

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview
Q1 2011 und Q2 2011**
Datum **März, Mai 2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Eine Gegenüberstellung: Dubai Immobilien - Marktüberblick 1. und 2. Quartal 2011

Höhepunkte auf dem Markt

Q1 2011

Im ersten Quartal 2011 fielen die durchschnittlichen Mietwerte im Wohngebäudesektor weiter ab, jedoch nicht mehr so stark.

Die Verfügbarkeit von Krediten verbessert sich.

Die Regierung verbessert die Visabedingungen.

Q2 2011

Eine selektive Stabilisierung findet auf dem Wohngebäudemarkt statt.

Im zweiten Quartal sind Verkaufspreise und Mieten in ausgewählten, hochwertigen Villengegenden, wie Palm Jumeirah geringfügig gestiegen.

Der überwiegende Teil des Wohngebäudemarktes erfährt weiterhin einen Abfall von Preisen und Mieten.

Eigentümer werden zunehmend flexibler.

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview
Q1 2011 und Q2 2011**
Datum **März, Mai 2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Meilensteine des Marktes

Neues von Eigentum und Projekten

Q1 2011

- Die Lakeside Residences im Jumeirah Lake Tower bilden das erste vom RERA Tayseer Programm finanzierte Projekt.
- Nakheel hat die Bauarbeiten an einigen Wohngebäudeprojekten im Jumeirah Park, Al Furjan und Jumeirah Village wieder aufgenommen.

Q2 2011

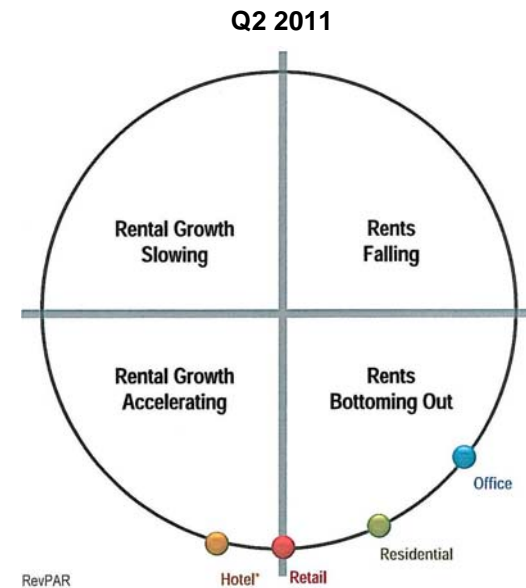
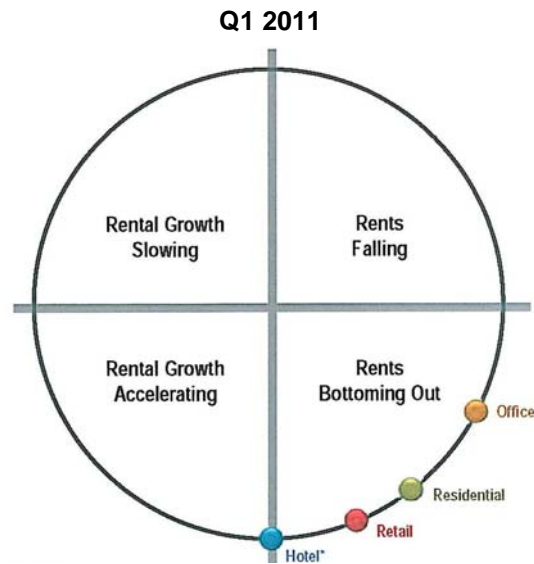
- Die Vereinigten Arabischen Emirate haben die Gewährung eines drei Jahre gültigen Visums für Immobilieninvestoren angekündigt.
- Nakheel hat die Fortsetzung einiger Großprojekte angekündigt.
- Die Behörde in Dubai hat die Durchführungsbedingungen für Bauträger zur Beendigung von Bauprojekten vereinfacht.
- RERA hat bis Mai 2011 die Stornierung von 217 Projekten angekündigt, dies wird zu einer Reduzierung der Angebotsmenge führen.

