

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q2 2011**
Datum **Mai 2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



**JONES LANG
LASALLE**

Real value in a changing world

Dubai Immobilien - Marktüberblick 2. Quartal 2011

Von Jones Lang LaSalle

Höhepunkte auf dem Markt im zweiten Quartal 2011

Der Investitionsmarkt polarisiert sich weiter, mit stärkerem Interesse von privaten, als von institutionellen Investoren. Der letzte Ausblick von Jones Lang LaSalle stellte fest, dass mehr Nachfrage als Angebot auf dem Immobilienmarkt von Dubai ist. Der Aktivitätslevel ist gering, aufgrund des Fehlens qualitativ hochwertiger Produkte mit dauerhaften Mietverträgen. Daher gab es nur wenig wichtige Verkäufe auf dem Markt im zweiten Quartal 2011.

Trotz minimalem, neuem Angebot auf dem Bürogebäudemarkt, bleiben die Mieten weiterhin in Höhen zugunsten der Mieter. Die Verfügbarkeit bleibt weiterhin bei 44 Prozent insgesamt und bei 27 Prozent im CBD (ein mehrgeschossiges Bürogebäude). Dies bietet Möglichkeiten für potentielle Mieter und stärkt deren Position gegenüber den Eigentümern in Bezug auf die Bedingungen in Mietverträgen.



Quelle: Jones Lang LaSalle, Q2 2011

Erstklassige Büromieten blieben in den letzten beiden Quartalen stabil, bei 1.615 pro qm. Dies wird wahrscheinlich nur eine kurze Erscheinung sein, da neues Angebot später in 2011 auf den Markt kommen wird.

Der Arabische Frühling hat Dubai bisher keine neue Nachfrage im Bürosektor gebracht. Wie auch immer, die regionalen Unruhen hatten bereits positive Auswirkungen auf den Wohngebäude-, Hotel- und Einzelhandelssektor.

Eine selektive Stabilisierung findet auf dem Wohngebäudemarkt statt. Im zweiten Quartal 2011 sind Verkaufspreise und Mieten in ausgewählten, hochwertigen Villengegenden, wie Palm Jumeirah und Arabian Ranches geringfügig gestiegen.

Der überwiegende Teil des Wohngebäudemarktes (Wohnungen und mittelwertige Häuser) erfahren weiterhin einen Abfall von Preisen und Mieten. Eigentümer werden zunehmend flexibler, mit dem Angebot mietfreier Perioden (13 oder 14 Monate für den Preis von 12 Monatsmieten) und anderer Vergünstigungen, wie der Bezahlung der vom Mieter genutzten Klimaanlage oder mieterfreundlichen Möglichkeiten von Mietzahlungen.

Mieten im Einzelhandel blieben unverändert innerhalb der letzten Quartale, mit einem Anstieg in der Urlaubszeit und dem Fehlen von neuem Angebot, was die Stabilität begünstigte. Da einige Einzelhändler für das dritte Quartal bessere Umsätze erwarten, nehmen wir an, dass das Mietniveau in den kommenden Monaten stabil bleiben wird.

Hotels erfahren weiterhin einen Aufschwung in der Urlaubszeit, mit steigenden Touristenzahlen in den ersten vier Monaten des Jahres. Alle ausschlaggebenden Indikatoren haben denselben Wert wie in der gleichen Zeit im Jahr 2010. Auch hier ist der Boden der Mietspiral erreicht und der Hotelsektor befindet sich im Prozess des Aufschwungs.

