

Originaltitel **Cash buyers account for 85% of
Feb property transactions**
Datum **23.03.2010**
Quelle **EMIRATES Business 24|7**
Sprache **englisch**

EMIRATES
Business24|7

Cash buyers account for 85% of Feb property transactions

Investors are picking up smaller and more affordable units in Dubai.

By Parag Deulgaonkar

Almost 85 per cent of total transactions in February have been undertaken by cash buyers, who are picking up smaller, more affordable units in Dubai, according to a report.

Sales prices rose by nine per cent in International City, 11 per cent in The Greens and 10 per cent in Jebel Ali month-on-month (MoM) as these areas witnessed higher yields for investment purposes, HC Securities said in its monthly report.

Agreed prices in Dubai also recorded strong growth last month, up six per cent MoM and another two per cent month-to-date.

"While our initial suspicion pointed to deliveries as the main contributor to the strong gains, our survey suggests that areas which witnessed the most handovers actually declined in February 2010 [Downtown Burj area -five per cent, Dubai Marina -10 per cent]," the report said.

Rental stabilisation and continued decline in the take-up ratio suggest market is reaching equilibrium.

"That said, the restructuring of Nakheel, which controls 50 per cent of expected supply on our estimates, is bound to lead to further project delays and cancellations, which supports sector dynamics. The expected recovery in the global economy and stronger economic growth in the UAE this year is likely to support demand.

"The declines in those areas, we believe, can be explained by a distressed seller offloading properties ahead of the last bullet payment, which is typically the largest," the report said.

Mortgages continued to tighten ahead of the Dubai World restructuring proposal. HC Securities data shows that mortgage values dropped further to 15 per cent of total transactions in February 2010, from 21 per cent in November 2009 and 32 per cent in September 2009. Mortgage volumes fell to 11 per cent in February from 25 per cent in September.

The total value of mortgages awarded in freehold areas dropped 42 per cent to Dh210 million in January 2010 from Dh470m in December 2009.

Mortgages increased 10 per cent in February to Dh230m driven by villas with Dh70m extended. Mortgage volume also decreased to 130 units in January 2010 from 270 units in December 2009 (-52 per cent MoM). The number of units financed was up eight per cent in February to 140 units.

While banks have become more cautious in lending, rates have steadily trended downwards over the past year to an average of seven per cent from 8.5 per cent at the start of 2009. This is despite a marked increase in the interbank rate (three month Eibor), which rose to 2.21 per cent from 1.89 per cent in January 2010.

"We believe this suggests banks are extending credit more selectively, but are competing more aggressively over a smaller pie."

Originaltitel **Cash buyers account for 85% of
Feb property transactions**
Datum **23.03.2010**
Quelle **EMIRATES Business 24|7**
Sprache **englisch**

EMIRATES
Business24|7

According to the report, the take-up rate increased in February to 5.2 months from a low of 3.7 months in December 2009, driven higher by deliveries. Transaction volumes remained robust in February 2010 at 1,230 units.

Available for sale/lease stock rose 13 per cent MoM in February to 7,650 units from 6,770 in January 2010, as per HC Securities estimates.

That said, off-plan listings continued to decline, dropping another 11 per cent in February 2010 to 800 units from 900 units in January 2010. "We believe this is partly a reflection of projects put on hold, deliveries taking place during the year, and a weaker demand for unready units. Ready listings grew nine per cent over the same period to 4,400 units from 4,040 units.

"Again, we feel this is a result of deliveries taking place during the month. Lease listings jumped 33 per cent to 2,400 units in February 2010 from 1,800 units in January 2010 as able investors increasingly chose to hold their property, especially with signs of rising rentals and yield expansion."

Listings of Emaar development have been steadily growing, which supports the argument that deliveries are the reason behind the growth in available stock, the report added.

In contrast to agreed prices, asking prices in Dubai dropped three per cent in February 2010. However, the decline followed two months of gains, rising five per cent in December 2009 and five per cent in January 2010. Since the onset of the global financial crisis, headline prices have corrected 39 per cent from 32 per cent for agreed prices. This comes as no surprise as transaction prices naturally lead advertised aspirations.

Advertised prices tend to be more rigid as they are not updated frequently enough to reflect a real-time trend. The bid/ask spread compressed to 47 per cent in February 2010 – a sign that volatility is abating – after expanding to 51 per cent following the standstill announcement.

Rentals grew one per cent MoM in January 2010 and six per cent in February. Since rentals, unlike prices, are a pure reflection of demand/supply dynamics, the turnaround in November 2009 following nine months of successive declines suggests the market is reaching equilibrium despite additional supply coming on.

