

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q1 2011**  
Datum **März 2011**  
Quelle **Jones Lang LaSalle**  
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



**JONES LANG  
LASALLE**

*Real value in a changing world*

## Dubai Immobilien - Marktüberblick 1. Quartal 2011

*Von Jones Lang LaSalle*

### Höhepunkte auf dem Markt im ersten Quartal 2011

Der Investitionsmarkt polarisiert sich in zwei Investorengruppen, den privaten und den institutionellen Investoren. Früher wurden Transaktionen durch das Fehlen von preislich angemessenen Investitionsprodukten verhindert. Obwohl sich das Angebot nicht verändert hat, beginnen Eigentümer ihre preislichen Erwartungen anzupassen. Gleichzeitig zeigen Investoren eine größere Risikobereitschaft. Diese Bereitschaft kombiniert mit realistischeren Verkaufspreisen führt dazu, die Differenz zwischen Angebot und Nachfrage zu verringern. Somit werden private Investoren den Investitionsmarkt 2011 dominieren.



Quelle: Jones Lang LaSalle, Q1 2011

Regionale Anleger fokussieren sich auf eine begrenzte Zahl von hoch qualifizierten, sicher vermieteten, institutionellen Anlagen. Im Bereich Bürogebäude kommen ständig neue Angebote auf den Markt, was die Rate der freien Gebäude auf 44 Prozent steigen lässt. Erstklassige Mieten fallen in verminderter Weise weiter ab, jedoch mit durchschnittlich stabilen Mieten im ersten Quartal 2011, nach dem heftigen Abfall im vierten Quartal 2010. Die Unruhen in anderen MENA Ländern könnten die Nachfrage für Bürogebäude in Dubai mittelfristig steigen lassen, da Unternehmen versuchen werden, sich in stabileren Märkten anzusiedeln. Diese Nachfrage wird das zusätzlich auf den Markt kommende Angebot auf diesem Sektor wahrscheinlich nicht kompensieren. Dies wird sich in einem weiteren Mietabfall in 2011 zeigen.

Der Einzelhandel erlebt weiterhin freistehende Gebäude zwischen 15 und 30 Prozent. Einzelhändler haben den Nutzen aus der daraus resultierenden stärkeren Konkurrenz zwischen den Einkaufszentren. Dadurch sind Eigentümer zu realistischeren Mietverhandlungen bereit, die Mieten werden attraktiver und die Verträge beinhalten mieterfreundlichere Bedingungen, die den jeweiligen Verkaufsumsätzen angepasst sind.

Im ersten Quartal 2011 fielen die durchschnittlichen Mietwerte im Wohngebäudesektor weiter ab. Jedoch fielen sie nicht mehr so stark. Zahlen aus dem vierten Quartal 2010 zeigen, dass die Transaktionswerte und -volumen im Vergleich zum vierten Quartal 2009 gestiegen sind. Die Verfügbarkeit von Krediten verbessert sich, Kreditzinsen bleiben niedrig oder fallen weiter und die Regierung verbessert die Visabedingungen für die Erwerber von Wohneigentum. Wir glauben, dass sich dieser Kaufimpuls 2011 weiter fortsetzen wird und sich die Preise teilweise stabilisieren werden.

Hotels haben eine stärkere Belegungsquote, aufgrund der vermehrten Touristenbesuche in den ersten beiden Monaten des Jahres, erfahren. Projektverspätungen und Projektstornierungen werden zu einer ruhigeren Eingliederung des neuen Angebotes auf dem Markt beitragen. Während der breite Hotelsektor dabei ist, sich zu stabilisieren, werden etablierte Strandhotels den Boden erreicht haben und die Stadthotels zukünftig übertreffen.

