

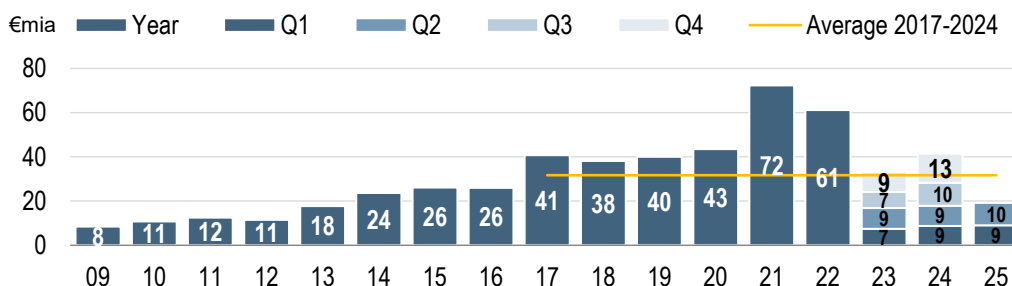
PERSBERICHT

EUROPESE LOGISTIEKE MARKT IN H1 2025: INVESTERINGS-GROEI VAN 7% EN LOGISTIEKE BEZETTING BLIJFT ONDER HET 5-JAARSGEMIDDELDE

Kapitaalmarkten Logistiek: verbetering gestimuleerd door rendement portefeuilles in H1 2025

De investeringen in industriële en logistieke activa stegen met 7% in het eerste halfjaar van 2025 (tegenover het eerste halfjaar van 2024), terwijl ze in dezelfde periode met 4% stegen bij algemeen commercieel vastgoed. "De rendementscorrectie is in de meeste landen voorbij en het klimaat is inmiddels stabiel. In deze context blijft de vraag dynamisch", zegt **Craig Maguire, Head of European Logistics bij BNP Paribas Real Estate**. Na een trage start van het jaar voor de grootste markten nam de activiteit in het tweede kwartaal toe in vergelijking met het vorige kwartaal in Duitsland (+15%), het Verenigd Koninkrijk (+71%) en Frankrijk (+15%). Industriële en logistieke activa hebben een sterk marktaandeel binnen commerciële vastgoedinvesteringen, dat is gestegen van 15% in 2017 tot 26% in het eerste halfjaar van 2025.

Investerings in Europa



- **In het Verenigd Koninkrijk** boekten de investeringen in industrie en logistiek een stabiele jaargroei in het eerste halfjaar. De markt werd gestimuleerd door het rendement van portefeuilles, dat goed is voor bijna de helft van alle transacties. Multi-let deals zijn nog altijd het belangrijkste doelwit voor kopers. De prime-rendementen houden nu stand, wat de investeringsactiviteit in 2025 zou moeten ondersteunen.
- **In Duitsland** is de activiteit sinds het begin van het jaar verslapt. De prime-rendementen bleven voor de belangrijkste logistieke locaties stabiel op 4,25%. De verbetering van de algemene economische prestaties is merkbaar in Duitsland en versterkt het bedrijfssentiment.
- **In Frankrijk** presteren industriële en logistieke activa nog altijd goed, met verschillende portefeuilleovernames voor meer dan 100 miljoen euro. De Franse en Duitse spelers zijn terug en tonen interesse in core- en core+-activa met lange leasecontracten in gevestigde logistieke zones. Het rendement op logistieke toplocaties daalde met 20 bps tot 4,70% in het tweede kwartaal van 2025.
- **In Nederland** heeft de beperkte ontwikkelingspijnpijn geleid tot minder investeringen. Er is echter nog altijd interesse in logistieke activa en er worden verschillende lopende grote deals verwacht om de investeringen in de tweede helft van het jaar te stimuleren. Het prime-rendement voor logistiek bleef stabiel op 4,75% in het eerste halfjaar, terwijl in het tweede halfjaar wat rendementskrimp werd verwacht.

