

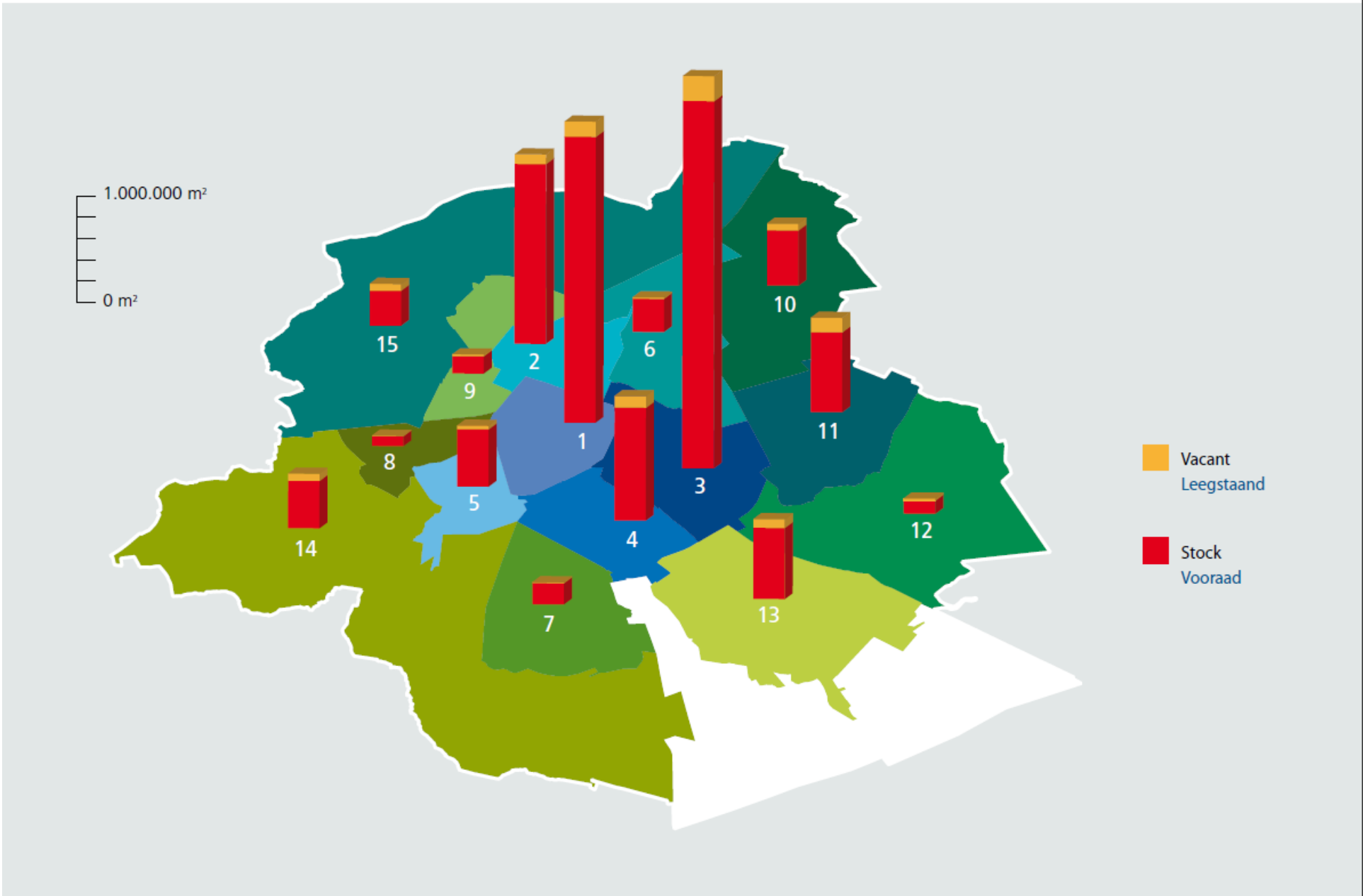
Observatoire des bureaux  
Overzicht van het kantorenpark  
Office Property Observatory

Vacance 2012 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Léopold  
Leegstand 2012 in Brussel en focus op de Leopoldswijk  
Vacancy 2012 in Brussels and focus on the Léopold District



	Quartier Wijk	Stock Voorraad	Vacant Leegstaand	Taux de vacance Leegstand %	2011	2010	2009	2008
				2012				
1	Centre / Centrum / Centre	2.688.791	142.181	5,3%	6,2%	6,5%	6,3%	6,1%
2	Quartier Nord / Noordwijk / North District	1.691.414	89.726	5,3%	5,3%	7,6%	10,1%	7,1%
3	Quartier Européen / Europese wijk / European District	3.452.926	235.811	6,8%	8,5%	9,6%	9,8%	9,1%
4	Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	1.060.883	108.544	10,2%	11,3%	11,6%	8,7%	10,1%
5	Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	540.130	33.751	6,2%	5,8%	4,2%	3,9%	6,1%
6	1 <sup>e</sup> Couronne NE / 1 <sup>e</sup> Kroon NO / Inner Ring NE	311.343	12.107	3,9%	4,3%	5,9%	6,5%	6,8%
7	1 <sup>e</sup> Couronne Sud / 1 <sup>e</sup> Kroon Zuid / Inner Ring South	199.044	8.671	4,4%	3,5%	3,9%	7,4%	9,6%
8	1 <sup>e</sup> Couronne SO / 1 <sup>e</sup> Kroon ZW / Inner Ring SW	92.579	4.914	5,3%	8,7%	18,2%	25,8%	21,0%
9	1 <sup>e</sup> Couronne NO / 1 <sup>e</sup> Kroon NW / Inner Ring NW	162.932	16.632	10,2%	9,4%	9,8%	9,2%	6,5%
10	2 <sup>e</sup> Couronne NE / 2 <sup>e</sup> Kroon NO / Outer Ring NE	518.835	63.870	12,3%	11,1%	10,2%	11,5%	12,7%
11	2 <sup>e</sup> Couronne Est / 2 <sup>e</sup> Kroon Oost / Outer Ring East	750.393	135.974	18,1%	19,3%	17,1%	17,9%	13,9%
12	2 <sup>e</sup> Couronne SE / 2 <sup>e</sup> Kroon ZO / Outer Ring SE	122.342	19.400	15,9%	16,4%	18,5%	17,8%	17,9%
13	2 <sup>e</sup> Couronne Sud / 2 <sup>e</sup> Kroon Zuid / Outer Ring South	669.802	81.261	12,1%	14,0%	13,9%	12,7%	12,0%
14	2 <sup>e</sup> Couronne SO / 2 <sup>e</sup> Kroon ZW / Outer Ring SW	446.059	68.254	15,3%	16,2%	12,9%	12,2%	9,4%
15	2 <sup>e</sup> Couronne NO / 2 <sup>e</sup> Kroon NW / Outer Ring NW	327.907	62.915	19,2%	21,1%	13,1%	15,4%	12,0%
	<b>Total / Totaal</b>	<b>13.035.380</b>	<b>1.084.011</b>	<b>8,3%</b>	<b>9,2%</b>	<b>9,5%</b>	<b>9,8%</b>	<b>8,9%</b>

