

Originaltitel **Down, but not out**  
Datum **16.10.2011**  
Quelle **Auszug RAK Magazine Free Spirit  
N014 - Market Trends Seite 14 und 15**  
Sprache **deutsch** (frei übersetzt), **englisch**

## Unten, aber nicht am Ende

*Der regionale Immobilienmarkt befindet sich immer noch in einer Flaute und dieser Trend kehrt sich momentan noch nicht ins Gegenteil um. Es ist aber noch nicht alles verloren für den Immobilienmarkt der VAE. Cleo Eleazar berichtet.*

Als Albert Einstein an der Princeton Universität unterrichtete, gab er zwei aufeinanderfolgenden Klassen in Folge die gleiche Prüfungsarbeit. Auf dem Weg zurück in sein Büro fragte ihn einer seiner Assistenten: „ Dr. Einstein, wie konnten Sie zwei aufeinanderfolgenden Klassen die gleichen Prüfungsaufgaben geben?“

Einstein antwortete: „ Die Antworten haben sich geändert.“

Damals war die Physik Zeuge wichtiger Durchbrüche und die Wissenschaft entwickelte sich so schnell, dass es möglich war, die gleiche Arbeit zwei Jahre hintereinander zu stellen, ohne die gleichen Antworten zu bekommen.

Ähnlich hat sich die Landschaft in den VAE verändert, von der Immobilienperspektive sehr abrupt, durch die globale Wirtschaftskrise, welche den Immobilienmarkt in einen anhaltenden Abwärtstrend stürzte.

Der Immobilienmarkt in Dubai ist zweifelsfrei an seinem tiefsten Punkt angelangt. Laut der internationalen Bewertungsagentur Fitch, wird es keinen Schritt zurück auf den Pfad der Erholung sein vor 2012. Die größte Hürde dabei ist die nötige Marktkorrektur und das Überangebot an verfügbarem Eigentum.

Während die Wirtschaftskrise weiterhin eine Herausforderung bleibt und die Möglichkeit einer doppelten Rezession besteht, bestätigen Berichte von Fitch, dass der Immobilienmarkt in Dubai sich weiter auf der Abwärtsspirale befindet, aufgrund des Fehlens hochwertiger Kunden, in Verbindung mit dem fehlen liquider Mittel. Dies, zusammen mit dem Überangebot und der begrenzten Verfügbarkeit von Kreditmöglichkeiten verschärft das Problem, für Immobiliengesellschaften und Käufer.

Der Abschwung zeigt sich auch auf dem Vermietungsmarkt, auf dem sich die Preise in den letzten Jahren auf einem Langsamen, aber stetigen

Auch das Angebot an Handel- und Bürogebäuden wird 2011 um 400.000 qm steigen und den absoluten Bestand auf ungefähr drei Millionen Quadratmeter bis Ende des Jahres erhöhen. Das ist eine außergewöhnliche Erhöhung des verfügbaren Büroraums.

Dies wurde verstärkt durch Maßnahmen der Regierung, die Infrastruktur zu verbessern und weiter auszubauen. Beispielsweise durch die kürzliche Eröffnung der neuen Metro Green Line – ein größerer Schritt, das Vertrauen der Unternehmen wieder herzustellen. Aber dies hat nicht nur die Mieten in einigen Gegenden, nahe der Metro steigen lassen, auch das Gefühl für die erstklassige Infrastruktur der Emirate unterstützt den Wohn- und Geschäftssektor.

Laut einem letzten Bericht von Jones Lang LaSalle werden 2011 fast 600.000 qm an Handels- und Bürogebäudefläche hinzukommen und den Bestand auf 5,6 Millionen Quadratmeter erhöhen. In den nächsten Jahren wird dieses Angebot um mehr als 30 % weiter ansteigen, was einen mieterfreundlichen Markt für die nächsten Jahre hervorbringen wird.

## **Aber es ist für den Immobilienmarkt der VAE nicht alles verloren.**

Die VAE wird wieder ein bezahlbarer und attraktiver Standort für Unternehmen, die den Markt des Mittleren Ostens bedienen möchten.

