



مؤشر

مؤشر أسعار البيع الرسمي
في إمارة دبي
سبتمبر 2020

النتائج الرئيسية

- سجلت السوق العقارية في دبي 3849 مُعاملة بيع عقارية بقيمة 8.943 مليار درهم إماراتي خلال شهر سبتمبر 2020.
- حققت مُعاملات البيع العقارية خلال شهر سبتمبر 2020 نمواً بنسبة 55.3% مقارنةً مع شهر أغسطس، وبلغ متوسط العقارات المُباعة في دبي 872 عقار كل 7 أيام.
- وصل مؤشر دبي العام خلال شهر سبتمبر 2020 إلى 1.095 نقطة، ومؤشر الشقق السكنية في دبي إلى 1.153 نقطة، ومؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس إلى 0.998 نقطة.
- وصل مؤشر دبي العام خلال الربع الثالث من 2020 إلى 1.136 نقطة، ومؤشر الشقق السكنية في دبي إلى 1.197 نقطة، ومؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس إلى 0.983 نقطة.

”بدأنا نشهد خلال شهر سبتمبر استقراراً في أسعار العقارات ضمن بعض المناطق الرئيسية بدبي، فيما عاودت الأسعار ارتفاعها المعهود في بعض المناطق الأخرى؛ ويُعزى ذلك إلى ضعف المعروض العقاري في المناطق الرئيسية ذات الطلب المرتفع“.

لينيت عباد

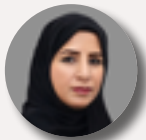
مدير البحوث والبيانات
مجموعة بروبتي فايندر



”شهدت دبي نمواً بنسبة 55.3% في عدد المبيعات خلال شهر سبتمبر 2020 بالمقارنة مع شهر أغسطس الذي سبقه، كما سُجلت 8,675 مُعاملة بيع عقارية خلال الربع الثالث من 2020، بقيمة بلغت 18.146 مليار درهم إماراتي“.

لطيفة ابراهيم أحمد

مدير أول لإدارة الدراسات
والبحوث العقارية
دائرة الأراضي والأموال في دبي



مؤشر مؤشر أسعار البيع السكني في دبي

سجل سوق العقارات السكنية في دبي أداءً قوياً بشكل ملحوظ خلال شهر سبتمبر 2020؛ حيث تم تسجيل 3849 مُعاملة بيع عقارية، ما يمثل نمواً بنسبة 55.3% عن شهر أغسطس من العام نفسه، ونسبة 63.9% مقارنةً بشهر يوليو. وبلغ إجمالي قيمة المبيعات العقارية 8.943 مليار درهم إماراتي، ما يمثل ارتفاعاً بنسبة 89.5% عن شهر أغسطس 2020، ونسبة 39.1% مقارنةً بشهر سبتمبر 2019. كما شهدت الأسابيع الأربعة الماضية ارتفاعاً في عدد مُعاملات البيع العقارية بمعدل بلغ 27.6% أسبوعياً.

وشكلت عمليات البيع على الخارطة في شهر سبتمبر نسبة 46% من إجمالي مُعاملات البيع، في حين بلغت نسبة مبيعات العقارات في السوق الثانوية 54%، ما يمثل نمواً بنسبة 15% في قطاع بيع العقارات على الخارطة بالمقارنة مع أغسطس 2020. وبالنظر لعدد المُعاملات ضمن كل فئة خلال شهر سبتمبر 2020، فقد ارتفعت عمليات البيع على الخارطة بنسبة 129.2%، فيما ارتفعت مبيعات العقارات في السوق الثانوية بنسبة 23.5% مقارنةً مع شهر أغسطس 2020. وارتفعت قيمة العقارات المُباعة على الخارطة بنسبة 155.7%، فيما ارتفعت قيمة العقارات المُباعة في السوق الثانوية بنسبة 74.2% مقارنةً مع شهر أغسطس 2020.

وبحسب ما كان مُتوقعاً، سجل شهر سبتمبر انتعاشاً سريعاً في قطاع العقارات، حيث بدأنا نشهد نفس المستويات المعهودة لقيمة وعدد المُعاملات العقارية.

