



التقرير السنوي أداء القطاع العقاري 2019

رؤيتنا

أن تصبح دبي الوجهة
العقارية الأولى عالمياً
في الابتكار
والثقة
والسعادة





تقرير شامل وشرى للجميع

القراء الأعزاء،

إنه لمن دواعي سرورنا أن نضع بين أيديكم "التقرير السنوي: أداء القطاع العقاري 2019" الذي قمنا بتضمينه أربعة فصول كاملة، لاشتمال كل واحد منها على العديد من الأبواب المتنوعة التي تساعدكم على الإلمام بأداء السوق من مختلف جوانبه طوال العام الماضي 2018.

لقد أردنا من هذا التقرير أن يكون مرجعاً يمكن للباحثين أن يجدوا فيه كافة المعلومات المعززة بالوسائل التوضيحية، بما يدل على المكانة المرموقة التي وصل إليها قطاعنا الاقتصادي وما يكتنزه من زخم متجدد يبشر بالمزيد من التقدم والنجاح، بفضل تعاون دائرة الأراضي والأمالك في دبي مع العديد من الجهات في القطاعين العام والخاص، امتثالاً لتوجيهات صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي - "رعاه الله"، لتكون دبي عاصمة اقتصادية قادرة على منافسة المدن الاقتصادية الكبرى.

إن هذا التقرير بما اشتمل عليه من تحاليل تفصيلية لأداء القطاع، يعدّ بمثابة أداة لا تقّيم بثمن للمستثمرين الراغبين في الوقوف على حالة السوق العقاري في الإمارة، والآفاق الاستثمارية الواسعة التي يفتحها لهم، في ظل الحزم التحفيزية المتتالية التي تكشف عنها الحكومة الرشيدة تباعاً، لتظل إمارتنا في صدارة أفضل الجهات الاستثمارية، والخيار الأمثل للراغبين في العيش والعمل والزيارة.

إننا إذ نتمنى لكم تصفحاً شيقاً لهذا التقرير بنسقه الجذاب وعرضه الممتع ونأمل أن نلتاقم مع نسخته للعام المقبل، لنكشف لكم عن المزيد من نجاحاتنا وإنجازاتنا على طريق التميز والوصول إلى الرقم (واحد).

والله وليّ التوفيق

سعادة سلطان بطي بن مجرن

المدير العام - دائرة الأراضي والأمالك في دبي

شفافية الطرح



تنطلق دائرة الأراضي والأملاك في دبي من مهام راسخة تجسدها عملياتها المختلفة، إيمانًا منها بالدور المركزي الذي يلعبه القطاع العقاري، باعتباره أحد أنشطة النمو الرائدة التي أسهمت في إحداث نقلات نوعية في كافة القطاعات الاقتصادية.

وبفضل ذلك، تمكنت دبي من الوصول إلى مكانة عالمية مبتكرة، بعد أن استحوذت على اهتمام كبريات المؤسسات العالمية العاملة في مجال تطوير مؤشرات الأعمال، لتمنحها ترتيبًا متفوقًا بين أبرز الجهات الاستثمارية في العالم.

إن القطاع العقاري يعكس النهضة التي تحرزها الإمارة في كافة المجالات، الأمر الذي يفرض علينا نوعًا جديدًا من التحدي؛ فمن جهة أصبح إلزامًا علينا مواصلة هذا الزخم، وهو ما نجحنا به بشكل واضح من خلال المبادرات الترويجية على المستويين المحلي والعالمي، بعد أن وصلنا بمعارضنا إلى العديد من أبرز العواصم العربية والعالمية، ومن جهة أخرى حرص على التواصل الشفاف، والانفتاح التام على كافة فئات المستثمرين والأطراف الأخرى ذات الصلة بهذا القطاع.

إن هذه الرسالة الأساسية التي نسعى إلى إيصالها من خلال هذا التقرير، والتأكيد على حقيقة أن أراضي دبي ماضية في مهمتها بثبات وعزيمة لترجمة رؤى قيادتنا الرشيدة، من خلال الحرص على الابتكار في كافة الجوانب المتعلقة بعمليات السوق العقاري.

في الختام، نود أن نتقدم بالشكر إلى جميع من أسهموا في إنجاح مشروع التقرير، مع أطيب أمنياتنا لجميع المهتمين بمتابعة ممتعة.

مع خالص أمنياتنا لكم بالفائدة المرجوة

ماجدة علي راشد

المدير التنفيذي لقطاع تشجيع وإدارة الاستثمار
العقاري لدائرة الأراضي والأملاك في دبي

جهد جماعي لتحقيق رؤيتنا



تفخر دائرة الأراضي والأملاك في دبي بتعزيز علاقاتها مع جميع الأطراف ذات الصلة، بمن فيهم المطورون والمستثمرون والمتعاملون، حيث تحقق ذلك عن طريق إبقائهم على اطلاع دائم على أحدث المستجدات في هذا القطاع، بما يمكنهم من اتخاذ قرارات صائبة قائمة على بيانات محدّثة.

ومن خلال هذا النهج، تترجم الدائرة قيمها إلى ممارسات على أرض الواقع، وذلك من منطلق مساعيها الدؤوبة لترسيخ الشفافية في كافة عملياتها التشغيلية، والكشف عن أدائها بانتظام، لاسيما وأنها دأبت على نشر تقارير يومية وأسبوعية وشهرية وفصلية، لتتوجها بهذا التقرير السنوي الشامل.

إن هذا النهج ينبع من إيماننا بأهمية القطاع العقاري للإمارة، ودوره في دعم الاقتصاد المحلي، وتنويع مصادر الدخل، فضلاً عن ارتباطه بعلاقات مباشرة مع القطاعات الاقتصادية الأخرى، ما يجعل منه مرآة حقيقية لنموها وتطورها، وحافزًا مثاليًا لاستدامتها.

إننا إذ نضع هذا الجهد الجماعي بين أيدي كافة المهتمين بقطاعنا العقاري، فإننا نأمل أن يجد فيه الجميع أداة قيّمة تساعدكم على رصد أداء القطاع، والعمل معنا يدًا بيد للوصول به إلى أعلى المراتب بين الأسواق العالمية، سواء من خلال إبداء الملاحظات وتقديم الاقتراحات والتشاور المستمر لتجاوز أي مشكلات يمكنهم رصدها، أو حتى مساعدتنا في نشر معطياته ونتائجه على نطاق أوسع.

مع خالص أمنياتنا لكم بالفائدة المرجوة

سعادة جمعة بن حميدان

نائب المدير العام - دائرة الأراضي والأملاك في دبي

54	المشروعات المنتهية
58	المشروعات الجديدة
62	المشروعات قيد الإنجاز
67	القطاع السكني
71	قطاع التجزئة
75	قطاع المكاتب
81	القطاع الفندقي
84	تحليل جانب الطلب
84	المبيعات
86	توزيع المبيعات وفقا لحالة العقار وقت المباشرة
87	توزيع المبيعات وفقا لنوع العقار
88	توزيع المبيعات وفقا لنوع التملك
89	توزيع المبيعات وفقا لاستخدام العقار
90	توزيع المبيعات وفقا للمنطقة
93	الإيجارات
93	عقود الإيجار الجديدة والمجددة

96	الفصل الثالث: تنافسية القطاع العقاري
99	مؤشر سهولة ممارسة الأعمال
100	المنهجية
102	محور تسجيل ملكية
105	مؤشر ممارسة سهولة الأعمال 2019
109	مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي
110	المنهجية
113	أداء القطاع العقاري في مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي

116	الفصل الرابع: توقعات أداء القطاع العقاري
118	توقعات النمو الاقتصادي
120	توقعات نمو القطاع العقاري

12	موجز عن التقرير
14	ملخص تنفيذي
18	مقدمة

20	الفصل الأول: نمو القطاع العقاري ودوره في النمو الاقتصادي
22	معدل النمو الاقتصادي لإمارة دبي
24	مساهمة القطاع العقاري في النمو الاقتصادي
26	نمو القطاع العقاري والنمو السكاني
27	نمو القطاع العقاري وعدد العاملين

28	الفصل الثاني: أداء القطاع العقاري
30	تحليل نشاط السوق العقاري في إمارة دبي
30	التصرفات العقارية
30	عدد وقيمة التصرفات العقارية
31	عدد وقيمة التصرفات العقارية وفقا لنوع الإجراء
33	عدد وقيمة التصرفات العقارية وفقا لاستخدام العقار
35	عدد وقيمة التصرفات العقارية وفقا لفئة المتعامل
36	عدد وقيمة التصرفات العقارية وفقا لحالة العقار (مستهي/ قيد الإنجاز)
38	عدد وقيمة التصرفات العقارية وفقا للمنطقة
40	الاستثمارات العقارية
41	الاستثمارات العقارية من حيث العدد والقيمة
42	المستثمرين الجدد والنشطين
43	توزيع الاستثمارات وفقا لفئة المستثمر
46	توزيع الاستثمارات وفقا لنوع التملك
48	توزيع الاستثمارات وفقا لاستخدام العقار
49	توزيع الاستثمارات وفقا لحالة العقار
50	توزيع الاستثمارات العقارية وفقا لاستخدام وحالة العقار
51	توزيع استثمارات الأفراد وفقا لجنسية المستثمر
54	تحليل جانبي العرض والطلب
54	تحليل جانب العرض

64	شكل 2.37 توزيع المشروعات قيد الإنجاز المسجلة في 2018 وفقاً لنوع العقار
65	شكل 2.38 عدد ومساحة الوحدات قيد الانجاز وفقاً لسنة انتهاء المشروع
67	شكل 2.39 نسبة التصرفات على عقارات سكنية من إجمالي عدد التصرفات العقارية
67	شكل 2.40 نسبة التصرفات على عقارات سكنية من إجمالي قيمة التصرفات العقارية
68	شكل 2.41 عدد ومساحة الوحدات السكنية المنتهية وفقاً لتاريخ انتهاء المشروع
69	شكل 2.42 عدد ومساحة الوحدات السكنية الجديدة وفقاً لتاريخ بداية المشروع
70	شكل 2.43 عدد ومساحة الوحدات السكنية قيد الانجاز وفقاً لتاريخ انتهاء المشروع
71	شكل 2.44 نسبة مساهمة قطاع التجزئة في الناتج المحلي الإجمالي لإمارة دبي
72	شكل 2.45 عدد ومساحة محلات التجزئة المنتهية وفقاً لتاريخ انتهاء المشروع
73	شكل 2.46 عدد ومساحة محلات التجزئة الجديدة وفقاً لتاريخ انتهاء المشروع
74	شكل 2.47 عدد ومساحة محلات التجزئة قيد الانجاز وفقاً لتاريخ إنتهاء المشروع
75	شكل 2.48 عدد الرخص التجارية الجديدة
76	شكل 2.49 عدد ومساحة المكاتب المنتهية وفقاً لتاريخ انتهاء المشروع
77	شكل 2.50 عدد ومساحة المكاتب الجديدة وفقاً لتاريخ انتهاء المشروع
78	شكل 2.51 عدد ومساحة المكاتب قيد الإنجاز وفقاً لتاريخ انتهاء المشروع
82	شكل 2.52 عدد الفنادق
82	شكل 2.53 عدد الغرف الفندقية
83	شكل 2.54 عدد الشقق الفندقية
83	شكل 2.55 عدد الزوار
84	شكل 2.56 نسبة المبيعات من إجمالي عدد التصرفات العقارية
85	شكل 2.57 نسبة مساهمة المبيعات من إجمالي قيمة التصرفات العقارية
86	شكل 2.58 توزيع المبيعات وفقاً لحالة العقار وقت إجراء المبيعة
87	شكل 2.59 توزيع المبيعات وفقاً لنوع العقار
88	شكل 2.60 توزيع المبيعات وفقاً لنوع التملك
89	شكل 2.61 توزيع المبيعات وفقاً لاستخدام العقار
90	شكل 2.62 أكثر 10 مناطق من حيث عدد المبيعات
90	شكل 2.63 أكثر 10 مناطق من حيث قيمة المبيعات
93	شكل 2.64 عدد عقود الإيجار الجديدة والمجددة
94	شكل 2.65 عدد عقود الايجار الجديدة والمجددة وفقاً لسنوية العقد 2018
95	شكل 2.66 عدد عقود الايجار الجديدة والمجددة وفقاً لاستخدام العقار 2018
113	شكل 3.1 مرتبة دبي في مؤشر الشفافية العالمي
118	شكل 4.1 توقعات معدل النمو الاقتصادي
120	شكل 4.2 عدد وقيمة التصرفات العقارية بشكل شهري
100	رسم توضيحي 1 محاور مؤشر سهولة ممارسة الأعمال
102	رسم توضيحي 2 المؤشرات الفرعية لمحور تسجيل الملكية
103	رسم توضيحي 3 افتراضات الأطراف المعنية في محور تسجيل ملكية
104	رسم توضيحي 4 افتراضات حول العقار في محور تسجيل ملكية
105	رسم توضيحي 5 ترتيب الإمارات العربية المتحدة في تقرير ممارسة الأعمال 2019
106	رسم توضيحي 6 أداء المؤشرات الفرعية لمحور تسجيل الملكية
111	رسم توضيحي 7 مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي
112	جدول 1: الوزن النسبي للمؤشرات الفرعية في مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي
112	جدول 2: مجموعات الشفافية في مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي
114	جدول 3: ترتيب شفافية القطاع العقاري في منطقة الشرق الأوسط

22	شكل 1.1 معدل نمو الاقتصاد العالمي والاقتصادات المتقدمة
23	شكل 1.2 معدل نمو دول مجلس التعاون
24	شكل 1.3 نسبة مساهمة القطاع العقاري في نمو الناتج المحلي الإجمالي
25	شكل 1.4 معدل نمو قطاعي التشييد والخدمات العقارية
25	شكل 1.5 الرقم القياسي لأسعار تكاليف البناء
26	شكل 1.6 عدد الوحدات السكنية والنمو السكاني في إمارة دبي
27	شكل 1.7 نسبة العاملين في قطاعي التشييد والبناء إلى إجمالي العاملين في إمارة دبي
30	شكل 2.1 عدد وقيمة التصرفات العقارية
31	شكل 2.2 عدد التصرفات العقارية وفقاً لنوع الإجراء
32	شكل 2.3 قيمة التصرفات العقارية وفقاً لنوع الإجراء
33	شكل 2.4 توزيع عدد التصرفات العقارية وفقاً لاستخدام العقار
34	شكل 2.5 توزيع قيمة التصرفات العقارية وفق استخدام العقار
35	شكل 2.6 توزيع قيمة التصرفات العقارية وفق استخدام العقار
36	شكل 2.7 توزيع عدد التصرفات العقارية وفق حالة العقار في تاريخ انجاز المعاملة
37	شكل 2.8 توزيع قيمة التصرفات العقارية وفقاً لحالة العقار في تاريخ انجاز المعاملة
38	شكل 2.9 أعلى 10 مناطق من حيث عدد التصرفات العقارية
39	شكل 2.10 أعلى 10 مناطق من حيث قيمة التصرفات العقارية
40	شكل 2.11 نسبة مساهمة قطاعي التشييد والخدمات العقارية في الاستثمار الأجنبي المباشر (2010-2016)
41	شكل 2.12 الاستثمارات العقارية خلال عام 2018
42	شكل 2.13 نسبة المستثمرين الجدد والمستثمرين النشطين من إجمالي عدد المستثمرين وقيمة الاستثمارات في 2018
44	شكل 2.14 توزيع عدد الاستثمارات وفقاً لفئة المستثمر
44	شكل 2.15 توزيع قيمة الاستثمارات وفقاً لفئة المستثمر
45	شكل 2.16 مقارنة متوسط قيمة استثمارات الأفراد والشركات
45	شكل 2.17 توزيع قيمة استثمارات الافراد والشركات وفقاً لاستخدام العقار في 2018
46	شكل 2.18 توزيع عدد الاستثمارات العقارية وفقاً لنوع التملك في 2018
47	شكل 2.19 توزيع قيمة الاستثمارات العقارية وفقاً لنوع التملك في 2018
48	شكل 2.20 توزيع عدد الاستثمارات العقارية وفقاً لاستخدام العقار في 2018
48	شكل 2.21 توزيع قيمة الاستثمارات العقارية وفقاً لاستخدام العقار في 2018
49	شكل 2.22 توزيع عدد الاستثمارات العقارية وفقاً لحالة العقار في 2018
49	شكل 2.23 توزيع قيمة الاستثمارات العقارية وفقاً لحالة العقار في 2018
50	شكل 2.24 توزيع قيمة الاستثمارات العقارية وفقاً لاستخدام وحالة العقار في 2018
51	شكل 2.25 أكثر 10 جنسيات من حيث عدد الاستثمارات في 2018
52	شكل 2.26 أكثر 10 جنسيات من حيث قيمة الاستثمارات في 2018
54	شكل 2.27 عدد المشروعات المنتهية وفقاً لتاريخ إنتهاء المشروع
55	شكل 2.28 توزيع المشروعات المنتهية في 2018 وفقاً لتصنيف المشروع
56	شكل 2.29 توزيع المشروعات المنتهية في 2018 وفقاً لنوع العقار
57	شكل 2.30 عدد ومساحة الوحدات المنتهية وفقاً لسنة اكتمال المشروع
58	شكل 2.31 عدد المشروعات الجديدة وفقاً لتاريخ بداية المشروع
59	شكل 2.32 توزيع المشروعات الجديدة في 2018 وفقاً لتصنيف المشروع
60	شكل 2.33 توزيع المشروعات الجديدة في 2018 وفقاً لنوع العقار
61	شكل 2.34 عدد ومساحة الوحدات الجديدة وفقاً لسنة بداية المشروع
62	شكل 2.35 عدد المشروعات قيد الإنجاز المسجلة في 2018 وفقاً لتاريخ تسجيل المشروع
63	شكل 2.36 توزيع المشروعات الفعالة المسجلة في 2018 وفقاً لتصنيف المشروع

موجز عن التقرير

يمثل تقرير أداء القطاع العقاري 2019 تقريراً شاملاً يوفر صورة كاملة عن أداء القطاع العقاري خلال عام 2018 من خلال التعرض لأداء القطاع وفقاً لمؤشرات الاقتصاد الكلية بالإضافة إلى المؤشرات التشغيلية الخاصة بالقطاع.

ويوفر التقرير مرجعاً متكاملاً لكافة المتعاملين في القطاع العقاري يمكنهم من خلاله متابعة ومقارنة أداء القطاع عبر السنوات المختلفة ومقارنته مع أداء الدول الأخرى، بصورة شفافة.

ويتكون التقرير أربعة فصول يتناول الفصل الأول منها النمو الاقتصادي ودور القطاع العقاري في هذا النمو، بينما يتناول الفصل الثاني تحليل للمؤشرات التشغيلية للقطاع والفصل الثالث وهو فصلاً متغيراً يتناول أحد القضايا الهامة للقطاع، وتناول في تقرير العام الماضي البيئة التنظيمية للقطاع العقاري وأهم المبادرات والمنتجات المتعلقة بالقطاع، في حين يتناول لهذا العام تنافسية القطاع العقاري، والفصل الرابع ويتناول توقعات الأداء الاقتصادي وأداء القطاع العقاري للعام المقبل.



ملخص تنفيذي

مثل القطاع العقاري في العقود الأخيرة في إمارة دبي، قاطرة النمو التي أحدثت نقلة نوعية في تعزيز مكانة الإمارة دولياً، وأسهم في دعم النمو الاقتصادي للإمارة بشكل فعال، على نحو أصبحت معه إمارة دبي الوجهة الاستثمارية الأكثر جذباً على مستوى العالم.

وقد حقق القطاع العقاري في إمارة دبي تقدماً ملحوظاً في مؤشرات التنافسية العالمية وقدمت دولة الإمارات العربية المتحدة في مؤشر سهولة ممارسة الأعمال 2019 أداءً متميزاً وتقدمت 10 مراكز في الترتيب ضمن 190 دولة حول العالم ووصلت إلى المركز 11 عالمياً مقارنة بالمركز 21 عالمياً في عام 2018، يأتي هذا التحسن في ترتيب دولة الإمارات العربية المتحدة ممثلة في إمارة دبي كأبرز مدونة للأعمال نتيجة تحسن عدد من المحاور على رأسها محور تسجيل الملكية الخاص بالقطاع العقاري والذي سجل تقدماً بثلاثة مراكز وتقدم إلى المركز السابع عالمياً في 2019 مقارنة بالمركز 10 في 2018.

وفي المؤشر الدولي لشفافية القطاع العقاري العالمي أيضاً تحقق إمارة دبي تحسن مستمر في مركزها وفي قيمة مؤشر الشفافية العالمي منذ عام 2014 وحتى عام 2018 حيث احتلت إمارة دبي المركز 40 في 2018 مقارنة بالمركز 49 في 2014 والمركز 48 في 2016 ويأتي هذا التحسن في ترتيب إمارة دبي نتيجة مجموعة من المبادرات التي تم تنفيذها لخدمة القطاع العقاري ومنها مشروع تصنيف المباني، وهو مشروع يهتم بتصنيف كافة المباني في إمارة دبي وفقاً لأفضل المعايير والممارسات الدولية في هذا المجال، بالإضافة إلى التحسن الذي شهدته الإمارة في الإجراءات التنظيمية الخاصة بالقطاع والتطبيقات الذكية التي تم تقديمها لخدمة كافة الأطراف في القطاع العقاري مثل عقد الإيجار الموحد وغيرها من المبادرات، بالإضافة إلى التحسينات التي تم إدخالها على مؤشر الإيجارات حيث تم تضمين العقارات التجارية.

ويرتبط القطاع العقاري بعلاقات تكامل مع معظم القطاعات الاقتصادية الأخرى، حيث يمثل القطاع العقاري أحد مدخلات العملية الإنتاجية لمعظم القطاعات الاقتصادية، إضافة إلى كونه أحد مخرجات الإنتاج لقطاعات اقتصادية أخرى.

وقد بلغت قيمة الناتج المحلي الإجمالي في إمارة دبي 398 مليار درهم في 2018 مقارنة بقيمة 390 مليار درهم في 2017 وبلغ معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي في إمارة دبي 1.9% في 2018، وقامت حكومة دبي بإطلاق حزمة من المبادرات التي من شأنها دفع عملية النمو وزيادة النشاط الاقتصادي في الإمارة من خلال خفض تكلفة ممارسة الأعمال وتقديم تسهيلات إلى رواد الأعمال وأصحاب المشروعات، بالإضافة إلى تعديل مدة الإقامة وتقديم الإقامة طويلة الأجل والتي تصل إلى 10 سنوات للمستثمرين وأصحاب المهارات المتميزة سعياً منها إلى استقطاب الكفاءات في المجالين العلمي والعملي ودعم الطلب في السوق المحلي.

وقد ساهم القطاع العقاري بشكل فعال في نمو الناتج المحلي الإجمالي، واقترن التحسن في معدلات النمو الاقتصادي بالإمارة بانتعاش أداء القطاع العقاري، وبلغت نسبة مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي لإمارة دبي 7.2% في 2018 مقارنة بنسبة 6.9% في 2017 و6.8% في 2016، في حين بلغت نسبة مساهمة قطاع التشييد في الناتج المحلي الإجمالي 6.4% في 2018 مقارنة بنسبة 6.2% في 2017 و6.2% في 2016.

وبالنسبة لأداء القطاع العقاري فقد بلغت قيمة التصرفات العقارية 223 مليار درهم في 2018، وبلغ عدد التصرفات العقارية 53,000 تصرف عقاري تقريباً في 2018، ومثلت التصرفات العقارية على عقارات سكنية النسبة الأكبر من حيث عدد التصرفات العقارية وبلغت نسبة التصرفات العقارية السكنية 61% من إجمالي عدد التصرفات العقارية

خلال عام 2018، ومن حيث توزيع قيمة التصرفات العقارية وفقاً لاستخدام العقار فمثلت العقارات التجارية النسبة الأكبر من حيث قيمة التصرفات العقارية على الرغم من أن النسبة الأكبر من عدد التصرفات كانت على عقارات سكنية وهو ما يوضح الفرق في قيمة كلا من العقارات التجارية والعقارات السكنية في إمارة دبي، ومثلت التصرفات العقارية على عقارات تجارية 68% تقريباً من إجمالي قيمة التصرفات العقارية في 2018 بينما مثلت التصرفات العقارية على عقارات سكنية 11% من قيمة التصرفات العقارية في 2018.

وبلغت قيمة الاستثمارات العقارية 80 مليار درهم في 2018 وبلغ عدد الاستثمارات العقارية ما يزيد عن 41,000 استثمار عقاري قام به ما يزيد عن 31,000 مستثمر عقار من مختلف دول العالم، وشهدت إمارة دبي تحسناً ملحوظاً في قيمة الاستثمارات الأجنبية المباشرة المتدفقة إلى الإمارة ووفقاً لبيانات مؤسسة دبي لتنمية الاستثمار

بلغت قيمة الاستثمارات الأجنبية المباشرة 28.2 مليار درهم خلال التسعة أشهر الأولى من 2018، مقارنة مع 27.3 مليار درهم إجمالي الاستثمار الأجنبي المباشر في الإمارة خلال 2017 بأكمله و21.8 مليار درهم خلال أول تسعة أشهر من العام الماضي، بنمو 29% بحسب بيانات تقرير مرصد دبي للاستثمار الأجنبي المباشر.

وتشير نتائج الاستثمارات العقارية إلى نمواً متزايداً في عدد المستثمرين من الشركات مقارنة باستثمارات الأفراد، وانخفضت نسبة المتعاملين من الأفراد من 62.8% في 2017 إلى 59.8% في 2018 في حين ارتفعت نسبة المتعاملين من الشركات من 37.2% في 2017 إلى 40.2% في 2018، وتعتبر هذه الزيادة في نسبة المتعاملين من الشركات على قدرة القطاع العقاري على توفير خيارات استثمارية تمثل عنصر جذب للمستثمرين من الشركات وتساهم بشكل فعال في ضخ استثمارات عقارية ضخمة إلى القطاع العقاري.





وبتحليل أداء القطاع السكني فقد بلغ عدد الوحدات السكنية المنتهية التي تمت إضافتها إلى القطاع العقاري في مناطق التملك الحر فقط ووفقاً للمشروعات المسجلة لدي دائرة الأراضي والأملاك 7,469 وحدة سكنية (بخلاف الفلل ومجمعات الفلل) وبمساحة تخطت 893,000 متر مربع في 2018.

أما بخصوص جانب الطلب والذي يعبر عنه كلا من المبيعات والإيجارات فتشير البيانات إلى أن المبيعات مثلت نسبة كبيرة من التصرفات العقارية بما يزيد عن 63% من إجمالي عدد التصرفات العقارية في 2018، ومثلت المبيعات أيضاً نسبة كبيرة من قيمة التصرفات العقارية بما يزيد عن 74 مليار درهم في 2018.

وبالنسبة للإيجارات فقد انعكس النمو في عدد السكان والنمو في عدد العاملين في إمارة دبي على عدد الوحدات المؤجرة وعدد عقود الإيجار في إمارة دبي، حيث بلغ عدد عقود الإيجار الجديدة 246,509 عقد إيجار جديد في حين بلغت عدد عقود الإيجار المجددة 251,409 عقد إيجار مجددة في 2018، ومنذ عام 2013 وحتى عام 2016 كانت عقود الإيجار الجديدة في تناقص مستمر مقابل زيادة في عقود الإيجار المجددة، وبدءاً من عام 2017 وحتى عام 2018 ارتفع كلا من عدد عقود الإيجار الجديدة والمجددة ولكن معدل زيادة عدد عقود الإيجار الجديدة أكبر من نظيره بالنسبة للعقود المجددة وهو ما يعكس الطلب الإضافي على الوحدات السكنية وغير السكنية في إمارة دبي في ظل التصحيح السعري في أسعار الإيجارات الذي تشهده إمارة دبي.

وقد مثلت منطقة الخليج التجاري المرتبة الأولى كأعلى المناطق في إمارة دبي من حيث عدد التصرفات العقارية وبلغ عدد التصرفات العقارية في المنطقة أكثر من 4,000 تصرف عقاري، وحافظت على المركز الأول أيضاً من حيث قيمة التصرفات العقارية، وتخطت قيمة التصرفات العقارية في المنطقة 11 مليار درهم.

ومثل المستثمرون الأفراد من دولة الإمارات العربية المتحدة المركز الأول من حيث قيمة الاستثمارات العقارية بقيمة استثمارات بلغت ما يزيد عن 10 مليار درهم إماراتي، وفي المرتبة الثانية المستثمرين من جمهورية الهند بقيمة استثمارات تخطت 8 مليار درهم إماراتي خلال عام 2018. أما من حيث نشاط المشروعات العقارية فقد بلغ عدد المشروعات المنتهية 62 مشروع في 2018، ومثلت مشروعات المباني في 2018 النسبة الأكبر من تلك المشروعات، ومثلت مشروعات المباني 74% من إجمالي المشروعات المنتهية في 2018 بينما مثلت مشروعات الفلل 15% من المشروعات المنتهية ومثلت مشروعات مجمعات الفلل 11% من المشروعات المنتهية في 2018.

وبلغ عدد المشروعات الجديدة التي بدأت في 2018 عدد 84 مشروع تنوعت استخداماتها وأنواعها بين وحدات وفيلات ومباني وأراضي، ومثلت الوحدات النسبة الأكبر من العقارات الجديدة في 2018 وبلغ عدد الوحدات في المشروعات الجديدة التي بدأت في 2018 ما يزيد عن 20 ألف وحدة.

وفيما يخص المشروعات قيد الإنجاز فقد بلغ عدد المشروعات قيد الإنجاز المسجلة في دائرة الأراضي والأملاك في مناطق التملك الحر فقط 102 مشروع في 2018 وفقاً لتاريخ تسجيل المشروع، وبلغ عدد الوحدات التي من المتوقع إضافتها من المشروعات التي مازالت حالتها قيد الإنجاز 130,000 وحدة جديدة سيتم إضافتها وفقاً للتواريخ المتوقعة لانتها تلك المشروعات.

مقدمة

والاستثمارات العقارية خلال العام 2018، ومقارنتها بالأعوام السابقة، وتحليل التصرّفات العقارية، والتعرّف إلى أهم سمات المستثمر العقاري في إمارة دبي. ويشتمل التقرير أيضًا على تحليل لجانب الطلب والعرض في القطاع العقاري، بشقيه التجاري والسكني، من حيث المشروعات الجديدة التي بدأت خلال العام 2018، والمشروعات التي تم تسليمها خلال العام، والمشروعات التي لا تزال قيد الإنجاز. ويضم أيضًا تحليلًا لعمليات البيع والإيجارات التي تمت خلال العام، وتحليل القطاعات الفرعية في القطاع العقاري، كالقطاع السكني والتجزئة والمكاتب والفندقي.

وفي الفصل الثالث، يتناول التقرير تحليل لتنافسية القطاع العقاري في إمارة دبي، وذلك من خلال تحليل أداء القطاع على ضوء بعض مؤشرات التنافسية والشفافية العالمية، والتعرّف إلى أداء القطاع وفق تلك المؤشرات، ومقارنة القطاع العقاري في دول العالم الأخرى، حيث يتناول الفصل تحليل أداء القطاع العقاري في اثنتين من أهم مؤشرات التنافسية العالمية، وهما: مؤشر سهولة ممارسة الأعمال الصادر عن البنك الدولي، ومؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي الصادر عن مؤسسة "جونز لانج لا سال".

ويتناول الفصل الأخير من التقرير توقعات أداء القطاع العقاري خلال العام 2019، من حيث توقعات النمو الاقتصادي في إمارة دبي ودولة الإمارات العربية المتحدة، مقارنة بالنمو المتوقع في دول العالم المختلفة، وتوقعات التصرّفات العقارية في ظل أداء القطاع خلال الأشهر الخمسة الأولى من العام 2019، وتوقعات المشروعات العقارية المتوقع دخولها إلى السوق العقاري خلال الفترة القادمة.

مثل القطاع العقاري في العقود الأخيرة في إمارة دبي، قاطرة النمو التي أحدثت نقلة نوعية في مكانة إمارة دبي العالمية، وأسهم في دعم النمو الاقتصادي للإمارة بشكل فعال، على نحو أصبحت معه إمارة دبي الوجهة الاستثمارية الأكثر جذبًا على مستوى العالم.

ويرتبط القطاع العقاري بعلاقات تكامل مع معظم القطاعات الاقتصادية الأخرى، حيث يمثل القطاع العقاري أحد مدخلات العملية الإنتاجية لمعظم القطاعات الاقتصادية، إضافة إلى كونه أحد مخرجات الإنتاج لقطاعات اقتصادية أخرى.

ونظرًا لأهمية هذا القطاع، وما يمثله من ترابط مع القطاعات الاقتصادية الأخرى، فقد اهتم هذا التقرير بتحليل أداء القطاع العقاري في إمارة دبي، من حيث نمو القطاع العقاري، وحجم مساهمته في نمو الناتج المحلي الإجمالي، وعلاقته بالقطاعات الاقتصادية الأخرى، إضافة إلى تحليل أداء القطاع العقاري خلال العام 2018، وأهم مؤشرات الأداء التشغيلية للقطاع، من حيث التصرّفات والاستثمارات العقارية، إلى جانب تسليط الضوء على تنافسية القطاع العقاري في المؤشرات الدولية، وتقديم نظرة تحليلية على أداء القطاع المتوقع خلال العام 2019.

وينقسم التقرير إلى أربعة فصول، يتناول الفصل الأول نمو القطاع العقاري ودوره في النمو الاقتصادي، من حيث معدلات نمو القطاع العقاري، والقيمة المضافة للقطاع، ومساهمته في نمو الناتج المحلي الإجمالي لإمارة دبي، ويقدم الفصل تحليلًا لعلاقة القطاع العقاري بالقطاعات الاقتصادية الأخرى، كقطاع التجزئة والقطاع السياحي، فضلًا عن بعض المؤشرات الاقتصادية الأخرى.

ويتناول الفصل الثاني تحليلًا تفصيليًا لأداء القطاع العقاري باستخدام المؤشرات التشغيلية الخاصة بالقطاع، حيث يتناول الفصل تحليلًا للتصرّفات



نمو القطاع العقاري ودوره في النمو الاقتصادي

بلغت قيمة الناتج المحلي الإجمالي في إمارة دبي 398 مليار درهم في 2018 مقارنة بقيمة 390 مليار درهم في 2017 وبلغ معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي 1.9% في 2018.

وقد ساهم القطاع العقاري بشكل فعال في دعم النمو الاقتصادي للإمارة وحقق كلا من قطاعي التشييد والخدمات العقارية نموًا ملحوظًا خلال العام 2018، وبلغ معدل نمو قطاع الأنشطة العقارية 7% في 2018، مقارنة بمعدل نمو 4.4% في 2017، وحقق قطاع التشييد أيضًا نموًا ملحوظًا خلال عام 2018، وبلغ 4.5% مقارنة بمعدل نمو 2.7% في 2017.



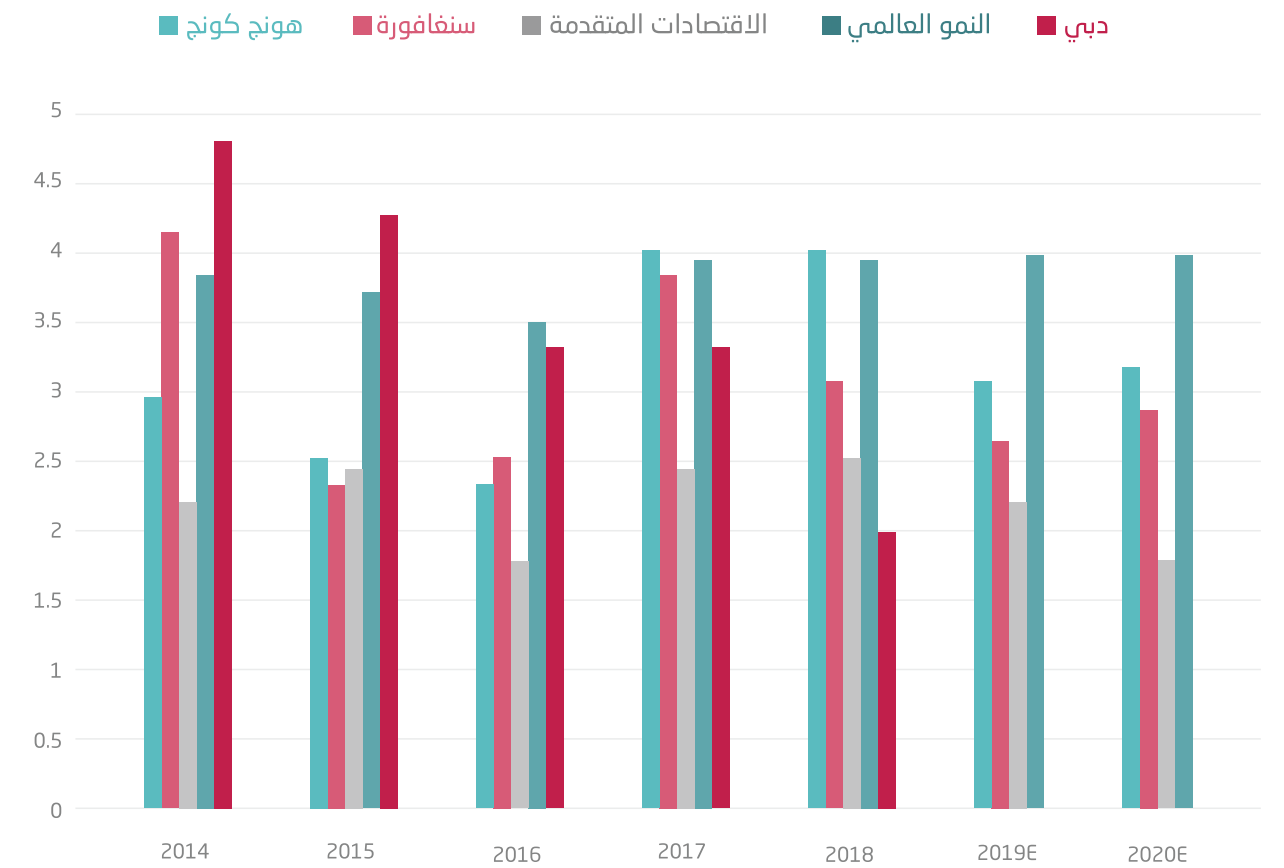
معدل النمو الاقتصادي لإمارة دبي

الأداء الاقتصادي للإمارة لا يزال يسبق العديد من الدول المتقدمة.

وبلغ معدل النمو الاقتصادي الذي يتم قياسه بمعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة 1.9% في 2018، مقارنة بمعدل نمو بلغ 3.1% في العام 2017.

