

Originaltitel **Dubai off-plan unit sales pick up**
Datum **22.04.2010**
Quelle **Emirates Business 24|7**
Sprache **englisch, deutsch (frei übersetzt)**

EMIRATES
Business 24|7

Dubai off-plan unit sales pick up

Units near completion and in good locations are being snapped up, but a lack of finance still hampers sales.

By Anjana Kumar

Limited off-plan sales activity is being recorded in Dubai especially for properties in a good location and for those nearing completion, real estate experts said.

Although the off-plan market continues to be challenged by factors such as lack of finance by lending firms, project delays and high prices, realty professionals said 'off-plan' sales activity has picked up in Dubai, from being a totally 'dead market'.

Better Homes recorded five per cent of its overall sales in the last month for properties close to completion. Liz O'Connor, Director, Residential Sales and Leasing, Better Homes, said: "Five per cent of our sales in the last six months have been off-plan but these have all been close to completion. Further, these off-plan properties we sold were mostly apartments in Dubai Marina close to completion."

She added that so far, Better Homes has sold single off-plan units in various developments in Dubai. "We have not seen more than one transaction at a time."

Hesham El Far, CEO, Coldwell Banker, said: "Around 15 per cent of our overall monthly transactions can be attributed to properties nearing completion. Off-plan sales transactions are mostly a second sale being purchased largely by cash buyers since mortgage is practically nil for these properties."

He said that potential off-plan buyers needed to be convinced there was on-going construction activity on site with a good contractor on board. "If a property is more than 70 per cent completed and is in a good location, then buyers are going ahead with buying the off-plan property."

Mohanad Alwadiya, Managing Director, Harbor Real Estate, said: "Over the last 15 months, there has been a general consensus that demand for the 'under-construction' or 'off-plan' projects has totally dried up, both from domestic buyers and from overseas investors. However, it appears that the worst might be over, as we have started witnessing an increase in demand for off-plan properties and have even concluded a sizeable number of transactions for projects under construction or nearing completion."

"During the last year, we sold 77 units that were still under construction in Jumeirah Lake Towers (JLT), Dubai Marina and Dubai Investment Park (DIP), Business Bay and Dubai Land.



Originaltitel **Dubai off-plan unit sales pick up**
Datum **22.04.2010**
Quelle **Emirates Business 24|7**
Sprache **englisch, deutsch (frei übersetzt)**

EMIRATES
Business 24|7

Flexibility needed

"There is no doubt that the first quarter of 2010 was far more promising than the first quarter of 2009. Things are changing quickly and there is definitely an increase in market activity. Having said that, developers and off-plan property owners in Dubai will not be able to achieve off-plan sales by simply reducing their prices alone."

He said that a successful representation of owners of off-plan properties requires a creative and fresh approach to selling these properties. "Developers or owners must apply a lot of flexibility to ensuring that their properties are being repackaged in a unique and attractive way that appeals to the current lucrative demand pockets."

"Unfortunately, a lot of agents and owners use price reductions as a way of making these properties more attractive. From experience, this approach alone doesn't and will not yield success. Added-value ideas and creative packaging, along with institutionally addressing all the fundamental concerns buyers today have against off-plan properties, is the best way to marketing and selling off-plan properties in Dubai."

Noura Yassin, Director and Head of Valuation and Consultancy Department, CB Richard Ellis, said: "There are transactions for units that are nearing completion. Some of those off-plan sales could be a result of a swap or consolidation of units."

"However, I am not aware of that many off-plan properties selling now, mainly because there is no finance available for off-plan sales. Also, developers have put these projects on hold and are offering consolidation options and swap options for their clients," said Yassin.

Sana Kapadia, Vice-President for Equity Research at EFG-Hermes, said: "There seems to be a trend towards buying completed properties and some interest in soon-to-be-completed ones. However, very few are selling off-plan units at this stage. Transactions are at the secondary level."

Meanwhile, Linda Mahoney, CEO, Better Homes, said the limited off-plan activity recorded by her firm has been with respect to properties that will be completed in the next three months. Better Homes also said the off-plan activity in Dubai is currently concentrated in some areas, especially the Dubai International Financial Centre (DIFC).

