INOWAI

PROPERTY PARTNERS

Rapport de marché 2017

Office & Capital Markets

Luxembourg

Le marché de l'immobilier de bureaux pour l'année 2017 est caractérisé par un dynamisme hors pair:

- **Seuil des 200.000 m² atteint pour la 4ème année consécutive**
- **Le taux de vacance est passé sous la barre des 5 %**
- **Le nombre de transactions a augmenté de 22 %**

Take up en m²	209.273
Surface moyenne en m²	788
Taux de vacance	4,97%
Surface médiane en m²	291
Transactions	286
Stock total en m²	3.927.155
Livraisons en m²	75.310
Transactions > 1.000 m²	37

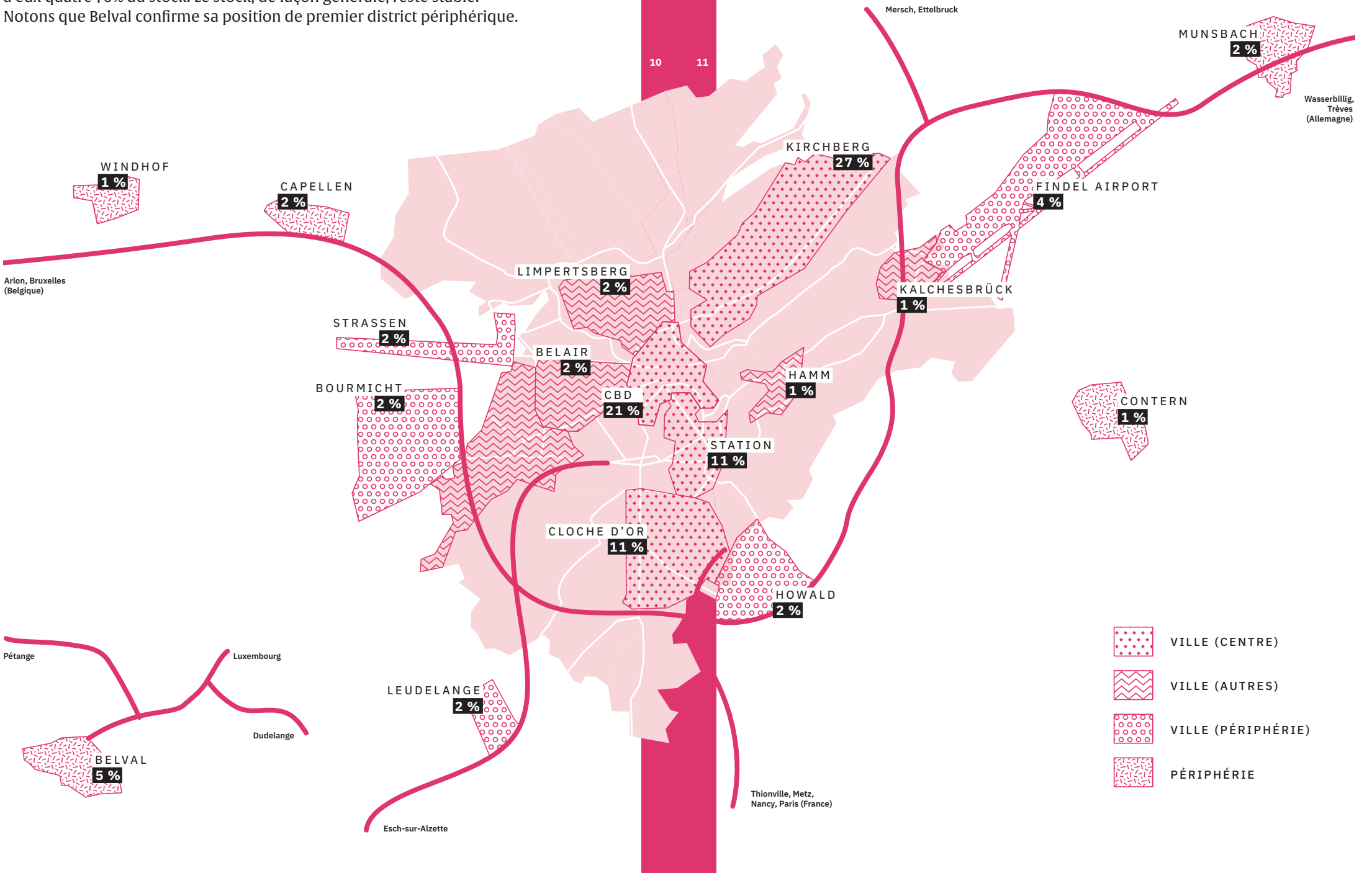
Les trois transactions marquantes de 2017

