



AATL
BROH

Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Brussels-Capital Region

29 / 2012



SDRB
GOMB

Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale
Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Brussels Regional Development Agency

Observatoire des bureaux Overzicht van het kantorenpark Office property Observatory



Vacance 2011 à Bruxelles
Leegstand 2011 in Brussel
Vacancy 2011 in Brussels

Sommaire Korte inhoud Summary

Table des matières

Inhoudstafel

Table of contents

Sommaire Korte inhoud Summary	2
Vacance par quartier Leegstand per wijk Vacancy by district	4
Dynamique immobilière Verloop op de kantorenmarkt Real estate dynamics	7
Les loyers Huurprijzen Rents	10
Projets Projecten Projects	11
Géographie de la vacance Geografisch overzicht van de leegstand The geography of vacancy	14
Âge du bâti Ouderdom van de kantoren Age of the office buildings	18
Vacance persistante Blijvende leegstand Persistent vacancy	20
Conclusions Conclusies Conclusions	20
Notes Noten Notes	22

«Down we go, again» titrait, avec une certaine lucidité, une agence immobilière dans son bulletin¹ à la mi-2011. Qu'en est-il exactement à la fin de l'année ?

La Direction Études et Planification (AATL) et le service Inventimmo (SDRB) ont à nouveau croisé leurs données respectives pour mesurer la baisse annoncée des prises en occupation dans le marché bruxellois de bureaux et en déduire la vacance dans le stock de bureaux.

Contrairement aux inquiétudes, et malgré les incertitudes qu'engendre une période économique difficile, le pourcentage de vacance en Région de Bruxelles-Capitale est resté stable ; il a même quelque peu diminué par rapport à celui enregistré un an auparavant.

Est-ce à dire que tout va bien ?

Oui, le pourcentage de vacance dans le parc immobilier de bureaux situé dans trois des cinq quartiers centraux équivaut à celui que les courtiers considèrent comme normal. Seul celui enregistré dans le Quartier Louise dépasse la moyenne régionale.

Non, la disponibilité est toujours trop importante et il n'y a aucune amélioration notable depuis cinq ans dans plusieurs quartiers décentralisés. Globalement, le pourcentage de vacance reste trop élevé et la prudence s'impose face à d'importants projets qui devraient se concrétiser dans les années à venir.

Bien sûr, la situation est beaucoup moins critique qu'en périphérie où la vacance dans le stock de bureaux dépasse toujours les 30%. L'administration bruxelloise n'a pas effectué, au cours de l'année écoulée, de relevé complet et détaillé – comme elle l'avait fait précédemment (voir les n° 25 et 27). Ce n'est pas sa vocation, même si elle envisage de le refaire. Mais il n'y a aucune information qui lui permette d'avancer que la vacance n'y est pas restée alarmante, particulièrement dans les parcs d'affaires à Maelen-Zaventem.

Ce n° 29 offre l'occasion de comparer cinq années d'observation, depuis que les deux services administratifs ont pu évaluer conjointement, grâce à leurs chiffres, l'évolution permanente du stock et de la disponibilité en son sein.

La circonspection est de rigueur. Les précédents numéros de l'Observatoire, consacrés aux permis (n° 26, permis 2009, et n° 28, permis 2010) ont quantifié le nombre de projets autorisés qui

laisse entrevoir une aggravation à terme de la disponibilité immobilière alors qu'aucun scénario de reprise économique rapide en Belgique n'est envisagé en 2012 ou 2013.

Le marché pourrait néanmoins se réguler et les promoteurs ne pas réaliser les projets pour lesquels ils ont reçu un permis. Une attitude attentiste de leur part, dans la mise en œuvre de permis accordés en 2009 ou en 2010, laisse croire à un désengagement temporaire, qui s'est répété pour certains projets à la porte de Ninove ou près de la gare du Midi.

C'est le propre d'un observatoire de regarder loin et d'anticiper les difficultés futures même si elles ne se concrétisent pas toujours.

Nous verrons en détail dans ce numéro les points positifs (il y en a) et ceux auxquels il faudrait être attentif, sachant que la conversion des immeubles de bureaux en logements ou en équipements ne sera pas la panacée à la suroffre persistante, laquelle est désormais clairement reconnue par les courtiers immobiliers.

«Down we go, again», blokletterde een vastgoedkantoor enigszins lucide in zijn bulletin¹ medio 2011. Wat is er vanaan op het einde van het jaar? De directie Studies en Planning van het BROH en de dienst Inventimmo van de GOMB hebben wederom hun respectieve gegevens samengevoegd om de aangekondigde afname van de take-up op de Brusselse kantorenmarkt - en meteen ook de correlerende kantoorleegstand - te meten.

In tegenstelling tot wat werd gevreesd en ondanks de onzekerheid door de moeilijke economische context, is het leegstandspercentage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stabiel gebleven. Het is zelfs lichtjes gedaald ten opzichte van vorig jaar.

Betekent dit dat alles goed gaat?

Ja, want in drie van de vijf centrale wijken stemt het leegstandspercentage overeen met wat de vastgoedmakelaars normaal noemen. Enkel in de Louizawijk ligt het percentage hoger dan het gewestelijk gemiddelde.

Neen, want er zijn nog altijd zeer veel beschikbare kantoren en bovendien is er al vijf jaar geen echte verbetering merkbaar in verschillende gedecentraliseerde wijken. De leegstand blijft algemeen te hoog. Er is dan ook voorzichtigheid geboden, zeker gezien de grote projecten die de komende jaren op stapel staan.

De situatie is wel veel minder kritiek dan in de

Rand, waar nog steeds meer dan 30% van de kantoorvoorraad leegstaat. Het voorbije jaar heeft de Brusselse administratie geen volledig en gedetailleerd onderzoek uitgevoerd, zoals ze deed voor nummers 25 en 27. Hoewel ze een dergelijk onderzoek in de toekomst nog zal herhalen, is dit niet haar missie. De administratie zag evenwel geen enkele aanwijzing dat de leegstand in de Rand, vooral in de businessparken in Maelen-Zaventem, minder alarmerend zou zijn.

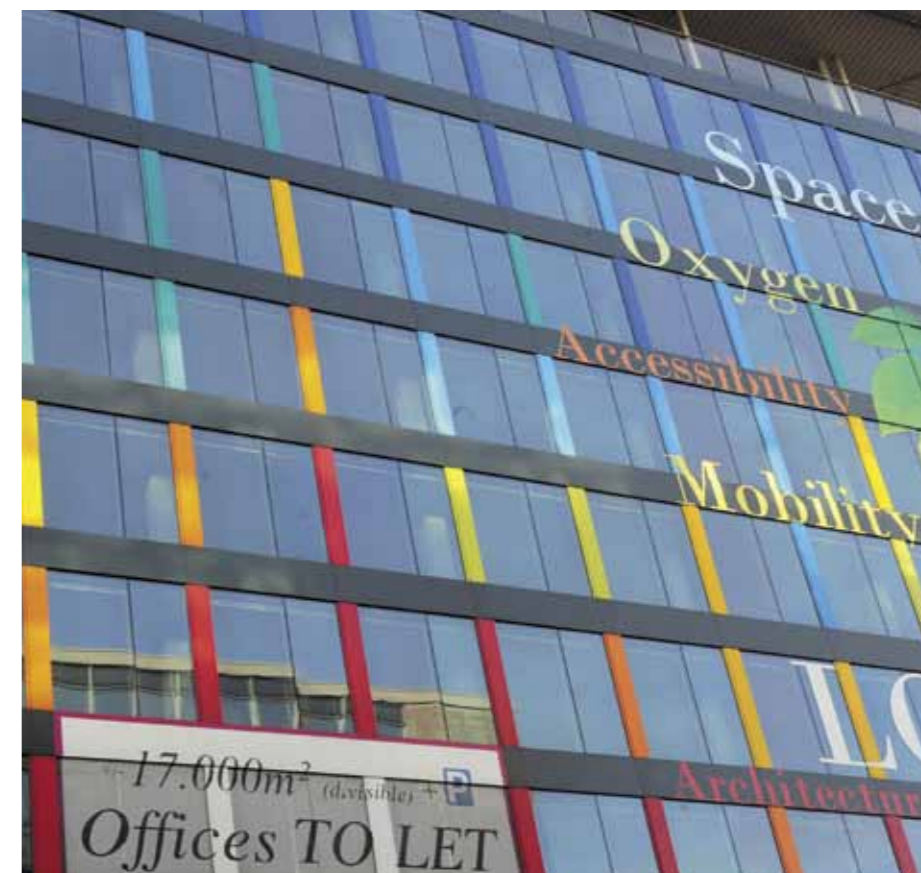
Dit 29e nummer is de uitgelezen kans om een aantal cijfers in perspectief te plaatsen op basis van vijf jaar waarneming. Tijdens die vijf jaar hebben de administratieve diensten op basis van hun respectieve gegevens de voortdurende evolutie van de voorraad en de beschikbaarheid samen kunnen beoordelen.

Er is voorzichtigheid geboden. De cijfers van het aantal vergunde projecten - die terug te vinden zijn in de laatste nummers van het Overzicht (nr. 26 over de vergunningen 2009 en nr. 28 over de vergunningen 2010) - laten vermoeden dat er op termijn nog meer kantoren beschikbaar worden, terwijl er noch in 2012 noch in 2013 enig scenario is voor een snel economisch herstel in België. Toch zou het kunnen dat de markt zichzelf regelt en dat projectontwikkelaars de projecten waarvoor ze een vergunning kregen, niet realiseren. De afwachtende houding van projectontwikkelaars voor de uitvoering van in 2009 of 2010 toegekende vergunningen doet veronderstellen dat zij hun plannen tijdelijk opbergen, zoals herhaaldelijk gebeurde bij een aantal projecten aan de Ninoofsepoort en vlakbij het Zuidstation.

Het is eigen aan een observatorium om vooruit te kijken en op toekomstige moeilijkheden te anticiperen, ook al worden die niet altijd realiteit. In dit nummer geven we een gedetailleerd overzicht van de positieve punten (er zijn er) en van de aandachtspunten. Daarbij houden we voor ogen dat de reconversie van kantoren tot woningen en uitrustingen geen wondermiddel is om komaf te maken met het blijvende overaanbod, dat nu trouwens ook openlijk wordt erkend door de vastgoedmakelaars.

"Down we go, again." That was the headline an estate agency wrote with a certain lucidity in its newsletter¹ in mid-2011. So where exactly does it stand at the end of the year?

The Studies and Planning Department (AATL)



and the Inventimmo Service (SDRB/BRDA) have again cross-referenced their respective data to measure the announced decrease in take-up on the Brussels office market and from this determine the office stock vacancy.

Contrary to what was feared, and despite the uncertainties caused by a difficult economic period, the vacancy rate in the Brussels-Capital Region has remained stable; indeed it has even somewhat decreased compared to last year. Is everything going well then?

Yes. The vacancy rate in office properties located in three of the five central districts equals what brokers consider to be normal. Only the vacancy rate registered in the Louise district exceeds the regional average.

No. Availability is still too great and there has been no notable improvement for five years in several decentralised districts. Generally, the vacancy rate remains too high and prudence steps in, especially considering the substantial projects that should be carried out in future years.

Of course the situation is much less critical than in the periphery, where the vacancy rate still exceeds 30%. The Brussels administration did not carry out a complete and detailed research in the course of the past year, as it had done before (see Nos. 25 and 27). It is not its mission, even if it considers doing it again. But there is no information which gives the administration the right to argue that the vacancy rate in the periphery has not remained alarming, particularly

in the business parks in Maelen-Zaventem. This issue No. 29 offers the chance to compare five years of observation, since the two administrative services have together been able to evaluate the permanent evolution in the office stock and availability, thanks to their figures.

Caution is the watchword at the moment. Previous issues of the Observatory discussing the subject of permits (No. 26, permits 2009 and No. 28, permits 2010), have quantified the number of authorised projects, highlighting an increase in the length of availability while there is no quick economic recovery scenario for Belgium in 2012 or 2013.

The market would nonetheless be able to regulate itself and developers could have decided not to carry out projects they had obtained a permit for. The wait-and-see attitude of the developers for executing permits obtained in 2009 or 2010, leads one to suspect that they are temporarily less interested, which has repeated itself for certain projects at the Porte de Ninove or close to the Midi Station.

