

حكومة دبي

GOVERNMENT OF DUBAI



تسجيع وإدارة
الإستثمار العقارى
REAL ESTATE INVESTMENT PROMOTION

دائرة الأراضي والأملك
Land Department



مؤشر

مؤشر أسعار البيع الرسمي
في إمارة دبي
يوليو 2020

بروبرتي
فايندر Property
Finder

النتائج الرئيسية

- شهد شهر يوليو نمواً شهرياً بواقع 3.7% في عمليات البيع العقارية، ووصل متوسط العقارات المباعة في دبي كل سبعة أيام إلى حوالي 600 وحدة.
- شهدت السوق الثانوية خلال شهر يوليو 2020 ارتفاعاً في عدد معاملات البيع بما يفوق عدد معاملات البيع على المخطط، وهو توجه بدأنا نلاحظه منذ نهاية الربع الثاني من العام الجاري.
- وفي يوليو 2020، هبط مؤشر دبي العام بنسبة 0.45%، بينما انخفض مؤشر الشقق السكنية في دبي بنسبة 0.69%، وتراجع مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس بواقع 1.63%.

مؤشر

مؤشر أسعار البيع السكني في دبي

سُجّلت دائرة الأراضي والأموال بدبي 2,404 عملية بيع بقيمة 4,69 مليار درهم إماراتي في يوليو 2020، علماً أن عمليات البيع على المخطط قد شكّلت نسبة 29.6% منها، بينما استأثرت السوق الثانوية بحصة بلغت 70.4% من إجمالي العمليات. وبهذا يصل إجمالي المبيعات منذ بداية العام إلى 18,171 عملية بقيمة وصلت إلى 37 مليار درهم إماراتي.

وكُنّا قد لاحظنا اتجاهًا مثيراً للاهتمام خلال الأشهر القليلة الماضية متمثلاً في زيادة أعداد عمليات البيع في السوق الثانوية بوتيرة عالية، لا سيما ضمن فئات الفلل ومنازل التاون هاوس، والتي شهدت إتمام 493 عملية بيع للعقارات الجاهزة من الفلل ومنازل التاون هاوس خلال شهر يوليو فقط. ويُعتبر هذا أعلى معدل مبيعات على الإطلاق خلال شهر واحد في هذه الفئة.

وتُعتبر زيادة الطلب على العقارات الأكبر من حيث المساحة وذات المساحات الخارجية الأوسع أحد الأسباب التي أدت لظهور هذا التوجه في السوق. وأشارت بيانات البحث ومعدلات الطلب المسجلة خلال فترة الإغلاق بأنّ الناس بدؤوا بالبحث عن عقارات أكبر. وتحوّل تركيز عمليات البحث ومعدلات الطلب من الشقق العائلية التقليدية الصغيرة نحو فئات الفلل ومنازل التاون هاوس. وباستطاعتنا من خلال البحث والتدقيق في البيانات أن نلمس النمو الكبير لهذا الاتجاه وتأثيره المتواصل على الأسواق منذ بداية الإغلاق.

فقد ارتفع عدد عمليات البيع بشكل واضح منذ تخفيف تدابير الإغلاق، وكانت غالبية الناس قد اختارت البقاء في دبي برغم طول عطلة العيد. وعلاوة على ذلك، أسهمت الأسعار المجزية في استقطاب الكثير من المستثمرين والراغبين بامتلاك منازلهم الخاصة، ما أدى إلى عودة أعداد عمليات البيع إلى مستوياتها الطبيعية.

وشهد شهر يوليو إنجازاً آخر تمثل في قيمة قروض الرهن العقاري التي وصل مجموعها إلى 18.26 مليار درهم إماراتي عبر 1,153 عملية بيع. وهو ما يُعتبر زيادة بواقع 3.09 ضعف في قيمتها بالمقارنة مع يونيو 2020 و3.36 ضعف بالمقارنة مع يوليو من العام السابق.

"سُجّلت خلال شهر يوليو 493 عملية بيع لوحدات الفلل ومنازل التاون هاوس، وهو الرقم الأعلى على الإطلاق في تاريخ هذه الفئة من العقارات خلال شهر واحد".

