

Brussel WACHT VASTGOEDCRISIS



-- (tijd) - De vraag naar kantoorruimte in Brussel zal door de crisis in 2009 miniem zijn. Aan de aanbodzijde wacht nochtans 2 miljoen vierkante meter. In jaren met een gezonde economie is dat goed voor een reserve van vier jaar. Brussel stevent af op een stevige vastgoedcrisis.

De cijfers voor 2008 ogen nochtans niet slecht. De take-up in Brussel (gebouwen die voor het eerst in gebruik worden genomen of opnieuw worden verhuurd) eindigt dit jaar in de buurt van 460.000 m². Dat is zowat het gemiddelde van de voorbije vijf jaar. De leegstand is in Brussel gedaald van 13 procent midden 2005 naar 9,5 procent in het derde kwartaal van 2008.

Maar de kantoormarkt reageert vertraagd op de ontwikkeling van de economie. Bedrijven passen hun personeelsbestand doorgaans pas zes tot twaalf maanden aan de veranderde economische toestand aan. De weerslag

van die ingrepen op de vraag naar kantoren volgt nog eens zes tot twaalf maanden later.

'Over de take-up in 2008 is grotendeels beslist voor sprake was de grote economische malaise. De pijlpijn voor 2009 in Brussel ziet er vandaag absoluut niet goed uit', benadrukte Pierre Collette, partner voor kantoorverhuur bij makelaar Cushman & Wakefield tijdens de vastgoedconferentie van Edition & Séminaires in Brussel. Een rondvraag van de redactie bevestigt Collettes stelling.

SLINKENDE VRAAG

Het private marktsegment zal het de eerste twee jaar zeker niet goed doen. De Belgische financiële instellingen zullen minder ruimte nodig hebben. Begin dit jaar zag het ernaar uit dat nog veel Nederlandse jobs van ABN AMRO naar Brussel zouden komen. Maar in de toekomst zullen vooral bij Fortis jobs worden geschrapt of verhuizen naar BNP Paribas in Parijs. Er komen ook al al jaren weinig grote werkgevers vanuit het buitenland naar Brussel. Dat verandert de komende jaren zeker niet.

De lokale en regionale overheden hebben de voorbije jaren het grootste deel van hun behoeften in Brussel ingevuld. De roep om op federaal niveau het aantal ambtenaren af te bouwen is groot. Het is ook niet denkbeeldig dat Brussel na de staatsherforming met een aantal bevoegdheden ook een aantal banen ziet vertrekken.

'Na een zeer zwakke opname vorig jaar heeft de Europese Commissie dit jaar wel al 55.000 m². opgenomen. Voor 2009 is er een oproep voor 18.000 m². De Commissie wil evenwel hergroeperen in de Wetstraat. Dat zal wel even tijd vragen en vereist andere gebouwen', stelt Cédric Mali, hoofd voor verhuur bij makelaar Catella Property Belgium.

Gelukkig breiden de buitenlandse vertegenwoordigingen bij de EU in Brussel steeds verder uit. Zij kiezen voor de kwalitatievere gebouwen, maar in vloeroppervlakte zijn die wel beperkt. Nederland huurde vorige week 7.200 m² tegen een prijs van 255 euro/m²/jaar.

groeïend aanbod

Tegenover de slinkende vraag staat een snel groeiend aanbod. In Brussel staat op dit moment 1.236.000 m² kantoorruimte leeg. Nog eens 790.000 m² is onder constructie. En dan is nog geen rekening gehouden met de ruimte die vrijkomt door bedrijven die afslanken. Vanaf 2010 komt nog eens 200.000 m² kantoorruimte vrij na de hergroepering van ambtenaren in de Financietoren.

Op toplocaties zoals de Wet- straat en de Belliardstraat staan imposante gebouwen al enkele jaren leeg. Sommige eigenaars zijn begonnen met de verkoop per verdieping. In de Belliardstraat kan je een verdieping kopen tegen 3.750 euro per m². Voor sommige markante gebouwen gebeurt nauwelijks nog marketing: De Ligne (Dexia, 33.000 m²), de vroegere hoofdzetel van Bacob in de Trierstraat, de Winterthur-building.

Grote gebouwen komen binnenkort op de markt: Boreal (35.000 m², ex-Belgacom), The Capital (AXA, 50.000 m² nieuwbouw vlak bij het Schumanplein), en Zenith (Noord, nieuwbouw 30.000 m²).

De huurprijzen houden goed stand. Er worden vooral al veel extraatjes gegeven. De vraag is hoe lang het zal duren alvorens de al lage huurprijzen, waarvoor Brussel internationaal al jaren bekend is, nog gaan zakken.