

Île-de-France - Büromarkt - 2020 H1

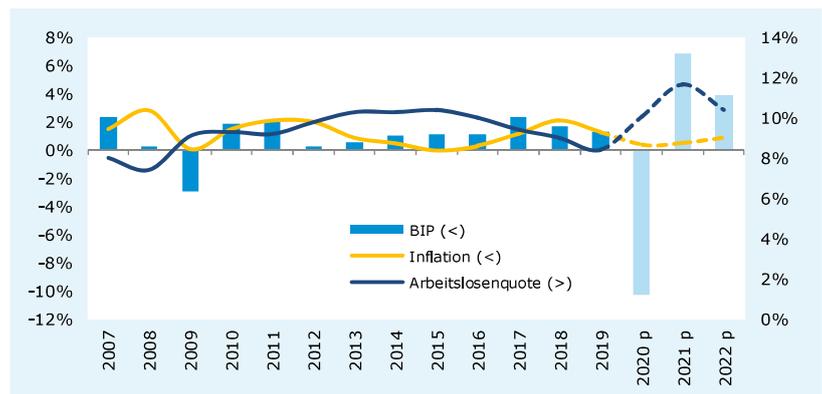
Wirtschaft

- In Q1 2020, fiel das franz. BIP um -5,8%, der stärkste vierteljährliche Rückgang seit 1949. Dies war in erster Linie mit dem lock-down seit Mitte März verbunden.
- Die Arbeitslosenquote reduzierte sich in Q1 2020 weiterhin um -0,3 Bp im Quartal und -0,9 Bp im Jahresvergleich.

Trends

- Die franz. Nationalbank prognostiziert einen BIP Rückgang von -10,3 % in 2020 und erneuten Anstieg von +6,9% für 2021.
- Es wird erwartet, dass die Arbeitslosenquote bis 2021 auf 11,7% steigt, bevor sie sich bis 2022 wieder auf 10,4% reduziert.

Wirtschaftskontext Frankreich



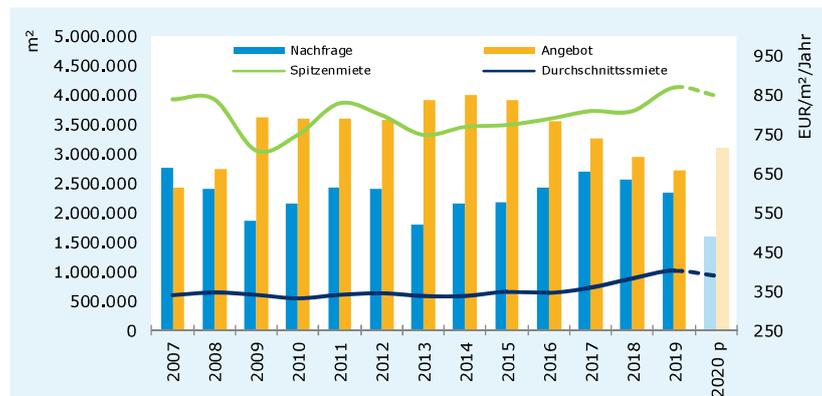
Mietmarkt

- Aufgrund der Corona-Krise erreichte die Büroflächennachfrage in H1 2020 nur etwa 667.000 m², dies entspricht -49% im Vergleich zu H1 2019 und lag deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt des Marktes (1.102.000 m², 2001-2020)
- Das Büroflächenangebot war über die letzten 4 Jahre fast kontinuierlich rückläufig, stieg aber mit >10% über die ersten sechs Monate in 2020 auf über 2,9 Mil. m².
- Infolge kletterte die Leerstandsrate von 4,9% in 2019 bis Juni 2020 auf 5,5%.