Tom Bunker, Investment Sales Consultant, Better Homes, said: "Off-plan activity that is taking place right now is of stock that has yet to be delivered in DIFC and stock from premium developers whose properties are a month or so away from completion."

Trust low at present

Bunker said it all depends on who the developer is and by how much the seller is willing to lower his price. "Recently we had a client looking for a unit in Emirates Financial Tower, but as he was not assured as to when the project would be handed over, and was not prepared to pay 2007 prices for stock delivering in 2010, he backed away. In Dubai Marina, Emaar has stock being handed over now in Marina Quays. It is only now that people are asking about the project. A month back, people made enquiries but held off until Emaar came through with delivery."

Originaltitel **Dubai off-plan unit sales pick up**
Datum **22.04.2010**
Quelle **Emirates Business 24|7**
Sprache **englisch, deutsch (frei übersetzt)**

EMIRATES
Business 24|7

Bunker added that the off-plan market continues to be challenged with investors still not trusting many developers. "Many worry that facilities will not come through within the developments and as a result, will also delay handover of off-plan projects. Those developers who seem to be on a solid footing could find themselves without financing which would also delay the project."

El Far said: "Sometimes when we see some off-plan developments in a good location being developed by a good developer, then we tend to sell it. Like Infinity Tower is very competitive for the time being. The prices are currently Dh1,400 per square foot to Dh1,500 per sq foot." He added some Emaar properties in the Greens area have seen some off-plan activity largely from end-users and a few investors.

According to Alwadiya, there are some great deals for investors today, as long as buyers take a long-term perspective. "Many potential buyers are waiting for prices to bottom out. Determining the bottom of any market in any recessionary cycle is problematic. By the time buyers feel they have spotted it, some real opportunities have gone. Those who do well in these times proactively and bravely seek out the opportunities and don't merely rely on reports or market rumours which often work on averages and advertising listings that are not always up-to-date or accurate."

Financing difficulties

Bunker said banks are not touching off-plan properties and those that are mortgaged, are not re-financed even if they are sold. "Further, the mortgaged properties are so over-priced that no one would sell one today as the loss would be too high for them."

"Even if they cut the selling price by half, the bank still needs the full price to pay off the mortgage and not many people can afford to pay off the balance. These properties were bought two to three years ago during the boom time. Nothing will help off-plan products until enough time has gone by so that prices can rise," he said.

Meanwhile, EFG Hermes' Kapadia said locations that are doing well are established communities such as Emirates Hills, Downtown Dubai and Dubai Marina where tangible community life is offered, rental demand is in place and location is viable. She however warned that new supply of off-plan properties expected on the market would put further pressure on rental rates and prices.

Mahoney added that if Dubai does not record an increase in population and in the setting up of new businesses, off-plan sales (OPS) would likely be further affected. She said time will be the factor that will help off-plan sales as confidence returns to the market. She added that off-plan prices have dropped by an average of 50 per cent over the past 18 months.

Yassin said almost all developers had to revise their selling prices, not only on off-plan properties but also on those that are completed. "However, prices of off-plan sales were the most to fall as finance is practically not available."

Originaltitel **Dubai off-plan unit sales pick up**
Datum **22.04.2010**
Quelle **Emirates Business 24|7**
Sprache **englisch, deutsch (frei übersetzt)**

EMIRATES
Business 24|7

Incentives needed

Yassin said developers have to consider lowering their selling prices and offering more incentives. "Further, finance needs to be available with easy payment instalment plans. Developers will need to offer the market new products, consider designs and give incentives to their clients. Prices will be affected across the board due to oversupply in comparison to demand. Further, banks are still conservative in providing mortgages and if they do, the terms are seen to be difficult and rates are still high."

Bunker said: "For the most part, on projects being developed by the larger and more dependable developers, all of the stock had already been sold, so the developers didn't have to adjust any of their pricing. But those who bought the product off-plan did. It didn't matter that they reduced the price even to the point of making significant losses, but the market still refused to buy."

"As an example, there is a property in Business Bay that is being viewed by potential buyers where prices have dropped considerably. But they refuse to act on the deal until they at least receive word from the developer on the expected delivery date. Even a significant drop in price will not convince a buyer to buy an off-plan product today."

Kapadia said liquidity was an important factor along with a clear and transparent regulation to surge the off-plan market.

