

دائرة الأراضي والأموال  
Land Department



تشجيع وإدارة  
الاستثمار العقاري  
REAL ESTATE INVESTMENT PROMOTION

حكومة دبي  
GOVERNMENT OF DUBAI

# مؤشر

مؤشر أسعار البيع الرسمي  
في إمارة دبي

يناير 2021

بروبرتي  
فايندر



Property  
Finder

## مؤشر مؤشر أسعار البيع السكني في دبي

## مؤشر

مؤشر أسعار البيع الرسمي  
في إمارة دبي

يناير 2021

### النتائج الرئيسية

”يمثل التحول من الشقق لوحدة الفلل ومنازل التاون هاوس واحداً من أبرز الاتجاهات التي ميّزت عام 2020. وأسهم تدني مستويات العرض في بعض المناطق في زيادة الأسعار، وهو توجه استمر لغاية يناير 2021.“

• سجلت السوق العقارية في دبي 3300 معاملة بيع عقارية بقيمة 6.74 مليار درهم إماراتي خلال شهر يناير 2021.

• شهد شهر يناير الماضي تحقيق رقم قياسي من حيث مبيعات الوحدات العقارية في السوق الثانوية / الجاهزة عن شهر واحد منذ مارس 2014.

• 70% شقق و30% وحدات الفلل / منازل التاون هاوس.

• 72% في السوق الثانوية / الجاهزة و28% على المخطط.

### نتائج مؤشر

• سجل مؤشر دبي الشهري العام 1.069 نقطة، وبلغت قيمته 1,006,979 درهم إماراتي.

• سجل مؤشر الشقق السكنية الشهري 1.127 نقطة، وبلغت قيمته 952.825 درهم إماراتي.

• سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الشهري 0.922 نقطة، وبلغت قيمته 1,727,562 درهم إماراتي.

### لينيت عباد

مدير البحوث والبيانات  
مجموعة بروبرتي فايندر



”سجّلت السوق الثانوية 2373 معاملة بيع عقارية بقيمة إجمالية وصلت إلى 5.43 مليار درهم إماراتي، في معدل هو الأعلى لمعاملات بيع العقارات في السوق الثانوية / الجاهزة عن شهر واحد منذ مارس 2014.“

### لطيفة إبراهيم أحمد

مدير أول لإدارة الدراسات  
والبحوث العقارية  
دائرة الأراضي والأموال في دبي



مع بداية شهر فبراير، لا سيما مع تسجيل مبيعات بأكثر من 3.3 مليار درهم إماراتي بالفعل خلال الأسبوع الماضي. ويشمل هذا عملية بيع فيلا بقيمة 38 مليون درهم إماراتي في منطقة تللال الإمارات، وفيلا أخرى بقيمة 25.2 مليون درهم إماراتي في عقارات جميرا للجولف.

وكانت 11.5% من إجمالي عمليات بيع الفلل ومنازل التاون هاوس في شهر يناير 2021 قد تمّت في ند الشبا، وتلتها دبي لاند (11.4%) وميدان (7.5%) ودبي هيلز استيت (6%) وتلال الغاف (4.8%). وأما فيما يتعلق بالشقق السكنية، تمت 12.4% من إجمالي عمليات البيع في منطقة الخليج التجاري، تليها مرسى دبي (9.7%) ودائرة قرية الجميرة (9.3%) وداون تاون دبي (5.6%) ونخلة جميرا (5.4%).

وبحسب تحليلات موقع بروبرتي فايندر، أتت مناطق، مثل دبي هيلز استيت والمرابح العربية ونخلة جميرا ومدينة محمد بن راشد وداماك هيلز، على رأس القائمة من حيث عمليات البحث عن الفلل ومنازل التاون هاوس في يناير 2021. بينما كانت مناطق، مثل مرسى دبي وداون تاون دبي ونخلة جميرا والخليج التجاري وجميرا بيتس ريزيدنس، الأكثر جذباً للاهتمام فيما يتعلق بالشقق السكنية في يناير 2021.

تابع شهر يناير 2021 مسيرة المستويات القياسية التي سجلها نوفمبر وديسمبر 2020، الأمر الذي يتسم بإيجابيته بالنسبة لقطاع العقارات السكنية، وسجّل الشهر بالمجمل 3300 معاملة بيع عقارية بقيمة 6.74 مليار درهم إماراتي، ما يمثل زيادة بنسبة 15.5% عن حجم معاملات البيع المسجلة في شهر يناير 2020، وزيادة بنحو 37% من حيث القيمة.

