

IMMOBEL RAPPORT ANNUEL 2018

ANALYSE DE MARCHÉ : BELGIQUE

I. MARCHÉ DES BUREAUX

A. BRUXELLES

2017 a été une année intéressante et de transition pour le marché bruxellois des bureaux. Réputée pour sa stabilité, la ville de Bruxelles a démontré sa capacité à être dynamique lorsque les conditions sont bonnes, impliquant une augmentation des loyers des biens de qualité. Par ailleurs, l'apparition d'un nouveau type d'occupants et l'émergence d'espaces de travail flexibles et destinés au coworking ont joué un rôle important sur la demande de bureaux.

B. RÉGIONS

L'activité régionale a été stable pour la plupart des centres urbains belges en 2017. Anvers a enregistré un pic après une période de récession, avec 153 600 m² pris en occupation. Gand a également affiché de bons résultats, avec une augmentation de la prise en occupation par rapport à l'année précédente.

C. DEMANDE

Le marché de bureaux bruxellois comptabilisait 397 474 m² de bureaux pris en occupation, sur un total de 756 702 m² en Belgique pour 2017. Si le volume pris en occupation est inférieur à celui de l'année précédente, avec un taux de 6,8%, il correspond parfaitement aux performances de la dernière décennie.

La principale évolution de l'année a été la première hausse des loyers des biens de qualité depuis 2010. Les contrats conclus à 315 €/m²/an dans le quartier Léopold et à 225 €/m²/an dans le Nord, le long du ring intérieur, ont mis une pression sur les loyers de nouveaux espaces au centre-ville. La demande des espaces flexibles et de coworking en Belgique se développe, avec plus de 200 centres d'affaires et 100 espaces de coworking déjà établis, ainsi que de nombreux incubateurs et accélérateurs.

D. TAUX DE VACANCE

Les années de faible développement menant à un manque d'emplacements de qualité, la conversion d'espaces plus anciens pour des usages alternatifs et la lente reprise de l'économie ont eu pour effet des taux de vacance constants. Le taux moyen de vacance pour le marché à Bruxelles, Anvers et Gand a baissé respectivement à 8,67%, 10,5% et 4,8%, par rapport à l'année précédente. Les espaces de catégorie A facilement disponibles sont limités sur tous les sous-marchés.

E. DÉVELOPPEMENT

Le développement de bureaux neufs a été très limité en 2017. Les nouvelles possibilités resteront rares jusqu'en 2019, soit 315 000 m², dont 185 000 m² (59%) disponibles. À moyen terme, les villes d'Anvers, de Malines, de Liège et de Namur vont ajouter d'importants espaces.

F. LOCATIONS

Le marché de la capitale a enregistré une augmentation des nouvelles activités concernant les espaces de catégorie A au cours des deux derniers trimestres. Dès lors, le loyer des emplacements de qualité s'est établi à 315 €/m²/an. Le loyer des bureaux de premier plan à Gand et Anvers se maintient respectivement à 155 €/m² et 150 €/m². À Liège, il est demeuré constant à 140 €/m². Malgré la hausse du niveau global des loyers des biens de premier plan sur des sous-marchés spécifiques, les loyers des espaces de bureau de seconde main sont restés plutôt stables.

G. INVESTISSEMENTS

Les investissements en immobilier commercial en Belgique ont atteint 3,2 milliards d'euros en 2017, dont 1,71 milliard d'euros pour les bureaux. 1,46 milliard d'euros (86% des investissements totaux sur le marché des bureaux) ont été consacrés à des propriétés situées à Bruxelles.

Statistiques clés : taux de vacance à Bruxelles de 8,6% ; loyers des espaces de qualité de 315 €/m²/an ; rendement primaire pour les locations standard de 4,2%

Sources : CBRE

II. MARCHÉ RÉSIDENTIEL

A. BRUXELLES

La tendance à la hausse sur le marché immobilier résidentiel bruxellois a été plutôt modérée en 2017. Selon les données préliminaires de 2017 du SPF Économie, les chiffres sont mitigés : l'augmentation des prix des appartements est faible (1,7%), tandis qu'elle a été plus importante pour les maisons (6,3%) et les villas (5,3%). Les indicateurs fondamentaux du marché restent favorables pour l'immobilier résidentiel à Bruxelles.

B. RÉGIONS

Des dynamiques multiples touchent le marché immobilier résidentiel dans les sous-marchés situés en dehors de la capitale belge. On observe dans certains centres urbains spécifiques, un mouvement des maisons vers des appartements de la part des pensionnés. En revanche, le marché des villes plus grandes comme Anvers ou Gand, est soutenu par une hausse de la population locale.

C. POPULATION

En 2017, la population belge a augmenté de 54 178 unités (0,48%). Cette croissance est attribuable à concurrence de 11 322 unités au solde naturel et de 42 239 unités aux migrations internationales nettes. Concernant Bruxelles, ce taux est en léger recul de 1,0% en 2017, lorsque l'on comptait 176 545 habitants.