Trends

- Wir erwarten, dass die Büroflächennachfrage in 2020 auf die Schwellenwerte vorheriger Krisen zwischen 1,4 Mil. bis 1,7 Mil. m² absinken wird.
- Bei geringer Nettoabsorption (Nachfrage durch neue Unternehmen, oder Expansion, nicht nur Optimierungen), werden das Flächenangebot und die Leerstandsrate weiter steigen.
- Viele Fertigstellungen verzögern sich jedoch bereits und 59% der Flächen im Bau sind vorvermietet, was einen zu starken Anstieg des Leerstandes verhindern sollte.

Mietmarkt



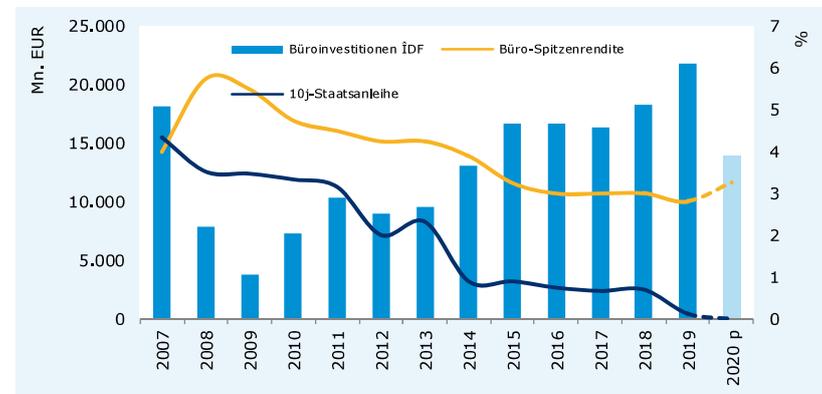
Mieten

- Nach einem Anstieg von über 7% im vergangenen Jahr verharrte die Spitzenmiete in H1 2020 bei 870 EUR/m².
- Die Durchschnittsmieten für gebrauchte Flächen stiegen über die ersten sechs Monate um 0,4% auf 412 EUR/m².

Trends

- Mietentwicklungen zeigen i.d.R. eine Verzögerung von 6-12 Monaten im Vergleich zu Veränderungen in der Realwirtschaft. Die Mieten müssten daher noch sinken und die Mietanreize steigen.

Investmentmarkt



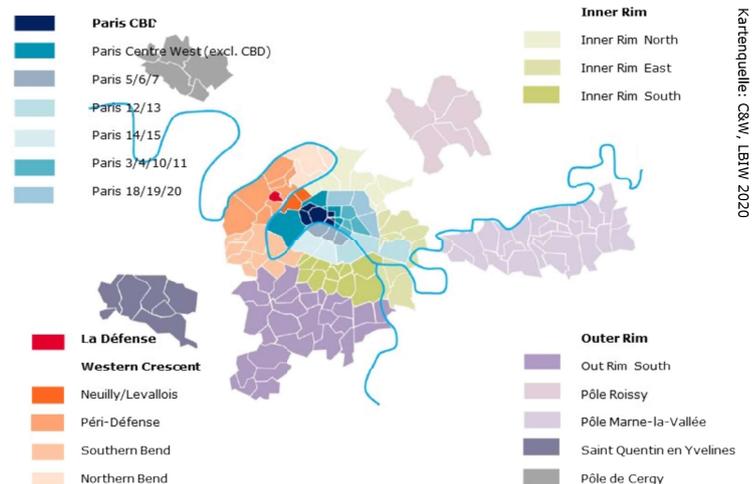
Investmentmarkt

- In Q2 2020 wurden nur 1,7 Mrd. EUR in Büroimmobilien in der Île-de-France investiert (vs. 7,9 Mrd. EUR in Q4, 6,9 Mrd. EUR in Q2 2019).
- Die Spitzenrenditen lagen weiterhin knapp unter 3%.

Trends

- Aufgrund der Covid-19 Krise werden sich Büroinvestitionen voraussichtlich verlangsamen und die Spitzenrenditen ansteigen.
- Da Prime jedoch noch knapp ist, wird sich die Krise vermutlich stärker auf das Investitionsvolumen, als auf die Spitzenpreise auswirken.

