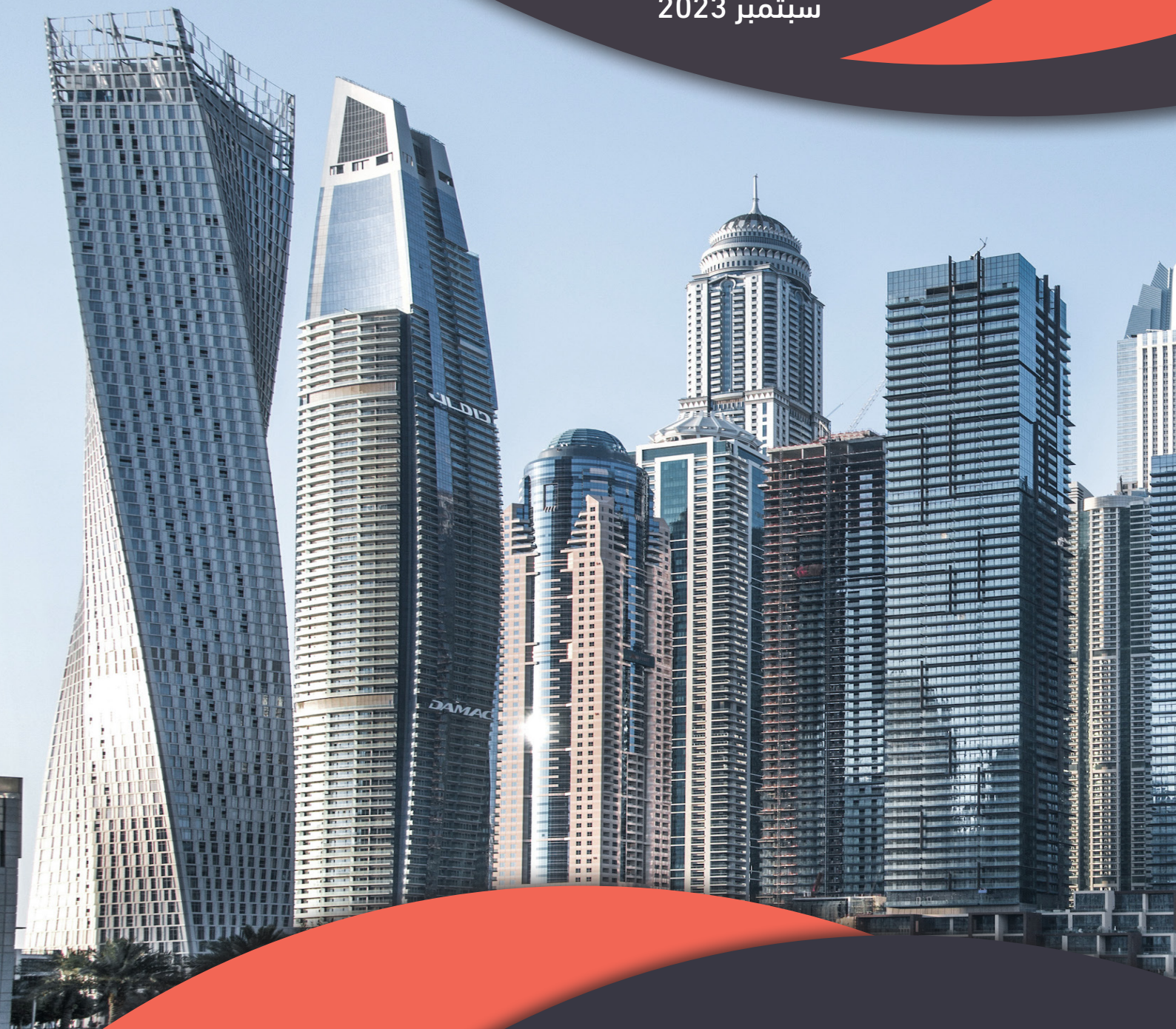
حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI

تشجيع وإدارة الإستثمار العقاري
REAL ESTATE INVESTMENT PROMOTION

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

مؤشر

مؤشر أداء الإيجارات الرسمي
في إمارة دبي
سبتمبر 2023



بروبرتي فايندر
Property Finder

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

مؤشــر

مؤشر أداء الإيجارات الرسمي في إمارة دبي

سبتمبر 2023

المحتويات:

