

Originaltitel **Price is right for Dubai dream**
Datum **08.03.2010**
Quelle **The National**
Sprache **englisch, deutsch** (frei übersetzt)

TheNational

Price is right for Dubai dream

Aimee Queenborough Smith always wanted to live on the Palm Jumeirah's Golden Mile but never thought she could afford it.

The mother of two and her entrepreneur husband looked at the rental prices when they were in a three-bedroom apartment in Dubai's Umm Suqeim district in 2008 and decided to stay where they were.

Two years later, it is a different story. The steady fall in property prices in the 18 months since the economic downturn has seen rents in some areas of Dubai decline by as much as 50 per cent.

For Mrs Queenborough Smith this has been excellent news. Late last year she and her family finally moved to a stunning three-bedroom apartment on the Palm for about the same amount of money that they had paid in Umm Suqeim. The average rent for a three-bedroom apartment on the Golden Mile is now about Dh170,000 (US\$46,284) a year, which is 30 per cent down from the peak price in 2008.

"It's just an exciting place to be at this time," she says. "We're near the sea, there's no traffic and it's easy to get on and off the island."

Two years ago, the picture was different. Property prices in exclusive parts of Dubai were on a par with London, while even budget homes were expensive to buy or rent.

At International City, a Nakheel housing development close to Dubai International Airport, a one-bedroom flat sold for about Dh670,000 at the peak of the boom in early 2008. Now a similar property will go for as little as Dh350,000, while rents are about Dh40,000 a year.

Even playgrounds previously reserved for the rich and famous, such as Nakheel's Palm Jumeirah, are becoming attractive options. Rents for villas and apartments on the island are down by about half since the fourth quarter of 2008, prompting tenants to upgrade their homes.

"There has been a big increase of people moving on to the Palm; they are able to afford the things they couldn't afford before," says Clare Reymond, a consultant at Edwards and Towers, a property agency.

But while activity in the rental market is brisk, estate agents say sales are still sluggish. When the palm-shaped man-made island was launched in 2002, the price of a "signature villa" with its own beach was Dh4.1 million. By the time the development was completed six years later, that price jumped to Dh16m. But when the economic downturn hit the Dubai property market the asking price almost halved to Dh8.5m.

"January was miserable, February didn't start much better, but now we're getting busy again; I've got five clients wanting to buy. Prices are stable," says Richard Pemberton, a consultant at Edwards and Towers.

Even so, declining prices have still not attracted buyers such as Clive Frost, who has been looking at villas on the Palm for a while.

Originaltitel **Price is right for Dubai dream**
Datum **08.03.2010**
Quelle **The National**
Sprache **englisch, deutsch** (frei übersetzt)

TheNational

Mr Frost, a businessman, moved to Dubai from the UK in the late 1980s and is waiting for prices to fall further before taking the plunge.

"I do still want to buy, but prices would have to be at least another 25 per cent less. In fact, in this market, they should actually be down to the price the property was originally sold for," he says.

Further inland, homes are selling close to original prices. Villas in the older areas of Dubai such as Emirates Hills, The Springs, The Lakes and Jumeirah Islands are becoming increasingly popular.

"It's as if we're going back to the old days," says Greg Antioch, a sales negotiator at Cluttons, a property consultant. "It's really the established, family communities that are doing well. Owners are relatively realistic about the prices, so they're taking the chance."

Mr Antioch sold four villas last month at The Lakes, where a four-bedroom home is Dh4m compared with as much as Dh8m in late 2007. Inquiries are picking up.

"It's right next to Emirates Hills, but smaller than the Meadows. The customer profile varies; one is a company looking to buy for its director, the other is a British family and an Indian investor looking to buy to rent," Mr Antioch adds.

But with bank lending still tight, today's buyers need to be cash-rich.

Dilip Daswani is the director of Capitol Real Estate, a Dubai brokerage that deals mainly with rental property, and a seasoned investor. He owns a villa in Arabian Ranches and two apartments in Downtown Burj Khalifa, which he rents out. He also has an apartment in Burj Khalifa, the tallest tower in the world, which he plans to sell when properties in the building are handed over to owners.

Right now, he is waiting before he buys more property.

"At the moment, things are very cheap, but the money is still a bit of a problem and banks are still not lending properly. But by the end of this year, I see things changing," he says. "But if I was to buy now, I would buy a villa in either Jumeirah Islands or Emirates Hills, or a flat in Old Town [Downtown Burj Khalifa]."

On the positive side, it has never been a better time to rent. "The people aren't new, they are just moving back to Dubai from other areas in the emirates because prices are much cheaper," Mr Daswani.

