

حكومة دبي

GOVERNMENT OF DUBAI



تسجيع وإدارة
الإستثمار العقارى
REAL ESTATE INVESTMENT PROMOTION

دائرة الأراضي والأملك
Land Department



مؤشر

المؤشر الرسمي لأسعار البيع في
القطاع السكني في إمارة دبي

إبريل 2020

بروبرتي
فايندر Property
Finder

"تهدف اتفائقتنا مع "بروبرتي فايندر إلى تعزيز وزيادة الاستثمار العقاري في دبي. وفي إطار هذه الشراكة، أطلقنا "المؤشر"، وهو مؤشر أسعار المنازل في دبي، وهو مؤشر عقاري رسمي تم تطويره خصيصًا لتزويد المتعاملين برؤى أفضل، وتوفير الدعم لهم عند اتخاذ قرارات شراء المنازل، لتشجيع المزيد من الاستثمار الذي يؤدي إلى تمكين القطاع العقاري في الإمارة، ويسعى المؤشر إلى تنظيم وتبسيط هذا القطاع في دبي، وتسهيل التعاملات وجعلها أكثر شفافية".



سعادة سلطان بطي بن مجرن

مدير عام دائرة الأراضي والأملك في دبي

"يعتمد المؤشر الذي يصدر شهريًا حول أسعار المنازل في دبي على بيانات أسعار العقارات التي يقدمها الملاك في "بروبرتي فايندر"، وبيانات التصرفات والتعاملات في أراضي دبي، وستسهم هذه البيانات في تعزيز شفافية القطاع العقاري. ويمثل هذا التعاون جانبًا من جهودنا المستمرة للوصول إلى مستوى عالٍ من الشفافية في القطاع، في إطار رؤيتنا الهادفة لزيادة ثقة العملاء والمستثمرين، ودعم رؤية قيادتنا الحكيمة لجعل دبي أذكى، وأسعد مدينة في العالم".



ماجدة علي راشد

المدير التنفيذي،
لقطاع تشجيع وإدارة الاستثمار العقاري
في دائرة الأراضي والأملك في دبي

"يشترك بوبرتي فايندر ودائرة الأراضي والأملك في دبي في نفس الرؤية وهي زيادة المهنية في سوق العقارات. وبالنظر إلى بوبرتي فايندر وهي أكبر بوابة عقارية ليس فقط في دولة الإمارات العربية المتحدة فحسب وإنما عبر منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، حيث نملك إمكانية الوصول إلى أكبر مجموعة من بيانات العقارات والأسعار المطلوبة وعدد من المقاييس الأخرى التي توفر صورة شاملة عن حالة القطاع العقاري. ومع الكم الهائل من البيانات التي يمكننا الوصول إليها، أنشأنا كيانًا جديدًا يمثل السلطة على البيانات ضمن بوبرتي فايندرهو داتا فايندر وسيقوم داتا فايندر بتشغيل مؤشر، أول مؤشر رسمي لأسعار البيع في القطاع السكني في إمارة دبي".



ميشال لحين

المؤسس والرئيس التنفيذي،
ضابط بوبرتي فايندر

بعد إنشاء داتا فايندر، كان إطلاق مؤشر مع دائرة الأراضي والأملك بدبي أولويتنا الأولى في توفير شفافية معززة للبيانات في القطاع العقاري. ومع هذا الإطلاق الناجح، نتطلع إلى العمل مع الجهات الحكومية الأخرى في الإمارات العربية المتحدة من أجل تكرار وتصميم مؤشر لأسعار المنازل على نطاق الإمارة لتعزيز هدفنا المتمثل في إعلام وثقيف عملائنا.

بالنظر إلى كيفية تعامل بقية المنطقة مع دبي كمصدر للإلهام، سيعمل "مؤشر" كنموذج لكيفية إيصال الإحصاءات المهمة عن القطاع العقاري إلى كافة المتعاملين بما في ذلك الباحثين عن العقارات في الأسواق الأخرى.

