



Conférence de Presse Luxembourg
25 Janvier 2023

La présentation commencera
dans quelques minutes...



Conférence de Presse Luxembourg Janvier 2023

Introduction

Par Angélique Sabron

Managing Director Luxembourg,
Head of Markets



Le marché des bureaux au Luxembourg

Par Lotfi Behlouli

Director Office Agency



Les grandes tendances

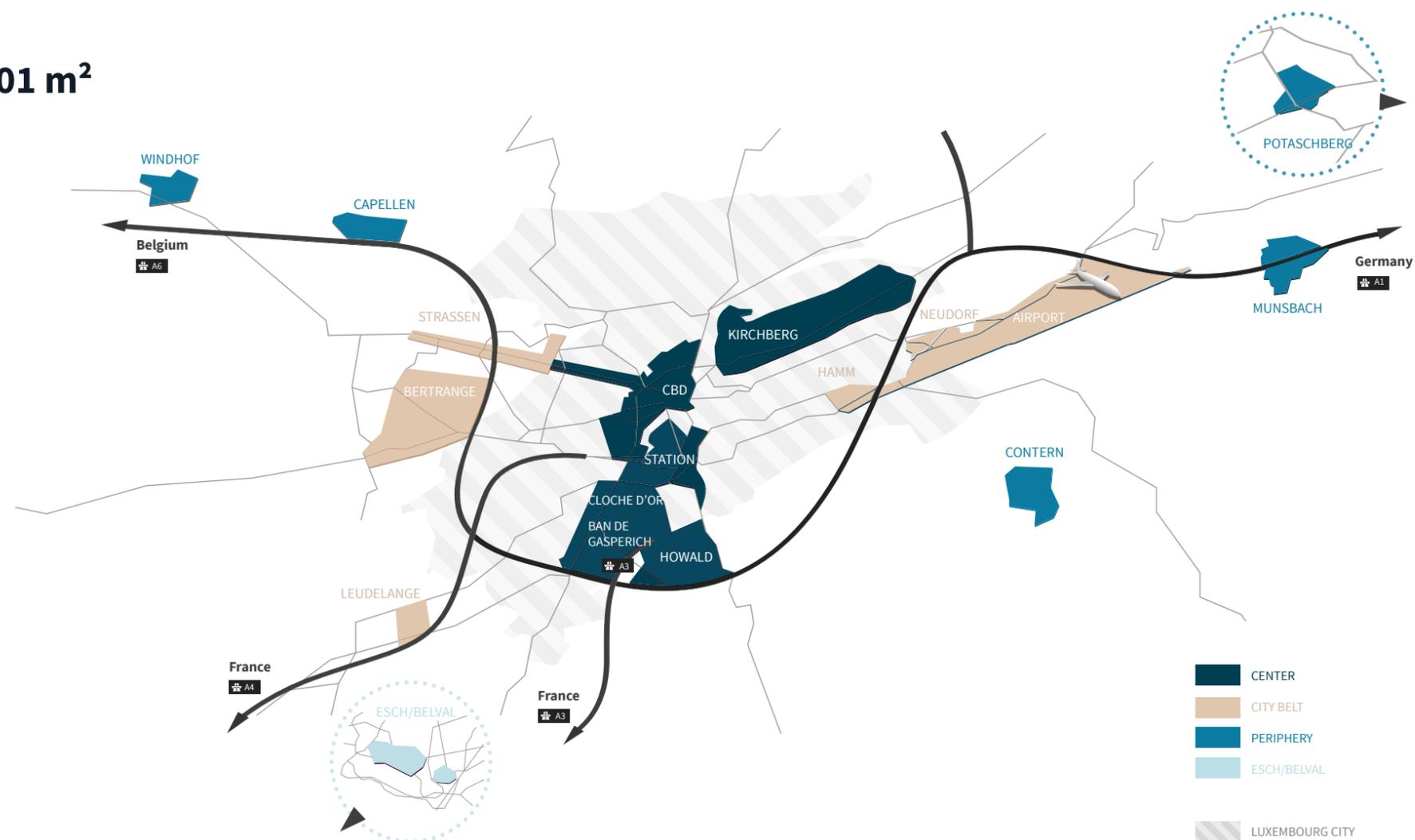
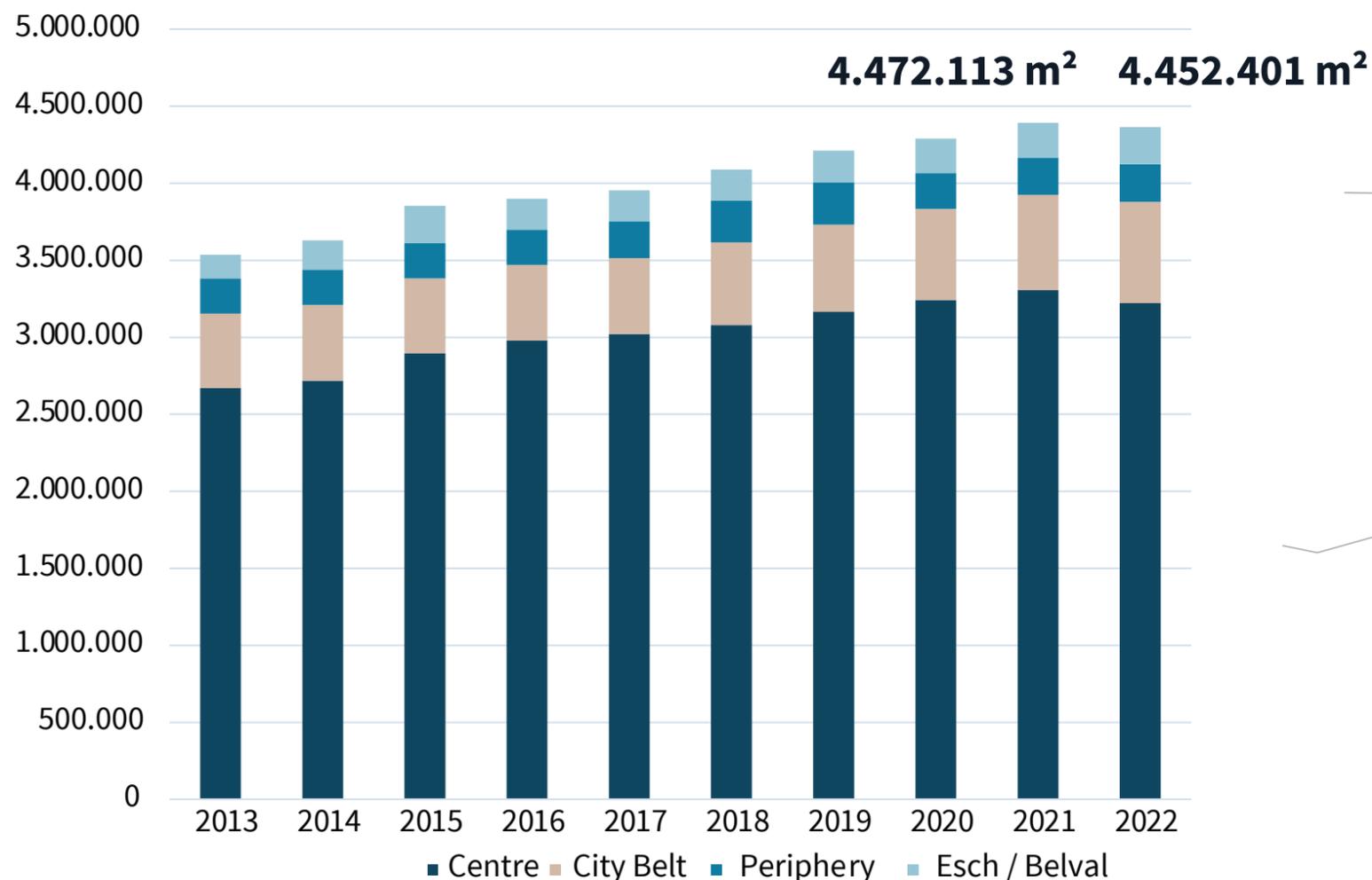
Les principaux chiffres à retenir

Luxembourg	Moyenne 2017-2021	2020	2021	2022
Stock (m ²)	4.222.524	4.367.526	4.472.113	4.452.401
Take-up (m ²)*	281.482	327.623	371.469	212.273
Disponibilité immédiate (m ²)	160.324	174.519	159.652	158.009
Taux de vacance (%)	3,8%	4,0%	3,6%	3,5%
Loyers Prime (€/m ² /mois htva)	50	51	52	53

*includ les pré-locations et les sous-locations

Pour la première fois, le stock de bureaux recule légèrement

Une tendance temporaire expliquée par des démolitions d'immeubles anciens, ou des rénovations, afin de les remettre aux normes de durabilité.



Esch / Belval

Belval: c'est **une ville multifonctionnelle à part entière** qui s'y est développée. Le bâti tertiaire a augmenté de 56% en dix ans.

Périphérie

Stagnation du stock depuis plusieurs années, les promoteurs sont frileux à y lancer des projets.

City Belt

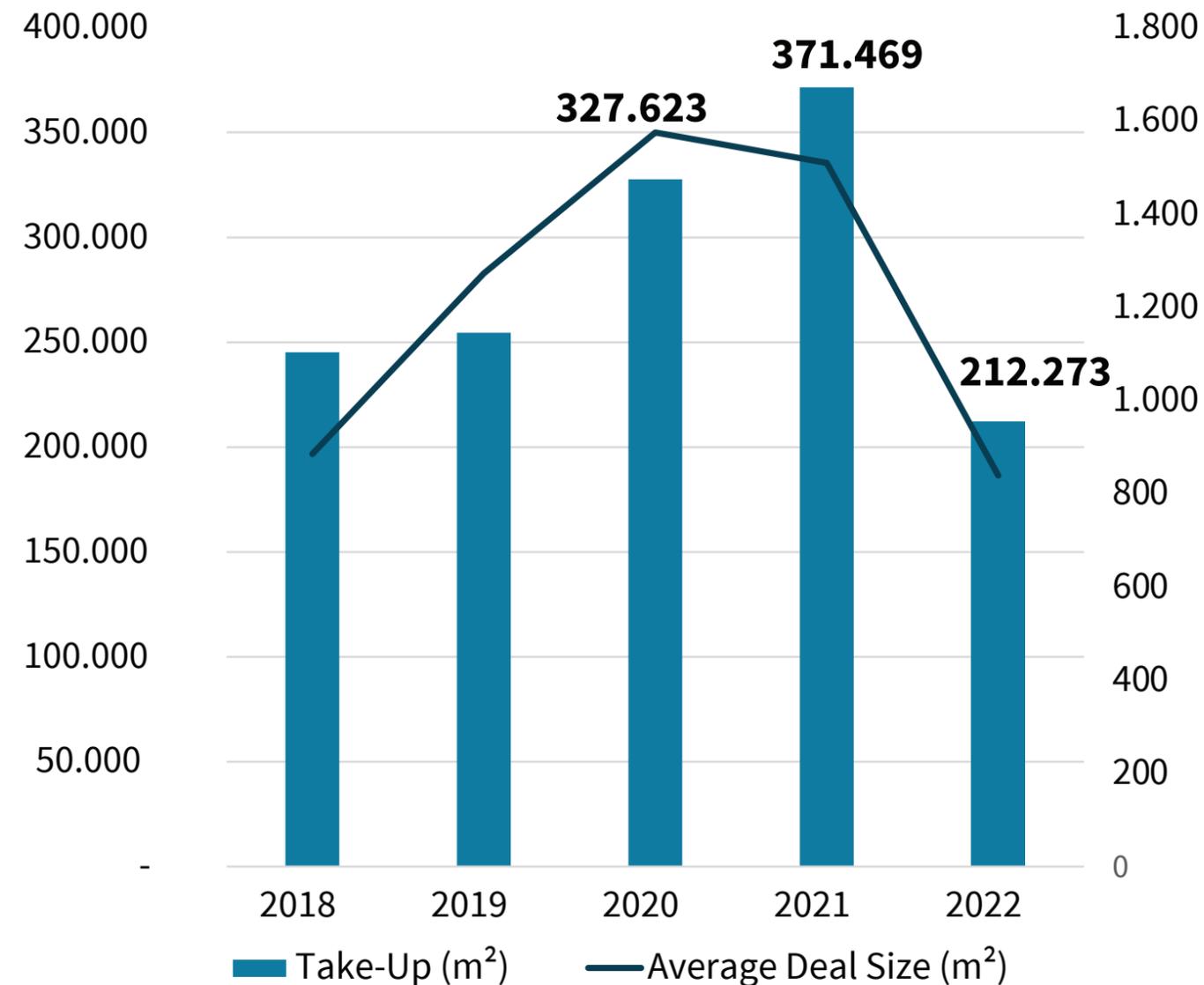
La taille du quartier a **gonflé de 36%** en 10 ans à 656.000 m². Bertrange et Strassen stagnent alors que Leudelange et l'aéroport sont en croissance.

Centre

Le plus grand marché en hausse de 21% sur 10 ans grâce au Kirchberg et à la Cloche d'Or. Les récentes démolitions et projets de rénovation à la Gare et au CBD ont interrompu la tendance.

Une prise en occupation décevante en 2022: retour à la normale ?

