

The logo for INOWAI, featuring the word "INOWAI" in a large, white, serif font on a black rectangular background.

# INOWAI

PROPERTY PARTNERS

Rapport de  
marché Q3 2018

*Office &  
Capital Markets*

**Luxembourg**

Le marché de l'immobilier de bureaux pour le troisième trimestre de l'année 2018 est caractérisé par :

- **Un taux de vacance qui se maintient sous la barre des 4 % et passe à 3,45 %;**
- **Une surface moyenne en retrait et qui s'établit à 660 m<sup>2</sup> (Q2 2017: 685 m<sup>2</sup>);**
- **Un nombre de transactions qui s'élève à 63 au Q3 2018 (61 transactions au Q3 2017);**
- **Le cap des 200.000 m<sup>2</sup> de prise en occupation devrait encore être franchi pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive.**

Take-up Q3 2018

**40.842 m<sup>2</sup>**Q3 2017: 32.018 m<sup>2</sup>

Surface moyenne

**660 m<sup>2</sup>**

Take-up (à ce jour)

**143.150 m<sup>2</sup>**YTD 2017: 173.611 m<sup>2</sup>

Taux de vacance Q3 2018

**3,45%**

Q3 2017: 5,14%

Nombre de transactions Q3 2018

**63**

Q3 2017: 61

Stock total

**3.965.460 m<sup>2</sup>**

Nombre de transactions à ce jour

**217**

YTD 2017: 201

Nombre de m<sup>2</sup> de bureaux délivrés à ce jour**38.305 m<sup>2</sup>**

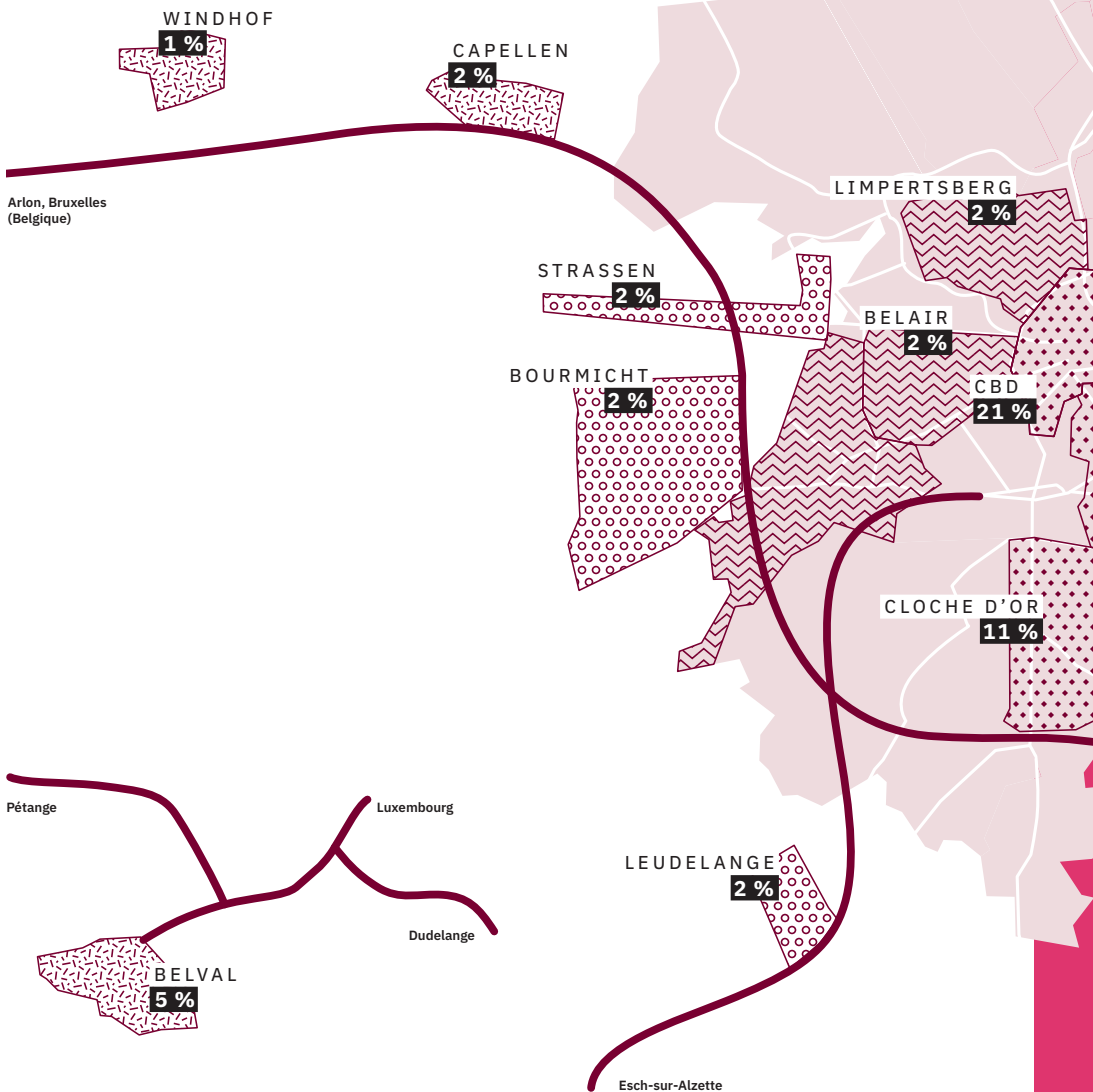
## **Les trois transactions marquantes de ce troisième trimestre 2018**

