



مؤشر

المؤشر الرسمي لأسعار البيع في
القطاع السكني في إمارة دبي
مايو 2020

مؤشر

المؤشر الرسمي لأسعار البيع في القطاع السكني في إمارة دبي

مايو 2020

المحتويات

مؤشر
مؤشر أسعار البيع السكني في إمارة دبي

مؤشر أسعار البيع في القطاع السكني - شهري

المنهجية

مؤشر أسعار البيع في إمارة دبي

ارتفعت قيمة مؤشر أسعار البيع في القطاع السكني في إمارة دبي بنسبة 12.1% في مايو 2020 مقارنة بسنة الأساس 2012 ، وسجل نموًا بنسبة 0.5% مقارنة بشهر أبريل 2020.

سجلت دائرة الأراضي والأموال بدبي 1,440 مبيعة بقيمة 2.47 مليار درهم، وتوزعت تلك المبيعات بنسبة 66.5% في العقارات على الخارطة ونسبة 33.5% للعقارات الجاهزة. ويصل بذلك مجموع المبيعات العقارية إلى 13,590 مبيعة منذ بداية العام وحتى شهر مايو 2020 بقيمة 27.8 مليار درهم.

وبمجرد ان شهدنا تخفيف إجراءات الإغلاق للأنشطة الاقتصادية وعودة العمل الى طبيعته في المؤسسات والجهات الحكومية، شهدت التصرّفات العقارية نموًا ملحوظًا، وشهد شهر مايو ارتفاعًا كبيرًا في الطلب وصل الى الحدود التي شهدناها بعد شهر رمضان، بالإضافة لذلك شهد هذا الصيف وموسم الإجازات السنوية ارتفاعًا نسبيًا في الإيجارات والمبيعات العقارية شمل كافة أنواع الوحدات العقارية.

ويشهد القطاع العقاري في إمارة دبي حاليًا انتعاشًا على شكل حرف V وعند تحليل المؤشرات المختلفة لشهر مايو 2020 ، نشهد نفس النمط.

ويعتبر مؤشر أسعار البيع للفلل ومجمعات الفلل هو المؤشر الذي حافظ على قوة أدائه خلال فترة الإغلاق الناتجة عن تفشي فيروس كوفيد-19. و كان السبب واضحًا جدًا في طلب المستهلكين في بداية تفشي فيروس كوفيد-19 ، وشاهد المستثمر على الفور القيمة في العقارات التي توفر له متنفس خارجي ، وارتفع الطلب على المساحة الشخصية والفلل ومجمعات الفلل بشكل ملحوظ أسبوعيًا ولا يزال هذا الاتجاه يتحرك صعودًا حتى اليوم.

ارتفعت قيمة مؤشر أسعار البيع في ابريل ومايو مقارنة بشهر مارس بسبب العرض بشكل رئيسي. حيث ينتظر البائعون مرور الفترة الحالية وبالتالي حافظت الأسعار خلال فترة الإغلاق على مستوياتها التي وصلت اليها قبيل فترة الإغلاق. ومن المتوقع أن يكون فصل الصيف وقت هام للغاية لأن معظم المقيمين لن يسافروا لقضاء العطلات وهناك العديد من المشترين النشطين في السوق بسبب سقف الرهن العقاري المناسب وأفضل منتجات الرهن العقاري وأسعار الفائدة التنافسية التي شهدناها منذ 15 عامًا.

أهم النتائج

- بلغت قيمة مؤشر أسعار البيع في القطاع السكني 1.121 في مايو 2020 مقارنة بـ 1.115 في أبريل.
- في مايو 2020 ، سجلت دائرة الأراضي والأموال في دبي 1,440 مبيعة عقارية بقيمة 2.47 مليار درهم وتوزعت تلك المبيعات بنسبة 66.5% في العقارات على الخارطة ونسبة 33.5% للعقارات الجاهزة.
- مثل مؤشر أسعار البيع للفلل ومجمعات الفلل عامل الدعم الأكبر خلال فترة الإغلاق التي نجمت عن جائحة كورونا خلال الفترة الأخيرة.
- ارتفعت قيمة مؤشر أسعار البيع في ابريل ومايو مقارنة بشهر مارس بسبب العرض وحرص المستثمرين على اكتساب قوة تفاوضية.

”تشهد سوق العقارات في دبي حاليًا انتعاشًا على شكل حرف V وعند تحليل المؤشرات المختلفة لشهر مايو 2020 نشهد نفس النمط في الانتعاش“.

لانيث عباد

مدير إدارة الدراسات والبيانات
بربرتي فايندر



”مثل مؤشر أسعار البيع للفلل ومجمعات الفلل عامل الدعم الأكبر خلال فترة الإغلاق التي نجمت عن جائحة كورونا خلال الفترة الأخيرة“.