Sur cette année 2017, deux des trois transactions les plus importantes en termes de m² ont été réalisées par INOWAI: Amazon et la Banque Européenne d'Investissement.

Quartier	*Locataire*	*m²*
Gare	Post	18.000
Kirchberg	Amazon	14.486
Kirchberg	Banque Européenne d'Investissement	13.804

Distribution du stock de bureaux

Le Kirchberg, le CBD, le quartier Gare et la Cloche d'Or concentrent à eux quatre 70% du stock. Le stock, de façon générale, reste stable. Notons que Belval confirme sa position de premier district périphérique.

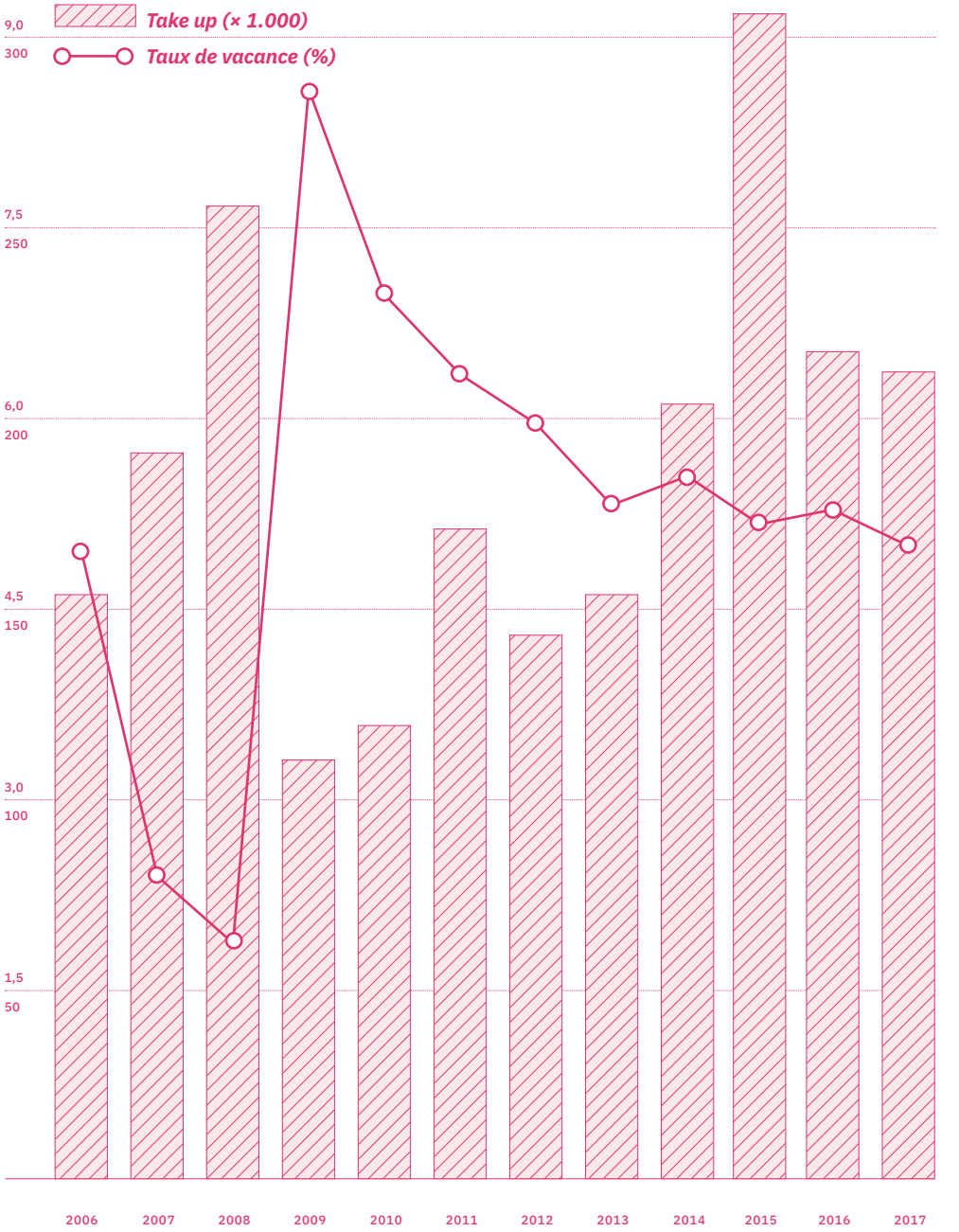


Prise en occupation

La surface moyenne régresse par rapport aux années précédentes et se situe à 788 m². Cela confirme la tendance à la baisse des surfaces prises en occupation.

Taux de vacance

Le taux de vacance est passé sous la barre des 5%. Une première depuis 2008.