Among those people is Mrs Queenborough Smith, who has always dreamed of living by the sea. "We live somewhere that the whole world knows," she says. "It's iconic."

The neighbourhoods

The most popular places to live in Dubai if you are renting:

Palm Jumeirah, by Nakheel Properties

Price range: from Dh110,000 (US\$29,950) for a one-bed apartment to Dh400,000 for a four-bedroom penthouse.

Originaltitel **Price is right for Dubai dream**
Datum **08.03.2010**
Quelle **The National**
Sprache **englisch, deutsch** (frei übersetzt)

TheNational

Emirates Hills, by Emaar Properties

Price range: from Dh250,000 for a three-bedroom villa to Dh800,000 for a five-bedroom villa.

The Lakes, by Emaar Properties

Price range: from Dh150,000 for a three-bedroom villa to Dh400,000 for a five-bedroom villa.

- freie Übersetzung -

Der Preis erfüllt Duabi's Traum

08.03.2010

Aimee Queenborough Smith wollte immer schon auf der Palm Jumeirah's Golden Mile wohnen, hätte aber niemals erwartet, dass sie sich dieses wirklich leisten kann.

Die Mutter von zwei Kindern und ihr unternehmerischer Ehemann schauten sich 2008 die Verkaufspreise an, als sie in ihrem 3-Zimmer Appartement in der Umm Suqeim Region von Dubai lebten und sich damals entschlossen auch dort wohnen zu bleiben.

Nur 2 Jahre später ist dieses eine ganz andere Geschichte. Der Zustand der Immobilienpreise fiel in den letzten 18 Monaten durch den wirtschaftlichen Abschwung, die in manchen Gegenden Dubais mit einem 50 %igem Abfall verzeichnet wurden.

Für Frau Queenborough Smith waren dies hervorragende Nachrichten. Erst letztes Jahr bezog sie mit Ihrer Familie ein beeindruckendes 3-Zimmer-Appartement auf The Palm für denselben Mietwert, den sie auch in Umm Suqeim bezahlt haben. Die durchschnittliche Miete für ein 3-Zimmer-Appartement in der Golden Mile beträgt derzeit Dh 170.000 (US\$ 46.284) pro Jahr, ca. 30% weniger als der Anfangspreis in 2008. „Es ist derzeit einfach ein großartiger Ort um dort zu leben“, sagte sie. „ Wir sind ganz in Meeresnähe, hier ist kein Straßenverkehr und es ist so einfach diese Insel zu erreichen und zu verlassen.“

Noch vor 2 Jahren war das Bild komplett anders. Die Immobilienpreise der exklusiven Gegenden Dubais waren mit denen in London gleichgestellt, in denen sogar mittelmäßige Häuser sehr teuer zu kaufen oder mieten waren.

In International City, ein Nakheel Wohngebiet in der Nähe von Dubais Flughafen, ist ein 1-Zimmer-Appartement für Dh 670.000 verkauft worden, dies war die Spitze des Aufschwungs Anfang des Jahres 2008. Jetzt wird eine vergleichbare Immobilie für weniger als Dh 350.000 zu haben sein, da die Mieten bei Dh 40.000 pro Jahr liegen.

Selbst Gegenden, die eigentlich für die Reichen und Schönen reserviert sind, wie Nakheel's Palm Jumeirah, werden zu attraktiven Optionen. Die Mieten für Villen und Appartements auf der Insel sind seit dem vierten Quartal 2008 um die Hälfte gesunken, prompt verbessert die Miete ihre derzeitige Wohnlage.

Originaltitel **Price is right for Dubai dream**
Datum **08.03.2010**
Quelle **The National**
Sprache **englisch, deutsch** (frei übersetzt)

TheNational

„Es hat einen großen Ansturm auf die Wohnanlagen auf The Palm gegeben; Sie können sich nun Dinge leisten, die sie sich vorher nie hätten leisten können“, sagte Clare Reymond, ein Berater bei Edwards and Towers, einer Immobilienagentur.

Aber da die Aktivitäten auf dem Mietmarkt schnell sind, sagen Immobilienagenturen, dass die Verkäufe immer noch stockend verlaufen. Als der Bau der künstlich erstellten Insel in Palmgestalt in 2002 begann, betrug der Preis für eine Villa mit eigenem Strand Dh 4,1 Millionen.

Nach 6jähriger Bauphase, bis zur Fertigstellung, stieg der Preis auf Dh 16 Millionen. Aber nach dem der Wirtschaftsabschwung auch Dubai erreichte, halbierte sich der Immobilienpreis auf Dh 8,5 Millionen.