وشهد الربع الثالث من 2020 تسجيل 8675 مُعاملة بيع، ما يمثل نمواً بنسبة 55.1% عن الربع الثاني 2020. ووصل إجمالي قيمة مُعاملات البيع خلال الربع الثالث من 2020 إلى 18.146 مليار درهم إماراتي، بزيادة قدرها 65% عن الربع الثاني، ما يرفع إجمالي مُعاملات البيع العقارية لهذا العام إلى 24,473 مُعاملة، بقيمة إجمالية بلغت 50.62 مليار درهم إماراتي.

وشكّلت مُعاملات البيع على الخارطة نسبة 37.3% من إجمالي مُعاملات البيع خلال الربع الثالث من 2020؛ بينما بلغت نسبة المبيعات العقارية في السوق الثانوية 62.7%، ما يعكس ارتفاعاً في مبيعات السوق الثانوية بنسبة 21.7% مقارنةً بالربع الثاني من ذات العام.

المحتويات:

3

مؤشر أسعار البيع السكني في دبي

4

مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري

6

مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس ربع سنوي

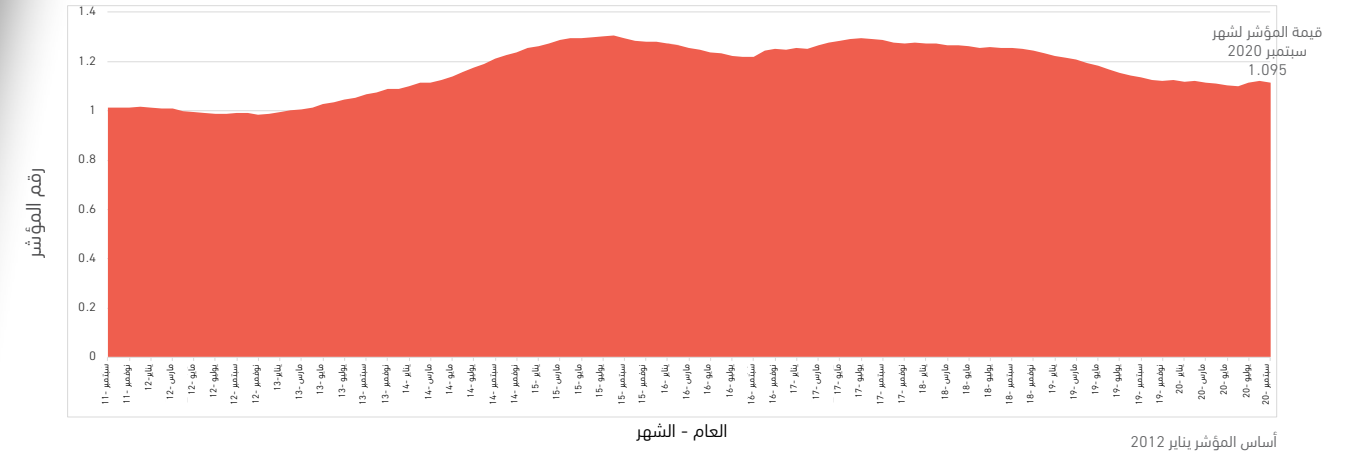
7

المنهجية

مؤشر أسعار البيع في دبي

مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري

مؤشر دبي العام

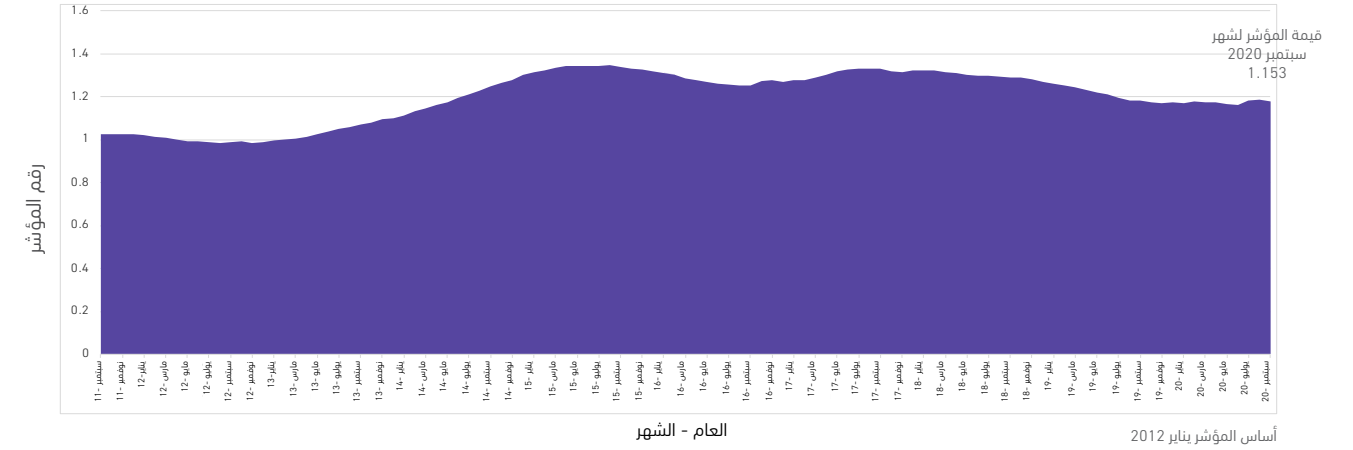