Rentals in Dubai were helped by the spillover from neighbouring emirates, particularly Abu Dhabi, which anecdotal evidence suggests gained momentum last year. Rental yields expanded to 6.5 per cent, the highest level in almost a year, the report said.

Government figures show a six per cent population growth in Dubai until nine months of 2009. "We are sceptical about the methodology followed since estimates are based on the number of residency visas issued and hence may not reflect cancellation immediately. However, the figures are supported by industry demand numbers."

Dubai Electricity and Water Authority, for instance, reported a 14 per cent year-on-year (YoY) growth in the number of power connections in 2009, whereas du recorded a 40 per cent YoY growth in mobile subscribers and a 17 per cent YoY growth in fixed-line subscribers in 2009.

Originaltitel **Cash buyers account for 85% of
Feb property transactions**
Datum **23.03.2010**
Quelle **EMIRATES Business 24|7**
Sprache **englisch**



Etisalat also recorded a six per cent YoY growth in mobile subscribers, but saw a four per cent YoY decline in fixed lines, in line with global trends, the report said.

- freie Übersetzung -

85% der im Februar erfassten Gebäudetransaktionen wurden von Barzahlern vorgenommen

Investoren fragen vermehrt kleinere und erschwinglichere Wohnungen in Dubai ab.

Fast 85 % aller Transaktionen im Februar wurden von Barzahlern vorgenommen, die kleinere und erschwingliche Wohnungen in Dubai erwerben, besagt ein Artikel.

Die Verkaufspreise sanken monatlich um 9 % in International City, 11 % in The Greens und 10 % in Jebel Ali, aber die Gebiete erlebten die höchsten Gewinne für Investitionen, besagt HC Securities in dem monatlichen Report.

Die Preise in Dubai vermehren ebenfalls einen starken Abfall im letzten Monat; auf bis zu 6 % monatlich und weitere 2 % von Anfang des jetzigen Monats bis zum heutigen Tag.

“Während sich unser Anfangsverdacht darauf stützte, dass die Regionen mit den meisten größeren neu erstellten Wohnkomplexen die höchsten Einnahmen erzielen werden, ergab unsere Erhebung, dass es die Regionen waren, die derzeit, im Februar 2010, die meisten Übergaben von kleineren, leerstehenden Wohnungen zu verzeichnen hatten.”

Wenn man die Mietstabilisation und den vermuteten weiteren Abfall ins Verhältnis setzt, wird der Markt bald ein natürliches Gleichgewicht erreichen.

“Die Restrukturierung von Nakheel, welche nach unseren Schätzungen 50 % des erwarteten Angebotes kontrollieren, ist zurückzuführen auf weitere Projektverzögerungen. Der erwartete Aufschwung der globalen Wirtschaft und des starken Wirtschaftsaufschwungs der VAE in diesem Jahr ist gut geeignet den Bedarf anzukurbeln.”

“Wir glauben, dass wir uns den Rückgang in solchen Gegenden so erklären können, dass verzweifelte Verkäufer ihre Grundstücke vor der letzten Abschlagrechnung abstoßen, die typischerweise die größte ist”, sagte der Reporter.

Hypotheken sind aufgrund der Restrukturierungsvorhaben von Dubai World auch weiterhin straff gefasst. Die Daten des Unternehmens HC Securities besagen, dass die Hypothekengeschäfte im Vergleich zu allen im Februar 2010 getätigten Transaktionen auf 15 % gefallen sind. Noch im November 2009 lagen diese bei 21 % und im September 2009 bei 32 %. Die Hypothekenvolumen fielen von 25 % im September 2009 auf 11 % im Februar 2010.

Der Gesamtwert der Hypotheken, die in den “freehold areas” gewährt werden, fielen von Dezember 2009 bis Januar 2010 um 42 % auf 210 Millionen Dirham.

Originaltitel **Cash buyers account for 85% of
Feb property transactions**
Datum **23.03.2010**
Quelle **EMIRATES Business 24|7**
Sprache **englisch**



Hypotheken stiegen im Februar um 10 % auf 230 Millionen Dirham durch Hypotheken auf Villen, die auf bis zu 70 Millionen Dirham aufgestockt wurden. Die Hypothekenvolumen reduzierten sich ebenfalls von 270 im Dezember 2009 auf 130 Einheiten (-52 % monatlich) im Januar 2010. Die Anzahl der finanzierten Einheiten erhöhte sich im Februar 2010 um 8 % auf 140 Einheiten.

