



DUBAI

Eksperten: Dubai etter finanskrisen

JOYCE JOMAN har lang erfaring som eiendomsmegler i Dubai, og spesialiserer seg i tillegg på eiendom i naboemiratet Rak al Khaimah. (Vi gjør oppmerksom på at intervjuet ble gjort før Dubai World gikk offentlig ut med sine gjeldsproblemer).

Hvordan har finanskrisen påvirket boligmarkedet i Dubai?

- UAE var faktisk et av de siste landene i verden som ble truffet av krisen. Men det medførte fullstendig fritt fall! Aldri før i Dubais unge historie har noe slikt inntruffet. Men investorflukten skyldtes nok ikke så mye selve krisen som bortfallet av tillit til markedet. Boligeiere ble redde, og solgte i panikk. Og på grunn av så mange panikksalg ble hele markedet påvirket. Det virket som en dominoeffekt. Folk betalte ikke avdragene sine, og derfor var utbyggerne heller ikke i stand til å fullføre prosjektene.



Dette gjaldt særlig prosjekter som ble lansert i 2008, mens prisene fremdeles var skyhøye. Plutselig var ikke Dubai den gylne sanden lenger. Spekulantene måtte begynne å ta tapene; Dubai ble en situasjon der de måtte forholde seg til finansielle problemer. Det ble helt nødvendig med et samarbeid med Abu Dhabi for i det hele tatt å overleve. Dubai ble filleristet - den første barnesykdommen på veien mot voksenlivet for den lille staten.

Ser du tegn på oppgang i Dubai?

- Markedet er i ferd med å bedre seg noe. Panikkselgerne er ute av markedet. Boligeierne som selger nå har det ikke like travelt. Særlig eiendommer med den beste beliggenheten er i ferd med å hente seg gradvis inn igjen. I dag er det mye mer fokus på beliggenhet og byggkvalitet enn for bare et år siden. I tillegg er det i dag igjen mulig å få boliglån, etter at dette stoppet helt opp en stund. Dubai gikk fra å være et investeringsmarked til et brukermarked gjennom finanskrisen. Veletablerte områder henter seg også raskere opp enn prosjekter på plan. På grunn av prisen foretrekker folk å kjøpe ferdige objekter for å minimere risikoen.

Hvordan er dagens boligpriser sammenlignet med nivået rett før finanskrisen?

- I mai 2009 lå prisene under 2007-nivået, altså en voldsom reduksjon etter den elleville veksten. Mange mente da at markedet var underpriset. Nå ligger prisene mer eller mindre på 2006-nivået. I 2007 og 2008 tok prisene virkelig av, etter min mening på en både usunn og urealistisk måte. Eiendommene lå bare ute i markedet noen få dager før de ble solgt. Selv Internett-databasene var tilnærmet ubrukelige, ettersom boligene enten var solgt eller prisene allerede var hevet i tiden det tok fra utbygger sendte fra seg informasjonen til den var registrert i databasene. Men nå er det mye roligere og mer kontrollert. Dubai har skiftet fra selgers marked til kjøpers marked. Og som alle andre steder er det slik at *cash is king!*

Hvordan forventer du deg at boligmarkedet i Dubai vil utvikle seg gjennom 2010?

- Markedet vil nok fortsette å utvikle seg sakte fremover og på en sunnere måte. Jeg tror Dubai vil hente seg inn raskere og bedre enn andre markeder fordi emiratet er et ikon - og fordi det er en ung og fleksibel stat. Dubai er en del av de Forente Arabiske Emirater, hvor penger ikke er noe problem. Skatteklimaet gjør det interessant for selskaper å etablere sine hovedkontorer her. Turismen er fortsatt i vekst, krisen til tross. I følge the Dubai Economical Department (DED) hadde emiratet en vekst på 8 prosent i 2008, og i juli i år var veksten for 2009 forventet å bli 2,5 prosent. En annen årsak til at jeg tror på en rask forbedring etter krisen er det faktum at RERA (Real Estate Regulatory Authority) har strammet inn i sine forskrifter. Eiendomsmarkedet er blitt langt mer strukturert og gjennomskiktig enn tidligere, og det vil øke markedets tillit.

Ditt beste kjøpsråd i Dubai akkurat nå?

- Det beste kjøpet gjør du nok i et velkjent prosjekt som for eksempel Palm Jumeirah. Hvis du kjøper en bolig i et anlegg som står ferdig i løpet av de neste par månedene, kan du fremdeles kjøpe i annenhåndsmarkedet til 2006-priser. Og prisene vil stige etter at prosjektet er ferdigstilt. Med en beliggenhet som denne kan du ikke gjøre store feil.