Le nombre de ménages a également progressé en Belgique, à un rythme toutefois plus lent que la population au sens large. On dénombrait 4 877 805 ménages en 2017.

D. PARC DE LOGEMENTS

On note une hausse nette du parc de nouveaux biens de 50 836 unités en 2017. Parmi ceux-ci, 34 105 (67,1%) étaient des appartements. La ville de Bruxelles a vu la construction de 1 086 appartements rien qu'en 2017, ce qui représente une baisse de 11,0% par rapport à l'année précédente. Le parc de logements de Bruges et Louvain s'est quant à lui fortement élargi.

E. PRIX SPF

Les prix moyens des transactions pour les appartements ont régulièrement augmenté en 2017, avec une progression de 1,7% pour la Belgique dans son ensemble par rapport à l'année précédente. Gand (3,8%), Bruges (1,6%), Charleroi (15,1%) ont enregistré une hausse modérée des prix, tandis qu'ils ont été plus stables dans la Région bruxelloise (0,5%), à Anvers (0,7%) et à Louvain (0,1%).

Les prix des appartements étaient de 225 171 € en Belgique, de 224 772 € à Bruxelles, de 208 433 € à Anvers, de 247 628 € à Gand et de 173 384 € à Liège. Les données provisoires montrent une année 2017 plutôt modeste en ce qui concerne les prix.

F. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les prix de sortie des appartements neufs traditionnels à Bruxelles varient de 2 200 €/m² à 4 000 €/m² et ceux de certains projets luxueux atteignent même 6 000 €/m². À Anvers, les prix vont de 2 500 €/m² à 3 500 €/m², voire à plus de 5 000 €/m² pour certains immeubles neufs.

Statistiques clés : prix moyen des appartements en Belgique jusqu'au troisième trimestre de 2017 de 225 171 € ; 28 231 permis de bâtir résidentiels émis jusqu'en juillet 2017 ; 42 029 net de nouvelles habitations achevées en 2015

Sources : SPF Économie, IBSA, CBRE

III. LANDBANKING

A. PARC DE LOGEMENTS

Selon les données les plus récentes fournies par le SPF Économie, le parc de logements résidentiels était de 5 411 566 unités en Belgique en 2017. 55,7% des unités résidentielles sont établies en Flandre, 30,2% en Wallonie et 10,9% à Bruxelles.

La part des appartements sur le total du parc immobilier belge a augmenté de 22% depuis 1995. À l'heure actuelle, 1 logement sur 4 est un appartement. L'ancienneté des immeubles varie fortement d'une région à l'autre. En Flandre, 30,60% des immeubles ont été construits après 1981, contre 20,20% en Wallonie et seulement 6,4% dans la Région de Bruxelles-Capitale.

B. PERMIS DE BÂTIR

Les statistiques portant sur les permis de bâtir octroyés en 2017 sont disponibles pour les dix premiers mois de l'année. Le nombre de permis a connu une nette hausse par rapport à 2016. Pour l'ensemble du pays, 41 409 permis ont été accordés pour des unités résidentielles au cours des 9 premiers mois de l'année, soit 8,75% de moins que pour la même période de 2016.

En Flandre, 30 771 (-13,8% d'une année à l'autre) permis pour des unités résidentielles ont été obtenus. À Bruxelles et en Wallonie, leur tendance est positive, soit 1 161 (+34,70%) et 4 514 (+8,20%) respectivement.

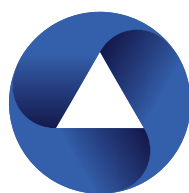
C. VALEUR DU TERRAIN

Les statistiques du SPF Économie concernant les terrains à bâtir sont limitées, mais elles montrent toujours que les prix suivent une tendance à la hausse claire et soutenue et que le nombre de transactions diminue progressivement. La pénurie de terrains à bâtir et la promotion des friches industrielles ou du développement urbain contribuent à ces tendances. Au niveau national, 16 905 transactions de terrains à bâtir ont été réalisées en 2014 au prix moyen de 119 €/m². Les prix relatifs ont augmenté de plus de 80% (2004-2014) en Flandre et en Wallonie. À Bruxelles, les prix progressent également, mais en suivant une trajectoire beaucoup plus volatile.

Le prix de vente moyen des terrains à bâtir en Flandre en 2014 a augmenté de 4,5% en glissement annuel, pour atteindre 177 €/m². La Flandre a également été la seule région à enregistrer une augmentation du nombre de transactions (7,8% pour atteindre 11 236), même si cette tendance reste à peu près stable depuis six ans. En Wallonie, les prix sont restés inchangés en glissement annuel (51 €/m²). Le nombre de transactions a légèrement diminué pour redescendre à 5 550. Pour Bruxelles, le prix de vente moyen des terrains à bâtir a atteint un niveau record de 622 €/m² en 2014. Les transactions sont cependant redescendues à 119, soit la moitié de leur nombre en 2011.



Notre rapport annuel 2018 est également disponible en ligne :
annualreport2018.immobelgroup.com/fr



IMMOBEL
since 1863