

06.10.2010

Only 10% of 2008 projects will be delivered by 2020**Rental yields are now in stabilisation phase: Sheikh Maktoum bin Hasher**

By Parag Deulgaonkar
Published Sunday, October 03, 2010



Only 10% of 2008 projects will be delivered by 2020.

A maximum of 10 per cent of the 1,280 projects announced in 2008 in Dubai will be delivered till 2020, believes a top real estate developer.

„I believe there will be a 90 per cent reduction from the original planned supply into the market by 2020, which is a positive thing for real estate prices,“ Sheikh Maktoum bin Hasher Al Maktoum, President, Al Fajer Properties told delegates at the first Menares conference.

Sheikh Maktoum said prices were „bouncing near bottom“, but the realty market was witnessing a strong uptake. Rental yields, according to him, were currently hovering between 8 and 10 per cent.

„Rental yields tapered off quite aggressively during the downturn, but are now in the stabilisation phase.“

The collapse of Lehman Brothers, Sheikh Maktoum, said triggered price declines across the global realty sector and in Dubai.

06.10.2010

Nur 10% der im Jahr 2008 begonnenen Projekte werden bis 2020 fertiggestellt**Mieterträge befinden sich inzwischen in Stabilisierungsphase: Scheich Maktoum bin Hasher**

Von Parag Deulgaonkar
Veröffentlicht am Sonntag, 3. Oktober 2010



Nur 10% der im Jahr 2008 begonnenen Projekte werden bis 2020 fertiggestellt.

Von den 1.280 Projekten, die 2008 in Dubai angekündigt wurden, werden nach Ansicht eines führenden Immobilienexperten bis 2020 maximal zehn Prozent fertiggestellt sein.

Ich gehe davon aus, dass sich das Marktangebot gegenüber den ursprünglichen Plänen bis 2020 um 90 Prozent verringern wird, was sich positiv auf die Immobilienpreise auswirken wird“, erklärte Scheich Maktoum bin Hasher Al Maktoum, Generaldirektor von Al Fajer Properties, den Teilnehmern auf der ersten Menares-Konferenz.

Nach Ansicht von Scheich Maktoum bewegen sich die Preise „nahe dem Tiefpunkt“, während der Immobilienmarkt eine deutliche Belebung erfahren habe. Die Mieterträge schwankten momentan zwischen 8 und 10 Prozent.

„Während des Abschwungs gingen die Mieterträge recht drastisch zurück, doch inzwischen befinden sie sich in der Stabilisierungsphase.“

Nach Ansicht von Scheich Maktoum hat der Zusammenbruch von Lehman Brothers in Dubai wie überall auf der Welt die Preise auf dem Immobilienmarkt sinken lassen.

„Dubai was considered as haven as realty prices kept creeping up with people actually making money... but once Lehman collapsed Dubai's financial umbilical cord was severed from rest of world.

„We have started seeing an upward movement because developers and customers are no longer willing to sell at those low prices... most customers who were desperate to sell have either sold or defaulted.“

Emphasising that Dubai has a sophisticated and robust infrastructure in place, he said that the emirate has delivered on most of its promises.

„The cost of building primary infrastructure is very high and you can see where the money has gone... even the secondary infrastructure is there. Dubai has managed to deliver mostly on its promises.“

According to Sheikh Maktoum, developers whose projects have not yet started or completed need to follow the three ‚Rs‘ - restructure, redesign and resell.

„Some projects are not feasible in the current form and they need to be redesigned and re-launched at some point in the future.“

He advised overhauling of immigration laws of the UAE to make it more investor-friendly.

„That aspect gets complicated in the Middle East since one has to take into account a lot of security and geopolitical considerations, but I believe great strides have been made. Dubai has been a leader in this field and will continue to be a leader.“

Sheikh Maktoum called for consolidation between free zones and their managements and board to govern all free zones so as to get some standardisation across them.

„It is always the darkness before the dawn and that is what I believe in. I am very confident that things will improve drastically from what they are today,“ he added.

„Dubai galt als sicherer Hafen, weil die Immobilienpreise weiter stiegen und ordentlich Geld verdient werden konnte. [...] Doch nach dem Zusammenbruch von Lehman Brothers wurde Dubais finanzielle Nabelschnur von der übrigen Welt abgeschnitten.

Jetzt können wir einen ersten Aufwärtstrend verzeichnen, weil die Bauunternehmen und Kunden nicht länger bereit sind, zu solch niedrigen Preisen zu verkaufen. [...] Die meisten Kunden, die dringend verkaufen wollten, haben dies entweder geschafft oder sind in Konkurs gegangen.“

Scheich Maktoum betonte, dass Dubai eine hochentwickelte und robuste Infrastruktur aufweise und die meisten seiner Versprechen eingehalten habe.

„Die Kosten für den Aufbau einer primären Infrastruktur liegen äußerst hoch, und man kann sehen, wohin die Gelder geflossen sind. [...] Selbst die sekundäre Infrastruktur ist vorhanden. Dubai war in der Lage, die meisten seiner Versprechen einzuhalten.“

Allen Bauunternehmen, die mit ihren Projekten noch nicht begonnen bzw. sie noch nicht abgeschlossen haben, empfahl Scheich Maktoum eine Befolgung der „drei Rs“: Umstrukturierung (restructure), Neuplanung (redesign) und Weiterverkauf (resell):

„Einige Projekte sind in ihrer jetzigen Form nicht durchführbar und müssen irgendwann in der Zukunft neu geplant und eingeführt werden.“

Ebenso riet Scheich Maktoum zu einer Überarbeitung der Einwanderungsgesetze der Vereinigten Arabischen Emirate, um das Land für Investoren attraktiver zu machen:

„Dieser Aspekt sorgt im Nahen Osten für Komplikationen, weil man zahlreiche Sicherheits- und geopolitischen Aspekte berücksichtigen muss – aber ich glaube, dass auf diesem Gebiet bereits gewaltige Fortschritte erzielt worden sind. Dubai führt in diesem Bereich das Feld an und wird es auch weiterhin tun.“

Scheich Maktoum sprach sich für eine Konsolidierung der Freihandelszonen sowie ihrer Direktionen und Vorstände aus, um eine einheitliche Verwaltung für sämtliche Zonen und ein gewisses Maß an Standardisierung zu gewährleisten.

„Vor dem Sonnenaufgang ist es stets am dunkelsten – davon bin ich fest überzeugt“, erklärte er. „Ich bin äußerst zuversichtlich, dass sich die Lage gegenüber heute drastisch verbessern wird.“