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q1 2011**  
Datum **März 2011**  
Quelle **Jones Lang LaSalle**  
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



**JONES LANG  
LASALLE**

*Real value in a changing world*

## **Meilensteine des Marktes im ersten Quartal 2011**

### Neues aus der Wirtschaft

- Es gab eine Flut relativ positiver Nachrichten aus der Wirtschaft während des Quartals, verbunden mit der Information des Dubai Statistik Centers über einen Anstieg des realen GDP\* um 2,2 Prozent in den Emiraten im Jahr 2010.
- Die Handelskammer von Dubai hat angegeben, dass die Exporte ihrer Mitglieder um 15 Prozent auf 215 Milliarden AED im Jahr 2010 gestiegen sind.
- Das Außenhandelsministerium der Vereinigten Arabischen Emirate hat angegeben, dass der Handel im Nicht-Ölbereich um 14 Prozent (im Gegensatz zum Vorjahr), auf 750 Milliarden AED in 2010 gestiegen ist. Gleichzeitig gab der Zoll von Dubai einen Anstieg des direkten Außenhandels im Nicht-Ölbereich um 18 Prozent auf 576 Milliarden AED im Jahr 2010 an.
- Die Passagierzahl am Dubai International Airport stieg um 5,2 Prozent im Gegensatz zum Vorjahr und erreichte im Februar 3,83 Millionen. Der Flughafen fertigte 2010 46,3 Millionen Passagiere ab und steht damit an vierter Stelle der belebtesten Flughäfen der Welt.
- Qatar hat damit begonnen, Aufenthaltsvisen für Erwerber von Wohneigentum auszufertigen und zieht in Betracht, einen permanenten Aufenthaltsstatus an Ausländer zu vergeben. Diese Bewegung wird die Konkurrenzfähigkeit von Doha erhöhen und die Rufe nach ähnlichen Maßnahmen in den Vereinigten Arabischen Emiraten verstärken.

