حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI

تشجيع و إدارة الإستثمار العقاري
REAL ESTATE INVESTMENT PROMOTION

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

المؤشر

مؤشر أسعار البيع الرسمي في إمارة دبي

2020

بروبرتي فايندر
Property Finder

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

المؤشر

مؤشر أسعار البيع الرسمي
في إمارة دبي

يناير 2021

المحتويات:

مؤشر - مؤشر أسعار البيع السكني في دبي 3

مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري 4

مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري 6

مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري 8

المنهجية 10

المؤشر
مؤشر أسعار البيع السكني في دبي

النتائج الرئيسية

- شهد عام 2020 تسجيل 35,400 معاملة بيع عقارية بقيمة 72.47 مليار درهم إماراتي.
- تم تسجيل 11.064 معاملة بيع عقارية خلال الربع الأخير لعام 2020، بقيمة بلغت 22.07 مليار درهم إماراتي.
- شهد شهر ديسمبر 2020 تسجيل 3,751 معاملة بيع عقارية، بقيمة 7.50 مليار درهم إماراتي.

نتائج المؤشر

- سجل مؤشر دبي الشهري العام 1.075 نقطة، وبلغت قيمته 1,013,973 درهم إماراتي.
- سجل المؤشر الفصلي العام 1.117 نقطة، وبلغت قيمته 1.035.742 درهم إماراتي.
- سجل المؤشر السنوي العام 1.15 نقطة، وبلغت قيمته 1.083.413 درهم إماراتي.
- سجل مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي 1.124 نقطة، وبلغت قيمته 953.616 درهم إماراتي.
- سجل مؤشر الشقق السكنية الفصلي في دبي 1.17 نقطة، وبلغت قيمته 980.657 درهم إماراتي.
- سجل مؤشر الشقق السكنية السنوي 1.186 نقطة، وبلغت قيمته 1.031.311 درهم إماراتي.
- سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الشهري في دبي 1 نقطة، وبلغت قيمته 1,691,696 درهم إماراتي.
- سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الفصلي في دبي 1.005 نقطة، وبلغت قيمته 1.699.992 درهم إماراتي.
- سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس السنوي في دبي 1.077 نقطة، وبلغت قيمته 1.729.468 درهم إماراتي.

"كان عام 2020 حافلاً بالاضطرابات على المستوى العالمي، ولكن إمارة دبي أثبتت قدرتها في السيطرة على الظروف الطارئة والحفاظ على أداء سوق العقارات عبر إطلاق سلسلة من الإجراءات والمبادرات المبتكرة".

لينيت عباد

مدير البحوث والبيانات
مجموعة بروبرتي فايندر

"تمكّنت سوق العقارات في دبي من استعادة مسار المبيعات المسجّل قبل أزمة كوفيد19-، بفضل الإجراءات الاستباقية وبروتوكولات السلامة التي طبّقتها حكومة دبي".

لطيفة ابراهيم أحمد

مدير أول لإدارة الدراسات
والبحوث العقارية
دائرة الأراضي والأملاك في دبي

سجّلت السوق الثانوية عدداً قياسياً من معاملات البيع العقارية خلال الأشهر القليلة الأخيرة من عام 2020؛ حيث شهد كل من نوفمبر وديسمبر تحقيق رقم قياسي تخطّى معاملات البيع في السوق الثانوية/سوق الشقق الجاهزة طوال السنوات السبع الماضية. كما شهد شهر ديسمبر من عام 2020 تسجيل 2,579 معاملة بيع عقارية في السوق الثانوية/ سوق الشقق الجاهزة بقيمة 6.22 مليار درهم إماراتي، أي بزيادة قدرها 9.7٪ عن المبيعات القياسية المُسجلة في شهر نوفمبر 2020 ضمن السوق الثانوية/ سوق الشقق الجاهزة.