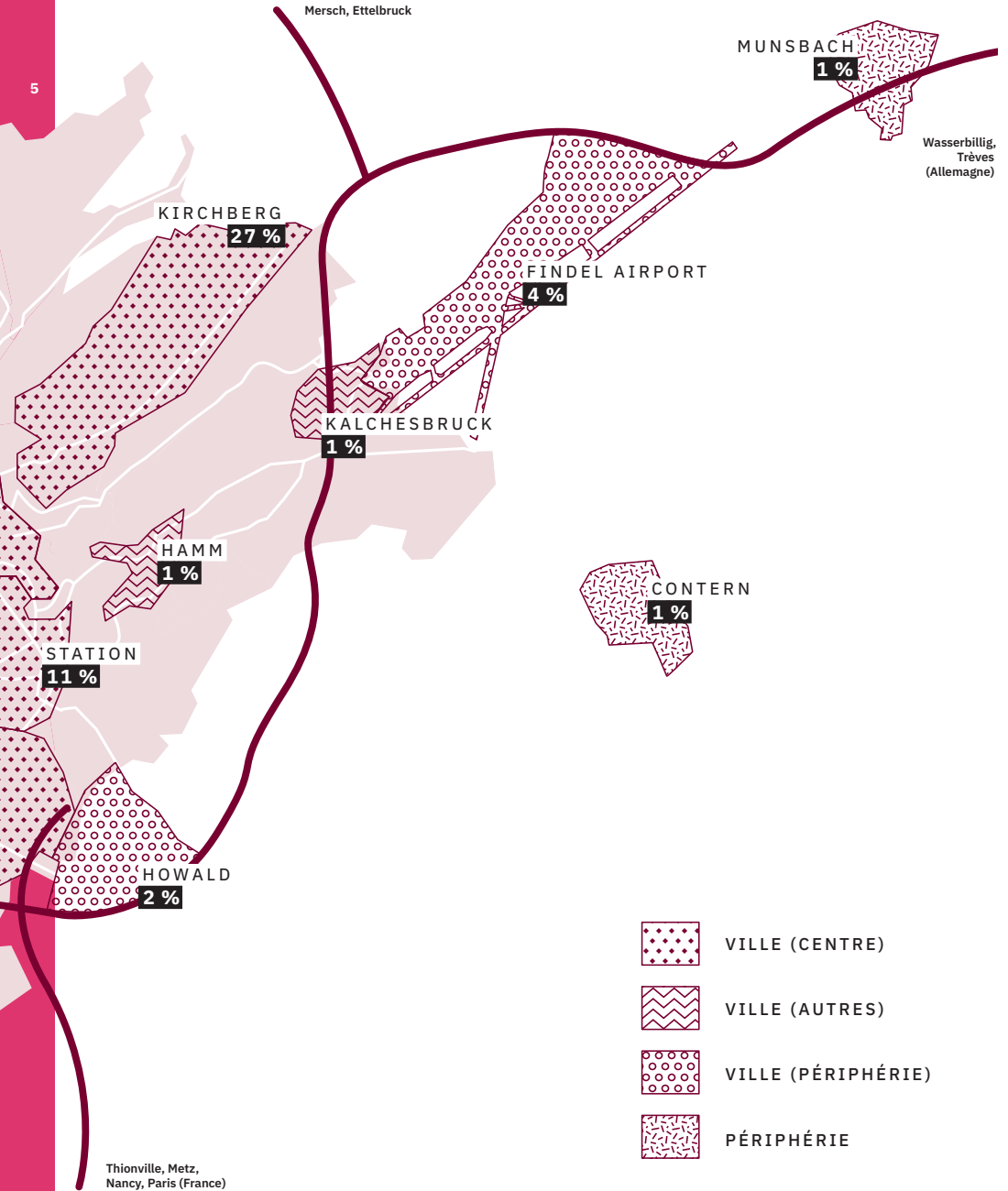
En ce troisième trimestre 2018, nous notons 3 transactions marquantes allant de 1.600 m<sup>2</sup> à 9.000 m<sup>2</sup>.

