



مؤشر

مؤشر أسعار البيع الرسمي
في إمارة دبي
أكتوبر 2020

مؤشر

مؤشر أسعار البيع الرسمي
في إمارة دبي
أكتوبر 2020

المحتويات:

مؤشر -
مؤشر أسعار البيع السكني في دبي

مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري

المنهجية

مؤشر

مؤشر أسعار البيع السكني في دبي

سجل القطاع العقاري في إمارة دبي أداءً قوياً بشكل ملحوظ خلال شهر أكتوبر 2020؛ حيث تم تسجيل 3,395 مبيعة بلغت قيمتها 6.93 مليار درهم إماراتي، وهو ما يرفع إجمالي معاملات البيع العقارية لهذا العام إلى 27,815 معاملة، بقيمة إجمالية بلغت 57.43 مليار درهم إماراتي.

وفقاً لبيانات بروبرتي فايندر سجل شهر أكتوبر 665 صفقة شراء للفلل ومنازل التاون هاوس الجاهزة للسكن أو تلك المباعة في السوق الثانوية، ما يمثل ارتفاعاً بنسبة 7.2% عن شهر سبتمبر 2020، الذي سجل ثاني أعلى نسبة هذا العام مع 605 معاملات؛ وبنسبة 34% مقارنة بشهر يوليو 2020، الذي حقق ثالث أعلى معدل من المعاملات مع 496 معاملة. وحقق القطاع العقاري خلال الأشهر الأربعة الماضية أرقاماً قياسية في عدد معاملات بيع الفلل وشقق التاون هاوس بوتيرة تصاعدية، حيث سجل كل شهر رقماً قياسياً جديداً في عدد هذه المعاملات يتخطى الذي قبله. وكانت بداية هذا النمو المتواصل بعد شهر مايو 2020، الذي سُجلت فيه 110 معاملات بيع عقارية، حيث شهدنا منذ ذلك الوقت نمواً في حجم المعاملات بنسبة تتخطى 500%.

وشكلت جاذبية أسعار الفلل ومنازل التاون هاوس على مَرّ السنين عامل جذب للمستثمرين في القطاع العقاري. ومنذ انتشار أزمة كوفيد-19، بدأ المستثمرون بقضاء المزيد من الوقت داخل منازلهم؛ وهو ما أطلق توجهاً جديداً في السوق؛ حيث ازداد الطلب على العقارات السكنية الأكبر من حيث المساحة التي تضم مساحات خارجية مفتوحة تقضي فيه العائلة أوقاتها، كما بدأ المستثمرون بالانتقال بعيداً عن المناطق المكتظة سكانياً ضمن المدن باتجاه الضواحي. ما أدى إلى زيادة عدد معاملات البيع العقارية للفلل ومنازل التاون هاوس في دبي إلى مستويات غير مسبوقة.

وحافظ مؤشر دبي العام على ثباته عند 1.092 نقطة، كما بقي كل من مؤشر الشقق السكنية ومؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس مستقرين أيضاً، وهو ما يُعزى إلى طرح المزيد من الوحدات السكنية الجاهزة باستمرار في السوق وبأسعار أكثر جاذبية.

وجاءت على رأس قائمة المناطق المفضلة لشراء الفلل ومنازل التاون هاوس (الجاهزة) المباعة في السوق الثانوية خلال شهر أكتوبر 2020 منطقة ند الشبا (11.8%)، وتاون سكوير (7.8%)، والمدينة العالمية (6.7%)، والمرابع العربية (6.4%) ودبي هيلز استيت (5.9%) واستحوذت الشقق المكونة من أربع غرف نوم على 39% من معاملات البيع العقارية، تلتها الشقق بثلاث غرف نوم بنسبة 34.7%. فيما حازت الشقق المكونة من خمس غرف على 14.8%.

وبالاطلاع على المعطيات الخاصة بالسوق العقارية من بروبرتي فايندر، تبيّن التوجهات في عمليات البحث أن أفضل خمس مناطق بالنسبة للمستثمرين الباحثين عن الفلل ومنازل التاون هاوس كانت دبي هيلز استيت والمرابع العربية ونخلة جميرا وداماك هيلز ومدينة محمد بن راشد. وتصدرت مفردات مثل مُجددة وحوض سياحة ومفروش الكلمات المفتاحية المستخدمة عند البحث عن العقارات في شهر أكتوبر 2020.

وشهد شهر أكتوبر إتمام 1,013 صفقة شراء فلل وشقق تاون هاوس، سواء على الخارطة أو في السوق الثانوية؛ وبالمجمل، تم بيع 2031 شقة سكنية، 1128 منها في السوق الثانوية، و903 على الخارطة.

