

Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
Datum **13.03.2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



**JONES LANG
LASALLE**

Real value in a changing world

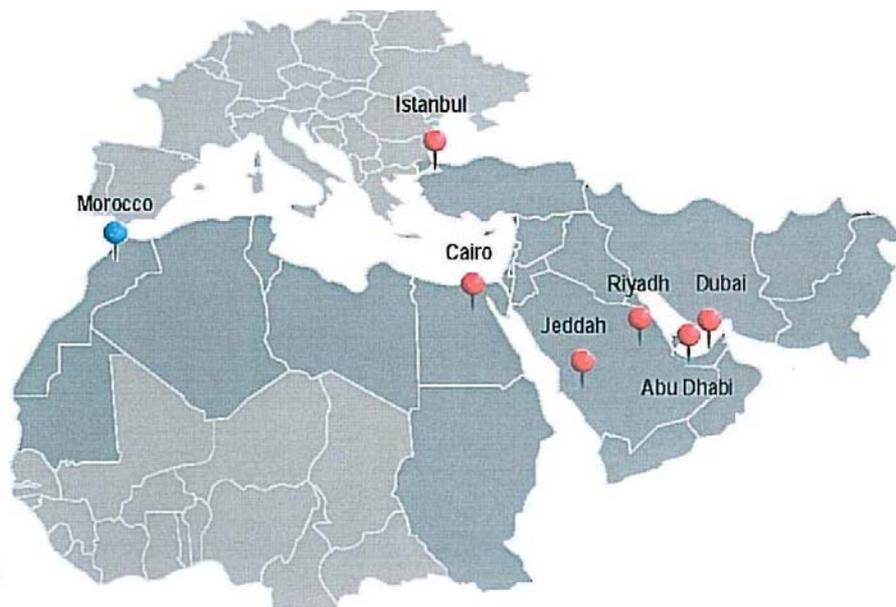
Eine Gesellschaft. Eine Erfahrung. Rund um den Globus.

Von Jones Lang LaSalle

- Jones Lang LaSalle (NYSE: JLL) ist eine Finanz-, Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft, spezialisiert auf Immobilien.
- Mit einem weltweiten Umsatz von US \$ 2.9 Milliarden im Jahr 2010, dient Jones Lang LaSalle Kunden in 60 Ländern an 750 Standorten weltweit, darunter auch 180 Firmenbüros.
- Wir sind eines der einzigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen, das das dritte Jahr in Folge (2008-2010) als "World's Most Ethical Companies"- in der Liste des Ethisphere Institutes - genannt wurde.

Jones Lang LaSalle MENA

- Das größte Immobilien-Beratungsunternehmen in der MENA-Region ("Middle East and North Africa") mit über 110 Fachkräften in 22 Märkten.
- US \$ 200 Milliarden Immobilien-Beratungen.
- US \$ 1+ Milliarden Immobilien Fonds / Transaktionen.
- Full-Service-Büros in Dubai, Abu Dhabi, Jeddah, Riyadh, Cairo and Istanbul.
- Engagierte Teams für Marokko, Maghreb und Levante.



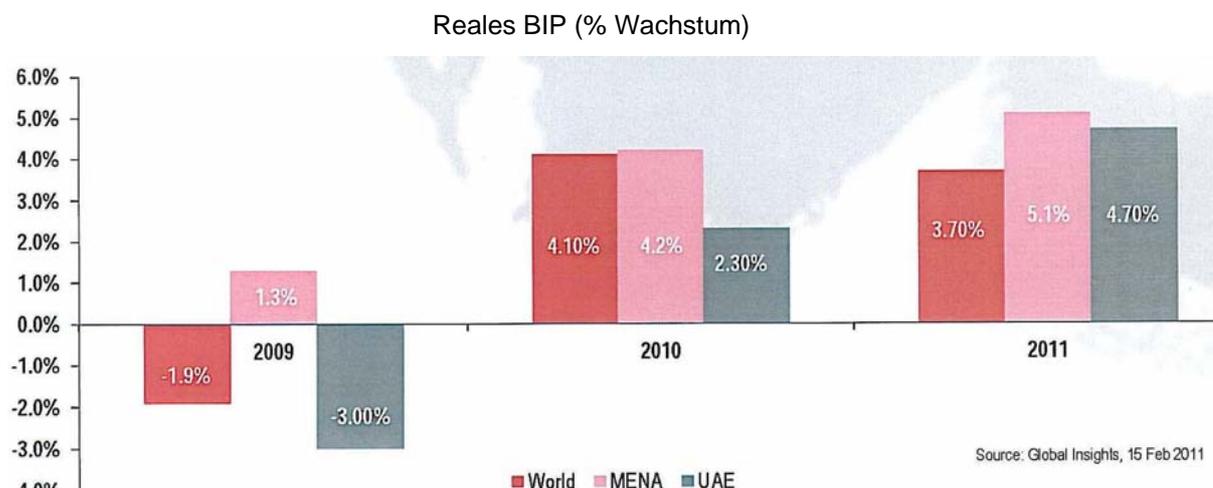
Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
 Datum **13.03.2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Top Trends für Immobilien in den VAE für 2011