<b>Quartier</b>	<b>Locataire</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Bourmicht (Ville-autres)	Telindus	9.000
Aéroport (Ville-périphérie)	JP Morgan	2.200
Cloche d'Or (Ville-centre)	Beiler François Fritsch	1.600

## Distribution du stock de bureaux

Pas de changement: le Kirchberg, le CBD, le quartier Gare et la Cloche d'Or concentrent toujours 70 % du stock en m<sup>2</sup>.  
Le stock de façon générale reste stable. Notons que Esch Belval garde toujours sa position de premier district périphérique.



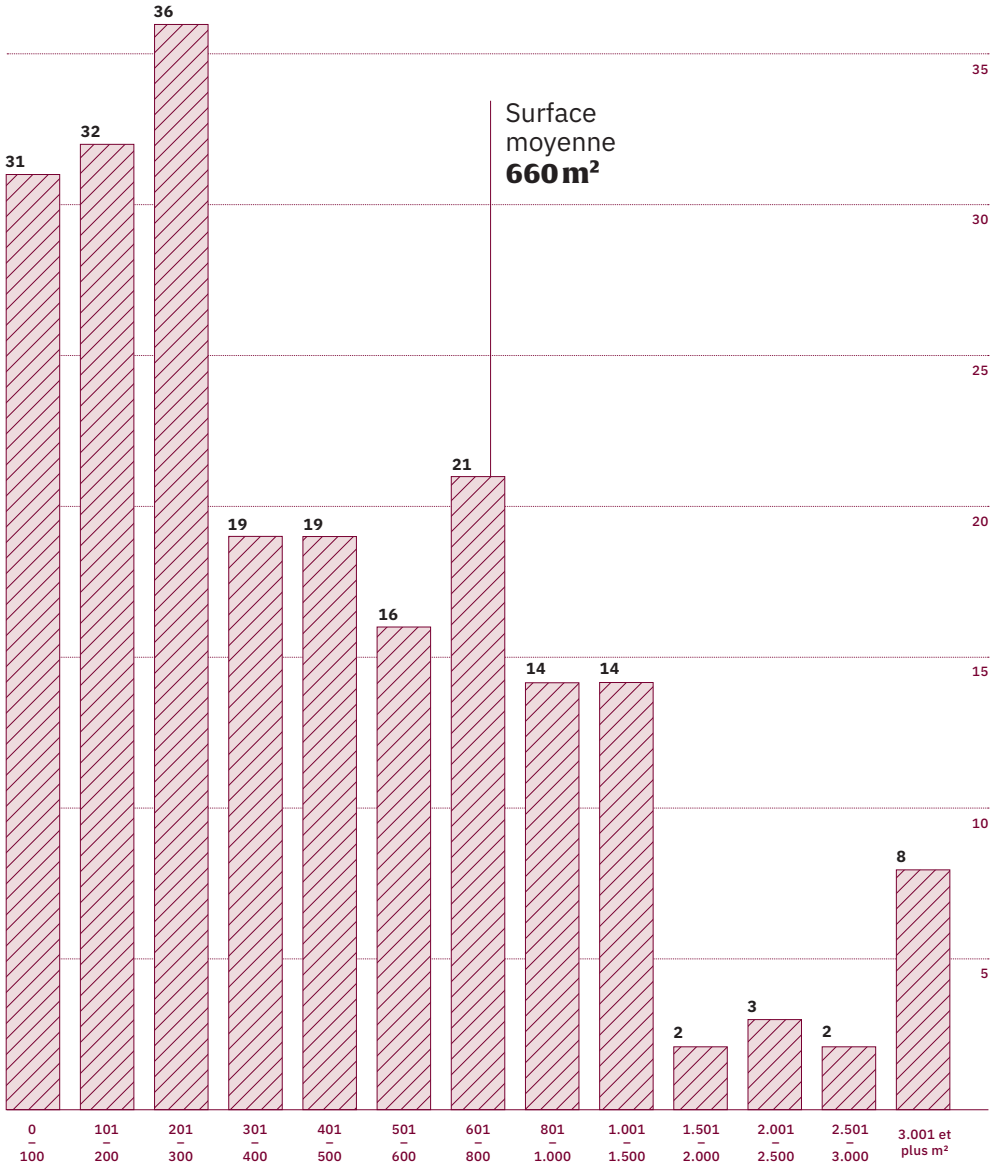


# Prise en occupation

Une surface moyenne en retrait et qui s'établit à 660 m<sup>2</sup>.