تمثل توجه السوق على مدار عام 2020 في زيادة معاملات البيع العقاري للوحدات في السوق الثانوية / الجاهزة، واستمر هذا التوجه خلال العام الجاري. وكانت نسبة 72% من إجمالي المعاملات التي شهدتها يناير 2021 في عقارات السوق الثانوية / الجاهزة، بينما بيعت 28% من هذه الوحدات على المخطط. وبالنظر إلى حجم معاملات البيع العقاري، نلاحظ تسجيل السوق الثانوية 2373 معاملة بيع عقارية بقيمة إجمالية وصلت إلى 5.43 مليار درهم إماراتي، في معدل هو الأعلى لمعاملات بيع العقارات في السوق الثانوية / الجاهزة عن شهر واحد منذ مارس 2014.

شهد الربع الأخير من عام 2020 الأداء الأقوى للمبيعات، ما ساهم في تعزيز حالة التعافي وزيادة حجم وقيمة معاملات البيع العقارية؛ وتبيّن ذلك من خلال تسجيل 11065 معاملة بيع بقيمة 22.07 مليار درهم إماراتي. ويفسح الربع الحالي المجال لبداية قوية للعام، ومن المرجح أن نشهد استمرار هذا التوجه

## المحتويات:

مؤشر -  
3 مؤشر أسعار البيع السكني في دبي

4 مؤشر أسعار البيع في دبي -  
على أساس شهري

6 المنهجية

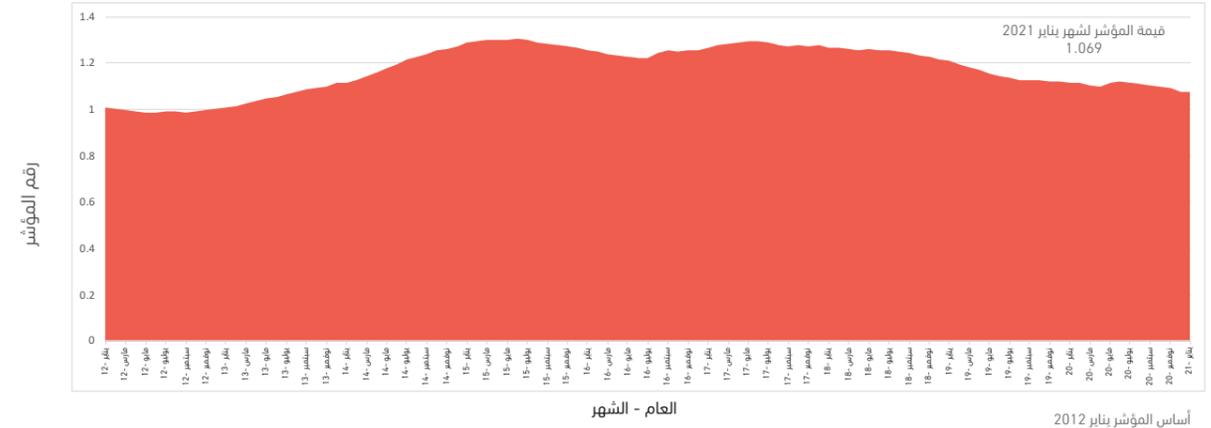
# مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري

مؤشر دبي العام

## مؤشر دبي الشهري العام

في يناير 2021، سجل المؤشر الشهري العام 1.069 نقطة، وبلغت قيمته 1,006,979 درهم إماراتي.