Une tendance temporaire expliquée par des démolitions d'immeubles anciens, ou des rénovations, afin de les remettre aux normes de durabilité.



Prise en occupation: recul de 43% en volume et chute de 44% de la taille moyenne des transactions à 839 m². Le volume est même inférieur aux deux années « normales » 2018 et 2019. Une année portée par le tissu économique luxembourgeois représenté par les petites et moyennes transactions. Le nombre de deals est quasi identique: 248 vs. 246.



L'Etat Luxembourgeois poursuit son expansion dans plusieurs quartiers de la ville. Il a contribué à 19% du volume occupationnel.



Les transactions de prélocations / préventes représentent 32% du total en 2022, mieux qu'en 2021 (24%). La plupart des nouveaux projets répond aux dernières normes énergétiques et ont des certifications BREEAM ou DGNB.

Focus sur l'activité de l'Etat Luxembourgeois : 2018 - 2022



230.450 m²

volume transactionnel par les autorités
(Groupe Post inclus) sur 5 ans.



59% dans des immeubles Grade A

(existants ou projets)

Répartition par quartier:

38% Gare

26% City Belt (Strassen et Airport / Hamm)

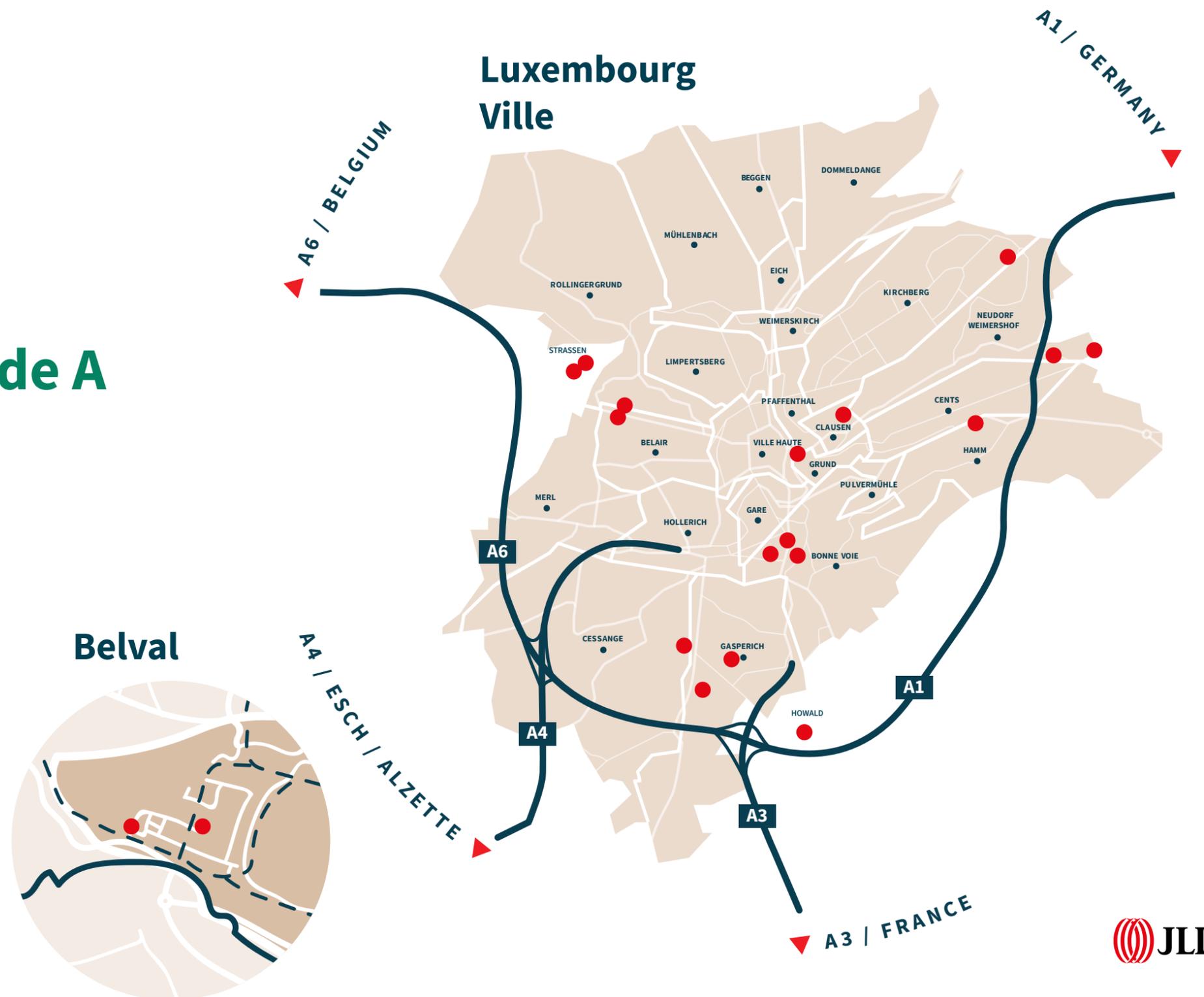
11% CBD

10% Cloche d'Or (Howald inclus)

10% Belval

4% Kirchberg

1% Contern





Ce qu'il faut retenir:

Décentralisation

Cette décentralisation s'explique par 3 enjeux :

- recherche d'immeubles plus durables et qualitatifs.
- souhait d'améliorer la mobilité des fonctionnaires.
- positionnement pour attirer de nouveaux fonctionnaires.

C'est une décentralisation par rapport au centre-ville historique surtout car on reste néanmoins sur la Ville de Luxembourg.

Préférence pour les quartiers bien reliés aux transports en commun

La Gare, la Cloche d'Or et Belval sont ou seront très bien connectés au tram et au train. L'usage des alternatives à la voiture est encouragé.

Eviter les localisations « prime » en terme de loyers:

L'Etat Luxembourgeois est de moins en moins présent au CBD. A l'inverse de Strassen qui est un hub important entre autres par ses loyers attractifs, bien que non connecté par le tram.

Préférence pour le neuf

Les immeubles à faible consommation énergétique, certifiés ou non, sont privilégiés par les grands occupants dont l'Etat Luxembourgeois.

12 transactions représentatives en 2022



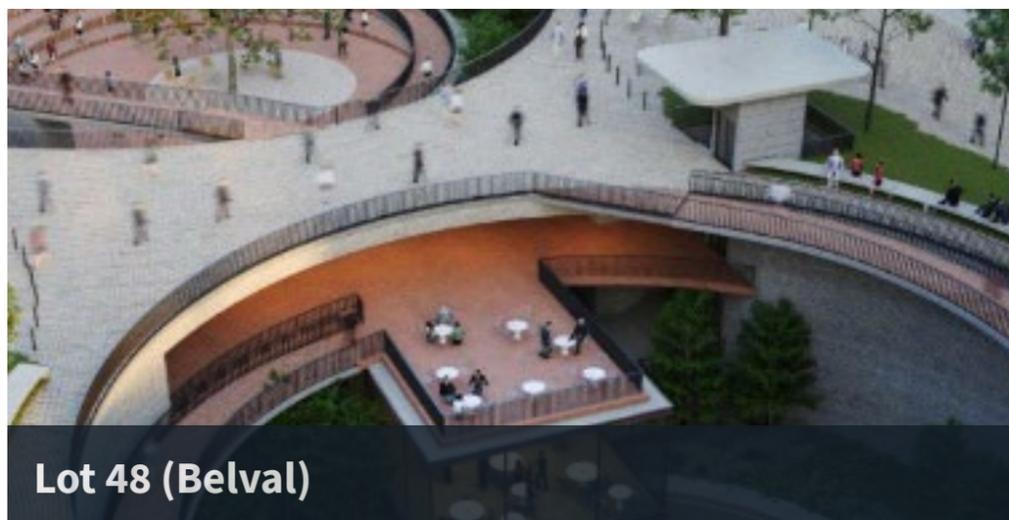
33.000 m²
Pré-loué à PwC



9.407 m²
Loué à l'Etat Luxembourgeois



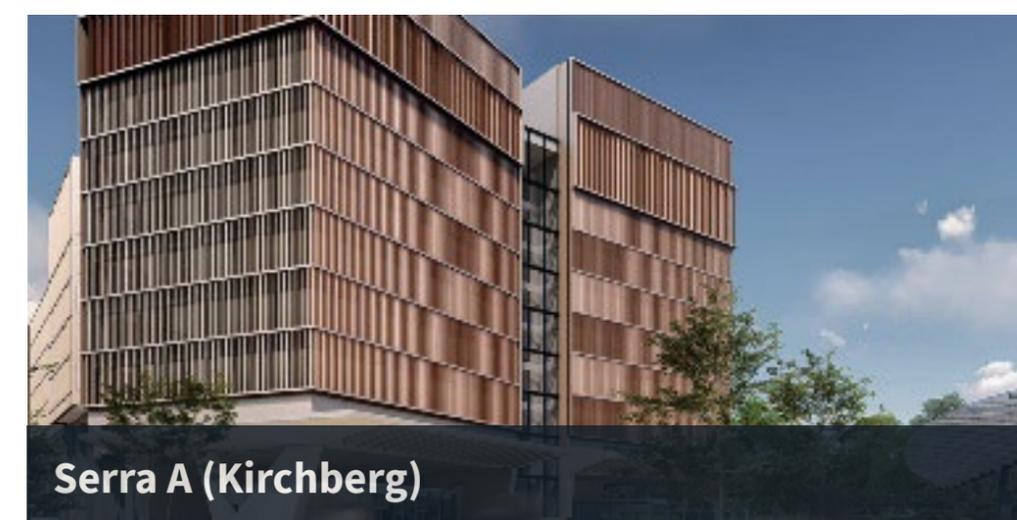
6.542 m²
Pré-loué à l'Etat Luxembourgeois



6.500 m²
Pré-loué à ARHS Developments



6.302 m²
Pré-vendu à Cardif Lux Vie



6.495 m²
Loué à l'Etat Luxembourgeois (Défense)

12 transactions représentatives en 2022



6.270 m²
Loué à l'Etat Luxembourgeois
(+ Commissariat aux Assurances)



5.000 m²
Pré-loué à UBP



4.034 m²
Loué à l'Etat Luxembourgeois (Justice)



3.080 m²
Pré-loué à un bureau d'avocats

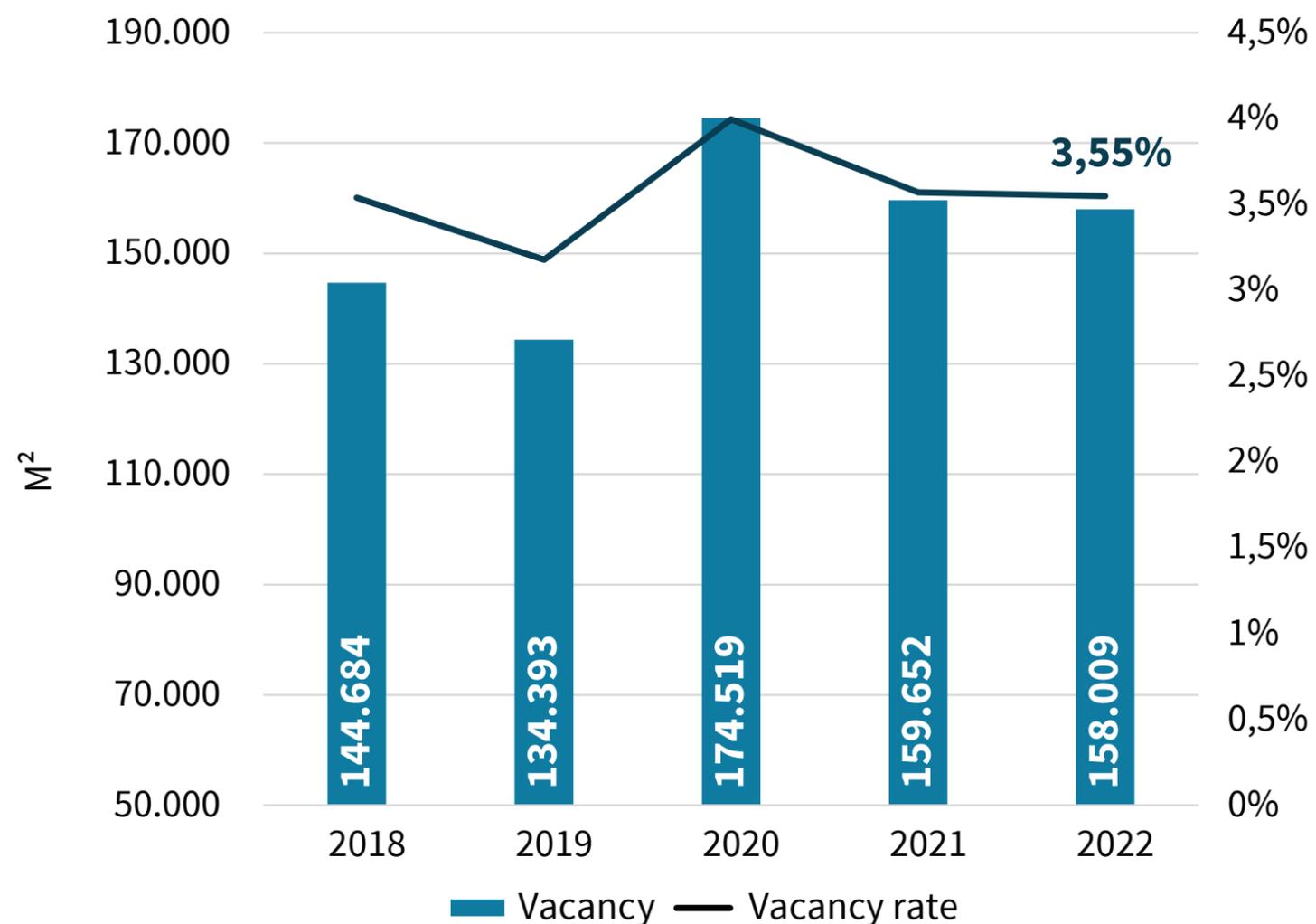


2.972 m²
Pré-loué à CVC Capital Partners



1.933 m²
Loué à MediaHuis Luxembourg

La disponibilité est stable et reste la plus basse d'Europe



145.309 m² livrés en 2022 (dont 29% spéculatif), en recul de 29% en base annuelle. Les développements au Centre trouvent assez rapidement des locataires de par leur qualité et leur localisation.