لينيت عباد

مدير البحوث والبيانات
مجموعة بروبوتي فايندر



"سُجّلت دائرة الأراضي والأموال في دبي 2,404 عملية بيع بقيمة 4,69 مليار درهم إماراتي خلال شهر يوليو 2020، كان 29.6% منها ضمن فئة البيع على المخطط و70.4% ضمن فئة السوق الثانوية".

لطيفة إبراهيم أحمد

مدير أول لإدارة الدراسات
والبحوث العقارية
دائرة الأراضي والأموال في دبي



المحتويات:

3

مؤشر -
مؤشر أسعار البيع السكني في دبي

4

مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري

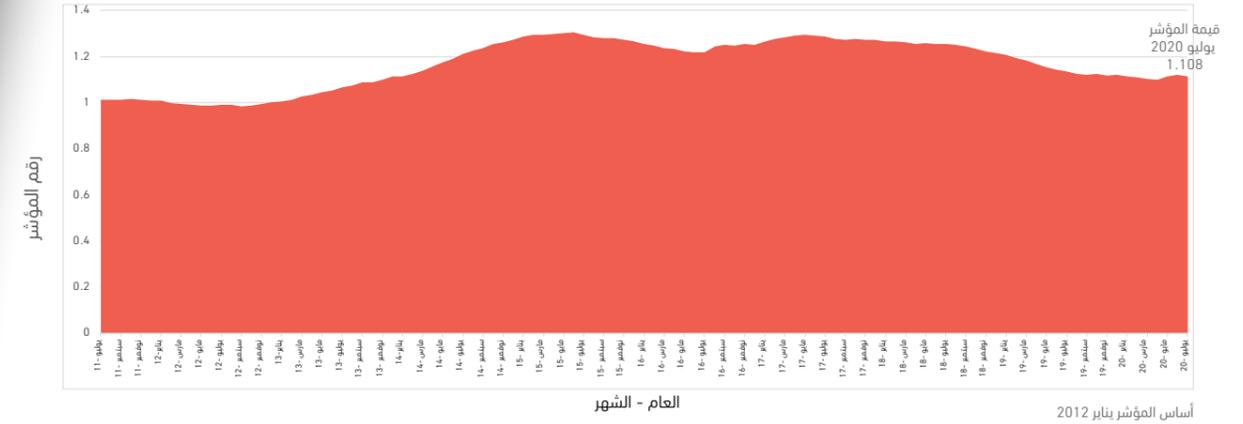
6

المنهجية

مؤشر أسعار البيع في دبي

مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري

مؤشر دبي العام

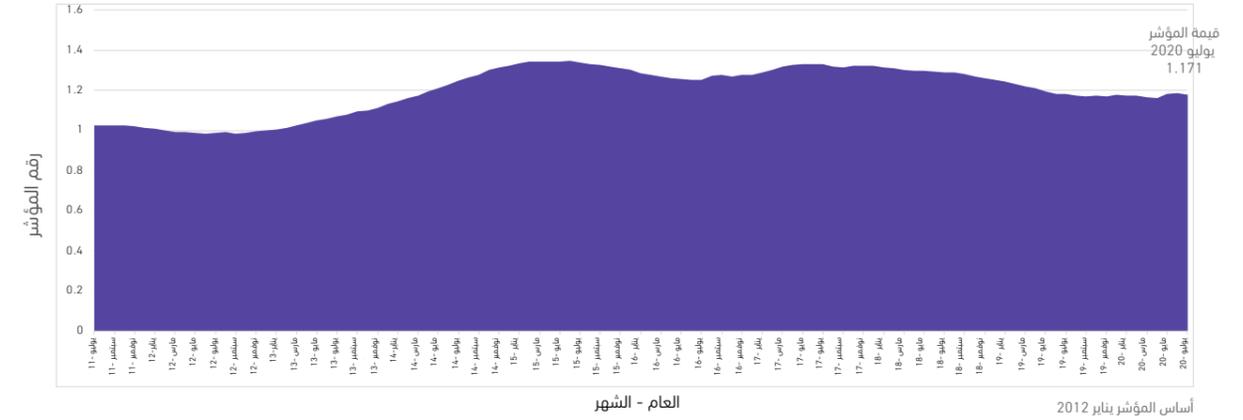


مؤشر دبي الشهري العام

في شهر يوليو 2020، سجل مؤشر أسعار البيع في دبي 1.108 نقطة مقارنة مع 1.113 نقطة خلال شهر يونيو، وبلغت قيمة المؤشر 1,058,115 درهم إماراتي. وبالمقارنة مع الأشهر الستة الماضية، تراجع المؤشر خلال شهر يوليو بواقع 0.36%. ومع ذلك، وفي حال اطلعنا على قيم المؤشر لهذا العام، فما يزال عند مستوى أعلى مما كان عليه في شهر فبراير ومارس لعام 2020. وسجل المؤشر خلال شهر يوليو نمواً بنسبة 10.8% مقارنة بشهر يناير 2012.

