

Originaltitel **Dubai house prices start to stabilise**  
Datum **11.04.2011**  
Quelle **The National**  
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**

**TheNational** BETA

## Dubai's Immobilienpreise stabilisieren sich weiterhin

Von Kevin Brass

Obwohl die Immobilienpreise in Dubai seit Anfang des Jahres um 7% zurückgegangen sind, sagen Experten, dass das Überangebot nur noch ein Jahr anhalten wird. Pawan Singh / The National

Aktuelle Daten zeigen, dass sich die Wohnungspreise in einigen Regionen stabilisieren und in anderen aber immer noch weiter absinken.

Insgesamt sind die Preise, nach einer Studie von Jones Lang LaSalle, seit Anfang des Jahres um 7% gesunken. Im Vergleich zum vorherigen Quartal sind die Villenpreise im ersten Quartal diesen Jahres um 6% abgesunken; so eine Immobilienberatung.

“Obwohl es in einigen Segmenten des Marktes der High-End-Wohnungseinheiten eine Stabilisation gibt, verzeichnet der gesamte Immobilienmarkt immer noch eine weitere Preisreduktion im Jahre 2011, begründet durch das Überangebot“, sagte Jones Lang LaSalle.

Aber es gibt einige positive Anzeichen für den Markt. Das zeigen gestern veröffentlichte Daten der Immobilienagentur Cluttons, welche eine Preisstabilität in einigen Nachbargebieten aufzeigt.

“Ich denke, es gibt Licht am Ende des Tunnels, aber es ist immer noch ein langer Weg und immer noch projektabhängig.“ sagte Steve Morgan, der Chef von Cluttons' VAE Büros.

Bald fertiggestellte, hochwertige Villen verzeichnen laut den letzten Daten von Clutton's einen besseren Erfolg als der gesamte Markt. Die Villenpreise in Projekten wie Arabian Ranches, Meadows und Palm Jumeirah haben “in den letzten 3 Monaten wenig bis gar keine Bewegung der Preisentwicklung gesehen, welches ein gutes Omen für die Erholung des Marktes ist“, berichtete Clutton's.

Andere Villenprojekte wie Victory Heights und MotorCity verzeichnen seit Ende letzten Jahres einen Abfall von 3,6%.

“Im Vergleich zu vorigen Perioden flachen die Senkungen allerdings deutlich ab“, sagte Herr Morgan.

Auf dem Wohnungsmarkt ist dies eine ganz andere Geschichte. Hier führt das weitere Überangebot zu sinkenden Preisen.

In günstigeren Wohnungsbauprojekten wie Discovery Gardens und International City sanken die Preise im ersten Quartal des neuen Jahres im Vergleich zu vorherigen Perioden um 8,9%, meldete Cluttons. Die Preise in exklusiveren Wohnungsbauprojekten wie Dubai Marina, The Old Town und Palm Jumeirah sanken jedoch nur um 3,7%.

Die Überangebotssituation auf dem Wohnungssektor wird auch noch ein Jahr lang anhalten, sagen Experten.

Mehr als 25.000 Einheiten werden noch dieses Jahr auf dem Markt kommen, prognostiziert Jones Lang LaSalle. Um 7.900 Einheiten werden bereits im ersten Quartal noch fertiggestellt werden.



Originaltitel **Dubai house prices start to stabilise**  
Datum **11.04.2011**  
Quelle **The National**  
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**

**TheNational**<sup>BETA</sup>

Bis Ende des Jahres werden die Wohnungen 79% des gesamten Immobilienbestandes in Dubai ausmachen, sagte Jones Lang LaSalle.

Ein Teil der Bewegung des Marktes ist eine "Flut zu Qualität", indem Käufer verstärkt in hochwertigere Wohnungen zu günstigeren Preisen tendieren.

Experten sagen voraus, dass es weitere Abfälle im Sommer geben wird. Dies ist historisch eine immer sehr langsam vorangehende Verkaufszahl in der Region. Aber die langfristigen Auswirkungen sehen gut aus, sagen sie.

Die Anzahl von Verkäufen sind im letzten Jahr im Verleich zu 2009 um 20% angestiegen. Der Wert der Verkäufe hat um 30% zugenommen, welches Immobiliendaten von Reidin aussagen. Dubai profitiert von der neuen Konkurrenz der Hypothekenvergabe, welches hilft den Umsatz zu erhalten.

"Neben Hypothekenraten zu niedrigen Konditionen bis zu 4,99% bieten Banken so günstige Gebühren und (zur Zeitreduzierung) Genehmigungsprozesse, die eine Lockerung des Marktes bringen sollen", sagte Cluttons.