المحتويات

3

تقديم

4

مؤشر
مؤشر أسعار البيع السكني في إمارة دبي

5

مؤشر أسعار البيع في القطاع السكني - شهري

7

مؤشر أسعار البيع في القطاع السكني - ربع سنوي

8

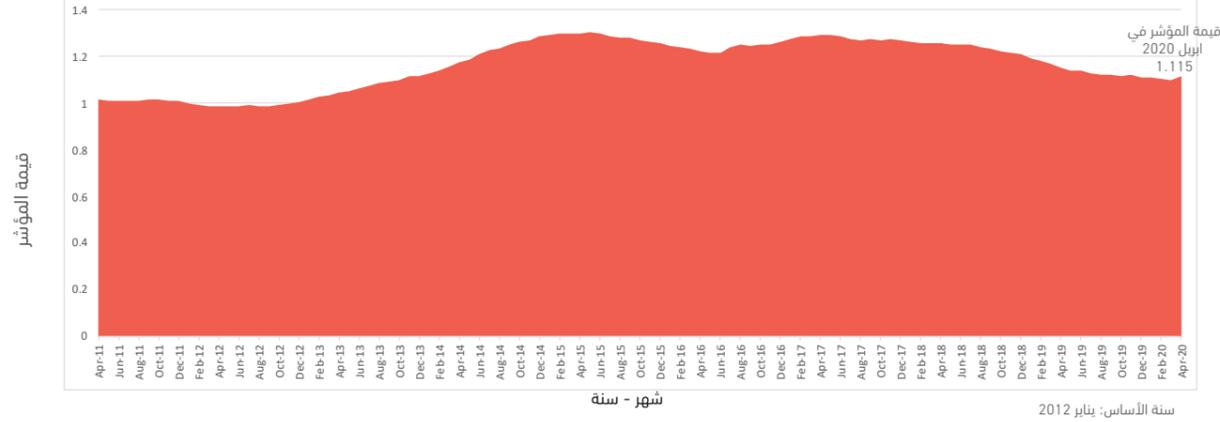
مؤشر أسعار البيع في القطاع السكني - سنوي

