



KENSINGTON[®]

Finest Properties International



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Marktübersicht

für

Ocean Heights, Dubai Marina, Dubai



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

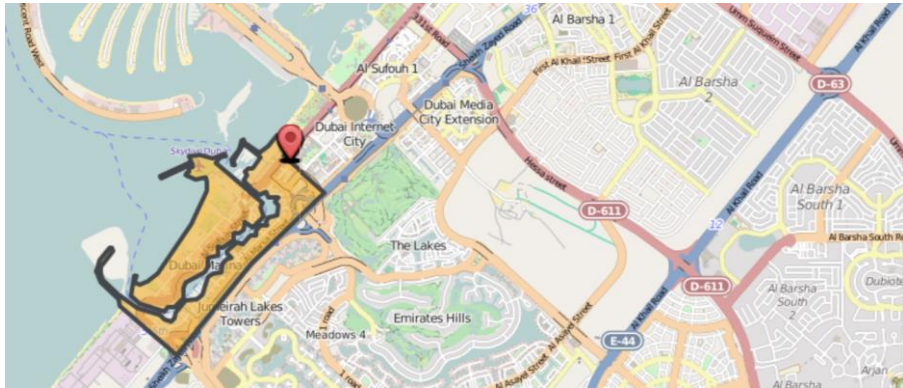
Apartmentdetails

Emirat:	Dubai		
Master Development:	Dubai Marina		
Development:	District 10		
Gebäude:	Ocean Heights		
Stockwerk:	5th und 9th		
Einheit - #:	502 & 908		
Größe in qf:	1,121 & 1,433	Größe in qm:	104 & 133
Maid's room:	Nein		
Küche:	Einbauküche		
Küchenfenster:	Nein		
Parkplatz:	jeweils 1		
Blick:	Nachbargebäude & partieller Meerblick		



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Lageplan



Übersicht abgeschlossene MoU's 1BR

von 2014 bis 2015

DATE	DEVELOPMENT	SUB LOCATION	BEDS	SIZE (sq.ft)	TOTAL SALES PRICE	SALES PRICE PPSF
01 JUL 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	920	AED 1,550,000	AED 1,685
01 JUL 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	926	AED 1,600,000	AED 1,728
19 MAY 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,076	AED 2,550,000	AED 2,370
01 MAY 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,076	AED 1,900,000	AED 1,766
01 APR 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,036	AED 1,800,000	AED 1,737
24 FEB 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,159	AED 1,575,000	AED 1,359
13 FEB 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,159	AED 1,530,500	AED 1,321
23 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	918	AED 1,350,000	AED 1,471
23 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	884	AED 1,700,000	AED 1,923
17 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	714	AED 1,550,000	AED 2,171
12 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,120	AED 1,400,000	AED 1,250
01 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,118	AED 1,560,000	AED 1,395
01 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	918	AED 1,250,000	AED 1,362
01 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	872	AED 1,450,000	AED 1,663
01 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,100	AED 1,700,000	AED 1,545

Übersicht abgeschlossene MoU's 2 BR

Von 2014 bis 2015

DATE	DEVELOPMENT	SUB LOCATION	BEDS	SIZE (SQ FT)	TOTAL SALES PRICE	SALES PRICE (PSF)
01 FEB 2015	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	2 BED	1,000	AED 2,050,000	AED 2,050
29 MAY 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	2 BED	1,725	AED 2,750,000	AED 1,594
18 MAY 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	2 BED	1,580	AED 2,700,000	AED 1,709
21 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	2 BED	1,338	AED 2,450,000	AED 1,831

