

حكومة دبي

GOVERNMENT OF DUBAI



تسجيع وإدارة  
الإستثمار العقارى  
REAL ESTATE INVESTMENT PROMOTION

دائرة الأراضي والأملك  
Land Department



# مؤشر

مؤشر أسعار البيع الرسمي  
في إمارة دبي  
يونيو 2020

بروبرتي  
فايندر Property  
Finder

## النتائج الرئيسية

- حققت إمارة دبي قفزة في مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي 2020 الذي تصدره شركة JLL من المرتبة 40 إلى المركز 36. ووفقاً لتقرير شفافية القطاع العقاري العالمي 2020 تتمثل أهم المبادرات التي تم إطلاقها في عام 2019 في قيام دائرة الأراضي والأموال بدبي بإطلاق مؤشر أسعار البيع الرسمي، مؤشر، بالتعاون مع مجموعة بروبرتي فايندر.
- وشهدت معاملات البيع العقارية خلال شهر يونيو نمواً بنسبة 64%، وبلغ معدل البيع الأسبوعي للعقارات في دبي 570 عقاراً تقريباً.
- وللمرة الأولى منذ الإغلاق، شهدت السوق الثانوية ارتفاعاً في عدد معاملات البيع بما يفوق عدد معاملات البيع على المخطط في نهاية الربع الثاني من العام.
- خلال الربع الثاني من عام 2020، ارتفع مؤشر دبي العام بنسبة 0.79%، ومؤشر الشقق السكنية في دبي بنسبة 0.58%، بينما بقي مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس دون أي تغيير يذكر.

"نجحت دبي، بفضل مؤشر، في تعزيز حضورها كأكثر أسواق العقارات شفافية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا".

### لينيت عباد

مدير البحوث والبيانات  
مجموعة بروبرتي فايندر



"شهدت دبي نمواً بنسبة 64% في عدد معاملات البيع خلال شهر يونيو 2020 بالمقارنة مع شهر مايو الذي سبقه، وسجلت 5,605 معاملة بيع خلال الربع الثاني من العام 2020 بقيمة بلغت 11.05 مليار درهم إماراتي".

### لطيفة إبراهيم أحمد

مدير أول لإدارة الدراسات  
والبحوث العقارية  
دائرة الأراضي والأموال في دبي



# مؤشر مؤشر أسعار المنازل في دبي

يتمثل الهدف من مؤشر في تعزيز مستويات الشفافية في سوق دبي العقاري. ويسرنا أن نعلن بأنه ومنذ إطلاق مؤشر، نجحت إمارة دبي بالتقدم من المرتبة 40 إلى المركز 36 في مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي 2020 الذي تصدره شركة JLL للاستشارات والأبحاث العقارية. ووفقاً لتقرير شركة JLL، يشكل المؤشر خطوة مهمة نحو الأمام بالنسبة لدبي، لكونه يفضي إلى إنشاء مؤشر واحد يتم استخدامه على نطاق واسع من قبل جميع المشاركين في السوق العقارية. وعلى مستوى منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا تحافظ دولة الإمارات على تفوقها بالمقارنة مع باقي دول المنطقة، وتستمر دبي بتحسين حضورها في مجال توفير بيانات السوق بهدف تحقيق الشفافية الكاملة.

## تأثيرات الإغلاق

شهدت إمارة دبي إغلاقاً كاملاً في شهر أبريل، وجزئياً في شهر مايو الماضي، ولتبدأ يفتح اقتصادها في شهر يونيو. ولذلك فقد تأثرت السوق طوال الربع الثاني من العام بجائحة كوفيد-19. أما بالنسبة لمعاملات البيع العقارية، فقد شهدت دبي إجراء 5,605 معاملة بيع في الربع الثاني من عام 2020 بقيمة 11.05 مليار درهم إماراتي. وسجلت السوق الثانوية 40% من إجمالي عدد المعاملات، في حين بلغت صفقات الشراء على الخارطة 60% من المعاملات. وخلال شهر يونيو الماضي، بلغ عدد معاملات البيع 2,361 معاملة بقيمة 4.9 مليار درهم إماراتي، حيث سجلت السوق الثانوية للمرة الأولى منذ بدء برنامج التعقيم الوطني ارتفاعاً في عدد المعاملات على عقارات مكتملة بما يزيد عن معاملات الشراء على المخطط مع نهاية الربع الثاني من العام.

