

04.10.2010

Dubai real estate may slump 80% from peak – JP Morgan

Thursday, 04. October 2010

The Dubai real estate market has not yet hit rock bottom and is likely to decline by around 80 percent from the peak prices of 2008, the managing director of JP Morgan's private banking arm has said.



A map of Dubai real estate projects at Cityscape 2009

Paolo Moscovici, head of JP Morgan's Middle East private banking unit, said prices are currently down by 60 percent and forecast they "might go down another 20 percent. I think that is realistic."

"It has continued to drop and, peak to trough, I think it could be down 80 percent," Moscovici told Arabian Business.

Last month it was revealed that 495 of the 980 projects registered with the emirate's Real Estate Regulatory Agency (RERA) have been scrapped. A poll of regional banks by Reuters found that Dubai property prices have tumbled 55 percent since their peak in 2008.

Moscovici said he believed it would take years for the oversupply problem in the emirate to be rectified. "I personally think it will take five years for all that supply to be absorbed, so prices continue to come down. Do I believe things will come back in Dubai? Yes, but it will take time," he said.

Immobilienpreise in Dubai könnten gegenüber Höchstkurs um 80% fallen – JP Morgan

Montag, den 04. Oktober 2010

Der Immobilienmarkt von Dubai hat seinen Tiefpunkt noch nicht erreicht und könnte gegenüber den Höchstpreisen von 2008 um ca. 80 Prozent fallen, erklärte der Geschäftsführer der Privatbanksparte von JP Morgan.



Eine Karte der Immobilienprojekte von Dubai im Cityscape im Jahr 2009

Nach Ansicht von Paolo Moscovici, Geschäftsführer der Privatbanksparte Nahost von JP Morgan, liegen die Preise momentan um 60 Prozent niedriger und „könnten noch weitere 20 Prozent sinken. Ich halte das für realistisch.“

„Die Preise sind weiter gefallen, und zwischen dem Höchst- und dem Tiefststand ist eine Differenz von 80 Prozent denkbar“, erklärte Moscovici gegenüber Arabian Business.

Wie im letzten Monat bekannt wurde, sind 495 der 980 bei der Immobilienaufsicht des Emirats (Real Estate Regulatory Authority bzw. RERA) angemeldeten Projekte storniert worden. Aus einer Umfrage von Reuters unter den Banken der Region geht hervor, dass die Immobilienpreise gegenüber ihrem Höchststand im Jahr 2008 um 55 Prozent gefallen sind.

Moscovici zufolge wird es noch Jahre dauern, bis das Problem des Überangebots im Emirat gelöst ist: „Ich persönlich gehe davon aus, dass es noch fünf Jahre dauern wird, bis das gesamte Angebot absorbiert ist; deshalb werden die Preise weiter sinken. Ob ich glaube, dass Dubai ein Comeback erleben wird? Ja, aber das wird noch einige Zeit dauern.“

Michael Atwell, head of Middle East operations for real estate firm Cushman and Wakefield, said the decline in prices may help to eliminate the perception that Dubai is an expensive place to set up business.

“The perception of Dubai still lies in its older view of the market in that it is expensive; office rents are very high and it’s an expensive place to recruit people and house them in terms of housing costs. We all know that has changed significantly in the past couple of years; rents have fallen. There is an opportunity for Dubai to change its image in the market,” said Atwell.

Nick MacLean, managing director of global real estate consultancy CB Richard Ellis in Dubai, agreed with Moscovici’s forecast for a further decline in prices. However, he believed the emirate’s property market is fragmented, with some areas having already hit bottom.

“I think that [Moscovici] is right in certain locations. Some parts of the market are still clearly falling and have a long way to fall.”

However, he said some areas, such as Dubai International Financial Centre (DIFC), Emaar Square and Sheikh Zayed Road have shown some price stability and prices were unlikely to decline further.

“The best located buildings, in single ownership [and] of a high standard have reached the bottom, but those that are geographically challenged still have some way to go,” he said.

Nach Ansicht von Michael Atwell, Leiter des Nahostgeschäfts für die Immobilienfirma Cushman and Wakefield, könnte der Preisverfall dazu beitragen, den Ruf von Dubai als teurem Ort für Geschäftsgründungen zu beseitigen.

„Der Ruf von Dubai liegt noch in der früheren Beurteilung des Markts als kostspieligem Ort begründet – die Büromieten liegen äußerst hoch, und es kostet sehr viel, Mitarbeiter anzuwerben und angesichts der Wohnungskosten unterzubringen. Wir alle wissen, dass sich diese Situation in den letzten Jahren deutlich geändert hat; die Mieten sind gesunken. Daraus ergibt sich für Dubai die Chance, sein Image auf dem Markt zu ändern“, erklärte Atwell.

Nick MacLean, Geschäftsführer der globalen Immobilienberatungsfirma CB Richard Ellis in Dubai, stimmt Moscovici’s Prognose über einen weiteren Preisverfall zu. Allerdings bezeichnet er den Immobilienmarkt des Emirats als fragmentiert, wobei einige Gegenden bereits ihren Tiefpunkt erreicht hätten.

„Ich denke, hinsichtlich bestimmter Standorte liegt [Moscovici] richtig. In einigen Bereichen des Markts fallen die Preise eindeutig weiter, was sich noch lange fortsetzen kann.“

Allerdings wiesen einige Gegenden, wie zum Beispiel das Dubai International Financial Centre (DIFC), Emaar Square und Sheikh Zayed Road, inzwischen relativ stabile Preise auf, und es sei nicht mit einem weiteren Preisverfall zu rechnen.

„Die Gebäude in bester Lage, in Alleineigentum und mit hohem Standard haben ihren Tiefpunkt erreicht, aber bei Gebäuden in problematischer geografischer Lage könnte sich der Preisverfall noch einige Zeit fortsetzen“, erklärte er.