OFF-PLAN AND WHAT IT ENTAILS

According to Law No (13), 2008 regulating the Interim Real Estate Register (off-plan properties) in Dubai, an off-plan sale is defined as 'the sale of subdivided real estate units off-plan or under construction or not yet completed'.

Stephen Kelly, Senior Associate, Real Estate, Clyde & Co, said: "In this region, off-plan is a reference to a sale of an uncompleted property where work is still required to be undertaken by the developer before handover. On this basis, the sale of a unit within a building probably ceases to be 'off-plan' once the building works have been completed and a building completion certificate has been issued by the relevant authorities."

"One of the most important legislative changes that will affect 'off-plan' sales is expected to come once the implementing regulations are issued under the Jointly Owned Properties Law (Strata Law).

It is expected that developers selling 'off-plan' will have to provide purchasers with a 'disclosure statement' at the time of sale that sets out full details of the development.

Further, it will be expected that the developer will also be required to provide an estimate of the service charges that will be payable by purchasers in the first year after handover.

As the developer will be liable to the purchasers if the information in the disclosure statement is not correct, this requirement will further protect consumers entering the 'off-plan' market.

Originaltitel **Dubai off-plan unit sales pick up**
Datum **22.04.2010**
Quelle **Emirates Business 24|7**
Sprache **englisch, deutsch (frei übersetzt)**

EMIRATES
Business 24|7

-freie Übersetzung-

Dubai erfasst die in der Planungsphase befindlichen Verkaufseinheiten

Einheiten die kurz vor der Fertigstellung sind und sich in guter Lage befinden sind im Aufschwung, aber der Mangel an finanziellen Mitteln erschwert immer noch die Verkäufe

Verfasst von Anjana Kumar

Beschränkte Verkaufsaktivitäten in der Planungsphase, wurden in Dubai besonders für Immobilien verzeichnet, die sich in guter Lage und kurz vor der Fertigstellung befinden, sagten Immobilienexperten. Obwohl sich die Planungsmarktkonditionen wesentlich erschwert haben; durch Punkte wie den Mangel an finanziellen Mitteln, die von Kreditaufnahmen diverser Unternehmen, Projektverzögerungen und hohen Preisen verursacht wurden; sagten Experten eine Erholung des „toten Marktes“ voraus.

Better Homes verzeichnete 5% ihrer Immobilienverkäufe des letzten Monats kurz vorm endgültigen Geschäftsabschluss. Liz O´Connor, Director of Residential Sales and Leasing bei Better Homes, sagte: „5% unserer Verkäufe in den letzten 6 Monaten befinden sich in der Planungsphase aber stehen kurz vor der Fertigstellung. Dieses sind Apartements/Wohnungen, die sich größtenteils in der Nähe des Dubai Marina befinden. „

Sie fügte hinzu dass Better Homes einzelne in Planung befindliche Einheiten verkauft hat, die sich in unterschiedlichen Entwicklungsphasen befinden. „ Wir haben nicht mehr als eine Transaktion zu einem Zeitpunkt gesehen.“

Hesham El Far, CEO, Coldwell Banker sagte: „ Rund 15% unserer monatlichen Gesamttransaktionen können den Immobilien, die kurz vor Ihrer Fertigstellung stehen, zugeteilt werden. In der Planung befindliche Transaktionen sind meistens zweitrangig und verkaufen sich schleppender an Barzahler, seit dem Hypothekenkäufe quasi auf dem Nullpunkt stehen. Er sagte die die in der Planungsphase kaufen, müssen von einem guten weiteren Verlauf des Bauvorhabens überzeugt sein und außerdem wird ein guter Auftraggeber benötigt. Wenn eine Immobilie zu mehr als 70% fertiggestellt ist und sich in einer guten Lage befindet, werden sich genügend Käufer, auch schon in der Planungsphase finden lassen.“