Fig. 1 Stock et vacance par quartier Voorraad en leegstand per wijk



**Fig. 2** Dynamique immobilière en 2012-2013 Verloop op de vastgoedmarkt in 2012-2013

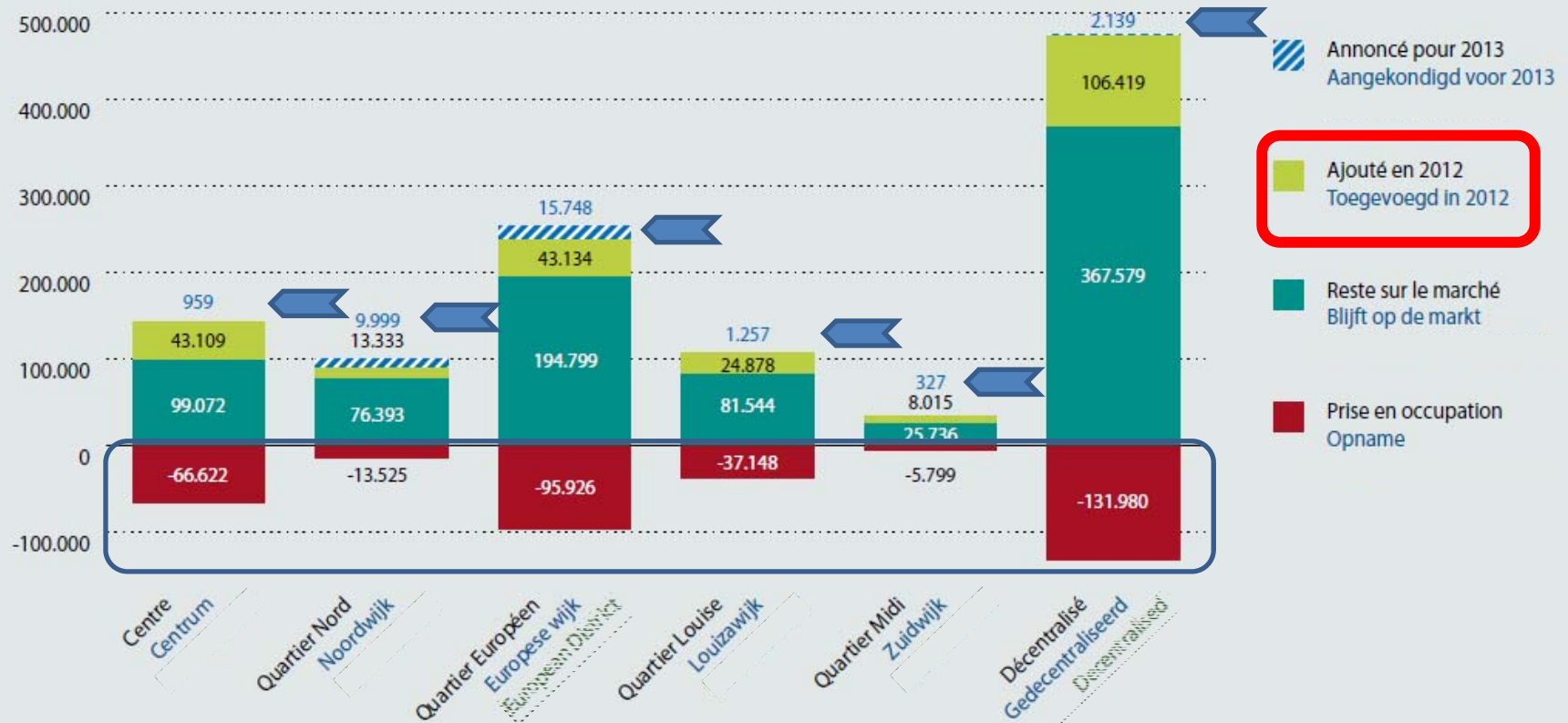




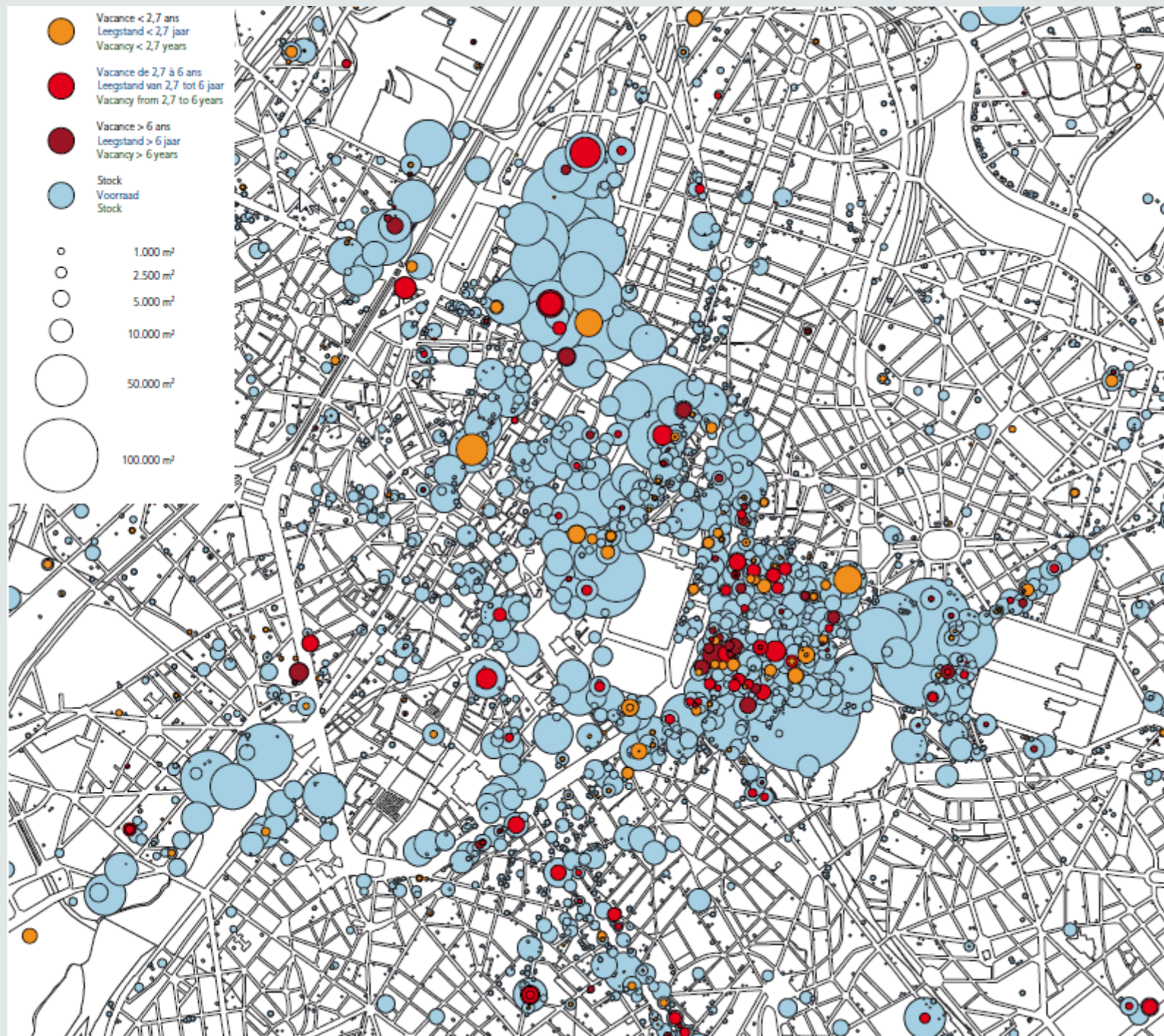
Fig. 3 Vacance et projets Leeg



**Fig. 6** Vacance par quintile Leegstand per kwintiel

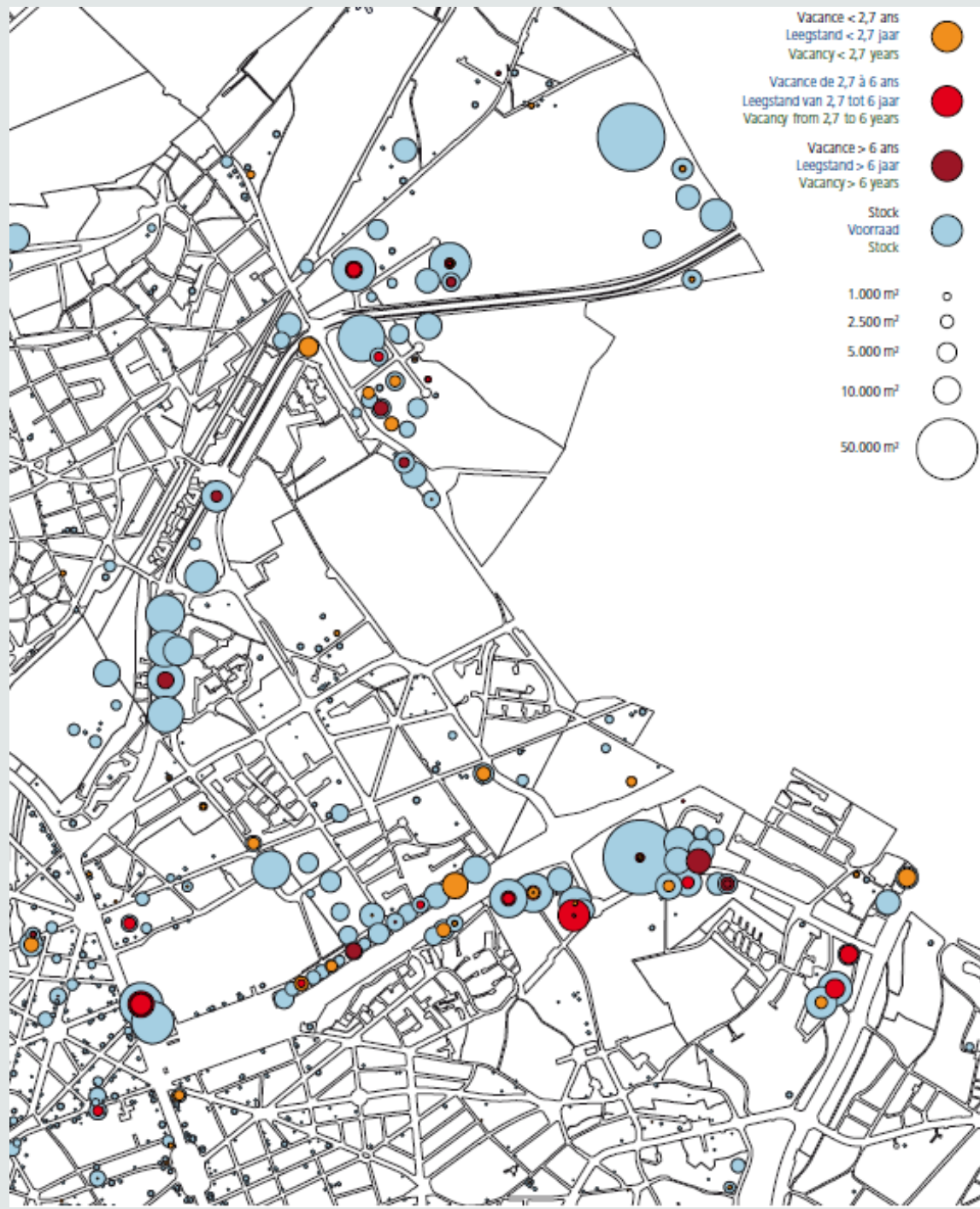
Quartier Wijk	Vacance totale Totale eegstaand	3e et 4e quintiles 3e en 4e kwintiel		5e quintile 5e kwintiel	
		2,7 – 6 ans / jaar		> 6 ans / jaar	
1 Centre / Centrum / Centre	142.181	48.342	34%	24.171	17%
2 Quartier Nord / Noordwijk / North District	89.726	35.890	40%	23.329	26%
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	235.811	94.324	40%	56.595	24%
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	108.544	55.357	51%	17.367	16%
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	33.751	16.538	49%	7.088	21%
6 1 <sup>e</sup> Couronne NE / 1 <sup>e</sup> Kroon NO / Inner Ring NE	12.107	1.090	9%	1.695	14%
