



دائرة الأراضي والأموال
Land Department



مؤشر أسعار بيع العقارات التجارية في إمارة دبي

مؤشرات أسعار العقارات التجارية والمكاتب والتجزئة

الإمارات العربية المتحدة | نوفمبر 2021

نظرة عامة على سوق العقارات التجارية

مقدمة

أطلقت دائرة الأراضي والأموال في دبي بالشراكة مع جيه إل إل مؤشر أسعار بيع العقارات التجارية لإمارة دبي. وهو المؤشر الرسمي الأول من نوعه لأسعار العقارات التجارية في دبي الذي يستخدم بيانات التصرفات الرسمية التي سجلتها دائرة الأراضي والأموال في دبي لتوفير مؤشر عام للحركة في أسعار بيع العقارات التجارية المصنفة في فئة العقارات التجارية. ويهدف المؤشر إلى تقديم رؤى قيمة للمستثمرين حول توجهات أسعار العقارات التجارية في إمارة دبي.

نظرة عامة على السوق

سجلت دائرة الأراضي والأموال في دبي 2,845 تصرف عقاري على عقارات تجارية بقيمة 33.9 مليار درهم إماراتي خلال الربع الثالث من عام 2021. وقد ارتفع عدد التصرفات بواقع 1% مقارنة بالربع السابق، و34% مقارنة بالعام الماضي. وتُظهر هذه الأرقام أن عام 2021 شهد انتعاشاً ملموساً في نشاط البيع في القطاع التجاري مقارنة بالعام الماضي.

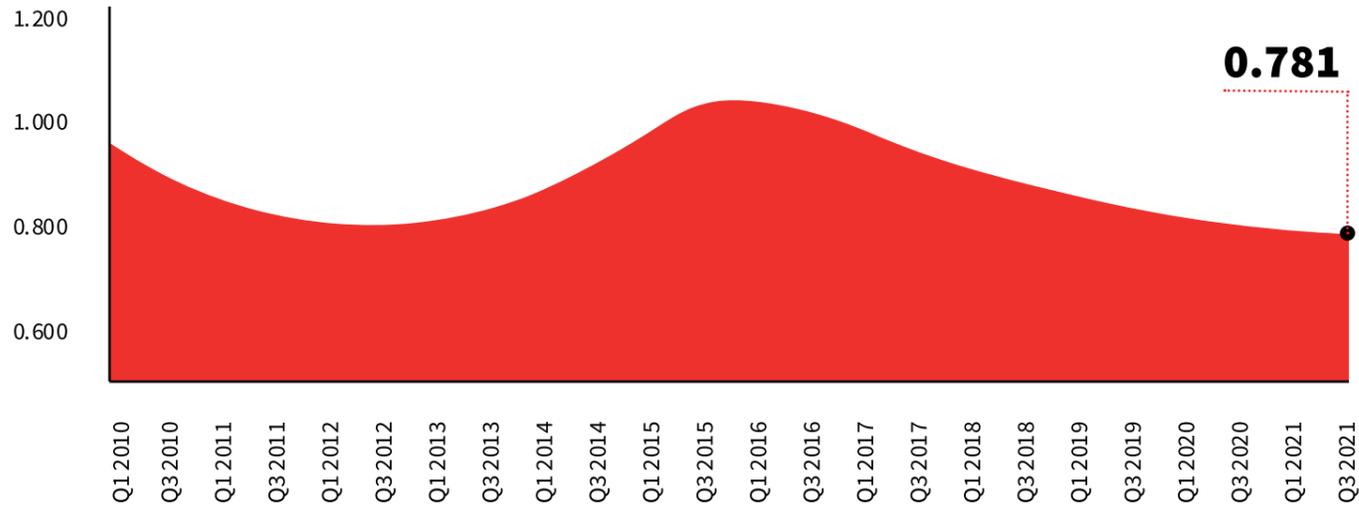
وشكلت صفقات البيع، التي تُمثل العقارات التجارية المُستثناة نقداً، النسبة الأكبر من إجمالي عدد التصرفات المسجلة في الربع الثالث من عام 2021، إذ بلغت نسبتها 74% من إجمالي عدد التصرفات المسجلة، يليها الرهون العقارية بنسبة 18%، والمنح بنسبة 2%. وفي الوقت ذاته، بلغت قيمة الرهون العقارية 20.3 مليار في الربع الثالث من عام 2021، وهو ما يعادل ضعف قيمة المبيعات. وهذا يعني أن عدد الرهون المسجلة والمنخفضة نسبياً مقارنة بعدد المبيعات المنجزة كانت صفقات لعقارات تجارية عالية القيمة تعتمد بشكل كبير على خيارات التمويل.

