

20.07.2011

Dubai house prices set to plummet another 10%

By Reuters
Wednesday, 20 July 2011

Dubai's housing market still has nearly a third too much supply and prices will plummet by another 10 percent, deepening a three-year rout to nearly 60 percent from its peak, a Reuters poll showed on Wednesday.



Rents and prices in Dubai's property market have been in a free-fall over the last few years

Rents and prices in Dubai's once-booming property market have been in a free-fall over the last few years, pummeled by the global financial crisis, ensuing global slowdown and the Gulf state's own debt crisis.

Residential property prices in Dubai, which boasts of the world's tallest building and man-made islands in the shape of palms, will fall 58 percent from a peak in the third quarter of 2008 according to the median estimate of 11 banks, investment firms and research institutions.

„Despite increasing transaction volumes and improvement in economic activities, property prices in Dubai are expected to be under pressure due to oversupply,“ said Sajeer Babu, an analyst at National Bank of Abu Dhabi.

Global markets were rattled in 2009 when Dubai announced a \$25bn debt restructuring of conglomerate Dubai World. A real estate collapse followed, putting an end to a historic building spree in Dubai.

Hauspreise in Dubai sollen um weitere 10 % fallen

Von Reuters
Mittwoch, 20. Juli 2011

Auf dem Immobilienmarkt in Dubai ist das Angebot noch immer fast ein Drittel zu hoch, wodurch die Preise um weitere 10 % fallen werden und damit einen dreijährigen Rückgang auf nahezu 60 % im Vergleich zum Höchststand noch verschlimmern – das ergab eine am Mittwoch veröffentlichte Umfrage von Reuters.



Die Preise für Mieten und Kaufobjekte auf dem Dubaier Immobilienmarkt befinden sich bereits seit einigen Jahren im freien Fall.

Die Preise für Mieten und Kaufobjekte auf dem einst boomenden Dubaier Immobilienmarkt befinden sich bereits seit einigen Jahren im freien Fall, verstärkt durch die globale Finanzkrise, die darauf folgende weltweite Konjunkturlaute und die nationale Schuldenkrise des Golfstaats.

Die Preise für Wohnimmobilien werden in Dubai, das mit dem höchsten Gebäude der Welt und künstlichen Inseln in Form von Palmen aufwarten kann, im Vergleich zum Höchststand vom dritten Quartal 2008 um 58 % fallen. Diesen Mittelwert ergaben Schätzungen von elf Banken, Investmentfirmen und Forschungsinstituten.

„Trotz gestiegener Transaktionsvolumen und Konjunkturbesserungen wird erwartet, dass die Immobilienpreise in Dubai durch das überhöhte Angebot unter Druck geraten“, erklärte Sajeer Babu, Analyst bei der National Bank of Abu Dhabi.

2009 wurden die globalen Märkte erschüttert, als Dubai eine Umschuldung des Mischkonzerns Dubai World in Höhe von 25 Mrd. Dollar bekannt gab. Dem folgte ein Zusammenbruch des Immobilienmarkts, der dem historischen Bauboom in Dubai ein Ende setzte.

Confidence has not recovered yet. Poll respondents saw zero chance of Dubai's residential property market recovering in 2011. They gave just a 25 percent chance of recovery in 2012 and only 50-50 percent in 2013.

Only one respondent said house prices in Dubai have already reached a bottom. Three said they expected prices to reach a trough in 2011, while others said 2012 or later.

In percentage terms, the Dubai housing market crash is set to be nearly double the size of the fall in the US, which is down by about a third from its peak.

Oversupply in Dubai remains a major problem - 18,000 new homes expected to hit Dubai's market by year end and rents in Abu Dhabi dropping nine percent in the second quarter, a report from property consultancy Jones Lang LaSalle said.

The United Arab Emirates -- at \$298bn the second largest Arab economy -- is seen growing by 3.7 percent this year, slightly faster than in March and well up from 1.4 percent in 2010 when it faced a debt restructuring challenge.

The overall debt burden of Dubai and its companies is now estimated at around \$113bn, or 138 percent of its gross domestic product.

Abu Dhabi, the capital of the United Arab Emirates and home to most of the country's oil had fared better during the downturn but is now facing challenges as a huge supply of high-end homes are expected to enter the market.

Still, prices in Abu Dhabi are expected to fall another 15 percent from here, or 55 percent from their peak, the median estimate showed.

„In Abu Dhabi there is actually an undersupply across the market ... in that there are more households than dwellings,“ said Craig Plumb, head of research at Jones Lang LaSalle MENA.

„The problem is one of pricing -- many of the households cannot afford the units being offered to the market. This has resulted in there being both an undersupply [at the aggregate level] and an oversupply [of expensive units] at the same time.“

Das Vertrauen ist bisher noch nicht zurückgekehrt. Umfrageteilnehmer sahen null Chancen auf eine Erholung des Wohnimmobilienmarkts für 2011. Die Chancen auf eine Erholung 2012 wurden auf nur 25 % geschätzt, einer Erholung bis 2013 räumten 50 % eine Chance ein.

