

Originaltitel **Property prices will hold, not fold**
Datum **16.06.2011**
Quelle **Emirates 24/7**
Sprache **deutsch** (frei übersetzt), **englisch**



Immobilienpreise fallen nicht, sondern bleiben stabil
Immobilienstabilisierung; Mieten fallen um 10 Prozent

von Parag Deulgaonkar

Die Preise für Wohneigentum haben sich in Dubai und Abu Dhabi begonnen zu stabilisieren. Sie werden sich eher auf dem momentanen Niveau in den nächsten sechs Monaten halten, als weiter fallen, entsprechend der Aussage einer weltweiten Investment Bank.

„Wir glauben, es gibt Anzeichen einer Preisstabilisierung innerhalb des Immobilienmarktes, mit einer stärkeren Verbesserung in Dubai, als in Abu Dhabi. Abu Dhabi zeigte weniger deutliche Phasen des Aufschwungs“, sagte Nomura in einem heute veröffentlichtem Report.

„In den letzten beiden Monaten, konnten wir einige positive Impulse auf dem Markt beobachten – aber dies vor der traditionellen, trägen Sommersaison. Wir nehmen an, die Immobilienpreise werden sich innerhalb der nächsten sechs Monate stabilisieren und nicht verändern. Wir stellen fest, dass Vermögenswerte und Mietwerte im Jahr 2011 insgesamt um 10 Prozent gefallen sind“, berichtete Chet Riley, der Autor des Berichts.

„Wir gehen von stärkerem Druck auf die Mieten der Immobilien in Abu Dhabi aus, wenn mehr Angebot entsteht und dies übt wahrscheinlich weiteren Druck auf die Kapitalwerte aus“, fügte Riley hinzu.

Abu Dhabi, was sich regelmäßig über erstklassige Gewinne freuen konnte, hat nun ebenfalls mit fallenden Mietwerten zu kämpfen. Darüber hinaus werden die grenzüberschreitenden Vermietungen ausbleiben, wenn die Mieten in der Hauptstadt fallen und das Angebot steigt.

„Wir sehen beide Märkte als voneinander abhängig und die Renditeunterschiede werden nach und nach verschwinden“, äußerte der Bericht.

Jones Lang LaSalle, Experte des Immobilienmarktes im Mittleren Osten und Nord Afrika, stellte für 2011 fest, dass Dubai den Angebotsgipfel überquert hat, während Abu Dhabi sich noch auf den Gipfel zubewegt. Daher werden die Mieten und Verkaufspreise in Abu Dhabi in den kommenden Jahren wahrscheinlich weiter fallen. Er ist der Meinung, dass Dubai eine gewisse Stabilität erreichen wird, in Bezug auf die Vermögenswerte. Jedoch wird Abu Dhabi seine höchsten Vermögenswert-verluste in den kommenden 12 Monaten haben.

Nach Meinung Nomuras, gab es in den letzten beiden Monaten Anzeichen dafür, dass sich der Markt für Hypothekenfinanzierungen bewegt. Dies findet jedoch nur vereinzelt statt, da Banken weiterhin abgeneigt sind, ein zu großes Risiko in Bezug auf Immobilieninvestitionen in Kauf zu nehmen. Es scheint so, als hätten die Banken einen gewissen Finanzierungskomfort, aufgrund des Starts des Tayseer (garantiertem Finanzierungs) Plan der Regierung von Dubai.

Gegenwärtig berücksichtigt der Plan 114 Projekte, welche vom Dubai Land Department (DLD) genehmigt wurden. Projekte in diesem Plan, welche bei der DLD gelistet sein müssen, müssen zu 60 Prozent abgeschlossen sein. Sie haben ein Treuhandkonto und müssen sich entsprechend eines Bauplans weiterentwickeln, ohne Anleihen vom Käufer.

Originaltitel **Property prices will hold, not fold**

Datum **16.06.2011**

Quelle **Emirates 24/7**

Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**



Das Regulierungsamt für Immobilien (Rera) verzeichnete insgesamt 1.400 neue Eigentümergebäude. In Dubai wurden seit 1. Januar 2009 129 Projekte beendet. Rera überprüfte 450 Projekte in den letzten zwei Jahren, 237 werden voraussichtlich im vorgegebenen Verlauf beendet werden. Die Emirate hatten 217 Abmeldungen bis Mai 2011.