9

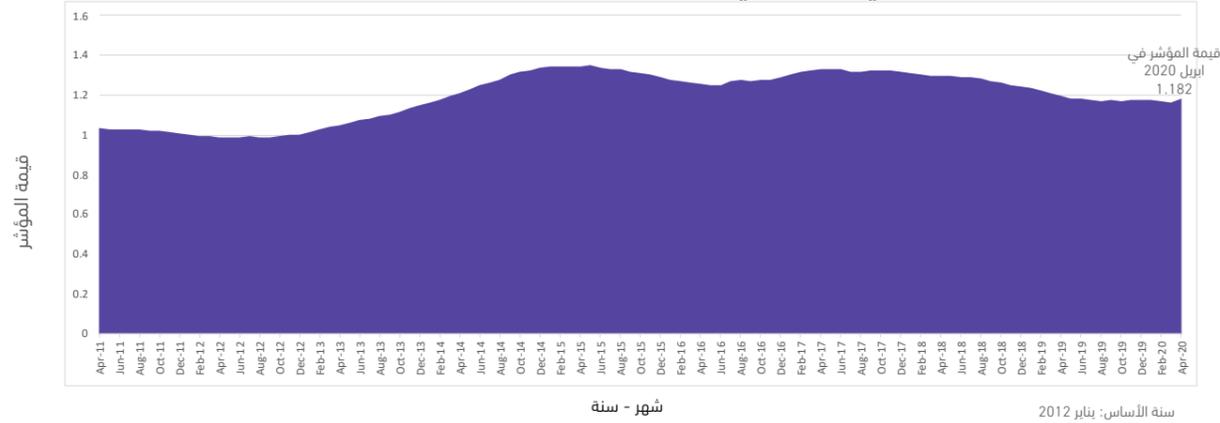
المنهجية

مؤشر أسعار البيع الشهري في إمارة دبي

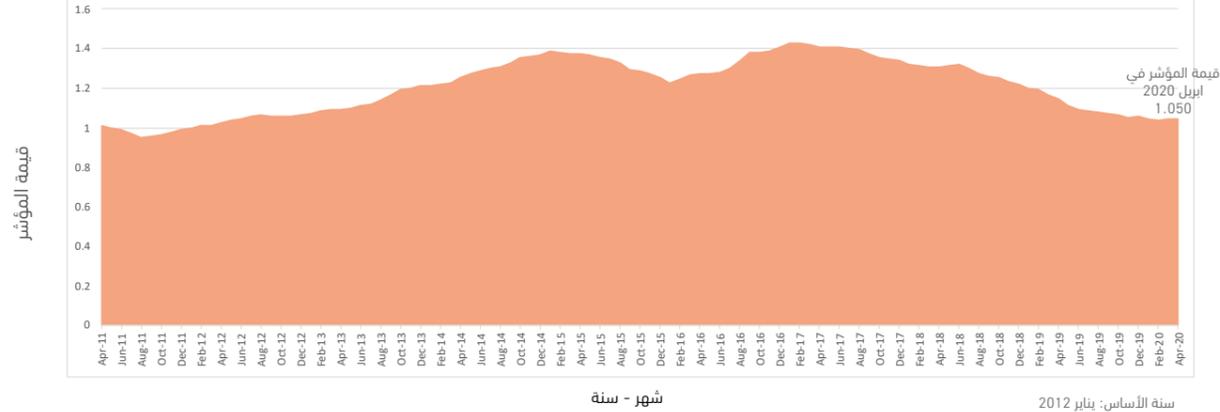
قيمة المؤشر على مستوى إمارة دبي - الإجمالي



قيمة المؤشر على مستوى إمارة دبي - الشقق السكنية



قيمة المؤشر على مستوى إمارة دبي - الفلل ومجمعات الفلل



أهم النتائج

- بلغت قيمة مؤشر أسعار البيع في القطاع السكني 1.115 في شهر إبريل 2020، وبلغ متوسط سعر مؤشر البيع 1,078,398 درهم إماراتي، بمعدل ارتفاع بلغ 11.5% مقارنة بسنة الأساس في 2012.
- في النصف الثاني من عام 2019، بدأنا نشهد زيادة في حجم المبيعات على أساس شهري.
- واستمر هذا الاتجاه حتى فبراير 2020، وفي الربع الأول من عام 2020، كان هناك ارتفاع بنسبة 16% في إجمالي عدد المعاملات مقارنة بالربع الأول من عام 2019 وشهد شهر فبراير زيادة هائلة بنسبة 40% في عدد المعاملات مقارنة بشهر فبراير 2019.
- في مارس 2020، بدأنا نشهد انخفاضًا طفيفًا في عدد المعاملات، حيث تم تسجيل 3,120 مبيعة، في ظل الأوضاع الاستثنائية لفيروس Covid-19 واستمر الانخفاض حتى إبريل 2020.

”منذ نهاية عام 2019، بدأت الأسعار في الاستقرار، وفي بعض المناطق بدأنا نشهد زيادة طفيفة، البيانات التي نراها في المعشر مؤشر واضح على ذلك.”

لانيث عباد

مدير إدارة الدراسات والبيانات
بربرتي فايندر



”على الرغم من كونها مغلقة بالكامل في أبريل، فقد نجحت دائرة الأراضي والأموال في دبي في مواصلة التعامل مع العقارات رقمياً.”

لطيفة إبراهيم أحمد

مدير أول للعقارات
قسم الدراسات والبحوث
والأموال في دبي



مؤشر أسعار البيع في إمارة دبي

مرحبًا بكم في الإصدار الثاني من المؤشر، مؤشر أسعار البيع الرسمي في إمارة دبي. لقد عملنا على تحسين المؤشر وتوسيع نطاقه ليصبح مؤشر سنوي وربع سنوي بالإضافة إلى المؤشر الشهري، والذي سترونه في هذا الإصدار.