مؤشر أداء الإيجارات الرسمي في إمارة دبي	3
مؤشر أداء الإيجارات الرسمي في إمارة دبي - على أساس شهري	4
مؤشر أداء الإيجارات الرسمي في إمارة دبي - على أساس ربع سنوي	6
أبرز المناطق	8
المنهجية	10

بروبرتي فايندر Property Finder

مؤشر أداء الإيجارات الرسمي في إمارة دبي

النتائج الرئيسية

- بلغ إجمالي عقود الإيجار المسجلة في شهر سبتمبر نحو 54,699 عقد، بلغت العقود الجديدة منها نحو 56.67% ونحو 43.33%, عقود مجددة.
- مثلت العقود السنوية المسجلة في شهر سبتمبر نحو 93.33%, في حين شكلت العقود غير السنوية نحو 6.67 %.
- شكلت العقود المسجلة للأغراض السكنية نحو 68.76% من إجمالي العقود، في حين سجلت العقود التجارية نحو 30.30%.
- بلغ إجمالي عقود الإيجار المسجلة في الربع الثالث من العام الجاري نحو 156,422 عقد، منها نحو 54.19% عقود جديدة ونحو 45.81% عقود مجددة.
- حققت العقود السنوية المسجلة خلال الربع الثالث نحو 92.53%, في حين شكلت العقود غير السنوية نحو 7.47%.
- شكلت العقود المسجلة للأغراض السكنية خلال الربع الثالث نحو 69.74% من إجمالي العقود، في حين سجلت العقود التجارية نحو 29.22%.

نتائج مؤشر

- سجل المؤشر الشهري العام نحو 1.083 نقطة، وبلغت قيمة سعر إيجار المؤشر نحو 58,837 درهم إماراتي.
- سجل المؤشر الشهري للشقق نحو 1.088 نقطة، وبلغت قيمة سعر إيجار المؤشر نحو 53,792 درهم إماراتي.
- سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الشهري نحو 0.992 نقطة، وبلغت قيمة سعر إيجار المؤشر نحو 151,792 درهم إماراتي.
- سجل المؤشر الفصلي العام نحو 1.08 نقطة، وبلغت قيمة سعر إيجار المؤشر نحو 58,036 درهم إماراتي.
- سجل المؤشر الفصلي للشقق نحو 1.104 نقطة، وبلغت قيمة سعر إيجار المؤشر نحو 53,005 درهم إماراتي.
- سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الفصلي نحو 0.969 نقطة، وبلغت قيمة سعر إيجار المؤشر نحو 150,181 درهم إماراتي

شهدت سوق الإيجارات خلال شهر سبتمبر في دبي نمواً بنحو 7.73% على أساس سنوي مقارنة مع الشهر ذاته عام 2022، مدفوعةً بالعقود المجددة التي ارتفعت بنحو 14.6%. وحققت العقود السنوية ارتفاعاً لافتاً بنحو 13.53% على أساس سنوي، وزيادة بنحو 4% مقارنة مع شهر أغسطس 2023.

فؤاد بكار
نائب الرئيس لشؤون البيانات والذكاء الاصطناعي
بروبرتي فايندر

سجلت سوق الإيجارات نحو 156,422 عقد خلال الربع الثالث من العام الجاري مقارنة مع نحو 140,685 عقد في الفترة نفسها من عام 2022، ما يعكس زيادة بنحو 11.19% في عقود الإيجار، حيث بلغت نسبة العقود الجديدة نحو 54.19%، بينما سجلت العقود المجددة نحو 45.81%. كما شهدت سوق الإيجارات نمواً لافتاً بنحو 19.14% بالمقارنة مع الربع الثاني من العام.

لطيفة ابراهيم أحمد
مدير أول لإدارة الدراسات والبحوث العقارية
دائرة الأراضي والأملاك في دبي

سبتمبر 2023

ارتفع عدد عقود الإيجار المسجلة في شهر سبتمبر إلى نحو 54,699 عقد، وشكلت العقود الجديدة نحو 56.67% منها، في حين بلغت العقود المجددة نحو 43.33%. واستحوذت العقود السنوية على نحو 93.33% من إجمالي العقود، في حين بلغت العقود غير السنوية نحو 6.67%. وشكلت العقود المُسجلة للأغراض السكنية نحو 68.76% من إجمالي العقود، بينما سجلت العقود للأغراض التجارية نحو 30.30%.