158.000 m² immédiatement disponibles dont 39% est Grade A*.



3,5% taux de vacance total

2,4% au Centre (vs. 2,3%)

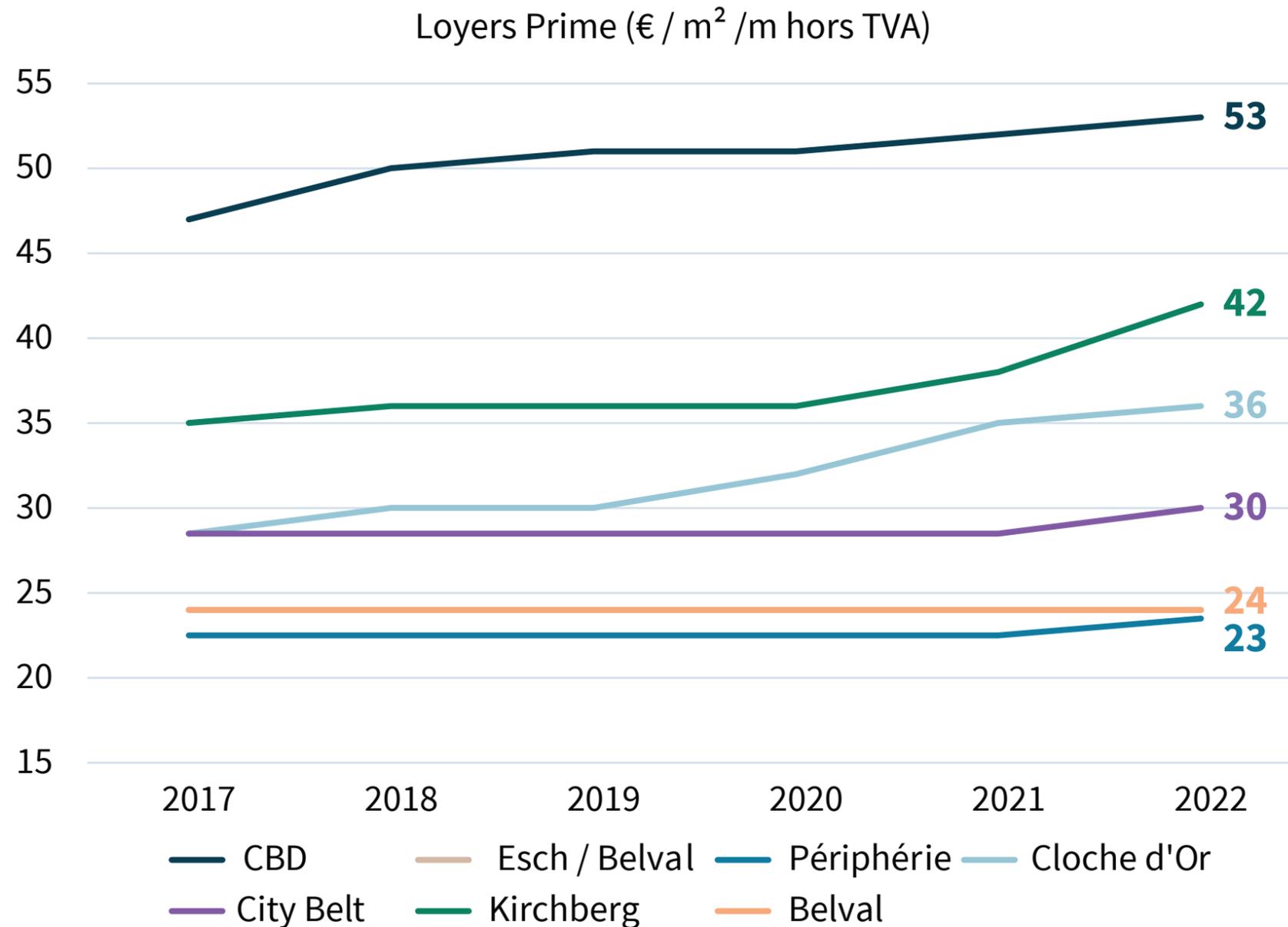
6,9% au City Belt (vs. 5,9%)

3,6% à Esch/Belval (vs. 2,2%)

8,3% en Périphérie (vs. 12,4%)

(*) Grade A: < 5 ans - Grade B: 5 – 15 ans - Grade C: > 15 ans

Les loyers ont augmenté en 2022



Loyers Prime par quartiers au Luxembourg	
CBD	53 (+2%)
Station	38 (=)
Kirchberg	42 (+11%)
Cloche d'Or	36 (+3%)
City Belt	30 (+5%)

La certification environnementale d'immeubles implique-t-elle des loyers plus élevés ? Pas si simple...

Les immeubles neufs dans un quartier donné ont des loyers plus élevés que le seconde main.

Au Luxembourg le surcoût est de 9% en moyenne.

Mais cela ne signifie pas forcément des loyers plus élevés s'il y a une certification.

A Londres, les immeubles certifiés BREEAM Excellent ou Outstanding affichent des loyers 10% supérieurs aux immeubles neufs non certifiés. En Allemagne, la différence n'est que de 2 à 4% de même qu'à Bruxelles où tous les nouveaux immeubles ont une certification élevée.

Comment est-ce possible?

Les immeubles neufs certifiés ou non répondent par définition aux normes les plus récentes en terme d'efficacité énergétique et de qualité technique générale, du moins dans certains marchés.

Les rendements sont généralement plus bas pour des immeubles certifiés:

Les investisseurs ont des objectifs de durabilité pour leurs portefeuilles et l'existence d'une certification permet de l'objectiver. La demande est plus élevée pour ce type d'asset, et les rendements plus bas. Les valorisations des immeubles sont donc plus onéreuses pour les biens certifiés.

Perspectives 2023

Quelques “deals”
de taille importante
sont en cours
de discussion

Augmentation de
la vacance suite
aux livraisons

Stabilité
des loyers

ESG au coeur
des
préoccupations

76.000 m² spéculatifs attendus:

Connection (Hamm): 17.000 m²

Skypark (Airport): 15.000 m²

Printzipal (Cloche d'Or): 5.928 m²

Nova (CBD): 4.611 m²

Prism (Cloche d'Or): 4.528 m²



Belux Workforce Preferences Barometer 2022

Emna Rekik

Head of Tenant Representation
& Corporate Accounts



A global barometer to understand how office workers feel about hybrid work *and how it impacts their priorities at work, their performance and their wellbeing*

4,317 office workers

10 countries + **2** countries

300 respondents per country

242 in Belgium + 60 in Luxembourg

All major industries. Online survey, April 2022 Survey in BeLux performed by CSA Research in June 2022.

Respondents' profile:

18+ years old

Working in companies with over 100 employees

30% working in SMEs - 70% working in big corporates

Quotas on age, managerial responsibilities, company size and industry



1

Hybrid work
has reached
an 'optimal point'



Remote work in Luxembourg is 1 day/week : well below the global average

Average number of days worked remotely (from home or a third place)

2.7 days
Canada

2.3 days
USA

2.8 days
UK

1.4 days
France

1 day

2.3 days
Germany

2.6 days
India

2.4 days
China

2.4 days
Singapore

1.9 days
Japan

Global average: 2.3 days per week
Significantly above global average
Significantly below global average

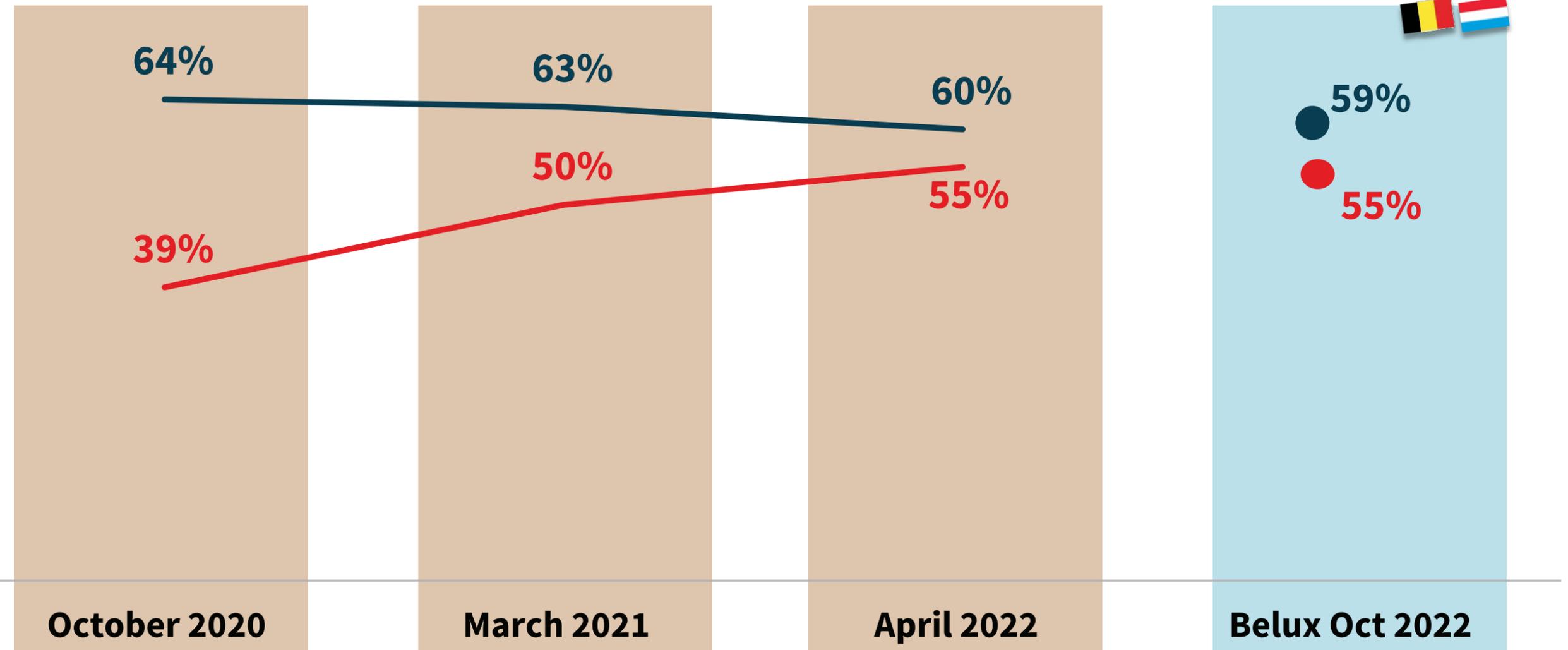
Q. How many days a week do you work remotely today?

An optimal point is being reached:

almost all office workers that aspire to work in a hybrid mode are doing so today

Hybrid Work: Expectations vs. Current practice

— % of people expecting to adopt hybrid — % of people working in a hybrid mode today



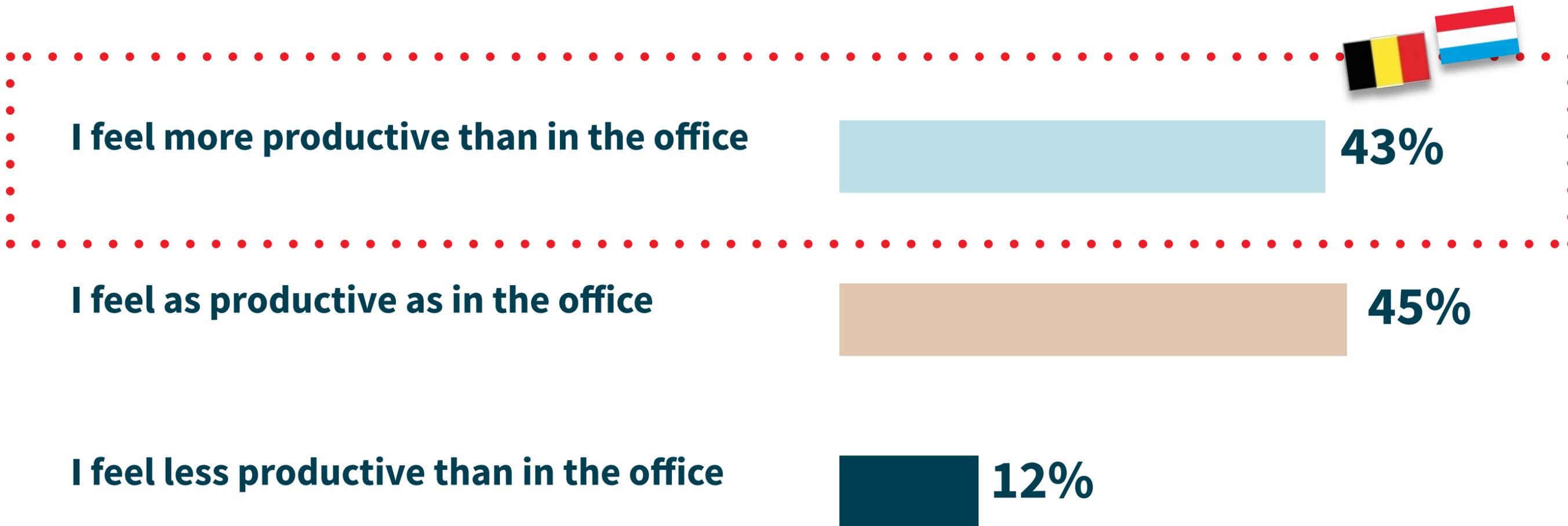
Q. How many days a week do you work remotely today and how many days do you expect to be doing in 12 months' time?