وشكلت العقارات الجاهزة (المبنية) 86% من عدد التصرفات في الربع الثالث من عام 2021، بينما شكلت التصرفات على الخارطة النسبة المتبقية البالغة 14%. ومن حيث القيمة، شكلت العقارات الجاهزة الغالبية العظمى (98%) من إجمالي الصفقات المسجلة خلال الفترة بين شهري يوليو وسبتمبر من هذا العام. ويشير هذا إلى تفضيل المشترين للعقارات التجارية المبنية، وبالتالي الجاهزة لشغلها، في دبي.

وتمثل العقارات في مناطق التملك الحر حوالي 88% من إجمالي عدد التصرفات في الربع الثالث من عام 2021. وجاءت منطقة الخليج التجاري في المركز الأول بواقع 367 تصرف عقاري، تلتها منطقة جبل علي الأولى (279 تصرف)، ومنطقة الثانية الخامسة (209 تصرف). ومن حيث القيمة، شكلت مناطق التملك الحر 68% من إجمالي التصرفات العقارية. وحظيت منطقة مرسى دبي بنصيب الأسد من الإقبال حيث سجلت المنطقة صفقات بقيمة 4.9 مليار درهم. وجاءت نخلة جميرا في المرتبة الثانية بقيمة 3 مليارات درهم، والخيران في المرتبة الثالثة بقيمة ملياري درهم.

مؤشر أسعار العقارات التجارية بدبي

في الربع الثالث من عام 2021، سجل مؤشر أسعار بيع العقارات التجارية بدبي 0.781. نقطة، ما يدل على استقراره مقارنة بالربع السابق، وحقق انخفاضاً بنسبة 2% مقارنة بالعام الماضي. وتشير الزيادة في عدد الصفقات واستقرار الأسعار على أساس النقاط الربع سنوية إلى تحسن الحالة المعنوية للمستثمرين.



0.781

Q3 2021

0%

Q2 2021

Q3 2021

-1%

Q1 2021

Q3 2021

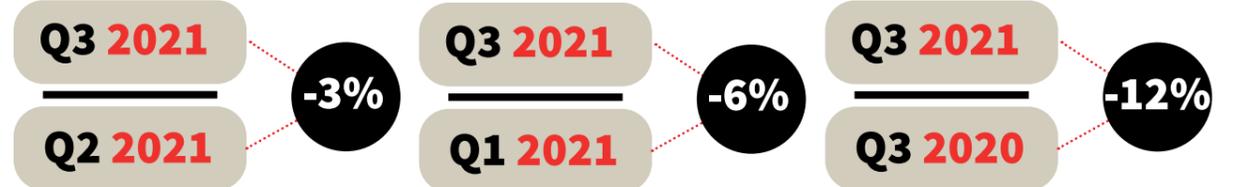
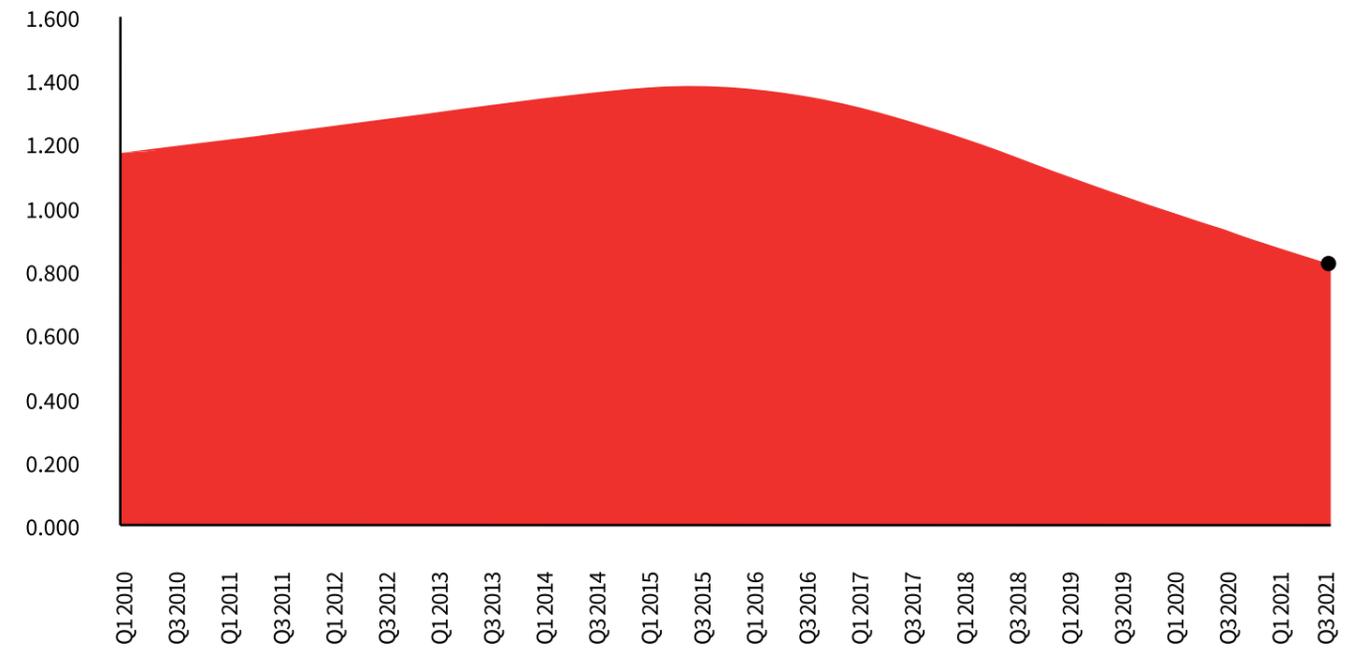
-2%