Source: Cavendish-Maxwell 08.2015



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Transaktionen beim DLD

von August 2014 bis August 2015

✓Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,187	-	Sales	February 16, 2015	1,540,000	1,297
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,115	-	Sales	February 11, 2015	1,400,000	1,256
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,546	-	Sales	February 8, 2015	1,800,000	1,164
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,748	-	Sales	January 28, 2015	2,950,000	1,688
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,103	-	Sales	December 18, 2014	1,750,000	1,587
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,064	-	Sales	December 7, 2014	1,650,000	1,551
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,654	-	Sales	November 26, 2014	3,150,000	1,904
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,654	-	Sales	November 25, 2014	3,150,000	1,904
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	916	-	Sales	November 24, 2014	1,965,000	2,145
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	877	-	Sales	November 9, 2014	1,340,000	1,528
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	2,085	-	Sales	November 5, 2014	4,100,000	1,966
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,410	-	Sales	October 7, 2014	2,400,000	1,702
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,037	-	Sales	September 30, 2014	1,650,000	1,591
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,583	-	Sales	September 29, 2014	2,891,000	1,826
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,163	-	Sales	September 28, 2014	1,500,000	1,290
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	971	-	Sales	August 26, 2014	1,600,000	1,648
✓Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,071	-	Sales	August 25, 2014	1,710,000	1,597



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Transaktionen beim DLD von August 2014 – August 2015

City	Area	Neighbourhood	Building Name	Property Sub Type	Size	Land Area	Type	Date	Price AED	AED/sqf
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	926	-	Sales	July 22, 2015	1,335,000	1,442
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	884	-	Sales	July 8, 2015	1,270,000	1,437
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	877	-	Sales	July 7, 2015	1,200,000	1,368
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,118	-	Sales	July 1, 2015	1,610,000	1,440
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,118	-	Sales	June 29, 2015	1,610,000	1,440
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	885	-	Sales	June 24, 2015	1,290,000	1,458
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,065	-	Sales	June 2, 2015	1,750,000	1,643
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,089	-	Sales	May 25, 2015	1,400,000	1,286
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	884	-	Sales	May 6, 2015	1,090,000	1,233
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,025	-	Sales	April 29, 2015	1,700,000	1,658
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,044	-	Sales	April 24, 2015	1,600,000	1,533
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	878	-	Sales	April 21, 2015	1,200,000	1,367
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	925	-	Sales	April 20, 2015	1,025,000	1,108
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,164	-	Sales	April 19, 2015	1,375,000	1,181
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	987	-	Sales	April 19, 2015	2,222,000	2,251
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	880	-	Sales	March 17, 2015	1,270,000	1,443
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	56	-	Sales	March 9, 2015	100,000	1,797
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	28	-	Sales	March 8, 2015	100,000	3,601
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,006	-	Sales	February 24, 2015	2,050,000	2,038



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Durchschnittsangebotspreise

von August 2014 bis August 2015

Minimum Price/Size

810.0
AED/sqf

Minimum price of 332 sales listings listed according to your criteria

Median Price/Size

1,801
AED/sqf

Median price of 332 sales listings listed according to your criteria

Maximum Price/Size

4,715
AED/sqf

Maximum price of 332 sales listings listed according to your criteria

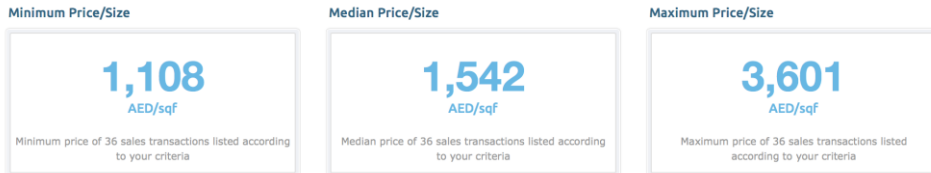
In dem Zeitraum waren 332 Angebote im Markt



