



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

*Conférence de presse*  
*05 mars 2009*

## *Le marché immobilier de bureaux au Luxembourg*

*Bilan année 2008*



## Agenda

1. *Le marché de l'immobilier de bureaux en Europe*
2. Le marché de l'immobilier de bureaux au Luxembourg
3. Le marché de l'investissement au Luxembourg

*Le marché immobilier  
de bureaux en Europe*

*Année 2008*



**Par Simone Roberti,**

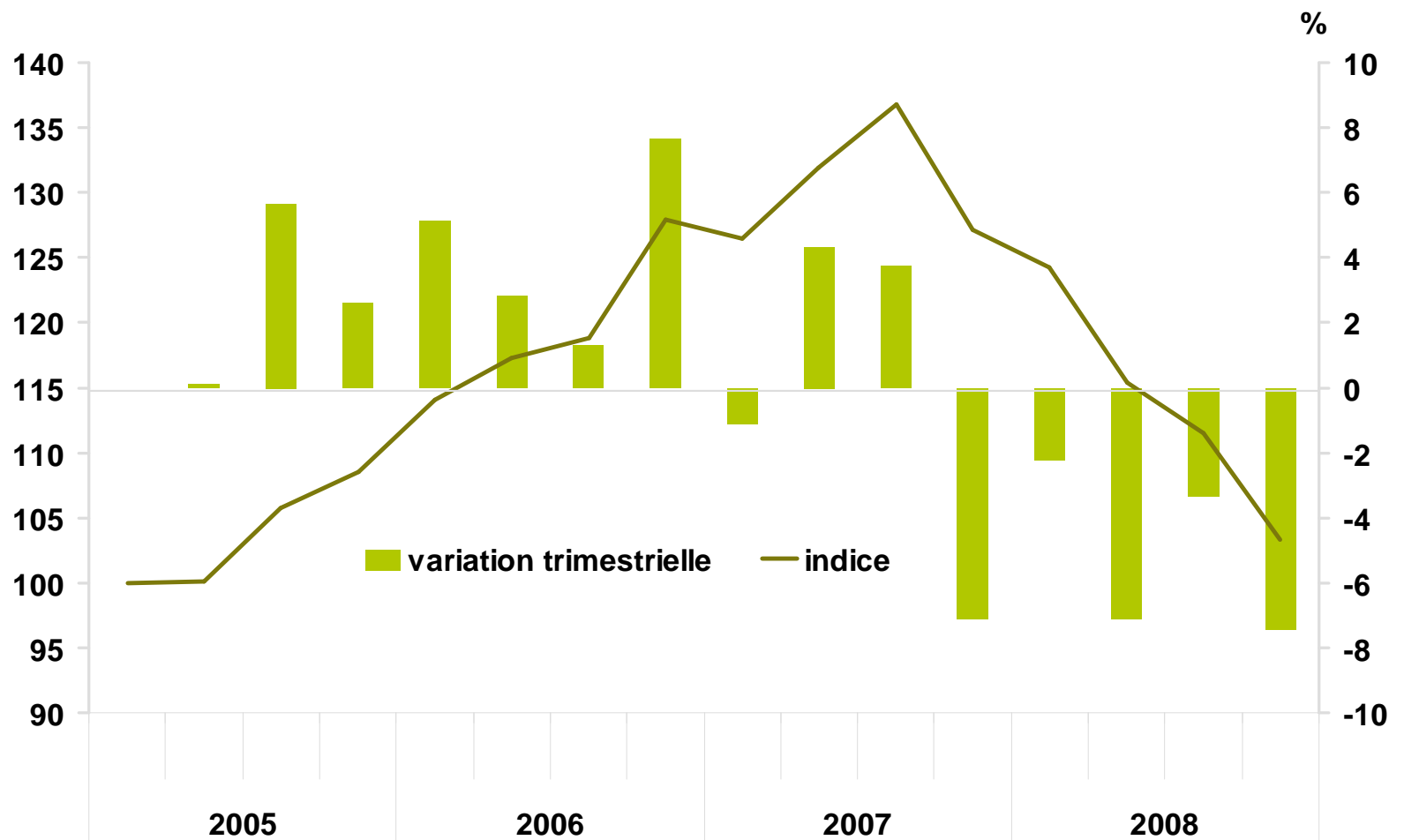
*Chargé d'Etudes - International*

## Marché de l'immobilier de bureaux en Europe (1/11)

### Indice des transactions de bureaux en Europe

Source : BNP Paribas RE Research International

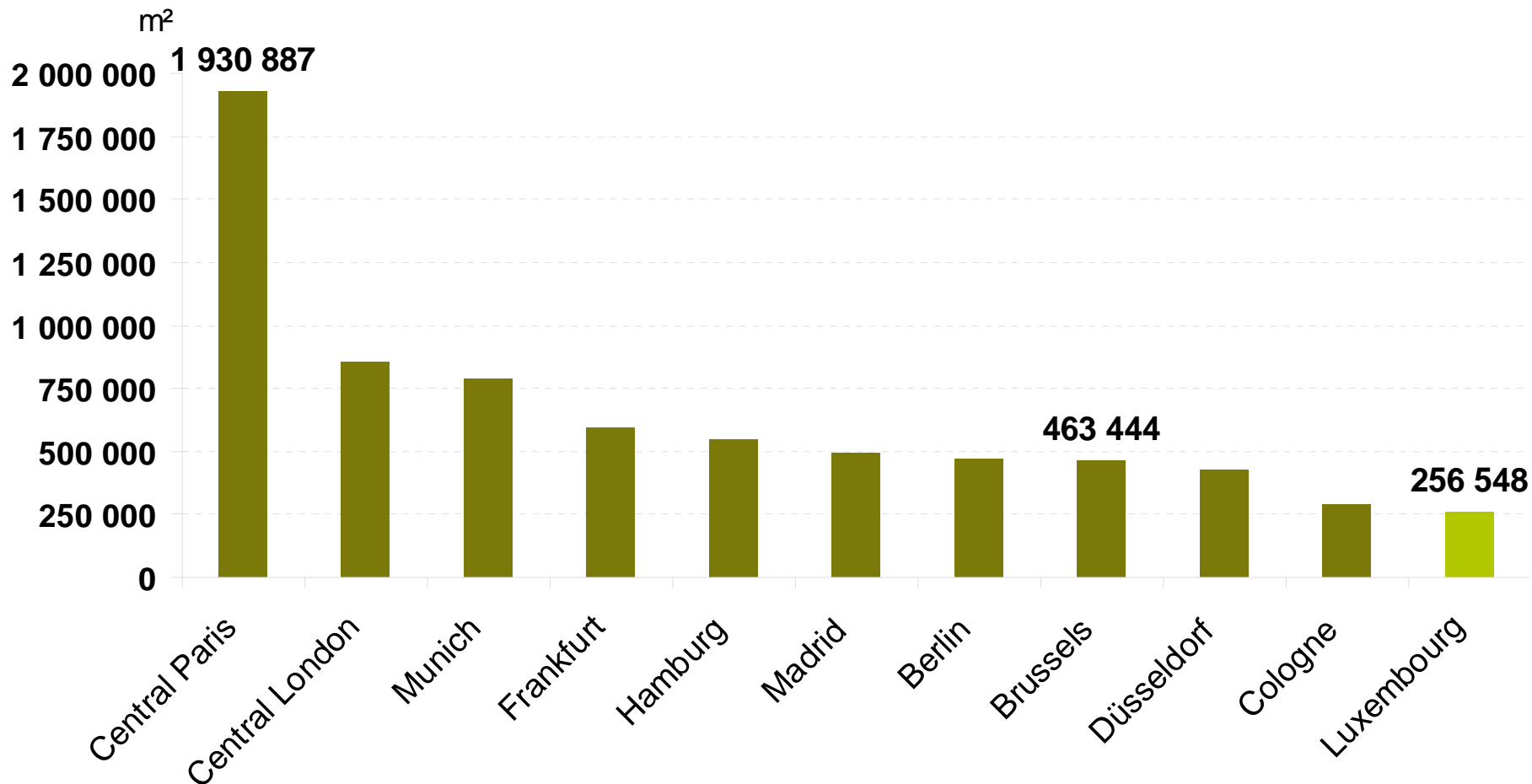
▪ Baisse de 25 % en 5 trimestres depuis le point haut au T3 2007



## Marché de l'immobilier de bureaux en Europe (2/11)

### Volume des transactions en Europe – 2008

Source : BNP Paribas RE Research International



▪ Paris conserve sa position de leader en Europe

▪ Contrairement à la baisse générale des marchés en Europe, Luxembourg enregistre un take-up de 256 548 m<sup>2</sup> en 2008, soit une augmentation de 37% par rapport à 2007.

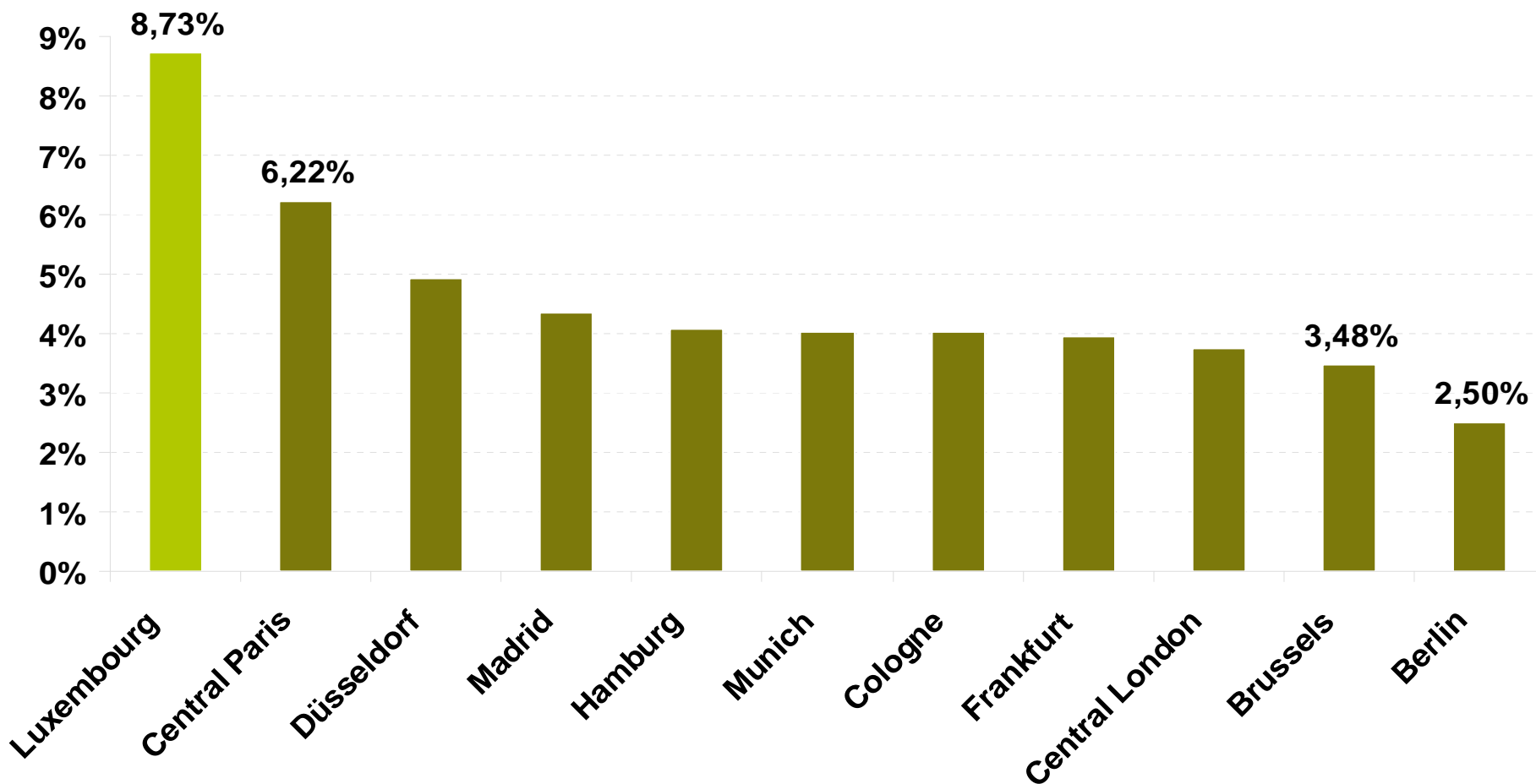
## Marché de l'immobilier de bureaux en Europe (3/11)

### Indicateur d'activité relatif en Europe

Rapport entre take-up et parc immobilier concerné – Source : BNP Paribas RE Research International

▪ Luxembourg est en tête, reflétant ainsi le dynamisme du marché

▪ Paris se maintient à un niveau très élevé, contrairement à Londres qui a fortement reculé pour se retrouver juste devant Bruxelles

