

## NOVEMBER 2004: Kontorshyresmarknaden i Europa

En jämförande guide till tillgång, efterfrågan och hyresrabatter på Europas viktigaste kontorshyresmarknader.

- Trots att hyrorna för bästa lokaler i bästa läge (prime rent) har sjunkit på mer än 75 procent av Europas 23 största kontorshyresmarknader under senaste året har hyrorna de senaste sex månaderna stabiliserats på över hälften av dessa marknader och ökar nu i Londons West End, Bryssel och Moskva.
- Det finns även starka tecken på att hyresrabatterna inte längre ökar. Undantagen är Tyskland och Nederländerna, där vakansnivån är hög, samt i Prag och Moskva.
- Totala uthyrningen under året t.o.m. tredje kvartalet har ökat med 20 procent jämfört med motsvarande period 2003. Största ökningen har skett i London (City och West End), Milano, Stockholm, Warszawa och Randstad-städerna i Nederländerna. Totala uthyrningen är bara marginellt lägre än förra året i Frankfurt (svag tysk ekonomi och finanssektor), Bryssel (lägre offentlig uthyrning) och Prag (tillbaka på mer normala nivåer efter rekordåret 2003).
- Nettoefterfrågan på kontorsyta har också ökat under året, men är fortsatt svag och ojämn i Europa. Hittills i år har nettouthyrningen i Europa varit svagt positiv och vår undersökning visar att hälften av Europas storstäder har affärssegment som uppvisar tecken på tillväxt. Undantag är Tyskland (i synnerhet Frankfurt), Italien och Nederländerna där nettoefterfrågan är fortsatt svag eller avtagande.
- Hyresgästernas förtroende har börjat att öka på hälften av de undersökta marknaderna och är stabil på övriga. Andelen kontorsyta som är tillgänglig genom hyresgästernas andrahandsuthyrning har minskat till 12 procent, från en högstanivå på 25 procent under 2003. Minskningen gäller de flesta marknader och är störst i London.
- Trots detta är vakansnivån fortfarande hög och väntas uppgå till som mest 10 procent i Europa i år. Men fastighetsutvecklarna verkar kunna dra fördel av hyresgästernas ökade förtroende och börjar att genomföra planerade, och i vissa fall även nya, projekt runtom i Europa. Detta är en förändring jämfört med förra året då många projekt blev inställda eller uppskjutna.

|            | SUPPLY                                                               |                                                        | OCCUPIER DEMAND        |                                      |                                     | RENTS                                           |                       | INCENTIVES                                                  |                         |
|------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|
|            | Developers cancelling schemes?                                       | Occupiers sub-letting space?                           | New companies in town? | Business sectors expanding?          | Confidence change in last 6 months? | Headline Prime 2004Q3 (€/m <sup>2</sup> / year) | Year-on-year % change | Typical Rent Free Period (months)                           | Change in last 6 months |
| Brussels   | No                                                                   | 42,100 m <sup>2</sup><br>4% availability<br><1% stock  | No                     | International Administration         | ↔                                   | 295                                             | ↑ (+7.3%)             | 0-6(3-6-9yr lease)<br>0-9 (6-9yr lease)<br>6-12 (9yr lease) | ↔                       |
| Paris      | No                                                                   | 150,000 m <sup>2</sup><br>5% availability<br><1% stock | No                     | No                                   | ↔                                   | 650                                             | ↓ (-1.5%)             | 6-9<br>(6 yr lease)                                         | ↔                       |
| Berlin     | No                                                                   | 91,300 m <sup>2</sup><br>6% availability<br>1% stock   | No                     | No                                   | ↔                                   | 246                                             | ↓ (-6.8%)             | 6<br>(5 yr lease)                                           | ↔                       |
| Dusseldorf | Negligible                                                           | 136,000m <sup>2</sup><br>15% availability<br>2% stock  | No                     | No                                   | ↔                                   | 252                                             | ↓ (-4.5%)             | 3-4<br>(5 yr lease)                                         | ↔                       |
| Frankfurt  | Negligible                                                           | 639,000m <sup>2</sup><br>39% availability<br>6% stock  | No                     | No                                   | ↔                                   | 414                                             | ↓ (-4.2%)             | 6-8<br>(5 yr lease)<br>12-15<br>(10 yr lease)               | ↑                       |
| Hamburg    | Negligible                                                           | 135,300m <sup>2</sup><br>13% availability<br>1% stock  | No                     | No                                   | ↔                                   | 234                                             | ↓ (-2.5%)             | 6<br>(5 yr lease)                                           | ↔                       |
| Munich     | Large quantity of speculative development postponed to 2005 or later | 172,000m <sup>2</sup><br>11% availability<br>1% stock  | No                     | No                                   | ↔                                   | 336                                             | ↓ (-6.7%)             | 3-6<br>(5 yr lease)                                         | ↔                       |
| Dublin     | No – developers are undertaking speculative development              | 119,933 m <sup>2</sup><br>28% availability<br>5% stock | Yes                    | IT<br>Insurance<br>Legal,<br>Finance | ↑                                   | 430                                             | ↓ (-5.0%)             | 12-15<br>(25 yr lease)                                      | ↔                       |
| Milan      | No – but developers are rarelv building                              | Negligible                                             | No                     | No                                   | ↔                                   | 450                                             | ↓ (-3.0%)             | 3-4<br>(6 yr lease)                                         | ↔                       |
| Rome       | No – but developers are not building speculatively                   | Negligible                                             | No                     | No                                   | ↔                                   | 400                                             | ↓ (-4.0%)             | 3-4<br>(6 yr lease)                                         | ↔                       |