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q2
2011**
Datum **Mai 2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



**JONES LANG
LASALLE**

Real value in a changing world

Meilensteine des Marktes im zweiten Quartal 2011

Neues aus der Wirtschaft

- Das zweite Quartal des Jahres beginnt mit positiven, wirtschaftlichen Neuigkeiten. Die Handelskammer von Dubai stellt ein reales Wachstum des GDP* von 5 Prozent fest, im Vergleich zu 2,2 Prozent 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.
- Die Hauptantriebskräfte des Wirtschaftswachstums waren der Handel und der Transport, mit rasant steigenden Exportzahlen in Höhe von 48 Prozent von Beginn des Jahres bis März. 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.
- Die Regierung von Dubai hat erfolgreich eine neue 500 Millionen US Dollar Anleihe mit einer Zinsrate von 5,59 Prozent ausgegeben. Dieser Wert war 3,5-fach überzeichnet. Die relativ niedrige Zinsrate zeigt, dass Investoren mehr Vertrauen gewinnen, dass die Regierung Dubais in der Lage ist, ihre Schuldenprobleme in den Griff zu bekommen.
- Der Immobiliensektor bleibt weiterhin hinter der allgemeinen Erholung der Wirtschaft zurück. Er fiel in seinem Wert um 2,6 Prozent im Jahr 2010, dies folgte einem rapiden Abfall um 19,8 Prozent im Jahr 2009. Der Immobilienanteil am GDP fiel von 17,9 Prozent im Jahr 2009 auf 13,7 Prozent 2010.
- Obgleich die erteilten Geschäftszulassungen der DED (Dubai Department of Economic Development – Ministerium für Wirtschaftsentwicklung) zugenommen haben, sind sie immer noch geringer als vor der Krise. Die im DIFC (Dubai Finance Centre – Finanzzentrum) registrierten Unternehmen sind von 859 im Jahr 2009 auf 792 im Jahr 2010 gefallen.

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

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q2
2011**
Datum **Mai 2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



