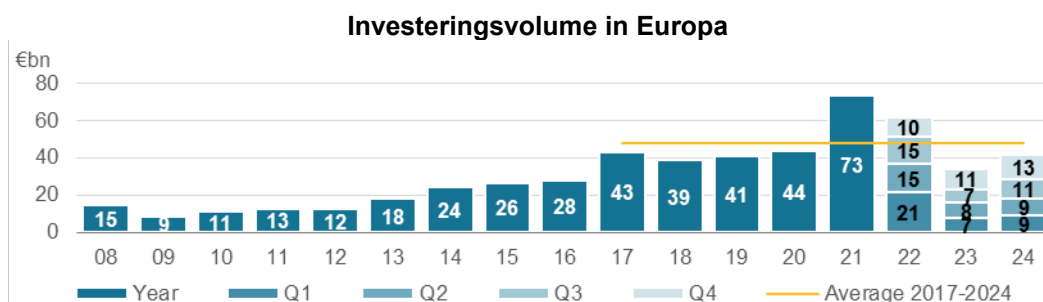


PERSBERICHT

KAPITAALMARKTEN LOGISTIEK: STERK GROEIHERSTEL MET +23%

Snelle prijsherzieningen hebben de markt geholpen om de weg naar gematigde groei in bepaalde domeinen terug te vinden.

De investeringen in industriële gebouwen en logistiek bedroegen 42 miljard euro in 2024, +23% ten opzichte van het jaar voordien. De investeringen in industrie en logistiek bereikten hun dieptepunt in 2023 en lieten in 2024 opnieuw groei zien. Dit weerspiegelt een verbetering van de financiële omstandigheden. Er worden in 2025 verdere aanpassingen van de beleidsrente door de centrale banken verwacht voordat deze zich gaat stabiliseren. "Het kan langer duren om deals af te sluiten, maar de vraag begint in de meeste markten aan te trekken, met de terugkeer van grote portefeuilledeals in het VK, Frankrijk, Spanje, Duitsland en Nederland. Amerikaanse en Aziatische investeerders tonen een levendige interesse in de Europese markt, vooral in Duitsland", zegt **Craig Maguire, Head of European Logistics bij BNP Paribas Real Estate.**



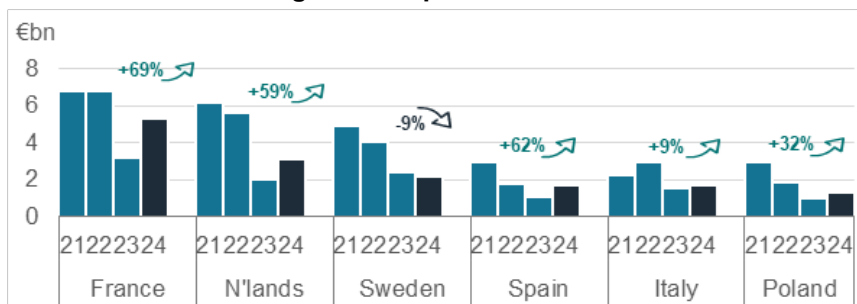
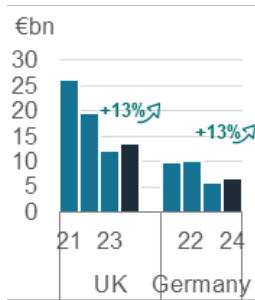
- **In het Verenigd Koninkrijk** bereikten de industriële en logistieke investeringen in 2024 hun tienjaarsgemiddelde. De situatie begon midden 2024 te verbeteren, met duidelijke tekenen van desinflatie. De prime-rendementen houden nu stevig stand op 4,5%.
- **In Duitsland** zijn de investeringen in industrie en logistiek sinds het begin van het jaar gestaag toegenomen en hebben hun toppositie onder de activacategorieën bevestigd, goed voor 27% van de totale investeringen in commercieel vastgoed. Het proces voor aanpassing van de prijzen aan de gewijzigde renteomgeving is afgerond en de vraag van buitenlandse investeerders trekt aan. De prime-rendementen bleven voor de belangrijkste logistieke locaties stabiel op 4,25%.
- **In Frankrijk** hebben de investeringen in industrie en logistiek een goed resultaat neergezet in vergelijking met dat voor retail en kantoren. De logistieke investeringen stegen aanzienlijk in 2024, gestimuleerd door de terugkeer van grote portefeuilletransfers. De prime-rendementen voor logistiek hebben zich gestabiliseerd op 4,90%.
- **In Nederland** zijn de investeringen in industrie en logistiek in 2024 geleidelijk gegroeid. Er was een grote vraag naar panden met reversiepotentieel door ontsluiting van forse huurverhogingen. De toprendementen voor logistiek bedroegen 4,75% in 2024.
- **In Spanje** zijn de industriële en logistieke investeringen in 2024 fors gestegen. De ontwikkelingsactiviteit blijft gezond, met investeerders en ontwikkelaars die grond willen verwerven om nieuwe logistieke platformen te bouwen. Na een groei van 155 bps over twee jaar zijn de logistieke prime-rendementen in 2024 gekrompen met 40 bps, tot 4,85%.
- **In Polen** verbeterden de investeringen in de tweede helft van het jaar, wat een gunstiger marktsentiment weerspiegelt. De segmenten industrie en logistiek blijven de sterkst presterende activacategorie. De prime-rendementen zijn bijgesteld op 6,25% in Q4 2024.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