حققت إمارة دبي خلال العقد الماضي معدلات نمو اقتصادي غير مسبقة، مدفوعة بالنمو الذي حققه القطاع العقاري في الإمارة، إلى جانب نمو القطاعات الاقتصادية الأخرى. وعلى الرغم من تباطؤ وتيرة هذا النمو خلال السنوات الأخيرة، بدءًا من العام 2014 بسبب تراجع حركة التجارة الدولية، وعدم الاستقرار في أسعار النفط، إلا أن

شكل 1,1 معدل نمو الاقتصاد العالمي والاقتصادات المتقدمة



المصدر: بيانات صندوق النقد الدولي
دبي: مركز دبي للإحصاء
E أرقام تقديرية بناء على توقعات صندوق النقد الدولي

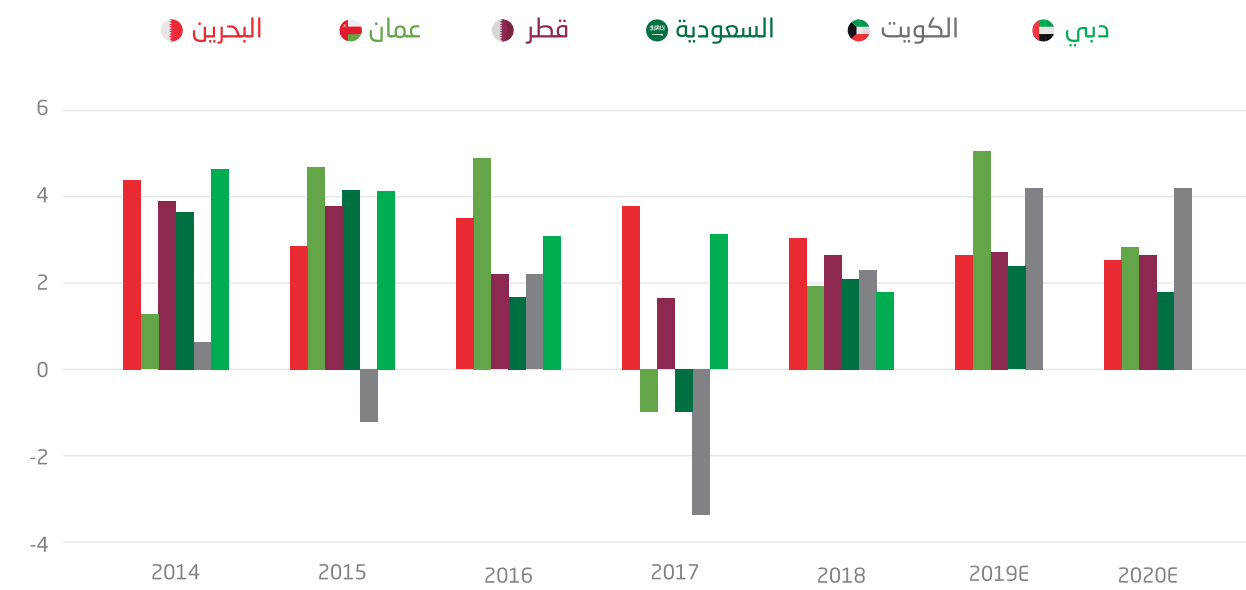
وفي إطار سعيها الدؤوب لدعم وتيرة النمو الاقتصادي، قامت حكومة دبي بإطلاق حزمة من المبادرات التي من شأنها دفع عملية النمو، وزيادة النشاط الاقتصادي في الإمارة، من خلال خفض كلفة ممارسة الأعمال، وتقديم تسهيلات إلى رواد الأعمال وأصحاب المشروعات، وتقديم إقامة طويلة الأجل تصل إلى 10 سنوات للمستثمرين وأصحاب المهارات المتميزة، سعيًا من إمارة دبي إلى استقطاب الكفاءات في المجالين العلمي والعملية، ودعم الطلب في السوق المحلي.

وخلال السنوات القادمة، من المتوقع تعافي معدلات النمو الاقتصادي لإمارة دبي، خاصة مع اقتراب معرض "إكسبو 2020 دبي" الذي تشارك فيه أكثر من 200 دولة على مستوى العالم. ويتوقع للمعرض أن يجذب ما يزيد على 20 مليون سائح خلال فترة تنظيمه. يضاف إلى ذلك كله التغيرات الهيكلية التي تقوم إمارة دبي بإجرائها، بهدف تنويع الأداء الاقتصادي في الإمارة، والحفاظ على قدرتها التنافسية.

وعلى مستوى المنطقة ودول مجلس التعاون الاقتصادي، حقق اقتصاد إمارة دبي معدلات نمو مرتفعة، مقارنة بدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى؛ ففي العام 2017 بلغ معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي في إمارة دبي 3.1%، في حين تراجع معدل نمو الناتج في كل من المملكة العربية السعودية وسلطنة عمان بعد أن بلغ -0.9%، في حين بلغ 1.6% في قطر، بخلاف مملكة البحرين التي بلغ معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي فيها 3.8% في 2017 وفقًا لتقديرات صندوق النقد الدولي.

وفي العام 2018، تقاربت معدلات النمو المحققة في كل من دبي ودول مجلس التعاون الخليجي بشكل كبير، وتراوح معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي ما بين 1.9% في كل من إمارة دبي وسلطنة عمان، و3.2% في مملكة البحرين، وهو الأعلى بين دول مجلس التعاون الخليجي.

شكل 1,2 معدل نمو دول مجلس التعاون

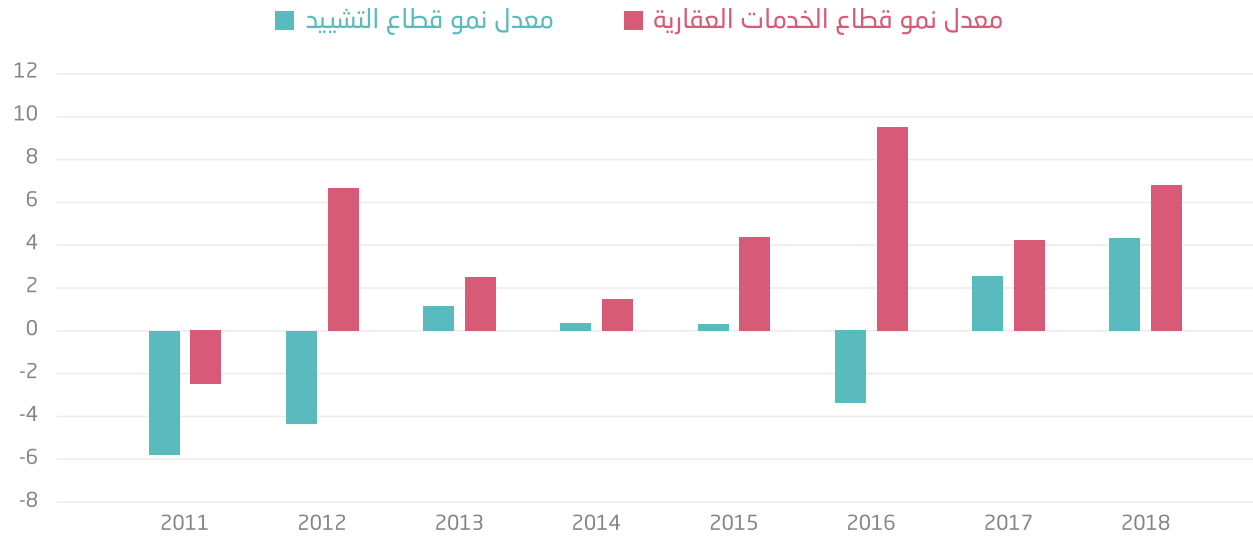


المصدر: بيانات صندوق النقد الدولي
دبي: مركز دبي للإحصاء
E أرقام تقديرية بناء على توقعات صندوق النقد الدولي

وحقق كل من قطاعي التشييد والخدمات العقارية نموًا ملحوظًا خلال العام 2018، وبلغ 4.5% مقارنة بمعدل نمو 2.7% في 2017، وفقًا لبيانات مركز دبي للإحصاء.

ووفقًا لملاحظات خلال العام 2018، وبلغ معدل نمو قطاع الأنشطة العقارية 7% في 2018، مقارنة بمعدل نمو بلغ 4.4% في 2017. وحقق قطاع

شكل 1.4 معدل نمو قطاعي التشييد والخدمات العقارية

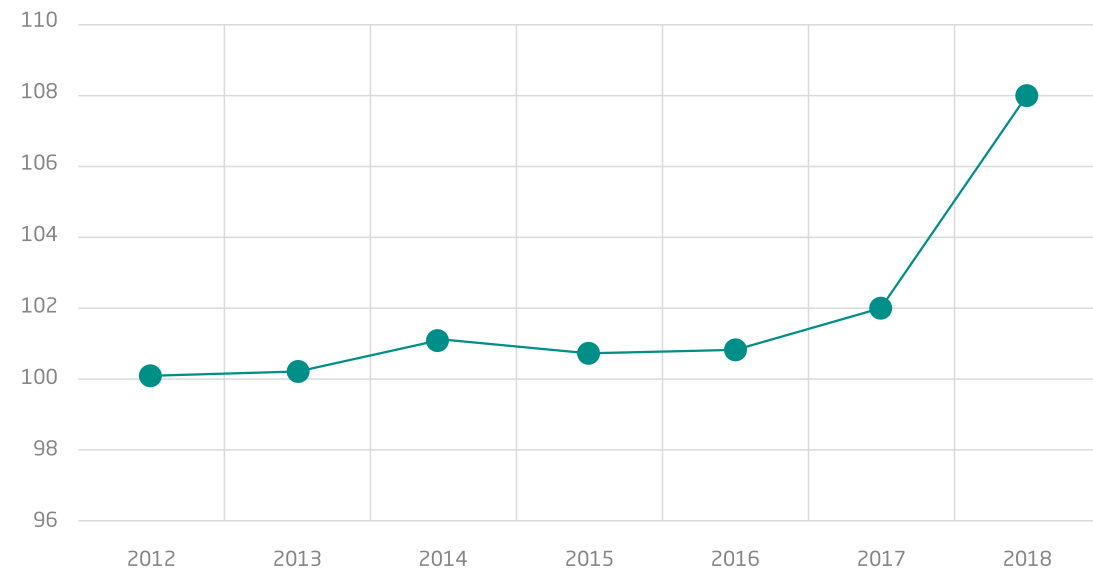


المصدر: مركز دبي للإحصاء

وانعكست معدلات النمو الإيجابية لقطاعي التشييد والخدمات العقارية في العامين 2018 و 2017 على أسعار مواد البناء التي يعكسها الرقم القياسي لتكاليف البناء، والذي بلغ 101.9.

ملحوظًا في 2018، ووصل إلى 107.74، بزيادة بلغت 6 درجات تقريبًا عن الرقم القياسي لتكاليف البناء في 2017 والذي بلغ 101.9.

شكل 1.5 الرقم القياسي لأسعار تكاليف البناء



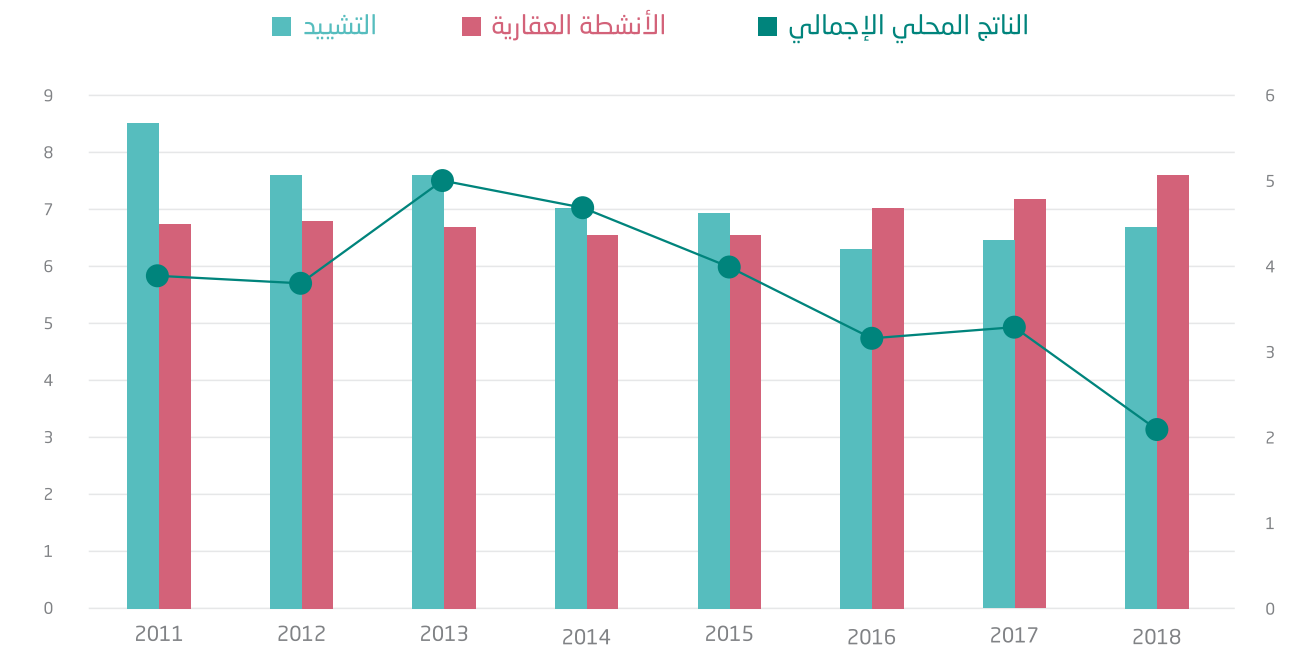
المصدر: مركز دبي للإحصاء



مساهمة القطاع العقاري في النمو الاقتصادي

مثل القطاع العقاري في إمارة دبي قاطرة النمو الاقتصادي خلال السنوات الماضية، وأسهم بشكل فعال في نمو الناتج المحلي الإجمالي. واقتصر التحسن في معدلات النمو الاقتصادي للإمارة مع انتعاش أداء القطاع العقاري، وبلغت نسبة مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي لإمارة دبي 7.2% في 2018، مقارنة بما نسبته 6.9% في 2017، و6.8% في 2016، في حين بلغت نسبة مساهمة قطاع التشييد في الناتج المحلي الإجمالي 6.4% في 2018، مقارنة بنسبة 6.2% في 2017، و6.2% في 2016.

شكل 1.3 نسبة مساهمة القطاع العقاري في نمو الناتج المحلي الإجمالي



المصدر: مركز دبي للإحصاء

نمو القطاع العقاري والنمو السكاني

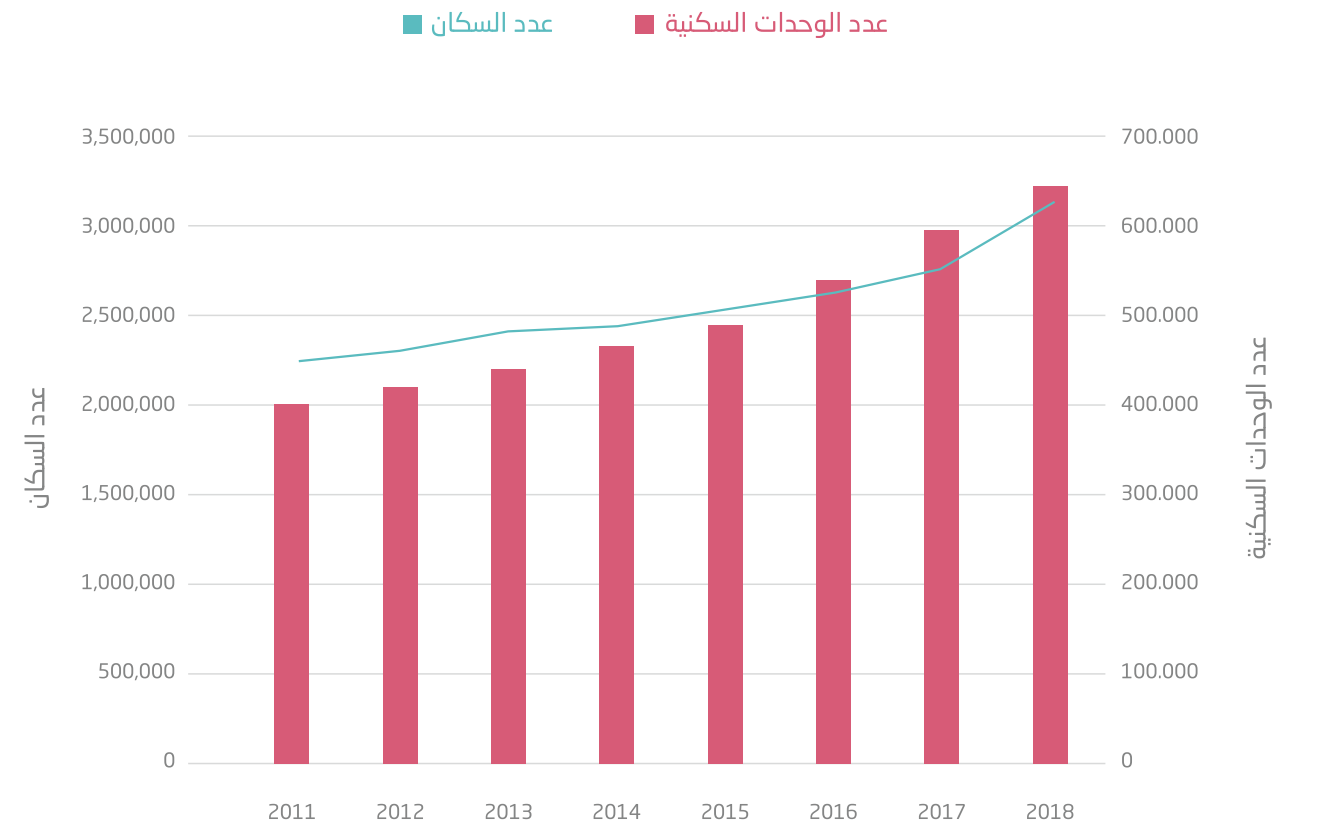
يرتبط القطاع العقاري ارتباطًا وثيقًا بالنمو السكاني، إذ يمثل السكان جانب الطلب المباشر في القطاع السكني، بالإضافة إلى ما يمثله النمو السكاني من طلب غير مباشر في قطاع التجزئة والقطاع غير السكني بوجه عام.

وتشير بيانات مركز دبي للإحصاء إلى نمو عدد الوحدات السكنية في 2017 بمعدل 5% تقريبًا، مقارنة بعدد الوحدات السكنية في 2016، وجاء هذا النمو استجابة للنمو في عدد السكان في

إمارة دبي، والذي حقق نموًا بلغ 10% تقريبًا في العام 2017، مقارنة بالعام 2016، وفقًا لتقديرات مركز دبي للإحصاء.

وبالنسبة إلى العام 2018، حقق عدد السكان نموًا بلغ 7% وفقًا لتقديرات مركز دبي للإحصاء، وبلغ معدل نمو الوحدات السكنية 12%، ووصل عدد الوحدات السكنية 621,368 وحدة سكنية، وفقًا لبيانات مركز دبي للإحصاء التي يوضحها الشكل (1.6).

شكل 1.6 عدد الوحدات السكنية والنمو السكاني في إمارة دبي



المصدر: مركز دبي للإحصاء
المباني تحت إشراف بلدية دبي فقط

الاقتصادية الأخرى، وهو ما انعكس على عدد الرخص الجديدة والمجددة الصادرة من اقتصادية دبي التي بلغت 160 ألف رخصة تقريبًا خلال العام 2018.

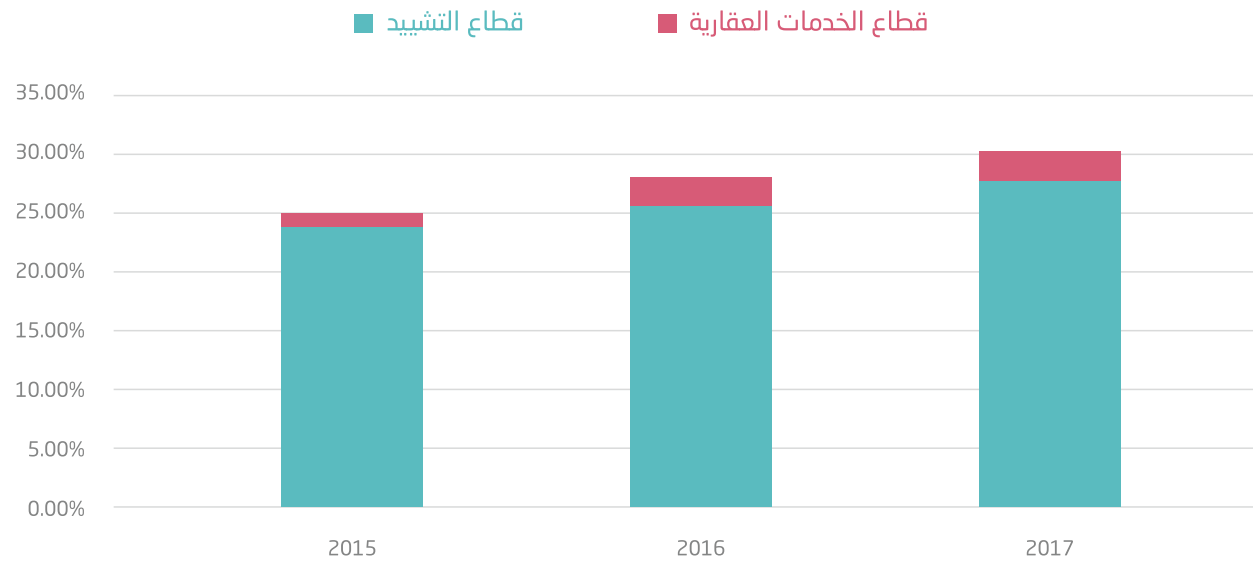
ويمثل النمو السكاني جزءًا من الطلب غير المباشر على الوحدات غير السكنية، إذ يمثل الطلب العقاري في القطاع غير السكني من مكاتب ومحلات ومنشآت صناعية، وغيرها من الطلب المشتق من الطلب على السلع والخدمات في القطاعات

نمو القطاع العقاري وعدد العاملين

بالنسبة إلى قطاع الخدمات العقارية، فقد بلغت نسبة العمالة في القطاع إلى إجمالي العمالة في إمارة دبي 2.6% في 2017، مقارنة بنسبة 2.3% في 2016.

يستحوذ قطاع التشييد في إمارة دبي على النسبة الأكبر، مقارنة بالقطاعات الاقتصادية الأخرى من حيث عدد العمال، حيث بلغ نصيب قطاع التشييد من إجمالي العمالي في إمارة دبي 27.6% في 2017، مقارنة بنسبة 25.6% في 2016. أما

شكل 1.7 نسبة العاملين في قطاعي التشييد والبناء إلى إجمالي العاملين في إمارة دبي



المصدر: مركز دبي للإحصاء

أداء القطاع العقاري

بلغ إجمالي قيمة التصرفات العقارية 223 مليار درهم في 2018، بلغت قيمة المبيعات منها 74 مليار درهم في حين بلغت قيمة الرهونات 120 مليار درهم، واحتلت مناطق الخليج التجاري ونخلة جميرا ومرسي دبي المراتب الثلاث الأولى من حي قيمة التصرفات العقارية في 2018.

يعتبر القطاع العقاري في إمارة دبي أحد القطاعات الرئيسية الجاذبة للمستثمرين الجدد لما يوفره من فرص استثمارية متجددة ومتنوعة يري فيها المستثمر العقاري حول العالم فرصة لدعم استثماراته وبدء استثمارات جديدة.

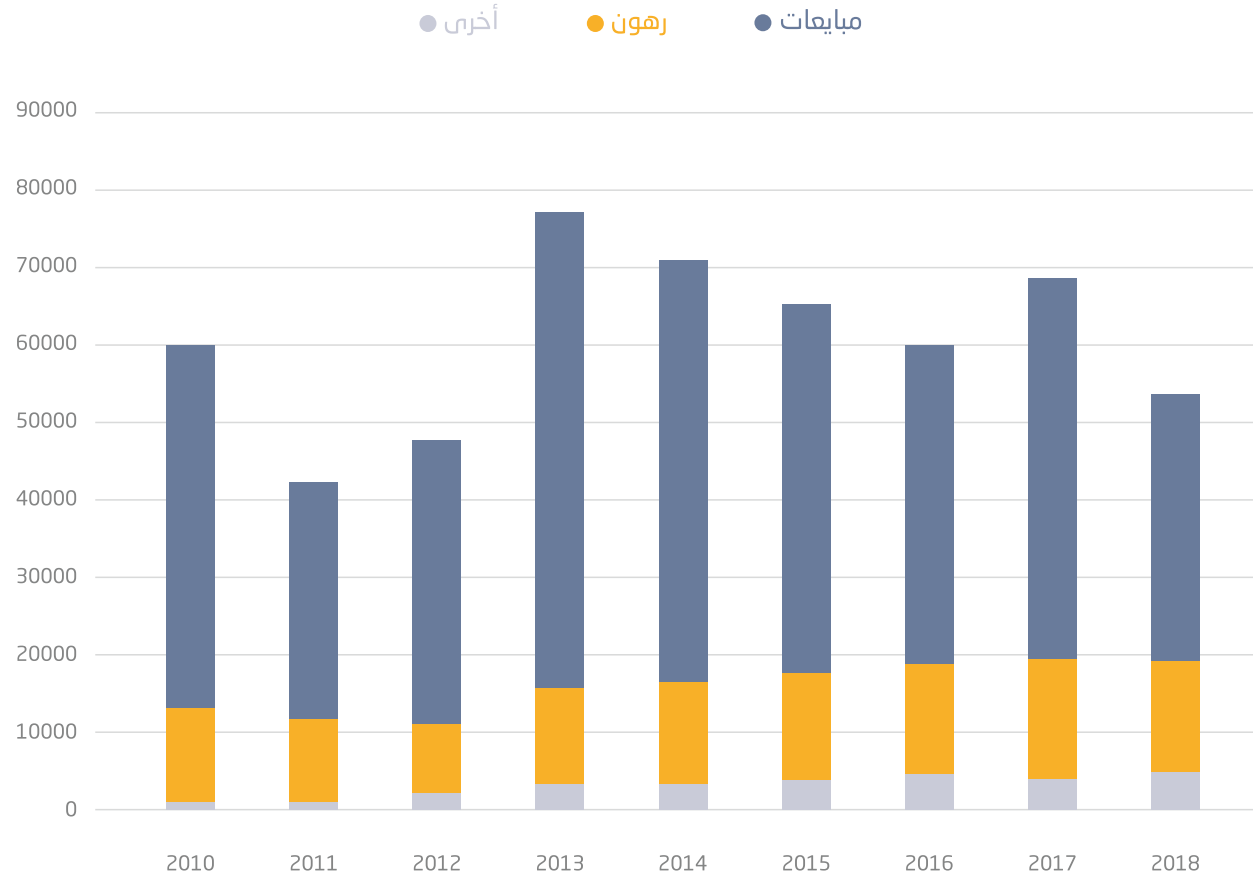
وبلغت قيمة الاستثمارات العقارية 80 مليار درهم في 2018، وتخطت عدد الاستثمارات 41,000 استثمار عقاري قام به ما يزيد عن 31000 مستثمر عقاري من مختلف دول العالم، ومثل المستثمرين الجدد منهم النسبة الأكبر من المستثمرين، كما شهد عام 2018 تزايداً ملحوظاً في قيمة استثمارات الشركات مقارنة باستثمارات الأفراد وبلغ متوسط قيمة استثمار الشركات 7 مليون درهم تقريباً للاستثمار الواحد مقارنة بمتوسط قيمة استثمار بلغت 1.2 مليون درهم تقريباً للاستثمار الواحد بالنسبة للأفراد.



عدد وقيمة التصرفات العقارية وفقاً لنوع الإجراء

يوضح الشكل (2.2) النمو المستمر لعدد المبيعات مقارنة بمبيعات 34,000 مبيعة تقريباً في 2018، مقارنة بمبيعات 14,000 إجراء رهن تقريباً.

شكل 2.2 عدد التصرفات العقارية وفقاً لنوع الإجراء



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

تحليل نشاط السوق العقاري في إمارة دبي

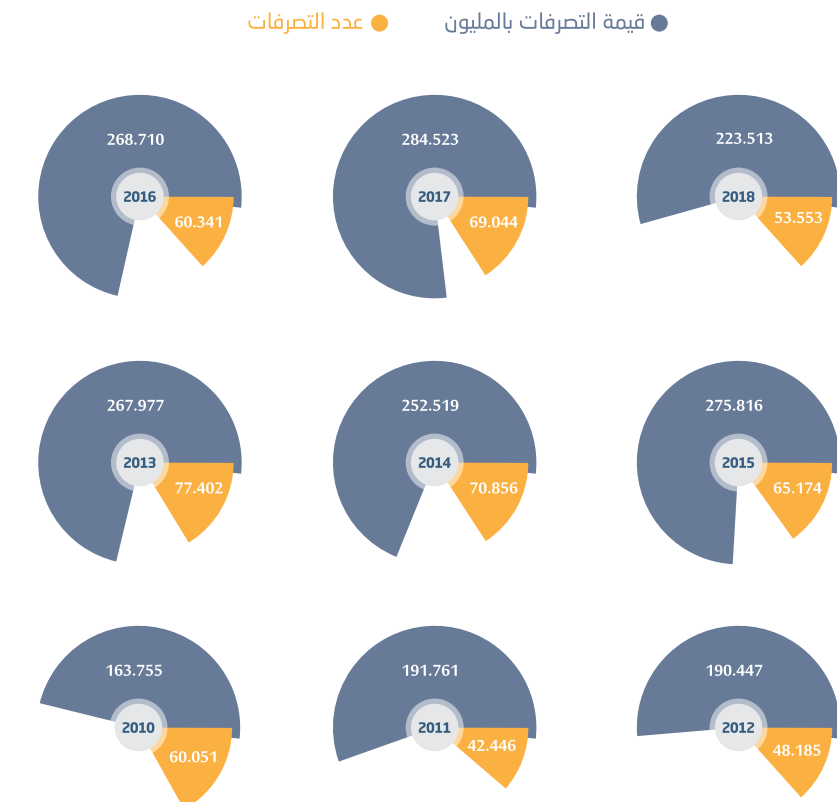
تمثل التصرفات العقارية التي يجريها المتعاملون في القطاع العقاري في إمارة دبي وفي كافة الدول، أحد المؤشرات المهمة التي يمكن استخدامها للاستدلال على حيوية ونشاط القطاع العقاري، وذلك عن طريق ربط تلك المؤشرات بالمؤشرات الكلية لنمو القطاع وأعداد المتعاملين.

التصرفات العقارية

عدد وقيمة التصرفات العقارية

بلغت قيمة التصرفات العقارية 223 مليار درهم في 2018، وبلغ عدد التصرفات العقارية 53,000 تصرف تقريباً في 2018، كما يوضح الشكل (2.1). وتشير نتائج أداء القطاع الكلية إلى أنه على الرغم من تراجع كل من قيمة وعدد التصرفات العقارية، إلا أن هذا التراجع لا يرجع إلى ضعف أداء القطاع العقاري الذي حقق نمواً ملحوظاً خلال العام 2018، وبلغ 7% في قطاع الخدمات العقارية، مقارنة بنسبة نمو بلغت 4.4% في 2017. وحقق قطاع التشييد أيضاً معدل نمو إيجابياً بلغ 4.5% في عام 2018، مقارنة بنسبة نمو قدرها 2.7% في 2017، كما تم الإشارة إليه في الشكل (1.4).

شكل 2.1 عدد وقيمة التصرفات العقارية



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

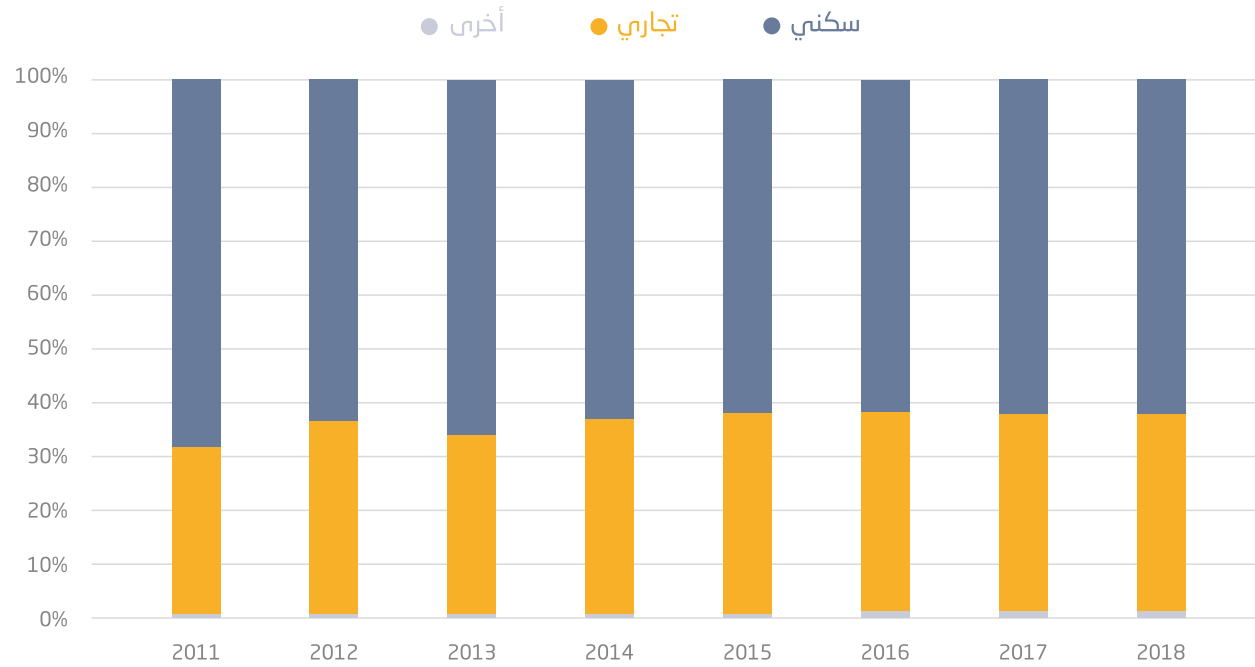


عدد وقيمة التصرفات العقارية وفق استخدام العقار

أما من حيث توزيع قيمة التصرفات العقارية وفق استخدام العقار؛ مثلت العقارات التجارية النسبة الأكبر من حيث قيمة التصرفات العقارية، على الرغم من أن النسبة الأكبر من عدد التصرفات كانت للعقارات السكنية وهو ما يوضح الفرق في قيمة كل من العقارات التجارية والعقارات السكنية في إمارة دبي. ومثلت التصرفات العقارية على العقارات التجارية 68% تقريباً من إجمالي قيمة التصرفات العقارية في 2018، بينما مثلت التصرفات العقارية على العقارات السكنية 11% من قيمة التصرفات العقارية في 2018، ومثلت التصرفات العقارية على عقارات أخرى 21% من إجمالي قيمة التصرفات العقارية.

مثلت التصرفات العقارية على عقارات سكنية النسبة الأكبر من حيث عدد التصرفات، وبلغت نسبة التصرفات للعقارات السكنية 61% من إجمالي عدد التصرفات العقارية خلال عام 2018. ولم تتغير تلك النسبة عن العام السابق الذي بلغت نسبة التصرفات العقارية على عقارات سكنية فيه 61% أيضاً من إجمالي عدد التصرفات العقارية، في حين مثلت التصرفات العقارية على عقارات تجارية 37% من إجمالي عدد التصرفات العقارية في 2018، بينما استحوذت التصرفات العقارية الأخرى على نسبة ضئيلة لم تتعدى 3% من إجمالي عدد التصرفات العقارية في 2018 كما يوضح الشكل (2.4).

شكل 2.4 توزيع عدد التصرفات العقارية وفقاً لاستخدام العقار

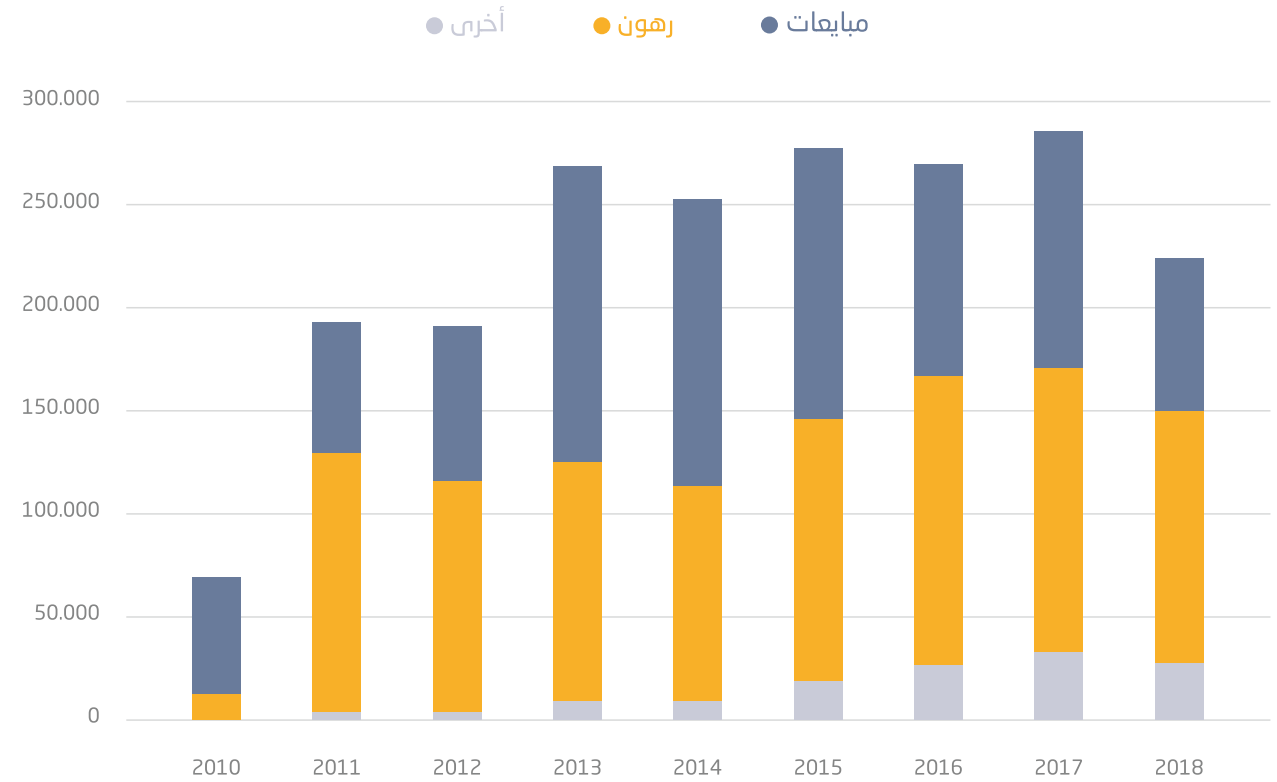


المصدر: دائرة الأراضي والأموال

وبلغت قيمة المبيعات 74 مليار درهم في 2018، مقارنة بقيمة مبيعات بلغت 114 مليار درهم في 2017، في حين بلغت قيمة الرهون 120 مليار درهم في 2018، مقارنة برهونات وصلت قيمتها إلى 137 مليار درهم في 2017.

