

حكومة دبي

GOVERNMENT OF DUBAI



تسجيع وإدارة
الإستثمار العقارى
REAL ESTATE INVESTMENT PROMOTION

دائرة الأراضي والأملك
Land Department



مؤشر

مؤشر أسعار البيع الرسمي
في إمارة دبي
أغسطس 2020

بروبرتي
فايندر Property
Finder

النتائج الرئيسية

- في شهر أغسطس 2020، حققت معاملات البيع العقارية نمواً بنسبة 2.2% على أساس شهري، وبلغ متوسط العقارات المباعة في دبي 614 عقار كل 7 أيام.
- سجلت السوق العقارية بدبي 2480 معاملة بيع عقارية بقيمة 4.72 مليار درهم إماراتي خلال شهر أغسطس 2020.
- بلغت نسبة عمليات البيع على المخطط 31.5% من إجمالي المعاملات، في حين بلغت نسبة عمليات البيع في السوق الثانوية 68.5%.
- خلال شهر أغسطس 2020، تراجع مؤشر دبي العام بنسبة 0.27%، ومؤشر الشقق السكنية في دبي بواقع 0.26%، ومؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس بنسبة 1.08%.

مؤشر مؤشر أسعار البيع السكني في دبي

سجلت السوق العقارية بدبي 2480 معاملة بيع عقارية بقيمة 4.72 مليار درهم إماراتي خلال شهر أغسطس 2020. ويمثل ذلك نمواً بنسبة 11.3% في معاملات البيع بالمقارنة مع شهر أغسطس 2019. وشكلت عمليات البيع على الخارطة نسبة 31.5% من إجمالي معاملات البيع، في حين سجلت السوق الثانوية مبيعات بنسبة 68.5%.

وخلال العام الماضي، شهدت أشهر الصيف تباطؤاً في المعاملات العقارية بدبي نتيجة للعطلة الصيفية. أما في العام الحالي، فقد امتنع الكثير من السكان عن السفر نتيجة لتداعيات جائحة كوفيد-19. وساهم ذلك، بالإضافة إلى تنامي معدلات الطلب والأسعار المجزية، في زيادة المعاملات العقارية.

وبدأنا أيضاً نشهد استقراراً في أسعار بعض المناطق الرئيسية بدبي، بما في ذلك بعض المناطق التي ترتفع فيها الأسعار بشكل طفيف، حيث يكون العرض منخفضاً ومستويات الطلب مرتفعة. ولا تزال توجهات المستهلكين الذين يسعون للحصول على عقارات أكبر تحظى بزخم قوي. فمُنذ بداية الجائحة، سجلت معدلات المعاملات العقارية الخاصة بالشقق المكونة من 3 و4 و5 غرف نوم نمواً بنسبة 9% و20% و15% على التوالي.

المحتويات:

- 3 مؤشر - مؤشر أسعار البيع السكني في دبي
- 4 مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري
- 6 المنهجية

”بدأنا خلال شهر أغسطس الماضي نشهد استقراراً في أسعار بعض المناطق الرئيسية بدبي حيث يكون العرض منخفضاً ومستويات الطلب مرتفعة“.

لينيت عباد

مدير البحوث والبيانات
مجموعة بروبوتي فايندر



”سجلت السوق العقارية بدبي 2454 معاملة بيع عقارية بقيمة 4.73 مليار درهم إماراتي خلال شهر أغسطس 2020“.