وتمكّنت سوق العقارات في دبي من استعادة مسار المبيعات المسجّل قبل أزمة كوفيد19-، بفضل الإجراءات الاستباقية وبروتوكولات السلامة التي طبّقتها حكومة دبي. كان عام 2020 حافلاً بالاضطرابات على المستوى العالمي، ولكن إمارة دبي أثبتت قدرتها في السيطرة على الظروف الطارئة والحفاظ على أداء سوق العقارات عبر إطلاق سلسلة من الإجراءات والمبادرات المبتكرة.

ونحن نتجه حالياً نحو مرحلة التعافي السريع، حيث يتبيّن استناداً إلى الأرقام أن السوق حققت تعافياً بنسبة 270% تقريباً، بالمقارنة مع أدنى قيمة مُسجّلة للمبيعات في شهر مايو (1452 معاملة). وسجّل أبريل ومايو من عام 2020 أدنى قيمة للمبيعات على مر السنوات السابقة في السوق الثانوية بسبب إجراءات الإغلاق في دبي، ولكن مبيعات العقارات السكنية في السوق الثانوية عاودت ارتفاعها مجدداً بعد تخفيف القيود، لتبلغ ذروتها في نوفمبر 2020 مع تسجيل 2179 معاملة بيع عقارية، ثم في ديسمبر مع تسجيل 2,579 معاملة بيع، ما يمثل المبيعات الأعلى خلال فترة 6 سنوات و9 أشهر.

كان أداء مبيعات العقارات خلال عام 2020 أفضل من المتوقع، رغم تأثر السوق بحالة الضعف والظروف السلبية وإجراءات تقييد حركة التنقل. فقد شهد عام 2020 تسجيل ما مجموعه 35,400 معاملة بيع عقارية بقيمة 72.47 مليار درهم إماراتي، وكان 14,356 منها من نصيب سوق بيع الوحدات السكنية على المخطط، فيما شهدت السوق تسجيل 21,044 معاملة بيع في السوق الثانوية/ سوق العقارات الجاهزة، بقيمة 19.81 مليار درهم و52.66 مليار على التوالي.

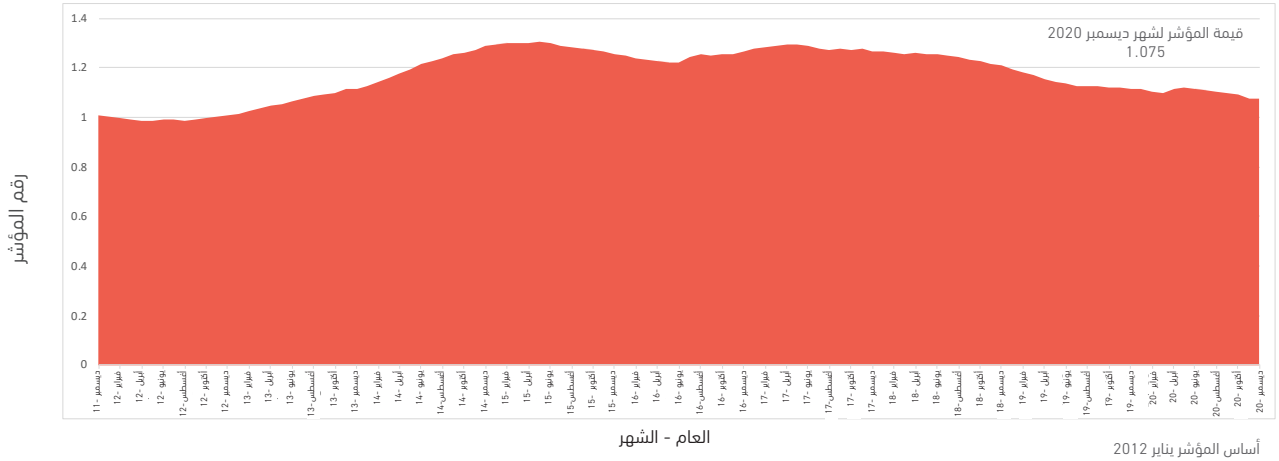
شهد الربع الأخير من عام 2020 الأداء الأقوى للمبيعات، ما ساهم في تعزيز حالة التعافي وزيادة حجم وقيمة معاملات البيع العقارية؛ حيث تبيّن ذلك من خلال تسجيل 11,064 معاملة بيع بقيمة 22.07 مليار درهم إماراتي.