وساهم الأداء القوي خلال شهر يونيو الماضي في تحقيق انتعاش سريع في أداء القطاع لنعود إلى مستوى المعاملات في شهر فبراير وبدايات شهر مارس 2020.

وسجل مؤشر البيع خلال الربع الثاني من عام 2020 ارتفاعاً بنسبة 0.79% بالمقارنة مع الربع الأول من العام نفسه، حيث ارتفعت قيمة سعر المؤشر بنسبة 15.3% لتبلغ 1.07 مليون درهم إماراتي بالمقارنة مع سنة الأساس في عام 2012.

سجل المؤشر الشهري 1.113 نقطة في شهر يونيو 2020 بالمقارنة مع 1.121 في شهر مايو 2020، حيث بلغت قيمة سعر المؤشر 1.06 مليون درهم إماراتي.

## المحتويات:

- 3 مؤشر - مؤشر أسعار البيع السكني في دبي
- 4 مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري
- 6 مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس ربع سنوي
- 7 المنهجية

## مؤشر أسعار البيع في دبي

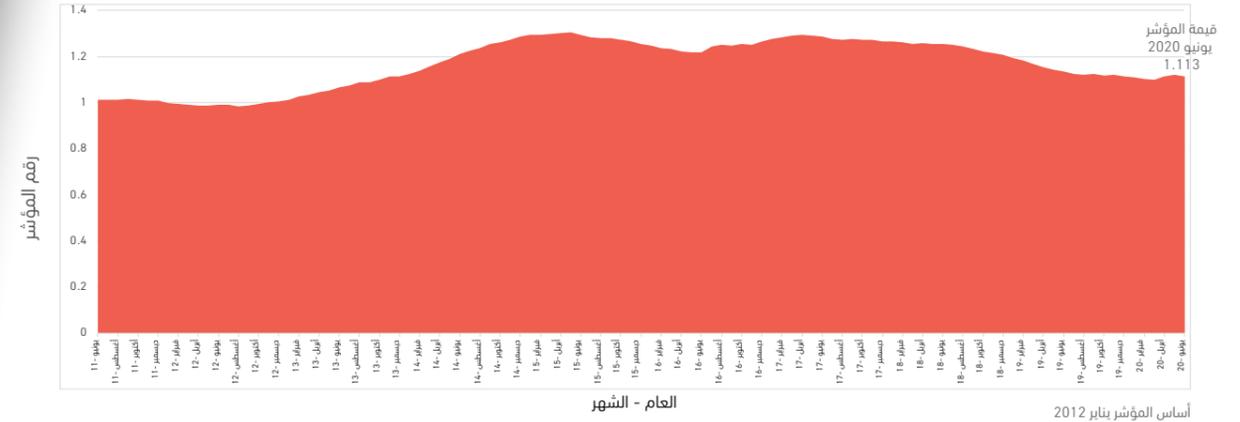
## مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري

مؤشر دبي العام

-0.71%	على أساس شهري
+0.79%	على أساس ربعي
-0.09%	التغير خلال 6 أشهر

### مؤشر دبي الشهري العام

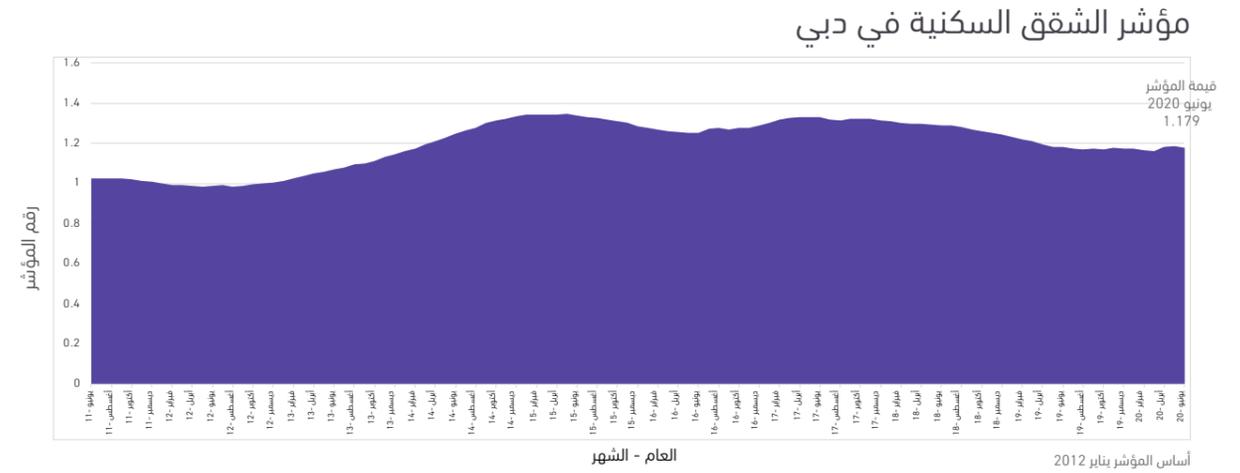
في شهر يونيو 2020 سجل المؤشر الشهري 1.113 نقطة، وبلغت قيمة سعر المؤشر 1,066,791 درهم إماراتي؛ ما يمثل تراجعاً بنسبة 0.09% بالمقارنة مع بداية العام، وانخفاضاً بنسبة 0.7% على أساس شهري. وعند النظر إلى المؤشر ربع السنوي ومقارنته بين الربعين الأول والثاني، فإننا نلاحظ تسجيل رقم المؤشر زيادة بنسبة 0.8% من 1.144 إلى 1.153 نقطة لتبلغ قيمة سعر المؤشر 1,072,450 درهم إماراتي.



-0.84%	على أساس شهري
+0.58%	على أساس ربعي
+0.34%	التغير خلال 6 أشهر

### مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي

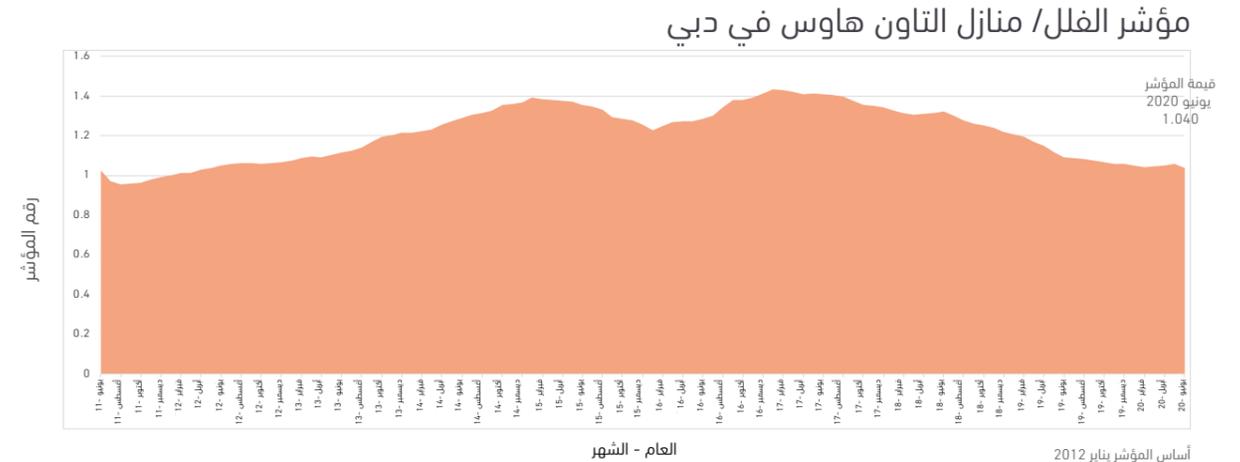
في شهر يونيو 2020 سجل المؤشر الشهري 1.179 نقطة، وبلغت قيمة سعر المؤشر 1,018,974 درهم إماراتي؛ ما يمثل نمواً بنسبة 0.43% بالمقارنة مع بداية العام، وانخفاضاً بنسبة 0.84% على أساس شهري. وعند النظر إلى المؤشر ربع السنوي ومقارنته بين الربعين الأول والثاني، فإننا نلاحظ تسجيل المؤشر زيادة بنسبة 0.58% خلال الربع الثاني 2020 مقارنة بالربع الأول من العام نفسه من 1.206 إلى 1.213 نقطة لتبلغ قيمة المؤشر 1,026,424 درهم إماراتي.