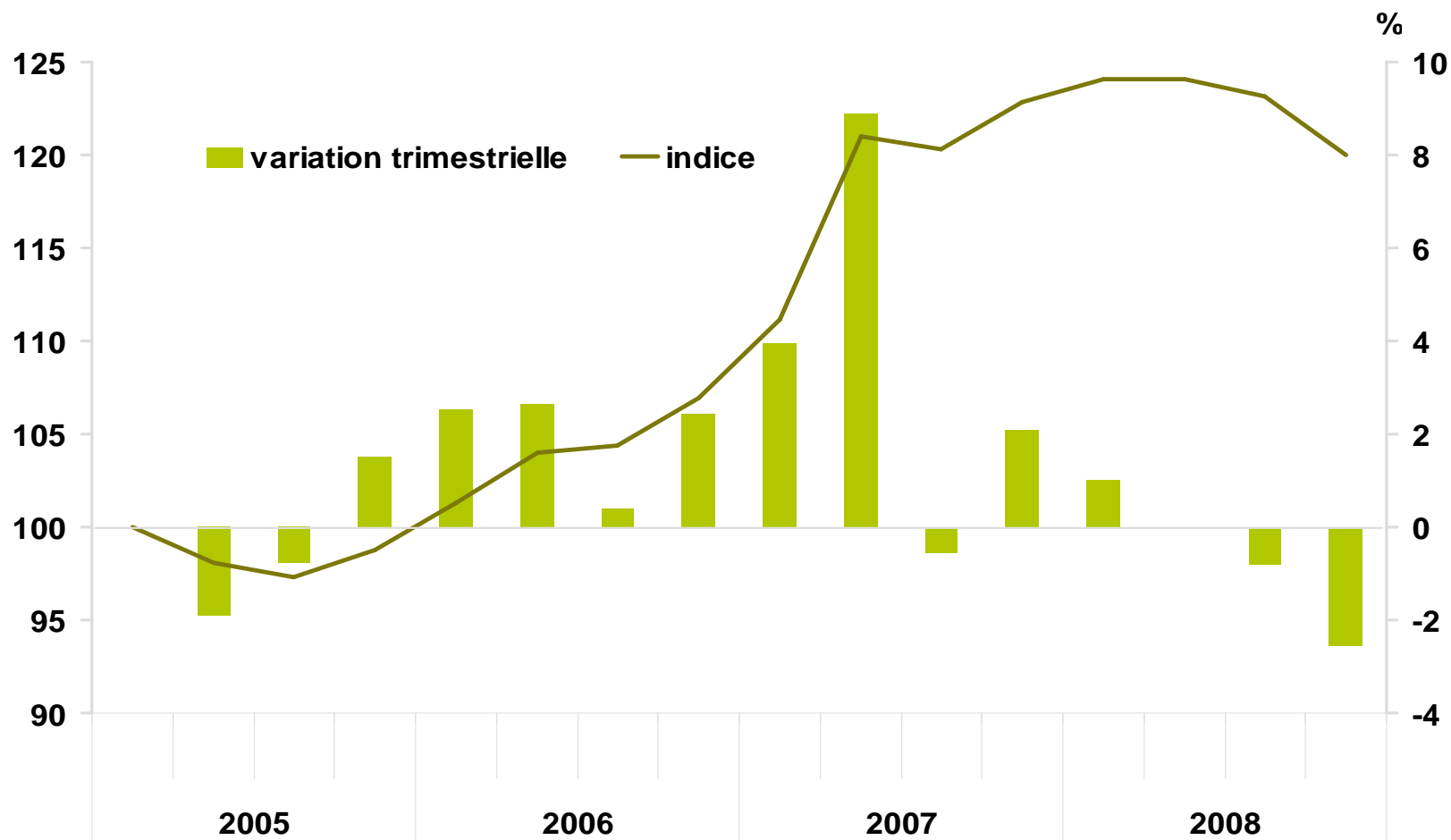


**Remarque** : ce ratio doit être envisagé avec prudence car le parc immobilier n'est pas déterminé de manière uniforme à travers l'Europe. Il donne néanmoins une idée de l'activité des différents marchés.

## Marché de l'immobilier de bureaux en Europe (4/11)

### Indice des loyers « prime » en Europe

Source : BNP Paribas RE Research International



▪ L'indice des loyers 'prime' a atteint son point haut seulement au T2-T3 2008

## Marché de l'immobilier de bureaux en Europe (5/11)

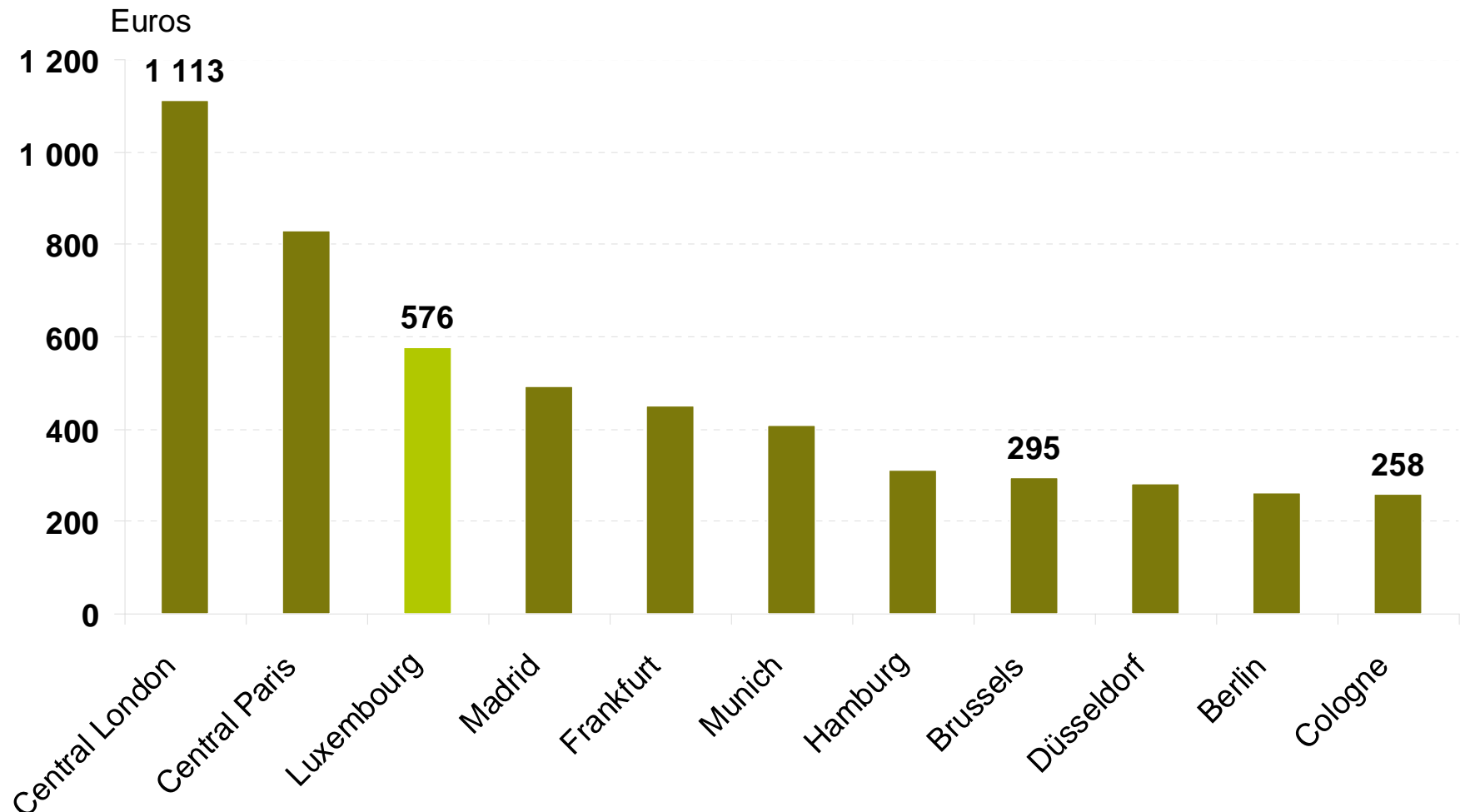
### Loyers « prime » en Europe – 2008

Source : BNP Paribas RE Research International

▪ Très bonne performance pour le Luxembourg qui a vu son loyer prime augmenter de 20% au 2<sup>ème</sup> semestre

