

Dubai real estate seen in doldrums until 2016

By Reuters

Monday, 24 October 2011 7:19 PM



Dubai's once-booming property market can expect more pain with oversupply likely to delay a price recovery in the Gulf emirate until 2016, ratings agency Moody's said on Monday.

House prices in Dubai soared after the emirate - which overstretched itself building extravagant real estate projects - opened its real estate sector to foreign investors in 2002, granting them freehold ownership rights at many developments.

From start-2007 to mid-2008, prices rallied almost 80 percent, Morgan Stanley estimates showed.

But the bubble burst when global economic woes and a debt crisis at home led to billions of dollars worth of projects being put on hold or cancelled while house prices plummeted some 60 percent from their peaks.

„When you look at Dubai, yes the market is over-supplied on the residential side,“ Martin Kohlhase, senior analyst, EMEA Corporate Finance at Moody's, told the Reuters Middle East Investment Summit in Dubai.

Bis 2016 Flaute für Immobiliengeschäft in Dubai vorhergesagt

Von Reuters

Montag, 24. Oktober 2011 7:19 PM



Den einst boomenden Immobilienmarkt in Dubai erwarten weitere Qualen, da das Überangebot mit hoher Wahrscheinlichkeit bis 2016 eine verzögerte Preiserholung im Golf-Emirat nach sich zieht, sagte die Ratingagentur Moody's am Montag.

Die Hauspreise in Dubai schossen in die Höhe, nachdem das Emirat - das sich selbst mit dem Bau extravaganter Immobilienprojekte übernahm - seinen Immobiliensektor 2002 für ausländische Investoren öffnete und diesen Grundbesitzrechte im Rahmen zahlreicher Bauprojekte einräumte.

Von Anfang 2007 bis Mitte 2008 stiegen die Preise um fast 80 Prozent, wie die Kostenschätzungen der Bank Morgan Stanley zeigten.

Aber die Seifenblase zerplatzte, als die Nöte der weltweiten Wirtschaft und eine Schuldenkrise im Heimatland dafür sorgten, dass mehrere Milliarden Dollar schwere Projekte auf Eis gelegt oder abgebrochen wurden und die Hauspreise um rund 60 Prozent in den Keller stürzten.

„Wenn Sie sich Dubai anschauen, werden Sie feststellen, dass der Markt in Sachen Wohnungsbau übersättigt ist“, so Martin Kohlhase, Senior Analyst, EMEA Corporate Finance bei Moody's, auf dem Investitionsgipfel von Reuters Middle East in Dubai.

„We don't see recovery over the next five years. New construction, new projects are unlikely to happen and the same would hold true for the commercial market," he added.

Dubai's housing market will plummet another 10 percent before it stabilises, a Reuters poll showed earlier on Monday, adding the market is oversupplied by about 25 percent.

Brokerage AlembicHC said last month it would take at least three years for supply and demand to reach equilibrium, while Rasmala Investment Bank's Saud Masud said it would be 2020 when property prices get back to 2008 levels assuming five or six years of recovery.

The situation in Abu Dhabi, the capital of the UAE, is no better with as many as 11,000 homes expected to flood the property market in the next quarter, a report by property consultants Jones Lang LaSalle said this month.

House prices in Abu Dhabi are expected to fall another 14 percent from here, or 60 percent from their peak, Reuters property poll showed, while rents are expected to slump 14 percent this year and 10 percent next year.

In June this year Moody's downgraded Abu Dhabi's largest property developer Aldar Properties credit ratings to B2 from Ba3 with outlook changed to negative, citing uncertainty over future government support for the struggling developer.

„There is a higher chance of revisiting the credit rating over a 12- to 18-month period with negative pressure," Moody's Kohlhase said at the summit.

„Im Laufe der nächsten fünf Jahre ist keine Erholung in Sicht. Es werden wahrscheinlich keine neuen Bauvorhaben, keine neuen Projekte in Angriff genommen und dasselbe gilt auch für den kommerziellen Markt", fügte er hinzu.

Der Wohnungsmarkt in Dubai wird um weitere 10 Prozent abstürzen, ehe er sich stabilisiert, zeigte am Montag eine Umfrag von Reuters und ergab zudem, dass der Markt um etwa 25 Prozent übersättigt ist.