على أساس شهري	%-0.45
التغير خلال 3 أشهر	%-0.63
التغير خلال 6 أشهر	%-0.36

مؤشر الشقق السكنية في دبي

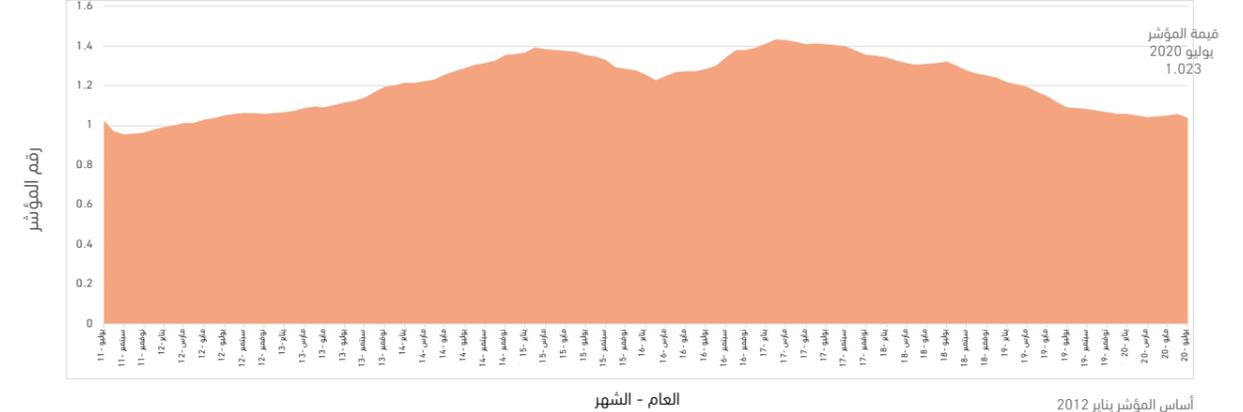


مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي

في شهر يوليو 2020، سجل المؤشر 1.171 نقطة مقارنة بشهر يونيو 2020 حيث سجل 1.179، وبلغت قيمة المؤشر 1,010,882 درهم إماراتي. وبالمقارنة مع الأشهر الستة الماضية، شهد المؤشر تراجعاً بواقع 0.26%. ومع ذلك، وفي حال اطلعنا على قيم المؤشر لهذا العام، فما يزال عند مستوى أعلى مما كان عليه في شهر فبراير ومارس لعام 2020.

على أساس شهري	%-0.68
التغير خلال 3 أشهر	%-0.93
التغير خلال 6 أشهر	%-0.26

مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس في دبي



مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس الشهري في دبي

في شهر يوليو 2020 تراجع المؤشر إلى 1.023 نقطة، مقارنة مع شهر يونيو 2020 الذي سجل 1.04 نقاط. وبلغت قيمة المؤشر 1,619,298 درهم إماراتي. وبالمقارنة مع الأشهر الستة الماضية انخفض المؤشر خلال شهر يوليو بواقع أقل من 2.66%.