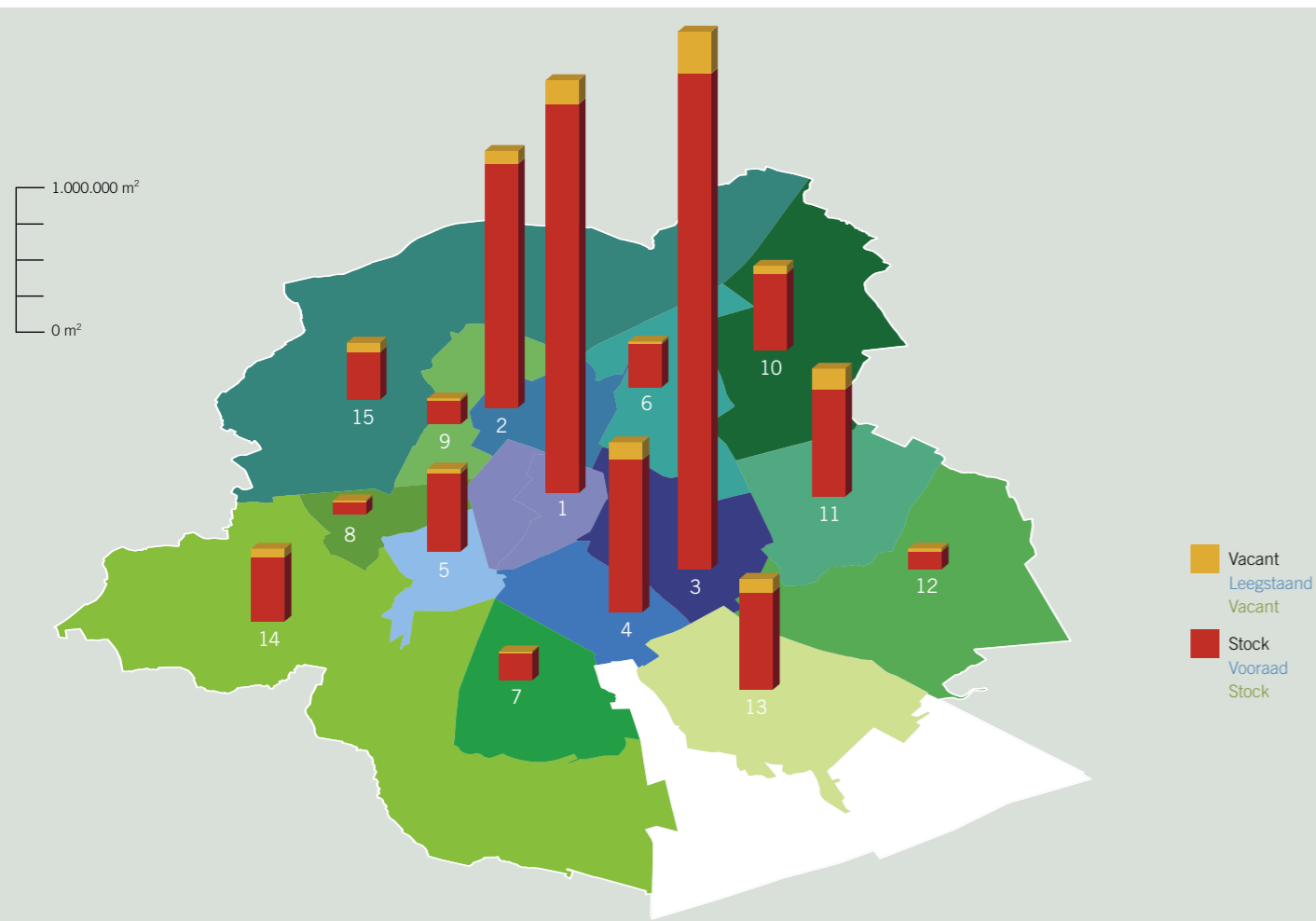
It is the task of an observatory to look far ahead and to anticipate any troubles in the future, even if they do not always materialize. In this issue we will look in detail at the positive points (there are some) and those that need paying attention to, knowing that the conversion of office buildings into residential property or other facilities will not be a magic cure for the persistent oversupply, which is now also openly recognised by the brokers themselves.

Vacance par quartier

Leegstand per wijk

Vacancy by district

Fig. 1 Stock et vacance par quartier
Voorraad en leegstand per wijk
Stock and vacancy by district



Quartier Wijk District	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand% Vacancy rate					
				2011	2010	2009	2008	2007
1 Centre / Centrum / Centre	2.687.457	165.694	6,2%	6,5%	6,3%	6,1%	5,6%	
2 Quartier Nord / Noordwijk / North District	1.685.921	89.918	5,3%	7,6%	10,1%	7,1%	8,4%	
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	3.436.247	290.725	8,5%	9,6%	9,8%	9,1%	10,9%	
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	1.053.450	118.692	11,3%	11,6%	8,7%	10,1%	11,4%	
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	539.345	31.535	5,8%	4,2%	3,9%	6,1%	6,6%	
6 1 ^e Couronne NE / 1 ^e kroon NO / Inner Ring NE	302.976	13.128	4,3%	5,9%	6,5%	6,8%	6,0%	
7 1 ^e Couronne Sud / 1 ^e kroon Zuid / Inner Ring South	197.329	6.852	3,5%	3,9%	7,4%	9,6%	3,4%	
8 1 ^e Couronne SO / 1 ^e kroon ZW / Inner Ring SW	88.171	7.667	8,7%	18,2%	25,8%	21,0%	21,8%	
9 1 ^e Couronne NO / 1 ^e kroon NW / Inner Ring NW	161.715	15.175	9,4%	9,8%	9,2%	6,5%	7,2%	
10 2 ^e Couronne NE / 2 ^e kroon NO / Outer Ring NE	529.530	58.854	11,1%	10,2%	11,5%	12,7%	20,5%	
11 2 ^e Couronne Est / 2 ^e kroon Oost / Outer Ring East	742.913	143.068	19,3%	17,1%	17,9%	13,9%	16,9%	
12 2 ^e Couronne SE / 2 ^e kroon ZO / Outer Ring SE	121.977	20.032	16,4%	18,5%	17,8%	17,9%	21,2%	
13 2 ^e Couronne Sud / 2 ^e kroon Zuid / Outer Ring South	668.957	93.701	14,0%	13,9%	12,7%	12,0%	8,5%	
14 2 ^e Couronne SO / 2 ^e kroon ZW / Outer Ring SW	444.621	72.205	16,2%	12,9%	12,2%	9,4%	10,2%	
15 2 ^e Couronne NO / 2 ^e kroon NW / Outer Ring NW	325.975	68.877	21,1%	13,1%	15,4%	12,0%	12,1%	
Total / Totaal / Total	12.986.582	1.196.123	9,2%	9,5%	9,8%	8,9%	9,8%	

Le stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale a très peu diminué entre fin 2010 et fin 2011 : -3.840 m², soit -0,03%.

Le pourcentage de surfaces disponibles et commercialisées s'élève fin 2011 à 9,2% et représente peu de différence d'une année à l'autre : 9,8% fin 2007 et 8,9% en 2008, 9,8% à nouveau en 2009 et 9,5% en 2010.

Si le marché immobilier bruxellois résiste aux aléas de la conjoncture, la stabilité de son pourcentage de vacance traduit une suroffre persistante (depuis cinq ans au moins), alors que les années 2007 et 2008 n'avaient pas intégré les effets de la crise d'abord financière, puis économique, qui se sont fait réellement sentir à partir de l'année 2009.

Les courtiers le reconnaissent ouvertement : "Depuis deux ans, nous répétons que l'enjeu à Bruxelles n'est plus quantitatif, il est qualitatif. Il faut reconnaître que le stock à Bruxelles est suffisant en terme de volume (...)".²

Qu'en est-il dans les différents quartiers bruxellois à travers les chiffres 2011 ?

Les quelque 416.000 m² pris en occupation ont à nouveau fait légèrement baisser le pourcentage de vacance (-0,3%). Par quartier, les différences restent, année après année, notables et surtout continues.

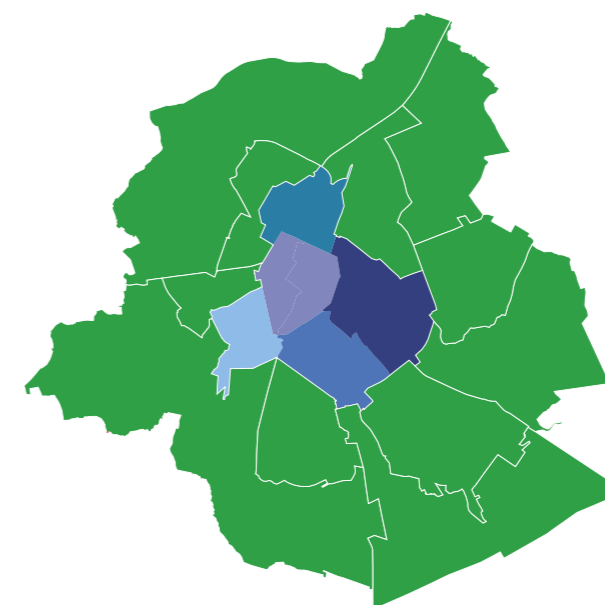
Le centre ville reste dans la partie basse de la fourchette des pourcentages qui y ont été relevés depuis cinq ans tandis que les quartiers Nord et Européen enregistrent une diminution significative des leurs, les meilleurs depuis 2007. Les quartiers Louise et du Midi restent dans la partie haute de leur fourchette.

Le pourcentage de vacance dans trois des cinq quartiers centraux est en-deçà ou dépasse à peine celui que les courtiers considèrent comme structurellement normal (6%)³. Seul le quartier Louise dénote, en dépassant la moyenne régionale.

C'est également dans plusieurs quartiers décentralisés – dont le stock est relativement conséquent – qu'il faut signaler la persistance d'une vacance trop forte. Celle enregistrée en 2011 est la plus élevée, depuis cinq ans, dans presque toute la 2^e Couronne – que ce soit à l'Est (rue Colonel Bourg, avenues des Pléiades et Marcel Thiry), au Sud (boulevards de la Plaine, du Souverain), au Sud-Ouest (Uccle, Anderlecht) ou au Nord-Ouest (Berchem-Sainte-Agathe, Laeken). Seule la 2^e Couronne Nord-Est (boulevard Léopold III) maintient son pourcentage dans la fourchette quinquennale mais il dépasse malgré tout la moyenne régionale.

Le Décentralisé attire de moins en moins et la vacance cumulée (13,9%) dans ses bureaux devient préoccupante. Mais les projets qui deviendraient disponibles en 2012 sont très peu nombreux, les plus gros d'entre eux ayant été postposés.

- Centre
Centrum
Centre
- Nord
Noord
North
- Européen
Europese
European
- Louise
Louiza
Louise
- Midi
Zuid
Midi
- Décentralisé
Gedecentraliseerd
Decentralised



Découpage géographique

Pour illustrer plus schématiquement certains propos, nous avons aggloméré les cinq quartiers centraux pour composer le Central Business District (CBD) et les dix autres quartiers pour former le Décentralisé.

Geografische indeling

Om bepaalde gegevens schematisch te illustreren, maken we in Brussel een onderscheid tussen het Central Business District (CBD), dit zijn de vijf centrale wijken, en de tien gedecentraliseerde wijken.

Geographical distribution

To illustrate some data more schematically, we have grouped the five central districts together into the Central Business District (CBD) and the 10 other districts together into the decentralised area.



Tussen eind 2010 en eind 2011 is de kantoorvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in zeer beperkte mate afgenomen: met 3.840 m² of 0,03%.

Eind 2011 bedraagt het percentage van de beschikbare, gecommmercialiseerde kantoren 9,2%. Het percentage schommelt weinig van jaar tot jaar: 9,8% eind 2007, 8,9% in 2008, opnieuw 9,8% in 2009 en 9,5% in 2010.

De Brusselse markt is vrij goed bestand tegen de grillen van de conjunctuur, maar de leegstand blijft er status quo door het blijvende overaanbod (al minstens vijf jaar). Bovendien lieten de gevolgen van de economisch-financiële crisis zich nog niet voelen in 2007 en 2008: ze werden maar pas goed duidelijk vanaf 2009. Ook de vastgoedmakelaars erkennen het probleem openlijk:

*"Al twee jaar zeggen we dat het in Brussel aankomt op kwaliteit en niet op kwantiteit. We moeten erkennen dat er in Brussel in termen van volume genoeg kantoren zijn (...)"*². Vertaalt dit zich voor de verschillende Brusselse wijken ook in de cijfers 2011?

Met de opname van ongeveer 416.000 m² daalde het leegstandspercentage opnieuw lichtjes (-0,3%). Jaar na jaar tekenen er zich duidelijke en vooral blijvende verschillen af tussen de verschillende wijken.

Het percentage in het centrum blijft binnen de laagste cijfers van de vork van de percentages die er de afgelopen vijf jaar werden opgetekend. In de Noordwijk en de Europese wijk daalt de leegstand aanzienlijk: de wijken halen de beste percentages sinds 2007.

Wat de Louizawijk en de Zuidwijk betreft, blijft het percentage binnen de hoogste cijfers van hun respectieve vork.

