

IMMOBEL JAARVERSLAG 2018

MARKTANALYSE : LUXEMBURG

I. KANTOORMARKT

A. LUXEMBURG-STAD

2017 bevestigde de positieve trend op de Luxemburgse kantoorverhuur- en kantoorbeleggingsmarkt. Verschillende stadsdistricten presteerden nog beter dan in de voorbije jaren, terwijl wijken zoals het CBD, Gasperich en vooral Kirchberg en de Stationsbuurt zeer aantrekkelijk blijven voor huurders en investeerders.

B. PERIFERIE

Buiten de stad blijft de kantoormarkt relatief beperkt. In de gemeente Strassen was er sprake van een sterke opname en daling van de leegstand, terwijl Leudelange te kampen heeft met een beperkte beschikbaarheid. In Esch-Belval nam de kantoorleegstand aanzienlijk toe na de beslissing van RBC om haar kantoorruimte in het Terres Rouge-gebouw terug te schroeven. De Luchthavenzone was het doelwit van een belangrijke investering.

C. VRAAG

Het opnamevolume temperde in het laatste kwartaal van het jaar tot 37.500 m². Hoewel dit laag is in vergelijking met voorgaande vierde kwartalen, ligt het aantal transacties aanzienlijk boven het gemiddelde van de voorbije tien jaar; een duidelijke indicatie van een stabiele markt met een sterke vraag, maar zonder grote deals die de opname stimuleren. De totale kantooropname voor het jaar 2017 bedroeg 213.000 m² en is hiermee vrijwel gelijk aan 2016.

De sectoren van de bedrijfs- en consumentendiensten waren de sterspelers in 2017, met vergelijkbare verhuur- en verkoopactiviteiten als in 2016 ter hoogte van 58.600 m². Banken en de financiële sector volgen op de voet met 46.000 m², een kleine daling ten opzichte van 2016. Op gebied van overheids- en EU-activiteiten bleef het vrij stil.

D. LEEGSTAND

Op een totale voorraad van 4,09 miljoen m² wordt ongeveer 180.000 m² kantoorruimte als leegstaand beschouwd, wat neerkomt op een zeer geringe leegstandsgraad van 4,4% aan het eind van Q4. Vooral de stedelijke wijken doen het opvallend goed: minder dan 2% leegstand in het CBD, 2% voor Kirchberg en 2,9% voor de Stationswijk. De buiten de stad gelegen markten presteren sterk uiteenlopend. Voor de Luchthaven en Munsbach blijft de beschikbaarheid laag, terwijl in bepaalde andere wijken de leegstand oploopt tot boven de 17%.

E. ONTWIKKELING

Er werd in 2017 in totaal 105.000 m² nieuwe kantoorruimte ontwikkeld, een stijging met 24% in vergelijking met het voorgaande jaar. De beschikbare nieuwbouwruijme zal in 2018 naar schatting 84.500 m² bedragen met nog eens 197.000 m² in de pijplijn.

F. HUURPRIJZEN

De sterke huurmarkt en de dynamiek van vraag en aanbod vertaalt zich in stabiel stijgende huurwaarden. Als gevolg van de hoge huuropbrengsten van het Royal Grace en de zeer gunstige situatie op de markt als geheel, zijn de huurprijzen voor premium vastgoed in Luxemburg gestegen tot 50 €/m²/maand in het CBD, exclusief btw. De gemiddelde huurprijs in de stadswijken bedraagt 36,8 €/m²/maand, terwijl dat in de periferie 23,1 €/m²/maand is.

G. INVESTERINGEN

In totaal investeerde CRE € 1,19 miljard in Luxemburg, net onder de € 1,38 miljard van 2016.

Meer dan € 1 miljard van dat bedrag ging naar investeringen in kantoorruimte.

Kerncijfers: leegstand van 4,4%; 50 €/m²/maand huurprijs in het topsegment; prime rendement van 4%

Bronnen : CBRE

II. RESIDENTIËLE MARKT

A. LUXEMBURG-STAD

De massale bevolkingsaan groei als gevolg van een sterke internationale migratie, gekoppeld aan een robuuste economie en een hoge koopkracht hebben de prijzen voor residentieel vastgoed in Luxemburg de hoogte in gejaagd. De prijzen voor nieuwbouwappartementen in de stad stegen tot boven 7.000 €/m².