Laut Jones Lang LaSalle werden bis Ende des Jahres weitere 18.000 Häuser die Preise auf dem vom Überangebot geprägten Markt weiter nach unten treiben.

Trotz der fortschreitenden Unsicherheiten auf den Märkten des Mittleren Ostens seit Beginn 2011, bieten die VAE eine stabile Umgebung, in der sich Unternehmen entfalten können, mit dem Angebot einer erstklassigen Infrastruktur. Das macht sie attraktiv für internationale Unternehmen, laut dem letzten Bericht von CB Richard Ellis (CBRE).

Laut CBRE haben sich aufgrund der momentanen Trends die Betriebskosten der Mieter gesenkt und

Originaltitel **Down, but not out**  
Datum **16.10.2011**  
Quelle **Auszug RAK Magazine Free Spirit  
N014 - Market Trends Seite 14 und 15**  
Sprache **deutsch** (frei übersetzt), **englisch**

Abschwung befinden. Dies scheint sich im kommenden Jahr fortzusetzen, laut Fitch. Viele Eigentümer sind zu niedrigeren Mieten bereit, um ihre Gebäude vermietet zu bekommen.

Für jene, die über verfügbares Kapital oder die Möglichkeit einer sicheren Finanzierung verfügen, ist der Kauf von Eigentum erschwinglicher geworden.

„Der Markt hat sich beträchtlich stabilisiert, die seriöseren Bauträger haben den Sturm überstanden, sich konsolidiert, reorganisiert und neu orientiert. Wir möchten Bauträgern in der Region und solchen, die uns nicht kennen, für was wir stehen und dass wir die regionalen Möglichkeiten positiv beurteilen“, sagte Zinon Marinakos von DAS architects in einem Bericht der Gulf News.

Er fügte hinzu, während einige Gegenden Stabilität bezüglich ihrer Büromieten zeigen, leiden Mieten in Teilen Dubais und Sharjah unter dem deflationären Druck. Dies wurde verursacht durch die Migration von Mietern aus älteren Gebieten der Stadt.

„Gebiete, nahe der Metrostation etc. werden von manchen Mietern bevorzugt, sie sind bereit bis zu 20% mehr Miete für diesen Vorteil zu zahlen. Die Dubai Metro hat eine neue

Dynamik in den Markt gebracht, die Mietunterschiede werden sich weiter verstärken, sagte Vineet Kumar von Asteco in einem Artikel der Gulf News.

Andererseits gibt es eine Reihe von Geschäftsprojekten des Dubai International Finance Centre (DIFC). Das neue Angebot an Büros wird den Druck auf die Mieten der nicht-DIFC Gebäude verstärken. Dies wiederum ist ein positiver Geschäftsindikator für die Industrie.

Ähnlich drückt in Abu Dhabi das Überangebot die Mieten nach unten. Laut dem Cluttons Report haben Wohnungsmieten seit Beginn 2011 einige signifikante Abschwünge erlebt.

Qualität und Mietsicherheit erhöht. Im September, auf dem internationalen Cityscape Event bestand Optimismus bezüglich der zukünftigen Aussichten des Immobilienmarktes, aufgrund der großen Geschäftsinteressen und Nachfragen.

„Abu Dhabi gilt jetzt als bezahlbarer Platz zum Wohnen, wir hoffen, die Mieter erkennen diesen Vorteil der Mietsenkungen. Die durchschnittlichen Mieten in einigen neuen Gebäuden in Abu Dhabi sind teilweise genauso hoch, wie die Mieten der exklusiven Wohnungen in Dubai Marina und Palm Jumeirah.“, fügte der Bericht hinzu. Im letzten Global Competitiveness Report 2011-12 hatten die VAE den achten Platz bezüglich der Qualität ihrer Infrastruktur weltweit.