Q3 2020



مؤشر أسعار بيع المكاتب

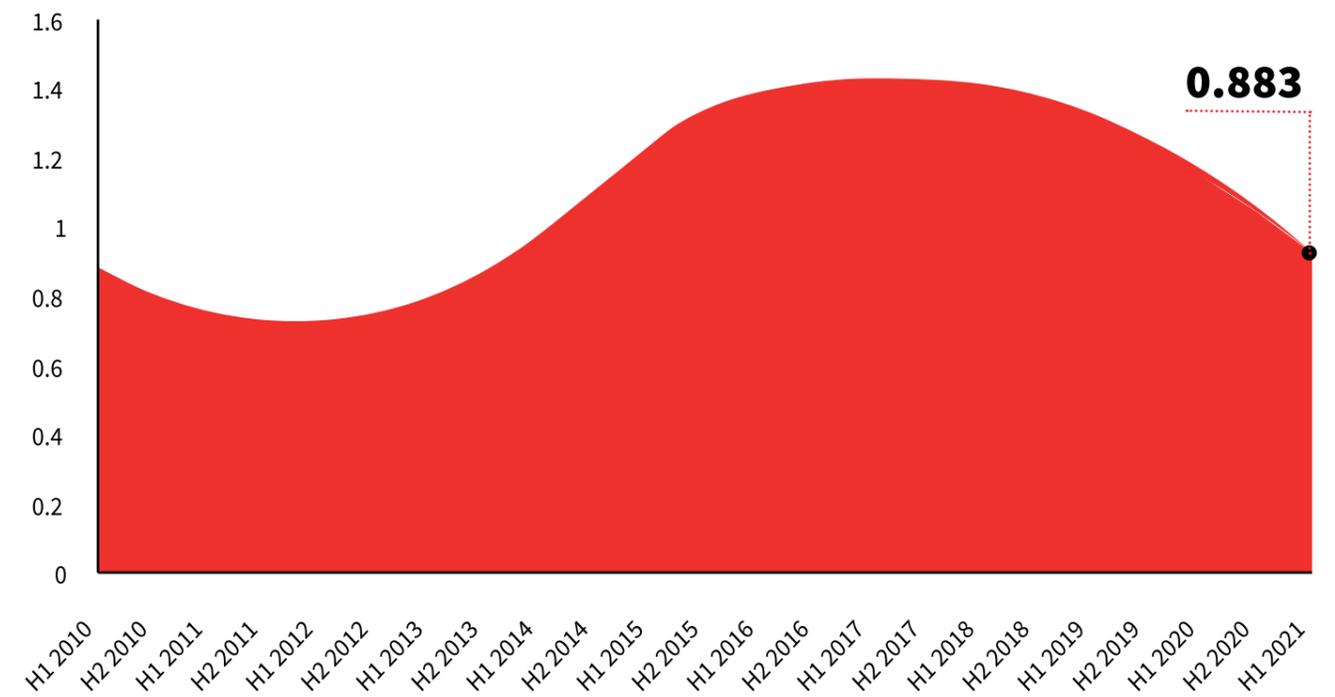
سجل مؤشر أسعار بيع المكاتب بدبي 0.822 نقطة خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢١، وهو يمثل انخفاضاً بنسبة 3% مقارنة بالأشهر الثلاثة السابقة، وانخفاضاً بنسبة 12% على أساس سنوي. ويُعزى هبوط المؤشر في المقام الأول إلى عدم التوازن بين العرض والطلب، ولاسيما بالنسبة للمساحات المكتبية من الفئة "ب" و "ج".