7 1 <sup>e</sup> Couronne Sud / 1 <sup>e</sup> Kroon Zuid / Inner Ring South	8.671	1.387	16%	0	0%
8 1 <sup>e</sup> Couronne SO / 1 <sup>e</sup> Kroon ZW / Inner Ring SW	4.914	393	8%	590	12%
9 1 <sup>e</sup> Couronne NO / 1 <sup>e</sup> Kroon NW / Inner Ring NW	16.632	3.992	24%	333	2%
10 2 <sup>e</sup> Couronne NE / 2 <sup>e</sup> Kroon NO / Outer Ring NE	63.870	12.135	19%	21.716	34%
11 2 <sup>e</sup> Couronne Est / 2 <sup>e</sup> Kroon Oost / Outer Ring East	135.974	70.706	52%	21.756	16%
12 2 <sup>e</sup> Couronne SE / 2 <sup>e</sup> Kroon ZO / Outer Ring SE	19.400	12.222	63%	1.164	6%
13 2 <sup>e</sup> Couronne Sud / 2 <sup>e</sup> Kroon Zuid / Outer Ring South	81.261	30.879	38%	21.128	26%
14 2 <sup>e</sup> Couronne SO / 2 <sup>e</sup> Kroon ZW / Outer Ring SW	68.254	15.016	22%	10.238	15%
15 2 <sup>e</sup> Couronne NO / 2 <sup>e</sup> Kroon NW / Outer Ring NW	62.915	39.007	62%	7.550	12%
<b>Total / Totaal</b>	<b>1.084.011</b>	<b>433.604</b>	<b>40%</b>	<b>216.802</b>	<b>20%</b>