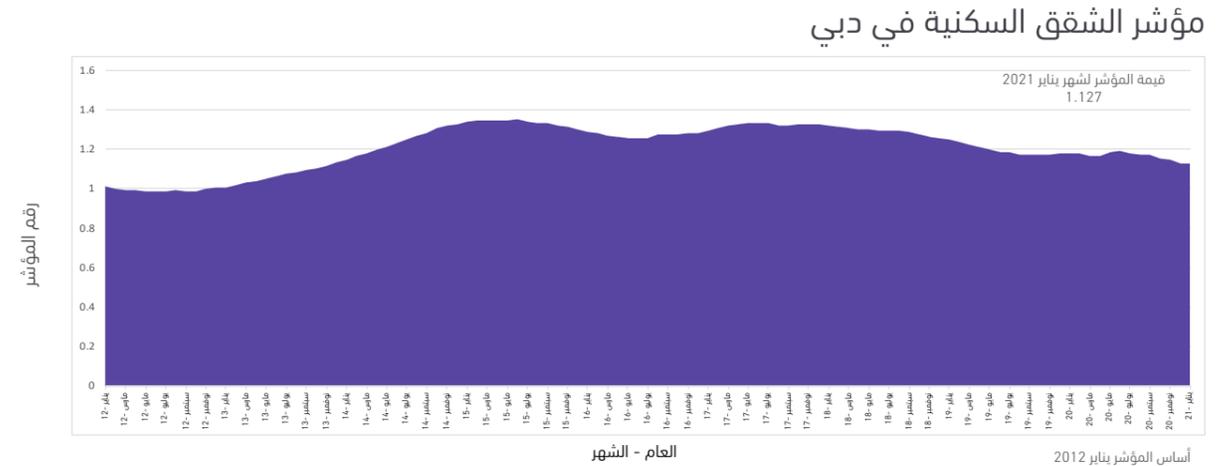
- 0.56%	على أساس شهري
- 2.11%	التغير خلال 3 أشهر
- 3.52%	التغير خلال 6 أشهر



## مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي

في يناير 2021، سجل مؤشر الشقق السكنية الربعي 1.127 نقطة، وبلغت قيمته 952,825 درهم إماراتي.

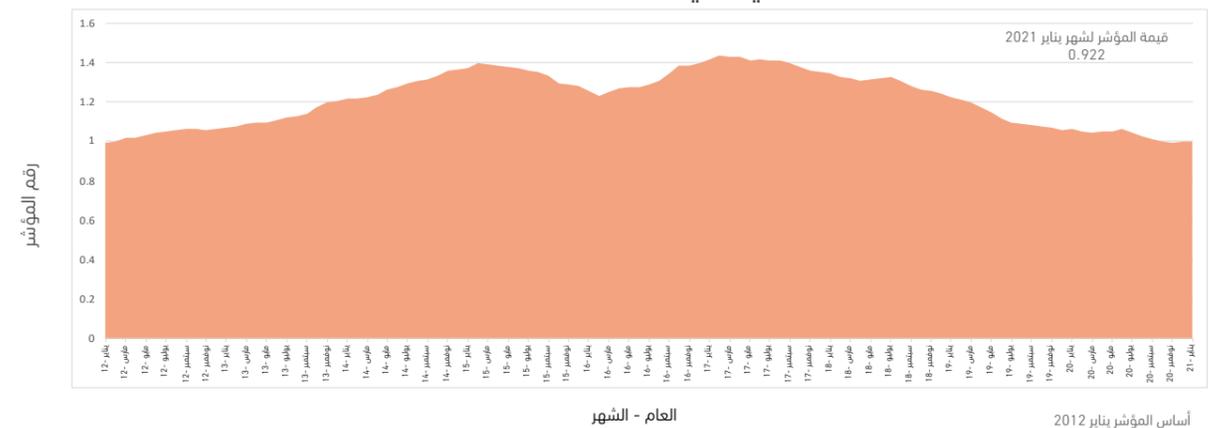
+ 0.27%	على أساس شهري
- 1.40%	التغير خلال 3 أشهر
- 3.76%	التغير خلال 6 أشهر



## مؤشر الفلل / منازل التاون هاوس في دبي

سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الشهري 0.922 نقطة، وبلغت قيمته 1,727,562 درهم إماراتي.