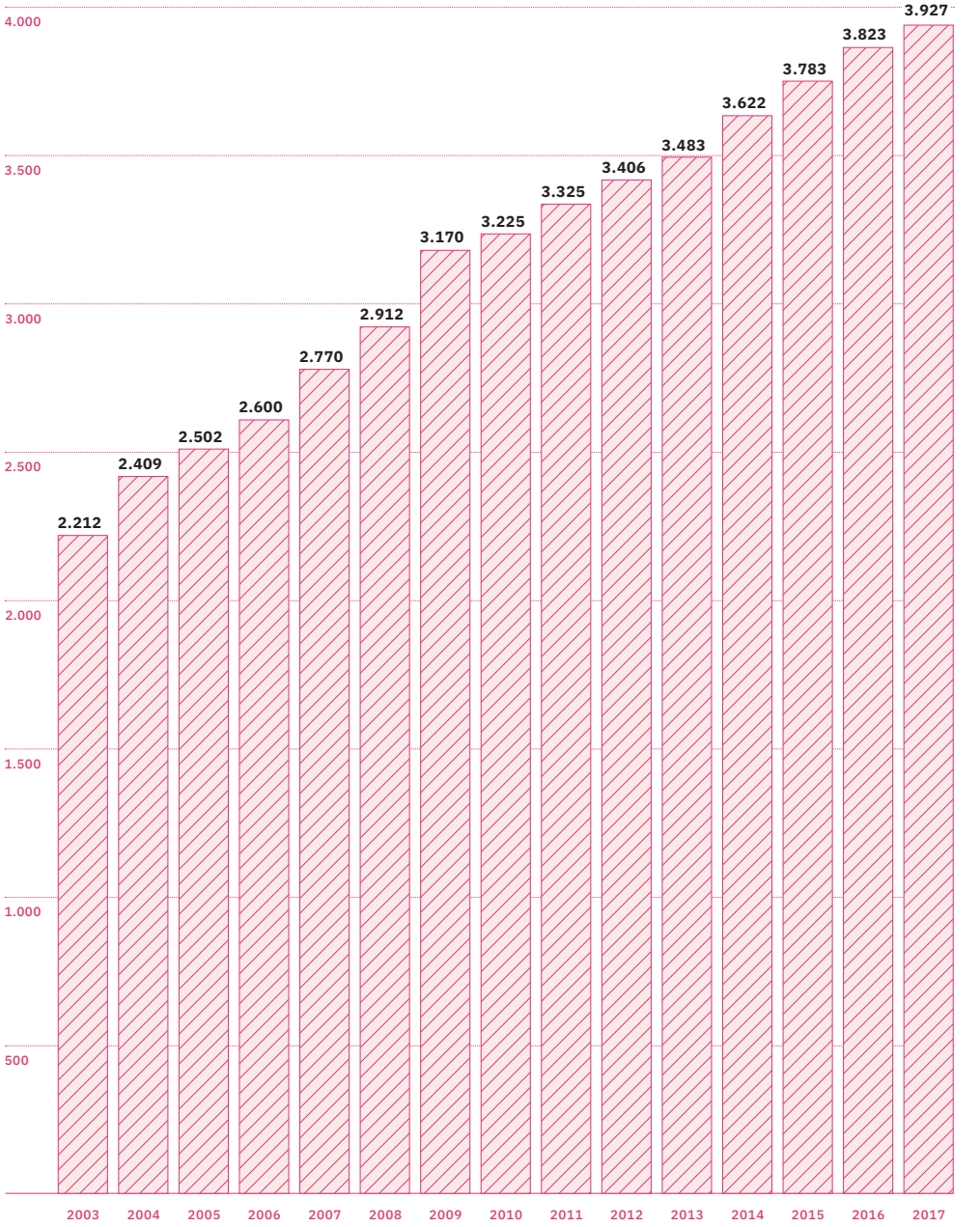
Stock & Taux de vacance

Un marché est considéré à l'équilibre lorsque le taux de vacance se situe à 7%.

Stock m²	Stock %	Vacance m²	Taux de vacance
VILLE			
3.026.524	77,07%	101.668	3,36%
VILLE (PÉRIPHÉRIE)			