مؤشر أسعار بيع عقارات التجزئة

سجل مؤشر أسعار البيع لعقارات التجزئة دبي 0.883 نقطة خلال النصف الأول من عام 2021 بانخفاض بلغ 12% مقارنة بالنصف الثاني من عام 2020. وبرغم أن فائض المعروض من عقارات التجزئة كان سبباً رئيسياً في تغيير مسار المؤشر خلال عامي 2017-2018، إلا أنه من المحتمل أن تأثير الجائحة، الذي أدى إلى تحول في عادات المستهلكين، قد تسبب في مزيد من الضغط الانكماشى على هذا القطاع. ومع ذلك، من المتوقع أن تسهم حملة التطعيم الناجحة وانخفاض معدلات الإصابات اليومية والعودة التدريجية للسائحين في توفير متنفساً لقطاع التجزئة في دبي



H1 2021
H2 2020
-12%

H1 2021
H1 2020
-20%

المنهجية

مقدمة

طبقنا منهجية الأسعار الهيدونية، والتي يُقصد بها توقع السعر على أساس الخصائص الداخلية والعوامل الخارجية المؤثرة، من أجل وضع مؤشر أسعار العقارات التجارية بدبي. وهي منهجية تأثيرية لاستخدام البيانات وإنشاء مؤشرات أسعار ثابتة الجودة لأنواع مختلفة من العقارات

وقد اخترنا منهج الخصائص عند وضع مؤشر الأسعار الهيدوني. ويعمل هذا المنهج على تنفيذ عمليات انحدار منفصلة لجميع الفترات، ويتم إنشاء المؤشر من خلال الاستفادة من الأسعار المتوقعة بناءً على معاملات الانحدار. وهذا المنهج أكثر مرونة من منهج المتغيرات الصورية الزمنية حيث يمكن أن تختلف الخصائص الضمنية بمرور الزمن

وسيُحسب المؤشر العام لأسعار العقارات التجارية بدبي والمؤشر الخاص بأسعار المساحات المكتبية على أساس ربع سنوي، بينما سيُحسب مؤشر أسعار منافذ البيع بالتجزئة على أساس نصف سنوي لتقديم رؤى منتظمة حول سوق العقارات التجارية بدبي

منهج التنسيب الهيدوني

ويختلف كل Fisher وPaasche وLaspeyres: مناهج التنسيب الهيدونية الثلاثة الأكثر شيوعاً للمؤشرات هي منهج اختلافاً طفيفاً عن الآخر، ولكن في المجمل، تستخدم مؤشرات التنسيب الهيدوني خصائص العقارات لضبط التغيرات في أسعار العقارات بمرور الزمن وتقييمها وفق خصائص ثابتة بناءً على الانحدار الهيدوني لجميع الفترات في ضوء الخصائص المُقيمة في الفترة "t"، "t-1" بتقييم العقارات الحالية في الفترة Laspeyres الزمنية. ويقوم مؤشر بتقييم العقارات في الفترة "t" في ضوء Paasche وهي طريقة تعتمد نظرة تشاؤمية. وعلى العكس، يقوم مؤشر وهي طريقة تعتمد نظرة تفاؤلية، "t" الخصائص في الفترة

يعتمد مؤشر أسعار العقارات التجارية، Paasche وLaspeyres وبالنظر إلى الطبيعة المذكورة أعلاه لكل من مؤشري Fisher بدبي المتوسط الهندسي لكلا المؤشرين السابقين، وهو ما ينتج مؤشر

مؤشر Laspeyres

بناءً (t) أسعار العقارات التجارية التي تنتمي إلى عينة فترة الأساس (0) في الفترة الزمنية Laspeyres يستخرج مؤشر على سمات فترة الأساس المعنية باعتبارها وسيلة لقياس التغيرات الطارئة على مستوى الجودة. ونظراً لأنه يعتبر لقياس Laspeyres أيضاً مؤشراً ترجيحياً لفترة الأساس، يمكننا مقارنة التحليل عبر فترات مختلفة. ويُستخدم مؤشر التغير في أسعار العقارات بالنسبة لفترة أساس محددة. وهذا يسمح لنا بعد ذلك بقياس مستوى السعر العام على أنه مؤشر Laspeyres السائد في السوق في مقابل فترة الأساس. ويُنظر إلى المثال التالي من أمثلة مؤشر تنسيب فردي لا تتأثر فيه الأسعار

$$P_{CPGL}^{0t} = \frac{\exp(\hat{\beta}_0^t) \exp[\sum_{k=1}^K \hat{\beta}_k^t \bar{z}_k^0]}{\exp(\hat{\beta}_0^0) \exp[\sum_{k=1}^K \hat{\beta}_k^0 \bar{z}_k^0]} = \exp(\hat{\beta}_0^t - \hat{\beta}_0^0) \exp\left[\sum_{k=1}^K (\hat{\beta}_k^t - \hat{\beta}_k^0) \bar{z}_k^0\right]$$

