

Het Overzicht van het kantorenpark Nr.29 Leegstand 2011 in Brussel

Conferentie van 19 april 2012

Michel DE BEULE, Alain DOORNAERT en Bart HANSSENS



29 / 2012

Observatoire des bureaux
Overzicht van het kantorenpark
Office property Observatory

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

Dit 29e nummer is de uitgelezen kans om een aantal cijfers in perspectief te plaatsen op basis van vijfjaar 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.

In tegenstelling tot wat werd gevreesd en ondanks de onzekerheid door de moeilijke economische context, is het leegstandspercentage in het kantorenpark 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 te 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 voorheen deed. 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.

Er is voorzichtigheid geboden:

1. het aantal vergunde projecten laat vermoeden dat er op termijn nog meer kantoren beschikbaar zullen 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;
2. de blijvende leegstand (die al minstens 2 jaar aanhoudt) treft de helft van de beschikbare kantoren.

LEEGSTAND PER WIJK

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.

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.

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

VERLOOP OP DE VASTGOEDMARKT

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.

Voor 2012 moet enerzijds worden gekeken naar het aanbod (oud én recent) met daarbij de enkele 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.

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.

PROJECTEN

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 oppervlakte.

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 financiële crisis.

De reconversie van verouderde administratieve gebouwen tot woningen is overigens geen wondermiddel dat het grote overaanbod van kantoren volledig zal wegwerken. Aan het tempo waaraan de reconversies de afgelopen vijf jaar gebeurden (gemiddeld 62.000 m² per jaar) zou het tien jaar duren om de helft van de 1,2 miljoen m² leegstaande kantoren weg te werken.

BLIJVENDE LEEGSTAND EN CONCLUSIES

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 toename van de huurleegstand met alarmerende proporties. In de nabije Rand is de situatie anders.

Door het grote aantal kantoren dat steeds langer leeg blijft staan, stelt het probleem van het blijvende overaanbod zich scherper.

Zo'n 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 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 dan wel eens de pan kunnen uitrijzen.

NB: Tijdens de conferentie was het gebruik van de voorwaardelijke wijs aangewezen, want op dat ogenblik wees nog niets in de richting van de effectieve uitvoering van enkele belangrijke vergunningen die in 2009 en in 2010 waren afgegeven. Dat is niet intussen wél het geval.

Er zal in de verzadigde markt dus geen sprake zijn van zelfregulering. De hypothese die in de publicatie wordt geformuleerd over het behoud in de toekomst van het broze evenwicht tussen vraag en aanbod dankzij deze zelfregulering, mogen we dus vergeten.



Onderzoeken en realisatie

Michel DE BEULE en Jean-Michel VANOBBERGHEN

Directie Studies en Planning van het BROH - Vooruitgangsstraat 80, bus 1 – 1035 Brussel

Mails: broh.planning@mbhg.irisnet.be ; mdebeule@mrbc.irisnet.be

Tel.: 02 204 23 40

Alain DOORNAERT en Bart HANSSENS

Inventimmo – GOMB - Gabrielle Petitstraat 6 - 1080 Brussel

Mails: ad@inventimmo.be ; bh@inventimmo.be

[www.stedenbouw.irisnet.be/Studies en publicaties/Conferenties en Middagen](http://www.stedenbouw.irisnet.be/Studies%20en%20publicaties/Conferenties%20en%20Middagen)

www.inventimmo.be – www.gomb.be