Investeringsvolume per land



LOGISTICS PRIME YIELDS WAREHOUSES OVER 5,000 SQM

European average, Q4 2024

+130 bps
Since Q1 2022

+2bps
vs last quarter

48 markets, 23 countries

Legend: < 5%, 5-6%, > 6%



De expansie van de prime-rendementen voor het logistieke segment in de voorbije twee jaar is gestopt, met een gematigde inflatiedruk en rendementen op langlopende overheidsobligaties die een plafond hebben bereikt. **De prime-rendementen voor logistiek hebben zich dus gestabiliseerd in Europa.** Ze stegen slechts 2 bps in het vierde kwartaal van 2024.

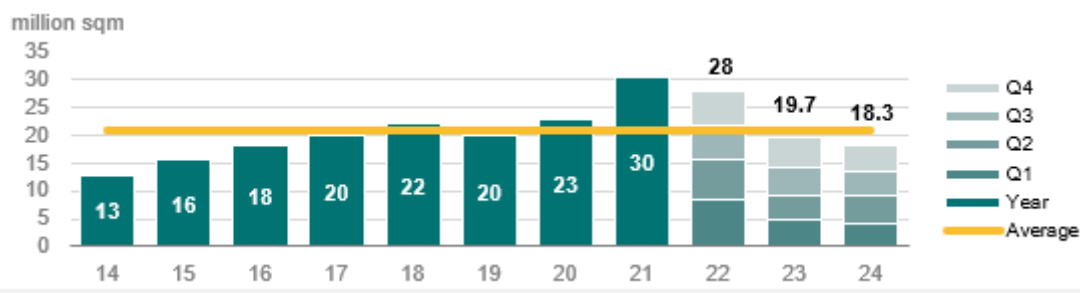
In sommige landen, waar de vraag van investeerders groot is en voor huurgroei, kunnen ze zelfs lichtjes dalen, mits de beleidsrente minstens stabiel is of zelfs nog een beetje krimpt in 2025.

"De vooruitzichten voor investeringen in logistiek zien er dus goed uit, in elk geval vanaf 2025, wanneer we een nieuwe cyclus ingaan", zegt **Craig Maguire**.

LOGISTIEKE GEBRUIKERSMARKT ONDER HET VIJFJARIGE GEMIDDELDE IN 2024

"In 2024 is de verhuur in de toonaangevende Europese markten met 7% gedaald ten opzichte van 2023, wat de economische onzekerheden en de trage groei weerspiegelt. Afgezien van Spanje, dat op meer dan 25% boven het tienjaarsgemiddelde uitkwam, is de vraag in de meeste landen achtergebleven. Het nieuwe aanbod blijft beperkt door grondschaarste, maar het gebrek aan nieuwe ontwikkelingen steunt onverminderd de huurgroei in de prime-sectoren", aldus **Craig Maguire, Head of European Logistics bij BNP Paribas Real Estate**.