JONES LANG
LASALLE

Real value in a changing world

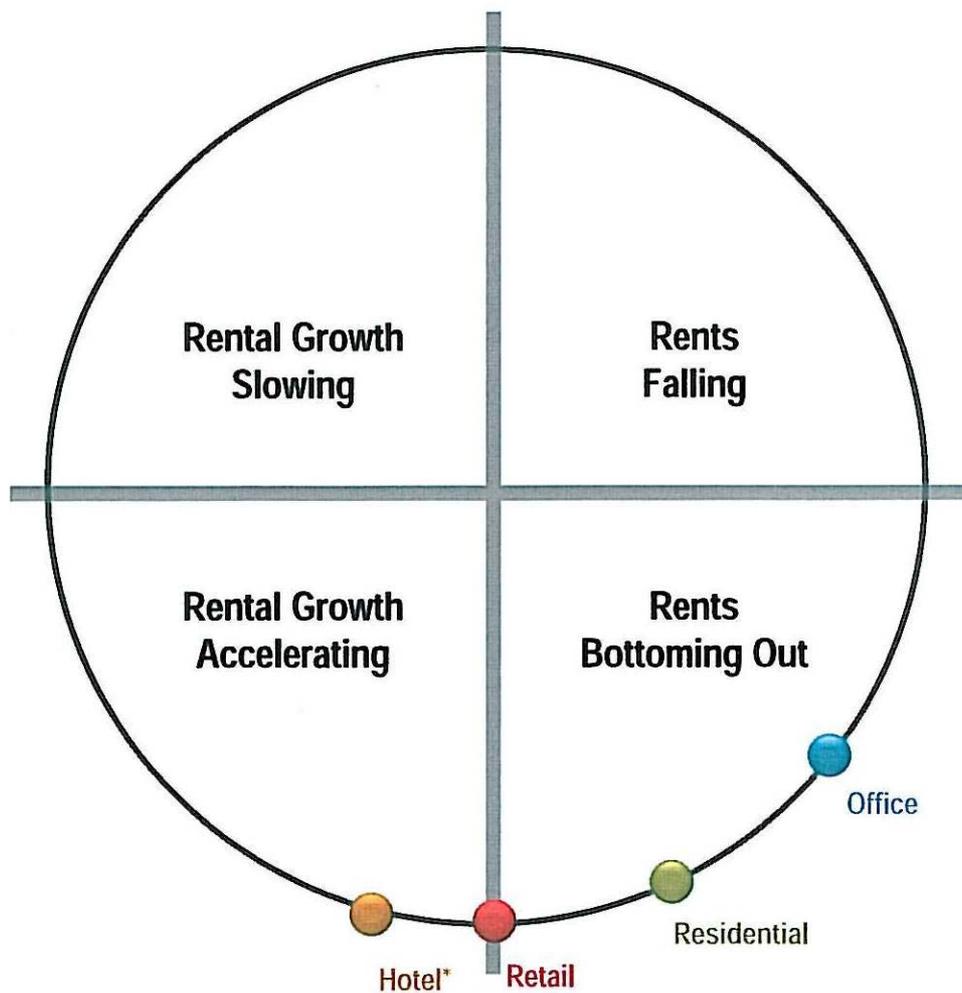
Neues von Eigentum und Projekten

- Die Regierung der Vereinigten Arabischen Emirate hat die Gewährung eines drei Jahre lang gültigen Visums für Immobilieninvestoren angekündigt. Keine weiteren Bedingungen wurden bei der am 28. Juni veröffentlichten Bekanntmachung angegeben. Die Bekanntgabe der Einzelheiten erwartet man in den kommenden Wochen. Obwohl das gute Nachrichten für den Immobilienmarkt von Dubai sind, ist es nur ein Schritt in die Richtung einer substantiellen Verbesserung des Immobilienmarktes.
- Nakheel hat die Einigung mit 98 Prozent seiner Gläubiger erreicht und die Fortsetzung einiger Großprojekte, wie Jumeirah Golf Estate und Al Furjan angekündigt.
- Die Behörde in Dubai hat die Durchführungsbedingungen für Bauträger zur Beendigung von Bauprojekten vereinfacht, um einen schnelleren Bauabschluss herbeizuführen. Dies senkt für die Bauträger Kosten und den erforderlichen Papierkrieg.
- RERA hatte bis Mai 2011 die Stornierung von 217 Projekten angekündigt, dies wird sich in einer willkommenen Reduzierung der zukünftigen Angebotsmenge zeigen.

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q2
2011**
Datum **Mai 2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Dubai Mietuhr im zweiten 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 Q2
2011**
Datum **Mai 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

- Im zweiten Quartal 2011 wurden ungefähr 2.000 Einheiten abgeschlossen. Dies erhöhte den absoluten Bestand auf 322.000 Einheiten.
- Voraussichtlich werden weitere 18.000 Einheiten in den beiden kommenden Quartalen abgeschlossen. Auch wenn das auf den Markt kommende Angebot reduziert wurde, wird doch angenommen, dass die Anzahl der Baubeendigungen höher sein wird, als die von der RERA für die zweite Jahreshälfte angenommenen 10.000 Einheiten.
- RERA hat die Stornierung von 217 Projekten angekündigt, aber keine Liste der betroffenen Projekte herausgegeben. Das macht es schwierig, die genaue Zahl des voraussichtlich 2012 und 2013 steigenden Angebots zu beziffern.

Nachfrage

- Komische Anzeichen suggerieren einen Anstieg der Verkaufsaktivitäten in einigen Sektoren des Immobilienmarktes von Dubai, aber es gibt letztlich nur sehr wenige, stützende Beweise.
- Die Verbesserung von Mietvereinbarungen und die Unruhen in einigen Teilen von MENA haben die Nachfrage nach Villen in guten Lagen in die Höhe getrieben.
- Die letztlich angekündigte Visaverlängerung auf 3 Jahre für auswärtige Käufer von Wohneigentum wird die Nachfrage erhöhen. Weitere Prognosen bleiben jedoch schwierig, bis die genaueren Bedingungen bekannt gegeben werden.
- Von Reidin veröffentlichte Zahlen zeigen, dass der totale Wert der Transaktionen auf dem Wohnungsmarkt im zweiten Quartal 2011 um 69 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal 2010 gestiegen ist. Dieser Wert jedoch übersteigt wahrscheinlich die tatsächliche, momentane Marktaktivität.