476.161	12,12%	49.613	10,42%
PÉRIPHÉRIE			
424.470	10,81%	44.007	10,37%
TOTAL			
3.927.155		195.288	4,97%

Évolution du stock

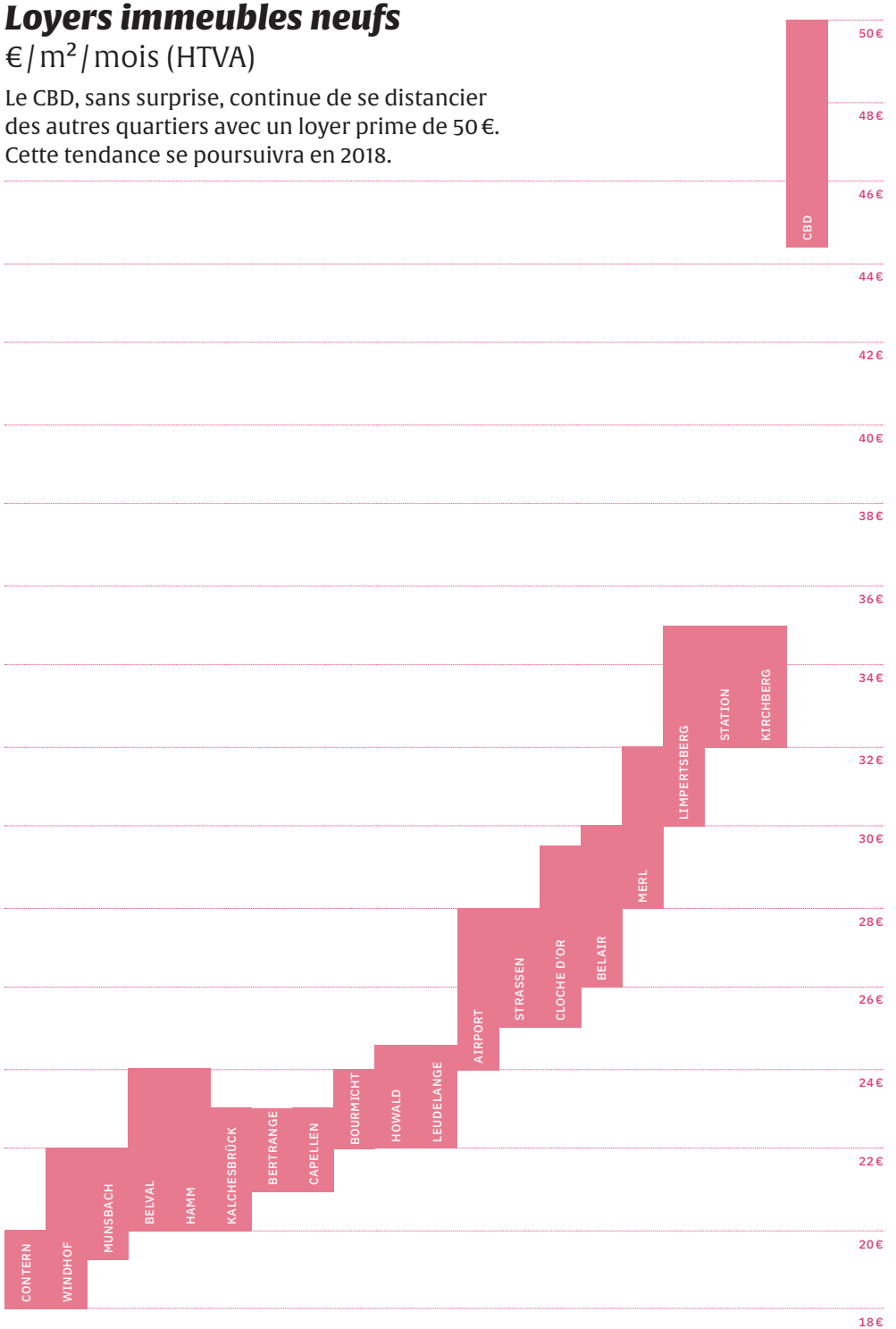
En 2018, nous verrons le stock dépasser les 4.000.000 m², suivant le programme des livraisons.