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview
Q1 2011 und Q2 2011**
 Datum **März, Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Dubai Mietuhr



* Hotellerie reflektiert die Bewegung der RevPAR
 Quelle: Jones Lang LaSalle

Rental Growth Slowing, *Mieten – verlangsamtes Anwachsen
 Rents Falling, *Mieten fallen
 Rents Bottoming Out, *Mieten auf dem Tiefpunkt
 Rents Growth Accelerating, *Mieten – beschleunigtes Anwachsen

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview
Q1 2011 und Q2 2011**
Datum **März, Mai 2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Überblick über den Wohngebäudemarkt in Dubai

Schlüsselpunkt: Angebot

Q1 2011

- Ungefähr 7.900 Einheiten wurden im ersten Quartal 2011 abgeschlossen. Dies erhöhte den Bestand an Wohngebäuden auf zirka **317.000 Einheiten**. Es wird angenommen, dass weitere 20.700 Einheiten in den Quartalen 2 bis 4 in 2011 beendet werden.
- Einige wichtige Wohnungsbauprojekte wurden wieder aufgenommen und werden voraussichtlich im Jahr 2012 beendet.
- Weiteres Angebot könnte sich 2012 oder später einstellen, wenn mehr Projekt in das RERA Tayseer Programm aufgenommen werden.

Q2 2011

- Im zweiten Quartal 2011 wurden ungefähr 2.000 Einheiten abgeschlossen. Dies erhöhte den absoluten Bestand auf **322.000 Einheiten**.
- Voraussichtlich werden weitere 18.000 Einheiten in den beiden kommenden Quartalen abgeschlossen.
- RERA hat die Stornierung von 217 Projekten angekündigt.

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview
Q1 2011 und Q2 2011**
Datum **März, Mai 2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Schlüsselpunkt: Nachfrage

Q1 2011

- Reidin (Real Estate Information) vermutet den Anstieg des Transaktionswertes im Wohngebäudebereich bei 30 Prozent im Jahr 2010 (im Vergleich zum Jahr 2009).
- Reidin berichtet weiterhin von einem Anstieg der Transaktionszahl um 20 Prozent im Jahr 2010, im Vergleich zum Jahr 2009.
- Eine allgemeine Beruhigung der Mietkonditionen könnte zu einem weiteren Anstieg der Verkaufsaktivitäten während 2011 führen.
- Das Interesse privater Investoren zeigte der Verkauf eines insgesamt fertig gestellten Gebäudes in JBR, Bahar 4 von der Dubai Property Group an einen lokalen, privaten Investor.

Q2 2011

- Die Verbesserung von Mietvereinbarungen und die Unruhen in einigen Teilen von MENA haben die Nachfrage nach Villen in guten Lagen in die Höhe getrieben.
- **Die letztlich angekündigte Visaverlängerung auf 3 Jahre für auswärtige Käufer von Wohneigentum wird die Nachfrage erhöhen.**
- Von Reidin veröffentlichte Zahlen zeigen, dass der totale Wert der **Transaktionen auf dem Wohnungsmarkt im zweiten Quartal 2011 um 69 Prozent** im Vergleich zum 1. Quartal 2010 **gestiegen** ist.

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview**
Q1 2011 und Q2 2011
 Datum **März, Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Schlüsselpunkt: Ausgestaltung

durchschnittliche Wohnungsmieten		
	Q1	Q2
Jahresvergleich (gleiche Zeit Vorjahr)	5 % ↓	3 % ↓
Quartalsvergleich (vorangegangenes Quartal)	2 % ↓	1 % ↓
Höchste Verluste im niedrigsten Segment		

durchschnittliche Villenmieten		
	Q1	Q2
Jahresvergleich (gleiche Zeit Vorjahr)	12 % ↑	4 % ↑
Quartalsvergleich (vorangegangenes Quartal)	2 % ↑	
Beste Stabilisierung im obersten Segment		

durchschnittliche Wohnungspreise		
	Q1	Q2
geforderte Preise	10.540 AED/qm (stabil)	9.989 AED/qm = ↑ 5 %
erzielte Preise	8.310 AED/qm = ↓ 7 %	8.234 AED/qm = ↓ 1 %

durchschnittliche Villenpreise		
	Q1	Q2
geforderte Preise	stabil	geringfügig gestiegen
erzielte Preise	9.500 AED/qm = ↓ 6 %	9.257 AED/qm = ↑ 3 %