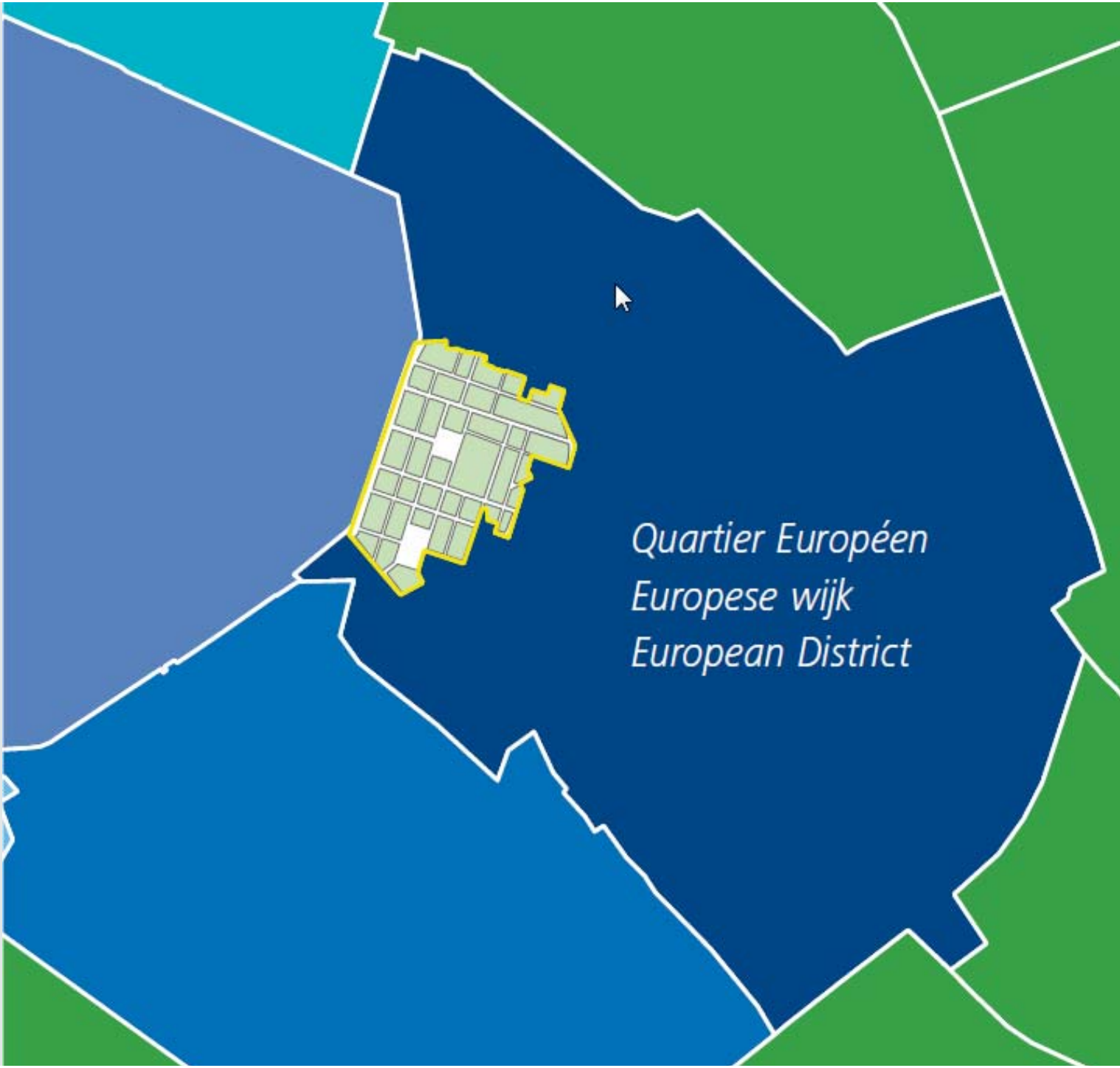








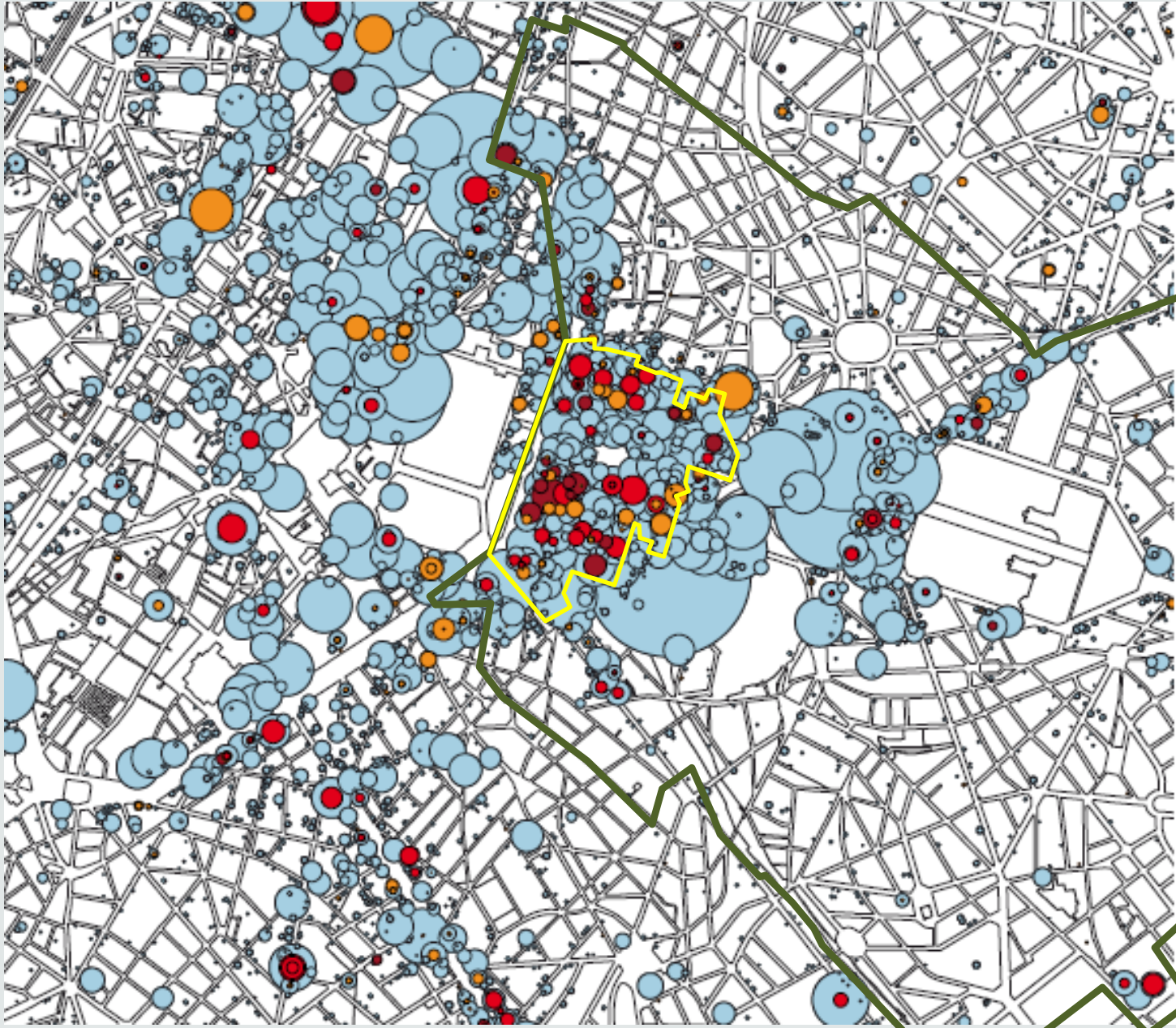


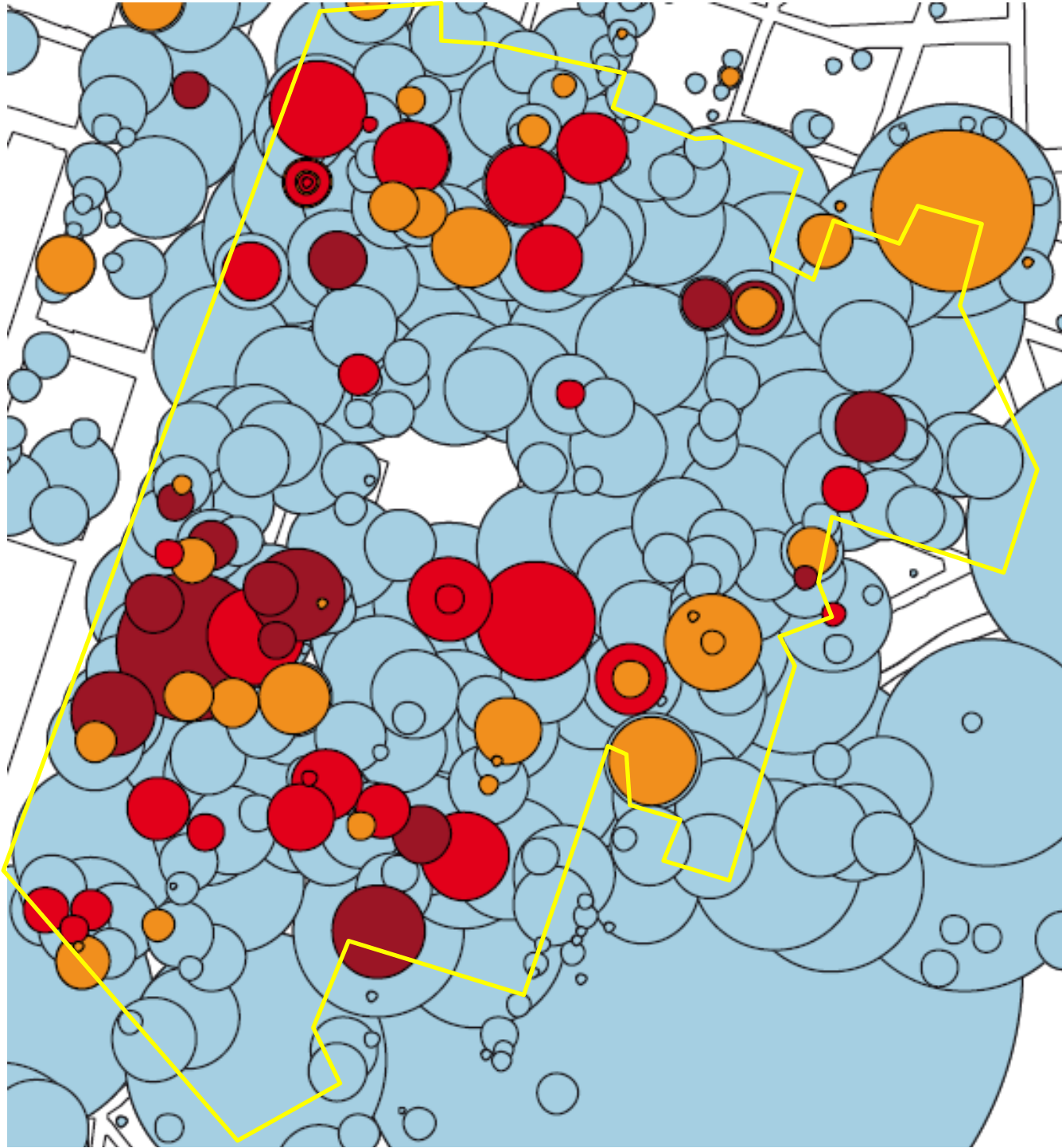


A map of the European District in Brussels, Belgium. The district is highlighted in a dark blue color. Within this district, a specific area is outlined in yellow, representing the European Quarter. The map is surrounded by other colored regions: light blue to the west, green to the north and east, and a medium blue area to the south. A mouse cursor is visible over the dark blue area. The text 'Quartier Européen', 'Europese wijk', and 'European District' is written in white, italicized font within the dark blue area.

