

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  
نوفمبر 2020

بروبرتي  
فايندر Property  
Finder

### النتائج الرئيسية

- سجل القطاع العقاري في دبي 3,927 معاملة بيع عقارية بقيمة 7.65 مليار درهم إماراتي خلال شهر نوفمبر 2020
- شهد شهر نوفمبر تحقيق رقم قياسي من حيث مبيعات الفلل ومنازل التاون هاوس في السوق الثانوية التي سجلت أعلى قيمة لها منذ أبريل 2014.
- تم تسجيل أعلى قيمة لمبيعات الشقق في السوق الثانوية خلال الأشهر الـ 16 الماضية.
- شهدت أشهر سبتمبر وأكتوبر ونوفمبر تحقيق رقم قياسي من حيث مبيعات الفلل ومنازل التاون هاوس في السوق الثانوية

### نتائج مؤشر

- سجل مؤشر دبي الشهري العام 1.076 نقطة، وبلغ سعر بيع المؤشر 1,017,353 درهم إماراتي.
- سجل مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي 1.125 نقطة، وبلغ سعر بيع المؤشر 957.668 درهم إماراتي.
- سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الشهري في دبي 0.997 نقطة، وبلغ سعر بيع المؤشر 1,663,862 درهم إماراتي.

”كنا نتوقع ظهور هذه الاتجاهات في بداية الأزمة، ولكن بفضل الأداء المرن لسوق العقارات في دبي، تبين المعطيات الحالية أن إجمالي مبيعات الشقق الجاهزة وتلك المبيعة في السوق الثانوية والفلل ومنازل التاون هاوس كان الأعلى منذ أبريل 2014.“

#### لينيت عباد

مدير البحوث والبيانات  
مجموعة بروبوتي فايندر



”ارتفع حجم معاملات البيع العقارية في نوفمبر 2020 بنسبة 15.6% مقارنة بمعاملات شهر أكتوبر، كما ازدادت قيمتها بنحو 10%.“

#### لطيفة ابراهيم أحمد

مدير أول لإدارة الدراسات  
والبحوث العقارية  
دائرة الأراضي والأموال في دبي



## مؤشر

## مؤشر أسعار البيع السكني في دبي

سجلت دائرة الأراضي والأموال في دبي خلال شهر نوفمبر 3,927 معاملة بيع عقارية بلغت قيمتها 7.65 مليار درهم إماراتي، ما يمثل زيادة بنسبة 15.6% عن عدد معاملات البيع المسجلة خلال شهر أكتوبر 2020، وزيادة بنحو 10% من حيث القيمة مقارنة بنفس الفترة الزمنية. ومثلت المبيعات علي الخارطة 38.2% من إجمالي عدد المبيعات المسجلة خلال شهر نوفمبر 2020، فيما مثلت مبيعات السوق الثانوي 61.8%. ويؤكد النمو المسجل خلال شهر نوفمبر 2020 على ارتفاع الطلب على الفلل ومنازل التاون هاوس الجاهزة للسكن أو تلك المبيعة في السوق الثانوية، بعد ثلاثة أشهر متواصلة من تسجيل مبيعات قياسية.

وبحسب تحليلات ”بروبرتي فايندر“، سجل إجمالي مبيعات الشقق الجاهزة أو المبيعة في السوق الثانوية والفلل ومنازل التاون هاوس في هذا الشهر أعلى قيمة له منذ شهر أبريل 2014، فيما كانت مبيعات الشقق في السوق الثانوية خلال شهر نوفمبر هي الأعلى على مدى الأشهر الـ 16 الماضية. وحققت مبيعات الفلل ومنازل التاون هاوس في السوق الثانوية أرقاماً قياسية خلال أشهر سبتمبر وأكتوبر ونوفمبر، الأمر الذي يرفع إجمالي معاملات البيع العقارية لهذا العام إلى 31,693 معاملة، بقيمة إجمالية تخطت 65 مليار درهم إماراتي.