Nomura sagte, dass einige der Bauträger, welche ihre Fertigstellung für 2010 planten, verspätet in 2011 fertig werden und derzeit dabei sind, ihre Projekte zu übergeben. Das könnte durchschnittlich zu einer Erhöhung um 68 Prozent der Einnahmen innerhalb des Sektors führen und sich daher positiv auf Quartalsergebnisse auswirken.

„Wir glauben, dass die bedeutendsten Vermögensbeeinträchtigungen von 2009 bis 2010 stattgefunden haben und neu aufgetauchte Firmen bereinigend und stabilisierend auf den Markt eingewirkt haben. Die Erträge des Sektors haben sich etwas erholt, was sich kurzfristig als positiver Beschleuniger auswirken wird“, so der Report.

Originaltitel **Property prices will hold, not fold**
Datum **16.06.2011**
Quelle **Emirates 24/7**
Sprache **deutsch** (frei übersetzt), **englisch**



- englisch -

Property prices will hold, not fold
Residential stabilising; asset, rental values to decline 10
By Parag Deulgaonkar

Prices for residential properties in Dubai and Abu Dhabi have started to stabilise and will “hold” rather than “fold” over the next six months, according to a global investment bank.

“We think there are signs of price stabilisation across the residential market, with the recovery in Dubai (in selected areas) stronger than Abu Dhabi. Annualised, the Abu Dhabi market has been prone to less pronounced swings,” Nomura said in a report released today.

“In the past two months, we find some positive momentum in the market – but this is prior to the traditionally slow summer season. We expect residential prices to ‘hold’ rather than ‘fold’ over the next six months. We still see overall asset and rental values falling 10 per cent in aggregate in 2011,” Chet Riley, the author of the report, noted.

“We do expect more rental pressure in Abu Dhabi real estate as supply is added and this may put further pressure on capital value,” Riley added.

Abu Dhabi, which has consistently enjoyed a yield premium, is getting “squeezed” as rental values catch up to Dubai. Besides, cross-border renting is likely to abate as rents drop in the capital and more supply is added.

“We view both markets as co-dependent and the yield differential could close further,” the report said.

In its 2011 Middle East and North Africa (Mena) Real Estate Investor Sentiment survey, Jones Lang LaSalle mentioned that Dubai had already passed the supply peak, while Abu Dhabi was still approaching the peak of the supply cycle. And so Abu Dhabi rents and sale prices were expected to continue to decline in the coming year. It believed that Dubai will witness “some stability” in capital values, but Abu Dhabi will see “highest” value declines over the next 12 months.

According to Nomura, in the past two months it has seen anecdotal signs that the mortgage financing market is starting to free up, but this is selective with banks still reluctant to take on too much real estate risk. It believes banks have got some lending comfort following the launch of Dubai government’s Tayseer (guaranteed funding) plan.

Currently, 114 projects have been registered with the Dubai Land Department (DLD) under the plan. For projects to be selected under Tayseer, they should be registered with the DLD; project not less than 60 per cent must be completed; have an escrow account; must be moving forward with construction plans with no issues with buyers.

Real Estate Regulatory Authority (Rera) registered properties (1,400 at one count), Dubai has seen completion of 129 projects since January 1, 2009. Rera has reviewed 450 projects in the last two years and 237 expected to be completed in due course. The emirate has seen cancellation of 217 as at May 31, 2011.

Originaltitel **Property prices will hold, not fold**

Datum **16.06.2011**

Quelle **Emirates 24/7**

Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**



Many of the developments, Nomura said, expected in 2010 were delayed to 2011 and are now in the process of being handed over. This could lead to an average 68 per cent increase in reported revenues across the sector and act as a positive catalyst around quarterly results.

“We think the bulk of asset impairments have been taken through 2009 and 2010, and companies have emerged with cleaner balance sheets. We should see sector earnings also recover (somewhat), which may in turn lead to some near-term positive catalysts,” the report said.