

Originaltitel **Tenant movement slows as Dubai rents stabilise**
Datum **05.05.2010**
Quelle **Emirates Business 24|7**
Sprache **englisch, deutsch (frei übersetzt)**

EMIRATES
Business 24|7

Tenant movement slows as Dubai rents stabilise

The shift of people from Sharjah and other emirates to Dubai is starting to wane.

By Shuchita KapurPublished

There has been a decline in people moving from Sharjah and other emirates to Dubai as the rental market here is stabilising, say real estate agents.

This was more of a trend last year as rents across Dubai fell substantially and residents from adjoining emirates who worked in Dubai moved here to take advantage of this, they add.

"There will still be tenants moving back to Dubai but the majority who were inclined to move have already done so," Kosta Giannopoulos, Manager Residential Sales and Leasing at Better Homes, told Emirates Business. "Tenants that went to Sharjah due to the affordability and then moved back to Dubai were still very price-conscious and so moved to areas such as Al Nahda, Al Warqaa and International City."

Agrees Vineet Kumar, Head of Leasing & Sales at Asteco Property Management. "The movement was higher last year and the majority of tenants moved to Discovery Gardens and buildings in Ghusais /Deira and select locations of Bur Dubai. However, the trend has softened now, as rents in Sharjah have also seen some correction," he added.

Jesse Downs, Director of Research and Advisory Services, Landmark Advisory, said people who moved were mainly those who worked in Dubai, but lived in Sharjah for the low rents.

"The majority of relocations to Dubai from Sharjah was in 2009. This wave was led by commuters working in Dubai, but living in Sharjah. Since then, landlords in Sharjah have adjusted to the new market reality and are more willing to negotiate.

"We do expect to see ongoing relocation in 2010, but at lower levels. Those Sharjah tenants relocating to Dubai in 2010 tend to migrate to the more affordable areas, but the precise location depends on where they work as well as housing and community preferences.

"The classic areas tend to be the older areas of Dubai like Deira, Bur Dubai and newer affordable locations like Mirdiff and International City. Some are moving to areas of New Dubai either as tenants or owner-occupiers, but these numbers are limited," she explained.

Giannopoulos said Sharjah is "experiencing a flight to quality" — people are more confident about moving into places that suit their needs better, so rents have stabilised in high-end properties in locations such as Al Khan around Al Qasba and the Buheira Corniche.



Originaltitel **Tenant movement slows as Dubai rents stabilise**
Datum **05.05.2010**
Quelle **Emirates Business 24|7**
Sprache **englisch, deutsch (frei übersetzt)**

EMIRATES
Business 24|7

- Freie Übersetzung -

Die Mieterfluktuation verlangsamt sich, da die Mieten in Dubai sich stabilisieren

Verfasst von Shuchita Kapur

Es gab auf dem Mietermarkt einen Rückgang der Personen, die von Sharjah und den anderen Emiraten nach Dubai zogen, als sich der Markt hier stabilisierte, sagen Immobilienmakler.

Dies war im letzten Jahr ein Trend geworden. Als die Mieten in Dubai erheblich gesunken waren und die Bewohner die in Dubai arbeiteten, hierhin zogen, um das Angebot zu nutzen, fügten sie hinzu.

“ Es wird immer noch Mieter geben, die zurück nach Dubai ziehen werden, aber die Mehrheit die dies vorhatten, haben dies bereits getan, “ sagte Kosta Giannopoulos, Manager Residential Sales und Leasing von Better Homes der Emirates Business. “ Mieter die aufgrund der Erschwinglichkeit nach Sharjah zogen und dann zurück nach Dubai kamen, sind immer noch sehr preispfindlich und bewegen sich so in Gegenden wie Al Nahda, Al Warqaa und International City.”

Dem stimmte Vineet Kumar, Head of Leasing & Sales bei Asteco Property Management zu. “ Die Bewegung war im letzten Jahr höher und die Mehrheit der Mieter zogen in Discovery Gardens, Gebäude in Ghusais /Deira und in einzelne Gebiete in Bur Dubai. Doch der Trend hat nun eine Schwächung angenommen, da die Mieten in Sharjah auch korrigiert wurden” fügte er hinzu.

Jesse Downs Director of Research and Advisory Services, Landmark Advisory, sagte, dass vor allem die Personen umziehen, die in Dubai arbeiten. Aber diese wohnen aufgrund der niedrigeren Mieten in Sharjah.

“Die Mehrheit von Standortwechseln von Sharjah nach Dubai fanden in 2009 statt. Diese Welle wurde von Pendlern, die in Dubai arbeiten, jedoch in Sharjah lebten, getrieben. Seit dem haben die Vermieter den Markt in Sharjah angepasst und sind eher zu Verhandlungen bereit.”

“Die klassischen Bereiche sind hierbei die älteren Gegenden wie Dubai Deira und Bur Dubai aber auch neu erschlossene wie Mirdiff und International City. Einige zieht es in Gegenden von New Dubai, die sich hier einmieten oder Eigentümer werden, jedoch sind diese eher begrenzt.” sagte sie.

Giannopoulos sagte: Sharjah “ erlebt eine Flut von Qualität” – die Personen sind vertrauensvoller sich in Gegenden niederzulassen, die ihren Ansprüchen mehr dienen, also haben sich die Mieten in den High-End Immobilien stabilisiert. Dies sind Gegenden wie Al Khan um Al Qasba und der Buheira Corniche.