- 7.80%	على أساس شهري
- 6.96%	التغير خلال 3 أشهر
- 9.87%	التغير خلال 6 أشهر



## LASPEYRES

تقوم طريقة Laspeyres باستخدام أسعار الفترة t لتقييم الخصائص التي تنتمي إلى عينة فترة الأساس S(0)، والتي تم تقييمها في خصائص فترة الأساس للتحكم في تغييرات الجودة، وتُعرف طريقة Laspeyres أيضًا باسم المؤشر المرجح لفترة الأساس، وتوفر مقارنة ذات مغزى مع مرور الوقت وتساعد في الإجابة على السؤال التالي: ما هو السعر النسبي اليوم لوحدة عقارية كانت تُعرض عادةً للبيع في شهر الأساس؟

ويمثل المؤشر الذي يتم حسابه باستخدام طريقة Laspeyres احد النماذج الأحادية التي لا تقوم بإجراء أي تغييرات على الأسعار الحالية، ويمكن حساب قيمة السعر المرجح وفقا لطريقة Laspeyres باستخدام المعادلة التالية:

$$P_{paasche}^{0t} = \frac{\beta_0^t + \sum_{k=1}^K \beta_k^t z_{nk}^t}{\beta_0^0 + \sum_{k=1}^K \beta_k^0 z_{nk}^0}$$

## PAASCHE

على عكس طريقة laspeyres تفترض طريقة Paasche أسعار فترة الأساس للخصائص التي تنتمي إلى العينة الحالية في الفترة (t) S، والتي تم تقييمها بخصائص الفترة t، وتُعرف تلك الطريقة أيضا باسم مؤشر مرجح للفترة الحالية ويعكس الاتجاهات الحالية، ويساعد على الإجابة على السؤال التالي: ما هو سعر الوحدة العقارية النموذجية اليوم بالنسبة إلى سعر الوحدة نفسها في شهر الأساس؟

ويمثل المؤشر الذي يتم حسابه باستخدام طريقة Paasche احد النماذج الأحادية التي لا تقوم بإجراء أي تغييرات على الأسعار الحالية، ويمكن حساب قيمة السعر المرجح وفقا لطريقة Paasche باستخدام المعادلة التالية:

$$P_{fisher}^{0t} = \sqrt{[P_{laspeyres}^{0t} \cdot P_{paasche}^{0t}]}$$

## FISHER

وتمثل طريقة Fisher في حساب المؤشرات السعريّة المتوسطة الهندسي لكلا من طريقة Laspeyres وطريقة Paasche بشكل يجعلها الطريقة النموذجية لتفادي الاتجاه التفاضلي للأسعار في طريقة Laspeyres وتفايدي الاتجاه التفاضلي للأسعار

في طريقة Paasche، ويمكن الحصول على قيمة المؤشر وفقا لطريقة Fisher باستخدام المعادلة التالية:

وتم حساب مؤشر أسعار البيع في إمارة دبي باستخدام طريقة الإدخال المتعدد Fisher.



## المنهجية

تعد مؤشرات الأسعار بمثابة أدلة مهمة يتطلع إليها المتعاملين والمؤسسات المالية والحكومات والمستثمرين من أجل فهم حركة السوق لسوق مدينة معينة أو القطاع السكني لدولة ما. أن وجود مؤشر سيسمح بإظهار قيمة العقار مع مرور الوقت من خلال تتبع أدائه. ويتم إنشاء المؤشر عن طريق تحديد سنة أساس في مجموعة بيانات واعتبار قيمة المؤشر في سنة الأساس مساوية 1. والذي هو الأساس الطبيعي لما سيتم به قياس نقاط الأسعار الأخرى. وعند تحديث هذا المؤشر شهريا، سينتج عنه متوسط محدث لأسعار العقارات بالإضافة إلى نسبة التغيرات في السعر خلال فترة زمنية معينة مثل الأشهر الثلاثة الأخيرة أو ستة أشهر أو اثني عشر شهرا. سيتم إنشاء "مؤشر" باستخدام نموذج الانحدار الخطي المتعدد hedonic regression model وهو نموذج يعتمد على السمات والخصائص الخاصة بالوحدة العقارية مثل عدد الغرف، والمساحة، والطابق، والمنطقة الجغرافية وغيرها من الخصائص التي تميز الوحدة العقارية وتحديد أثر كل عامل من هذه العوامل على سعر الوحدة العقارية واستخدام السعر المقدر لحساب قيمة المؤشر، من خلال وبعد أحد التحديات الهامة تجاه إنشاء مؤشر سعري للعقارات هو ما تتميز به تلك العقارات من عدم تجانس في الخصائص التي تميز كل عقار عن عقار آخر بالإضافة إلى التغيرات السعريّة التي تحدث في قيمة العقار عبر الزمن.