كما شهدت سوق الإيجارات في دبي خلال شهر سبتمبر 2023 ارتفاعاً بنحو 7.73%، مدفوعةً بالعقود المجددة التي شهدت زيادة بنحو 14.6%، كما حققت العقود السنوية ارتفاعاً لافتاً بنحو 13.53% على أساس سنوي، ونحو 4% مقارنةً مع شهر أغسطس 2023.

هذا وسجلت عقود الإيجار للأغراض التجارية نحو 16,576 عقد، إذ حققت زيادة بنحو 19.17% مقارنة بشهر سبتمبر 2022، وزيادة بنحو 8.65% مقارنة بشهر أغسطس 2023. وحققت عقود الإيجار للأغراض السكنية نمو بنحو 3.48% على أساس سنوي مقارنة بشهر سبتمبر 2022، وزيادة بنحو 0.34% مقارنة بشهر أغسطس 2023.

الربع الثالث من عام 2023

سجل سوق الإيجارات في الربع الثالث من العام الجاري نحو 156,422 عقد إيجار مقارنة مع نحو 140,685 عقد في الفترة نفسها من عام 2022، وارتفعت عقود الإيجار بنحو 11.19%، حيث بلغت نسبة العقود الجديدة نحو 54.19 %، بينما سجلت العقود المجددة نحو 45.81%، مسجلة ايضاً ارتفاعاً بنحو 19.14% مقارنة مع الربع الثاني من عام 2023.

وشهدت العقود المجددة زيادة كبيرة تقدّر بنحو 23.36% على أساس سنوي، كما ارتفعت بنحو 17.05% مقارنة بالربع الثاني من عام 2023، بينما سجلت العقود الجديدة نمواً بنحو 20.97% مقارنة بالفترة نفسها. وبلغت عقود الإيجارات السنوية نحو 144,733 عقد لترتفع بنحو 20.83% مقارنة بالربع الثاني من عام 2023، لتمثل نحو 92.53% من العقود، بينما بلغت نسبة العقود غير السنوية نحو 7.47%.

من جهة أخرى، شهدت عقود الإيجار المسجلة للأغراض السكنية في الربع الثالث زيادة بنحو 17.25% مقارنة بالربع الثاني من عام 2023، لتشكّل نحو 69.74% من إجمالي العقود، بينما بلغت نسبة العقود المسجلة للأغراض التجارية نحو 29.31%، مما يعكس ارتفاعاً ملموساً بنحو 23.46% مقارنة بالربع الثاني من عام 2023، ونحو 19.79% مقارنة بالربع الثالث من عام 2022.

أبرز المناطق بحسب سجلات نظام إيجاري

كشفت سجلات إيجاري عن أسماء المناطق التي شهدت تسجيل أكبر عدد من عقود الإيجار في شهر سبتمبر 2023، والتي شملت منطقة المرر (2,280 عقد)، ثم منطقة جبل علي الأولى (1,803)، وهور العنز (1,738 عقد)، والخليج التجاري (1,734 عقد) والبرشاء جنوب الرابعة (1,613 عقد)، والورسان الأولى (1,596 عقد)، ومرسى دبي (1,576 عقد)، وند حصة (1,256 عقد)، والبرشاء الأولى (1,193 عقد)، والثنية الخامسة (1,164 عقد).

