

Originaltitel **Residential hot spots stabilise Dubai property prices**
Datum **12.01.2011**
Quelle **The National**
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**

TheNational^{BETA}

- freie Übersetzung -

Die Immobilienpreise der Hot-Spots unter Dubai's Immobilien stabilisieren sich

Verfasst von: Bradley Hope <<http://www.thenational.ae/featured-content/authors/bradley-hope>>

Immobilien-Hot-Spots wie Dubai Marina tragen zu einer Preisstabilisierung der Immobilienpreise der Emirate bei. Jeff Topping / The National

Die Immobilienpreise in den "Lifestyle Regionen" der Emirate stabilisieren sich und dadurch entsteht ein zwei-Klassen-Markt, mit einigen, die in den letzten 2 Jahren die Hälfte Ihres Immobilienwertes verloren haben

Vor dem Zusammenbruch des Marktes Ende 2008, stiegen die Preise und Mieten gleichermaßen an, da sie sich nur aus der Sicht der Investoren, die entweder kauften oder verkauften, anpassten. Die Preise sind in Dubai mehr ein Spiegelbild der allgemeinen Immobiliennachfrage. Jetzt nach 2jährigen schwachen Aktivitäten und Umstrukturierungen, tauchen wieder Käufer in Dubai auf, die Häuser als gute Investition ansehen und einen gewissen „Lifestyle“ erwarten.

Dubai's Immobilienpreise verzeichneten im vierten Quartal des letzten Jahres im Vergleich zu den vorherigen drei Monaten, einen Rückgang von 2,4% in Apartment- und 5,1% in Villenverkäufen. Dies zeigten Datenauswertungen von Cluttons.

Regionen mit ausgereifter Infrastruktur und Einzelhandel, wie Old Town, Dubai Marina, Palm Jumeirah, The Meadows und The Greens erwiesen sich hierbei als widerstandsfähiger gegen den Preisabfall. Dies bestätigten diverse Immobilienmaklerunternehmen.

Leah James, ein Manager der Wohn- und Leasingsabteilung des Immobilienmaklerbüros Better Homes, sagte dass er vor vier Monaten ein Haus auf Jumeirah Islands für Dh270,000 (US\$73,509) pro Jahr vermietet hat. Jetzt liegen die derzeitigen Preise für eine vergleichbare Immobilie zwischen Dh320,000 und Dh350,000.

„Obwohl die Mieten dort gestiegen sind, heißt das nicht dass sie für diesen verlangten Preis wirklich vermietet werden.“, sagte er.

Jedoch ist dieser Anstieg ein Indiz dafür dass das grundsätzliche Angebot und die Nachfrage in den speziellen Regionen auch für die Stadt als Ganze gesehen werden können.

Aktivitäten an der Entwicklung der Peripherie der Emirate, wie Dubai Silicon Oasis und International City haben nachgelassen, als die Preise weiterhin sanken.

Billy Rautenbach, der ausführende Direktor der The Property Store agency, sagte dass sich sogar die Arbeiten an Jumeirah Village – einem mehr zentral gelegenem Objekt – abgekühlt haben.

„Dort gibt es keine Infrastruktur,“ sagte sie. „Derzeit ist es sehr schwer dorthin zu gelangen und auch wieder dort heraus. Sie müssen sich derart auf eine Mission begeben, um dort hin zu gelangen.“

Die Stabilisation der Preise in ausgewählten Nachbargebieten brachte ein ansteigendes Vertrauen der Kreditgeber. Die Lloyds Banking Group, eine der ersten Institutionen, die die Darlehen im November 2008 beim Eintritt der VAE-Krise zurückzogen, planen nun ein neues Programm für Immobilienkäufer.

Originaltitel **Residential hot spots stabilise Dubai
property prices**
Datum **12.01.2011**
Quelle **The National**
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**

TheNational^{BETA}

Zunächst wird es die Vermietung der Immobilien in den Shoreline Apartments auf der Palm Jumeirah und der Downtown in der Nähe der Burj Khalifa angehen, laut Aussagen eines Hypothekenberaters der Bank.