Opname in zes landen (Frankrijk, Duitsland, Nederland, Polen, Spanje, VK)



- In **Duitsland** kwam de vraag, na een voorzichtige start van het jaar, geleidelijk terug op gang, maar de opname bleef in 2024 ver onder het tienjaarsgemiddelde. Door het moeilijke economische klimaat en de zeer gematigde bbp-prognoses ontbraken de nodige stimulansen voor een hoge opname van magazijnen zoals dit het geval was in de vorige jaren. De sterke huurgroei van de voorbije jaren was in 2024 minder uitgesproken.

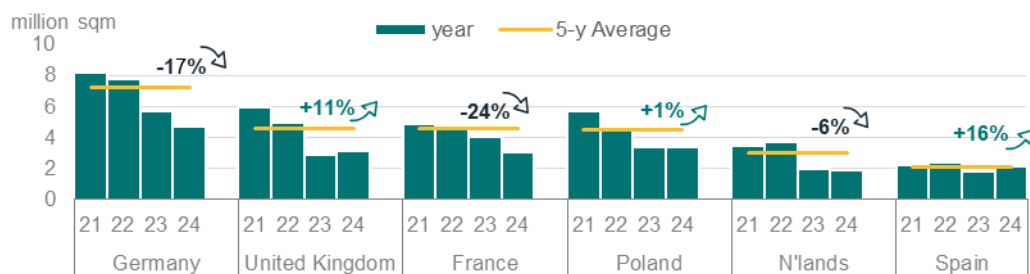


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

- **In het VK** voelen de gebruikers zich nog steeds aangetrokken tot ruimtes van klasse A; ongeveer 75% van de eenheden van meer dan 10.000 m² was nieuw gebouwd. Big box-gebruikers blijven zich richten op pre-lets en build-to-suite wanneer speculatieve ontwikkelingen niet beschikbaar zijn. De Midlands zijn nog steeds de belangrijkste drijvende kracht achter de groei van industriële ruimte. De opname in het VK trok aan in 2024, met een stijging van 11% op jaarbasis.
- **In Frankrijk** daalde de logistieke markt in 2024, nog altijd gehinderd door een vertraagde economische context. De vraag in Groot-Parijs, Marseille en Lyon zakte ver onder het gemiddelde. Rijsel en Orléans konden daarentegen een goede opname bestendigen, ondersteund door XXL-deals. Ondanks een toename van het globale aanbod is de leegstand in Frankrijk ingeperkt tot 4,8%.
- **Nederland** noteerde in 2024, net als de meeste Europese landen, een trage opname, wat een weerspiegeling is van een zwakke economische groei. Hoge grondprijzen en ontwikkelingskosten, samen met lagere uitstapprijzen belemmeren nieuwe bouwprojecten en zorgen op hun beurt voor opwaartse druk op de huurprijzen.
- **In Spanje** veerde de markt, na een trage start van het jaar, weer op in Q2, waardoor de opname in 2024 uitkwam op meer dan 2 miljoen m². In tegenstelling tot de meeste Europese landen zit de Spaanse economie weer in de lift en voor 2025 wordt een bbp-groei van 2,7% verwacht. Terwijl de leegstand in Madrid lichtjes toenam, bleef deze laag in Barcelona en Valencia.
- **In Polen** werd de gebruikersmarkt in 2023 getroffen door een zwakke economische groei en herstelde zich geleidelijk in 2024. Het economische klimaat zal naar verwachting aanzienlijk verbeteren in 2025. De leegstand daalde lichtjes tot 7,5%. Het aandeel speculatieve bouwaanzetten is fors afgenomen.