Büroteilmärkte



Île-de-France - Büromarkt - 2020 H1

Mietmarkt nach Teilmärkten

- In H1 2020 sank die Mietnachfrage in allen Teilmärkten, außer in La Défense.
- Die Nachfrage sank über die ersten sechs Monate mit -68% besonders stark im Western Crescent, gefolgt vom Inner Rim (-58%) und Outer Rim (-52%).
- In Paris verringerte sich die Nachfrage in H1 um -44% gegenüber dem Vorjahr.
- In La Défense wurde die Mietnachfrage durch eine große Transaktion von TOTAL gestützt (The LINK, 126.000 m²). In Folge stieg die Nachfrage in diesem Teilmarkt in H1 um 63% im Vergleich zum Vorjahr.
- Die Leerstände sind durchgängig gestiegen, variieren aber deutlich von nur 2,8% in Paris bis zu 10% im Western Crescent.

Trends

- Für La Défense wird aufgrund einer erhöhten Pipeline weiterhin mit einem überdurchschnittlichem Anstieg des Angebots gerechnet. Obwohl sich einige Projekte verzögern, wird sich dies aufgrund der abschwächenden Nachfrage wahrscheinlich nicht ändern.
- Niedrige Vorvermietungs niveaus werden auch den Leerstand in den nördlichen Teilmärkten antreiben, während dieser im Pariser Zentrum begrenzt bleiben sollte.

Mieten nach Teilmärkten

- Wie bei den Leerständen bestehen auch deutliche Unterschiede bei den Mietniveaus der Teilmärkte. Generell sinken die Mieten mit zunehmendem Abstand zum Zentrum. Einige Vororte bilden eine Ausnahme auf Grund z.B. günstiger Verkehrsanbindung.
- In Q2 2020 wurden noch stabile Spitzmieten gemeldet, zwischen 870 EUR/m² in Paris und 235 EUR/m² im Outer Rim.
- Durchschnittsmieten für neue/renovierte Flächen sanken um -2,6% im Western Crescent und stiegen im Inner Rim sowie in La Défense um +3% und +4% im Quartal. Durchschnittsmieten für 2nd Hand Flächen stiegen in Paris um 4% auf 520 EUR/m², während das West Crescent Erneut ein Absinken um -3% im Quartal auf 300 EUR/m² verzeichnete.

Trends

- In Gebieten mit hohem Angebot sollten die Mietanreize steigen und/oder die Mieten sinken (La Défense, Peri-Défense, nördl. Inner Rim).
- Die Mieten im Zentrum sollten auf Grund besserer Marktfundamente mit u.a. geringen Leerständen besser standhalten.

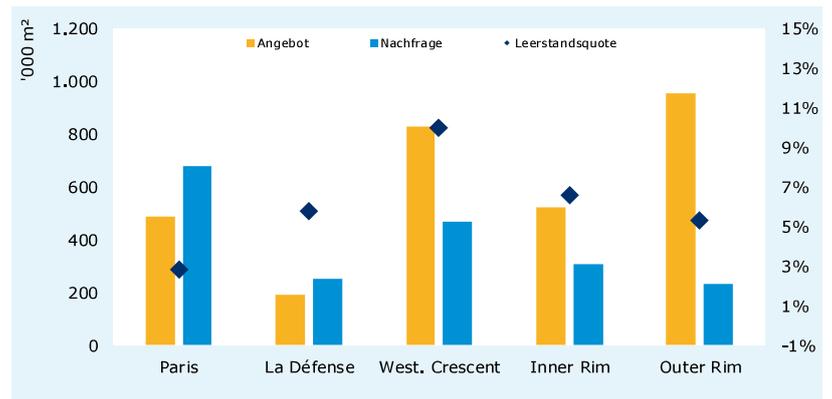
Investment nach Teilmärkten

- In Paris CBD fiel die Spitzenrendite Ende 2019 unter das historische Minimum von 3% und stabilisierte sich dann bei 2,8%.
- Ende Juni betrug der Spread von Büro-Spitzenrenditen zu 10j-Staatsanleihen etwa 280 Bp, über dem Zehnjahres-Durchschnitt (220 Bp).

