

## Analysts warn of 30% fall in UAE house prices on supply

By Bloomberg

Thursday, 27 October 2011 7:36 AM



About 54,000 homes will come onto the Dubai market from 2011 to 2015

Home prices in the United Arab Emirates, which have fallen by more than half since 2008, may drop by another 10 percent to 30 percent as developers add to supply in Dubai and Abu Dhabi while buyers dwindle.

Prices won't show "any meaningful recovery" in the next five years, according to Saud Masud, an analyst at Dubai-based Rasmala Investment Bank who reiterated a May estimate that values are likely to slip by another 25 percent to 30 percent. A drop of 20 percent was forecast by Arqam Capital in a report earlier this month.

"We have some way to go," Masud said by email. "Appetite is not consistent and supply is still channeling in." He said values may reach bottom in 2013.

Developers are completing projects started before the market collapsed, adding to a housing glut as buyers become more scarce. Home purchases in the UAE dropped by 44 percent to 1,459 in the third quarter from a year earlier, CBRE Group said in an Oct 17 report.

## Analysten warnen vor Absturz der Preise verfügbarer Häuser in den VAE um 30 %

Von Bloomberg

Donnerstag, 27. Oktober 2011 7:36 AM



Von 2011 bis 2015 kommen rund 54.000 Wohnungen auf den Markt von Dubai

Die Wohnungspreise in den Vereinten Arabischen Emiraten, die seit 2008 bereits um mehr als die Hälfte abgestürzt sind, werden eventuell um weitere 10 bis 30 Prozent sinken, da Bauträger das Angebot in Dubai und Abu Dhabi trotz schwindender Käufer weiter erhöhen.

Die Preise werden innerhalb der nächsten fünf Jahre „keine nennenswerte Erholung“ zeigen, so Saud Masud, ein Analyst der in Dubai ansässigen Rasmala Investment Bank, der eine Mai-Schätzung wiederholte, in der es hieß, dass die Werte wahrscheinlich um weitere 25 bis 30 Prozent sinken. Ein Absturz von 20 Prozent wurde zu Beginn dieses Monats von Arqam Capital in einem Bericht prognostiziert.

„Wir haben einen langen Weg vor uns“, schrieb Masud in einer E-Mail. „Es besteht keine konsistente Nachfrage und das Überangebot trägt ein Übriges dazu bei.“ Er sagte, die Werte werden voraussichtlich 2013 ihren Tiefststand erreichen.

Aktuell vollenden Bauträger Projekte, die vor dem Einbruch des Marktes begonnen wurden, und tragen so zu einem Überangebot an Wohnimmobilien bei, da die Käufer knapp werden. Die Wohnungskäufe in den VAE gingen im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 44 Prozent auf 1.459 zurück, sagte die CBRE Group in einem Bericht vom

That's down from 4,059 transactions in the third quarter of 2008, just before the crash.

Prices will drop a further 10 percent to 15 percent, said Patrick Rahal, a portfolio manager at The First Investor bank in Doha, Qatar. Harshjit Oza, an analyst for the Middle East and North Africa at Beltone Financial, sees a decline of 10 percent in Dubai and 15 percent to 20 percent in Abu Dhabi. All cited the growing supply glut as a main reason for their outlook.

About 54,000 homes, or 15 percent to 20 percent of the existing supply, will come onto the Dubai market from 2011 to 2015, according to property broker Jones Lang LaSalle.

The projections for price declines contrast with a report by Jones Lang LaSalle in September that said villa and apartment values in most parts of Dubai may hit bottom soon as political turmoil elsewhere in the Middle East and North Africa prompts buyers to look for less risky assets. Villa sales increased 59 percent by value during the third quarter even as the number of sales fell by nearly a third, indicating that higher-priced properties are attracting the most buyers, the broker said.

Developers are choosing to complete projects started before the market collapsed rather than canceling them and facing a legal obligation to return all advance payments to customers. That's adding to the housing glut. Dubai's property market went from being one of the world's best performing to the worst following the global credit crisis, with home prices slumping 64 percent since their mid-2008 peak, Deutsche Bank estimates. In Abu Dhabi, values slid 55 percent, Rasmala said.

Mortgage demand has plummeted since the property bubble burst. A total of 968 mortgage transactions worth AED2.1bn (\$1.01bn) were completed in the third quarter compared with

17. Oktober. Das bedeutet einen Rückgang von ursprünglich 4.059 Transaktionen im dritten Quartal 2008, unmittelbar bevor dem Einbruch.