مؤشر دبي الشهري العام

في شهر سبتمبر 2020، سجل مؤشر دبي الشهري 1.095 نقطة، وبلغت قيمة سعر المؤشر 1,040,950 درهم إماراتي؛ ما يمثل انخفاضاً بنسبة 0.45% مقارنةً بالأشهر الستة الماضية، وتراجعاً بنسبة 0.9% على أساس شهري. وعند النظر إلى المؤشر ربع السنوي ومقارنة نتائج الربعين الثاني والثالث، سُئل انخفاض المؤشر بنسبة 1.47% من 1.153 إلى 1.136 نقطة، لتبلغ قيمته 1,053,963 درهم إماراتي.

على أساس شهري	%-0.90
التغير خلال 3 أشهر	%-1.62
التغير خلال 6 أشهر	%-0.45

مؤشر الشقق السكنية في دبي

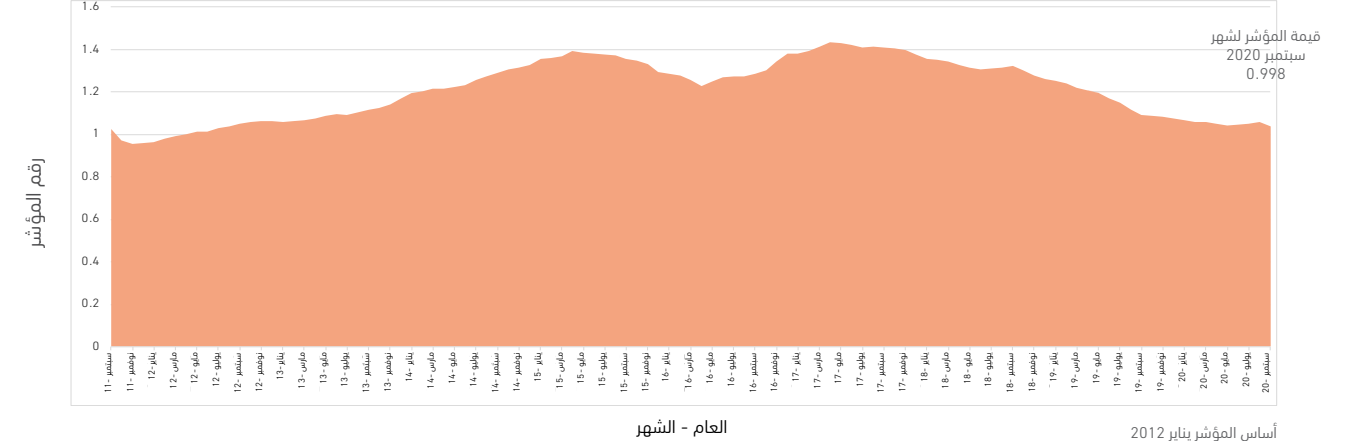


مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي

في شهر سبتمبر 2020، سجل مؤشر الشقق السكنية الشهري 1.153 نقطة، فيما قيمة سعر المؤشر 988,851 درهم إماراتي؛ ما يمثل انخفاضاً بنسبة 0.77% مقارنةً بالأشهر الستة الماضية، وتراجعاً بنسبة 1.28% على أساس شهري. وعند النظر إلى المؤشر ربع السنوي ومقارنة نتائج الربعين الثاني والثالث، سُئل انخفاض المؤشر بنسبة 1.32% من 1.213 إلى 1.197 نقطة، لتبلغ بذلك قيمته 1,006,506 درهم إماراتي.