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Durchschnittsverkaufspreise

von August 2014 bis August 2015



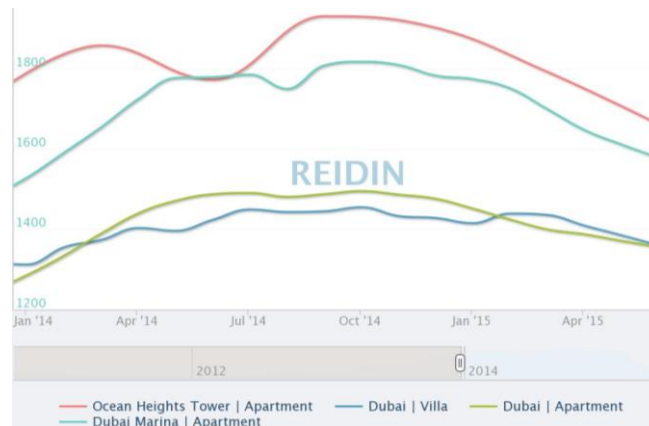
In dem Zeitraum haben 36 Verkäufe stattgefunden



Immobilienwertanalyse



Allgemeine Verkaufspreisentwicklung



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Zusammenfassung und Einschätzung

Der Verkauf der beiden Einheiten in Ocean Heights im steigenden Markt in 2014 stellte sich als sehr schwierig dar. In der Zeit waren vor allem Eigennutzer an den Einheiten interessiert, die jedoch oftmals durch die bestehenden Mieter nicht in die Wohnungen konnten. In allen Fällen waren die Mieter nicht kooperativ und verhinderten oft sogar ganz eine Besichtigung. Der Eigentümer kann hier in Dubai einen Mieter nicht zu einer Besichtigung zwingen. Wenn eine Besichtigung möglich war, waren die Interessenten durch das Lage des Apartments auf dem niedrigen Stockwerk nicht angetan; vor allem störte jedoch beim Zwei-Zimmer-Apartment der doch sehr eingeschränkten Meerblick und beim Ein-Zimmer-Apartment der schlechte Ausblick auf das Nachbargebäude. Es gab im Markt bisher immer bessere Alternativangebote in höheren Stockwerken mit besserem Blick oder günstigere Einheiten mit vergleichbarem Blick, aber in wesentlich höheren Stockwerken. Da bei einem Abverkauf der beiden Einheiten jedoch ein Preis von mindestens EUR 700,000.- erzielt werden müssen, sind die Apartments im Vergleich zu anderen Angeboten im Markt zu teuer. Wie die obigen Daten zeigen, wurden die meisten Apartments in besseren Lagen im Gebäude zu Preisen unter AED 1,500/sq.ft verkauft. Beide Einheiten sind zur Zeit leerstehend. Wie bekannt, befindet sich jedoch der Immobilienmarkt in Dubai in einer Konsolidierungsphase. Die Preise sind wieder eingebrochen und vor allem die Endverbraucher sehr zurückhaltend. Daher sehen wir im Moment für einen schnellen Abverkauf nur die Möglichkeit, bei beiden Appartements die Preise deutlich zu senken. Da die kleinere Einheit neu vermietet wird, steigt die Mietrendite beachtlich, was wiederum Kapitalanleger anziehen wird.



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Zusammenfassung und Einschätzung

Zuletzt muß man noch anmerken, daß DAMAC dem Fonds illegaler Weise beim Verkauf, bedingt durch frühere Unstimmig- und Streitigkeiten mit den Fond, alle erdenklichen Steine in den Weg legt, was die Verkaufsabwicklung sehr verzögert. Aus rechtlichen Gründen, aber auch um Regreßansprüche zu vermeiden, müssen wir den Käufer über diese Verzögerungen informieren, was inzwischen einige Male dazu geführt hat, daß kaufwillige Investoren wieder abgesprungen sind. Glücklicherweise konnten wir nun zu einem Mitarbeiter in der Rechtsabteilung bei DAMAC einen sehr guten Kontakt aufbauen, was einen Übertrag der Einheiten sehr erleichtert. Dies kann sich jedoch ständig bei DAMAC ändern, sobald ein neuer Mitarbeiter den Eigentumsübertrag der einzelnen Einheit bearbeitet.