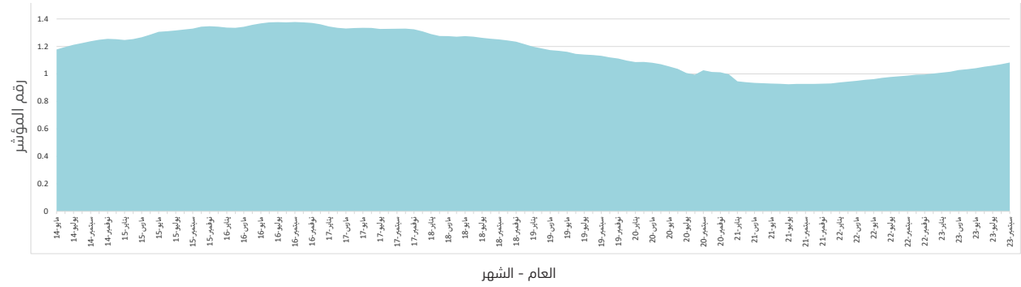
أبرز المناطق من حيث الطلب

كشفت بيانات بروبرتي فايندر عن المناطق الأكثر طلباً في عمليات البحث على صعيد إيجارات الشقق في شهر سبتمبر، وهي مرسى دبي والخليج التجاري ووسط مدينة دبي وقرية جميرا الدائرية وأبراج بحيرات جميرا. وكانت أكثر مجتمعات الفلل / منازل التاون هاوس طلباً في عمليات البحث هي دبي هيلز استيت وجميرا والبرشاء وداماك هيلز 2 (أكويا) والمرابع العربية.

مؤشر أداء الإيجارات في إمارة دبي
على أساس شهري

مؤشر دبي العام

قيمة المؤشر
لشهر سبتمبر 2023
1.083



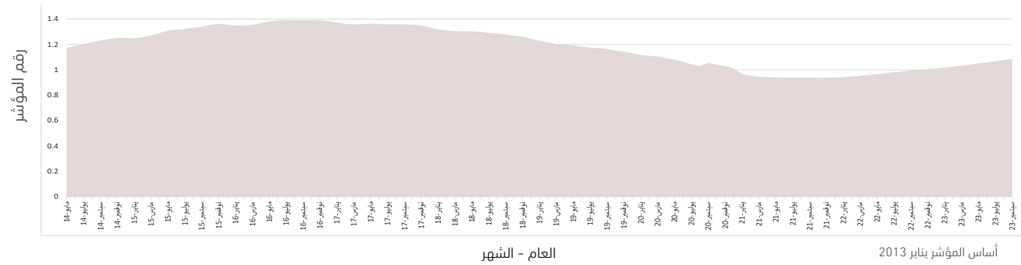
مؤشر دبي الشهري العام

سجل المؤشر الشهري العام 1.083 نقطة خلال شهر سبتمبر 2023، وبلغت قيمته 58,837 درهم إماراتي.

على أساس شهري	+1.12%
التغير خلال 3 أشهر	+ 2.95%
التغير خلال 6 أشهر	+ 5.35%

مؤشر الشقق السكنية في دبي

قيمة المؤشر
لشهر سبتمبر 2023
1.088



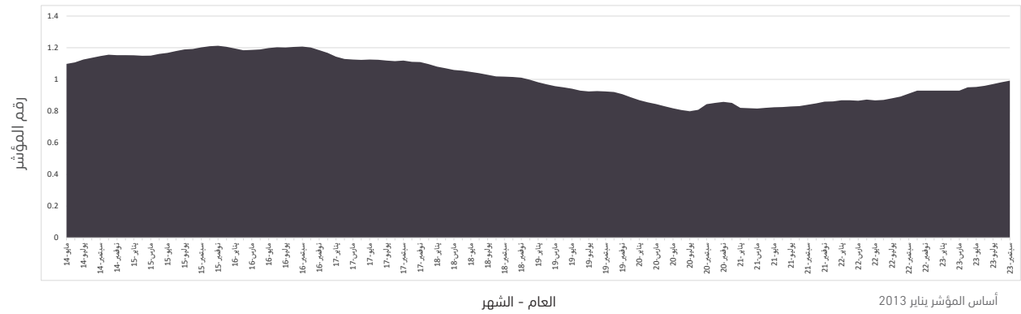
مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي

سجل مؤشر الشقق السكنية الشهري 1.088 نقطة خلال شهر سبتمبر 2023، وبلغت قيمته 53,792 درهم إماراتي.

