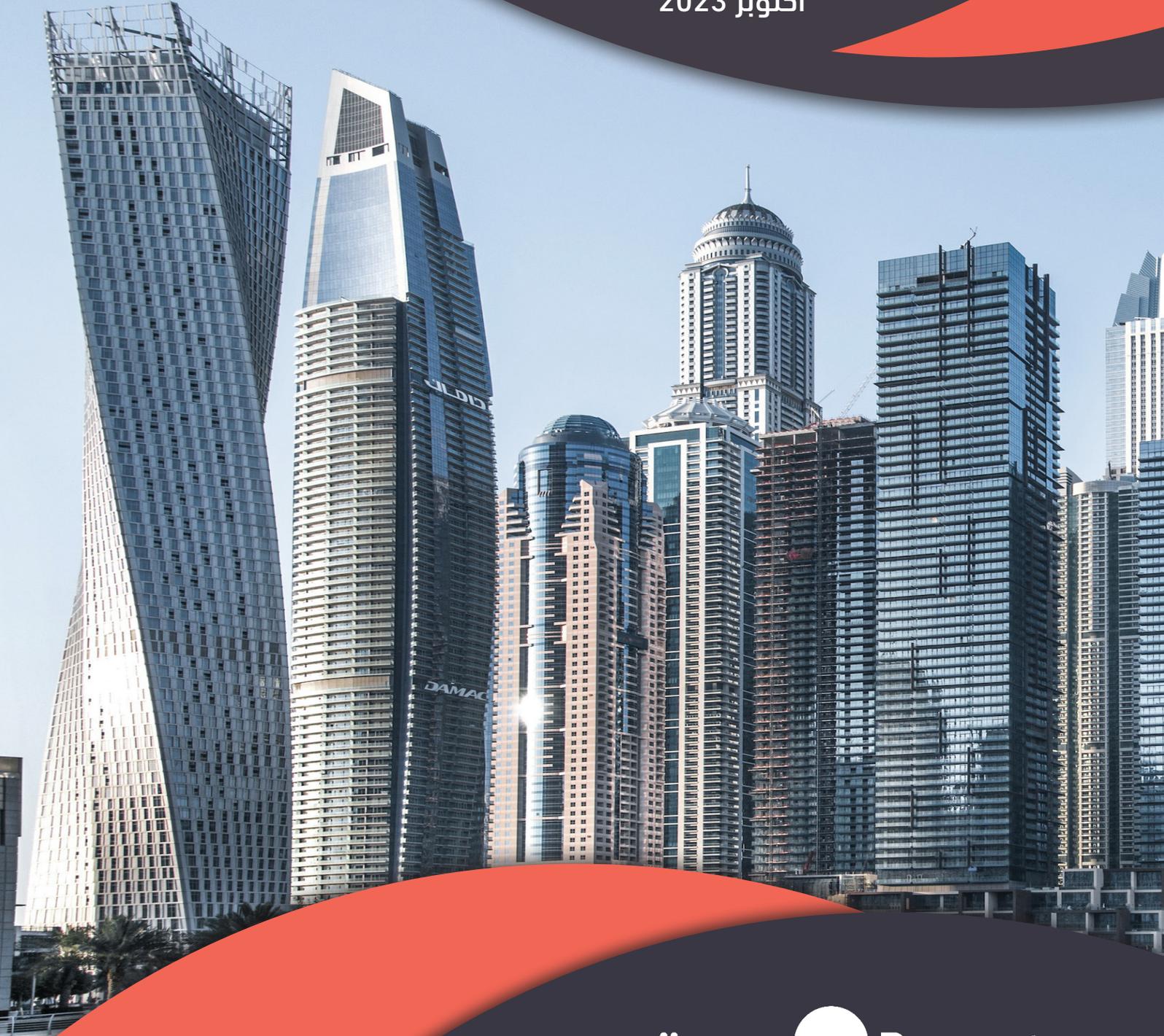




مؤشر

مؤشر أداء الإيجارات الرسمي

في إمارة دبي
أكتوبر 2023



مؤشر أداء الإيجارات الرسمي في إمارة دبي

المحتويات:

3	مؤشر أداء الإيجارات الرسمي في إمارة دبي
4	مؤشر أداء الإيجارات الرسمي في إمارة دبي - على أساس شهري
7	أبرز المناطق
8	المنهجية

شهدت سوق الإيجارات في شهر أكتوبر نمواً على أساس سنوي بنحو 13.41% في عدد العقود، مدفوعة بالارتفاع اللافت في العقود المجددة بنحو 21.97%، إلى جانب النمو الملحوظ في العقود السنوية.