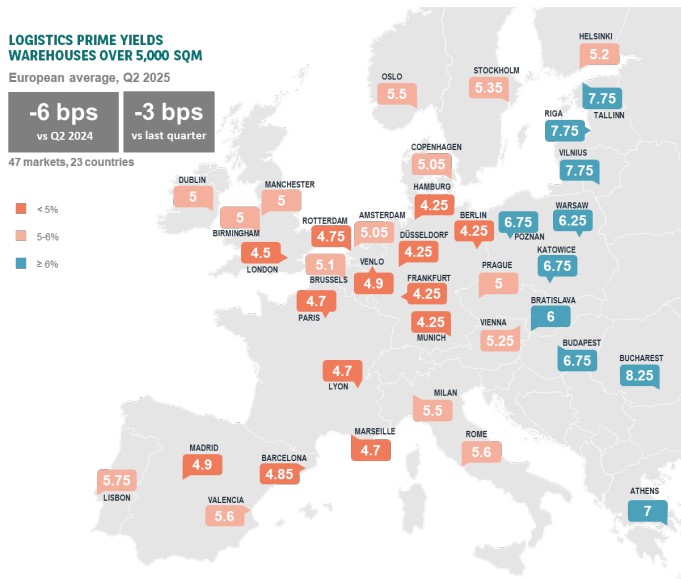
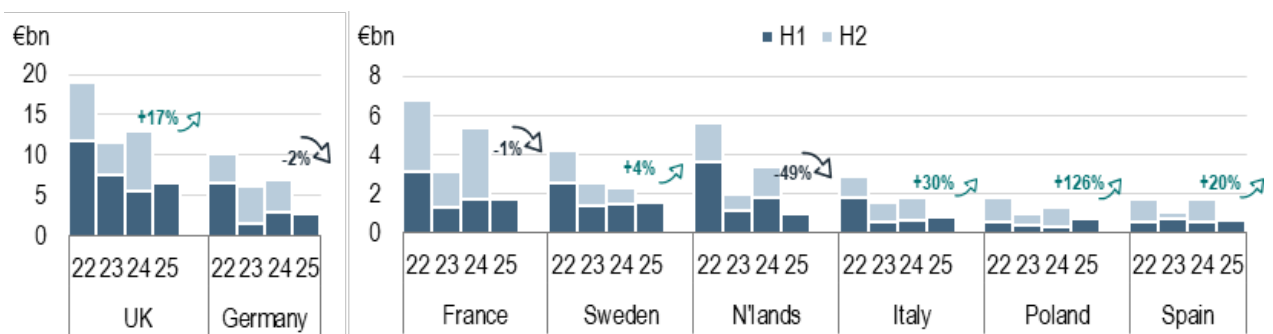


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

- **In Spanje** waren de investeringen in industriële en logistieke activa bijzonder dynamisch in de eerste helft van 2025. Een van de grootste deals ooit voor een eerste kwartaal werd in Q1 2025 ondertekend voor 215 miljoen euro. Na de laatste twee jaar met 155 bps te zijn gestegen, daalde het rendement van logistieke toplocaties eind 2024 om te stabiliseren op 4,85% in het tweede kwartaal van 2025.
- **In Polen** namen de investeringen in de eerste jaarhelft van 2025 een hoge vlucht, wat een gunstiger marktsentiment weerspiegelt. De segmenten industrie en logistiek blijven sterk presteren in Polen. Het prime-rendement is sinds het begin van het jaar stabiel gebleven op 6,25%.
- **In Italië** steeg het investeringsvolume in industriële en logistieke activa met 30% in H1 2025 (t.o.v. H1 2024) tot 800 miljoen euro. De markt werd gestimuleerd door de toename van portefeuilletransfers. Het prime-rendement bleef stabiel op 5,50%.

Investerings per land



Het rendement op logistieke toplocaties heeft zich gestabiliseerd in Europa

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 voorbije twaalf maanden hebben de prime-rendementen zich geleidelijk gestabiliseerd in alle Europese landen. In het tweede kwartaal van 2025 krompen ze in Europa met gemiddeld slechts 3 bps.

De logistieke bezetting ligt onder het 5-jaarsgemiddelde en blijft matig

Over het eerste halfjaar van 2025 bleef de markt in de toonaangevende Europese markten gematigd in vergelijking met het eerste halfjaar van 2024.

Het risico op overaanbod blijft beperkt, hoewel de leegstand in sommige markten toeneemt. Over het algemeen blijven deze relatief gematigd tussen gemiddeld 5% en 6% in Europa, terwijl nieuwe ontwikkelingen structureel schaars worden.

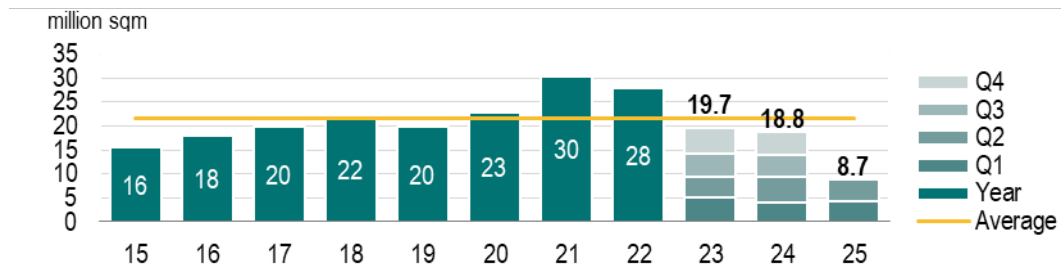


BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

"De sterke huurgroei van de afgelopen jaren is vervaagd tot een trager tempo, +3,8% op jaarbasis in Q2 2025, 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 een context van trage economische activiteit en grote politieke onzekerheid zijn er binnen Europa grote verschillen.