مؤشر Paasche

أيضاً مستوى السعر العام السائد في السوق. ولكن يتمثل الاختلاف الرئيسي بين مؤشري Paasche يحسب مؤشر يستخدم الوزن الترجيحي لخصائص الفترة الحالية بدلاً من الوزن Paasche في أن مؤشر Paasche وLaspeyres الترجيحي لكمية فترة الأساس

وتقييمها وفق S(t) t وضع أسعار فترة الأساس للعقارات التي تنتمي إلى عينة الفترة Paasche ويتضمن مؤشر ويُعرف أيضاً باسم المؤشر الترجيحي للفترة الحالية ويعكس التوجهات السائدة في الفترة t خصائص الفترة الراهنة

مثالاً على مؤشر التنسيب الفردي الذي تترك فيه الأسعار المرصودة دون تغيير Paasche ويُعد مؤشر السعر المعدل Paasche يُحسب مؤشر "t"، وإذا كان النموذج الهيدوني اللوغاريتمي الخطي صحيحاً لجميع الفترات حسب مستوى الجودة على النحو التالي

$$P_{CPGP}^{0t} = \frac{\exp(\hat{\beta}_0^t) \exp[\sum_{k=1}^K \hat{\beta}_k^t \bar{z}_k^t]}{\exp(\hat{\beta}_0^0) \exp[\sum_{k=1}^K \hat{\beta}_k^0 \bar{z}_k^t]} = \exp(\hat{\beta}_0^t - \hat{\beta}_0^0) \exp\left[\sum_{k=1}^K (\hat{\beta}_k^t - \hat{\beta}_k^0) \bar{z}_k^t\right]$$



مؤشر Fisher

وتتمثل ميزة هذا المؤشر في أنه Laspeyres وPaasche متوسطاً هندسياً لكل من مؤشري Fisher يعتبر مؤشر Paasche والتحيز السلبي للسعر لمؤشر Laspeyres يتيح الموازنة بين كل من التحيز الإيجابي للسعر لمؤشر على Fisher يُحسب مؤشر "t" وبالنظر إلى أن النموذج الهيدوني اللوغاريتمي الخطي يظل صحيحاً لجميع الفترات النحو التالي

$$P_{\text{fisher}}^{0t} = \left[P_{\text{laspeyres}}^{0t} P_{\text{paasche}}^{0t} \right]^{1/2}$$





دائرة الأراضي والأموال
Land Department



أعضاء الفريق

رنا ميرا، جيه إل إل
محلل وباحث، منطقة الشرق
الأوسط وشمال إفريقيا

خوار خان، جيه إل إل
رئيس قسم البحوث، منطقة
الشرق الأوسط وإفريقيا وتركيا

لطيفة إبراهيم، دائرة الأراضي والأموال
مدير إدارة أول – إدارة البحوث والدارات العقارية

فراز أحمد، جيه إل إل
مشارك وباحث، منطقة الشرق الأوسط
وإفريقيا

محمود فرغلي، دائرة الأراضي والأموال
أخصائي أبحاث ودراسات عقارية

محمد إعجاز، جيه إل إل
محلل أول وباحث، منطقة الشرق
الأوسط وشمال إفريقيا

تمام راوه، دائرة الأراضي والأموال
أخصائي إحصاء أول

دائرة الأراضي والأموال

Baniyas Rd,
Near Etisalat Building,
Deira – Dubai
Tel: 800 4488

www.dubailand.gov.ae/en/

جيه إل إل - ابوظبي

Abu Dhabi Trade Centre Building
Office No. 3, Tourist Club Area
PO Box 36788 Abu Dhabi, UAE

Tel: +971 2 443 7772
Fax: +971 2 443 7762

جيه إل إل - دبي

Emaar Square, Building 1
Office 403, Sheikh Zayed Road
PO Box 214029, Dubai, UAE

Tel: +971 4 426 6999
Fax: +971 4 365 3260

www.jll-mena.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2021.

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.