النتائج الرئيسية:

- بلغ إجمالي عقود الإيجار المسجلة خلال شهر أكتوبر نحو 60,963 عقد، بلغت العقود الجديدة منها نحو 56.50% ونحو 43.50% عقود مجددة.
- مثلت العقود السنوية المسجلة في شهر أكتوبر نحو 93.52% من إجمالي العقود، في حين شكلت العقود غير السنوية نحو 6.48%.
- شكلت العقود المسجلة للأغراض السكنية نحو 66.69% من إجمالي العقود، في حين شكلت العقود التجارية نحو 32.32%.

فؤاد بكار

نائب الرئيس لشؤون البيانات
والذكاء الاصطناعي
بروبرتي فايندر

شهدت عقود الإيجار التجارية ارتفاعاً كبيراً بنحو 28.76% على أساس سنوي مع تسجيل نحو 19,701 عقد، كما شهدت عقود الإيجار السكنية ارتفاعاً بنحو 7.50% مقارنة بشهر أكتوبر من العام الماضي.

نتائج مؤشر

- سجل المؤشر الشهري العام نحو 1.089 نقطة، وبلغت قيمة سعر إيجار المؤشر نحو 59,186 درهم إماراتي.
- سجل المؤشر الشهري للشقق نحو 1.096 نقطة، وبلغت قيمة سعر إيجار المؤشر نحو 54,265 درهم إماراتي.
- سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الشهري نحو 1.004 نقطة، وبلغت قيمة سعر إيجار المؤشر نحو 152,960 درهم إماراتي.

لطيفة ابراهيم أحمد

مدير أول لإدارة الدراسات
والبحوث العقارية
دائرة الأراضي والأملاك في دبي

أكتوبر 2023

ارتفع عدد عقود الإيجار المسجلة خلال شهر أكتوبر إلى نحو 60,963 عقد، وشكلت العقود الجديدة نحو 56.50%، في حين بلغت نسبة العقود المجددة نحو 43.50%. واستحوذت العقود السنوية على نحو 93.52% من إجمالي العقود، في حين بلغت نسبة العقود غير السنوية نحو 6.48%. وشكلت عقود الإيجار المسجلة للأغراض السكنية نحو 66.69% من إجمالي العقود، بينما تم تسجيل نحو 32.32% من العقود للأغراض التجارية.

شهد سوق الإيجارات خلال شهر أكتوبر ارتفاعاً بنحو 13.41% مقارنة بشهر أكتوبر 2022، مدفوعة بالعقود المجددة التي شهدت نمواً بنحو 21.97% مع تسجيل نحو 26,517 عقد، إلى جانب العقود السنوية التي شهدت تسجيل نحو 50,014 عقد، لتشهد ارتفاعاً لافتاً بنحو 18.76% على أساس سنوي ونحو 11.68% مقارنة بشهر سبتمبر 2023.

كما وصل إجمالي عقود الإيجار الجديدة المسجلة خلال شهر أكتوبر 2023 إلى نحو 34,446 عقد مقابل نحو 32,015 عقد مقارنة بشهر أكتوبر 2022، ما يعكس ارتفاعاً بنحو 7.59%. وارتفعت العقود المجددة في شهر أكتوبر من العام الجاري بنحو 11.89% مقارنة بشهر سبتمبر من العام نفسه.

من جهة أخرى، شهدت عقود الإيجار للأغراض التجارية خلال أكتوبر 2023 تسجيل نحو 19,701 عقد، ما يمثل ارتفاعاً كبيراً بنحو 28.76% مقارنة بشهر

أكتوبر 2022، وبنحو 18.85% مقارنة بشهر سبتمبر 2023. في حين شهدت عقود الإيجار للأغراض السكنية ارتفاعاً على أساس سنوي بنحو 7.50% مقارنة بشهر أكتوبر 2022، وبنحو 8.09% مقارنة بشهر سبتمبر 2023.

أبرز المناطق بحسب سجلات نظام إيجاري

كشفت سجلات إيجاري عن أسماء المواقع التي شهدت تسجيل أكبر عدد من عقود الإيجار في شهر أكتوبر 2023، والتي شملت منطقة المر (2,407)، ثم جبل علي الأولى (2,143)، والخليج التجاري (1,884)، والورسان الأولى (1,822)، والبرشاء جنوب الرابعة (1,817)، والمطينة (1,789)، ومرسى دبي (1,716)، وهور العنز (1,615)، وند حصة (1,359)، وأبو هيل (1,266).

