

Originaltitel **Dubai property market finally turns a corner**
Datum **13.01.2011**
Quelle **The National**
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**

TheNational^{BETA}

- freie Übersetzung -

Der Immobilienmarkt in Dubai ist endlich am Wendepunkt

Verfasst von Kevin Brass <<http://www.thenational.ae/featured-content/authors/kevin-brass>>

Der Immobilienmarkt in Dubai beginnt hauptsächlich wieder zu funktionieren. Pawan Singh / The National
Nach einer 5-jährigen Achterbahnfahrt setzen nun wieder normale Zeiten auf Dubai's Immobilienmarkt ein.

Die Preise fallen zwar weiterhin, aber die letzten Auswertungen sagen voraus, dass die großen Talfahrten und Vorhersagen des baldigen kompletten Untergangs nun endgültig vergangen sind.

Im 4.Quartal des letzten Jahres fielen die Wohnungspreise in Dubai um relativ bescheidene 2%, auch inklusive aller Villenpreise. Dies beruft sich auf Aussagen eines Reports des Immobilienunternehmens Asteco, der am Dienstag erschien. Der allgemeine Verkaufspreis für Häuser fiel um 8% vom Stand des letzten Quartals von 2009, sagte Asteco. In vielen Märkten könnte dadurch Panik entstehen.

Aber der Immobilienmarkt in Dubai bewegt sich dahin, wieder vollständig zu funktionieren. Käufer grasen den Markt nach hochqualitativen Immobilien zu guten Preisen ab, während Immobilien mit nicht so hohen Qualitätsstandards solchen Verkaufszahlen nachschmachten.

In einigen Vororten sanken die Preise um die Hälfte Ihres Höchststandes. Hier sind die Schnäppchenjäger bereit zu handeln, sagten die Agenturen.

“ Realistische Preise haben nun einem Stand erreicht, den sie auch haben sollten“ sagte Greg Antioch, ein Verkaufsverantwortlicher von Cluttons. „ In den glorreichen Zeiten waren die Preise überhöht und es gab keine Möglichkeit dieses auszuweiten. Dies hat nun ein Ende.“

Cluttons Daten sind diese Woche erschienen und entsprechen den Aussagen des Asteco Reports. Die Wohnungspreise sanken um 2,4% im Quartal, sagte Cluttons, während die Villenpreise um 5,1% abfielen – eine etwas pessimistischere Ansicht als Asteco aussagte.

Aber beide Auswertungen stimmen darin überein, dass diejenigen Immobilien, die einen etablierten „lifestyle“ mit Annehmlichkeiten wie Golfplätzen und Pools bieten, weiterhin ihre Preise halten.

Zur selben Zeit schaltete der Markt diejenigen Besitzer, die nicht in der Lage waren zu zahlen, aus, sagte Mr. Antioch. Notverkäufe sind mittlerweile ein sehr kleiner Teil des Marktes, sagte er.

Die übrigen Eigentümer mit Immobilienwerteigentum bleiben bei ihren Preisen.

“ Die Verkäufer stemmen sich jetzt.“ Sagte Mr. Antioch. „ Die Käufer drängen, versuchen niedrigere Preise zu bekommen, aber Sie werden nicht die Preise finden, die Sie erwarten.“

Originaltitel **Dubai property market finally turns a corner**
Datum **13.01.2011**
Quelle **The National**
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**

TheNational^{BETA}

Die Transaktionszahlen sind immer noch gering aber Immobilienmakler sagen, dass das vierte Quartal das beste Verkaufsquartal des letzten Jahres war.

“Es scheint mir, dass alle ein gutes viertes Quartal hatten.” Sagte Billy Rautenbach, der Geschäftsführer von Property Store. Sie sagte der Verkauf hängt in Dubai von der Variation der Immobilie ab. Wohnungen haben in vielen Gegenden zu kämpfen, während Preise für 2-4-Zimmer Villen unverändert sind.

“ Wenn die Immobilie eine Gute ist, sind die Preise relativ konsistent.” Sagte Ms Rautenbach.

Die Zahlen unterstützen diese Ansicht. Wohnungen des Dubai International Financial Centre, Discovery Gardens, Palm Jumeirah und der Downtown Burj Dubai sind auch im 4.Quartal des letzten Jahres unverändert geblieben, dies besagen die Daten von Asteco.

Palm Jumeirah hat „den größten Preisabfall seit Anfang des Jahres zu verzeichnen.“ Berichtete Asteco. Aber das Projekt verlangt immer noch eines der höchsten Verkaufspreise und verzeichnet eine enorme Transaktionsaktivität“, sagte das Unternehmen.