ومن الملاحظ أن قيمة الرهون لا تزال أكبر من قيمة المبيعات العقارية، على الرغم من أن عدد

شكل 2.3 قيمة التصرفات العقارية وفقاً لنوع الإجراء



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

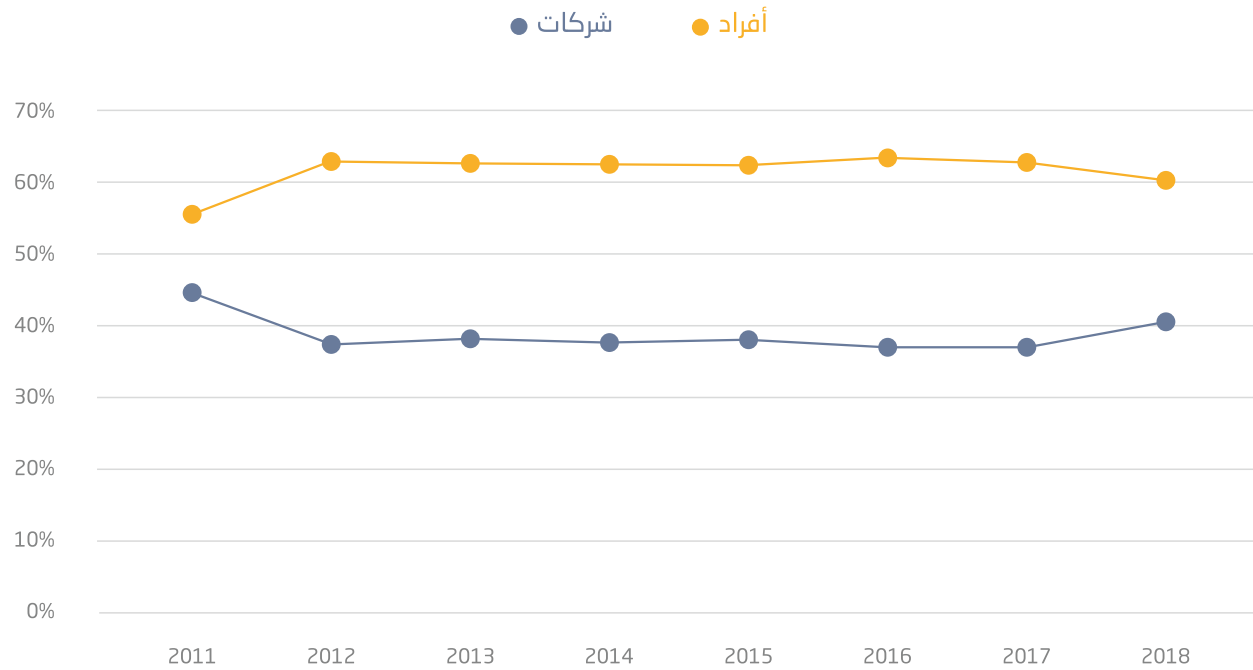
عدد وقيمة التصرفات العقارية وفقا لفئة المتعامل

ويوضح الشكل أيضًا النمو المتزايد لنسبة المتعاملين من الأشخاص الاعتبارية، مقارنة بالأشخاص الطبيعية، حيث انخفضت نسبة المتعاملين من الأفراد من 62.8% في 2017 إلى 59.8% في 2018، في حين ارتفعت نسبة المتعاملين من الشركات من 37.2% في 2017 إلى 40.2% في 2018. وتعتبر هذه الزيادة في نسبة المتعاملين من الأشخاص الاعتبارية على قدرة القطاع العقاري على توفير خيارات استثمارية تمثل عنصر جذب للمستثمرين من الشركات، وتسهم بشكل فعال في ضخ استثمارات عقارية ضخمة إلى القطاع العقاري.

ينقسم المتعاملون في القطاع العقاري في إمارة دبي إلى فئتين رئيسيتين، وهما فئة الأشخاص الطبيعية (الأفراد)، وفئة الأشخاص الاعتبارية (الشركات)، ويوضح الشكل (2.6) توزيع التصرفات العقارية في إمارة دبي وفقا لفئة المتعامل.

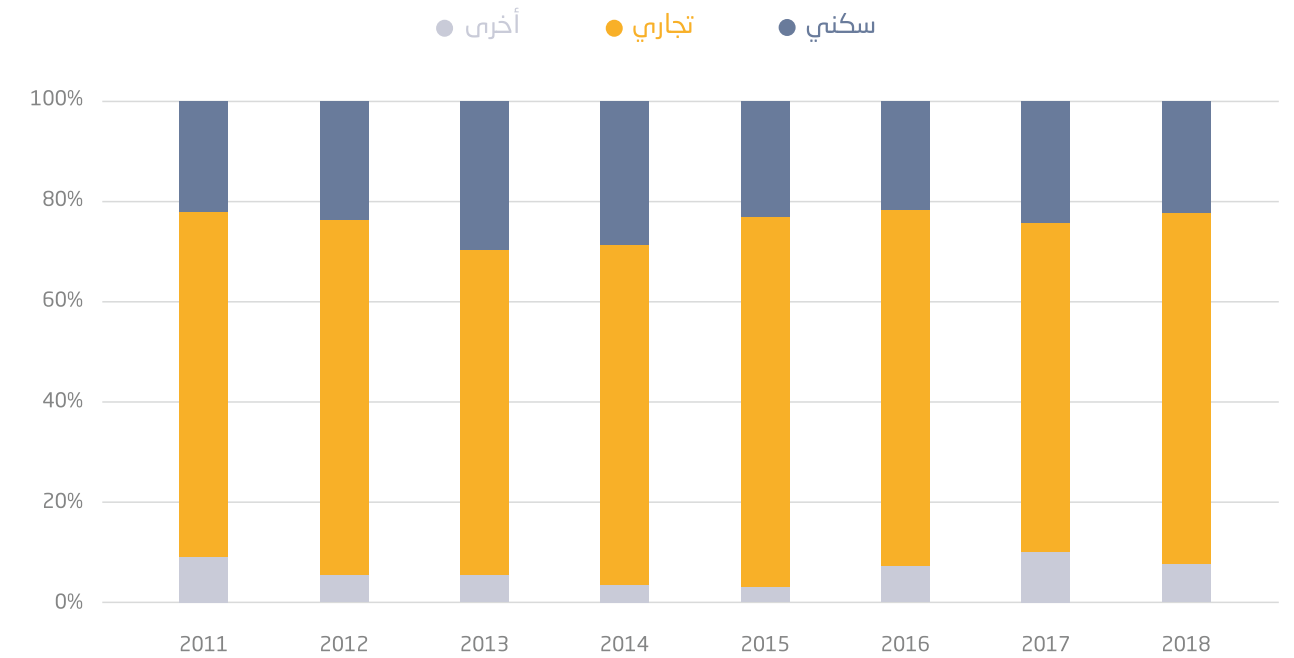
ويوضح الشكل أن النسبة الأكبر من المتعاملين في القطاع العقاري منذ عام 2011 هم من فئة الأفراد، ويمثل الأشخاص 60% تقريبًا من إجمالي عدد المتعاملين في القطاع العقاري في إمارة دبي، بينما تمثل الشركات 40% تقريبًا من المتعاملين في القطاع العقاري خلال عام 2018.

شكل 2.6 توزيع قيمة التصرفات العقارية وفق استخدام العقار



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

شكل 2.5 توزيع قيمة التصرفات العقارية وفق استخدام العقار



المصدر: دائرة الأراضي والأموال



عدد وقيمة التصرفات العقارية وفق حالة العقار (منتهي/ قيد الإنجاز)

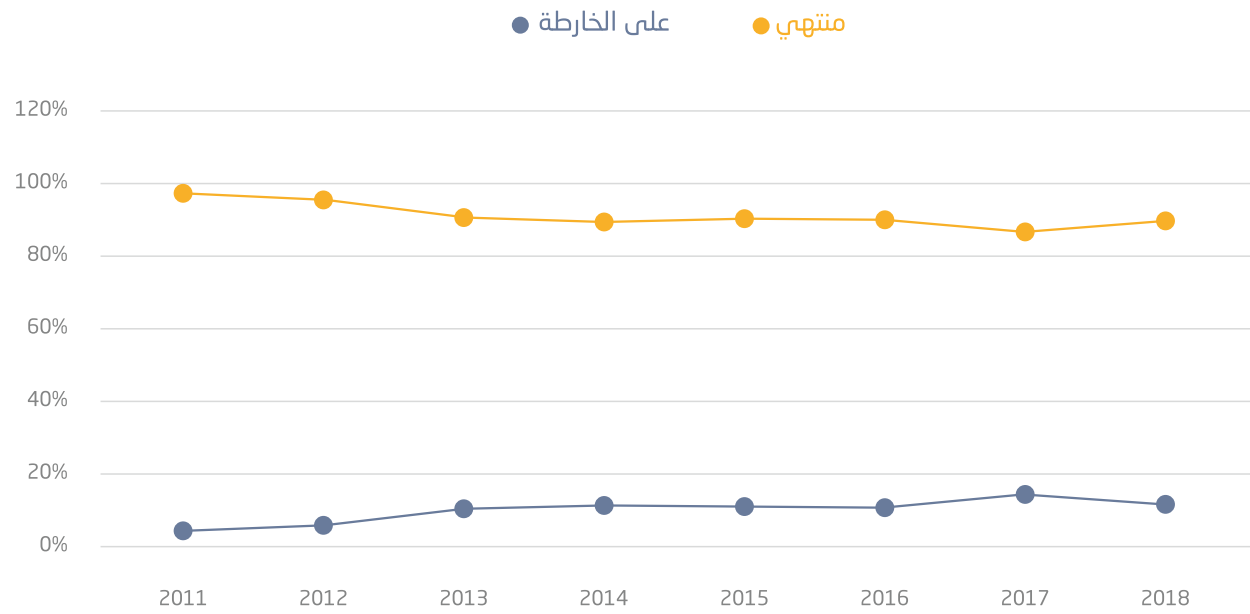
يوضح الشكل (2.7) توزيع عدد التصرفات العقارية وفق حالة العقار في تاريخ إنجاز الإجراء، كما يُظهر الشكل الاتجاه التصاعدي للتصرفات على العقارات قيد الإنجاز، مقارنة بالتصرفات العقارية على العقارات الجاهزة خلال نفس العام إلى 66% مقارنة بنسبة 62% في 2017.

يوضح الشكل (2.7) توزيع عدد التصرفات العقارية وفق حالة العقار في تاريخ إنجاز الإجراء، كما يُظهر الشكل الاتجاه التصاعدي للتصرفات على العقارات قيد الإنجاز، مقارنة بالتصرفات العقارية على العقارات الجاهزة حتى عام 2017، وبلغت نسبة التصرفات العقارية على العقارات قيد الإنجاز 38%

وهو ما يمكن أن يكون إحدى نتائج تراجع أسعار العقارات قيد الإنجاز، وسياسة السكن الملائم الذي ينتجه معظم المطورين العقاريين. وتراوحت نسبة قيمة التصرفات العقارية على العقارات الجاهزة بين 87% إلى 97% خلال الفترة من 2011 وحتى 2018، بينما تراوحت نسبة قيمة التصرفات العقارية على العقارات قيد الإنجاز خلال نفس الفترة بين 3% في 2011 و 14%.

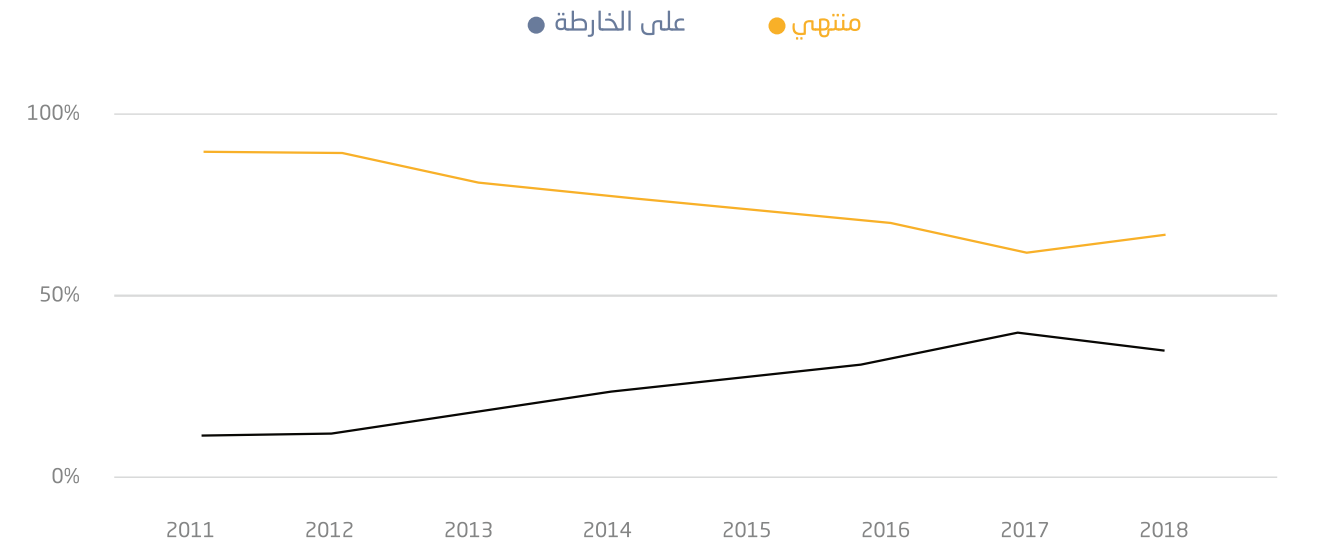
أما من حيث قيمة التصرفات العقارية، يوضح الشكل (2.8) توزيع قيمة التصرفات العقارية وفق حالة العقار في تاريخ إنجاز الإجراء. ويظهر الشكل استقرار نسبة قيمة التصرفات العقارية على العقارات قيد الإنجاز، مقارنة بالتصرفات العقارية على العقارات على الخارطة خلال الفترة من 2011 وحتى 2018، رغم الزيادة المستمرة في عدد التصرفات العقارية على العقارات قيد الإنجاز،

شكل 2.8 توزيع قيمة التصرفات العقارية وفقا لحالة العقار في تاريخ انجاز المعاملة



المصدر: دائرة الأراضي والأملاك

شكل 2.7 توزيع عدد التصرفات العقارية وفق حالة العقار في تاريخ انجاز المعاملة



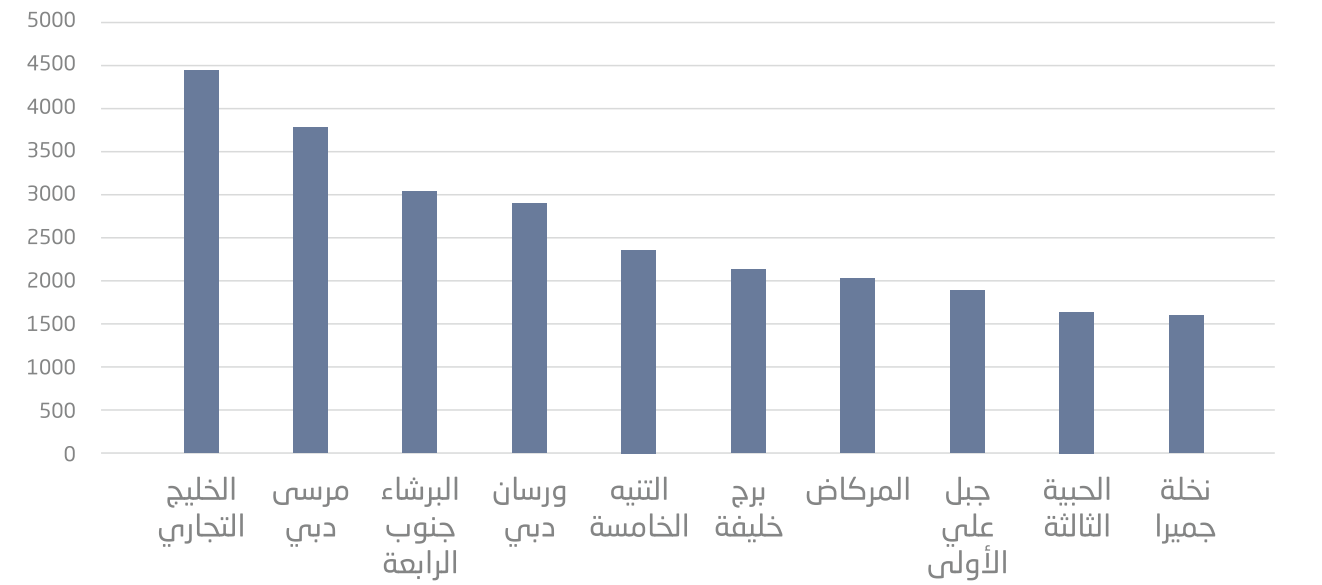
المصدر: دائرة الأراضي والأملاك



عدد وقيمة التصرفات العقارية وفقا للمنطقة

يوضح الشكل (2.9) أعلى 10 مناطق في إمارة دبي من حيث عدد التصرفات العقارية. وتحتل منطقة الخليج التجاري المرتبة الأولى كأعلى المناطق في إمارة دبي من حيث عدد التصرفات العقارية بعدد تصرفات زادت على 4000 تصرف عقاري، تليها مناطق مرسى دبي والبرشاء جنوب الرابعة وورسان والثبة الخامسة وبرج خليفة والمركز وجبل علي والحبيبة الثالثة، وفي المركز العاشر نخلة جميرا.

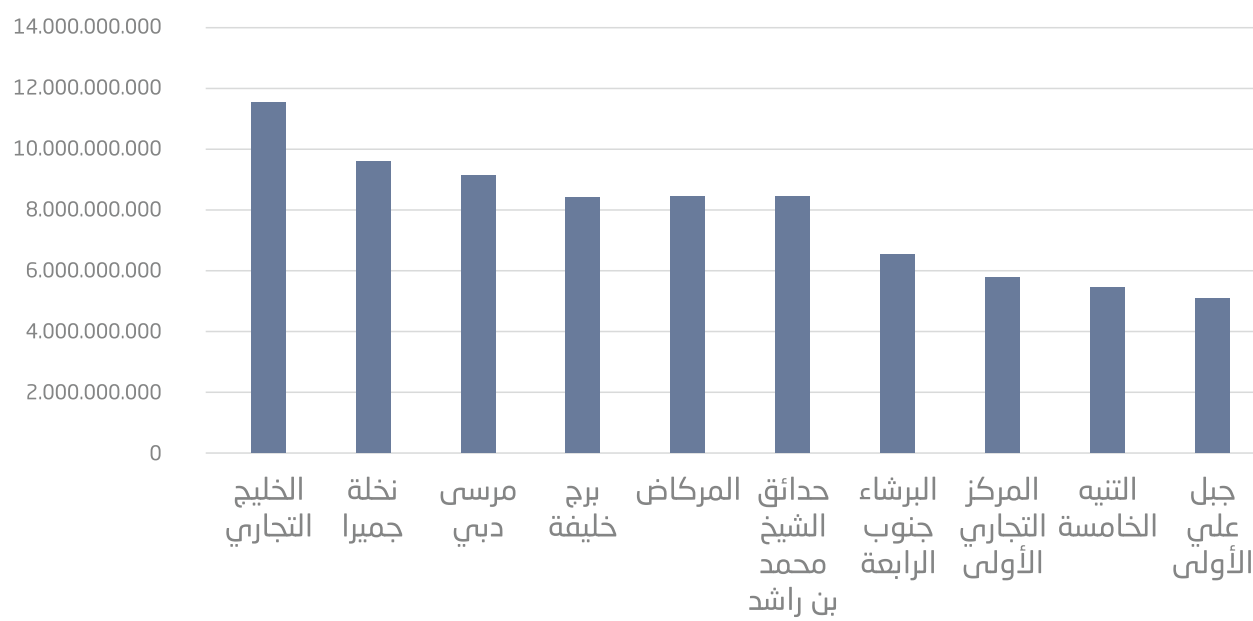
شكل 2.9 أعلى 10 مناطق من حيث عدد التصرفات العقارية



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

أما من حيث قيمة التصرفات العقارية، فيوضح الشكل (2.10) أعلى 10 مناطق في إمارة دبي من حيث قيمة التصرفات العقارية. ويظهر الشكل ذاته أن منطقة الخليج التجاري حافظت على المركز الأول من حيث قيمة التصرفات العقارية أيضًا بعد أن تخطت 11 مليار درهم، واحتلت نخلة جميرا

شكل 2.10 أعلى 10 مناطق من حيث قيمة التصرفات العقارية



المصدر: دائرة الأراضي والأموال



الاستثمارات العقارية من حيث العدد والقيمة

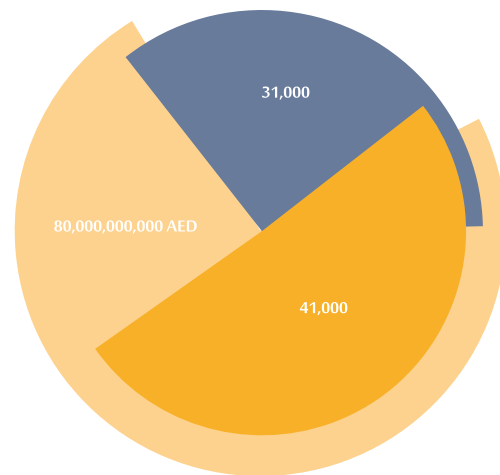
هي إجمالي الاستثمار الأجنبي المباشر في الإمارة خلال 2017 بأكمله، و21.8 مليار درهم خلال أول تسعة أشهر من العام الماضي، بنمو 29% بحسب بيانات تقرير مرصد دبي للاستثمار الأجنبي المباشر. وخلال العامين 2019 و2020، من المتوقع أن تشهد الاستثمارات العقارية نموًا ملحوظًا مع اقتراب موعد "إكسبو 2020 دبي" الذي يتوقع له أن يجذب المزيد من الاستثمارات إلى القطاع العقاري، وأن يضيف شريحة جديدة من المستثمرين العقاريين إلى القطاع.

بلغت قيمة الاستثمارات العقارية 80 مليار درهم في 2018، في حين زاد عدد الاستثمارات العقارية على 41,000 استثمار عقاري قام به أكثر من 31,000 مستثمر عقاري من مختلف دول العالم، كما يوضح الشكل (2.12).

وقد شهدت إمارة دبي تحسنا ملحوظا في قيمة الاستثمارات الأجنبية المباشرة المتدفقة إلى الإمارة. ووفقا لبيانات مؤسسة دبي لتنمية الاستثمار، فقد بلغت قيمة الاستثمارات الأجنبية المباشرة 28.2 مليار درهم خلال الأشهر التسعة الأولى من 2018، مقارنة مع 27.3 مليار درهم

شكل 2.12 الاستثمارات العقارية خلال عام 2018

● عدد الاستثمارات ● عدد المستثمرين ● قيمة الاستثمارات (بالمليون درهم)



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

الاستثمارات العقارية

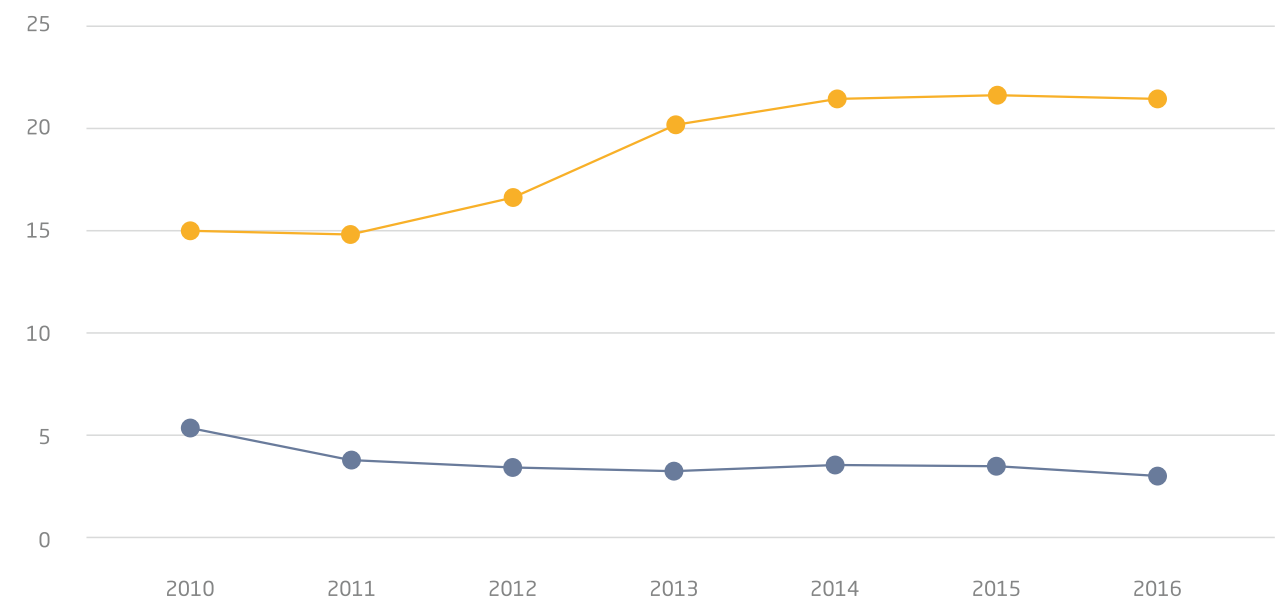
يمثل الاستثمار ركيزة النمو في اقتصاد أي دولة على مستوى العالم، حيث تعبر الاستثمارات عن قدرة الاقتصاد على توليد الدخل وتوليد الإنتاج بالإضافة إلى قدرة الاقتصاد على توليد الربح، ودعم كافة المؤشرات الاقتصادية للدولة. وتتطلع كافة دول العالم إلى توفير بيئة استثمارية جاذبة، والمحافظة على الاستثمارات القائمة. وتمثل الاستثمارات بالنسبة إلى القطاع العقاري أهمية بالغة شأنه شأن كافة القطاعات الاقتصادية الأخرى. وتعمل دائرة الأراضي والأموال في دبي بصفة مستمرة على اتخاذ ما يلزم من إجراءات وما يلزم من قوانين لتنظيم السوق العقاري، وتحسين

البيئة الاستثمارية في القطاع.

وتشير بيانات مركز دبي للإحصاء إلى تزايد نسبة مساهمة القطاع العقاري في حصة الاستثمار الأجنبي المباشر خلال الأعوام السابقة. ووفقا لآخر البيانات المنشورة عن نصيب القطاع العقاري من الاستثمار الأجنبي المباشر في إمارة دبي، فقد بلغت نسبة مساهمة الأنشطة العقارية في الاستثمار الأجنبي المباشر 22% في 2016، وبلغت نسبة مساهمة قطاع التشييد 3% خلال نفس العام كما يوضح الشكل (2.11).

شكل 2.11 نسبة مساهمة قطاعي التشييد والخدمات العقارية في الاستثمار الأجنبي المباشر (2010-2016)

● قطاع الخدمات العقارية ● قطاع التشييد



المصدر: مركز دبي للإحصاء

المستثمرين الجدد والنشطين

المستثمرين الجدد والنشطين وقيمة استثماراتهم في القطاع العقاري في إمارة دبي.

ويوضح الشكل ذاته أن المستثمرين الجدد يمثلون 66% من إجمالي عدد المستثمرين في 2018، في حين يمثل المستثمرون النشطون 34% من إجمالي عدد المستثمرين. أما من حيث قيمة الاستثمارات، يمثل المستثمرون الجدد 57% من إجمالي قيمة الاستثمارات في 2018، بينما يمثل المستثمرون النشطون 43% من إجمالي قيمة الاستثمارات.

يعتبر القطاع العقاري في إمارة دبي أحد القطاعات الرئيسية الجاذبة للمستثمرين الجدد لما يوفره من فرص استثمارية متجددة ومتنوعة يري فيها المستثمر العقاري حول العالم فرصة لدعم استثماراته وبدء استثمارات جديدة في مدينة دبي. وإضافة إلى ذلك، يقوم المستثمرون النشطون بزيادة قيمة استثماراتهم مقارنة بالمستثمرين الجدد، نظرًا لمعدلات العائد القياسية التي يوفرها سوق دبي العقاري. ويوضح الشكل (2.13) عدد

توزيع الاستثمارات وفقاً لفئة المستثمر

2018، مقارنة بـ 28% في 2017، ما يعد مؤشرًا على أن قيمة استثمارات الشركات غالبًا ما تكون أكبر من قيمة استثمارات الأفراد، وهو ما يؤكدته الشكل (2.16) الذي يوضح متوسط قيمة استثمارات الأفراد، مقارنة بمتوسط قيمة استثمارات الشركات. ويوضح الشكل أن قيمة متوسط استثمارات الشركات أكبر من متوسط قيمة استثمارات الأفراد، حيث بلغ 7 ملايين درهم للاستثمار الواحد تقريبًا في 2018، مقارنة بمتوسط قيمة استثمارات الأفراد الذي بلغ مليون درهم تقريبًا خلال نفس العام.

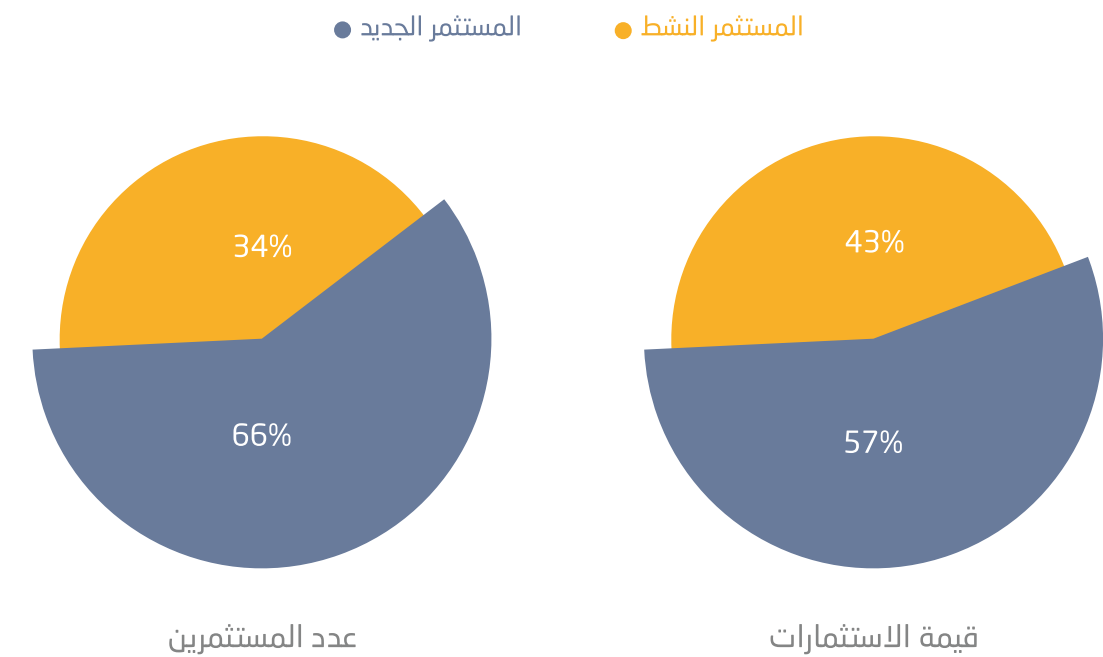
وبالمزيد من التحليل لاستثمارات الأفراد والشركات، يوضح الشكل (2.17) أن النسبة الأكبر من قيمة استثمارات الشركات كانت في العقارات التجارية، في حين أن استثمارات الأفراد تنوعت بين العقارات التجارية والسكنية بنفس النسبة تقريبًا. وبلغت نسبة قيمة استثمارات الشركات في العقارات التجارية 61%، مقارنة بنسبة 15% استثمارات في العقارات السكنية، في حين بلغت نسبة استثمارات الأفراد على العقارات السكنية 47%، مقارنة بنسبة 48% على العقارات التجارية خلال العام 2018.

ينقسم المستثمر العقاري في إمارة دبي إلى فئتين رئيسيتين، وهما: المستثمرون من الأفراد والمستثمرون من الشركات والمؤسسات. وتختلف طبيعة الاستثمار العقاري باختلاف فئة المستثمر، إذ تختلف خصائص كل واحد منهما وحجم وقيمة استثماراتهم في القطاع العقاري في الإمارة.

ويوضح الشكل (2.14) توزيع عدد الاستثمارات العقارية وفق فئة المستثمر. ويتضح من الشكل أن نسبة استثمارات المستثمرين من الأفراد تفوق نسبة استثمارات المستثمرين من الشركات خلال الأعوام من 2012 وحتى 2018. وعلى الرغم من ذلك، نجد أن نسبة استثمارات الشركات قد تصاعدت في 2018 مقارنة بعام 2017، حيث بلغت 9% من إجمالي عدد الاستثمارات العقارية في 2018، مقارنة بما نسبته 7% في 2017.

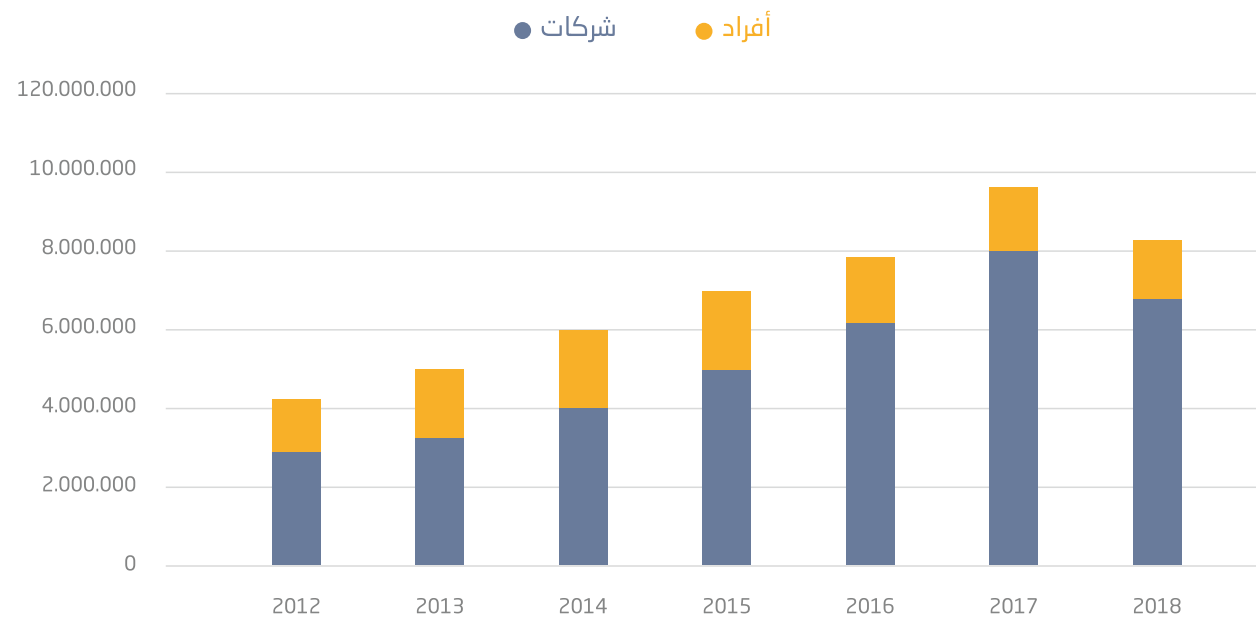
أما من حيث قيمة الاستثمارات، يوضح الشكل (2.15) توزيع قيمة الاستثمارات بين المستثمرين الأفراد والمستثمرين من الشركات. ويتبين من الشكل أن نسبة قيمة استثمارات الشركات من إجمالي قيمة الاستثمارات جاءت أعلى من نظيرتها من حيث عدد الاستثمارات، حيث بلغت 31% في

شكل 2.13 نسبة المستثمرين الجدد والمستثمرين النشطين من إجمالي عدد المستثمرين وقيمة الاستثمارات في 2018



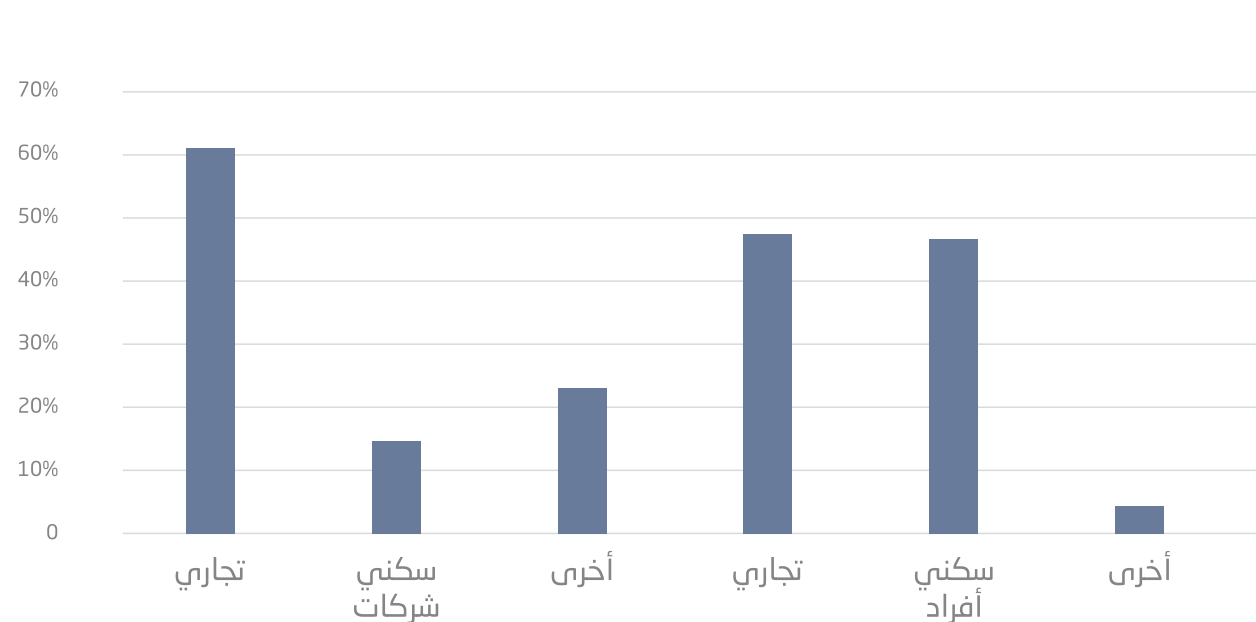
المصدر: دائرة الأراضي والأموال

شكل 2.16 مقارنة متوسط قيمة استثمارات الأفراد والشركات



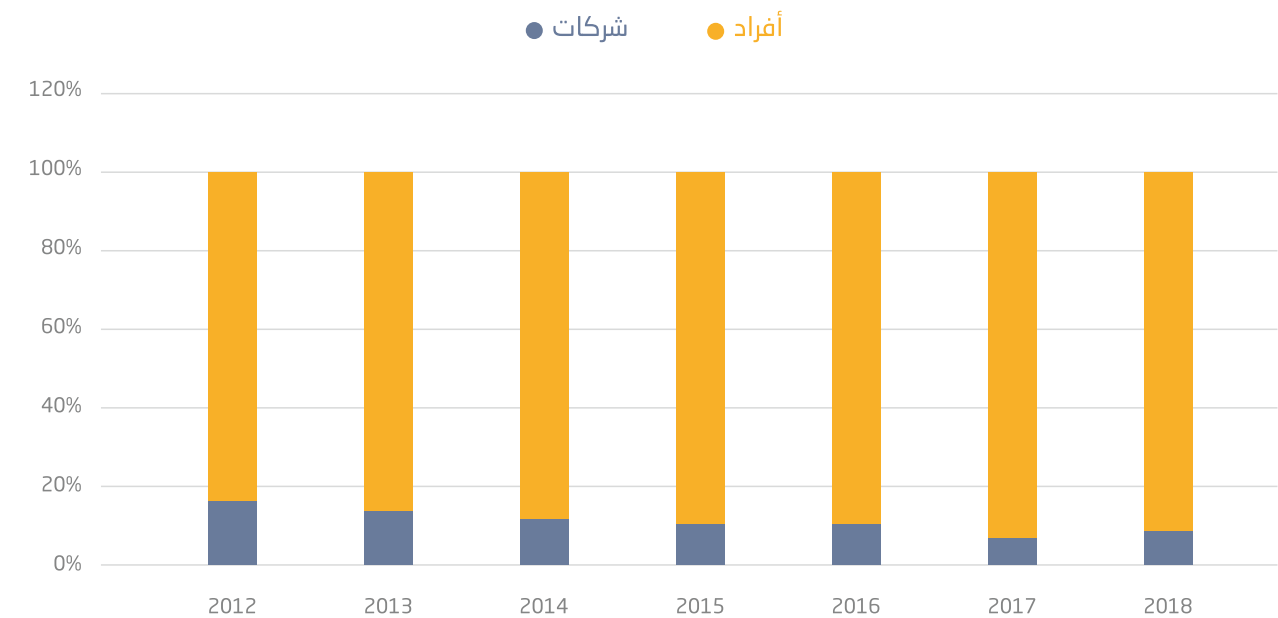
المصدر: دائرة الأراضي والأموال

شكل 2.17 توزيع قيمة استثمارات الافراد والشركات وفقا لاستخدام العقار في 2018



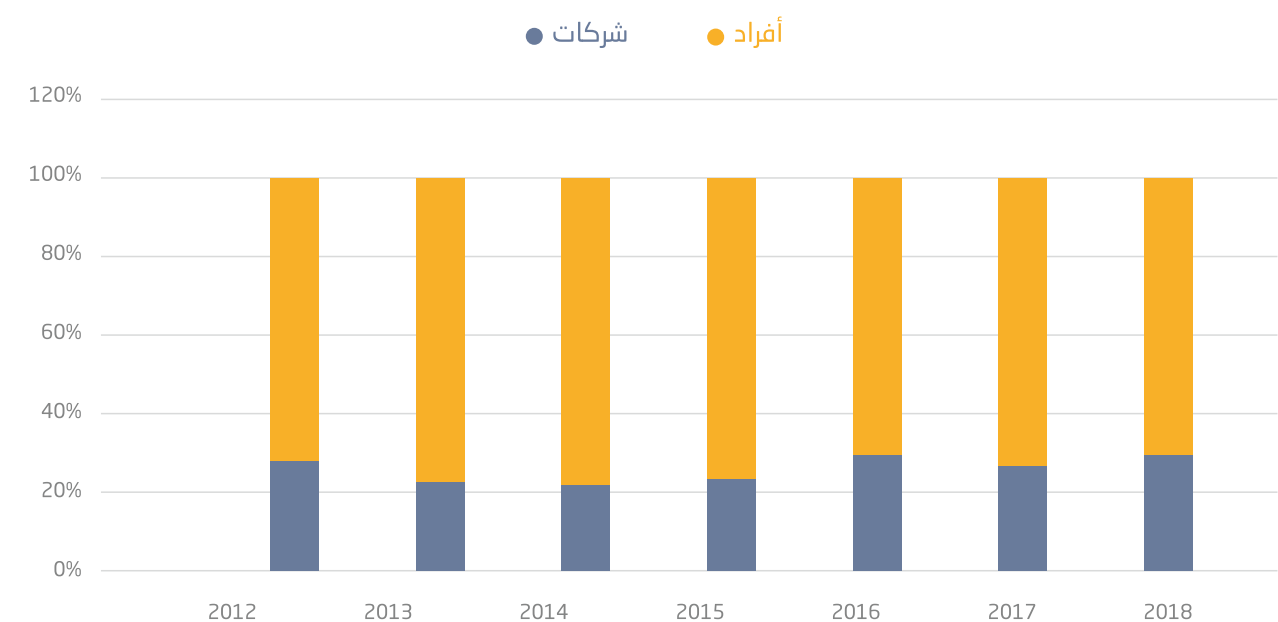
المصدر: دائرة الأراضي والأموال

شكل 2.14 توزيع عدد الاستثمارات وفقاً لفئة المستثمر



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

شكل 2.15 توزيع قيمة الاستثمارات وفقاً لفئة المستثمر



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

توزيع الاستثمارات وفق نوع التملك

العقارية في 2018 بعد أن بلغت 85%، في حين وصلت نسبة الاستثمارات في مناطق التملك غير الحر إلى 15% من قيمة الاستثمارات في 2018.

