LUXEMBURG

I. Residentiële markt in Luxemburg

A. Bevolking

Luxemburg blijft een van de snelst groeiende landen in Europa. Op 1 januari 2020 bedroeg de bevolking van het groothertogdom 626.108, wat 2,0 % meer is ten opzichte van het jaar voordien. Dat ligt in lijn met het gemiddelde van de laatste vijf jaar van 2,15 %. Buitenlanders vormen met 47,4 % een substantieel deel van de bevolking, al is dat de afgelopen twee jaar iets afgenomen.

B. Marktoverzicht

De Luxemburgse residentiële markt blijft goed presteren, ondersteund door een hoge bevolkingsgroei, een sterke economie en aanhoudend lage rentevoeten. Het aanbod kan de groeiende bevolking moeilijk bijhouden, wat de prijzen omhoogduwt en middenverdieners naar de periferie van de stad drijft. De gemiddelde prijzen van appartementen in het derde kwartaal van 2020 bedroegen 583.072 euro, wat neerkomt op een stijging van 10,2 % op jaarbasis. Relatief gezien is dat 7.363 EUR/m², een stijging van 10,6 % op jaarbasis. Het aantal transacties nam af tijdens de eerste drie kwartalen van het jaar als gevolg van de lockdown en de reisbeperkingen. Het totaal aantal transacties voor appartementen bedroeg in deze periode 4.624, wat 13,5 % minder is dan in dezelfde periode het jaar ervoor. De totale waarde van de transacties steeg wel.

C. Luxemburg-stad

Luxemburg-Stad groeide met 2,6 % tot een bevolking van 122.273 per 1 januari 2020. De vraag naar residentieel vastgoed is hoog, door de sterke bevolkingsgroei, de rol van de stad als economisch centrum van het hertogdom én de aanhoudend lage rente. De gemiddelde transactieprijzen voor bestaande appartementen bedragen 9.900 EUR/m², terwijl ze voor de hoogste categorie appartementen kunnen oplopen tot meer dan 13.000 EUR/m². De prijs van nieuwbouwappartementen bedraagt gemiddeld 11.500 EUR/m², die van de hoogte categorie bedraagt tot 14.000 EUR/m².

D. Regio's

Naarmate de stad duurder en dichter bevolkt wordt, kijken inwoners steeds meer naar gedecentraliseerde en perifere zones voor meer betaalbare prijzen. Daar zijn ontwikkelingen van luxewoningen aan de gang voor wie op zoek is naar comfort, hoewel prijzen van 5.000 tot 6.000 EUR/m² nog steeds courant zijn. Nieuwe projecten kunnen worden gecommercialiseerd voor prijzen van meer dan 8.000 EUR/m².

E. Verhuur

In het parlement worden momenteel nieuwe huurregels besproken om de rechten van huurders te versterken, met name ten behoeve van de lagere en middenverdieners die het meest gebukt gaan onder de hoge kosten op de woningmarkt. Tegelijkertijd blijven de huurprijzen stijgen. Voor het jaar voorafgaand aan het tweede kwartaal van 2020 was de gemiddelde gevraagde huurprijs in Luxemburg 1.550 EUR/maand of 29,4 EUR/m². Relatief gezien worden in Luxemburg-Stad de hoogste huurprijzen gevraag met 34,5 EUR/m², gevolgd door Leudelange (33,7 EUR/m²) en Mamer (30,5 EUR/m²).

F. Nieuwbouw

De recente transactieprijzen voor nieuwbouwappartementen in Luxemburg liggen gemiddeld ongeveer 15 % hoger dan voor bestaande wooneenheden en bedragen tot 7.900 EUR/m² of 628.400 euro. Meer in detail zien we dat de gemiddelde transactieprijzen voor nieuwe appartementen het hoogst liggen in Bertrange met 11.001 EUR/m² voor de periode van oktober 2019 tot september 2020 en van 8.600 tot 15.300 EUR/m².

De bouwvergunningen voor nieuwe appartementen daalden met 8,8 % op jaarbasis gedurende de eerste zes maanden van het jaar. Het aantal vergunningen varieerde sterk naargelang de zone. Luxemburg-Stad kende een stijging van 72 %, terwijl de kantons in het noorden en westen een daling noteerden van bijna 34 %.

Kerncijfers: 583.072 euro was de gemiddelde prijs van appartementen in het derde kwartaal van 2020; 72 % stijging van het aantal residentiële multiunit-vergunningen in Luxemburg-Stad in het eerste halfjaar van 2020; prijs van de hoogste categorie van appartementen in Luxemburg-Stad kan oplopen tot 13.000 EUR/m².

bronnen: Statec, LISER, Observatoire de l'Habitat

II. Kantoormarkt in Luxemburg

A. Luxemburg-stad

Ondanks grote bezorgdheid en veel vragen blijft 2020 een zeer goed jaar voor de kantoormarkt. Vooral twee stadsdistricten presteerden duidelijk beter op het vlak van take-up: Kirchberg en Station. In deze buurten waren de overheids- en Europese instellingen bijzonder actief, met de voorverhuring van de derde uitbreiding van de Europese Investeringsbank (65.000 m²) in Kirchberg en de Caisse Nationale de Santé (50.000 m²) in de wijk Station.