▪ Londres reste en tête malgré la baisse de quasi 17% de son loyer prime

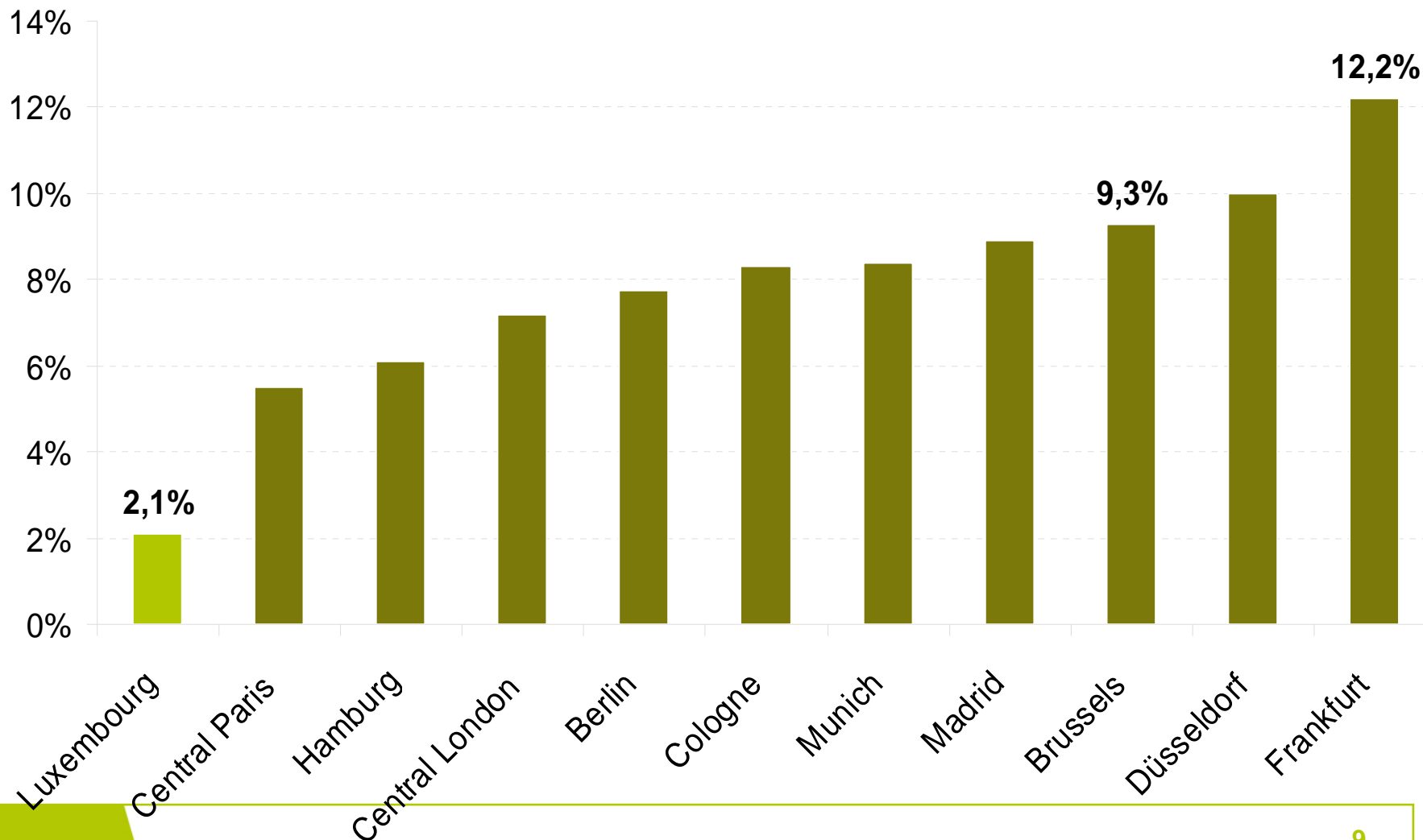
▪ A Paris, il est resté stable



## Marché de l'immobilier de bureaux en Europe (6/11)

### Taux de vacance en Europe – 2008

Source : BNP Paribas RE Research International

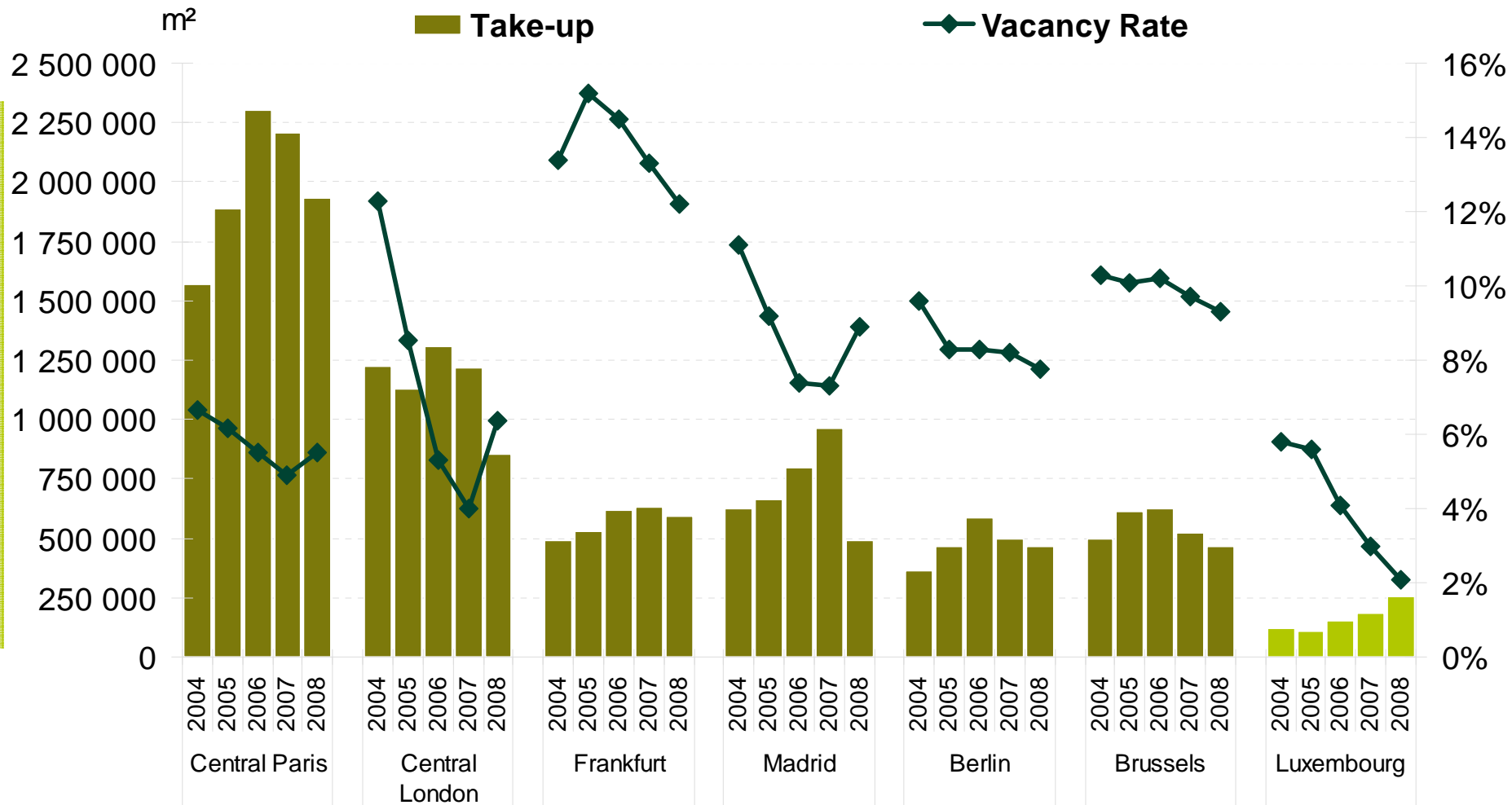


▪ Luxembourg enregistre le taux de vacance le plus bas de tous les principaux marchés immobiliers européens

# Marché de l'immobilier de bureaux en Europe (7/11)

## Evolution du volume des transactions et du taux de vacance en Europe

Source : BNP Paribas RE Research International



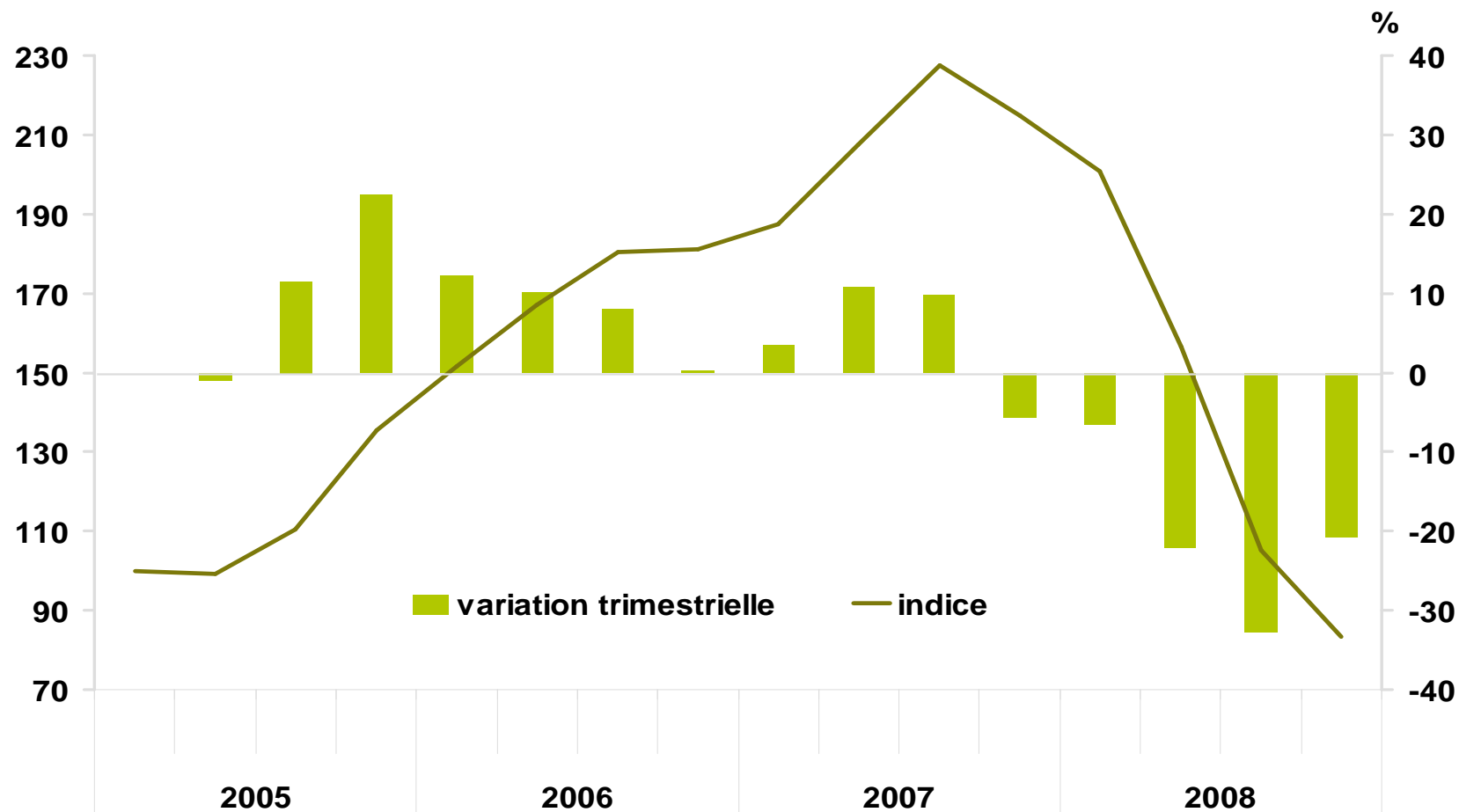
Comparée à d'autres villes européennes, Luxembourg est la seule ville à avoir son volume de transactions orienté à la hausse en 2008

Correction du taux de vacance pour Londres et Madrid

## Marché de l'immobilier de bureaux en Europe (8/11)

### Indice des volumes de l'investissement en Europe – 2008

Source : BNP Paribas RE Research International



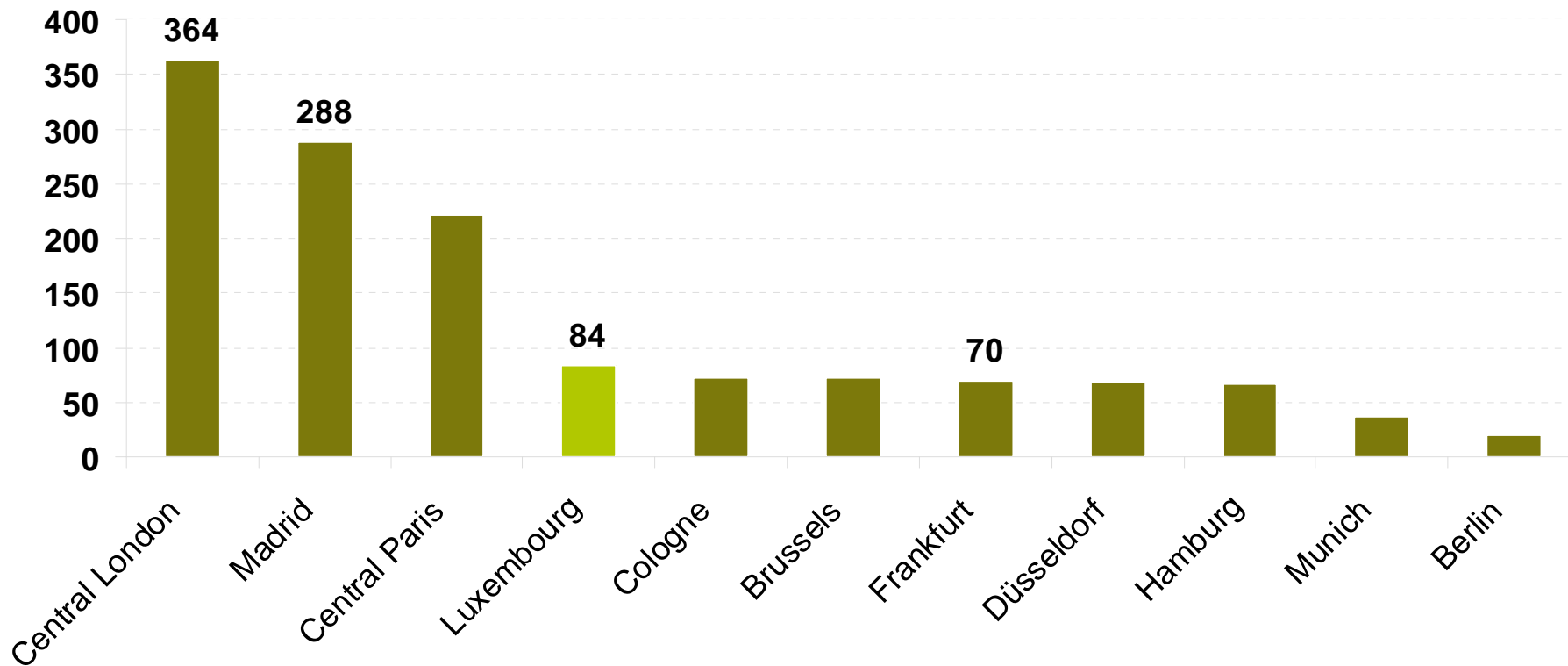
▪ L'indice a baissé de 64% depuis le T3 2007

## Marché de l'immobilier de bureaux en Europe (9/11)

### Indicateur d'investissement relatif en Europe – 2008

Montant investi dans les bureaux par m<sup>2</sup> de bureaux existants – Source : BNP Paribas RE Research International

Euros investis / m<sup>2</sup> de parc existant



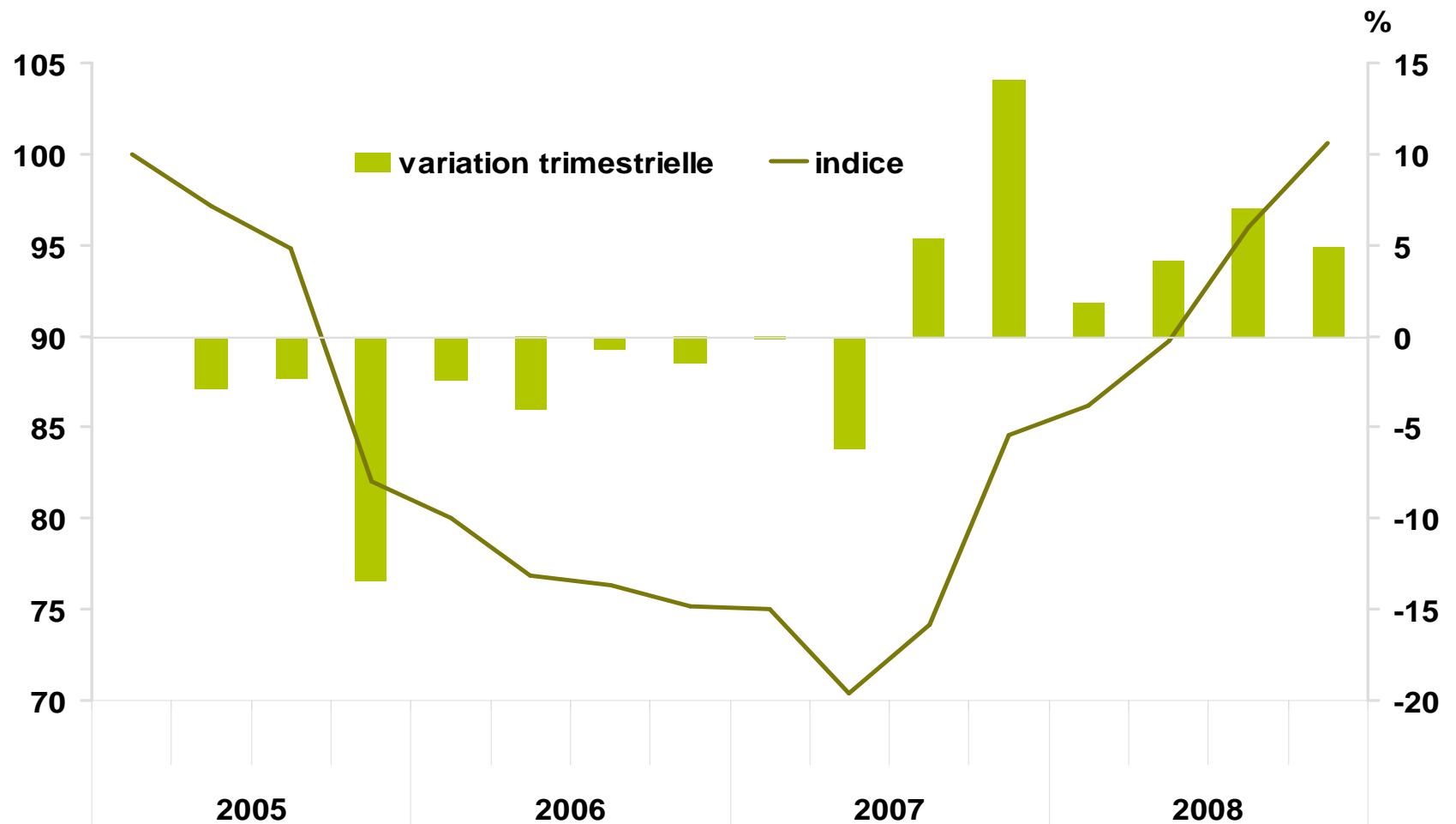
▪ Si on analyse le montant investi dans les bureaux par le stock de bureaux, Luxembourg arrive en 4<sup>ème</sup> position