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q2
2011**
Datum **Mai 2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



**JONES LANG
LASALLE**

Real value in a changing world

Ausgestaltung

- Die durchschnittlichen Wohnungsmieten fallen weiter (3 Prozent im Jahresvergleich und 1 Prozent im Quartalsvergleich), mit dem größten Abfall im niedrigen Segment.
- Durchschnittliche Häusermieten haben einen Anstieg von 4 Prozent im Jahresvergleich erfahren. Dieser Anstieg wurde überwiegend verursacht durch den Anstieg der Nachfrage nach hochwertigen Villen in exklusiver Lage (z.B. Palm Jumeirah und Arabian Ranches).
- Die im zweiten Quartal 2011 nachgefragten Preise für Wohnungen stiegen um 5 Prozent auf 9.989 AED pro qm. Die durchschnittlichen, erreichten Preise für Wohnungen fielen geringfügig, um 1 Prozent auf 8.234 AED pro qm.
- Die nachgefragten Preise für Häuser sind geringfügig angestiegen und die erreichten Preise sind um ungefähr 3 Prozent gestiegen, auf 9.257 AED pro qm.

Ausblick

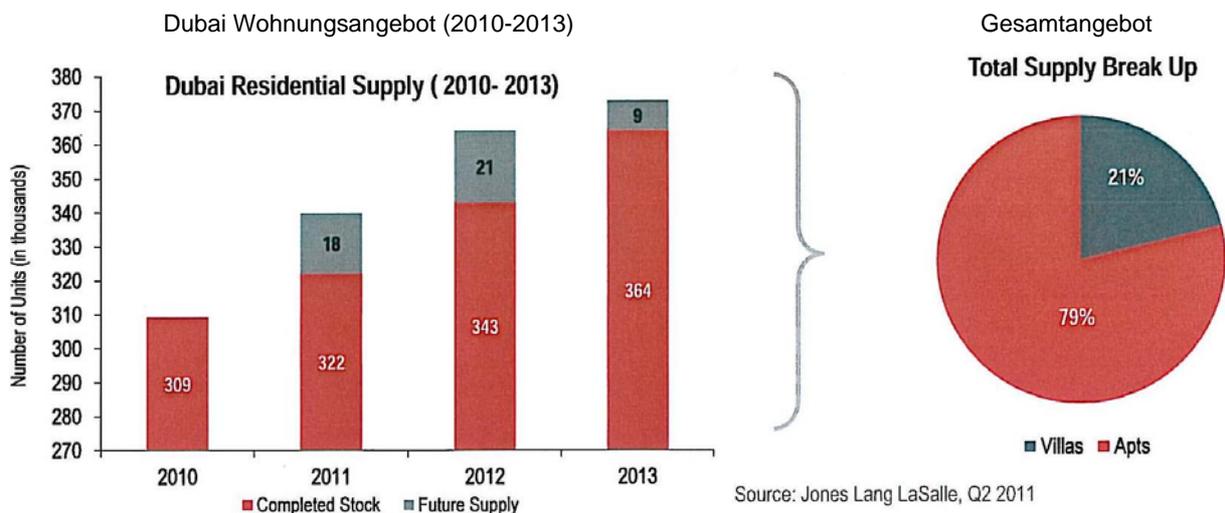
- Obwohl Mieten in einigen etablierten Gegenden einen kleinen Anstieg in diesem Quartal vorweisen können, gehen wir nicht davon aus, dass sich dies auf den gesamten Markt ausweiten wird. Ein erneuter Mietanstieg wird in den nächsten, traditioneller Weise ruhigeren Sommermonaten, nicht erwartet.
- Die allgemeinen Mieten auf dem Markt werden ihren Abwärtstrend fortsetzen, speziell auf dem Wohnungsmarkt, da neues Angebot in der zweiten Jahreshälfte 2011 in Dubai und Abu Dhabi auf den Markt kommen wird.
- Obwohl die durchschnittlich nachgefragten Mieten nicht signifikant in diesem Quartal gefallen sind, werden die Eigentümer zunehmend flexibler und bieten freies Wohnen für einen oder zwei Monate im Jahr, in weniger etablierten Wohngegenden an. Einige übernehmen die Kosten für die Klimaanlage und manche reduzieren die Mietnebenkosten.