Voor drie van de vijf centrale wijken ligt het leegstandspercentage onder of slechts lichtjes boven het cijfer dat volgens de vastgoedmakelaars structureel normaal is (6%)³. Enkel de Louizawijk valt uit de toon: het leegstandspercentage ligt er hoger dan het gewestelijk gemiddelde.

Ook in verschillende gedecentraliseerde wijken - met een vrij grote voorraad - is de leegstand nog steeds te hoog. Het leegstandspercentage 2011 is in bijna heel de 2^e Kroon het hoogste van de voorbije vijf jaar, zowel in het oosten (Kolonel Bourgstraat, Plejadenlaan en Marcel Thirylaan), het zuiden (Pleinlaan, Vorstlaan), het zuidwesten (Ukkel, Anderlecht) als het noordwesten (Sint-Agatha-Berchem, Laken). Enkel het percentage van de 2^e Kroon Noord-Oost (Leopold III-laan) blijft in de respectieve vork, maar het ligt wel hoger dan het gewestelijk gemiddelde.

De gedecentraliseerde wijken zijn steeds minder in trek. De gecumuleerde kantoorleegstand (13,9%) wordt er onrustwekkend. Maar in 2012 zullen maar zeer weinig projecten op de markt komen: de grootste ervan zijn immers uitgesteld.

The office stock in the Brussels-Capital Region decreased very slightly between the end of 2010 and the end of 2011: -3840 m² or -0.03%.

The percentage of available and commercialised surface area amounts to 9.2% at the end of 2011 and shows little difference from one year to the

next: 9.8% at the end of 2007, 8.9% in 2008, 9.8% again in 2009 and 9.5% in 2010.

Whereas the property market in Brussels manages to resist the economic hazards, the stability of its vacancy rate betrays a persistent oversupply (present for at least five years), while 2007 and 2008 did not integrate the effects of the financial, and later economic, crisis, which were only really starting to become noticeable from 2009 onwards.

Brokers openly recognise this:

*"For the last two years, we have been repeatedly saying that the issue in Brussels is no longer a quantitative but a qualitative one. It must be understood that the office stock in Brussels is sufficient in terms of volume (...)"*²

So how is it in the various districts of the city, looking at the figures for 2011?

The odd 416,000 m² that were taken up, have allowed the vacancy rate to go down again slightly (-0.3%). Per district, year after year, the differences remain conspicuous and above all constant.

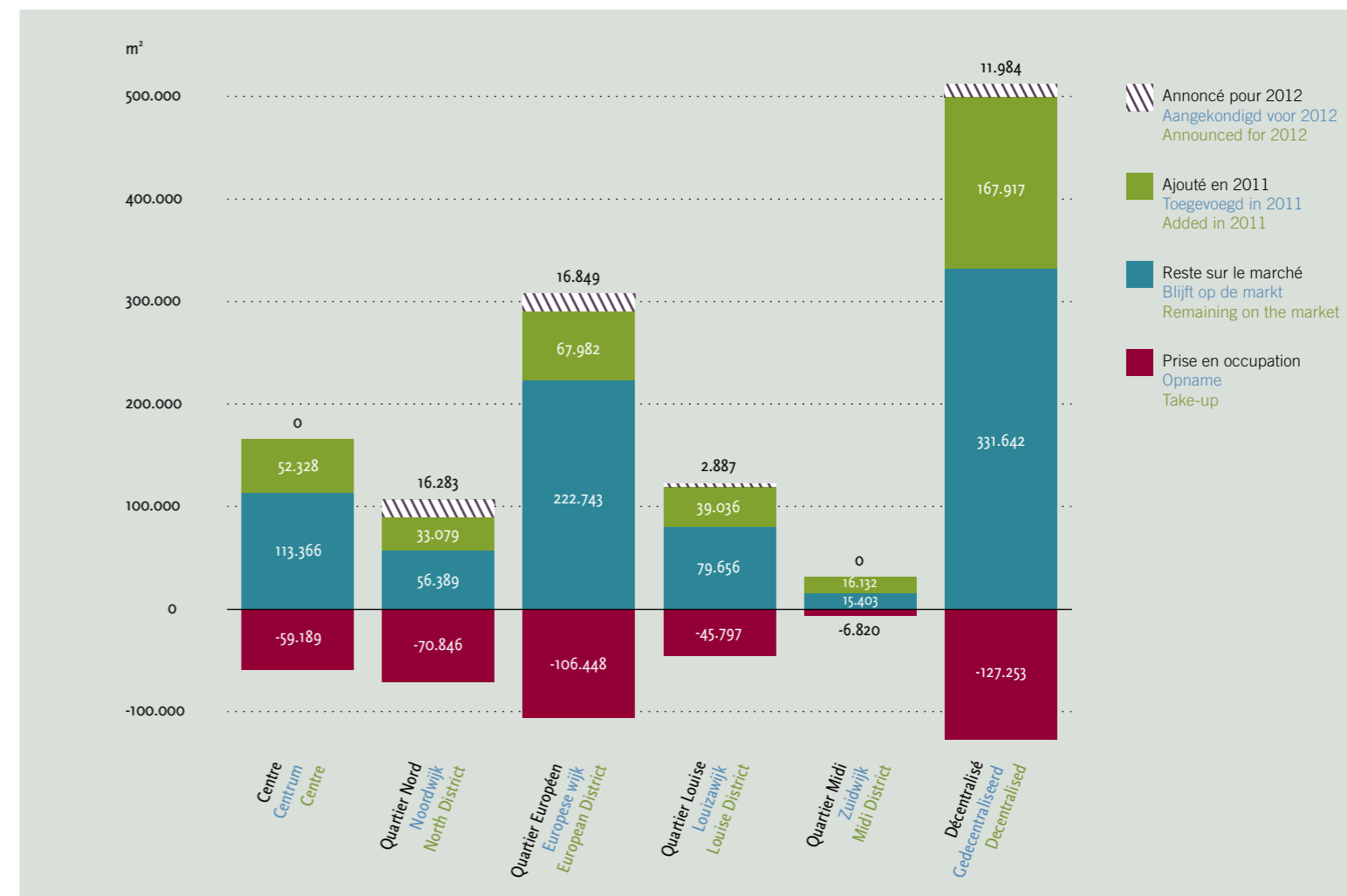
The city centre remains in the lower regions of the scale of rates recorded there in the past five years, while the North and European districts recorded a significant decrease in theirs, the best since 2007.

The Louise and Midi districts remain in the upper part of their scale.

The vacancy rate in three of the five central districts is below or barely exceeds what brokers consider as structurally normal (6%)³. Only the Louise district surprises as it exceeds the regional average.

In several decentralised districts - where the stock is relatively consequent - the persistency of too strong a vacancy must also be indicated. The rate registered in 2011 was the highest in five years, in nearly the whole of the Outer Ring - whether in the East (rue Colonel Bourg, avenues des Pléiades and Marcel Thiry), in the South (boulevards de la Plaine and du Souverain), in the South-East (Uccle, Anderlecht) or in the North-West (Berchem-Sainte-Agathe, Laeken). Only the Outer Ring North-East (boulevard Léopold III) remains in its five-year scale, but it exceeds the regional average despite everything. The Decentralised area attracts less and less, and accumulated vacancy (13.9%) in offices is becoming worrying. But the projects which should be available in 2012 are very few, with the largest having been postponed.

Fig. 2 Dynamique immobilière en 2011-2012
Verloop op de kantorenmarkt in 2011-2012
Real estate dynamics in 2011-2012



Ce graphique, particulièrement intéressant pour mesurer la dynamique immobilière à l'œuvre au cours de l'année écoulée et la suivante, s'est avéré utile dans les prévisions qu'il permet. Dans le n° 27, nous avons envisagé, pour fin 2011, une diminution sensible du taux de vacance dans plusieurs quartiers. C'est le cas, malgré un contexte économique qui s'est détérioré, sauf pour le Décentralisé.

Rappelons que la dynamique immobilière se révèle en comparant systématiquement quatre indicateurs :

• **prise en occupation (la demande) :** avec ses 416.353 m², elle a diminué (-11%) par rapport à celle enregistrée en 2010 ; sa contraction diverge de celle calculée par les

courtiers. La différence peut s'expliquer par l'intégration complète, dans les chiffres de l'Observatoire, des superficies inférieures à 500 m² dont la prise en occupation⁴ a constitué en 2011 un (petit) marché dynamique totalisant 42.310 m². Ceci explique sans doute cela.

D'une année à l'autre et par quartier, l'amplitude des variations dans la prise en occupation est toujours aussi accentuée⁵ : diminution forte dans le Centre (-44%), le Quartier du Midi (-72%) ou dans le Décentralisé (-30%), augmentation dans des proportions similaires pour le Quartier Nord (+21%) ou le Quartier Européen (+72%). L'occupation complète, par l'UE, de l'immeuble *The Capital*, face au Berlaymont, explique partiellement le dernier pourcentage.

• **reste sur le marché (l'offre ancienne) :** l'importance des surfaces de bureaux déjà disponibles en 2010 et qui le sont restées durant toute l'année 2011 a peu évolué (+0,3%). 819.649 m² sont inoccupés depuis plus d'un an et il faut rappeler qu'une grande part de ces superficies est logée dans des bâtiments neufs (ou récemment rénovés) et bien situés, comme l'*Eolis* (square Saintelette) ou la tour *Zenith*. Il a fallu près de trois ans pour que le *Covent Garden* (place Rogier) se remplisse petit à petit pour afficher complet fin 2011. Seule la suroffre persistante peut expliquer l'importance de nouvelles superficies (voir aussi le chapitre Âge du bâti) qui ne trouvent pas d'occupants rapidement, alors que le Quartier Nord ou le Centre, dans lesquels sont situés les trois immeubles cités

pour exemple, sont attractifs et présentent un taux de vacance jugé faible.

- **ajouté en 2011 (l'offre récente) :** 376.474 m² se sont ajoutés en cours d'année ; c'est moins (-10%) que pendant l'année 2010, ce qui s'explique plus par le nombre réduit de réalisations devenues disponibles que par la léthargie actuelle du marché immobilier de bureaux.

La différence entre l'offre globale (ce qui reste d'une année à l'autre + ce qui s'y est ajouté en 2011) et la demande annuelle reste (trop) élevée. Dans le Quartier Européen, l'offre s'est résorbée (par rapport à 2010) suite à une demande inhabituellement plus forte (l'occupation de 46.000 m² dans l'immeuble *The Capital*) pour rejoindre la moyenne régionale (près de trois fois plus d'offre que de demande). Mais le déséquilibre est redevenu préoccupant dans le Décentralisé (près de quatre fois plus d'offre que de demande). Le dynamisme de ce dernier marché (par rapport à son importance relative dans le stock) s'explique par une plus grande proportion de locataires, entraînant une rotation plus forte des occupants au sein des immeubles – rotation elle-même accentuée par les rabais des prix locatifs consentis pour rendre les offres encore plus attractives.

- **annoncé pour 2012 :** les quelques surfaces supplémentaires qui deviendront disponibles dans le Quartier Européen (17.000 m²) ou dans le Quartier Nord (16.000 m²)⁶ ne devraient pas contrecarrer une diminution de la vacance dans ces quartiers malgré l'affaiblissement prévisible de la prise en occupation. Par contre les 34.000 m² à rénover dans les projets *Regeneris* et *Mercurie Center*, les 17.000 m² à construire dans le projet *Brussels West Office Park* qui devaient être achevés en 2012 ont vu leur réalisation postposée, ce qui évitera une augmentation problématique de la vacance dans les quartiers de la 2e Couronne.

DYNAMIQUE FUTURE

D'un côté, il y a l'offre (ancienne et récente) à laquelle s'ajoutent les superficies annoncées qui deviendront disponibles en 2012, de l'autre, une demande concrétisée par une prise en occupation qui pourrait encore décroître en fonction d'une stagnation voire d'une récession économique en Belgique.

34.000 m² arriveront sur le marché durant l'année 2012, principalement les bureaux du projet *Up Site* (Quartier Nord) et du nouvel immeuble *New Arts-Lux* (Quartier Européen⁷) et 14.000 m² redeviendront disponibles. C'est moins que ce qui avait été annoncé auparavant (voir le n° 27) sans qu'il faille mettre la diminution en relation directe avec un contexte économique qui s'est, depuis, à nouveau dégradé⁸.

Si la prise en occupation durant l'année 2012 devait être inférieure (-15%, si l'on prend une hypothèse réaliste) à celle relevée pendant l'année précédente, la vacance en fin d'année ne devrait pas augmenter, sauf peut-être dans le Décentralisé.