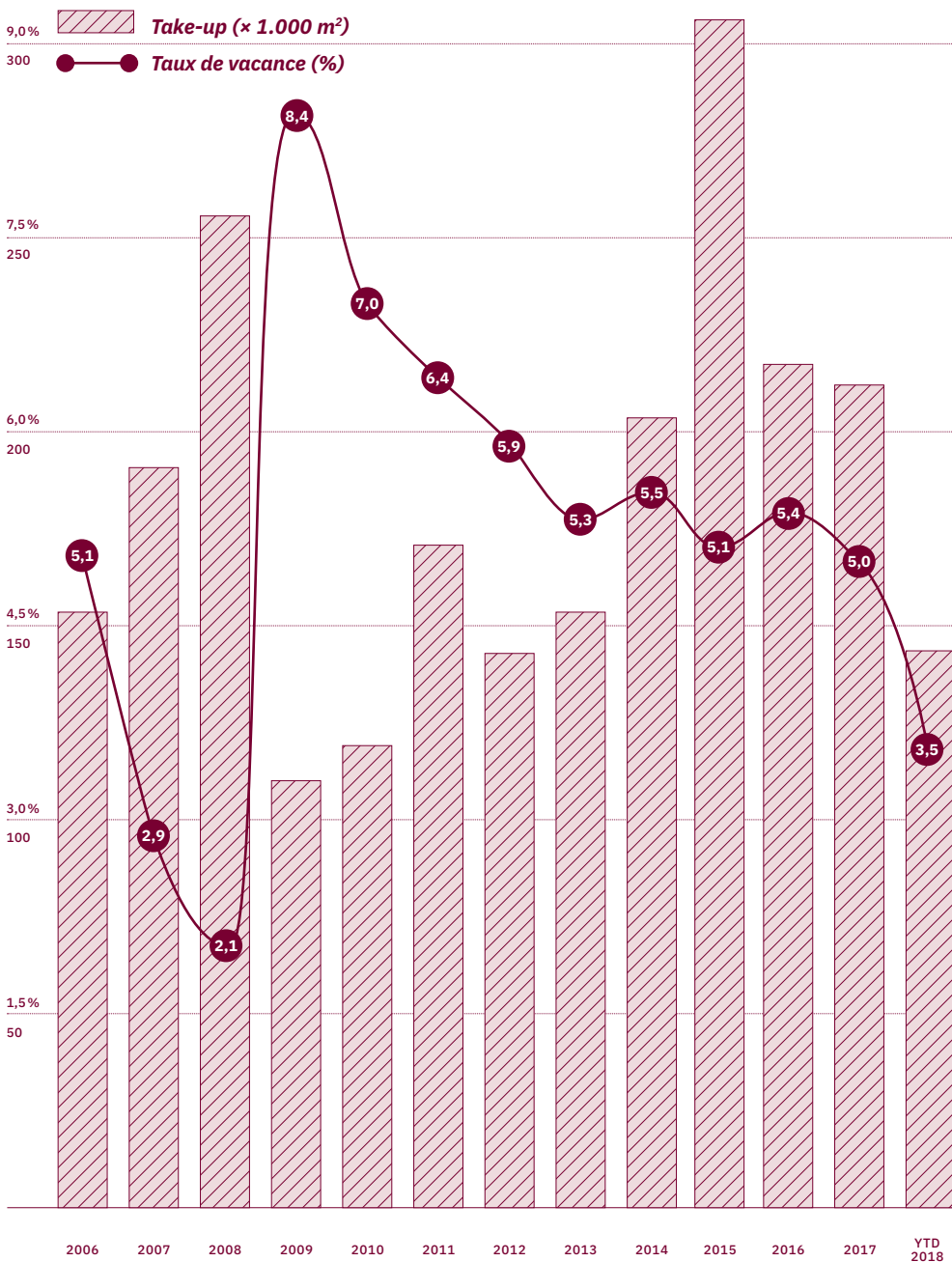
## Nombre de transactions

40



# Taux de vacance

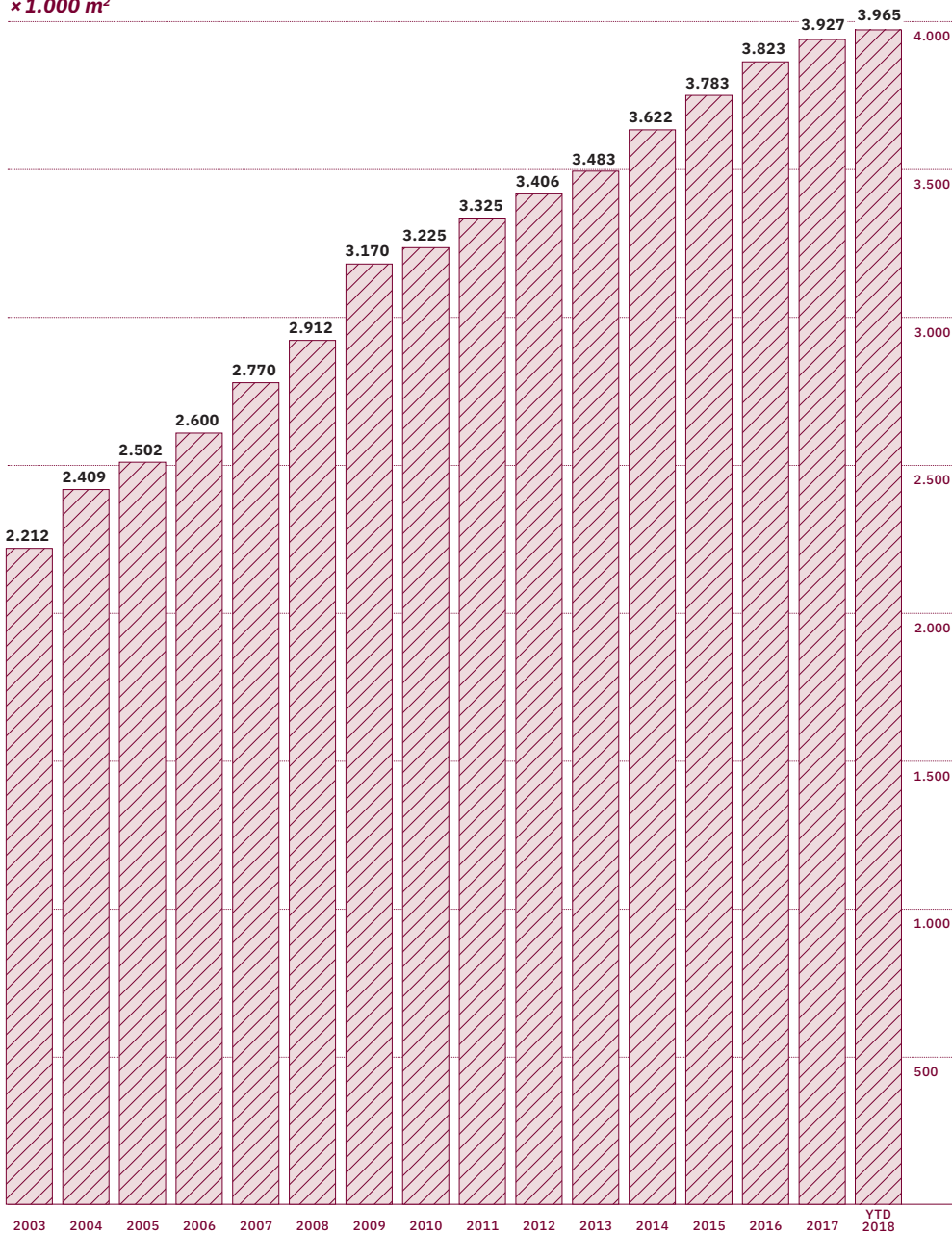
Le taux de vacance reste sous la barre des 4% et s'établit à 3,45%.