2011: Prognose Inmitten Regionaler Politischer Verschiebungen

- Strategische Bedeutung der Region innerhalb eines breiteren globalen Kontextes
- Starke langfristige Fundamente der Region
- Die jüngsten Ereignisse untermauern die strategische Bedeutung der VAE in der Region und fixieren die Position der VAE als regionale Drehscheibe



Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
Datum **13.03.2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



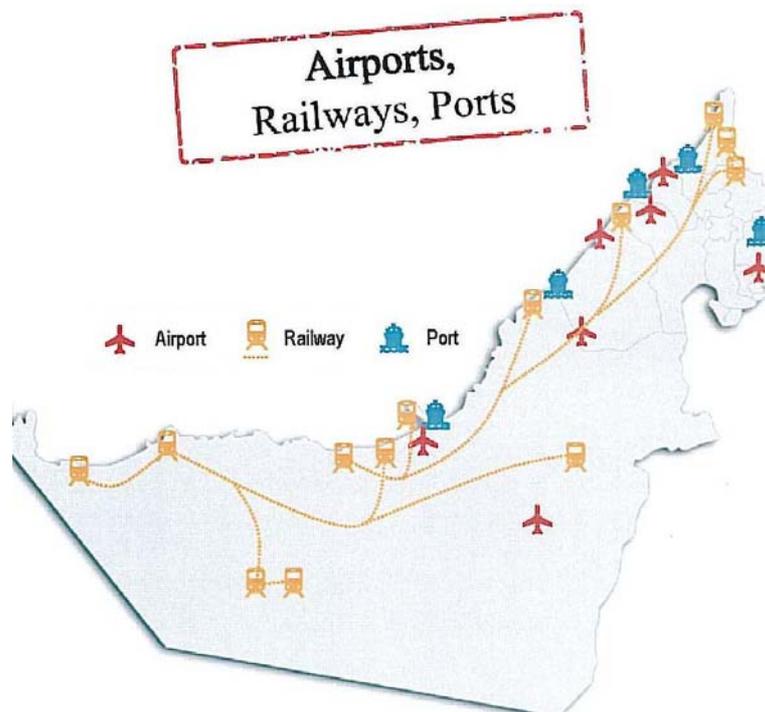
**JONES LANG
LASALLE**

Real value in a changing world

11. Die Infrastruktur ist wesentlicher Motor für den Immobilien-Aufschwung

Investitionen in eine Weltklasse-Verkehrsinfrastruktur wird die Nachfrage nach erstklassigen Immobilien nach sich ziehen.

- Die in den vergangenen Jahren abgeschlossenen Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur werden die Attraktivität von Dubai und Abu Dhabi im Jahr 2011 erhöhen.
- Die über US \$ 45 Milliarden der für die Zukunft angekündigten Verkehrsinfrastrukturprojekte in den VAE gehören zu den höchsten Ausgaben pro Kopf in der Welt.
- Wichtige langfristige Investitionen (einschließlich der "Union Railway", der Dubai Metro "Green Line", der Abu Dhabi Metro und der künftigen Erweiterungen der drei bestehenden internationalen Flughäfen) werden die inländischen Anbindungen an die weltweiten Verbindungen vervollkommen.
- Investitionen in die Infrastruktur erstrecken sich über die großen städtischen Zentren mit jüngsten Meldungen für die nördlichen Emirate (US \$ 1.6 Milliarden).



Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
Datum **13.03.2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



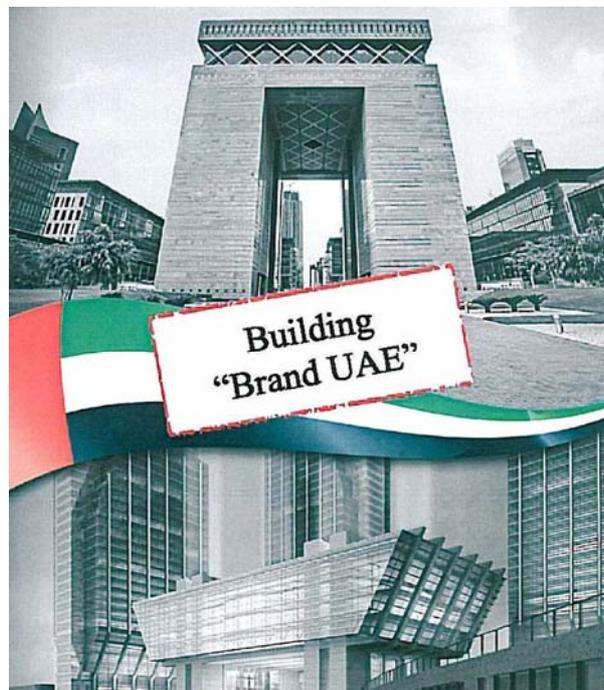
JONES LANG
LASALLE

Real value in a changing world

10. Von der Konkurrenz zur Koordinierung

Aus der stärkeren Integration zwischen den Emiraten profitieren die VAE Immobilienmärkte

- Abgestimmte, sich ergänzende Märkte erhöhen die Wettbewerbsfähigkeit der VAE.
- Die Übernahme von regelndem und juristischem Wissen stärkt die Attraktivität der VAE.
- Starke Synergien nutzen der Wirtschaft der VAE in der Breite (d.h. Neupositionierung des "Sowwah Square" als Geschäftszentrum mit dem DIFC als Schwerpunkt für Finanzdienstleistungen).
- Finanzielle Unterstützung: Dubai World Umschuldung im Jahr 2010 (US \$ 9.5 Milliarden).
- Technische Vernetzung: Das "Union Rail"- Projekt wird die Verkehrsanbindungen langfristig deutlich erhöhen (US \$ 11 Milliarden).
- Haushaltsausgleich: Investitionen der nördlichen Emirate steigen.
- Die wirtschaftliche Diversifizierung in Fertigungs- und EDV gestützte Industrien.
- **Ergebnis: größere wirtschaftliche Stabilität und Beschäftigungswachstum zur Unterstützung des Immobilienmarktes.**



Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
 Datum **13.03.2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



**JONES LANG
LASALLE**

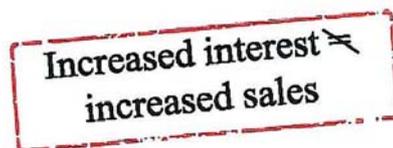
Real value in a changing world

9. Transactions Niveau wird im Jahr 2011 gedämpft bleiben

VAE verpasst zunehmend globale Kapitalströme

- Zunehmendes Interesse der Investoren am Immobilienmarkt der VAE im Jahr 2011, allerdings wird die Transaktionshäufigkeit im Jahr 2011 durch den Mangel der zu realistischen Preisen am Markt angebotenen Investitionsobjekten eingeschränkt.
- Der Mangel an geeigneten Investitionsprodukten wird die Fähigkeit der VAE einschränken, seinen Anteil an den verschärften globalen Kapitalflüssen im Jahr 2011 zu gewinnen.
- Unrealistische Preisebegrenzung der Transaktionsvolumina führt zu Kapitalabflüssen von lokalen Investoren; geringeres Risiko / höhere Renditen.
- Die Nachfrage konzentrierte sich auf Anlage-Angebote, die langfristig eine sichere Einnahmequelle darstellen und auf Angebote in nicht-traditionellen Anlageklassen (Logistik, Medizin, Bildung).
- Erhöhte Liquidität im wohnwirtschaftlich genutzten Hypothekenmarkt, aber institutionelle (einheitliche) Fonds bleiben angespannt.

