

## BUREAUX EN EUROPE : CONSOLIDATION DES MARCHÉS UTILISATEURS ET INVESTISSEURS

« Les marchés des bureaux ont continué de faire face un environnement politico-économique incertain dans certains pays européens et à la prudence des investisseurs sur cette classe d'actifs qui subit les évolutions structurelles des modes de travail depuis cinq ans. Au total, 2024 s'est achevée sur une stabilisation de la demande placée et une légère hausse des volumes investis en bureaux. L'année 2025 pourrait afficher une reprise plus marquée si le contexte économique et financier s'éclaircit durablement » résume Argie Taylor, Head of International Investment Group de BNP Paribas Real Estate.

### Une demande placée stable en 2024

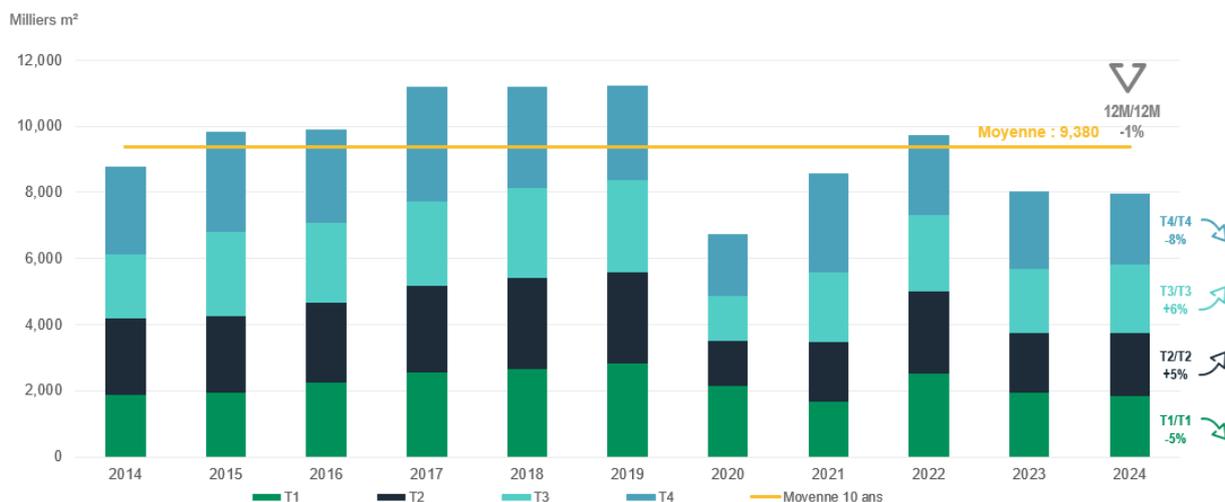
Après une reprise encourageante aux deuxième et troisième trimestres 2024, le marché locatif en Europe a connu un ralentissement au quatrième trimestre affichant un repli de -8%, certains marchés majeurs comme Paris ou les villes allemandes étant toujours affaiblis par un contexte politico-économique incertain.

**Au total, sur l'année 2024, les volumes affichent une quasi-stabilité par rapport à l'année passée et s'élèvent à 7,96 millions de m<sup>2</sup> sur les 18 principaux marchés\* européens.**

Certains marchés rebondissent nettement, à l'instar de Dublin qui reprend des couleurs (+58%), après une année 2023 morose, Amsterdam (+17%), Berlin (+7%) ou en encore Bruxelles (+6%). Lyon (+2%), Cologne (+1%) et Barcelone (+1%) parviennent à maintenir le cap, alors que Paris et sa première couronne et Londres affichent des décroissances respectives de -7% et -6%.

## TRANSACTIONS DE BUREAUX EN EUROPE – 2024

18 PRINCIPAUX MARCHÉS\*



Source: BNP Paribas Real Estate Research.

\* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Lyon, « Central Paris », « Central London », Bruxelles, Barcelone, Madrid, Dublin, Milan, Rome, Luxembourg, Amsterdam, Varsovie