ومن أبرز الصفقات التي شهدها شهر أغسطس كانت بيع 11 شقة فاخرة ضمن ثلاثة مشاريع في نخلة جميرا وداون تاون بقيمة إجمالية تبلغ 220.7 مليون درهم إماراتي، حيث بيعت كل شقة منها بأكثر من 15 مليون درهم إماراتي، فيما بيعت الشقة الأعلى الواقعة في مشروع ذا ون على نخلة جميرا مقابل 30 مليون درهم إماراتي. وتزيد مساحة جميع تلك الشقق عن 5 آلاف قدم مربعة، أما مساحة أكبرها والواقعة ضمن ذا دبليو ريزيدنسز فتبلغ حوالي 15 ألف قدم مربعة وتصل قيمتها إلى 22.73 مليون درهم إماراتي.

النتائج الرئيسية

- سجل القطاع العقاري في دبي 3,395 معاملة بيع عقارية بقيمة 6.93 مليار درهم إماراتي خلال شهر أكتوبر 2020.
- شهد شهر أكتوبر تحقيق رقم قياسي جديد من حيث إتمام صفقات شراء الفلل ومنازل التاون هاوس في السوق الثانوية بعدد 665 وحدة.
- تم إنجاز 1,013 صفقة شراء فلل ومنازل تاون هاوس خلال أكتوبر، ووصل إجمالي عدد الشقق السكنية المباعة إلى 2,031 شقة.

نتائج مؤشر

- سجل مؤشر دبي الشهري العام 1.092 نقطة، وبلغت قيمه سعر بيع المؤشر 1,033,936 درهم إماراتي.
- سجل مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي 1.143 نقطة، وبلغت قيمه سعر بيع المؤشر 976,755 درهم إماراتي.
- سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الشهري في دبي 0.991 نقطة، وبلغت قيمه سعر بيع المؤشر 1,626,295 درهم إماراتي.

”وصل الطلب على الفلل ومنازل التاون هاوس الجاهزة للسكن إلى مستويات غير مسبوقة. وشهدنا نمواً في معاملات البيع العقارية بنسبة تتخطى 500% منذ شهر مايو 2020.“

لينيت عباد

مدير البحوث والبيانات
مجموعة بروبرتي فايندر



”سجلت سوق العقارات السكنية في دبي أداءً قوياً خلال شهر أكتوبر 2020، حيث تم تسجيل 3395 معاملة بيع عقارية بلغت قيمتها 6.93 مليار درهم إماراتي.“

لطيفة إبراهيم أحمد

مدير أول لإدارة الدراسات
والبحوث العقارية
دائرة الأراضي والأموال في دبي



مؤشر أسعار البيع في دبي

مؤشر دبي الشهري العام

في شهر أكتوبر 2020، سجل مؤشر دبي الشهري 1.092 نقطة، وبلغت قيمه سعر بيع المؤشر 1,033,936 درهم إماراتي؛ ما يمثل انخفاضاً بنسبة 2.06% مقارنةً بالأشهر الستة الماضية، وتراجعاً بنسبة 0.27% على أساس شهري.

على أساس شهري	-0.27%
التغير خلال 3 أشهر	-1.44%
التغير خلال 6 أشهر	-2.06%

مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي

في شهر أكتوبر 2020، سجل مؤشر الشقق السكنية الشهري 1.143 نقطة، فيما بلغت قيمه سعر بيع المؤشر 976,755 درهم إماراتي؛ ما يمثل انخفاضاً بنسبة 3.30% مقارنةً بالأشهر الستة الماضية، وتراجعاً بنسبة 0.87% على أساس شهري.

