حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

التقرير السنوي 2024

المحتوى

04 ملخّص التقرير

08 التصرفات العقارية

22 أداء الاستثمارات العقاريّة

48 سوق العقارات الفاخرة

55 سوق الإيجارات

61 وجهات نظر الخبراء

70 استراتيجية دبي للقطاع العقاري

73 التطلعات المستقبلية

المقدمة

يُسعدني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي للقطاع العقاري في دبي لعام 2024، الذي يوثّق عامًا استثنائيًا في مسيرة هذا القطاع الحيوي، ويعكس مرحلة فارقة رسّخت مكانة دبي كقوة عالمية رائدة في الاستثمار العقاري. فقد جمع العام الماضي بين الابتكار والرؤية والثقة في واحد من أكثر الأسواق حيوية وديناميكية على مستوى العالم، ليشهد إنجازات غير مسبوقة، من مبايعات قياسية في قطاع العقارات الفاخرة، ونمو لافت في الطلب على الإيجارات، إلى بروز مفهوم المساكن ذات العلامات التجارية، وتنفيذ مشاريع بنية تحتية استراتيجية، ليكون بذلك شاهدًا على مرونة السوق ونضجه وجاذبيته العالمية.

لقد عزّزت دبي قدرتها على استقطاب الكفاءات العالمية ورؤوس الأموال ورواد الأعمال، بدعم من سياسات مستقبلية رائدة، مثل برنامج الإقامة الذهبية، والتملك الأجنبي الكامل، واستراتيجية دبي للقطاع العقاري 2033. ونحن في دائرة الأراضي والأملاك في دبي، نفخر بدورنا الرئيس في ترسيخ الشفافية وتعزيز ثقة المستثمرين ودفع عجلة النمو المستدام، من خلال تطوير الأطر التنظيمية وتبني الابتكار الرقمي، بما يسهم في تمكين جميع الأطراف من المستثمرين الأفراد وحتى المؤسسات الكبرى.

وبينما نتطلّع للمزيد من الإنجازات في عام 2025 وما بعده، نقف على أعتاب مرحلة جديدة عنوانها التوسع الحضري الذكي، والازدهار الشامل، والثقة العالمية الراسخة برؤية دبي. ويبقى القطاع العقاري ركيزة أساسيّة في قصّة نجاح دبي، سواء على صعيد الفلل الفاخرة على الواجهات البحرية، أو الشقق السكنية الحديثة، أو المراكز التجارية الرائدة عالميًا.
هذا التقرير ليس توثيقًا لإنجازات مضت فحسب، بل دعوة مفتوحة للمشاركة في صناعة المستقبل، حيث يُكتب فصل جديد من قصة القطاع العقاري في دبي، أكثر إلهامًا من أي وقت مضى.

سعادة

عمر حمد بوشهاب

مدير عام دائرة الأراضي والأملاك في دبي

ملخّص التقرير

تفخر دائرة الأراضي والأملاك في دبي (أراضي دبي) بتقديم تقريرها السنوي لأداء القطاع العقاري، الذي يقدّم نظرة شاملة على أحد أكثر القطاعات حيوية وتطورًا في الإمارة. يضم هذا التقرير تحليلات معمّقة وبيانات دقيقة تغطي حجم التصرفات، والتغير في الأسعار، وسلوك المستثمرين، واتجاهات السوق خلال الفترة من 2007 حتى 2024، مع تركيز خاص على الزخم الاستثنائي الذي شهده عام 2023 وبداية 2007.

أهمّ المؤشرات

- **نموّ غير مسبوق**
شهد السوق العقاري في 2023 نموًا غير مسبوق وصل إلى مستويات تاريخية، واستمر هذا الأداء القوي خلال 2024 مدعومًا بثقة المستثمرين، وسياسات التنويع الاقتصادي، وارتفاع الطلب العالمي على العقارات في دبي.

- **حركة الأسعار**
على صعيد الأسعار، سجل متوسط سعر المتر المربع للوحدات والفلل أعلى مستوياته على الإطلاق في عام 2024، حيث أظهرت الفلل تحديدًا نموًا ملحوظًا في قيمتها على مدار السنوات الأربع الماضية، ما يعكس تحولًا واضحًا في أنماط المعيشة وزيادة الإقبال على المناطق الفاخرة في الأحياء وعلى الواجهات البحرية. ويخصص التقرير قسمًا متكاملًا لتحليل سوق العقارات الفاخرة، متناولًا أبرز الاتجاهات وخصائص المشترين وأداء المجتمعات السكنية الراقية.

- **توسّع قاعدة المستثمرين**
شهد السوق توسعًا كبيرًا في قاعدة المستثمرين ونشاطهم، مع زيادة لافتة في أعداد المستثمرين الجدد والمتكررين (النشطين)، بما يشمل المشترين لأول مرة، والمؤسسات الاستثمارية، والمستثمرين من خارج الدولة. وتعكس الزيادة المستمرة في معدلات الاحتفاظ بالمستثمرين وتكرار استثماراتهم قوة الثقة بالسوق واستدامة جدوى الاستثمار.

- **أداء القطاعات الفرعيّة**
أظهرت العقارات سواءً الجاهزة أو قيد الإنشاء (على الخارطة) نشاطًا قويًا في مختلف المناطق، حيث أسهمت المبيعات على الخارطة بدور محوري في إطلاق مشاريع جديدة وجذب المستثمرين الباحثين عن فرص مستقبلية.

ملخّص التقرير

أهمّ المؤشرات

- **تنوع قاعدة المستثمرين والجاذبية العالمية**
تواصل دبي استقطاب قاعدة متنوعة من المستثمرين من مختلف أنحاء العالم، مع تسجيل زيادات ملحوظة في الاستثمارات المتدفقة من أوروبا وآسيا ومنطقة الشرق الأوسط. كما يتجه الأفراد ذوو الثروات العالية ورؤوس الأموال العابرة للحدود نحو العقارات الفاخرة ذات الطابع العصري، ما يعزز مكانة دبي كوجهة استثمارية آمنة مرتفعة العوائد.

- **العقارات المعاد بيعها مقابل المحتفظ بها**
بين عامي 2019 و2024، أظهر سوق العقارات في دبي تسارعًا في وتيرة تداول الأصول السكنية، مقابل استمرار الاحتفاظ طويل الأمد بالعقارات التجارية. ويقارن التحليل بين العمر الافتراضي للعقارات المعاد بيعها وتلك المحتفظ بها عبر أربع فئات رئيسية: الفلل، والوحدات السكنية، ووحدات التجزئة (التجاريّة)، والمكاتب.

آفاق السوق

باعتبارها مركزاً عالمياً للاستثمار والابتكار والحياة المستدامة، يرسخ الموقع المتميّز لدبي الدور المحوري للقطاع العقاري في استراتيجية الإمارة الاقتصادية. ومن المتوقع أن تسهم مشاريع البنية التحتية المتواصلة، وتحديثات الإقامة طويلة الأمد، ومبادرات المدن الذكية في تحفيز مزيد من الاستثمارات المحلية والأجنبية، بما يعزز آفاق السوق ويضمن مرونته واستدامته. يضع هذا التقرير بين يدي الأطراف المعنية - من مستثمرين ومطوّرين وصنّاع قرار وباحثين – رؤية متكاملة وموثوقة تستند إلى أحدث البيانات المستخلصة من قاعدة بيانات دائرة الأراضي والأملاك في دبي. ويؤكد هذا النهج التزام الدائرة الراسخ بتعزيز الشفافية، وتحفيز الابتكار، وترسيخ منظومة عقارية تنافسية بمعايير عالمية.

اقتصاد السوق ومحركات الطلب

العقارات والضيافة في دبي | قراءة في أداء 2024 وتوقعات 2025

مؤشر الاقتصاد الكلّي (2024)		البيانات الرئيسيّة
الناتج المحلي الإجمالي (الربع الثالث 2024	الأنشطة العقاريّة	8.77 مليار درهم (مساهمة بنسبة 8.1%) بزيادة سنوية 4.6%.
	قطاع الإنشاءات	7.17 مليار درهم (مساهمة بنسبة 6.6%) بزيادة سنوية 3.8%.
عدد الزوار الدوليين		18.7 مليون زائر (بزيادة 9% على أساس سنوي)
عدد الفنادق/ نسب الإشغال		643 فندقاً / 127,647 غرفة / 76%-79% نسبة الإشغال
عدد الشقق الفندقيّة – نسب الإشغال		189 مبنى/ 26,369 وحدة/ 82%-80% نسبة الإشغال
عقود الإيجار		965 ألف عقد (بزيادة 15% مقارنة بـ 2023)
إجمالي عدد المستثمرين		158 ألف مستثمر (بزيادة 41% مقارنة بـ 2023)

المصدر: دائرة الاقتصاد والسياحة بدبي – دبي الرقمية – دائرة الأراضي والأملاك في دبي

توزيع الزوار 2024 – قراءة دقيقة لمصادر الزوار

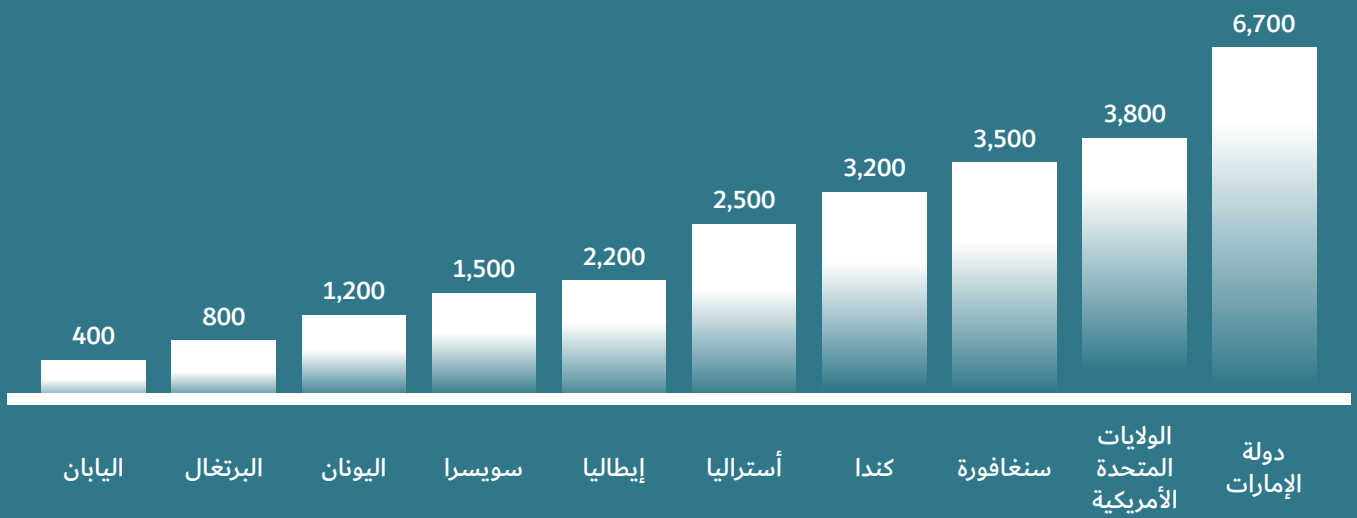
الزوار حسب المنطقة	2022	2023	2024
أوروبا الغربية	21%	19%	20%
دول مجلس التعاون الخليجي	21%	16%	15%
جنوب آسيا	17%	18%	17%
أوروبا الشرقية	11%	13%	14%
شمال شرق وجنوب شرق آسيا	5%	9%	10%
الشرق الأوسط وشمال أفريقيا باستثناء (مجلس التعاون)	12%	12%	11%
الأميركيتان	7%	7%	7%
إفريقيا	5%	4%	5%
أستراليا	2%	2%	2%

المصدر: دائرة الاقتصاد والسياحة بدبي – دبي الرقمية

تواصل دبي في عام 2025 تعزيز مكانتها على أسس اقتصادية قوية، وخطط تطوير عقاري مدروسة، وشبكات اتصال عالمية متميزة. هذه الركائز مدعومة بتشريعات مرنة وبنية تحتية متطورة، تمنح السوق العقاري فرصاً مستمرة للنمو، وعوائد مستقرة، وإيرادات مجزية عبر القطاعات السكنية والتجارية وقطاعات الأصول الأخرى. كما أن تنوع الزوار من مختلف الأسواق العالمية يوفّر حماية من تقلبات أي سوق منفردة، ويدعم العوائد في كل من العقارات الفاخرة والمتوسطة.

اقتصاد السوق ومحركات الطلب

هجرة الأثرياء 2024 – انعكاساتها على سوق العقارات في دبي



المصدر: تقرير الثروة العالمية 2024

تختار العديد من العائلات الثرية الاستقرار في دولة الإمارات لأسباب متعددة، تشمل الموقع الجغرافي المتميز، والاتفاقيات التجارية، وإمكانية الحصول على التأشيرات الذهبية بسهولة، والسوق العقاري الديناميكي، والرؤية الاستراتيجية، والمرونة الاقتصادية، وجودة الحياة العالية، والاستقرار السياسي والأمني، والحيوية الثقافية.

لماذا تُعتبر ريادة دولة الإمارات مهمّة لسوق عقارات دبي؟

- **تنويع الأصول المساندة**
يسهم الأفراد ذوو الثروات العالية في تأسيس مكاتب عائلية في مناطق مثل: (مركز دبي المالي العالمي وسوق أبوظبي العالمي)، واستئجار مكاتب من الفئة A، وتسجيل أبنائهم في المدارس الراقية، ما يعزز الطلب على العقارات التجارية والتعليمية والتجزئة إلى جانب العقارات السكنية.
- **تعزيز العوائد الإيجارية**
يفضّل كثير من الوافدين الجدد الإيجار لفترة تتراوح بين 6 و12 شهرًا قبل اتخاذ قرار الشراء، ما يزيد من الطلب على الإيجارات في فئة العقارات الراقية في مناطق مثل (دبي داون تاون وتلال الإمارات)، ويرفع العوائد على العقارات المميزة إلى ما يزيد عن 5%.

إستنتاجات

بعد سنوات من التخطيط الدقيق والتطوير المتواصل، ترسخ دبي مكانتها باعتبارها الوجهة الأولى لأصحاب الثروات في الشرق الأوسط. وتكمن قوة نموذج دبي في الجمع بين بنية تحتية عالمية المستوى، ومؤسسات مالية متقدمة، وإجراءات أمنية معززة مقارنة بالخيارات الإقليمية الأخرى.

ومع تدفق صافي الثروات إلى الإمارات بمعدل يقارب ضعف المعدل المسجل في الولايات المتحدة وسنغافورة، تبقى دبي الوجهة الأكثر جاذبية على مستوى العالم للمليونيرات المهاجرين في عامي 2024 و2025. وستسهم هذه التدفقات في دعم قيمة العقارات الفاخرة، وتعزيز السيولة في السوق، وتوفير طلب إضافي على العقارات التجارية وقطاعات الأصول البديلة

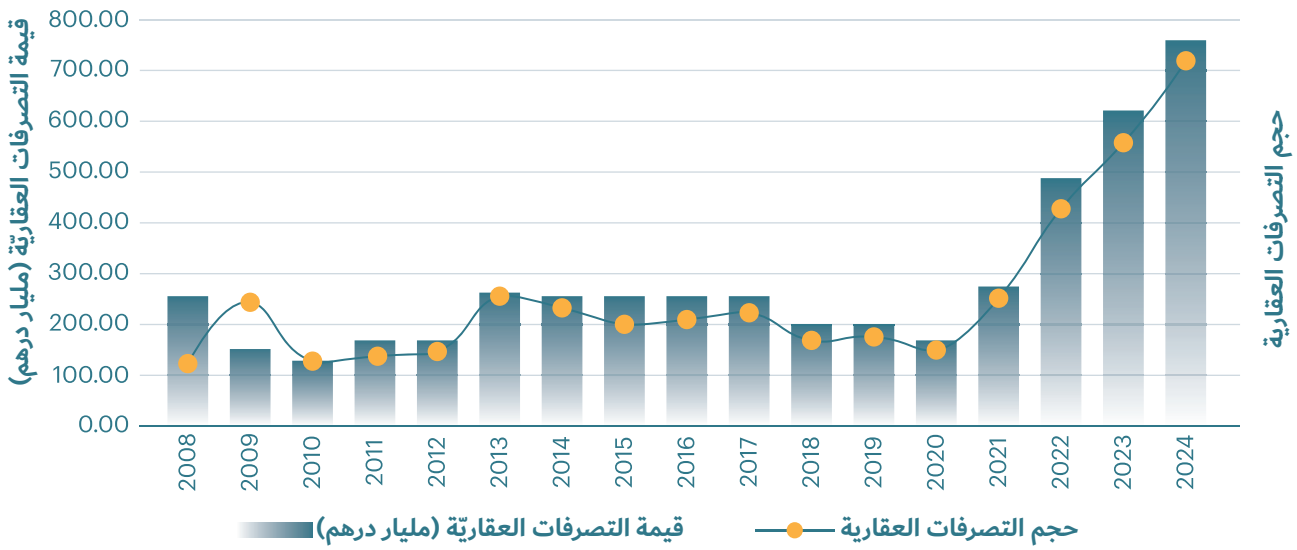
.01
التصرفات العقاريّة

حقائق وأرقام السوق العقاري

اتجاهات التصرفات العقاريّة (2019 – 2024)

تطور السوق وأداؤه

أظهر قطاع العقارات في دبي خلال السنوات الست الماضية مرونة استثنائية وقدرة على التحول، ليبرز كأحد أكثر الأسواق ديناميكية وجاذبية على مستوى العالم. وفي عام 2024، بلغ إجمالي قيمة التصرفات العقارية مستوىً قياسيًا غير مسبوق قدره 760.99 مليار درهم، بزيادة سنوية بلغت 20.4%، ما يعكس جاذبية دبي المستمرة للمستثمرين الإقليميين والدوليين على حد سواء.



مراحل النمو الاستراتيجي

2019

- **2019 – تأسيس قاعدة النموّ**

شهد عام 2019 وضع أسس مهمة للتوسع المستقبلي، حيث حافظ السوق على نشاط إيجابي للتصرفات رغم بعض التقلبات الموسميّة، ما مهّد الطريق لترسيخ مكانة دبي كمركز استثماري عالمي.

2020

- **2020 – مرونة في ظلّ التحديات العالميّة**

رغم التأثيرات المؤقتة للجائحة العالمية على الأسواق في عام 2020، أثبت القطاع العقاري في دبي قدرته على التكيّف. وبعد تباطؤ محدود في الربع الثاني، تعافى السوق سريعًا في الربع الثالث مسجلاً تصرفات بقيمة 56.43 مليار درهم، مدعومة بالتحول الرقمي السريع والتحديثات المحفزة للاستثمار.

2022

- **2021 – 2022: تسارع النموّ وتعزيز ثقة المستثمرين**

دخلت دبي مرحلة جديدة من النمو في عام 2021 مدفوعة بارتفاع الطلب، والسياسات المتطورة، وزخم إكسبو دبي 2020. وواصلت قيمة التصرفات الارتفاع على أساس ربع سنوي، لتصل في الربع الأخير من عام 2022 إلى 206.85 مليار درهم، وهو إنجاز بارز يعكس تزايد الاهتمام العالمي بالعروض التي توفرها دبي في القطاع العقاري.

اتجاهات التصرفات العقاريّة (2019 – 2024)

2023

2023 -
تعزيز متانة السوق واستدامة نموّه

شهد عام 2023 ترسيخ استقرار السوق والحفاظ على أدائه، حيث واصل البناء على القاعدة القوية التي تأسست في السنوات السابقة. وبلغ إجمالي قيمة التصرفات 632.17 مليار درهم، مع تدفق مستمرّ في جميع الأنشطة العقاريّة. وأظهر السوق مؤشرات توازن إيجابيّة وثقة متواصلة من المستثمرين، ما يعزز جاذبية دبي كوجهة استثمارية طويلة الأمد.

2024

2024 -
عام استثنائي للنمو والاستقرار

شكّل عام 2024 محطة بارزة في مسيرة السوق العقاري بدبي، حيث واصل القطاع النمو بوتيرة إيجابيّة ومستدامة، مجسّداً درجة عالية من النضج، والتنويع الاستراتيجي، والطلب القوي في قطاعات العقارات السكنية والتجارية ومشاريع البيع على الخارطة.

ويجسد هذا الزخم الإيجابي المستمر ريادة دبي كوجهة عقارية عالمية المستوى، مدعومًا بثقة المستثمرين، وتوفر خيارات تمويل مرنة، وطرح مجموعة من المشاريع عالية الجودة التي تركز على أسلوب الحياة.

2025

2025 - توقعات إيجابية لعام 2025 وما بعده

يُواصل القطاع العقاري في دبي أداءه في عام 2025 وفقاً لمرتكزات قوية وقاعدة استثمارية أكثر تنوعًا. وقد جاء النمو في عام 2024 مدفوعًا بـ:

- الطلب المتزايد على العقارات فائقة الفخامة والمشاريع السكنية ذات العلامات التجارية.
- نشاط قوي في سوق البيع على الخارطة مع خطط دفع مرنة بعد التسليم.
- توسع خيارات التمويل ووجود أطر تنظيمية داعمة.
- تدفق مستمر لرؤوس الأموال العالمية من أوروبا وآسيا والشرق الأوسط.

ومع التطلع نحو المستقبل، تبقى المؤشرات إيجابية للغاية، فبفضل رؤية القيادة الرشيدة، والاستثمار المتواصل في البنية التحتية، وتعزيز الروابط العالمية، تتمتع دبي بموقع قوي لمواصلة مسار نموها وجذب موجة جديدة من المشترين بغرض السكن، والمستثمرين على حد سواء.

تحليل أنواع التصرفات – 2024 مقارنةً بـ 2023

تكشف بيانات عام 2024 عن سوق عقاري متنوع ويتقدّم بوتيرة ثابتة، مع نمو قوي في المبايعات، واستقرار في نشاط الرهون العقارية، وزيادة في تصرفات الهبات العائلية. ويعكس ذلك:

- تعزيز ارتباط المستثمرين بالسوق.
- توفر السيولة والقدرة المالية لدى المشترين
- ثقة قوية بالقيمة طويلة الأجل للعقارات في دبي

ومع استمرار تطوّر السوق، تشير هذه المؤشرات إلى تحوّل نحو استثمارات وعمليات تملّك استراتيجية وهادفة، وهي سمة بارزة في الوجهات العقارية العالمية

قيمة التصرفات العقارية (مليار درهم)

المبايعات العقاريّة – زخم تصاعدي مستمر

سجّلَت قيمة المبايعات العقاريّة في 2024 زيادة سنوية نسبتها 27.35%، ما يعكس استمرار الجاذبية القوية لسوق دبي العقاري لدى كلٍّ من المشترين بغرض السكن والمستثمرين. ويشير هذا النمو الملحوظ إلى:

- ارتفاع الثقة في السوق العقاري كأداة لتكوين الثروة.
- زيادة النشاط في قطاعي العقارات الفاخرة والعقارات على الخارطة.
- تنامي اهتمام المشترين الدوليين بالسوق مستفيدين من قوانين التملك وبرامج الإقامة طويلة الأمد.

ومن اللافت أنّ المبايعات باتت تمثّل قرابة 69% من إجمالي قيمة التصرفات العقاريّة، ما يؤكد توجّه السوق المتزايد نحو التملك وتراكم الأصول.

تحليل أنواعٍ التصرفات – 2024 مقارنة بـ 2023

تصرفات الرهون العقاريّة – استقرار إيجابي

شهدت قيمة تصرفات الرهن العقاري انخفاضًا طفيفًا بنسبة 1.24%، ما يعكس حالة من الاستقرار بعد سنوات من النمو المتواصل. ولا يُعد هذا التراجع مؤشرًا سلبيًا، بل يُشير إلى:

- تحول نحو المعاملات النقدية، خصوصًا في فئة العقارات الفاخرة وشرائح المستثمرين أصحاب الثروات الكبيرة.
- عمليات اقتراض أكثر دقّة في ظل تقلبات أسعار الفائدة عالميًا.
- تفضيل خطط السداد بعد التسليم في مشروعات البيع على الخارطة، ما يقلل الاعتماد على التمويل العقاري التقليدي

ويتسق هذا التوجه مع تطور ملامح شريحة المشترين في دبي، التي باتت أكثر ثراءً وأقل اعتمادًا على القروض.