على أساس شهري	+ 0.93%
التغير خلال 3 أشهر	+ 2.74%
التغير خلال 6 أشهر	+ 5.22%

مؤشر الفلل / منازل التاون هاوس في دبي

قيمة المؤشر
لشهر سبتمبر 2023
0.992



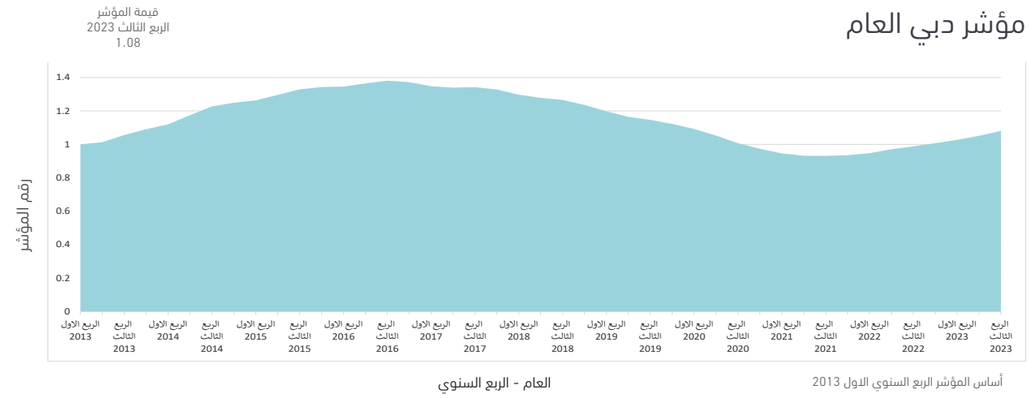
مؤشر الفلل / منازل التاون هاوس الشهري في دبي

سجّل مؤشر الفلل / منازل التاون هاوس الشهري 0.992 نقطة خلال شهر سبتمبر 2023، وبلغت قيمته 151,792 درهم إماراتي.

على أساس شهري	+ 1.02%
التغير خلال 3 أشهر	+ 3.44%
التغير خلال 6 أشهر	+ 4.75%

مؤشر أداء الإيجارات في إمارة دبي
على أساس ربع سنوي

مؤشر دبي العام



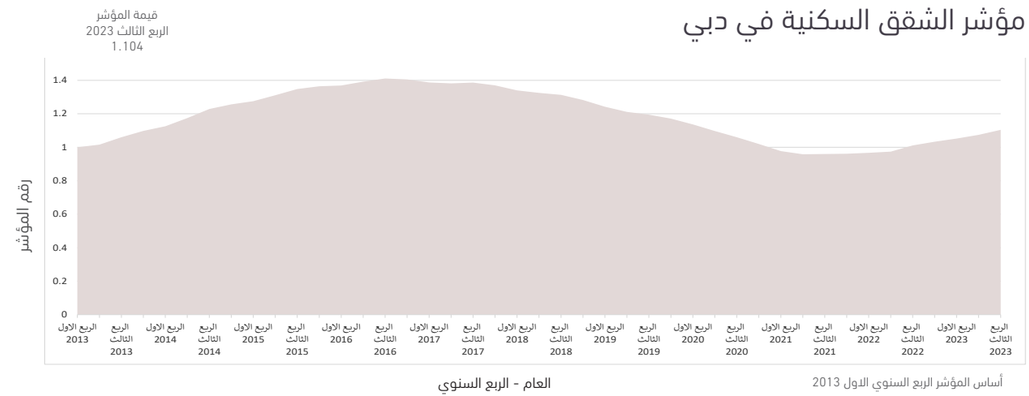
أساس المؤشر الربع السنوي الاول 2013

مؤشر دبي الفصلي العام

سجل المؤشر الفصلي العام 1.08 نقطة خلال الربع الثالث من عام 2023، وبلغت قيمته 58,036 درهم إماراتي.