Celle dans le Quartier Européen bénéficierait par contre de la demande en bureaux supplémentaires émanant du Parlement et de la Commission de l'UE (2 x 30.000 m²).⁹

Deze grafiek is zeer interessant: op basis ervan kunnen we het verloop op de kantorenmarkt van de afgelopen en volgende jaren meten en prognoses maken. In nummer 27 kondigden we zo voor eind 2011 een aanzienlijke daling aan van het leegstandspercentage in meerdere wijken. Ondanks een slechtere economische context is die prognose ook bewaarheid, behalve in de gedecentraliseerde wijken.

Zoals we in de vorige edities zeiden, wordt het verloop op de kantorenmarkt duidelijk via de systematische vergelijking van vier indicatoren:

- **de opname (de vraag):**

In 2011 werd 416.353 m² opgenomen of 11 % minder dan in 2010. Deze cijfers stoken niet helemaal met de berekeningen van de vastgoedmakelaars, maar er is een goede verklaring voor dit verschil: voor de cijfers van het Overzicht nemen we ook oppervlakten kleiner dan 500 m² in aanmerking. De opname van dergelijke ruimten⁴ vormde in 2011 een (kleine) dynamische markt, goed voor 42.310 m². Waarschijnlijk ligt dit gegeven aan de basis van het verschil. Jaar na jaar en van wijk tot wijk verschilt de take-up sterk⁵: een sterke afname in het Centrum (-44%), de Zuidwijk (-72%) en de gedecentraliseerde wijken (-30%) en al een even sterke toename in de Noordwijk (+21%) en de Europese wijk (+72%). De Europese wijk haalt zo'n hoog percentage, mede omdat

de EU het gebouw *The Capital*, tegenover het Berlaymont, volledig heeft opgenomen.

- **blijft op de markt (het oude aanbod):**

De omvang van de kantooruimte die al beschikbaar was in 2010 en die heel 2011 op de markt is gebleven, blijft ongeveer status quo (+0,3%). 819.649 m² is al meer dan een jaar niet gebruikt. Zoals we vroeger al opmerkten, bevindt een groot deel van die kantoren zich in nieuwe (of recent gerenoveerde) en goed gelegen gebouwen, zoals het *Eolis* (Saintelettesquare) en de *Zenith*-toren. Het duurde drie jaar voordat het *Covent Garden* (Rogierplein), dat druppelsgewijs werd opgenomen, eind 2011 volledig volzet was. De Noordwijk en het Centrum, waar de drie voormelde gebouwen staan, zijn dan nog aantrekkelijk en hebben in het algemeen een laag leegstandspercentage. Het blijvende overaanbod is de enige verklaring voor de grote omvang van de nieuwe kantoren waarvoor zich niet snel een gebruiker aandient (cf. het hoofdstuk over de ouderdom van de kantoren).

- **toegevoegd in 2011 (het recente aanbod):**

In de loop van het jaar werd er 376.474 m² toegevoegd, dat is 10% minder dan in 2010. Deze daling is eerder te wijten aan het beperktere aantal realisaties dat beschikbaar werd dan aan de huidige lethargie op de kantorenmarkt.

Het verschil tussen het totale aanbod (wat van het ene op het andere jaar op de markt blijft + wat in 2011 is toegevoegd) en de jaarlijkse vraag blijft (te) groot. In de Europese wijk is het aanbod opgeslorpt (ten opzichte van 2010) dankzij een ongewoon grote vraag (opname van 46.000 m² in *The Capital*). Het aanbod is er nu ongeveer gelijk aan het gewestelijk gemiddelde (het aanbod is ongeveer drie keer zo groot als de vraag). Maar in de gedecentraliseerde wijken is het onevenwicht opnieuw onrustwekkend (het aanbod is meer dan vier keer zo groot als de vraag). Het dynamisme op de voormelde markt (ten opzichte van het relatieve aandeel ervan in de voorraad) valt te verklaren door het grotere aandeel huurders dat een intenser verloop van gebruikers in de gebouwen met zich meebrengt. Dit verloop wordt nog versterkt via de kortingen die op de huurprijs worden toegekend om de aanbiedingen nog aantrekkelijker te maken.

- **aangekondigd voor 2012:**

De beperkte bijkomende ruimte die beschikbaar zal worden in de Europese wijk (17.000 m²) en

de Noordwijk (16.000 m²)⁶ zou geen hinderpaal mogen vormen voor de daling van de leegstand in deze wijken, zelfs bij de voorspelbare afname van de take-up. In de wijken van de 2^e Kroon wordt dan weer een problematische toename van de leegstand vermeden: de renovatie van 34.000 m² in de projecten *Regeneris* en *Mercurie Center* en de constructie van 17.000 m² in het project *Brussels West Office Park*, die in 2012 zouden worden voltooid, zijn uitgesteld.

TOEKOMSTIG VERLOOP

Er moet enerzijds worden gekeken naar het aanbod (oud én recent) met daarbij de aangekondigde ruimten die in 2012 beschikbaar zullen worden en anderzijds naar de vraag, die zich concreet vertaalt in de opname en die nog meer zou kunnen afnemen door een stagnering, of zelfs een recessie, van de Belgische economie.

In 2012 zal 34.000 m² op de markt bijkomen - voornamelijk de kantoren in het project *Up Site* (Noordwijk) en het nieuwe gebouw *New Arts-Lux* (Europese wijk⁷) - en zal 14.000 m² opnieuw beschikbaar worden. Dat is minder dan wat eerder werd aangekondigd (cf. nr. 27). Die daling moet echter niet meteen worden gelinkt aan de economische context, die sindsdien opnieuw is verslechterd⁸.

Zelfs als de opname in 2012 kleiner zou zijn dan vorig jaar (-15% volgens een realistisch scenario), zou de leegstand op het einde van het jaar niet toenemen, behalve misschien in de gedecentraliseerde wijken. Het cijfer in de Europese wijk zou dan weer baat hebben bij de vraag naar extra kantoren voor het Europees parlement en de Europese Commissie (2 x 30.000 m²).⁹

This graph, which is particularly interesting when measuring real estate dynamics at work during the preceding and subsequent years, has proven useful in the forecasts it puts its name to. In No. 27, we foresaw a notable decrease in the vacancy rate in several districts for the end of 2011. This is the case, despite a deteriorated economic context, except for the Decentralised area.

We should bear in mind that real estate dynamics reveal themselves in systematically comparing four indicators:

- **the take-up (demand):**

With its 416,353 m², take-up has decreased (-11%) in comparison to 2010; its shrinking

does not completely tally with the calculations of the brokers. This may be explained by the fact that the Observatory has taken into account the figures related to offices below 500 m². The take-up⁴ of these offices has proved to be a (small) dynamic market in 2011 of 42,310 m² in total. This undoubtedly explains it.

From one year to the next and per district, the amplitude of variations in take-up is always as pronounced⁵: a strong decrease in the Centre (-44%), the Midi district (-72%) or in the Decentralised area (-30%), an increase in similar proportions in the North district (+21%) or the European district (+72%). The complete take-up, by the EU, of the *Capital* building, opposite the Berlaymont, partly explains the latter percentage.

- **remaining on the market (former supply):**

The size of offices that were already available in 2010 and remained so for the whole of 2011 has not changed much (+0.3%). 819,649 m² have not been occupied for more than one year and we must remember that a large part of these offices are located in new (or recently renovated) and well-situated buildings, like *Eolis* (square Saintelette) or the *Zenith* tower. Nearly three years were needed for *Covent Garden* (place Rogier) step by step to become totally occupied by the end of 2011. And this while the North or Centre districts, where the three buildings mentioned above as way of example are located, are attractive and present a vacancy rate considered to be low. Only the persistent oversupply can explain the size of new spaces that do not find occupants quickly (see also the *Age of the office buildings*).

- **added in 2011 (recent supply):**

376,474 m² were added in the course of the year. That is less (-10%) than during 2010, which can be explained more through the limited number of projects that became available than by the current lethargy on the office real estate market.

The difference between the overall supply (what remains from one year to the next + what was added to it in 2011) and the yearly demand remains (too) high. In the European district the supply has been absorbed (in comparison to 2010) as a consequence of an abnormally higher demand (take-up of 46,000 m² in the *Capital* building) to join the regional average (close to three times more supply than demand). But this imbalance has again become worrying

in the Decentralised area (over four times more supply than demand). The dynamics in the latter market (compared to its relative importance in the stock) can be explained through the larger share of tenants bringing about a more intense rotation of tenants in the buildings. This rotation is itself intensified through the reductions on rental prices that are granted to make the offers even more attractive.

- **announced for 2012:**

The few additional offices that will become available in the European district (17,000 m²) or the North District (16,000 m²)⁶ should not stop a decrease in the vacancy rate from occurring in these districts despite the foreseeable weakening of take-up. On the other hand, the 34,000 m² to be renovated in the *Regeneris* and *Mercurie Center* projects, and the 17,000 m² to be built in the *Brussels West Office Park* project, should have been finished in 2012, but have been postponed, avoiding a problematic increase in vacancy in the districts of the Outer Ring.

FUTURE DYNAMICS

On the one side, we have to consider the supply (former and recent) to which is added the announced surface area that will become available in 2012 and, on the other side, the demand brought about by the take-up that could still decrease through an economic stagnation or even downturn in Belgium.

34,000 m² will come onto the market during 2012, principally the offices from the *Up Site* project (North district) and from the *New Arts-Lux* building (European district⁷) and 14,000 m² will become available again. That is less than what was announced earlier (see n° 27). There is however no need to directly link this decrease to the economic situation, which has once again deteriorated since⁸.

If take-up in 2012 ends up being less than in 2011 (-15% according to a realistic calculation), vacancy at the end of the year should not increase, apart from maybe in the Decentralised area.

Take-up in the European district, on the contrary, is expected to profit from the demand for extra offices coming from the European Parliament and Commission (2 x 30,000 m²).⁹

Les loyers Huurprijzen Rents

Le loyer médian (160€/m²/an) est donné à titre indicatif car les rabais (souvent confidentiels) offerts aux candidats occupants se multiplient dans un marché saturé. Le directeur d'un grand fonds d'investissement allemand estime même qu'acheter des baux sur base de leur loyer facial appartient au passé, vu l'influence des incitations locatives sur la valeur immobilière. Pour exemple, le loyer a été revu à la baisse (-15%, 165 à 185€/m²/an en fonction des étages) pour remplir coûte que coûte l'immeuble *Covent Garden*. Il en a été de même (-13%, 200€/m²/an) pour l'immeuble vert Solaris (partiellement disponible plus de deux ans après sa finition) ou pour la partie de la tour Zenith qui a été louée à la société Etnic (205€/m²/an).¹⁰

La moyenne des loyers par quartiers permet cependant de mesurer leur attractivité respective : de 197€/m²/an pour le quartier européen à 180 pour le Centre et 169 pour le quartier Louise¹¹, de 149€/m²/an pour la 2^e Couronne Sud à 132 pour la 2^e Couronne Est¹² et 130 pour le Décentralisé dans son ensemble.

De mediane huurprijs (160 euro/m²/jaar) wordt hier ter informatie vermeld. Op een verzadigde markt krijgen kandidaat-gebruikers immers dikwijls nog meer kortingen (die vaak betrouwbaar blijven). Volgens de directeur van een groot Duits investeringsfonds is het afsluiten van huurovereenkomsten op basis van de faciale huurprijs zelfs verleden tijd gezien de invloed van huurincentives op de vastgoedwaarde. Een voorbeeld is het *Covent Garden*: de huur werd verlaagd (-15%, 165 à 185 euro/m²/jaar afhankelijk van de verdieping) om het gebouw koste wat het kost te vullen. Hetzelfde geldt voor het groene gebouw Solaris (-13%, 200 euro/m²/jaar), dat meer dan twee jaar na de voltooiing ervan nog deels beschikbaar is, en voor het deel van de Zenith-toren dat werd verhuurd aan het bedrijf Etnic (205 euro/m²/jaar)¹⁰.

De gemiddelde huurprijs in een wijk geeft wel een goed idee van de aantrekkelijkheid van die wijk: 197 euro/m²/jaar in de Europese wijk tot 180 euro/m²/jaar in het Centrum en 169 euro/m²/jaar in de Louizawijk¹¹, 149 euro/m²/jaar in de 2^e Kroon Zuid tot 132 euro/m²/jaar in de 2^e Kroon Oost¹² en 130 euro/m²/jaar in de gedecentraliseerde wijken als geheel.

The median rent (160 EUR/m²/year) is given as an indication, because the discounts offered to candidate occupants multiply in a saturated market (and often remain confidential). The director of a large German investment fund even claims that buying leases based on their headline rent is a thing of the past, considering the influence rent incentives have on real estate value.