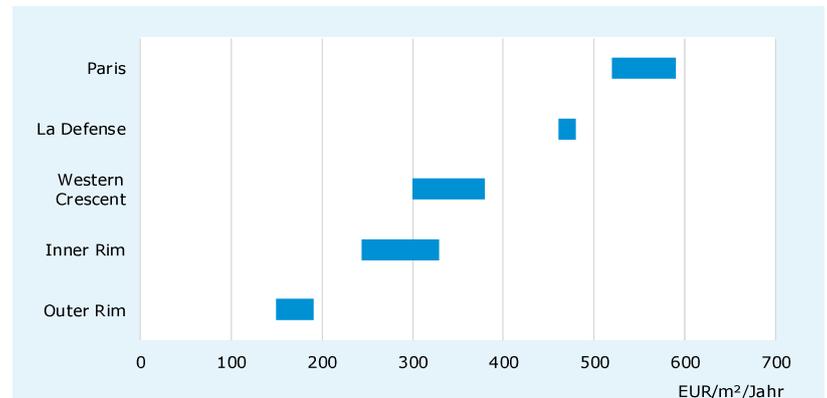
Trends

- Zukünftig sollte sich der Renditeabstand zwischen Prime und risikoreicheren Immobilien (auf Grund von Lage, oder Mieterprofil) vergrößern.

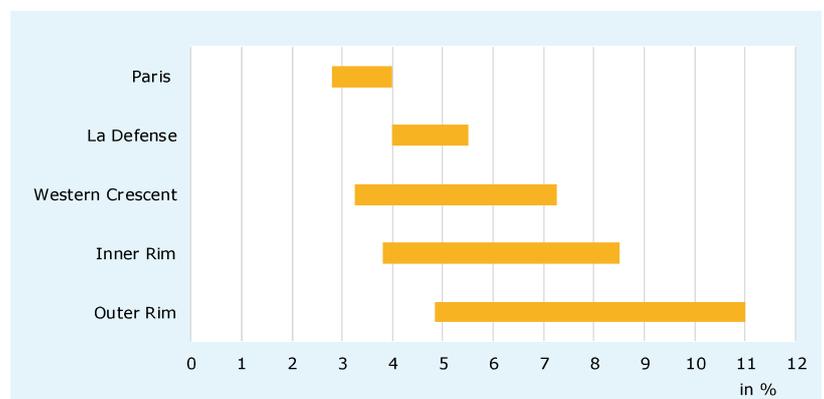
Angebot und Nachfrage nach Teilmärkten



Mietbandbreiten der Durchschnittsmieten



Renditebandbreiten (netto)



Marktüberblick — H1 2020

	Nachfrage H1 in m ²	Trend H1	Leerstand in %	Trend H1	Spitzenmiete, EUR/m ² /Jahr	Trend H1	Spitzenrendite Netto, in %	Trend H1
Paris	245.000	↘	2,8	↗	870	→	2,80	→
La Défense	156.000	↗	5,8	↗	540	→	4,00	→
Western Crescent	90.800	↘	10,0	↗	600	→	3,25	→
Inner Rim	45.400	↘	6,6	↗	360	→	3,80	→
Outer Rim	75.000	↘	5,3	↗	235	→	4,85	→

Île-de-France - Office Market - 2020 H1

Economy

In Q1 2020, French GDP fell sharply by -5.8%, the biggest quarterly drop since 1949. This was primarily linked to the lockdown since mid-March.