-1.89%	على أساس شهري
0%	على أساس ربعي
-1.79%	التغير خلال 6 أشهر

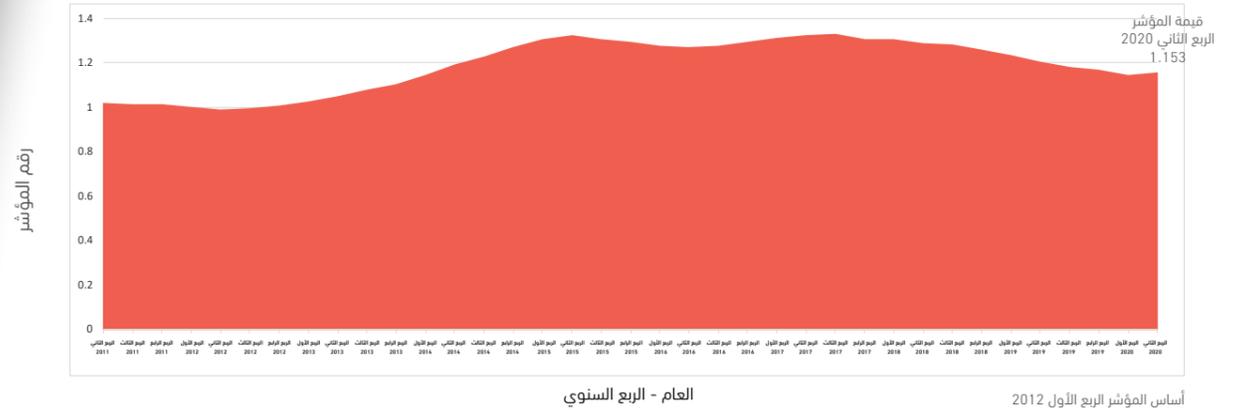
### مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس الشهري في دبي

في شهر يونيو 2020 سجل المؤشر الشهري 1.040 نقطة، وبلغت قيمة سعر المؤشر 1,628,315 درهم إماراتي؛ ما يمثل تراجعاً بنسبة 1.05% بالمقارنة مع بداية العام، وانخفاضاً بنسبة 1.89% على أساس شهري. وعند النظر إلى المؤشر ربع السنوي ومقارنته بين الربعين الأول والثاني، فإننا نلاحظ عدم وجود أي تغييرات تذكر على المؤشر لبقى عند 0.991 نقطة، وتبلغ قيمة سعر المؤشر 1,636,095 درهم إماراتي.