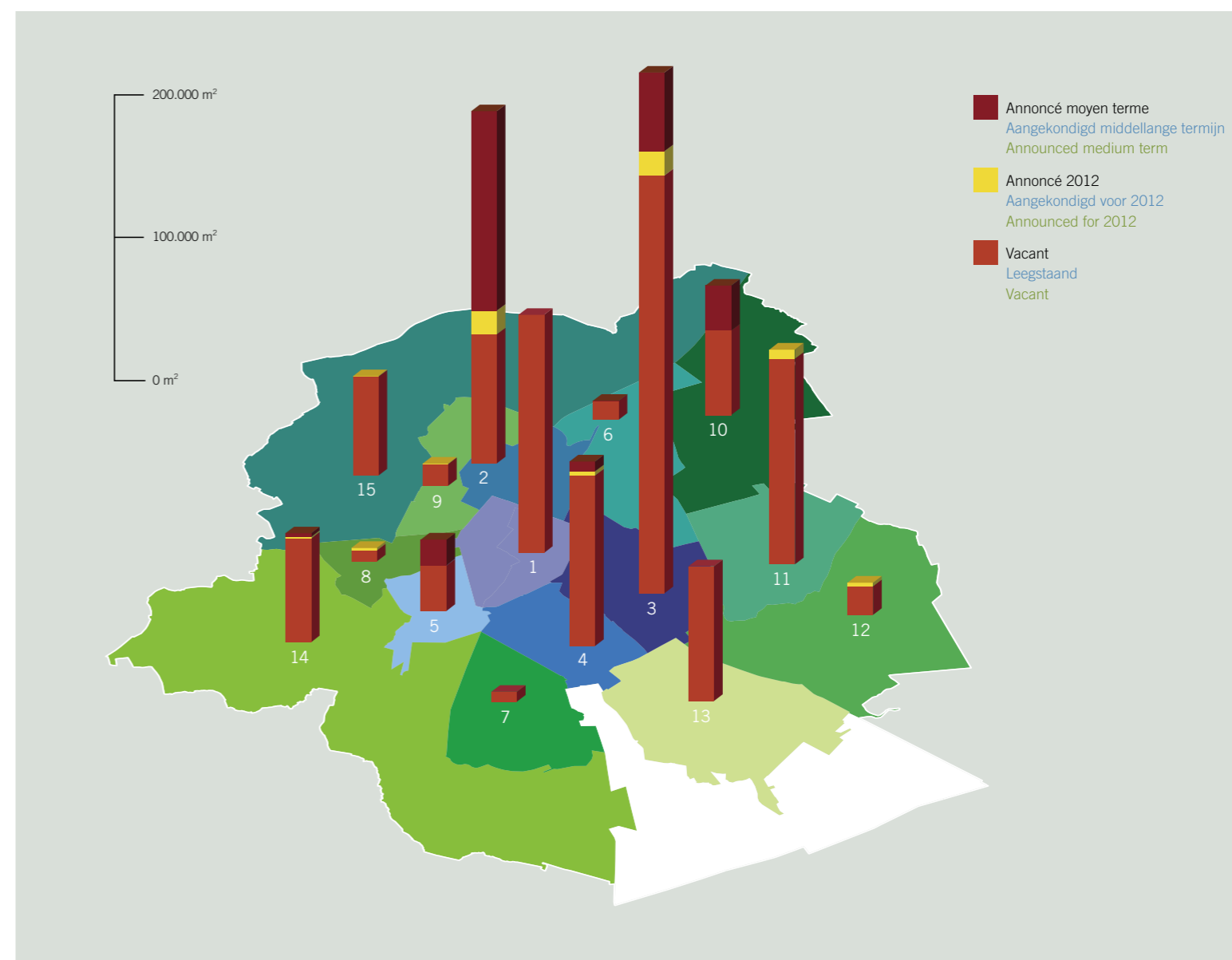
For example, rents have been lowered (-15%, from 165 to 185 EUR/m²/year depending on the floor) to fill up the *Covent Garden* building, whatever the cost. This has also been the case (-13%, or 200 EUR/m²/year) for the eco-friendly Solaris building (partly available more than two years after its completion) or for the part of the Zenith tower that has been leased to the Etnic company (205 EUR/m²/year)¹⁰.

The average rent by district does however allow an assessment of how attractive each district is: from 197 EUR/m²/year for the European district to 180 for the Centre district and 169 for the Louise district¹¹, from 149 EUR/m²/year for the Outer Ring South to 132 for the Outer Ring East¹² and 130 for the whole Decentralised area.



Projets Projecten Projects

Fig. 3 Vacance et projets
Leegstand en projecten
Vacancy and projects



LES SURFACES ANNONCÉES À MOYEN ET LONG TERME

Les disponibilités annoncées à moyen terme (2013 et 2014) et déjà proposées sur le marché dépassent les 250.000 m². Les prévisions économiques étant assez pessimistes pour l'année 2012 et guère plus positives pour l'année suivante, la commercialisation d'aussi considérables superficies¹³ semble peu opportune.

Mais comme aucune mise en œuvre effective des travaux n'a été constatée jusqu'ici pour les superficies importantes autorisées dans

les nouvelles *Brussels Tower* (63.000 m²)¹⁴ et *Silver Tower* (35.000 m²) ou sur le site de Tour & Taxis (42.000 m²), le problème pourrait se poser de manière moins aiguë. Les promoteurs immobiliers préféreront-ils postposer leurs projets pour éviter les difficultés rencontrées avec la commercialisation de la tour *Zenith* ? D'autres ont déjà été obligés de le faire, directement confrontés aux suites de la crise financière (projet *Regeneris* à Evre).

Si la crise économique venait à perdurer, la réalisation de ces projets et d'autres en cours

d'étude pourrait être reportée à des jours meilleurs. Par ailleurs, la conversion en logements d'immeubles administratifs devenus obsolètes ne constituera pas la panacée pour résorber la trop grande suroffre de bureaux. Au rythme que prend la conversion depuis cinq ans (62.000 m² en moyenne par an¹⁵), il faudrait dix ans pour que le 1,2 million de m² toujours vacants soit réduit de moitié¹⁶.

De plus, convertir un parc d'affaires excentré pour le transformer en un quartier urbain attractif exige des investissements urbanistiques (amélioration des transports en commun...) qui

dépassent les moyens des agents immobiliers privés et le cadre dans lequel ils opèrent.

La vacance a diminué dans le Quartier Nord grâce aux administrations publiques ou à la SNCB qui ont pris partiellement en occupation l'immeuble Waterside (disponible depuis cinq ans¹⁷) et la tour *Zenith* (disponible depuis deux ans). Alors que se construisent les bureaux du projet *Up Site* et que se finalise l'instruction du projet *Brussels Tower* (ex-RTT) semble au point mort. Les signaux sont contradictoires.

Qu'en sera-t-il du projet Victor (100.000 m², dont l'étude d'incidences est en cours), sans parler à plus long terme des 250.000 m² envisagés sur la gare du Midi elle-même ou du projet Esplanade Émeraude (42.000 m²) dans le Décentralisé ? L'importante et persistante suroffre de bureaux, dans le courant des années 1970, avait entraîné une crise immobilière à laquelle n'avaient pu résister de nombreux projets esquissés à cette époque dans toute la capitale. Cette suroffre avait été progressivement résorbée durant les années 1980, dans un climat économique morose, avant qu'une reprise ne s'amorce au début de la décennie suivante.

DE OPPERVLAKTEN AANGEKONDIGD OP MIDDELLANGE EN LANGE TERMIJN

De kantoren die op middellange termijn (2013-2014) beschikbaar zouden zijn en die al worden aangeboden op de markt, beslaan ruim 250.000 m². Met de eerder pessimistische economische vooruitzichten voor 2012 en de al even sombere prognoses voor 2013, lijkt het niet het ideale moment voor de commercialisering van een dergelijk grote oppervlakte¹³. Maar misschien valt het al bij al nog mee: tot nog toe zijn er geen concrete aanwijzingen van werken voor de grote vergunde oppervlakten in de nieuwe *Brussels Tower* (63.000 m²)¹⁴ en *Silver Tower* (35.000 m²) en op de site *Tour & Taxis* (42.000 m²). Stellen de projectontwikkelaars hun projecten uit om moeilijkheden zoals bij de commercialisering van de *Zenith*-toren te vermijden? Sommigen hadden weinig keuze: zij moesten hun project verplicht uitstellen, omdat ze rechtstreeks te lijden hadden onder de gevolgen van de crisis (project *Regeneris* in Evere).

Als de economische crisis aanhoudt, zou de realisatie van deze en andere projecten die momenteel ter studie liggen, wel eens kunnen worden uitgesteld tot betere tijden. Bovendien is

de reconversie van verouderde administratieve gebouwen tot woningen geen wondermiddel dat het grote overaanbod van kantoren volledig zal wegwerken. Met het tempo waarmee de reconversies de afgelopen vijf jaar gebeurden (gemiddeld 62.000 m² per jaar¹⁵) zou het tien jaar duren om de helft van de 1,2 miljoen m² leegstaande kantoren weg te werken. Bovendien vergt de reconversie van een afgelegen businesspark tot een aantrekkelijke stadswijk ook stedenbouwkundige investeringen (onder meer verbetering van het openbaar vervoer) die de middelen en het kader van private vastgoedmakelaars overstijgen¹⁶.

De leegstand is in de Noordwijk gedaald dankzij de openbare administraties en de NMBS die delen van het *Waterside* (al vijf jaar beschikbaar¹⁷) en de *Zenith*-toren (al twee jaar beschikbaar) hebben opgenomen. Terwijl de kantoren van het project *Up Site* in aanbouw zijn en het onderzoek voor het project WTC 4 bijna rond is, lijkt de realisatie van het project *Brussels Tower* (ex-RTT) te zijn vastgelopen. We vangen tegenstrijdige geluiden op.

Hoe ziet de toekomst eruit voor het project Victor (100.000 m², de effectenstudie is aan de gang) en, op langere termijn, voor de geplande 250.000 m² op het Zuidstation of voor het project Esplanade Émeraude (42.000 m²) in een gedecentraliseerde wijk? In de jaren 1970 leidde het grote en blijvende overaanbod aan kantoren tot een vastgoedcrisis waardoor zeer veel van de toen ontworpen projecten in heel de hoofdstad sneuvelen. Het overaanbod werd geleidelijk aan weggewerkt in de jaren 1980 in een somber economisch klimaat. Het herstel trok zich op gang in het begin van het volgende decennium.

OFFICE SPACES ANNOUNCED IN THE MEDIUM AND LONG TERM

Announced available office surface area in the medium term (2013 and 2014) and already proposed on the market exceeds 250,000 m². As economic predictions have been quite pessimistic for 2012 and barely more positive for the year after that, the commercialisation of a surface area of such considerable size¹³ seems not such a good idea.

But as no real signs indicating the start of the works have been seen up until now for the large authorised surface area in the new *Brussels Tower* (63,000 m²)¹⁴ and *Silver Tower* (35,000 m²) or on the *Tour & Taxis*

site (42,000 m²), the problem could pose itself in a less pronounced way. Do real estate developers prefer to postpone their projects to avoid difficulties like those encountered when commercialising the *Zenith* tower? Others have already been obliged to do that, directly confronted with the consequences of the financial crisis (the *Regeneris* project in Evere).