Die Entwicklung der Infrastruktur hat Priorität auf Ebene der Föderation und der der Emirate. Laut Bericht der Deloitte Middle East's GCC Powers of Construction 2010, hatten die VAE 36 % (958 Milliarden USD) aller Bauprojekte in der Region, angeführt von Projekten in Abu Dhabi und Dubai. Abu Dhabi steht an der Spitze von infrastrukturellen Entwicklungen, aufgrund ihres Durchführungsplanes 2030.

Gleichzeitig wird der Fokus verstärkt auf spezielle Wirtschaftszonen und Freihandelszonen, wie die Ras Al Khaimah Free Zone gerichtet. Ein außergewöhnliches Wachstum ist die Folge. Die Freizonen übertreffen den weiteren Markt, sie zeigen ein höheres Mietniveau und höhere Belegungsraten bei ihren Gebäuden.

## **Aber wo sollen die Investoren ihr Geld investieren?**

Wenn wir über Investitionen sprechen, galt das Immobilieneigentum viele Jahre als der sichere Weg. Immobilieninvestitionen sind oft die ersten Investitionen, die Menschen machen, vor Aktien oder anderen Anlagen. Sie bieten größere Sicherheit bei der Rendite und werden somit von risikobewussten Investoren bevorzugt.

Wie Sir Templeton sagte: „Sichere Märkte wurden aus dem Pessimismus geboren, sind auf der Skepsis gewachsen, ausgereift durch den Optimismus und gestorben an der Euphorie.“

Originaltitel **Down, but not out**  
Datum **16.10.2011**  
Quelle **Auszug RAK Magazine Free Spirit  
N014 - Market Trends Seite 14 und 15**  
Sprache **deutsch** (frei übersetzt), **englisch**



---

- englisch -

# Down, But Not Out

The regional real estate market is still in the doldrums and this trend isn't set to reverse for some time yet, but all is not lost for the UAE property sector. Cleo Eleazar reports

When Albert Einstein was teaching at Princeton University he once administered the same examination to an advanced class of physics students two years running. On the way back to his office, a teaching assistant asked: "Dr Einstein, how could you give the same exam to the same class two years in a row?"

Einstein replied: "The answers have changed."

Back then, the world of physics was witnessing major breakthroughs and the science was evolving at such a rapid rate that it was entirely feasible to set the same exam two years in a row, and have completely different answers.

Similarly, the landscape has changed in the UAE just as swiftly from a real estate perspective, with the fallout from the global economic meltdown sending the property market into a prolonged freefall.

The real estate market in Dubai is undoubtedly approaching its lowest point and, according to international rating agency Fitch, will not set foot upon the path of recovery until 2012 at the earliest, with the major hurdle to market correction and pick-up being the current oversupply of available property.

While the global economy faces ongoing challenges and the possibility of a double-dip recession, the Fitch report reaffirms that Dubai's real estate market is on a continued downward spiral due to heightened customer defaults coupled with lack of liquidity in the market. This, added with the oversupply issue and restricted availability of mortgage facilities, are only compounding the problem – for both property companies and buyers.

The decline is also reflected in the rental market, where prices have been on a slow and steady slide over the last couple of years. This is anticipated to continue, at least over the next year or so, according to Fitch, as many real estate developers continue to lower rents to get people into their buildings.

Similarly, the supply of commercial and office space is projected to increase by 400,000 square metres in 2011, taking the total stock to around three million square metres by the end of the year. This represents a phenomenal rise in available office space, which is expected to drive lower vacancy levels as absorption rates fail to keep pace with new office space.

In a recent report from Jones Lang LaSalle, the leading real estate consultancy company, during 2011 alone, nearly 600,000 square

metres of space is set to be added to the current commercial and office stock of 5.6 million square metres. Within the next three years, commercial and office space will grow by more than 30%, turning the tables to create a tenant-friendly market in the next few years.

## But all is not lost for the UAE real estate sector

As office and residential rents continue to head south, the UAE is once again becoming an affordable and attractive option for companies looking to service the wider Middle East marketplace. According to Jones Lang LaSalle, by the end of 2011, an additional 18,000 homes will boost Dubai's already oversubscribed market, pushing prices down further.