▪ Madrid devance Paris

## Marché de l'immobilier de bureaux en Europe (10/11)

### Evolution des rendements « prime » en Europe

Source : BNP Paribas RE Research International



▪ La correction a commencé au T3 2007

▪ L'indice a augmenté de 44 % depuis le point bas

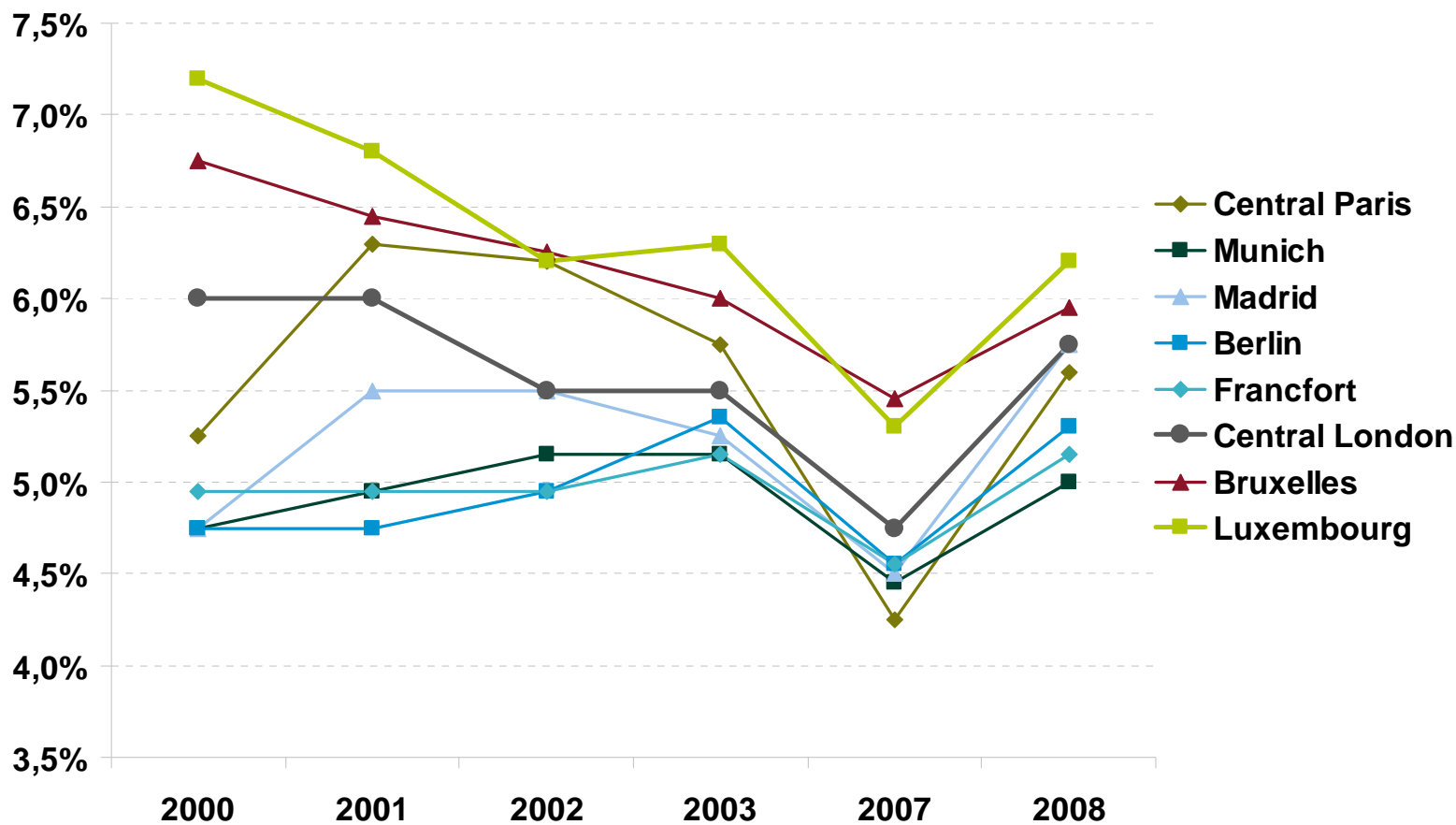
## Marché de l'immobilier de bureaux en Europe (11/11)

### Rendements 'prime' et structure des taux d'intérêts à long terme

Source : BNP Paribas RE Research International

▪ Augmentation du rendement prime dans les villes européennes représentées

▪ Nette correction pour Paris





## Agenda

1. Le marché de l'immobilier de bureaux en Europe
2. *Le marché de l'immobilier de bureaux au Luxembourg*
3. Le marché de l'investissement au Luxembourg

*Le marché immobilier de  
bureaux au Luxembourg*

*Année 2008*



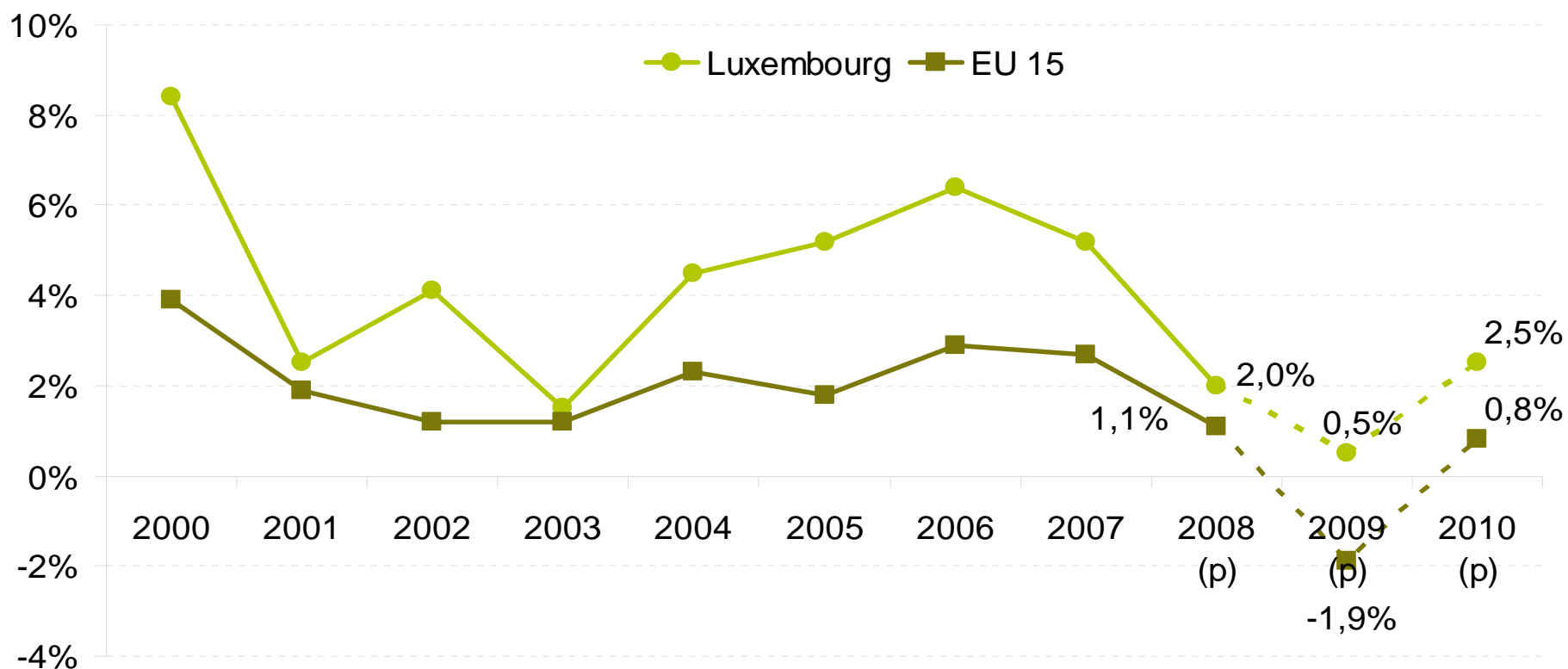
**Par Martin Heyse,**

*Administrateur Délégué Benelux*

## Situation économique (1/2)

### Taux de croissance annuel du PIB réel

Source : Eurostat série eb012



▪ La zone euro est entrée en récession à partir du 3ème trimestre 2008

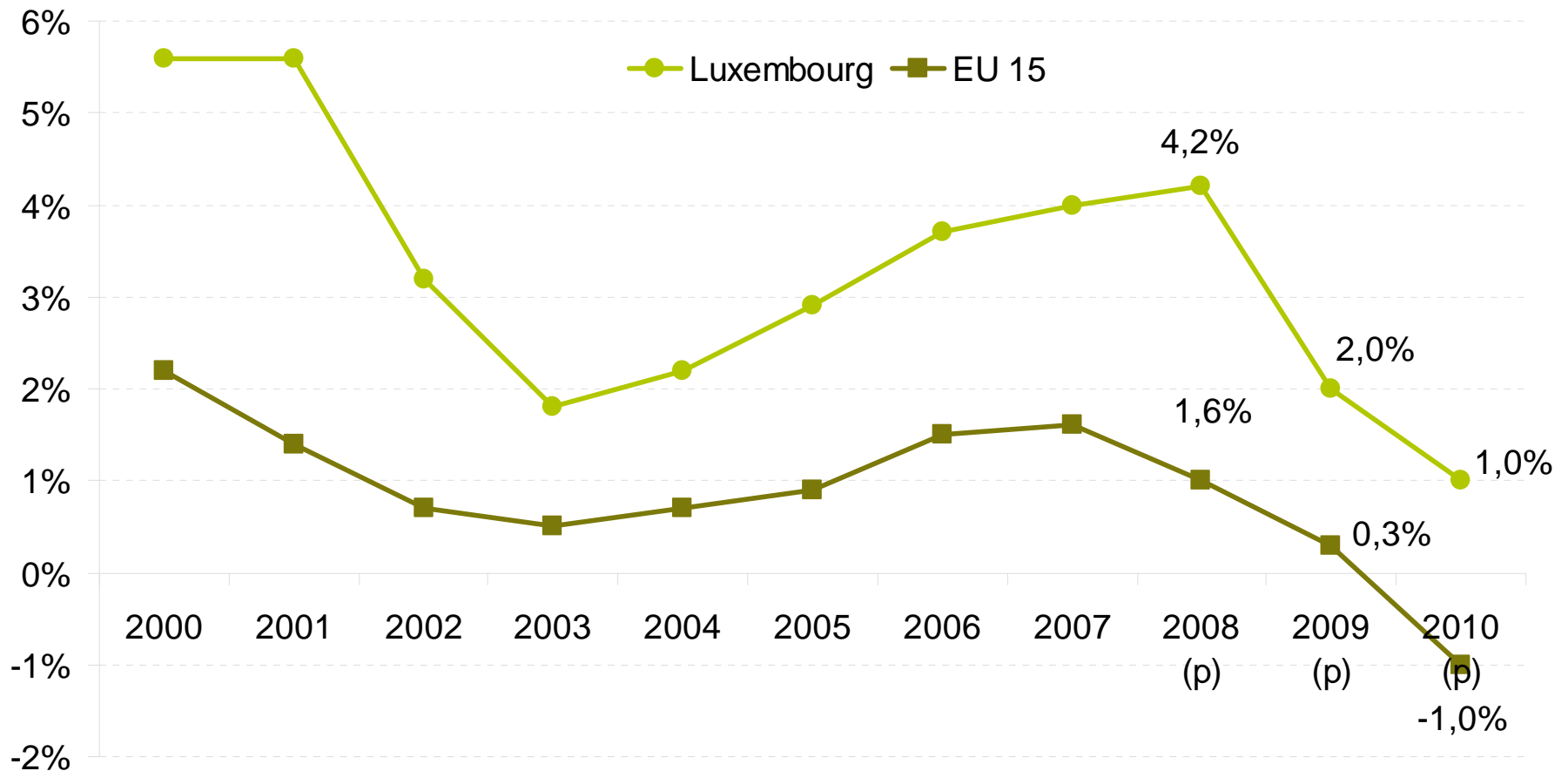
▪ On attend en 2009 une hausse très faible du PIB du Luxembourg, de l'ordre de seulement 0.5%