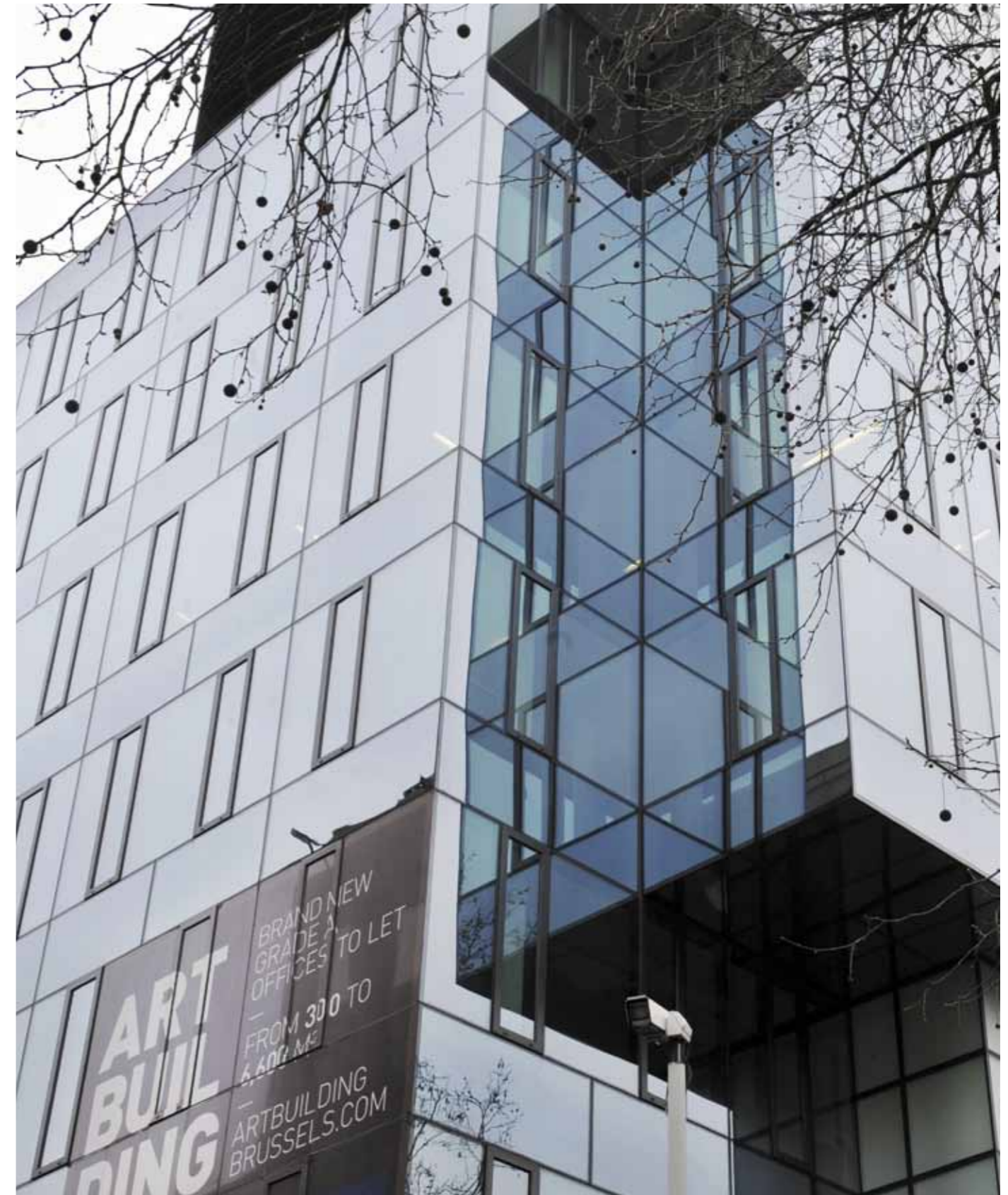
If the economic crisis carries on, the realisation of these and other projects in the study phase could be postponed until better days. On the other hand, the conversion of obsolete administrative buildings into housing will not be a magic cure that can absorb the excessive oversupply of offices. At the rhythm that this conversion has taken the last five years (62,000 m² on average per year¹⁵) it would take ten years to halve the 1.2 million m² that are still vacant¹⁶.

On top of this, converting a business park out of the centre into an attractive urban district demands urban investment (a public transport upgrade, etc.) exceeding the means of private real estate agents and the framework they operate in.

Vacancy has decreased in the North district thanks to the public administrations and the SNCB that have taken up parts of the *Waterside* building (available for five years¹⁷) and the *Zenith* tower (available for two years). While the offices in the *Up Site* project are being built and the permit inquiry for the WTC 4 project is nearly finished, the concrete realisation of the *Brussels Tower* project (ex RTT) seems to be at a standstill. There are contradictory signs.

What will become of the Victor project (100,000 m², for which the impact study is ongoing), not to mention in the even longer term the 250,000 m² planned onto the Midi Station itself or the Esplanade Émeraude project (42,000 m²) in the Decentralised area?

The sizeable and persistent office oversupply in the 1970s caused a real estate crisis which numerous projects that emerged back then in the entire capital could not withstand. This oversupply was progressively absorbed in the 1980s in a morose economic climate before a revival during the next decade.

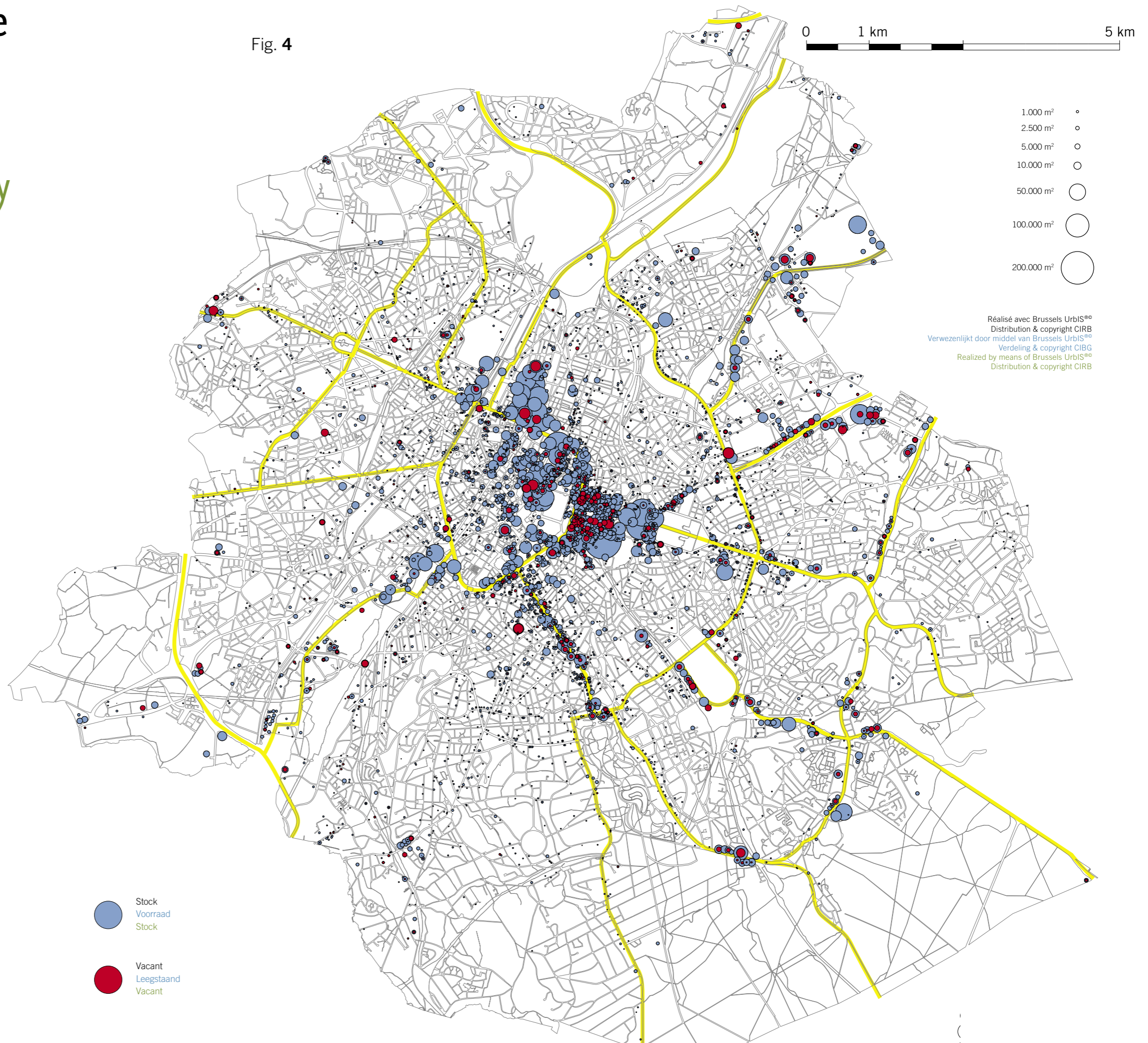


Géographie de la vacance

Geografisch overzicht van de leegstand

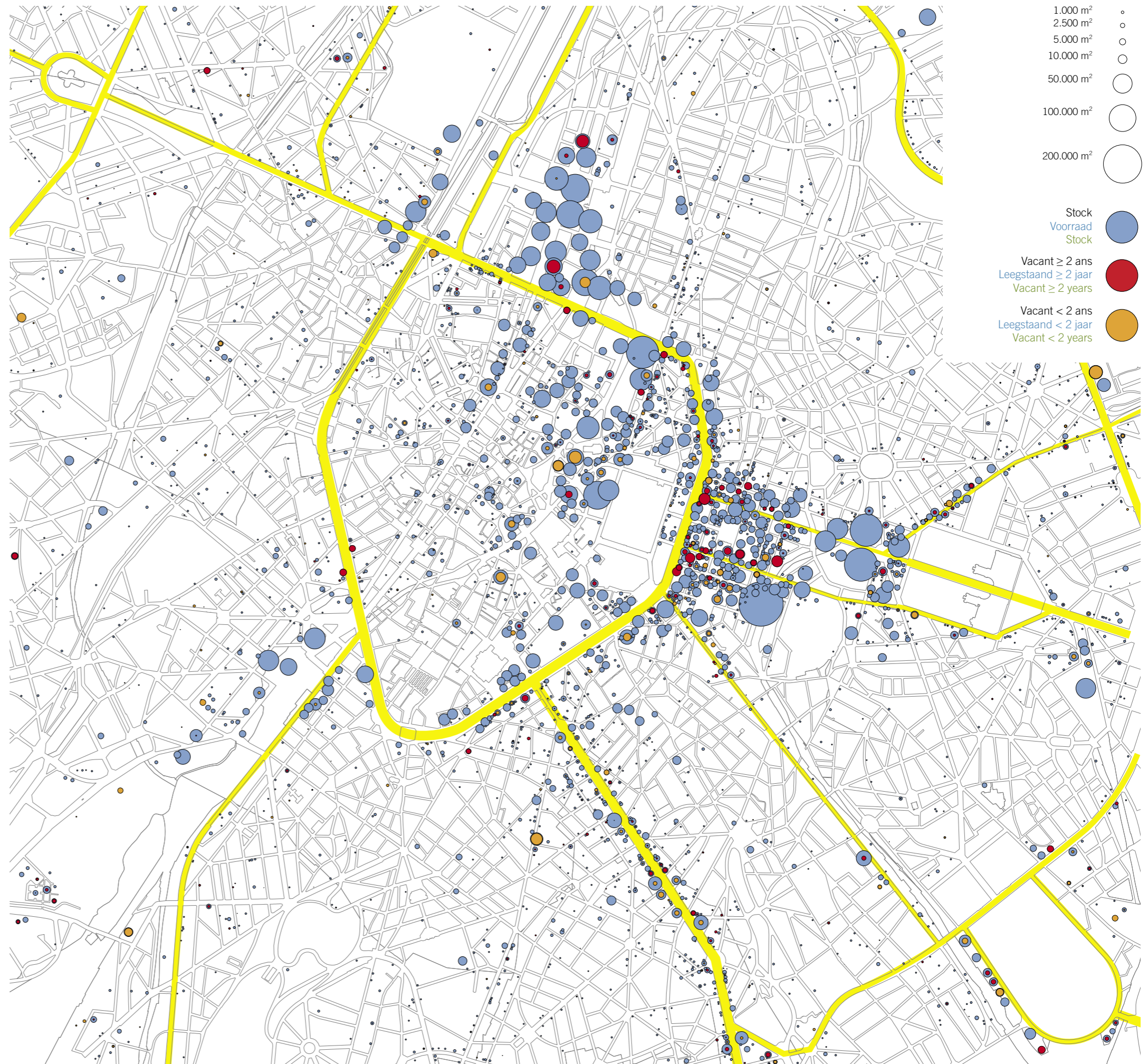
The geography of vacancy

Fig. 4



Géographie de la vacance
 Geografisch overzicht van de leegstand
 The geography of vacancy

