door het gebrek aan deze activa duwt die trend de prime-huurprijzen dan ook fors omhoog. De grootste stijging in de voorbije twaalf maanden werd genoteerd in Madrid (+12%), Warschau (+11%), Amsterdam (+10%), Parijs CBD en het centrum van Londen (+7%).

De aanhoudende stijging van de prime-huurprijzen in de afgelopen tien jaar heeft geleid tot een gemiddelde toename van 61% sinds 2013 in de belangrijkste Europese markten. De schaarste van het aanbod, vooral in Europese zakenwijken, zorgt voor hevige concurrentie tussen de huurders in hun zoektocht naar de beste activa, waardoor de prijzen de hoogte inschieten.

In 2015 lagen de tophuurprijzen in Berlijn bijvoorbeeld 121 euro boven het gemiddelde. Vandaag is het verschil 206 euro. Hetzelfde geldt voor Frankfurt en Hamburg. In Madrid steeg de 'prime rent' in dezelfde periode met 43%. In Barcelona noteerden we een stijging van 51%, in Milaan van 44% en in Rome van 33%. Brussel en Amsterdam kenden een verhoging van respectievelijk +32% en +46%.

In Frankrijk - Parijs - zijn de tophuurprijzen sinds 2015 gestaag toegenomen (+33%). Ze liggen nu hoger dan voor de crisis (880 euro/m²/jaar in 2019). Dit is ook zo in Lyon (+12%, 325 euro/m²/jaar in 2019).

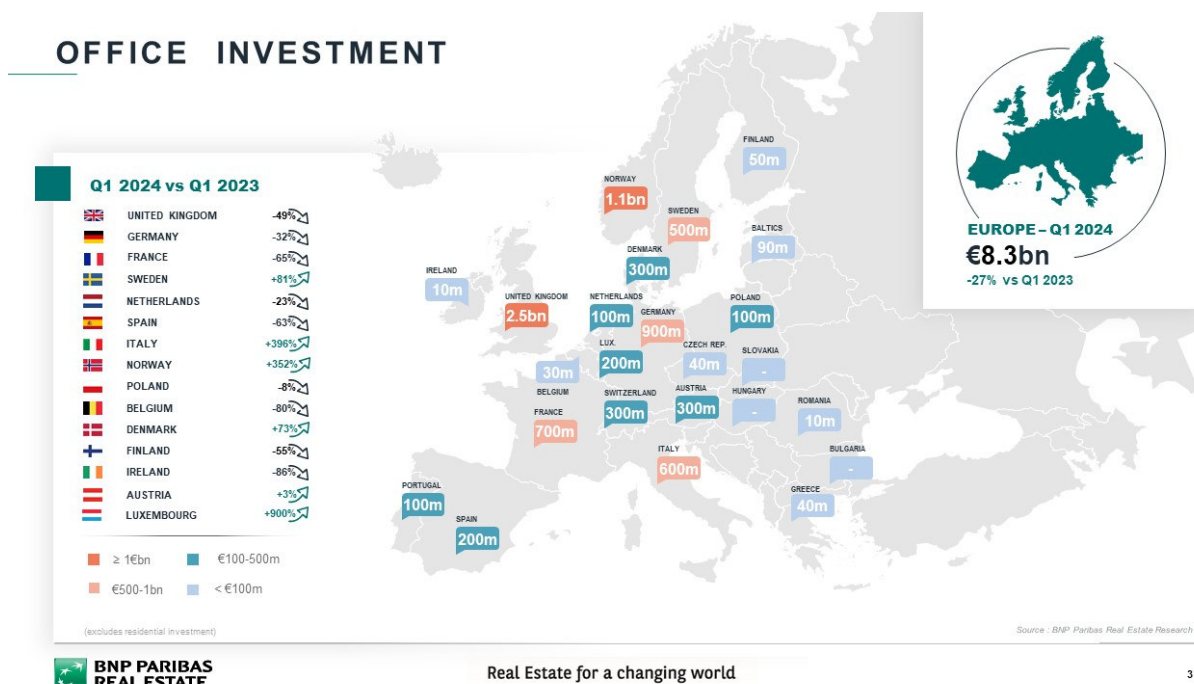
Om hun gebouwen aantrekkelijker te maken voor potentiële huurders, bieden verhuurders van slecht presterende activa eerder incentives aan dan een algemene verlaging van de huur. Deze maatregelen komen vaker voor bij en zijn belangrijker voor tweedehandsactiva of activa in de voorsteden. Die trend zal zich de komende maanden waarschijnlijk voortzetten in Europa voor de minst aantrekkelijke panden. Bijgevolg zal de kloof tussen de prime- en standaardhuurprijzen nog groter worden.

Investerings tonen eerste tekenen van stabilisatie in Q1 2024

Hoewel de investeringscijfers nog steeds lager zijn dan in Q1 2023 (-27%), lijkt de terugval te vertragen: op voortschrijdende basis van twaalf maanden bedraagt de achterstand slechts -8% ten opzichte van Q4 2023, het kleinste percentage sinds eind 2022.