وبالنظر إلى إجمالي القروض العقارية الممنوحة خلال عام 2020، شهد العام تسجيل ما مجموعه 12958 معاملة رهن عقارية بقيمة 87.20 مليار درهم إماراتي؛ وقد تركزت جميع تلك المعاملات تقريباً في السوق الثانوية/سوق العقارات الجاهزة. ويتشابه هذا التحول المتزايد في سوق العقارات الجاهزة مع ما شهدناه على مدار العام، في ضوء توجه السكان حالياً إلى شراء المنازل للسكن فيها عوضاً من الإيجار.

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

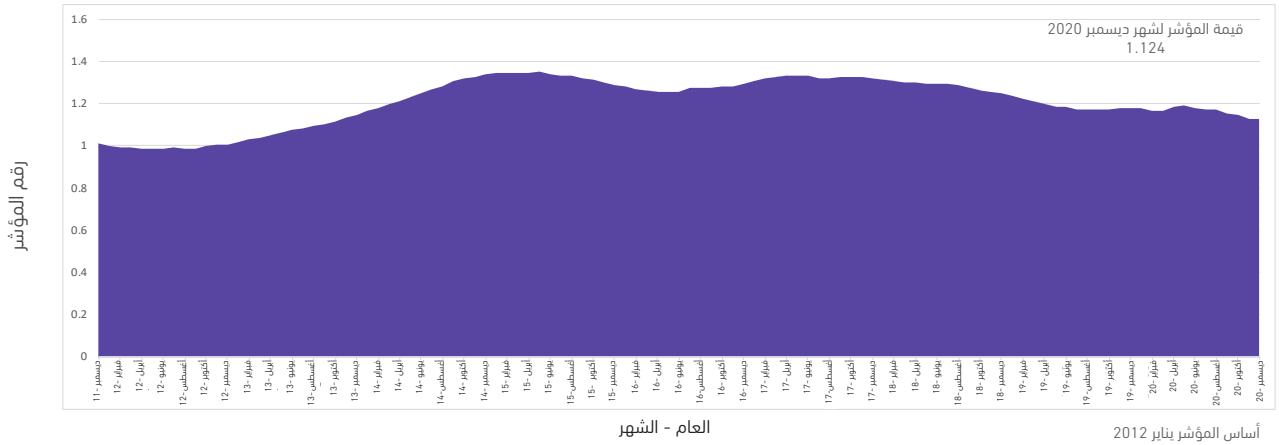
مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس شهري