|                    | SUPPLY                                                                    |                                                           | OCCUPIER DEMAND                             |                                                                |                                              | RENTS                                                    |                              | INCENTIVES                              |                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
|                    | Developers<br>cancelling<br>schemes?                                      | Occupiers<br>sub-letting<br>space?                        | New<br>companies<br>in town?                | Business<br>sectors<br>expanding?                              | Confidence<br>change in<br>last 6<br>months? | Headline<br>Prime<br>2004Q3<br>(€/m <sup>2</sup> / year) | Year-on-<br>year %<br>change | Typical Rent<br>Free Period<br>(months) | Change in<br>last 6<br>months |
| Amsterdam          | Yes – all<br>Spec. building<br>being<br>postponed                         | 197,000 m <sup>2</sup><br>18%<br>availability<br>3% stock | One small<br>letting                        | No                                                             | ↔/↑                                          | 320                                                      | ↓(-3.0%)                     | 9-15<br>(5 yr lease)                    | ↔                             |
| Rotterdam          | Yes – all<br>Spec. building<br>being cancelled                            | 74,000 m <sup>2</sup><br>30%<br>availability<br>2% stock  | No                                          | No                                                             | ↔/↑                                          | 180                                                      | ↓(-5.5%)                     | 12<br>(5 yr lease)                      | ↑                             |
| The Hague          | Yes – all<br>Spec. building<br>being<br>postponed                         | 91,750 m <sup>2</sup><br>25%<br>availability<br>2% stock  | No                                          | No                                                             | ↔/↑                                          | 205                                                      | ↓(-2.0%)                     | 6-12<br>(5 yr lease)                    | ↑                             |
| Utrecht            | Yes – all<br>Spec. building<br>being<br>postponed                         | 65,000 m <sup>2</sup><br>25%<br>availability<br>3% stock  | No                                          | Public<br>Sector                                               | ↔/↑                                          | 190                                                      | ↓(-4.0%)                     | 9-12<br>(5 yr lease)                    | ↔                             |
| Barcelona          | No                                                                        | Negligible                                                | No                                          | No                                                             | ↑                                            | 276                                                      | ↑(+0.7%)                     | 1-2<br>(5 yr lease)                     | ↔                             |
| Madrid             | Postponing<br>schemes not<br>started                                      | Negligible                                                | No                                          | Public<br>Administration                                       | ↑                                            | 297                                                      | ↓(-7.8%)                     | 1-4<br>(5 yr lease)                     | ↔                             |
| Stockholm          | No                                                                        | Negligible                                                | A few new<br>IT and<br>Telecom<br>Companies | Telecom<br>sector                                              | ↔/↑                                          | 388<br>(SEK3600)                                         | ↓(-5.3%)                     | 3<br>(3 yr lease)                       | ↔                             |
| London<br>City     | No                                                                        | 475,200 m <sup>2</sup><br>40%<br>availability<br>6% stock | No                                          | Lawyers                                                        | ↔                                            | 753<br>(£517)                                            | ↓(-4.0%)                     | 24-30<br>(10 yr lease)                  | ↔                             |
| London<br>West End | No                                                                        | 226,720 m <sup>2</sup><br>45%<br>availability<br>2% stock | No                                          | Technology<br>Media<br>Financial                               | ↑                                            | 1215<br>(£834)                                           | ↑(+24.0%)                    | 12-15<br>(10 yr lease)                  | ↓                             |
| Moscow             | No                                                                        | 1,600 m <sup>2</sup><br>1% availability<br><1% stock      | Yes                                         | Business<br>services,<br>Manufacturing                         | ↑                                            | 486<br>(US\$605)                                         | ↑(+4.3%)                     | 2-6<br>(3-5 yr lease)                   | ↑                             |
| Budapest           | No, but some<br>projects are<br>postponed or<br>waiting for pre-<br>lease | Negligible                                                | Yes                                         | IT and<br>Media &<br>Manufacturing                             | ↔                                            | 215                                                      | ↔(0.0%)                      | 3-6<br>(5 yr lease)                     | ↔                             |
| Prague             | No                                                                        | Negligible                                                | Yes                                         | Call and<br>service<br>centres                                 | ↔                                            | 252                                                      | ↓(-4.8%)                     | 1-6<br>(5 yr lease)                     | ↑                             |
| Warsaw             | Speculative<br>schemes are<br>being<br>postponed                          | Negligible<br><2% stock                                   | Yes, but<br>only small<br>lettings          | Business<br>Services,<br>Production,<br>Insurance &<br>Finance | ↑                                            | 252                                                      | ↓(-7.5%)                     | 3-5<br>(3-5 yr lease)                   | ↔                             |

This document has been produced by European Research at Jones Lang LaSalle. Our Research team has been monitoring real estate trends across Europe for over 20 years and currently covers over 40 markets in 20 European countries. Our activities include maintaining specialised property databases, analysing the factors that drive real estate performance, forecasting, and providing research-led strategy and advice to investors, developers and occupiers.

For further information on the range of publications produced by European Research contact:  
Masha Seymour +44(0)20 7399 5309 Masha.Seymour@ujll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE 2004. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.