

IMMOBEL JAARVERSLAG 2018

MARKTANALYSE : BELGIË

I. KANTOORMARKT

A. BRUSSEL

2017 was een boeiend en cruciaal jaar voor de Brusselse kantoormarkt. Als traditioneel stabiele markt leverde Brussel dit jaar het bewijs dat het onder de juiste omstandigheden ook dynamisch kan zijn, met prijsstijgingen voor eerste klas kantooruimte, de opkomst van een nieuwe categorie huurders, en de expansie van flex- en coworkingruimtes als belangrijke drijvende factor achter een groeiende vraag naar kantooruimte.

B. REGIO'S

De regionale activiteit in 2017 resulteerde in een absoluut topjaar voor de meeste Belgische stedelijke centra. Antwerpen noteerde met 153.600 m² een recordopname sedert de financiële crisis, terwijl ook Gent het uitstekend deed en de opname zag stijgen tegenover vorig jaar.

C. VRAAG

De opname op de Brusselse kantorenmarkt bedroeg 397.474 m², terwijl de totale in België geregistreerde kantoeropname in 2017 afklokte op 756.702 m². Hoewel het opnamevolume in 2017 met 6,8% daalde in vergelijking met het voorgaande jaar, ligt het volledig in lijn met de trend van de afgelopen tien jaar.

De belangrijkste ontwikkeling van het jaar was de eerste prijsstijging in het topsegment sinds 2010. Deals van 315 €/m²/jaar in de Leopoldswijk en 225 €/m²/jaar in de Noordwijk, beide gelegen langs de binnenring, zetten de huurprijzen voor nieuwe kantooruimte in het stadscentrum onder druk. Er is een toenemende vraag naar flex- en coworkingruimtes in België; met meer dan 200 businesscentra, 100 coworkingruimtes en talrijke incubatoren en acceleratoren in aanbouw.

D. LEEGSTAND

Jaren van stagnerende ontwikkeling met een gebrek aan hoogstaande kantooruimte tot gevolg, de conversie van oude kantoren voor alternatieve doeleinden, en het traag op gang komend economisch herstel resulteerden in een stabiel leegstandspercentage. De gemiddelde leegstandsgraad op de Brusselse kantoormarkt bedroeg 8,67% en daalde daarmee ten opzichte van 2016. Antwerpen en Gent noteerden een daling tot respectievelijk 10,5% en 4,8%. Beschikbare kantooruimte in het topsegment blijft echter schaars in alle deelmarkten.

E. ONTWIKKELING

De kantoontwikkeling bleef zeer beperkt in 2017. Tegen eind 2019 moet er ongeveer 315.000 m² bijkomen, een redelijk beperkt aanbod waarvan nog maar 185.000 m² (59%) beschikbaar is. In Antwerpen, Mechelen, Luik en Namen zal er op middellange termijn heel wat kantooruimte worden bijgebouwd.

F. HUURPRIJZEN

De huurprijzen op de Brusselse premium kantoormarkt stegen in de voorbije twee kwartalen door nieuwe activiteit in het topsegment naar een niveau van 315 €/m²/jaar. In Gent en Antwerpen bleven de prijzen voor eerste klas kantooruimte steken op respectievelijk 155 €/m² en 150 €/m², terwijl Luik stabiel bleef met 140 €/m². Ondanks globale huurstijgingen in het topsegment van specifieke deelmarkten, bleven de huurprijzen voor bestaande kantooruimte vrij stabiel.

G. INVESTERINGEN

In 2017 werd in België voor € 3,2 miljard in commercieel vastgoed geïnvesteerd, waarvan € 1,71 miljard in kantoren. € 1,46 miljard daarvan (86% van het geïnvesteerde totaalbedrag in de kantoormarkt) ging naar vastgoed in Brussel.

Kerncijfers: 8,6% leegstand in Brussel; huurprijs van 315 €/m²/jaar voor eerste klas kantooruimte; 4,2% prime rendement op standaard huurovereenkomsten

Bronnen : CBRE

II. RESIDENTIËLE MARKT

A. BRUSSEL

De residentiële vastgoedmarkt in Brussel liet een lichte stijging optekenen in 2017. De voorlopige cijfers van de FOD Economie voor 2017 laten een gemengd beeld zien met een lichte stijging van de geregistreerde appartementsprijzen (1,7%) en meer uitgesproken prijsstijgingen voor huizen (6,3%) en villa's (5,3%). De onderliggende marktfactoren wijzen echter globaal genomen in de goede richting.

B. REGIO'S

De residentiële vastgoedmarkt in de deelmarkten buiten Brussel wordt beïnvloed door uiteenlopende dynamieken. Zo ruilen gepensioneerden in sommige kleinere steden steeds vaker hun huis in voor een appartement, terwijl grotere steden zoals Antwerpen en Gent de vruchten plukken van een groeiende lokale bevolking.

C. BEVOLKING

De Belgische bevolking groeide in 2017 met 54.178 inwoners (0,48%). Deze bevolkingsgroei is toe te schrijven aan natuurlijke aanwas (11.322) en netto migratie (42.239). Brussel-Stad kende in 2017 een lichte daling van het aantal inwoners met 1%, wat het inwonersaantal op 176.545 brengt.