Steigendes Interesse - **nicht gleich** - steigender Umsatz



Total Value of Real Estate Transactions (US\$ billion)

	2009	2010	% Change	2011 (forecast)
Global	404	582	+44%	↑
UAE	2.3	1.5	-35%	→
% of Global	0.6%	0.3%	N/A	↓

* All sales over US\$ 10 million
Source: Real Capital Analytics

*Alle Verkäufe über US \$ 10.000.000

Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
Datum **13.03.2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



JONES LANG
LASALLE

Real value in a changing world

8. Leichtindustrie / Logistik Angebote mit geringem Risiko und stabilen Erträgen

Investor und Übernahme Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Produkt im Jahr 2011

- Starke Ölpreise führen zu Reinvestitionen in die VAE und sind Quelle eines stabilen, langfristigen Beschäftigungszuwachses.
- Die VAE sind bevorzugter Standort für Leichtindustrie / Logistik Ansiedler in der MENA-Region.
- Investoren Nachfragen konzentrierten sich auf Standorte mit multimodalen Logistik-Netzwerken (Luft, See und Schiene).
- Investoren interessiert am stärksten die sichere Miete, als institutionelles hochwertiges Produkt.
- Die Entwicklung der Leichtindustrie / Logistik-Branche spiegelt die Neuausrichtung der VAE auf den Handel (*Warenverkehr*) wider.
- Der Appetit der Investoren wird durch Mangel an geeigneten Investitionsobjekten beschränkt.
- Entwicklungschancen für die gesamten VAE.

Der am besten aufgestellte Sektor im Jahr 2011



Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
 Datum **13.03.2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



**JONES LANG
LASALLE**

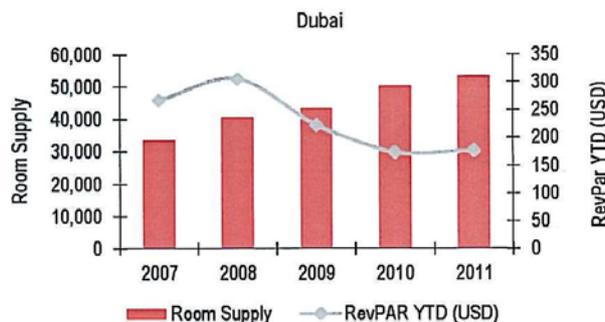
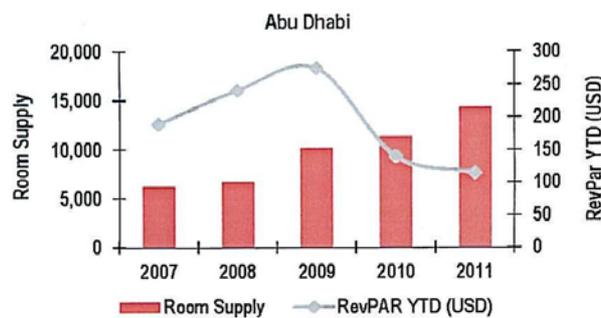
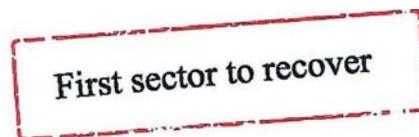
Real value in a changing world

7. Vom Egoismus zur Eigenkapitalrendite

Die Hotellerie wird sich mehr auf die Optimierung der Finanzleistung fokussieren

- Finanzielle Leistungsindikatoren steuern die Entscheidungsfindung in der Hotellerie im Jahr 2011.
- Neupositionierung der alten 5-Sterne-Hotels, um mit den neuen Flaggschiffprojekten zu konkurrieren.
- Verstärkter Fokus auf das Portfoliomanagement.
- Erweiterung des Hotelbereichs in Dubai durch mehr "Lowbudget" Hotels
- Stabilisierung des Dubai Hotelmarktes im Jahr 2011, während der Hotelmarkt in Abu Dhabi weiterhin schwach bleibt.