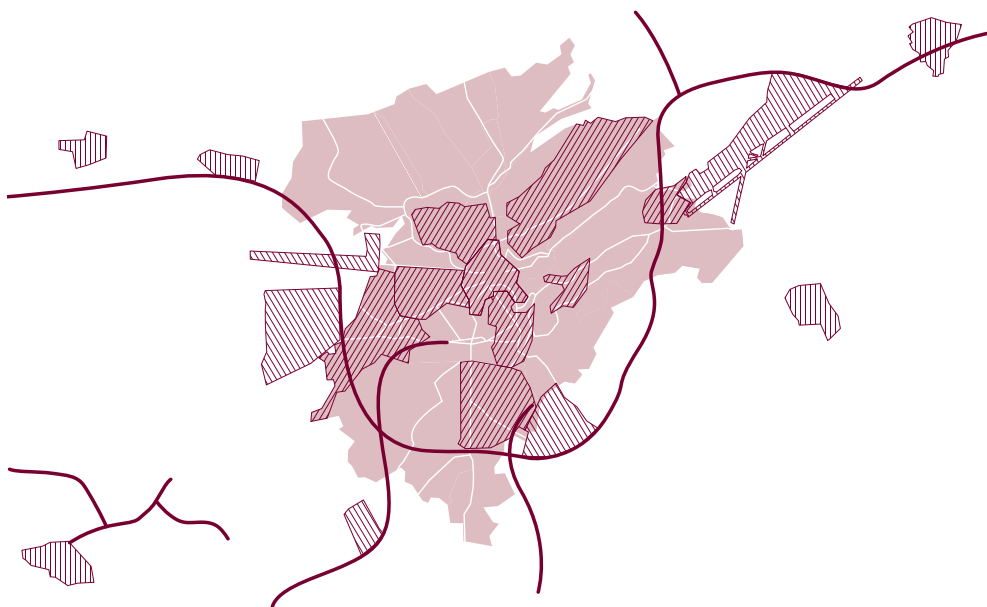
# Évolution du stock

Cette année 2018 encore, le stock devrait dépasser les 4.000.000 m<sup>2</sup>, suivant le programme des livraisons prévues.

× 1.000 m<sup>2</sup>





**Stock & taux de vacance**

Stock m <sup>2</sup>	Stock %	Vacance m <sup>2</sup>	Taux de vacance
<b>VILLE (CENTRE + AUTRES)</b>			
3.030.324	76,42%	67.265	2,22%
<b>VILLE (PÉRIPHÉRIE)</b>			
507.466	12,80%	41.102	8,10%
<b>PÉRIPHÉRIE</b>			
427.670	10,78%	28.395	6,64%
<b>TOTAL</b>			
3.965.460		136.762	3,45%