Loyers immeubles neufs

€ / m² / mois (HTVA)

Le CBD, sans surprise, continue de se distancier des autres quartiers avec un loyer prime de 50 €. Cette tendance se poursuivra en 2018.



Chiffres-clés

Transactions investissements

1.386,5

MILLIONS €

dont 1.130,7 millions d'€ en standing investments

Nombre de transactions

54

Taux de rendement – Ville

4,5%

2016 : 4,35%

Taux de rendement – Périphérie

6,5%

2016 : 7%

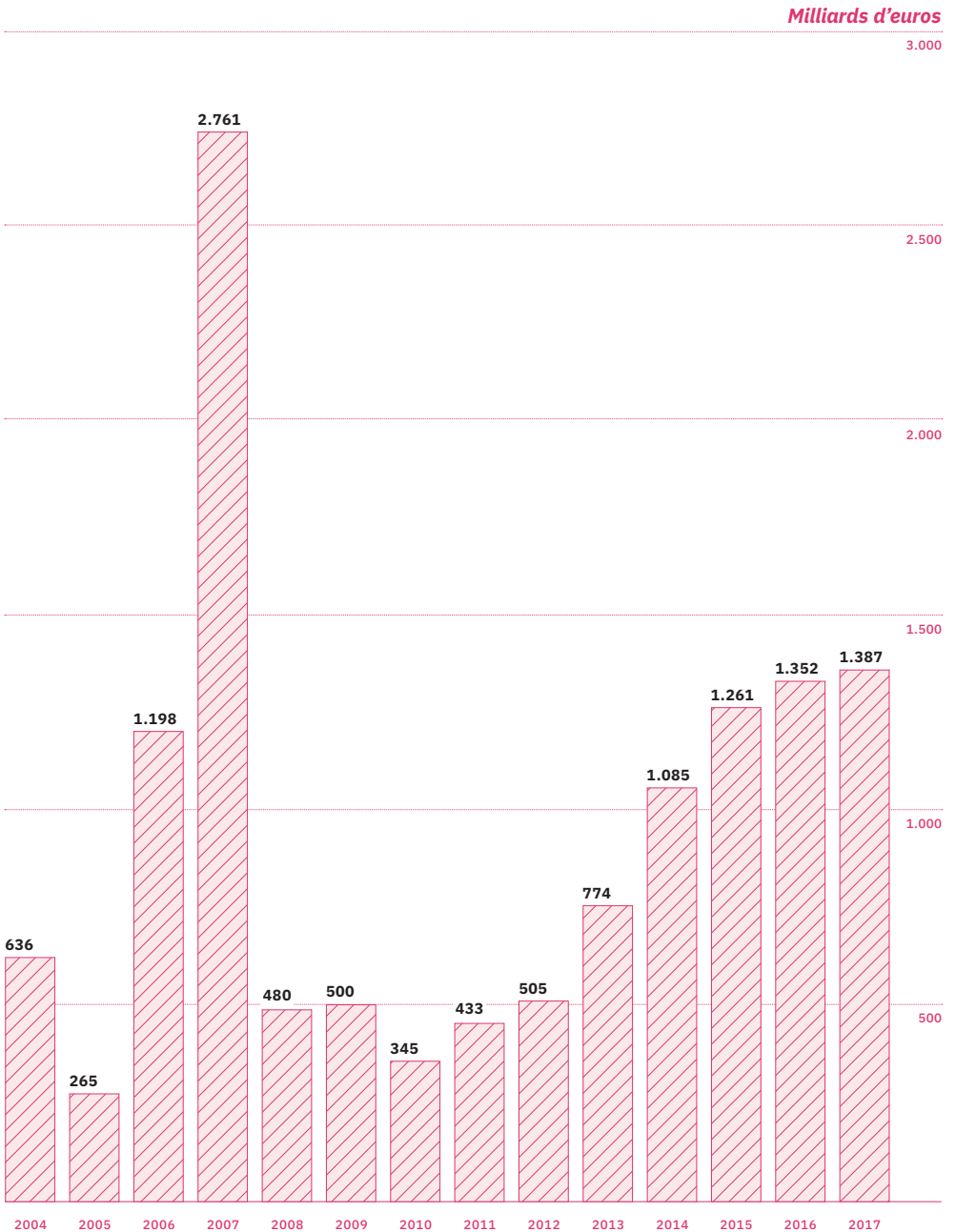
Les trois transactions marquantes de 2017

Deux des trois transactions marquantes de l'année 2017 ont été opérées par INOWAI (Lighthouse 1, Infinity).

Quartier	Locataire	m²
Cloche d'Or	Vertigo	24.300
Kirchberg	Lighthouse 1	13.800
Kirchberg	Infinity	13.300