### Neues von Eigentum und Projekten

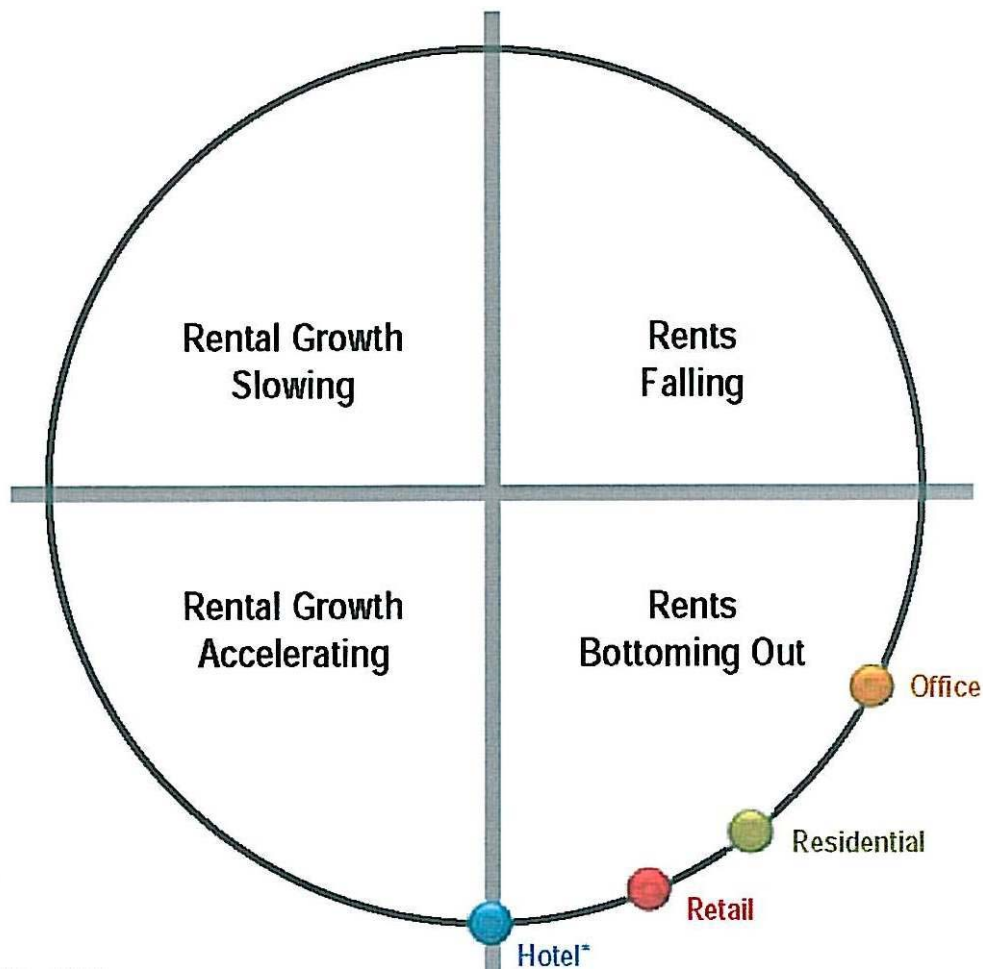
- Die Standard Chartered Bank (SCB) hat ein 15 Jahres Abkommen unterzeichnet, bezüglich eines neuen Gebäudes für ihre Hauptverwaltung im Stadtzentrum Burj Khalifa. Das neue Gebäude wird 2012 fertig gestellt und die SCB übernimmt mindestens 130.000 sqft.
- Die Lakeside Residences im Jumeirah Lake Tower bilden das erste vom RERA Tayseer Programm finanzierte Projekt. Hoffentlich werden noch weitere 48 Projekte finanzielle Mittel innerhalb dieses Programms bis Ende des Jahres erhalten.
- Nakheel hat die Bauarbeiten an einigen Wohngebäudeprojekten im Jumeirah Park, Al Furjan und Jumeirah Village wieder aufgenommen.
- Die geplante Eröffnung einer Passagier Abfertigung am Al Maktoum International Airport findet im Oktober 2011 nicht statt, sie wurde auf ein unbekanntes Datum verschoben. Der Flughafen Dubai hat bekannt gegeben, dass er stattdessen die Kapazitäten des bestehenden Dubai International Airport kurz- bis mittelfristig erweitern wird, um den wachsenden Passagierzahlen zu begegnen.

\*GDP: Gross Domestic Product (Totaler Marktwert v. Endprodukten u. Serviceleistungen eines Landes pro Jahr)

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q1  
2011**  
Datum **März 2011**  
Quelle **Jones Lang LaSalle**  
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



**Dubai Mietuhr im ersten Quartal 2011**



\* Hotellerie reflektiert die Bewegung der RevPAR  
Quelle: Jones Lang LaSalle

Rental Growth Slowing, \*Mieten – verlangsamtes Anwachsen  
Rents Falling, \*Mieten fallen  
Rents Bottoming Out, \*Mieten auf dem Tiefpunkt  
Rents Growth Accelerating, \*Mieten – beschleunigtes Anwachsen

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q1  
2011**  
Datum **März 2011**  
Quelle **Jones Lang LaSalle**  
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



JONES LANG  
LASALLE

*Real value in a changing world*

## Überblick über den Wohngebäudemarkt in Dubai

### Schlüsselpunkte – Wohngebäudemarkt

#### Angebot

- Ungefähr 7.900 Einheiten wurden im ersten Quartal 2011 abgeschlossen. Dies erhöhte den Bestand an Wohngebäuden auf zirka 317.000 Einheiten. Es wird angenommen, dass weitere 20.700 Einheiten in den Quartalen 2 bis 4 in 2011 beendet werden.
- Einige wichtige Wohnungsbauprojekte wurden wieder aufgenommen und werden voraussichtlich im Jahr 2012 beendet.
- Weiteres Angebot könnte sich 2012 oder später einstellen, wenn mehr Projekt in das RERA Tayseer Programm aufgenommen werden. Ein Projekt im Jumeirah Lake Tower war das erste, in dieses Programm aufgenommene Projekt, im ersten Quartal 2011.
- Dieses potentielle Ansteigen des zukünftigen Angebots könnte durch angekündigte Projektstornierungen der RERA gebremst werden. Diese prüft den Status einiger Einheiten.