Mohanad Alwadiya, Managing Director, Harbor Real Estate sagte: „Im Verlauf der letzten 15 Monate gab es die allgemeine Stimmung, dass die Nachfrage für „in Konstruktion“ oder „in Planung“ befindliche Projekte absolut ausgebrannt ist und dies sowohl aus Sicht der inländischen Käufer wie auch aus Sicht der ausländischen Investoren. Es scheint jedoch, dass das Schlimmste nun vorüber sei, da wir bezeugen können, dass es einen Anstieg der Nachfrage für in Planung befindliche Projekte gibt und haben auch eine beträchtliche Anzahl von getätigten Transaktionen für Projekte die kurz vor der Fertigstellung stehen zu vermelden. „

Originaltitel **Dubai off-plan unit sales pick up**
Datum **22.04.2010**
Quelle **Emirates Business 24|7**
Sprache **englisch, deutsch (frei übersetzt)**

EMIRATES
Business 24|7

„ Während des letzten Jahres haben wir 77 Einheiten in der Bauphase verkauft die sich in Jumeirah Lake Towers (JLT), Dubai Marina und dem Dubai Investment Park (DIP), Business Bay und Dubai Land befinden.

Flexibilität wird verlangt

„ Es gibt keinen Zweifel daran, dass das erste Quartal in 2010 vielversprechender war als das erste in 2009. Die Dinge haben sich schnell verändert und es wird definitiv ein Anstieg der Marktaktivität gesehen. Unter diesen Voraussetzungen wird es den Entwicklern und Eigentümer von in Planung stehenden Immobilien, nicht möglich sein, diese durch simple Preisreduzierung an den Mann zu bringen. „

Er sagte dass eine erfolgreiche Präsentation der Eigentümer der Planungsbauvorhaben, einen kreativen und frischen Eindruck vermitteln müssen. „ Entwickler oder Eigentümer müssen ein hohes Maß an Flexibilität liefern, so dass Ihre Leistungen als einzigartig und attraktiv gelten und sich somit ein Kauf als ein lokratives Geschäft darstellt.“

„Leider nutzen viele Agenten und Eigentümer die Preisreduktion als eine Art, die Immobilien interessant zu machen. Erfahrungsgemäß wird diese Maßnahme allein stehend nicht den nötigen Erfolg bringen. Die Hinzunahme der Wertvorstellungen und der kreativen Verpackung, verbunden mit der institutionellen Auseinandersetzung der Vorurteilen gegenüber den Bauunternehmen, die heutige Käufer nun mal hegen, sind die besten Möglichkeiten Marketing zu betreiben und auch in Planung befindliche Immobilien in Dubai zu verkaufen. „

Noura Yassin, Director and Head of Valuation and Consultancy Department, CB Richard Ellis, sagte: „Es gibt durchaus Transaktionen von Immobilieneinheiten die kurz vor der Fertigstellung sind. Einige von Ihnen können eine Konsequenz aus einem Swap oder aus der Konsolidierung von Einheiten sein.“ „ Jedoch bin ich nicht sicher, dass es viele Verkäufe der in Planung befindlichen Immobilien geben wird. Hauptsächlich Grund dafür ist dass es keine finanziellen Mittel gibt. Außerdem haben developer Projekte verzögert und eröffnen Konsolidierungs- und Swaptionen an Ihre Kunden.“ sagte Yassin.

Sana Kapadia, Vice-President for Equity Research der EFG-Hermes sagte: „ Es zeichnet sich ein Trend dahin gehend ab, dass vermehrt fertiggestellte Immobilien verkauft werden und ein großes Interesse an den Bauten besteht, die in Kürze fertiggestellt werden. Jedoch gibt es einige wenige, die sich auch in der Planungsphase verkaufen lassen.“

Unterdessen sagte Linda Mahoney, CEO von Better Homes, die limitierten in Planung befindlichen Aktivitäten, die von Ihrem Unternehmen aufgezeigt werden, stehen nicht in der Betrachtung derjenigen, die in den nächsten 3 Monaten fertiggestellt werden. Better Homes sagte weiterhin, dass die Planungsaktivitäten sich derzeit auf gewisse Regionen Dubai's beschränken, insbesondere auf das Dubai International Financial Centre (DIFC).