أبرز المناطق من حيث الطلب السكني

كشفت بيانات بروبرتي فايندر عن المناطق الأكثر طلباً في عمليات البحث على صعيد إيجارات الشقق في شهر أكتوبر، وهي مرسى دبي، وقرية جميرا الدائرية، والخليج التجاري، ووسط مدينة دبي، وأبراج بحيرات جميرا. وجاءت مناطق دبي هيلز اسيتي، وجميرا، والبرشاء، وداماك هيلز 2 (أكويا)، والمرابع العربية على رأس القائمة من حيث عمليات البحث عن الفلل / منازل التاون هاوس.



مؤشر أداء الإيجارات في إمارة دبي على أساس شهري

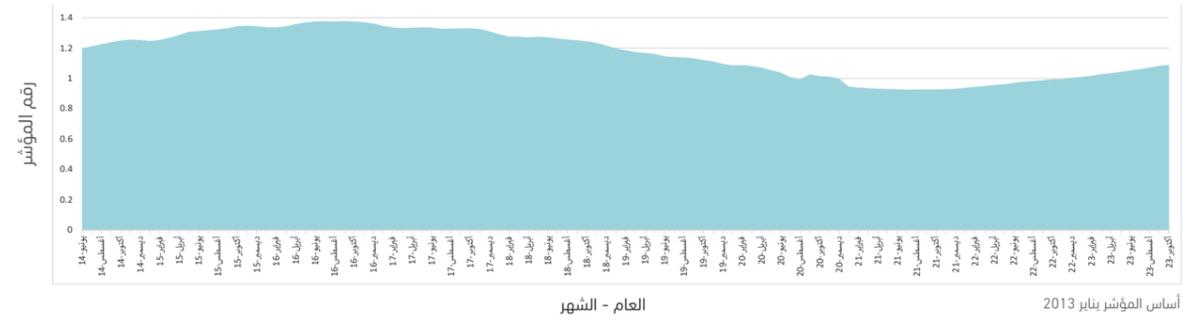
مؤشر دبي العام

قيمة المؤشر لشهر أكتوبر 2023
1.089

مؤشر دبي الشهري العام

سجل المؤشر الشهري العام 1.089 نقطة خلال شهر أكتوبر 2023، وبلغت قيمته 59,186 درهم إماراتي.

+ 0.55%	على أساس شهري
+ 2.64%	التغير خلال 3 أشهر
+ 5.32%	التغير خلال 6 أشهر



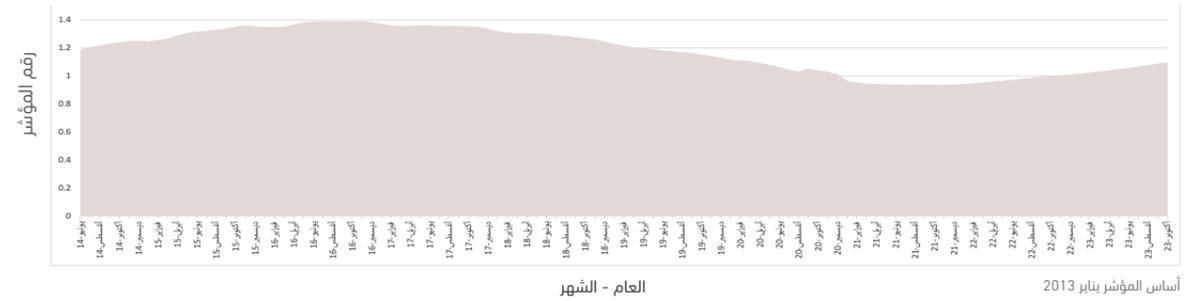
مؤشر الشقق السكنية في دبي

قيمة المؤشر لشهر أكتوبر 2023
1.096

مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي

سجل مؤشر الشقق السكنية الشهري 1.096 نقطة خلال شهر أكتوبر 2023، وبلغت قيمته 54,265 درهم إماراتي.