Despite continued uncertainties across some Middle East markets since the start of 2011, the UAE has maintained a stable environment in which businesses can prosper, offering a world-class infrastructure and thus making the country a major contender for any international corporate, according to the recent Global Office Market View report from CB Richard Ellis (CBRE).

According to CBRE, for existing Dubai tenants the key trends have been reducing operational costs, the flight to quality and greater lease security. At September's annual Cityscape Global event, optimism about the future prospects for the real estate market was riding high, piggybacking on the heightened business interests and demands.

For those who have the available capital to buy or secured financing, buying property has become far more affordable.

"The market has stabilised considerably; the more serious developers have weathered the storm and consolidated, regrouped and refocused. We're hoping that this will result in client leads and we want to show property developers in the region, and those who don't know us, what we're about and that we are positive about the regional opportunities coming up," said Zinon Marinakos, Deputy Managing Director, DSA architects, quoted in a Gulf News report.

The consultancy added that while some areas have seen stability in office rents, rents across parts of Dubai and Sharjah are showing deflationary pressure. This is largely due to the migration of tenants from older areas of the city, which pressurises landlords to compete for tenants and ultimately drives down rents.

This is further boosted by huge strides being made by the Dubai Government to improve and develop infrastructure as evidenced, for

example, by the recent opening of the new Dubai Metro Green Line - a major step towards resurrecting business confidence. While this has not only boosted rents in catchment areas near the metro stations, it has also helped re-emphasise the emirates' commitment to providing top-class infrastructure support to residents and businesses.

"Location, proximity to a Dubai Metro station, etc. are now becoming key priorities for many tenants who are prepared to pay up to 20% extra for these privileges. Dubai Metro has added a whole new market dynamic and, as the network rolls out further, the rental disparity has the potential to become even more pronounced," said Vineet Kumar, Business Development Head for property consultants Asteco in an article on the Dubai Metro in Gulf News.

On the other hand, there is a wide array of business projects under way in the Dubai International Financial Centre (DIFC) business district as well as Business Bay enclave in Dubai. While the increased supply of offices within DIFC continues to add pressure to rentals for non-DIFC managed buildings, this is a positive business indicator for the industry.

Similarly in Abu Dhabi, supply is exerting downward pressure on rents. According to the Cluttons report, the residential apartment market has experienced some significant declines since the start of 2011. "Now, seeing Abu Dhabi as a more affordable place to live, it's hoped they [residents] will take advantage of the fall in apartment rental levels. The annual rental values in some new developments in Abu Dhabi are almost at parity with high-end apartment buildings in Dubai Marina and Palm Jumeirah," the report adds. This was further highlighted in the recent Global Competitiveness Report 2011-12, with the UAE ranked in eighth spot overall for the quality of its infrastructure.

Infrastructure development across the country is a major focus at both federal and emirate level. According to Deloitte Middle East's GCC Powers of Construction 2010 report, the UAE has 36% (USD 958 billion) of total construction projects in the region, led by developments in Abu Dhabi and Dubai. The Research and Markets' UAE Infrastructure Report for Q1 2011 listed Abu Dhabi as being at the forefront of infrastructure development through the implementation of its wide-ranging Vision 2030 plan.

At the same time, there is increased focus on special economic zones and free zones such as the Ras Al Khaimah Free Trade Zone, with phenomenal growth as a result. The free zones continue to outperform the wider market, offering higher rental levels and occupancy rates within free zone authority buildings, in comparison to that of their privately managed counterparts.

### But where should investors put their money?

When we talk about investments, it's common knowledge that property has been a popular route to wealth for many years. Investment in real estate is often one of the first investments many people make, well before shares and other assets. Property investments offer more financial leverage and return on investment, making it one of the most reliable wealth generators for risk-conscious investors.

The secret to sound real estate investment is due diligence and solid research, as well as an understanding that the ground for recovery has been laid and the common sense to nurture information prior to any decision-making.

As Sir John Templeton, the 20<sup>th</sup> Century investor and mutual fund pioneer, said: "Bull markets are born on pessimism; grow on skepticism, mature on optimism, and die on euphoria."