تصرفات الهبات العقاريّة – نمو ملحوظ يعكس انتقال الثروات العائلية

سجّلت تصرفات الهبات العقارية ارتفاعًا لافتًا بنسبة 58.95%، ما يشير إلى بروز اتجاه جديد في السوق يتمثل في:

- تزايد عمليات نقل الثروات بين الأجيال وتنامي التخطيط المنظّم لإدارة التركات.
- وصول دورة تملّك العقارات لدى العائلات المواطنة والمقيمة إلى مراحل متقدّمة
- توسع في توثيق وتسجيل توزيع الأصول بين أفراد العائلة بشكل رسمي

ويُعد هذا التوجه مؤشرًا إيجابيًا على الثقة طويلة المدى، حيث تفضّل المزيد من العائلات في الدولة توحيد وحماية أصولها العقارية لصالح الأجيال القادمة.

تحليل أنواع التصرفات – 2024 مقارنةً بـ 2023

نوع العقار	القيمة 2024 (مليار درهم)	القيمة 2023 (مليار درهم)	النمو على أساس سنوي
وحدة	318.18	231.88	+37.21%
أرض	234.56	253.09	-7.32%
فيلا	126.32	93.76	+34.72%
بناية	81.94	53.40	53.45%
الإجمالي	760.99	632.13	20.39%

الوحدات – سيولة مرتفعة وطلب أساسي في السوق

تشكّل الشقق والوحدات المستقلة العمود الفقري لسوق العقارات في دبي، حيث تمثل أكثر من 41% من إجمالي قيمة التصرفات في عام 2024. ويعكس نموها السنوي البالغ 37.21% ما يلي:

- استمرار اهتمام المستثمرين بالوحدات المتوسطة إلى الفاخرة، خاصة في المواقع المميزة وعلى الواجهات المائية.
- ارتفاع ملحوظ في مبايعات الوحدات على الخارطة، مدعوماً بخطط سداد مرنة.
- زيادة انخراط المشترين بغرض السكن والمستثمرين الدوليين في السوق.

ويظل هذا القطاع الأكثر سهولة للوصول والأعلى سيولة، ما يجعله جاذبًا للمشترين لأول مرة وللمستثمرين الباحثين عن عوائد مُجزية.

الأراضي – تراجع استراتيجي بعد ذروة النشاط

شهدت تصرفات الأراضي انخفاضًا طفيفًا بنسبة 7.32%، وذلك بعد فترة من النشاط المتزايد في الاستحواذ على الأراضي خلال أعوام 2021–2023. ويُعزى هذا التراجع إلى:

- تركيز المطورين على أعمال البناء وإطلاق المشاريع.
- تباطؤ طبيعي بعد موجة قوية من تملك الأراضي واعتماد المخططات الرئيسية.
- انتقائية أكبر في شراء الأراضي، مع تفضيل القطع المميزة والمصنّفة تنظيميًا.

ويمثل هذا التراجع إشارة إلى عملية إعادة تقييم استراتيجية ضمن دورة التطوير العقاري.

تحليل أنواعٍ التصرفات – 2024 مقارنةً بـ 2023

الفلل –
إقبال من المشترين بغرض السكن ونموّ مُعزّز بنمط الحياة

سجّلت الفلل نموًا ملحوظًا بنسبة 34.72% في قيمة التصرفات، مدفوعة بـ:

- الطلب المرتفع على المساحات الواسعة وأنماط المعيشة المريحة، خاصة في المجتمعات الفاخرة المسوّرة وفي ضواحي المدينة.
- فجوة بين العرض والطلب في مشاريع الفلل المميزة، ما دفع الأسعار نحو الارتفاع.
- تزايد تفضيل التملّك الحر بين الوافدين الأثرياء.

ويؤكد هذا الاتجاه تحول دبي إلى وجهة عالمية رائدة للسكن الفاخر، جاذبةً المشترين بغرض السكن الباحثين عن الاستقرار والخصوصية.

المباني –
اهتمام مؤسسي واستراتيجيات إعادة تطوير

حققت مبايعات المباني أعلى معدل نمو بين جميع أنواع العقارات، بزيادة سنوية قدرها 53.45%، ما يشير إلى:

- تنامي اهتمام المستثمرين المؤسسيين والشركات العائلية بشراء الأصول ذات العوائد المرتفعة.
- اعتماد استراتيجيات إعادة التطوير وإعادة التموضع في المناطق القائمة.
- الثقة بأداء العوائد الإيجارية طويلة الأمد وارتفاع قيمة رأس المال.

ويعكس ارتفاع التصرفات على مستوى المباني نضوج بيئة الاستثمار العقاري في دبي، مع زيادة التوجه نحو استراتيجيات إدارة الأصول وتعزيز القيمة.

شهد سوق العقارات في دبي خلال عام 2024 نموًا إيجابياً ومتوازنًا في معظم القطاعات، ومن أبرز ملامحه:

- استمرار الزخم السكني وجاذبية أسلوب الحياة من خلال قطاعي الوحدات والفلل.
- استقطاب المباني لرؤوس الأموال الاستراتيجيّة عبر نمو قوي في الاستثمارات المنظّمة.
- تراجع طفيف في تصرفات الأراضي يعكس تحولًا من المضاربة إلى تنفيذ المشاريع.

ويؤكد الارتفاع السنوي في إجمالي قيمة التصرفات بنسبة 20.39% مواصلة دبي ترسيخ مكانتها كمركز عقاري عالمي قادر على الموازنة بين جاذبية المشترين بغرض السكن وقوة الاستثمارات المؤسسية

قيمة التصرفات حسب فئة العقار – 2024 مقابل 2023

المبايعات	القيمة 2024 (مليار درهم)	القيمة 2023 (مليار درهم)	النمو على أساس سنوي
عقارات قائمة	295.82	218.56	+35.35%
أراضٍ شاغرة	234.56	253.09	-7.32%
عقارات على الخارطة	230.61	160.48	43.70%
الإجمالي	760.99	632.13	+20.39%

العقارات القائمة – قوة الطلب في سوق العقارات الجاهزة

سجّلت قيمة التصرفات في العقارات الجاهزة (القائمة) ارتفاعاً بنسبة 35.35% على أساس سنوي، في مؤشر واضح على استقرار وقوة الطلب، ما يعكس:

- تنامي قاعدة المشترين بغرض السكن والمستثمرين على المدى الطويل الذين يفضلون الخيارات الجاهزة للسكن.
- قوة سوق العقارات الثانوي، خاصة في المواقع الرئيسيّة والمرموقة مثل «دبي داون تاون»، و«نخلة جميرا»، و«مرسى دبي».
- ارتفاع ملحوظ في تصرفات إعادة البيع مرتفعة القيمة في فئة الفلل والوحدات السكنية ذات العلامات التجارية.

هذا الأداء القوي يدعم الصورة الراسخة للعقارات كأداة مفضّلة لحفظ الثروة والاستثمار في أسلوب حياة راقٍ في دبي.

العقارات على الخارطة – استدامة ثقة المستثمرين

حققت مبايعات العقارات على الخارطة أعلى معدلات النمو بنسبة 43.70% على أساس سنوي، مدفوعةً بـ:

- الابتكار في التصميم، والعلامة التجارية، وخطط الدفع المرنة.
- أسعار الإطلاق الجاذبة والحوافز التي استقطبت المستثمرين الإقليميين والدوليين.
- إقبال قوي من المشترين الأثرياء الباحثين عن مكاسب في رأس المال خلال مراحل الإنشاء.

ويعكس هذا النمو في فئة العقارات على الخارطة قدرة دبي على الدمج بين العائد الاستثماري والأمان، بفضل لوائح مؤسسة التنظيم العقاري (ريرا)، ونظام حسابات الضمان، ومصداقية المطوّرين.

قيمة التصرفات حسب فئة العقار – 2024 مقابل 2023

الأراضي الشاغرة –
هدوء استراتيجي وليس تراجع فعلي

سجّلت تصرفات الأراضي الشاغرة تراجعاً نسبته 7.32%، وهو ما قد يبدو سلبياً للوهلة الأولى، إلا أنه في الواقع يعكس:

- تحوّلاً استراتيجياً في تركيز المستثمرين على الأصول ذات العائد المستمرّ أو مشاريع التطوير النشطة بدلاً من حيازة الأراضي.
- استقرار أسعار الأراضي بعد فترة نشاط مرتفع خلال عامي 2022 و2023.
- انتقائية أكبر في عمليات شراء الأراضي، مع التركيز على المواقع المميزة المرتبطة بخطط تطوير محددة.

هذا التوجه يشير إلى انتقال السوق من عمليات تداول الأراضي إلى تنفيذ مشاريع تطوير فعلية، وهو مسار إيجابي يدعم تعزيز القيمة والتخطيط الحضري طويل الأمد.

أبرز الاستنتاجات

- نمو إجمالي قيمة التصرفات في دبي بنسبة 20.39% على أساس سنوي، مع أداء متوازن عبر مختلف الفئات.
- السوق بات يعتمد بشكل متزايد على الطلب من المشترين بغرض السكن، واستثمارات نمط الحياة، والتطوير الاستراتيجي، بعيداً عن البيع السريع.
- النمو في كل من العقارات الجاهزة والعقارات على الخارطة يؤكد وجود منظومة متوازنة، تلبي احتياجات الانتقال الفوري للسكن ومتطلبات التطوير المستقبلي بكفاءة.

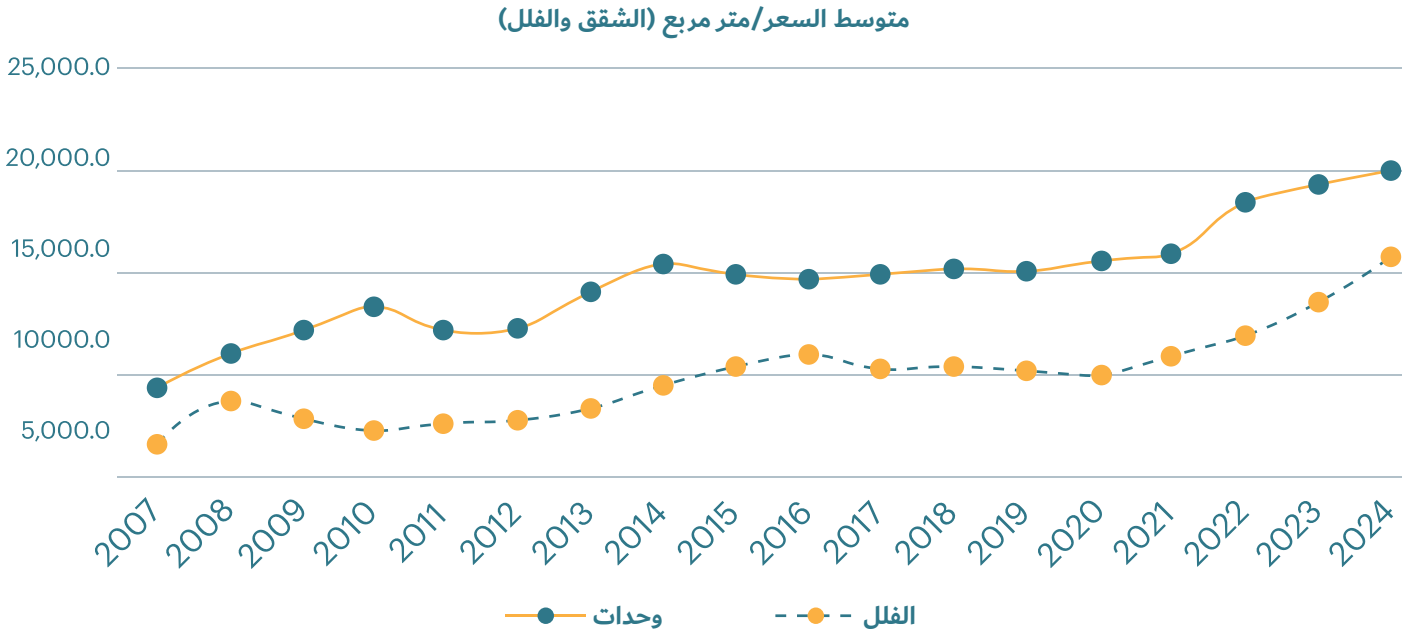
قدرة دبي على تحقيق قيمة مستمرة عبر فئات العقارات المختلفة تعكس:

- قوة الحوكمة والتشريعات العقارية.
- بنية تحتية متطورة ومكانة متميزة في نمط الحياة.
- تنامي ثقة المستثمرين العالميين في دبي كسوق آمن وواعد.

بالنظر للمستقبل، من المتوقع أن يظل الطلب قوياً عبر جميع فئات العقارات، مع احتمال انتعاش نشاط الأراضي بالتوازي مع إطلاق مشاريع كبرى جديدة وتوسّع مناطق البنية التحتية.

الأداء العام لأسعار السوق حسب نوع العقار

على مدى 17 عامًا، مرّ سوق العقارات في دبي بمراحل نمو واضحة، وتصحيحات سعرية، ثم تعافٍ قوي بعد الجائحة، وهو ما انعكس على متوسط سعر المتر المربع لكلٍّ من الشقق والفلل.



تحليل اتجاهات سوق الشقق

- **2007 - 2010 (سنوات الازدهار):**

ارتفع متوسط سعر المتر المربع للشقق بنسبة 70%، من 6,928 درهماً إلى 11,775 درهماً، مدفوعًا بالتوسع السريع للسوق وإقبال المستثمرين قبيل الأزمة المالية العالمية.

- **2010 – 2012 (التصحيح والاستقرار):**

بعد الأزمة، شهدت الأسعار تراجعًا في 2011، ثم استقرّت بين 10,700 و10,900 درهم خلال 2011–2012.

- **2013 – 2014 (التعافي والذروة):**

دخل السوق مرحلة نمو جديدة، لترتفع الأسعار إلى 14,182 درهماً في 2014، بزيادة 30% خلال عامين، مدعومة بجهود تنويع الاقتصاد، وتوقعات إكسبو 2020، وتطوّر التشريعات.

- **2015 – 2020 (انخفاض طفيف واستقرار):**

سجّلت أسعار الشقق انخفاضات طفيفة وتقلبات محدودة، لتستقر بين 13,500 و14,500 درهم خلال الفترة 2015 - 2020، ما يعكس نضج السوق مع زيادة المعروض وتراجع الطلب العالمي.

- **2021 – 2024 (الازدهار ما بعد كوفيد19-):**

قفزت أسعار الشقق من 14,719 درهماً في 2021 إلى 19,488 درهماً في 2024، بزيادة 32% خلال 3 سنوات، نتيجة ارتفاع الطلب الاستثماري، وقلة المعروض في المواقع المميزة، وتجدد الاهتمام بأسلوب الحياة الذي توفره دبي.

الأداء العام لأسعار السوق حسب نوع العقار

تحليل اتجاهات سوق الفلل

- **2007 – 2010 (نموّ أوّليّ ثم تصحيح):**

ارتفع متوسط سعر المتر المربع للفلل من 3,598 درهماً إلى 5,500 درهم.

- **2011 – 2016 (ارتفاع تدريجي)**

شهدت أسعار الفلل ارتفاعًا متواصلًا لتصل إلى 9,134 درهماً في 2016، مدفوعة بزيادة الإقبال على المجتمعات السكنية ذات الطابع المعيشي المتكامل والمناطق الحضريّة الواعدة.

- **2017 – 2020 (ضغوط السوق)**

تراجعت الأسعار قليلاً نتيجة زيادة المعروض وضغوط القدرة الشرائية، لتصل إلى أدنى مستوى لها عند نحو 7,575 درهماً في 2020.

- **2021 – 2024 (ازدهار سوق الفلل):**

خلال الفترة 2020 إلى 2024، تضاعفت أسعار الفلل لتصل إلى 14,605 دراهم للمتر المربع، بارتفاع قدره 93%، نتيجة التحوّل ما بعد الجائحة نحو المساحات المعيشية الأوسع التي تتميز بكثافة سكانيّة أقل وخصوصيّة أكبر، إلى جانب محدودية المعروض من الفلل الفاخرة في مناطق رئيسية (مثل نخلة جميرا ودبي هيلز).

أبرز المؤشرات وانعكاسات السوق

- **تفوق الفلل على الشقق:**

رغم ارتفاع أسعار الشقق والفلل منذ 2020، فإن وتيرة ارتفاع أسعار الفلل كانت أسرع، ما يعكس تغيّراً في تفضيلات المعيشة وزيادة الطلب على المساكن الحصرية منخفضة الكثافة.

- **تقارب الأسعار:**

في 2007، كان سعر المتر المربع للشقق أعلى بنسبة 92% من الفلل، أما في 2024 فقد تراجع الفارق إلى 33% فقط، ما يشير إلى ارتفاع القيمة المضافة للأراضي والخصوصية والمساحات الواسعة.

- **قوة سوق العقارات الفاخرة:**

الارتفاع القوي للأسعار خاصة في فئة الفلل، يتماشى مع مكانة دبي المتنامية كوجهة فاخرة للأفراد ذوي الثروات العالية.

- **محدوديّة المعروض:**

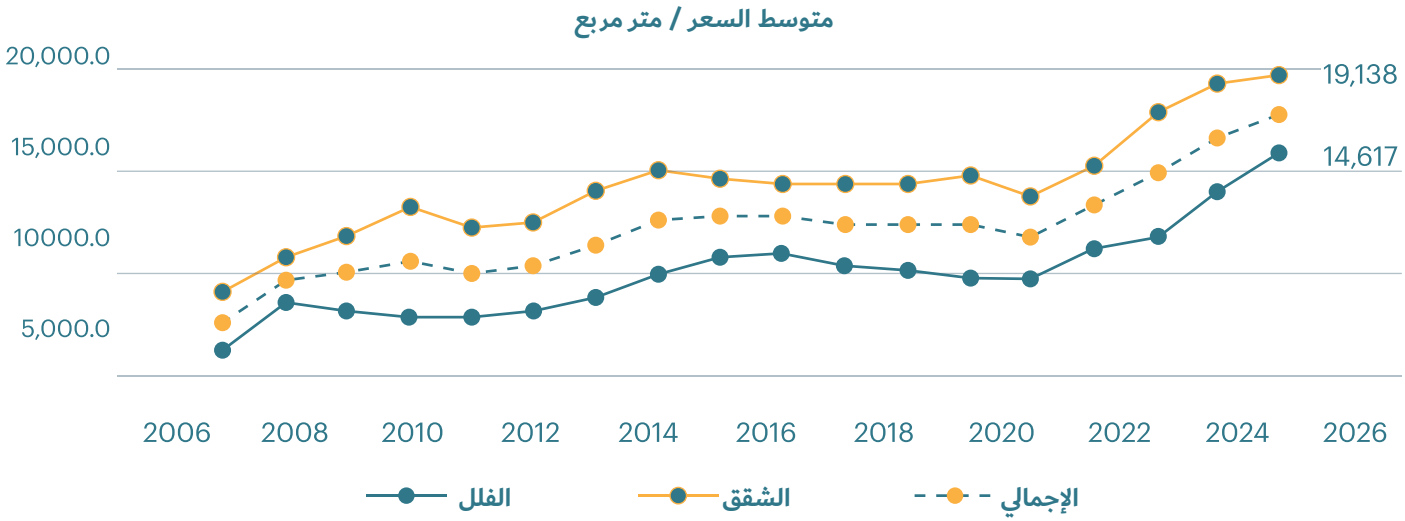
من المرجح أن تواصل أسعار الفلل ارتفاعها على المدى القصير، بسبب محدودية المشاريع الجديدة في المناطق الأعلى طلباً.

الأداء العام لأسعار السوق حسب استخدام العقار

الاتجاهات العامة:

- على المدى الطويل، حققت جميع القطاعات (السكنية والتجارية، والفلل والشقق) نموًا ثابتًا في الأسعار، خاصة بعد عام 2021.
- أعلى معدلات النمو جاءت في الوحدات السكنية والتجارية منذ عام 2022، ما يعكس تغير أنماط الطلب ونضوج السوق.

القطاع السكني:



الوحدات السكنية (الشقق):

- نمو قوي ومتواصل، خصوصًا من عام 2021 فصاعدًا.
- ارتفع متوسط سعر المتر المربع من 6,922 درهماً في 2007 إلى 19,138 درهماً في 2024، أي ما يقارب ثلاثة أضعاف خلال 17 عامًا.
- تسارع النمو بعد 2021 مدفوعاً بـ:
  1. ارتفاع الطلب على المشاريع السكنية ذات العلامات التجارية، والمشاريع على الواجهات المائية، والمجتمعات المتكاملة.
  2. زيادة إقبال المشترين الدوليين الباحثين عن خيارات معيشة متميزة (مثل مناطق: دبي داون تاون، مرسى دبي، نخلة جميرا).

الفلل السكنية:

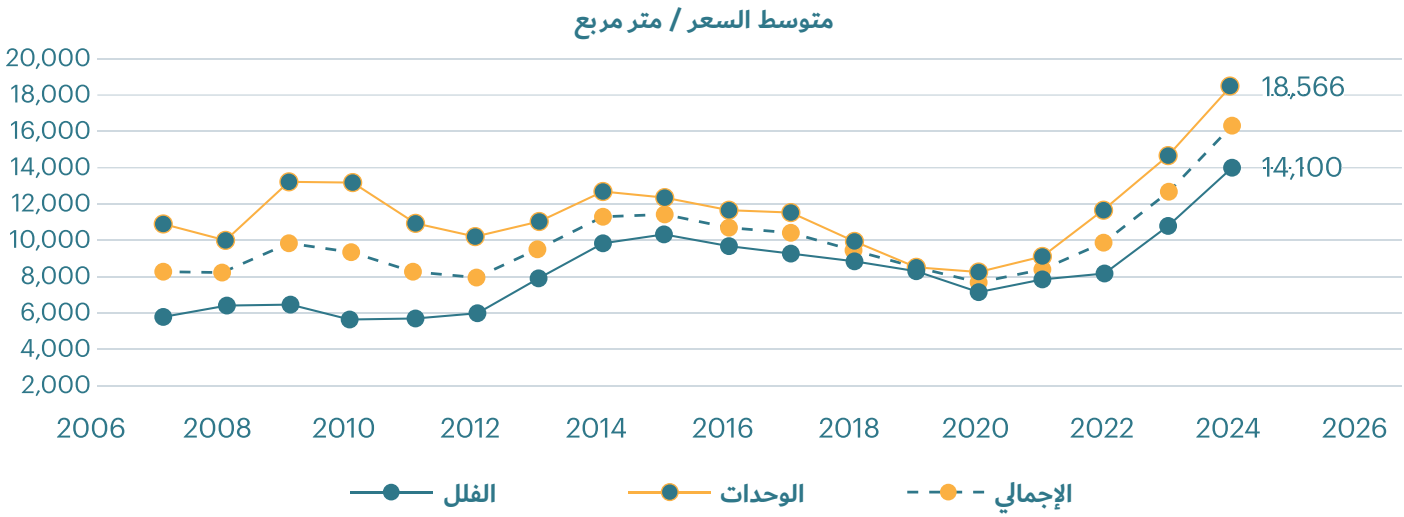
- نمو مستمر من 3,577 درهماً للمتر المربع في 2007 إلى 14,617 درهماً في 2024.
- زيادة قوية في قيمة العقارات بعد 2021 نتيجة تغير تفضيلات المعيشة نحو منازل أكبر ومساحات خارجية أوسع (تأثير ما بعد الجائحة).
- مجتمعات مثل دبي هيلز، والمرابع العربية، ونخلة جميرا كانت من أبرز محركات هذا الارتفاع.

استنتاج:

بينما كان الطلب المرتبط بنمط الحياة هو المحرك الأساسي للأصول السكنية - خاصة الفلل - فإن العوائد الإيجارية الجاذبة، والعائد الاستثماري المرتفع، والنمو المستمر في قيمة رأس المال في المناطق الرئيسيّة، أصبحت تستقطب بشكل متزايد المشترين الباحثين عن الاستثمار.

الأداء العام لأسعار السوق حسب استخدام العقار

القطاع التجاري:



الوحدات التجاريّة (المكاتب ومساحات التجزئة):

- **بدأ متوسط السعر للمتر المربع في عام 2007 عند 10,870 درهماً، وبلغ ذروته بعد عام 2009.**
- **بعد فترة من التصحيحات السعريّة الطفيفة بين 2015 و2020، شهد السوق انتعاشاً ملحوظاً خلال 2022–2024:**
  - وصل السعر في 2024 إلى 18,566 درهماً للمتر المربع، ما يعكس قوة التعافي الاقتصادي في دبي بعد جائحة كوفيد19-، ونمو مساحات العمل الهجينة ومراكز الشركات الصغيرة والمتوسطة والشركات الناشئة.

الفلل التجارية:

- تُعد منتجاً عقارياً متخصصاً أكثر (بعرض محدود في المناطق المخصصة للأعمال).
- ارتفع متوسط السعر من 5,728 درهماً في 2007 إلى 14,100 درهم في 2024، أي تضاعف خلال 17 عاماً.
- شهدت الأسعار زيادة كبيرة منذ 2022، وتعكس هذه الزيادة توجه الشركات نحو مساحات مكتبية مستقلة بأسلوب فريد ومخصّص، خارج المباني التجارية التقليدية.