▪ Une reprise légère pourrait se manifester dès la deuxième moitié de 2009

## Situation économique (2/2)

### Taux de croissance annuel de l'emploi total

Source : Eurostat série eb031 et prévisions Statec



▪ Le pic de croissance de l'emploi a été atteint au cours du 1er semestre 2008

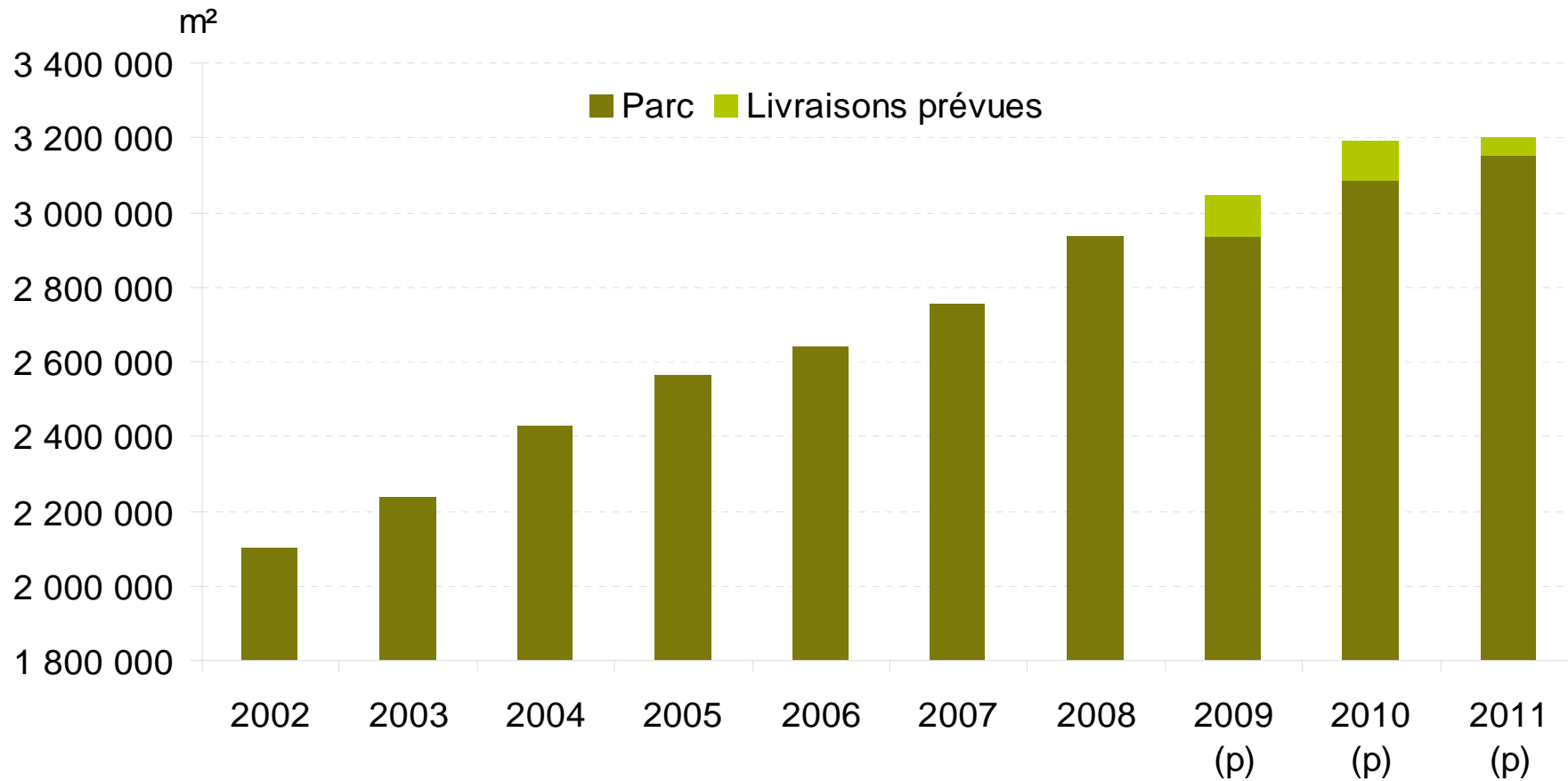
▪ Le marché du travail se dégraderait jusqu'en 2010

▪ La dégradation attendue sur l'emploi pour 2009 se répercutera parallèlement sur le chômage qui passerait à 5.2% en 2009 et à 5.6% en 2010.

## Marché immobilier locatif (1/7)

### Evolution du parc immobilier de bureaux au Luxembourg

Source : BNP Paribas RE Research Belux



▪ Environ 180 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces de bureaux ont été livrées en 2008

▪ En 2009, le parc immobilier de bureaux franchira la barre des 3 000 000 m<sup>2</sup> (107 000 m<sup>2</sup> de livraisons prévues en 2009)

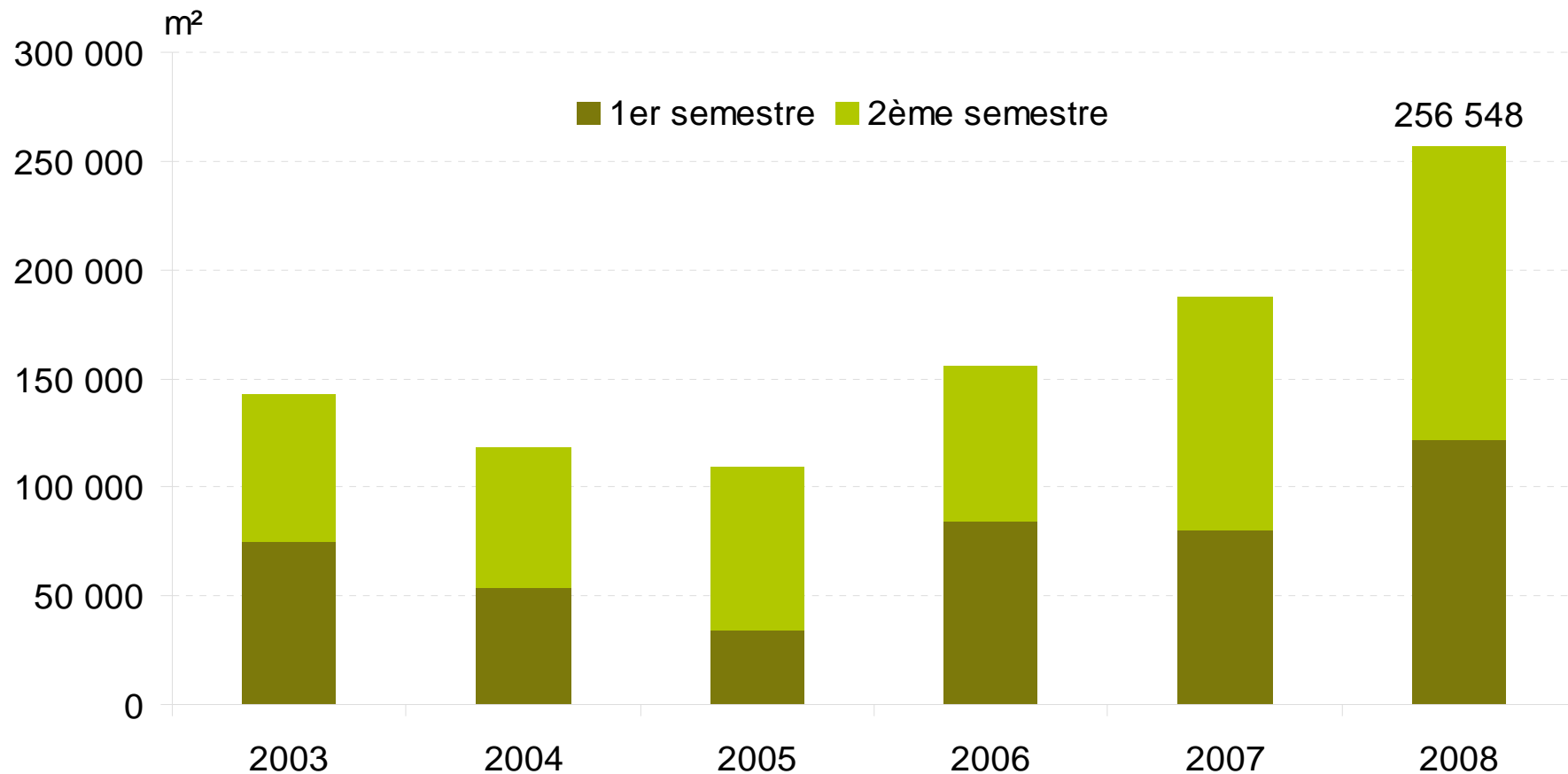
▪ Les grands projets sont le complexe Président (28 000 m<sup>2</sup>) au Kirchberg, le Findel Business Center (25 000 m<sup>2</sup>) à l'aéroport, ou encore le West Side Village (12 000 m<sup>2</sup>) à Capellen

### Prise en occupation de surfaces de bureaux au Luxembourg

Source : BNP Paribas RE Research Belux

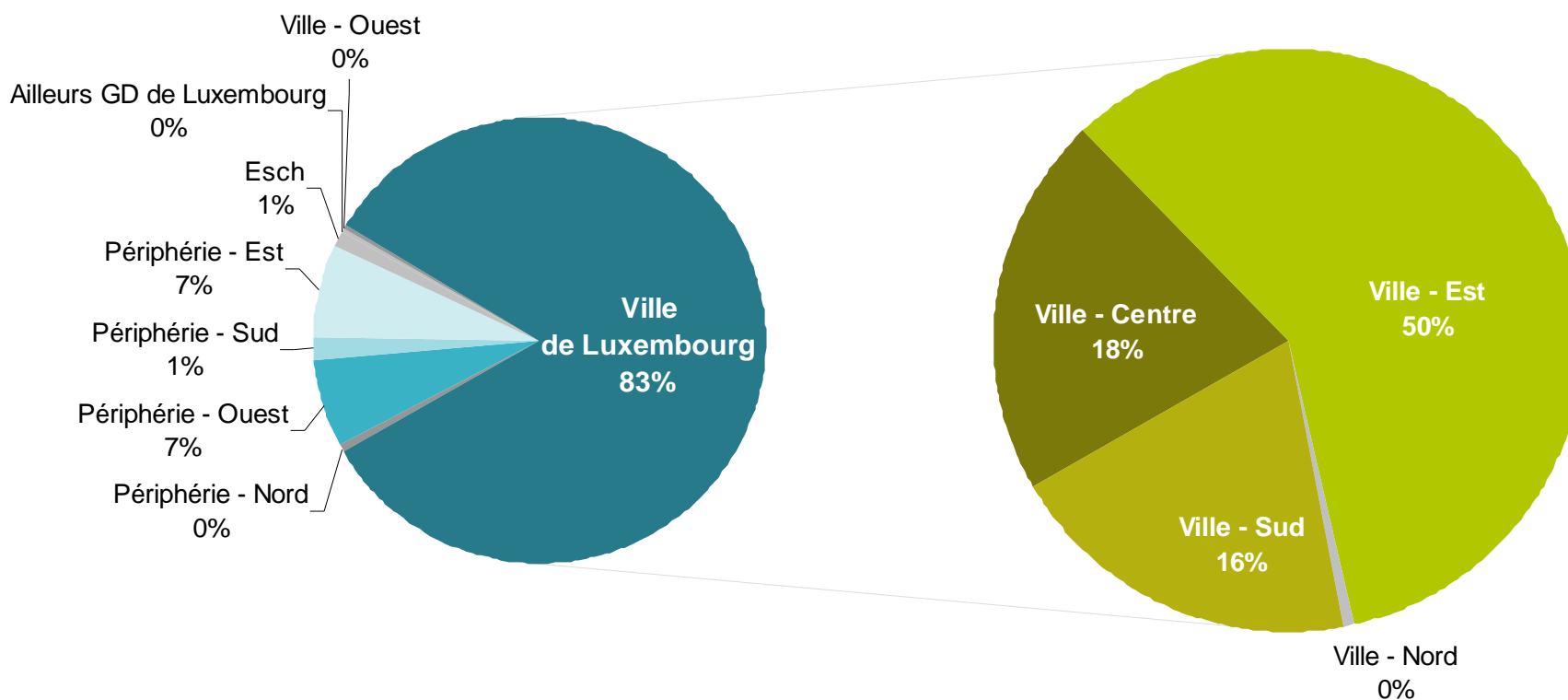
▪ Année historique avec un take-up avoisinant les 257 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 37% par rapport à 2007