Da die Banken im allgemeinen zurückhaltender und vorsichtiger in der Vergabe geworden sind, reduzierte sich das Beitragsniveau in dem vergangenen Jahr mit einem starken Abwärtstrend um durchschnittlich 7 % von 8,5 %, die am Anfang des Jahres 2009 bemessen wurden. Dies beschreibt eine deutliche Zunahme des Tagesgeldsatzes, welcher im Januar von 2,21 % auf 1,89 % gefallen war.

“Wir glauben, dass diese Banken in der Kreditvergabe verstärkt selektieren, aber in einem kleineren Einzugsgebiet aggressiver konkurrieren.”

Die Zahl der zum Verkauf / zur Miete bereit stehenden Komplexe wuchs monatlich um 13 % zum Februar auf 7.650 Einheiten (zum Vergleich: 6.770 Einheiten im Januar).

Dies besagt, dass die Abruflisten weiter abnehmen werden. Sie fielen von Januar bis Februar um 11 % (von 900 auf 800 Einheiten). “Wir glauben, dass dies teilweise eine Widerspiegelung der Projekte darstellt, die noch in der Warteschleife hängen. Die Fertigstellungen sind im Verlauf des Jahres angedacht und setzten ebenfalls die noch nicht fertig gestellten Projekte unter Druck. Die Zahl der fertiggestellten Gebäude wuchs um 9 % im Verlauf des selben Zeitraumes auf 4.400 Einheiten von zuvor 4.040 Einheiten.”

“Wir glauben erneut, dass dies ein Resultat der im Monat anfallenden Fertigstellungen ist. Die Mieten sprangen um 33 % von 1.800 Einheiten im Januar 2010 auf 2.400 Einheiten im Februar, als die Investoren vermehrt im Stande waren ihren Grundbesitz zu halten; besonders, als sich fallende Mieten und steigende Gewinne andeuteten.”

Auswertungen der Emaar Region stiegen konstant an, welches das Argument unterstützt, dass Fertigstellungen der Grund für den Anstieg des verfügbaren Bestandes seien, besagt der Bericht.

Die Differenz zwischen verlangten und nachgefragten Preisen in Dubai fiel im Februar um 3 %. Allerdings erfolgte der Verfall der Einkünfte 2 Monate später; sie fielen um jeweils 5 % im Dezember 2009 und Januar 2010. Seit dem Beginn der Weltwirtschaftskrise haben sich die angepassten Preise von den 32 % auf 39 % korrigiert. Dies ist keine Überraschung, wenn die allgemeinen Geschäftsabschlusskosten zugunsten der Nachfrager ausgestaltet werden.

Die angekündigten Bezugspreise tendieren dazu, mehr und mehr konstant zu bleiben. Das Angebot dehnte sich komprimiert auf 47 % im Februar aus – ein Anzeichen dafür, dass die Preisschwankungen zurückgehen – nachdem sie nach einem Stillstand auf 51 % angestiegen waren.

Mieten wuchsen monatlich um 1 % im Januar und um 6 % im Februar. Da Mieten und Preise eine pure Reflektion der Bereitstellungsdynamiken sind, folgte auf die Trendwende im November 2009 ein 9monatiger erfolgreicher Abfall, der den Markt behauptete. Allerdings wird

Originaltitel **Cash buyers account for 85% of
Feb property transactions**
Datum **23.03.2010**
Quelle **EMIRATES Business 24|7**
Sprache **englisch**

EMIRATES
Business24|7

es weiterhin auch neu erstellte Gebäude geben, so dass in naher Zukunft ein Gleichgewicht erwartet wird.

Zu den günstigen Mieten in Dubai verhalf vor allem das Überangebot in den benachbarten Emiraten, besonders von Abu Dhabi. Die Mieteinnahmen stiegen um 6,5 %, das ist das höchste Level innerhalb eines Jahres, besagte der Bericht.

“Regierungsstatistiken zeigen in diesen 9 Monaten einen 6 %igen Anstieg der Einwohnerzahlen in Dubai. Wir sind skeptisch über die Methodik der Zählungen, da Schätzungen auf der Anzahl der ansässigen Visas, die ausgestellt wurden, basieren. Hiermit kann man keinen sofortigen Widerruf widerspiegeln. Allerdings werden die Statistiken von Industrieunternehmen unterstützt.“

Dubai's Elektrizitäts- und Wasseraufsichtsbehörde beispielsweise verzeichnet z.B. einen 14 %igen Anstieg der Anschlüsse pro Jahr.

Etisalat verzeichnet ebenso ein 6 %iges jährliches Wachstum bei den Anschlüssen, besagt der Bericht.