مؤشر دبي العام



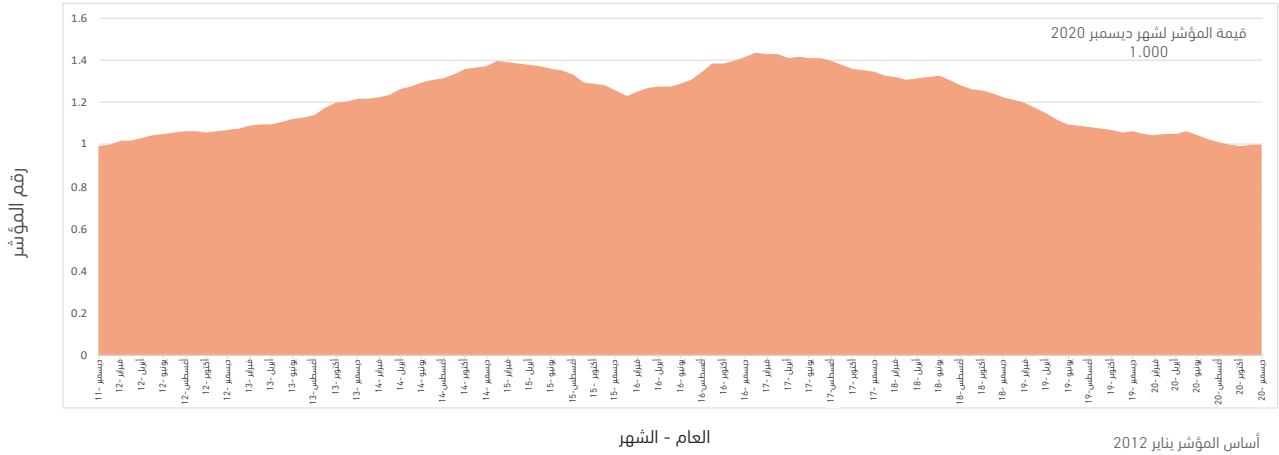
أساس المؤشر يناير 2012

مؤشر الشقق السكنية في دبي



أساس المؤشر يناير 2012

مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس في دبي



أساس المؤشر يناير 2012

مؤشر دبي الشهري العام

سجل مؤشر دبي الشهري العام 1.075 نقطة خلال شهر ديسمبر 2020، وبلغت قيمة سعر بيع المؤشر 1,013,973 درهم إماراتي.

على أساس شهري	- 0.09%
التغير خلال 3 أشهر	- 1.83%
التغير خلال 6 أشهر	- 2.98%

مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي

سجل مؤشر الشقق السكنية الفصلي في دبي 1.17 نقطة خلال شهر ديسمبر 2020، وبلغت قيمة سعر بيع المؤشر 980.657 درهم

على أساس شهري	- 0.09%
التغير خلال 3 أشهر	- 2.52%
التغير خلال 6 أشهر	- 4.01%

مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الشهري في دبي

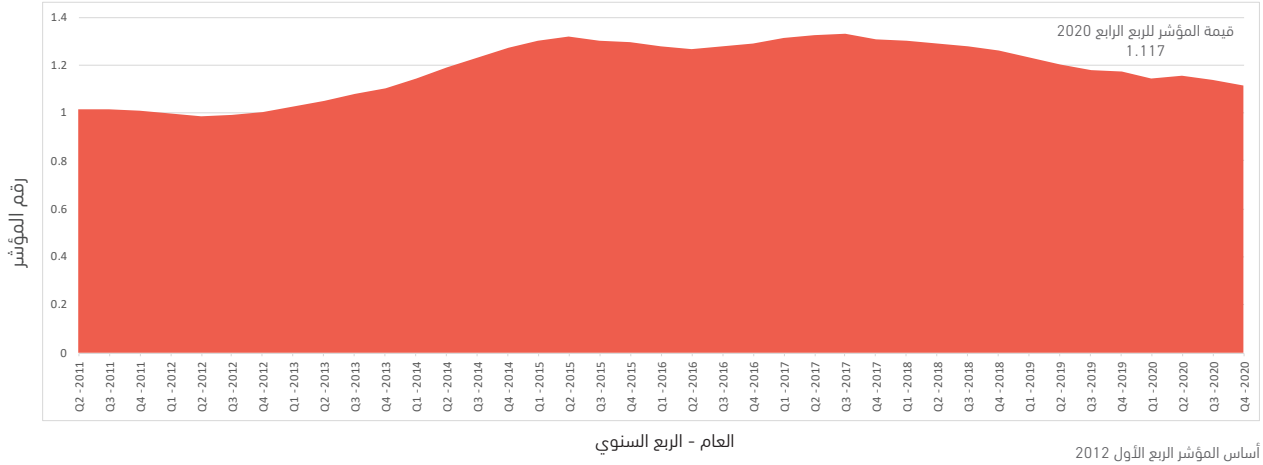
سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الشهري في دبي 1 نقطة خلال شهر ديسمبر 2020، وبلغت قيمة سعر بيع المؤشر 1,691,696 درهم إماراتي

