VASTGOED JOURNAAL

JLL: tophuren in Europa dalen met bijna 14% maar herstel is aanstaande

02-02-2010 19:53

Volgens Jones Lang LaSalle's Q4 2009 European Property Clock vertonen de Europese economieën bemoedigende tekenen van economisch herstel. De vertraging tussen economisch herstel en de Europese vastgoedmarkten is echter ook dit keer aanwezig. Daarnaast zijn er grote verschillen in de positie van de huurcyclus van regionale markten. Zo wordt op bepaalde markten in 2010 een groei van de tophuren verwacht, terwijl voor andere markten nog steeds wordt uitgegaan van een daling.

Op regionaal niveau nam de European Prime Office Rental Index, die is gebaseerd op de gewogen huurontwikkelingen van 24 markten, in het vierde kwartaal van 2009 opnieuw af met 0,8%. In heel Europa liggen de tophuren gemiddeld 13,6% onder het niveau van een jaar geleden en 16,8% lager dan de piek in het tweede kwartaal van 2008.

In negen van de 24 indexmarkten namen de tophuren gedurende het vierde kwartaal van 2009 verder af, van -4,3% in Warschau tot -1,7% in München. Onder die markten bevonden zich ook andere grote Duitse markten, zoals Frankfurt (-2,9%), Berlijn (-2,4%) en Düsseldorf (-2,2%), die tot nu toe achterliepen op de Europese cyclus. Londen, waar de tophuren sinds hun piek met bijna 35% zijn gedaald, is momenteel de eerste markt die het einde van de neergang heeft bereikt. Door het groeiende vertrouwen is het de verwachting dat de tophuren in Londen in het eerste kwartaal van 2010 stijgen.

Ruben Langbroek, Head of Research bij Jones Lang LaSalle Nederland: "Hoewel de economische vooruitzichten verbeteren, is de situatie op de Europese arbeidsmarkt nog altijd zwak. Dat de werkloosheidscijfers meevallen, komt mede door de stimuleringsmaatregelen van overheden. Hoewel het vertrouwen op de zakelijke gebruikersmarkten in Europa is verbeterd sinds het dieptepunt van begin 2009, blijven organisaties zich bewust richten op het terugdringen van de huisvestingslasten. Sommige bedrijven maken van de gelegenheid gebruik, door te profiteren van de lage huren en door te verhuizen naar toplocaties of door over de huur te onderhandelen."