على أساس ربع سنوي	+ 2.76%
التغير خلال 6 أشهر	+ 5.16%
التغير خلال 9 أشهر	+ 7.14%

مؤشر الشقق السكنية في دبي



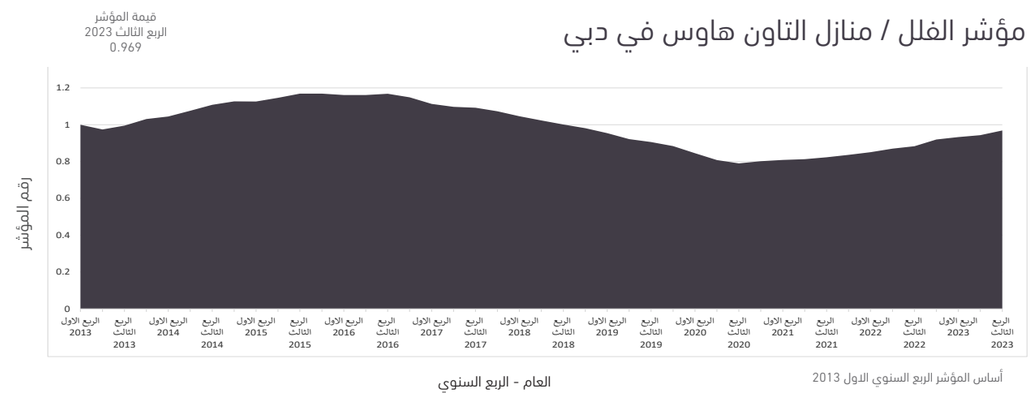
أساس المؤشر الربع السنوي الاول 2013

مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي

سجل مؤشر الشقق السكنية الفصلي 1.104 نقطة خلال الربع الثالث من عام 2023، وبلغت قيمته 53,005 درهم إماراتي.

على أساس ربع سنوي	+ 2.79%
التغير خلال 6 أشهر	+ 4.94%
التغير خلال 9 أشهر	+ 6.77%

مؤشر الفلل / منازل التاون هاوس في دبي



أساس المؤشر الربع السنوي الاول 2013

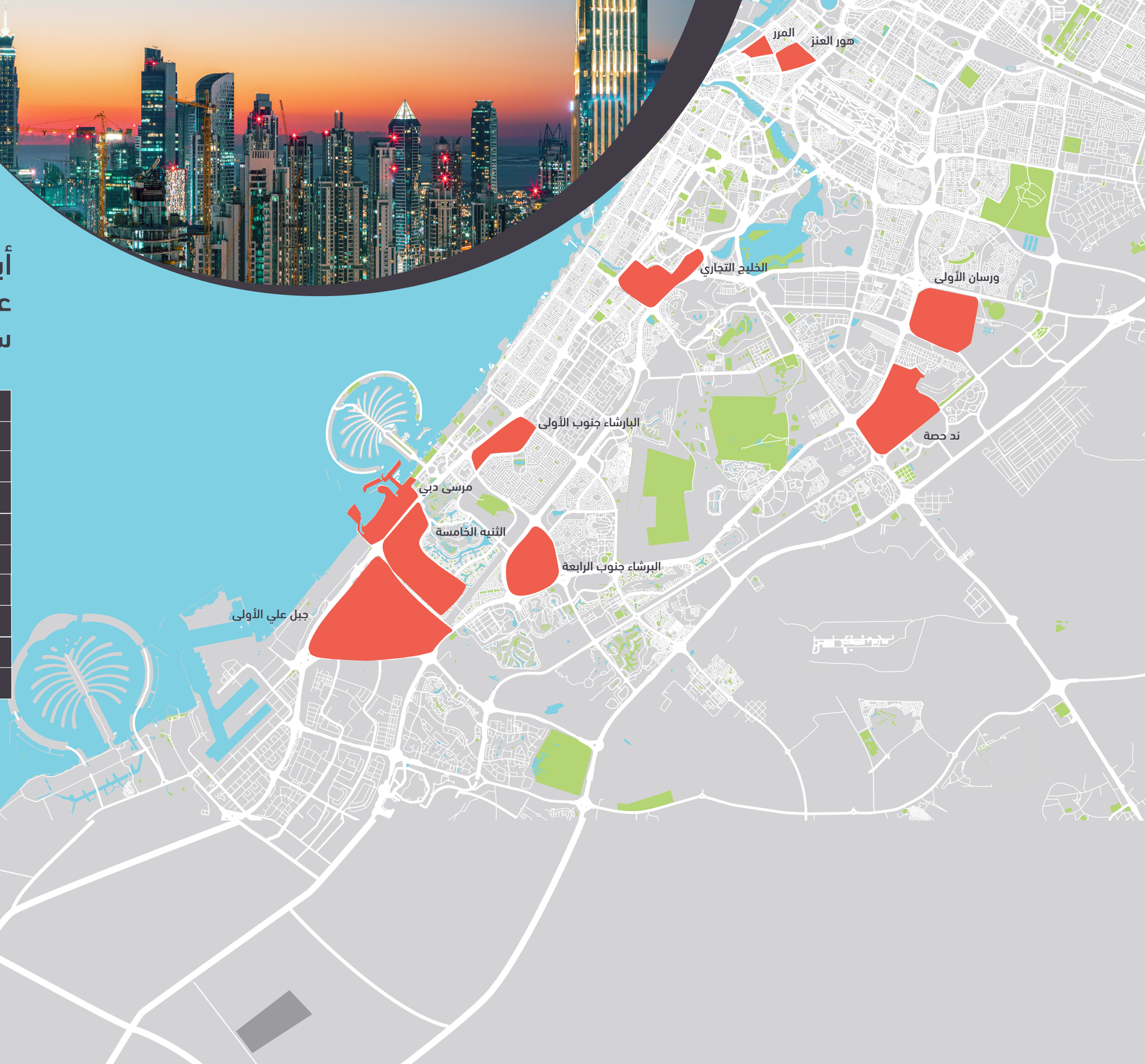
مؤشر الفلل / منازل التاون هاوس الشهري في دبي