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q2 2011**
 Datum **Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Momentanes und zukünftiges Angebot an Wohngebäuden

- Im zweiten Quartal 2011 wurden ungefähr 2.000 Einheiten in Dubai beendet. Dies erhöhte den totalen Bestand an Wohngebäuden auf 322.000 Einheiten. Die bedeutendsten Bauabschlüsse waren der der Mayfair Residency in Buisness Bay und des Silverene Towers in den Marinas.
- Voraussichtlich werden weitere 18.000 Einheiten bis Ende 2011 abgeschlossen. Dies bedeutet eine Erhöhung des totalen Bestands auf ungefähr 343.000 Einheiten bis Ende 2011. Dabei sind die größten Projekte, der Princes Tower (770 Einheiten) in den Marinas und ungefähr weitere 1.500 Einheiten in Jumeirah Village.
- Langsam fließt Liquidität zurück in die Bauindustrie. Zusätzlich hat Nakheel angekündigt, einige Hauptprojekte in den nächsten Monaten wieder in Gang zu setzen. Somit wurden einige Einzeleigentümerprojekte in den letzten beiden Quartalen wieder gestartet. Überwiegend Projekte in der Emirates Road, zwischen Dubailand und Al Warqa.



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

Villas, *Villen
 Apts, *Apartments

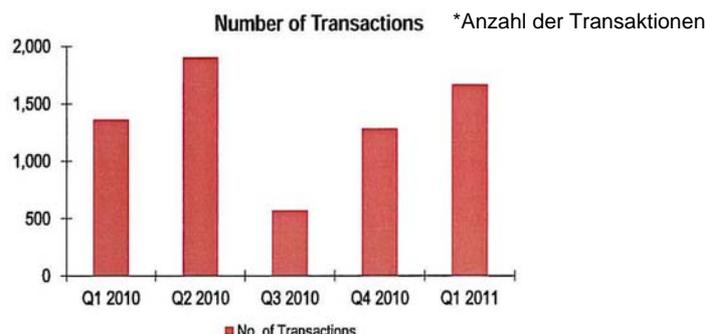
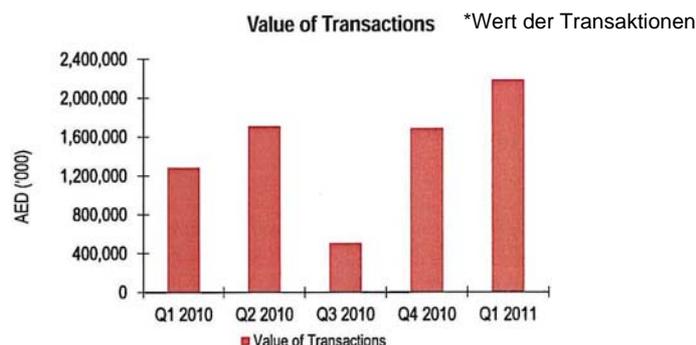
Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q2 2011**
 Datum **Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Verkaufstransaktionen auf dem Wohngebäudemarkt

- Merkwürdigerweise geben Makler und Kreditanbieter einen Anstieg von Verkaufsaktivitäten in einigen Sektoren an. Dies ist jedoch schwierig aufgrund dieser Firmenangaben zu bewerten, da es letztlich keine verlässlichen Angaben für Verkaufsaktivitäten in Dubai gibt.
- Von Reidin veröffentlichte Zahlen gehen von einem Anstieg des Transaktionswertes um 69 Prozent im Vergleich zur gleichen Zeit 2010 aus, während die Transaktionsanzahl hiernach um 22 Prozent gestiegen ist.
- Wie auch immer, diese Zahlen sind keine genaue Spiegelung der tatsächlichen Marktsituation, da es die Zahlen der Projektregistrationen und nicht die der Transaktionen berücksichtigt. Somit können die Zahlen vergangener Verkäufe berücksichtigt sein, die lediglich jetzt erst im Dubai Land Department registriert wurden. Somit kommt es eventuell zu einer Verzerrung der tatsächlichen Transaktionswerte im zweiten Quartal 2011.