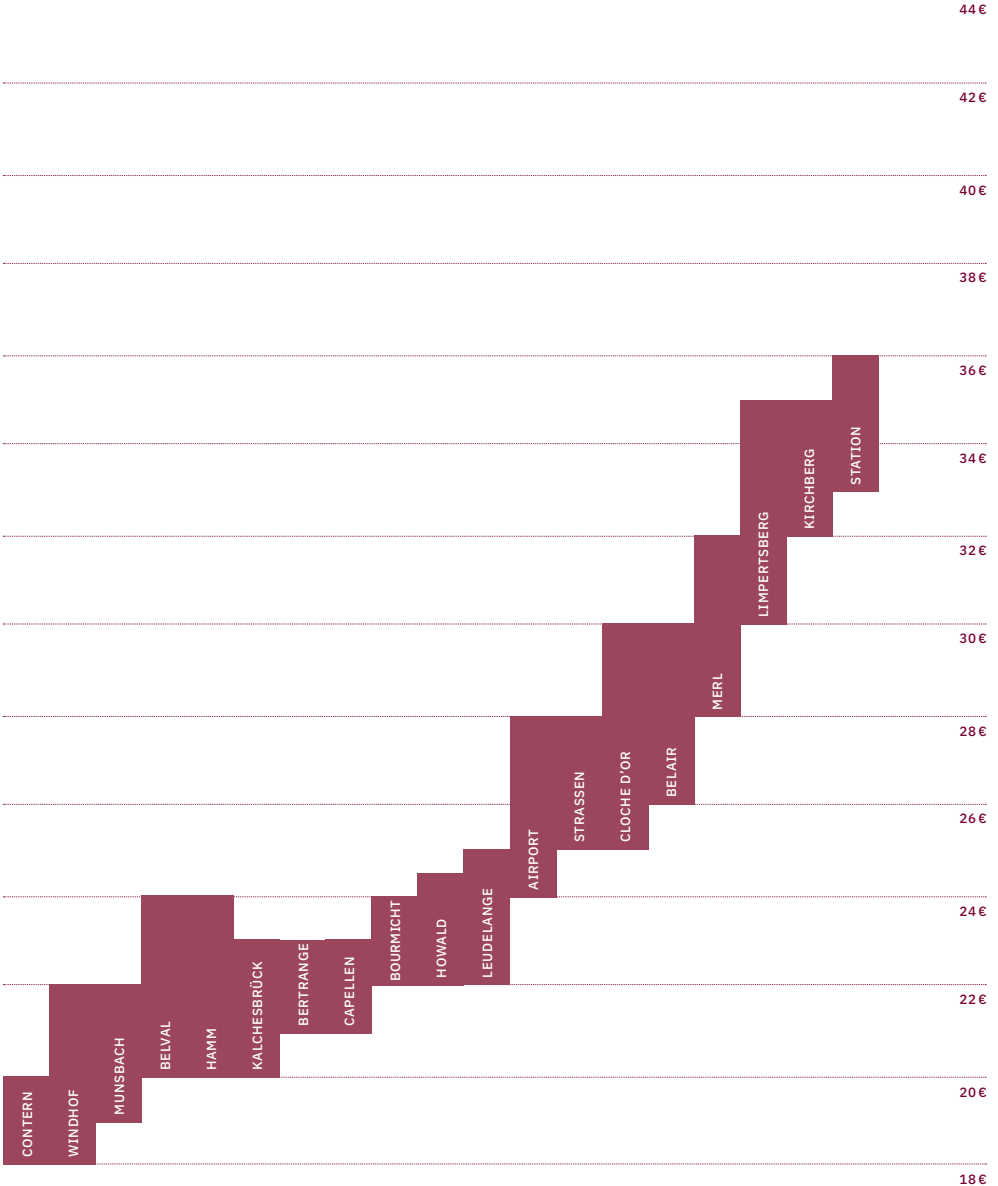
# Loyers immeubles neufs

€/m<sup>2</sup>/mois (HTVA)

Le CBD continue de se distancer des autres quartiers avec un loyer prime de 50 €/m<sup>2</sup>/mois.



## Loyer immeubles neufs €/m<sup>2</sup>/mois



**Capital markets : chiffres-clés**

11

Transactions investissements (à ce jour)