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview
Q1 2011 und Q2 2011**
Datum **März, Mai 2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Schlüsselpunkt: Ausblick

Q1 2011

- Der allgemeine Wohngebäudemarkt weiterhin mit einem Überangebot und weiter fallenden Preisen im Jahr 2011 rechnen müssen.
- Mieten werden wahrscheinlich ihren Abwärtstrend im Jahr 2011 fortsetzen.
- Die Kreditvergabe bleibt ein Schlüsselfaktor der Markterholung. Es werden mehr liquide Mittel verfügbar sein

Q2 2011

- Ein erneuter Mietanstieg wird in den nächsten, traditioneller Weise ruhigeren Sommermonaten, nicht erwartet.
- Die allgemeinen Mieten auf dem Markt werden ihren Abwärtstrend fortsetzen.
- Eigentümer werden zunehmend flexibler.

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview
Q1 2011 und Q2 2011**
Datum **März, Mai 2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Momentanes und zukünftiges Angebot an Wohngebäuden

Q1 2011

- Ungefähr 7.900 Einheiten wurden im ersten Quartal 2011 fertiggestellt, was den absoluten, momentanen Bestand auf **317.200 Einheiten** erhöht.
- Weitere 20.000 Einheiten werden voraussichtlich bis Ende 2011 fertig gestellt, was den totalen Bestand von Wohngebäuden bis **Ende 2011 auf 338.000 erhöhen** wird. Dabei werden Wohnungen bis Ende 2011 79 Prozent des gesamten Bestands umfassen.
- Nakheel hat die Wiederaufnahme einiger seiner abgebrochenen Projekte angekündigt. Ebenso wurde das erste Projekt, welches unter dem RERA Tayseer Programm finanziert wird, angekündigt.

Q2 2011

- Im zweiten Quartal 2011 wurden ungefähr 2.000 Einheiten in Dubai beendet. Dies **erhöhte** den totalen Bestand an Wohngebäuden auf **322.000 Einheiten**.
- Voraussichtlich werden weitere 18.000 Einheiten bis Ende 2011 abgeschlossen. Dies bedeutet eine Erhöhung des totalen Bestands auf ungefähr **343.000 Einheiten bis Ende 2011**.
- Langsam fließt Liquidität zurück in die Bauindustrie.

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview
Q1 2011 und Q2 2011**
 Datum **März, Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**