▪ C'est surtout le secteur public, par l'acquisition d'une surface de 113 500 m<sup>2</sup> pour occupation propre, qui a fortement contribué à atteindre ce niveau



### Répartition géographique de la prise en occupation

En part de la surface totale sur l'année 2008 - Source : BNP Paribas RE Research Belux



▪ Avec un take-up de plus de 83%, la ville de Luxembourg demeure toujours le secteur privilégié des utilisateurs, grâce à la demande du secteur public qui représente 84% des occupants

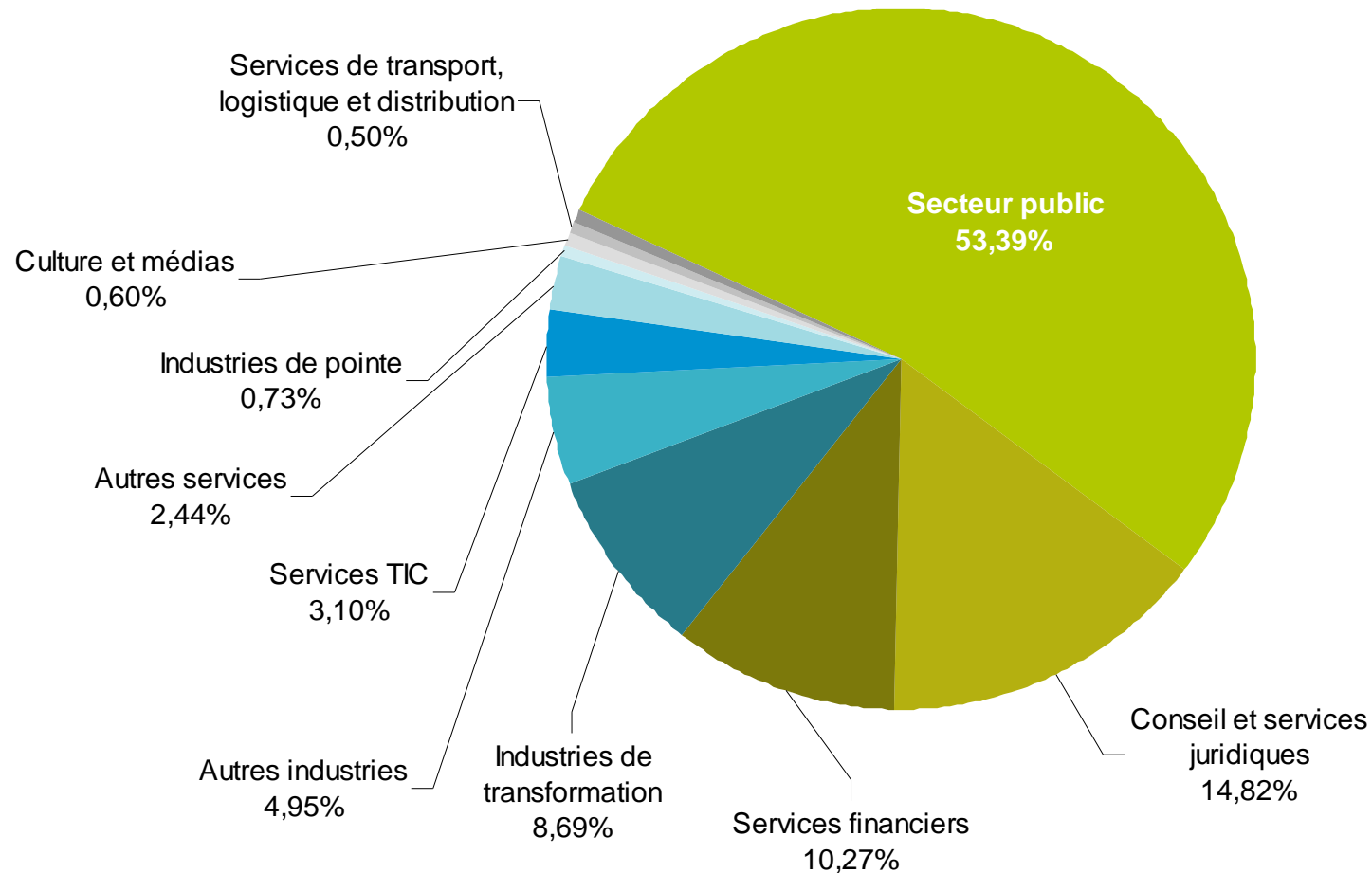
▪ La Ville-Sud représente 16% du take-up total, avec plus de 42 000 m<sup>2</sup>

▪ Le quartier du Kirchberg se démarque en représentant à lui seul quasiment la moitié du take-up global

## Marché immobilier locatif (4/7)

### Répartition de la prise en occupation par secteur d'activité du preneur

En part du volume total sur l'année 2008 - Source : BNP Paribas RE Research Belux

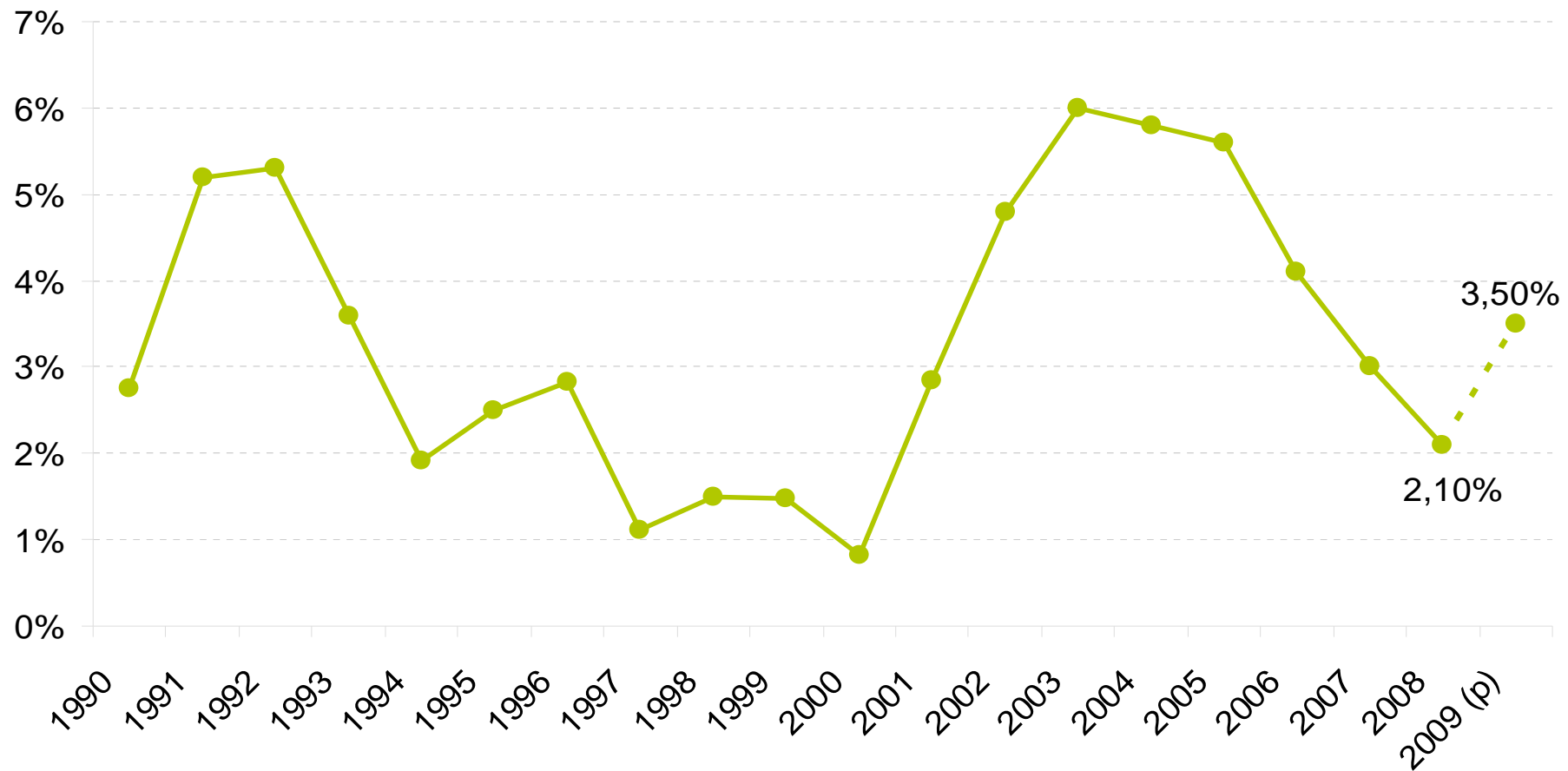


▪ Baisse des services financiers compensée par l'excellent résultat du secteur public qui se retrouve au premier rang avec 53% du take-up

▪ Le secteur des industries de transformation réalise pratiquement 9%, grâce à la transaction d'Arcelor Mittal (11 590 m<sup>2</sup>) dans le Drosbach

## Evolution du taux de vacance au Luxembourg

Source : BNP Paribas RE Research Belux



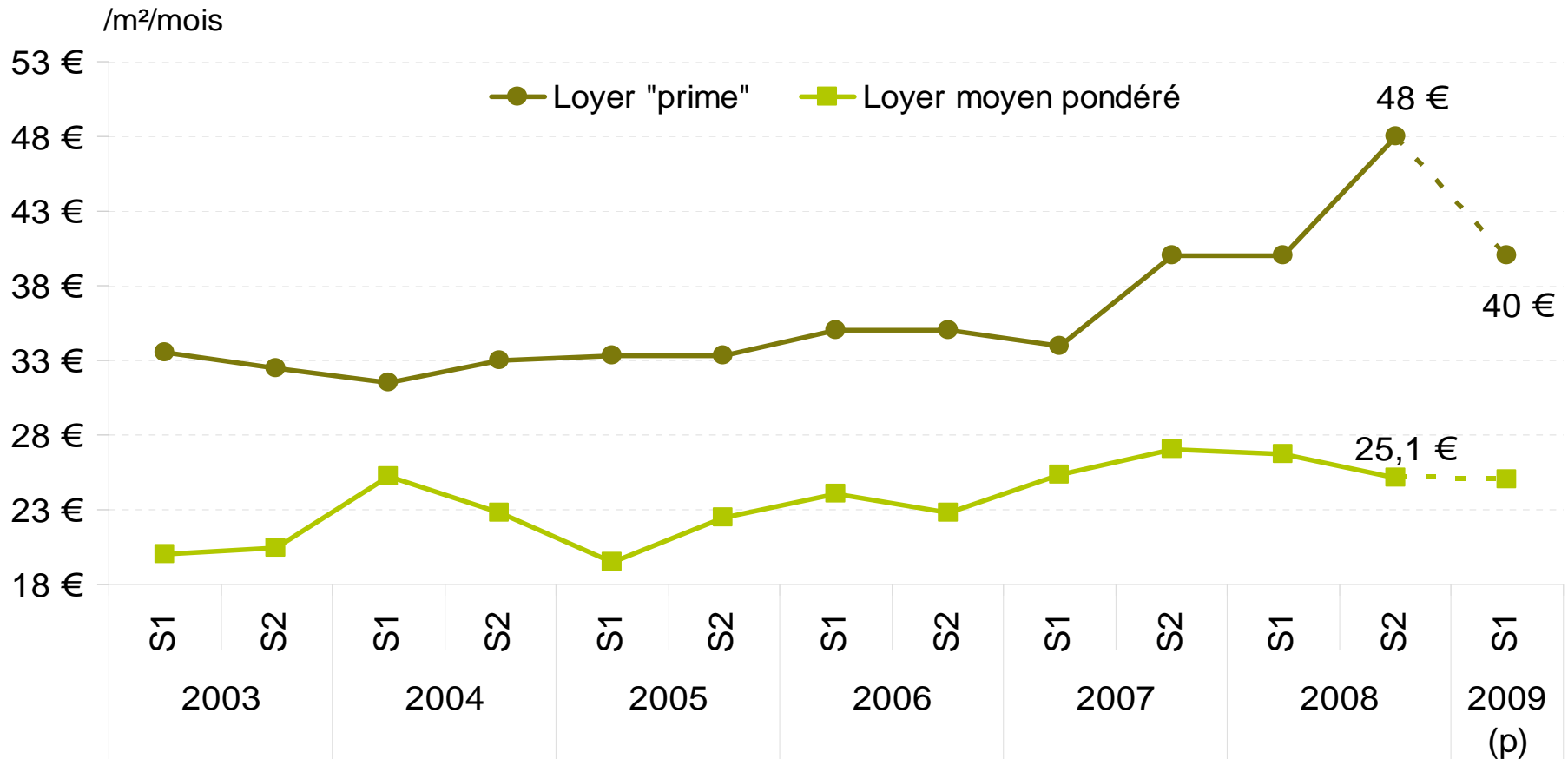
▪ Le taux de vacance global s'est stabilisé sur la deuxième moitié de l'année à 2,1 %