Q1 2010 – Q1 2011 Wechsel		
Transaktionswert	69 %	↗
Transaktionszahl	22 %	↗

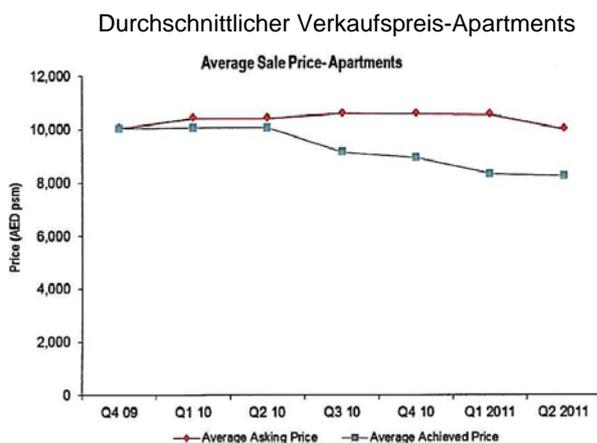


Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q2 2011**
 Datum **Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**

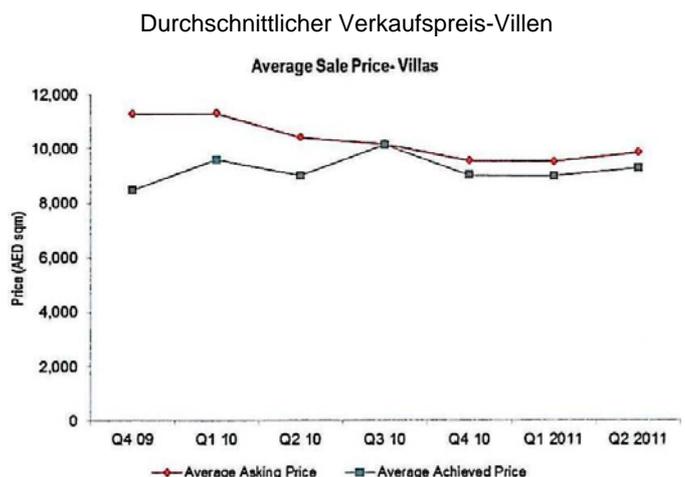


Verkaufspreise des Wohngebäudemarktes

- Im zweiten Quartal sind die durchschnittlich nachgefragten Preise für Wohnungen um 5 Prozent auf 9.988 AED pro qm gefallen, nachdem sie während der letzten drei Quartale relativ stabil waren. Die durchschnittlich erreichten Preise für Wohnungen sind geringfügig um 1 Prozent auf 8.234 AED pro qm gefallen.
- Die Schere zwischen den nachgefragten und erreichten Preisen für Wohnungen schließt sich langsam, der Unterschied liegt aber immer noch bei 20 Prozent.
- Im zweiten Quartal sind die durchschnittlich erreichten Preise für Häuser um 3 Prozent auf 9.257 AED pro qm gestiegen, während die nachgefragten Preise ebenso leicht gestiegen sind. Der Unterschied zwischen nachgefragten und erreichten Preisen blieb unverändert und liegt bei 6 Prozent. Der Anstieg bei den Häuserpreisen wurde hauptsächlich verursacht durch den Anstieg dieser bei hochwertigen Villen in erstklassiger Lage, wie Palm Jumeirah und Arabian Ranches.
- In erstklassigen Lagen hat sich im zweiten Quartal die Nachfrage für Wohnungen und für Häuser erhöht. Experten des Marktes berichten von steigendem Interesse in der MENA Region. Verursacht wurde dieses durch die politischen Unruhen, die eine positive Auswirkung auf den Immobilienmarkt von Dubai haben.