على أساس شهري	+ 0.30%
التغير خلال 3 أشهر	+ 0.20%
التغير خلال 6 أشهر	- 2.25%

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

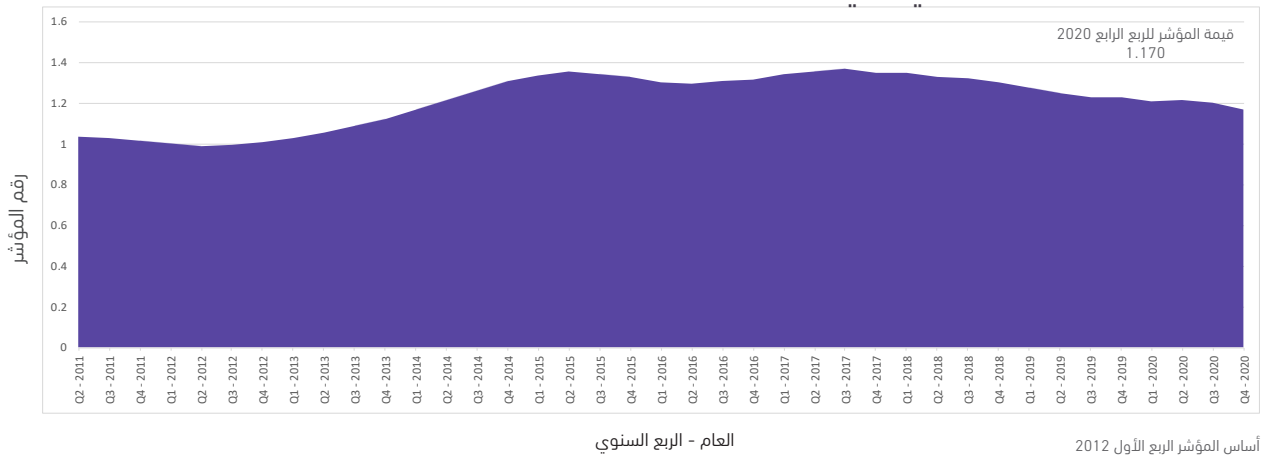
مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس ربع سنوي