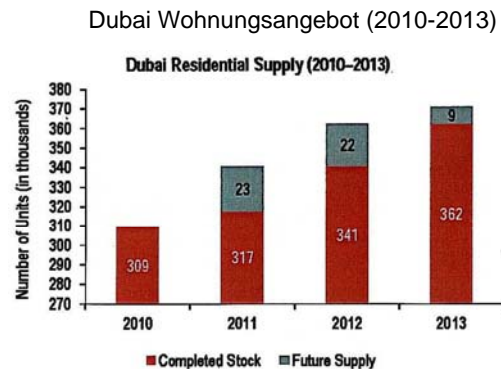


Real value in a changing world

Momentanes und zukünftiges Angebot an Wohngebäuden 2011

Q1

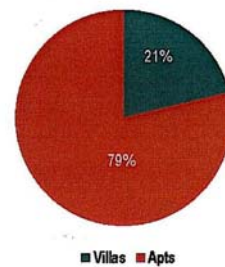
Q2



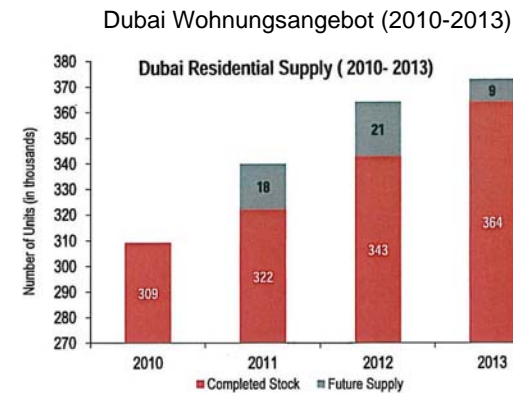
Source: Jones Lang LaSalle, Q1 2011

Gesamtangebot

Total Supply Break Up



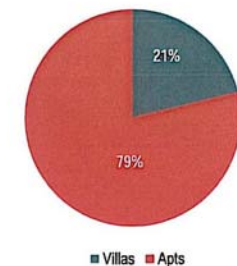
Source: Jones Lang LaSalle, Q1 2011



Source: Jones Lang LaSalle, Q2 2011

Gesamtangebot

Total Supply Break Up



Completed Stock, *fertiggestellte Einheiten
 Future Supply, *künftiges Angebot

Villas, *Villen
 Apts, *Apartments

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview
Q1 2011 und Q2 2011**
 Datum **März, Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Verkaufstransaktionen auf dem Wohngebäudemarkt 2011

Q1

Q4 2009 – Q4 2010 Wechsel		
Transaktionswert	30 %	↗
Transaktionszahl	20 %	↗

Q2

Q1 2010 – Q1 2011 Wechsel		
Transaktionswert	69 %	↗
Transaktionszahl	22 %	↗

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview**
Q1 2011 und Q2 2011
 Datum **März, Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Verkaufspreise des Wohngebäudemarktes 2011

Wohnungen		
	Q1	Q2
Geforderte und erreichte Preise (Spanne bzw.Schere)	20 %	20 %
Tendenz	erweitert sich	schließt sich
geforderte Preise	10.540 AED/qm (stabil)	9.989 AED/qm = ↓ 5 %
erzielte Preise	8.310 AED/qm = ↓ 7 %	8.234 AED/qm = ↓ 1 %

Villen		
	Q1	Q2
Geforderte und erreichte Preise (Spanne bzw.Schere)	6 %	6 %
Tendenz	geringer als bei Wohnungen	unverändert
geforderte Preise	unverändert	geringfügig gestiegen
erzielte Preise	8.960 AED/qm = ↓ 6 %	9.257 AED/qm = ↑ 3 %

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview
Q1 2011 und Q2 2011**
 Datum **März, Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Entwicklung von Mieten im Wohnungssektor 2011

Q1

Die Mieten von mittel- oder niedrigwertigen Wohnungen fallen weiterhin:

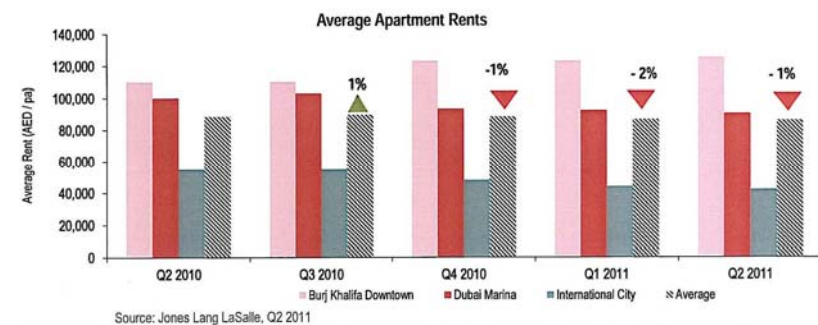
- Abfall um 2 Prozent vom vierten Quartal 2010 zum ersten Quartal 2011.
- Abfall um 5 Prozent vom ersten Quartal 2010 zum ersten Quartal 2011.

Q2

Die Mieten von mittel- oder niedrigwertigen Wohnungen fallen weiterhin:

- Vom ersten Quartal 2011 zum zweiten Quartal 2011 um 1 Prozent.
- Vom zweiten Quartal 2010 zum zweiten Quartal 2011 um 3 Prozent.
- **Im zweiten Quartal haben sich die Mieten in gut etablierten Gebieten stabilisiert.**

Durchschnittliche Apartment-Mieten



Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview**
Q1 2011 und Q2 2011
 Datum **März, Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Vergleich der Mieten-Entwicklung im Wohnungs- und Villenbereich 2011