**1.436,8**

MILLIONS €

*dont 1.178 millions d'euros en standing investments*

Nombre de transactions (à ce jour)

**36**

Taux de rendement – Prime ville

**3,75%**

2017: 4,25%

Taux de rendement – Prime périphérie

**6,25%**

2017: 6,5%

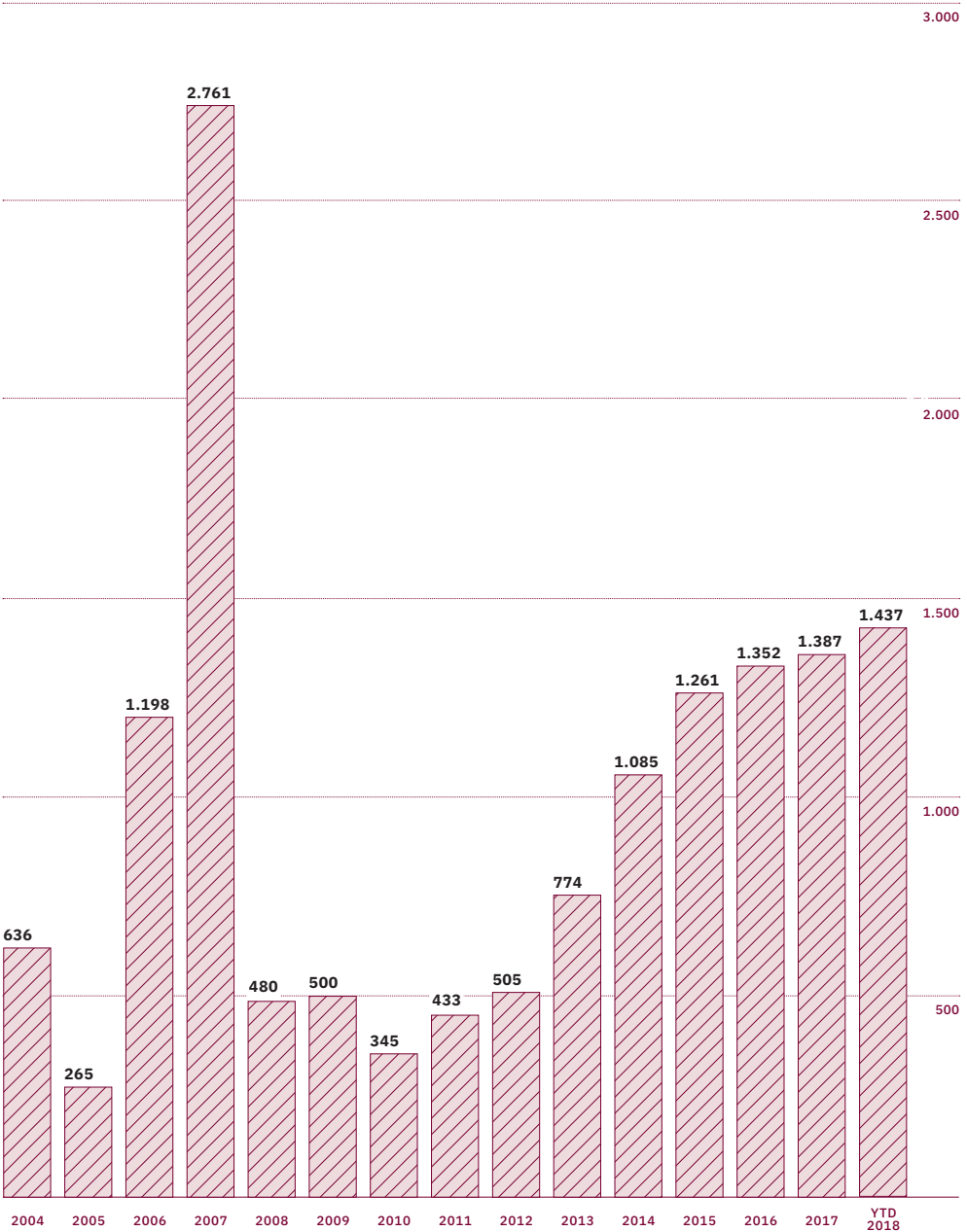
**Les trois transactions marquantes de ce premier trimestre 2018**