B. REGIO'S

Naarmate de prijs- en bevolkingsdruk in de stad alsmaar toeneemt, gaan steeds meer mensen op zoek naar betaalbare hoogstaande alternatieven in minder centraal gelegen en perifere woongebieden. Er worden nog volop luxeprojecten gerealiseerd voor veeleisende kopers, waarbij prijzen van 5.000 tot 6.000 €/m² geen uitzondering zijn.

C. BEVOLKING

Vorig jaar groeide de Luxemburgse bevolking met 14.418 personen (2,5%) tot 590.667 inwoners. Het aantal buitenlanders, vandaag al goed voor ruim 47% van de totale bevolking, steeg met 11.521; terwijl de Luxemburgers zelf de overige 2.897 voor hun rekening namen.

D. WONINGBESTAND

De bouw van nieuwe appartementen zit duidelijk in de lift: de hoge levenskwaliteit en het aantrekkelijke salarisniveau hebben veel nieuwe inwoners naar Luxemburg gelokt. Dit heeft geleid tot een grote vraag naar appartementen in de stedelijke gebieden in het centrum en zuiden van het land.

In 2015 groeide het woningbestand met 2.523 eenheden (meest recente cijfers), waarvan 1.329 (52,6%) appartementen.

Deze nieuwe residentiële ontwikkeling concentreerde zich grotendeels in de dichtstbevolkte gebieden, zoals Luxemburg-Stad (440 appartementen in 2015), Esch (567 appartementen) en Capellen (206 appartementen).

E. PRIJZEN

De prijzen voor residentieel vastgoed bleven ook in 2017 gestaag stijgen, waarbij de vraag nog steeds het aanbod overstijgt. In 2016 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs van alle appartementen in Luxemburg € 413.765, oftewel 5.262 €/m². Voor bestaande appartementen was dit € 402.827 of 5.078 €/m². De meest recente cijfers tot en met Q3 van 2017 vermelden prijzen voor alle appartementen van 5.394 €/m² en voor bestaande appartementen van 5.054 €/m².

F. NIEUWBOUW

In 2016 bedroeg de gemiddelde exitprijs voor nieuwe appartementen in Luxemburg € 464.501, een stijging met 2%. Dit vertaalt zich in een relatieve prijs van 6.051 €/m². In Q3 van 2017 was dit € 514.333 of 6.219 €/m².

Specifiek per gebied bekeken, worden de hoogste gemiddelde transactiepreisen voor nieuwbouwappartementen opgetekend in Strassen, te weten 8.018 €/m² in Q3 van 2016, met prijzen die variëren van 6.822 tot 9.550 €/m².

Eind juni 2017 stond de teller voor het aantal nieuwe bouwvergunningen op 2.287, zo'n 8% minder dan in dezelfde periode van 2016.

Kerncijfers: gemiddelde prijs nieuwbouwappartement bedroeg € 514.333 in Q3 van 2017; 2.287 residentiële bouwvergunningen uitgereikt tot en met juni 2016; de Luxemburgse bevolking bestond per 1 januari 2017 voor 47,7% uit buitenlanders.

Bronnen : Statec, LISER

III. RETAILMARKT

A. ECONOMIE

De Luxemburgse economie trok opnieuw aan in de tweede helft van het jaar na een periode van negatieve kwartaalgroei in Q1 gevolgd door een positieve kwartaalgroei van 0,7% en 1,7% in respectievelijk Q2 en Q3. Het gunstige economische klimaat in Europa draagt bij aan de opleving van de Luxemburgse economie. De verwachting is dat de economie in 2017 en 2018 respectievelijk met 3,4% en 4,4% zal groeien, ruim boven het Europese gemiddelde.

De Luxemburgse centrale bank heeft in een persbericht een historische stijging van de index voor het consumentenvertrouwen bekendgemaakt: van 11 punten in januari 2017 naar 20 punten in januari 2018.