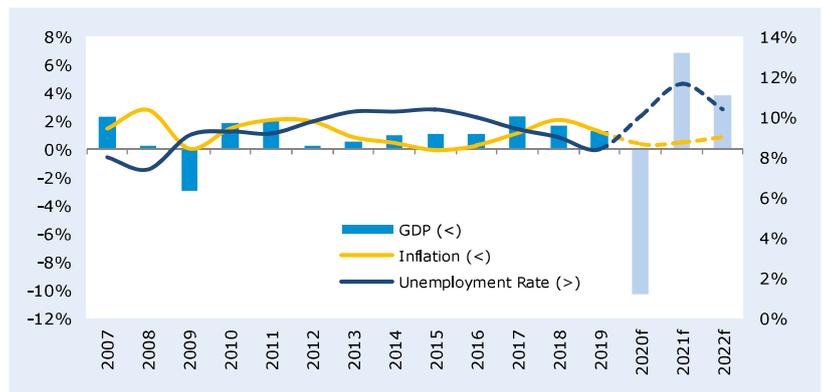
In Q1 2020 the French unemployment rate still fell by -0.3 bps qoq and -0.9 bps yoy to 7.8%.

Trends

The French National Bank forecasts GDP to fall by -10.3 % in 2020 before rising again to 6.9 % in 2021.

The unemployment rate is expected to rise until 11.7% in 2021 before falling back to 10.4% by 2022.

Economic Context France



Occupier market

Due to the corona health crisis take-up in H1 2020 only reached about 667,000 sqm, which was -49% compared to H1 2019 and clearly below the markets long-term average (1,102,000 m², 2001-2020).

Available office space, which had almost continuously fallen over the last four years, rose again by over 10% over the first six months of the year to over 2.9 mil. sqm.

As a result, the vacancy rate climbed to 5.5%, up from 4.9% at the end of last year.

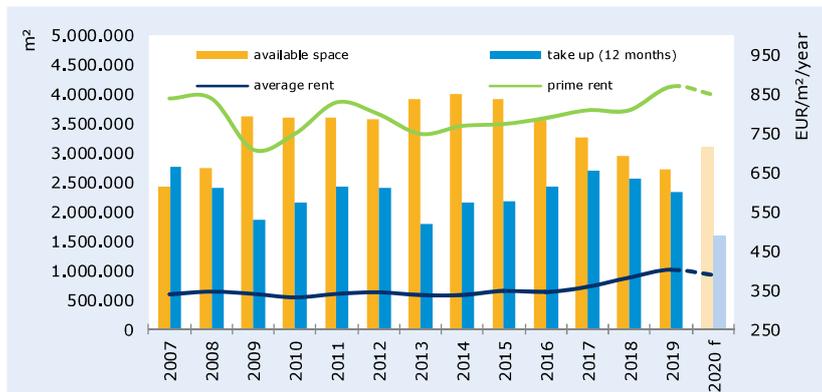
Trends

We expect take-up to fall to threshold levels recorded in previous crises between 1.4 mil. to 1.7 mil. m² by the end of 2020.

With net absorption being low (demand through new companies or expansion, not only optimisation), the office availability and vacancy rate will rise.

However, many deliveries are delayed and 59% of office space under construction is already pre-let which should prevent the vacancy rate from rising too much.

Occupier market

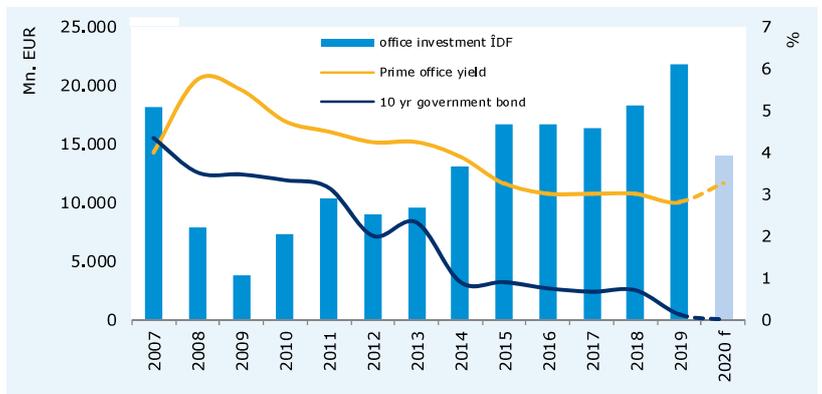


Rents

After a hike of over 7% last year, prime rents remained stable at 870 EUR/m² over H1 2020.