Originaltitel **Dubai off-plan unit sales pick up**
Datum **22.04.2010**
Quelle **Emirates Business 24|7**
Sprache **englisch, deutsch (frei übersetzt)**

EMIRATES
Business 24|7

Das Vertrauen ist auf dem Tiefpunkt

Tom Bunker Investment Sales Consultant von Better Homes sagte dass alles davon abhängt wer der Entwickler ist und in wie weit der Käufer bereit ist seinen Verkaufspreis zu reduzieren. „ Erst kürzlich hatten wir einen Kunden, der auf der Suche nach einer Wohneinheit im Emirates Financial Tower war, aber als dann nicht klar war, wann das Projekt ausgehändigt werden konnte und er nicht bereit war in 2007 die Aktienpreise für 2010 zu zahlen, zog er weg. In Dubai Marina hat Emaar eine Übernahme in Marina Quays veranlasst. Nur zu diesem Zeitpunkt werden Investoren bereit sein dieses Projekt nachzufragen. Noch einen Monat zuvor gab es zwar Anfragen, aber es fehlte das Vertrauen in dieses Projekt vor dem Eintritt Emaars zu investieren.“

Bunker fügte hinzu, dass die anhaltenden Off-Plan-Projekte (Projekte die nicht fristgerecht erbaut oder sich im Wartezustand befinden) dazu führen, dass viele Investoren den Entwicklern nicht trauen. „Viele befürchten dass die geplanten Einrichtungen in der Entwicklungsphase verändert werden und dass dies eine Verzögerung des Projektes zur Folge hat.“

Al Far sagte: „ Manchmal wenn wir sehen dass sich off-Plan-Projekte, die von einem angesehenen Entwickler erbaut werden und in einer guten Lage befinden, werden wir dazu neigen es zu verkaufen. Zum Beispiel der Infinity Tower ist zur Zeit sehr konkurrenzfähig. Die Preise betragen derzeit DH1.400 pro m²“. Er fügte hinzu dass er Emaar Immobilien in dem Greens Gebiet gesehen hat, die Off-plan-Projekte sind, aber weitgehend von Endkäufern und einigen wenigen Investoren gehalten werden.

In Bezug auf Alwadiya, gibt es heute einige gute Geschäfte für Investoren, die auf lange Sicht investieren möchten. „ Viele potentielle Käufer warten bis sich die Preise auf einem Stiefstand befinden. Aber dies ist für einen Markt in einem Rezessionskreislauf problematisch. Bis einige Käufer diese Tiefstpreise entdeckt haben, kommen sie meist zu spät und verpassen die Investitionschance. Solche die in diesen Zeiten eine gute Investition suchen, dürfen sich nicht nur auf Berichte und Gerüchte verlassen, die sich meist auf falsche Durchschnittswerte aus Inseraten und Werbeanzeigen beziehen. „

Finanzielle Schwierigkeiten

Bunker sagte das Banken die Finger von den off-plan Projekten und solchen die hypothekarisch belastet sind lassen, da sie sich selbst beim Verkauf nicht refinanzieren werden. „ Desweiteren sind die Hypothekenobjekte so überteuert dass niemand eines Tages so viel dafür bezahlen würde; der Verlust wäre zu groß für sie.“

„Selbst wenn der Verkaufspreis nur die Hälfte betragen würde, benötigt die Bank immer noch den vollen Preis, um die Hypothek abzuzahlen und es gibt nicht viele Menschen die diesen Restbetrag bezahlen können.

Währenddessen sagte EFG Hermes' Kapadia dass sich die Regionen wie Emirates Hills, Downtown Dubai und Dubai Marina gut machen. Hier wird materielles Leben in Gemeinschaft angeboten, es gibt eine Nachfrage nach Vermietungen und man befindet sich in lebenswerter Lage. Aber sie warnte jedoch davor dass der Eintritt neuer off-plan Projekte in den Markt weiteren Druck auf die Miet- und Verkaufspreise ausüben wird.

Originaltitel **Dubai off-plan unit sales pick up**
Datum **22.04.2010**
Quelle **Emirates Business 24|7**
Sprache **englisch, deutsch (frei übersetzt)**

EMIRATES
Business 24|7

Mahoney fügte hinzu, dass die ansteigende Bevölkerung und die Gründung neuer Unternehmen in Dubai, die off-plan Verkäufe weiterhin beeinträchtigen würde. Sie sagte dass Zeit ein wichtiger Faktor ist und wird den off-plan Projekten auch wieder durch Umsatz am Markt zu mehr Sicherheit verhelfen. Die off-Plan Preise haben sich in den letzten 18 Monaten um durchschnittlich 50% reduziert.