#### Nachfrage

- Reidin (Real Estate Information) vermutet, aufgrund fehlender Daten, den Anstieg des Transaktionswertes im Wohngebäudebereich um 30 Prozent im Jahr 2010 (im Gegensatz zum Jahr 2009).
- Reidin berichtet weiterhin von einem Anstieg der Transaktionszahl um 20 Prozent im Jahr 2010, im Gegensatz zum Jahr 2009.
- Eine allgemeine Beruhigung der Mietkonditionen könnte zu einem weiteren Anstieg der Verkaufsaktivitäten während 2011 führen.
- Das Interesse privater Investoren zeigte der Verkauf eines insgesamt fertig gestellten Gebäudes in JBR, Bahar 4 von der Dubai Property Group an einen lokalen, privaten Investor.

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q1  
2011**  
Datum **März 2011**  
Quelle **Jones Lang LaSalle**  
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



JONES LANG  
LASALLE

*Real value in a changing world*

## Ausgestaltung

- Durchschnittliche Wohnungsmieten fallen weiter. Um 5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und um 2 Prozent im Vergleich zum vorangegangenen Quartal. Mit den größten Verlusten im untersten Segment.
- Durchschnittliche Villenmieten stiegen um 12 Prozent im Gegensatz zum Vorjahr und um 2 Prozent im Vergleich zum davorliegenden Quartal. Die Mieten haben sich weiterhin im obersten Segment und in etablierten Wohngebieten, wie Palm Jumeirah, stabilisiert.
- Die durchschnittlich nachgefragten Preise für Wohnungen schienen relativ stabil im ersten Quartal 2011, mit 980 AED pro sqft. Die durchschnittlich erreichten Preise für Wohnungen fielen um 7 Prozent, auf 773 AED pro sqft.
- Die Preise von Villen zeigten einen ähnlichen Trend. Die nachgefragten Preise blieben unverändert, während die erreichten Preise um ungefähr 6 Prozent auf 883 AED pro sf fielen.

## Ausblick

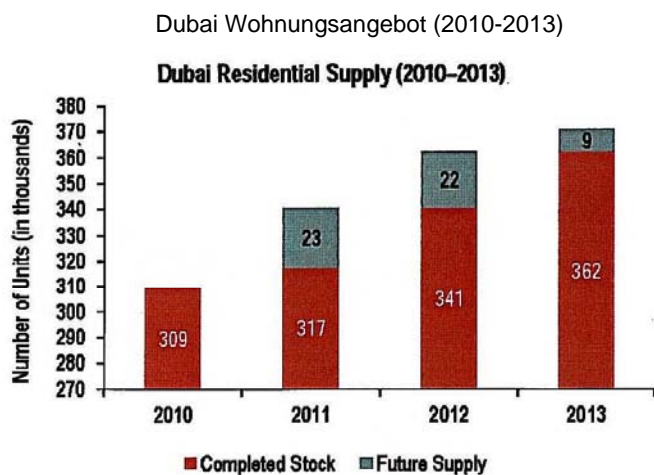
- Obgleich sich die Mieten des hochwertigen Wohnsegments in Dubai stabilisieren, wird der allgemeine Wohngebäudemarkt weiterhin mit einem Überangebot und weiter fallenden Preisen im Jahr 2011 rechnen müssen.
- Mieten werden wahrscheinlich ihren Abwärtstrend im Jahr 2011 fortsetzen, da neue Einheiten auf den Markt von Dubai und Abu Dhabi kommen werden.
- Die Kreditvergabe bleibt ein Schlüsselfaktor der Markterholung. Der Wohngebäudemarkt wird voraussichtlich eine verbesserte Kreditgewährung im Jahr 2011 erfahren, da mehr Banken liquide Mittel für den Hypothekenmarkt bereitstellen.
- Qatar's Bewegung seine Visakonditionen zu liberalisieren, könnte verstärkten Druck hin auf weitere diesbezügliche Veränderungen innerhalb der Vereinigten Arabischen Emirate ausüben. Dies wäre für den Wohngebäudemarkt in Dubai die wichtigste Antriebskraft.