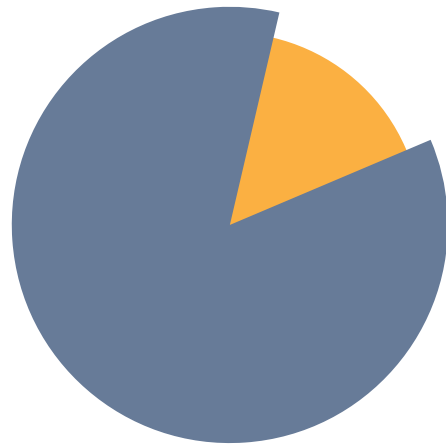
أما من حيث قيمة الاستثمارات العقارية، فقد استحوذت الاستثمارات في مناطق التملك الحر أيضًا على النسبة الأعلى من حيث قيمة الاستثمارات

في 2018، بينما مثلت الاستثمارات في مناطق التملك غير الحر 6% من إجمالي عدد الاستثمارات العقارية في 2018.

يوضح الشكل (2.18) توزيع عدد الاستثمارات العقارية بين مناطق التملك الح ومناطق التملك غير الحر، حيث مثلت الاستثمارات في مناطق التملك الحر 94% من إجمالي عدد الاستثمارات العقارية

شكل 2.19 توزيع قيمة الاستثمارات العقارية وفقاً لنوع التملك في 2018

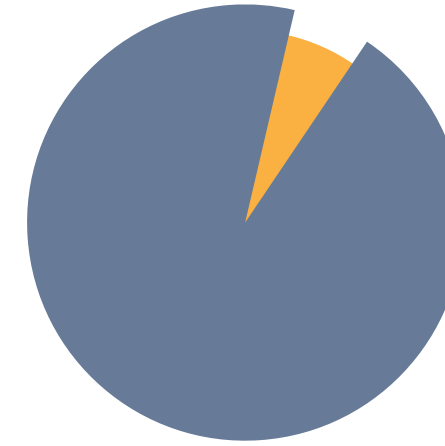
تملك حر ● غير التملك الحر ●



المصدر: دائرة الأراضي والأملاك

شكل 2.18 توزيع عدد الاستثمارات العقارية وفقاً لنوع التملك في 2018

تملك حر ● غير التملك الحر ●



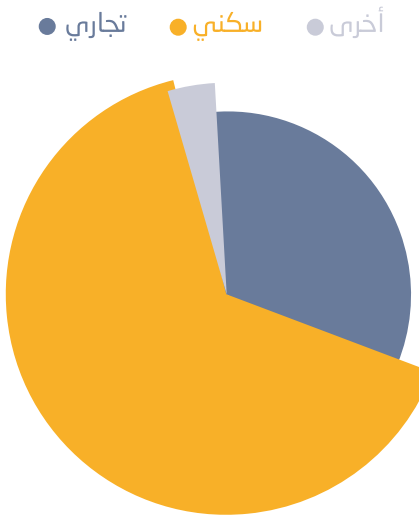
المصدر: دائرة الأراضي والأملاك



توزيع الاستثمارات وفق استخدام العقار

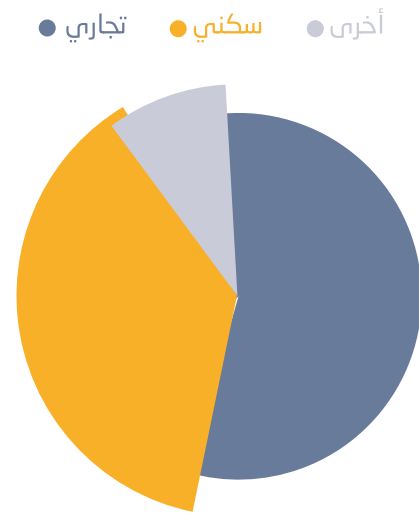
مثلت الاستثمارات في العقارات السكنية 65% من إجمالي عدد الاستثمارات العقارية في 2018، بينما مثلت الاستثمارات في العقارات التجارية 32%، وبلغت نسبة الاستثمارات في العقارات الأخرى 3% فقط كما يوضح الشكل (2.20). أما من حيث قيمة الاستثمارات، فقد استحوذت الاستثمارات في العقارات التجارية على النسبة الأكبر من قيمة الاستثمارات العقارية في 2018 وبلغت 52%، في حين مثلت الاستثمارات في العقارات السكنية 38%، وكانت حصة الاستثمارات في العقارات الأخرى 10%، كما هو موضح في الشكل (2.21).

شكل 2.20 توزيع عدد الاستثمارات العقارية وفقاً لاستخدام العقار في 2018



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

شكل 2.21 توزيع قيمة الاستثمارات العقارية وفقاً لاستخدام العقار في 2018

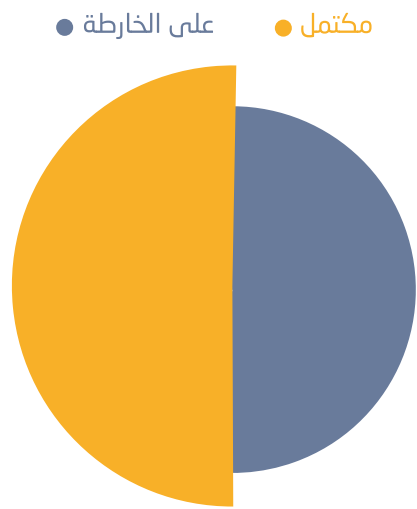


المصدر: دائرة الأراضي والأموال

توزيع الاستثمارات وفقاً لحالة العقار (استثمارات الأفراد فقط)

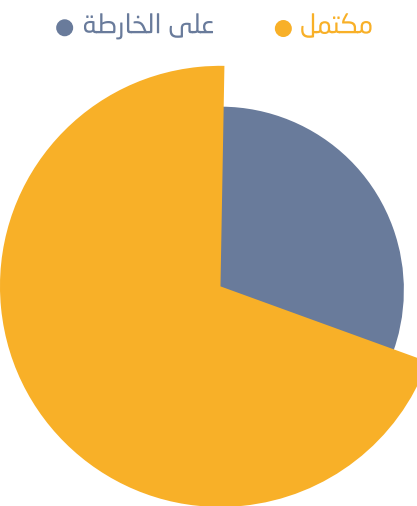
يوضح الشكل (2.22) توزيع عدد الاستثمارات العقارية وفق حالة العقار، ويوضح الشكل أن 50% تقريباً من عدد الاستثمارات كانت للعقارات المكتملة، مقابل 50% للعقارات قيد الإنشاء (على الخارطة). أما من حيث قيمة الاستثمارات، يوضح الشكل (2.23) وجود اختلاف كبير في نسبة الاستثمارات

شكل 2.22 توزيع عدد الاستثمارات العقارية وفقاً لحالة العقار في 2018



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

شكل 2.23 توزيع قيمة الاستثمارات العقارية وفقاً لحالة العقار في 2018



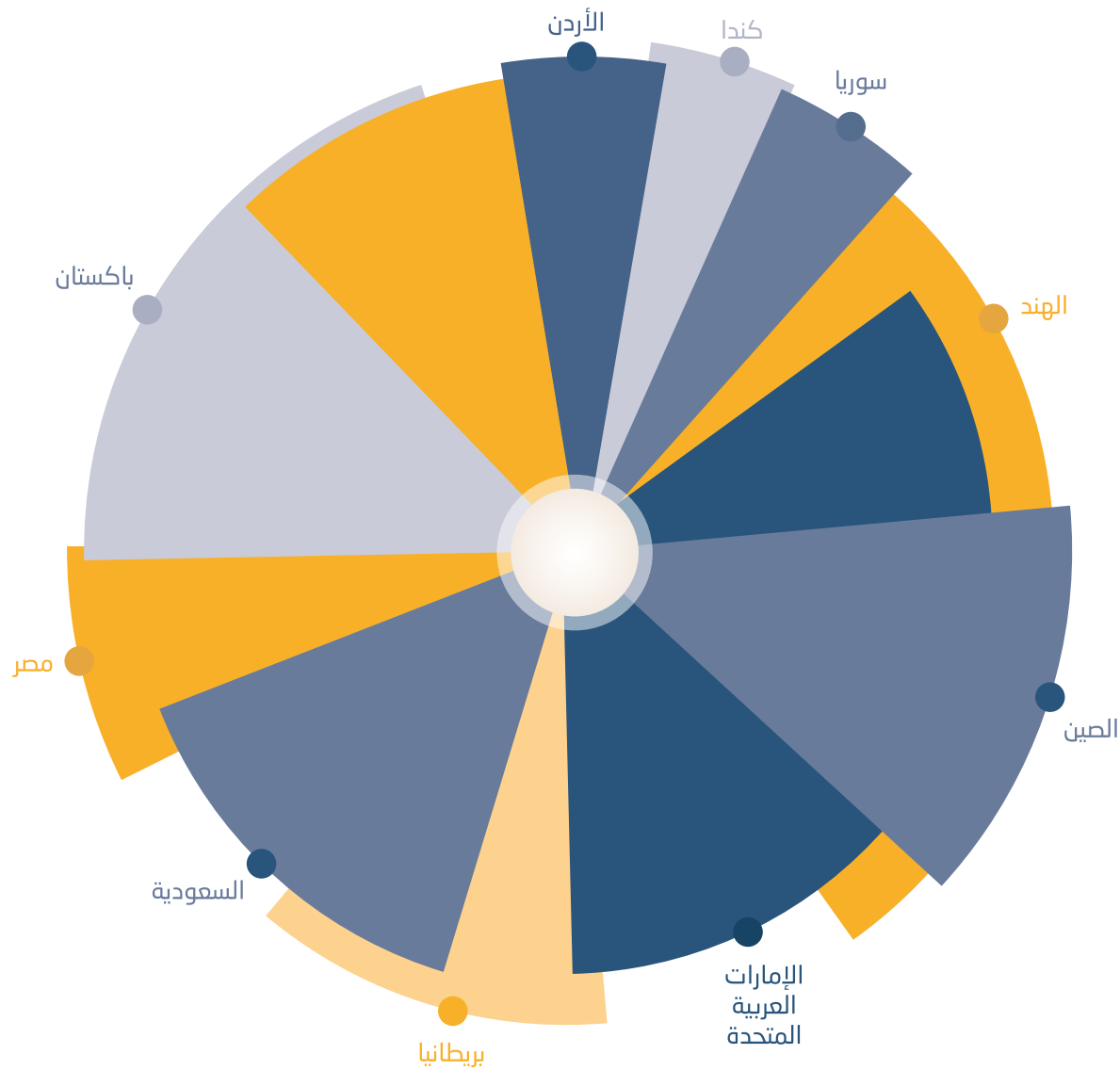
المصدر: دائرة الأراضي والأموال

توزيع استثمارات الأفراد وفق جنسية المستثمر

الاستثمارات العقارية التي تخطت 6,000 استثمار عقاري خلال عام 2018، يليهم المستثمرون من مواطني الإمارات العربية المتحدة، بعدد استثمارات تجاوز 5,000 استثمار عقاري خلال 2018.

يوضح الشكل (2.25) توزيع عدد الاستثمارات العقارية التي قام بها الأفراد وفق أعلى 10 جنسيات استثمرًا في القطاع العقاري في 2018، ويتبين من خلاله أن المستثمرين من جمهورية الهند قد استحوذوا على المرتبة الأولى من حيث عدد

شكل 2.25 أكثر 10 جنسيات من حيث عدد الاستثمارات في 2018



المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تغير عن استثمارات الأفراد فقط

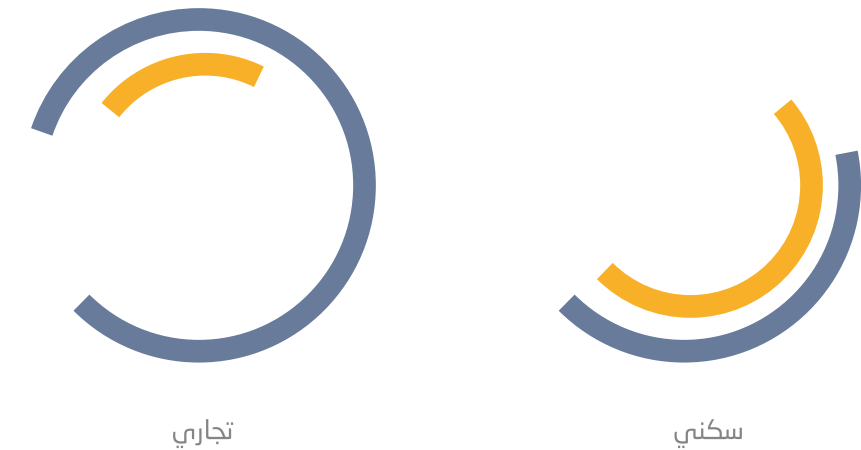
توزيع الاستثمارات العقارية وفق استخدام وحالة العقار

أوضح التحليل أنه غالباً ما يكون من الشركات والمؤسسات، يهدف إلى الاستثمار في العقارات الجاهزة، ليستفيد من معدلات العائد الإيجاري المرتفع. أما المستثمر في العقارات السكنية، وغالباً ما يكون من الأفراد، فيقوم بالاستثمار في العقارات قيد الإنشاء، نظراً لانخفاض قيمتها مقارنة بالعقارات التجارية والعقارات المكتملة.

وفق استخدام العقار وحالته عند الاستثمار، يوضح الشكل (2.24) أن النسبة الأكبر من قيمة الاستثمارات العقارية للعقارات التجارية كانت للعقارات المكتملة، في حين أن النسبة الأكبر من قيمة الاستثمارات في العقارات السكنية كانت للعقارات قيد الإنشاء، وهو ما يبرز الطبيعة الخاصة للاستثمارات السكنية والاستثمارات التجارية. ويمكن القول إن المستثمر في العقارات التجارية الذي

شكل 2.24 توزيع قيمة الاستثمارات العقارية وفقاً لاستخدام وحالة العقار في 2018

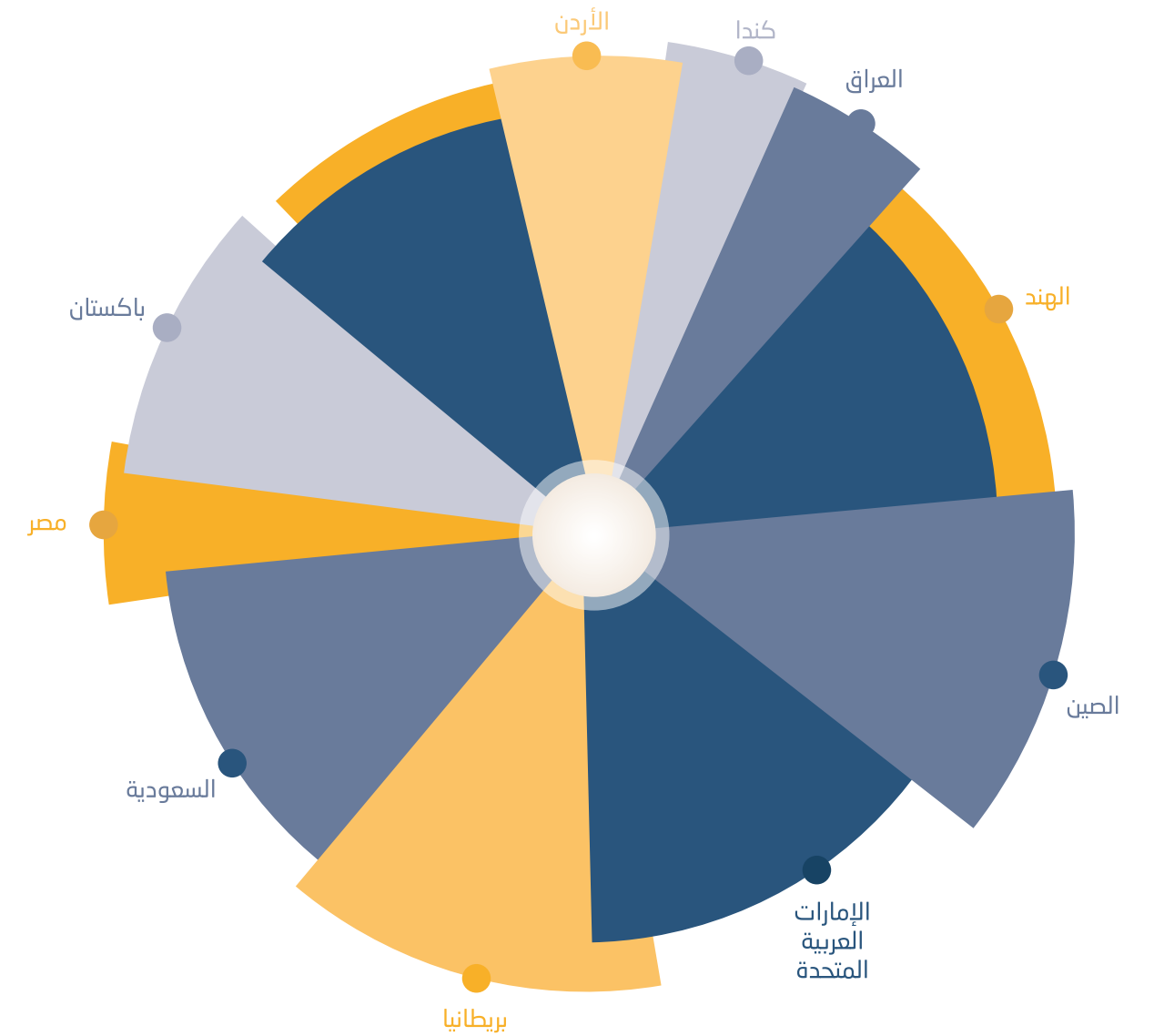
● على الخارطة ● مكتمل



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

ورغم أن المستثمرين من جمهورية الهند استحوذوا على المرتبة الأولى من حيث عدد الاستثمارات، فقد احتل مستثمرو الإمارات العربية المتحدة المركز الأول من حيث قيمة الاستثمارات بأكثر من 10 مليارات درهم. وجاء في المرتبة الثانية المستثمرون من جمهورية الهند بقيمة تجاوزت 8 مليارات درهم خلال 2018.

شكل 2.26 أكثر 10 جنسيات من حيث قيمة الاستثمارات في 2018



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

تحليل جانبي العرض والطلب

يمثل تحليل جانبي العرض والطلب في القطاع العقاري أحد أهم ملامح أداء القطاع العقاري في الإمارة، حيث يوضح الفرص الاستثمارية الحالية في القطاع العقاري، إضافة إلى العقارات الجديدة

التي ستدخل إلى السوق العقاري خلال الفترة المقبلة، وتحليل نشاط المستثمرين والمستأجرين في الطلب على منتجات القطاع العقاري.

تحليل جانب العرض

يهتم هذا الجزء بتحليل العرض الحالي والعرض المستقبلي في القطاع العقاري من حيث العقارات المنتهية التي مثلت إضافة للقطاع العقاري خلال

2018، والعقارات الجديدة التي بدأت خلال عام 2018، وستمثل إضافة للقطاع العقاري خلال السنوات القادمة.

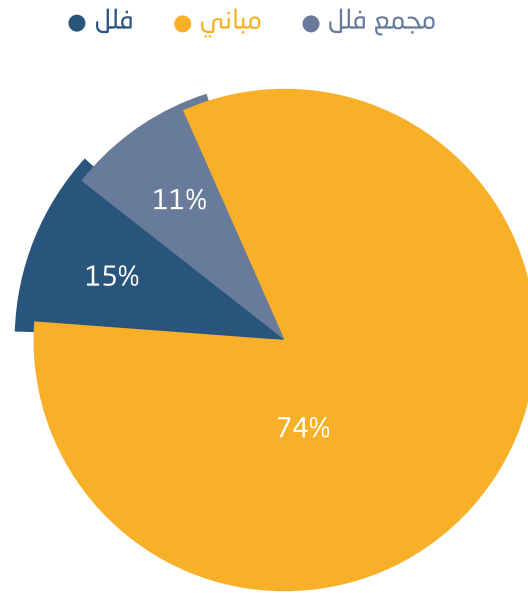
المشروعات المنتهية

يوضح الشكل (2.27) عدد المشروعات المنتهية وفق تاريخ انتهاء المشروع المسجل لدى دائرة الأراضي والأموال، ويظهر أن عدد المشروعات المنتهية في 2018 بلغ 62 مشروعاً، مقارنة بـ

80 مشروعاً أنجزت في 2017، و88 مشروعاً في 2016، وشهدت الأعوام الثلاثة النسبة الأكبر من المشروعات المنتهية في إمارة دبي، تزامناً مع اقتراب معرض "إكسبو 2020 دبي".

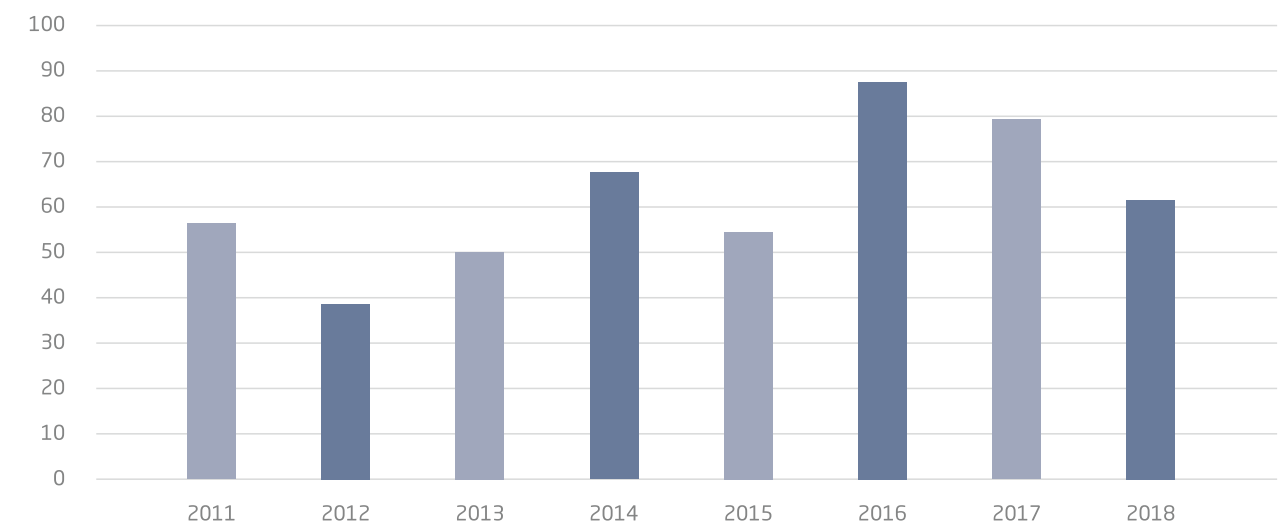
ومثلت مشروعات المباني في 2018 النسبة الأكبر من المشروعات المنتهية خلال نفس العام بنسبة 74% من إجمالي المشروعات المنتهية في 2018، بينما مثلت مشروعات الفلل 15%، ومجموعات الفلل 11% في 2018، كما يوضح الشكل (2.28).

شكل 2.28 توزيع المشروعات المنتهية في 2018 وفقاً لتصنيف المشروع



المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل المشروعات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال

شكل 2.27 عدد المشروعات المنتهية وفقاً لتاريخ إنتهاء المشروع



المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل المشروعات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال



عدد الوحدات المنتهية

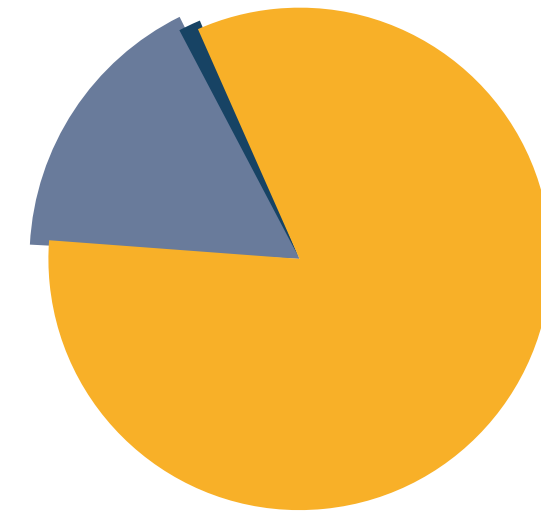
مساحة تجاوزت 851,000 متر مربع، مقارنة بـ 12,000 وحدة تم إضافتها في 2017، بإجمالي مساحة تخطت مليون متر مربع.

يوضح الشكل (2.30) عدد ومساحة الوحدات التي تمت إضافتها للقطاع العقاري من المشروعات المنتهية كل عام، ويوضح الشكل أنه تم إضافة ما يزيد على 7,000 وحدة جديدة في 2018، بإجمالي

أما من حيث نوع العقار، مثلت الوحدات النسبة الأكبر من المشروعات المنتهية في 2018، ومثلت الفلل ثاني أكبر نسبة بينما مثلت مجمعات الفلل نسبة ضئيلة من العقارات المنتهية في 2018.

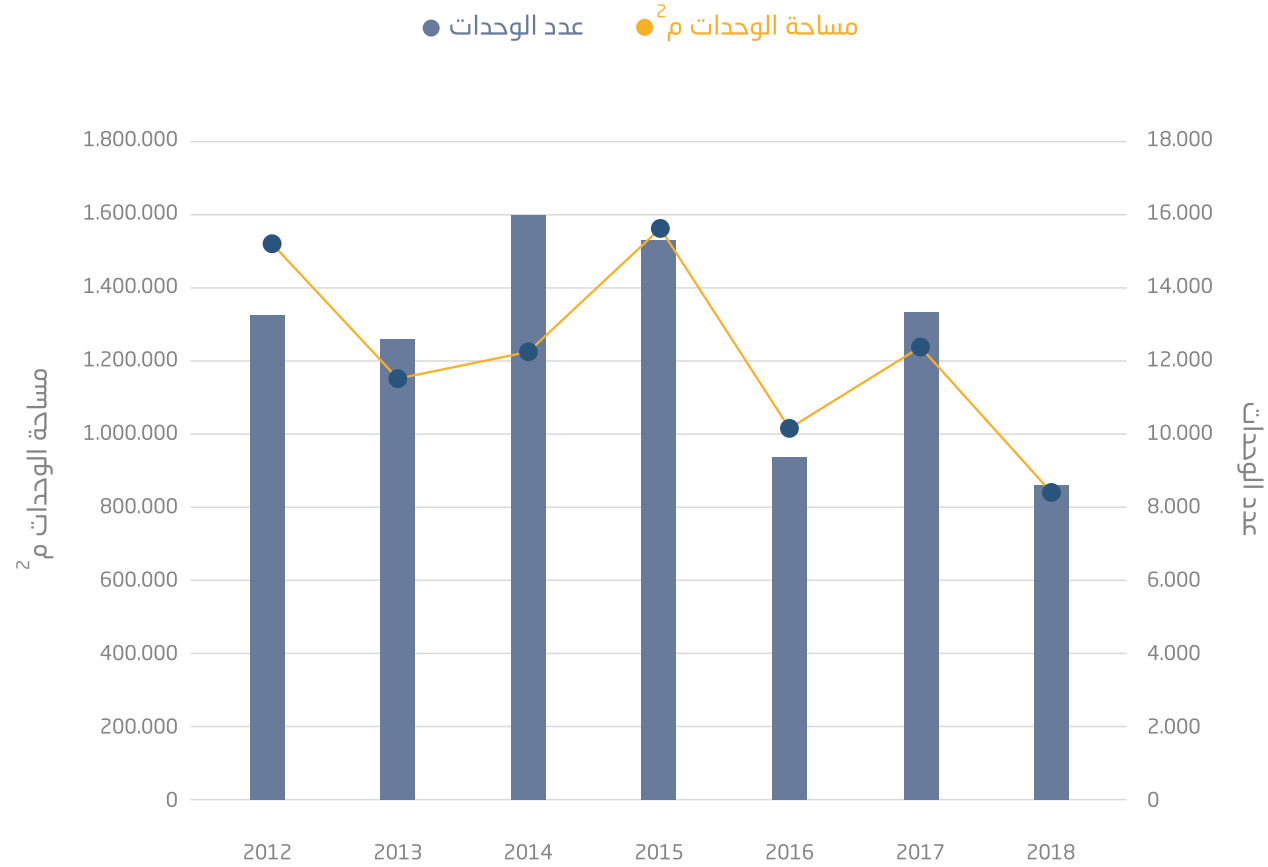
شكل 2.29 توزيع المشروعات المنتهية في 2018 وفقاً لنوع العقار

وحدات مجمع فلل فلل



المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل المشروعات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال

شكل 2.30 عدد ومساحة الوحدات المنتهية وفقاً لسنة اكتمال المشروع



المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل المشروعات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال والتي تم تحميل وحداتها



المشروعات الجديدة

الجديدة في العام ذاته، في حين مثلت مشروعات
الفلل 10%، ومجمعات الفلل 12%.

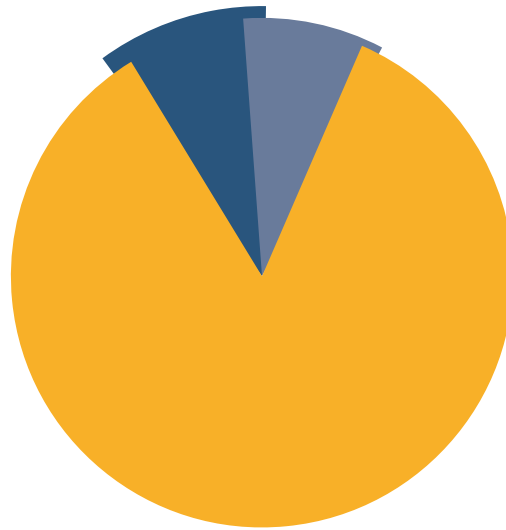
ويوضح الشكل (2.32) أن غالبية المشروعات
الجديدة التي بدأت في 2018 كانت مشروعات
مباني، ومثلت 79% من إجمالي عدد المشروعات

الجديدة التي بدأت في 2018، 84 مشروعًا تنوعت
استخداماتها وأنواعها بين وحدات وفلل ومباني
وأراضي، بينما بلغ عدد المشروعات الجديدة التي
بدأت في 2017، 163 مشروعًا، و119 مشروعًا في
2016، كما يوضح الشكل (2.31).

تمثل المشروعات الجديدة التي بدأت خلال 2018
العرض المستقبلي المتوقع إضافته للقطاع العقاري
خلال السنوات القادمة، ويمثل عامي 2017 و2014
أعلى الأعوام من حيث عدد المشروعات الجديدة
وفق سنة بداية المشروع المسجلة لدى دائرة
الأراضي والأملاك في دبي. وبلغ عدد المشروعات

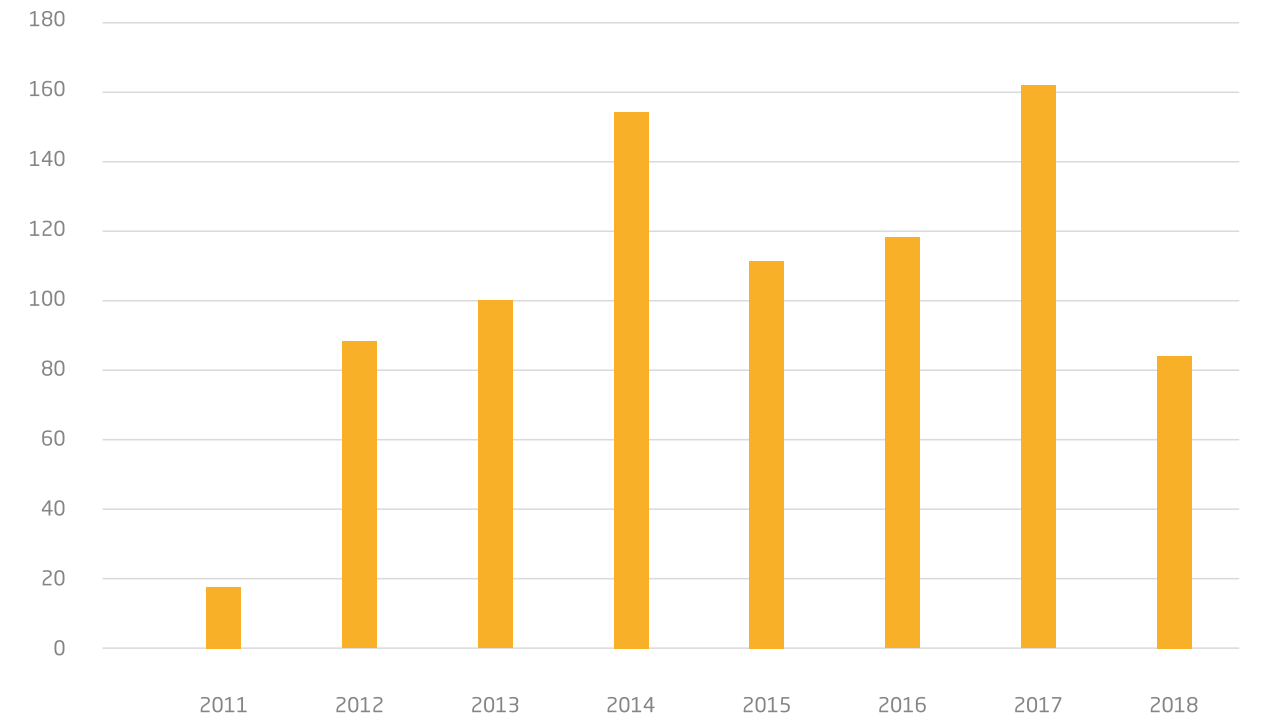
شكل 2.32 توزيع المشروعات الجديدة في 2018 وفقًا لتصنيف المشروع

● فلل ● مباني ● مجمع فلل



المصدر: دائرة الأراضي والأملاك
تمثل المشروعات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأملاك
تمثل المشروعات الجديدة التي بدأت خلال العام بغض النظر عن الحالة الحالية للمشروع

شكل 2.31 عدد المشروعات الجديدة وفقًا لتاريخ بداية المشروع



المصدر: دائرة الأراضي والأملاك
تمثل المشروعات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأملاك
تمثل المشروعات الجديدة التي بدأت خلال العام بغض النظر عن الحالة الحالية للمشروع



عدد الوحدات الجديدة

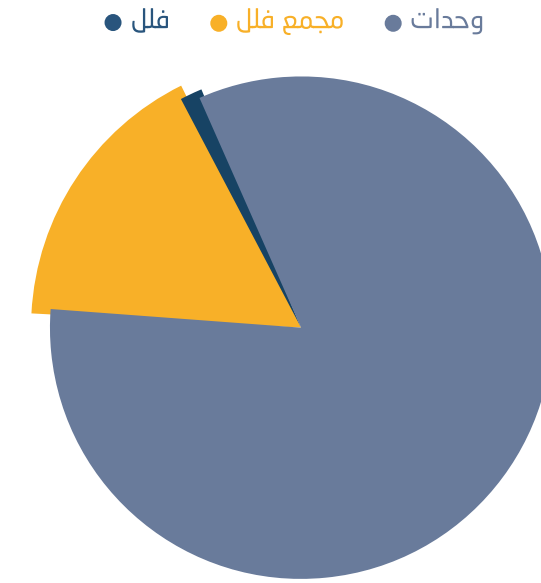
التي بدأت في 2017. وبلغت مساحة الوحدات الجديدة التي بدأت في 2018 ما يزيد على مليون متر مربع، مقارنة بما يزيد عن 3 ملايين متر مربع في 2017 كما يوضح الشكل (2.34).

بلغ عدد الوحدات الجديدة التي من المتوقع إضافتها إلى السوق العقاري من المشروعات الجديدة بصرف النظر عن حالة المشروع الحالية 20000 وحدة في المشروعات التي بدأت في 2018، مقارنة بـ 40000 وحدة في المشروعات

يزيد على 20 ألف وحدة، ومثلت الفلل نسبة لا بأس بها أيضاً، بينما مثلت مجمعات الفلل عدداً ضئيلاً مقارنة بعدد الوحدات والفلل.