*Quartier Européen*  
*Europese wijk*  
*European District*







2007





# Focus op de Leopoldswijk

Place du  
Luxembourg

Rue Belliard

Rue du Trône

Rue de la Loi

Rue Joseph II

Avenue des Arts

















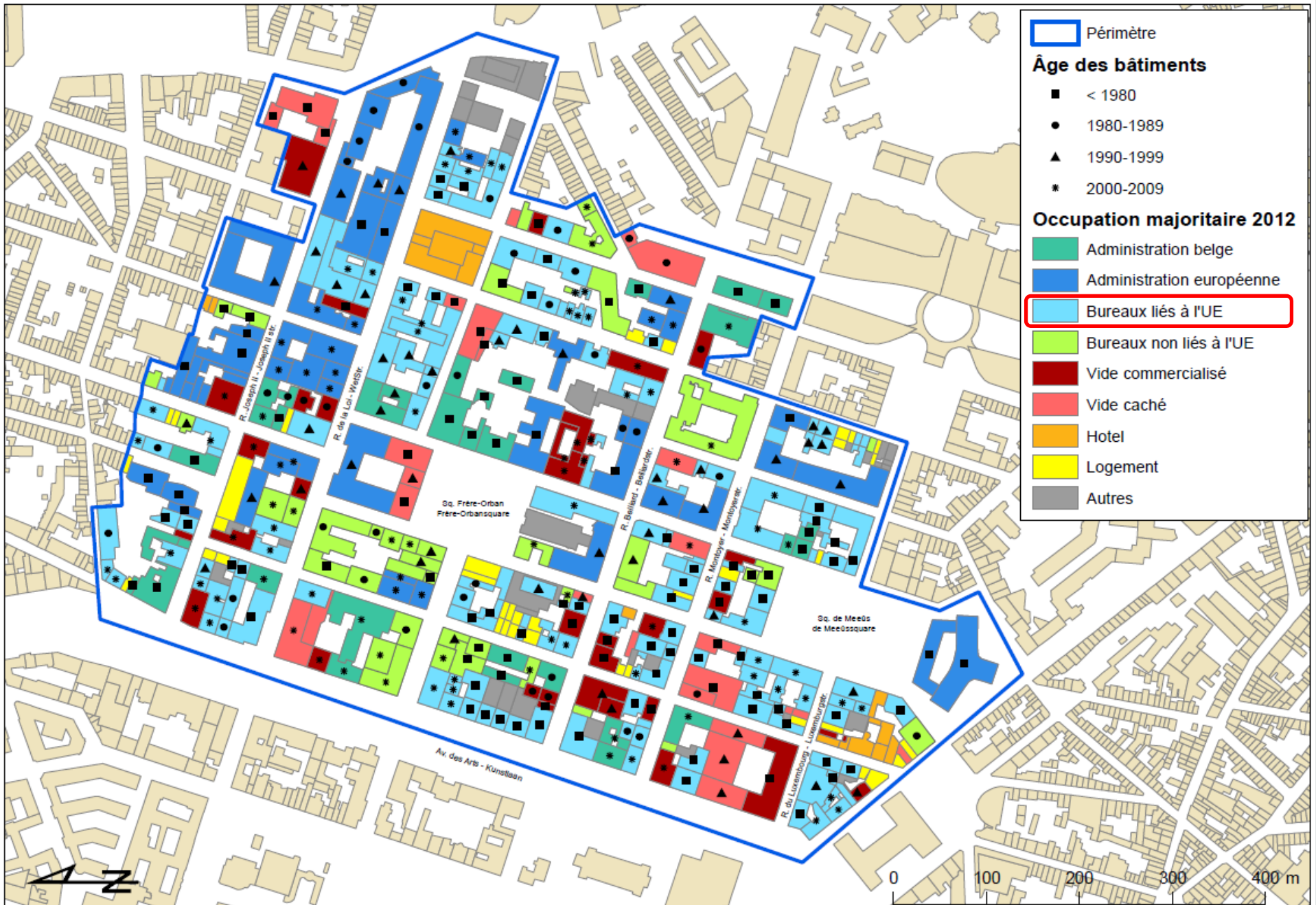


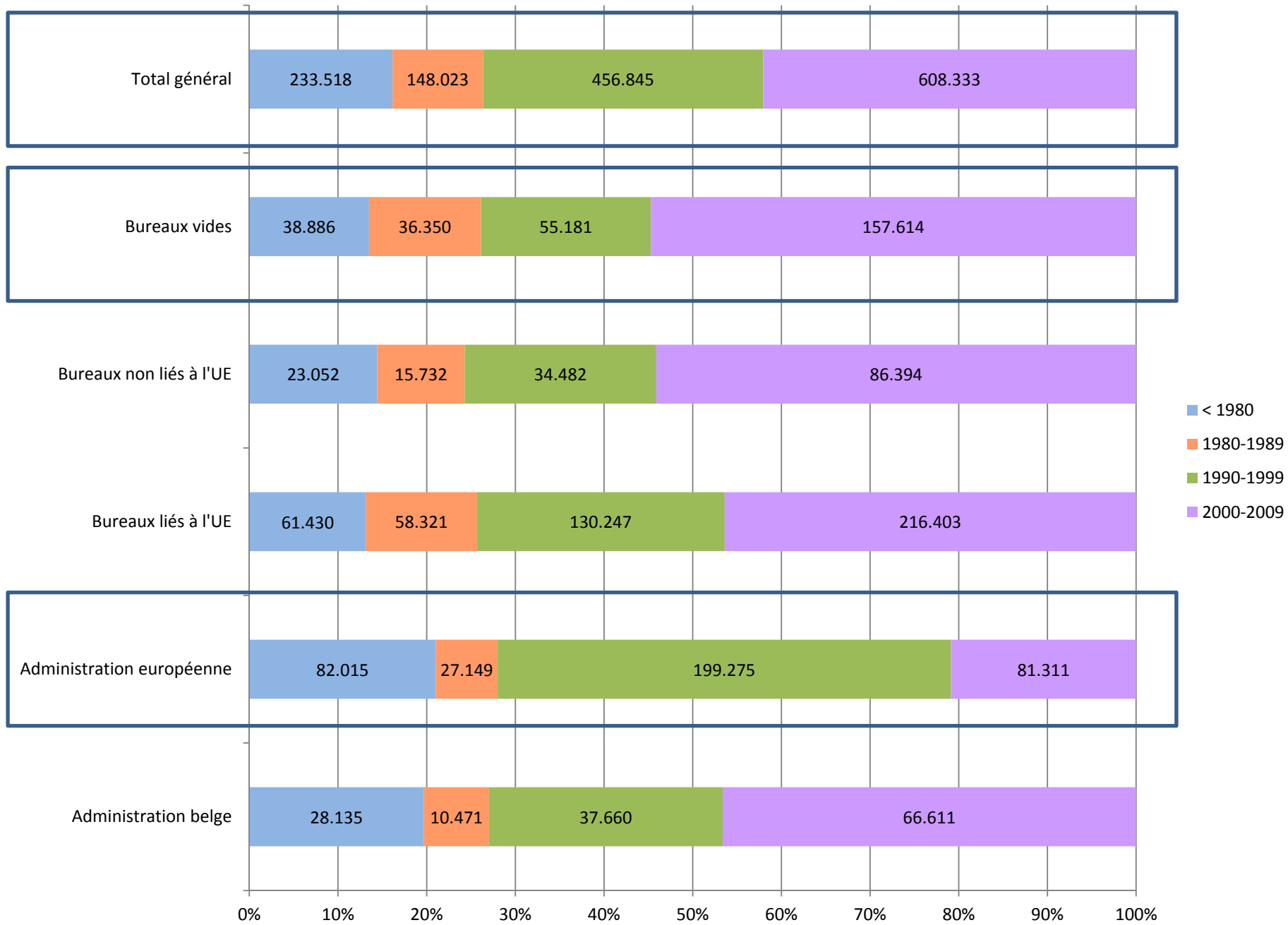


**Fig. 12** Types d'occupation 2012 Soorten gebruik 2012

Administration européenne / Europese administratie	398.006	26 %
Administration belge / Belgische administratie	147.309	10 %
Administration internationale / Internationale administratie	9.609	1 %
Ambassade / Ambassade	25.563	2 %
Représentation étrangère auprès de l'UE / Buitenlandse vertegenwoordiging bij de EU	90.285	6 %
Autres bureaux liés à l'UE / Andere aan de EU gerelateerde kantoren	327.666	22 %
Autres bureaux non liés à l'UE / Andere niet aan de EU gerelateerde kantoren	178.013	12 %
Autre / Andere	5.061	0,3 %
<b>Total / Totaal</b>	<b>1.505.079</b>	<b>100 %</b>









