

De regeneratie is aan de gang ondanks een moeilijke investeringscontext

Brussel, 10 december 2024 - JLL, Belgische leider in de vastgoedsector, presenteert zijn balans van de Brusselse kantorenmarkt voor 2024. De belangrijkste bevindingen tonen een voorzichtig marktherstel, gekenmerkt door een sterke trend naar activa-regeneratie, ondanks aanhoudende uitdagingen.

Voorzichtige herstart van de gebruikersmarkt:

Een lichte stijging in de opname. Volgens onze schattingen zal de opname tegen eind december 325.000 m² bereiken, een stijging van 5% ten opzichte van 2023, maar nog steeds onder het vijfjaarsgemiddelde van 379.000 m². De balans van de Brusselse kantorenmarkt blijft dus gemengd.

Christophe Golenvaux, Head of Office Agency Brussel en Wallonië bij JLL, benadrukt: *"Het opvallendste feit van 2024 is het recordaandeel van 'Grade A'-panden in de transacties. Deze activa, 5 jaar of jonger, bestaand of in aanbouw, vertegenwoordigen 56% van het transactievolume volgens onze schattingen eind november. Deze significante stijging overtreft ruimschoots de 46% van 2023 en het vijfjaarsgemiddelde van 44%. Deze trend weerspiegelt een groeiende vraag naar moderne en duurzame kantoorruimtes."*

Enkele belangrijke transacties illustreren deze trend:

- Ten eerste speelden de Europese instellingen een belangrijke rol door 48.000 m² te huren in drie gebouwen in renovatie. JLL trad op als adviseur voor de grootste transactie, goed voor 24.000 m² in Montgomery Square van Kolmont. Er worden minstens 5 bijkomende transacties verwacht in 2025, wat betekent dat de Europese instellingen in 18 maanden tijd 150.000 m² verouderde kantoren zullen hebben vervangen door nieuwe, ofwel bijna 10% van hun totale vastgoedportefeuille. Deze sector vertegenwoordigde 15% van de opname in 2024, vergeleken met 18% in 2023.
- Ten tweede was de private sector ook zeer actief, goed voor 68% van het geschatte transactievolume. De meest emblematische transactie was de voorverhuur door Engie van 31.500 m² in het OXY-project van Immoel en Whitewood in het hart van Brussel, een gemengd regeneratieproject met de beste groene certificeringen, waaronder een BREEAM Outstanding.
- Tot slot was het segment van de overheidsadministraties grotendeels inactief gedurende het jaar vanwege de verkiezingen, met als opmerkelijke uitzondering de scholen en universiteiten die 33.000 m² opnamen in de afgelopen twaalf maanden.

Deze trends illustreren een contrasterende marktdynamiek, met een sterke focus op activa-regeneratie en duurzaamheid, vooral in de private sector en bij Europese instellingen.

Multinationals geven meer prioriteit aan duurzaamheid dan Belgische bedrijven en KMO's in hun vastgoedkeuzes. **Pierre-Paul Verelst, Head of Research bij JLL BeLux**, legt uit: *"Onze analyse van de transacties in de private sector in Brussel over de afgelopen vijf jaar onthult uitgesproken voorkeuren wat betreft de kwaliteit van gebouwen. 67% van het transactievolume van multinationals betreft 'Grade A', terwijl voor KMO's en lokale Belgische bedrijven de verdeling evenwichtiger is. Opmerkelijk is dat 'Grade C' (meer dan 15 jaar oud en niet gerenoveerd) domineert met 39% voor deze laatste."*

Hij voegt eraan toe: *"Dit verschil kan worden verklaard door verschillende factoren. Enerzijds zijn de hoge kosten verbonden aan de vergroening van vastgoed moeilijker te absorberen voor kleinere bedrijven in de huidige economische context. Anderzijds worden multinationals, vooral beursgenoteerde, geconfronteerd met strengere duurzaamheidsdoelstellingen."*

De huurleegstand neemt toe, maar minder dan verwacht, wat een actieve dynamiek van het Brusselse kantorenbestand weerspiegelt. Het nieuwbouwvolume kende een spectaculaire stijging van 147% op jaarbasis, tot 295.000 m², waarvan 102.800 m² onmiddellijk beschikbaar. Deze evolutie getuigt van een

efficiënte regeneratie van het tertiaire vastgoed. Hoewel de totale beschikbaarheid met 108.702 m² is toegenomen, betreft slechts 34.011 m² Grade A, wat wijst op een sterke absorptie van kwaliteitsruimtes.