▪ Les quartiers du Centre-ville ou du Kirchberg, qui font face à une disponibilité très limitée, affichent un taux de vacance autour de 1%

▪ Le taux de vacance devrait augmenter pour se situer entre 3% et 4% en 2009

### Evolution des loyers au Luxembourg

Loyer "prime" et loyer moyen pondéré par la surface au m<sup>2</sup> par mois - Source : BNP Paribas RE Research Belux









Les loyers prime ont augmenté de 20% au 2ème semestre pour s'afficher à 576 €/m<sup>2</sup>/an dans le Centre-ville

Les pressions exercées par la situation économique devraient tendre vers la baisse des loyers

Ainsi, on observe une tendance à la baisse du loyer moyen pondéré (-7% en un an)

## Marché immobilier locatif (7/7)

Chiffres clés 2008	Valeur	Tendance à moyen terme
Parc immobilier	2.937.507	
Prise en occupation	256.548	
Nombre de transactions	200	
Taux de vacance	2,1 %	
Loyer « prime »	48 €/m <sup>2</sup> /mois	
Loyer moyen pondéré	25,1 €/m <sup>2</sup> /mois	



## Agenda

1. Le marché de l'immobilier de bureaux en Europe
2. Le marché de l'immobilier de bureaux au Luxembourg
3. ***Le marché de l'investissement au Luxembourg***

## *Le marché de l'investissement au Luxembourg*

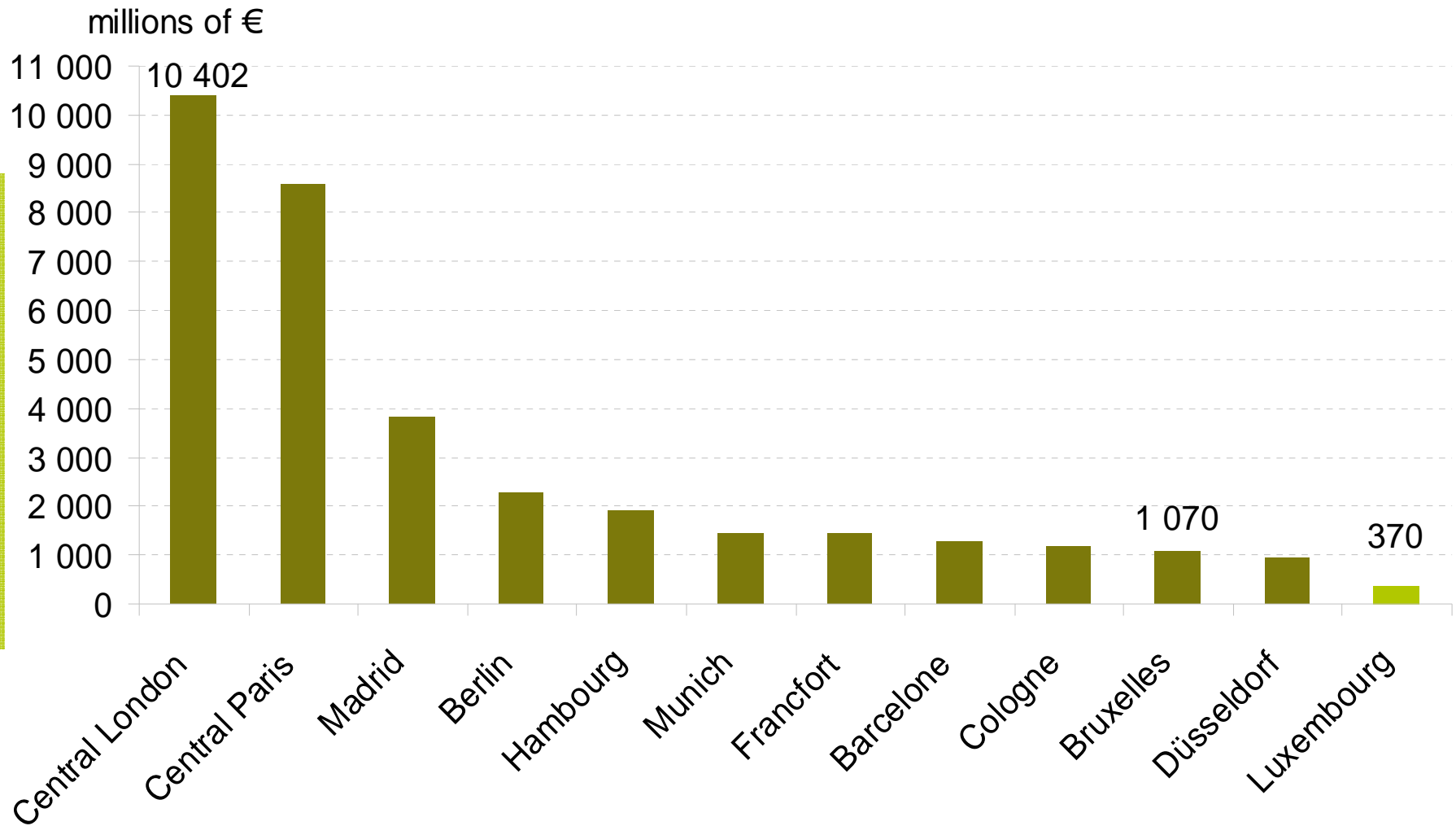
*Année 2008*



*Par Birthe Müller-Weykam,  
Deputy Managing Director*

## Marché de l'investissement (1/5)

Source : BNP Paribas RE Research International



▪ L'Indice Européen d'Investissement a baissé de 61% en 2008

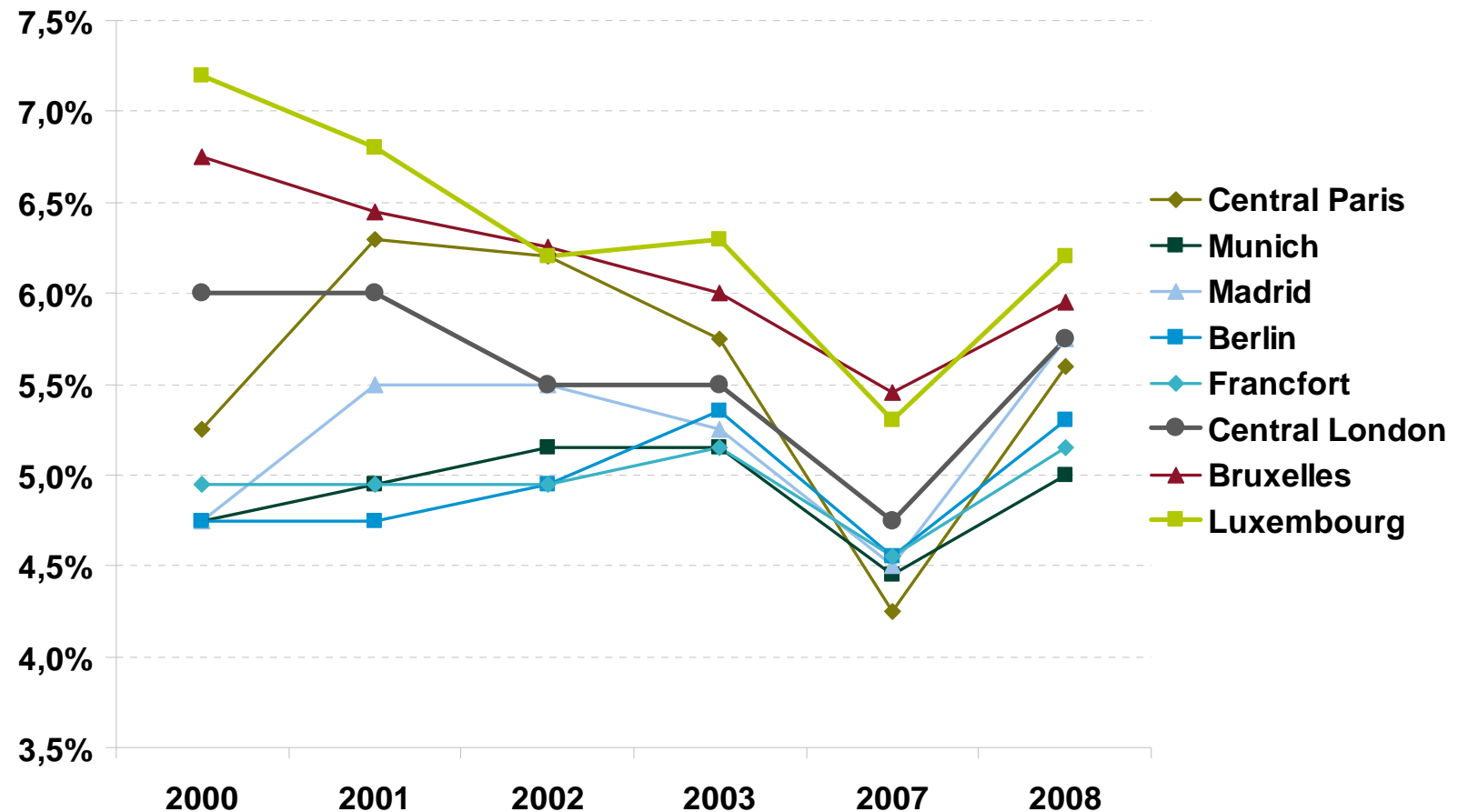
▪ Londres et Paris sont restés les marchés favoris des investisseurs

## Marché de l'investissement (2/5)

Source : BNP Paribas RE Research International

Le marché européen a subi de plein fouet la crise financière et les conditions de financement moins favorables

Les rendements sont donc tous repartis à la hausse



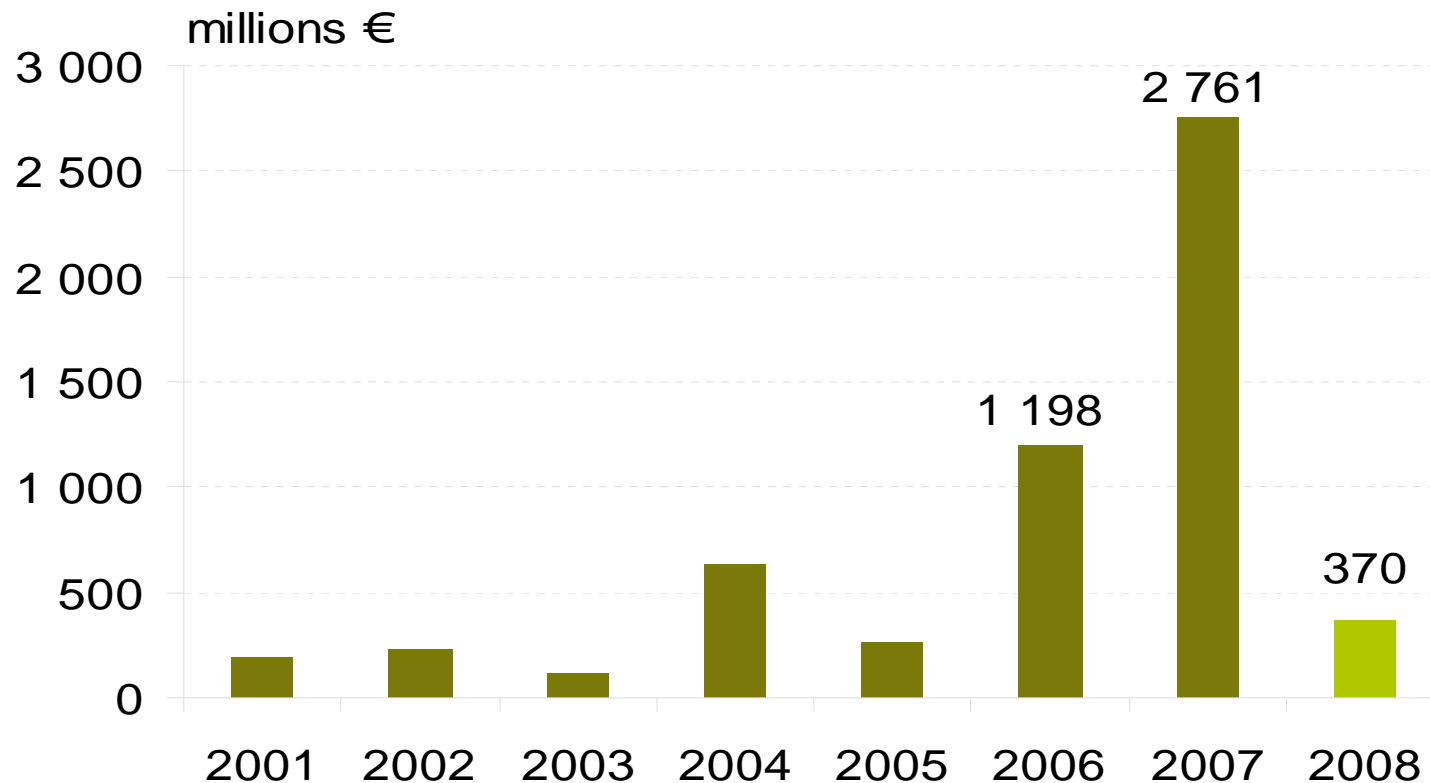
## Marché de l'investissement (3/5)