وتمكنت سوق العقارات في دبي من استعادة المستويات المحققة قبل أزمة كوفيد-19، بفضل الإجراءات الاستباقية وبروتوكولات السلامة التي طبقتها حكومة دبي. ويشهد القطاع العقاري حالياً توجه نحو مرحلة من التعافي السريع، حيث حققت السوق تعافياً بنسبة 270% تقريباً، بالمقارنة مع أدنى قيمة للمبيعات المسجلة خلال شهر مايو (1452 معاملة).

وبحسب تحليلات موقع بروبوتي فايندر، سُجّلت أعلى قيمة لإجمالي المبيعات العقارية خلال شهر نوفمبر 2020 في مرسى دبي (14.5%)، والخليج التجاري (10.6%) ودائرة قرية جميرا (7.4%)، ووسط مدينة دبي (6.3%) ونخلة جميرا (4.9%). واستحوذت الشقق المكونة من غرفة نوم واحدة على 22.4% من معاملات البيع العقارية، تلتها المكونة من غرفتي نوم بنسبة 21.9%، فيما حازت الشقق المكونة من ثلاث غرف نوم على 20.4%.

وبالاطلاع على المعطيات والاتجاهات الخاصة بالسوق العقارية من بروبوتي فايندر، تبين التوجهات في عمليات البحث وتوجهات الطلب أن أفضل خمس مناطق بالنسبة للمستهلكين الباحثين عن الوحدات السكنية كانت دبي مارينا ونخلة جميرا ووسط مدينة دبي ودبي هيلز إستيت والمرابع العربية. وتصدرت مفردات مثل مفروش ومجددة وإطلالة على البحر الكلمات المفتاحية المستخدمة عند البحث عن العقارات في شهر نوفمبر 2020.

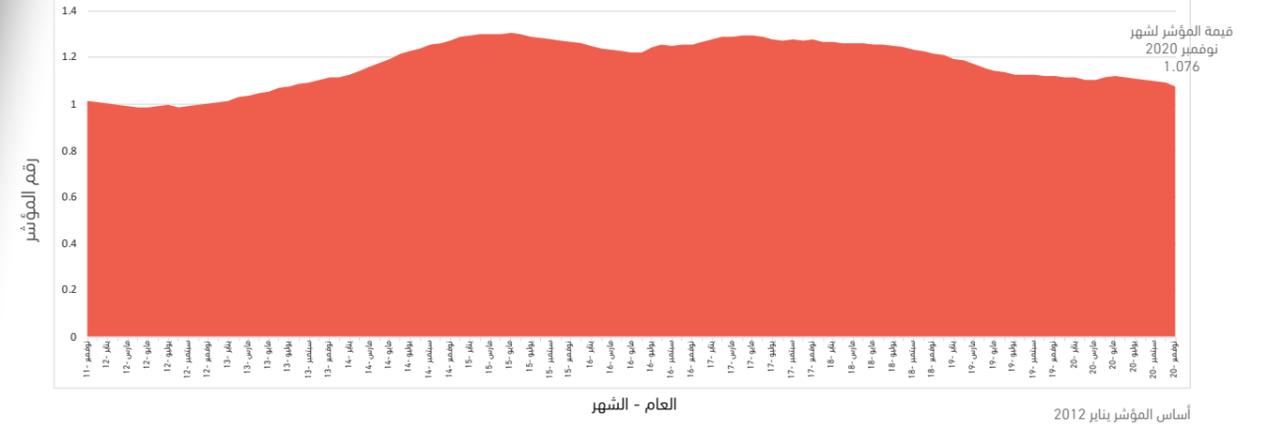
## المحتويات:

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

## مؤشر أسعار البيع في دبي

## مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري

### مؤشر دبي العام

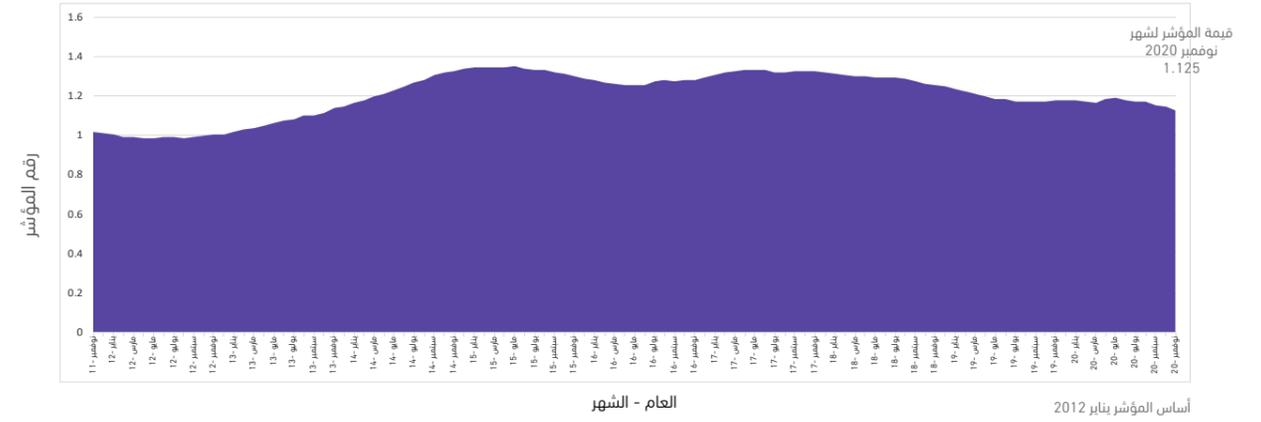


### مؤشر دبي الشهري العام

في شهر نوفمبر 2020، سجل مؤشر دبي الشهري 1.076 نقطة، وبلغ سعر بيع المؤشر 1,017,353 درهم إماراتي.

على أساس شهري	-1.47%
التغير خلال 3 أشهر	-2.62%
التغير خلال 6 أشهر	-4.01%

### مؤشر الشقق السكنية في دبي

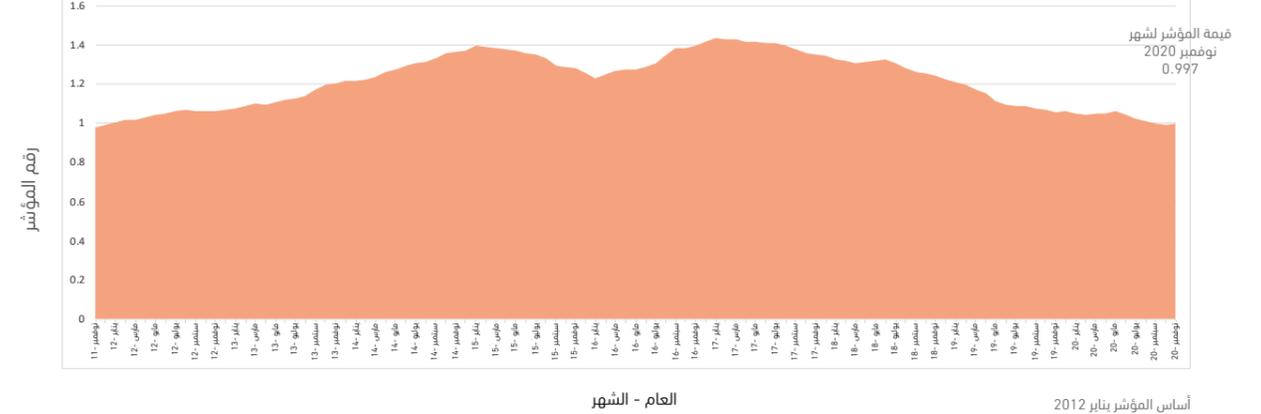


### مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي

في شهر نوفمبر 2020، سجل مؤشر الشقق السكنية الشهري 1.125 نقطة، فيما وبلغ سعر بيع المؤشر 957.668 درهم إماراتي.

على أساس شهري	-1.57%
التغير خلال 3 أشهر	-3.68%
التغير خلال 6 أشهر	-5.38%

### مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس في دبي



### مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس الشهري في دبي

في شهر نوفمبر 2020، سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الشهري 0.997 نقطة، وبلغ سعر بيع المؤشر 1,663,862 درهم إماراتي.

على أساس شهري	+0.61%
التغير خلال 3 أشهر	-1.48%
التغير خلال 6 أشهر	-5.94%



## 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 لوحددة 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 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 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