المؤشر ربع السنوي الذي سيتم عرضه هنا هو للربع الأول من عام 2020 والمؤشر الشهري لعام 2020 حتى أبريل. سنة الأساس لمؤشر هي 2012. شهر الأساس للمؤشر الشهري هو يناير 2012 والربع الأساسي للمؤشر الفصلي هو الربع الأول 2012.

لاستعراض الأداء التاريخي وتوضيح تغير الاتجاهات على مدى السنوات القليلة الماضية، وفقًا للبيانات الصادرة عن دائرة الأراضي والأموال، سجلت دبي 40,517 مبيعة خلال عام 2019 محققة نموًا بنسبة 18% مقارنة بعدد مبيعات بلغ 34,414 مبيعة 2018.

وبالنظر إلى البيانات بشكل ربع سنوي، حققت المبيعات العقارية أعلى مستوياتها في الربع الثاني من عام 2009 بعدد مبيعات بلغت 37,556 مبيعة، وكانت الذروة التالية في الربع الرابع 2013 بعدد 20,935 مبيعة إبان انتعاش القطاع العقاري من الأزمة المالية 2007، وبلغه الربع الأول من عام 2017 بعدد 15,179 مبيعة ومنذ ذلك الحين كانت الذروة الأكبر في الربع الرابع من 2019 بعدد 12,448 مبيعة حيث بدأنا نشهد زيادة في حجم المعاملات على أساس شهري بسبب انتعاش السوق قبل EXPO2020.

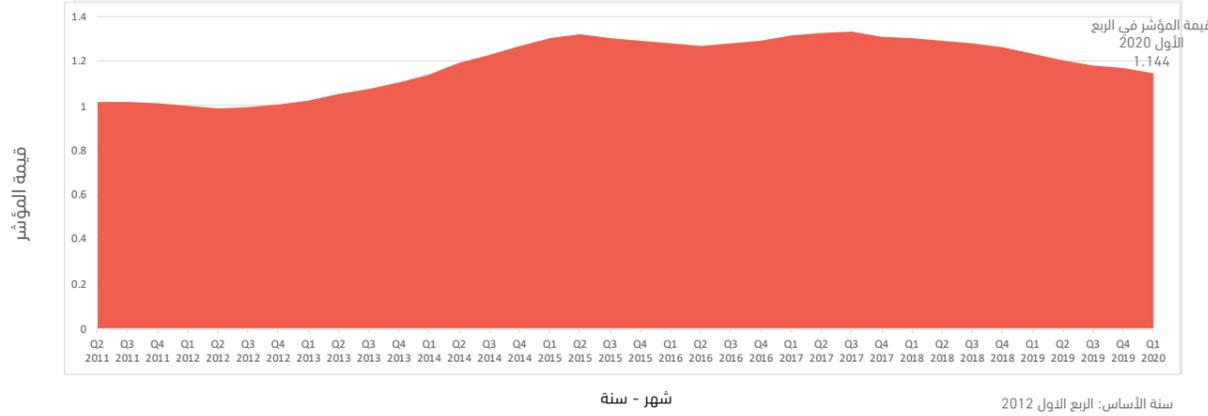
خلال النصف الثاني 2019، بدأنا القطاع العقاري يشهد زيادة في حجم المبيعات على أساس شهري واستمر هذا الاتجاه حتى فبراير 2020، وفي الربع الأول من عام 2020 كان هناك ارتفاع بنسبة 16% في عدد التصرفات العقارية مقارنة بالربع الأول من عام 2019 وشهد شهر فبراير 2020 ارتفاعًا كبيرًا بنسبة 40% من حيث عدد التصرفات العقارية مقارنة بشهر فبراير 2019.

في مارس 2020، بدأنا نشهد انخفاضًا طفيفًا في عدد المبيعات العقارية، حيث تم تسجيل 3,120 مبيعة، بسبب بداية وضع Covid-19 واستمرت في الانخفاض حتى شهر أبريل.