### Evolution des investissements au Luxembourg

Source : BNP Paribas RE Research Belux

▪ Le marché de l'investissement représente 13% du volume exceptionnel de l'an dernier

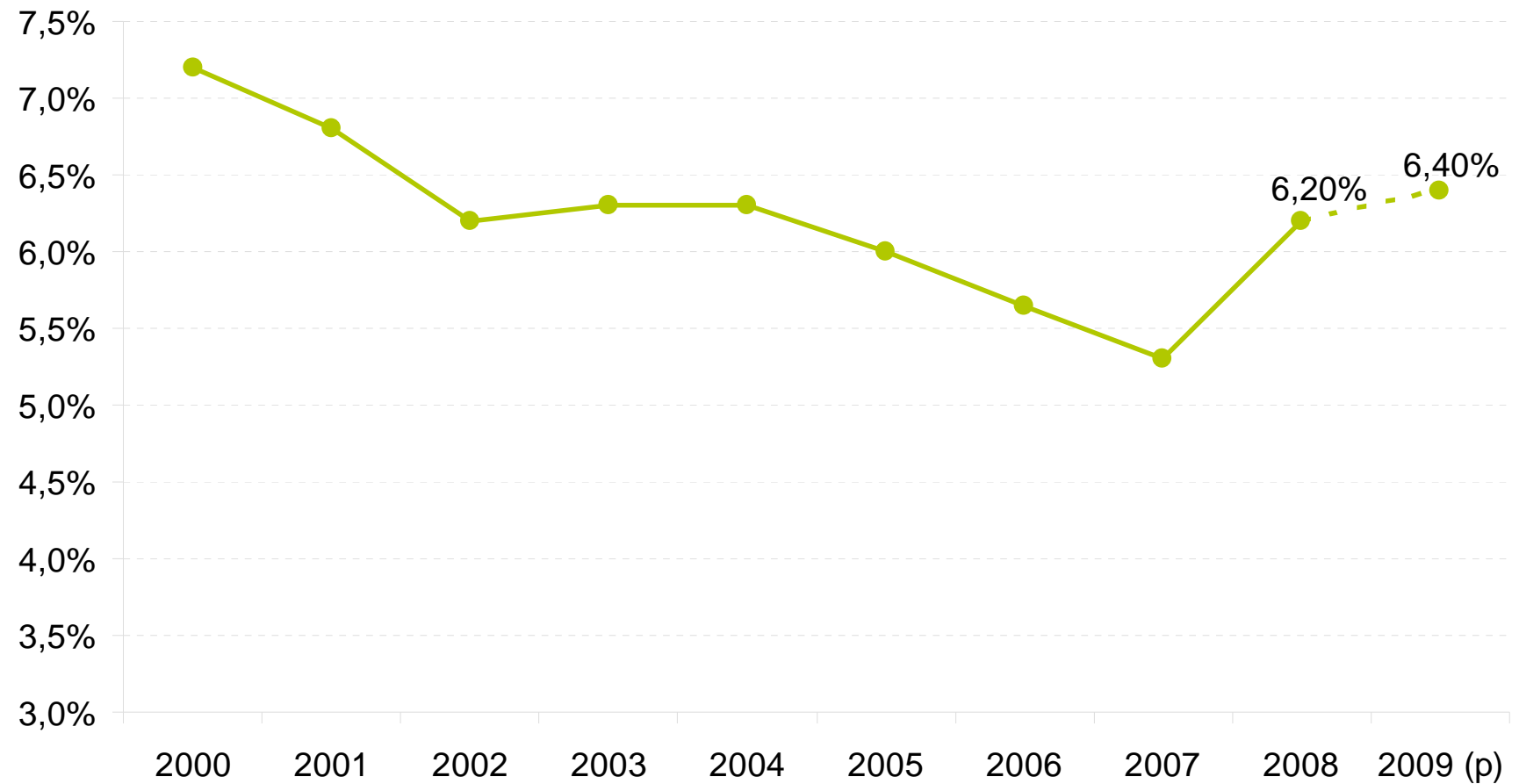
▪ Ce résultat s'inscrit dans une tendance de retour à la normalité et s'assimile aux résultats observés en 2004-2005



## Marché de l'investissement (4/5)

### Evolution du taux de rendement "prime" au Luxembourg

Source : BNP Paribas RE Research Belux



▪ Nous notons une correction au niveau du rendement « prime ».

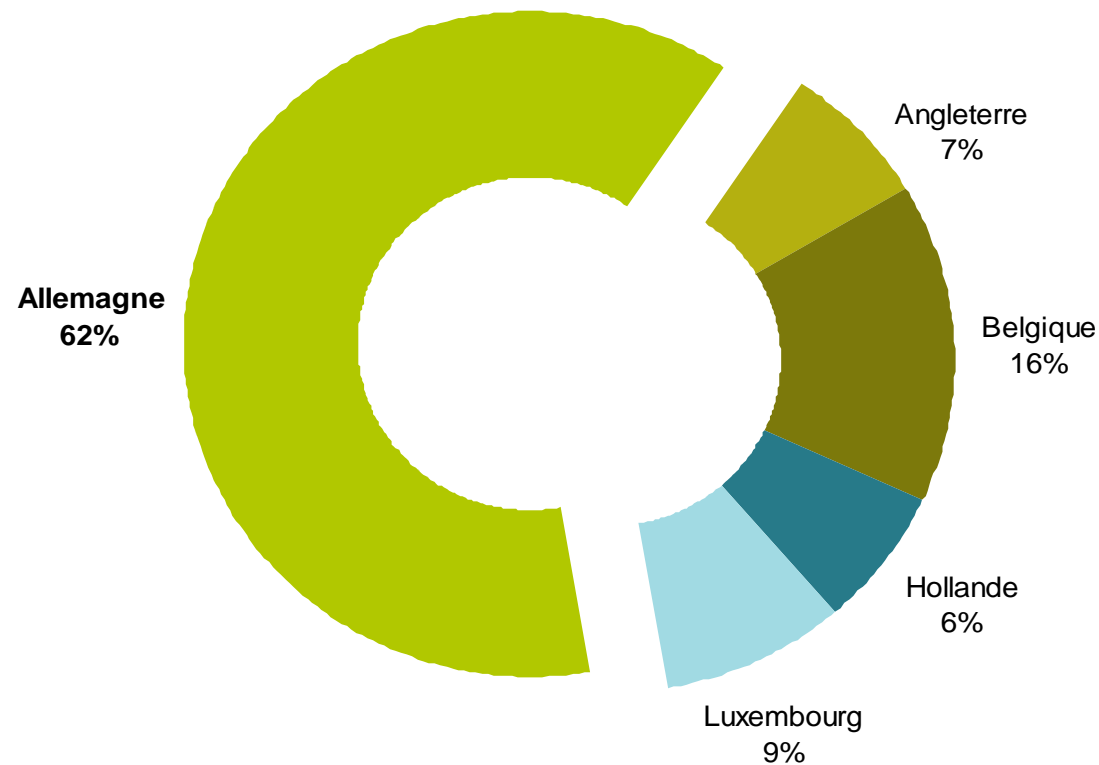
▪ Celui-ci était remonté à 6,2% en 2008 et s'affichera entre 6,35 % et 6,40 % en 2009, soit une augmentation de 0,9 points par rapport à 2007

### Nationalité des investisseurs

Part des capitaux investis en immobilier au Luxembourg sur l'année 2008 - Source : BNP Paribas RE Research Belux

▪ Les investisseurs allemands confirment leur position de leader sur le marché avec 62% du volume total

▪ Les acteurs principaux en 2008 sont Axa REIM, HSBC Trinkaus Real Estate GMBH pour l'Allemagne et Leasinvest pour la Belgique ou encore Morley Fund pour l'Angleterre.





**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

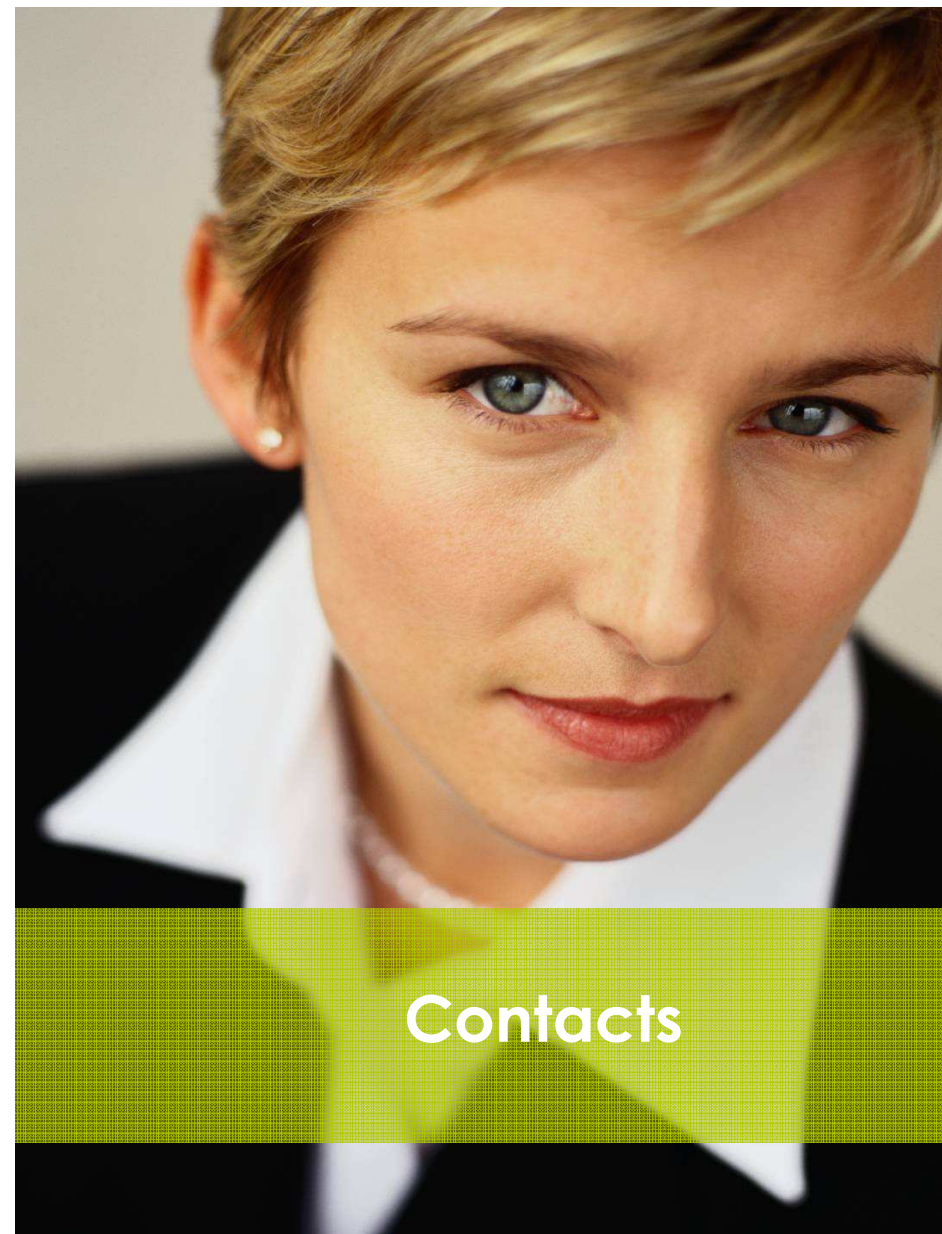
*Conférence de presse*  
*05 mars 2009*

*MERCI POUR VOTRE*  
*ATTENTION*



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

*Conférence de presse*  
*05 mars 2009*



**Contacts**

### **Managing Director Luxembourg**

Martin Heyse

Tel. +352 34 94 84 22

Email : martin.heyse@bnpparibas.com

### **Deputy Managing Director**

Birthe Müller-Weykam

Tel. : +352 34 94 84 34

Email : birthe.mueller@atisreal.com

### **Market Research**

Caroline Carlier

Tel. : +33 1 47 59 21 16

Email : caroline.carlier@bnpparibas.com

### **Property & Facility Management**

Marylène Graff

Tel. : +352 34 94 84 29

Email : marylene.graff@bnpparibas.com

### **Space Consulting & Planning**

Jean-Marc Taiclet

Tel. : +352 34 94 84 24

Email : jean-marc.taiclet@bnpparibas.com

### **Letting & Sales**

Julien Ménard

Tel. : +352 34 94 84 84

Email : julien.menard@atisreal.com

### **Expertise**

Alain Van Hemelryck

Tel. : +32 2 646 49 49

Email : alain.vanhemelryck@atisreal.com

### **Finance Manager**

Jean-Yves Marquet

Tel. +352 34 94 84 41

Email : jean-yves.marquet@bnpparibas.com

### **Marketing & Communication**

Stéphanie Collin

Tel. : +32 2 775 68 95

Email : stephanie.collin@bnpparibas.com

### **EBBC**

Route de Trèves 6 Bloc D

L – 2366 Senningerberg

Luxembourg

Tel. + 352 34 94 84 - Fax + 352 34 94 73

www.atisreal.lu - www.realestate.bnpparibas.com