لطيفة إبراهيم أحمد

مدير أول للعقارات
قسم الدراسات والبحوث
والأموال في دبي





مؤشر أسعار البيع في إمارة دبي

مؤشر أسعار البيع - الشهري

بلغت قيمة المؤشر العام 1.112 نقطة في وبلغ سعر بيع المؤشر 1.072.002 درهم. وانخفض إلى 1.104 في فبراير 2020 وانخفض كذلك في مارس 2020 إلى 1.100. ومع ذلك، فقد بدأ في النمو مرة أخرى في أبريل 2020 ووصل إلى 1.115 وأصبح في مايو أقوى بقيمة 1.121 وسعر بيع المؤشر عند 1.078.332 درهم. وهذا يمثل زيادة بنسبة 0.8% منذ بداية العام وزيادة بنسبة 0.54% على أساس شهري.

التغير الشهري	+0.54%
التغير منذ 3 أشهر	+1.54%
التغير منذ 6 أشهر	+0.63%

مؤشر أسعار البيع الشهري - الشقق السكنية

بلغت قيمة المؤشر للشقق السكنية 1.174 في يناير 2020 وبلغ سعر بيع المؤشر 1.024.429 درهم. وانخفضت قيمة المؤشر إلى 1.167 في فبراير 2020 وانخفضت كذلك في مارس 2020 إلى 1.162. ومع ذلك، فقد بدأ في النمو مرة أخرى في أبريل 2020 عندما وصلت قيمة مؤشر البيع للشقق السكنية إلى 1.182 وأصبح في مايو أقوى بقيمة 1.189 وسعر بيع المؤشر عند 1.031.855 درهم محققا نموا بنسبة 1.28% منذ بداية العام وزيادة 0.59% على أساس شهري.

التغير الشهري	+0.59%
التغير منذ 3 أشهر	+1.89%
التغير منذ 6 أشهر	+1.19%

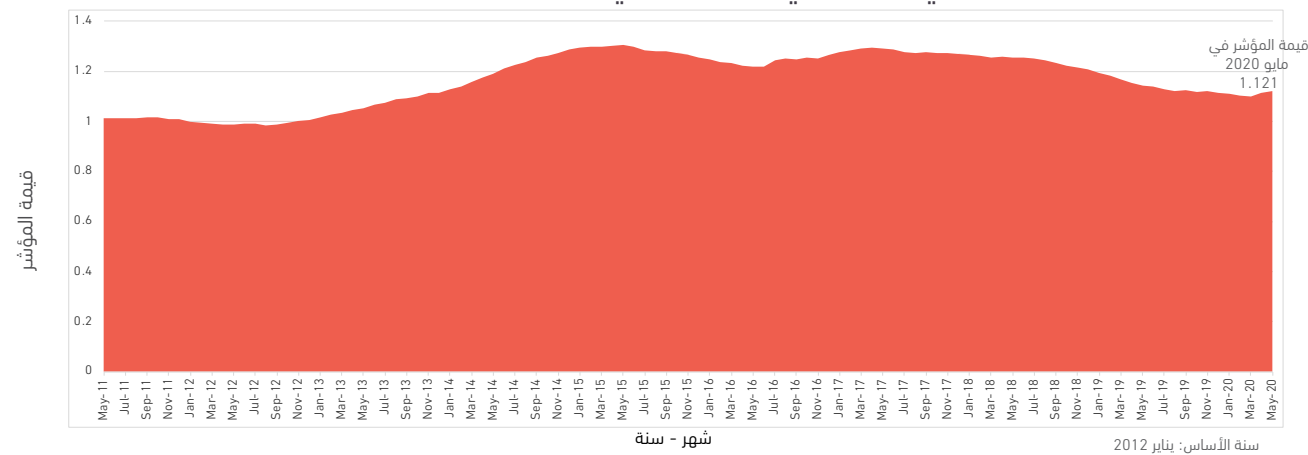
مؤشر أسعار البيع الشهري - الفلل ومجمعات الفلل

بلغت قيمة المؤشر للفلل ومجمعات الفلل لشهر يناير 2020 قيمة 1.051 نقطة، وبلغ سعر بيع المؤشر 1,635,573 درهم. وانخفضت قيمة المؤشر إلى 1.043 في فبراير 2020 لكنه ارتفع مرة أخرى في مارس 2020 إلى 1.047. وحافظت قيمة مؤشر أسعار البيع للفلل ومجمعات الفلل على هذا الزخم في أبريل 2020 عندما بقيت 1.050 نقطة وأصبح أقوى خلال شهر مايو بقيمة 1.060 وسعر بيع المؤشر عند 1,651,574 درهم. والذي يمثل نموا بنسبة 0.86% منذ بداية العام ونموا بنسبة 0.95% على أساس شهري.