Ook in de wijk Cloche d'Or is sprake van grote en diverse bedrijvigheid, of het nu gaat om verhuur- of investeringstransacties, vooral in het nieuwe ontwikkelingsgebied Extensa Cloche d'Or. Binnen het jaar waren de gebouwen Bijou, Kocklescheuer en Darwin II volledig voorverhuurd.

B. Periferie

In Leudelange en Belval heerste veel bedrijvigheid in 2020. In Leudelange werd intense verhuuractiviteit genoteerd voor nieuw opgeleverde gebouwen als W4 en Altitude, waar Northern Trust extra ruimte in gebruik nam (6.600 m²). Er waren ook voorverhuurovereenkomsten in het co-ontwikkelingsproject Wooden IKO/BPI (Baloise) en één blok van het Urbaterre Promobe-project (Bonn Steichen Partners). In Belval waren er twee grote transacties, waarbij Deloitte 10.000 m² in het gebouw Terres Rouges in gebruik nam en de Luxemburgse staat 10.000 m² in het Twist-project voorverhuurde.

Het luchthavendistrict en Hamm zagen een goede opname van leegstaande ruimte, waarbij de Luxemburgse staat 16.000 m² in het Ikaros-gebouw in het luchthavendistrict in gebruik nam. Elders was er in Bertrange in 2020 een toename van de activiteit, vooral door verhuurtransacties in het Atrium Business Park-complex.

Over het algemeen was de Luxemburgse staat zeer actief in de randgebieden, zoals Belval, Leudelange en Strassen.

C. Vraag

Ondanks de plotse stilstand van de transacties tijdens de eerste lockdown, vond dit jaar uiteindelijk een hoger aantal transacties plaats voor in totaal bijna 350.000 m². Meer dan de helft betreft voorverhuurtransacties, zoals bijvoorbeeld het nieuwe CNS-hoofdkwartier in de wijk Station voor 50.000 m² of de laatste uitbreiding van de EIB met 65.000 m², die voordien bij de nieuw voltooide gebouwen werden opgeteld.

Dit jaar is de belangstelling tussen Luxemburg-Stad en de periferie opnieuw in evenwicht. Terwijl de activiteit in Luxemburg-Stad belemmerd werd door een gebrek aan beschikbare ruimte, krijgen bewoners meer vertrouwen in de perifere markten naarmate die zich verder ontwikkelen. Een aantrekkelijke werkomgeving creëren voor werknemers wordt essentieel, niet alleen op het vlak van mobiliteit, maar ook op het vlak van welzijn en diensten.

De overheid en de Europese instellingen waren de sterkhouders in 2020 en noteerden respectievelijk 101.000 m² en 82.000 m² take-up.

D. Leegstand

Van de totale voorraad van 4,40 miljoen m² is circa 140.000 m² kantooroppervlakte beschikbaar, waardoor de leegstand op het einde van het derde kwartaal zeer laag stond op 3,2%. In stadswijken ligt dit percentage nog lager: de leegstand bedraagt minder dan 2% in CBD, Kirchberg en Station. Sommige markten buiten de stad noteerden aanzienlijke dalingen. Bertrange ging van 18% in 2019 naar 8% in 2020, Hamm ging van 19 % naar 6 % en Belval daalde nog lager van 4 % naar 1 %. Voor het eerst bedraagt de leegstand in alle wijken minder dan 10%.

E. Ontwikkeling

Er werd geen significant aantal bouwprojecten uitgesteld door de pandemie, want in 2020 werd 92.000 m² kantoren opgeleverd. Afhankelijk van de KAD 2-uitbreiding van het Europees Parlement zal de pijplijn voor 2021 variëren tussen

125.000 m² en 295.000 m². Over het algemeen gaat het om projecten van verschillende omvang en op verschillende markten.

F. Huurprijs

De sterke huurmarkt en de dynamiek van vraag en aanbod ondersteunen de huurwaarden goed. Gezien de aantrekkelijkheid van de algemene markt zijn de tophuurprijzen in Luxemburg gestegen van 50 EUR tot 52 EUR/m²/maand in het CBD (exclusief btw), van 30 EUR tot 35 EUR/m²/maand in Cloche d'Or en van 39 EUR tot 42 EUR /m²/maand in de wijk Kirchberg. De gemiddelde huurprijzen voor de stadswijken bedragen 38 EUR/m²/maand terwijl het gemiddelde in de periferie 23 EUR/m²/maand bedraagt.

G. Investeringen

Met een investeringsvolume van iets meer dan 1,6 miljard euro en de komst van nieuwe institutionele investeerders bevestigt Luxemburg zijn status als aantrekkelijke markt voor institutionele investeerders. Het investeringsvolume was uitzonderlijk hoog in het eerste kwartaal en trok in het vierde kwartaal weer aan na twee zwakkere kwartalen.

Het district Cloche d'Or is momenteel nog in volle ontwikkeling en focuste op zijn eigen derde van het geïnvesteerde volume: 500 miljoen euro. Het wordt nu beschouwd als onderdeel van de institutionele districten samen met het CBD, de wijk Station en de wijk Kirchberg.

Kerncijfers: 3,4% leegstand in het derde kwartaal van 2020; tophuurprijs van 52 EUR/m²/maand; toprendement van 3,40%,

bronnen: CBRE