Die Preise werden um weitere 10 bis 15 Prozent sinken, sagte Patrick Rahal, ein Portfoliomanager von The First Investor Bank in Doha, Katar. Harshjit Oza, ein Analyst für den Nahen Osten und Nordafrika bei Beltone Financial, prognostiziert einen Rückgang um 10 Prozent in Dubai und um 15 bis 20 Prozent in Abu Dhabi. Alle nannten das zunehmende Überangebot als Hauptgrund für ihre Prognose.

Laut Aussage des Immobilienmaklers Jones Lang LaSalle werden von 2011 bis 2015 rund 54.000 Wohnungen bzw. 15 bis 20 Prozent des bereits vorhandenen Angebots auf den Markt von Dubai gebracht.

Die Prognosen des Preisrückgangs stehen im Gegensatz zu einem Bericht von Jones Lang LaSalle vom September, in dem es hieß, dass die Haus- und Wohnungspreise in den meisten Teilen Dubais ihren Tiefststand erreichen, sobald der politische Aufruhr im Nahen Osten und in Nordafrika die Käufer veranlasst, sich nach weniger riskobehaftetem Eigentum umzuschauen. Im dritten Quartal stiegen die Hausverkäufe um 59 Prozent im Wert, obschon die Verkäufe um knapp ein Drittel zurückgingen. Das bedeutet, höherpreisige Immobilien locken die meisten Käufer an, sagte der Makler.

Bauträger beschließen, Projekte, die vor dem Einbruch des Marktes begonnen wurden, fertigzustellen, anstatt diese abubrechen und laut gesetzlicher Verpflichtung den Kunden sämtliche Anzahlungen zurückzuerstatten. Dies trägt weiter zum Überangebot an Immobilien bei. Der Immobilienmarkt in Dubai verwandelte sich infolge der globalen Kreditkrise vom weltweit leistungsstärksten in den schwächsten, wobei die Wohnungspreise seit ihrem Höchststand Mitte 2008 um 64 Prozent abstürzten, schätzt die Deutsche Bank. In Abu Dhabi rutschten die Werte um 55 Prozent in den Keller, sagte Rasmala.

Seit dem Platzen der Immobilien-Seifenblase sank auch die Nachfrage nach Hypotheken. Insgesamt 968 Hypothekentransaktionen im Wert von 2,1 Mrd. AED (1,01 Mrd. \$) wurden im dritten Quartal

1,825 worth AED3.7bn last year, according to Reidin.com, a research firm that tracks the UAE real-estate market.

“The market in Dubai has already witnessed significant declines over the past three years and hence the pace of further falls is likely to be less steep as in earlier years,” said Martin Kohlhase, a Dubai-based analyst at Moody’s Investors Service said by email.

“The duration of the market imbalance depends on a number of factors, such as the growth in the population as well as the economy.”

Ahmed Badr, an analyst at Credit Suisse Group, predicted a “slight drop” in prices this year, though a 25 percent decline is “too much” as selling prices and rents become more affordable.

Oversupply remains a concern even though 50 percent to 60 percent of development planned since 2005 has been cancelled, Arqaam analyst Mohammad Kamal said by email. He predicted further rent and price weakness and rising vacancies in 2012 as supply continues to increase.

“Supply-side forces - about plus 20 percent in Dubai, and plus 30 percent in Abu Dhabi - are sufficiently large to overwhelm the strengthening prices within specific locations,” he said.

Abu Dhabi, the UAE capital and the fourth-largest oil producer in the Organization of Petroleum Exporting Countries, will continue to have a glut of most types of properties, leading to a further decline in rents and purchase prices, Jones Lang said on Oct 16.

Rents in the emirate have fallen 40 percent since the market’s peak as foreigners departed, leaving a number of properties without tenants, the broker said.

abgewickelt, wohingegen es im Vorjahr noch 1.825 Transaktionen im Wert von 3,7 Mrd. AED waren, so Reidin.com, ein Marktforschungsunternehmen, welches den Immobilienmarkt in den VAE verfolgt.

„Der Markt in Dubai verzeichnete bereits im Laufe der letzten drei Jahre erhebliche Rückgänge und folglich werden weitere Abstürze weniger schnell vonstattengehen als in den vergangenen Jahren“, sagte Martin Kohlhase, ein in Dubai ansässiger Analyst beim Moody’s Investors Service in einer E-Mail.