Brokerage AlembicHC sagte letzten Monat, es würde mindestens drei Jahre dauern, bis sich ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage einstellt, wohingegen Saud Masud von der Rasmala Investment Bank meinte, erst 2020 würden die Immobilienpreise wieder den Stand von 2008 erreichen, und folglich von fünf bis sechs Jahren zur Erholung ausging.

Die Situation in Abu Dhabi, der Hauptstadt der VAE, sieht nicht besser aus, denn hier überfluten Schätzungen zufolge im kommenden Quartal 11.000 Wohnungen den Immobilienmarkt, wie diesen Monat aus einem Bericht der Immobilienberater Jones Lang LaSalle hervorging.

Erwartungen zufolge werden die Hauspreise in Abu Dhabi um weitere 14 Prozent unter den heutigen bzw. 60 Prozent unter ihren Höchststand fallen, wie aus einer Immobilienumfrage von Reuters hervorging, während die Mietpreise laut den Erwartungen dieses Jahr um 14 und im kommenden Jahr um 10 Prozent sinken.

Im Juni dieses Jahres stufte Moody's das Bonitätsrating des größten Bauträgers in Abu Dhabi, Aldar Properties, von B2 auf Ba3 zurück, wobei sich die Prognosen ins Negative verwandelten, und sprach von einer Ungewissheit in Bezug auf die künftige Unterstützung des in Schwierigkeiten steckenden Bauträgers durch die Regierung

„Es besteht eine höhere Wahrscheinlichkeit, dass das Bonitätsrating über einen Zeitraum von 12-18 Monaten hinweg mit negativem Druck erneut geprüft wird", sagte Kohlhase von Moody's auf dem Gipfeltreffen.

While the outlook for Dubai's property sector remains gloomy, the emirate has been seen as a safe haven during turmoil that has gripped the Arab world and toppled leaders in Tunisia, Egypt and Libya.

The Gulf emirate's retail sector has benefited from the unrest, lyad Malas, chief executive of mall developer Majed Al Futtaim (MAF) Holding, told the Reuters on Monday.

„Arab spring benefit to Dubai has been evident in the summer because people in the GCC didn't travel elsewhere in the region,“ he said.

„Mall traffic continues to be very strong. We've seen drops of about 20 percent in sales from top to bottom but since then (the turmoil) we've seen an upturn.“

The uprisings cost the most affected countries more than \$55bn but the resulting high oil prices have strengthened other producing countries, a report by political risk consultancy Geopolicity showed earlier in October.

Major oil producers such as the United Arab Emirates, Saudi Arabia and Kuwait avoided significant unrest and saw their GDP grow during the turmoil. Oil prices rocketed from around \$90 a barrel of Brent crude at the start of the year to just short of \$130 in May.

Obschon die Aussichten für den Immobiliensektor in Dubai trübe bleiben, gilt das Emirat dennoch als sicherer Hafen angesichts des Aufruhrs, der sich in der arabischen Welt ausgebreitet und die Staatshäupter in Tunesien, Ägypten und Libyen gestürzt hat.

Der Einzelhandelssektor des Golf-Emirats profitierte von den Unruhen, erklärte lyad Malas, Vorstandsvorsitzender des Bauträgers für Einkaufszentren Majed Al Futtaim (MAF) Holding, am Montag gegenüber Reuters.

„Die arabischen Frühjahrsvorteile für Dubai zeigten sich im Sommer, da die Einwohner der GCC-Staaten innerhalb der Region nirgendwo anders hin verreisten“, sagte er.

„Die Einkaufszentren verzeichnen weiterhin einen starken Besucherstrom. Wir haben zwar einen Umsatzrückgang von rund 20 Prozent verzeichnet, aber seitdem (dem Aufruhr) können wir einen Aufschwung beobachten.“

Die Aufstände kosten die am stärksten betroffenen Länder mehr als 55 Mrd. \$, aber die sich daraus ergebenden hohen Erdölpreise haben wiederum andere Erzeugerländer gestärkt, hieß es im Oktober in einem Bericht des politischen Risikoberatungsdienstes Geopolicity.

Bedeutende Erdölförderer, wie die Vereinigten Arabischen Emirate, Saudi-Arabien und Kuwait, vermieden nennenswerte Unruhen und verzeichneten während des Aufstands einen Anstieg ihres BIP. Die Erdölpreise schossen von ca. 90 \$ pro Barrel Brent-Rohöl zu Jahresbeginn auf knapp 130 \$ im Mai.