

Originaltitel **Dubai's sliding rents spur tenant migration**  
Datum **21.08.2011**  
Quelle **ArabianBusiness.com**  
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**



## **Dubais fallende Mieten fördern die Abwanderung von Mietern aus den nördlichen Emiraten**

*Von Elizabeth Broomhall*

Ajman erlebte mit 28 Prozent innerhalb eines Jahres den stärksten Mietabfall.

Konkurrenz durch neu auf den Markt kommendes Eigentum lässt die Mieten in den nördlichen Vereinigten Emiraten in der zweiten Jahreshälfte fallen, berichtete der Immobilienberater CB Richard Ellis am Sonntag.

Die Wohnungsmieten in den Nordemiraten sind innerhalb eines Jahres um 18 Prozent gefallen. Die fallenden Mieten in Dubai verursachen eine anhaltende Migration von Mietern.

Die am schlimmsten betroffenen Emirate sind Ajman, das einen Mietabfall von 28 Prozent innerhalb eines Jahres aufweist und Umm al-Quwain, mit einem Mietabfall von 22 Prozent in der gleichen Zeit.

In Sharjah versuchen Eigentümer ihr Wohnungsangebot attraktiver zu machen, durch die Reduzierung der Mieten.



„Als sich die Konkurrenz verschärfte, haben einige Eigentümer in Sharjah damit begonnen, die Parkgebühr und die Kosten der Klimaanlage in ihre angebotene Miete mit einzuschließen“, schrieben Beobachter. „In einigen Fällen wurde auf die Zahlung von Provisionen bei der Wohnungsvermittlung verzichtet.“

Das Angebot von neuen Wohneinheiten wird voraussichtlich den Druck auf die Mieten verstärken. Projekte wie Ajman's Garden City und Julphar Towers in Ras Al Khaimah, die innerhalb der nächsten 18 Monate beendet werden, verursachen diesen Anstieg an Wohneinheiten überwiegend, so der Bericht.

Das Angebot ist weiterhin größer als die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, kommen neue Wohneinheiten auf den Markt, führt dies zu einer Mieterbewegung, weg von den alten und hin zu den neuen Gebäuden, meint CB Richard Ellis.

In Sharjah, sind die Büromieten um 22 Prozent in den ersten sechs Monaten des Jahres, von 430-860 AED pro Quadratmeter und Jahr im zweiten Halbjahr 2010 auf 300-700 AED pro Quadratmeter und Jahr im ersten Quartal 2011, gefallen.

„Der Gebrauch von entgegenkommenden Maßnahmen bei den Mieten im gewerblichen Bereich führt zu weiteren Anstrengungen den Bedarf zu bestimmen“, berichten Beobachter des Marktes. „Mieten in den nördlichen Emiraten bewegen sich derzeit zwischen 240 bis 700 AED pro Quadratmeter.“

Die fünf nördlichen Emirate der Vereinigten Arabischen Emirate haben weniger Kapitalprofite, wie Abu Dhabi mit seinem gewaltigen Ölreichtum und dem damit verbundenen Handel und Dubai mit seiner Entwicklung.

Der drittgrößte Ölexporteur der Welt verpflichtete sich im Februar dazu, 5,7 Milliarden AED (1,6 Milliarden US Dollar) in seine ärmeren Emirate – Ras Al Khaimah, Sharjah, Ajman, Fujairah und Umm al-Quwain – zu investieren, um das Wasser- und Elektrizitätsnetzwerk auszubauen, um Hauptstraßen anzulegen und Transportprojekte durchzuführen.

Hoffentlich wird diese Investition die steigende Zahl von Stromausfällen eindämmen, die in den Emiraten durch die wachsende Bevölkerung und den ansteigenden, das Angebot übertreffenden Bedarf verursacht werden.

Originaltitel **Dubai's sliding rents spur tenant migration**  
Datum **21.08.2011**  
Quelle **ArabianBusiness.com**  
Sprache **deutsch** (frei übersetzt), **englisch**



„Eine expandierende Population hat augenscheinlich die Kapazitäten der bestehenden Infrastruktur gesprengt“, berichteten Experten. „Die Investition von 5,7 Milliarden AED innerhalb der nächsten 5 Jahre wird helfen, die andauernden Probleme zu verringern.“

Das UN Entwicklungsprogramm berichtete im Juli, dass die wirtschaftlichen Unterschiede innerhalb der Vereinigten Arabischen Emirate die allgemeine Entwicklung bremsen und die Notwendigkeit aufzeigen, die Wirtschaftsstrategie der Golfstaaten zu überdenken.

Originaltitel **Dubai's sliding rents spur tenant migration**  
Datum **21.08.2011**  
Quelle **ArabianBusiness.com**  
Sprache **deutsch** (frei übersetzt), **englisch**



---

- englisch -

## **Dubai's sliding rents spur tenant migration**

*By Elizabeth Broomhall*

(Ajman saw the biggest decline in rental prices, with a 28% year-on-year fall)

Competition from new properties will see rental rates in the UAE's northern emirates tumble in the second half of the year, real estate consultancy CB Richard Ellis said on Sunday.

Lease rates in apartments across the northern emirates have dropped by 18 percent year-on-year, as Dubai's falling rents attract a sustained migration of residents.

The worst-hit emirates include Ajman, where rates have plunged 28 percent year-on-year, and Umm al-Quwain, which saw a 22 percent decline in the same period.

In Sharjah, landlords are resorting to incentives such as reduced rates to attract residents.

"As competition intensifies many landlords in Sharjah have started to include parking and chiller charges within their quoted lease rates," analysts wrote. "In some cases agent commissions on initial lettings are also being ignored."

Supply of new units is expected to intensify downward pressure on rents, with projects such as Ajman's Garden City and Julphar Towers in Ras Al Khaimah nearing completion in the next 18 months, the report said.

Demand also continues to lag supply in the commercial real estate market, as fresh units increase occupier movement away from older buildings, CB Richard Ellis said.

In Sharjah, office lease rates slipped 22 percent in the first six months of the year, from AED430-860 per sq m per annum in H2 2010, to AED300-700 per sq m per annum in H1 2011.

"The utilisation of residential accommodation for commercial purposes is also adding further strain to dedicated office spaces," analysts said. "Lease rates across the northern emirates currently range from [an annual] AED240-700 per sq m."

The UAE's five northern emirates have benefited less from capital Abu Dhabi's vast oil wealth or trade and property-fuelled development in business hub Dubai.

The world's third-largest oil exporter pledged in February to spend AED5.7bn (\$1.6bn) in its poorer emirates - Ras Al Khaimah, Sharjah, Ajman, Fujairah and Umm al-Quwain - to expand key water and electricity networks and fund major road and transport projects.

It is hoped the investment will cut the increasing number of blackouts seen in the emirates, as a growing population and increased electricity demand outstrips supply.

"An expanding population has seemingly outgrown the capabilities of the existing infrastructure," analysts said. "The allocation of AED5.7bn over the next five years will go some way to alleviating persistent problems."

The UN Development Programme said in July that economic disparities across the UAE were slowing development and showed a need to rethink the Gulf state's economic strategy.