



湾岸・アラビア半島地域ニュース

UAE：ドバイ経済事情・不動産価格の下落 (12月12日付ハリージュ・タイムス紙)

1. アステコ社の08年第4四半期レポートによると、ドバイの事務所用不動産の賃貸料が、11%～16%の割合で下落している。賃貸料下落の背景には、世界的経済不況から、ドバイに籍を置く企業のダウンサイジングや各事業計画の一時見合わせが進んだことが考えられる。賃貸価格に著しい下落が見られる主な地区は以下のとおり。
 - ・フリーゾーン
 - ・シェイク・ザイド・ロード沿い
 - ・ブル・ドバイ
 - ・デイラ地区のサービスエリア
 - ・ジュメイラ・レイク・タワーズ (08年第3四半期と比べ16%ダウン)
 - ・メディア・シティー (11～14%ダウン)
2. 他方、事務所のセールスについては、ビジネス・ベイ地区の開発が遅れていることもあり、未だに需給バランスに差があることから、経済危機の影響はさほど受けていない。
3. 住居施設の分譲価格も下落しつつある。主な地区の動向は以下の通りであるが、ドバイ・インベストメント・パークやディスカバリー・ガーデンにおいては変化が見られない。
 - ・ダウントウン・ブルジュ・ドバイ (1平米当たり3,750Dhsから2,700Dhsにダウン)
 - ・ドバイ・マリーナ (1平米当たり18%ダウン)
4. ビラやアパートの賃貸価格は横ばいになっており、08年の平均上昇率は、ビラが4%、アパートが8%であった。各部屋タイプの平均賃貸料は下記のとおり (いずれも年間賃貸料)。
 - ・スタジオタイプ：8万ディルハム
 - ・1ベッドルーム：12万3千ディルハム
 - ・2ベッドルーム：16万5千ディルハム
 - ・3ベッドルーム：24万3千ディルハム
5. 逼迫した賃貸状況により、ディベロッパーは、買い手を引きつけるために柔軟で買い手に優しいオファーを提供せざるを得なくなり、売り手市場から買い手市場へと変化が起こっている。さらにドバイにおける取引活動の制限や建設計画段階での売買 (オフ・プラン) の減少も、不動産価格の下落の要因の一つとなっている。