مؤشر التضمين السعري Hedonic Imputation Index لكل عقار، في سوق معين، خصائص وصفات فريدة من نوعها تزيد القيمة الفعلية بشكل فردي وبالتالي فإن شرح وتفسير أسعار البيع في القطاع السكني ليس سهلا كحساب لمتوسط السعر خلال فترة زمنية معينة والذي ستكون هناك أوقات يتم فيها بيع المزيد من العقارات الفائرة والتي تكون سببًا في أن متوسط الأسعار يكون أعلى من الأوقات التي لم تحدث فيها هذه المعاملات، وقد يشير حساب متوسط أسعار بسيط إلى عكس ذلك وذلك أن أسعار العقارات قد ارتفعت بشكل عام، ومؤشر على زيادة قيمة الممتلكات الفردية عندما يكون السوق في الواقع قد استفاد من تداول العقارات التي هي فوق المعدل، وليس العقارات الفردية وبالتالي إعطاء صورة مضللة عن حالة القطاع للمتعاملين نتيجة وجود عمليات بيع لعدد من العقارات الفائرة. وعلى العكس من ذلك فإن طريقة التضمين السعري تأخذ في الاعتبار عدم التجانس بين الوحدات المختلفة في القطاع العقاري والتي يمكن وصفها بصفات أو خصائصها.

## HEDONIC IMPUTATION INDEX

تستخدم مؤشرات التضمين السعري أسعارًا متوقعة، يتم تقييمها بخصائص ثابتة، استنادًا إلى نماذج الانحدار لجميع الفترات الزمنية. ومن خلال القيام بذلك، من الممكن استخدام أسعار العقارات التي تم بيعها خلال الفترة t لتقييم العقارات التي تم بيعها في الفترة 0 والعكس بالعكس من خلال عدة تقنيات احتساب متعددة، ولكن هناك ثلاثة أساليب شائعة هي: Fisher، Paasche، Laspeyres.

$$P_{laspeyres}^{0t} = \frac{\beta_0^t + \sum_{k=1}^K \beta_k^t z_{nk}^0}{\beta_0^0 + \sum_{k=1}^K \beta_k^0 z_{nk}^0}$$



### إخلاء المسؤولية

نحن لا نقدم في الوقت الحالي أي مقاييس للدقة، وعلى الرغم من أن العناية الفائقة والدقة الإحصائية التي تم مراعاتها عند إنشاء المؤشر، فإننا لا ندعي أي دقة في التنبؤ. دائرة الأراضي والأموال وبرورتي فايندر لهما الحق في تعديل منهجيات العمل في أي وقت، وسيتم نشر هذه التغييرات مع ملاحظات مناسبة للمستخدم.

المستخدمين اللذين سيقومون باستخدام مؤشر أسعار البيع السكني لإمارة دبي لأي أغراض مالية سيقومون بذلك تحت مسؤوليتهم الخاصة ويجب مراعاة أنه لم يتم الأخذ في الاعتبار بعض المعايير الاقتصادية الكلية عند إعداد المؤشر.

مؤشر أسعار البيع السكني لا ينبغي استخدامه لأي أغراض تجارية بما في ذلك التسعير واتخاذ قرارات الاستثمار أو قياس الأداء.

## الفريق البحثي

### محمود أحمد فرغلي

أخصائي بحوث ودراسات  
دائرة الأراضي والأموال

mahmoud.ahmed@rera.gov.ae

### لانيث عباد

مدير إدارة الدراسات والبيانات  
برورتي فايندر

Lynnette@propertyfinder.ae

## التسويق

### منال محمود هارون

ضبط اتصال مؤسسي  
دائرة الأراضي والأموال

manal.haroun@dubailand.gov.ae

### فيصل زبيدي

رئيس التسويق  
البحوث والبيانات  
برورتي فايندر

faisal@propertyfinder.ae

دائرة الأراضي والأموال، شارع بنياس صندوق بريد: دبي 1166 رقم مكاني: 94991 30404، الإمارات العربية المتحدة.

برورتي فايندر، شركة ذات مسؤولية محدودة، المنطقة الحرة، مدينة دبي للإعلام، بناية شذى، الطابق الخامس عشر، المكتب رقم 1505، صندوق بريد 50954، دبي، الإمارات العربية المتحدة.