

Originaltitel **Cheaper Dubai rents hit demand in Sharjah in Q3**

arabian
Business.com

Datum **16.10.2011**
Quelle **ArabianBusiness.com**
Sprache **deutsch** (frei übersetzt), **englisch**

Günstige Mieten in Dubai senken die Nachfrage in Sharjah im dritten Quartal

von *Andy Sambidge*

Asteco berichtete, dass die Wohnungsmieten um 5 % in Sharjah gefallen sind, **Mieter wandern in die angrenzenden Städte ab.**

Die Wohnungsmieten sind in Sharjah durchschnittlich um 5 Prozent im dritten Quartal dieses Jahres gefallen, berichtete Asteco in einer Veröffentlichung am Sonntag.

Häusermieten sind ebenfalls um durchschnittlich vier Prozent gefallen, aufgrund der niedrigen Nachfrage und der Tatsache, dass Mieter sich in neuere Gebäude mit besseren Einrichtungen eingemietet haben, so der Immobilienberater.



„Die Kombination der Sommerferien mit dem Ramadan resultierte in einer niedrigen Nachfrage und verstärkte den Druck auf die Eigentümer, den Mietern bessere Mieten oder Mietbedingungen anzubieten. Diese wiederum ließen die Mieten in Sharjah um durchschnittlich fünf Prozent sinken, in Abu Shghara fielen die Mieten dabei um 10 Prozent“, sagte Elaine Jones, Geschäftsführerin der Asteco Immobilienverwaltung.

Die Nachwirkungen der Neuorientierungen und der Bezahlbarkeit haben eine Mieterbewegung in das Nachbar-emirat Dubai in Gang gesetzt, sagte sie und fügte hinzu, dass dieser Trend verstärkt wurde, durch den Mietabfall in einigen Gegenden Dubais.

Der Asteco Report berichtete von angebotenen Anreizen, um neue Mieter anzuwerben oder die bestehenden zu halten. Dabei wird eine Mietzeit von 14 Monaten bei einer Zahlung von 12 Raten angeboten, auch auf die Zahlung einer Provision wird verzichtet.

Asteco sagte darüber hinaus, dass die Büromieten in Sharjah um durchschnittlich sechs Prozent im dritten Quartal 2011 gefallen sind. Zusätzlich denken einige Mieter darüber nach, ihren Standort nach Dubai zu verlagern, wo der durch die Registrierung anfallende Papierkram wesentlich weniger ist als in Shajah.

In den nördlichen Emiraten Ajman, Fujairah, Ras Al Khaimah und Umm Al Quwain bleiben die Mieten stabil, so der Report.

Laut Asteco werden die Mieten besonders in Fujairah und in Ras Al Khaimah erneut unter Druck geraten, da neue Wohngebäude momentan dabei sind, übergeben zu werden.

„Dies wird kurzfristig einen ungünstigen Effekt auf die Mieten, vor allem in Bezug auf die älteren Projekte haben“, so der Bericht.

Originaltitel **Cheaper Dubai rents hit demand in Sharjah in Q3**



Datum **16.10.2011**

Quelle **ArabianBusiness.com**

Sprache **deutsch** (frei übersetzt), **englisch**

- englisch -

Cheaper Dubai rents hit demand in Sharjah in Q3

by Andy Sambidge

Apartment rents in Sharjah declined by an average of five percent in the third quarter of this year, Asteco said in a report published on Sunday.

Villa rental values also fell by four percent on average as low demand and tenants relocating to newer buildings with better facilities took their toll, the real estate consultants said.

"With a combination of summer holidays and Ramadan which culminated in low demand putting pressure on landlords, tenants relocated for better rents and/or terms, causing apartment leasing rates in Sharjah to fall by five percent on average and up to 10 percent in the case of Abu Shghara," said Elaine Jones, CEO, Asteco Property Management.

The ripple effect of relocation and affordability also prompted tenant migration to the neighbouring emirate of Dubai, she said, adding that this trend was consistent with the decline in rental rates in certain areas of Dubai.

The Asteco report said landlords are increasingly offering incentives to attract or retain tenants, including 14-month lease terms, with 12 installments and no commission payments.

Asteco also said that office rents in Sharjah dropped by an average of six percent in the third quarter of the year, with some tenants opting to relocate to Dubai where property and registration paperwork is considerably less than in Sharjah.

In the northern emirates of Ajman, Fujairah, Ras Al Khaimah and Umm Al Quwain, overall rates remained stable, the report added.

Asteco said rental rates particularly in Fujairah and Ras Al Khaimah will come under renewed pressure as new residential developments are now in the process of being handed over.

"This will have an adverse effect on rates in the near term especially in the more mature projects," said the report.