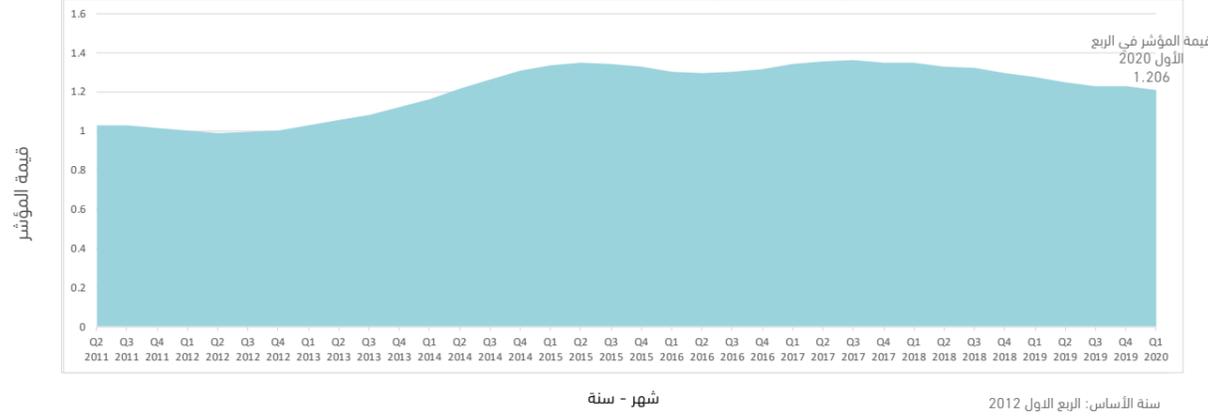
وفي أبريل 2020، تم تسجيل 1,808 مبيعة، على الرغم من الإغلاق الكامل إلا أن دائرة الأراضي والأموال نجحت في مواصلة التعامل مع العقارات بشكل إلكتروني وتقديم كافة خدماتها إلى المتعاملين.