+ 0.74%	على أساس شهري
+ 2.72%	التغير خلال 3 أشهر
+ 5.28%	التغير خلال 6 أشهر



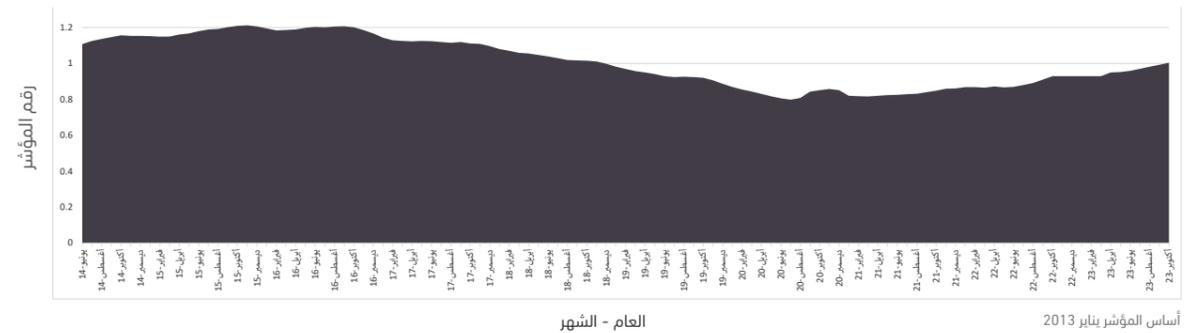
مؤشر الفلل / منازل التاون هاوس في دبي

قيمة المؤشر لشهر أكتوبر 2023
1.004

مؤشر الفلل / منازل التاون هاوس الشهري في دبي

سجل مؤشر الفلل / منازل التاون هاوس الشهري 1.004 نقطة خلال شهر أكتوبر 2023، وبلغت قيمته 152,960 درهم إماراتي.

+ 1.21%	على أساس شهري
+ 3.51%	التغير خلال 3 أشهر
+ 5.68%	التغير خلال 6 أشهر



أبرز المناطق من حيث عقود الإيجار في أكتوبر 2023

2,407 عقد	المرر
2,143 عقد	جبل علي الأولى
1,884 عقد	الخليج التجاري
1,822 عقد	ورسان الأولى
1,817 عقد	البرشاء جنوب الرابعة
1,789 عقد	المطينة
1,716 عقد	مرسى دبي
1,615 عقد	هور العنز
1,359 عقد	ند حصة
1,266 عقد	ابو هيل



LASPEYRES

تقوم طريقة Laspeyres باستخدام أسعار الفترة t لتقييم الخصائص التي تنتمي إلى عينة فترة الأساس S(0)، والتي تم تقييمها في خصائص فترة الأساس للتحكم في تغييرات الجودة، وتُعرف طريقة Laspeyres أيضًا باسم المؤشر المرجح لفترة الأساس، وتوفر مقارنة ذات مغزى مع مرور الوقت وتساعد في الإجابة على السؤال التالي: ما هو السعر النسبي اليوم لوحدة عقارية كانت تُعرض عادةً للبيع في شهر الأساس.

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

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

PAASCHE

على عكس طريقة laspeyres تفترض طريقة Paasche أسعار فترة الأساس للخصائص التي تنتمي إلى العينة الحالية في الفترة t، والتي تم تقييمها بخصائص الفترة t، وتُعرف تلك الطريقة أيضا باسم مؤشر مرجح للفترة الحالية ويعكس الاتجاهات الحالية، ويساعد على الإجابة على السؤال التالي: ما هو سعر الوحدة العقارية النموذجية اليوم بالنسبة إلى سعر الوحدة نفسها في شهر الأساس؟

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

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

FISHER

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

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

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

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



المنهجية

تعد مؤشرات الأسعار بمثابة أدلة مهمة يتطلع إليها المتعاملين والمؤسسات المالية والحكومات والمستثمرين من أجل فهم حركة السوق لسوق مدينة معينة أو القطاع السكني لدولة ما. أن وجود مؤشر سيسمح بإظهار قيمة العقار مع مرور الوقت من خلال تتبع أدائه. ويتم إنشاء المؤشر عن طريق تحديد سنة أساس في مجموعة بيانات واعتبار قيمة المؤشر في سنة الأساس مساوية 1. والذي هو الأساس الطبيعي لما سيتم به قياس نقاط الأسعار الأخرى. وعند تحديث هذا المؤشر شهريا، سينتج عنه متوسط محدث لأسعار العقارات بالإضافة إلى نسبة التغيرات في السعر خلال فترة زمنية معينة مثل الأشهر الثلاثة الأخيرة أو ستة أشهر أو اثني عشر شهرا. سيتم إنشاء "مؤشر" باستخدام نموذج الانحدار الخطي المتعدد hedonic regression model وهو نموذج يعتمد على السمات والخصائص الخاصة بالوحدة العقارية مثل عدد الغرف، والمساحة، والطابق، والمنطقة الجغرافية وغيرها من الخصائص التي تميز الوحدة العقارية وتحديد أثر كل عامل من هذه العوامل على سعر الوحدة العقارية واستخدام السعر المقدر لحساب قيمة المؤشر، من خلال وبعد أحد التحديات الهامة تجاه إنشاء مؤشر سعري للعقارات هو ما تتميز به تلك العقارات من عدم تجانس في الخصائص التي تميز كل عقار عن عقار آخر بالإضافة إلى التغيرات السعريّة التي تحدث في قيمة العقار عبر الزمن.