Source: Reidin.com, Jones Lang LaSalle, Q2 2011
 Note: Asking Prices are based on Jones Lang LaSalle's basket of properties



Source: Reidin.com, Jones Lang LaSalle, Q2 2011

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

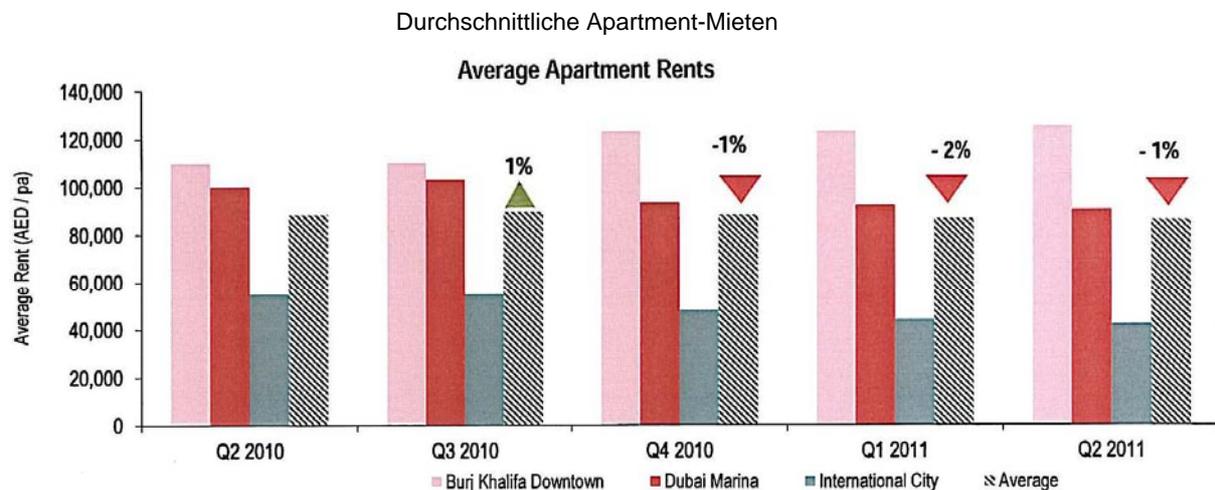
Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q2 2011**
 Datum **Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Entwicklung von Mieten im Wohnungssektor

Die Mieten von mittel- oder niedrigwertigen Wohnungen fallen weiterhin:

- Vom ersten Quartal 2011 zum zweiten Quartal 2011 um 1 Prozent.
- Vom zweiten Quartal 2010 zum zweiten Quartal 2011 um 3 Prozent.
- Im zweiten Quartal haben sich die Mieten in gut etablierten Gebieten, wie Burj Khalifa Downtown und Palm Jumeirah stabilisiert. Manche Eigentümer haben versucht, die nachgefragten Preise steigen zu lassen.
- In anderen Gegenden fallen die Mieten weiterhin. Eigentümer versuchen weitere Mietabfälle zu vermeiden, indem sie mietfreie Perioden anbieten (13 oder 14 Monate zum Preis von 12) oder die freie Nutzung der Klimaanlage möglich machen.