„Der Januar war miserabel, der Februar hat nicht viel besser gestartet, aber wir treten wieder in Aktion; ich habe allein 5 Kunden die kaufen möchten. Die Preise sind stabil“, sagte Richard Pemberton, ein Berater von Edwards and Towers.

Ebenso rücklaufende Preise haben neue Kunden wie Clive Frost, einen Geschäftsmann, angezogen, der bereits seit längerem nach Villen auf der Palm Ausschau gehalten hat. Herr Frost, der in den späten 80ern aus UK nach Dubai gekommen ist und auf einen weiteren Preisverfall wartete, bevor der Börsencrash eingetreten ist. „Ich möchte immer noch kaufen, aber die Preise müssten dafür erneut um weitere 25 % sinken. Eigentlich sollte dieser Markt aktuell bei den Originalverkaufspreisen liegen“, sagte er.

Weiter Inlands werden Häuser zu ursprünglichen Preisen oder in der Nähe dieser verkauft. Villen in den älteren Gegenden Dubai's – wie in Emirates Hills, The Springs, The Lakes and Jumeirah Islands – erfreuen sich wachsender Beliebtheit.

„Es ist, als würden wir zu alten Zeiten zurückkehren“, sagt Greg Antioch, ein Verkaufsvermittler bei Cluttons, einer Immobiliengesellschaft. „Es sind vor allem die bewährten Familiengemeinden, die sich gut machen. Die Besitzer sind relativ realistisch in Bezug auf die Preise, also nutzen sie die Chance.“

„Es liegt neben Emirates Hills, ist aber kleiner als Meadows. Der Kunde tritt in mehreren Facetten auf; der eine ist ein Unternehmen, was für seinen Chef sucht, der andere ist eine britische Familie und ein indischer Investor, die kaufen oder mieten wollen“, fügte Herr Antioch hinzu.

Aber da die Bankanleihen immer noch knapp sind, müssen die heutigen Käufer kapitalstark sein.

Dilip Daswani ist der Chef der Capitol Real Estate, eine Maklerfirma Dubai's, die mit saisonalen Investoren zu tun hat und hauptsächlich mit zu vermietenden Immobilien handelt.

Ihm gehört eine Villa in den Arabian Ranches und zwei Appartements in Downtown Burj Khalifa, die er vermietet. Er besitzt ebenfalls ein Appartement im Burj Khalifa, dem

Originaltitel **Price is right for Dubai dream**
Datum **08.03.2010**
Quelle **The National**
Sprache **englisch, deutsch** (frei übersetzt)

TheNational

höchsten Turm der Welt, welches er verkaufen möchte, wenn das Gebäude an die Besitzer übergeben wurde. Derzeit wartet er ab, bevor er weitere Immobilien kauft.

„Im Moment sind die Dinge sehr günstig, aber das Geld ist immer noch ein kleines Problem und die Banken haben das Geld auch nicht so locker sitzen. Aber Ende dieses Jahres sehe ich eine Wende“, sagt er.

„Aber wenn ich jetzt kaufen würde, würde ich eine Villa auf den Jumeirah Islands oder in den Emirates Hills oder eine Wohnung in der Old Town (Downtown Burj Khalifa) kaufen.“

Auf der positiven Seite ist dies die beste Zeit zu mieten.

„Die Menschen sind nicht neu in der Gegend, sie kommen nur aus anderen Regionen der Emirate zurück nach Dubai, da die Preise hier einfach unbestechlich gut sind“, sagte Herr Daswani.

Einer dieser Menschen ist Frau Queenborough Smith, die immer davon geträumt hat am Meer zu leben. „Wir leben dort und die ganze Welt weiß genau wo.“ sagte sie. „ Es ist ironisch.“

Die Nachbarn

Die populärsten Gebiete in Dubai um zur Miete zu wohnen sind:

Palm Jumeirah, von Nakheel Immobilien

Preisspanne: von Dh 110.000 (US\$ 29.950) für ein 1-Zimmer-Appartement bis hin zu Dh 400.000 für ein 4-Zimmer-Penthaus.

Emirates Hills, von Emaar Immobilien

Preisspanne: von Dh 250.000 für eine 3-Zimmer-Villa bis hin zu Dh 800.000 für eine 5-Zimmer-Villa.

The Lakes, von Emaar Immobilien

Preisspanne: von Dh 150.000 für eine 3-Zimmer-Villa bis hin zu Dh 400.000 für eine 5-Zimmer-Villa.