rue de l'Industrie





rue Joseph II





rue du Commerce



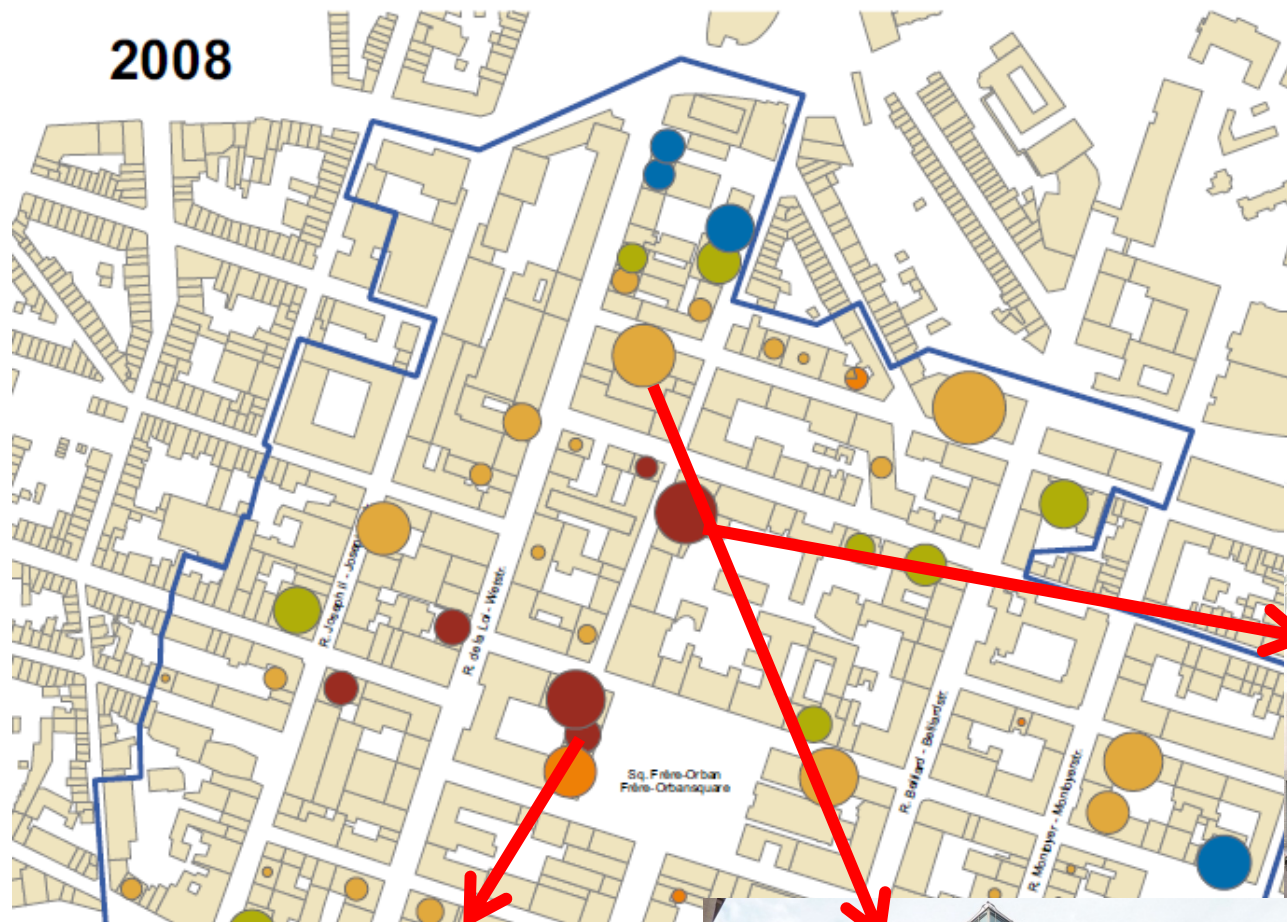
**Fig. 12** Types d'occupation 2012 Soorten gebruik 2012

Administration européenne / Europese administratie	398.006	26 %
Administration belge / Belgische administratie	147.309	10 %
Administration internationale / Internationale administratie	9.609	1 %
Ambassade / Ambassade	25.563	2 %
Représentation étrangère auprès de l'UE / Buitenlandse vertegenwoordiging bij de EU	90.285	6 %
Autres bureaux liés à l'UE / Andere aan de EU gerelateerde kantoren	327.666	22 %
Autres bureaux non liés à l'UE / Andere niet aan de EU gerelateerde kantoren	178.013	12 %
Autre / Andere		0,3 %

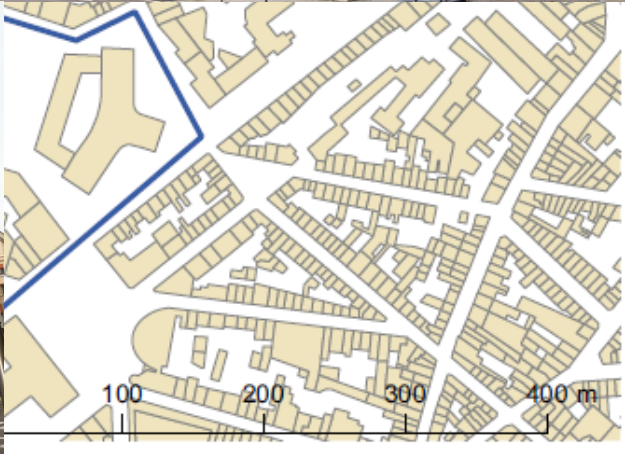
2008 2012



2008

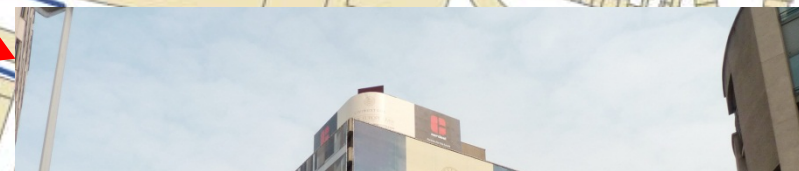
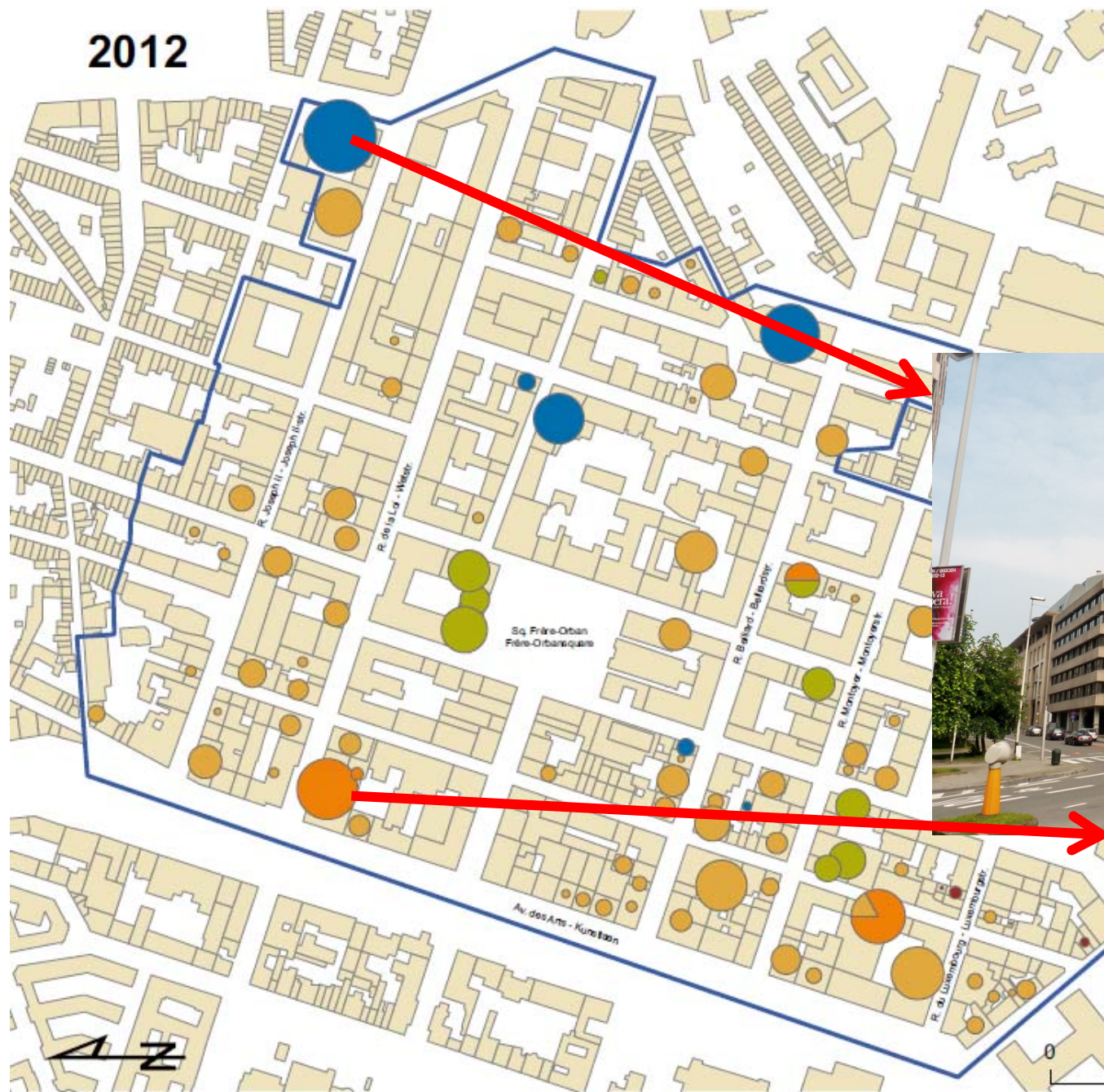