Cluttons sieht desweiteren ein ansteigendes Interesse von GCC Staatsangehörigen, die ihr Geld aus Regionen mit politischen Unruhen abziehen. Die Anfragen "sind in den letzten Wochen signifikant angestiegen", sagte Morgan.

Dies hat sich nun noch nicht in den Verkaufszahlen wiedergespiegelt. Die ansässigen Käufer betrachten kommerzielle sowie wohnungsnützliche Immobilien. Sie sehen Dubai als "sicheren Hafen", sagte er.

Herr Morgan sagte, dass die Werte in vielen Nachbargebieten auch weiterhin abfallen werden, aber nicht so sehr wie in den vergangenen Jahren, als die Stände um 20 bis 30% abfielen.

"Für mich stabilisiert sich der Markt", sagte Herr Morgan.

Originaltitel **Dubai house prices start to stabilise**  
Datum **11.04.2011**  
Quelle **The National**  
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**

**TheNational** BETA

- englisch -

## Dubai house prices start to stabilise

*By Kevin Brass*

Although overall prices for apartments in Dubai have declined 7 per cent since the start of the year, analysts say the oversupply situation is likely to continue for at least a year. Pawan Singh / The National

New data shows residential prices in Dubai stabilising in some neighbourhoods, while other areas continue to decline.

Overall prices for apartments have declined 7 per cent since the start of the year, according to research by Jones Lang LaSalle. And villa values declined by 6 per cent in the first quarter compared with the previous quarter, the property consultancy said.

"Although there are pockets of stabilisation within Dubai's high-end residential sector, the overall residential market will continue to experience a situation of oversupply and prices are expected to decline further over the remainder of 2011," Jones Lang LaSalle said.

But there are some positive signs in the market, with data released yesterday from the property agency Cluttons showing prices in some neighbourhoods flattening out.

"I think there is light at the end of the tunnel, but it is still a long way off and still project specific," said Steve Morgan, the head of Cluttons' UAE office.

High-end villas are performing better than the overall market, according to Cluttons' latest data. Prices for villas in developments such as Arabian Ranches, Meadows and Palm Jumeirah have posted "little to no movement over the last three months, which bodes well for the recovery", Cluttons reported.

Other villa developments such as Victory Heights and MotorCity reported drops of 3.6 per cent from the end of last year, according to Cluttons.

"In broad-based terms the falls we've seen in the previous quarters are levelling off," said Mr Morgan.

But there's a different story in apartments, where an oversupply continues to drive down prices.

In less expensive apartment developments such as Discovery Gardens and International City, prices declined 8.9 per cent in the first quarter of the year compared with the previous period, according to Cluttons. But prices in higher-end apartment towers in Dubai Marina, The Old Town and Palm Jumeirah fell only 3.7 per cent in the quarter, according to Cluttons.

The oversupply situation in apartments is likely to continue for at least a year, analysts say.

More than 25,000 units are expected to come online this year, Jones Lang LaSalle forecast. About 7,900 units were completed in the first quarter of this year, it said.

By the end of the year, apartments are likely to represent 79 per cent of the residential stock in Dubai, Jones Lang LaSalle said.

Part of the movement in the market is a "flight to quality", as buyers take advantage of low prices to upgrade from lower-end neighbourhoods.

Originaltitel **Dubai house prices start to stabilise**  
Datum **11.04.2011**  
Quelle **The National**  
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**

**TheNational**<sup>BETA</sup>

Analysts forecast more decreases in the summer, a historically slow time for sales in the region. But the long-term outlook is improving, analysts say.

The number of transactions increased by 20 per cent last year compared with 2009, while the value of sales increased by 30 per cent, according to property data tracked by Reidin. Dubai is benefiting from new competition among mortgage lenders, which is helping to spur sales.

"As well as offering mortgage rates for as low as 4.99 per cent, banks are slashing arrangements fees and [reducing the time taken] to process approvals in an attempt to attract the limited market available," Cluttons said.

Cluttons is also seeing increased interest from GCC nationals looking to move money out of countries experiencing political turmoil, Mr Morgan said. Inquiries have "risen significantly in the last few weeks", Mr Morgan said.

Although that has not yet resulted in sales, regional buyers are looking at both commercial and residential property. They see Dubai as a "safe haven", he said.

Mr Morgan said values in many neighbourhoods would continue to decline this year, but not at the rate of past years, when values dropped by 20 to 30 per cent a year.

"To me it shows the market is stabilising," Mr Morgan said. ([kbrass@thenational.ae](mailto:kbrass@thenational.ae))