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q1 2011**  
 Datum **März 2011**  
 Quelle **Jones Lang LaSalle**  
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



## Momentanes und zukünftiges Angebot an Wohngebäuden

- Ungefähr 7.900 Einheiten wurden im ersten Quartal 2011 fertiggestellt, was den absoluten, momentanen Bestand auf 317.200 Einheiten erhöht.
- Weitere 20.000 Einheiten werden voraussichtlich bis Ende 2011 fertig gestellt, was den totalen Bestand von Wohngebäuden bis Ende 2011 auf 338.000 erhöhen wird. Dabei werden Wohnungen bis Ende 2011 79 Prozent des gesamten Bestands umfassen.
- Nakheel hat die Wiederaufnahme einiger seiner abgebrochenen Projekte angekündigt. Ebenso wurde das erste Projekt, welches unter dem RERA Tayseer Programm finanziert wird, angekündigt, die Lakeside Residence im JLT. Zukünftiges Angebot kündigt sich somit für 2012 an. In diesem Programm befinden sich gegenwärtig weitere 114 Projekte. Dieser Trend könnte gebremst werden, wenn RERA die Baufortsetzung einiger der 90.000 Einheiten, deren Status derzeit geprüft wird, stoppt.



Source: Jones Lang LaSalle, Q1 2011



Source: Jones Lang LaSalle, Q1 2011

Completed Stock, \*fertiggestellte Einheiten  
 Future Supply, \*künftiges Angebot

Villas, \*Villen  
 Apts, \*Apartments

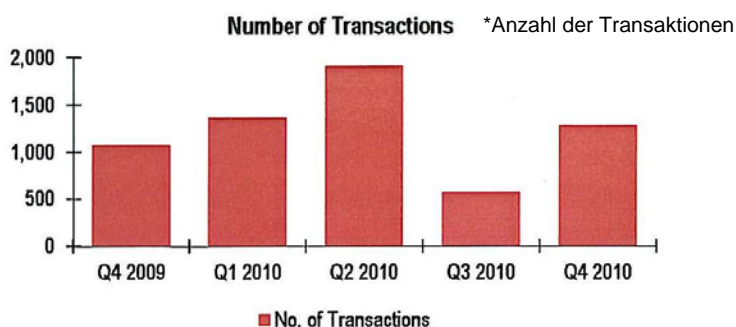
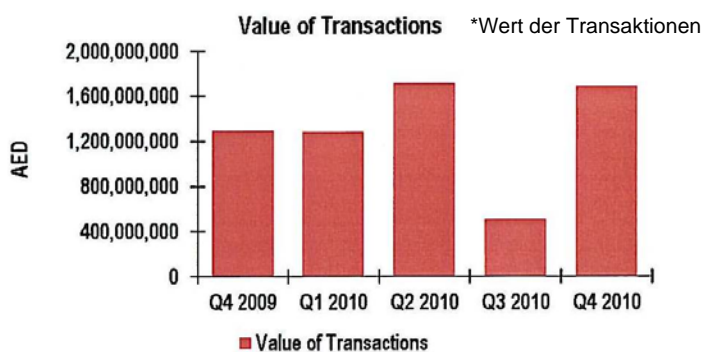
Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q1 2011**  
 Datum **März 2011**  
 Quelle **Jones Lang LaSalle**  
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