مؤشر دبي العام



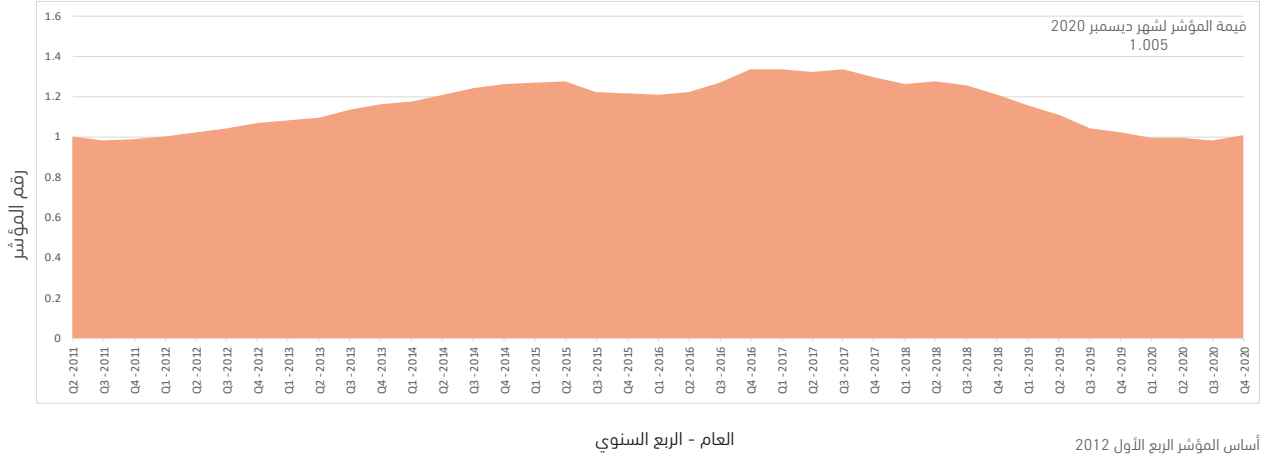
أساس المؤشر الربع الأول 2012

مؤشر الشقق السكنية في دبي

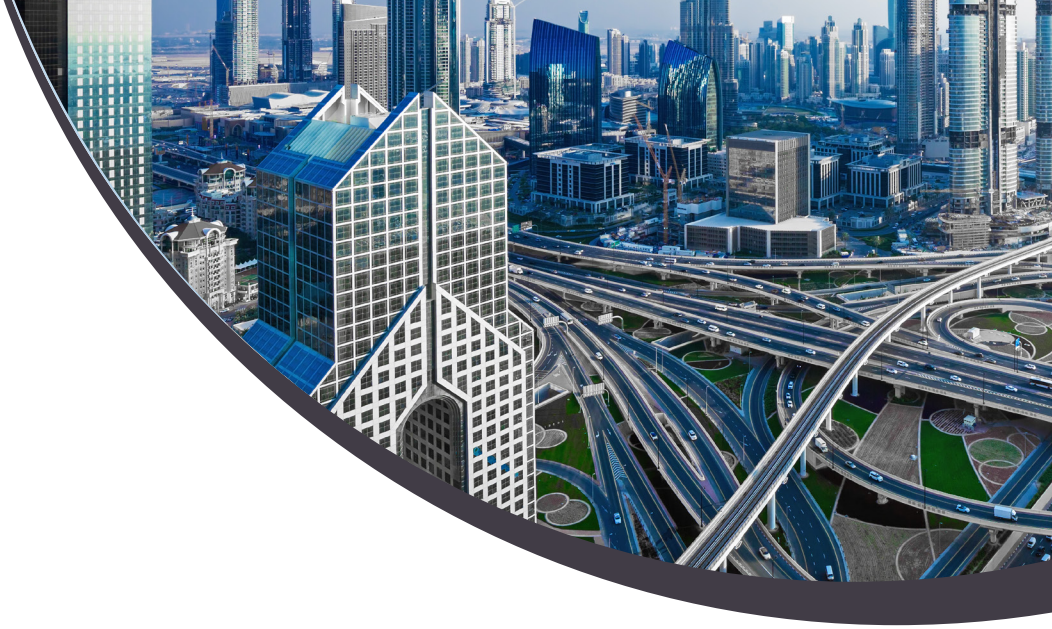


أساس المؤشر الربع الأول 2012

مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس في دبي



أساس المؤشر الربع الأول 2012



مؤشر دبي الفصلي العام

سجل المؤشر الفصلي العام 1.117 نقطة خلال الربع الرابع لعام 2020، وبلغت قيمة سعر بيع المؤشر 1.035.742 درهم إماراتي.

على أساس ربع سنوي	- 1.67%
التغير خلال 6 أشهر	- 3.12%
التغير خلال 9 أشهر	- 2.36%

