

06.10.2010

Office supply glut could force rent-free deals

Wednesday, 06. October 2010 by Claire Ferris-Lay

Landlords of commercial property in less desirable areas of Dubai could soon be forced to offer rent-free contracts to woo tenants in and alleviate the burden of service fees.

Vacant commercial space on the outskirts of the emirate is expected to remain empty as 40 million sq ft of office space enters the market by 2011, leaving landlords saddled with service charges, said industry analyst Nicholas Maclean.

“I think some landlords are close to agreeing terms whereby they give a rent-free period for three and five years so the liability for service charges is taken away from them. I think we will be there by the end of this year,” Nicholas Maclean, managing director of the international property consultant CB Richard Ellis, told Arabian Business.

Vacancy rates are particularly high – around 80 percent- in the peripheral areas of the emirate such as Jumeirah Lakes Towers, Dubai Silicon Oasis and Tecom, Maclean said.

“It’s in the extremes of the marketplace so those schemes which are beyond junction four on the Sheikh Zayed Road or those buildings which are beyond the city environments, not Silicon Oasis but some of the clusters of accommodation surrounding it.

“I don’t otherwise see where demand is going to come from there such as is the quantity of space within the centre of the marketplace,” he said.

Rents across Dubai have plummeted since the onset of the global financial crisis and a flood of new supply has left many buildings empty. Last month, property consulting firm Jones Lang LaSalle said vacancy rates for commercial property was at 38 percent city-wide.

Büroüberangebot könnte zu mietfreien Geschäften zwingen

Mittwoch, 06. Oktober 2010, von Claire Ferris-Lay

Die Vermieter von gewerblichen Immobilien in weniger gefragten Gegenden von Dubai könnten sich schon bald gezwungen sehen, Mieter mit mietzinsfreien Verträgen anzulocken, um die Belastung durch die Wartungsgebühren zu verringern.

Nach Ansicht des Branchenanalysten Nicholas Maclean werden zahlreiche leerstehende Gewerbeflächen am Rande des Emirats voraussichtlich weiterhin ungenutzt bleiben, wenn bis zum Jahr 2011 Büroräume mit einer Gesamtfläche von mehr als 3,7 Millionen Quadratmetern auf den Markt kommen. Die Vermieter würden hierdurch auf den Wartungsgebühren sitzen bleiben.

„Ich glaube, dass einige Vermieter kurz davor stehen, den Mietern in ihren Verträgen eine mietzinsfreie Zeit von drei bis fünf Jahren einzuräumen, um sich der Belastung durch die Wartungsgebühren zu entledigen“, erklärte Nicholas Maclean, Geschäftsführer der internationalen Immobilienberatungsfirma CB Richard Ellis, gegenüber Arabian Business. „Diese Entwicklung dürfte bis zum Jahresende eingetreten sein.“

Besonders hohe Anteile (ca. 80 Prozent) von leerstehenden Immobilien sind Maclean zufolge in den Randgebieten des Emirats zu verzeichnen, also z. B. in Jumeirah Lakes Towers, Dubai Silicon Oasis und Tecom.

„Diese Situation besteht in den Außenbereichen des Marktes, also in Projekten, die hinter der Ausfahrt 4 der Sheikh Zayed Road angesiedelt sind, oder auch in den Gebäuden jenseits des Stadtgebiets – nicht Silicon Oasis, aber einige Ballungsgebiete mit Wohnungen in der Umgebung“, erklärte Maclean.

„Angesichts des großen Immobilienangebots im Zentrum des Marktes kann ich für diese Gegenden keinen potenziellen Bedarf erkennen.“

Die Mieten sind seit Beginn der weltweiten Finanzkrise in ganz Dubai drastisch gesunken, während zugleich zahlreiche neue Immobilien auf den Markt kamen. Dies hat zu einem hohen Anteil leerstehender Objekte geführt. Im letzten Monat bezifferte die Immobilienberatungsfirma Jones Lang LaSalle den Anteil der leerstehenden gewerblichen Immobilien im Stadtgebiet auf 38 Prozent.

“Some landlords I’m sure will offer [rents] just to cover the service charges but that’s not necessarily something we are seeing as yet,” Craig Plumb, head of research for the MENA region at Jones Lang LaSalle said.

“It’s difficult to see what landlords can do. Most of the demand is for the more desirable areas,” he added. “Even dropping the rents to very low levels doesn’t guarantee you are going to attract any tenants because tenants are willing to pay more for better quality space.”

Ian Gladwin, CEO Middle East for property consultant Cluttons, said landlords with vacant property needed to take a long term view.

“If I was a landlord and owned office space [in Jumeirah Lake Towers], I would make it easy for someone to move in, so I would carry out a reasonable fit-out, and then try and get it leased, even if it’s only a case of paying a nominal rent for the first two years,” he said.

„Einige Vermieter werden mit Sicherheit [Mietpreise] anbieten, mit denen sie lediglich die Wartungsgebühren decken können; aber momentan können wir eine solche Entwicklung noch nicht beobachten“, erklärte Craig Plumb, Forschungsleiter für die MENA-Region von Jones Lang LaSalle.

„Es lässt sich schwer abschätzen, wie die Vermieter vorgehen werden. Die stärkste Nachfrage konzentriert sich auf die beliebteren Gebiete“, erklärte er. „Selbst mit extrem ermäßigten Mieten zieht man nicht unbedingt Mieter an, denn viele Mieter sind bereit, für höherwertige Objekte mehr zu zahlen.“

Ian Gladwin, Vorsitzender der Nahost-Abteilung der Immobilienberatung Cluttons, erklärte, dass Vermieter mit leerstehenden Objekten langfristig planen müssten.

„Wenn ich ein Vermieter mit Büroräumen [in Jumeirah Lake Towers] wäre, würde ich den potenziellen Mietern die Entscheidung einfach machen. Ich würde für eine vernünftige Ausstattung sorgen und mich anschließend um Mieter bemühen, selbst wenn ich während der ersten beiden Jahre nur unbedeutende Mieteinnahmen erziele“, erklärte er.