استنتاج

انتعاش القطاع العقاري التجاري في دبي بعد 2021 كان مدفوعاً في الأساس بطلب حقيقي من المشترين بغرض الاستخدام النهائي.

ويتوافق هذا الانتعاش مع مسار التنويع الاقتصادي الذي تتبناه الإمارة، وسلسلة من التحديثات الداعمة للأعمال التي تهدف إلى تعزيز بيئة الاستثمار.

ويُعد إطلاق برنامج الإقامة الذهبية عاملاً محورياً في ترسيخ ثقة المستثمرين على المدى الطويل، إذ أتاح إقامة طويلة الأمد للمستثمرين ورواد الأعمال وأصحاب الكفاءات المتميزة. وقد عزز ذلك من ثقة السوق، وجذب تدفقات مستدامة من الاستثمارات الأجنبية المباشرة، وأرسى قاعدة متينة لقطاع عقاري تجاري أكثر استقراراً ومرونة في السنوات التي تلت ذلك.

.01
أداء الاستثمارات العقاريّة

أداء الاستثمارات العقاريّة - الوحدات

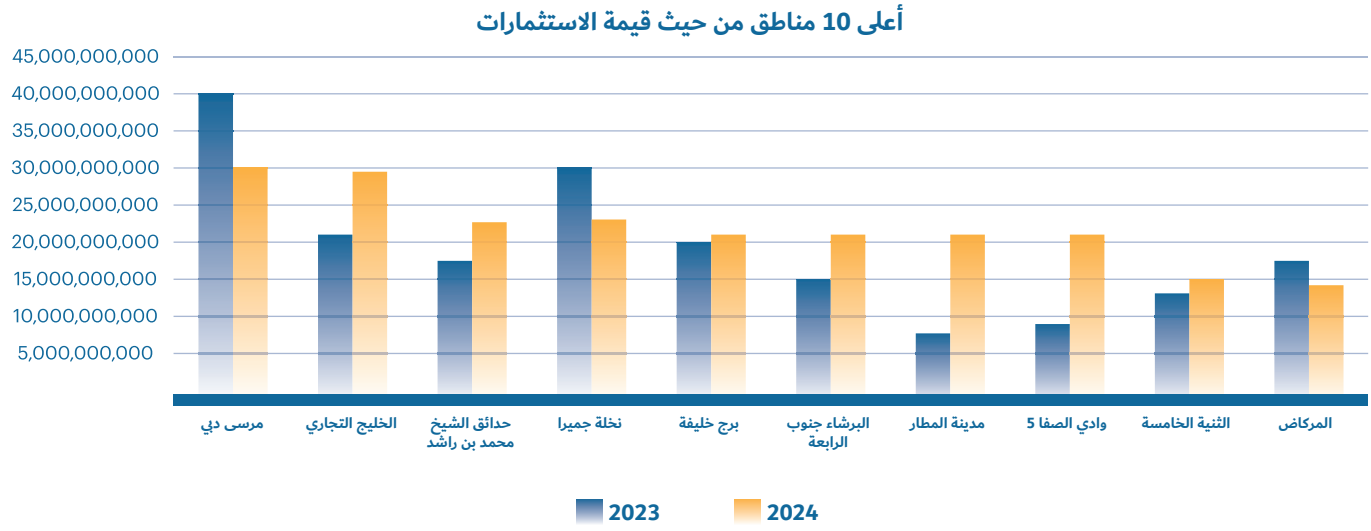
أداء الاستثمارات العقاريّة - الفلل

أداء الاستثمارات العقاريّة
- العقارات القائمة

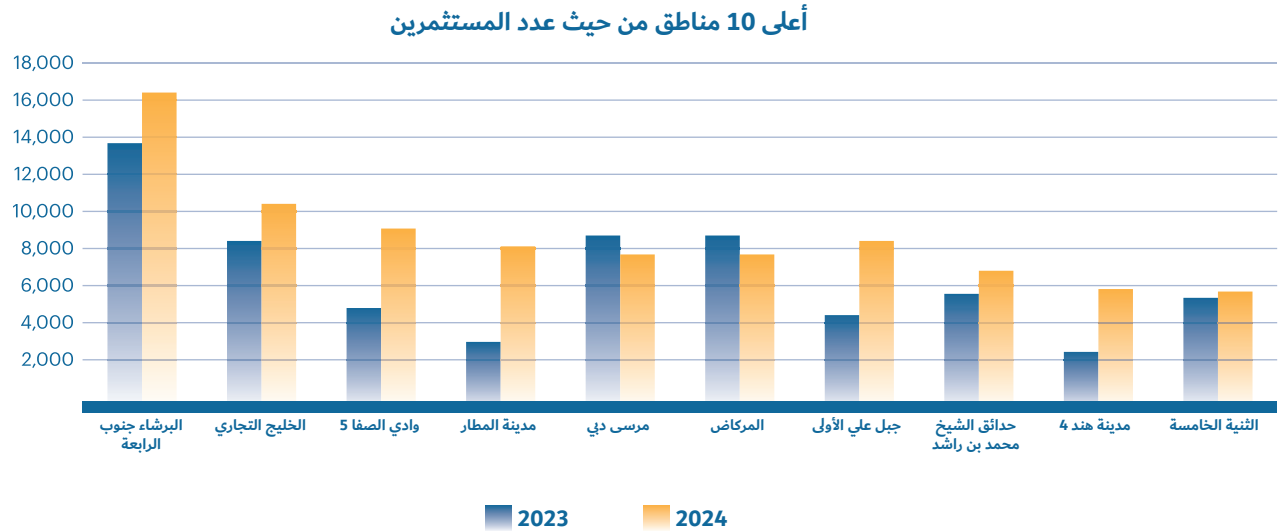
أداء الاستثمارات العقاريّة - العقارات على الخارطة

المشهد الاستثماري في 2024 حسب المناطق

توزيع رأس المال: أعلى المناطق من حيث قيمة الاستثمارات



اتجاهات المستثمرين: المناطق الأكثر رواجاً ونموّاً



حجم الزيادة في تدفق الاستثمارات حسب المناطق

الزيادة السنويّة في قيمة الاستثمارات: أين تتدفّق رؤوس الأموال؟

- **مدينة المطار (+11.47 مليار درهم)**
لم تكتفِ هذه المنطقة بالحفاظ على مكانتها كوجهة رئيسية للتصرفات الكُبرى، بل استقطبت 11.7 مليار درهم إضافيّة مقارنة بحجم استثماراتها في عام 2023، ما يعكس إبرام صفقات جديدة وواسعة النطاق.
- **منطقة بوكدرة (+10.71 مليار درهم)**
استنادًا إلى قاعدة قوية، تشير الزيادة البالغة 10.7 مليار درهم إلى استمرار نشاط التصرفات في السوق الثانوية إلى جانب إطلاق مشاريع جديدة.
- **وادي الصفا 5 (+10.6 مليار درهم)**
إحدى المناطق التي تزداد أهميتها، حيث سجّلت زيادة إضافية قدرها 10.6 مليار درهم.
- **مجمع دبي للاستثمار 2 (+9.31 مليار درهم)**
لا يزال اهتمام المستثمرين المؤسسيين قويًا، مع تدفق ما يقارب 9.3 مليار درهم من رأس المال الجديد فوق مستوى العام السابق.
- **وادي الصفا 7 (+8.69 مليار درهم)**
بفارق بسيط عن المنطقة السابقة، تواصل منطقة الصفا تعزيز نشاطها العام من خلال استقطاب استثمارات إضافية بقيمة 8.7 مليار درهم.

استنتاج رئيسي

تتركز أكبر المكاسب الإضافية من حيث القيمة الاستثماريّة في المناطق القريبة من المطار والمناطق الصناعية، ما يعكس استمرار المؤسسات في متابعة اهتمامها السابق، إلى جانب دخول مساهمين جدد يسعون وراء عوائد مجزية.

الزيادة السنوية في قيمة الاستثمارات (بالمليار درهم) – أعلى 20 منطقة

مدينة المطار 11.7				
بوكدرة 10.7			وادي الصفا 5 10.6	
مجمع دبي للإستثمار 2 9.3		وادي الصفا 7 8.7		الخليج التجاري 8.5
نخلة ديرة 7.9	مدينة دبي الملاحيّة 6.9		اليفرة 1 6.8	رأس الخور الصناعية الأولى 6.5
حدائق الشيخ محمد بن راشد 6.3	مدينة هند 4 6.3	البرشاء جنوب الرابعة 5.3	معيصم الثانية 5.0	اليلايس 1 4.5
زعبيل الأولى 3.9	جبل علي الأولى 3.6	ند الشبا الأولى 3.0	البرشاء جنوب الثانية 3.0	وادي الصفا 4 2.9

حجم الزيادة في تدفق الاستثمارات حسب المناطق

الزيادة السنويّة في عدد المستثمرين حسب المناطق: أين يتجه المشترون؟

- **مدينة المطار (+4,726 مستثمراً)**
استقطبت ما يقارب 4,800 مستثمر جديد زيادة على العدد المسجل في عام 2023، متفوقة بذلك على أي منطقة أخرى، ما يؤكد تعزيز جاذبيتها لكل من المستثمرين المؤسسيين والأفراد.
- **وادي الصفا 5 (+4,423 مستثمراً)**
زيادة بأكثر من 4,400 مشترٍ جديد تعكس إقبالاً سريعاً من الأفراد، كثير منهم على الأرجح استفادوا من الحوافز التي قدّمها المطوّرون سابقاً.
- **بوكدرة (+4,354 مستثمراً)**
ارتفاع مماثل في عدد المستثمرين يعكس توسّع قاعدة المشترين الأفراد، ويعزّز قوة المنطقة إلى جانب الصفقات الكبرى.
- **مدينة هند 4 (+3,668 مستثمراً)**
منطقة واعدة شهدت استقطاب نحو 3,700 مستثمر إضافي، ما يشير إلى دخولها مرحلة أكثر نضجاً في دورة السوق.
- **مدينة دبي الملاحيّة (+3,249 مستثمراً)**
أكثر من 3,200 مستثمر جديد يؤكدون تزايد الثقة بهذه المنطقة التي تتمتع بموقع مهمّ.

استنتاج رئيسي

توضح هذه الزيادة في عدد المستثمرين الوجهات التي يستهدفها المشترون الجدد وأصحاب الخبرة على حد سواء، حيث ما تزال المناطق المحيطة بالمطار في الصدارة، تليها المجتمعات متوسطة الحجم مثل مدينة هند 4 ومدينة دبي الملاحيّة.

الزيادة السنويّة في عدد المستثمرين – أعلى 20 منطقة

مدينة المطار 4,726				
وادي الصفا 5 4,423			بوكدرة 4,354	
مدينة هند 4 3,668		مدينة دبي الملاحيّة 3,249		البرشاء جنوب الرابعة 2,918
جبل علي الأولى 2,780		رأس الخور الصناعية الأولى 2,638		الخليج التجاري 2,265	الحبيّة الرابعة 2,219
وادي الصفا 7 1,834	مجمع دبي للاستثمار 2 1,718	البرشاء جنوب الثانية 1,716	حدائق الشيخ محمد بن راشد 1,696	وادي الصفا 4 1,604
اليفرة 1 1,429	نخلة ديرة 1,422	الحبيّة الأولى 1,399	زعبيل الأولى 1,261	وادي الصفا 3 1,255

حجم الزيادة في تدفق الاستثمارات حسب المناطق

ديناميكيات النموّ: القيمة مقابل الزيادة في عدد المستثمرين

- **قيمة مرتفعة وعدد محدود**
سجّلت منطقتا مجمع دبي للاستثمار 2 ونخلة ديرة زيادات كبيرة جداً في قيمة الاستثمارات الإضافية (9.3 مليار درهم و7.9 مليار درهم على التوالي)، لكن مع إضافة عدد محدود نسبياً من المستثمرين (1,718+ و1,422+)، وهو نمط يعكس الصفقات المؤسسية الضخمة.
- **عدد كبير وقيمة متوسطة**
حققت منطقتا مدينة هند 4 والبرشاء جنوب الرابعة زيادة تراوحت بين 3,600 و2,900 مستثمر إضافي، لكن بقيمة إضافية بلغت فقط 6.25 مليار درهم و5.27 مليار درهم على التوالي، ما يشير إلى انتشار الصفقات الصغيرة التي يقودها الأفراد (مثل الشقق والفلل متوسطة السعر).
- **نموّ مرتفع في العدد والقيمة**
تصدّرت منطقتا مدينة المطار ووادي الصفا 5 القائمتين معاً، ما يعكس انسجاماً نادراً بين تدفّق رؤوس الأموال الجديدة واتساع قاعدة المستثمرين، وهو مؤشر على أن هاتين المنطقتين تمرّان بمرحلة النمو الأسرع ضمن دورتهما العقارية.

الخلاصة

يكشف تحليل الزيادات الإضافية في 2024 عن المواقع التي يقود فيها رأس المال الجديد والمستثمرون الجدد نمو السوق الحالي. ويستمر سوق دبي في إظهار تفاوت واضح بين المجتمعات العقارية التي يتصدّر فيها الاستثمار المؤسسي، والأحياء التي تنمو بسرعة بفضل الطلب الفردي والتجزئة، ما يوفّر العديد من الفرص الاستثمارية -من المشاريع المؤسسية الضخمة إلى الاستثمارات الفردية المرنة - بما يلبي مختلف أنماط المستثمرين.

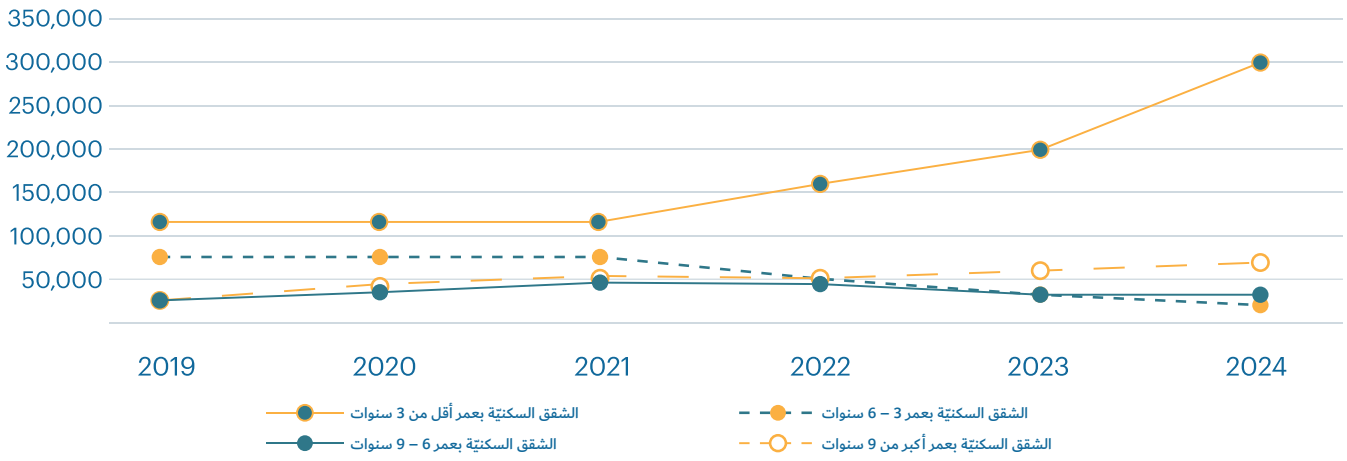
اتجاهات فترات الاحتفاظ بالعقار (2019–2024) – أبرز المؤشرات

الشقق السكنيّة

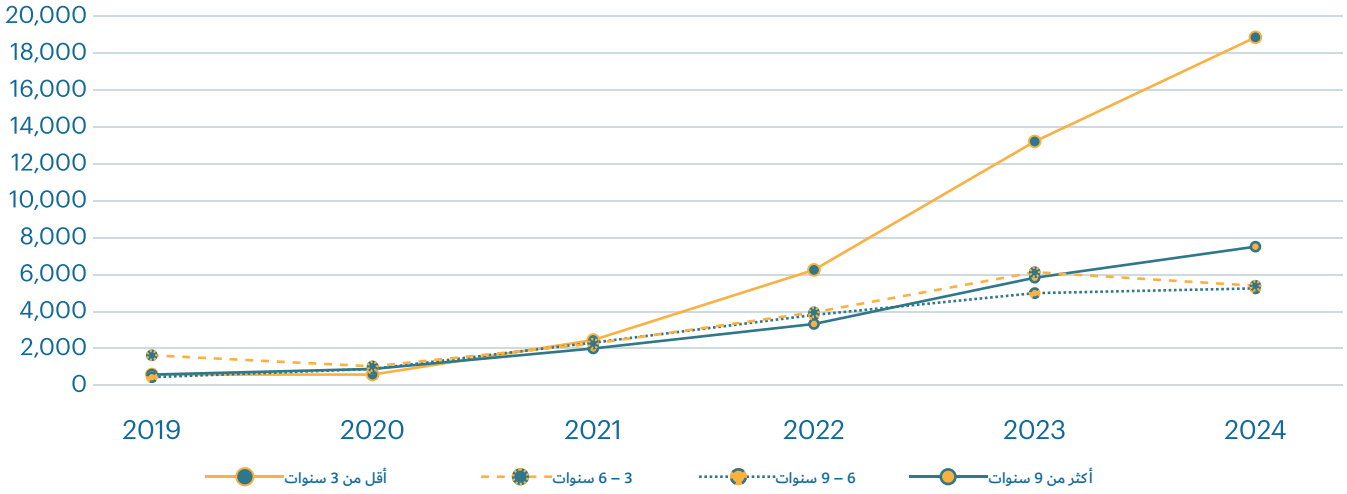
المبايعات	المُعاد بيعها (2019 – 2024)	المحتفظ بها (2019 – 2024)
< 3 سنوات	1,371 ← 18,768	94,364 ← 289,906
3 – 6 سنوات	2,225 ← 5,929	70,161 ← 43,358
6 – 9 سنوات	1,331 ← 5,923	37,386 ← 51,939
9< سنوات	1,218 ← 7,801	39,092 ← 86,971
متوسط الاحتفاظ (بالأشهر)	67 ← 60	

- **الاتجاه:** نمو في عمليات إعادة البيع قصيرة الأجل بأكثر من ستة أضعاف، مع انخفاض متوسط فترة الاحتفاظ بالعقار بنسبة 10%.
- **التحليل:** يتصدر قطاع الشقق من حيث سرعة البيع والشراء، إلى جانب توسع في نطاق الملكية طويلة الأجل.

الشقق السكنية المحتفظ بملكيتها



الشقق السكنية التي أُعيد بيعها



اتجاهات فترات الاحتفاظ بالعقار (2019–2024) – أبرز المؤشرات

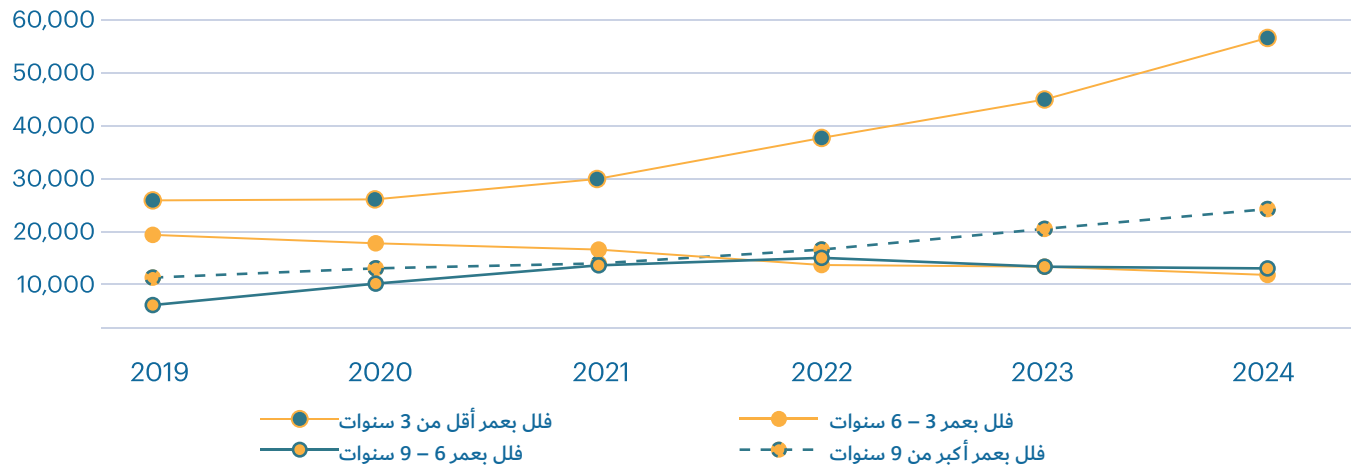
الفلل

المبايعات	المُعاد بيعها (2019 – 2024)	المحتفظ بها (2019 – 2024)
< 3 سنوات	488 ← 4,219	24,499 ← 52,046
3 – 6 سنوات	742 ← 1,432	18,650 ← 12,016
6 – 9 سنوات	359← 955	7,010← 12,728
9< سنوات	390 ← 1,635	11,393 ← 23,113
متوسط الاحتفاظ (بالأشهر)	68 ← 58	

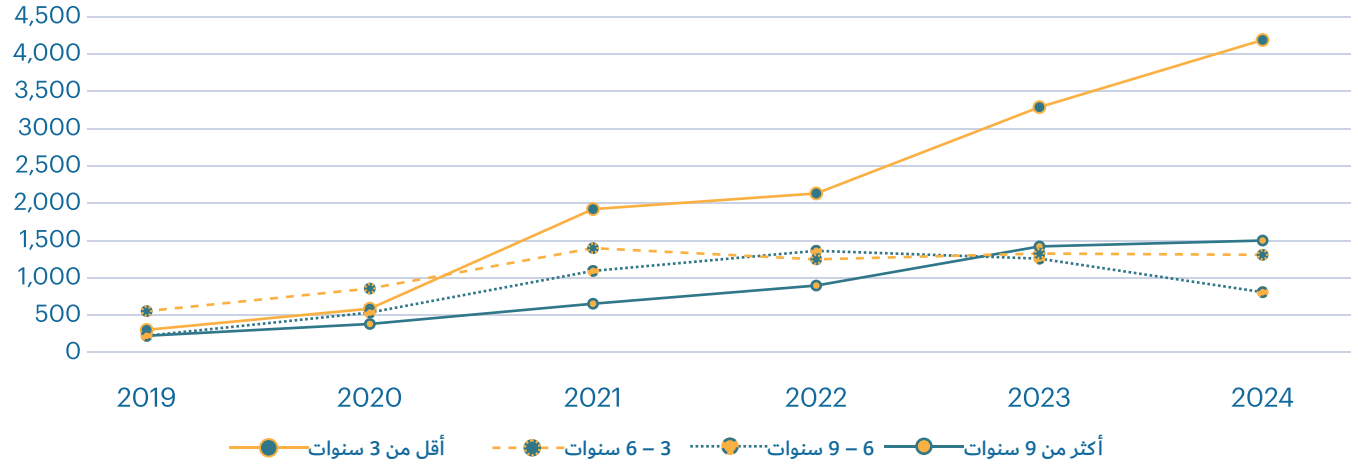
الاتجاه: زيادة بأربعة أضعاف في عمليات إعادة البيع للفئة أقل من 3 سنوات، مع انخفاض متوسط فترة الاحتفاظ بالعقار قبل إعادة بيعه بنسبة 15%.

التحليل: الفلل ذات التصاميم الحديثة تشهد تداولًا سريعًا.