Quartier	Immeuble	m <sup>2</sup>
Kirchberg (Ville-centre)	JBBK	37.600
Cloche d'Or (Ville-centre)	Terrain	±10.600 <small>de surface à construire</small>
Strassen (Ville-autres)	Thomas	5.700

# Évolution du volume d'investissement

L'année 2017 a représenté la meilleure année depuis 2007.  
 Nous devrions encore dépasser le seuil du milliard d'euros en 2018.

Milliards d'euros



# Évolution du taux de rendement

Le taux de rendement prime de la ville s'établit à 3,75%.

Le taux de rendement prime reste stable à 6,25%.

En pourcentage

--- Ville    — Périphérie



## **Disponibilité**

Ensemble des locaux vacants et disponibles immédiatement à la location.

## **Taux de rendement net immédiat**

Rapport entre le revenu net (hors taxes et charges) d'un immeuble et les coûts d'acquisition (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

## **Nouvelles livraisons**

Ensemble des constructions livrées au cours de la période, qu'elles soient vacantes ou occupées.

## **Pipeline**

Ensemble des surfaces à construire (permis accordé), en construction ou en rénovation lourde avec modification des surfaces.

## **Loyer prime**

Montant maximal constaté pour une surface de qualité supérieure dans la meilleure localisation pendant une période donnée (excluant toute valeur anormale). Exprimé en €/m<sup>2</sup>/mois, hors taxes et charges.

## **Stock**

Ensemble des surfaces de bureaux dont la construction est achevée, qu'elles soient vacantes ou occupées.

## **Prise en occupation**

Représente les surfaces louées ou prélouées ainsi que vendues à des acquéreurs occupants.

## **Taux de vacance**

Ratio entre les surfaces offertes à la location et le parc existant.

## **Taux de capitalisation**

Rapport entre les revenus potentiels de l'immeuble et son prix d'acquisition.

PUBLIÉ PAR :

**INOWAI**  
PROPERTY PARTNERS

[www.inowai.com](http://www.inowai.com)

Contact :

Adresse: 51-53 rue de Merl

L-2146 Luxembourg

Tél.: +352/26 43 07 07

Fax: +352/26 43 07 08

PRODUIT PAR :



MAISON MODERNE™

[www.maisonmoderne.com](http://www.maisonmoderne.com)

Contact :

[agency@maisonmoderne.com](mailto:agency@maisonmoderne.com)

© Maison Moderne™

Maison Moderne est utilisée  
sous licence par MM Publishing  
and Media SA (Luxembourg).

Les informations contenues dans le présent document proviennent de INOWAI Research. Bien que toutes les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, INOWAI décline toute responsabilité sur l'inexactitude involontaire des données. Toute publication, reproduction ou référence des informations contenues dans le présent document est interdite sans l'accord préalable écrit de INOWAI et, auquel cas, devra être mise au crédit de INOWAI Research.

© 2018 INOWAI Research

Les experts d'INOWAI analysent pour vous les chiffres-clés du marché immobilier. Besoin de plus d'infos ou d'une étude détaillée? Contactez nos experts :

## **JULIEN PILLOT**

HEAD OF OFFICE AGENCY

[jpillot@inowai.com](mailto:jpillot@inowai.com)

## **MARC BAERTZ**

PARTNER & HEAD OF VALUATION

[mbaertz@inowai.com](mailto:mbaertz@inowai.com)

**INOWAI S.A.**

51-53 rue de Merl  
L-2146 Luxembourg  
Luxembourg

T +352 26 43 07 07  
F +352 26 43 07 08

info@inowai.com  
www.inowai.com