Average headline rents for 2nd hand space rose by 4% over the first six months of the year to 412 EUR/m².

Investment Market



Trends

Rental development typically reveals a lagging of about 6-12 months compared to changes in the real economy. A fall in headline rents are therefore still likely to come and incentives should rise.

Investment market

Foreign and French investors were clearly on the retreat in Q2 2020 and office investment only recorded 1.7 bn. EUR in Île-de-France (vs. 7.9 bn. in Q4 and 6.9 bn. EUR in Q2 2019).

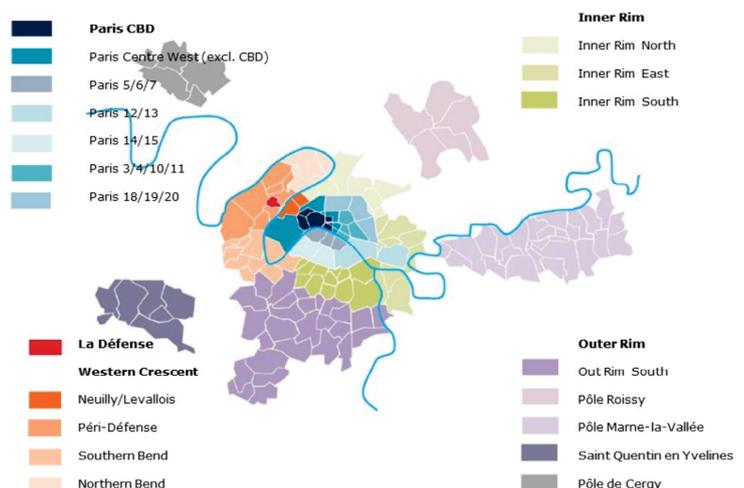
Prime yields were still quoted below 3%.

Trends

Due to the health crisis, office investment is expected to slow and prime yields are likely to rise again.

However, as prime is still scarce, the bigger impact is expected to be on investment volumes rather than pricing.

Office Submarkets



Île-de-France - Office Market - 2020 H1

Occupier market by submarket

- In H1 2020, take-up reduced in all sub-markets with La Défense being the only exception.
- Take-up reduced particularly strong in the Western Crescent by -68% over the first six months compared to the same period last year, followed by the Inner Rim (-58%) and the Outer Rim (-52%).
- In Paris, take-up reduced by about -44% in H1 2020 compared to previous year.
- In La Défense, take-up was supported by one large letting transaction from TOTAL (The LINK, 126,000 sqm). Take-up therefore managed to rise by +63% over H1 2020 compared to previous year.
- Vacancy rates are generally on the rise but still vary significantly from only 2.8% in Paris to 10.0% in the Western Crescent.

Trends

- La Défense is expected to see an over average rising stock in 2020/2021 due to an increased development pipeline. Even with some projects being delayed, due to deteriorating take-up, the outcome is not likely to change.
- Relatively low pre-let levels will also spur the vacancy in the northern submarkets while vacancy rises in the Paris central markets should remain more limited.

Rents by submarket

- As for vacancy rates, marked differences exist regarding rental levels in the various submarkets. Generally, rents decrease with increasing distance to the centre. Some suburbs present an exception due to eg. favourable transport links.
- In Q2 2020, prime rents were still reported stable and ranged between 870 EUR/m² in Paris and 235 EUR/m² in the Outer Rim.
- Average rents for new/renovated space fell by -2.6% in the Western Crescent and rose in the Inner Rim and La Défense by 3% qoq and 4% qoq respectively. Average rents for 2nd hand space rose in Paris by 4% qoq to 520 EUR/m², while the Western Crescent, again, recoded falls of -3% qoq to reach 300 EUR/m².

