

14.10.2010

## Burj Khalifa luxury homes' rents cut on lack of tenants - by Bloomberg

Thursday, 14. October 2010

Rents for luxury apartments in Dubai's Burj Khalifa, the world's tallest tower, have been slashed by as much as 40 percent after the owners failed to find tenants, according to a broker that's marketing the homes.

The cost of renting a studio with floor-to-ceiling windows, marble and wooden floors has dropped to 6,666 dirhams (\$1,815) a month, while a one-bedroom apartment is available for AED10,000, Better Homes said. Two-bedroom homes are going for 15,833 dirhams.

Nine months after Burj Khalifa was inaugurated with a water-and-firework display, about 825 of the tower's 900 apartments remain unoccupied, said Laura Adams, a residential sales and leasing adviser at Dubai-based Better Homes. The building is within walking distance of The Address, which offers serviced apartments at similar rates.

"It was clear they wouldn't move at market prices as they were competing with the Address next door," Adams said in an e-mailed response to questions. The Address is operated by Emaar Properties PJSC, the company that built Burj Khalifa.

Owners of apartments at Burj Khalifa also pay an annual service charge of 53 dirhams a square foot for the maintenance of communal areas such as gyms and swimming pools, Adams said. Her company is helping to find tenants for about 20 percent of the apartments.

Emaar sold 90 percent of the homes in the tower before the January opening. The building also has 144 Armani-branded residences, 37 floors of office space and 160 hotel rooms. It houses Armani's first hotel and an observation deck on the 124th floor.

During the five years of construction, Dubai went from the world's best performing property market to the worst. The collapse of global credit markets led to price declines of more than 50 percent and the cancellation of nearly half of the real-estate projects planned in the emirate.

## Mietsenkung für Luxuswohnungen im Burj Khalifa wegen Mietermangels - von Bloomberg

Donnerstag, den 14. Oktober 2010

In Dubai wurden die Mieten für Luxuswohnungen im Burj Khalifa, dem höchsten Gebäude der Welt, um bis zu 40 Prozent gesenkt, weil die Eigentümer keine Mieter finden können.

Wie das mit der Vermarktung der Wohnungen beauftragte Maklerbüro Better Homes bekanntgab, ist die Miete für ein Studio mit Fenstern vom Boden bis zur Decke und mit Marmor- und Holzfußboden auf 6.666 Dirham (1.815 USD) gesunken; eine Einzimmerwohnung ist für 10.000 Dirham erhältlich und eine Zweizimmerwohnung für 15.833 Dirham.

Neun Monate nachdem Burj Khalifa mit einem Schauspiel aus Wasserspielen und Feuerwerk eingeweiht wurde, stehen ca. 825 der 900 Wohnungen des Hochhauses noch immer leer, erklärte Laura Adams, Vermietungs- und Leasing-Beraterin für Better Homes in Dubai. Das Gebäude befindet sich in Fußnähe von The Address, in dem möblierte Apartments mit Hotelservice zu ähnlichen Preisen angeboten werden.

„Es war klar, dass sich mit Marktpreisen keine Umsätze erzielen ließen, da The Address gleich gegenüber für Konkurrenz sorgte“, erklärte Adams auf Anfrage per E-Mail. The Address wird von Emaar Properties PJSC betrieben, derselben Firma, die auch Burj Khalifa baute.

Die Eigentümer von Wohnungen in Burj Khalifa zahlen außerdem eine jährliche Wartungsgebühr in Höhe von 53 Dirham pro 1,2 Quadratmetern für die Wartung der gemeinsamen Bereiche wie Fitnessräume und Schwimmbäder, erklärte Adams. Ihre Firma hilft bei der Suche nach Mietern für ca. 20 Prozent der Wohnungen.

Vor der Eröffnung im Januar verkaufte Emaar 90 Prozent der Wohnungen des Hochhauses. Das Gebäude verfügt über 144 Wohnungen mit Armani-Branding, 37 Etagen Büroräume und 160 Hotelzimmer. Ebenso befinden sich hier Armanis erstes Hotel sowie auf dem 124. Stockwerk eine Aussichtsetage.

Während der fünfjährigen Bauarbeiten änderte sich Dubais Rolle vom weltweit lukrativsten zum unattraktivsten Immobilienmarkt. Der Zusammenbruch der weltweiten Kreditmärkte ließ die Preise um mehr als 50 Prozent fallen und führte zur Stornierung von beinahe der Hälfte der im Emirat geplanten Immobilienprojekte.

Apartment prices in the tower have fallen to less than half. They are now selling for no more than 3,300 dirhams a square foot, 67 percent less than the 10,000 dirhams at the 2008 peak, according to Landmark Advisory, a Dubai-based property adviser.

These rents make sense, especially since rents in Dubai have been declining over the past two years," said Jesse Downs, director of research at Landmark.

"I don't think we will see the premium for the world's tallest tower until occupancy levels increase," Downs said.

Potential tenants may also be lured by the apartments' smart home-entertainment technology, wine coolers with recessed and dimmable lighting and the access to the tower's "Sky Lobbies," which houses gyms, indoor and outdoor swimming pools, Jacuzzis, a library, Cigar Club and convenience store.

"Rents are low at the outset in most buildings because it isn't attractive for a tenant to move into an empty tower," Downs said. "At the market peak, people were renting in Jumeirah Lakes Towers for that much. It goes to show how much the market has changed here, but that isn't necessarily permanent." (Bloomberg)

Die Wohnungspreise im Hochhaus sind auf weniger als die Hälfte gesunken. Inzwischen kosten 1,2 Quadratmeter ganze 3.300 Dirham – 67 Prozent weniger als die 10.000 Dirham zur Spitzenzeit im Jahr 2008, wie die Dubaier Immobilienberatungsfirma Landmark Advisory erklärte.

„Diese Mieten ergeben Sinn, vor allem weil die Mieten in Dubai seit zwei Jahren sinken“, erklärte Jesse Downs, Forschungsdirektor von Landmark.

„Ich gehe nicht davon aus, dass sich für das weltweit höchste Gebäude ein Preisaufschlag erzielen lässt, solange nicht mehr Mieter einziehen.“

Zu den weiteren Anreizen für potenzielle Mieter zählen intelligente Unterhaltungstechnik in den Wohnungen, Weinkühler mit versenkter und dämmbarer Beleuchtung sowie der Zutritt zu den „Sky Lobbies“ des Gebäudes mit Fitnessräumen, Hallen- und Freibädern, Jacuzzis, Bücherei, Zigarrenclub und Einkaufsmöglichkeiten.

„Zu Beginn liegen die Mieten in den meisten Gebäuden niedrig, denn für Mieter ist der Einzug in ein leeres Hochhaus nicht attraktiv“, erklärte Downs. „Zu den Spitzenzeiten des Marktes wurden in den Jumeirah Lakes Towers solche Mieten gezahlt. Daran kann man sehen, wie stark sich der Markt hier verändert hat – aber das ist nicht unbedingt von Dauer.“ (Bloomberg)