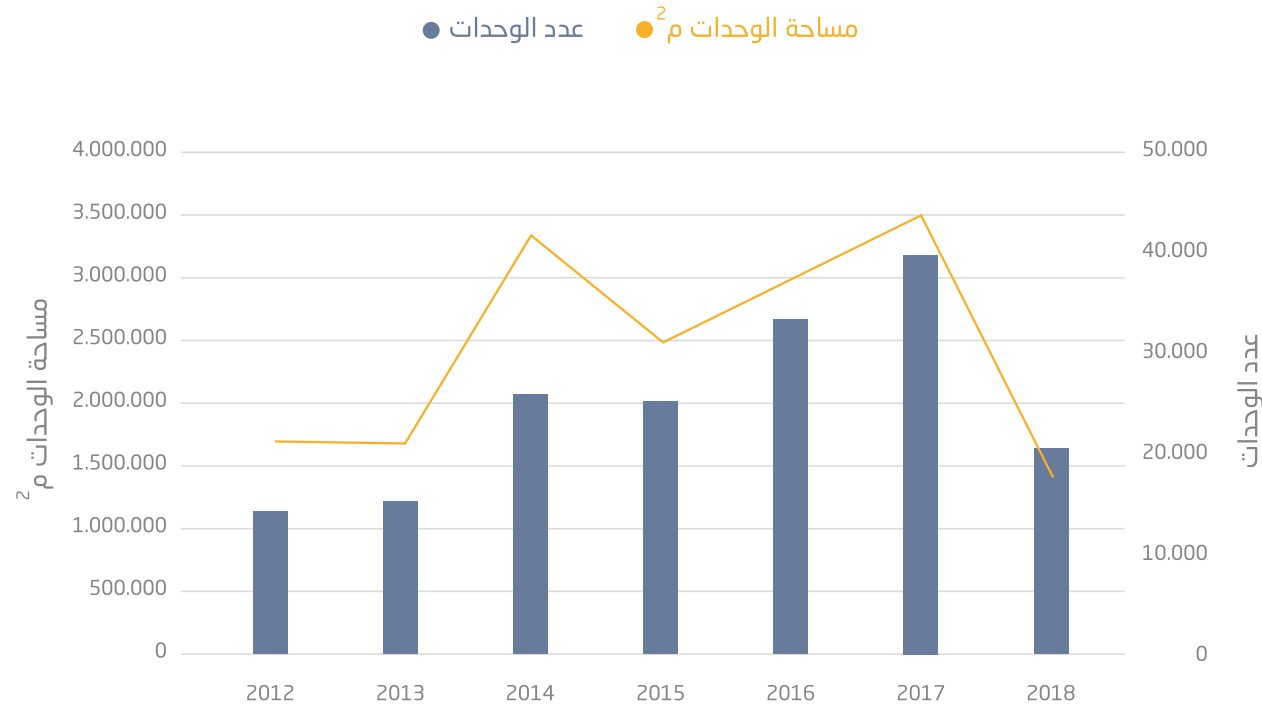
أما من حيث نوع العقار، فقد مثلت الوحدات النسبة الأكبر من العقارات الجديدة في 2018، وبلغ عدد الوحدات في المشروعات الجديدة ما

شكل 2.33 توزيع المشروعات الجديدة في 2018 وفقاً لنوع العقار



المصدر: دائرة الأراضي والأمولاك
تمثل المشروعات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأمولاك
تمثل المشروعات الجديدة التي بدأت خلال العام بغض النظر عن الحالة الحالية للمشروع

شكل 2.34 عدد ومساحة الوحدات الجديدة وفقاً لسنة بداية المشروع



المصدر: دائرة الأراضي والأمولاك
تمثل المشروعات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأمولاك وتم تحميل وحداتها
تمثل المشروعات الجديدة التي بدأت خلال العام بغض النظر عن الحالة الحالية للمشروع

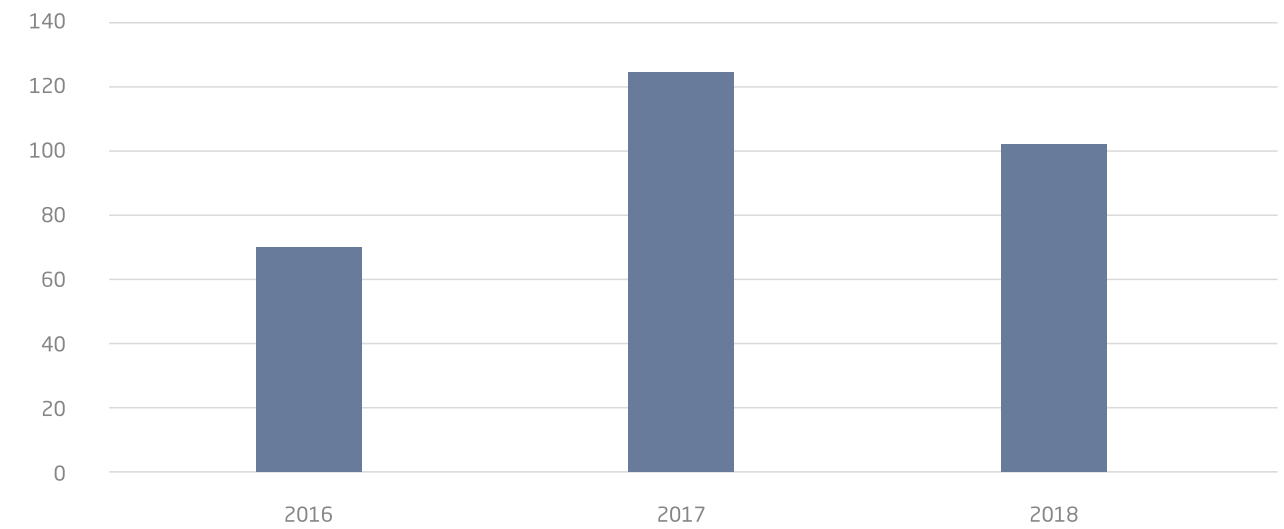


المشروعات قيد الإنجاز

تمثل المشروعات قيد الإنجاز العرض المستقبلي في القطاع العقاري، حيث ستضيف إلى مخزون القطاع العقاري خلال الأعوام القادمة وفق تاريخ انتهاء المشروع. وبلغ عدد المشروعات قيد الإنجاز المسجلة في دائرة الأراضي والأمالك في مناطق

التملك الحر فقط 102 مشروع في 2018 وفق تاريخ تسجيل المشروع، في حين كان هناك 125 مشروعًا في 2017، و70 مشروعًا في 2016، كما يوضح الشكل (2.35).

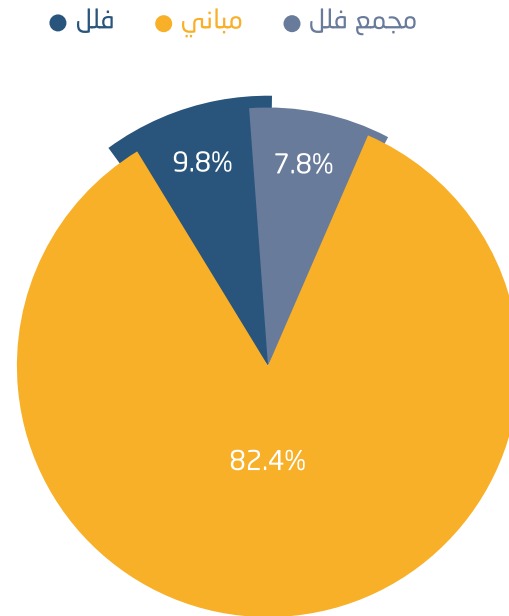
شكل 2.35 عدد المشروعات قيد الإنجاز المسجلة في 2018 وفقًا لتاريخ تسجيل المشروع



المصدر: دائرة الأراضي والأمالك
تمثل المشروعات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأمالك

أما من حيث تصنيف المشروع، يوضح الشكل (2.36) توزيع المشروعات الفعالة في 2018، وفق تاريخ تسجيل المشروع لدى دائرة الأراضي والأمالك. ويوضح الشكل أن 82% من المشروعات كانت للمباني، مقابل 8% تقريبًا للفلل، و 10% تقريبًا لمجمعات الفلل.

شكل 2.36 توزيع المشروعات الفعالة المسجلة في 2018 وفقًا لتصنيف المشروع



المصدر: دائرة الأراضي والأمالك
تمثل المشروعات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأمالك



عدد الوحدات قيد الإنجاز

بإجمالي مساحة تتجاوز مليون متر مربع وهي مشروعات تزيد نسبة إنجازها عن 85%، بينما يتفاوت عدد الوحدات التي ستضاف إلى القطاع العقاري خلال السنوات اللاحقة للعام 2019. ومن المتوقع إضافة 30,000 وحدة في 2020، و24,000 وحدة في 2021.

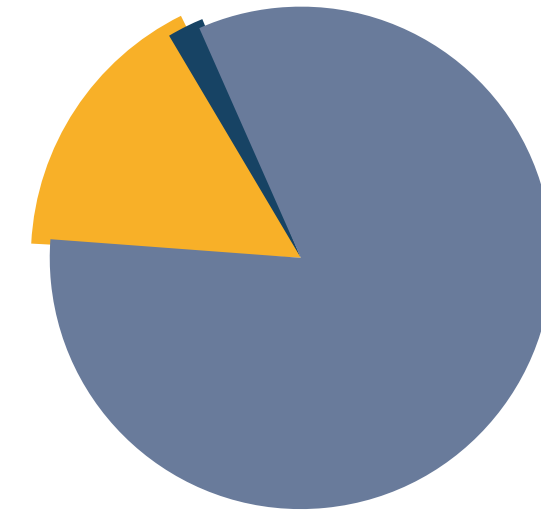
بلغ عدد الوحدات المتوقع إضافتها من المشروعات التي لا تزال حالتها قيد الإنجاز 130,000 وحدة جديدة ستتم إضافتها وفق التواريخ المتوقعة لانتهائها. ويوضح الشكل (2.38) عدد الوحدات المتوقع تسليمها خلال أعوام 2019 و2020 و2021، ويتضح من الشكل أن عام 2019 من المتوقع أن يشهد إضافة ما يزيد عن 14000 وحدة جديدة،

عندها 26,000 وحدة، مقابل 4800 فيلا، و309 مجمعا للفلل.

ومن حيث نوع العقار يوضح الشكل (2.37) أن غالبية العقارات في المشروعات قيد الإنجاز التي سجلت في 2018، كانت عبارة عن وحدات بلغ

شكل 2.37 توزيع المشروعات قيد الإنجاز المسجلة في 2018 وفقا لنوع العقار

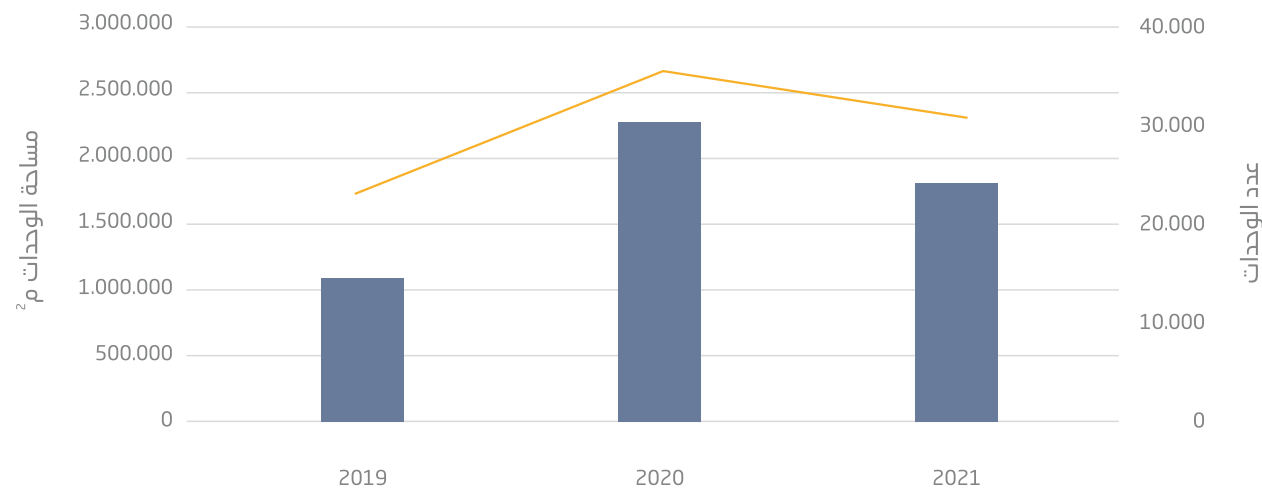
وحدات • مجمع فلل • فلل



المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل المشروعات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال

شكل 2.38 عدد ومساحة الوحدات قيد الانجاز وفقا لسنة انتهاء المشروع

عدد الوحدات • مساحة الوحدات م²



المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل المشروعات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال وتم تحميل وحداتها

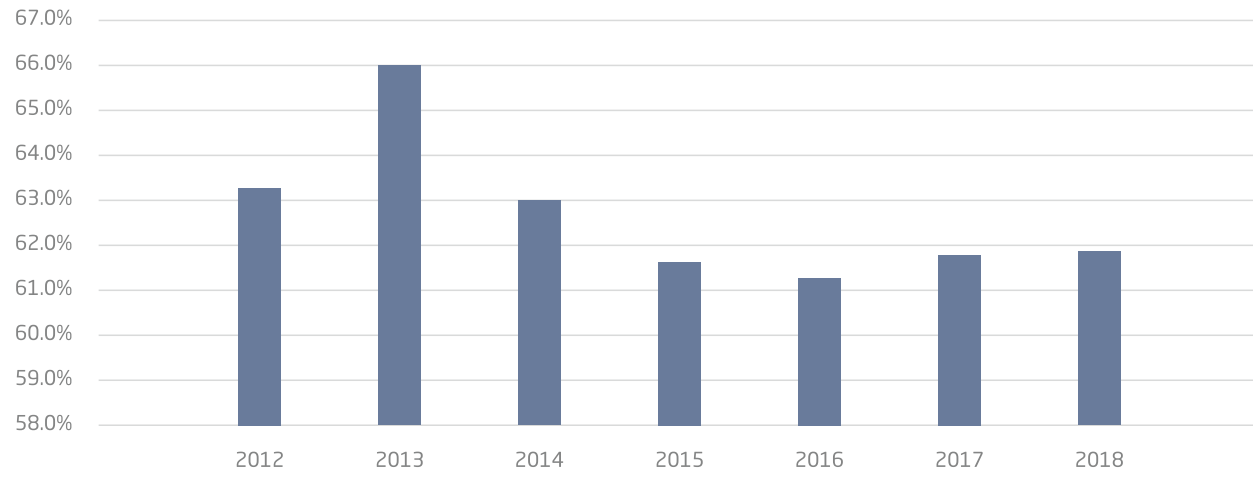


القطاع السكني

ويوضح الشكل (2.39) عدد التصرفات العقارية التي تمت على عقارات سكنية خلال الفترة من 2012 وحتى 2018، ويوضح نمو نسبة التصرفات العقارية على الوحدات السكنية، حيث بلغت نسبة التصرفات على عقارات سكنية 62% من إجمالي عدد التصرفات في 2018، وهي نفس النسبة تقريباً في 2017. وبلغ عدد التصرفات على العقارات السكنية 33,000 تصرف تقريباً في 2018، بإجمالي قيمة تجاوزت 48 مليار درهم.

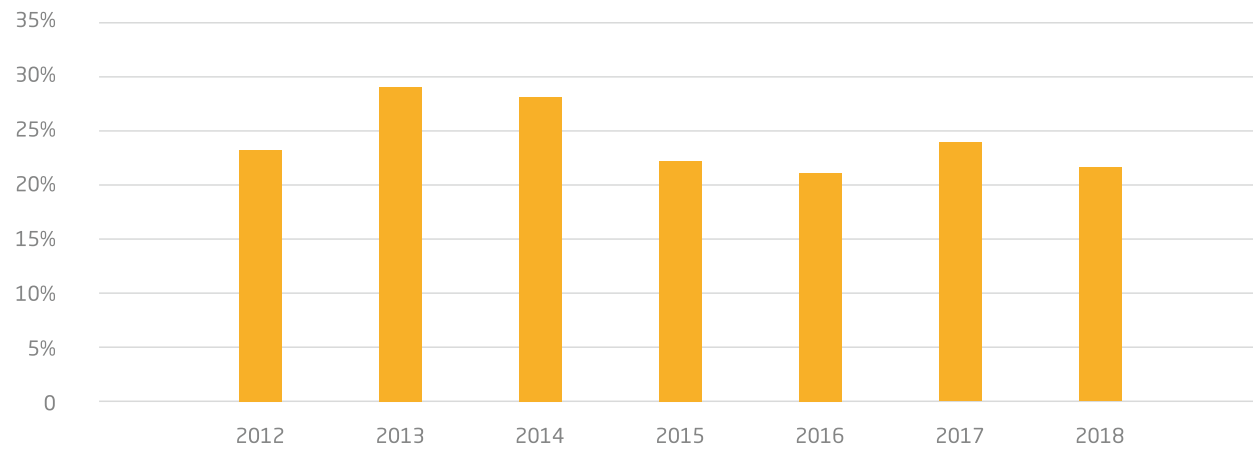
يمثل القطاع السكني أحد أهم القطاعات في السوق العقاري في الإمارة، كما أنه المحرك الرئيسي للطلب في القطاع. ويرتبط الطلب على العقارات السكنية في القطاع العقاري ارتباطاً وثيقاً بالنمو السكاني في الإمارة، وشهد القطاع السكني نمواً ملحوظاً خلال السنوات الماضية، ومن المتوقع أن يشهد نمواً مماثلاً خلال السنوات القادمة، في ظل الخطط الاستراتيجية الهادفة إلى زيادة الطلب المحلي في إمارة دبي.

شكل 2.39 نسبة التصرفات على عقارات سكنية من إجمالي عدد التصرفات العقارية



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

شكل 2.40 نسبة التصرفات على عقارات سكنية من إجمالي قيمة التصرفات العقارية



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

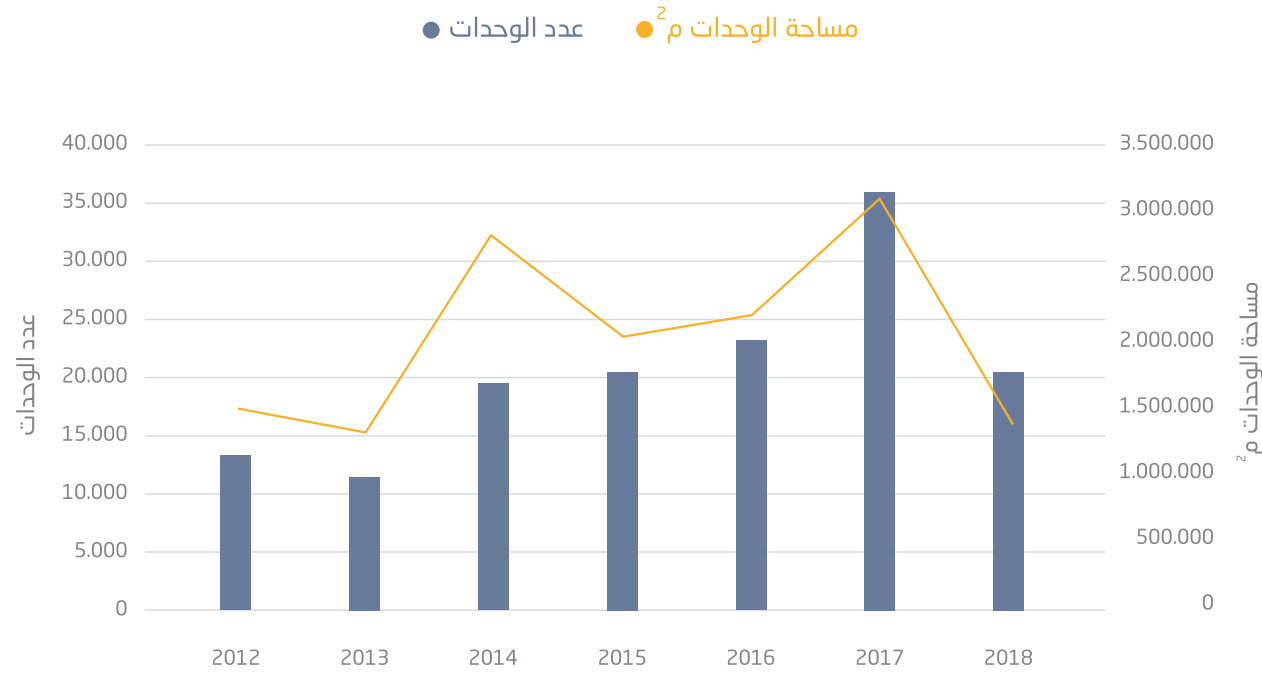


الوحدات السكنية الجديدة

بالعام 2017 الذي شهد إطلاق 36,222 وحدة سكنية، بإجمالي مساحة تخطت 3 ملايين متر مربع، ويتوقع إضافتها إلى القطاع العقاري خلال السنوات الثلاث المقبلة.

يوضح الشكل (2.42) عدد ومساحة الوحدات السكنية الجديدة التي بدأت خلال العام، بصرف النظر عن حالة المشروع الحالية. ويوضح الشكل أن العام 2018 شهد إطلاق 20,474 وحدة سكنية جديدة، بمساحة تخطت مليون متر مربع، مقارنة

شكل 2.42 عدد ومساحة الوحدات السكنية الجديدة وفقا لتاريخ بداية المشروع



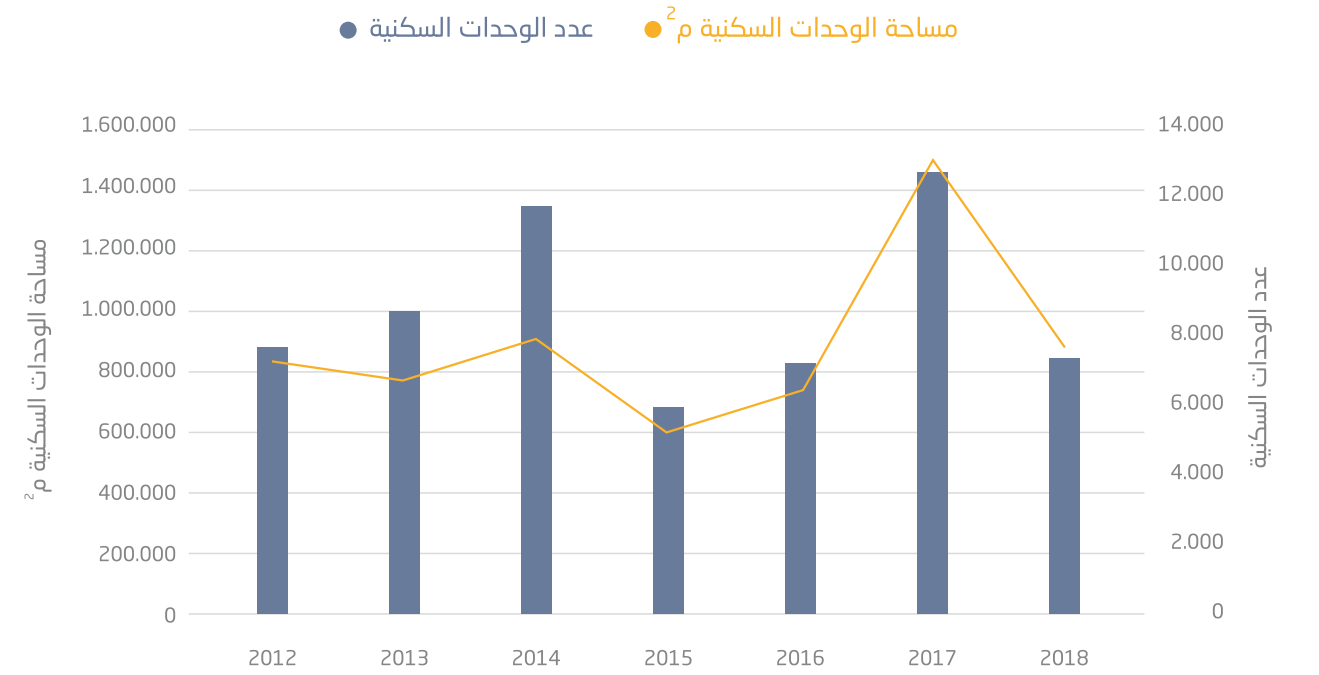
المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل الوحدات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال والتي تم تحميلها
تمثل الوحدات الجديدة التي بدأت خلال العام بغض النظر عن الحالة الحالية للمشروع

الوحدات السكنية المنجزة

الفلل)، وبمساحة تخطت 893,000 متر مربع، مقارنة بعدد وحدات تم إضافتها في 2017 بلغ 12,723 وحدة سكنية، بإجمالي مساحة تجاوزت على مليون متر مربع.

بلغ عدد الوحدات السكنية المنجزة التي تمت إضافتها إلى القطاع العقاري في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة لدى دائرة الأراضي والأموال 7,469 وحدة سكنية (بخلاف الفلل ومجمعات

شكل 2.41 عدد ومساحة الوحدات السكنية المنتهية وفقا لتاريخ انتهاء المشروع



المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل الوحدات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال والتي تم تحميلها
تمثل الوحدات الجديدة التي بدأت خلال العام بغض النظر عن الحالة الحالية للمشروع

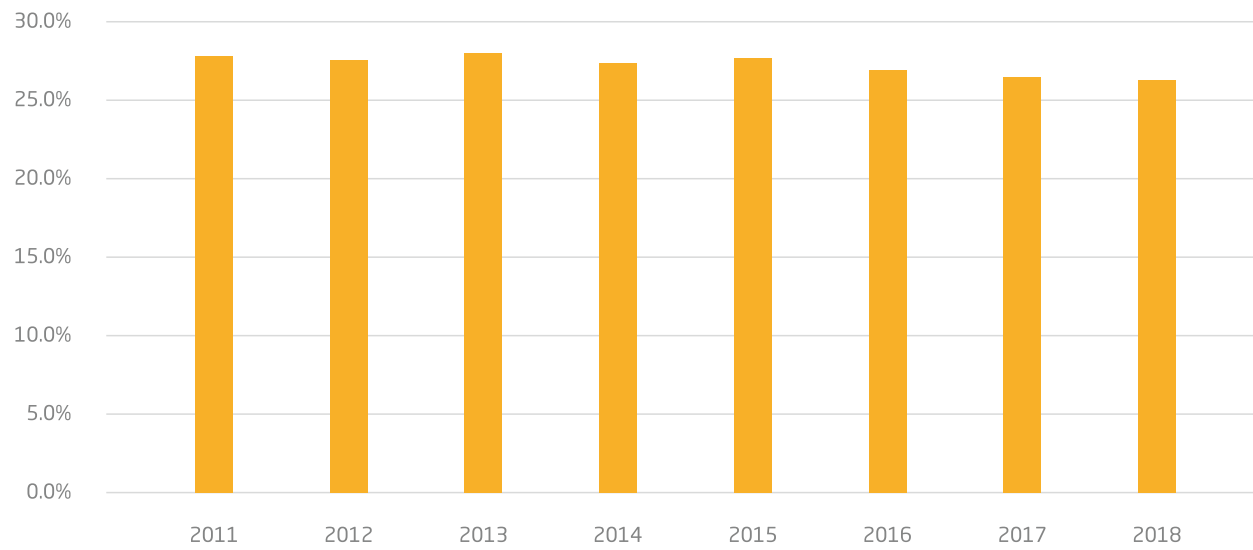


قطاع التجزئة

والخدمات التي يتم تداولها في قطاع التجزئة. ويوضح الشكل (2.44) نسبة مساهمة قطاع التجزئة في نمو الناتج المحلي الإجمالي لإمارة دبي، وبلغت نسبة مساهمته في نمو الناتج المحلي الإجمالي لإمارة دبي 26.4% في 2018، مقارنة بـ 26.6% في 2017.

يمثل قطاع التجزئة أحد أهم القطاعات في اقتصاد إمارة دبي، وحقق قطاع التجزئة نموًا ملحوظًا خلال السنوات الماضية، ويمثل أعلى القطاعات مساهمة في نمو الناتج المحلي الإجمالي، ويرتبط بالقطاعات الاقتصادية الأخرى ارتباطًا وثيقًا ومنها القطاع العقاري، حيث يمثل الطلب على المحلات التجارية طلبًا مشتقًا من الطلب على السلع

شكل 2.44 نسبة مساهمة قطاع التجزئة في الناتج المحلي الإجمالي لإمارة دبي



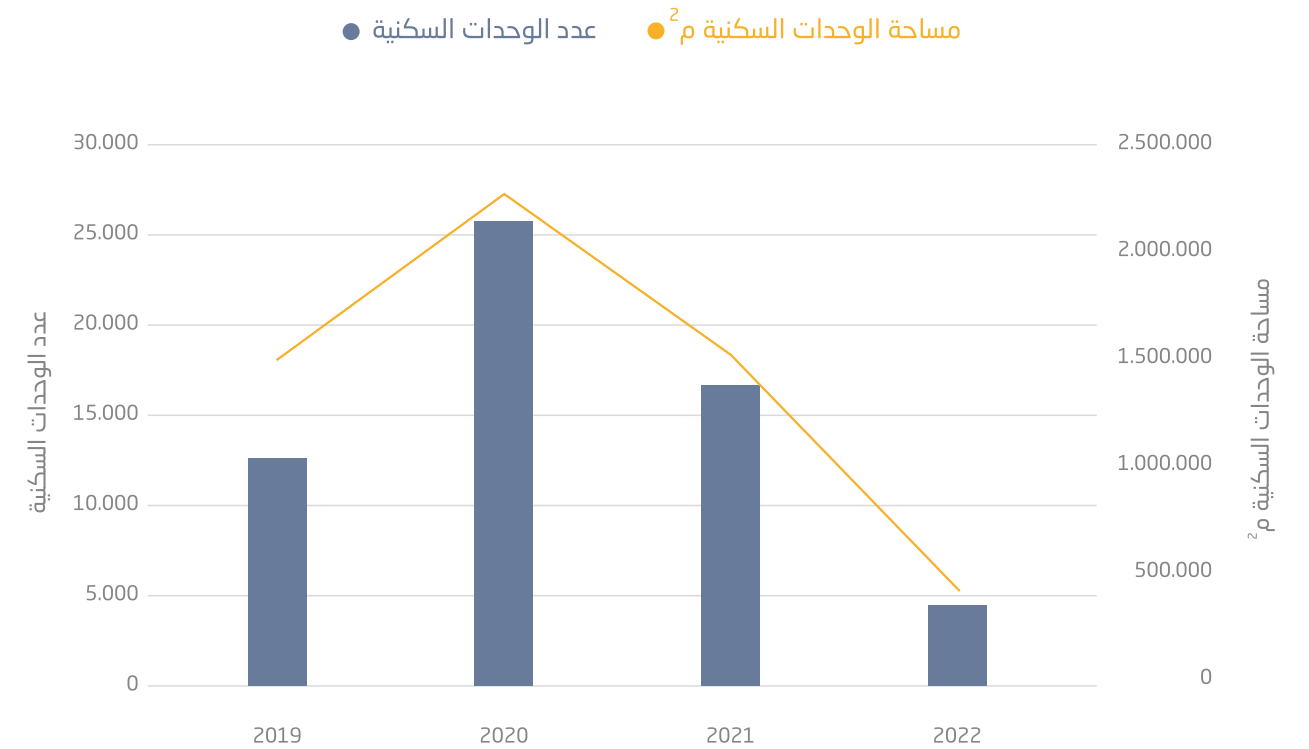
المصدر: مركز دبي للإحصاء

الوحدات السكنية قيد الإنجاز

على مليون متر مربع. ومن المتوقع إضافة 26,000 وحدة تقريبًا خلال العام 2020، و16,000 وحدة في 2021.

وفيما يخص الوحدات قيد الإنجاز، يوضح الشكل (2.43) أنه وفقًا لتاريخ نهاية المشروع، فمن المتوقع إضافة ما يزيد على 12000 وحدة سكنية جديدة خلال العام 2019، بإجمالي مساحة تزيد

شكل 2.43 عدد ومساحة الوحدات السكنية قيد الإنجاز وفقًا لتاريخ انتهاء المشروع



المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل الوحدات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال والتي تم تحميلها



محلات التجزئة الجديدة

محلاً بإجمالي مساحة 54,344 متراً مربعاً مقارنة بعدد المحلات المتوقع إضافتها من المشروعات التي بدأت في 2017، وبلغ 549 محلاً للتجزئة بإجمالي مساحة بلغت 85,626 متراً مربعاً.

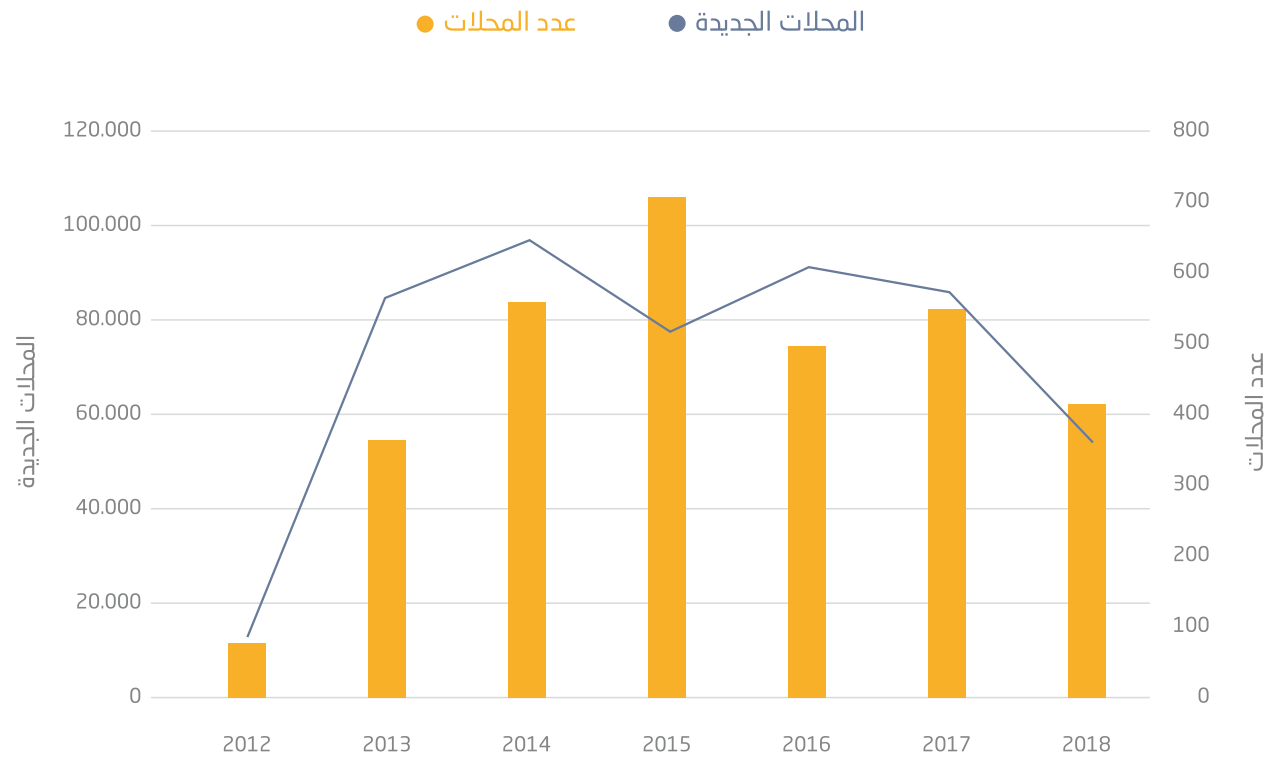
يوضح الشكل (2.45) عدد ومساحة محلات التجزئة التي بدأت خلال كل عام، بصرف النظر عن حالة المشروع الحالية. وبالنسبة إلى المشروعات التي بدأت في 2018، فمن المتوقع أن تضيف 415

محلات التجزئة المنجزة

في كل من عدد ومساحة المحلات المنجزة في 2018 استجابة لقوى العرض والطلب في القطاع العقاري، وتحقيقاً للتوازن بين الوحدات المطلوبة والوحدات المعروضة في قطاع التجزئة في القطاع العقاري.

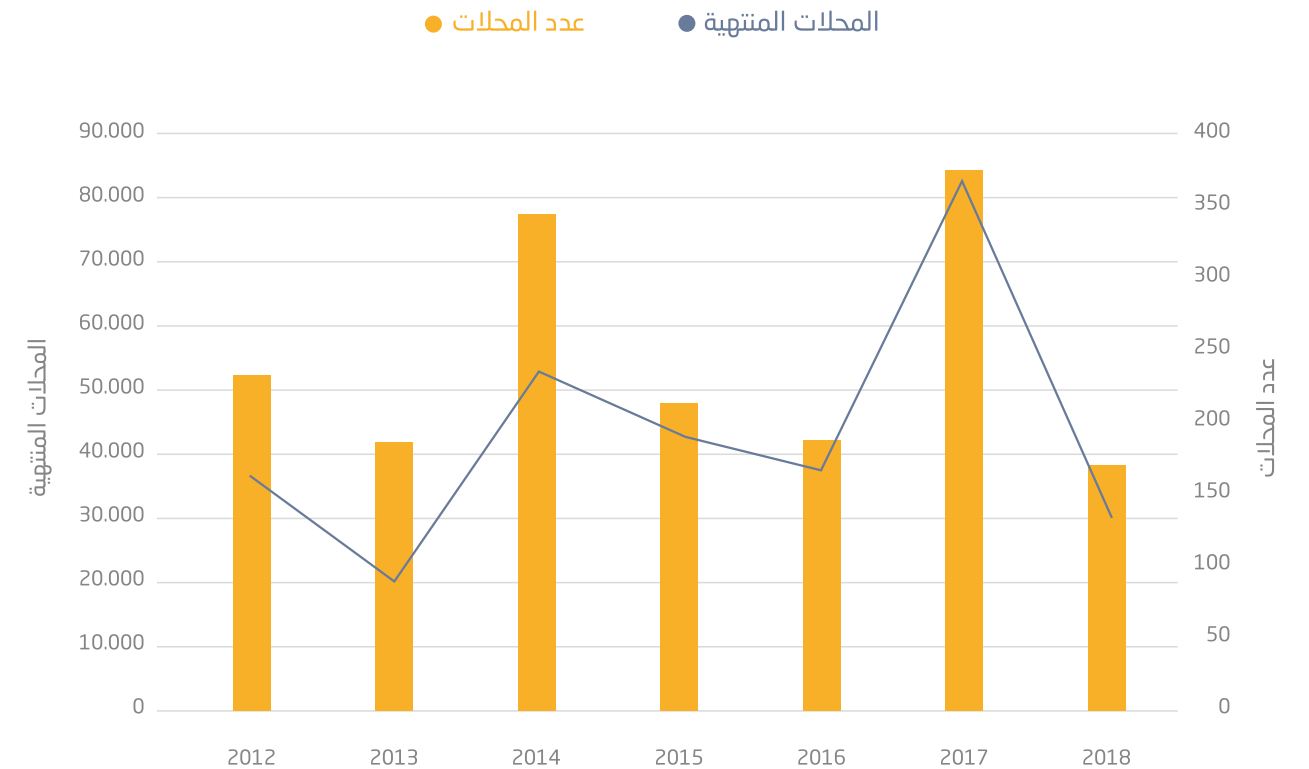
بلغ عدد محلات التجزئة المنجزة 170 محلاً بإجمالي مساحة تزيد على 30,331 متراً مربعاً في 2018، في حين بلغ عدد المحلات المنجزة 376 محلاً في 2017، بإجمالي مساحة بلغت 82,134 متراً مربعاً، وهي المساحة الأكبر في كافة السنوات كما يوضح الشكل (2.45). ويأتي هذا التراجع

شكل 2.46 عدد ومساحة محلات التجزئة الجديدة وفقاً لتاريخ انتهاء المشروع



المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل محلات التجزئة في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال والتي تم تحميلها
تمثل محلات التجزئة الجديدة التي بدأت خلال العام بغض النظر عن الحالة الحالية للمشروع

شكل 2.45 عدد ومساحة محلات التجزئة المنتهية وفقاً لتاريخ انتهاء المشروع



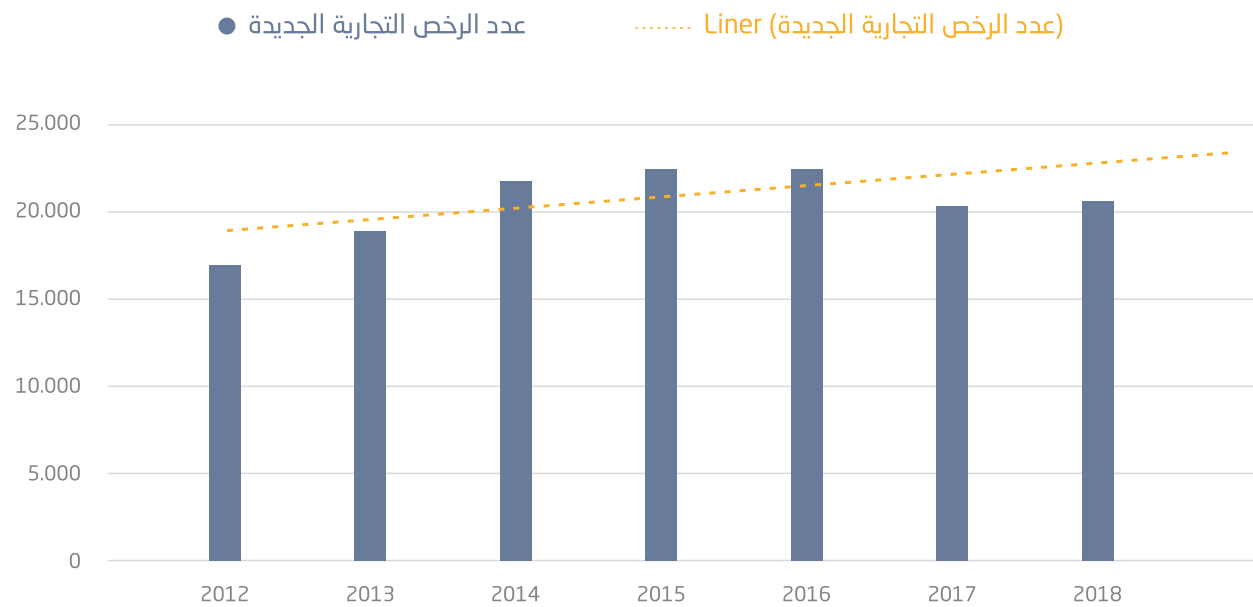
المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل الوحدات في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال والتي تم تحميلها

قطاع المكاتب

وارتبط هذا النمو بشكل كبير بالنمو في عدد الرخص التجارية الجديدة والمجددة في إمارة دبي، وبلغ عدد الرخص الجديدة في إمارة دبي 20,469 رخصة صادرة من دائرة التنمية الاقتصادية، مقارنة بعدد الرخص الجديدة الصادرة في 2017، والتي بلغت 20247 رخصة كما يوضح الشكل (2.48).