2
The long-term success of hybrid work will rely on a holistic approach to performance and value creation



Remote workers have become used to their new homeworking routine
their feeling of being more productive at home keeps growing.

Sense of productivity in Homeworking



Q. To what extent do you feel productive when working from home?

However, human performance goes beyond the ability to deliver concentrated work



15%

employees today feel **isolated**, struggling to maintain close relationships with colleagues

Vs. Global 25%

57%

regret the lack of social interaction when working remotely

Vs. Global 50%

40%

regret the common understanding and connections made during face-to-face exchanges

Vs. Global 44%

Q. What aspects of office life do you miss the most when working remotely today?

3
Companies have an
opportunity to reinvent
their EVP

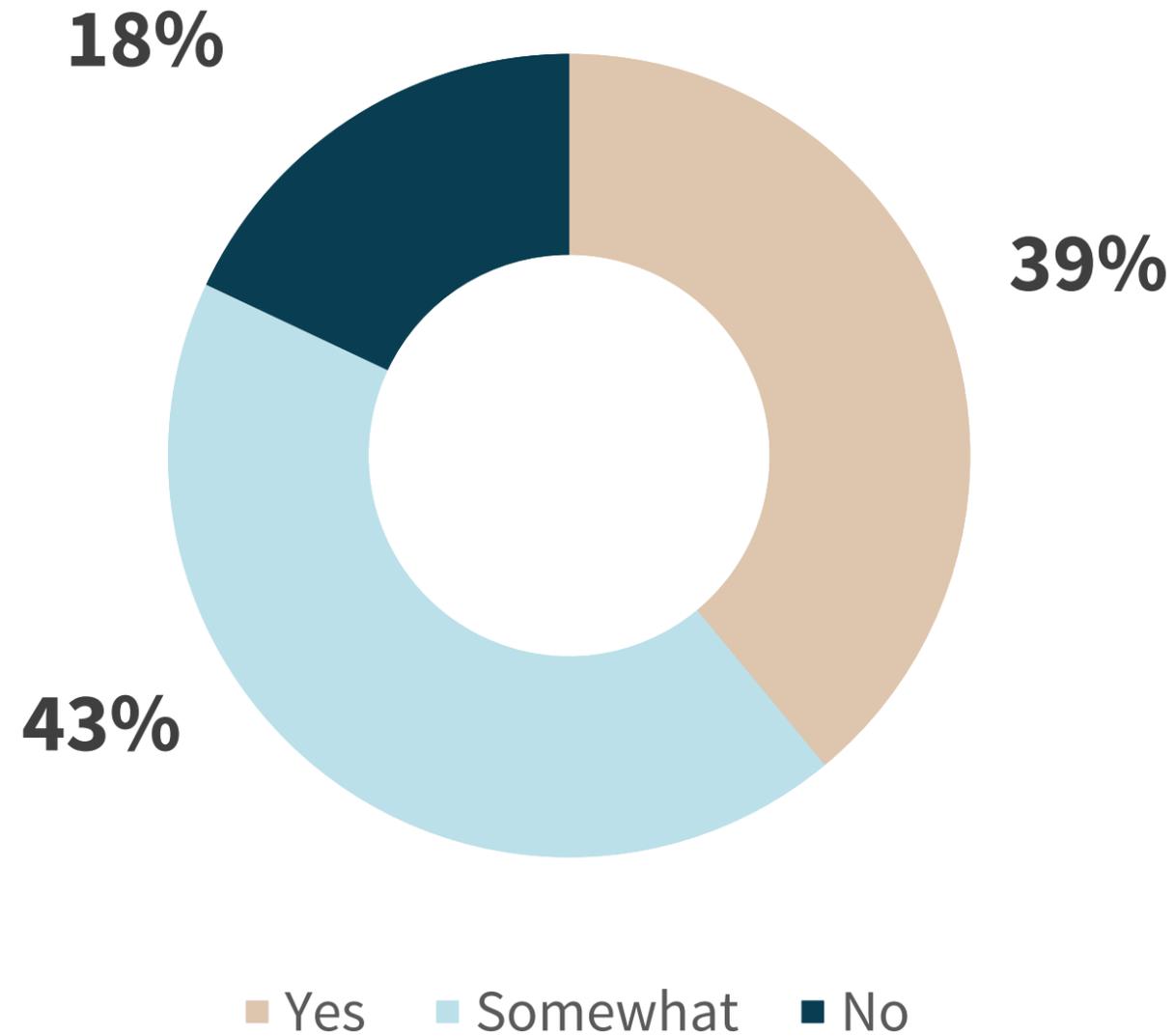
(Employee Value Proposition)

 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY



Only 39% of the workforce are convinced that their company is a great place to work today

Is your company a great place to work?  

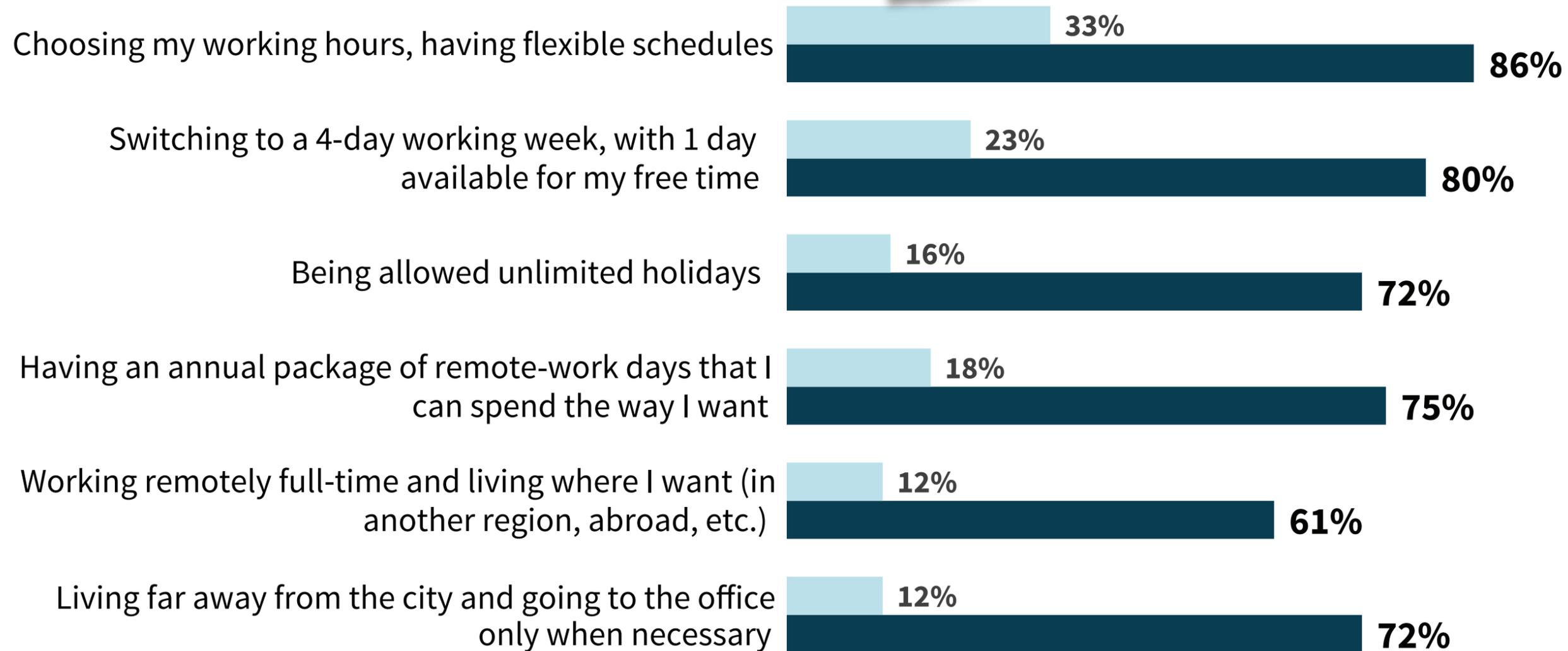


In Luxembourg, 18% consider leaving their company

Q. Do you think your company is a great place to work?

There is an opportunity for employers to support the new flexibility aspirations by going beyond simple homeworking arrangements

Flexibility Options: Attractiveness vs Current Practices



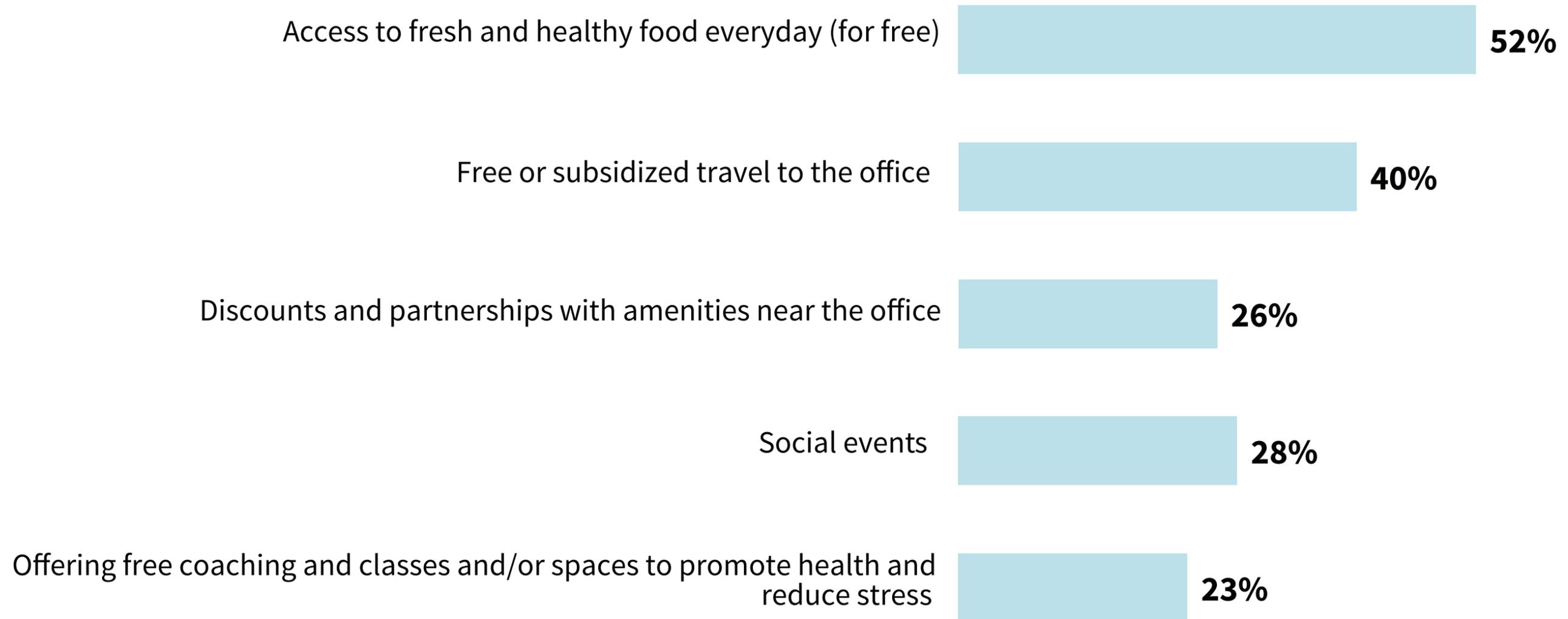
■ Provided by the employer today ■ Attractive

Q. How appealing are these flexibility options to you at the moment?

Quality of life can also be improved in the office



Through very pragmatic initiatives like healthy food for free, free travel to the office, green spaces, etc.