الفلل المحتفظ بملكيتها



الفلل التي أُعيد بيعها



اتجاهات فترات الاحتفاظ بالعقار (2019–2024) – أبرز المؤشرات

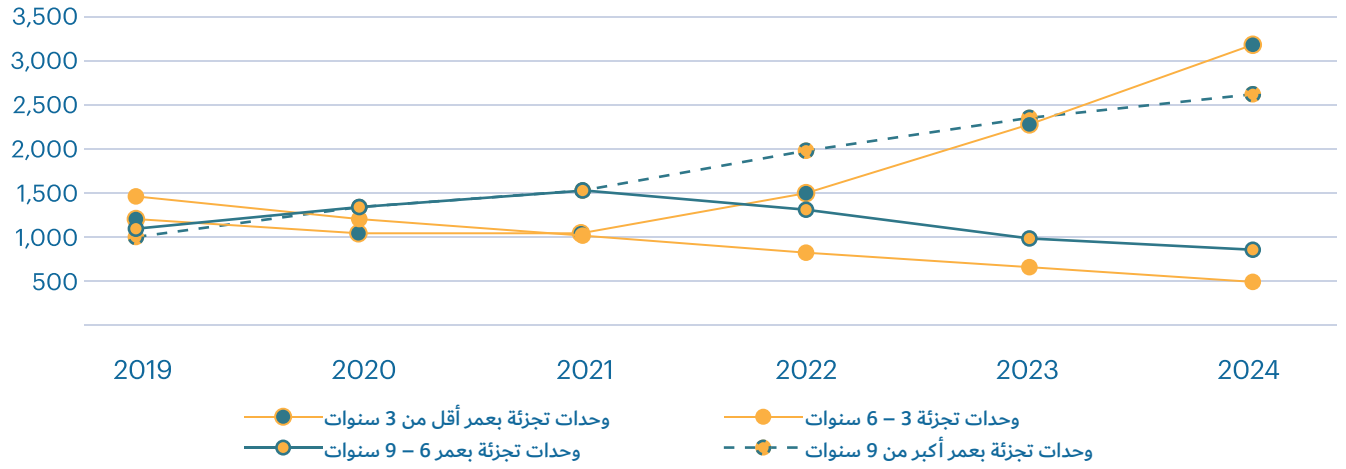
وحدات التجزئة (التجاريّة)

المبايعات	المُعاد بيعها (2019 – 2024)	المحتفظ بها (2019 – 2024)
< 3 سنوات	44 ← 203	1,278 ← 3,231
3 – 6 سنوات	42 ← 34	1,543 ← 577
6 – 9 سنوات	45 ← 43	1,176 ← 938
9< سنوات	38 ← 168	1,088 ← 2,669
متوسط الاحتفاظ (بالأشهر)	66 ← 79	

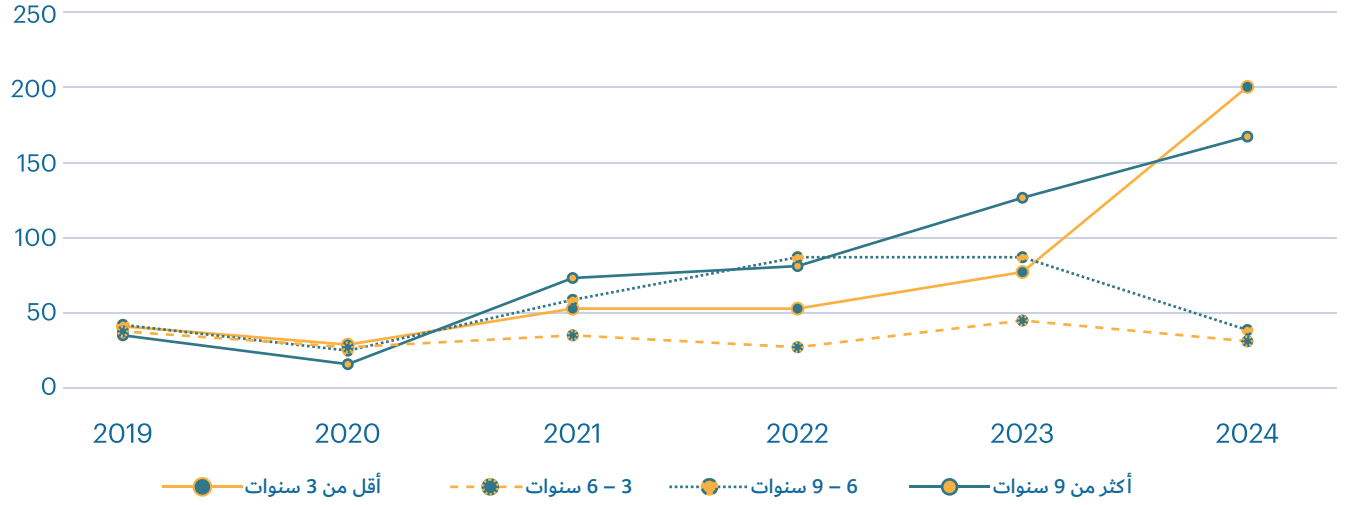
الاتجاه: زيادة تقارب ثلاثة أضعاف في عمليات إعادة البيع للفئة أقل من 3 سنوات، مع انخفاض طفيف في فئة الاحتفاظ متوسّط المدى.

التحليل: الأصول الموجّهة للبيع بالتجزئة تجمع بين التداول النشط للعقارات الجديدة، وقاعدة مستقرة من عقود الإيجار طويلة الأمد.

وحدات التجزئة المحتفظ بملكيتها



وحدات التجزئة التي أُعيد بيعها



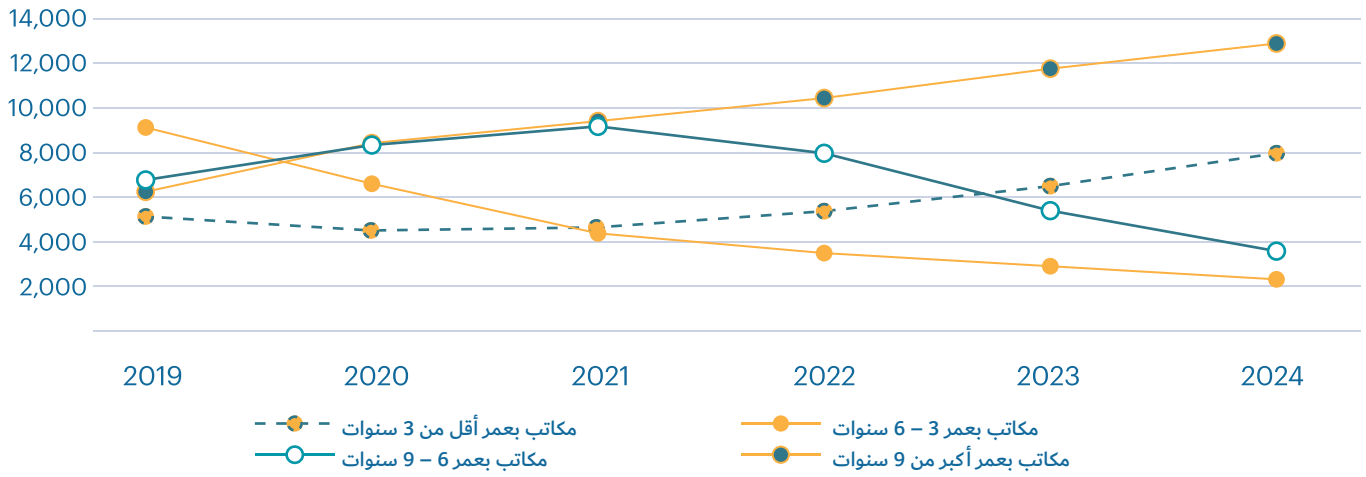
اتجاهات فترات الاحتفاظ بالعقار (2019–2024) – أبرز المؤشرات

المكاتب

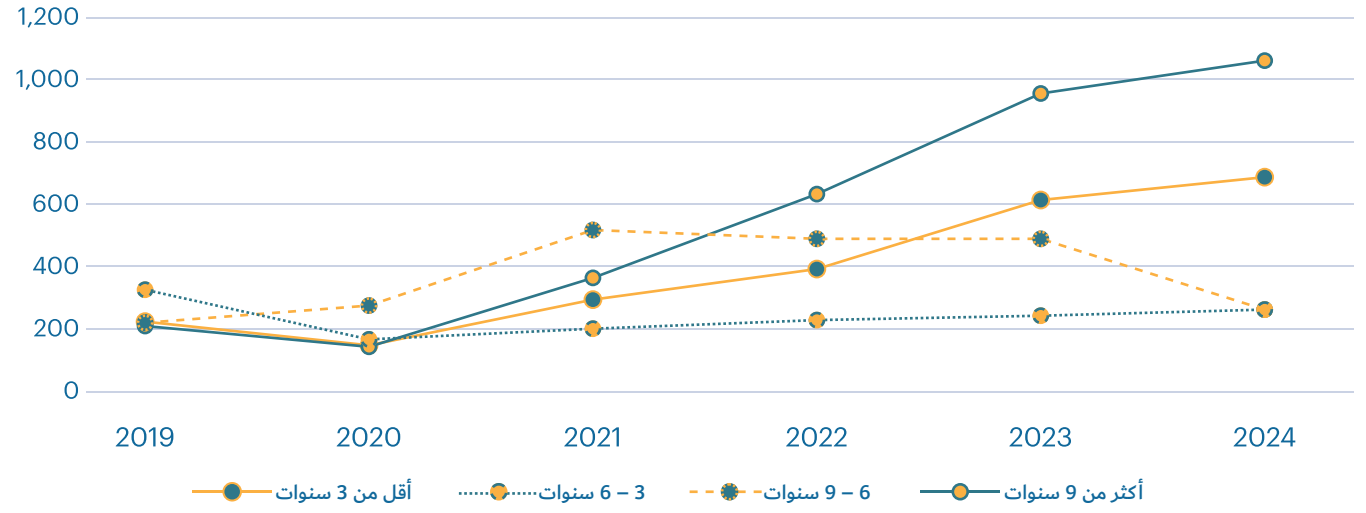
المبايعات	المُعاد بيعها (2019 – 2024)	المحتفظ بها (2019 – 2024)
< 3 سنوات	217 ← 676	4,998 ← 7,841
3 – 6 سنوات	322 ← 247	9,084 ← 2,119
6 – 9 سنوات	212 ← 267	6,628 ← 3,392
9< سنوات	209 ←1,032	6,139 ← 12,704
متوسط الاحتفاظ (بالأشهر)	67 ← 89	

الاتجاه: عمليات إعادة البيع في فئة أقل من 3 سنوات تجاوزت الضعف، بينما تضاعفت في الفئة التي تزيد مدتها على 9 سنوات أربع مرات، ما رفع متوسط فترة الاحتفاظ إلى 89 شهرًا.
التحليل: يظل قطاع المكاتب مُرتكِزًا على الاستثمارات المؤسسية، مع تزايد مشاركة شرائح أخرى من المستثمرين.

المكاتب المحتفظ بملكيتها



المكاتب التي أُعيد بيعها



اتجاهات فترات الاحتفاظ بالعقار (2019–2024) – أبرز المؤشرات

رؤى استراتيجية

- **تسارع معدّل دوران العقارات السكنية**
شهدت عمليات إعادة البيع للفئة أقل من 3 سنوات في الفلل والشقق ارتفاعًا ملحوظًا، ما قلّص فترات الاحتفاظ وأظهر نشاطًا قويًا في السوق الثانوية.

- **استمرارية الاحتفاظ بالعقارات التجارية**
تواصل قطاعات التجزئة والمكاتب تراكم الأصول طويلة الأجل (أكثر من 9 سنوات)، بما يؤكد جاذبيتها للمستثمرين الباحثين عن دخل ثابت ومستقر.

- **أثر الإقامة الذهبية**
توسّع برنامج الإقامة الذهبية في دولة الإمارات ساهم في تحفيز أصحاب الثروات الكبيرة والمقيمين على المدى الطويل لزيادة استثماراتهم العقارية وتمديد فترات احتفاظهم، لا سيما في قطاعي الفلل الفاخرة والعقارات التجارية، الأمر الذي عزّز استقرار السوق وزاد من حجم الاستثمارات المخصّصة.

- **أثر السياسات والتشريعات**
مواصلة تسهيل سيولة العقارات السكنية، إلى جانب الحوافز الموجهة للاستثمار التجاري طويل الأجل ومزايا التملك المرتبطة بالإقامة، يعزز تنوّع منظومة العقارات في دبي

تحليل ربحية المستثمرين:
العقارات على الخارطة (2021–2024)

يستعرض هذا التحليل الأرباح الفعلية التي حققها المستثمرون الذين اشتروا ثم باعوا وحدات وفلل على الخارطة في دبي خلال الفترة من 2021 إلى 2024. تم احتساب الأرباح على أساس فرق السعر بين إعادة البيع وقيمة الشراء، سواء تم البيع عند التسليم أو خلال مرحلة الإنشاء، ما يشكل مؤشرًا قويًا على نمو رأس المال وثقة المستثمرين في سوق العقارات على الخارطة.

أهمّ المؤشرات

الفئة	إجمالي أرباح المستثمرين (مليار درهم)
الفلل	1,853,914,895
الوحدات	3,994,720,991
الإجمالي	5,848,635,886

الفلل: مكاسب استثنائية على رأس المال عبر جميع دورات السوق

حقق المستثمرون الذين دخلوا السوق مبكرًا – خاصة في عامي 2021 و2022 – هوامش ربح استثنائية:

- **المشترون في عام 2021** الذين باعوا بين 2022 و2024 حققوا أرباحًا إجمالية بلغت **777.6 مليون درهم**، مستفيدين من موجة التعافي القوي بعد الجائحة وارتفاع الطلب على المساحات السكنية الأكبر.
- **المشترون في عام 2022** حصدوا أرباحًا إضافية بلغت **646.5 مليون درهم**، مع تحقيق الجزء الأكبر من الأرباح خلال إعادة البيع في عامي 2023 و2024.
- **المشترون في عام 2023**، على الرغم من قصر فترة الاحتفاظ، سجلوا أرباحًا بلغت **382.1 مليون درهم**، ما يعكس استمرار ارتفاع أسعار الفلل.

ومن اللافت أن مستثمري الفلل سجلوا نموًا بمقدار 3.5 مرة في الأرباح السنوية بين 2021 و2024، ما يعكس قوة الطلب على المساكن الواسعة منخفضة الكثافة السكانيّة، خصوصًا في الأحياء الرئيسيّة ومشاريع الفلل ذات العلامات التجارية.

الوحدات: نمو قوي ومستدام في الأرباح

تفوق مستثمرو الوحدات على نظرائهم في الفلل من حيث إجمالي العوائد، حيث بلغت الأرباح نحو **4 مليارات درهم**، ما يُبرز:

- ارتفاع السيولة وحجم التصرفات في فئة الشقق.
- الزيادة السريعة في الأسعار في مناطق رئيسية مثل دبي داون تاون، ومرسى دبي، وقرية جميرا الدائرية، والخليج التجاري.
- إطلاق المشاريع على الخارطة بوتيرة قوية من كبار المطورين بأسعار جذابة للمشترين الأوائل وخطط سداد مرنة.
- **المشترون في 2021** الذين باعوا بين 2021 و2024 حققوا أرباحًا بلغت **1.47 مليار درهم**، أي ما يقارب ضعف أرباح مستثمري الفلل في نفس العام.
- **المشترون في 2022** سجلوا أرباحًا إضافية بلغت **1.73 مليار درهم**، مستفيدين من فرص إعادة البيع بأسعار قياسية خلال طفرة 2023.
- **المشترون في 2023 و2024**، رغم قصر فترة الاحتفاظ، حققوا أرباحًا جماعية بلغت **797.4 مليار درهم**، ما يعكس قوة سوق العقارات على الخارطة في دبي

تحليل ربحية المستثمرين:
العقارات على الخارطة (2021–2024)

اتجاهات سلوك المستثمرين

- **عام 2022 الأكثر ربحية للاستثمار:** حقق المستثمرون الذين اشتروا في عام 2022 أعلى أرباح في كل من الفلل والوحدات، بإجمالي 2.37 مليار درهم، ما يؤكد مكانته كعام ذروة لعمليات الشراء الاستراتيجية في سوق العقارات على الخارطة.
- **صفقات 2024 ما زالت تحقق الأرباح:** المشتريات التي تمت في عام 2024 حققت أرباحًا بلغت 209.8 مليون درهم من خلال إعادة البيع السريع والصفقات المبكرة، ما يعكس استمرار الزخم وإمكانية تحقيق مكاسب قصيرة الأجل في بعض المشاريع الجديدة على الخارطة.

الخـلاصــة

تؤكد هذه الأرقام أن سوق العقارات على الخارطة في دبي يواصل النمو، ويحقق عائدات مجزية على الاستثمار في كلٍّ من الفلل والوحدات. وقد اجتمعت عوامل السيولة العالية، وقوة الطلب الاستثماري، وابتكار المطورين لتشكيل سوق يوفر:

- أرباحًا كبيرة للمستثمرين الذين يحصلون على وحداتهم في المراحل المبكرة.
- عوائد متميزة للفلل بفضل جودتها ومستوى رفاهيتها.
- حجم مبيعات أكبر ودورة تداول أسرع للوحدات.

وبالنظر للعام 2025، من المرجح أن يشهد الاستثمار في العقارات على الخارطة إقبالاً كبيراً، خصوصًا في المشاريع الفاخرة الجديدة على الواجهة البحرية، والمشاريع السكنيّة ذات العلامات التجارية، ومناطق التملّك الحر.

تحليل ربحية المستثمرين:
الأرباح من العقارات القائمة (2021–2024)

يمثل هذا التحليل الأرباح الفعلية التي حققها المستثمرون ممن اشتروا ثم أعادوا بيع الفلل والوحدات القائمة في دبي بين عامي 2021 و2024.

الملخص

- إجمالي الأرباح من العقارات القائمة: 33.54 مليار درهم
- الفلل: 24.76 مليار درهم (≈ 74% من الإجمالي)
- الوحدات: 8.77 مليار درهم (≈ 26% من الإجمالي)

تؤكد هذه الأرقام أن الفلل القائمة ما زالت تتصدر مشهد الأرباح في سوق إعادة البيع بدبي، سواء من حيث الحجم أو القيمة، في حين تُظهر الوحدات سيولة قوية ونموًا متزايدًا في رأس المال، خاصة في المجتمعات الرئيسيّة متعددة الطوابق.

الأرباح حسب سنة الشراء

مشتريات 2021: الخطوة الاستثمارية الأذكى

- المستثمرون الذين دخلوا السوق في 2021 وخرجوا حتى 2024 حققوا أرباحًا بلغت 13.97 مليار درهم، لتكون هذه الفئة هي الأكثر ربحية حتى الآن.
- الفلل وحدها سجلت أكثر من 10.6 مليارات درهم، مدفوعة بـ:
  - التحول بعد الجائحة نحو أسلوب المعيشة في الفلل
  - محدودية المعروض في المجتمعات المميّزة
  - توقيت دخول السوق بأسعار مناسبة
- كما سجل مستثمرو الوحدات أداءً قويًا، محققين 3.37 مليارات درهم، معظمها من إعادة البيع في مباني التملّك الحر الجديدة والمواقع المطلة على الواجهات المائية.

مشتريات 2022: أعلى مراحل التوسع

- بلغت أرباح المستثمرين 10.23 مليارات درهم، موزعة بالتساوي تقريبًا بين إعادة البيع في 2023 و2024.
- الجزء الأكبر من أرباح الفلل (7.66 مليارات درهم) جاء من الارتفاع السريع في قيمتها ضمن مناطق التملّك الحر مثل دبي هيلز، وتلال الغاف، والمرابع العربية.
- شهد سوق الوحدات نموًا ملحوظًا، مسجلًا نحو 2.57 مليار درهم من أرباح إعادة البيع، خصوصًا في المناطق ذات الطلب المرتفع مثل قرية جميرا الدائرية، وأرجان، والخليج التجاري.

تحليل ربحية المستثمرين:
الأرباح من العقارات القائمة (2021–2024)

مشتريات 2023: نجاح خلال فترة قصيرة

حقق المستثمرون الذين اشتروا وباعوا خلال نفس العام وحتى عام 2024 أرباحاً إجمالية بلغت 7.48 مليار درهم.

- أرباح الفلل: 5.39 مليار درهم
- أرباح الوحدات: 2.09 مليار درهم

مشتريات 2024: أرباح بدأت بالظهور

- أسفرت عمليات إعادة البيع في نفس العام عن تحقيق 1.83 مليار درهم من الأرباح، وهو مؤشر قوي على وجود فرص قصيرة الأجل وسيولة عالية في سوق العقارات القائمة.
- القدرة على تحقيق مكاسب شبه فوريّة في قيمة رأس المال تعكس نضج السوق وحجم الطلب وزخم الأسعار، خاصة في العقارات الجاهزة التي يمكن الانتقال إليها مباشرة.

التوقعات: استقرار مع فرص انتقائية للنمو

من المتوقع أن يظل سوق العقارات القائمة قوياً في عام 2025، خاصة مع تحول الطلب نحو:

- المنازل الجاهزة للسكن والمجهزة بتشطيبات عالية الجودة.
- الفلل العائلية في مجتمعات متكاملة الخدمات.
- الوحدات متوسطة الحجم التي توفر عوائد إيجارية مرتفعة وفرص لزيادة قيمتها عبر التحديثات المستمرة.

من المرجح أن تصبح الربحية أكثر ارتباطاً بالموقع، ما يصبّ في مصلحة المشترين الذين يركزون على المناطق الفرعيّة ذات المعروض المحدود والمناطق ذات الطلب المرتفع على أسلوب الحياة.

تحليل ربحية المستثمرين:

إعادة بيع العقارات على الخارطة بعد تسليمها (2021 – 2024)

يمثل هذا التحليل الأرباح المحققة من قبل المستثمرين الذين اشتروا عقارات على الخارطة ثم باعوها بعد التسليم، سواء كانت فللاً أو وحدات، في دبي خلال الفترة من 2021 إلى 2024.

الملخص

- إجمالي أرباح المستثمرين: 6.91 مليار درهم.
- أرباح الفلل: 1.96 مليار درهم (28%).
- أرباح الوحدات: 4.95 مليار درهم (72%).

تُظهر هذه البيانات بوضوح الجدوى العالية لاستراتيجية شراء العقارات على الخارطة وإعادة بيعها بعد التسليم، خصوصًا للوحدات التي استحوذت على نحو ثلاثة أرباع إجمالي الأرباح المحققة في هذه الفئة.

الفلل: استراتيجية تخارج عالية القيمة بعد التسليم

- إجمالي أرباح الفلل: 1.96 مليار درهم.
- أكثر أعوام إعادة البيع ربحية: 2023 (398 مليون درهم) و2024 (1.46 مليار درهم)، ما يعكس ارتفاعًا قويًا في القيمة بعد التسليم.
- المستثمرون الأوائل في 2021 الذين باعوا في 2024 حققوا 787 مليون درهم، وهو أعلى عائد سنوي من هذه الفئة من الأصول.
- تشير البيانات إلى أن الاحتفاظ بالفلل لمدة تتراوح بين سنتين وثلاث سنوات بعد الإطلاق يحقق أعلى مستويات الارتفاع في القيمة، خاصة عند استهداف:
  - المجتمعات الرئيسية الموجهة للعائلات.
  - مناطق الفلل ذات التملّك الحر ومحدودة العرض.

الوحدات: دورة استثماريّة أقصر وعوائد أعلى

- إجمالي أرباح الوحدات: 4.95 مليار درهم.
- حقق مشترُو 2021 أعلى إجمالي أرباح بواقع 2.76 مليار درهم، مع أكبر عمليات إعادة بيع في:
  - 2023: 1.24 مليار درهم
  - 2024: 1.12 مليار درهم

يُظهر منحنى أرباح إعادة البيع أن الوحدات توفر دورات استثمارية أقصر وعوائد قوية بعد التسليم، خصوصًا في:

- المشاريع الواقعة على الواجهات المائية.
- مراكز الأعمال الرئيسة.
- المباني متعددة الاستخدامات التي تركز على أسلوب الحياة.

تحليل ربحية المستثمرين:
إعادة بيع العقارات على الخارطة بعد تسليمها (2021 – 2024)

استنتاجات استراتيجيّة

1. **الوحدات السكنية تتصدر من حيث الربحية**
   - يعود ذلك إلى سهولة البيع وإعادة البيع، وسرعة مراحل الإنشاء، وارتفاع الطلب على الشقق الجاهزة للسكن في المجتمعات الحيوية.
   - أرباح إعادة بيع الوحدات تجاوزت أرباح الفلل بمعدل 2.5 ضعف.

2. **توقيت إعادة البيع عامل حاسم**
   - المستثمرون الذين اختاروا البيع في فترات الذروة (2023–2024) حققوا أعلى هوامش ربحية.
   - نضج السوق، والنمو السكاني، والفجوات بين العرض والطلب ساهمت في رفع أسعار إعادة البيع.

3. **العقارات على الخارطة ما زالت أداة استثمار استراتيجية**
   - المشاريع العقارية على الخارطة تواصل تحقيق إمكانات ربحية عالية، خاصة عند الارتباط بمطورين موثوقين ومواقع مرغوبة.

التوقعات لعام 2025 وما بعده

مع استمرار النمو السكاني القوي، وارتفاع الطلب على العقارات الجديدة كليًا، يبقى نموذج الشراء على الخارطة ثم إعادة البيع بعد التسليم خيارًا مفضّلاً للغاية للمستثمرين. ومن المتوقّع أن يركّز المستثمرون الأكثر خبرة على:

- المناطق الناشئة ذات البنية التحتية المستقبلية (مثل: دبي الجنوب، ميدان، توسعات قرية جميرا الدائرية).
- المشاريع السكنيّة ذات العلامات التجارية والمشاريع التي تركّز على أنماط الحياة الحديثة، والتي تحظى باهتمام كبير بين المشترين.

