VASTGOED JOURNAAL

CBRE ziet bodem huurprijzen in zicht door aantrekkende economie

08-06-2010 11:43

Het Londense West End blijft de duurste kantorenlocatie ter wereld, met bruto huurprijzen die oplopen tot € 1.458 per m² per jaar. Ook op de winkelmarkt blijft de toppositie onveranderd: hier voert New York de lijst aan met een huur van € 13.744 per m² per jaar. De onlangs uitgebrachte publicaties "Global Office Rents" en "Global MarketView Retail" van vastgoedadviseur CB Richard Ellis geven elk halfjaar een overzicht van de huurprijzen en huurontwikkeling in de belangrijkste steden van elk werelddeel.

Op de kantorenmarkt heeft het Central Business District van Hong Kong Tokyo Inner Central ingehaald en staat daarmee dit jaar op de tweede plaats. Mumbai en Moskou completeren de top vijf. De enige nieuwkomer in de top 10 is overigens São Paulo, op de 10e plaats. Amsterdam staat net als vorig jaar op de 50e plek: de bruto markthuur voor eersteklas kantoorruimte staat er op € 373 per m² per jaar.

Op de winkelmarkt wordt New York gevolgd door Sydney, Hong Kong, Londen en Parijs. Opvallend is dat er maar liefst drie Australische steden in de winkel top 10 staan. Amsterdam staat in de mondiale winkelranglijst een stuk hoger (21e) dan op de kantorenranglijst, met een tophuur van € 2.700 per m² per jaar.

Hoewel veel economieën inmiddels herstel hebben laten zien, werkt dit vertraagd door op de vastgoedmarkten. Dit geldt met name voor kantoren en winkels, waar gedaalde kantoorwerkgelegenheid en lagere detailhandelsverkopen leiden tot minder druk op de huurmarkt.

In de kantorenmarkt heeft dit tot lagere huurprijzen geleid, met wereldwijd een gemiddelde daling van -4,6% op jaarbasis. In het eerste kwartaal van 2010 was er overigens al sprake van een voorzichtige bodemvorming. Azië-Pacific liet met -9% de sterkste daling zien, aangevoerd door steden als Singapore (-36,2%) en Perth (-27,4%). Daar staat tegenover dat in Hong Kong juist een bescheiden huurgroei plaatsvond.

EMEA kende de op een na grootste daling met -6,2%, aangevoerd door Moskou (-26,5%), Dublin (-24,6%) en Abu Dhabi (-23,7%). Grootste stijgers hier waren Luxemburg-stad en Genève, beide met ongeveer 3,5%. In Amsterdam bleven de huurprijzen vrijwel ongewijzigd. Latijns Amerika liet overigens wereldwijd de sterkste huurstijgingen zien, met name in de Braziliaanse steden Rio de Janeiro en São Paulo.

Op de winkelmarkt zijn de tophuren in de meeste markten inmiddels uitgebodemd en laten hier en daar zelfs weer een stijging zien. De vraag naar toplocaties is nog altijd sterk en de leegstand is er laag. Hierbij moet wel worden aangetekend dat dit alleen voor de beste locaties met de hoogste passantenstromen geldt. Op secundaire locaties is veelal sprake van een oplopende leegstand en dalende markthuren. De sterkste stijgers op jaarbasis zijn Dallas/Fort Worth, Londen, Washington DC en Rio de Janeiro, waar de winkelhuren met meer dan 15% stegen. Opvallende dalers waren steden in het noorden van Engeland en aan de westkust van de VS, evenals Tokyo.