Nur ein Befragter gab an, die Hauspreise in Dubai hätten bereits ihr unterstes Niveau erreicht. Drei erwarteten den Tiefpunkt 2011, andere erst 2012 oder noch später.

In Prozenten ausgedrückt soll der Zusammenbruch des Wohnungsmarkts in Dubai fast doppelt so hoch ausfallen wie der in den Vereinigten Staaten, wo der Rückgang im Vergleich zum Höchststand rund ein Drittel beträgt.

Das Überangebot in Dubai bleibt eines der größten Probleme – bis zum Jahresende sollen 18.000 neue Wohnungen auf den Dubaier Markt kommen, die Mieten in Abu Dhabi im zweiten Quartal um neun Prozent sinken, so ein Bericht des Immobilienberaters Jones Lang LaSalle.

Die Vereinigten Arabischen Emirate sind mit 298 Mrd. Dollar die zweitgrößte arabische Wirtschaftsmacht und zeigten dieses Jahr ein Wachstum von 3,7 Prozent – etwas schneller als im März und wesentlich mehr als 2010 mit 1,4 Prozent, als das Land mit Umschuldungsproblemen zu kämpfen hatte.

Die Gesamtschuldenlast Dubais und seiner Unternehmen wird inzwischen auf rund 113 Mrd. Dollar geschätzt. Das sind 138 Prozent des Bruttoinlandsprodukts.

Abu Dhabi, die Hauptstadt der Vereinigten Arabischen Emirate und Sitz der meisten Ölkonzerne des Landes, überstand den Abschwung wesentlich besser, steht aber nun ebenfalls vor Problemen, da ein enormes Kontingent hochpreisiger Wohnimmobilien auf den Markt kommen soll.

Dennoch wird erwartet, dass die Preise in Abu Dhabi um weitere 15 Prozent sinken werden, was einem Rückgang von 55 Prozent im Vergleich zum Höchststand entspricht – das zeigten die Mittelwert-Schätzungen.

„In Abu Dhabi herrscht auf dem gesamten Markt noch eine Unterversorgung ... denn es gibt mehr Haushalte als Wohnungen“, erklärte Craig Plumb, Forschungsleiter bei Jones Lang LaSalle MENA.

„Das Problem sind die Preise – viele dieser Haushalte können sich die auf dem Markt angebotenen Objekte nicht leisten. Das hat dazu geführt, dass einerseits [auf Aggregatebene] eine Unterversorgung herrscht, andererseits aber gleichzeitig ein Überangebot [teurer Objekte].“

The UAE federal government last month announced that it would give a three year residency visa to property buyers in the UAE instead of the six-month visa, a move seen as an attempt to lure investors back into its struggling real estate sector.

UAE developers desperate for government support to bring back buyers, welcomed the decision.

However, analysts were sceptical as the rule was only applicable for those buying property over AED1m and other conditions have not been made public yet.

„Renewed property ownership law may create short term improvement in transaction volumes by international investors but increasing vacancy rates remain a key concern for the sector in both UAE residential real estate market(s),“ said Babu at National Bank of Abu Dhabi.

Rentals in Dubai will fall by five percent in 2011 and one percent next year, the median forecast showed. Abu Dhabi rentals are expected to drop 10 percent this year and two percent in 2012.

Die Regierung der VAE hat im letzten Monat angekündigt, Immobilienkäufern statt der üblichen sechsmonatigen Aufenthaltsgenehmigung ein dreijähriges Visum auszustellen – eine Entscheidung, die als Versuch angesehen wird, Investoren in den geschwächten Immobiliensektor zurückzulocken.

Die Bauunternehmer des Landes, die auf die Unterstützung der Regierung angewiesen sind, wenn sie Käufer zurückgewinnen wollen, begrüßten den Schritt.

Analysten waren eher skeptisch, da diese Bestimmung nur für Immobilienkäufe über 1 Mio. VAE-Dollar gilt und weitere Konditionen noch nicht bekannt gegeben wurden.

„Ein überarbeitetes Immobilienrecht steigert das Transaktionsvolumen mit internationalen Investoren vielleicht kurzfristig, doch die wachsende Anzahl leer stehender Objekte ist und bleibt eines der wichtigsten Probleme für den Sektor auf beiden Wohnimmobilienmärkten der VAE“, erklärte Sajeer Babu von der National Bank of Abu Dhabi.

Wie die Mittelwert-Prognose ergab, werden die Anmietungen in Dubai 2011 um fünf Prozent sinken und im nächsten Jahr um ein Prozent. Außerdem wird erwartet, dass die Anzahl der Anmietungen in Abu Dhabi dieses Jahr um zehn Prozent zurückgehen wird und 2012 um zwei Prozent.