تحليل تصنيف المستثمر – 2024

المستثمرون الجدد مقابل المستثمرين النشطين في سوق العقارات بدبي

يواصل سوق العقارات في دبي استقطاب مزيج متوازن من المستثمرين الجدد والمستثمرين المتكررين (النشطين)، ما يعزز المنافسة الإيجابيّة، ويحافظ على استدامة السيولة، ويدعم النمو طويل الأجل في كلٍّ من قطاعي العقارات على الخارطة والعقارات القائمة.

وارتفع العدد الإجمالي للمستثمرين الأفراد بنسبة 40.8% في عام 2024 ليصل إلى 158,038 مستثمراً، بإجمالي استثمارات بلغت 525 مليار درهم، بزيادة قدرها 27.5% في قيمة المعاملات مقارنة بالعام السابق.

المستثمرون الجدد: توسيع نطاق السوق والجاذبية الدولية

الفئة	عدد المستثمرين	النموّ على أساس سنوي	قيمة التصرفات (بالدرهم)	النمو في القيمة على أساس سنوي
المستثمرون الجدد	108,451	+37.77%	266.71 مليار	+24.07%

استقبلت دبي أكثر من 108,000 مستثمر جديد في عام 2024 - وهو مستوى قياسي - يعكس تنامي الاهتمام من المشترين لأول مرة، وخاصة من المستثمرين الأجانب والباحثين عن أسلوب حياة متميز. وكانت أبرز الملاحظات:

ازدهار العقارات على الخارطة:

- شارك 69,791 مستثمراً (+61%) في ضخّ 130.8 مليار درهم (+44%) في سوق العقارات على الخارطة.
- كان الأداء الأقوى في الفلل على الخارطة التي شهدت زيادة بنسبة 64.5% في القيمة، ما يشير إلى الطلب على المنازل الأكبر حجمًا، والعقارات ذات العلامات التجارية، والمجمعات السكنية العائلية.

العقارات القائمة:

- دخل 34,609 مستثمرين جدد سوق العقارات القائمة، باستثمارات بلغت 74.8 مليار درهم (+10.7%).
- كان النمو مركزًا في المباني القائمة (+33.8% في القيمة)، ما يعكس توجه المستثمرين الجدد نحو الأصول العقارية ذات الدخل الإيجاري.

الأراضي الشاغرة:

- دخل أكثر من 7,500 مستثمر جديد مجال تملك الأراضي، وهو ما يعد مؤشرًا على الثقة في مشاريع التطوير العقاري طويل الأجل أو الاستثمار في مناطق تشهد ارتفاعاً في قيمة رأس المال.

التحليل

تُظهر الزيادة في نشاط المستثمرين الجدد نجاح دبي في جذب رؤوس أموال عالمية جديدة، مدفوعة بـ:
تحديثات استراتيجيّة في مجال التأشيرات وبرامج الإقامة، وقوة الترويج العقاري من المطورين، وتزايد مكانة الإمارة كوجهة عالمية رائدة للحياة العصرية.

تحليل ملف تعريف المستثمرين – 2024

المستثمرون النشطون (المتكررون): ثقة قوية وإعادة استثمار رأس المال

الفئة	عدد المستثمرين	النموّ على أساس سنوي	قيمة التصرفات (بالدرهم)	النمو في القيمة على أساس سنوي
المستثمرين النشطين (المكررين)	49,587	+47.94%	258.27 مليار	+31.33%

أظهر المستثمرون النشطون (المتكررون) تزايدًا في انخراطهم في السوق، حيث ضخّوا ما يقارب 260 مليار درهم، بزيادة قدرها 31% مقارنة بعام 2023. ويعكس ذلك الثقة في أداء الأصول إلى جانب استراتيجيات إعادة الاستثمار. أبرز الملاحظات:

الولاء للعقارات على الخارطة:

- من خلال مشاركة أكثر من 28,700 مستثمر (+72%) وارتفاع في قيمة الاستثمارات بنسبة 43%، استمر المستثمرون النشطون في تفضيل الفرص العقارية على الخارطة، خصوصًا في مجتمعات الفلل (+65.5%)، ما يعكس توقعات قوية بنمو الأسعار وعوائد المشاريع التي تركّز على أسلوب الحياة.

مرونة العقارات القائمة:

- ساهم أكثر من 19,000 مستثمر متكرر باستثمارات بلغت 74.7 مليار درهم (+31%) في الوحدات والفلل القائمة.
- جاء أكبر نمو في القيمة من المباني (+39.7%)، ما يؤكد إقبال المستثمرين على الأصول ذات الدخل الإيجاري، خاصة في المناطق مرتفعة العوائد.

الاستحواذ على الأراضي:

- شهدت أنشطة إعادة الاستثمار في الأراضي زيادة ملحوظة بنسبة 32%، لتصل إلى 86.8 مليار درهم.

المؤشر	المستثمرون الجدد	المستثمرون المتكررون
المساهمة في عدد المستثمرين	69% من إجمالي المستثمرين	31% من إجمالي المستثمرين
المساهمة من حيث القيمة	50.8%	49.2%
القطاع الرئيسي	العقارات على الخارطة (تحديداً الفلل)	متوازن: على الخارطة، مبانٍ، أراضٍ
السلوك الاستراتيجي	تملّك لأول مرة، شراء لغرض السكن	توسيع المحفظة الاستثماريّة، التركيز على العوائد، نموّ رأس المال

التحليل

يسعى المستثمرون المتكررون إلى تنويع محافظهم الاستثمارية من خلال الاستفادة من: عوائد الإيجار، وإمكانات نمو العقارات على الخارطة، وفرص التطوير العقاري طويلة الأجل، وهو ما يشير بوضوح إلى ثقتهم في نضج السوق وربحيته المستدامة.

تحليل ديناميكيات المستثمرين في سوق العقارات بدبي (2024)

المستثمرون المقيمون مقابل غير المقيمين: اتجاهات النمو

- يشكل المستثمرون المقيمون (النشطون + الجدد) القاعدة الأكبر من حيث العدد، بمجموع 94,905 مستثمرين.
- في المقابل، أظهر غير المقيمين انخراطًا قويًا، خصوصًا بين المستثمرين الجدد، حيث بلغ عددهم 51,737 مستثمرًا، ما يعكس تنامي جاذبية دبي عالميًا للمستثمرين الدوليين الجدد.

استنتاج:

رغم أن المقيمين يظلون قاعدة راسخة للسوق، فإن مكانة دبي الاستراتيجية كمركز استثماري عالمي تجذب على نحو متزايد غير المقيمين، ولا سيما المستثمرين الجدد.

المستثمرون النشطون مقابل الجدد: الفروقات السلوكية

- نما عدد المستثمرين النشطين المقيمين بنسبة 46.89% مع نمو في قيمة الاستثمارات بنسبة 36.18%، وهو ما يمثل مؤشرًا قويًا على الثقة من قاعدة المستثمرين الحاليين المقيمين.
- أما المستثمرون الجدد من غير المقيمين، فقد حققوا نموًا بنسبة 44.7% في العدد و40% في القيمة، ما يدل على تدفق رأس مال جديد من المشترين الدوليين لأول مرة.

حالة العقار: على الخارطة مقابل القائم

- **ريادة العقارات على الخارطة**
  - عبر جميع فئات المستثمرين (المقيمين وغير المقيمين، الجدد والنشطين)، واصلت العقارات على الخارطة تحقيق معدلات نمو أعلى سواء في أعداد المستثمرين أو قيمة الاستثمارات:
    - المستثمرون النشطون المقيمون: نمو استثمارات العقارات على الخارطة 42.61%+ مقابل العقارات القائمة 32.44%+.
    - المستثمرون النشطون غير المقيمين: نمو العقارات على الخارطة 60.07%+ مقابل العقارات القائمة 27.65%.
    - المستثمرون الجدد المقيمون: نمو العقارات على الخارطة 42.16%+ مقابل العقارات القائمة 11.08%+.
- **العقارات القائمة:**
  - نمو أهدأ، خصوصًا بين المستثمرين الجدد غير المقيمين الذين سجلوا تراجعًا بنسبة 2.49% في العدد، ما يعكس تفضيل المشاريع على الخارطة لما توفره من خطط دفع مرنة، ومرافق جديدة، وإمكانات نمو مستقبلية للقيمة.

استنتاج

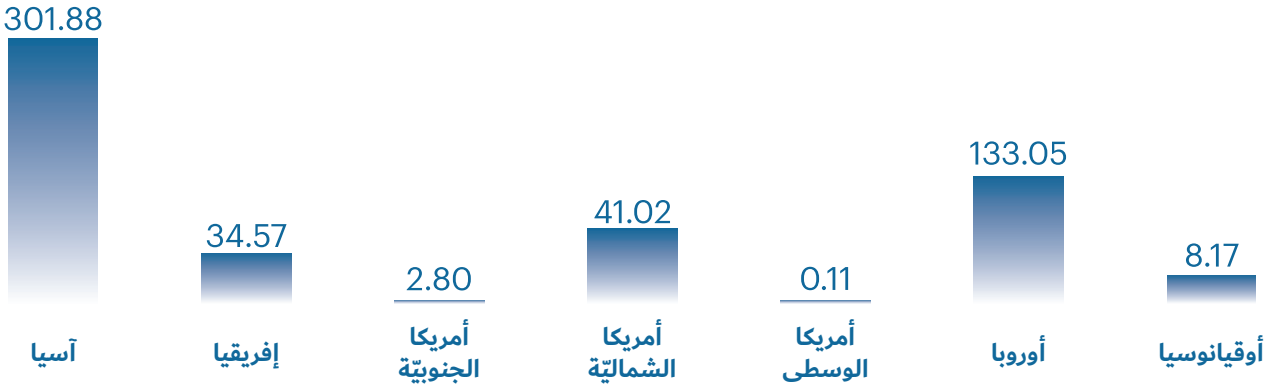
سوق العقارات على الخارطة في دبي هو المحرّك الرئيسي للنمو، مدعومًا بالنشاط القوي للمطورين، وعروض الدفع المرنة، والمجتمعات السكنيّة التي تواكب المستقبل.

- **ملاحظات استراتيجية**
  - المقيمون يُظهرون ولاءً وتنويعًا لمحافظهم الاستثمارية (عبر زيادة الاستثمار في العقارات على الخارطة).
  - غير المقيمين، وخاصة الجدد منهم، يفضلون بشكل كبير العقارات على الخارطة، في إشارة إلى توقعات قوية بمستقبل سوق العقارات في دبي.

تحليل قيمة الاستثمارات حسب القارات

يواصل سوق العقارات في دبي تأكيد جاذبيته العالمية، مستقطبًا استثمارات من كل القارات الرئيسية. وقد بلغ إجمالي قيمة الاستثمارات المسجلة من المستثمرين 521.6 مليار درهم، وهو ما يعكس مكانة الإمارة كوجهة عقارية عالمية رائدة. ويكشف توزيع قيمة الاستثمارات عن رؤى مهمة حول سلوك المستثمرين، وقوة الأسواق المصدِّرة، والفرص الاستراتيجية المستقبلية.

قيمة الاستثمارات 4202 (مليار درهم)



استنتاجات

- **آسيا – المصدر الاستثماري الرئيس**

يُعد المستثمرون الآسيويون المساهم الأكبر بفارق واسع، حيث بلغت استثماراتهم **نحو 301.9 مليار درهم**، أي **ما يعادل 58% تقريباً من إجمالي القيمة العالمية للاستثمارات**. ويعكس ذلك قوة الروابط بين دبي والاقتصادات الآسيوية الكبرى، بما في ذلك مساهمات بارزة من دول مثل الهند، والصين، وباكستان، ودول مجلس التعاون الخليجي. ومن أبرز دوافع هذا النمو: سهولة ممارسة الأعمال، وسمعة دبي كوجهة مثالية للعيش والاستثمار بالنسبة للأفراد ذوي الثروات العالية في آسيا.

- **أوروبا – ثاني أكبر المساهمين**

يأتي المستثمرون الأوروبيون في المرتبة الثانية، حيث **ساهموا بما يقارب 133.1 مليار درهم**، أي نحو **25.5% من إجمالي الاستثمارات**. وقد ارتفعت المشاركة الأوروبية بشكل ملحوظ بعد الجائحة، مدفوعة بعوامل مثل الهجرة المرتبطة بنمط الحياة، وجاذبية دبي كوجهة آمنة ومستقرة وعالمية لامتلاك المنازل الثانية أو الاستثمار في الأصول البديلة.

- **أمريكا الشمالية – سوق استراتيجي صاعد**

المستثمرون من أمريكا الشمالية (بما في ذلك الولايات المتحدة وكندا) **استثمروا ما يقارب 41 مليار درهم، أي حوالي 7.9% من الإجمالي**. ويعكس ذلك تنامي الوعي لدى هذه الشريحة من المستثمرين بمزايا دبي التنافسية، مثل عوائد الإيجار المرتفعة، ونموّ قطاع العقارات الفاخرة بوتيرة متسارعة. كما ساهمت مبادرات مثل برنامج الإقامة الذهبية في تعزيز جاذبية دبي للأفراد الأثرياء من هذه المنطقة.

تحليل قيمة الاستثمارات حسب القارات

استنتاجات

- **إفريقيا – إمكانات وفرص ناشئة**

ساهم المستثمرون من إفريقيا بما يقارب 34.6 مليار درهم (حوالي 6.6%). ويزداد ترسيخ مكانة دبي كبوابة للمستثمرين الأفارقة، لا سيّما بين الأفراد الأثرياء والشركات الناشئة الساعية للتوسع الدولي وتنويع محافظها الاستثمارية.

- **أوقيانوسيا – شريحة محدودة وقيمة عالية**

بلغت استثمارات المستثمرين من أوقيانوسيا (وخاصة من أستراليا ونيوزيلندا) حوالي 8.17 مليار درهم. ورغم أن القيمة الإجمالية تبقى صغيرة نسبيًا، إلا أنّ هذه الشريحة تميل إلى استهداف العقارات السكنية الفاخرة والمساكن ذات العلامات التجارية، ما يعكس إقبالاً واضحاً على الاستثمارات المرتبطة بالرفاهية وأنماط الحياة العصرية.

- **أمريكا الجنوبية وأمريكا الوسطى – مشاركة في طور النموّ**

بلغت الاستثمارات من أمريكا الجنوبية وأمريكا الوسطى معًا نحو 2.9 مليار درهم، أي ما يعادل نسبة بسيطة من الإجمالي العالمي (حوالي 0.5%).

رؤى وتحليلات

فتح أسواق جديدة:

يمكن أن تؤدي الحملات الترويجية الموجّهة في أمريكا الشمالية، وإفريقيا، وأوقيانوسيا إلى تحقيق مزيد من النمو من خلال إبراز المزايا الاستثمارية الفريدة التي تقدمها دبي. وفي الوقت ذاته، فإن رعاية الاهتمام الناشئ من أمريكا اللاتينية قد يفتح آفاقًا جديدة على المدى المتوسط، خصوصًا بين الأفراد ذوي الثروات العالية الباحثين عن فرص استثمارية مستقرة وآمنة.

العلاقة بين مصدر المستثمرين والزوار الدوليين

القارة/المنطقة	قيمة الاستثمارات (درهم)	النسبة من إجمالي قيمة الاستثمارات	حصّة الزوار (2024)	ملاحظات رئيسيّة
آسيا (جنوب، شمال، جنوب شرق)	مليار301.9	حوالي 58%	27%	ارتباط قوي؛ آسيا تعدّ مصدرًا رئيسيًا لكلٍّ من الاستثمار العقاري والزوار. يظهر ذلك بوضوح في الشقق متوسطة السعر والوحدات السكنية ذات العلامات التجارية.
إفريقيا	34.6 مليار	حوالي 7%	5%	ارتباط متوسط؛ حيث يشهد الاستثمار نموًا متزايدًا يتماشى مع تزايد الطلب على وحدات الإيجار الاقتصادية والمتوسطة.
أمريكا (الشمالية، الوسطى، الجنوبيّة)	43.9 مليار	حوالي 8%	7%	توافق واضح بين حصّة الزوار وقيمة الاستثمارات، خصوصاً مع الإقامات الطويلة للشركات في مركز دبي المالي العالمي وسيتي ووك.
أوروبا (الغربيّة، الشرقيّة، رابطة الدول المستقلة)	133.1 مليار	حوالي 26%	34%	ارتباط قوي؛ الأوروبيون يعتبرون مساهمين رئيسيين في كل من السياحة والاستثمار العقاري، مع تركيزهم على الوحدات المطلة على الواجهة البحرية، والإيجارات المميزة، والفلل الفاخرة.
أوقيانوسيا	8.2 مليار	حوالي 2%	2%	انسجام تام؛ مجموعة محدودة العدد لكنها ثريّة، تستثمر في العقارات الراقية مثل فلل الغولف والفنادق الفخمة.

استنتاجات استراتيجيّة

المستثمرون الآسيويون يهيمنون على سوق العقارات في دبي، وهو ما يتماشى مع النسبة العالية للزوار الآسيويين (خاصة من جنوب آسيا، ومع زيادة واضحة من شمال وجنوب شرق آسيا).
المستثمرون الأوروبيون يحافظون على موقعهم كمساهم رئيسي في العقارات الفاخرة والمطلة على الواجهات البحرية، كما أنهم جزء أساسي من الاقتصاد المرتبط بالزوار في دبي.
المستثمرون من أمريكا الشمالية وإفريقيا يظهرون علاقة متوازنة مع أعداد الزوار، ما يشير إلى فرص نمو مستقرة.
المستثمرون من أوقيانوسيا رغم قلة عددهم، إلا أنهم يمثلون شريحة عالية القيمة، ما يفتح المجال لحملات ترويج للمشاريع فائقة الفخامة.

ملاحظات إضافية

- العقارات على الخارطة تشكل الحصة الأكبر بين المستثمرين الجدد غير المقيمين، خاصة من آسيا وأوروبا، بما يتماشى مع التركيبة الجديدة للزوار.
- الطلب على الإيجارات العائلية ومتوسطة الحجم من جنوب آسيا ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا ينعكس في النشاط الاستثماري بالمجتمعات السكنية في الأحياء والمشاريع متوسطة الحجم.

.03
سوق العقارات الفاخرة

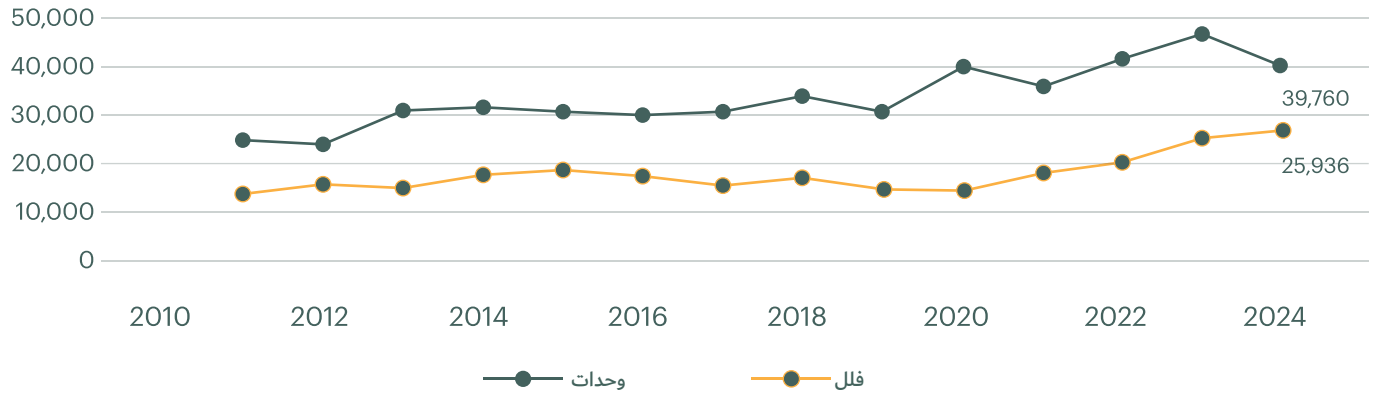
لمحة عامة:
قطاع العقارات الفاخرة

نظرة على السوق

شهد قطاع العقارات الفاخرة في دبي - والمقصود به أعلى 10% من الوحدات السكنية والفلل من حيث السعر لكل متر مربع - مستويات قياسية جديدة في عام 2024، مواصلاً الارتفاع الكبير في الطلب على العقارات فائقة الفخامة منذ فترة ما بعد الجائحة. ويعكس هذا القطاع تنامي اهتمام المستثمرين العالميين، وحركة هجرة الثروات، وتعزيز الثقة بدبي كمركز مالي ووجهة رائدة للحياة العصرية.

- **العقارات الفاخرة (أعلى 10% من حيث سعر المتر مربع) تشكّل حصة مهمة من السوق في أبرز المجتمعات السكنية.**

متوسط سعر العقارات الفاخرة /متر مربع (وحدة – فيلا)



استنتاج

أسعار الفلل سجلت وتيرة نمو أسرع من الوحدات السكنية منذ عام 2023، ما يعكس تزايد تفضيل المستثمرين للحياة الخاصة والمساحات الأوسع.

قطاع العقارات الفاخرة في دبي لم يعد يُنظر إليه كفئة بديلة من الأصول، بل أصبح ركيزة أساسية ضمن محافظ المستثمرين العالميين، والأفراد ذوي الثروات المرتفعة، والمكاتب العائليّة.
وبفضل البيئة الاقتصادية المستقرة، والتشريعات الداعمة للمستثمرين، والبنية التحتية عالمية المستوى للحياة العصرية، تواصل دبي تعزيز مكانتها كإحدى أكثر أسواق العقارات الفاخرة مرونةً وجاذبية على مستوى العالم.

نظرة عامة:
سوق العقارات الفاخرة في دبي

فئة الوحدات الفاخرة

مؤشرات الأداء الرئيسية

- **متوسط السعر للمتر المربع في الوحدات الفاخرة:**

وصل إلى أعلى مستوى عند 113,550 درهماً للمتر المربع في «الجزيرة 2»، ما يعكس توفّر عروض فائقة الفخامة.

- **إجمالي قيمة الوحدات الفاخرة:**

سجلت مرسى دبي أعلى قيمة بإجمالي يفوق 16.2 مليار درهم، ما يبرز صدارتها من حيث مخزون العقارات الفاخرة من حيث اجمالي القيمة على مستوى المنطقة

أكبر عدد من الوحدات الفاخرة:

تصدرت منطقة الخليج التجاري بـ 2,864 وحدة فاخرة، ما يشير إلى وفرة المعروض في موقع رئيسي يشهد طلباً مرتفعاً.

المجتمعات الأعلى أداءً: أبرز المحاور

- **السعر للمتر المربع – المناطق فائقة الفخامة**

المنطقة	متوسط سعر العقار الفاخر / متر مربع	أبرز الملاحظات
الجزيرة 2	113,550 درهماً	منطقة فائقة الفخامة، غالباً مشروعات محدودة أو مشاريع ذات علامة تجاريّة
معيصم الأولى	99,524 درهماً	وجهة ناشئة للعقارات الفاخرة مع عروض مميّزة
ند الشبا 1	54,706 دراهم	تتحوّل تدريجياً إلى وجهة سكنيّة راقية
جميرا الثانية	53,160 درهماً	وجهة تقليديّة تحافظ على مكانتها المرموقة
مرسى دبي	49,905 دراهم	قيمة مرتفعة مدعومة بسمعتها القوية وموقعها المميز

استنتاج

تتمتع المجتمعات الأعلى سعراً بمواقع ساحليّة حصريّة (الجزيرة 2 وجميرا)، ومواقع حضرية راقية (مرسى دبي ومعيصم).

- **إجمالي قيمة الوحدات الفاخرة – قيمة استثماريّة مرتفعة**

المنطقة	إجمالي قيمة الوحدات الفاخرة (درهم)	أبرز الملاحظات
مرسى دبي	16.2 مليار	جاذبيّة سياحيّة واستثماريّة
برج خليفة	12.1 مليار	عقارات أيقونيّة فاخرة
الخليج التجاري	10.2 مليار	منطقة أعمال وواجهة مائيّة
نخلة جميرا	8.6 مليار	مزيج بين الفلل والشقق على الواجهة البحريّة
الوصل	5.4 مليار	عقارات فاخرة ومحدودة

استنتاج

تبرز مناطق مثل مرسى دبي، ونخلة جميرا، ومنطقة برج خليفة بفضل الجمع بين الشهرة العالمية والطلب المستدام من قبل المستثمرين الدوليين، خاصة الأفراد ذوي الثروات العالية وذوي الثروات الفائقة.