Het nettovermogen van de gezinnen en het gemiddelde inkomen zijn het hoogste van alle OESO-landen (respectievelijk ongeveer 790.000 USD in 2014, het laatst beschikbare jaar, en 62.600 USD in 2016).

Luxemburg bekleedt in 2017 de vierde plaats op de Europese koopkrachtlijst met een beschikbaar inkomen van € 30.499 per inwoner voor consumptie of sparen, en moet enkel Liechtenstein, Zwitserland en IJsland net voor zich laten.

Een gezonde economie in combinatie met een uitzonderlijk hoog consumentenvertrouwen en hoge inkomens- en koopkrachtniveaus zullen de Luxemburgse retailsector ongetwijfeld nieuw leven inblazen.

B. BEVOLKING

Luxemburg telde 590.667 inwoners in 2017, een groei met 2,5% ten opzichte van 2016. Lichtjes hoger dan de gemiddelde bevolkingsgroei in de voorbije vijf jaar (2,4%).

C. WONINGBESTAND

De afgelopen vijf jaar werden gemiddeld 2.370 nieuwe residentiële eenheden per jaar opgeleverd.

D. VRAAG

Eind 2017 bedroeg het totale opnamevolume 30.000 m³ en verschilde hiermee nauwelijks van 2016. De eerste helft van 2017 werd gekenmerkt door een dynamische marktactiviteit waarbij 70% van het totale jaarvolume (20.000 m²) werd gerealiseerd, onder meer dankzij een huurovereenkomst voor 8.000 m² door de Arnold Kontz Group.

Retailpanden buiten de stad maken het leeuwendeel uit, met 20.000 m² bezette winkelruimte in 2017. Gevolgd door de winkelcentra met 3.300 m² en de hoofdwinkelstraten (CBD, Avenue de la Gare en Avenue de la Liberté) met 2.000 m².

E. ONTWIKKELING

Er werd in 2017 in totaal 66.500 m² nieuwe retailruimte ontwikkeld door de bouw van 3 winkelcentra: Opkorn in Differdange (33.000 m²), Shopping-Center Massen in het noorden van het Groothertogdom (27.000 m²) en Borders in Schengen (6.500 m²).

Voor 2019 staan nog drie andere interessante retailprojecten op stapel: Royal Hamilius in het CBD (16.000 m²) met een vestiging van het iconische Franse warenhuis Galeries Lafayette, Infinity in Kirchberg (6.500 m²) als onderdeel van een gemengd project ontwikkeld door IMMOBEL, en Auchan Cloche d'Or (75.000 m²), de kern van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject in het zuiden van Luxemburg-Stad gerealiseerd door Grossfeld PAP.

Het City Concorde-winkelcentrum in Bertrange zal in 2018 met 5.000 m² worden uitgebreid.

F. HUURPRIJZEN

Net als bij de kantoormarkt vertaalt de sterke retailmarkt en de dynamiek van vraag en aanbod zich in stabiel stijgende huurwaarden, met name in de hoofdwinkelstraten waar de beschikbare retailruimte zeer beperkt is. De huurprijs voor premium vastgoed in de winkelstraat Grand Rue bedraagt 215 €/m²/maand. In de Avenue de la Gare in de Stationswijk geldt een lagere huurprijs van 100 €/m²/maand. Voor het winkelcentrum Auchan Kirchberg bedraagt het huurtarief 119 €/m²/maand, terwijl voor retailruimte buiten de stad 21 €/m²/maand wordt aangerekend.

G. INVESTERINGEN

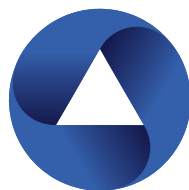
Er werd in totaal voor € 110 miljoen geïnvesteerd in Luxemburgs retailvastgoed. De meeste transacties situeerden zich in het CBD (Rue Philippe II en Grand Rue), met zes transacties voor een totaalbedrag van € 55 miljoen.

Kerncijfers: tophuurprijs van 215 €/m²/maand; prime rendement hoofdwinkelstraten van 3,5%; 102.500 m² retailruimte op stapel

Bronnen : CBRE, Statec, OCDE



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



IMMOBEL
since 1863