لطيفة ابراهيم أحمد

مدير أول لإدارة الدراسات
والبحوث العقارية
دائرة الأراضي والأموال في دبي



مؤشر أسعار البيع في دبي

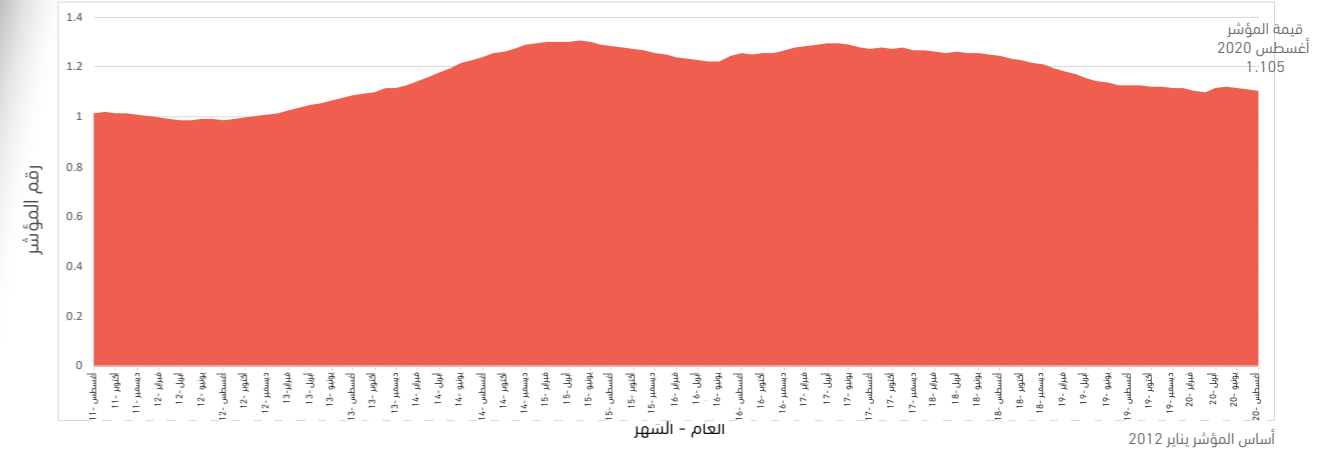
مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري

مؤشر دبي العام

على أساس شهري	%-0.27
التغير خلال 3 أشهر	%-0.01
التغير خلال 6 أشهر	%+0.09

مؤشر دبي الشهري العام

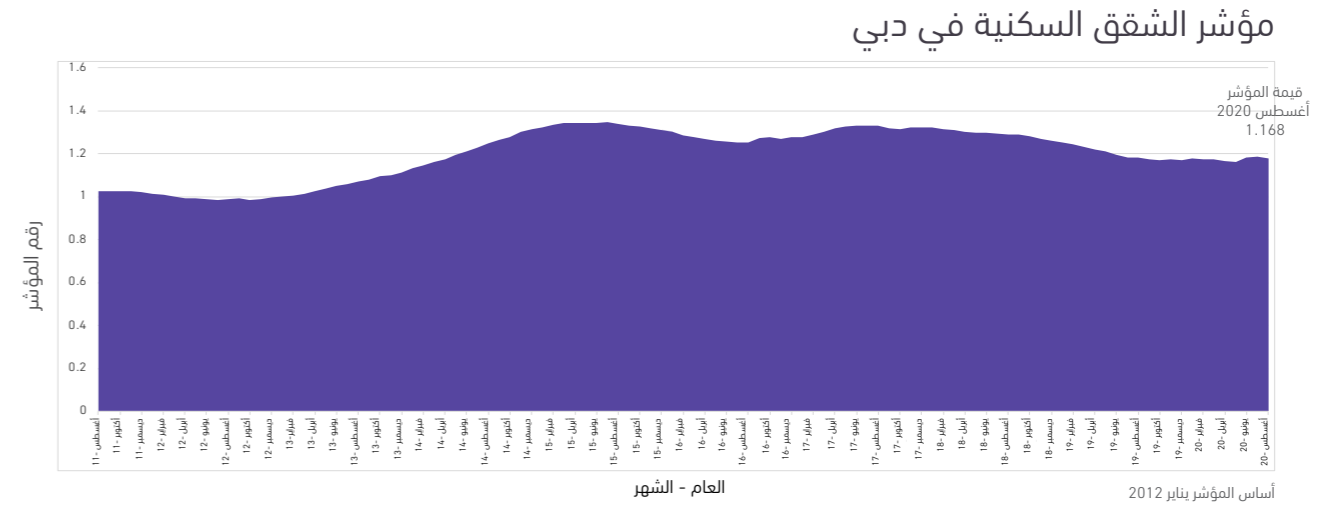
وصل المؤشر في شهر أغسطس 2020 إلى 1.105 نقطة، وبلغت قيمة سعر المؤشر 1,051,163 درهم إماراتي، ما يمثل نمواً بنسبة 0.091% خلال الأشهر الستة الماضية، وانخفاضاً بنسبة 0.27% على أساس شهري. ومع ذلك، وفي حال اطلعنا على قيم المؤشر لهذا العام، فما يزال عند مستوى أعلى مما كان عليه في شهر فبراير ومارس لعام 2020.