نظرة عامة:
سوق العقارات الفاخرة في دبي

المناطق حسب عدد الوحدات الفاخرة

المنطقة	عدد الوحدات الفاخرة	أبرز الملاحظات
الخليج التجاري	2,864	انتشار كثيف للأبراج العالية
مرسى دبي	2,791	مركز للاستثمارات والإيجارات قصيرة الأجل
برج خليفة	1,995	عقارات ذات علامات تجاريّة وإطلالات مميّزة
الوصل	854	فلل وشقق فاخرة منخفضة الارتفاع
الخيران الأولى	784	يُحتمل أن يكون النمو مدفوعًا بمراحل البناء والتطوير الجديدة

استنتاج

تتميّز منطقتا الخليج التجاري ومرسى دبي بالأسعار المرتفعة، إلى جانب توفّر عدد كبير من الوحدات الفاخرة، ما يجعلهما وجهات جاذبة للمستثمرين الذين يبحثون عن سيولة وعوائد إيجارية جيدة، وليس فقط عن التفرّد والندرة.

مناطق فاخرة ناشئة وأخرى منخفضة التقييم

هناك مناطق تحقق أداءً قويًا من حيث سعر المتر المربع، لكنها تحتوي على عدد محدود من الأصول، وهو ما يشير إلى:

- محدودية العرض وارتفاع حجم الصفقات.
- إمكانية تحقيق مكاسب من حيث القيمة نتيجة ندرة المعروض.

تشمل هذه المناطق:

- الجزيرة 2: الأعلى سعرًا لكن بعدد محدود جدًا (38 وحدة فاخرة).
- الجداف وزعبيل الأولى والثانيّة: مواقع مركزية بعدد وحدات محدود، مدعومة باستثمارات متنامية في البنية التحتية.
- جميرا الأولى والثانية: مناطق عريقة بسمعة قوية، لكنها محدودة من حيث العرض الجديد.

نظرة عامة:
سوق العقارات الفاخرة في دبي

فئة الفلل الفاخرة

مؤشرات الأداء الرئيسية

- **أعلى متوسط سعر/متر مربع:**

الجزيرة 2 سجلت 71,411 درهماً للمتر المربع، متفوقة بشكل واضح على بقية المناطق.

- **أعلى إجمالي قيمة للفلل الفاخرة:**

نخلة جميرا قادت السوق بقيمة 5.4 مليار درهم، ما يعكس مكانتها المميّزة.

- **أعلى حجم من حيث العدد:**

الحبية الرابعة تضم 293 فيلا فاخرة، ما يبرز وفرة المشاريع الجديدة ذات الطابع الفاخر.

أفضل المناطق أداءً: تحليل حسب الفئة

- **أفضل 5 مناطق حسب السعر/متر مربع – مناطق فائقة التميز**

المنطقة	متوسط سعر الفلل الفاخرة (درهم/متر مربع)	أبرز الملاحظات
الجزيرة 2	71,411	تطوير عقاري على جزيرة يتميز بأعلى درجات الجودة
نخلة جميرا	50,158	عقارات عالميّة على الواجهة المائية
جميرا الأولى	32,747	فلل راقية في قلب المدينة
معيصم الأولى	28,383	منطقة فاخرة وواعدة
وادي الصفا 3	28,351	منطقة تضمّ أحياء جديدة راقية

استنتاج

الجزيرة 2 ونخلة جميرا تنفردان بتسعير موجه للنخبة العالمية، خصوصاً للفلل ذات العلامات التجارية والمطلة على الواجهة البحرية.

- **أفضل 5 مناطق حسب إجمالي القيمة – مناطق تشهد تدفقاً مرتفعاً في رأس المال**

المنطقة	إجمالي قيمة الفلل الفاخرة (درهم)	أبرز الملاحظات
نخلة جميرا	5.4 مليار	أعلى تدفّق للقيمة في فئة الفلل المطلة على الواجهة المائية
وادي الصفا 3	3.2 مليار	منطقة فلل آخذة في التوسع العمراني السريع
المركاض	1.87 مليار	بالقرب من وسط المدينة، ومكانة متنامية
الحبية الرابعة	1.68 مليار	تطوير واسع النطاق بمواصفات فاخرة
حدائق الشيخ محمد بن راشد	1.36 مليار	جزء من مدينة محمد بن راشد، وتضمّ مخطّطات رئيسيّة راقية

استنتاج

المناطق التي تجمع بين الموقع الاستراتيجي والنطاق الواسع (مثل المركاض ومدينة محمد بن راشد) برزت كمصادر قوية للقيمة، بينما تبقى المواقع المميّزة (مثل نخلة جميرا) بلا منافس من حيث إجمالي القيمة.

نظرة عامة:
سوق العقارات الفاخرة في دبي

فئة الفلل الفاخرة

- **أفضل 5 مناطق من حيث عدد الفلل الفاخرة (محرّكات العرض)**

المنطقة	عدد الفلل الفاخرة	أبرز الملاحظات
الحبيّة الرابعة	293	مشاريع رئيسيّة جديدة وراقية
وادي الصفا 3	260	تحظى بإقبال من العائلات والمستثمرين بغرض السكن
ندّ الشبا الأولى	237	منطقة فلل تقليديّة تشهد أعمال تطوير وترقية
حدائق الشيخ محمد بن راشد	190	مجمعات فلل كبيرة ضمن مدينة محمد بن راشد
مدينة المطار	175	منطقة ناشئة بجانب المطار

استنتاج

النسبة الكبرى من تطوير الفلل تجري خارج المناطق التقليدية، وتركّز بشكل أساسي على مناطق رئيسية مخططة بعناية، تقوم على أسلوب حياة عصري، وتوفّر مساحات أوسع وتصاميم حديثة.

الوجهات الصاعدة للفلل الفاخرة

- الجزيرة 2: أعلى سعر للمتر المربع، ولكن بعدد محدود جداً (11 فيلا فقط).
- جميرا الأولى: أسعار مرتفعة (32,747 درهم/متر مربع) لكن المعروض محدود (21 فيلا فقط)، ما يعكس القيمة العالية للأراضي في منطقة مرموقة.
- جزر العالم: عرض نادر واستثنائي للعقارات على جزيرة - فقط 3 فلل فاخرة - بسعر 21,929 درهماً/متر مربع.

هذه المناطق تتسم بالندرة، وقوة العلامة، والتفرد في طبيعتها، ما يجعلها مثالية للحفاظ على قيمة الأصول ولتحقيق مكاسب رأس مال طويلة الأجل.

نظرة عامة:
سوق العقارات الفاخرة في دبي

متوسط سعر الوحدات الفاخرة/ متر مربع

الجزيرة 2 113,550						
معيصم الأولى 28,383	ندّ الشبا الأولى 54,706					
جميرا الثانية 53,160	مرسى دبي 49,905	الجداف 49,658				
نخلة جميرا 47,466	مدينة المطار 46,023	الثنية الأولى 45,358	البرشاء جنوب الثالثة 45,047			
جزر العالم 43,196	البرشاء جنوب الخامسة 42,350	الصفوح الأولى 41,266	الحبية الرابعة 37,392	أم سقيم الثالثة 36,186		
جميرا الأولى 35,898	الخليج التجاري 35,688	جبل علي الأولى 34,932	الصفوح الثانية 34,894	الوصل 34,853	الخيران الأولى 34,353	
الثنية الثالثة 33,810	زعبيل الأولى 33,566	الثنية الخامسة 33,358	زعبيل الثانية 32,933	جبل علي الصناعية الثانية 32,782	مدينة دبي الملاحية 32,717	نخلية ديرة 32,681
بوكدرة 32,441	ندّ حصة 32,319	حدائق الشيخ محمد بن راشد 32,182	السطوة 31,736	وادي الصفا 3 30,899	المركز التجاري الثانية 30,606	

متوسط سعر الفلل الفاخرة/ متر مربع

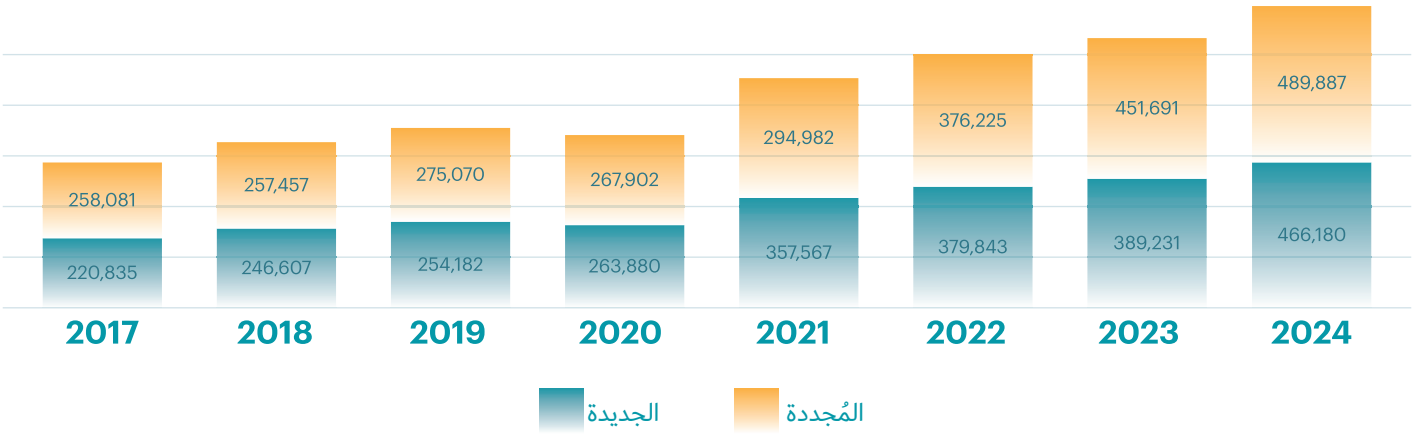
الجزيرة 2 71,411						
نخلة جميرا 50,158	جميرا الأولى 32,747					
معيصم الأولى 28,383	وادي الصفا 3 28,351	المركاض 28,107				
الحبية السادسة 25,736	ند الشبا الأولى 24,258	الثنية الخامسة 24,198	جبل علي الأولى 24,044			
الثنية الثالثة 23,378	الثنية الرابعة 23,298	حدائق الشيخ محمد بن راشد 22,934	الحبية الثالثة 22,780	وادي الصفا 2 22,679		
البرشاء جنوب الرابعة 22,307	الحبية الرابعة 22,275	وادي الصفا 7 22,033	الخيران 21,124	مدينة المطار 21,093	وادي الصفا 6 21,074	
مجمع دبي للاستثمار 2 20,265			مرسى دبي 20,861			

.04
سوق الإيجارات

لمحة عامة واتجاهات رئيسية في سوق الإيجارات بدبي

شهد سوق الإيجارات في دبي نموًا متواصلًا ومتسارعًا على مدار السنوات الثماني الماضية، ليصل في عام 2024 إلى مستوى قياسي بلغ 965,067 عقد إيجار، ما يمثل زيادة نسبتها 101% مقارنة بعام 2017.

إجمالي عدد عقود الإيجار



ارتفاع قوي في العقود الجديدة (مؤشر على الطلب):

- ارتفع عدد العقود الجديدة بنسبة 19.7% في عام 2024 مقارنة بـ 2023، ليصل إلى 466,180 عقداً، ما يعكس طلبًا مستدامًا وتوسعًا ملحوظًا في السوق.
- يعود السبب إلى الزيادة الكبيرة في التنقلات بعد الجائحة، وتدفق الكفاءات العالمية، وتأسيس أعمال جديدة، ما يعكس نموًا سكانيًا مستمرًا، وتوسّع فرص العمل، وتعزيز ثقة المستثمرين.

نمو تجديد العقود يعكس الاستقرار

- بلغ عدد العقود الإيجاريّة المُجدّدة حوالي 499,887 عقداً في عام 2024، بزيادة 10.4% على أساس سنوي، لتواصل الاتجاه الصاعد على مدار السنوات الثلاث الماضية.
- يشير ذلك إلى تمسّك المستأجرين بعقاراتهم، وارتفاع معدلات الرضا، وقوة نسب الإشغال عبر مختلف الشرائح.
- كما يوحي بنضج السوق، حيث أصبح عدد متزايد من السكان ينظرون إلى دبي باعتبارها وجهة سكنية طويلة الأمد، وليست مجرد محطة مؤقتة.

لمحة عامة واتجاهات رئيسية في سوق الإيجارات بدبي

تسارع وتيرة نموّ السوق بعد عام 2020

- شهد السوق نقطة تحوّل بارزة بعد الجائحة، حيث قفز إجمالي العقود من 531 ألف عقد في 2020 إلى 965 ألف عقد في 2024، أي بزيادة نسبتها 81% خلال أربع سنوات فقط. ويعود ذلك إلى مجموعة عوامل رئيسية:
  - سمعة دبي في التعامل مع الجائحة بفعالية وضمان السلامة.
  - تحديثات الإقامة الذهبية والعمل عن بُعد التي عززت جذب الكفاءات ورؤوس الأموال.
  - انتعاش السياحة وتزايد هجرة الأعمال إلى الإمارة.

ما يعنيه ذلك للمستثمرين

- استمرار ارتفاع معاملات الإيجار:
  - يعزز مكانة دبي كسوق داعمة للملاك ويوفر عوائد إيجارية مرتفعة.
  - يرسّخ جاذبية الاستثمار في فئة الشراء بهدف التأجير خاصة في المناطق عالية الطلب مثل (الخليج التجاري ونخلة جميرا).
  - يعكس تنوعًا في الطلب يشمل كلًّا من الإيجارات الميسورة والفاخرة.

التوقعات لعام 2025 وما بعده

- من المرجّح وصول عدد السكّان في دبي إلى 5.8 مليون نسمة بحلول 2040 واستمرار الانفتاح الاقتصادي
  - من المرجّح أن يتجاوز عدد عقود الإيجار مليون عقد سنويًا قريبًا.
  - الأصول العقارية الذكية، وذات العلامة التجارية، والمطلة على الواجهات المائية ستكون الأكثر استفادة من هذا النمو

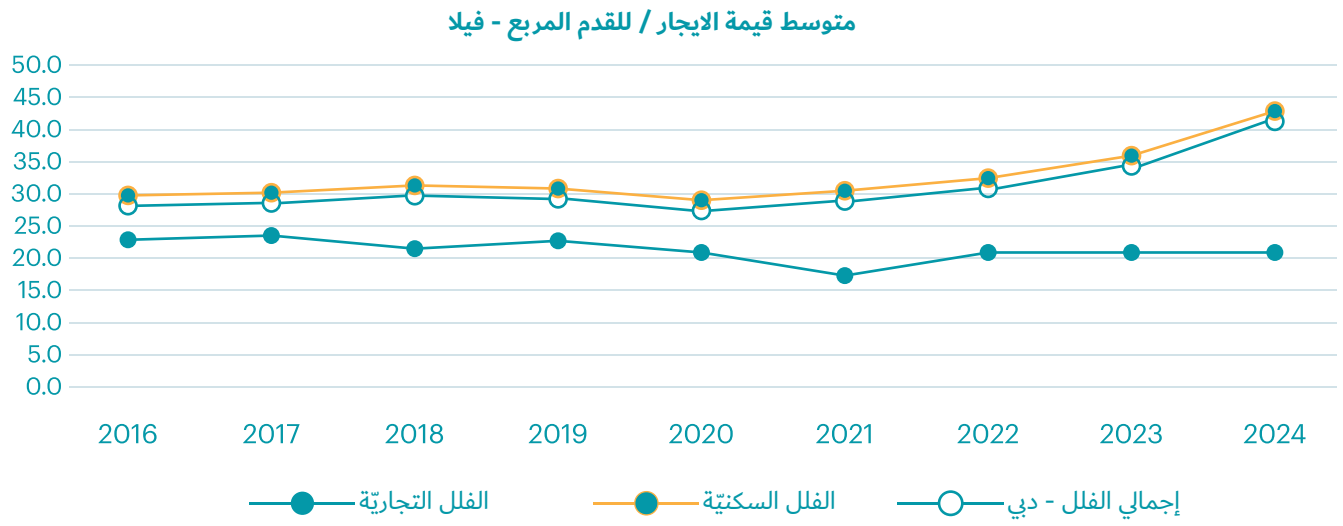
الخلاصة

الزيادة المستمرة في عقود الإيجار تعكس قوة البنية التحتيّة للسوق، وتنامي ثقة السكان، وتحوّل دبي إلى اقتصاد حضري تنافسي عالمي قائم على أسلوب حياة متكامل. وبالنسبة للمستثمرين، وخصوصًا في العقارات الفاخرة، فإن هذا الاتجاه يؤكد: أمان الدخل (من خلال تجديد العقود)، وإمكانات نمو رأس المال (بفضل استمرار الطلب).

تحليل أسعار الإيجارات في دبي (2016–2024)

الفلل: الطلب على الفئة السكنية يقود النمو

- **ارتفع متوسط إيجار الفلل السكنية** من 37.3 درهم/ قدم مربع في 2023 إلى 44.6 درهم/ قدم مربع في 2024، أي بزيادة 19.6%. هذا النمو يعكس الطلب القوي على المنازل الواسعة والفاخرة المخصصة للعائلات، خصوصًا بين المقيمين والوافدين من أصحاب الثروات العالية.
- **حافظت الفلل التجارية على استقرار نسبي،** حيث انخفض متوسط سعر الإيجار من 23.2 درهم/ قدم مربع في 2023 إلى 22.8 درهم / قدم مربع في 2024، بتراجع طفيف نسبته 1.7%. ورغم هذا الانخفاض، إلا أن القطاع يظل يمثل سوقًا متخصصة ومرنة، خاصة للاستخدامات المكتبية أو المرافق المصممة حسب الطلب.
- **ارتفع متوسط إيجار الفلل** بشكل عام من 36.5 درهم/ قدم مربع في 2023 إلى 43.4 درهم/ قدم مربع في 2024، أي بزيادة 18.9%. ويعود هذا النمو بشكل رئيسي إلى أداء الفلل السكنية.

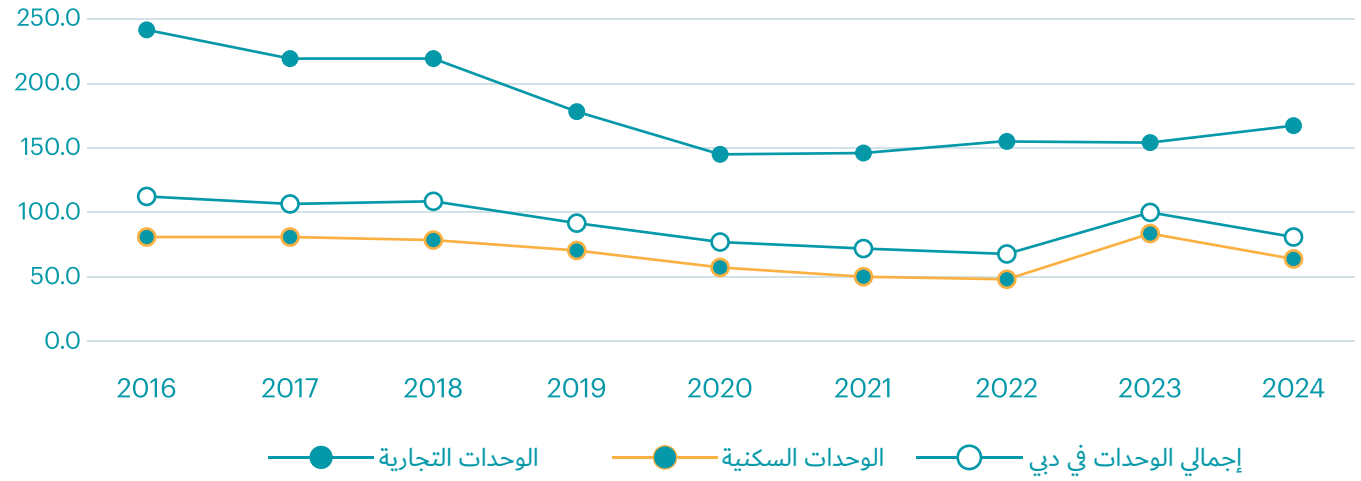


لمحة عامة واتجاهات رئيسية في سوق الإيجارات بدبي

الوحدات: انتعاش ملحوظ للفئة التجاريّة ومنافسة قوية في السكنيّة

- **ارتفعت إيجارات الوحدات التجارية** من 156.7 درهم / قدم مربع في 2023 إلى 170.4 درهم / قدم مربع في 2024، أي بزيادة 8.7%. هذا النمو يعكس عودة الزخم في حركة التأجير خصوصًا في المناطق التجارية الرئيسة مثل الخليج التجاري، ومركز دبي المالي العالمي، وأبراج بحيرات جميرا.
- **انخفض متوسط إيجارات الوحدات السكنية** من 95.2 درهم/ قدم مربع في 2023 إلى 77.3 درهم/ قدم مربع في 2024، أي بتراجع نسبته 18.8%، ما يشير إلى حالة أكثر توازنًا في السوق، حيث أصبح أمام المستأجرين خيارات أوسع وأسعار أكثر جاذبية.
- **تراجع متوسط أسعار إيجار الوحدات** بشكل عام من 104.4 درهم/ قدم مربع في 2023 إلى 90.7 درهم/ قدم مربع في 2024، أي بانخفاض نسبته 13.1%. ما وفّر سوقاً مواتية للمشترين والمستأجرين، خصوصًا في الشقق الواقعة بمناطق استراتيجية.

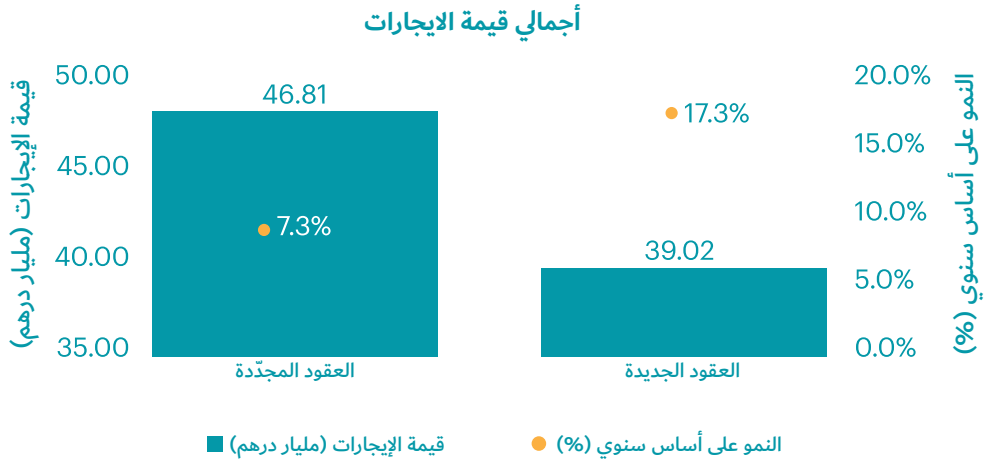
متوسط سعر الإيجار / قدم مربع – الوحدات



قطاع الإيجارات في دبي تجاوز تحديات كبيرة، شملت التقلبات الاقتصادية العالمية وتداعيات الجائحة، ليظهر اليوم مؤشرات انتعاش واضحة. وقد قادت الفلل السكنية هذا الانتعاش من خلال تحقيق نمو مزدوج الرقم في معدلات الإيجار، بينما واصلت الوحدات التجارية والسكنية الأخرى مسارها التصاعدي. ونتيجة لذلك، يقدّم الوضع الحالي في السوق فرصًا استثمارية جذابة وزخمًا قويًا للمستثمرين الراغبين في دخول سوق العقارات في دبي أو توسيع استثماراتهم فيه.