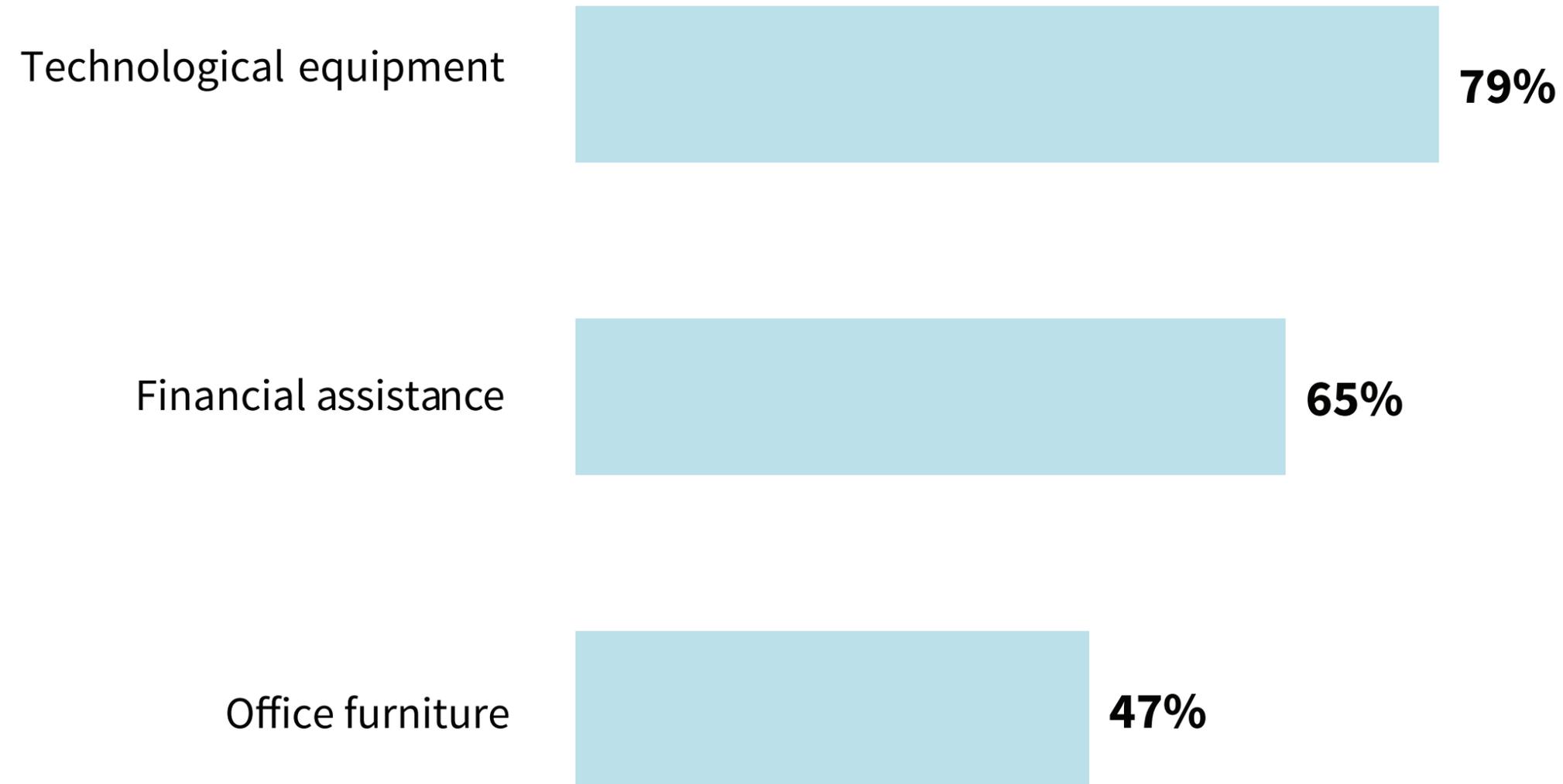
Q. Which of the following prospects would make your office a more attractive destination?

4
The employer is expected to support hybrid work in many different ways



The biggest gaps in terms of remote-work support are in financial assistance, tech equipment and office furniture 

Expected from their employer



Q. What kind of support do you expect from your employer while working remotely?

5
The responsible employer
of the future will focus on
taking care of the health
of their people



Focus on Health expectations



75%

Employees want to work in a work-space that promotes **a healthy lifestyle, safety** and **wellbeing**

Vs. Global 71%

71%

Employees put as a priority to work in a company that supports wellbeing & health

Vs. Global 59%

63%

Employees put as a priority to achieve a good quality of life

Vs. Global 59%

49%

Employees put as a priority to secure a comfortable salary / pay

Vs. Global 33%



To conclude,

More than others, Luxembourgers and Belgians prioritise...

- A work life balance, spending more time with my family
- The possibility to find purpose in your work

More than anywhere else they are working at the office 5 to 4 days a week

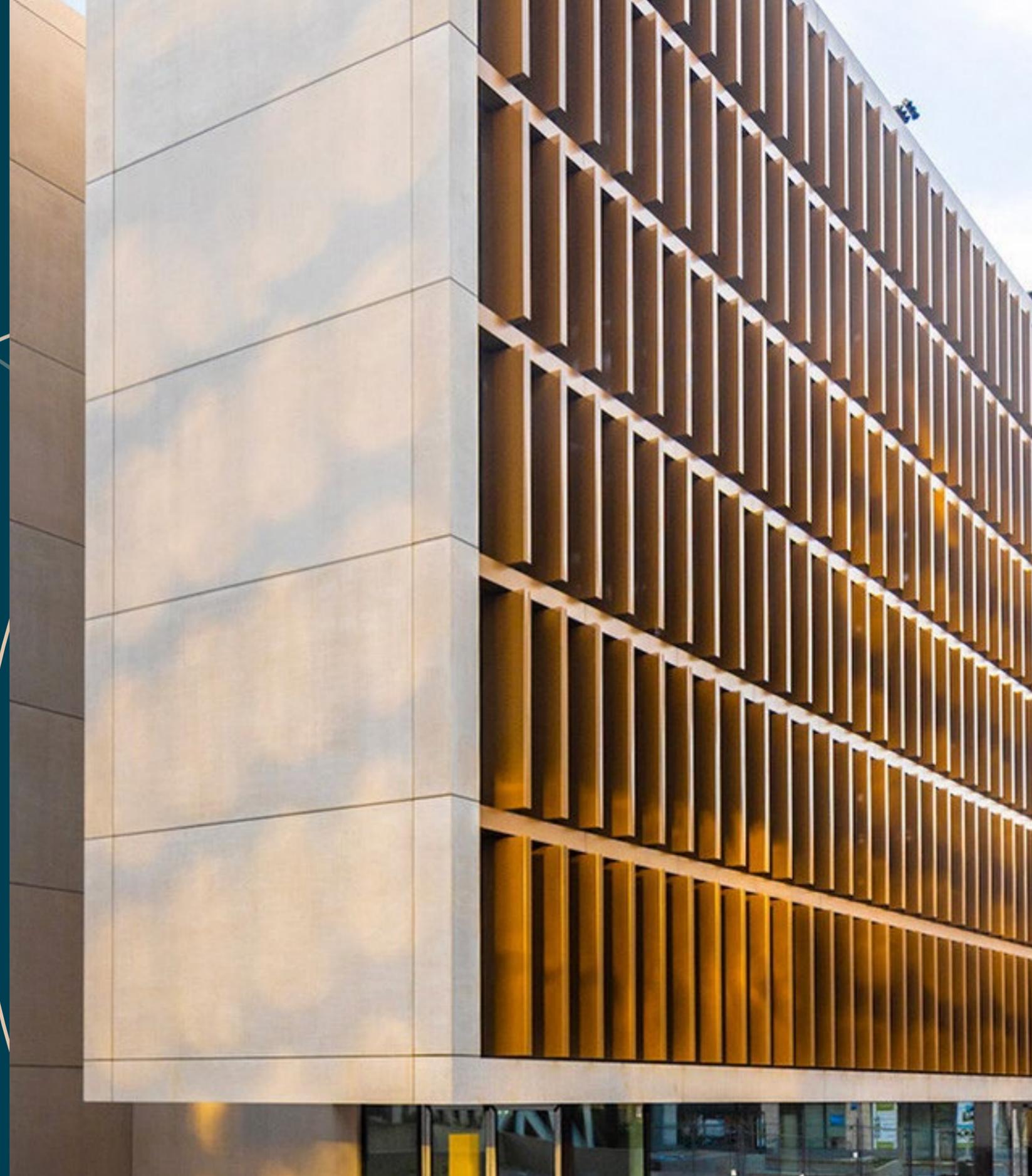
They want work in places that promote healthy lifestyle, safety and wellbeing



Le marché de l'investissement à Luxembourg

Par Vincent Van Brée

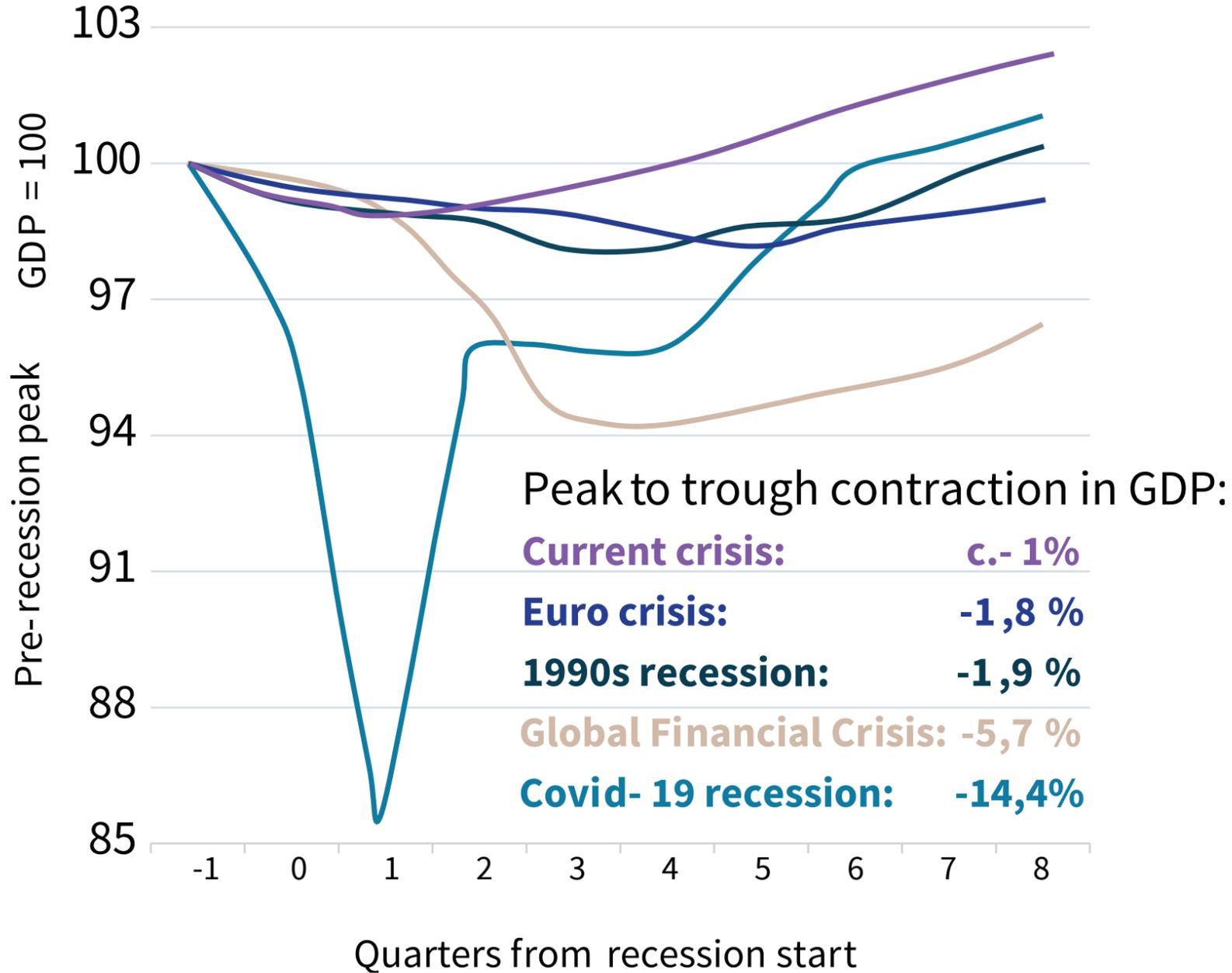
Head of Capital Markets Luxembourg
& Head of Office Capital Markets Belux