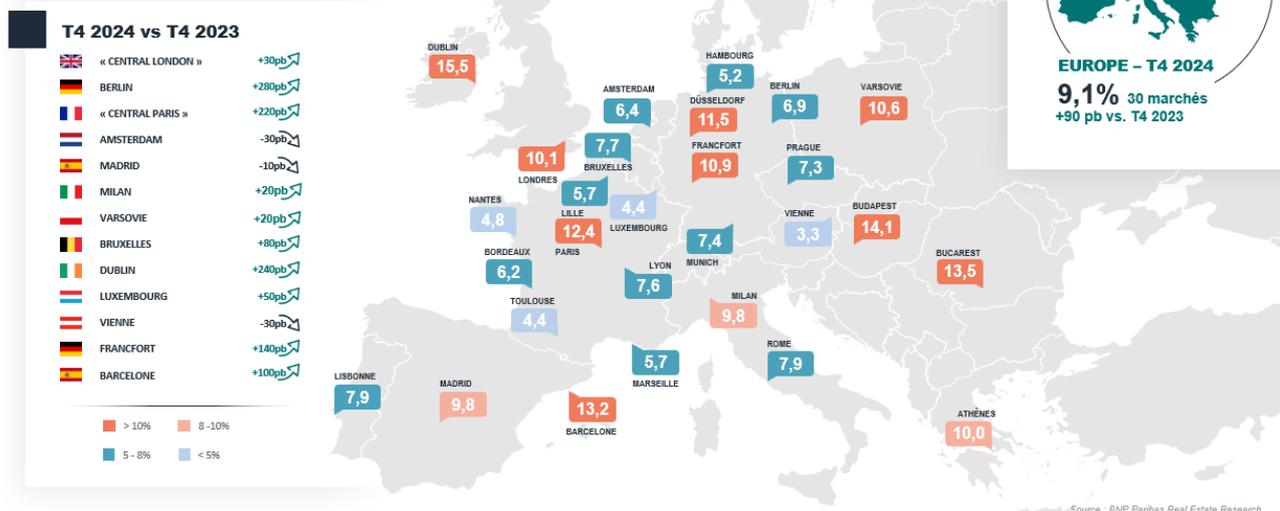
## Une offre disponible croissante

Fin 2024, le taux de vacance global en Europe s'élevait à 9,1%, en progression de 90 points de base sur un an. « Les plus fortes progressions observées à Berlin (+280 pb sur 12 mois) et Dublin (+240 bp) s'expliquent par d'importantes livraisons d'immeubles neufs au cours des derniers trimestres », précise Argie Taylor.

Un écart est constaté entre les QCA (quartiers centraux des affaires) des 13 principaux marchés européens, qui affichent un taux de vacance moyen de 5,4%, et les quartiers périphériques des mêmes marchés où la vacance moyenne s'établit à 10,5%. Cette tendance s'accroît au fil des trimestres (de 350 pb en 2020, l'écart a atteint près de 500 pb fin 2024), illustrant la polarisation croissante observée sur un certain nombre de villes. Les actifs de meilleure qualité situés dans les secteurs les plus centraux et les mieux desservis continuent de trouver preneurs contrairement aux immeubles de seconde main ou situés dans des emplacements périphériques qui souffrent d'un désintérêt croissant des utilisateurs.

## UN NIVEAU D'OFFRE DISPONIBLE EN HAUSSE

### VACANCE DES BUREAUX EN EUROPE



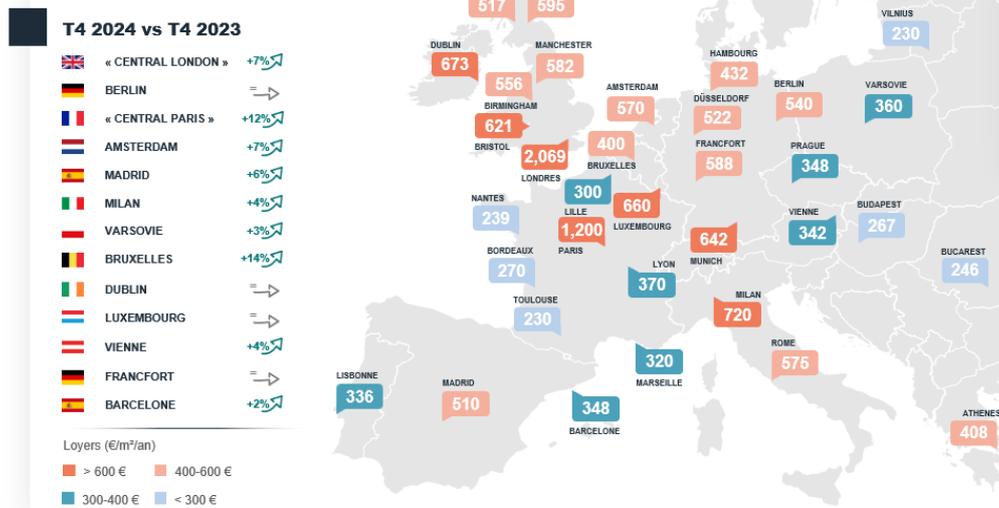
## Les valeurs locatives « prime » toujours orientées à la hausse

La préférence pour la centralité et la qualité continue de soutenir la tendance haussière des valeurs locatives « prime » dans la plupart des villes européennes.

Sur un an, les croissances les plus importantes ont été observées à Bruxelles (+14%), à Paris (+12%), Londres et Amsterdam (+7%) et Madrid (+6%). Au global, les valeurs locatives ont augmenté de 5,4% en 2024 pour les biens « prime » des principaux marchés, contre +3,3% en moyenne pour l'ensemble des biens.