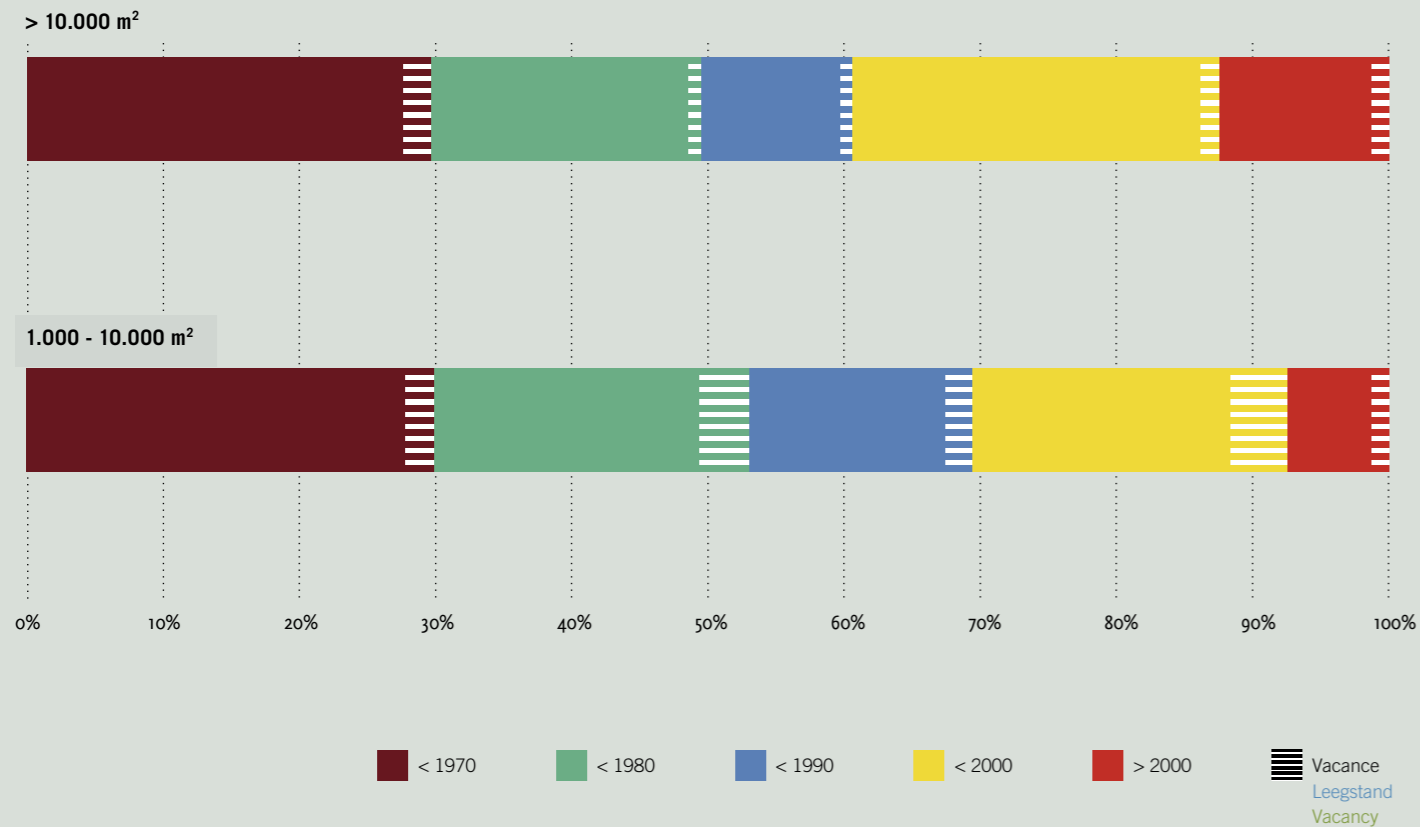
Fig. 5 CBD et vacance persistante
 CBD en blijvende leegstand
 CBD and persistent vacancy



Âge du bâti Ouderdom van de kantoren

Age of the office buildings

Fig. 6 Stock et vacance par classe d'âge et catégorie de taille
 Voorraad en leegstand par ouderdom- en per groottecategorie
 Stock and vacancy by age class and by size category



La comparaison entre les différentes classes d'âge du stock de bureaux a été affinée en y distinguant deux catégories de taille des immeubles, les très grands (>10.000 m²) et les bâtiments moyens ou grands (de 1.000 m² à 10.000 m²). Le graphique présente, par classe d'âge, les proportions de surfaces occupées et disponibles dans les immeubles comptant au moins 1.000 m², soit au total 11.280.851 m².

Si l'hypothèse d'un lien direct entre ancienneté des bâtiments et vacance ne se vérifie pas – cela a déjà précisé dans les numéros précédents – un lien entre taille et vacance est par contre clairement perceptible. La différenciation entre les deux catégories de taille est inexistante dans les trois premières classes d'âge (<1950 à 1969), le pourcentage

de vacance y varie entre 7 et 8%¹⁸. Ce n'est pas le cas pour les quatre autres classes d'âge ; le pourcentage de vacance est chaque fois nettement moins élevé dans la catégorie des très grands immeubles que dans celle des autres bâtiments. Avec ce paramètre, la relation entre vacance et ancienneté du bâti n'est pas plus établie car la différence de pourcentages, dans les deux catégories de taille, est minime entre la classe 1970-1979 et celle >2000.

L'attractivité que suscitent les très grands immeubles, gérés par des investisseurs institutionnels et loués à long terme¹⁹, ne devrait pas susciter pour autant de trop grands immeubles. Les tours *Zenith* et *Covent Garden*, parmi les plus récentes, sont ou ont été louées par parties inférieures à 10.000 m².

We hebben de vergelijking van de verschillende ouderdomscategorieën in de kantoorvoorraad verfijnd door twee groottecategorieën te onderscheiden: de zeer grote gebouwen (> 10.000 m²) en de middelgrote of grote gebouwen (1.000 m²-10.000 m²). De grafiek geeft per ouderdomscategorie het aandeel van de gebruikte en de beschikbare oppervlakten in gebouwen van minstens 1.000 m². Het betreft in totaal 11.280.851 m².

Zoals we al in de vorige nummers opmerkten, is er geen rechtstreeks verband tussen de ouderdom van de gebouwen en de leegstand. Tussen de grootte en de leegstand is er daarentegen wel degelijk een duidelijk verband. In de eerste drie ouderdomscategorieën (<1950 tot 1969) is er geen uitgesproken

verschil tussen de twee groottecategorieën. Het leegstandspercentage schommelt er tussen 7 en 8%¹⁸. In de vier andere ouderdomscategorieën is de situatie anders. Het leegstandspercentage in de zeer grote gebouwen ligt systematisch veel lager dan in de andere. Ook hier blijkt ouderdom van geen tel: het percentageverschil tussen beide groottecategorieën is ei zo na even groot in de categorieën 1970-1979 en >2000.

Dat de zeer grote gebouwen - beheerd door institutionele investeerders en verhuurd voor een lange termijn¹⁹ - in trek zijn, betekent niet dat er meer grote gebouwen moeten worden opgetrokken. De *Zenith*-toren en het *Covent Garden*, om enkele recente voorbeelden te noemen, worden of werden verhuurd per delen van minder dan 10.000 m².

The comparison between the different age categories in the office stock was refined by making the distinction between two size categories: very large buildings (> 10,000 m²) and medium-sized or large buildings (from 1,000 m² to 10,000 m²). The graph shows, per age category, the part of the total surface area that is occupied and the part that is still available in buildings of at least 1,000 m², or 11,280,851 m² in total.

As we mentioned in the previous numbers, there is no direct link between the age of buildings and the vacancy rate. However, a link between the size category and the vacancy rate is clearly visible.

Differentiation between the two size categories is non-existent in the first three age categories (<1950 to 1969); the vacancy rate varies between 7 and 8%¹⁸. This is not the case for the other four age categories. Indeed the vacancy rate is every time less high in the very large buildings compared to that in the other buildings. The relationship between vacancy and age of the buildings is no more verified with this parameter as the difference in rates between the two size categories is minimal in the 1970-1979 and post-2000 categories.

The attractiveness very large buildings have, managed by institutional investors and all leased long term¹⁹, should not create too large buildings, however. The *Zenith* and *Covent Garden* towers, amongst the most recent ones, are or have been leased in parts smaller than 10,000 m².



Vacance persistante Blijvende leegstand

Persistent vacancy

Quartier Wijk District	Vacance totale 2011 Totale leegstand 2011 Total vacancy 2011	Vacance persistante ≥ 2 ans Blijvende leegstand ≥ 2 jaar Persistent vacancy ≥ 2 years	
1 Centre / Centrum / Centre	165.694	61.978	37%
2 Quartier Nord / Noordwijk / North District	89.918	46.887	52%
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	290.725	189.641	65%
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	118.692	38.271	32%
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	31.535	9.859	31%
6 1 ^e Couronne NE / 1 ^e kroon NO / Inner Ring NE	13.128	6.552	50%
7 1 ^e Couronne Sud / 1 ^e kroon Zuid / Inner Ring South	6.852	1.422	21%
8 1 ^e Couronne SO / 1 ^e kroon ZW / Inner Ring SW	7.667	5.959	78%
9 1 ^e Couronne NO / 1 ^e kroon NW / Inner Ring NW	15.175	6.312	42%
10 2 ^e Couronne NE / 2 ^e kroon NO / Outer Ring NE	58.854	36.347	62%
11 2 ^e Couronne Est / 2 ^e kroon Oost / Outer Ring East	143.068	78.583	55%
12 2 ^e Couronne SE / 2 ^e kroon ZO / Outer Ring SE	20.032	11.171	56%
13 2 ^e Couronne Sud / 2 ^e kroon Zuid / Outer Ring South	93.701	44.126	47%
14 2 ^e Couronne SO / 2 ^e kroon ZW / Outer Ring SW	72.205	25.389	35%
15 2 ^e Couronne NO / 2 ^e kroon NW / Outer Ring NW	68.877	23.973	35%
Total / Totaal / Total	1.196.123	586.470	49%

Conclusions Conclusies Conclusions

Au vu du contexte économique général, le secteur immobilier semble tirer son épingle du jeu à Bruxelles. Il le doit surtout au faible nombre de projets qui ont été développés ces dernières années et lui ont évité l'accroissement d'un vide locatif aux proportions alarmantes. Cela n'est pas le cas dans la proche périphérie.

L'attractivité des cinq quartiers centraux s'est encore améliorée. C'est elle qui a évité que le bilan 2011 de la vacance ne se détériore par rapport à celui des années précédentes. L'attractivité des quartiers décentralisés ne

s'améliore pas (un peu meilleure pour certains, moins pour d'autres) et la vacance qui y subsiste depuis cinq ans est préoccupante.

La question d'une suroffre persistante se pose avec plus d'acuité en recensant les superficies de bureaux qui restent vides de plus en plus longtemps.

Près de 590.000 m² n'ont pas trouvé d'occupants depuis plus de deux ans. Ces surfaces, dont l'inoccupation prolongée devient commercialement embarrassante, représentent la moitié (49% exactement) de la vacance ;

elles dépassent cette moyenne régionale dans le Quartier Nord (52%), le Quartier Européen (65%), la 2^e Couronne Est (55%) et Nord-Est (62%)²⁰ (voir tableau ci-dessus et carte pages 16-17).

En 2012, les surfaces nouvelles ou rénovées qui deviendront disponibles seront peu nombreuses. Pas d'inquiétude donc. La prise en occupation, qui pourrait encore se contracter, devrait assurer la conservation d'un taux de vacance globalement acceptable, sinon le diminuer.

Conclusions Conclusies Conclusions

Mais la situation du marché immobilier de bureaux pourrait devenir plus difficile dans les années qui suivront. Les projets qui devraient être concrétisés et les considérables surfaces supplémentaires qui seraient mises à disposition perturberaient le fragile équilibre.

En effet, la suroffre – stabilisée jusqu'ici grâce à la rareté des superficies nouvelles – augmenterait alors dans des proportions inopportunes si la crise économique venait à se prolonger en Belgique.

Faut-il pour autant suivre ce journaliste de la presse spécialisée qui commente ses 20 ans d'observation attentive en ces termes : "où et comment le secteur (immobilier) évolue est moins important que le fait qu'il reste en mouvement, fût-ce dans un cercle."²¹

L'absence de mise en œuvre de permis importants accordés en 2009 ou en 2010 semble confirmer l'autorégulation à l'œuvre dans un marché saturé. Jusqu'où ira-t-elle ? L'avenir le dira.

De algemene economische context indachtig lijkt de Brusselse vastgoedsector goed stand te houden. De sector heeft dit vooral te danken aan het lage aantal projecten dat de afgelopen jaren werd ontwikkeld. Daardoor bleef Brussel immers gespaard van een alarmerende toename van de huurleegstand. In de nabije Rand is de situatie anders.

De vijf centrale wijken hebben nog aan aantrekkelijkheid gewonnen. Het is die aantrekkelijkheid van de centrale wijken die de balans 2011 van de leegstand niet negatiever deed uitslaan dan de voorbije jaren.

Er zit geen beterschap in de aantrekkingskracht van de gedecentraliseerde wijken (sommige worden iets aantrekkelijker; andere minder). Bovendien is de leegstand die er al vijf jaar aanhoudt, verontrustend.

Met het grote aantal kantoren dat steeds langer blijft leegstaan, stelt het probleem van het blijvende overaanbod zich scherper.

590.000 m² vonden al meer dan twee jaar geen gegadigde. Deze kantoren - waarvan de aanhoudende leegstand commercieel begint door te wegen - maken samen de helft (49%) van alle leegstaande ruimten uit. In de Noordwijk (52%), de Europese wijk (65%), de 2^e Kroon Oost (55%) en de 2^e Kroon Noord-Oost (62%) overstijgen ze zelfs dit gewestelijk gemiddelde²⁰ (zie tabel hiernaast en kaart pagina's 16-17).

In 2012 worden er maar weinig nieuwe of gerenoveerde ruimten beschikbaar. Op dat vlak

is er dus geen reden tot ongerustheid. Dankzij de take-up, die evenwel nog kan afnemen, zou het leegstandspercentage op een algemeen aanvaardbaar niveau moeten blijven of zelfs dalen.