Elaine Jones, die Geschäftsführerin von Asteco sagte die Villenpreise der Palm Jumeirah hätten 2004er Niveaulevels aber würden zunehmend wieder ansteigen. „Die Villen auf der Palm sind nun in einem enormen Wachstum.“

Der Markt ist sich nun bewusst über die unterschiedlichen Qualitätsvariationen der Wohnungen in Dubai, einschließlich der Standardausführung, Ausstattung und der Lage. Die Preise für Jumeirah Beach Residence Apartments mit Meerblick haben sich deutlich stabilisiert, während die Villen mit minderwertigen Aussichten immer noch dem Preisverfall ausgesetzt sind.

“ Bestimmte Gebiete haben Ihren Tiefstand erreicht und ruhen jetzt dort, “sagte Ms Jones. Sie bezeichnete die neuen Käufer des Marktes als „ einen höchst kosmopolitischen Mix: Russen, Chinesen, Belgier, Niederländer, Franzosen, Griechen, Briten und Inder.“

“Dubai ist nicht so teuer wie es sein sollte, “ sagte sie. „ Dies lenkt zu wenig Personen in den Markt zurück.“

Originaltitel **Residential hot spots stabilise Dubai property prices**
Datum **12.01.2011**
Quelle **The National**
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**

TheNational^{BETA}

- Original -

Residential hot spots stabilise Dubai property prices

Bradley Hope <<http://www.thenational.ae/featured-content/authors/bradley-hope>>

Residential hotspots such as Dubai Marina are helping to stabilise the emirate's property prices. Jeff Topping / The National

Dubai property prices are stabilising in the emirate's "lifestyle locations" as a two-tier market emerges, with some homes losing about half of their value in the past two years.

Before the collapse of the market in late 2008, prices and rents moved in tandem because of the role played by speculators in buying and selling homes. Prices are more a reflection of overall demand for properties in Dubai. Now, after two years of depressed activity and restructuring, buyers are re-emerging in Dubai, looking for homes that will prove a good investment and offer a "lifestyle".

Dubai property prices declined by 2.4 per cent for apartments and 5.1 per cent for villas in the fourth quarter of last year compared with the previous three months, data from Cluttons show.

Locations with established infrastructure and retail, such as Old Town, Dubai Marina, Palm Jumeirah, The Meadows and The Greens, proved more resilient in both sale prices and rental rates, according to the estate agent.

Leah James, a manager of residential sales and leasing at the estate agency Better Homes, said she leased a home at Jumeirah Islands for Dh270,000 (US\$73,509) a year four months ago. Now, prices for similar homes are between Dh320,000 and Dh350,000.

"While rents there have risen, it doesn't mean they will lease for what many of the owners are asking," she said.

Still, one area experiencing a rise in rental rates is an indication that the principles of supply and demand are applying to individual neighbourhoods as well as the city as a whole.

Transactions at developments along the periphery of the emirate, such as Dubai Silicon Oasis and International City, have dried up, with prices dropping even further.

Billy Rautenbach, the managing director of The Property Store agency, said even Jumeirah Village - a more centrally located development - had cooled off.

"There is no infrastructure," she said. "It's actually hard to get into and out of. You have to plan a mission just to get in there."

The stabilisation of prices in select neighbourhoods has raised confidence among mortgage lenders. Lloyds Banking Group, one of the first major institutions to cut back its lending when the global crisis hit the UAE in November 2008, plans to launch a new programme for apartment buyers.

Originaltitel **Residential hot spots stabilise Dubai
property prices**
Datum **12.01.2011**
Quelle **The National**
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**

TheNational^{BETA}

Initially, it is focusing on lending for properties in the Shoreline Apartments on Palm Jumeirah and Downtown near the Burj Khalifa, according to a mortgage adviser at the bank.

Elaine Jones, the chief executive of Asteco, said prices for Palm Jumeirah villas had bottomed out at 2004 levels but were now on the rise again. "Palm villas are seeing an absolute growth now," she said.

The market has become aware of the differing quality of homes in Dubai, including standard of finish, amenities and location. Prices for the Jumeirah Beach Residence Apartments facing the sea have stabilised, while homes with inferior views are still dropping.

"Certain areas have bottomed out and are sitting comfortably," Ms Jones said. She described new buyers in the market as "the most cosmopolitan mix: Russian; Chinese; Belgian; Dutch; French; Greek; British; and Indian".

"[Dubai] is not as expensive as it used to be," she said. "That's leading to little flurries of people back into the market."