مؤشر الشقق السكنية الفصلي في دبي

سجل مؤشر الشقق السكنية الشهري في دبي 1.124 نقطة خلال الربع الرابع لعام 2020، وبلغت قيمة سعر بيع المؤشر 953.616 درهم إماراتي.

على أساس ربع سنوي	- 2.26%
التغير خلال 6 أشهر	- 3.54%
التغير خلال 9 أشهر	- 2.99%

مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس الفصلي في دبي

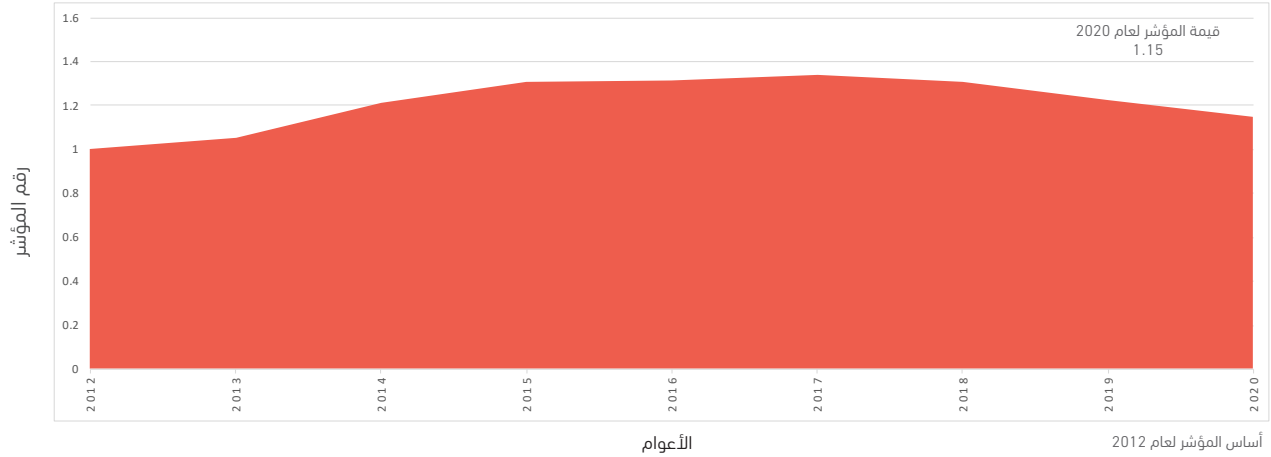
سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس السنوي في دبي 1.005 نقطة خلال الربع الرابع لعام 2020، وبلغت قيمة سعر بيع المؤشر 1.699.992 درهم إماراتي.