مؤشر أسعار البيع ربع السنوي في إمارة دبي

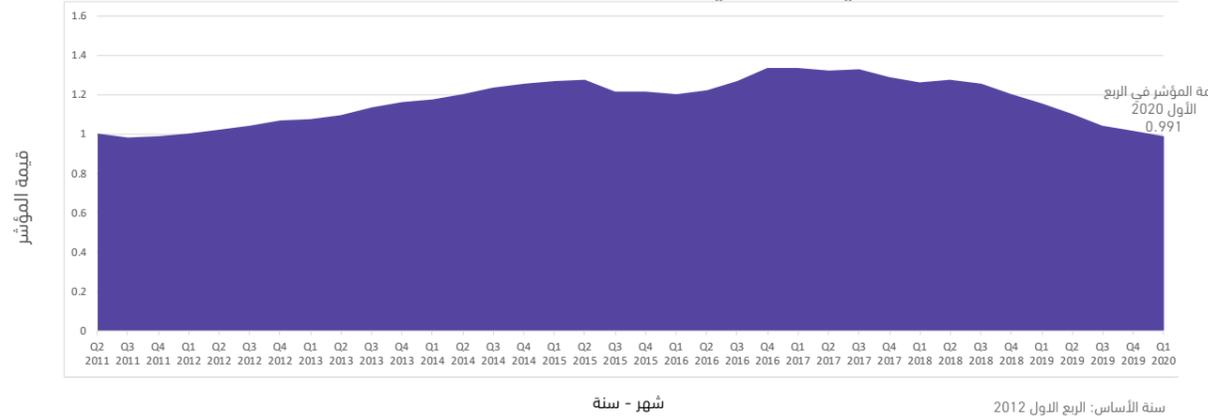
قيمة المؤشر على مستوى إمارة دبي



قيمة المؤشر على مستوى إمارة دبي - الشقق السكنية



قيمة المؤشر على مستوى إمارة دبي - الفلل ومجمعات الفلل



مؤشر أسعار البيع في إمارة دبي

مؤشر أسعار البيع - الشهري

تظهر البيانات الإجمالية لمؤشر أسعار البيع الشهري ارتفاعاً تدريجياً في قيمة المؤشر من الربع الثاني من عام 2012 من 0.988 ومتوسط سعر مؤشر البيع 951,745 درهم وهو الوقت الذي حدث فيه انتعاش عام في القطاع العقاري إبان الأزمة المالية 2007 وكانت أسعار النفط فوق 100 دولار، وواصل المؤشر الإجمالي ارتفاعه إلى الربع الثاني من عام 2015 ولامس ذروته عند 1.321 ومتوسط سعر مؤشر البيع 1,217,537 درهم.

بدأت قيمة المؤشر في الانخفاض بعد الوصول لذروتها في الربع الثاني من عام 2015، وتحول اتجاه مؤشر دبي الإجمالي وأصبح إيجابياً في الربع الثاني من عام 2016 وبدأ في الصعود حتى وصل إلى النقطة القصوى للمؤشر في الربع الثالث من عام 2017 عند 1.33 ومتوسط سعر مؤشر البيع 1,244,973 درهم بعد تبني سياسة المساكن الملائمة في إمارة دبي.

منذ ذلك 2017، كان هناك انخفاض تدريجي مستمر في قيمة المؤشر، وتبلغ قيمة المؤشر حالياً 1.144 ومتوسط سعر مؤشر البيع عند 1,070,973 درهم في الربع الأول 2020. ولا تزال قيمة المؤشر أعلى بنسبة 14.4% من قيمة المؤشر في سنة الأساس في الربع الأول من عام 2012.

مؤشر أسعار البيع الشهري - الشقق السكنية

شهد المؤشر ارتفاعاً تدريجياً من الربع الثاني من عام 2012 من 0.988 ومتوسط سعر مؤشر البيع البالغ 921,075 درهم إلى الربع الثاني من عام 2015 عندما لامس ذروته عند 1.35 ومتوسط سعر مؤشر البيع 1,117,280 درهم.

وبدأت قيمة المؤشر في الانخفاض مرة أخرى بعد ملامسة الذروة لكنها تحولت إيجابية في الربع الأول من عام 2016 وبدأت في الصعود حتى وصلت إلى النقطة القصوى للمؤشر في الربع الثالث من عام 2017 عند 1.364 ومتوسط سعر مؤشر البيع 1,118,265 درهم.

ومنذ ذلك الحين، كان هناك انخفاض تدريجي مستمر في قيمة المؤشر، ويحافظ حالياً المؤشر على مستوي 1.206 ومتوسط سعر مؤشر البيع عند 1,026,644 درهم في الربع الأول من عام 2020. ولا يزال أعلى بنسبة 20.6% من قيمة المؤشر في سنة الأساس في الربع الأول من عام 2012.

مؤشر أسعار البيع الشهري - الفلل ومجمعات الفلل

شهد المؤشر ارتفاعاً تدريجياً من الربع الثالث 2011 من 0.982 ومتوسط سعر مؤشر البيع 1,564,472 درهم إلى الربع الثاني من عام 2015 عندما لامس ذروته عند 1.274 ومتوسط سعر مؤشر البيع 2,139,367 درهم.

وبدأت قيمة المؤشر في الانخفاض مرة أخرى بعد ملامسة الذروة لكنها تحولت إيجابية في الربع الثاني من عام 2016 وبدأت في الصعود حتى وصلت إلى القيمة القصوى للمؤشر في الربع الرابع 2016 عند 1.336 ومتوسط سعر مؤشر البيع عند 2,256,570 درهم.

واستقرت قيمة المؤشر ولم نشهد سوى تغيرات طفيفة في قيمة المؤشر حتى الربع الثالث من عام 2017، في هذا الوقت تم إدخال أول مشروع فيلا بأسعار معقولة في السوق، وتبعه الكثير مما دفع مؤشر أسعار البيع للفلل ومجمعات الفلل في اتجاه هبوطي وبلغت قيمة المؤشر حالياً 0.991 ومتوسط سعر مؤشر البيع 1,633,233 درهم في الربع الأول من عام 2020. وهذا يضع المؤشر للمرة الأولى منذ الربع الرابع من 2011 بنسبة 0.9% أقل من قيمة المؤشر في سنة الأساس في الربع الأول من عام 2012.