Le contexte: une récession courte et légère en 2023

Reprise attendue au second semestre

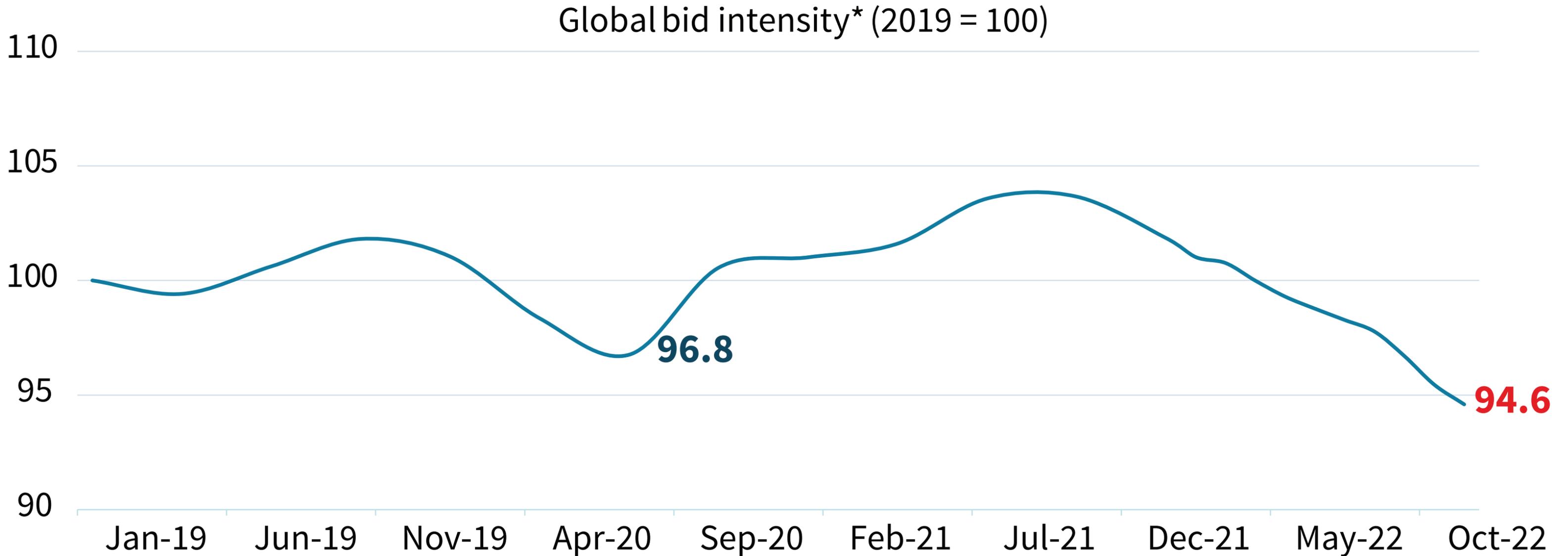
Eurozone: Real GDP



	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
Eurozone	+	-	-	+	+	+
Germany	+	-	-	+	+	+
France	+	-	-	+	+	+
Italy	+	-	-	+	+	+
Netherlands	+	-	-	+	+	+
Luxembourg	+	-	-	+	+	+
UK	-	-	-	-	-	+

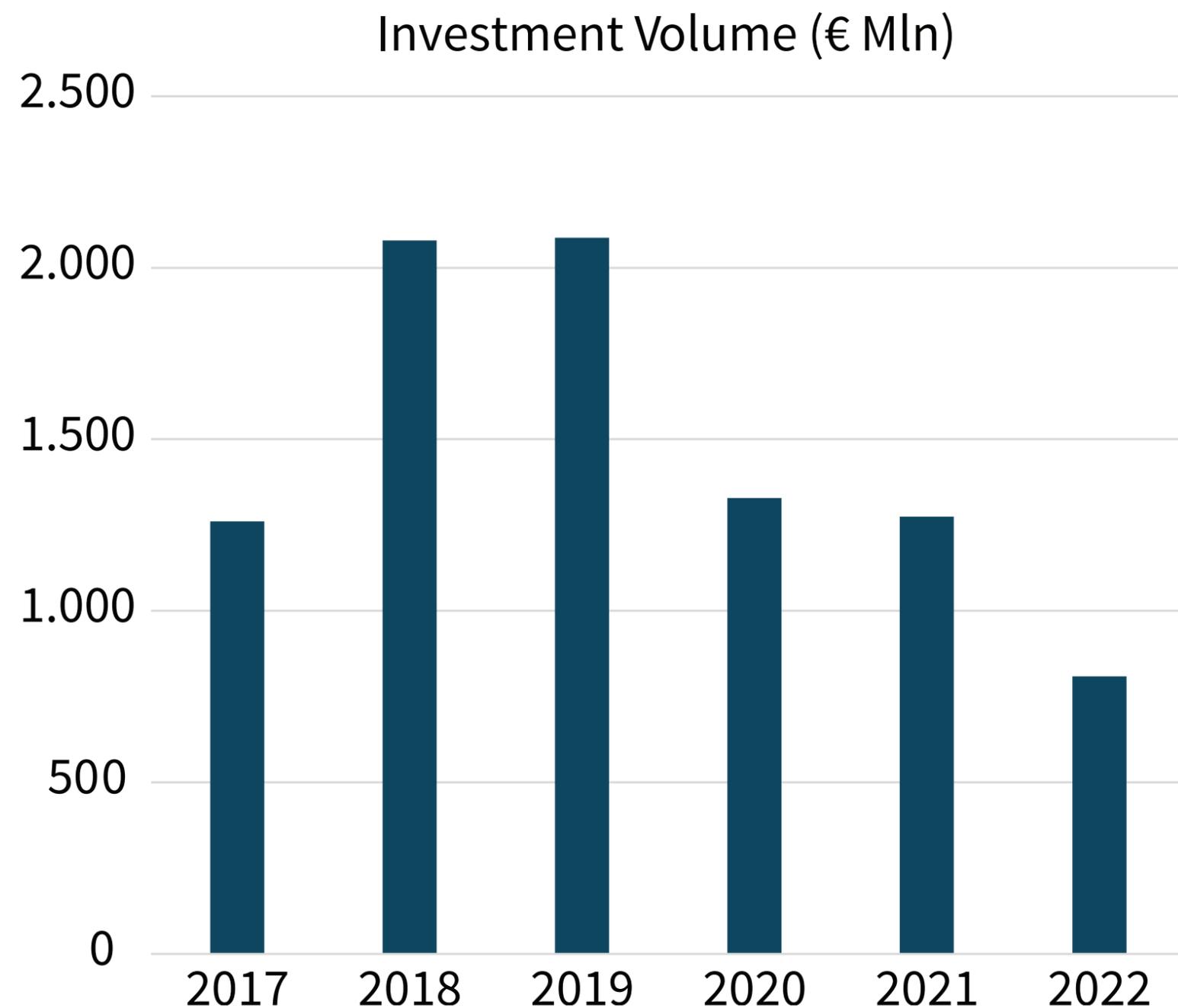
Reprise attendue en 2023 avec le ralentissement de l'inflation

Le recul de l'inflation stabilisera les taux et soutiendra la relance d'ici le second semestre



Global bid intensity has fallen to a level below that during the global pandemic. As we look ahead to 2023, falling inflation, stabilising debt markets and a return to growth will underpin a turnaround in the investment market.

Faibles volumes à Luxembourg en 2022 malgré un bon début.



Quelques beaux volumes “core” (68%) prisés par des investisseurs visant la sécurité à long terme



Le “non-core” (32%) attire les promoteurs visant la régénération de biens obsolètes

Transactions en 2022 - **Core**



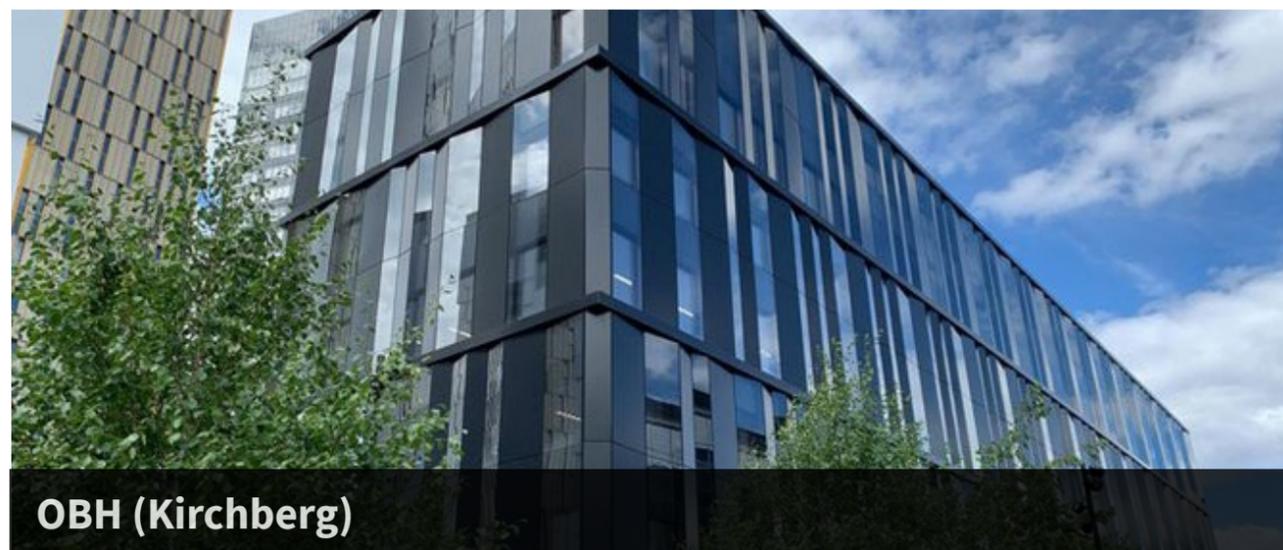
ICONE (Belval)

Surface: 18.747 m²
Vendeur: Besix RED
Acheteur: AG Real Estate



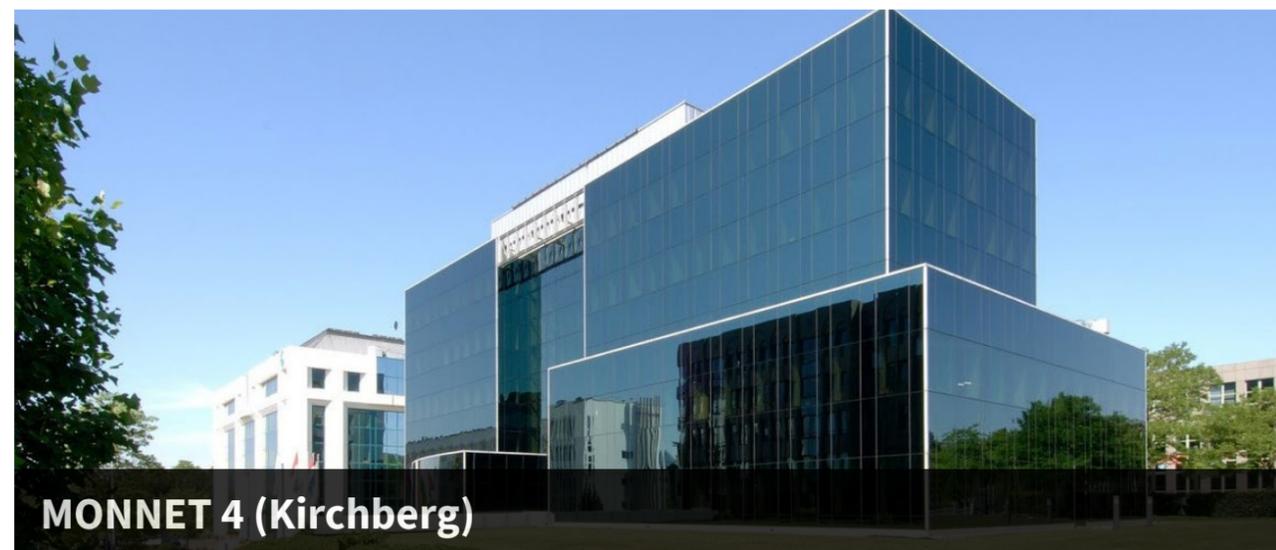
BRONZE GATE (Cloche d'Or)

Surface: 5.040 m²
Vendeur: Nextensa
Acheteur: RE-Invest



OBH (Kirchberg)

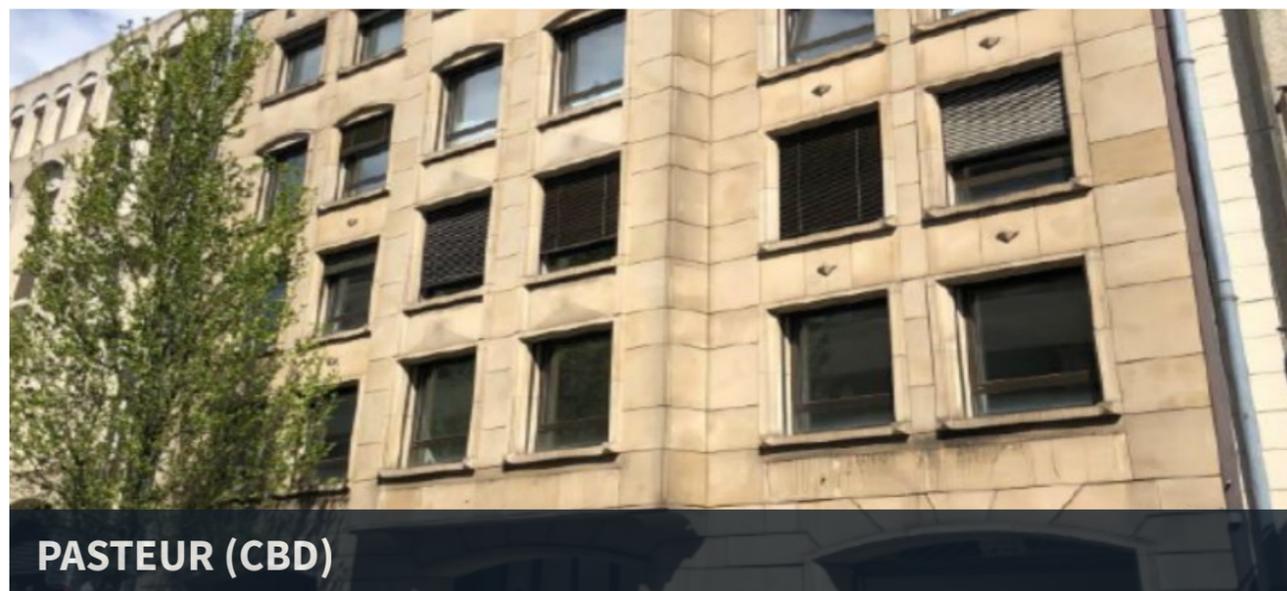
Surface: 10.612 m²
Vendeur: Batipart
Acheteur: Real IS