Trends

- Incentives should rise and rents decrease in areas where supply is abundant (La Défense, Peri-Défense, Inner Rim North).
- Rents will resist better in Central Paris where market fundamentals are better with very low vacancy.

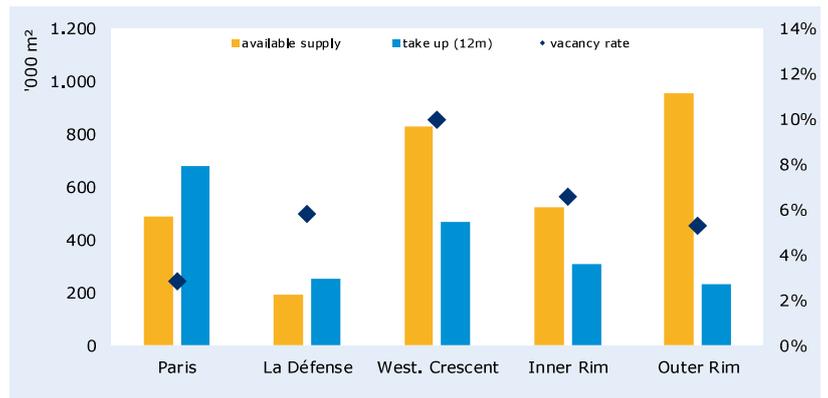
Investment by submarket

- In the Paris CBD, prime yields dropped below the historic minima of 3.0% at end of 2019, stabilising thereafter at 2.8%.
- End of June 2020, the spread of prime office yields and bond yields was about 280 bps, above the ten-year average (220 basis points) representing an interesting risk premium.

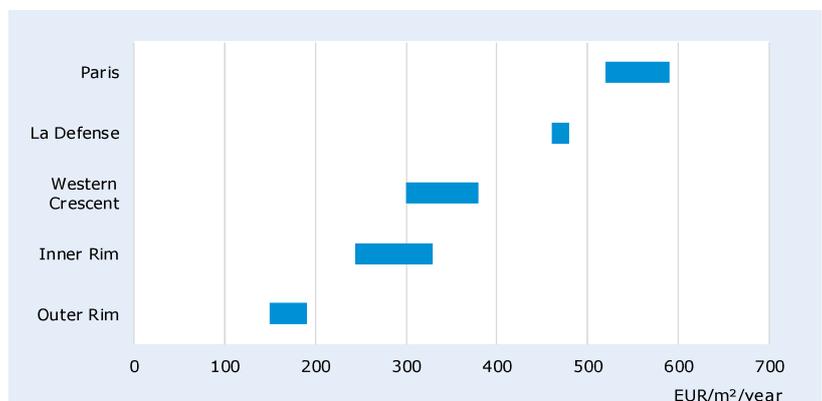
Trends

- Going forward the yield gap between prime and secondary asset (properties that present a higher level of risk due to eg tenant profiles or locations) should widen.

Occupier demand and vacancy rates



Rent spread (average rents, 2nd hand—new/renovated space)



Yield spread (net) by submarket



Market Overview — H1 2020

	Take-up H1 in m ²	Evol. H1	Vacancy, in %	Evol. H1	Prime Rents, EUR/m ² /year	Evol. H1	Prime NIY, in %	Evol. H1
Paris	245,600	↘	2.8	↗	870	→	2.80	→
La Défense	156,000	↗	5.8	↗	540	→	4.00	→
Western Crescent	90,800	↘	10.0	↗	600	→	3.25	→
Inner Rim	45,400	↘	6.6	↗	360	→	3.80	→
Outer Rim	75,000	↘	5.3	↗	235	→	4.85	→