Erste Branche erholt sich



Source: Jones Lang LaSalle Hotels

*Zimmerversorgung

Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
 Datum **13.03.2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



**JONES LANG
LASALLE**

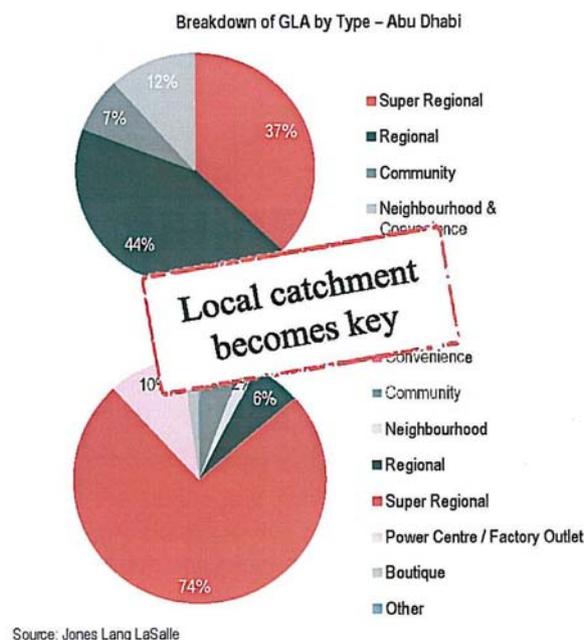
Real value in a changing world

6. Von Überregionalen Einkaufszentren zu lokalen Zentren

Ein Markt, der sich darauf konzentriert, den Bedürfnissen der Anwohner an ihren lokalen Standorten zu entsprechen

- Die VAE bringen ein Höchstmaß an überregionaler Verkaufsfläche pro Kopf auf den Markt; errichtet zur Unterhaltung, als Ausflugsziel und angetrieben durch den Tourismus.
- Der überregionale Markt und die regionalen Einkaufszentren verlagern sich auf Grund der Sättigung hin zu lokalen Einkaufszentren, die am besten den Bedürfnissen der Bewohner an ihren eigenen Standorten dienen.
- Die Kommunalverwaltungen überall in den VAE haben dazu aufgefordert, an weiteren regionalen Standorten zur besseren Verbraucherfreundlichkeit eigene Einkaufszentren zu installieren.
- Einige Zentren wurden bisher eher überregional geplant und werden nun neu eher regional positioniert, um die entsprechenden Standorte zu stärken.
- Verstärktes Augenmerk auf Verbraucherfreundlichkeit im Einzelhandel / Nahrung und Getränke.
- **Tendenzen, die überall in den VAE vorkommen:** Abu Dhabi, Dubai, Fujairah, Ras Al Khaimah und Sharjah.

Lokales Einzugsgebiet wird zum Schlüssel



*Aufteilung der GLA nach Typ – Abu Dhabi

Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
 Datum **13.03.2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**

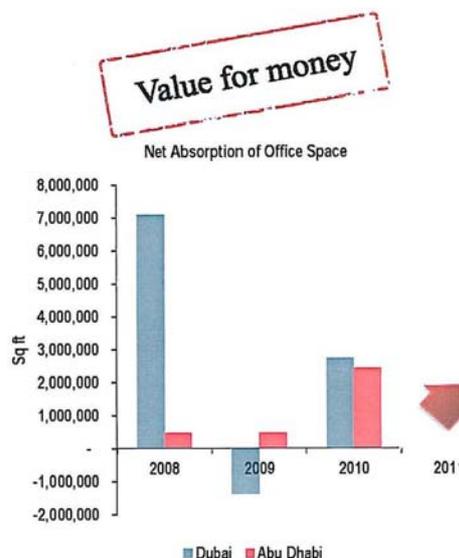


5. Erhöhte Bürovermietungsaktivität

Verfügbarkeit und Erschwinglichkeit wird das Wachstum in der Nachfrage nach Büros im Jahr 2011 antreiben

- Mieter haben nun eher den langfristigen Fokus im Blick, um somit die Vorteile der günstigen Marktbedingungen zu nutzen.
- Bisherige Mieter bleiben / oder verbessern sich in der Objektqualität.
- Das Wachstum bei Büroflächen wird sich fortsetzen und ist ein positiver Indikator für das Beschäftigungswachstum.
- Allerdings wird dieser positive Trend auch weiterhin durch ein Überangebot überschattet werden.
- Das Überangebot an "Strata" Gebäuden beschränkt die Auswahl für Kapitalanleger und Bewohner.
- Beispiele für größere Deals in 2011:
 - Technip (Abu Dhabi)
 - Standard Chartered Bank (Dubai)