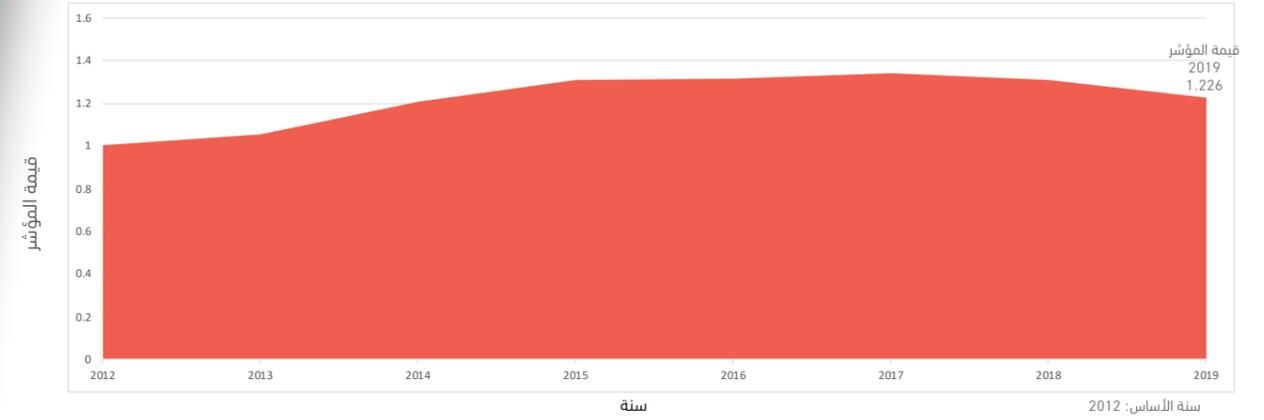
+1.88%	التغير الشهري
+0.6%	التغير منذ 3 أشهر
+1.19%	التغير منذ 6 أشهر

+2.06%	التغير الشهري
+0.71%	التغير منذ 3 أشهر
+1.48%	التغير منذ 6 أشهر

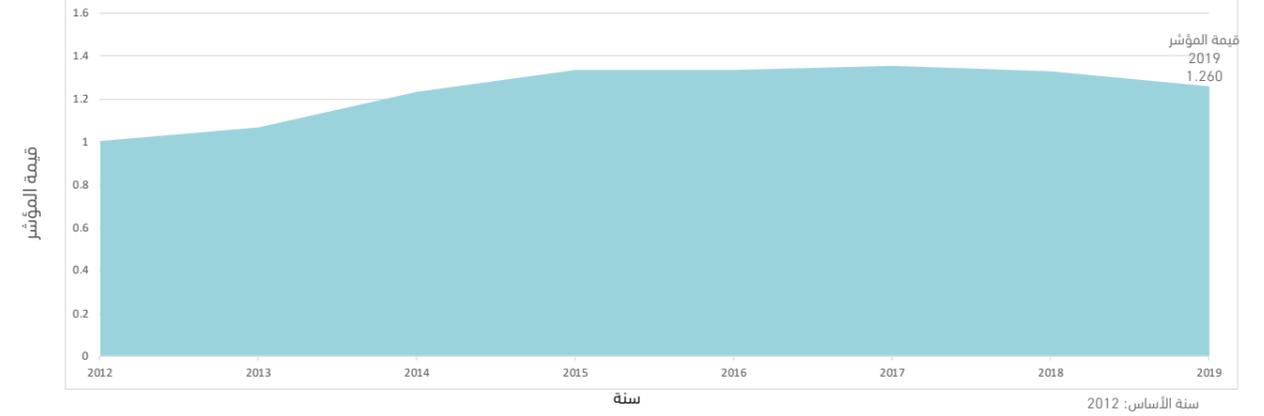
+0.11%	التغير الشهري
-0.50%	التغير منذ 3 أشهر
-2.78%	التغير منذ 6 أشهر