Ook het aantal Belgische huishoudens neemt nog steeds toe, maar groeit minder snel dan de bevolking. België telde 4.877.805 huishoudens in 2017.

D. WONINGBESTAND

2017 zag een netto toename van het woningbestand met 50.836 eenheden, waarvan 34.105 (67,1%) appartementen.

Alleen al in Brussel-Stad werden 1.086 appartementen bijgebouwd, weliswaar 11% minder dan in 2016. Ook in Brugge en Leuven nam de woningvoorraad aanzienlijk toe.

E. PRIJZEN FOD

De gemiddelde transactieprijs voor appartementen steeg in 2017 lichtjes met 1,7% voor heel België ten opzichte van vorig jaar. Markten met matige prijsstijgingen waren Gent (3,8%), Brugge (1,6%) en Charleroi (15,1%), terwijl het Brussels Gewest (0,5%), Antwerpen (0,7%) en Leuven (0,1%) vrijwel stabiel bleven.

De prijzen voor appartementen bedroegen € 225.171 voor België, € 224.772 in Brussel, € 208.433 in Antwerpen, € 247.628 in Gent en € 173.384 in Luik. Voorlopige cijfers voor 2018 wijzen op een verdere gematigde positieve prijsevolutie.

F. NIEUWBOUW

Exitprijzen voor typische nieuwe appartementen in Brussel variëren van 2.200 €/m² tot 4.000 €/m², met prijzen voor luxeprojecten die kunnen oplopen tot meer dan 6.000 €/m². In Antwerpen liggen de exitwaarden tussen 2.500 €/m² en 3.500 €/m² met uitschieters tot boven 5.000 €/m² in selecte nieuwe woontorens.

Kerncijfers: gemiddelde appartementsprijs in België van € 225.171 aan het eind van Q3 2017; 28.231 bouwvergunningen voor residentiële gebouwen uitgereikt tot en met juli 2017; netto 42.029 nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2015.

Bronnen: FOD Economie, IBSA, CBRE

III. LANDBANKING

A. WONINGBESTAND

De meest recente cijfers van de FOD Economie vermelden een woningvoorraad van 5.411.566 wooneenheden in België in 2017. 55,7% van alle wooneenheden bevindt zich in Vlaanderen, 30,2% in Wallonië en 10,9% in Brussel.

Het aandeel appartementen in het totale Belgische woningbestand is sinds 1995 met 22% toegenomen. Vandaag is 1 op de 4 wooneenheden een appartement. De ouderdom van de woningen verschilt sterk van regio tot regio. Zo dateert 30,60% van alle woningen in Vlaanderen van na 1981, vergeleken met 20,20% in Wallonië en amper 6,4% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

B. BOUWVERGUNNINGEN

De statistieken in verband met de in 2017 goedgekeurde bouwvergunningen zijn beschikbaar voor de eerste tien maanden van het jaar. Het aantal vergunningen steeg aanzienlijk ten opzichte van 2016. Voor heel België werden in de eerste 9 maanden van het jaar bouwvergunningen uitgereikt voor 41.409 wooneenheden, een daling van 8,75% vergeleken met dezelfde periode in 2016.

In Vlaanderen werden vergunningen voor 30.771 wooneenheden afgeleverd (-13,8% j-o-j). In Brussel en Wallonië gaat het aantal bouwvergunningen in stijgende lijn, met respectievelijk 1.161 (+34,70%) en 4.514 (+8,20%) uitgereikte vergunningen.

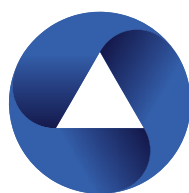
C. GRONDWAARDE

De statistieken van de FOD Economie over bouwgronden zijn beperkt, maar vertonen een duidelijk en aanhoudend stijgende trend van de prijzen en een geleidelijke daling van het aantal transacties. De schaarste van bouwgrond en de promotie voor ontwikkelingsprojecten in inbreidings- en stedelijke gebieden dragen bij aan deze trends. Op landniveau werden in 2014 16 905 bouwgrondtransacties afgesloten tegen een gemiddelde prijs van 119 €/m². In Vlaanderen en Wallonië stegen de relatieve prijzen met meer dan 80% (2004-2014). Ook de prijzen in Brussel stijgen, maar met een veel onregelmatiger verloop.

De gemiddelde verkoopprijs van bouwgronden in Vlaanderen steeg in 2014 met 4,5% op jaarbasis tot 177 €/m². Vlaanderen was ook het enige gewest waar het aantal transacties steeg (met 7,8% tot 11 236), maar de voorbije zes jaar was de trend vrij vlak. In Wallonië stabiliseerden de prijzen op jaarbasis zich op 51 €/m². Het aantal transacties daalde er licht tot 5 550. Wat Brussel betreft, bereikte de gemiddelde verkoopprijs van bouwgrond in 2014 een recordhoogte van 622 €/m². Het aantal transacties viel echter terug tot 119, dat is nog de helft van 2011.



Ons jaarverslag 2018 is ook online beschikbaar:
annualreport2018.immobelgroup.com/nl



IMMOBEL
since 1863