على أساس شهري	-0.87%
التغير خلال 3 أشهر	-2.39%
التغير خلال 6 أشهر	-3.30%

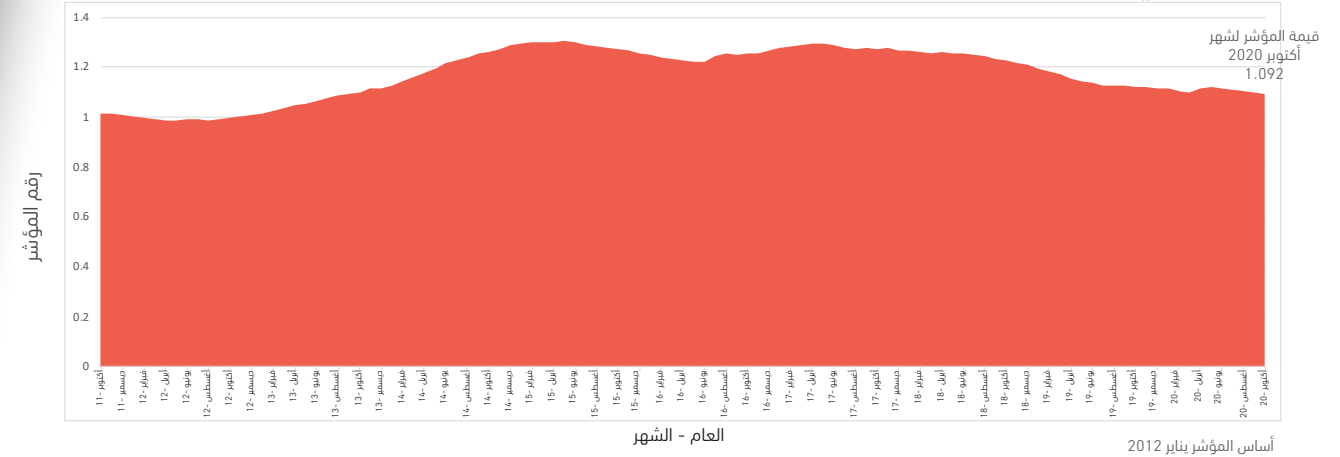
مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس الشهري في دبي

في شهر أكتوبر 2020، سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الشهري 0.991 نقطة، وبلغت قيمه سعر بيع المؤشر 1,626,295 درهم إماراتي؛ ما يمثل انخفاضاً بنسبة 5.62% مقارنةً بالأشهر الستة الماضية، وتراجعاً بنسبة 0.70% على أساس شهري.

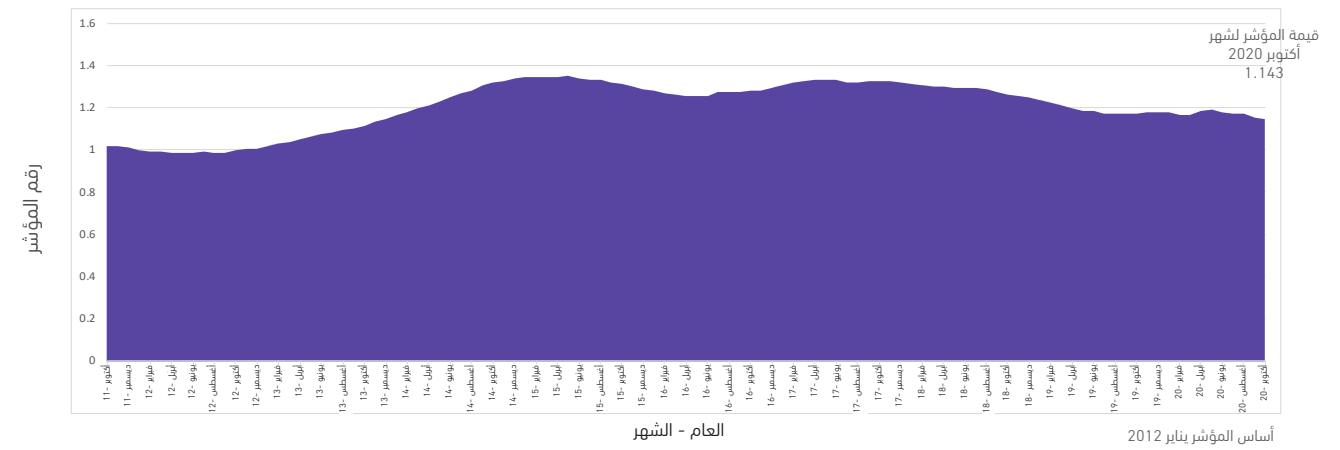
على أساس شهري	-0.70%
التغير خلال 3 أشهر	-3.13%
التغير خلال 6 أشهر	-5.62%

مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري

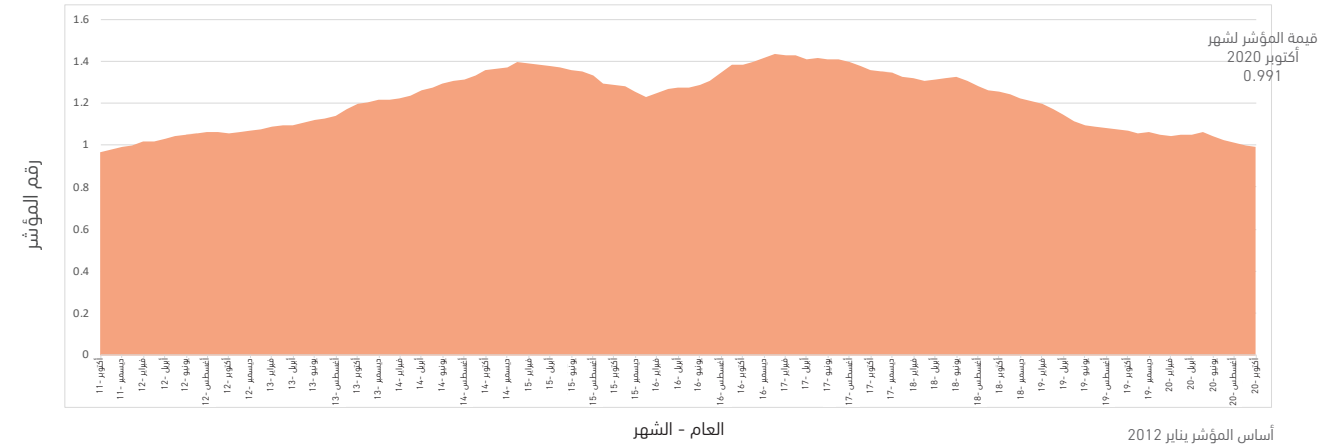
مؤشر دبي العام



مؤشر الشقق السكنية في دبي



مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس في دبي





المنهجية

تعد مؤشرات الأسعار بمثابة أدلة مهمة يتطلع إليها المتعاملين والمؤسسات المالية والحكومات والمستثمرين من أجل فهم حركة السوق لسوق مدينة معينة أو القطاع السكني لدولة ما. أن وجود مؤشر سيسمح بإظهار قيمة العقار مع مرور الوقت من خلال تتبع أدائه. ويتم إنشاء المؤشر عن طريق تحديد سنة أساس في مجموعة بيانات واختيار 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 للأسعار 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 الفاخرة والتي تكون ستكون سببًا في أن متوسط الأسعار يكون أعلى من الأوقات التي لم تحدث فيها هذه المعاملات. وقد يشير حساب متوسط أسعار بسيط إلى عكس ذلك وذلك أن أسعار العقارات قد ارتفعت بشكل عام، ومؤشر على زيادة قيمة الممتلكات الفردية عندما يكون السوق في الواقع قد استفاد من تداول العقارات التي هي فوق المعدل، وليس العقارات الفردية وبالتالي إعطاء صورة مضللة عن حالة القطاع للمتعاملين نتيجة وجود عمليات بيع لعدد من العقارات الفاخرة. وعلى العكس من ذلك فإن طريقة التضمين السعري تأخذ في الاعتبار عدم التجانس بين الوحدات المختلفة في القطاع العقاري والتي يمكن وصفها بصفاتها أو خصائصها.

HEDONIC IMPUTATION INDEX

LASPEYRES

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

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

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

على عكس طريقة laspeyres تفترض طريقة Paasche أسعار فترة الأساس للخصائص التي تنتمي إلى العينة الحالية في الفترة S(t)، والتي تم تقييمها بخصائص الفترة t، وتعرف تلك الطريقة 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 المرجع وفقا لطريقة Paasche باستخدام المعادلة التالية:

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

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

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

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

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



إخلاء المسؤولية

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

المستخدمين الذين سيقومون باستخدام مؤشر أسعار البيع السكني لإمارة دبي لأي أغراض مالية سيقومون بذلك تحت مسؤوليتهم الخاصة ويجب مراعاة أنه لم يتم الأخذ في الاعتبار بعض المعايير الاقتصادية الكلية عند إعداد المؤشر.

مؤشر أسعار البيع السكني لا ينبغي استخدامه لأي أغراض تجارية بما في ذلك التسعير واتخاذ قرارات الاستثمار أو قياس الأداء.

الفريق البحثي

محمود أحمد فرغلي

أخصائي بحوث ودراسات
دائرة الأراضي والأموال

mahmoud.ahmed@rera.gov.ae

لانيث عباد

مدير إدارة الدراسات والبيانات
برورتي فايندر

Lynnette@propertyfinder.ae

التسويق

منال محمود هارون

ضبط اتصال مؤسسي
دائرة الأراضي والأموال

manal.haroun@dubailand.gov.ae

فيصل زيدي

رئيس التسويق
البحوث والبيانات
برورتي فايندر

faisal@propertyfinder.ae