Mieten Wohnungen		
	Q1	Q2
Vergleich zum vorangegangenen Quartal	2 % ↓	1 % ↓
Vergleich zum Vorjahr (gleiches Quartal)	5 % ↓	3 % ↓

Mieten Villen		
	Q1	Q2
Vergleich zum vorangegangenen Quartal	2 % ↓	4 % ↑
Vergleich zum Vorjahr (gleiches Quartal)	12% ↓	2 % ↓

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview
Q1 2011 und Q2 2011**
 Datum **März, Mai 2011**
 Quelle **Jones Lang LaSalle**
 Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Der Wohngebäudemarkt zusammengefasst Q1 / Q2

Kommentar/Ausblick	Niveau	Q1	Indikator	Q2	Niveau	Kommentar/Ausblick
Q1			Q2			
79% Wohnungen, 21% Villen	317.200 Einheiten	Aktueller Wohngebäudebestand		322.000 Einheiten	79% Wohnungen, 21% Villen	
Bauverzögerungen u. -stornierungen durch RERA könnten diese Zahl senken.	28.700 zusätzliche Einheiten	Zukünftiges Angebot (2011-2012)	Zukünftiges Angebot 2011	18.000 zusätzliche Einheiten	Bauverzögerungen könnten zu Reduzierungen führen.	
Mieten werden wahrscheinlich 2011 sinken, aufgrund neuer Angebote. 	83.000 AED pro Jahr	Durchschnittliche 2 Bett Wohnungsmieten		81.000 AED pro Jahr	Steigendes Angebot. Daher fallende Wohnungsmieten im zweiten Quartal 2011. 	
Während das Angebot stabil angenommen wird, fallen die Preise 2011 weiter. 	415 bis 1.500 AED/sqft (ca. 4.500 bis 16.100 AED/qm)	Durchschnittliche 2 Bett Wohnungsverkaufspreise		4.400 - 15.600 AED/qm	Während der Bestand stabil bleiben wird, werden die durchschnittlichen Preise weiter fallen in 2011. 	
Mieten scheinen 2011 stabil zu bleiben, könnten 2012 aufgrund neuer Angebote weiter fallen. 	150.000 AED pro Jahr	Durchschnittliche 3 Bett Villenmieten		160.000 AED pro Jahr	Mieten bleiben stabil in 2011, fallen jedoch aufgrund neuer Angebote in 2012 wahrscheinlich weiter. 	
Während der Bestand gleich bleibt, werden Verkaufspreise 2011 weiter fallen. 	650 bis 1.300 AED/sqft (ca. 7.000 bis 14.000 AED/qm)	Durchschnittliche 3 Bett Villen Verkaufspreise		7.000 - 15.100 AED/qm	Preise bleiben voraussichtlich stabil oder steigen leicht in etablierten Gegenden. Die durchschnittlichen Preise in minderwertigen Gegenden fallen in 2012 voraussichtlich weiter. 	

Sofern im Originaltext Angaben in AED/sqft enthalten waren, wurden diese entsprechend umgerechnet (Basis: 1 sqft = ca. 0,093 qm).

Originaltitel **Dubai Real Estate Market Overview
Q1 2011 und Q2 2011**
Datum **März, Mai 2011**
Quelle **Jones Lang LaSalle**
Sprache **deutsch, frei übersetzt**



Real value in a changing world

Diese freie, auszugsweise Übersetzung und Zusammenstellung basiert auf den entsprechenden Berichten von Jones Lang LaSalle "Dubai Real Estate Market Overview ..." für das erste und zweite Quartal 2011.

Die Veröffentlichungen finden Sie unter folgenden Links:

http://www.joneslanglasalle-mena.com/ResearchLevel1/JLL_DXB%20RE%20MKT%20Overview_Q1%202011.pdf

http://www.joneslanglasalle-mena.com/ResearchLevel1/JLL_DXB%20Real%20Estate%20Market%20Overview_Q2%202011.pdf

Diese freie, auszugsweise Übersetzung ist ausschließlich zum internen Gebrauch bestimmt. Eine Weitergabe bzw. anderweitige Verwendung ist nur mit schriftlicher Genehmigung von Jones Lang LaSalle statthaft!