Diejenigen die eine hohe Anzahl von Einheiten im Markt besitzen, werden auch weiterhin Rückgänge sehen. Die Preise fielen um 4% im letzten Quartal bei The Springs. Dubai Marina rutschte um 5% und Jumeirah Lake Towers fielen um 7%, berichtete Asteco.

Alles in allem gibt es einen neuen reiferen Markt, der sich sehr von dem Markt unterscheidet in dem eines Hochs unterscheidet. Es ist ein 2-Klassen-Markt mit Gewinnern und Verlieren, die aber den Käufern aber eine hohe Anzahl an Variation bietet.

“In der Vergangenheit waren die Käufer darauf fokussiert, was sie sich auch leisten konnten, “ saget Mr. Antioch, “Heute entscheiden Sie eher danach wo Sie leben möchten.”

Einige Teile des Marktes haben Ihre Blütezeit hinter sich. Verkäufe von noch nicht fertiggestellten Projekten gibt es kaum noch.

Verkäufer wollen nur etwas kaufen wenn Sie es besichtigen und inspizieren können. Die Tage der Verkäufe von Immobilien, die aus reinen Phantasiebroschüren stammen sind lange vorbei.

Der Investor der eine Immobilie kauft und eine schnelle Rückzahlung aus dieser erwartet, ist ebenfalls vergangen.

Sinkende Mieten werden auch weiterhin langfristige Investoren abhalten. Alles im Allem sanken die Mieten nach dem 24%igen Abfall in 2009, um 17% im letzten Jahr.

“Die Vorhersagen der Mieten sind für Investoren nicht sehr attraktiv, also geht es nur noch um die Endverbraucher“ die Immobilien kaufen, sagte John Allen, der Leiter der Forschungsabteilung bei Asteco.

Die heutigen Käufer möchten in der Immobilie wohnen oder sie als Zweitwohnsitz nutzen, sagten Agenten. Im Gegensatz zu internationalen Spekulanten, wird der Markt hauptsächlich von Personen geleitet, die bereits in Dubai leben – vor allem Rentner schauen sich nach besseren und größeren Häusern um.

Originaltitel **Dubai property market finally turns a corner**
Datum **13.01.2011**
Quelle **The National**
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**



Der Markt wird nicht länger von den Reichen beherrscht. Die typischen Käufer haben ein Budget von Dh1.5 Million (US\$408,385) sagte ein Makler eines Online Immobilienportals. Weniger als 6%, die diese Seite nutzen, sind in der Lage darüber hinaus zu investieren.

Der Markt sollte durch die Rückkehr der Hypothekenunternehmen wie Tamweel and Lloyds profitieren, welches online Hypotheken für Dubai Immobilien anbietet. Darlehensnehmer sind schlauer geworden „ sie achten mehr auf die Objekte die sie beleihen und haben auch strengere Kriterien bei der Entwickлераuswahl, sie achten auch auf Spezifikationen und deren Verkaufsgebiete“, sagte Cluttons in einem Report.

All diese Faktoren charakterisieren diese Marktfindung. Aber diese Perspektive wird sich im Verlauf des Jahres ändern, sobald die Objekte fertiggestellt sind, die während der globalen Wirtschaftskrise ausgesetzt haben. Es sind vermehrt Preissenkungen zu erwarten, sagen Analytiker. Es sind einfach zu viele Immobilien im Markt, die die Preise zum Sinken bringen; die Käufer haben ein Überangebot.

Aber einige Gebiete stabilisieren sich definitiv. „ Die Verkaufspreise in ausgewählten Gebieten werden vermehrt stagnieren; jedoch werden die neuen Gebiete oder noch nicht fertiggestellte Objekte auch weiterhin mit Preissenkungen rechnen müssen, „ prognostizierte Asteco in Ihrer Auswertung.

Das letzte Jahr “ war ein Jahr der großen Korrektur“ sagte Mr. Allen. „ Jegliche Korrekturen (in 2011) werden gedämpfter sein, besonders in den etablierten Gebieten.“

Originaltitel **Dubai property market finally turns a corner**
Datum **13.01.2011**
Quelle **The National**
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**

TheNational^{BETA}

- Original -

Dubai property market finally turns a corner

Kevin Brass <<http://www.thenational.ae/featured-content/authors/kevin-brass>>

The Dubai property industry is starting to operate in the way that housing markets usually function. Pawan Singh / The National

After a five-year roller-coaster ride, signs of normality are returning to Dubai's housing market.

Prices are still dropping, but latest reports suggest that the days of huge dives and predictions of impending doom may be over.