Inderdaad, bijna 75% van de speculatieve opleveringen vond kopers in de loop van het jaar, wat een aanhoudende vraag naar moderne en duurzame kantoren onderstreept. In totaal bereikt de beschikbaarheid in Brussel nu 1.044.522 m², ofwel een leegstandspercentage van 8%, tegenover 7,1% het jaar ervoor. Deze lichte stijging weerspiegelt een markt in transitie, waar de vraag naar kwaliteitsruimtes sterk blijft ondanks de toename van het aanbod.

De huurprijzen blijven stijgen. In 2024 werd een nieuw record bereikt voor de "prime" huurprijs: 400€/m²/jaar, een spectaculaire stijging van 18% ten opzichte van 2023. **Pierre-Paul Verelst** legt dit fenomeen uit: *"Deze dubbelcijferige groei, waargenomen bij nieuwe projecten in de meeste wijken, is voornamelijk het gevolg van de stijging en het hoog blijven van de bouwkosten, eerder dan van een onevenwicht tussen vraag en aanbod voor nieuwe panden. Met bouw- of renovatiekosten van rond de 2.000 € per m² wordt het onmogelijk om voldoende marges te behouden op de vorige huurniveaus."*

Gezien de relatieve schaarste aan kwaliteitspanden is het onwaarschijnlijk dat deze trend in de nabije toekomst zal omkeren.

Een nieuw moeilijk jaar voor vastgoedinvesteringen

De vastgoedinvesteringmarkt bleef in 2024 onder druk staan, met een totaal volume van ongeveer 2,9 miljard euro (exclusief fusies en overnames), vergelijkbaar met 2023. Een diepgaande analyse onthult echter belangrijke uitdagingen:

- Als we de uitzonderlijke City Forward-transactie buiten beschouwing laten, daalt het volume tot ongeveer 2 miljard euro, het laagste niveau sinds de financiële crisis van 2011. Het kantorensegment kent daardoor zijn slechtste jaar ooit.
- De hoofdoorzaak: de stijging van de rentevoeten en financieringskosten, die veel investeerders aan de zijlijn gehouden heeft, vooral degenen die zich richten op het "core" segment.
- De voorlopige cijfers van begin december tonen aan dat 52% van de transacties, over alle activaklassen heen, "value-add" transacties betreft. Dit percentage stijgt zelfs tot 87% in het kantorensegment, wat een significante verandering in investeringsstrategieën onderstreept.

De financieringsvoorwaarden evolueren geleidelijk. Na de rentevoetaanpassingen door de Europese Centrale Bank stabiliseert de schuldenlast zich of daalt zelfs licht.

De "prime" rendementen voor kantoren blijven op het niveau van 2023, namelijk 5,0% voor nieuwe panden in het CBD.

Vincent Van Brée, Head of Capital Markets BeLux bij JLL, merkt op: *"Het verschil tussen obligatie- en vastgoedrendementen wijst op een geleidelijke heropbouw van de risicopremie. Hoewel sommige spelers wachten op gunstigere omstandigheden om hun mature activa te verkopen, hebben we geen grote bankabandons of gedwongen verkopen in België waargenomen."*

Speculatieve projecten hebben echter moeite om bankfinanciering te vinden, waarbij de risicoaversie hoog blijft. Grote banken leggen strengere criteria op, met name op het gebied van duurzaamheid en energie-efficiëntie.