مؤشر أسعار البيع السنوي في إمارة دبي

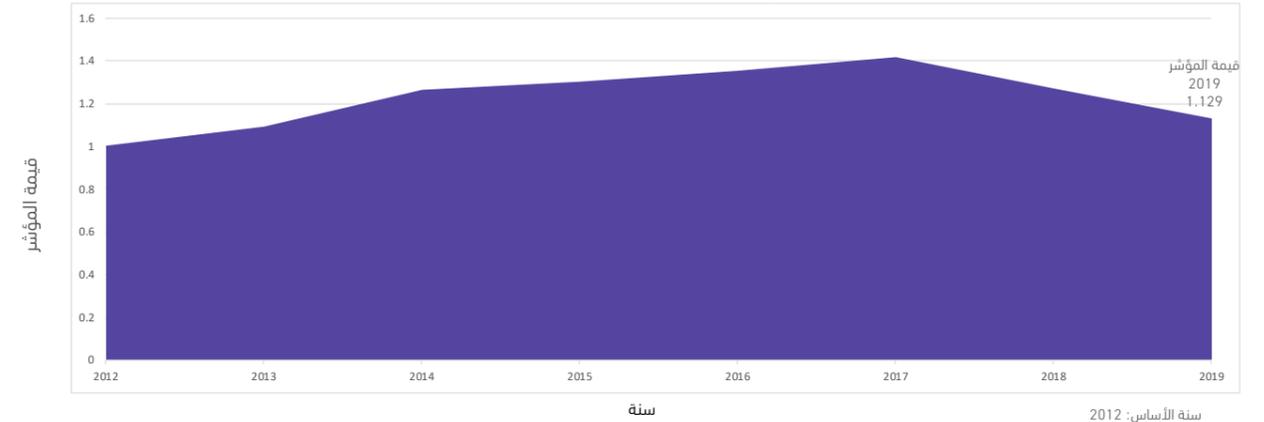
قيمة المؤشر على مستوى إمارة دبي



قيمة المؤشر على مستوى إمارة دبي - الشقق السكنية



قيمة المؤشر على مستوى إمارة دبي - الفلل ومجمعات الفلل



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 السعري 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 سبباً في أن متوسط الأسعار يكون أعلى من الأوقات التي لم تحدث فيها هذه المعاملات. وقد يشير حساب متوسط أسعار بسيط إلى عكس ذلك وذلك أن أسعار العقارات قد ارتفعت بشكل عام، ومؤشر على زيادة قيمة الممتلكات الفردية عندما يكون السوق في الواقع قد استفاد من تداول العقارات التي هي فوق المعدل، وليس العقارات الفردية وبالتالي إعطاء صورة مضللة عن حالة القطاع للمتعاملين نتيجة وجود عمليات بيع لعدد من العقارات الفاخرة. وعلى العكس من ذلك فإن طريقة التضمين السعري تأخذ في الاعتبار عدم التجانس بين الوحدات المختلفة في القطاع العقاري والتي يمكن وصفها بصفات أو خصائصها.



إخلاء المسؤولية

نحن لا نقدم في الوقت الحالي أي مقاييس للدقة، وعلى الرغم من أن العناية الفائقة والدقة الاحصائية التي تم مراعاتها عند إنشاء المؤشر، فإننا لا ندعي أي دقة في التنبؤ. دائرة الأراضي 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 مسئوليتهم 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 زبيدي

رئيس التسويق
البحوث والبيانات
برورتي فايندر
faisal@propertyfinder.ae



دائرة الأراضي والأموال، 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.

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 بطريقة 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 لوحد عقارية كانت تُعرض عادةً للبيع في شهر الأساس؟

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HEDONIC IMPUTATION INDEX

LASPEYRES

PAASCHE

FISHER