Preis-Leistungs-Verhältnis



Source: Jones Lang LaSalle

* verfügbare Nettobürofläche

Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
 Datum **13.03.2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**

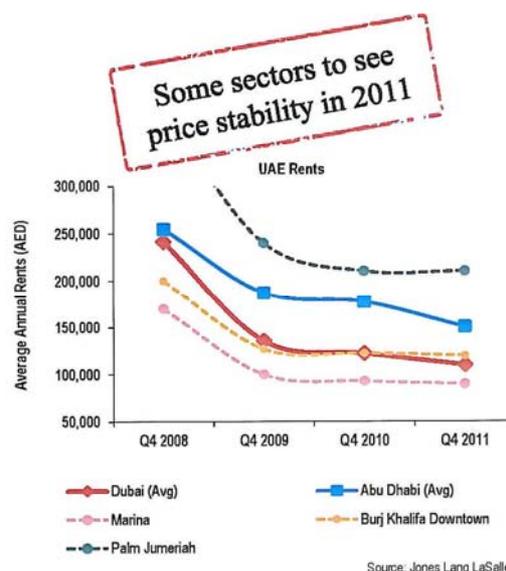


4. Selektive Stabilität beim Wohnungsmarkt

Einige Lagen / Standorte, die 2011 die Talsohle durchschreiten

- Sinkende Mieten werden weiterhin direkt / indirekt die Nachfrage nach Wohnungen beeinflussen.
- Verkaufspreise werden sich in ausgewählten Lagen / Standorten im Jahr 2011 stabilisieren, aber auch weiterhin an weniger etablierten Standorten und in überversorgten Segmenten rückläufig sein.
- Verstärktes Interesse von privaten Investoren an ´en Block´ Käufen.
- Verkaufsvolumina, die zurzeit durch unrealistische Preiserwartungen und hohe Finanzierungskosten beeinträchtigt werden.
- Die Verfügbarkeit von Immobilienfinanzierungen hat sich zuletzt verbessert, aber kann durch neue Regularien wieder rückläufig sein.
- Die Nachfrage im Jahr 2011 wird von wirtschaftlicher Unsicherheit / Arbeitsplatzunsicherheit und nicht von Finanzierungs-Trends begrenzt werden.
- Nebenkosten und die Qualität des Managements werden Schlüsselfaktoren für die Nachfrage- und Preisentwicklung.

Für einige Sektoren ist Preisstabilität im Jahr 2011 zu sehen

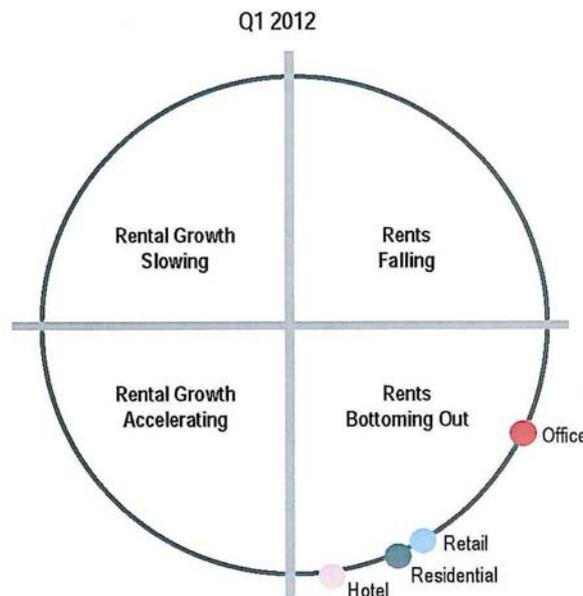
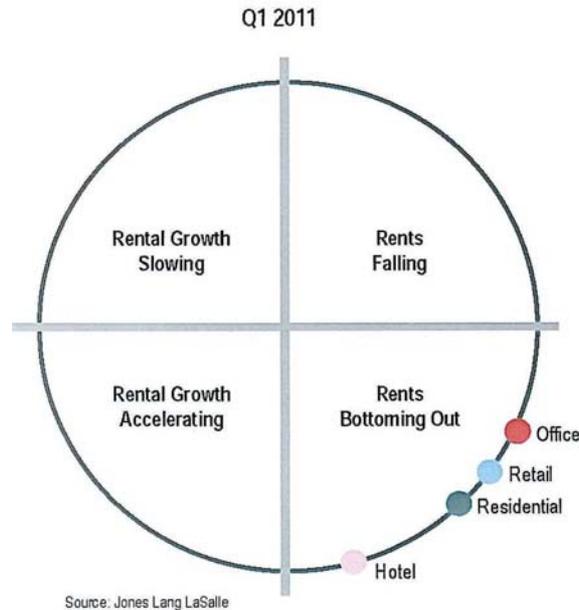