تمثل المكاتب أحد مكونات القطاع العقاري المهمة، إذ تعتبر حلقة الوصل بين القطاع العقاري وقطاع الشركات والمنشآت، كما تمثل المكاتب أحد مدخلات الإنتاج، والطلب عليها طلب مشتق من الطلب على الشركات ومنشآت الأعمال المختلفة. وشهدت إمارة دبي نموًا في عدد ومساحة المكاتب في السنوات الأخيرة، من حيث عدد المكاتب الجديدة والمؤجرة.

شكل 2.48 عدد الرخص التجارية الجديدة



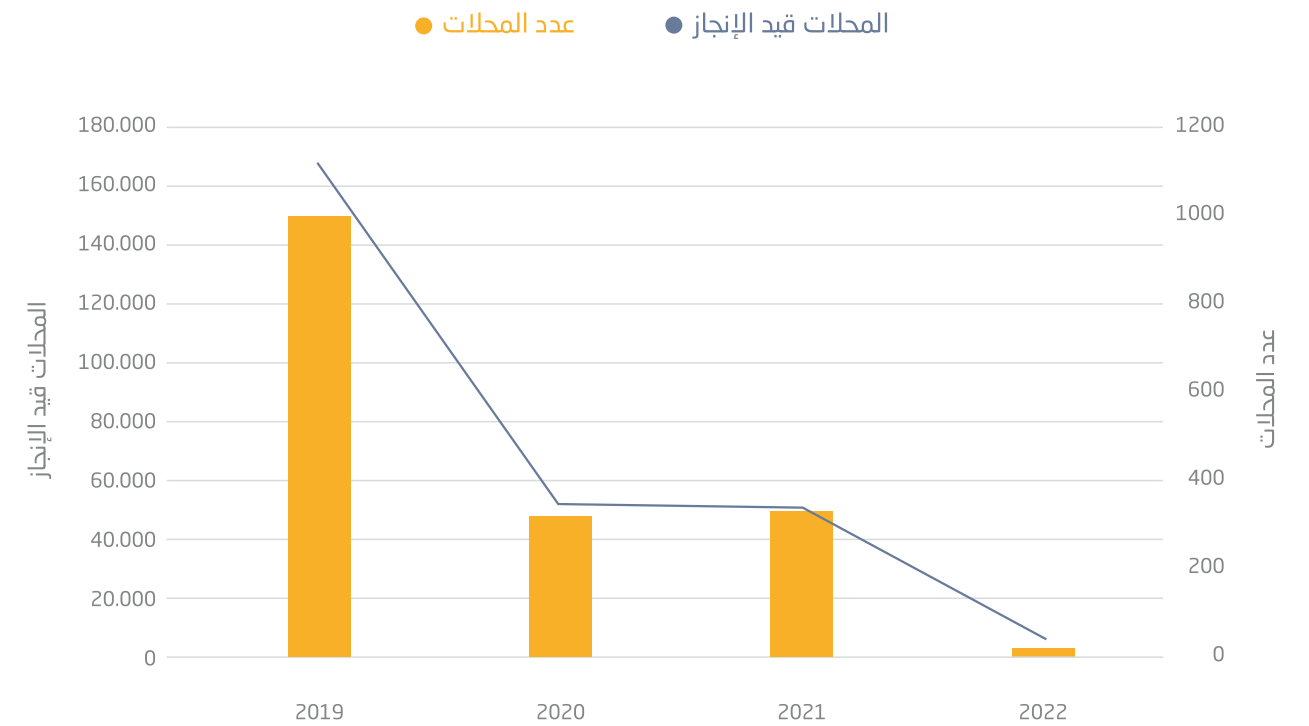
المصدر: مركز دبي للإحصاء
الرخص الصادرة من اقتصادية دبي فقط

محلات التجزئة قيد الإنجاز

محلاً جديداً بحلول نهاية 2019، بإجمالي مساحة بلغت 16,671 مترًا مربعًا، في حين من المتوقع إضافة 318 محلاً في 2020، و329 محلاً في 2021.

يوضح الشكل (2.47) عدد ومساحة محلات التجزئة المتوقع إضافتها إلى القطاع العقاري خلال الأعوام القادمة/ وفقاً لسنة انتهاء المشروع في المشروعات التي لا تزال قيد الإنشاء حتى 2018، ويظهر من خلاله أنه من المتوقع إضافة 1,001

شكل 2.47 عدد ومساحة محلات التجزئة قيد الإنجاز وفقاً لتاريخ إنتهاء المشروع



المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل محلات التجزئة في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال والتي تم تحميلها

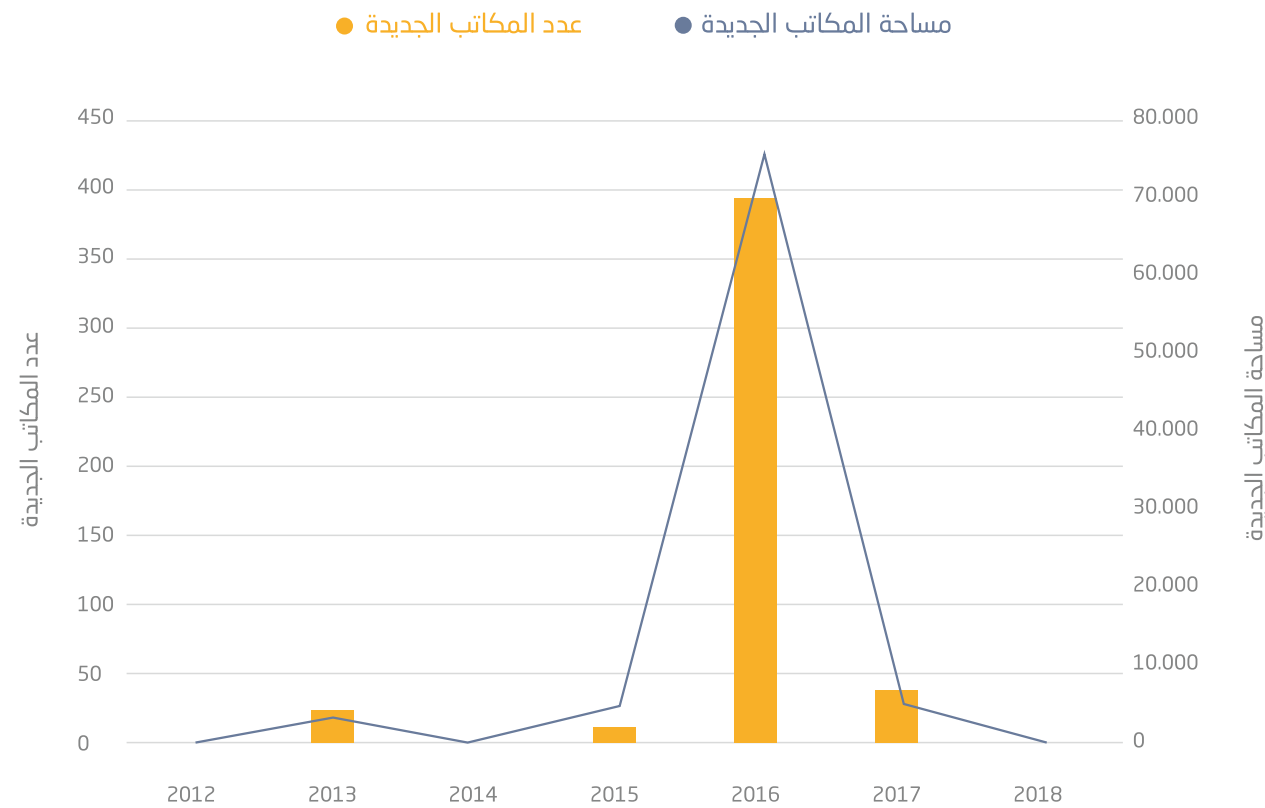


المكاتب الجديدة

العام، 2018 مقارنة بعدد مكاتب جديدة سيتم إضافتها إلى القطاع العقاري بلغ عددها 40 مكتب فقط في المشروعات التي بدأت في 2017 كما يوضح الشكل (2.50).

شهدت المكاتب الجديدة أيضًا تراجعًا ملحوظًا خلال العام 2018، حيث لم يكن أي من المشروعات الجديدة التي بدأت خلال العام 2018 من مشروعات المكاتب ولن يتم إضافة أي مكاتب جديدة إلى القطاع العقاري في المشروعات التي بدأت خلال

شكل 2.50 عدد ومساحة المكاتب الجديدة وفقًا لتاريخ انتهاء المشروع



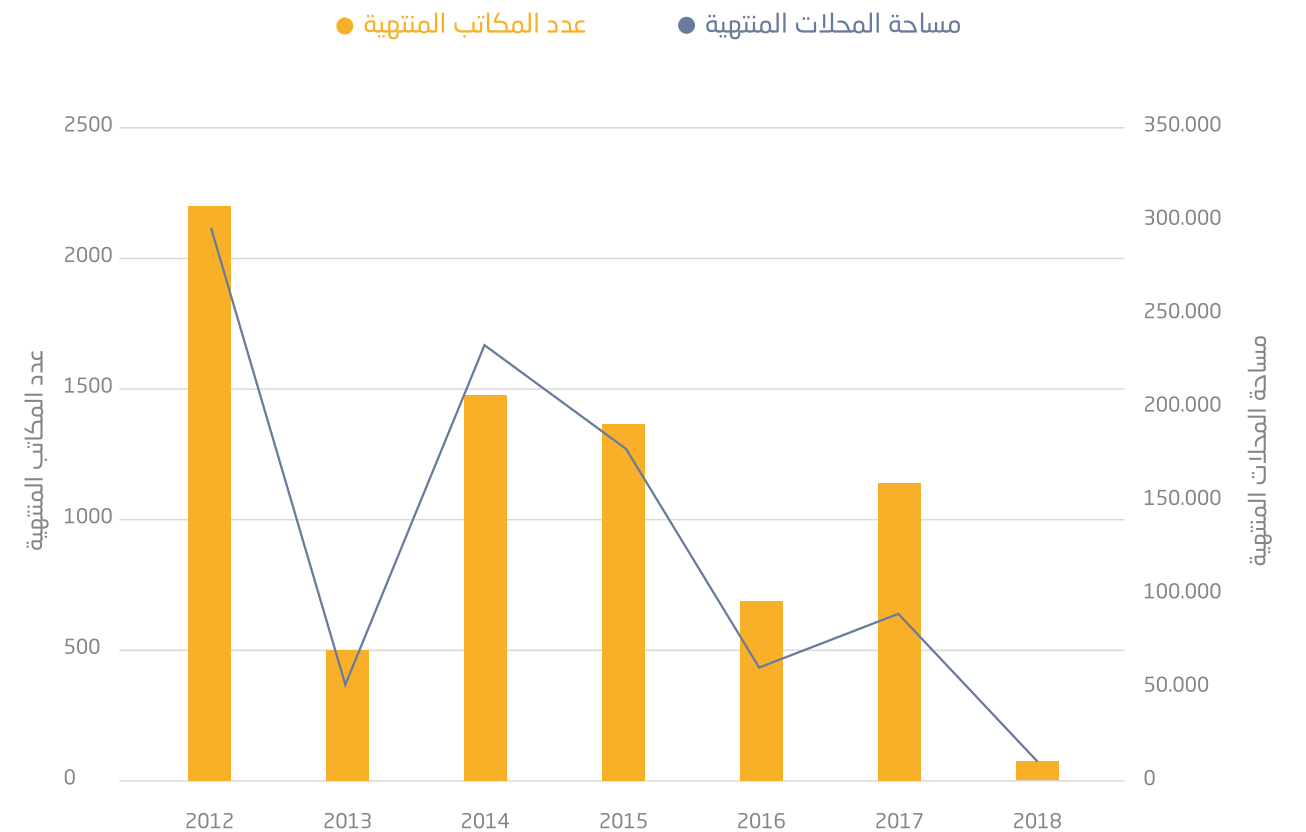
المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل المكاتب في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال والتي تم تحميلها
تمثل المكاتب الجديدة التي بدأت خلال العام بغض النظر عن الحالة الحالية للمشروع

المكاتب المنجزة

مكتبًا إجمالي مساحة قدرها 8,706 مترًا مربعًا، مقارنة بعدد مكاتب المنجزة والبالغة 1139 في 2017، إجمالي مساحة بلغت 87,199 مترًا مربعًا كما يوضح الشكل (2.49).

شهد عدد المكاتب المنجزة تراجعًا ملحوظًا خلال العام 2018، مقارنة بالعام 2017 من حيث العدد والمساحة، وذلك استجابة للمعرض من فئة المكاتب في القطاع العقاري. وبلغ عدد المكاتب المنجزة في مناطق التملك الحر في 2018، 86

شكل 2.49 عدد ومساحة المكاتب المنتهية وفقًا لتاريخ انتهاء المشروع

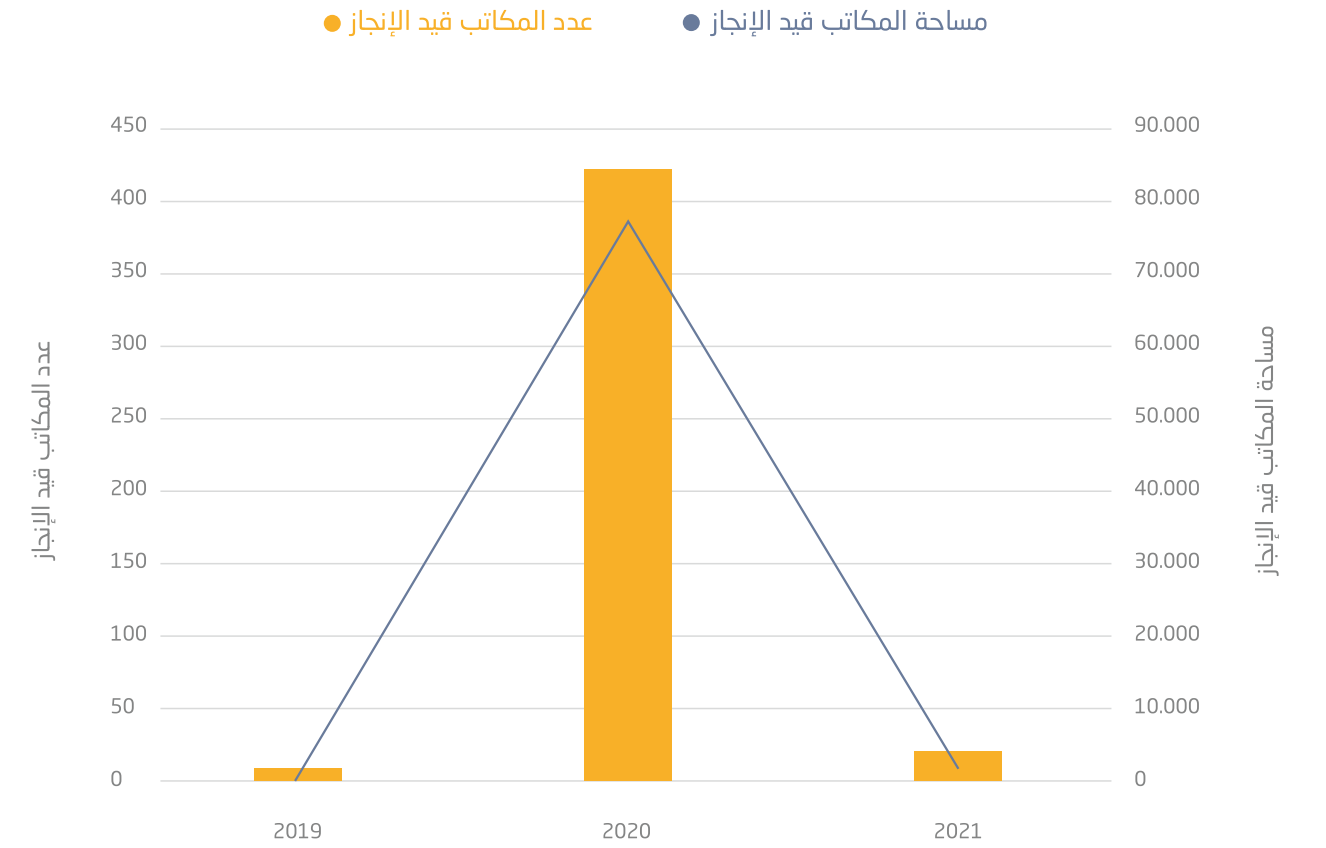


المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل المكاتب في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال والتي تم تحميلها

المكاتب قيد الإنجاز

بلغ إجمالي عدد المكاتب المتوقع إضافتها إلى القطاع العقاري من المشروعات قيد الإنشاء الحالية في مناطق التملك الحر 458 مكتباً، بإجمالي مساحة 81062 متراً مربعاً، منها 11 مكتباً فقط من المتوقع انتهاءها في 2019، و22 مكتباً من المتوقع انتهاءها في 2020، و425 مكتباً من المتوقع انتهاءها في 2021.

شكل 2.51 عدد ومساحة المكاتب قيد الإنجاز وفقاً لتاريخ انتهاء المشروع



المصدر: دائرة الأراضي والأموال
تمثل المكاتب في مناطق التملك الحر فقط والمسجلة في دائرة الأراضي والأموال والتي تم تحميلها

القطاع الفندقي

91,085 غرفة فندقية في 2018، مقارنة بـ 82,733 غرفة في 2017، بمعدل نمو بلغ 11% تقريبًا. وشهدت عدد الشقق الفندقية أيضًا نموًا خلال عام 2018، حيث بلغ عدد الشقق الفندقية 24,882 شقة فندقية في 2018، مقارنة بـ 24,698 شقة في 2017، بمعدل نمو بلغ 1% تقريبًا.

ولم يقتصر النمو على عدد الفنادق والشقق الفندقية فحسب خلال 2018، بل شهد أيضًا عدد زوار مدينة دبي نموًا ملحوظًا خلال العام نفسه، كما يوضح الشكل (2.55) وبلغ عدد زوار إمارة دبي 15,920,000 زائر خلال العام 2018، مقارنة بـ 15,790,000 زائر خلال 2017، و14,900,000 زائر خلال 2016.

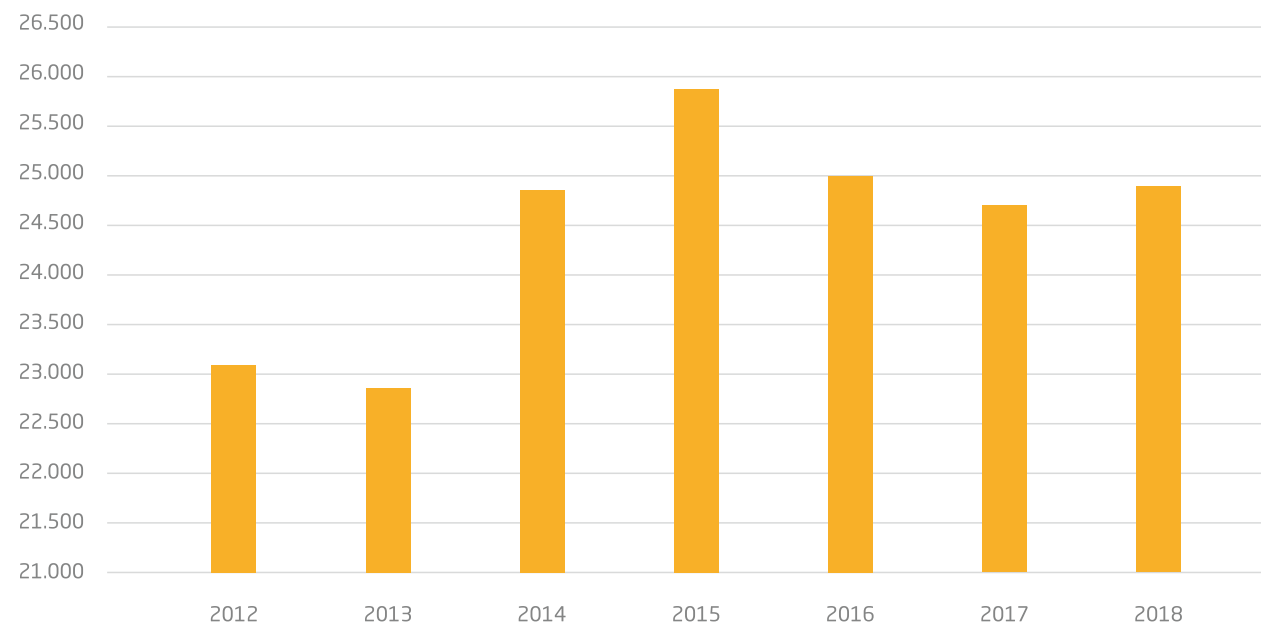
يمثل قطاع الفنادق حلقة ربط مهمة بين كل من القطاع العقاري وقطاع السياحة في إمارة دبي، إذ يمثل القطاع الفندقي أحد أهم المدخلات التي تسهم في نمو قطاعي السياحة والعقارات، وشهد قطاع السياحة في إمارة دبي نموًا ملحوظًا خلال السنوات السابقة، ويتوقع استمرار هذا النمو خلال السنوات القادمة، خاصة مع اقتراب موعد تنظيم "إكسبو 2020 دبي" الذي من المتوقع أن يجذب ما يزيد على 20 مليون سائح من مختلف دول العالم.

وشهد عدد الفنادق في إمارة دبي نموًا خلال السنوات السابقة، واستمر هذا النمو في 2018، حيث بلغ عدد الفنادق 519 فندقًا، مقارنة بـ 485 فندقًا في 2017، بنسبة نمو بلغت 7% تقريبًا، وازدياد بلغت 34 فندقًا جديدًا أضيفت إلى القطاع السياحي كما يوضح الشكل (2.52).

وانعكست تلك الزيادة في عدد الفنادق على عدد الغرف الفندقية في إمارة دبي، حيث بلغت

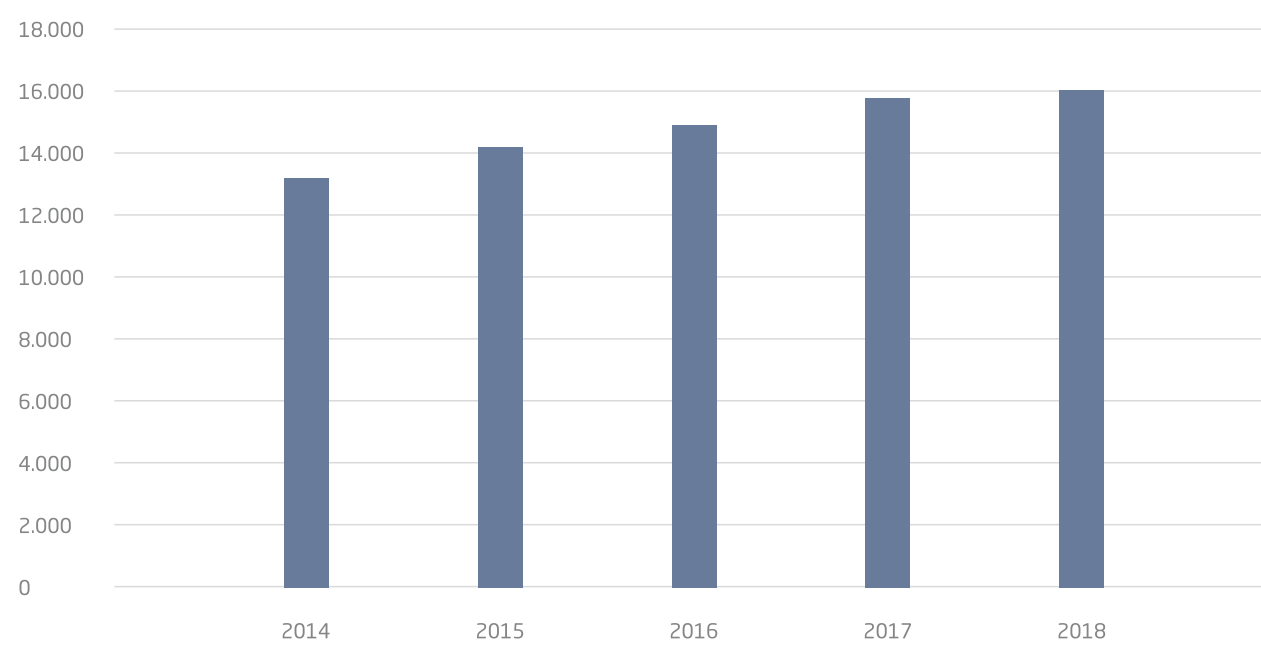


شكل 2.54 عدد الشقق الفندقية



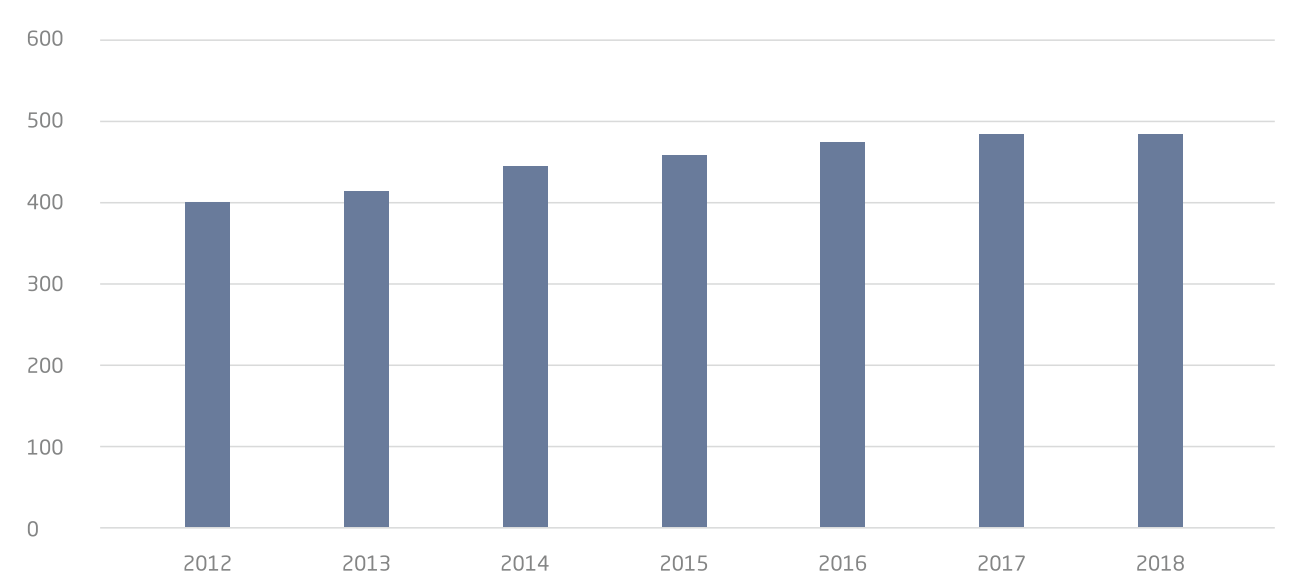
المصدر: مركز دبي للإحصاء

شكل 2.55 عدد الزوار



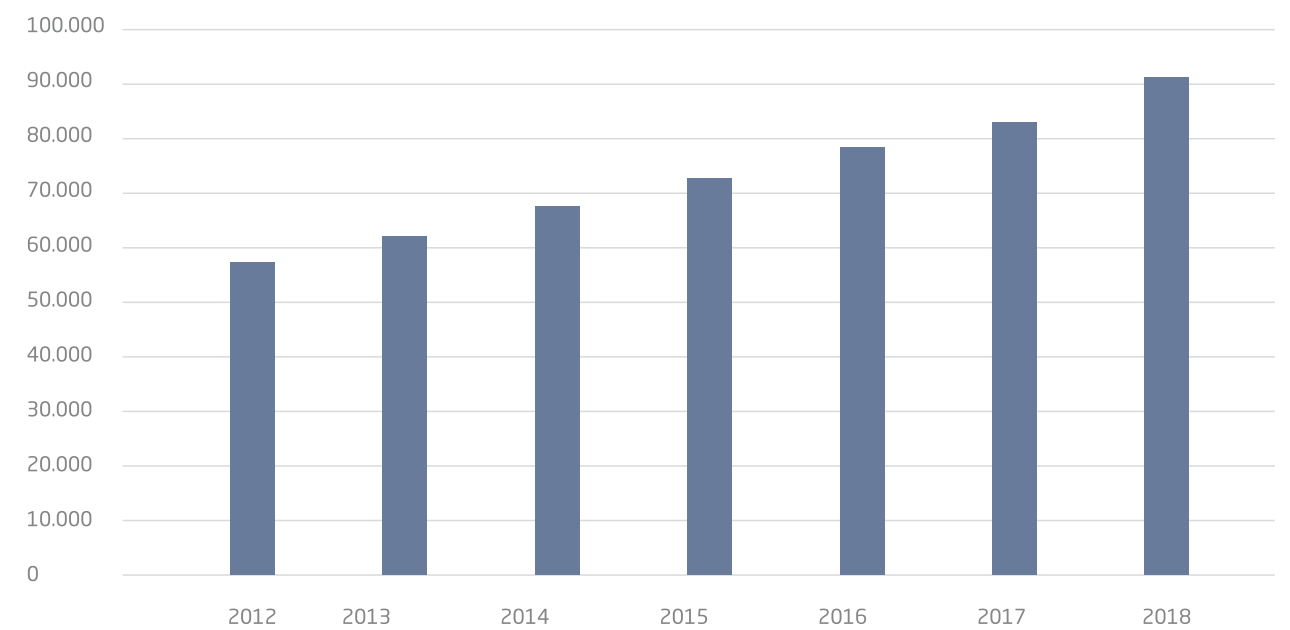
المصدر: مركز دبي للإحصاء

شكل 2.52 عدد الفنادق



المصدر: مركز دبي للإحصاء

شكل 2.53 عدد الغرف الفندقية



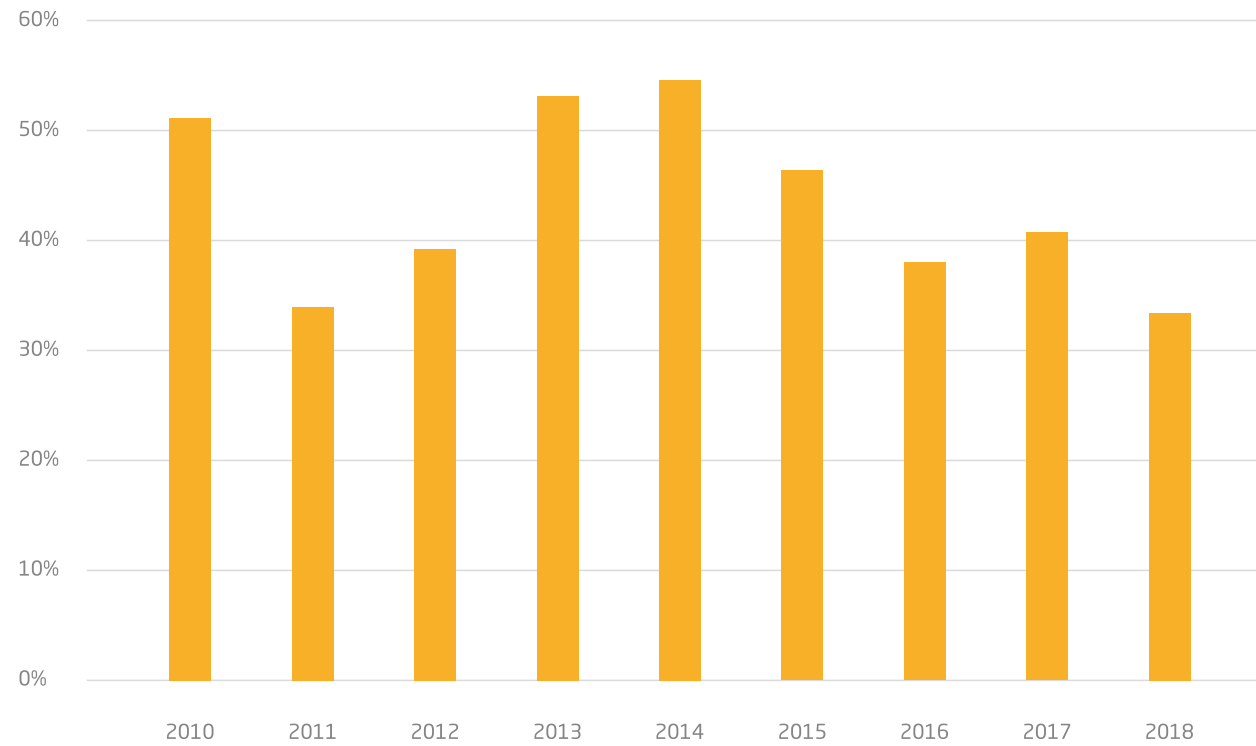
المصدر: مركز دبي للإحصاء

تحليل جانب الطلب

المبيعات

وتمثل المبيعات أيضًا نسبة كبيرة من قيمة التصرفات العقارية، وبلغت قيمة المبيعات ما يزيد على 74 مليار درهم في 2018، وتمثل ما يزيد على 33% من إجمالي قيمة التصرفات العقارية كما يوضح الشكل (2.57).

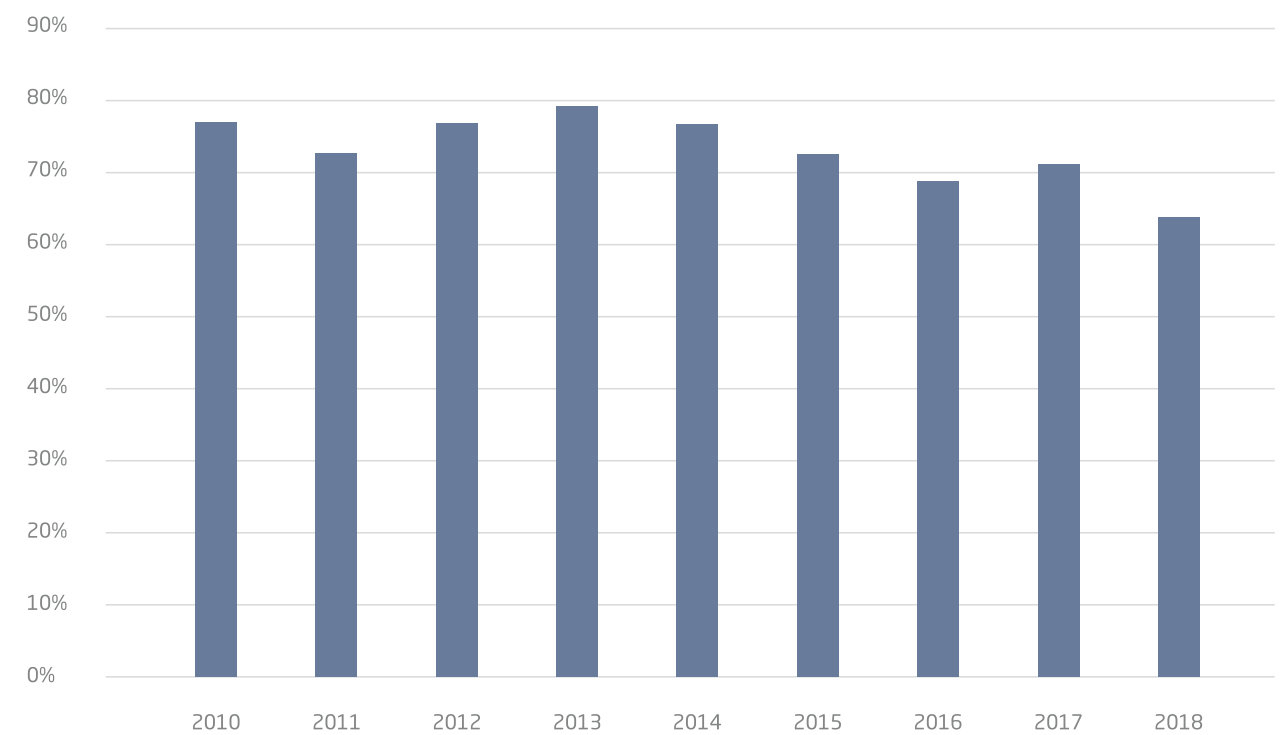
شكل 2.57 نسبة مساهمة المبيعات من إجمالي قيمة التصرفات العقارية



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

تمثل المبيعات نسبة كبيرة من التصرفات العقارية في القطاع العقاري في إمارة دبي، حيث استحوذت على ما يزيد عن 63% من إجمالي عدد التصرفات العقارية في 2018. وتعدّ المبيعات أحد جوانب الطلب المهمة في القطاع العقاري. ويوضح الشكل (2.56) تطور نسبة المبيعات من إجمالي عدد التصرفات العقارية.