Maar de situatie op de kantorenmarkt zou de komende jaren wel eens hachelijker kunnen worden. De projecten die zouden worden geconcretiseerd en de aanzienlijke oppervlakte die op de markt zou bijkomen, kunnen het broze evenwicht verstoren.

Het overaanbod is tot nog toe stabiel omdat er maar zeer weinig nieuwe kantoren bijkomen, maar het zou wel eens de pan kunnen uitrijzen als de economische crisis in België aanhoudt.

Moeten we daarom de mening delen van deze journalist van de vakpers die 20 jaar aandachtige waarneming als volgt samenvat: "waar en hoe de (vastgoed)sector evolueert, is minder belangrijk dan het feit dat hij blijft draaien, ook al is het dan in een cirkel."²¹

Dat grote vergunningen die in 2009 of 2010 werden toegekend niet worden uitgevoerd, lijkt erop te wijzen dat de verzadigde markt zichzelf regelt. Hoever zal die zelfregulering gaan? De toekomst zal het uitwijzen.

In view of the general economic context, the real estate sector seems to be keeping its head above water in Brussels. It owes that mainly to the limited number of projects that have been developed in the past years and that have prevented an alarmingly high increase of rental vacancy. This is not the case in the close periphery.

The attractiveness of the five central districts has even increased. It is that attractiveness which has prevented the 2011 balance of the vacancy rate from deteriorating compared to that of former years. The attractiveness of the decentralised districts has not increased (a little more for some, less for others) and the vacancy that subsists there for five years is worrying.

The question of a persistent oversupply poses itself more strongly when including office surface area that has remained unoccupied for longer and longer periods.

Close to 590,000 m² have not found occupants for more than two years. These properties, whose prolonged inoccupation is becoming commercially embarrassing, represent half (49%, to be precise) of all vacancies. This regional average is exceeded in the North district (52%), the European district (65%), the Outer Ring East

(55%) and the Outer Ring North East (62%)²⁰ (see the table on the facing page and the map on pages 16-17).

In 2012 new or renovated offices becoming available will be few. So there is no need to worry. The take-up, which could still decrease, should ensure that the vacancy rate remains generally acceptable, or goes down.

But the office real estate market situation could become more difficult in subsequent years. Projects that should be implemented and the considerable additional surface area that will become available could interfere with the delicate balance.

The oversupply – stabilised up until now thanks to the rarity of new surface area – is thought to increase to inopportune proportions if the economic crisis continues in Belgium.

Is it however necessary to follow this specialised press journalist who commented on his 20 years of close observation as follows, "where and how the sector (real estate) evolves is less important than the fact that it keeps moving, even if it is in a circle."²¹

The fact that important permits granted in 2009 or 2010 are not being executed seems to confirm that self-regulation is at work in a saturated market. How far will it go? The future will tell.



1. DTZ Research, Brussels Office Q2 2011.
2. Le Soir, supplément Immo, 31 mars 2011, p. 3* ; voir aussi L'Écho, 13 mai 2011, p. 9.
3. Une agence immobilière souhaiterait même porter la vacance structurelle à 9% du stock (Expertise, n°411, 11 février 2011, p. 8), ce qui va complètement à l'encontre d'une utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources (prônée par le CoBAT).
4. Une sortie du marché en tout cas ; il ne faut pas négliger, en période de crise économique, l'attrait que représente pour les propriétaires une conversion aisée de petites surfaces à d'autres usages qu'administratif.
5. Sans compter les superficies directement prises en occupation après avoir été mises à disposition durant l'année car il s'agit d'un bilan d'une (fin d') année à l'autre.
6. Sans compter les 30.000 m², dans les trois sièges de la société Dexia, qui seront libérés suite à sa restructuration durant l'année 2012 et mis en location directement.
7. La négociation pour l'occupation de l'immeuble Montindu a été conclue fin 2011 avec le Land de Hesse alors que la reconstruction du bâtiment sera achevée mi-2012.
8. Rappelons qu'il faut plusieurs années entre la première conception d'un projet et l'achèvement de sa réalisation.
9. Expertise, n° 428, 23 décembre 2011, p. 3.
10. Expertise, n° 416, 13 mai 2011, p. 1 / n° 420, 8 juillet 2011, p. 7 / n° 427, 9 décembre 2011, p. 8 / n° 428, 23 décembre 2011, p. 3.
11. Pour un total de superficies qui dépasse les 100.000 m².
12. Pour un total de superficies qui dépasse les 80.000 m².
13. Il n'a pas été tenu compte dans ces chiffres de l'immeuble Pole Star qui sera pris directement en occupation par GDF Suez ni de la partie du site Belair (ex-Cité Administrative de l'État) prise en occupation par la police fédérale.
14. 18.000 m² supplémentaires seraient ajoutés aux 45.000 m² à rénover.
15. Quel que soit l'usage ultérieur (logement, commerce, hôtel ou équipement – à l'exception des conversions en tant qu'ambassade et représentation auprès de l'UE).
16. Et à condition que les promoteurs soient prêts à convertir tous les immeubles de bureaux vides sans distinction.
17. Aux dernières nouvelles, l'immeuble Waterside serait depuis lors entièrement pris en occupation.

18. Elles ont été amalgamées dans le graphique pour une plus grande facilité de lecture.
19. Expertise, n° 414, 25 mars 2011, p. 8.
20. Pour ne citer que les quartiers où les chiffres (absolus) de vacance sont importants.
21. Expertise, n° 415, 15 avril 2011, p. 2.

1. DTZ Research, Brussels Office Q2 2011.
2. Le Soir, Immo-bijlage, 31 maart 2011, p. 3*; zie ook L'Écho, 13 mei 2011, p. 9.
3. Een vastgoedkantoor wou zelfs de structurele leegstand op 9% van de voorraad brengen (Expertise, nr. 411, 11 februari 2011, p. 8), wat volledig ingaat tegen een spaarzaam gebruik van de bodem en zijn rijkdommen (een belangrijk gegeven van het BWRO).
4. De ruimten zijn in elk geval niet meer op de markt. In een economische crisis zijn eigenaars al eens geneigd om kleinere kantoren om te vormen tot ruimten voor een ander dan administratief gebruik, wat overigens vrij gemakkelijk gaat.
5. Omdat het hier gaat om een balans van het ene jaar(einde) op het andere, is geen rekening gehouden met de kantoren die onmiddellijk zijn opgenomen nadat ze in de loop van het jaar beschikbaar werden.
6. De 30.000 m² in de drie zetels van Dexia, die zullen vrijkomen ingevolge de herstructurering van de bank in 2012 en onmiddellijk te huur zullen worden aangeboden, niet meegerekend.
7. De onderhandelingen met Land Hessen voor het gebruik van het gebouw Montindu werden eind 2011 afgerond, terwijl de heropbouw half 2012 voltooid zal zijn.
8. Zoals we vroeger al opmerkten, zitten er meerdere jaren tussen het eerste ontwerp van een project en de volledige voltooiing ervan.
9. Expertise, nr. 428, 23 december 2011, p. 3.
10. Expertise, nr. 416, 13 mei 2011, p. 1 / nr. 420, 8 juli 2011, p. 7 / nr. 427, 9 december 2011, p. 8 / nr. 428, 23 december 2011, p. 3.
11. Voor meer dan 100.000 m² in totaal.
12. Voor meer dan 80.000 m² in totaal.
13. Deze cijfers houden geen rekening met het gebouw Pole Star, dat meteen zal worden opgenomen door GDF Suez, noch met het deel van de Belair-site (voorheen het Rijksadministratief Centrum) dat de federale politie in gebruik zal nemen.
14. Aan de 45.000 m² te renoveren oppervlakte zou nog eens 18.000 m² worden toegevoegd.
15. Ongeacht het latere gebruik (woning, winkel, hotel of voorziening – met uitzondering

- van de reconversies tot ambassade en vertegenwoordiging bij de EU).
16. En op voorwaarde dat de projectontwikkelaars bereid zijn alle lege kantoren te reconverteren.
17. Volgens de laatste berichten zou het Waterside volledig opgenomen zijn.
18. Voor meer leesgemak werden ze in de grafiek samengenomen.
19. Expertise, nr. 414, 25 maart 2011, p. 8.
20. Als we enkel kijken naar de wijken waar de (absolute) leegstandcijfers hoog liggen.
21. Expertise, nr. 415, 15 april 2011, p. 2.

1. DTZ Research, Brussels Office Q2 2011.
2. Le Soir, Immo supplement, 31 March 2011, p. 3*; see also L'Écho, 13 May 2011, p. 9.
3. One estate agent would even like to bring structural vacancy to 9% of the stock (Expertise, No. 411, 11 February 2011, p. 8), which goes completely against a sparing use of ground and resources advocated by the CoBAT.
4. An exit from the market anyway; in periods of economic crisis property owners are sometimes more inclined to convert small offices for other uses (apart from administrative ones), which is easy to carry out.
5. The offices that were immediately taken up after becoming available in the course of the year, were not taken into account, because this is an analysis from one year (end) to the next.
6. Without taking into account the 30,000 m² of the three Dexia headquarters which will become available due to its restructuring in the course of 2012 and directly up for rent.
7. The negotiation to occupy the Montindu building was concluded at the end of 2011 with the Hessen Land while the reconstruction of the building will be completed in mid-2012.
8. Let us remember that several years are needed between the very first concept of a project and it being finished.
9. Expertise, No. 428, 23 December 2011, p. 3.
10. Expertise, No. 416, 13 May 2011, p. 1 / No. 420, 8 July 2011, p. 7 / No. 427, 9 December 2011, p. 8 / No. 428, 23 December 2011, p. 3.
11. For a total surface area exceeding 100,000 m².
12. For a total surface area exceeding 80,000 m².

13. The Pole Star building has not been taken into account in these figures. It will be taken up directly by GDF Suez. The part of the Belair site (ex Cité Administrative de l'Etat) taken up by the federal police has neither been taken into account.
14. An additional 18,000 m² should be added to the 45,000 m² to be renovated.

15. Whatever their alternative use (housing, commerce, hotels or facilities - except conversions into embassies or representations to the EU).
16. And on condition that developers are ready to convert each and every empty office building.
17. According to the latest news, the Waterside building would now be fully taken up.

18. They have been amalgamated in the graph for easier reading.
19. Expertise, No. 414, 25 March 2011, p. 8.
20. In order to mention only the districts where (absolute) vacancy figures are high.
21. Expertise, No. 415, 15 April 2011, p. 2.



Auteurs

Michel De Beule
AATL, Direction Études et Planification
Téléphone: +32 2 204 23 40
mdebeule@mrbc.irisnet.be

Alain Doornaert
SDRB, Inventimmo
Téléphone: +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Bart Hanssens
SDRB, Inventimmo
Téléphone: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

Avec la collaboration de
Jean-Michel Vanobberghen
AATL, Direction Études et Planification

Éditrices responsables

Mireille Francq
Rue Gabrielle Petit, 6 à 1080 Bruxelles
Ann Geets
Rue du Progrès, 80 à 1035 Bruxelles

Mise en page

Tarmak

Photos

Marcel Vanhulst

Cartographie

Réalisé avec Brussels UrbIS®©
Distribution & copyright CIRB

Impression

Pauwels

Information pratique

Alain Doornaert
Téléphone: +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Auteurs

Michel De Beule
BROH, Directie Studies en Planning
Telefoon: +32 2 204 23 40
mdebeule@mrbc.irisnet.be

Alain Doornaert
GOMB, Inventimmo
Telefoon: +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Bart Hanssens
GOMB, Inventimmo
Telefoon: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

Met de medewerking van
Jean-Michel Vanobberghen
BROH, Directie Studies en Planning

Verantwoordelijke uitgevers

Mireille Francq
Gabrielle Petitstraat 6 te 1080 Brussel
Ann Geets
Vooruitgangstraat 80 te 1035 Brussel

Vertaling

GOMB, vertaaldienst

Lay-out

Tarmak

Foto's

Marcel Vanhulst

Cartografie

Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®©
Verdeling & copyright CIBG

Drukkerij

Pauwels

Praktische informatie

Bart Hanssens
Telefoon: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

Authors

Michel De Beule
AATL, Studies and Planning Department
Telephone: +32 2 204 23 40
mdebeule@mrbc.irisnet.be

Alain Doornaert
BRDA, Inventimmo
Telephone: +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Bart Hanssens
BRDA, Inventimmo
Telephone: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

With the collaboration of
Jean-Michel Vanobberghen
AATL, Studies and Planning Department

Managing editors

Mireille Francq
6 rue Gabrielle Petit, 1080 Brussels
Ann Geets
80 rue du Progrès, 1035 Brussels

Translation

Eurologos

Lay-out

Tarmak

Photographs

Marcel Vanhulst

Cartography

Realized by means of Brussels UrbIS®©
Distribution & copyright CIRB

Publisher

Pauwels

Practical information

Bart Hanssens
Telephone: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be