سوق الإيجارات في دبي 2024:
تحليل الأداء على مستوى المناطق

إجمالي نمو قيمة الإيجارات:
زخم قوي عبر أبرز مناطق الأعمال والمناطق المرتبطة بأنماط الحياة



أعلى المناطق من حيث قيمة الإيجارات (2024)

الترتيب	المنطقة	قيمة عقود الإيجار (درهم)	النمو على أساس سنوي (%)
1	الخليج التجاري	3.54 مليار	23.44%
2	برج خليفة	3.45 مليار	16.36%
3	مرسى دبي	3.40 مليار	2.15%
4	الثنية الخامسة	2.23 مليار	13.05%
5	البرشاء الأولى	2.11 مليار	4.52%

استنتاجات حول سوق الإيجارات

- **سوق الإيجارات في دبي يظل قوياً من حيث البنية التحتيّة, مدعوماً بـ:**
  - المناطق عالية القيمة (الخليج التجاري، برج خليفة، مرسى دبي) التي تُظهر نمواً ثابتاً بنسب مزدوجة.
  - مناطق السكن العمالي والمناطق الصناعية التي تشهد نمواً سريعاً في كل من القيمة والحجم.
- **التباين بين الحجم والقيمة في بعض المناطق يبرز توزّع السوق:**
  - المستأجرون ذوو الدخل المرتفع يدفعون القيم للأعلى في المناطق المميزة.
  - بينما قد تشهد المناطق ذات الدخل المنخفض حالة تشبع أو انخفاضاً في الإيجارات.
- **يستمر توجّه سوق الإيجارات في دبي بعيداً عن مركز المدينة، حيث أصبحت المناطق الخارجية مثل مجمع دبي للاستثمار، والمركاض، ووادي الصفا 5 مناطق جاذبة بفضل المشاريع السكنية الجديدة وتوسعات البنية التحتية**

.05
وجهات نظر الخبراء

الجاذبية الدولية للقطاع السكني في دبي

فيصل دوراني
شريك – رئيس قسم الأبحاث،
الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
نايت فرانك

شهد القطاع السكني في دبي خمس سنوات متتالية من نمو الأسعار ضمن الدورة الثالثة للتملك الحر في الإمارة، والتي بدأت في مارس 2020. وخلال هذه الفترة ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 19.1%، لتسجّل حالياً زيادة نسبتها 13.3% مقارنة بذروة السوق في عام 2014. وقد كانت الفلل أبرز المحركات لهذا النمو، إذ ارتفعت أسعارها بنسبة 38.1% منذ ذروة عام 2014.

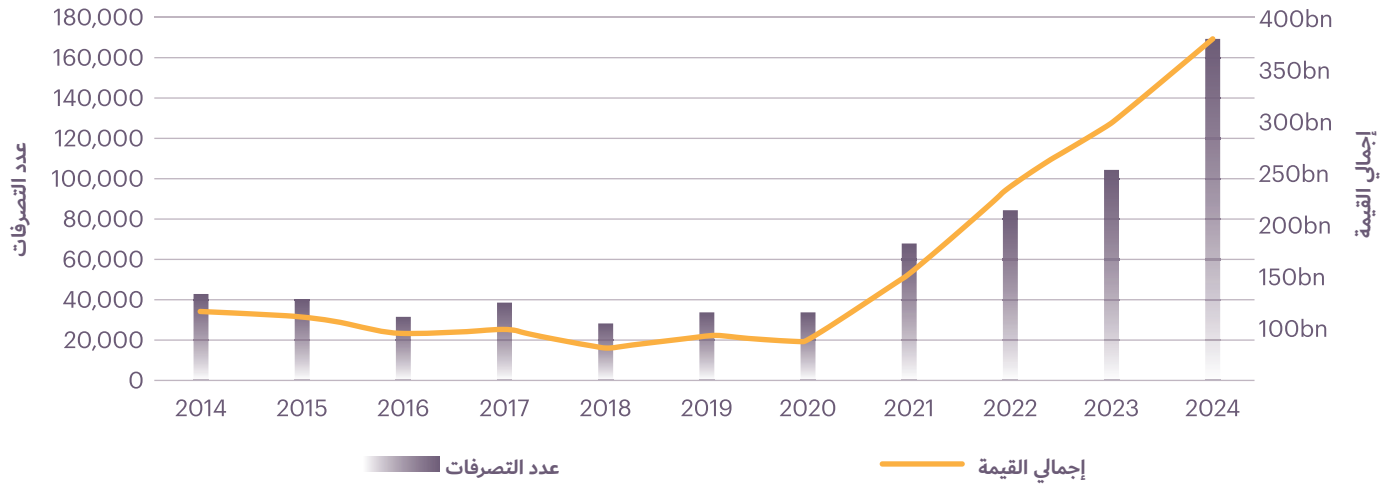
جاء هذا الطلب على الفلل مدفوعاً في البداية بالمشترين المحليين الباحثين عن مساحات إضافية بعد جائحة كوفيد19-، سواء لإنشاء مكتب منزلي، أو صالة رياضية منزلية، أو مساحات خارجية للأطفال، أو مزيج من هذه الاحتياجات. إلى جانب ذلك، تواصل الطلب الكبير من الأثرياء حول العالم على تملك مساكن فاخرة في دبي، والذي تركز بالدرجة الأولى على الفلل المستقلة المطلة على الواجهات المائية.

كان العام الماضي قياسياً من عدة جوانب: إذ بلغ عدد مبيعات المنازل 169,000 صفقة بقيمة إجمالية تقارب 100 مليار دولار أمريكي (367 مليار درهم)، مقارنةً بعام 2023 الذي شهد نحو 120,000 صفقة بقيمة تقارب 76 مليار دولار (278 مليار درهم).

عدد وقيمة المبايعات السكنية في دبي

169,000
إجمالي عدد المبايعات في 2024

367 مليار درهم
إجمالي قيمة المبايعات في 2024



المصدر: نايت فرانك، REIDIN

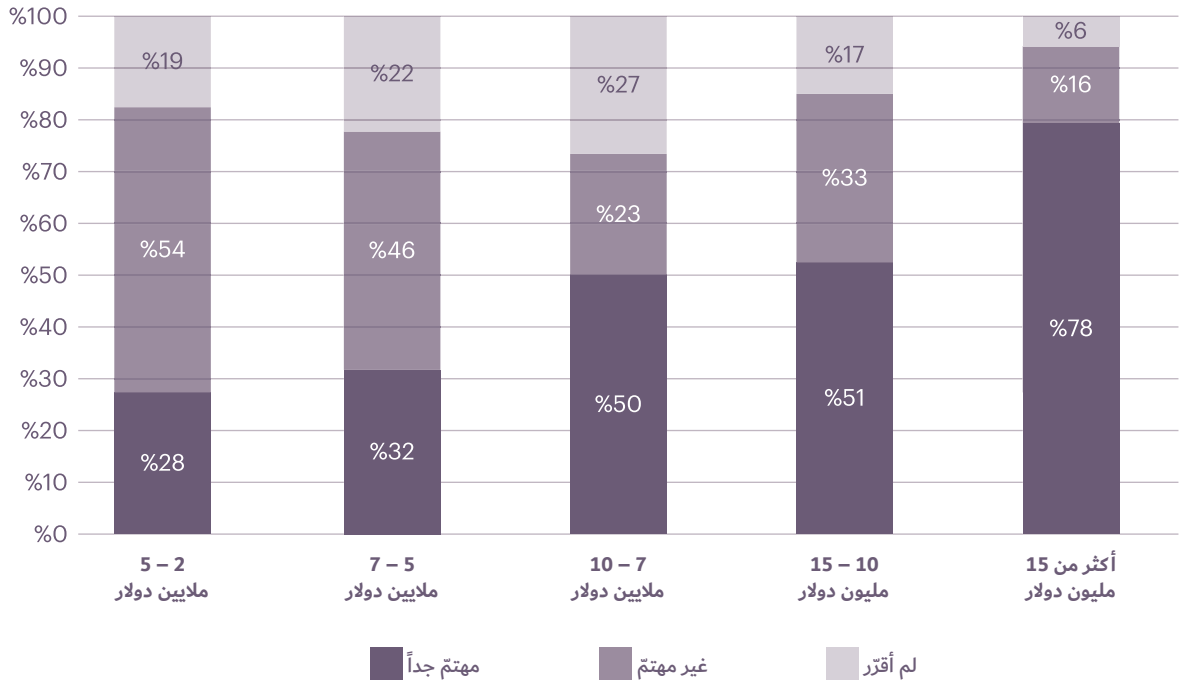
الجاذبية الدولية للقطاع السكني في دبي

إقبال عالمي استثنائي من أصحاب الثروات الكبيرة

حجم الطلب من المشترين الدوليين ينعكس بوضوح في نتائج تقريرنا «الوجهة دبي لعام 2024»، حيث قمنا بدراسة التوجّهات والرغبات والطموحات لدى 312 من الأثرياء حول العالم، بمتوسط ثروة شخصية يبلغ 20 مليون دولار، فيما يتعلق بشراء العقارات في دبي. وقد أظهرت النتائج أن الرغبة في شراء منزل في الإمارة تتزايد بشكل مطّرد مع ارتفاع مستويات الثروة الشخصية، إذ ترتفع النسبة من 28% لدى من تبلغ ثروتهم بين 2 – 5 ملايين دولار، لتصل إلى 78% لدى من تتجاوز ثروتهم الشخصية 15 مليون دولار.

الطلب من أصحاب الثروات الكبيرة عالميًا على العقارات السكنية في دبي (حسب صافي الثروة)

الاهتمام بشراء عقارات في دبي (حسب صافي الثروة)



المصدر: نايت فرانك (تقرير الوجهة دبي – 2024)، YouGov

أظهرت الدراسة أيضًا أن 25% من أصحاب الثروات الفائقة (الذين تزيد ثروتهم عن 20 مليون دولار)، مستعدون لإنفاق ما بين 60-80 مليون دولار على عقار سكني واحد في دبي

ويظهر هذا الطلب الاستثنائي جليًا في السوق من خلال الارتفاع الكبير في مبيعات المنازل الفاخرة، إلى جانب التراجع في عدد المنازل الراقية المتاحة.

الجاذبية الدولية للقطاع السكني في دبي

وجهة عالميّة رائدة في سوق العقارات الفاخرة

للسنة الثانية على التوالي، حصلت دبي على لقب السوق الأكثر نشاطاً في مبيعات العقارات التي تتجاوز قيمتها 10 ملايين دولار أمريكي. ففي عام 2024 وحده، سجّلت الإمارة 435 عملية بيع لمنازل تزيد قيمتها عن 10 ملايين دولار، وهو رقم يقترب من مجموع ما حققته نيويورك (269) ولندن (224) معاً، واللتان جاءتا في المرتبتين الثانية والثالثة.

عدد وقيمة المبيعات العالمية للمنازل الفاخرة (10 ملايين دولار أمريكي فما فوق)

مبيعات العقارات السكنية سنوياً التي تزيد قيمتها عن 10 ملايين دولار

عدد المبيعات

المدينة	2020	2021	2022	2023	2024
دبي	22	93	224	434	435
نيويورك	119	430	241	213	269
لندن	188	316	284	275	224
هونج كونج	176	252	124	166	223
لوس أنجلوس	155	319	239	222	214
ميامي	83	244	146	124	167
بالم بيتش	88	148	111	108	154
سيدني	45	118	108	103	100
مقاطعة أورانج	44	115	96	85	96
سنغافورة	78	214	114	101	89

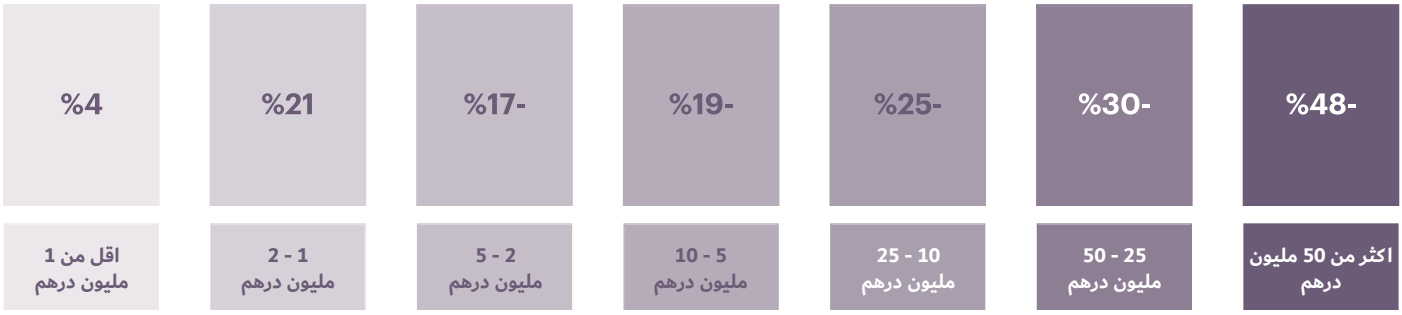
المصدر: نايت فرانك، REIDIN

ومع استمرار تدفق سكان جدد إلى المدينة، ينتمي بعضهم إلى فئة أصحاب الثروات العالية، يشهد السوق انخفاضاً تدريجياً في عدد المنازل المعروضة للبيع. ويمثل ذلك تحولاً جوهرياً عن مراحل السوق السابقة التي كانت مدفوعة بالمضاربات. حيث تنتقل العائلات هذه المرة إلى دبي، بعضهم مع أعمالهم، باعتبارهم مستثمرين بغرض السكن، وهو ما يقلّص من حجم المعروض من المنازل.

ويبرز هذا التوجه بشكل خاص في فئة العقارات التي تتجاوز قيمتها مليوني درهم، حيث سجّل السوق انخفاضاً نسبته 17% في عدد المنازل المعروضة للبيع ضمن الفئة السعرية بين 2 و5 ملايين درهم خلال العام الماضي (مقارنة بـ 2023)، فيما وصلت النسبة إلى 48% فيما يتعلق بالمنازل الفاخرة التي تفوق قيمتها 50 مليون درهم خلال نفس الفترة. وفي المقابل، يتسابق المطوّرون لتلبية هذا الطلب المتزايد.

الجاذبية الدولية للقطاع السكني في دبي

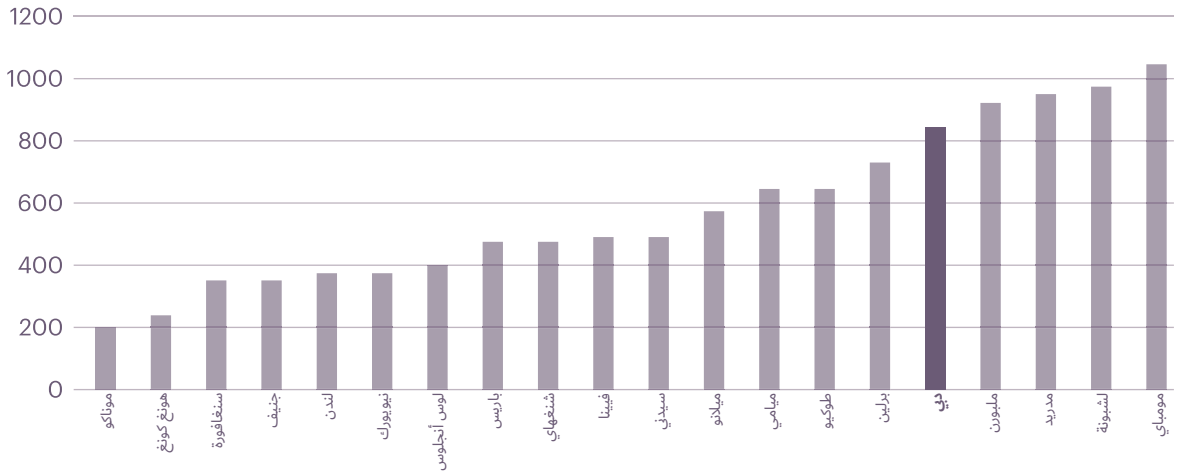
التغير السنوي في قوائم المنازل في دبي – 2024 مقارنة بـ 2023 (حسب الشرائح السعرية)



المصدر: نايت فرانك، REIDIN

يحظى إقبال المشترين الدوليين على المنازل في دبي بدعم إضافي بفضل القدرة النسبية على تحمّل التكلفة مقارنة بالمدن العالمية الكبرى. ففي الواقع، يتيح مبلغ 1 مليون دولار أمريكي الحصول على مساحة قدرها 839 قدماً مربعاً في أبرز الأحياء السكنية الفاخرة في المدينة، والتي تشمل نخلة جميرا، وجزر جميرا، وجزيرة جميرا باي، وتلال الإمارات. ويقارن ذلك بمساحة لا تتجاوز 204 أقدام مربعة في موناكو، و366 قدماً مربعة فقط في لندن أو نيويورك.

المساحة السكنية الفاخرة التي يمكن الحصول عليها مقابل 1 مليون دولار أمريكي عالمياً



المصدر: نايت فرانك, REIDIN, Douglas Elliman Ken Corporation

في الواقع، كشف تقريرنا "الوجهة دبي – 2024" أن ثلثي أصحاب الثروات العالية عالمياً يبدون اهتماماً بشراء منزل ثانٍ أو منزل عطلات في المدينة، ما يشير إلى تعزيز مصدر جديد آخر للطلب الدولي.

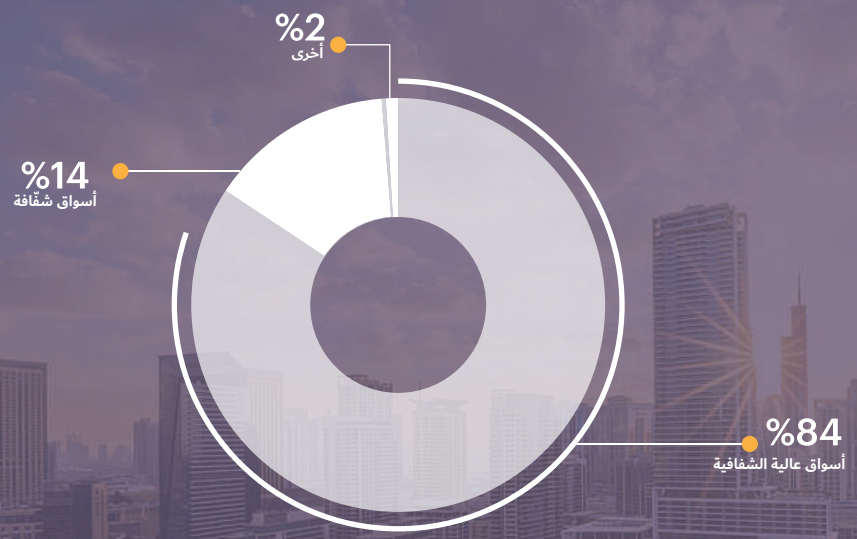
الجاذبية الدولية للقطاع السكني في دبي

فراز أحمد
مدير قسم الأبحاث
الشرق الأوسط وشمال إفريقيا
جي إل إل

يشهد سوق العقارات العالمي تحولاً ملحوظاً مع تزايد أهمية عامل الشفافية في جذب الاستثمارات. ووفقاً للمؤشر العالمي لشفافية الأسواق العقاريّة لعام 2024 الصادر عن «جي إل إل»، فإن الأسواق التي تتمتع بمستويات أعلى من الشفافية تشهد طفرة في أحجام المعاملات وزيادة في اهتمام المستثمرين. وتبرز هذه الظاهرة بشكل خاص في الأسواق الناشئة التي حققت خطوات كبيرة في تحسين بيئتها التنظيمية، وتوفر البيانات، وتقارير الاستدامة.

عالمياً، سجّلت الأسواق الأكثر شفافية أقوى المكاسب في مؤشر 2024. وتأتي الولايات المتحدة، وكندا، وفرنسا، وأستراليا ضمن أبرز الأسواق التي شهدت تحسينات، حيث وضعت معايير جديدة في دمج التكنولوجيا، وعمق البيانات، وتقارير المناخ. وقد جذبت المجموعة الرائدة من الدول ذات الشفافية العالية أكثر من 1.2 تريليون دولار أمريكي في صورة استثمارات مباشرة بالعقارات التجارية خلال العامين الماضيين، بما يمثل أكثر من 80% من الإجمالي العالمي. إن الرابط بين الشفافية والاستثمار واضح: فكلما أصبحت الأسواق أكثر شفافية، زادت ثقة المستثمرين بقدرتهم على تقييم المخاطر والفرص بدقة.

كلما زادت الشفافية ارتفع حجم الإقبال على الاستثمار



84%

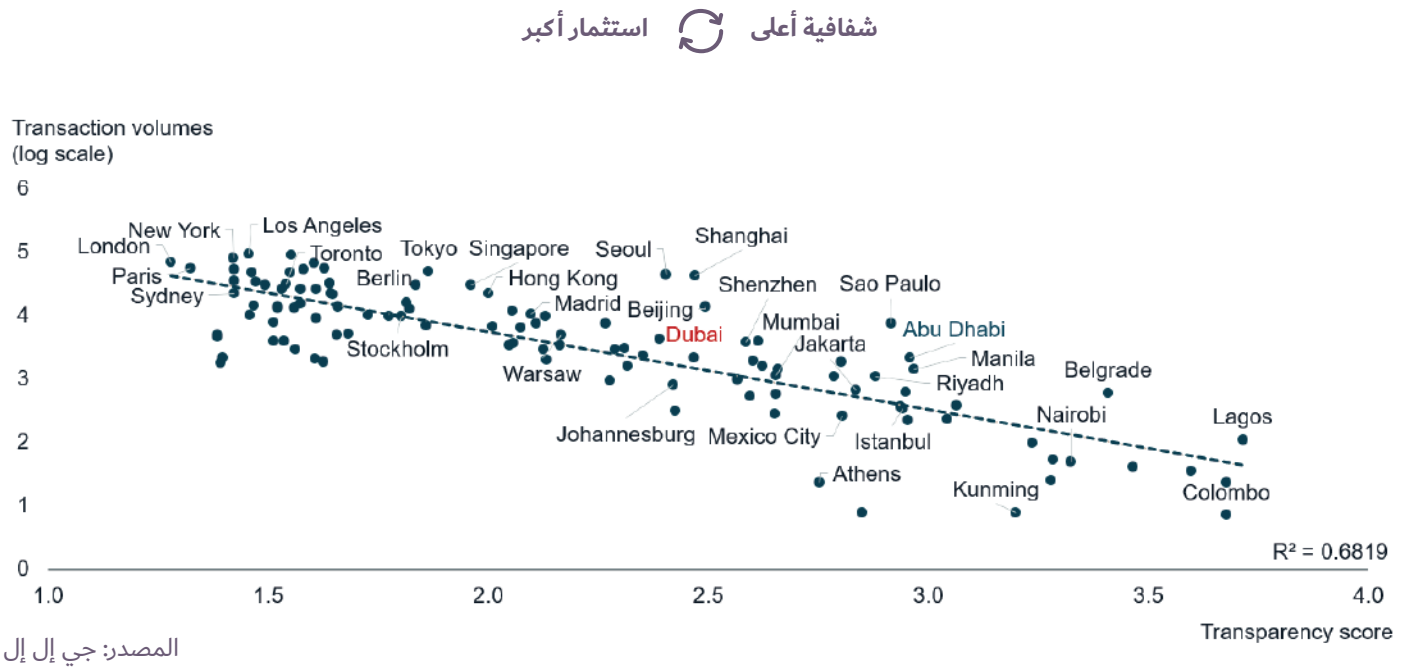
من الاستثمارات العالمية في العقارات التجارية تتركز في الأسواق ذات الشفافية العالية.

المصدر: جي إل إل

الجاذبية الدولية للقطاع السكني في دبي

الأسواق الناشئة التي ركزت على تعزيز الشفافية بدأت تجني بالفعل ثمار هذه الجهود. وفي هذا السياق، تبرز دبي كقصة نجاح استثنائية، تجسّد العلاقة الإيجابية بين تحسين الشفافية وزيادة اهتمام المستثمرين.

وقد رسخت دبي مكانتها كإحدى أكثر المدن ديناميكية وجاذبية على مستوى العالم، حيث تتميز بنمو قوي، وشفافية متزايدة، ورؤية مستقبلية للتنمية.



المصدر: جي إل إل

يظهر التزام الإمارة بتعزيز منظومة العقارات جلياً من خلال تحسنها الكبير في المؤشر العالمي لشفافية الأسواق العقاريّة لعام 2024 الصادر عن «جي إل إل»، حيث أصبحت تحتل المرتبة 28 عالمياً، لتثبت مكانتها ضمن فئة «الأسواق الشفافة». وهذا التحسن لا يمثل مجرد إنجاز إحصائي، بل يترجم إلى فوائد ملموسة للمستثمرين، بما في ذلك تقليل المخاطر، وزيادة كفاءة السوق، وتعزيز الثقة في عملية اتخاذ القرار.

سوق العقارات في دبي:
مركز عالمي للابتكار والنمو

تعتبر دبي من بين أبرز المدن المتقدمة عالميًا في مؤشر الشفافية 2024. وقد أحرزت الإمارة تقدمًا ملحوظًا في عدة مجالات رئيسية:

- تحسين البيانات والخدمات: عزّزت منصة «دبي ريست» إمكانية الوصول إلى بيانات السوق العقاري وجودتها بشكل كبير.
- تعزيز تشريعات مكافحة غسل الأموال: ساهم في رفع ثقة المستثمرين بمصداقية السوق.
- زيادة معلومات السوق: من خلال مساهمة كل من المزودين التقليديين والشركات الناشئة المبتكرة في إثراء منظومة المعلومات.