## Verkaufstransaktionen auf dem Wohngebäudemarkt

- Es besteht ein Mangel an verlässlichen Daten, was den Transaktionslevel auf dem Wohngebäudemarkt in Dubai betrifft. Es gibt keine verfügbaren Angaben für das erste Quartal 2011.
- Von Reidin veröffentlichte Daten vermuten, dass der Wert der Transaktionen um 30 Prozent im Jahr 2010 gestiegen ist, während die Anzahl der Transaktionen um 20 Prozent gestiegen ist. Diese Zahlen beziehen sich eher auf Projektregistrations, als Transaktionszahlen und daher könnten sie auch frühere Verkäufe des Dubai Landesministerium zeigen.
- Mit sich momentan stabilisierenden Preisen in einigen Bereichen und der allgemeinen Entspannung von Mietkonditionen, könnte das Transaktionsvolumen 2011 weiter steigen.

Q4 2009 – Q4 2010 Wechsel		
Transaktionswert	30 %	↗
Transaktionszahl	20 %	↗



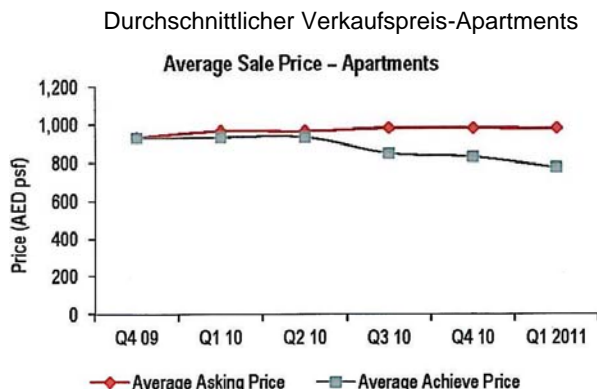
Source: Reidin, March 2011

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q1 2011**  
 Datum **März 2011**  
 Quelle **Jones Lang LaSalle**  
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**

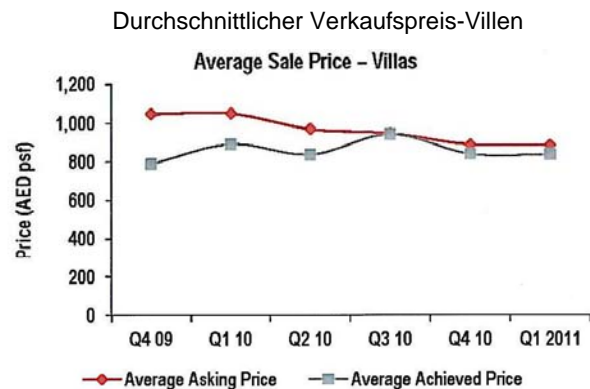


## Verkaufspreise des Wohngebäudemarktes

- Die Spanne zwischen nachgefragten und erreichten Preisen für Wohnungen hat sich auf 20 % innerhalb der letzten Quartale erweitert.
- Durchschnittlich nachgefragte Preise für Wohnungen blieben ziemlich stabil bei 980 AED pro sqft, während des ersten Quartals 2011. Dabei sind die durchschnittlichen Verkaufspreise um fast 7 Prozent auf 773 AED pro sqft gefallen.
- Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Villen fielen um 6 Prozent innerhalb des ersten Quartals, auf 833 AED pro sqft, während die nachgefragten Preise nahezu unverändert blieben. Die Differenz zwischen nachgefragten und erreichten Preisen für Villen (ungefähr 6 Prozent) ist geringer, als bei den Wohnungen.
- Die erreichten Preise für Wohnungen und Villen blieben relativ stabil, im Vergleich zum Rekordabfall im Jahr 2009.