* Durchschnittlichen jährlichen Mietpreise, *VAE Mieten

Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
 Datum **13.03.2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



3. Marktstrichtungen – Dubai

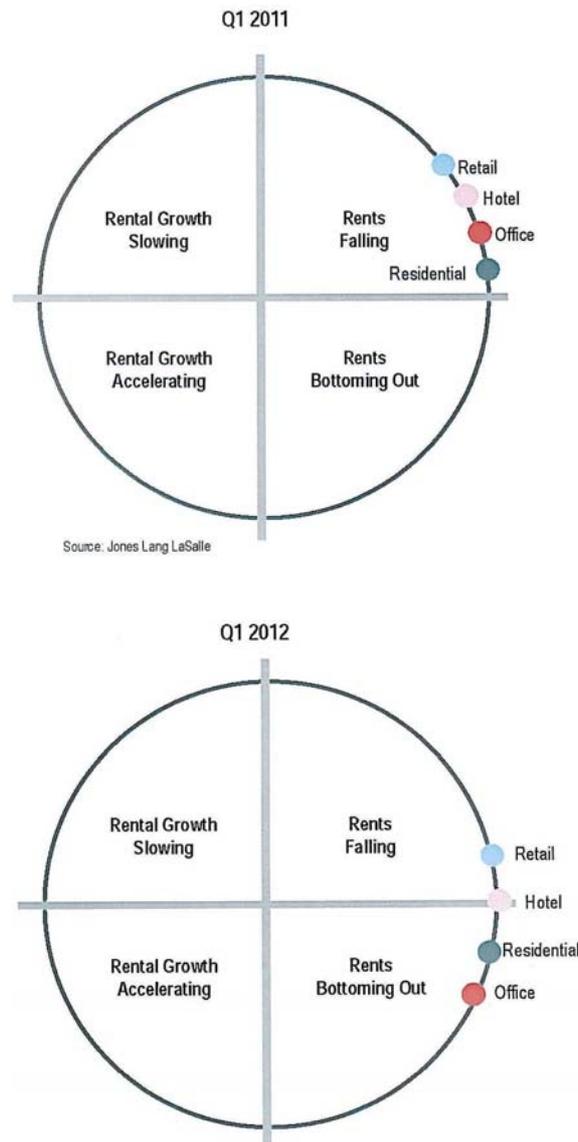


Rental Growth Slowing, *Mieten – Wachstumsverlangsamung
 Rents Falling, *Mieten rückläufig
 Rents Bottoming Out, *Mieten durchschreiten Talsohle
 Rents Growth Accelerating, *Mieten – Wachstumsbeschleunigung

Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
 Datum **13.03.2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



3. Marktrichtungen – Abu Dhabi



Rental Growth Slowing, *Mieten – Wachstumsverlangsamung
 Rents Falling, *Mieten rückläufig
 Rents Bottoming Out, *Mieten durchschreiten Talsohle
 Rents Growth Accelerating, *Mieten – Wachstumsbeschleunigung

Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
 Datum **13.03.2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



2. Geringere Angebote als vorausgesehen, um zu helfen den Zyklus zu durchbrechen

Angebotsprognosen sind rückläufig über alle Anlagenklassen

- Strengere Kontrolle der Regierung hat zur offiziellen Annullierung von 115 Projekten durch RERA geführt.
- Verringerte Liquidität im Immobiliensektor belastet die Entwickler ihre Projekte abzuschließen.
- Nachhaltiger Rückgang bei den geplanten Projekten.
- Dubai verpasst die Spitze: 2011 sind weniger neue Angebote im Wohn-, Einzelhandels- und Hotelsektor als 2010 zu sehen – im Bürosektor wird wahrscheinlich ein ähnliches Niveau der Fertigstellung erreicht (*wie 2010*).
- Das Überangebot in den meisten Branchen führt zu einem Zwei-Klassen-Markt.
- Selektive Stabilität - Qualität wird unterschiedliche Angebote liefern.