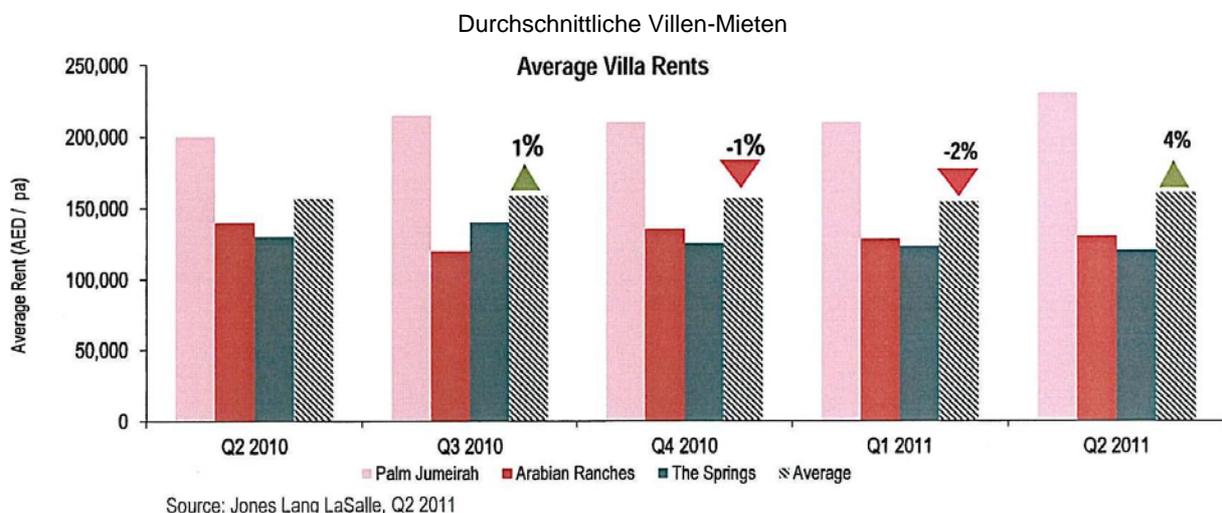
Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q2 2011**
 Datum **Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Entwicklung der Mieten im Villenbereich

Steigende Mieten bei hochwertigen Villen

- Häusermieten sind im zweiten Quartal 2011 um 4 Prozent gestiegen, hauptsächlich durch den Anstieg der Mieten in hochwertigen Gegenden, wie Palm Jumeirah und Arabian Ranches.
- Ein Abstieg vom zweiten Quartal 2010 zum zweiten Quartal 2011 um 2 Prozent.
- Der Anstieg der Häusermieten ist darauf zurückzuführen, dass kein neues Angebot in etablierten Gegenden auf den Markt gekommen ist.
- Die erwartete Erhöhung des Angebots von mittelwertigen Villen im weiteren Verlauf des Jahres und während 2012 wird voraussichtlich die Mieten später in 2011 weiter senken.



Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview Q2 2011**
 Datum **Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Der Wohngebäudemarkt zusammengefasst

Indikator	Niveau	Kommentar/Ausblick
Aktueller Wohngebäudebestand	322.000 Einheiten	79% Wohnungen, 21% Villen
Zukünftiges Angebot für 2011	18.000 zusätzliche Einheiten	Bauverzögerungen könnten zu Reduzierungen führen.
Durchschnittliche 2 Bett Wohnungsmieten	81.000 AED pro Jahr	Steigendes Angebot. Daher fallende Wohnungsmieten im zweiten Quartal 2011. 
Durchschnittliche 2 Bett Wohnungsverkaufspreise	4.400 - 15.600 AED pro qm	Während der Bestand stabil bleiben wird, werden die durchschnittlichen Preise weiter fallen in 2011. 
Durchschnittliche 3 Bett Villenmieten	160.000 AED pro Jahr	Mieten bleiben stabil in 2011, fallen jedoch aufgrund neuer Angebote in 2012 wahrscheinlich weiter. 
Durchschnittliche 3 Bett Villenverkaufspreise	7.000 - 15.100 AED pro qm	Preise bleiben voraussichtlich stabil oder steigen leicht in etablierten Gegenden. Die durchschnittlichen Preise in minderwertigen Gegenden fallen in 2012 voraussichtlich weiter. 

Quelle: Jones Lang LaSalle, Q2 2011

Diese freie, auszugsweise Übersetzung basiert auf dem entsprechenden Bericht von Jones Lang LaSalle "Dubai Real Estate Market Overview Q2 2011".

Die Veröffentlichung finden Sie unter folgendem Link: http://www.joneslanglasalle-mena.com/ResearchLevel1/JLL_DXB%20Real%20Estate%20Market%20Overview_Q2%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!