„Die Dauer des Marktungleichgewichts hängt von zahlreichen Faktoren ab, wie beispielsweise dem Bevölkerungswachstum und der Wirtschaft.“

Ahmed Badr, ein Analyst der Credit Suisse Group, sagte einen „leichten Absturz“ der Preise in diesem Jahr voraus, allerdings ist ein Rückgang um 25 Prozent „zu hoch“, da Verkaufspreise und Mieten erschwinglicher werden.

Das Überangebot bereitet weiterhin Sorge, obschon 50 bis 60 Prozent der seit 2005 geplanten Bauvorhaben auf Eis gelegt wurden, sagte Arqaam-Analyst Mohammad Kamal in einer E-Mail. Er prognostizierte weitere Miet- und Preisrückgänge und steigende Leerstände im Jahr 2012, da das Angebot weiter wächst.

„Angebotsseitige Kräfte – etwa 20 Prozent in Dubai sowie 30 Prozent in Abu Dhabi – sind ausreichend stark, um die fester tendierenden Preise an bestimmten Standorten zu übermannen“, sagte er.

In Abu Dhabi, der Hauptstadt der VAE und dem viertgrößten Erdölproduzenten innerhalb der Vereinigung der Erdöl exportierenden Länder, gibt es weiterhin ein Überangebot an den meisten Immobilienarten, was einen weiteren Rückgang der Miet- und Kaufpreise nach sich zieht, sagte Jones Lang am 16. Oktober.

Die Mieten im Emirat sanken um 40 Prozent gegenüber den Höchstständen des Marktes, da Ausländer das Land ver- und zahlreiche Immobilien ohne Mieter zurückließen, so der Makler.

“Most of the sales activity seems to be focused on villas rather than apartments, with buyer interest continuing to be dominated by buyers from the MENA region such as Iran, Saudi Arabia and Jordan, as well as India and Pakistan,” said Craig Plumb, head of research in the Middle East and North Africa for Jones Lang. There is also increasing interest from buyers from China and West Africa, Plumb said.

Shares in UAE real estate companies have tumbled to their lowest level in recent weeks as concerns over the earnings linger.

Aldar Properties, the Abu Dhabi developer that's had three chief executive officers in four years, and Sorouh Real Estate on Oct 17 fell to the lowest since their listing in 2005.

Emaar Properties, builder of the world's tallest building in Dubai, has slumped 31 percent this year.

“Some of the UAE's property companies have been trying to diversify abroad, but it will take time to gain traction in foreign markets,” said Moody's Kohlhase.

“Anecdotal evidence suggests that a number of real estate developers are restructuring their existing UAE exposure, which makes them unlikely to shift into an expansionary mode.”

„Der Großteil der Verkaufsaktivitäten konzentriert sich scheinbar eher auf Häuser als auf Apartments, wobei das Interesse der Käufer weiterhin von Käufern aus der MENA-Region, wie dem Iran, Saudi-Arabien und Jordanien, sowie aus Indien und Pakistan beherrscht wird“, sagte Craig Plumb, Forschungsleiter für den Nahen Osten und Nordafrika bei Jones Lang. Es gibt auch steigendes Interesse von Käufern aus China und Westafrika, so Plumb.

Mit anhaltender Sorge um die Erträge haben die Aktien von Immobilienunternehmen in den VAE in den letzten Wochen ihren Tiefststand erreicht.

Aldar Properties, ein Bauträger in Abu Dhabi, der in vier Jahren drei verschiedene Vorstandsvorsitzende ernannte, und Sorouh Real Estate fielen am 17. Oktober auf ihren tiefsten Stand seit ihrer Börsennotierung im Jahr 2005.

Emaar Properties, Bauträger des weltweit größten Gebäudes in Dubai, verzeichnete dieses Jahr einen Rückgang um 31 Prozent.

„Einige Immobilienunternehmen der VAE versuchten, sich im Ausland zu diversifizieren, es wird jedoch eine Weile dauern, bis diese auf ausländischen Märkten Fuß gefasst haben“, sagte Kohlhase von Moody's.

„Vereinzelte Anhaltspunkte deuten darauf hin, dass eine Vielzahl von Immobilienbauträgern ihre aktuelle Präsenz in den VAE umstrukturiert, wodurch sie mit geringer Wahrscheinlichkeit einen expansiven Kurs einschlagen werden.“