على أساس شهري	%-1.63
التغير خلال 3 أشهر	%-2.57
التغير خلال 6 أشهر	%-2.66



HEDONIC IMPUTATION INDEX

LASPEYRES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PAASCHE

FISHER

المنهجية

تعد مؤشرات الأسعار بمثابة أدلة مهمة يتطلع إليها المتعاملين والمؤسسات المالية والحكومات والمستثمرين من أجل فهم حركة السوق لسوق مدينة معينة أو القطاع السكني لحولة ما. أن وجود مؤشر سيسمح بإظهار قيمة العقار مع مرور الوقت من خلال تتبع أدائه. ويتم إنشاء المؤشر عن طريق تحديد سنة أساس في مجموعة بيانات واعتبار قيمة المؤشر في سنة الأساس مساوية 1. والذي هو الأساس الطبيعي لما سيتم به قياس نقاط الأسعار الأخرى. وعند تحديث هذا المؤشر شهريا، سينتج عنه متوسط محدث لأسعار العقارات بالإضافة إلى نسبة التغيرات في السعر خلال فترة زمنية معينة مثل الأشهر الثلاثة الأخيرة أو ستة أشهر أو اثني عشر شهرا. سيتم إنشاء "مؤشر" باستخدام نموذج الانحدار الخطي المتعدد hedonic regression model وهو نموذج يعتمد على السمات والخصائص الخاصة بالوحدة العقارية مثل عدد الغرف، والمساحة، والطابق، والمنطقة الجغرافية وغيرها من الخصائص التي تميز الوحدة العقارية وتحديد أثر كل عامل من هذه العوامل على سعر الوحدة العقارية واستخدام السعر المقدر لحساب قيمة المؤشر، من خلال وبعد أحد التحديات الهامة تجاه إنشاء مؤشر سعري للعقارات هو ما تتميز به تلك العقارات من عدم تجانس في الخصائص التي تميز كل عقار عن عقار آخر بالإضافة إلى التغيرات السعريّة التي تحدث في قيمة العقار عبر الزمن.

مؤشر التضمين السعري Hedonic Imputation Index لكل عقار، في سوق معين، خصائص وصفات فريدة من نوعها تزيد القيمة الفعلية بشكل فردي وبالتالي فإن شرح وتفسير أسعار البيع في القطاع السكني ليس سهلا كحساب لمتوسط السعر خلال فترة زمنية معينة والذي ستكون هناك أوقات يتم فيها بيع المزيد من العقارات الفاخرة والتي تكون سببًا في أن متوسط الأسعار يكون أعلى من الأوقات التي لم تحدث فيها هذه المعاملات. وقد يشير حساب متوسط أسعار بسيط إلى عكس ذلك وذلك أن أسعار العقارات قد ارتفعت بشكل عام، ومؤشر على زيادة قيمة الممتلكات الفردية عندما يكون السوق في الواقع قد استفاد من تداول العقارات التي هي فوق المعدل، وليس العقارات الفردية وبالتالي إعطاء صورة مضللة عن حالة القطاع للمتعاملين نتيجة وجود عمليات بيع لعدد من العقارات الفاخرة. وعلى العكس من ذلك فإن طريقة التضمين السعري تأخذ في الاعتبار عدم التجانس بين الوحدات المختلفة في القطاع العقاري والتي يمكن وصفها بصفات أو خصائصها.



إخلاء المسؤولية

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

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

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

الفريق البحثي

محمود أحمد فرغلي

أخصائي بحوث ودراسات
دائرة الأراضي والأموال

mahmoud.ahmed@rera.gov.ae

لانيت عباد

مدير إدارة الدراسات والبيانات
برورتي فايندر

Lynnette@propertyfinder.ae

التسويق

منال محمود هارون

ضبط اتصال مؤسسي
دائرة الأراضي والأموال

manal.haroun@dubailand.gov.ae

فيصل زيدي

رئيس التسويق
البحوث والبيانات
برورتي فايندر

faisal@propertyfinder.ae