MONNET 4 (Kirchberg)

Surface: 4.000 m²
Vendeur: Nextensa
Acheteur: Edmond de Rothschild REIM

Transactions en 2022 - **Non-Core**



PASTEUR (CBD)

Surface: 2.112 m²
Vendeur: Italian bank
Acheteur: Nordbridge



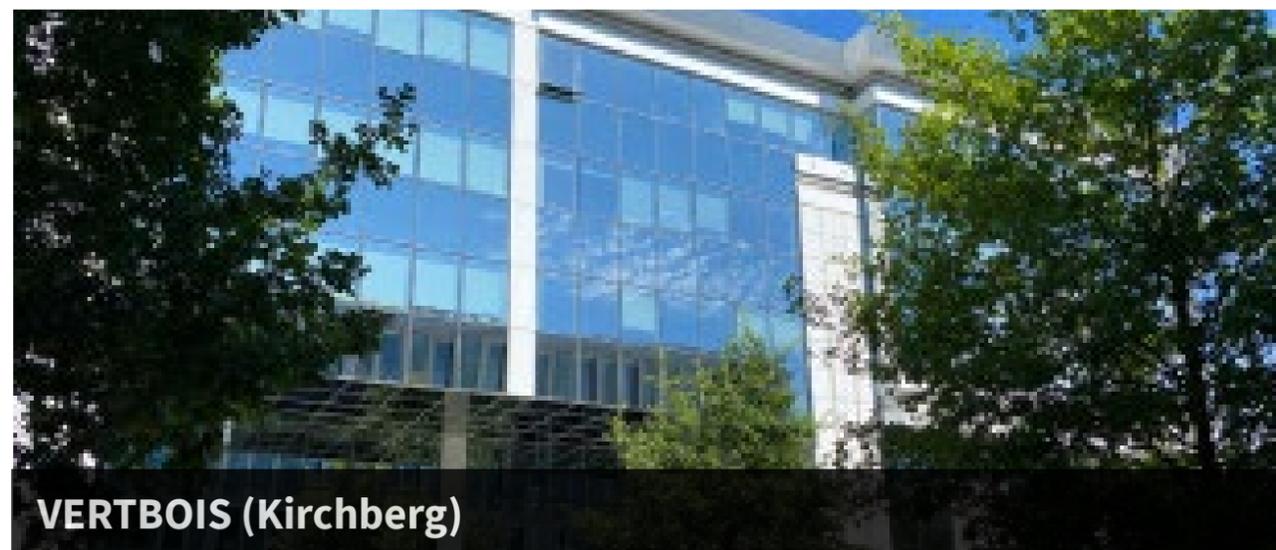
Titanium

Surface: 55.000 m²
Vendeur: Nextensa
Acheteur: Codic



MIMOSAS (Strassen)

Surface: 2.165 m²
Vendeur: Allianz
Acheteur: BPI Real Estate

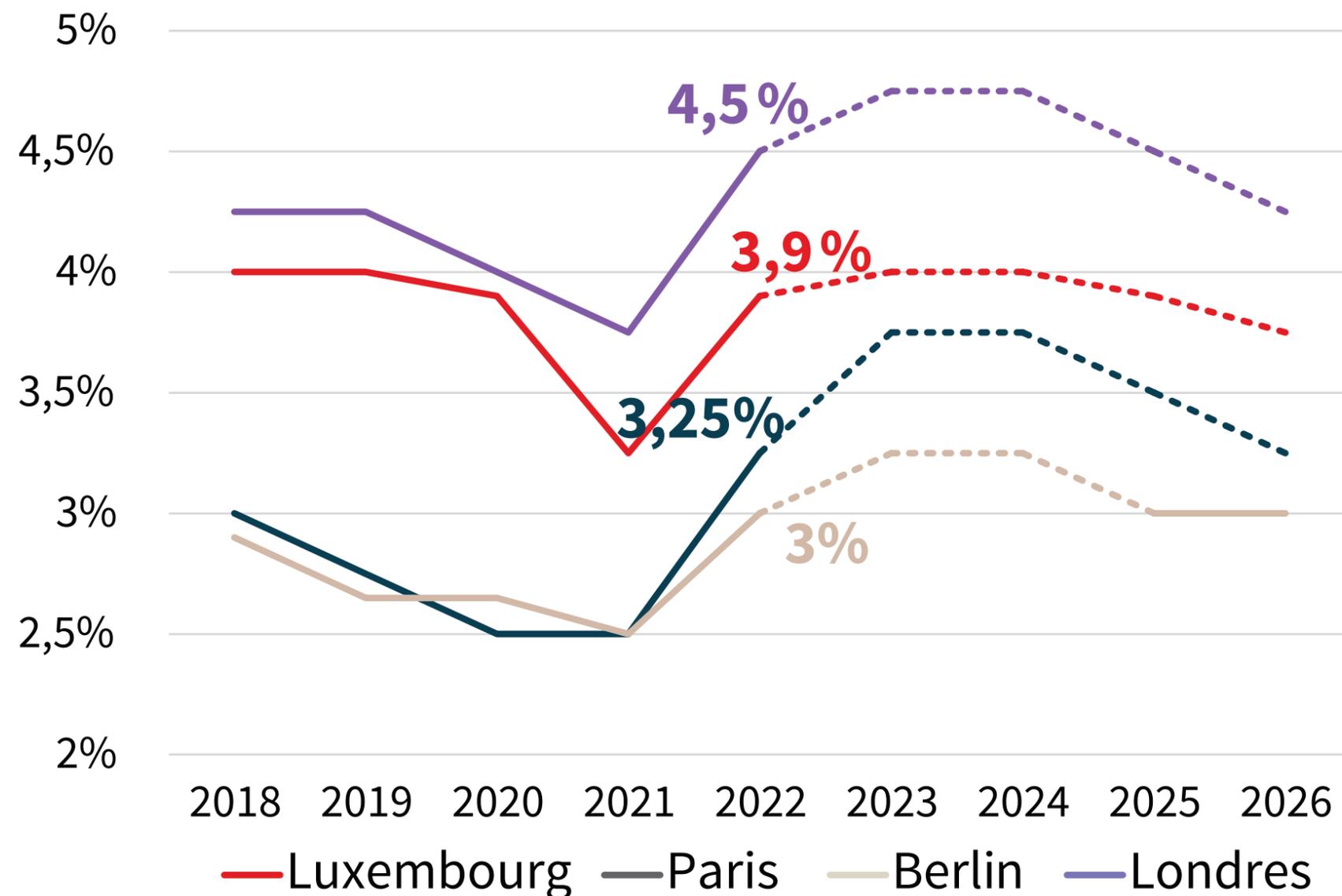


VERTBOIS (Kirchberg)

Surface: 4.595 m²
Vendeur: Allianz
Acheteur: Baltisse / Straco

Les rendements “prime” ont connu une hausse et devraient se stabiliser cette année.

Yields



- La Réserve Fédérale US et la BCE ont relevé leurs taux à plusieurs reprises, mettant ainsi un terme à l'ère de “l'argent gratuit”.
- Les financements bancaires sont devenus plus onéreux, ce qui a poussé à la hausse les rendements de l'immobilier partout dans le monde.
- A Luxembourg les yields sont passés de 3,25% à 3,9%.

Perspectives 2023

L'immobilier reste attractif à Luxembourg:

Des loyers en croissance, meilleure protection contre les moins-values!

Un marché avec un taux de vacance le plus bas d'Europe: 3,5% contre 7,2% en moyenne européenne

Une économie très solide, avec un des plus bas taux d'endettement (22% contre 96% en moyenne en zone euro)

Potentiel important de régénération d'actifs

En résidentiel, jusqu'ici très peu liquidité mais à terme on ne peut pas exclure des ventes en bloc

Mouvement
de balancier sur le
marché du résidentiel
luxembourgeois :
vers un nouvel
équilibre?

Robby Cluyssen

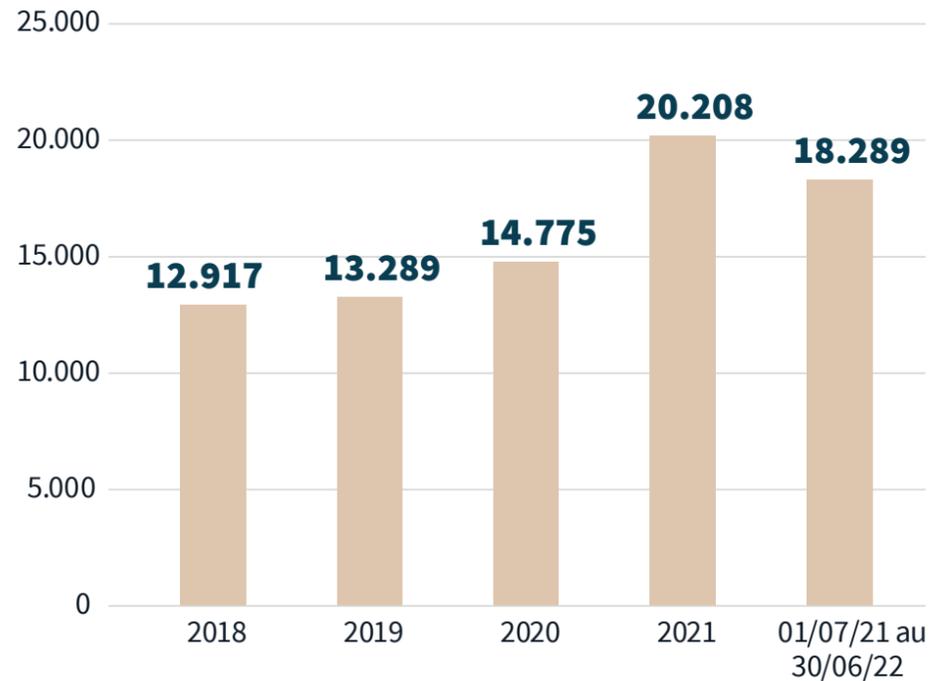
Director Residential Agency



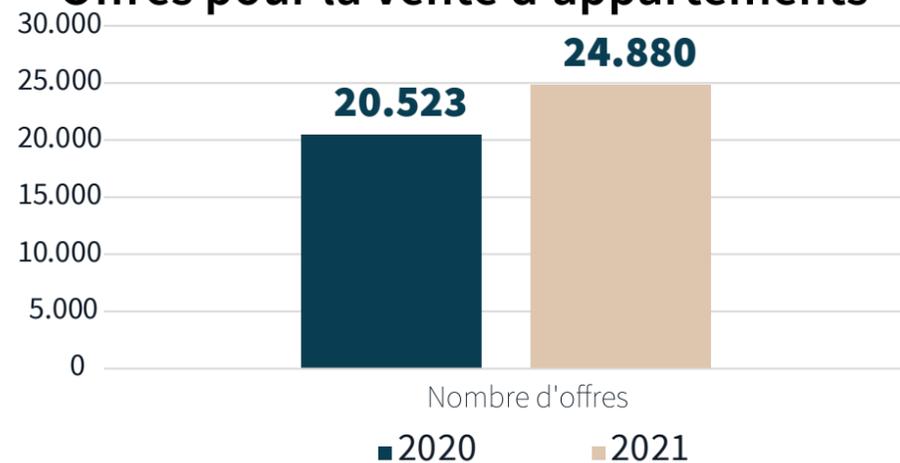
Les ventes en baisse, les locations en hausse