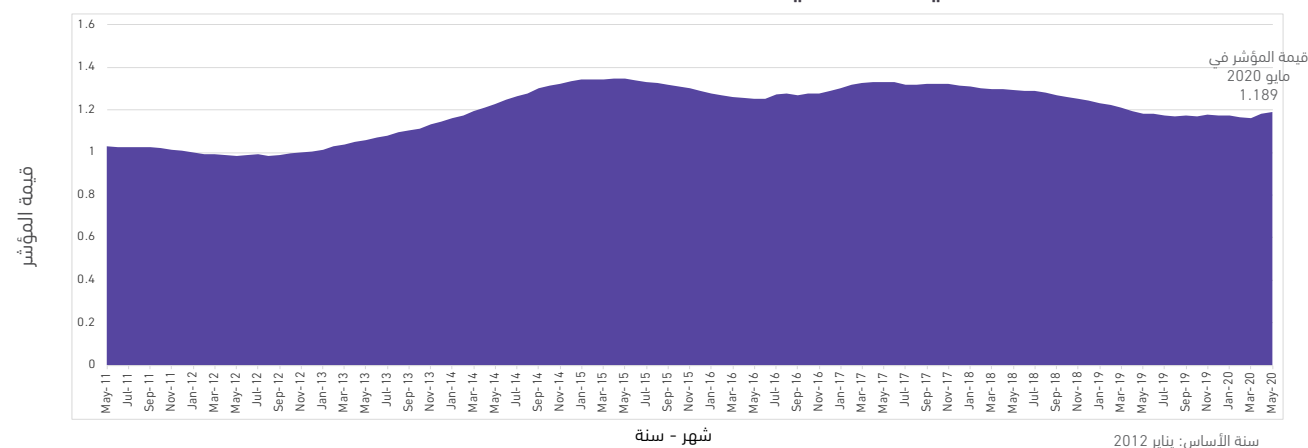
التغير الشهري	+0.95%
التغير منذ 3 أشهر	+1.63%
التغير منذ 6 أشهر	+0.09%

مؤشر أسعار البيع الشهري في إمارة دبي

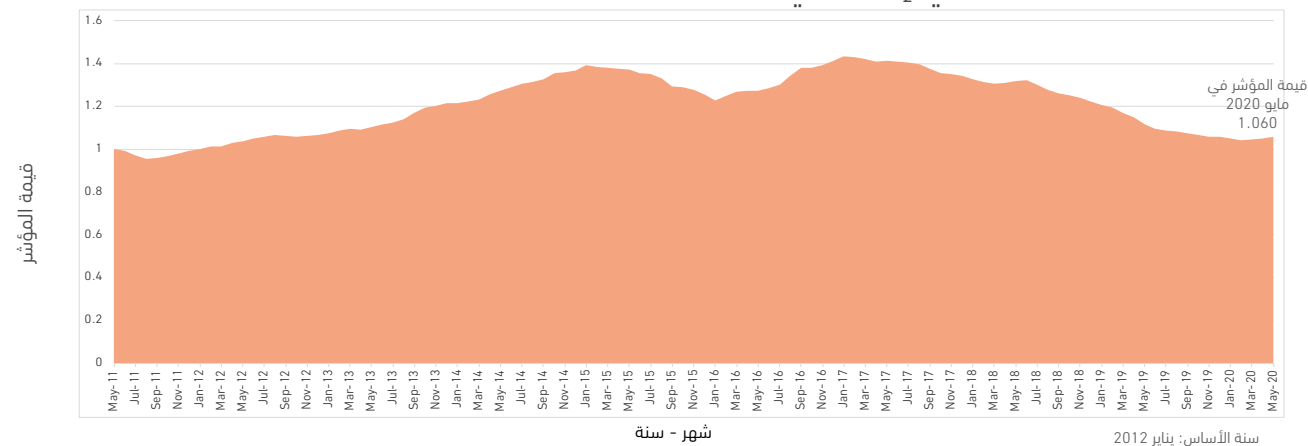
قيمة المؤشر على مستوى إمارة دبي - الإجمالي



قيمة المؤشر على مستوى إمارة دبي - الشقق السكنية



قيمة المؤشر على مستوى إمارة دبي - الفلل ومجمعات الفلل





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 للأسعار 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 التحديت 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 الفاخرة والتي تكون ستكون 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 الفاخرة. 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

LASPEYRES

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 و Paasche و Laspeyres.

تقوم طريقة Laspeyres باستخدام أسعار الفترة t لتقييم الخصائص التي تنتمي إلى عينة فترة الأساس (S0)، 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 المرجع وفقا لطريقة Laspeyres باستخدام المعادلة التالية:

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

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، وتعرف تلك الطريقة أيضًا 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؟

PAASCHE

FISHER

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

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

وتمثل طريقة Fisher في حساب المؤشرات السعريّة المتوسط الهندسي لكلا من طريقة Laspeyres وطريقة Paasche بشكل يجعلها الطريقة النموذجية لتفادي الاتجاه التفاؤلي للأسعار في طريقة Laspeyres وتفادي الاتجاه التشاؤومي للأسعار

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

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

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



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 وبروتي فايندر لهما الحق في تعديل منهجيات العمل في أي وقت، وسيتم نشر هذه التغييرات مع ملاحظات مناسبة للمستخدم.

المستخدمين الذين سيقومون باستخدام مؤشر أسعار البيع السكني لإمارة دبي لأي أغراض مالية سيقومون بذلك تحت مسئوليتهم 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

لانييت عباد

مدير إدارة الدراسات والبيانات
بروتي 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
بروتي فايندر
faisal@propertyfinder.ae