على أساس ربع سنوي	+ 2.24%
التغير خلال 6 أشهر	+ 1.41%
التغير خلال 9 أشهر	+ 1.41%

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

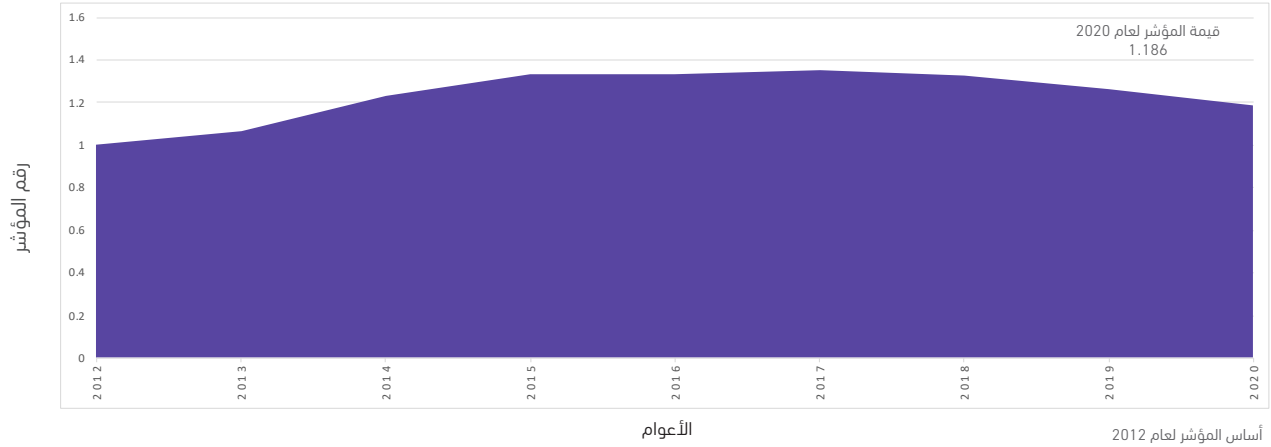
مؤشر أسعار البيع في دبي - على أساس سنوي

مؤشر دبي العام



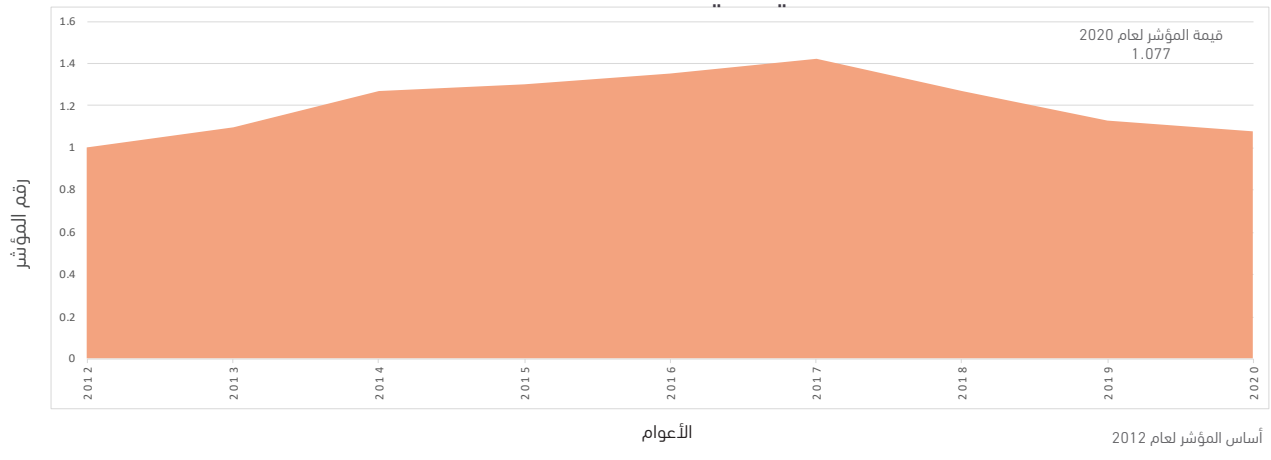
أساس المؤشر لعام 2012

مؤشر الشقق السكنية في دبي



أساس المؤشر لعام 2012

مؤشر الفلل/ منازل التاون هاوس في دبي



أساس المؤشر لعام 2012

مؤشر دبي السنوي العام

سجل المؤشر السنوي العام 1.15 نقطة خلال عام 2020، وبلغت قيمة سعر بيع المؤشر 1.083.413 درهم إماراتي.

على أساس سنوي	- 6.20%
نسبة التغيير خلال عامين	- 12.01%

مؤشر الشقق السكنية السنوي في دبي

سجل مؤشر الشقق السكنية السنوي 1.186 نقطة خلال عام 2020، وبلغت قيمة سعر بيع المؤشر 1.031.311 درهم إماراتي.

على أساس سنوي	- 5.87%
نسبة التغيير خلال عامين	- 10.76%

مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس السنوي في دبي

سجل مؤشر الفلل ومنازل التاون هاوس السنوي في دبي 1.077 نقطة خلال عام 2020، وبلغت قيمة سعر بيع المؤشر 1.729.468 درهم إماراتي.

على أساس سنوي	- %1.47- 4.61%
نسبة التغيير خلال عامين	- 15.33%

المنهجية

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

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

HEDONIC IMPUTATION INDEX

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

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

LASPEYRES

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

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

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

PAASCHE

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، وتعرف تلك الطريقة أيضا باسم مؤشر مرجح للفترة الحالية ويعكس الاتجاهات الحالية، ويساعد على الإجابة على السؤال التالي: ما هو سعر الوحدة العقارية النموذجية اليوم بالنسبة إلى سعر الوحدة نفسها في شهر الأساس؟

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

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

FISHER

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

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

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

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

المستخدمين اللذين سيقومون باستخدام مؤشر أسعار البيع السكني لإمارة دبي لأي أغراض مالية سيقومون بذلك تحت مسئوليتهم الخاصة ويجب مراعاة انه لم يتم الاخذ في الاعتبار بعض المعايير الاقتصادية الكلية عند إعداد المؤشر.

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

الفريق البحثي

لانيت عباد

مدير إدارة الدراسات والبيانات
بربرتي فايندر

Lynnette@propertyfinder.ae

محمود أحمد فرغلي

أخصائي بحوث ودراسات
دائرة الأراضي والأملاك

mahmoud.ahmed@rera.gov.ae

التسويق

فيصل زيدي

رئيس التسويق
البحوث والبيانات
بروبرتي فايندر

faisal@propertyfinder.ae

منال محمود هارون

ضبط اتصال مؤسسي
دائرة الأراضي والأملاك

manal.haroun@dubailand.gov.ae

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

بروبرتي فايندر، شركة ذات مسؤولية محدودة، المنطقة الحرة، مدينة دبي للإعلام، بناية شذى، الطابق الخامس عشر، المكتب رقم 1505، صندوق بريد 50954، دبي، الإمارات العربية المتحدة.