شكل 2.56 نسبة المبيعات من إجمالي عدد التصرفات العقارية



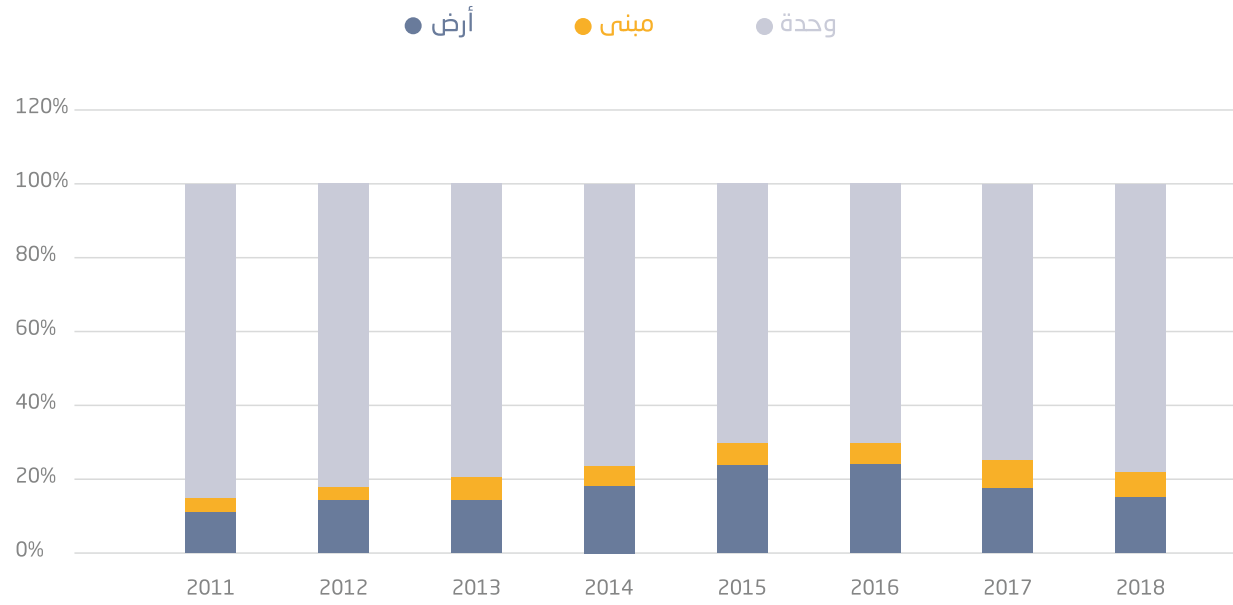
المصدر: دائرة الأراضي والأموال

توزيع المبيعات وفق نوع العقار

بنسبة 74% في 2017، و70% في 2016، بينما تمثل المبيعات على الأراضي نسبة لا بأس بها أيضًا من المبيعات، ومثلت 15% في 2018 مقارنة بـ 17% في 2017.

يوضح الشكل (2.59) توزيع المبيعات وفق نوع العقار، ويتضح من الشكل أن المبيعات على الوحدات تستحوذ على النصيب الأكبر من المبيعات خلال الفترة من 2011 وحتى 2018، وبلغت نسبة المبيعات على الوحدات 78% في 2018، مقارنة

شكل 2.59 توزيع المبيعات وفقا لنوع العقار



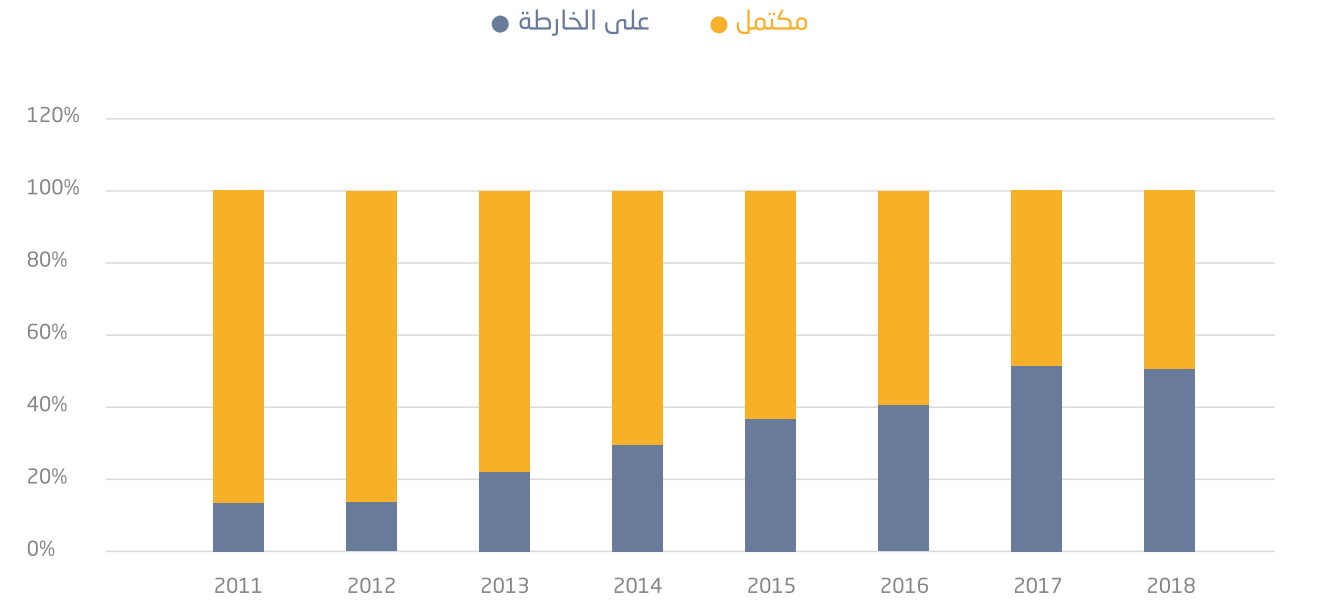
المصدر: دائرة الأراضي والأملاك

توزيع المبيعات وفق حالة العقار وقت المبيعة

وفي 2018، بلغت نسبة المبيعات للعقارات على الخارطة 51%، وهي نفس النسبة في 2017 مقارنة بما نسبته 40% في 2016.

يوضح الشكل (2.58) توزيع المبيعات العقارية وفقا لحالة العقار، ويوضح الشكل نمو نسبة المبيعات للعقارات على الخارطة، مقارنة بالعقارات المكتملة.

شكل 2.58 توزيع المبيعات وفقا لحالة العقار وقت إجراء المبيعة



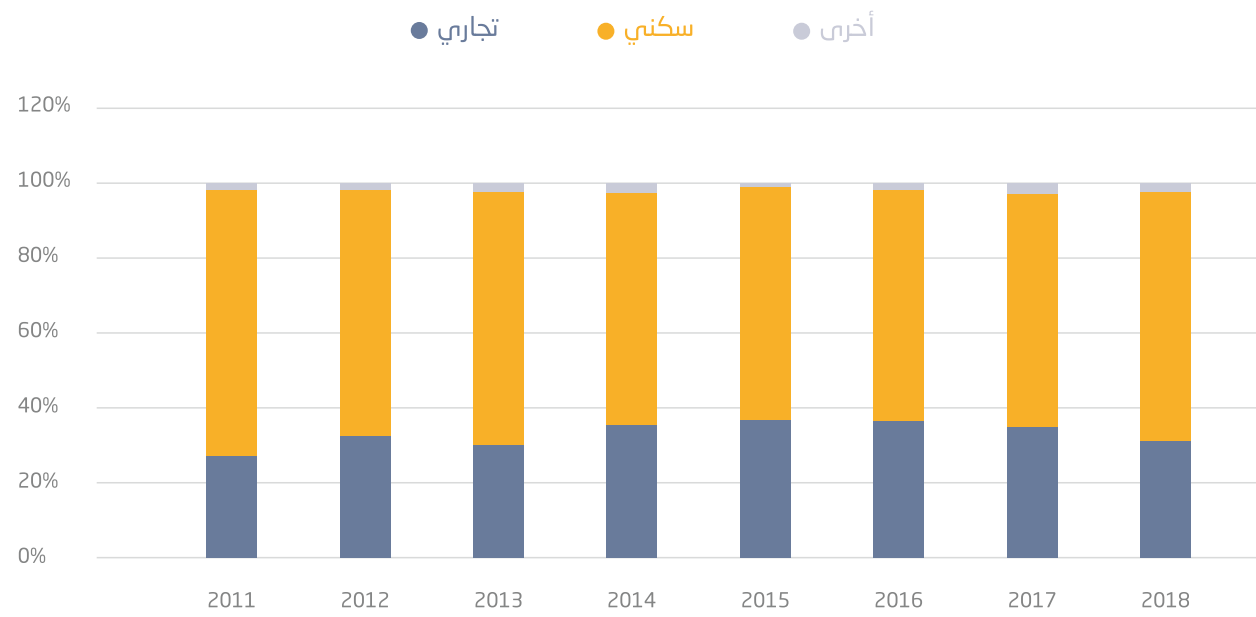
المصدر: دائرة الأراضي والأملاك



توزيع المبيعات وفق استخدام العقار

وفق استخدام العقار، مثلت المبيعات على العقارات السكنية النسبة الأكبر من المبيعات خلال الفترة من 2011 وحتى 2018، وبلغت نسبة المبيعات على العقارات السكنية 66% في 2018، مقابل 32% على العقارات التجارية، بينما مثلت المبيعات على العقارات السكنية 62% في 2017، مقابل 35% على العقارات التجارية، كما يوضح الشكل (2.61).

شكل 2.61 توزيع المبيعات وفقاً لاستخدام العقار

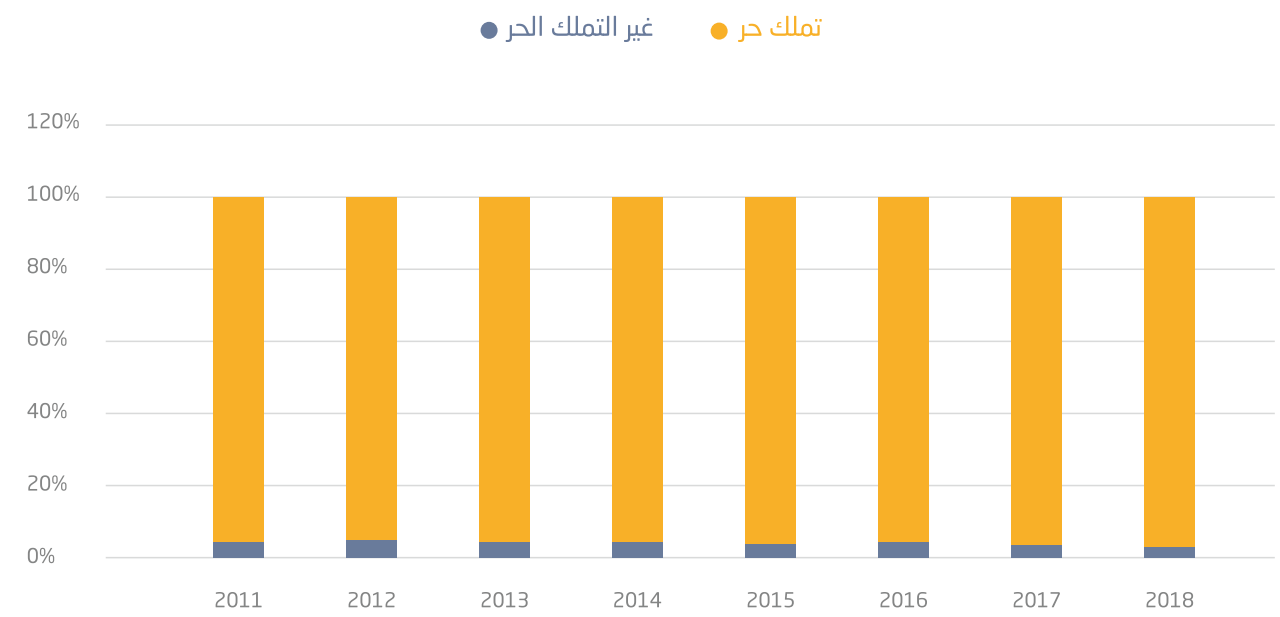


المصدر: دائرة الأراضي والأموال

توزيع المبيعات وفق نوع التملك

مثلت المبيعات التي تمت على العقارات في مناطق التملك الحر 97% من إجمالي المبيعات في 2018، وهي نفس النسبة تقريباً منذ 2011، ما يؤكد حقيقة التطور الهائل في نشاط التطوير العقاري وتنوع المستثمرين العقاريين العاملين في القطاع العقاري في إمارة دبي كما يوضح الشكل (2.60).

شكل 2.60 توزيع المبيعات وفقاً لنوع التملك



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

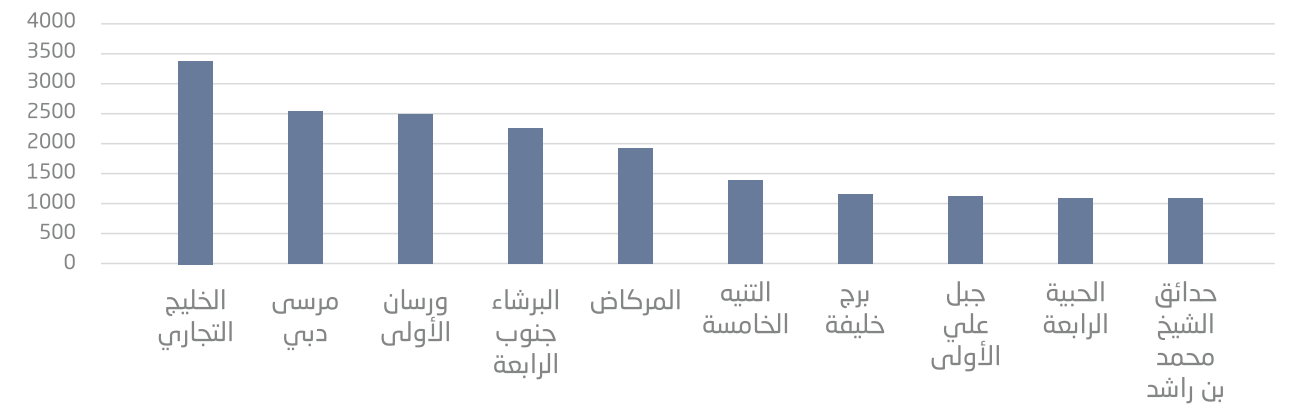


توزيع المبيعات وفق المنطقة

المبيعات بعدد 3400 مبايعة بإجمالي قيمة تخطت 6 مليارات درهم. وجاءت مرسى دبي في المركز الثاني من حيث عدد وقيمة المبيعات بعدد 2500 مبايعة تقريباً بإجمالي قيمة تجاوزت 5 مليارات درهم.

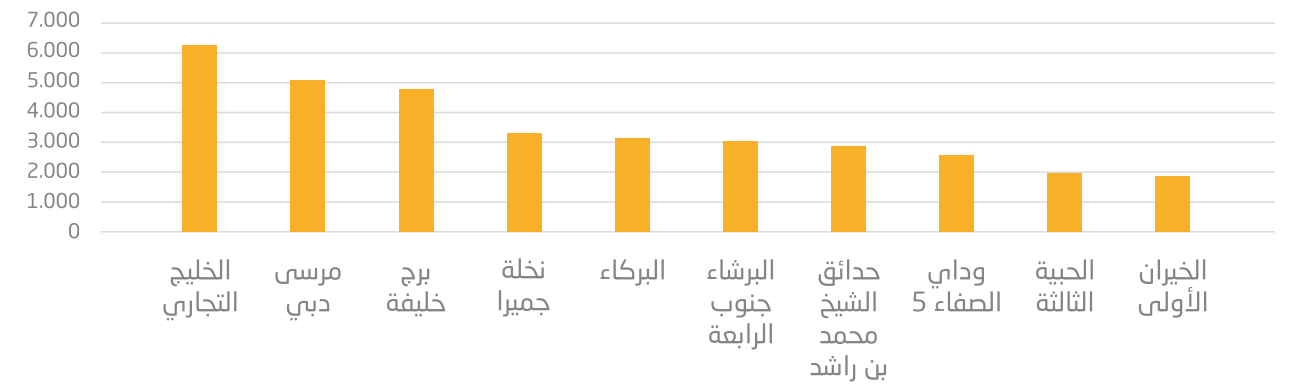
يوضح الشكل (2.62) والشكل (2.63) توزيع كلا من عدد وقيمة المبيعات العقارية وفقاً للمنطقة ويوضح الشكل (2.62) أعلى 10 مناطق من حيث عدد المبيعات، بينما يوضح الشكل (2.63) على 10 مناطق من حيث قيمة المبيعات. وتحتل منطقة الخليج التجاري المركز الأول من حيث عدد وقيمة

شكل 2.62 أكثر 10 مناطق من حيث عدد المبيعات



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

شكل 2.63 أكثر 10 مناطق من حيث قيمة المبيعات



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

الإيجارات

بفرض الإيجار مؤشرًا مهمًا من مؤشرات النشاط الاقتصادي في الدولة، إذ يعبر عدد عقود الإيجار وعدد العقارات المؤجرة عن حجم العمالة والسكان في إمارة دبي.

تمثل الإيجارات أحد المكونات المهمة للطلب في القطاع العقاري، وتعد حلقة وصل مهمة بين القطاع العقاري والقطاعات الاقتصادية الأخرى في إمارة دبي. ويعتبر الطلب على العقارات

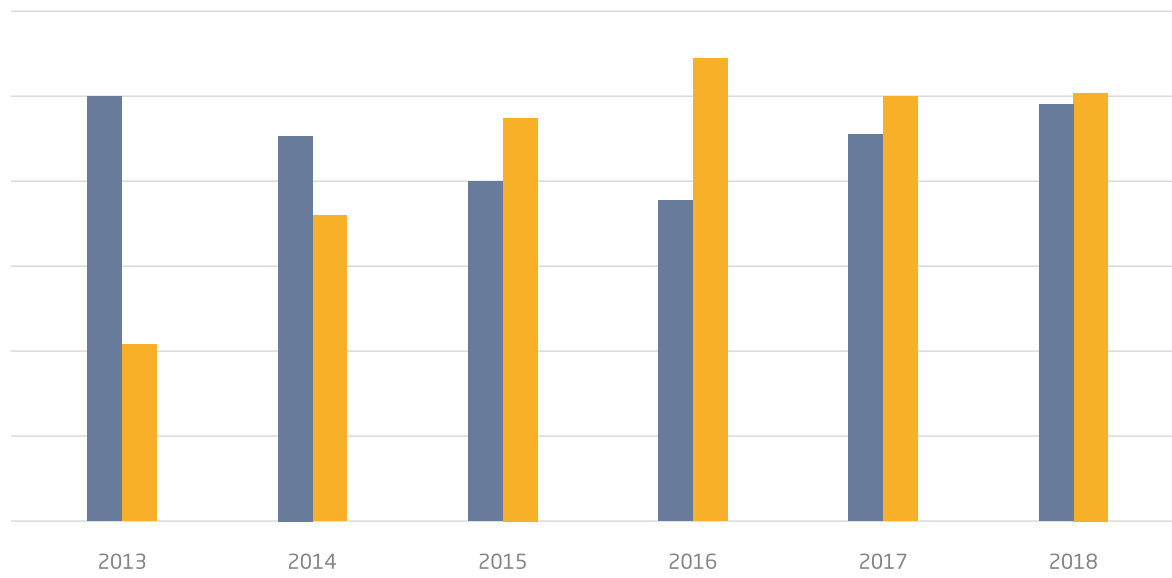
عقود الإيجار الجديدة والمجددة

المجددة. وبدءًا من 2017 وحتى 2018، ارتفع كل من عدد عقود الإيجار الجديدة والمجددة ولكن معدل زيادة عدد عقود الإيجار الجديدة أكبر من نظيره بالنسبة إلى العقود المجددة، وهو ما يعكس الطلب الإضافي على الوحدات السكنية وغير السكنية في الإمارة في ظل التصحيح السعري في أسعار الإيجارات الذي تشهده إمارة دبي.

انعكس النمو في عدد السكان والنمو في عدد العاملين في الإمارة على عدد الوحدات المؤجرة وعقود الإيجار. ويوضح الشكل (2.64) عدد عقود الإيجار الجديدة والمجددة خلال 2018. وبلغ عدد عقود الإيجار الجديدة 246,509 عقد إيجار جديدًا، في حين بلغ عدد عقود الإيجار المجددة 251,409 عقد إيجار جديد. ويلاحظ من الشكل أنه منذ العام 2013 وحتى 2016، كانت عقود الإيجار الجديدة في تناقص مستمر مقابل زيادة في عقود الإيجار

شكل 2.64 عدد عقود الإيجار الجديدة والمجددة

● عدد عقود الإيجار الجديدة ● عدد عقود الإيجار المجددة



المصدر: دائرة الأراضي والأموال



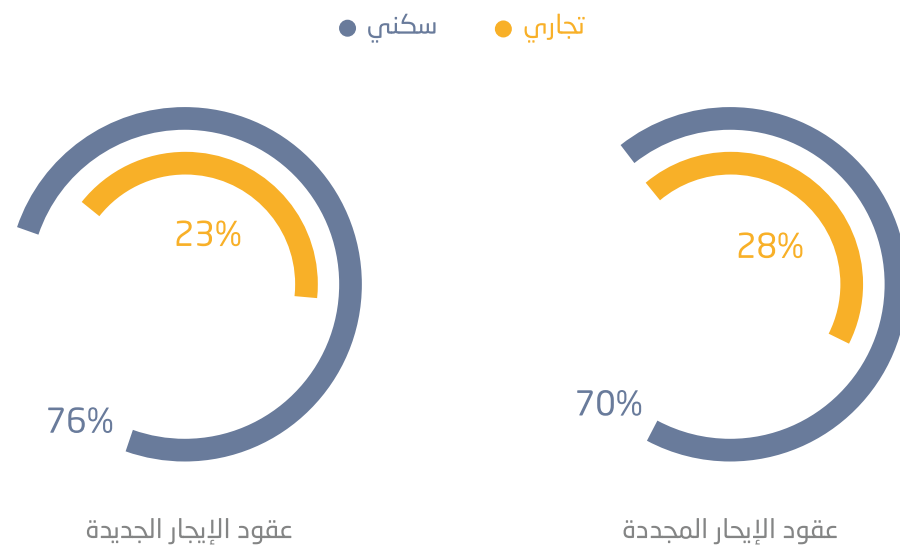
28% مقابل 23% في العقود السكنية، كما يوضح الشكل (2.66). ويرجع ذلك بشكل كبير إلى طبيعة عقود الإيجار التجارية التي تتطلب عقود إيجار طويلة الأجل بطبيعتها، نظرًا لارتفاع تكاليف نقل النشاط التجاري من مكان إلى آخر.

أما من حيث استخدام العقار، فقد مثلت عقود الإيجار على العقارات السكنية النسبة الأكبر من عقود الإيجار الجديدة والمجددة، إلا أن نسبة العقود التجارية في العقود المجددة كانت أكبر من نظيرتها في العقود السكنية، حيث بلغت الأولى

13% من إجمالي عدد عقود الإيجار في الإمارة عام 2018، مقابل 87% لعقود الإيجار السنوية. أما عقود الإيجار المجددة، فقد بلغت نسبة العقود غير السنوية فيها 7%، مقابل 93% من عقود الإيجار السنوية كما يوضح الشكل (2.65).

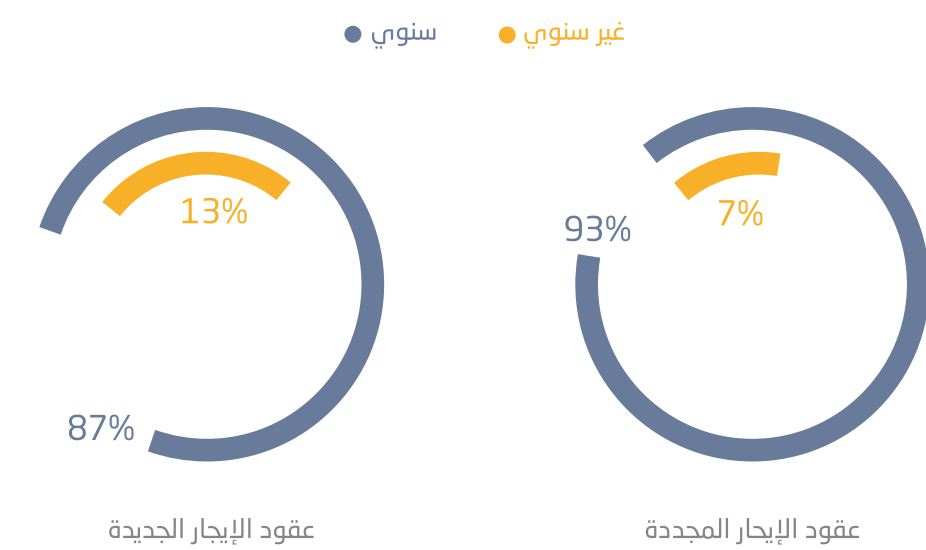
ووفق مدة عقد الإيجار، فإن النسبة الأكبر من العقود الجديدة والمجددة هي عقود إيجار سنوية، على الرغم من أن نسبة عقود الإيجار الجديدة غير السنوية أكبر من نظيرتها في العقود المجددة. وبلغت نسبة عقود الإيجار غير السنوية الجديدة

شكل 2.66 عدد عقود الإيجار الجديدة والمجددة وفقا لاستخدام العقار 2018



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

شكل 2.65 عدد عقود الإيجار الجديدة والمجددة وفقا لسنوية العقد 2018



المصدر: دائرة الأراضي والأموال



تنافسية القطاع العقاري

قدمت دولة الإمارات العربية المتحدة في مؤشر سهولة ممارسة الأعمال 2019 أداءً مبهر وتقدمت 10 مراكز في الترتيب ضمن 190 دولة حول العالم ووصلت إلى المركز 11 عالمياً في مؤشر سهولة ممارسة الأعمال 2019 مقارنة بالمركز 21 عالمياً في عام 2018.

ويأتي هذا التحسن في ترتيب دولة الإمارات العربية المتحدة ممثلة في إمارة دبي نتيجة تحسن عدد من المحاور على رأسها محور تسجيل ملكية الخاص بالقطاع العقاري والذي سجل تقدماً بأربع مراكز وتقدم إلى المركز السابع عالمياً في 2019 مقارنة بالمركز 10 في 2018.

تحقق إمارة دبي تحسن مستمر في مركزها وفي قيمة مؤشر الشفافية العالمي منذ عام 2014 وحتى عام 2018 حيث احتلت إمارة دبي المركز 40 في 2018 مقارنة بالمركز 49 في 2014 والمركز 48 في 2016، وتعد إمارة دبي واحدة من أكثر اقتصادات العالم تحسناً في مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي وتحتل المركز الأول في الشرق الأوسط.



مؤشر سهولة ممارسة الأعمال

يمثل مؤشر سهولة ممارسة أنشطة الأعمال أداة فعالة تتيح مقاييس موضوعية لأنظمة أنشطة الأعمال وإنفاذها عبر 190 دولة، وفي مدن مختارة على المستويين الوطني والإقليمي. ويقيس مؤشر سهولة ممارسة الأعمال كفاءة عملية ممارسة الأعمال في كل دولة، من خلال مجموعة من المحاور تقيس الوقت والتكلفة وكفاءة الإجراءات في كل دولة من الدول، من خلال جمع وتحليل البيانات الكمية الشاملة، لإجراء مقارنة بين بيئات اللوائح الحكومية المنظمة لأنشطة الأعمال بين الاقتصادات وعبر الوقت. ويشجع تقرير ممارسة أنشطة الأعمال الاقتصادات على المنافسة نحو زيادة كفاءة هذه الأنظمة؛ ويتيح معايير قابلة للقياس من أجل الإصلاح.

وعلاوة على ذلك، يوفر تقرير ممارسة أنشطة الأعمال تقارير مفصلة على المستوى دون الوطني، تغطي على نحو شامل أنظمة أنشطة الأعمال والإصلاحات ذات الصلة في مدن ومناطق مختلفة داخل الاقتصاد المعني. وتوفر تلك التقارير بيانات حول مدى سهولة ممارسة أنشطة الأعمال، وتقوم بترتيب المواقع حسب مستوى أدائها، وتوصي بإصلاحات لتحسين مستوى الأداء في كل من المجالات التي تغطيها المؤشرات. ويمكن لمدينة مختارة مقارنة اللوائح المنظمة لأنشطة الأعمال الخاصة بها مع تلك المتعلقة بمدن أخرى في نفس الاقتصاد أو المنطقة، مع إدراج 190 اقتصادًا قام تقرير ممارسة أنشطة الأعمال بترتيبها حسب مستوى أدائها.



المنهجية

يقوم مؤشر سهولة ممارسة الأعمال بترتيب الاقتصادات المختلفة التي يتضمنها تقرير ممارسة سهولة الأعمال، وعددها 190 دولة، من خلال مقياسين رئيسيين، أما المقياس الأول فهو درجة سهولة ممارسة الأعمال (المسافة من الحد الأعلى/ أفضل ممارسة)، أما المقياس الثاني فهو ترتيب سهولة ممارسة الأعمال.

ويستخدم المقياس الأول مقارنة وضع كل دولة مع أفضل ممارسة متعلقة بموضوع المقارنة، والتي يمكن ان تكون ممارسة دولة محددة أو ممارسة تقوم بها إحدى المؤسسات الرائدة في مجال الممارسة، بينما يستخدم المقياس الثاني والخاص بترتيب سهولة ممارسة الأعمال لمقارنة الاقتصادات المختلفة ومقارنة الدول مع بعضها بعضاً وعبر الزمن، وبالتالي فإن التحسن في درجة ممارسة

سهولة الأعمال تقيس مدى التحسن في بيئة الأعمال في كل دولة عبر الزمن، بينما يعبر مقياس ترتيب سهولة ممارسة الأعمال عن التحسن النسبي لكل دولة مقارنة بالدول الأخرى.

ويغطي مؤشر سهولة ممارسة الأعمال الصادر عن البنك الدولي 10 محاور في أكبر مدينة لممارسة الأعمال في كل دولة (يستثني من ذلك بعض الدول التي يزيد عدد سكانها على 100 مليون نسمة)، وتغطي المحاور العشرة البيئة التنظيمية والقانونية لممارسة الأعمال داخل كل دولة، بدءاً من بدء النشاط التجاري في الدولة، وحتى تسوية حالات الإعسار. ويوضح الرسم التوضيحي (1) المحاور العشرة التي يتكون منها مؤشر سهولة ممارسة الأعمال.



وتجدر الإشارة إلى انه يتم وضع عدد من الافتراضات الخاصة بكل محور من المحاور، تتعلق بالمعاملة التي يتم قياس الوقت والإجراءات والتكلفة لها وذلك لتوحيد وحدة القياس بين دول العالم المختلفة.

ويتم تجميع البيانات عن كل محور من المحاور العشرة أعلاه من عدة مصادر مختلفة، تتضمن شمولية وصحة البيانات المجمعة، وتشمل مصادر البيانات الموظفين الإقليميين للبنك الدولي في مختلف دول العالم، واللوائح والقوانين المعنية بكل محور، واستمارة تتم تعبئتها بواسطة القطاع الخاص في كل دولة، إضافة إلى استمارة تتم تعبئتها بواسطة الجهات الحكومية المسؤولة عن كل محور من المحاور العشرة.

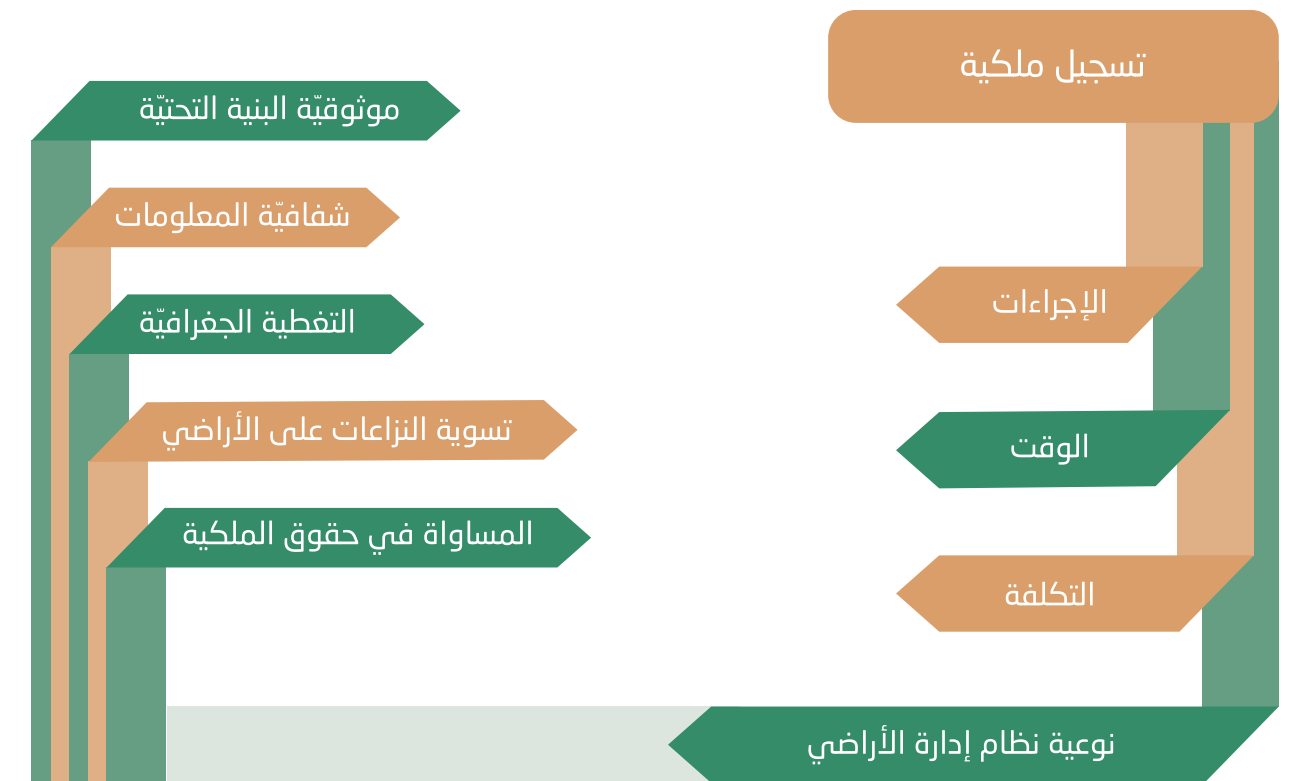


محور تسجيل ملكية

يهتم هذا المحور بتسجيل كافة الإجراءات اللازمة لإتمام عملية نقل ملكية عقار من شركة إلى شركة أخرى، بحيث يصبح من حق المالك الجديد التصرف في العقار بالبيع أو الرهن أو لتوسيع أنشطة أعماله.

ويحسب تقرير ممارسة الأعمال الوقت والتكلفة اللازمة لإتمام كل إجراء، إضافة إلى مؤشر آخر وهو نوعية نظام إدارة الأراضي، ويوضح الرسم التوضيحي (2) المؤشرات المستخدمة في محور تسجيل ملكية.

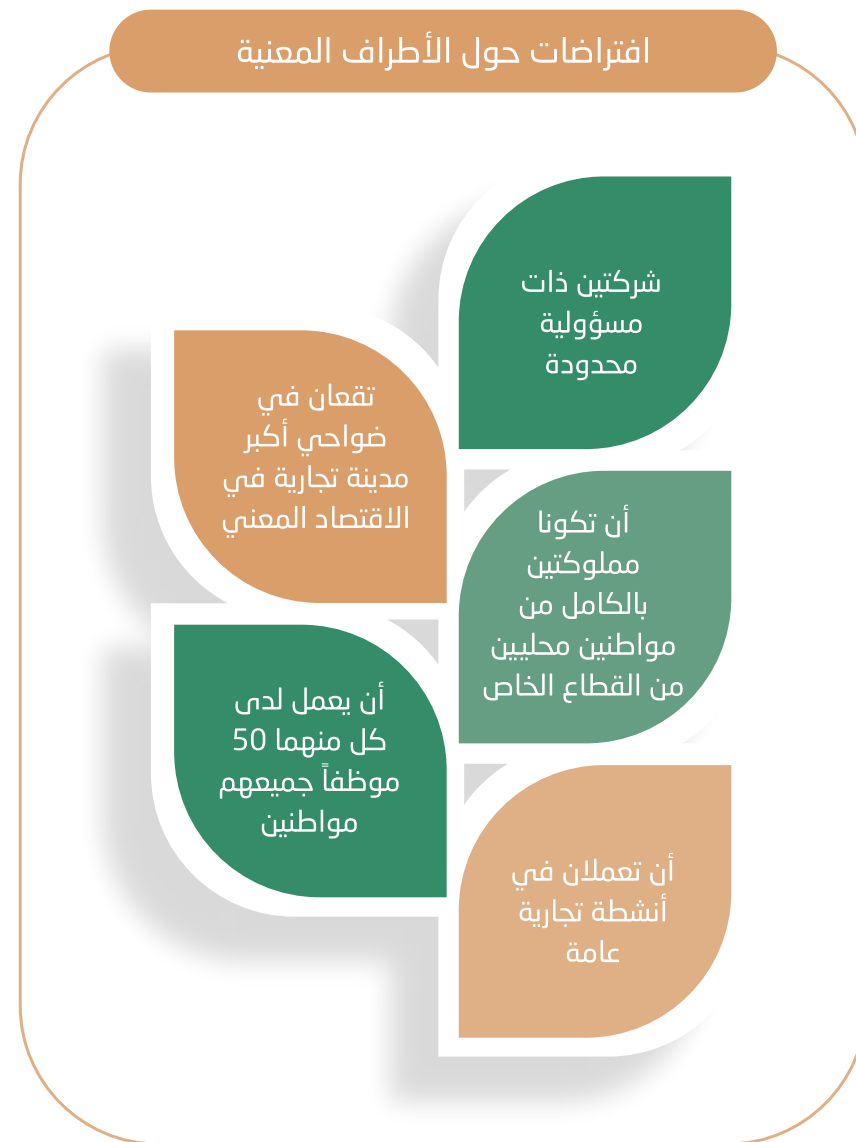
رسم توضيحي 2 المؤشرات الفرعية لمحور تسجيل الملكية



وإضافة إلى الافتراضات الخاصة بالأطراف، توجد هناك افتراضات أخرى خاصة بنوع العقار، وذلك لتوحيد وحدة القياس بين الدول المختلفة في تقرير سهلة ممارسة الأعمال. ويوضح الرسم التوضيحي (3) الافتراضات الخاصة بالأطراف المعنية في المعاملة التي يتم استخدامها لقياس محور تسجيل الملكية لكافة الاقتصادات في تقرير سهولة ممارسة الأعمال، وهي أن يكون كلا الطرفين شركات ذات مسؤولية محدودة ويقعان في مدينة

دبي (تعتبر مدينة دبي المدينة التجارية الأكبر في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويتم استخدامها بواسطة البنت الدولي لحساب مؤشر سهولة ممارسة الأعمال لدولة الإمارات العربية المتحدة)، وأن تكون الشركتان موضوع المعاملة مملوكتين كلاهما لمواطني الدولة من القطاع الخاص، وأن يعمل لدى كل منهما 50 موظفًا من المواطنين، وأن تكونا يعملان في أنشطة التجارة العامة.

رسم توضيحي 3 افتراضات الأطراف المعنية في محور تسجيل ملكية



والتكلفة وعدد الإجراءات ونوعية نظام إدارة الأراضي، واستخراج قيمة مؤشر سهولة ممارسة الأعمال بعد ترتيب الدول المختلفة وفقاً لقيمة المؤشر.

ويتم تجميع البيانات باستخدام الوسائل الأربعة سالفة الذكر للمعاملات التي يطبق عليها الشروط الخاصة بالأطراف، والشروط الخاصة بالعقار، وإعطاء قيمة لكل بند من بنود المحاور الخاصة بالوقت

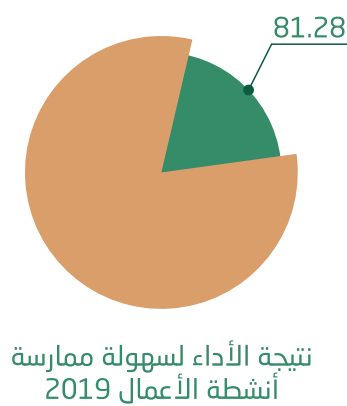
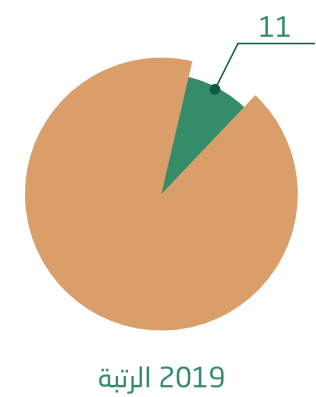
مؤشر ممارسة سهولة الأعمال 2019

من المحاور يأتي على رأسها محور تسجيل ملكية الخاص بالقطاع العقاري، والذي سجل تقدماً بأربع مراكز، وتقدم إلى المركز السابع عالمياً في 2019، مقارنة بالمركز 10 في 2018. ويوضح الرسم التوضيحي (5) ترتيب دولة الإمارات العربية المتحدة في مؤشر سهولة ممارسة الأعمال 2019.