سجّل مؤشر الفلل / منازل التاون هاوس الفصلي 0.969 نقطة خلال الربع الثالث من عام 2023، وبلغت قيمته 150,181 درهم إماراتي.

على أساس شهري	+ 2.76%
التغير خلال 6 أشهر	+ 3.86%
التغير خلال 9 أشهر	+ 5.33%

أبرز المناطق من حيث عقود الإيجار في سبتمبر 2023

المرر	2280 عقد
جبل علي الأولى	1803 عقد
هور العنز	1738 عقد
الخليج التجاري	1734 عقد
البارشاء جنوب الرابعة	1613 عقد
الورسان الأولى	1596 عقد
مرسى دبي	1576 عقد
ند حصة	1256 عقد
البارشاء الأولى	1193 عقد
الثنيه الخامسة	1164 عقد



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 إلي نسبة التغيرات في السعر خلال فترة زمنية معينة مثل الأشهر الثلاثة الأخيرة أو ستة أشهر أو أثني 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 ويعد 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 السعرية 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

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: Laspeyres وPaasche وFisher.

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 طريقةLaspeyres 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 باجراء أي تغييرات على الأسعار الحالية، ويمكن حساب قيمة السعر المرجع وفقا لطريقة Laspeyres باستخدام المعادلة التالية:

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

PAASCHE

على عكس طريقة laspeyres تفترض طريقة Paasche أسعار فترة الأساس للخصائص التي تنتمي إلى العينة الحالية في الفترة (t) S، 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 باجراء أي تغييرات على الأسعار الحالية، ويمكن حساب قيمة السعر المرجع وفقا لطريقة Paasche باستخدام المعادلة التالية:

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

FISHER

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

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

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

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 والأملاك وبروبرتي فايندر لهما الحق في تعديل منهجيات العمل في أي وقت، وسيتم نشر هذه التغييرات مع ملاحظات مناسبة للمستخدم.

المستخدمين اللذين سيقومون باستخدام مؤشر آداء 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 آداء الإيجارات الرسمي لا ينبغي استخدامه لأي أغراض تجارية بما في ذلك التسعير واتخاذ قرارات الاستثمار او قياس الأداء.

الفريق البحثي

فؤاد بكار

نائب الرئيس لشؤون البيانات والذكاء الاصطناعي
بروبرتي فايندر

fouad@propertyfinder.ae

احمد محمد العوقل

محلل احصائي أول
دائرة الأراضي والأملاك

Ahmed@rera.gov.ae

عاصم أبوالعز

مدير تحليل البيانات والأسواق
بروبرتي فايندر

Aasem@propertyfinder.ae

منال محمود هارون

ضبط اتصال مؤسسي
دائرة الأراضي والأملاك

manal.haroun@dubailand.gov.ae

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

بروبرتي 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.