على أساس شهري	%-1.28
التغير خلال 3 أشهر	%-2.21
التغير خلال 6 أشهر	%-0.77

مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس في دبي



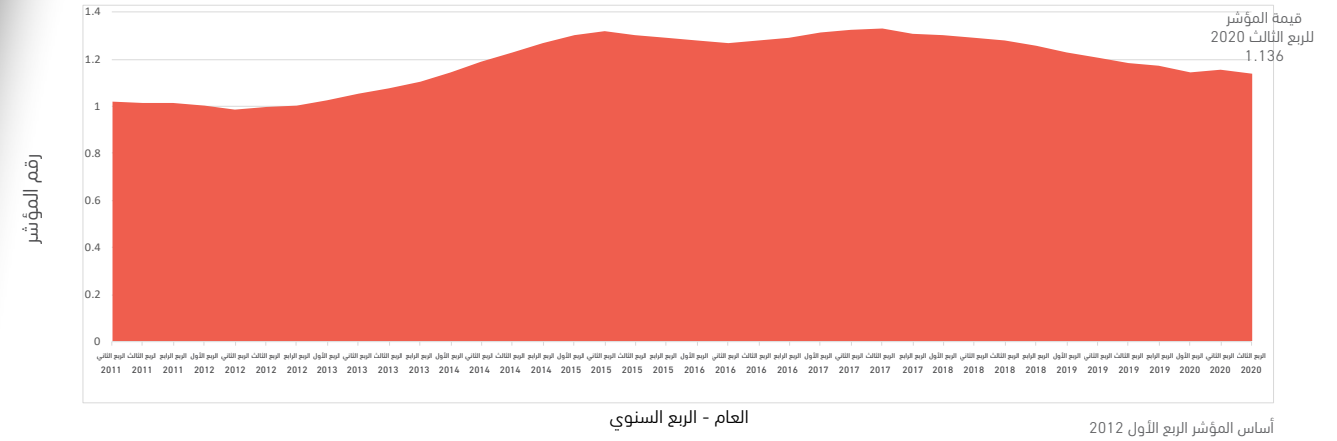
مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس الشهري في دبي

في شهر سبتمبر 2020، سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الشهري 0.998 نقطة، وبلغت قيمة سعر المؤشر 1,610,700 درهم إماراتي؛ ما يمثل انخفاضاً بنسبة 4.68% مقارنةً بالأشهر الستة الماضية، وتراجعاً بنسبة 1.38% على أساس شهري. وعند النظر إلى المؤشر ربع السنوي ومقارنة نتائج الربعين الثاني والثالث، سُئل انخفاض المؤشر بنسبة 0.81% من 0.991 إلى 0.983 نقطة، لتبلغ بذلك قيمته 1,632,247 درهم إماراتي.