Source: Reidin.com, Jones Lang LaSalle, Q1 2011  
 Note: Asking Prices are based on Jones Lang LaSalle's basket of properties



Source: Reidin.com, Jones Lang LaSalle, Q1 2011

Average Asking Price, \*durchschnittlicher Angebotspreis  
 Average Achieved Price, \*durchschnittlich erzielter Preis



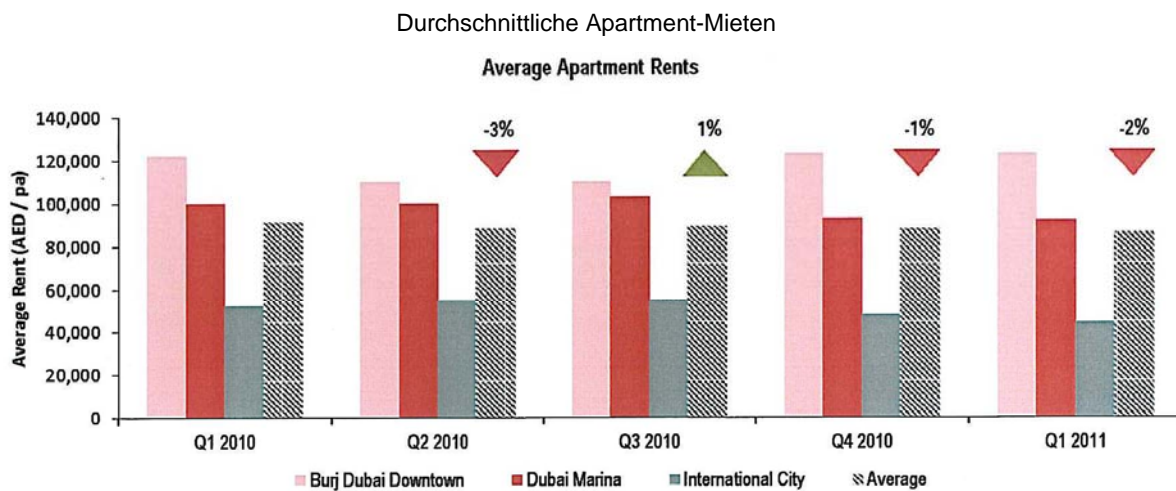
Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q1 2011**  
 Datum **März 2011**  
 Quelle **Jones Lang LaSalle**  
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



## Entwicklung von Mieten im Wohnungssektor

Die Mieten von mittel- oder niedrigwertigen Wohnungen fallen weiterhin:

- Abfall um 2 Prozent vom vierten Quartal 2010 zum ersten Quartal 2011.
- Abfall um 5 Prozent vom ersten Quartal 2010 zum ersten Quartal 2011.
- Im ersten Quartal 2011 fielen die Mieten in International City und bei niedrigwertigen Wohnungen in Dubai Marina stärker, als bei hochwertigen Wohnungen im Stadtzentrum von Burj Khalifa und Palm Jumeirah.



\* Rents reflect typical 2 bedroom apartments  
 Source: Jones Lang LaSalle, Q1 2011

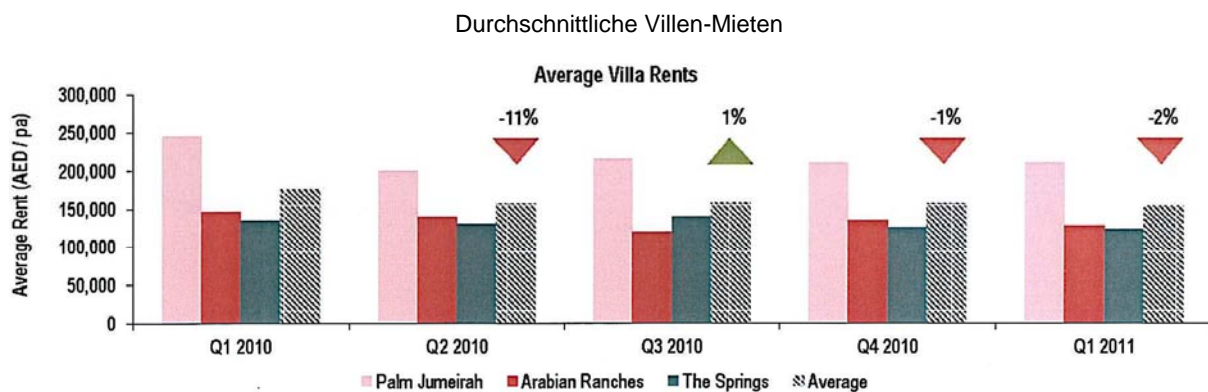
Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q1 2011**  
 Datum **März 2011**  
 Quelle **Jones Lang LaSalle**  
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