مؤشر التضمين السعري Hedonic Imputation Index لكل عقار، في سوق معين، خصائص وصفات فريدة من نوعها تزيد القيمة الفعلية بشكل فردي وبالتالي فإن شرح وتفسير أسعار البيع في القطاع السكني ليس سهلا كحساب لمتوسط السعر خلال فترة زمنية معينة والذي ستكون هناك أوقات يتم فيها بيع المزيد من العقارات الفائزة والتي تكون سببًا في أن متوسط الأسعار يكون أعلى من الأوقات التي لم تحدث فيها هذه المعاملات، وقد يشير حساب متوسط أسعار بسيط إلى عكس ذلك وذلك أن أسعار العقارات قد ارتفعت بشكل عام، ومؤشر على زيادة قيمة الممتلكات الفردية عندما يكون السوق في الواقع قد استفاد من تداول العقارات التي هي فوق المعدل، وليس العقارات الفردية وبالتالي إعطاء صورة مضللة عن حالة القطاع للمتعاملين نتيجة وجود عمليات بيع لعدد من العقارات الفائزة. وعلى العكس من ذلك فإن طريقة التضمين السعري تأخذ في الاعتبار عدم التجانس بين الوحدات المختلفة في القطاع العقاري والتي يمكن وصفها بصفات أو خصائصها.

HEDONIC IMPUTATION INDEX

تستخدم مؤشرات التضمين السعري أسعارًا متوقعة، يتم تقييمها بخصائص ثابتة، استنادًا إلى نماذج الانحدار لجميع الفترات الزمنية، ومن خلال القيام بذلك، من الممكن استخدام أسعار العقارات التي تم بيعها خلال الفترة t لتقييم العقارات التي تم بيعها في الفترة 0 والعكس بالعكس من خلال عدة تقنيات احتساب متعددة، ولكن هناك ثلاثة أساليب شائعة هي: Fisher و Paasche و Laspeyres.



إخلاء المسؤولية

نحن لا نقدم في الوقت الحالي أي مقياس للدقة، وعلى الرغم من أن العناية الفائقة والدقة الاحصائية التي تم مراعاتها عند إنشاء المؤشر، فإننا لا ندعي أي دقة في التنبؤ. دائرة الأراضي والأملاك وبرورتي فايندر لهما الحق في تعديل منهجيات العمل في أي وقت، وسيتم نشر هذه التغييرات مع ملاحظات مناسبة للمستخدم.

المستخدمين الذين سيقومون باستخدام مؤشر أداء الإيجارات الرسمي لإمارة دبي لأي أغراض مالية سيقومون بذلك تحت مسئوليتهم الخاصة ويجب مراعاة انه لم يتم الاخذ في الاعتبار بعض المعايير الاقتصادية الكلية عند إعداد المؤشر.

مؤشر أداء الإيجارات الرسمي لا ينبغي استخدامه لأي أغراض تجارية بما في ذلك التسعير واتخاذ قرارات الاستثمار او قياس الأداء.

الفريق البحثي

احمد محمد العوقل

محلل احصائي أول
دائرة الأراضي والأملاك
Ahmed@rera.gov.ae

فؤاد بكار

نائب الرئيس لشؤون البيانات والذكاء
الاصطناعي
برورتي فايندر
fouad@propertyfinder.ae

منال محمود هارون

ضبط اتصال مؤسسي
دائرة الأراضي والأملاك
manal.haroun@dubailand.gov.ae

عاصم أبوالعز

مدير تحليل البيانات والأسواق
برورتي فايندر
Aasem@propertyfinder.ae

دائرة الأراضي والأملاك، شارع بنياس صندوق بريد: دبي 1166 رقم مكاني: 94991 30404، الإمارات العربية المتحدة.

برورتي فايندر، شركة ذات مسؤولية محدودة، المنطقة الحرة، مدينة دبي للإعلام، بناية شذى، الطابق الخامس عشر، المكتب رقم 1505، صندوق بريد 50954، دبي، الإمارات العربية المتحدة.