تتجلى نتائج هذه التحسينات في أداء السوق العقاري للإمارة؛ ففي عام 2024 نمت مبايعات العقارات السكنية بنسبة 32% على أساس سنوي لتصل إلى 367 مليار درهم. ويعكس هذا النمو زيادة في حجم المعاملات، إلى جانب نوعية الاستثمارات، حيث شكّلت العقارات على الخارطة 60.7% من إجمالي قيمة المعاملات، وهو ما يدل على قوة ثقة المستثمرين في المشاريع المستقبلية بدبي.

الاتجاهات الناشئة التي تُعيد تشكيل مشهد العقارات في دبي

01. تنويع القطاعات:

تشهد دبي نموًا ملحوظًا في القطاعات العقارية الناشئة، وخاصة في مراكز البيانات والخدمات اللوجستية. فقد ساعد التحول الرقمي السريع وزيادة استهلاك البيانات في المنطقة على ترسيخ مكانة دبي كمركز محوري لمرافق مراكز البيانات. كما شهد قطاع الخدمات اللوجستية توسعًا كبيرًا مدعومًا بالموقع الاستراتيجي للإمارة وموانئها عالميّة المستوى.

02. التركيز على الاستدامة:

أطلقت دبي العديد من المبادرات لتعزيز ممارسات البناء الأخضر وكفاءة الطاقة. ومن أبرزها إدخال قواعد بيانات لأداء الطاقة في المباني ومتطلبات إعداد التقارير، ما يدفع المطورين وملاك العقارات إلى إعطاء الأولوية للتصاميم والعمليات المستدامة. وينسجم هذا التوجه مع الاتجاهات العالمية، ويعزز من مكانة دبي كوجهة رائدة إقليمياً في مجال التطوير العقاري المستدام.

سوق العقارات في دبي:
مركز عالمي للابتكار والنمو

03. التكامل التكنولوجي:

تتصدر دبي مشهد تبني التكنولوجيا في القطاع العقاري. فقد ساهمت منصة «دبي ريست» التابعة لدائرة الأراضي والأملاك في دبي في تحسين الخدمات الرقمية الخاصة بالمعاملات وإدارة العقارات بشكل ملحوظ. كما أسهم دمج تقنيات البلوك تشين والذكاء الاصطناعي في تعزيز الكفاءة والشفافية على مستوى القطاع بأكمله.

04. التحوّل المؤسسي للسوق

يشهد السوق العقاري في دبي تحولًا نحو مزيد من التنظيم والبنية المؤسسية، مع زيادة ملحوظة في حجم ونسبة الأصول التي يتم تداولها بشكل منتظم. هذا التوجه يوسّع من جاذبية المدينة أمام طيف متنوع من مصادر رأس المال عبر قطاعات مختلفة.

إن الآثار الإيجابية لتحسينات الشفافية في دبي تمتد لتشمل منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا ككلّ. فمع ملاحظة الدول المجاورة للنجاح الذي حققته دبي، يزداد إدراكها للحاجة إلى تعزيز مستويات الشفافية لديها من أجل البقاء في دائرة المنافسة على جذب رؤوس الأموال العالمية.

وبالنظر للمستقبل، يتأهب السوق العقاري في دبي لمواصلة مسيرة النمو والتطور. إذ إن النهج الاستباقي للمدينة في التعامل مع الاتجاهات العالمية - مثل الاستدامة، والتكامل التكنولوجي، وتنويع القطاعات - يمنحها موقعًا قويًا لجذب تدفقات استثمارية متنوعة. كما يشكّل استمرار تطوير القطاعات الناشئة، مثل مراكز البيانات والعقارات المستدامة، فرصًا كبيرة للمستثمرين الباحثين عن مجالات ذات نمو مرتفع.

إلى جانب ذلك، تواصل دبي تعزيز الطلب على مختلف أنواع العقارات باعتبارها مركزاً عالمياً للأعمال والسياحة. إذ إن قدرة المدينة على التكيّف مع المتغيرات الاقتصادية العالمية، مقترنة بمبادراتها الاستراتيجية مثل أجندة دبي الاقتصاديّة D33، تؤكد أن سوق العقارات المحلي يسير نحو مزيد من القوة والمرونة خلال السنوات المقبلة. ومع التحسن المستمر في مستويات الشفافية، والأسس الاقتصادية المتينة، وتنوّع الفرص الاستثمارية، فإن دبي ماضية نحو ترسيخ مكانتها كأحد أبرز المساهمين الرئيسيين في المشهد العقاري العالمي خلال الأعوام المقبلة.

.06
التوافق الاستراتيجي مع رؤية دبي

التوافق الاستراتيجي مع رؤية دبي:
دور القطاع العقاري في أجندة دبي الاقتصاديّة D33 وخطة دبي الحضرية 2040

نظرة عامة

إلى جانب كونه مساهماً رئيسياً في الاقتصاد، يُعتبر القطاع العقاري في دبي ركيزة استراتيجية في أجندة التنمية طويلة المدى للإمارة. ويعكس انسجامه مع أجندة دبي الاقتصادية D33 وخطة دبي الحضرية 2040 استراتيجية مدروسة تهدف إلى ترسيخ العقار كأداة محورية للنمو الاقتصادي والاجتماعي، وتعزيز التنافسية العالمية، ودعم مرونة التنمية الحضرية.

01. خطة دبي الحضرية 2040: التوافق مع المكان وجودة المعيشة

تهدف خطة دبي الحضرية 2040 إلى توجيه نموّ المدينة لاستيعاب عدد السكان المتوقَّع بحلول 2040 والذي سيصل إلى 5.8 مليون نسمة، مع التركيز على الاستدامة والشمولية والخدمات المتكاملة.

الكثافة الحضرية والتحوّل في تقسيم المناطق

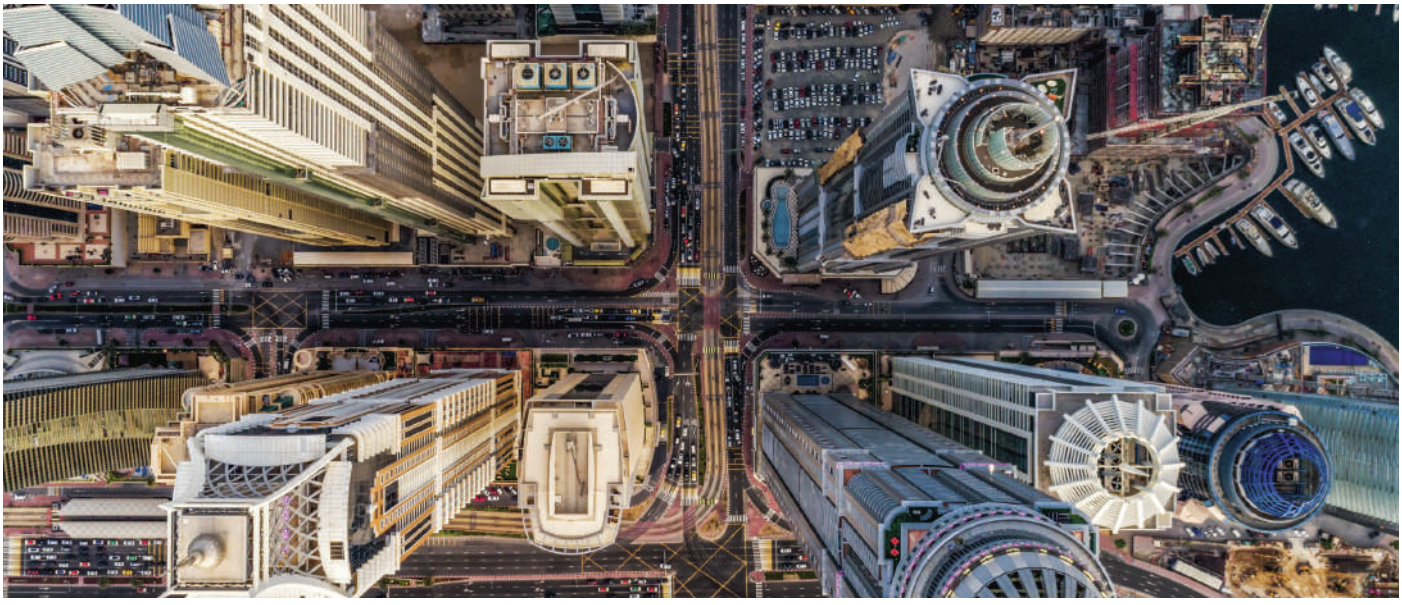
- التحوّل من تداول الأراضي إلى التطوير الفعلي للأراضي ضمن مخططات عمرانية ومناطق محددة (انخفاض 7.3% على أساس سنوي في تصرفات الأراضي) بما يعكس كفاءة إدارة المعروض.
- التوسع في تطوير مجتمعات متكاملة وعالية الجودة مثل دبي الجنوب والمركاض، بما يتماشى مع أهداف الخطة.

التحول نحو الاستدامة

- اعتماد المباني الخضراء، وقواعد بيانات كفاءة الطاقة، والمواد منخفضة الكربون يتماشى مع خطة دبي الحضرية 2040 وأهداف الحياد الكربوني.
- ارتفاع الطلب على المجتمعات الذكية وذات العلامات التجارية والمستدامة يعكس تغير توقعات المستهلكين.

المجمّعات الاقتصادية متعددة الاستخدامات

- المشاريع العقاريّة تدعم التكامل بين الأصول السكنية والتجارية والتعليمية، ما يعزز إنشاء أحياء متكاملة الخدمات بحيث يستطيع السكان الوصول إلى جميع احتياجاتهم في غضون 15 دقيقة وبالتالي تقليل الاعتماد على التنقل بالسيارات.



التوافق الاستراتيجي مع رؤية دبي:
دور القطاع العقاري في أجندة دبي الاقتصاديّة D33 وخطة دبي الحضرية 2040

02. العقارات وأجندة دبي الاقتصادية D33.

الهدف الرئيسي لأجندة دبي الاقتصادية D33: مضاعفة حجم اقتصاد دبي وترسيخ موقعها ضمن أفضل 3 مدن اقتصادية حول العالم بحلول عام 2033.

العقار كمحرّك للنمو

- في عام 2024، بلغ إجمالي التصرفات العقارية في دبي 761 مليار درهم، منها 522 مليار درهم استثمارات، ما يؤكد الدور المحوري للقطاع في دعم نمو الناتج المحلي الإجمالي وجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة.
- يساهم القطاع العقاري في تنويع الاقتصاد غير النفطي بدبي، من خلال تحفيز قطاعات السياحة والتجزئة والتمويل والخدمات اللوجستية.

جذب رؤوس الأموال ومركز للاستثمار العالمي

- • التدفقات القوية لرؤوس الأموال من آسيا وأوروبا وأمريكا الشمالية تؤكد نجاح دبي في ترسيخ مكانتها كوجهة للاستثمارات الدولية.
- • برامج الإقامة طويلة الأمد (مثل التأشيرة الذهبية) عززت من التزام المستثمرين واستدامة تدفقاتهم الاستثماريّة.

الاقتصاد الرقمي والابتكار

- دمج منصات مثل «دبي ريست» التابعة لدائرة الأراضي والأملاك في دبي، واعتماد تقنيات البلوك تشين والذكاء الاصطناعي، ساهم في تقليل التحديات، وزيادة الشفافية، بما يتماشى مع ركائز الحوكمة الذكية والابتكار في أجندة دبي الاقتصادية D33.

03. التكامل القطاعي: العقار كعامل تمكين

القطاع العقاري في دبي يشكّل قاعدة داعمة لعدة ركائز موازية ضمن أجندة دبي الاقتصاديّة D33:

القطاع	دور العقارات
السياحة والضيافة	عقارات فاخرة للإيجارات قصيرة الأجل وشقق فندقيّة وفلل مجاورة للفنادق
التمويل	استثمارات ذوو الثروات العالية وأصحاب المكاتب العائلية في الأصول التجاريّة
التجزئة والترفيه	مراكز تسوّق متكاملة ووجهات للمطاعم والمقاهي ومجتمعات سكنية عصرية ومتكاملة
التعليم	انتقال العائلات يعزز الطلب على العقارات القريبة من المدارس
الخدمات اللوجستيّة	دعم الطلب السكاني المرتبط بمناطق مثل دبي الجنوب ومدينة دبي الصناعية وجافزا

الملخّص

لم يعد القطاع العقاري في دبي مجرّد دورة استثمارية عابرة، بل أصبح ركيزة أساسية لتحول دبي الاقتصادي والعمراني. إنّ الأداء القوي للقطاع في عام 2024 ساهم في تعزيز مكانته كفئة أصول متماشية مع السياسات، ومرنة، وقادرة على المنافسة عالمياً. وبالنظر إلى عامي 2033 و2040، فإن تطور هذا القطاع لن يُقاس بالنمو فقط، بل بقدرته على الاندماج مع البنية التحتية الرقمية، وتعزيز جودة الحياة الحضرية، وجذب تدفقات رأس المال العالمية.

.07
التطلعات المستقبليّة

القطاع العقاري في دبي:
أداء استثنائي في عام 2024 وآفاق مشرقة للمستقبل

قطاع السياحة والضيافة المزدهر: محرك رئيسي للطلب

- حققت دبي أرقاماً قياسية في السياحة بعد الجائحة، ما عزز الطلب القوي على الإيجارات قصيرة الأجل، خصوصاً في المناطق السياحية الرئيسية.
- ازدهار الفنادق الفاخرة والشقق الفندقية ساهم بشكل كبير في زيادة الطلب على العقارات السكنية الفاخرة.
- المكانة العالمية لدبي كمركز للأعمال والترفيه وفّرت طلباً مستمراً على أنماط المعيشة الراقية في المناطق المركزية والمتصلة جيداً.

نموّ كبير للعقارات الفاخرة والمشاريع المتميزة

- ارتفاع الطلب على العقارات الفاخرة في مناطق مثل نخلة جميرا، ودبي داون تاون، ودبي هيلز استيت.
- تزايد اتجاه الإقبال على الوحدات السكنية ذات العلامات التجارية (مثل: أرماني، وبوجاتي، وأستون مارتن) يجذب نخبة المشترين الباحثين عن تجارب سكنية فريدة ورفيعة المستوى.
- محدودية المعروض من الفلل المطلة على الواجهة المائية والمنازل الفاخرة أدى إلى زيادة كبيرة في الأسعار.
- على الرغم من المشاريع الجديدة قيد الإنشاء، فإن الطلب ما يزال يتجاوز العرض في المواقع المتميزة، ما يعزز تنافسية السوق.

اهتمام كبير من المستثمرين الأجانب والمقيمين

- تدفقات متزايدة من المشترين الأثرياء القادمين من أوروبا وآسيا وأسواق ناشئة جديدة، الباحثين عن استثمارات آمنة ومجزية.
- برنامج الإقامة الذهبية يشجع على الالتزام طويل الأمد عبر منح الإقامة للمستثمرين العقاريين.
- بيئة دبي المعفاة من الضرائب وسهولة ممارسة الأعمال تشكل عوامل جذب رئيسية للمستثمرين العالميين الساعين إلى نظام استثماري مستقر ومناسب للأعمال.

النمو الاقتصادي وتطوير البنية التحتية

- نمو قوي في الناتج المحلي الإجمالي لدبي، خاصة في القطاعات غير النفطية مثل السياحة، والتجارة، والتمويل، والتكنولوجيا.
- مشاريع البنية التحتية الضخمة مثل توسعة المطارات، وخطوط المترو الجديدة، والمشاريع الفاخرة تعزز جاذبية المدينة وسهولة الوصول إليها.
- استمرار الزخم بعد إكسبو 2020 يحفز الاستثمار في المناطق الناشئة مثل دبي الجنوب ومدينة إكسبو.

النمو السكاني والتوسع العمراني

- من المتوقع أن يصل عدد سكان دبي إلى 5.8 مليون نسمة بحلول عام 2040، ما سيزيد بشكل كبير من الطلب على الوحدات السكنية.
- تطوير المناطق الناشئة مثل دبي الجنوب وخور دبي يتم تخطيطه استراتيجياً لاستيعاب هذا النمو.
- تدفق الكفاءات المهنيّة ورواد الأعمال والرحالة الرقميين يغذي الطلب على مساكن عالية الجودة وخيارات معيشية مرنة.

القطاع العقاري في دبي:
أداء استثنائي في عام 2024 وآفاق مشرقة للمستقبل

السياسات الحكومية الداعمة للمستثمرين والإطار التنظيمي

- إطلاق استراتيجية دبي للقطاع العقاري 2033 يعزز رؤية الإمارة طويلة المدى كمركز عقاري عالمي تنافسي.
- السماح بالتملّك الأجنبي بنسبة 100% في العديد من القطاعات عزز الثقة والاستقرار لدى المستثمرين والمقيمين.
- السياسات المرنة للرهون العقارية وحوافز المطورين (مثل خطط الدفع بعد التسليم) جعلت الشراء أكثر سهولة.
- زيادة الرقابة التنظيمية من قبل مؤسسة التنظيم العقاري (ريرا) عززت الشفافية وثقة المستثمرين، ما انعكس إيجاباً على قوة السوق.

عوائد إيجارية مرتفعة ومردود استثماري جذاب

- تقدم دبي عوائد إيجارية تتراوح بين 6-8%، وهي أعلى بكثير من مدن عالمية مثل لندن ونيويورك.
- طلب قوي على الإيجارات طويلة وقصيرة الأجل نتيجة النمو السكاني، وانتقال الشركات، وتوسع القوى العاملة الوافدة.
- سوق الإيجارات قصيرة الأجل، المدفوع بالسياحة والرحالة الرقميين، يعزز إمكانات الدخل الإيجاري في مختلف الأحياء الرئيسية.

التوقعات لعام 2025 وما بعده: نمو مع استقرار

- من المتوقع استمرار الزخم في قطاع العقارات الفاخرة، مدعوماً بندرة المعروض وتزايد الاهتمام العالمي.
- تواصل دبي ترسيخ مكانتها كوجهة رئيسية للعيش والاستثمار والعمل، مدعومة بالحوكمة الذكية والبنية التحتية عالمية المستوى.
- التوسع في مناطق عمرانية جديدة، بما في ذلك المشاريع الضخمة متعددة الاستخدامات ومناطق الابتكار، يفتح آفاقاً جديدة للنمو.
- التحدي الرئيسي في المرحلة المقبلة يتمثل في موازنة العرض والطلب لضمان استدامة الأسعار على المدى الطويل والحدّ من الارتفاع المفرط في السوق.

فريق آفاق القطاع العقاري في دبي

مُراجع المحتوى:

مروان خوري

مدير ادارة المعرفة والبيانات

دائرة الأراضي والأملاك في دبي

مؤلف التقرير:

احمد عثمان

خبير عقاري

دائرة الأراضي والأملاك في دبي

التحقق من صحة البيانات:

تمام راوح

أخصائي إحصاء أول، قسم تحليلات البيانات والأبحاث

دائرة الأراضي والأملاك في دبي

أمينة آل بشر

مدير قسم تحليلات البيانات والأبحاث

دائرة الأراضي والأملاك في دبي

قاموس المصطلحات والاختصارات الرئيسيّة (1/2)

المفهوم	التعريف
درهم	الدرهم الإماراتي – العملة الرسميّة لدولة الإمارات العربيّة المتحدة
متوسط سعر البيع	متوسط السعر الذي تباع به العقارات خلال فترة زمنية محددة
الوحدات ذات العلامة التجارية	عقار سكني يتمّ تطويره وتسويقه بالشراكة مع علامة تجارية عالمية فاخرة (مثل: بوغاتي، أرماني)
معدل النمو السنوي المركب	متوسط معدل النمو السنوي لاستثمار ما، خلال فترة محددة تزيد عن سنة واحدة
الأسعار الثابتة/القيم الحقيقية	بيانات اقتصادية معدلة حسب التضخّم، تعكس النمو الحقيقي في الحجم
أجندة دبي الاقتصادية D33	استراتيجية حكومية تهدف إلى مضاعفة حجم اقتصاد دبي خلال العقد المقبل
مركز دبي المالي العالمي	منطقة حرة مالية ومركز أعمال
أراضي دبي	دائرة الأراضي والأملاك في دبي – الجهة المسؤولة عن تنظيم القطاع العقاري
مدينة إكسبو	منطقة متكاملة في موقع إكسبو 2020 السابق، تمّ تطويرها كمركز مالي ذكي لمدن المستقبل
الاستثمار الأجنبي المباشر	استثمارات عابرة للحدود حيث يمتلك فيها المستثمر حصّة كبيرة في المؤسسة التي تمّ الاستثمار فيها
الناتج المحلي الإجمالي	القيمة الإجماليّة لجميع الخدمات والسلع المُنتجة في دبي
التأشيرة الذهبية	تصريح إقامة لمدة 10 سنوات قابلة للتجديد يُمنح للمستثمرين والكفاءات المهنية والمواهب المؤهلة
المكاتب من الفئة A	مساحات مكتبية من الدرجة الأولى تتميّز بمواصفات حديثة ومواقع رئيسية وإدارة مؤسسيّة
الأفراد ذوو الثروات العالية/ المليونيرات	فرد ذو صافي أصول استثمارية سائلة تبلغ مليون دولار أمريكي أو أكثر
مفتاح / مفتاح غرفة	وحدة تأجير واحدة (غرفة) في فندق أو شقة فندقية

قاموس المصطلحات والاختصارات الرئيسيّة (2/2)

المفهوم	التعريف
العقارات الفاخرة (حسب التقرير)	أعلى 10% من التصرفات من حيث سعر المتر المربع للوحدات أو الفلل في دبي
مدينة محمد بن راشد	مشروع رئيسي ضخم ومتكامل في دبي
معدل الإشغال	النسبة المئوية من الغرف الفندقية أو الشقق المتاحة التي يتم إشغالها خلال فترة زمنية معيّنة
المعروض العقاري (المتوقع)	العقارات (وحدة / فيلا) التي يبيعها المطور خلال مرحلة الإنشاء، وغالباً خلال مرحلة التخطيط أو المراحل الأولى من التنفيذ
العقارات على الخارطة	المخزون من مشاريع التطوير العقاري التي ما تزال قيد الإنشاء أو المخطط تسليمها مستقبلا
المميزة / فائقة التميّز	عقارات ضمن أعلى 5% في السوق من حيث القيمة والموقع والرقيّ
صناديق الاستثمار العقاري	أداة استثمارية عامة أو خاصة تملك وتدير أو تموّل عقارات ذات عائد استثماري
مؤسسة التنظيم العقاري (ريرا)	مؤسسة تابعة لدائرة الأراضي والأملاك في دبي ومسؤولة عن الإشراف وضمان الامتثال
شقة فندقية / فندق كوندو	وحدة سكنية مزوّدة بخدمات فندقية وغالباً ما تكون مؤهلة للدخول في برامج التأجير قصيرة الأجل
الترميز العقاري	تحويل قيمة العقار إلى رموز رقمية على شبكة البلوك تشين لتمكين الملكية الجزئية
الأفراد ذوو الثروات الفائقة	أشخاص يمتلكون أصولاً استثمارية سائلة بقيمة 30 مليون دولار أو أكثر
العائد (الإجمالي / الصافي)	دخل الإيجار السنوي مقسوماً على قيمة العقار. العائد الصافي يخصم منه التكاليف (رسوم وصيانة)

إخلاء المسؤولية

- تستند البيانات الواردة في هذا التقرير السنوي إلى السجلات الرسمية الصادرة عن دائرة الأراضي والأملاك في دبي (أراضي دبي)، والتي تُعد المرجع المعتمد والموثوق لجميع بيانات القطاع العقاري في إمارة دبي.
- يُرجى ملاحظة أن قاعدة بيانات العقارات في دائرة الأراضي والأملاك في دبي ذات طبيعة ديناميكية، حيث يجري تحديثها بشكل مستمر لتعكس الإدخالات الجديدة والحذف والتعديلات بما يتماشى مع التطورات التنظيمية والتصرفات العقارية. وبناءً على ذلك، فإن الأرقام الواردة في هذا التقرير تمثل أدق صورة محدثة متاحة في وقت استخراج البيانات.
- وعليه، قد تظهر فروقات طفيفة بين البيانات المنشورة في هذا التقرير والأرقام التي قد يتم الاطلاع عليها في وقت لاحق نتيجة التحديثات المستمرة للنظام.
- تواصل دائرة الأراضي والأملاك في دبي التزامها بالشفافية والدقة في البيانات، والعمل على التحسين المستمر، بما يتماشى مع الأهداف الاستراتيجية لقطاع العقارات في دبي.

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

Tel. 8004488 Email: info@dubailand.gov.ae www.dubailand.gov.ae

Dubai Land Department @land_department LandDptDubai

Dubai Land Department
دائـــرة الأراضـــي والأمـــلاك @land_department

التقرير السنوي 2024

أداءٌ استثنائيٌّ
قطاع العقارات في دبي في عام 2024 والطريق إلى المستقبل