In deze context wordt de diversificatie van financieringsbronnen cruciaal. Hij preciseert: *"JLL heeft een Capital Markets Debt Advisory dienst gelanceerd in België en Luxemburg. We adviseren investeerders en ontwikkelaars bij het (her)structureren van hun schuld en faciliteren de private plaatsing van financieringsinstrumenten, met name bij obligatiefondsen en private equity-investeerders."*

Concluderend biedt de Brusselse kantorenmarkt in 2024 een contrastrijk beeld.

Enerzijds zien we een voorzichtig herstel van de gebruikersmarkt, met een sterke trend naar activa-regeneratie en een groeiende vraag naar moderne en duurzame kantoorruimtes. Deze trend is vooral opvallend bij multinationals en Europese instellingen.

Anderzijds blijft de investeringsmarkt onder druk staan, met het laagste investeringsvolume op jaarbasis sinds de crisis van 2011, voornamelijk door de stijging van de rentevoeten en financieringskosten. De stabilisatie van de "prime" rendementen en de geleidelijke evolutie van de financieringsvoorwaarden laten echter tekenen van verbetering zien.

De grootste uitdaging voor de komende jaren zal zijn om het hele Brusselse vastgoedbestand af te stemmen op de doelstellingen van koolstofneutraliteit, terwijl wordt voldaan aan de groeiende eisen op het gebied van duurzaamheid en energie-efficiëntie. Deze transitie zal aanzienlijke inspanningen vergen, maar biedt ook een kans voor transformatie en langetermijnwaardevorming in de Brusselse vastgoedsector.

Sébastien Giordano, Country Lead JLL Belgium en Head of P&DS BeLux, sluit af: *"De resultaten van 2024 tonen aan dat de regeneratie van het Brusselse vastgoedbestand aan de gang is. Er moet echter nog veel werk worden verzet om de volledige kantorenvoorraad af te stemmen op de doelstellingen van koolstofneutraliteit, vooral in de sector van de federale administraties. Deze transitie vertegenwoordigt een grote kans. JLL heeft zich tot doel gesteld de verschillende actoren te begeleiden in hun traject naar koolstofneutraliteit. Onze holistische benadering is erop gericht vastgoed te herdefiniëren als een structureel element op lange termijn, verder dan zijn eenvoudige functie als actief. Door deze visie te omarmen, kunnen we collectief het Brusselse vastgoedbestand transformeren, het duurzamer, efficiënter en beter aangepast aan toekomstige behoeften maken. Deze aanpak beantwoordt niet alleen aan de milieu-imperatieven, maar versterkt ook de veerkracht en de waarde op lange termijn van de vastgoedsector als geheel."*

-Einde-

Contactpersonen bij JLL:

Sébastien Giordano, Country Lead JLL BeLux & Head of P&DS BeLux

Telefoon: 02 550 25 25 – **E-mail:** sebastien.giordano@jll.com

Christophe Golenvaux*, Head of Office Agency Brussels and Wallonia

Phone: 02 550 25 18 – **Email:** christophe.golenvaux@jll.com

* LWL Invest srl

Pierre-Paul Verelst, Head of Research BeLux

Telefoon: 02 550 25 04 – **E-mail:** pierre-paul.verelst@jll.com

Vincent Van Brée, Head of Capital Markets BeLux

Telefoon: 02 550 26 65 – **E-mail:** vincent.vanbree@jll.com

Valina Sempot, Head of Marketing & Communication, and Information Management JLL BeLux**

Telefoon: 02 550 25 37 - **E-mail:** Valina.Sempot@jll.com

** VSMC srl

JLL.be - JLLIMMO.be

About JLL

For over 200 years, JLL (NYSE: JLL), a leading global commercial real estate and investment management company, has helped clients buy, build, occupy, manage and invest in a variety of commercial, industrial, hotel, residential and retail properties. A Fortune 500® company with annual revenue of \$20.9 billion and operations in over 80 countries around the world, our more than 105,000 employees bring the power of a global platform combined with local expertise. Driven by our purpose to shape the future of real estate for a better world, we help our clients, people and communities. JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated. For further information, visit jll.be.