La demande est désormais orientée majoritairement vers le marché de la location

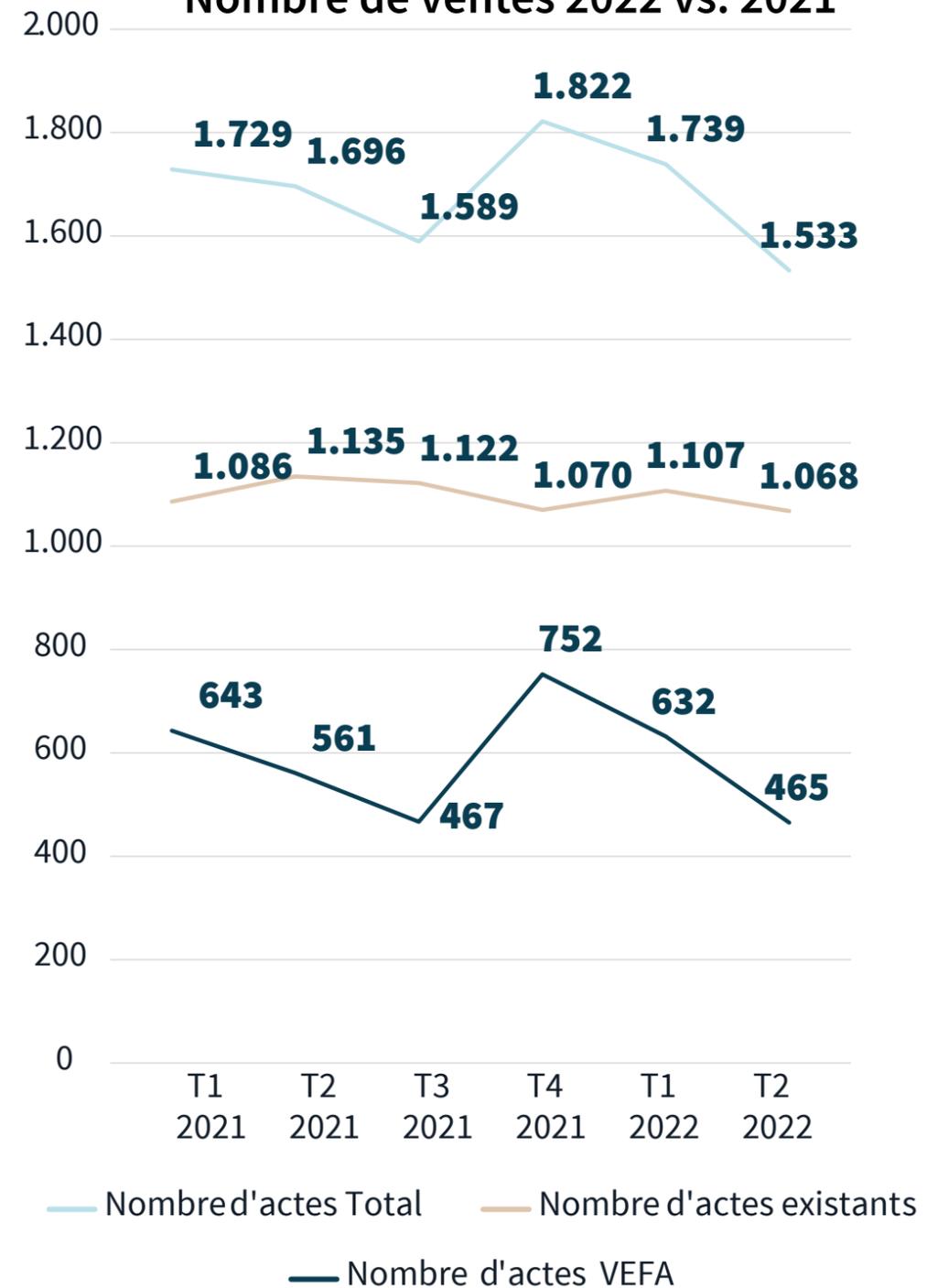
Nombre de locations 2022 vs. 2021



Offres pour la vente d'appartements



Nombre de ventes 2022 vs. 2021

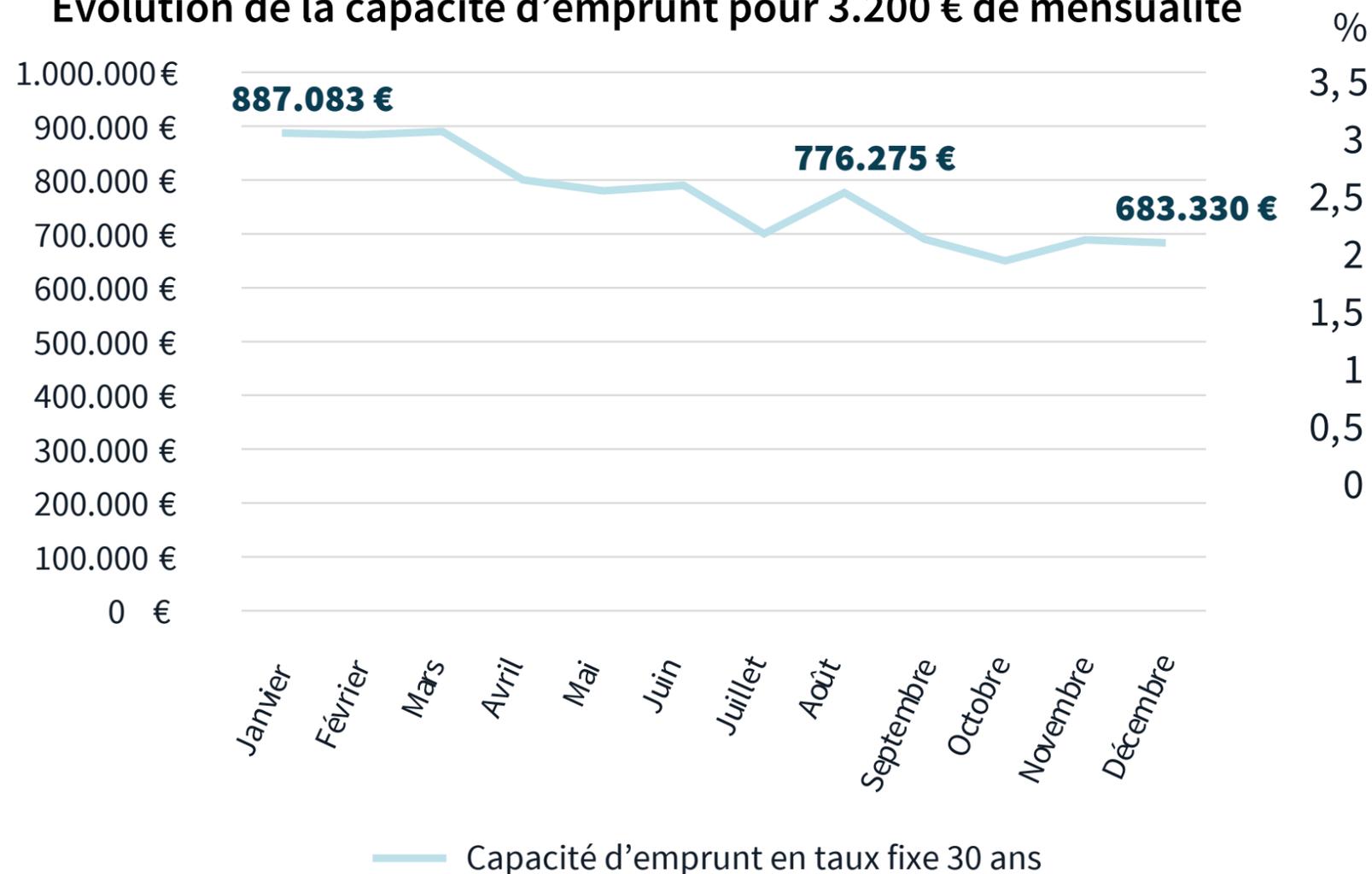


Se loger, difficultés accrues...

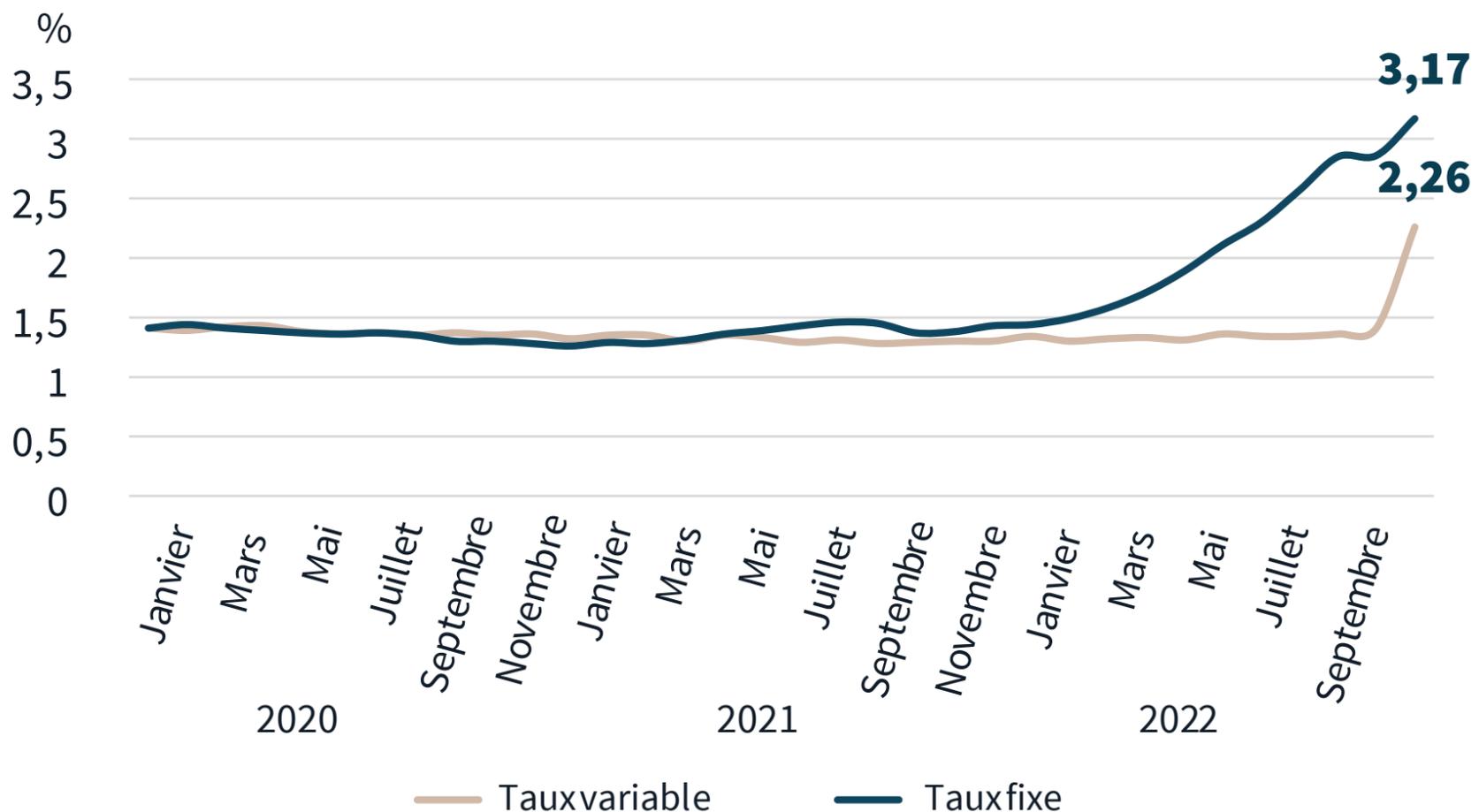
Occupants : la baisse du pouvoir d'achat et la hausse des taux d'intérêt freinent l'accès à la propriété

Le pouvoir d'achat immobilier en baisse

Évolution de la capacité d'emprunt pour 3.200 € de mensualité



Taux d'intérêt 2020-octobre 2022



La pénurie de l'offre s'agrandira encore

Moins d'autorisations et moins de projets lancés à la construction

Inflation - Augmentation des prix des matériaux de construction -
Rareté des terrains.

La rénovation d'anciens immeubles vers les nouvelles normes énergétiques est onéreuse et le rendement non garanti, donc les propriétaires tant occupants qu'investisseurs marquent une pause en attendant de voir si les conditions de marché s'améliorent.

La spéculation ralentit: -13% moins d'autorisations de bâtir de janvier à septembre 2022 comparé à 2021 en terme de constructions ce qui représente une diminution de -27% de logements.

Autorisations de bâtir Janvier à Septembre (9 mois) - Source: Statec

	Constructions	Logements
2021	1.780	4.520
2022	1.551	3.309
	-13%	-27%



Les investisseurs plus prudents

Etre bailleur comporte plus de risques que par le passé

Inflation

6%

Rendement

3,5%

Le rendement ne compense plus l'inflation

Taux d'intérêt (stress)

4,5%-4,8%

Les conditions de financement se durcissent et par conséquent le pouvoir d'achat diminue.

Les mesures visant à protéger le locataire (garantie réduite, honoraires d'agent à charge, ...) rendent la position du bailleur plus précaire.

Conclusion : l'offre de biens à la location risque de diminuer alors que la demande augmente.



Impact de la réforme du bail attendue mi-2023

La demande locative est en **croissance**, donc les fondamentaux du marché sont solides, (chiffre croissance population + expats) mais le rendement plafonné à 3,5% du capital investi rendrait un investissement moins attractif.

Conséquence: pénurie sur le marché de la location ce qui mettrait de la pression à la hausse sur les loyers.

Conclusion : le marché de l'emploi toujours aussi dynamique continue à soutenir la demande locative, mais l'incertitude liée à la réforme du bail refroidit le marché.



Conclusion



Mouvement de balancier sur le marché résidentiel: le marché bascule d'un **marché d'investissement** actif vers un marché **inactif**

Nette augmentation de la demande sur le marché locatif, les ventes par contre sont en baisse

La spéculation ralentit et des opportunités se présenteront à ceux qui pourront les identifier

Le marché de l'investissement marque **une pause** en attendant la levée de l'incertitude à propos de la réforme du bail mi-2023

Stabilisation des prix de vente attendue pour le centre, légère augmentation des prix prévue en périphérie et dans les villes régionales



Thank you
for your attention