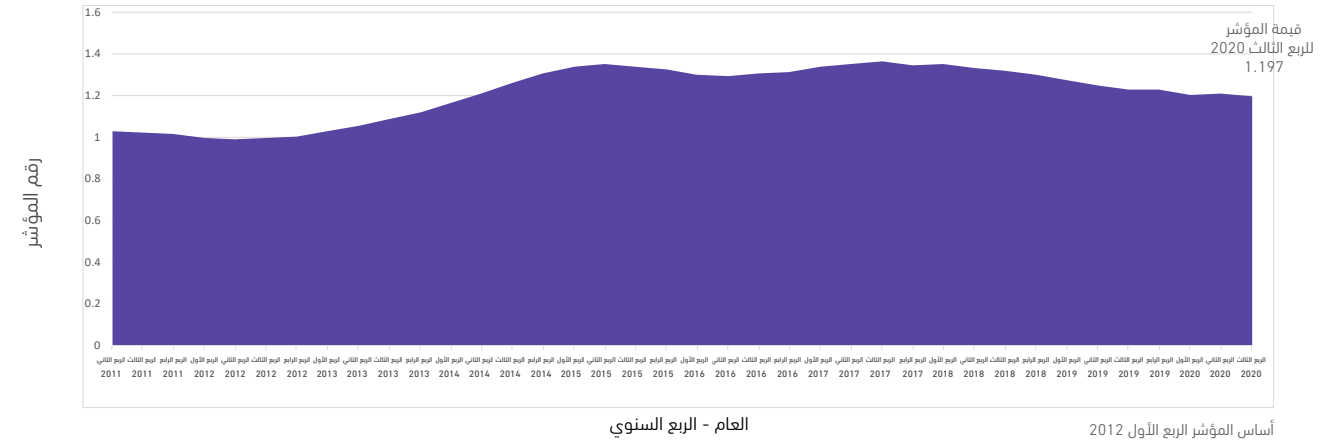
على أساس شهري	%-1.38
التغير خلال 3 أشهر	%-4.04
التغير خلال 6 أشهر	%-4.68

مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس ربع سنوي

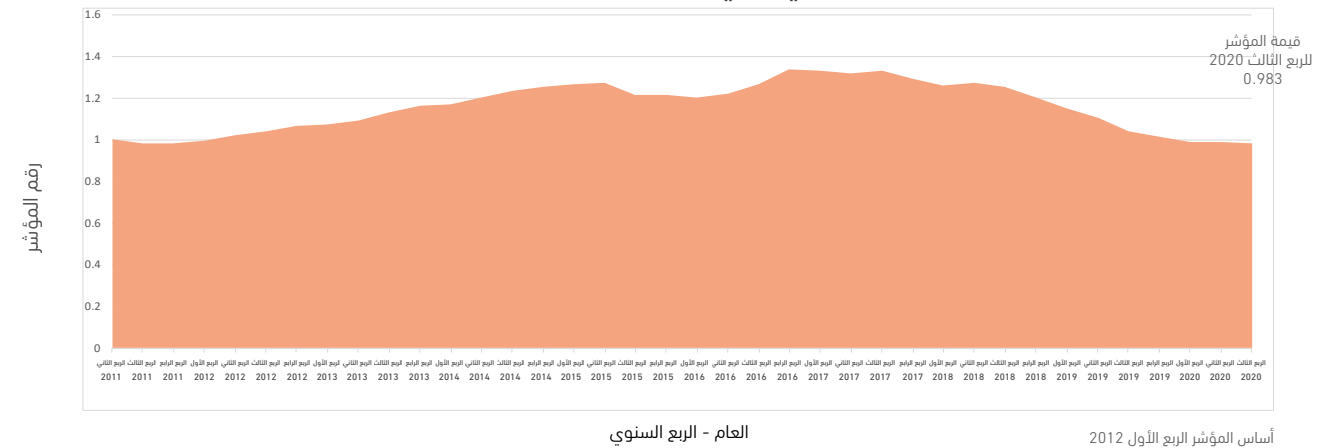
مؤشر دبي العام



مؤشر الشقق السكنية في دبي



مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس في دبي



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 السريعة 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 سببا 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 والأماكن 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 انه 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 او قياس الأداء.

الفريق البحثي

محمود أحمد فرغلي	لانيت عباد
أخصائي بحوث ودراسات دائرة الأراضي والأماكن mahmoud.ahmed@era.gov.ae	مدير إدارة الدراسات والبيانات برورتي فايندر Lynnette@propertyfinder.ae

التسويق

منال محمود هارون	فيصل زبيدي
ضبط اتصال مؤسسي دائرة الأراضي والأماكن manal.haroun@dubailand.gov.ae	رئيس التسويق البحوث والبيانات برورتي فايندر faisal@propertyfinder.ae

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.

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:

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

على عكس طريقة laspeyres تفترض طريقة Paasche أسعار فترة الأساس للخصائص التي تنتمي إلى العينة الحالية في الفترة S(t)، 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؟

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 التضاؤومي 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.

HEDONIC IMPUTATION INDEX

LASPEYRES

PAASCHE

FISHER