FRANKRIJK

I. Residentiële markt in Frankrijk

A. Bevolking

Op 1 januari 2020 telde Frankrijk 67 miljoen inwoners. Dat is een toename van 0,13% ten opzichte van vorig jaar. Het groeitempo is dus gedaald, aangezien het de afgelopen tien jaar gemiddeld 0,37% per jaar bedroeg. Net als in voorgaande jaren is de bevolkingsevolutie vooral toe te schrijven aan het natuurlijke netto-evenwicht van meer dan 140.000 personen.

B. Parijs

De prijzen van residentieel vastgoed zijn in het derde kwartaal van 2020 (op jaarbasis) in grootstedelijk Frankrijk met 5,0% gestegen. De prijsstijging van tweedehands woningen overtrof die van nieuwe woningen met respectievelijk 5,2% tegenover 2,5% over dezelfde periode. Parijs kende een robuustere prijsgroei ondanks het gedaalde aantal transacties als gevolg van de lockdownmaatregelen. De prijzen bedroegen in oktober 10.860 EUR/m² voor tweedehands appartementen, een jaarlijkse stijging van meer dan 6%. Toch is het tempo van deze groei vertraagd in 2020. De huurgroei was gematigder. In het derde kwartaal van 2020 stegen de huurprijzen van de particuliere sector in Groot-Parijs met 0,8% (op jaarbasis), hoewel de huurprijzen van de publieke sector met 0,6% daalden. De tophuurprijzen bleven stabiel in 2020 op 34,5 EUR/m²/maand.

C. Regio's

Buiten Parijs is de prijszetting van tweedehands appartementen beter overeind gebleven dan in de hoofdstad, vooral in stadscentra. Grotere agglomeraties noteerden een prijsgroei van 6,7% (op jaarbasis in Q3 2020), terwijl stadscentra de voorbije 12 maanden gemiddeld een groei van 7,8% kenden. Lyon zette de toon met een stijging van 11,5% tot een gemiddelde prijs van 4.969 EUR/m² als duurste regionale stad. Ook Bordeaux en Nice noteerden hoge gemiddelde appartementprijzen van respectievelijk 4.446 EUR/m² en 4.422 EUR/m². Hoewel de prijzen sneller stegen dan in Parijs, zijn de huurprijzen langzamer gegroeid. De huurprijzen in de private sector stegen met 0,6%, terwijl die in de sociale sector met 0,7% afnamen in het derde kwartaal van 2020 (op jaarbasis). De tophuurprijzen bleven in 2020 stabiel in Lyon op 16,5 EUR/m²/maand.

D. Woningbestand

Het Franse woningbestand werd begin 2020 geschat op 37 miljoen wooneenheden, waarvan 81,7% hoofdverblijven, 9,9% tweede verblijven en 8,4% leegstand. Parijs heeft een aandeel van 4,734 miljoen wooneenheden in dit bestand. De laatste 30 jaar groeide het totale bestand met 1,1% per jaar, wat sneller is dan de algemene bevolkingsgroei maar dichter bij de stijging van het aantal huishoudens. Eurostat rapporteert dat 64% van de bevolking eigenaar is van zijn woning, terwijl 36% een woning huurt. Over het geheel genomen ligt dat zeer dicht bij het gemiddelde van de eurozone.

E. Nieuwbouw

De lockdowns naar aanleiding van de pandemie hebben gewogen op de bouw en het aantal bouwvergunningen in Frankrijk. Het aantal vergunningen in het derde kwartaal daalde met 16% tot 270.700 in vergelijking met dezelfde periode in 2019. Dit gezegd zijnde waren er in september meer vergunningen dan in eender welke andere maand in 2020, wat erop wijst dat de markt opnieuw aantrekt. De vertraging in de eerste jaarhelft is ook terug te zien in het aantal biedingen en reserveringen voor nieuwbouw. De biedingen noteerden het laagste cijfer (37.961) in meer dan tien jaar en de verkopen daalden in het tweede kwartaal met 42% op jaarbasis. Door de crisis lag het aantal annuleringen bijzonder hoog. Om de voorraad onder controle te houden, gingen ontwikkelaars over tot verhuur en andere alternatieven voor meer dan 6.000 te koop staande panden. Toch stegen nieuwbouwprijzen in het derde kwartaal met 2,5% op jaarbasis.