# LA TENDANCE HAUSSIÈRE SE POURSUIT

LOYERS PRIME BUREAUX EUROPE



## Investissement : les volumes de nouveau orientés à la hausse

L'investissement en immobilier commercial, après avoir atteint son niveau le plus bas en 2023, affiche à la fin de l'année 2024 une évolution positive de +21% par rapport à 2023, s'élevant à 157,4 Mds €. Ce rebond est observé sur toutes les classes d'actifs. L'ajustement des valeurs se poursuit, associé à l'amélioration des perspectives de rendement et à la diminution des coûts d'emprunt, favorisant le retour des capitaux investis.

**Le marché des bureaux en Europe affiche un volume 2024 à 40,7 milliards €, en hausse de +2% par rapport à l'année passée**, première croissance annuelle depuis 2022. « La part de marché du bureau sur l'investissement total s'élève désormais à 26%, significativement inférieure à celle de 2019 (49%), reflétant l'approche toujours prudente des investisseurs sur cette classe d'actif », indique Argie Taylor

La baisse enregistrée sur les trois principaux marchés européens (Royaume-Uni, Allemagne, France) se poursuit, malgré une atténuation significative au cours du second semestre 2024. En contraste, certains marchés connaissent de fortes expansions notamment en Pologne (+278%), Norvège (+119%), Suède (+105%). D'une intensité plus modérée mais soutenue tout de même, la Belgique, l'Italie et l'Irlande sont également en hausse avec respectivement +73%, +60%, +23%.

# INVESTISSEMENT EN BUREAUX

PREMIERS SIGNES DE REPRISSE



EUROPE - 2024  
40,7 Mds €  
+2% vs 2023

Source : BNP Paribas Real Estate

## Les taux « primes » en bureaux ont atteint un plateau

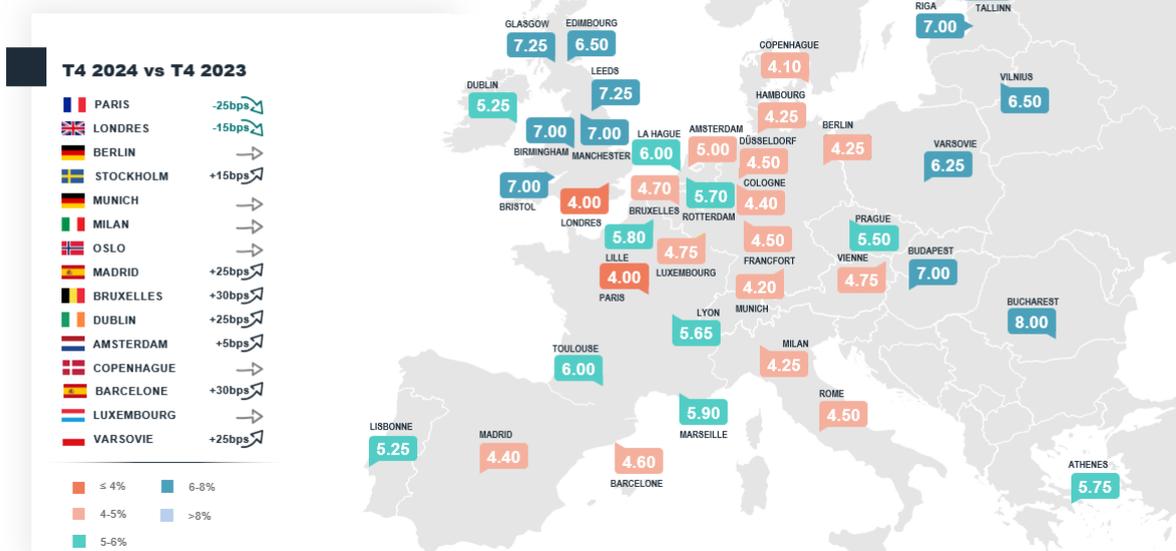
L'amélioration du contexte macroéconomique et la baisse des taux d'emprunt ont permis une stabilisation générale des taux de rendement « prime » tout au long de l'année 2024. Pour le bureau, un plateau se maintient depuis fin 2023.

Paris et Londres affichent un taux « prime » à 4,00% suite à des premiers signes de compression au troisième trimestre, détrônant Stockholm (4,05%) qui était en première place depuis un an. Ces trois villes sont suivies de près par Copenhague (4,10%) et Munich (4,20%).

« Le rebond progressif des volumes investis et la baisse attendue des taux d'intérêts devraient permettre aux taux de rendement de rester stables en 2025, voire même d'entrer dans une phase de compression graduelle pour certains marchés », conclut Argie Taylor.

# TAUX DE RENDEMENT « PRIME » DE BUREAUX

POURSUITE DE LA STABILISATION



### 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 5 000 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 24 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](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
**L'immobilier d'un monde qui change**

### Contacts presse :

Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Charlotte Rémond : +33 (0)6 78 18 57 87  
[presse.realestate@realestate.bnpparibas](mailto:presse.realestate@realestate.bnpparibas)