**Supply pipeline
past the peak**

Menge der Angebote verpasst die Spitze

Dubai's und Abu Dhabis's neue Bereitstellungen

Dubai New Supply			
	2010	2011	
Office (sq m)	1,115,000	1,115,000	➡
Residential (units)	36,000	25,000	⬇
Retail (sq m)	205,000	140,000	⬇
Hotels (rooms)	7,700	3,400	⬇

Abu Dhabi New Supply			
	2010	2011	
Office (sq m)	353,000	508,000	⬆
Residential (units)	5,600	25,000	⬆
Retail (sq m)	165,000	331,000	⬆
Hotels (rooms)	1,250	3,000	⬆

Source: Jones Lang LaSalle

Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
 Datum **13.03.2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



**JONES LANG
LASALLE**

Real value in a changing world

1. Eigentums- / Vermögensmanagement ist das Nummer 1 Risiko für Immobilien

Die Qualität des Managements wird die Sieger von den Verlierern unterscheiden

- Das Immobilien- und Portfoliomanagement - das ist das primäre Risiko für VAE Immobilien – nicht nur die Fertigstellung.
- Die VAE bietet neueste Büroflächen an allen wichtigen Standorten an.
- Neue Gebäude stellen meist einen Löwenanteil des Kapitalvermögens dar, was ein professionelles Management verlangt.
- Eine längere Lebenserwartung ist erforderlich, um Rückflüsse an die Eigentümer zu maximieren.
- Die Nachfrage nach beiden: Portfoliomanagement (mit Blick auf die Kapitalverzinsung) und Immobilienmanagement (Einnahmen maximierend und Kosten minimierend), wird der Schlüssel sein.
- Bei der Auswertung der Chancen wird der Investor die Gewissheit suchen, dass die Gebäude gut verwaltet werden, um sicherzustellen, dass die Werte erhalten bleiben.

Management zunehmend kritisch



Source: Jones Lang LaSalle

* Prozentsatz der fertiggestellten Bürobestände 2000 - 2100

* % gesamter Bestand

Originaltitel **Top Trends for UAE Real Estate in 2011**
Datum **13.03.2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



JONES LANG
LASALLE

Real value in a changing world

Jones Lang LaSalle's - Elf in '11

11. Die VAE profitieren von fertiger Verkehrsinfrastruktur
10. Zunehmende funktionelle Harmonie zwischen Dubai und Abu Dhabi
9. Transaktionsniveau bleibt verhalten
8. Leichtindustrie / Logistik bieten geringes Risiko - stabile Erträge
7. Einzelhandel konzentriert sich auf Verschiebung von regionalen Malls zu lokalen Zentren
6. Hotel-Sektor fokussiert sich auf Ergebnisse und Neupositionierung
5. Erhöhte Aktivität bei Büro-Vermietung im Jahr 2011
4. Selektive Stabilität bei bestimmten Wohnimmobilien / Standorten
3. Sinkende Mieten / Preise werden im Jahr 2011 in den meisten Sektoren potentiellen Mietern helfen.
2. Die Anzahl der künftigen Projekte verringert sich in den meisten Bereichen
1. Das primäre Risiko für Immobilien ist die Immobilien- und Portfolioverwaltung, nicht die Fertigstellung

Diese freie, auszugsweise Übersetzung basiert auf der entsprechenden Studie von Jones Lang LaSalle "Top Trends for UAE Real Estate in 2011".

Die Veröffentlichung finden Sie unter folgendem Link: http://www.joneslanglasalle-mena.com/ResearchLevel1/JLL_Top%20Trends%20for%20UAE%20RE_%202011_PDF.pdf

Diese freie Übersetzung ist ausschließlich zum internen Gebrauch bestimmt.

Eine Weitergabe bzw. anderweitige Verwendung ist nur mit schriftlicher Genehmigung von Jones Lang LaSalle statthaft!