Opname per land



De **leegstand** is de voorbije twaalf maanden gestegen tot een Europees gemiddelde van 6% als gevolg van een gematigde vraag. **Nu de grond in Europa steeds meer gereguleerd wordt, kan het gebrek aan nieuwe ontwikkelingen de motor worden achter de huurgroei in de prime-sectoren.** Het totale percentage ondersteunt nog steeds een evenwichtig aanbod.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

PRIME HEADLINE RENTS WAREHOUSES OVER 5,000 SQM

European average, Q4 2024

+2%
vs Q4 2023

+0.4%
vs last quarter

49 markets, 22 countries

Rents in €/sqm/yr

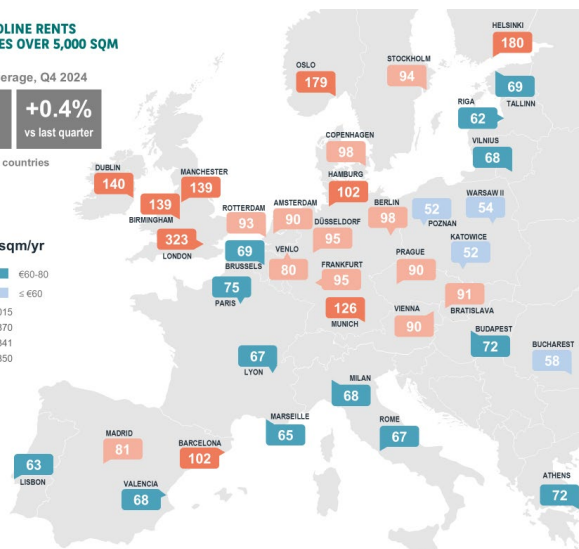
≥ €100 €60-80
€80-100 ≤ €60

1 GBP € 1.2015

1 SEK € 0.0870

1 DKK € 0.1341

1 NOK € 0.0850



De prime-huurprijzen stegen met 2% (j/j) in Q4 2024 voor een groep van 49 markten in 22 landen. In sommige steden stijgen de huurprijzen nog steeds, maar over het algemeen leidde de marktvertraging tot een beperkte huurgroei van slechts 0,4% in het laatste kwartaal. Logistieke gebruikers zijn nog altijd bereid om hogere huurprijzen voor bestaande gebouwen te aanvaarden om de overschakeling op groene energiebronnen te kunnen maken. In de toekomst zou dit niet alleen een verder potentieel voor huurstijgingen kunnen betekenen, maar kunnen hierdoor ook de eigenaars van bestaande gebouwen worden aangespoord om renovaties uit te voeren met het oog op een grotere energie-efficiëntie.

"Ondanks de vertraging van de totale opname zien we nog steeds een groei van de huurprijzen in individuele gevallen. De 3PL-markt (third party logistics) is nog altijd actief op zoek naar efficiëntie in de toeleveringsketen en toplocaties staan hierbij centraal", **besluit Craig Maguire**.

About BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, one of the leading international real estate providers, offers its clients a comprehensive range of services that span the entire real estate lifecycle: Property Development, Transaction, Consulting, Valuation, Property Management and Investment Management. With 5,000 employees, BNP Paribas Real Estate as a one stop shop company, supports owners, leaseholders, investors and communities thanks to its local expertise across 24 countries (through its facilities and its Alliance network) in Europe, the Middle-East and Asia. BNP Paribas Real Estate is a part of the BNP Paribas Group, a global leader in financial services.

As a committed stakeholder in sustainable cities, BNP Paribas Real Estate intends to spearhead the transition to more sustainable real estate: low-carbon, resilient, inclusive and conducive to wellbeing. To achieve this, the company has developed a CSR policy with four objectives: to ethically and responsibly enhance the economic performance and use of buildings; to integrate a low-carbon transition and reduce its environmental footprint; to ensure the development, commitment and well-being of its employees; to be a proactive stakeholder in the real estate sector and to build local initiatives and partnerships.

Follow us on



#BEYONDBUILDINGS

Press contacts:

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**

Real Estate
for a changing
world