

Is de kantorenmarkt in Brussel na de schok klaar voor een « reset » ?

Brussel, 12 december 2023 – zoals elk jaar maakt **JLL**, een van de Belgische leiders in commercieel vastgoed, de balans op van het jaar 2023 voor de Brusselse kantorenmarkt en voor vastgoedinvesteringen.

Na de recordcijfers van 2022 gingen er schokgolven door de **investeringsmarkt** in 2023, waaronder:

- Een financiële schok: het toprendement voor kantoren in Brussel, de “prime yield”, steeg met 100 basispunten naar 5%, wat sinds 2015 niet meer is voorgekomen. Hoewel de huurprijzen licht gestegen zijn, is de investeringswaarde van kantoorgebouwen met 28% gedaald ten opzichte van de piek in 2021. Op jaarbasis bedroeg de daling 18%. Voor de aankoop van een hoogwaardig, volledig verhuurd gebouw gelegen in het CBD (Central Business District), betaalt een investeerder momenteel 6.800 € per m².

Vincent Van Brée, Incoming Head of Capital Markets België en Luxemburg (01/01/2024), becommentarieert : *« In twee jaar tijd is de Belgische obligatierente gestegen van amper een half procent naar bijna 3% vandaag, terwijl de rente op kortetermijnleningen (euribor) in dezelfde periode is gestegen van -0,6% naar 4% begin december. Als gevolg hiervan wordt de dynamiek van beleggers met hoge schulden afgeremd en wordt de relevantie van vastgoedbeleggingen in vergelijking met andere activaklassen in twijfel getrokken. »*

- Een schok voor vastgoedwaarderingen: de moeilijkheid om de juiste prijs in te schatten in deze context van stijgende rentevoeten heeft de ambities van institutionele beleggers dan ook logischerwijs bekoeld. **Het volume dat in 2023 geïnvesteerd werd in vastgoed is het laagste sinds 2013.** Naar schatting zal het volume tegen eind 2023 slechts 2,5 miljard euro bereiken. De grote "Cityforward"-transactie die tegen het einde van het jaar wordt verwacht, zal deze cijfers naar verwachting enigszins opkrikken.
- Een schok in transactievolumes: wat dit jaar het meest ontbrak, waren transacties van meer dan € 50 miljoen. In dit marktsegment werd een abrupte daling van het aantal transacties geregistreerd. Dit is iets minder het geval voor herpositioneringstransacties met “toegevoegde waarde”, met name **dankzij de tussenkomst van private equity-investeerdere**.

Deze spelers hebben een beleggingshorizon op langere termijn dan institutionele beleggers en verhandelen hun vastgoed minder vaak ("buy to hold"-strategie), wat betekent dat ze hun portefeuillerotatie bewust afremmen.

- Een positieve noot : is het **einde van de « office-bashing »** in zicht? Ondanks het feit dat de kantoorsector de laatste tijd zwaar onder druk staat, lijkt het erop dat werknemers terugkeren naar kantoor (hetzelfde geldt wereldwijd). Daarnaast kunnen we stellen dat de Brusselse en Belgische kantorenmarkt solide fundamenteen hebben. En de banken vergissen zich niet: de beste illustratie is de herfinanciering van de schuld van Befimmo, die 1,5 miljard euro bedroeg.

De vastgoedmarkt voor kantoorgebruikers :

2023 wordt het jaar van de « reset ». De markt lijkt zich te herstellen, met een gemiddelde transactieomvang die met bijna 25% stijgt en een opnamevolume dat naar schatting 7% hoger zal liggen dan in 2022. In Groot-Brussel wordt het transactievolume tegen het einde van het jaar geraamd op 320.000 m².

« Reset » op vlak van duurzaamheid van de gebouwen : 60% van het volume betreft bestaande of geplande "Grade A" gebouwen. Dit is veel hoger dan het 5-jarig gemiddelde van slechts 44%. De kloof tussen nieuwe en oude gebouwen wordt jaar na jaar groter.

« Reset » wat transactiegrootte betreft : bedrijven die naar nieuwe gebouwen verhuizen, verminderen hun oppervlakte met 40% tot 50%.

« Reset » qua locatie: hoewel het CBD (veruit) het meest gevraagd blijft, met 55% van het opnamevolume, verhuisden sommige bedrijven dit jaar naar een onverwachte locatie. Zo zal de Europese Commissie naar verwachting het aantal gebouwen in de Noordwijk verdubbelen met de huur van de twee kantoortorens van Engie - voor bijna 78.000 m² - waarvan de helft begin 2024. Als gevolg hiervan verlaat de Europese Commissie definitief het Decentralised district. Hetzelfde geldt voor de groep L'Oréal, die dit voorbeeld volgt en zich ook vestigt in de Noordwijk, in het gebouw Quatuor. Sodexo en Monizze verlaten ook de gedecentraliseerde wijk ten gunste van het centrum van de hoofdstad. Nog verrassender is dat na TotalEnergies een andere Franse multinational zich in het stadscentrum zal vestigen, namelijk Engie. De energieleverancier zal bijna 30.000 m² betrekken in het kantoorgebouw Oxy, ontwikkeld door ImmoBel en Whitewood. Deze belangrijke transactie zal echter pas begin 2024 worden afgerond.