In the fourth quarter last year, apartment prices in Dubai dropped a relatively modest 2 per cent, with villa prices flat, according to a report released Tuesday by the property firm Asteco. Overall housing sale prices in Dubai dropped 8 per cent from the last quarter of 2009, Asteco said.

In many markets, that might be cause for panic

But Dubai is starting to operate in the way that housing markets are supposed to function. Buyers are scooping up high-quality property at good prices, while poorer-quality developments with an abundance of units are languishing.

In some suburbs, prices are down by half from the heyday, a point where bargain hunters are ready to act, agents say.

"Realistically, prices are now where they should be," said Greg Antioch, a sales executive with Cluttons. "In the glory days, prices were inflated and no way that could continue. It had to come to an end."

Cluttons data released this week generally are in line with Asteco's report. Apartment prices were down 2.4 per cent in the quarter, Cluttons said, while villa prices dropped 5.1 per cent - a more pessimistic view than Asteco's.

But both reports agree that established "lifestyle" oriented developments with amenities such as golf courses and pools are holding their prices.

At the same time, the market has started to flush out owners who were desperate to sell, Mr Antioch said. Distress sales are now a relatively small portion of the market, he said.

The remaining owners with property on the market are sticking to their prices.

"Sellers are digging in their heels now," Mr Antioch said. "Buyers are pushing, trying to get lower prices, but they are not going to get the price range they are looking for."

The number of transactions is still low, but estate agents say the fourth quarter was the best sales quarter last year.

Originaltitel **Dubai property market finally turns a corner**
Datum **13.01.2011**
Quelle **The National**
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**



"It seems to me that everyone had a better fourth quarter," said Billy Rautenbach, the managing director of the Property Store. She said sales varied throughout Dubai, depending on the product. Apartments in many developments struggled, while prices for two to four-bedroom villas were unchanged.

"If the property was a good property, prices remained quite consistent," Ms Rautenbach said.

The numbers support that view. Apartments in the Dubai International Financial Centre, Discovery Gardens, Palm Jumeirah and the downtown Burj Dubai were unchanged in the fourth quarter of last year, according to Asteco's data.

Palm Jumeirah has "experienced the largest drop in sales prices since the beginning of the year", Asteco reported. But the project "still commands one of the highest sales prices and reports significant transaction activity", the firm said.

Developments with a large number of units on the market continued to see declines. Prices dropped 4 per cent in the quarter in the Springs, Dubai Marina slipped 5 per cent and Jumeirah Lake Towers fell 7 per cent, according to Asteco.

By all accounts, a new mature market, very different from the market of the boom years, is developing. It is a two-tier market with haves and have-nots, offering buyers a variety of choices.

"In the past the buyer focused on where they could afford to live," Mr Antioch said. "Now it is where they would like to live."

Some elements of the market heyday are clearly now the stuff of memories. Off-plan sales barely exist anymore, agents say.

Buyers want only property that they can touch and inspect. The days of selling property on the basis of fancy brochures and cool videos are long gone.

The investor who bought property with the idea of quickly reselling it is also fading into history.

Declining rents will continue to put off potential long-term investors. Overall, rents declined 17 per cent last year, after a 24 per cent drop in 2009.

"The rental proposition for investors isn't very attractive, so it's going to be the end users" buying property, said John Allen, the director of research for Asteco.

Buyers these days actually want to live in the property or use it as a second home, agents say. Instead of international speculators, the market is primarily driven by people who are already living in Dubai - either renters looking to buy or owners interested in moving to bigger homes

It's no longer a market dominated by the wealthy. The typical buyers have their budgets capped at Dh1.5 million (US\$408,385), says Propertyfinder, an online property portal. Less than 6 per cent of the site's users were considering listings above Dh1.5 million.

Originaltitel **Dubai property market finally turns a corner**
Datum **13.01.2011**
Quelle **The National**
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**



The market should be aided by the return of mortgage companies such as Tamweel and Lloyds, which are once again starting to offer accessible loans on Dubai property. Lenders have become "shrewder as to the developments on which they choose to lend, including stricter criteria based on the developer's reputation, specification and location," Cluttons noted in its report.

All these factors characterise a market finding a sustainable level. But that prospect will be challenged in the year ahead as developments that were stalled during the global economic crisis are completed. As a result, more price drops are expected this year, analysts agree. There are simply too many properties on the market for prices to flatten out; buyers have too many choices.

But some areas are definitely stabilising. "Sale prices in select locations will become more or less stagnant; however, new areas or unfinished products will continue to see a decrease in sales prices," Asteco predicted in its report.

Last year "was a year of major correction", Mr Allen said. "Any correction [in 2011] will probably be more subdued, especially in more established areas."