Yassin sagte dass alle Entwickler Ihre Preise nicht nach off-Plan Projekten bewerten sollten, sondern sich nach Preisen der bereits fertiggestellten richten sollten. „Die off-plan Preise sind die die Finanzierung am Meisten belasten, aber meistens nicht verfügbar sind.“

Anreize nötig

Yassin sagte das Entwickler eine weitere Senkung der Preise zu überprüfen haben, um so mehr Anreize zu schaffen. „Desweiteren muss eine Finanzierung mit einfachen Zahlungsraten zur Verfügung stehen. Entwickler müssen den Markt mit neuen Produkten erschließen, die mit Design bestechen und so Anreize bieten. Die verlangten Preise werden aufgrund des Überangebotes betroffen sein. Desweiteren werden die Banken auch weiterhin zögerlich sein Hypotheken zu fördern und wenn sie dieses doch tun, sind die Bedingungen mehr als schwierig zu erfüllen und die Rückzahlungsraten immer noch sehr hoch.“

Bunker sagte: „ Der größte Teil, der Projekte die von größeren und zuverlässigen Entwicklern erschlossen werden, sind an der Börse bereits verkauft und somit haben diese Ihre Preisstellung nicht zu überdenken. Aber solche die die Projekte in der off-plan Phase kaufen , müssen dies tun. Es spielt keine Rolle dass sie Ihre Preise bereits soweit reduziert haben, dass sie schon Einbußen hinnehmen müssen, wenn der Markt immer noch nicht kauft.

„Wenn wir zum Beispiel eine Immobilie in Business Bay haben, bei der die Preise erheblich gesunken sind, werden potentielle Käufer diese beobachten. Aber sie werden sich solange weigern zu kaufen bis der Entwickler sich zum Fertigstellungstermin geäußert hat. Sogar ein spürbarer Rückgang des Kaufpreises wird also nicht dazu beitragen dass die Immobilie auch verkauft wird. „

Kapadia sagte das Liquidität zusammen mit klaren und sicheren Regelungen wichtige Faktoren dafür sind den off-plan Markt aus seiner Misere zu befreien.

Off-Plan und wie es sich äußert

Laut Gesetz Nr. 13, 2008 zur Regelung der Interim Real Estate Register (off-plan properties) in Dubai, ist ein off-plan Verkauf definiert als „ einen Verkauf von Immobilienteilen, die sich off-plan, also im Bau befinden oder noch nicht abgeschlossen sind“

Stephen Kelly, Senior Associate, Real Estate, Clyde & Co. sagte: „ In dieser Region bedeutet off-plan dass es sich um den Verkauf einer noch nicht fertiggestellten Immobilie handelt und die nötigen Baumaßnahmen noch auf der Entwicklerseite liegen. Diese Off-Plan Phase wird dann enden wenn die Arbeiten am Gebäude abgeschlossen sind und der Abschluss auch behördlich von zuständiger Seite aufgenommen wurde.

Originaltitel **Dubai off-plan unit sales pick up**
Datum **22.04.2010**
Quelle **Emirates Business 24|7**
Sprache **englisch, deutsch (frei übersetzt)**

EMIRATES
Business 24|7

„Eines der wichtigsten Änderungen im Bezug auf „off-plan“-Verkäufe wird voraussichtlich kommen, sobald die Durchführungsverordnungen unter dem „Jointly Owned Properties Law“ (Allgemein gültigem Immobilieneigentumsgesetz) (Strata Law) ausgestellt werden. Es wird erwartet dass die Entwickler, die sich „off-plan“ befinden, den Käufern mit einem „disclosure Statement“ die genauen baulichen Entwicklungen des Gebäudes zum Zeitpunkt des Kaufes darlegen.

Desweiteren wird dann verlangt dass die Entwickler eine Schätzung der anfallenden Servicegebühren abgeben, die die Käufer innerhalb des ersten Jahres nach der Übergabe zahlen müssen.

Falls die Entwicklerangaben in dem „disclosure Statement“ nicht wahrheitsgemäß sind, sichert dieses Gesetz den Käufern einen weiteren Schutz zu.