De "reset" bevestigt het verval van de Decentralised kantorenwijk die - met uitzondering van projecten zoals de Mix Brussels die duurzaamheid, diensten en welzijn biedt aan zijn gebruikers - steeds minder in trek is. Hetzelfde geldt voor de Brusselse periferie: enkel projecten in de buurt van de luchthaven met hun hoge scores op het vlak van duurzaamheid en multimodale toegankelijkheid blijven in trek bij bedrijven. Hetzelfde geldt voor bepaalde locaties in Waals-Brabant dankzij de groenere aard van hun omgeving en de thema's "Life Sciences".

Wat de evolutie van de beschikbaarheid betreft is er een lichte daling in Brussel, ondanks enkele speculatieve opleveringen zoals de Chancelier van Codic en de Wings van Ghelamco. JLL schat de leegstand in Groot-Brussel op 7,2%, tegenover 7,4% een jaar geleden. In het CBD is 3,7% beschikbaar ten opzichte van 3,9% in 2022 en tot slot is buiten het CBD 13,1% beschikbaar, tegen 13,3% een jaar geleden. Qua volume is er 947.000 m² beschikbaar, maar amper 12% daarvan is nieuw of volledig gerenoveerd in de afgelopen 5 jaar.

«Dit betekent dat het overgrote deel van wat gebruikers vandaag op de markt kunnen vinden, nog steeds op fossiele brandstoffen draait en dat het aanbod van 'fossielvrije' gebouwen slechts een klein deel uitmaakt van nieuwe gebouwen of gebouwen die in de afgelopen 5 jaar volledig zijn gerenoveerd», zegt **Christophe Golenvaux, Head of Office Agency Brussels and Wallonia.**

« Reset » van het toekomstige aanbod, zodat het beantwoordt aan de verwachtingen van de gebruikers : dit aanbod zal niet alleen koolstofneutraal moeten zijn volgens opgelegde criteria in bepaalde wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het zal ook gemengd moeten zijn. Met andere woorden, de kantoren van morgen zullen ook andere functies omvatten, waaronder wonen.

« Een initiatief dat we aanmoedigen omdat het tot doel heeft bepaalde wijken nieuw leven in te blazen en hun monofunctioneel karakter af te schaffen. De diversiteit die in toekomstige projecten nodig is, kan vergunningsaanvragen echter verder bemoeilijken. Een constructieve dialoog met de bevoegde autoriteiten in een vroeg stadium van het project is daarom van essentieel belang», vervolgt **Christophe Golenvaux.**

De huurprijzen zijn met 20% gestegen in het centrum van Brussel, tot 330 euro/m²/jaar – nog maar net onder de 340 euro die in de Europese wijk werd bereikt, een stijging van 3% op jaarbasis. Ook de huurprijzen in de Louizawijk zijn gestegen dit jaar, met 24% tot 340 euro, vooral dankzij nieuwe projecten. In de andere wijken heerst stabiliteit, maar tegen eind 2024 schat JLL dat de huurprijzen in de Vlaamse steden, de Brusselse rand en de Decentralised wijk allemaal zullen convergeren naar een huurniveau van ongeveer 200 euro/m²/jaar.

*« De schaarste aan beschikbare nieuwe gebouwen, de vertraging van de bouw, de bouwkosten die zeer hoog blijven en de financieringskosten die in twaalf maanden tijd letterlijk zijn geëxplodeerd, hebben geleid tot een verdere stijging van de « prime rents », de tophuurprijzen, analyseert **Pierre-Paul Verelst, Head of Research BeLux.***

Kortom, **de kortetermijnschok maakt plaats voor een « reset » op lange termijn.** Een "reset" in de zin van: minder monofunctionaliteit in commercieel vastgoed, minder fossiele brandstoffen, meer centralisatie op een beperkt aantal locaties, meer ontwikkelingen gericht op het welzijn van de gebruikers, weliswaar aan hogere huurprijzen.

-Einde-

Contactpersonen bij JLL:

Sebastien Giordano, Country Lead JLL Belux & Head of P&DS Belux

Phone: 02 550 25 25 – **Email:** sebastien.giordano@jll.com

Pierre-Paul Verelst, Head of Research Belux

Phone: 02 550 25 04 – **Email:** pierre-paul.verelst@jll.com

Christophe Golenvaux*, Head of Office Agency Brussels and Wallonia

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

* LWL Invest srl

Vincent Van Brée, Incoming Head of Capital Markets Belux (01/01/2024)

Phone: 02 550 26 65 – **Email:** vincent.vanbree@jll.com

Valina Sempot, Head of Marketing & Communications, Research, and Information Management JLL Belux**

Phone: 02 550 25 37 - **Email:** Valina.Sempot@jll.com

** VSMC srl

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 103,000 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 SEE A BRIGHTER WAYSM. JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated. For further information, visit jll.be.