Kerncijfers: De prijs van het Franse residentiële vastgoed steeg in het derde kwartaal met 5,0% op jaarbasis; 10.860 EUR/m² was de gemiddelde prijs van tweedehands appartementen in Parijs; In grote regionale stadscentra stegen de prijzen van appartementen in het derde kwartaal met 7,8% op jaarbasis

bronnen: CBRE, Eurostat, INSEE, BTSLC, SDES

II. Kantoormarkt in Frankrijk

A. Regio Parijs

De Parijse kantoormarkt is een van de meest dynamische van Europa. Het kantoorbestand steeg in de loop van het jaar met 439.000 m² (0,75%), tot 58,78 miljoen m² aan het einde van 2020.

De COVID-19-pandemie woog in 2020 op de kantooractiviteit in Parijs en bij uitbreiding in heel Frankrijk. De take-up in Île-de-France bedroeg 1,32 miljoen m², een daling van 45% tegenover 2019. Gebruikers in grote markten hebben de trend gevolgd om de huidige ruimte te heronderhandelen en de besluitvorming uit te stellen tot er meer duidelijkheid is en de vastgoedstrategieën kunnen worden bijgestuurd. Het grote-oppervlaktesegment (>5.000 m²) had het meest te lijden, terwijl ruimtes <5.000 m² veerkrachtiger waren. In brutocijfers noteerde La Défense als enige submarkt van Parijs een toegenomen take-up.

De leegstand nam toe als gevolg van de lagere activiteit en de voltooiing van grote projecten. Toch blijft de leegstand in Île-de-France laag met 6,3% eind 2020. De beschikbaarheid in het centrum van Parijs ligt lager met ongeveer 4% (Paris Centre Ouest), terwijl die in La Défense (10,7%) en de zone Croissant Ouest (10,7%) hoger ligt.

Ondanks de onzekerheid op de kantoormarkten blijven de tophuurprijzen stijgen door de standaard van nieuwe projecten en de vraag naar goed gelegen kwaliteitsruimte. Commercieel vastgoed kende een stijging van 6% op jaarbasis tot 930 EUR/m²/jaar. In Zuid-Parijs was er een nog grotere stijging van 18% tot 900 EUR/m²/jaar. De tophuurprijzen in La Défense daalden licht tot 530 EUR/m²/jaar.

B. Regionale kantoormarkt

Hoewel Parijs de favoriete bestemming blijft voor kantoren, bieden de regionale markten aanzienlijke ruimte tegen lagere huurwaarden. De markten van Lyon, Rijsel, Toulouse, Marseille en Bordeaux tellen samen 22 miljoen m², waarbij Lyon het grootst is. De markten waren echter niet immuun voor de onzekerheid naar aanleiding van de pandemie, aangezien de take-up in 2020 met 46% is afgenomen tot 603.000 m². De evolutie van de leegstand verschilt van markt tot markt en de tophuurprijzen worden goed ondersteund doordat Rijsel en Toulouse kleine stijgingen noteerden.

C. Investeringen

De eerste maanden van de pandemie kwamen de investeringsmarkten tot stilstand als gevolg van de onzekerheid en de reisbeperkingen die gepaard gingen met de lockdowns. Deals kwamen opnieuw op gang naarmate iedereen leerde werken binnen de beperkingen. Het resultaat was dat de totale investeringen in commercieel vastgoed in Frankrijk 28,98 miljard euro bedroegen in 2020, wat 38% minder is ten opzichte van het voorgaande jaar. Kantoren waren goed voor 18,274 miljard euro of 63% van deze activiteit. De investeringen in kantoren in Parijs bedroegen 15,74 miljard euro of 86% van alle kantoorinvesteringen in Frankrijk, wat overeenkomt met de recente activiteit.

Wat de prijsstelling betreft, is de rendementskloof tussen de kernmarkten en de perifere markten in de loop van 2020 groter geworden. De centrale markten kenden een lichte daling van de rendementen met 5 tot 15 bp, terwijl de rendementen in de periferie met 25 tot 50 bp stegen. Verschillende factoren beïnvloedden deze ontwikkeling, waaronder de relatieve veiligheid van centrale Parijse kantooractiva en een toename van de risicoperceptie door banken en investeerders voor andere markten of kantoorklassen.

Kerncijfers: 1,32 miljoen m² take-up van kantoren in Île-de-France; 3,7% leegstand in commercieel vastgoed; tophuurprijzen van 930 EUR/m²/jaar; 15,74 miljard euro geïnvesteerd in kantoren in Parijs

bronnen: CBRE