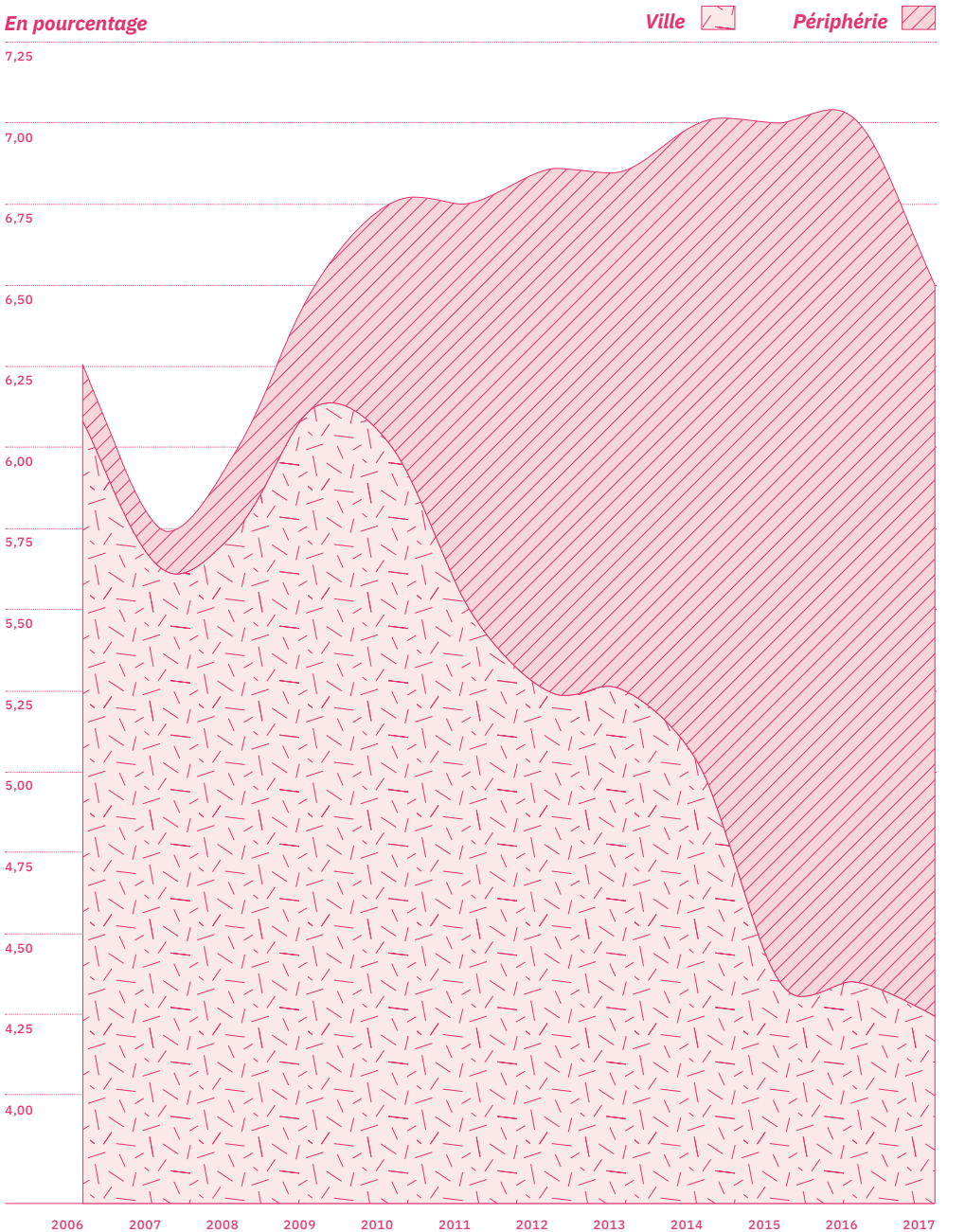
Évolution du volume d'investissement

2017 représente la meilleure année depuis 2007.
Nous allons dépasser le seuil du milliard en 2018
(sous réserve de facteurs extérieurs).



Évolution du taux de rendement

La périphérie est passée sous la barre des 7% et se situe à 6,5%.
Allons-nous descendre sous la barre des 4% pour la ville en 2018?



Glossaire

Disponibilité
Ensemble des locaux vacants et disponibles immédiatement à la location.

Taux de rendement net immédiat
Rapport entre le revenu net (hors taxes et charges) d'un immeuble et les coûts d'acquisition (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

Nouvelles livraisons
Ensemble des constructions livrées au cours de la période, qu'elles soient vacantes ou occupées.

Pipeline
Ensemble des surfaces à construire (permis accordé), en construction ou en rénovation lourde avec modification des surfaces.

Loyer prime
Montant maximal constaté pour une surface de qualité supérieure dans la meilleure localisation pendant une période donnée (excluant toute valeur anormale). Exprimé en € / m² / mois, hors taxes et charges.

Stock
Ensemble des surfaces de bureaux dont la construction est achevée, qu'elles soient vacantes ou occupées.

Prise en occupation
Représente les surfaces louées ou prélouées ainsi que vendues à des acquéreurs occupants.

Taux de vacance
Ratio entre les surfaces offertes à la location et le parc existant.

Taux de capitalisation
Rapport entre les revenus potentiels de l'immeuble et son prix d'acquisition.

Contacts

Les experts d'INOWAI analysent pour vous les chiffres-clés du marché immobilier. Besoin de plus d'infos ou d'une étude détaillée? Contactez nos experts :

JULIEN PILLOT
HEAD OF OFFICE AGENCY
jpillot@inowai.com

MARC BAERTZ
PARTNER & HEAD OF VALUATION
mbaertz@inowai.com