على أساس شهري	%-0.26
التغير خلال 3 أشهر	%-1.76
التغير خلال 6 أشهر	%+0.09

مؤشر الشقق السكنية في دبي

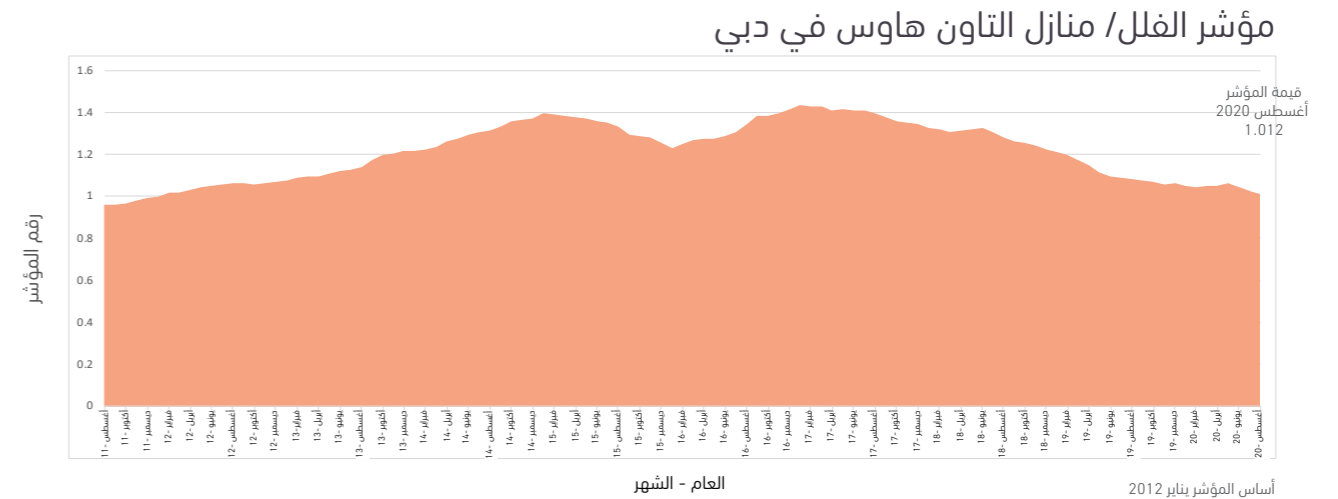
وصل المؤشر في شهر أغسطس 2020 إلى 1.168 نقطة، وبلغت قيمة سعر المؤشر 1,002,771 درهم إماراتي، ما يمثل نمواً بنسبة 0.086% خلال الأشهر الستة الماضية، وانخفاضاً بنسبة 0.26% على أساس شهري. ومع ذلك، وفي حال اطلعنا على قيم المؤشر لهذا العام، فما يزال عند مستوى أعلى مما كان عليه في شهر فبراير ومارس لعام 2020.



على أساس شهري	%-1.08
التغير خلال 3 أشهر	%-4.52
التغير خلال 6 أشهر	%-2.97

مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس في دبي

وصل المؤشر في شهر أغسطس 2020 إلى 1.012 نقطة، وبلغت قيمة سعر المؤشر 1,617,983 درهم إماراتي، ما يمثل انخفاضاً بنسبة 2.97% خلال الأشهر الستة الماضية وتراجعاً بواقع 1.08% على أساس شهري.





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 $S(0)$ ، 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 لوحدية 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:

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

على عكس طريقة laspeyres تفترض طريقة Paasche أسعار فترة الأساس للخصائص التي تنتمي إلى العينة الحالية في الفترة t ، والتي تم تقييمها بخصائص الفترة t ، وتُعرف 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؟

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:

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

وتمثل طريقة Fisher في حساب المؤشرات السعري المتوسط الهندسي لكلا من طريقة Laspeyres وطريقة Paasche بشكل يجعلها الطريقة النموذجية لتفادي الاتجاه التفاضلي للأسعار في طريقة Laspeyres وتفادي الاتجاه التفاضلي 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 إمارة دبي باستخدام طريقة الإدخال المتعدد Fisher.

PAASCHE

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 لحولة 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 السعري 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 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.



إخلاء المسؤولية

نحن لا نقدم في الوقت الحالي أي مقاييس للدقة، وعلى الرغم من أن العناية الفائقة والدقة الاحصائية 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 الذين 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 زيدي

رئيس التسويق
البحوث والبيانات
برورتي فايندر

faisal@propertyfinder.ae