	10.000 m <sup>2</sup>
	Commercialisé (et immédiatement disponible) Gecommercialiseerd (en onmiddellijk beschikbaar)
	En attente de son occupant Wacht op zijn gebruiker
	En rénovation ou reconstruction In renovatie of reconstructie
	En attente de rénovation ou de reconstruction Wacht op renovatie of reconstructie
	Devenir incertain Onzekere toekomst





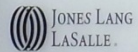
2012



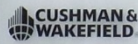


**OFFICES**  
TO LET

**37**



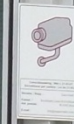
**02 550 25 25**



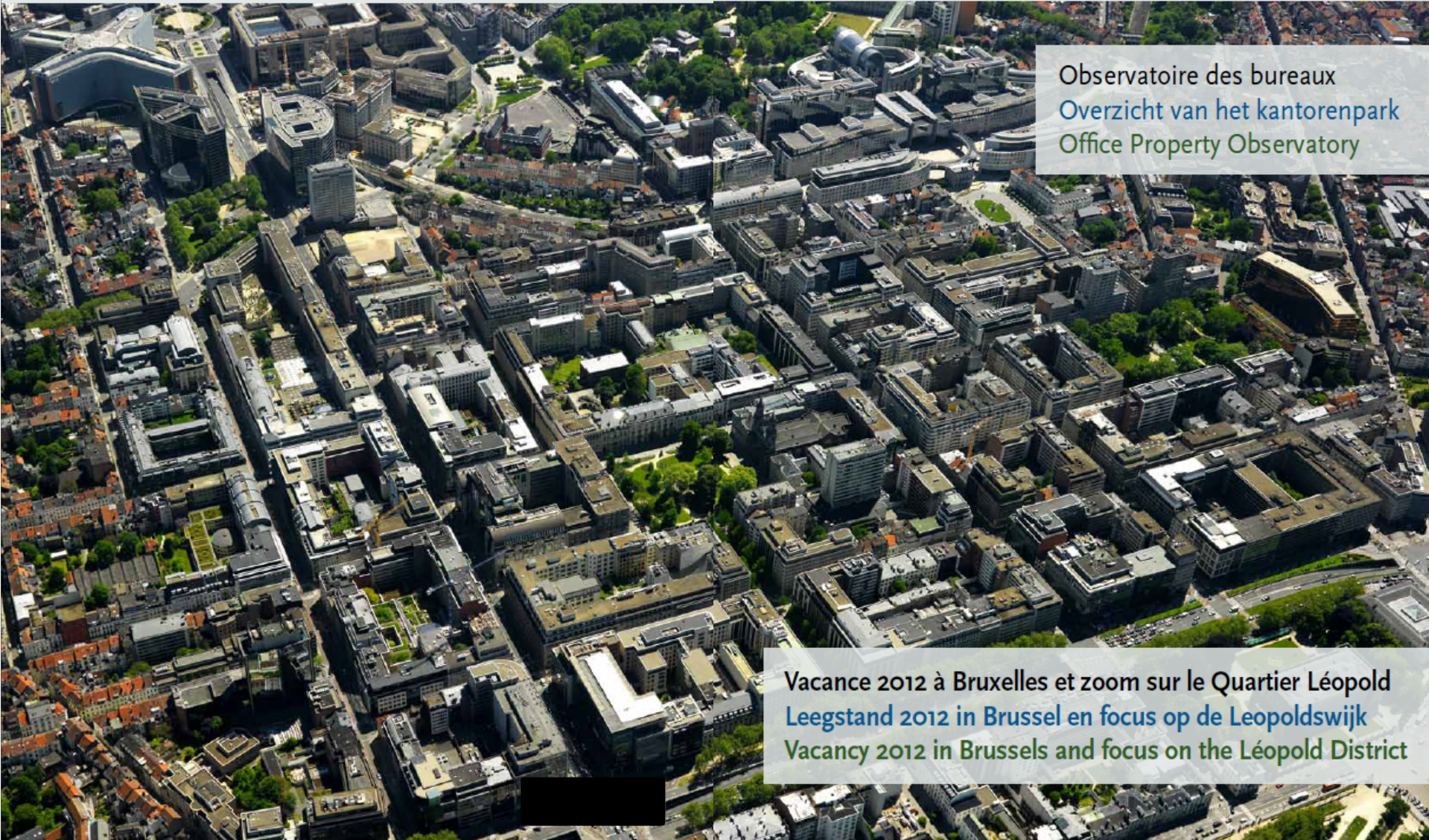
**02 514 40 00**

[contact@zenith-building.com](mailto:contact@zenith-building.com)  
[www.zenith-building.com](http://www.zenith-building.com)

**ZENITH**  
BUILDING







Observatoire des bureaux  
Overzicht van het kantorenpark  
Office Property Observatory

Vacance 2012 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Léopold  
Leegstand 2012 in Brussel en focus op de Leopoldswijk  
Vacancy 2012 in Brussels and focus on the Léopold District