قدمت دولة الإمارات العربية المتحدة في مؤشر سهولة ممارسة الأعمال 2019 أداءً مبهراً، وتقدمت 10 مركز في الترتيب ضمن 190 دولة حول العالم، ووصلت إلى المركز 11 عالمياً في مؤشر سهولة ممارسة الأعمال 2019، مقارنة بالمركز 21 عالمياً في 2018.

ويأتي هذا التحسن في ترتيب دولة الإمارات العربية المتحدة ممثلة في إمارة دبي، نتيجة تحسن عدد

رسم توضيحي 5 ترتيب الإمارات العربية المتحدة في تقرير ممارسة الأعمال 2019



منطقة / إقليم
الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

فئة الدخل
دول ذات الدخل المرتفع

التعداد السكاني
9.400.145

مدينة القياس
دبي

يكون عليه أي رهون عقارية، ولم تتغير ملكيته خلال السنوات العشر الماضية، وأن يكون مسجلاً لدى جهة التسجيل، ولا يوجد عليه أي نزاع قانوني حول الملكية، وأن يقع في منطقة تجارية، وأن يتكون من أرض ومبنى، وألا يحتاج إلى تجديدات أو أعمال بناء بعد الشراء، وألا توجد به أشجار طبيعية أو آبار أو أي آثار تاريخية من أي نوع، وألا يستخدم في أغراض خاصة تتطلب تصاريح خاصة، وأن يكون خالياً، ولا يوجد لأي طرف حق قانوني في استخدامه.

وبالإضافة إلى الافتراضات الخاصة بالأطراف هناك افتراضات أخرى خاصة بنوع العقار وذلك لتوحيد وحدة القياس بين الدول المختلفة في تقرير سهولة ممارسة الأعمال، ويوضح الرسم التوضيحي (4) الافتراضات الخاصة بالعقار في محور تسجيل ملكية بعضها يتعلق بقيمة العقار، والبعض الآخر يتعلق باستخدام العقار، وآخر يتعلق بجاهزية العقار للاستخدام، حيث يشترط في العقار محل القياس في مؤشر سهولة ممارسة الأعمال أن تعادل قيمته 50 ضعف متوسط نصيب الفرد من الدخل القومي، وأن يكون مملوكة بالكامل للبائع، وألا

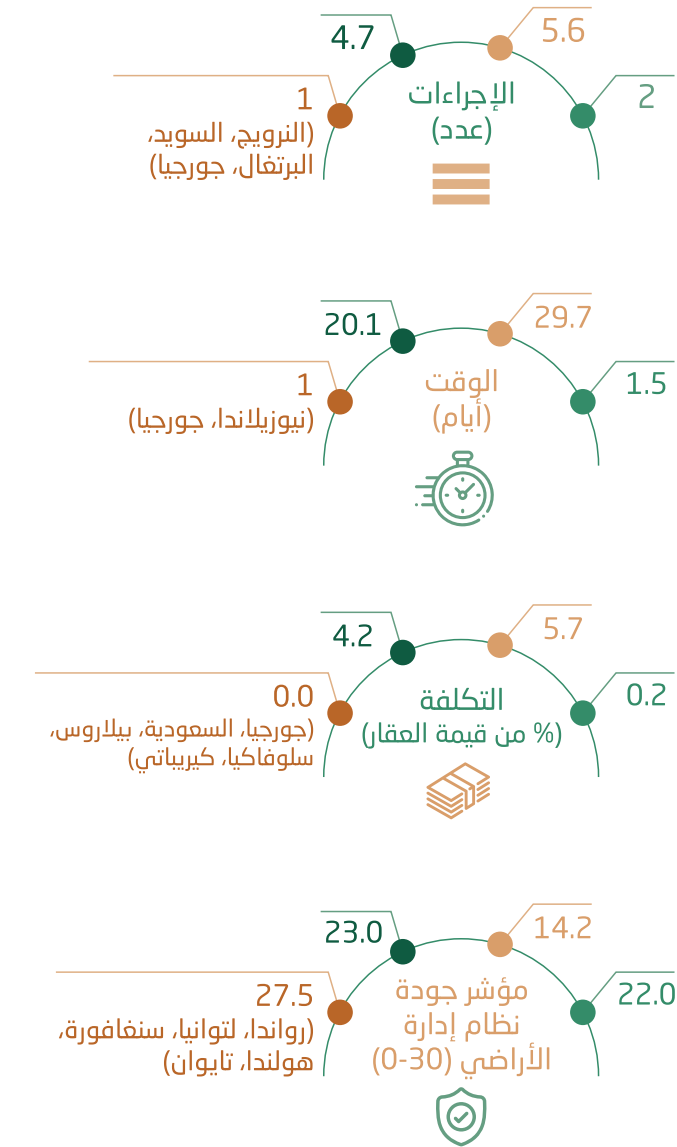
رسم توضيحي 4 افتراضات حول العقار في محور تسجيل ملكية



العقاري في إمارة دبي على متوسط إقليم الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، ويتفوق كذلك أداء القطاع العقاري لإمارة دبي على متوسط أداء دول منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية ذات الدخل المرتفع في كافة المؤشرات، فيما عدا مؤشر جودة نظام إدارة الأراضي.

يوضح الرسم التوضيحي (6) أداء القطاع العقاري لإمارة دبي في محور تسجيل الملكية ضمن مؤشر سهولة ممارسة الأعمال 2019، واحتل القطاع العقاري المركز السابع عالمياً في 2019 مقارنة بالمركز العاشر في 2018. ويوضح الرسم التوضيحي أداء المؤشرات الفرعية لمحور تسجيل الملكية. وكما يتضح من الجدول تفوق القطاع

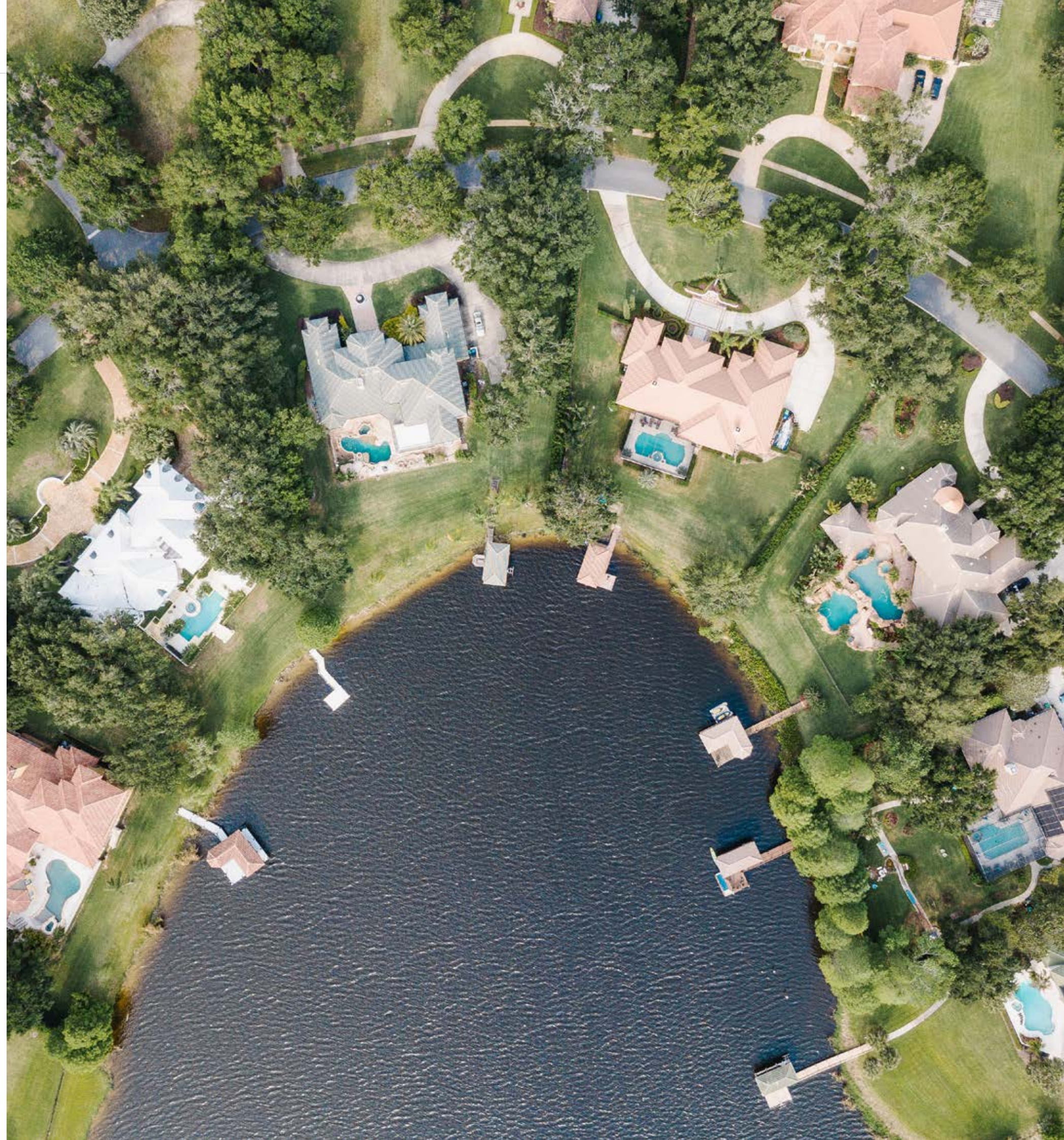
رسم توضيحي 6 أداء المؤشرات الفرعية لمحور تسجيل الملكية



- الإمارات العربية المتحدة
- إقليم الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
- منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية ذات الدخل المرتفع
- أفضل المؤدين إجمالاً

مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي

يعتبر مؤشر شفافية القطاع العقاري الذي يتم إصداره من شركة LaSalle Investment Management مع مؤسسة مدى شفافية القطاع العقاري أحد المؤشرات الرئيسية لقياس مدى شفافية القطاع العقاري في أكثر من 150 مدينة و100 دولة حول العالم. ويقاس هذا المؤشر درجة شفافية القطاع العقاري في كل مدينة/ دولة باستخدام 186 مؤشرًا مقسمة بين أسئلة يتم تجميعها عن طريق استبيان، وبين بيانات يتم تجميعها من المدن والدول المعنية. ويتم إصدار حساب وإطلاق مؤشر كل عامين، وتم إطلاق النسخة الأولى عام 1998، وكان يغطي 30 دولة فقط، ووصل إلى 100 دولة و158 مدينة في 2018.



المنهجية

يتكون مؤشر شفافية القطاع العقاري من 6 مؤشرات فرعية رئيسية تقيس كافة الجوانب المتعلقة بشفافية القطاع العقاري هي:

- مؤشر مقياس الأداء - Performance Measurement
- مؤشر أساسيات السوق - Market Fundamentals
- مؤشر حوكمة الأصول المملوكة Governance of Listed Vehicles
- مؤشر الإطار القانوني والتشريعي Regulatory and Legal
- مؤشر المعاملات Transactions Process
- مؤشر الاستدامة Sustainability

ويتكون كل مؤشر من المؤشرات الفرعية الستة المستخدمة لحساب مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي من مجموعة من المؤشرات التي تقيس كافة جوانب المؤشر الفرعي، والتي تتكون بدورها من مؤشرات أكثر تفصيلاً. ويضم المؤشر 186 مؤشراً فرعياً في 2018 مقابل 139 مؤشراً في 2016، إضافة إلى تغطية جغرافية أكبر في 2018، حيث يشمل المؤشر 158 مدينة في 2018 مقابل 109 في 2016.

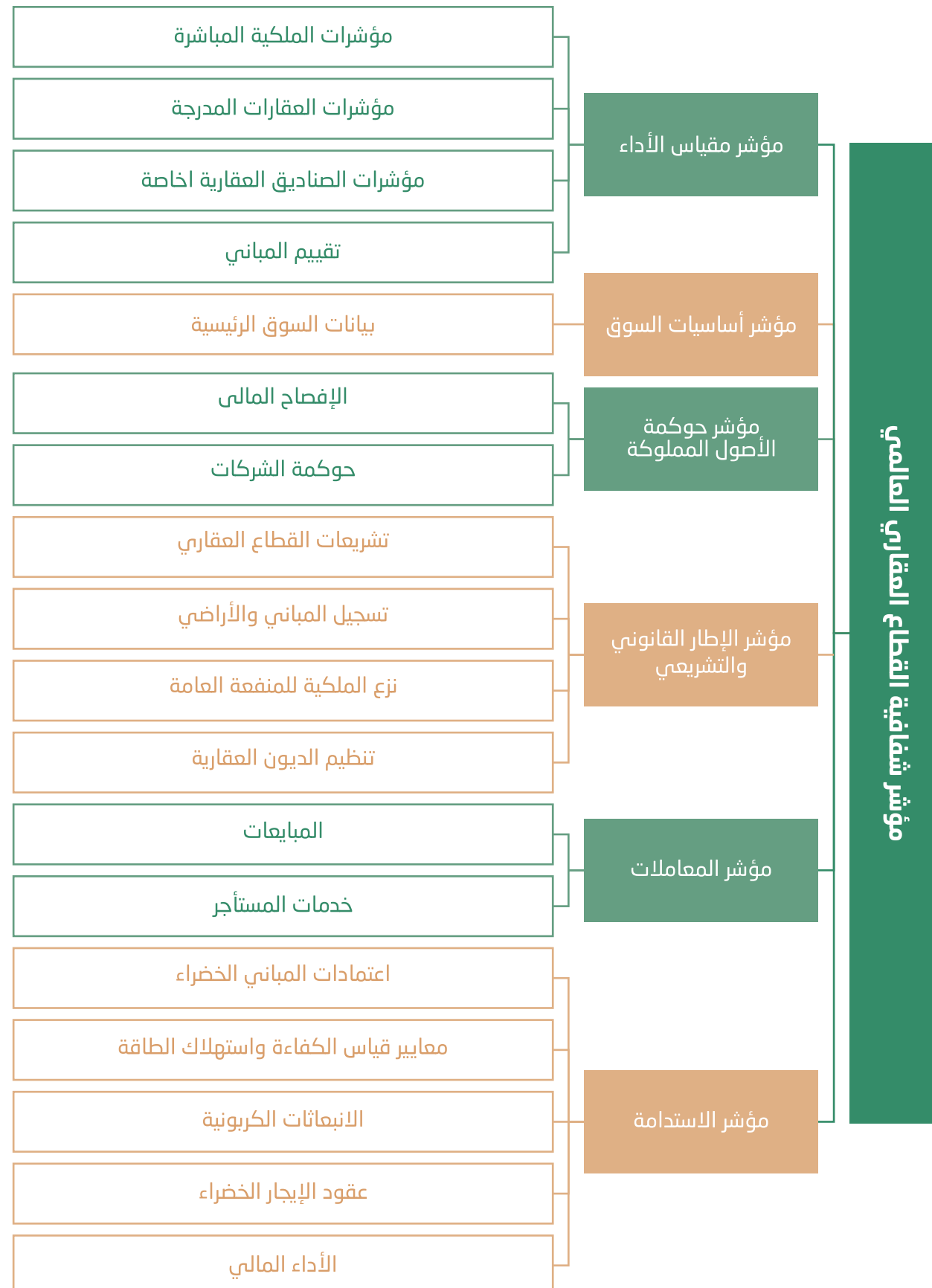
ويعتمد المؤشر على مصدرين رئيسيين للبيانات، وهما البيانات التي يتم تجميعها من الجهات

والمؤسسات والخاصة بكل دولة، ومسح يتم إجراؤه على مجتمع الأعمال للتعرف إلى آرائه فيما يخص شفافية القطاع العقاري في كل دولة. وتمثل البيانات المكتيبة التي يتم تجميعها 31% من البيانات التي يتم استخدامها في حساب المؤشر العام، حيث تستحوذ على 61 مؤشراً من إجمالي 186 مؤشراً. ويتم إعطاء كل مؤشر درجة من 1 إلى 5، حيث يمثل الرقم (1) أعلى مستوى من الشفافية، ويمثل الرقم (5) انعدام الشفافية.

وإضافة إلى ذلك، تمثل المؤشرات التي يتم تجميعها من الاستبيان 69% من إجمالي المؤشرات التي يتكون منها مؤشر الشفافية بعد 125 مؤشراً يتم تجميعها من خلال فريق العمل المحلي في كل دولة، حيث تتم الإجابة عن كل سؤال في الاستمارة عن طريق إعطاء نقاط من 1 إلى 5، حيث يعبر الرقم (1) عن أعلى مستوى من الشفافية، بينما يعبر الرقم (5) عن انعدام الشفافية.

ويتم جميع البيانات المكتيبة مع نتائج الاستبيان في 14 مؤشراً يتم استخدامها لحساب المؤشرات الفرعية الستة سالفة الذكر، ويوضح الرسم التوضيحي (7) المؤشرات التي يتكون منها كل مؤشر فرعي.

رسم توضيحي 7 مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي



مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي

أداء القطاع العقاري في مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي

حققت إمارة دبي تحسناً مستمراً في مركزها وفي قيمة مؤشر الشفافية العالمي منذ 2014 وحتى 2018، حيث احتلت المركز 40 في 2018، مقارنة بالمركز 49 في 2014، والمركز 48 في 2016. وتقع إمارة دبي ضمن مجموعة الدول متوسطة الشفافية، وتهدف استراتيجية دائرة الأراضي والأموال في دبي إلى أن تكون دبي ضمن مجموعة الدول عالية الشفافية من خلال المبادرات التي تقوم بها بالتعاون في مختلف المجالات، ومنها مبادرة "دراية" التي تهدف إلى نشر المعرفة وجودة البيانات الخاصة بالقطاع العقاري التي يحتاج إليها المستثمر العقاري.

ويعتمد المؤشر في حسابه على الأوزان التي تم تحديدها للمؤشرات الفرعية الستة قبل الحصول على قيمة المؤشر لكل دولة من الدول كما يوضح الجدول التالي:

جدول 1: الوزن النسبي للمؤشرات الفرعية في مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي

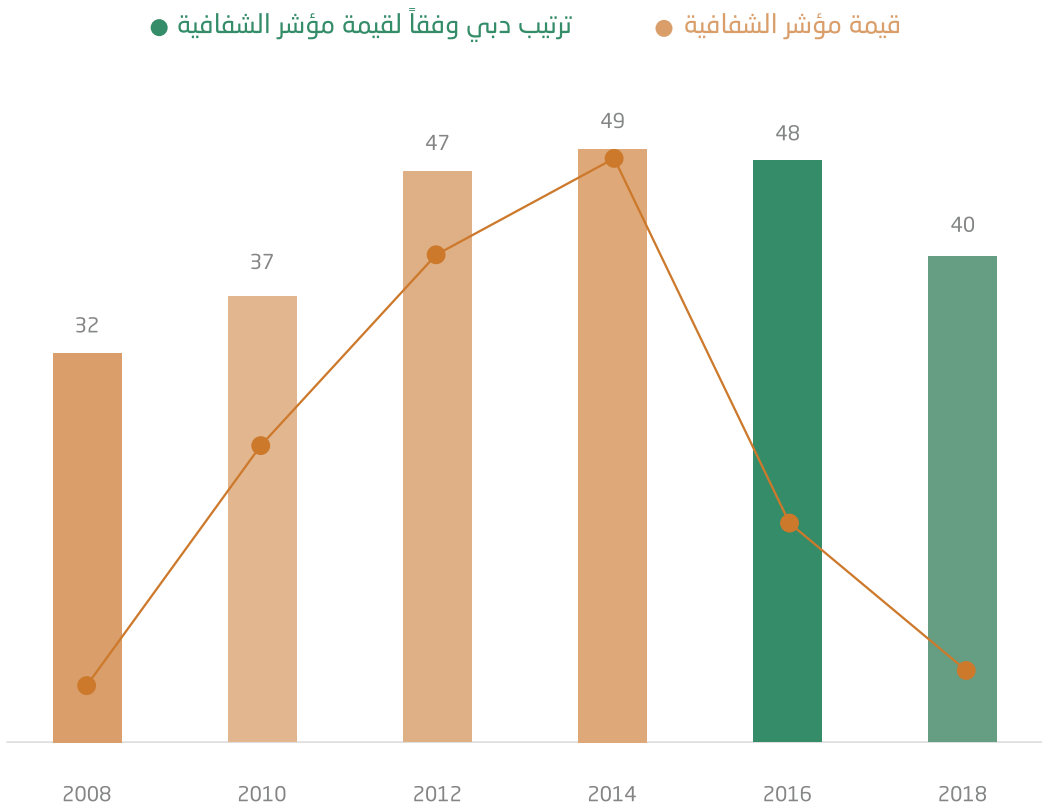
المؤشر الفرعي	الوزن النسبي
مؤشر مقياس الأداء Performance Measurement	28.50%
مؤشر أساسيات السوق Market Fundamentals	16.50%
مؤشر حوكمة الأصول المملوكة Governance of Listed Vehicles	10%
مؤشر الإطار القانوني والتشريعي Regulatory and Legal	25%
مؤشر المعاملات Transactions Process	15%
مؤشر الاستدامة Sustainability	5%

وبعد تجميع قيمة مؤشر شفافية القطاع العقاري لكل دولة على حدة، يتم تقسيم الدول وفقاً لخمسة أنواع، دول مرتفعة الشفافية، وشفافة، ومتوسطة الشفافية، ومنخفضة الشفافية، ومنعدمة الشفافية وفقاً لقيمة المؤشر كالتالي:

جدول 2: مجموعات الشفافية في مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي

المؤشر الفرعي	الوزن النسبي
مرتفعة الشفافية Highly Transparent	من 1.00 وحتى 1.96
شفافة Transparent	من 1.97 وحتى 2.65
متوسطة الشفافية Semi-Transparent	من 2.66 وحتى 3.50
منخفضة الشفافية Low Transparency	من 3.51 وحتى 4.16
منعدمة الشفافية Opaque	من 4.17 وحتى 5.00

شكل 3.1: مرتبة دبي في مؤشر الشفافية العالمي



تعتبر إمارة دبي واحدة من أكثر اقتصادات العالم تحسناً في مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي، وتحتل المركز الأول في الشرق الأوسط متقدمة 8 درجات في 2018 مقارنة بالعام 2016. وبلغ ترتيب إمارة دبي 40 في 2018، مقارنة بالمركز 48 في 2016 كما يوضح الجدول (3).

جدول 3: ترتيب شفافية القطاع العقاري في منطقة الشرق الأوسط

درجة الشفافية	الترتيب العالمي	الدولة	قيمة المؤشر
شبه شفافة	40	الإمارات العربية المتحدة - دبي	2.97
	54	السعودية	3.32
	55	الإمارات العربية المتحدة - أبوظبي	3.37
	57	مصر	3.45
منخفضة الشفافية	62	البحرين	3.55
	63	المغرب	3.56
	68	الأردن	3.74
	70	الكويت	3.84
	71	قطر	3.9
	74	إيران	3.97
	75	باكستان	3.99
مبهمة	81	لبنان	4.18
	82	عمان	4.19
	83	تونس	4.2
	87	الجزائر	4.27
	95	العراق	4.51
	99	ليبيا	4.63

شهدته الإمارة في الإجراءات التنظيمية الخاصة بالقطاع، والتطبيقات الذكية التي تم تقديمها لخدمة كافة الأطراف في القطاع العقاري، مثل عقد الإيجار الموحد وغيرها من المبادرات، يضاف إليها التحسينات التي تم إدخالها على مؤشر الإيجارات، حيث تم تضمين العقارات التجارية.

ويأتي هذا التحسن في ترتيب إمارة دبي نتيجة مجموعة من المبادرات التي تم تنفيذها لخدمة القطاع العقاري، ومنها مشروع تصنيف المباني، وهو مشروع يهتم بتصنيف كافة المباني في إمارة دبي وفق أفضل المعايير والممارسات الدولية في هذا المجال، إضافة إلى التحسن الذي

توقعات أداء القطاع العقاري

تشير نتائج أداء القطاع العقاري خلال الأشهر الأولى من 2019 إلى تحسن ملحوظ في قيمة التصرفات والاستثمارات العقارية، وبلغت قيمة التصرفات العقارية في إمارة دبي خلال الخمسة أشهر الأول من 2019 قرابة 106 مليارات درهم مقارنة بقيمة 95 مليار درهم في 2018 بمعدل نمو بلغ 12% تقريباً.

وشهدت الشهور الخمس الأولى من 2019 انطلاق 49 مشروع عقاري جديد من المتوقع أن تمثل إضافة جديدة إلى القطاع العقاري وتنوعت ما بين شقق سكنية وفلل ومجمعات فلل.



توقعات النمو الاقتصادي

شهد النمو الاقتصادي العالمي تباطؤًا خلال السنوات الماضية نتيجة العديد من العوامل الاقتصادية والسياسية، الأمر الذي كان له أثرًا سلبيًا على معظم اقتصادات العالم، وأدى إلى تراجع معدلات النمو في العديد من دول العالم.

وتشير أحدث التقارير الصادرة عن صندوق النقد الدولي إلى تراجع النمو الاقتصادي العالمي إلى 3.3% في 2019، مقارنة بمعدل نمو قدره 3.6% في 2018. ومن المتوقع أن يشهد النمو الاقتصادي العالمي بعض التحسن في 2020.

وتشير بيانات صندوق النقد الدولي إلى تحسن متوقع في معدلات النمو لاقتصاد دولة الإمارات

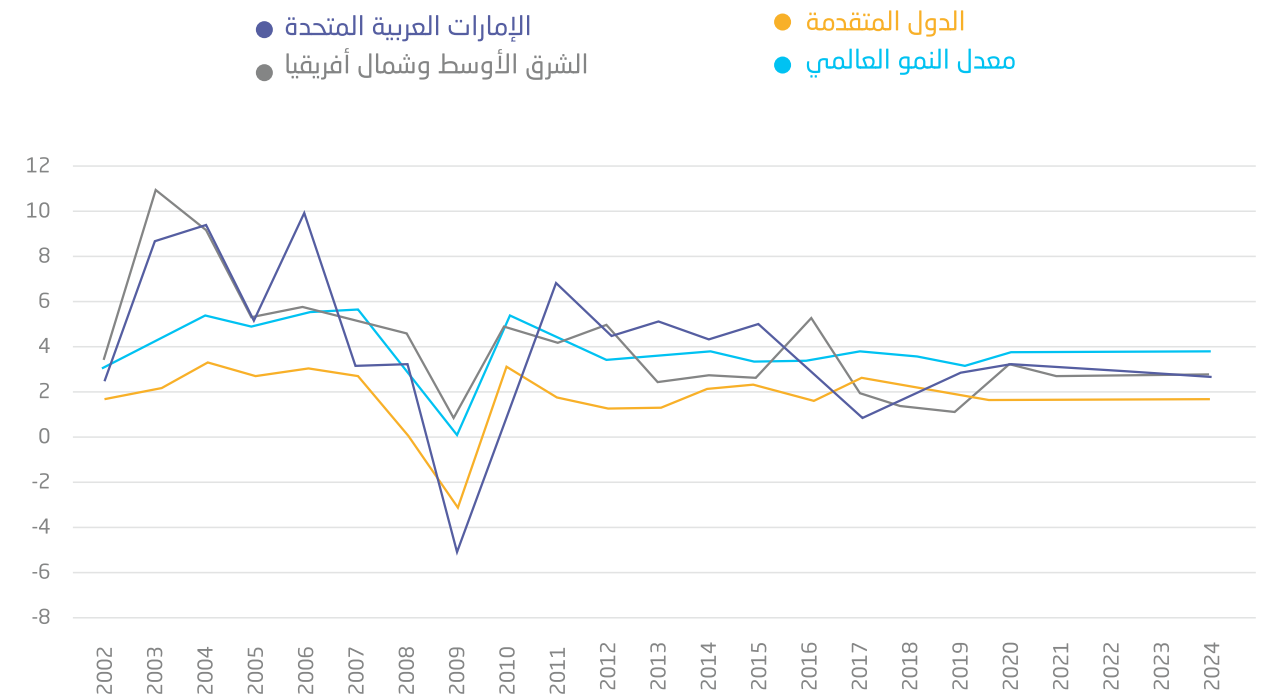
العربية المتحدة، لتصل إلى 2.8% في 2019، و3.3% في 2020، و3% في 2021، وهي معدلات أعلى من متوسط معدلات النمو في كل من الدول المتقدمة ودول الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، حيث بلغ معدل النمو المتوقع 1.8% و1.7% و1.7% لمجموعة الدول المتقدمة في الأعوام 2019 و2020 و2021 على التوالي، بينما بلغ معدل النمو المتوقع لمجموعة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا 1.3% و1.3% و2.8% للأعوام 2019 و2020 و2021 على التوالي.

كبير، في ظل استثمارات إمارة دبي في مشاريع البنية التحتية والتجهيزات تمهيدًا لاستضافة المعرض. ومن المتوقع أن يساهم المعرض في القيمة المضافة لاقتصاد إمارة دبي خلال الفترة من 2013 وحتى 2031 بما يزيد عن 122 مليار درهم وفقًا لآخر الدراسات المتعلقة بهذا الموضوع، فضلًا عن فرص العمل الجديدة والاستثمارات المباشرة وغير المباشرة المتوقع إضافتها إلى اقتصادها، وهو ما سينعكس بشكل كبير على القطاع العقاري من حيث الاستثمارات والمنتجات الجديدة التي تم إضافتها إلى القطاع.

وبخصوص اقتصاد إمارة دبي، فمن المتوقع أن يشهد دفعة خلال العامين 2019 و2020 مع اقتراب موعد معرض "إكسبو 2020 دبي"، والمحفزات الاقتصادية التي بدأتها حكومة إمارة دبي والتي من شأنها إحداث تأثير إيجابي على العديد من القطاعات الاقتصادية في الإمارة، ومن أهمها القطاع العقاري. ويمثل المعرض نافذة لإمارة دبي على العالم، ويعد إكسبو 2020 أول إكسبو دولي يتم تنظيمه في الوطن العربي، وينظم المعرض تحت شعار "تواصل العقول وصناعة المستقبل" ليعبر عن توجه إمارة دبي نحو مستقبل مشرق قائم على التعاون.

ومن المتوقع أن يساهم المعرض في زيادة تدفقات رؤوس الأموال المتدفقة إلى إمارة دبي بشكل

شكل 4.1 توقعات معدل النمو الاقتصادي



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

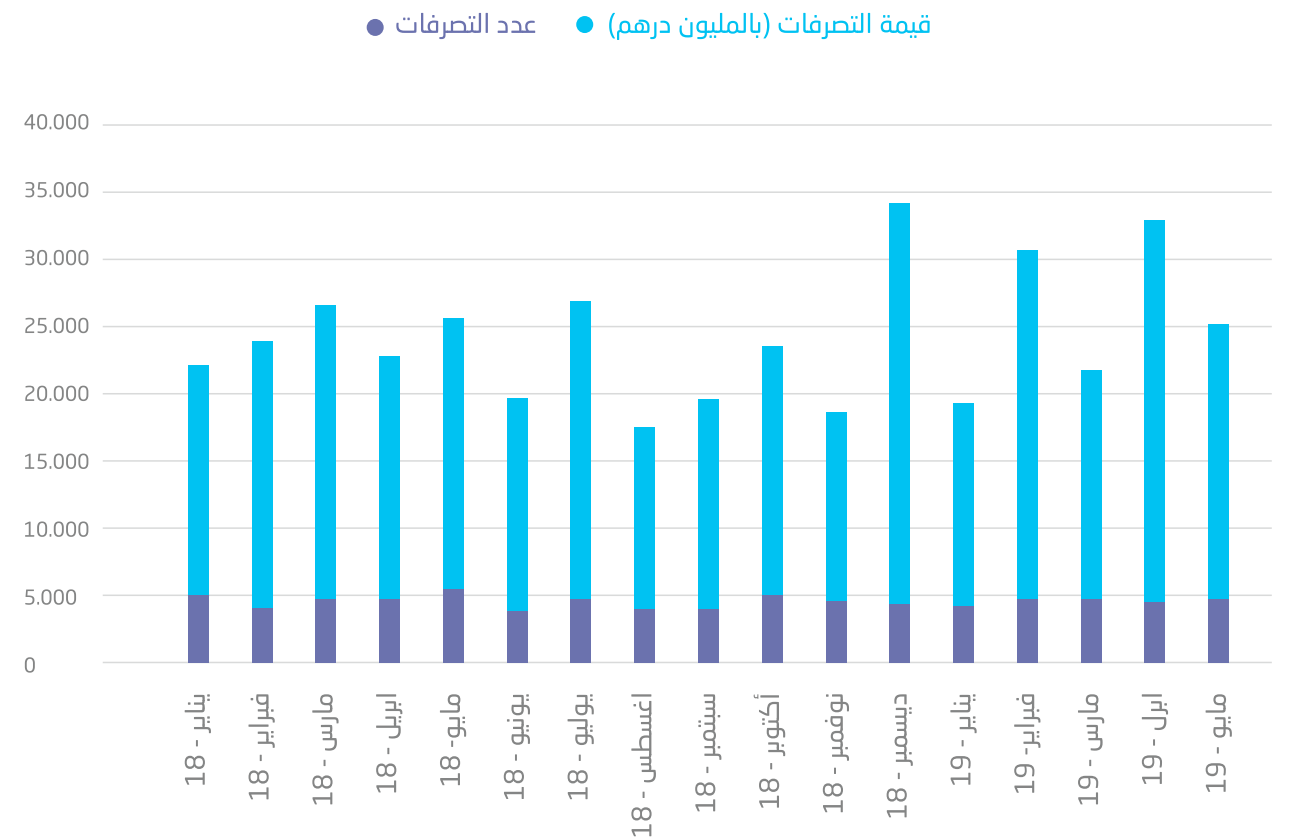


توقعات نمو القطاع العقاري

وظهرت مؤشرات هذا التحسن في أداء القطاع العقاري خلال الخمسة أشهر الأولى من 2019، والتي شهدت نموًا ملحوظًا في التصرّفات العقارية، وبلغت قيمة التصرّفات العقارية في الإمارة خلال الأشهر الخمسة الأولى من 2019 قرابة 106 مليارات درهم، مقارنة بـ 95 مليارًا في 2018، بمعدل نمو بلغ 12% تقريبًا.

ويوضح الشكل (4.2) عدد وقيمة التصرّفات العقارية بشكل شهري خلال الفترة من يناير 2018

شكل 4.2 عدد وقيمة التصرّفات العقارية بشكل شهري



المصدر: دائرة الأراضي والأموال

مساحة تتجاوز 730,000 متر مربع، ومثلت الشقق السكنية منها النسبة الأكبر، مقارنة بالمحلات والمكاتب والوحدات التجارية الأخرى، حيث بلغ عدد الوحدات السكنية في المشروعات الجديدة 7537 وحدة سكنية بإجمالي مساحة تغطي 668000 متر مربع.

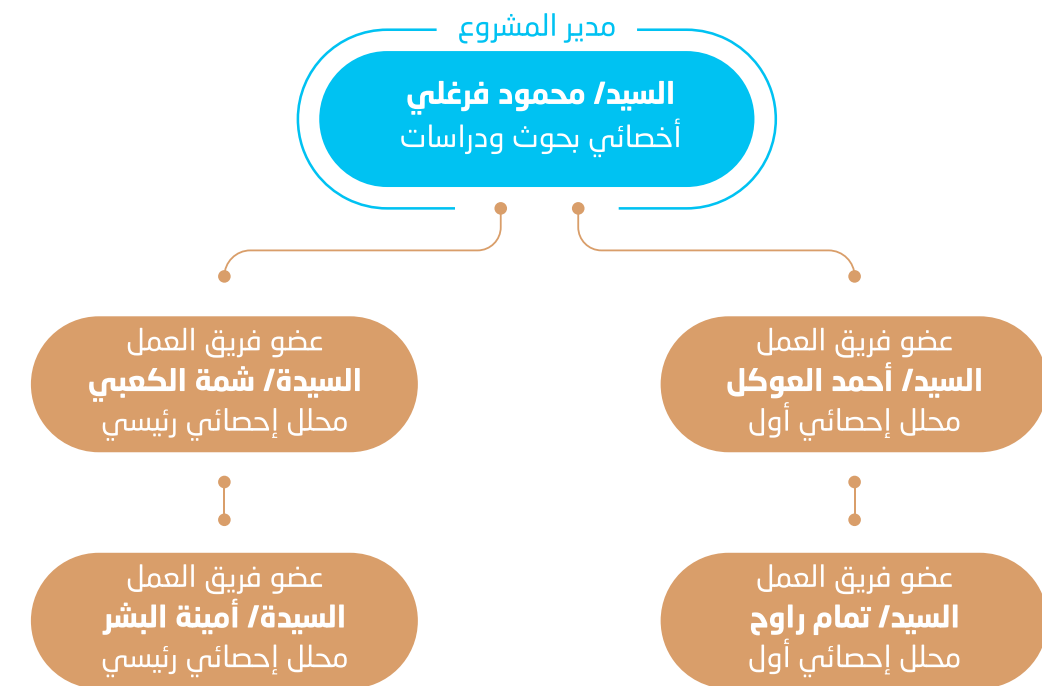
أما من حيث المشروعات، فقد شهدت الشهور الخمسة الأولى من 2019 انطلاق 48 مشروعًا عقاريًا جديدًا، من المتوقع أن تمثل إضافة جديدة إلى القطاع العقاري، وتنوعت ما بين الشقق السكنية والفلل ومجمعات الفلل، ومن المتوقع أن تضيف تلك المشروعات عند اكتمالها قرابة 8,000 وحدة سكنية جديدة إلى القطاع العقاري بإجمالي



فريق العمل

قام بإعداد هذا التقرير فريق عمل إدارة البحوث والدراسات العقارية بدائرة الأراضي والأملاك، بتوجيهات ودعم المدير التنفيذي للقطاع **سعادة ماجدة علي راشد** وبقيادة مدير إدارة البحوث والدراسات العقارية **السيدة/ لطيفة إبراهيم**.

وساهم في إعداد هذا التقرير كلا من:



وقام بمراجعة التقرير كلا من:

السيدة/ أميرة الكتبي

رئيس قسم البيانات والإحصائيات

السيد/ أحمد عثمان

أخصائي رئيسي بحوث ودراسات عقارية

السيدة/ فاطمة البشري

تنفيذي رئيسي بحوث ودراسات عقارية

للاستفسارات يرجى التواصل على :

8004488

info@dubailand.gov.ae

تأسست "دائرة الأراضي والأملاك في دبي" في يناير 1960، حيث عملت على تأسيس القطاع العقاري الأهم على المستويين الإقليمي والعالمي.

وتقدّم الدائرة خدمات متميزة لجميع المتعاملين في القطاع العقاري، وتوفّر خدمة متكاملة، إلى جانب تطوير التشريعات اللازمة، بما يضمن تنظيم القطاع العقاري، وتشجيع وإدارة الاستثمار فيه، بالإضافة إلى نشر المعرفة والثقافة العقارية.

وتسعى الدائرة أيضًا لتحقيق الريادة في الأسواق العقارية إقليمياً وعالمياً، وذلك من خلال قطاعاتها الفاعلة، وهي: التسجيل والخدمات العقارية، وتشجيع وإدارة الاستثمار العقاري، والدعم المؤسسي، ومن خلال مؤسساتها الفاعلة، وهي: مؤسسة التنظيم العقاري، ومعهد دبي العقاري، ومركز فض المنازعات الإيجارية.

800 44 88

info@dubailand.gov.ae

www.dubailand.gov.ae

DubaiLandDepartment

Land_Department

Dubai Land Department

LandDptDubai