- **Duitsland** kende een sterk tweede kwartaal met meer activiteit dan vorig jaar. Het positieve sentiment en het vertrouwen bij bedrijven zijn merkbaar verbeterd en er vinden meer grootschalige deals plaats. In het tweede kwartaal stabiliseerden de prime-huurprijzen over het algemeen, terwijl de gemiddelde huurprijzen een aanzienlijke groei van 4% vertoonden ten opzichte van midden 2024.
- **In het Verenigd Koninkrijk** neemt het tempo toe in vergelijking met eind vorig jaar. De tekenen van verbetering in Q1 werden bevestigd in Q2. De Midlands zijn nog steeds de belangrijkste drijvende kracht achter de groei van industriële ruimte. De vraag in de andere hoofdmakten versterkte in het tweede kwartaal van 2025. Na een gestage stijging sinds 2022 is het aanbod de voorbije drie kwartalen afgevlakt. De huurprijzen zijn gestabiliseerd.
- **In Frankrijk** werd de vraag afgezwakt door bezorgdheid over tarief- en handelsovereenkomsten, versterkt door politieke onzekerheid. Groot-Parijs veerde in het eerste kwartaal weer op na 24 maanden van tragere activiteit. Q2 bevestigde zijn leidende positie. De leegstaande ruimte bleef stijgen en is de afgelopen 18 maanden bijna verdubbeld. Bijgevolg steeg de Franse leegstand in het tweede kwartaal van 2025 tot 6%.
- **In Nederland** heeft de trage levering van nieuwe eenheden nog steeds gevolgen voor de activiteit. De markt wordt tegengehouden door beperkte nieuwe ontwikkelingen, die vertraagd worden door strengere planningsprocessen. Het tekort aan nieuwbouw zet de huurprijzen nog steeds onder druk. De prime-huurprijzen stegen in de meeste markten, terwijl de stimulansen stabiel bleven.
- **Spanje** zag een sterke start in 2025 met een opname die bijna een recordhoogte bereikte van meer dan 1 miljoen m². Daarmee is Spanje een van de meest dynamische markten voor logistieke activa in Europa. De leegstand bleef laag in Barcelona en Valencia. In Madrid piekt de leegstand op 9%, maar het toekomstige aanbod daalt. De prime-huurprijzen stegen in de belangrijkste markten.
- **In Polen** is (na een zwakke start van het jaar) de opname in het tweede kwartaal sterk gestegen. De economische context zal naar verwachting aanzienlijk verbeteren in 2025. De leegstand is in Polen geleidelijk gedaald van 10,2% medio 2023 tot 8,2% in Q2 2025 en de prime-huurprijzen zijn de afgelopen 12 maanden met 5% gestegen.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

PRIME HEADLINE RENTS WAREHOUSES OVER 5,000 SQM

European average, Q2 2025

+3.8%
vs Q2 2024

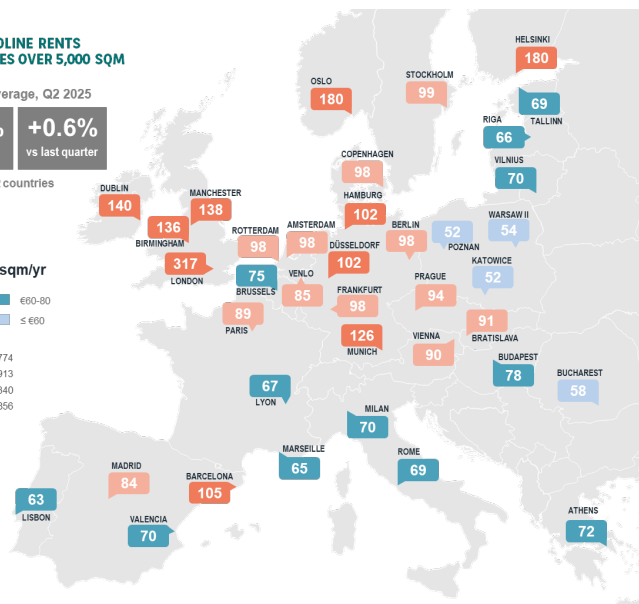
+0.6%
vs last quarter

46 markets, 22 countries

Rents in €/sqm/yr

■ ≥ €100 ■ €80-90
■ €60-100 ■ ≤ €60

1 GBP € 1.1774
1 SEK € 0.0913
1 DKK € 0.1340
1 NOK € 0.0856



De prime-huurprijzen stegen met 3,8% in Q2 2025 (j-o-j) voor een groep van 46 markten in 22 landen. Een versoepeling van de vraag verlicht de druk op de huurgroei. In sommige steden blijven de huurprijzen stijgen, maar over het algemeen leidde de marktvertraging in 2024 en begin 2025 tot een beperkte huurgroei. De leegstand blijft in de meeste markten laag, maar het aanbod stijgt en de vraag is gematigd. Dat duwt de huurprijzen nog steeds omhoog, zij het in een trager tempo.

"Ondanks de vertraging van de totale opname zien we nog steeds een groei van de huurprijzen in individuele gevallen", **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 4,000 employees, BNP Paribas Real Estate as a one stop shop company, supports owners, leaseholders, investors and communities thanks to its local expertise across 23 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 / Nolwenn Champault: +33 (0)6 88 12 66 85

presse.realestate@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world