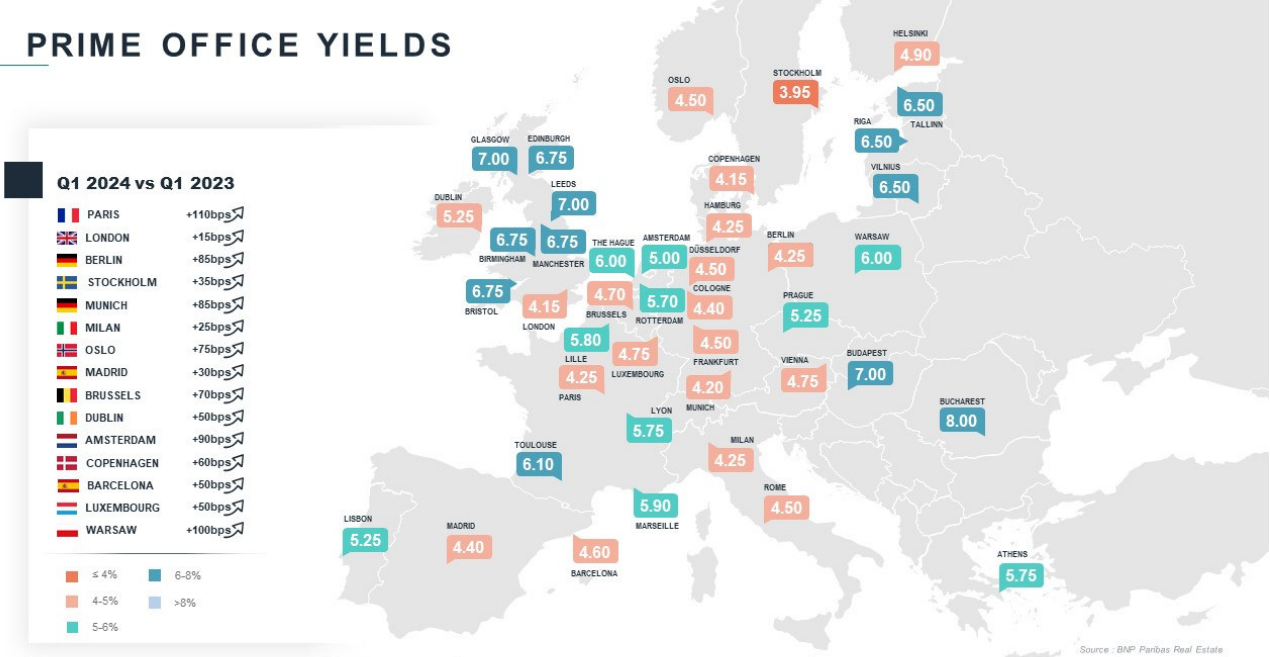
"De investeerders beginnen zich te mobiliseren, met het vooruitzicht van dalende rentevoeten en de duidelijke trend van 'vlucht naar kwaliteit' door huurders op toplocaties. Er wordt verwacht dat de investeringsactiviteit verder zal toenemen gedurende dit jaar en volgend jaar. We zouden wel eens aan het begin kunnen staan van de volgende kantoorcyclus in Europa, wat het ideale moment is om te investeren", zegt **Argie Taylor, Head of International Investment Group (IIG) van BNP Paribas Real Estate**.

Verschillende landen hebben al positieve cijfers genoteerd voor Q1 2024, waaronder Luxemburg (+900% t.o.v. Q1 2023), Italië (+396%), Noorwegen (+352%), Zweden (+81%) en Denemarken (+73%). Andere markten wachten nog op herstel en hebben de investeringen verder zien dalen, zoals Ierland (-86% t.o.v. Q1 2023), België (-80%), Frankrijk (-65%), het Verenigd Koninkrijk (-49%) en Duitsland (-32%).



Prime-kantoorrendementen stabiliseren zich

De stijging van de obligatierentes na het verkrappingsbeleid van de centrale banken oefent sinds het tweede halfjaar van 2022 een neerwaartse druk uit op de prijzen, en de gevolgen hiervan zijn ook voelbaar op de Europese markten. De prime-rendementen stabiliseren zich voor activa in de centrale districten van grote Europese steden, zoals Parijs CBD en het Londense West End. De opwaartse druk op de huurprijzen helpt investeerders inderdaad om hun opbrengst te verhogen. Anderzijds hebben de buitenwijken met een hoge leegstand hun rendement verder zien toenemen in Q1 2024.



Real Estate for a changing world

Over BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, een van de toonaangevende internationale spelers op de vastgoedmarkt, biedt zijn klanten een uitgebreide waaier van diensten aan die de volledige levenscyclus van vastgoed omvatten: vastgoedontwikkeling, vastgoedtransacties, vastgoedconsulting, schatting van vastgoed, vastgoedbeheer en beleggingsbeheer. Als 'onestopshop' biedt BNP Paribas Real Estate met zijn 5.300 medewerkers ondersteuning aan eigenaars, huurders, investeerders en gemeenschappen en steunt daarbij op zijn lokale knowhow in 23 landen (via eigen kantoren en het Alliance-netwerk) van Europa, het Midden-Oosten en Azië. BNP Paribas Real Estate maakt deel uit van de groep BNP Paribas, een wereldleider in financiële diensten.

Als geëngageerde belanghebbende in duurzame steden wil BNP Paribas Real Estate het voortouw nemen in de transitie naar duurzamer vastgoed: koolstofarm, veerkrachtig, inclusief en bevorderlijk voor het welzijn. Om dit te realiseren, heeft het bedrijf een MVO-beleid uitgewerkt met vier doelstellingen: de ethische en verantwoorde verbetering van de economische prestaties en het gebruik van gebouwen; de integratie van een koolstofarme transitie en de vermindering van de ecologische voetafdruk; het waarborgen van de ontwikkeling, de betrokkenheid en het welbevinden van de medewerkers; het proactief optreden als belanghebbende in de vastgoedsector en het opzetten van lokale initiatieven en partnerships.

Volg ons op   
#BEYONDBUILDINGS

Voor meer informatie: www.realestate.bnpparibas.com
Vastgoed voor een wereld in verandering

Perscontacten:

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



Real Estate
for a changing
world