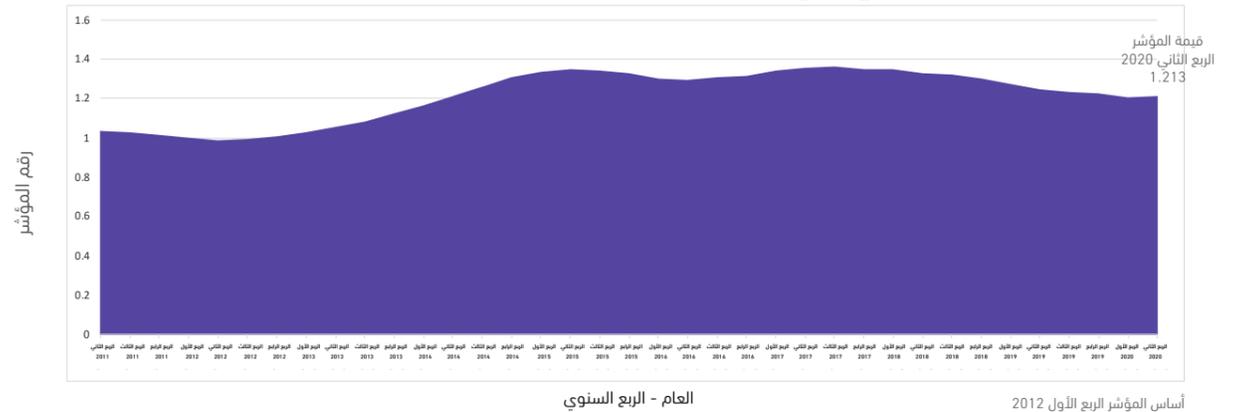


## مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس ربع سنوي

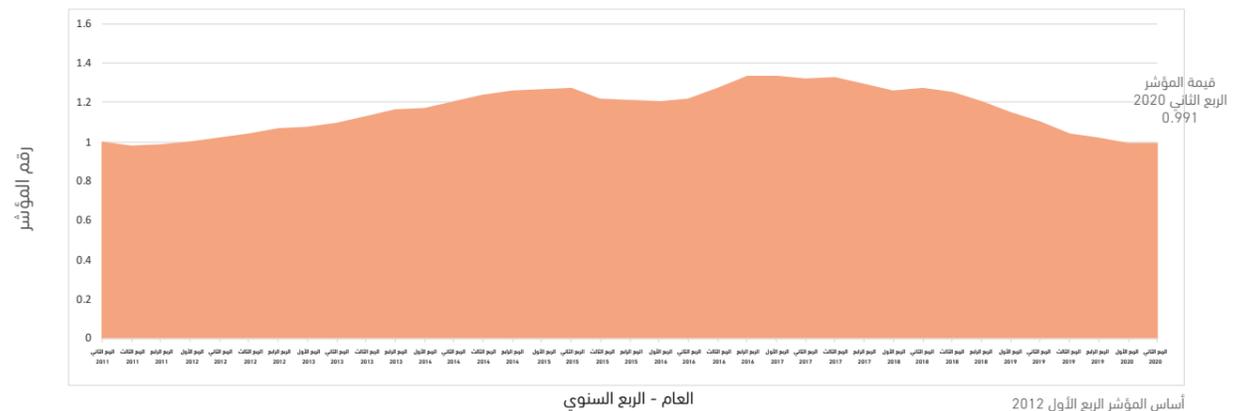
### مؤشر دبي العام



### 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 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 الفاحشة والتي تكون ستكون سببا 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 الفاحشة. 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.

#### 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 وبروبرتي 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 انه 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 او قياس الأداء.

#### الفريق البحثي

محمود أحمد فرغلي	لانيت عباد
أخصائي بحوث ودراسات دائرة الأراضي والأموال mahmoud.ahmed@era.gov.ae	مدير إدارة الدراسات والبيانات بربرتي فايندر Lynnette@propertyfinder.ae

#### التسويق

منال محمود هارون	فيصل زيدي
ضبط اتصال مؤسسي دائرة الأراضي والأموال manal.haroun@dubailand.gov.ae	رئيس التسويق البحوث والبيانات بروبرتي فايندر faisal@propertyfinder.ae

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، وتعرف 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 التشاؤومي 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 إارة دبي باستخدام طريقة الإدخال المتعدد Fisher.

## HEDONIC IMPUTATION INDEX

## LASPEYRES

## PAASCHE

## FISHER