## Entwicklung der Mieten im Villenbereich

Mittel- und hochwertige Villenmieten bleiben stabil

- Villenmieten fielen um 2 Prozent im ersten Quartal 2011, geringfügig mehr, als in den vorangegangenen Quartalen, als mehr Eigentümer ihre Mieten an niedrigere Vergleichsmieten anpassten, um konkurrenzfähig zu bleiben.
- Ein Abfall um 12 Prozent vom ersten Quartal 2010 zum ersten Quartal 2011.
- Mieten für hochwertige Villen in Palm Jumeirah blieben relativ stabil, während Mieten in „The Springs“ und „Arabian Ranches“ im ersten Quartal 2011 stärker gefallen sind. Es wird angenommen, dass sich dieser Trend 2011 fortsetzen wird, weil mehr mittelwertige Villen in Jumeirah Village und Jumeirah Park zukünftig übergeben werden. Eigentümer werden zu niedrigeren Mieten neigen, um ihre Mietverträge zu erhalten und somit die Bezahlung ihrer Kredite zu gewährleisten



\* Rents reflect typical 3 bedroom villas  
 Source: Jones Lang LaSalle, Q1 2011

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q1 2011**  
 Datum **März 2011**  
 Quelle **Jones Lang LaSalle**  
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



**JONES LANG  
LASALLE**

*Real value in a changing world*

## Der Wohngebäudemarkt zusammengefasst

Indikator	Niveau	Kommentar/Ausblick
Aktueller Wohngebäudebestand	317.200 Einheiten	79% Wohnungen, 21% Villen
Zukünftiges Angebot (2011-2012)	28.700 zusätzliche Einheiten	Bauverzögerungen u. -stornierungen durch RERA könnten diese Zahl senken.
Durchschnittliche 2 Bett Wohnungsmieten	83.000 AED pro Jahr	Mieten werden wahrscheinlich 2011 sinken, aufgrund neuer Angebote. 
Durchschnittliche 2 Bett Wohnungsverkaufspreise	415 bis 1.500 AED pro sqft	Während das Angebot stabil angenommen wird, fallen die Preise 2011 weiter. 
Durchschnittliche 3 Bett Villenmieten	150.000 AED pro Jahr	Mieten scheinen 2011 stabil zu bleiben, könnten 2012 aufgrund neuer Angebote weiter fallen. 
Durchschnittliche 3 Bett Villen Verkaufspreise	650 bis 1.300 AED pro sqft	Während der Bestand gleich bleibt, werden Verkaufspreise 2011 weiter fallen. 

Quelle: Jones Lang LaSalle, Q1 2011

Diese freie, auszugsweise Übersetzung basiert auf dem entsprechenden Bericht von Jones Lang LaSalle "Dubai Real Estate Market Overview Q1 2011".

Die Veröffentlichung finden Sie unter folgendem Link: [http://www.joneslanglasalle-mena.com/ResearchLevel1/JLL\\_DXB%20RE%20MKT%20Overview\\_Q1%202011.pdf](http://www.joneslanglasalle-mena.com/ResearchLevel1/JLL_DXB%20RE%20MKT%20Overview_Q1%202011.pdf)

**Diese freie, auszugsweise Übersetzung ist ausschließlich zum internen Gebrauch bestimmt. Eine Weitergabe bzw. anderweitige Verwendung ist nur mit schriftlicher Genehmigung von Jones Lang LaSalle statthaft!**