

مراجعة السوق العقاري

تقرير سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة

للربع الرابع من عام 2023



استيغو
zsteco

المحتوى

35

العين

16

دبي

03

ملاحظة تحريرية

27

الإمارات الشمالية

05

أبو ظبي

ملاحظة تحريرية



جون ألبين

الرئيس التنفيذي

تستند أبحاث شركة أستيكو للخدمات العقارية إلى أحدث البيانات والاتجاهات في الأسواق، مستفيدة من رؤى ومصادر متنوعة تشمل أنشطة المعاملات الخاصة بالعقارات، والأدلة التقديرية، والمناقشات مع الهيئات المالية الرئيسية في الإمارات العربية المتحدة ووسطاء العقارات الداخليين أو الخارجييين. نقدم رؤى فورية فريدة حول السوق تشمل معدلات الطلب ونسبة الإشغال وأسعار الإيجار بفضل محفظة إدارية تزيد عن 72,000 وحدة.

يقدم هذا التقرير تعليقات حول المشهد العقاري السائد في دبي، وأبو ظبي، والعين، والإمارات الشمالية، وتوقعات شركة أستيكو للخدمات العقارية لعام 2024 وما بعده.

أهم الأحداث في 2023

على الرغم من وجود مجموعة من التقلبات العالمية التي تشمل مشكلات مرتبطة بالتضخم، وأسعار الفائدة، والقضايا المتعلقة بالمناخ، والنزاعات، والتقدم التكنولوجي، فقد شهدت سوق العقارات في الإمارات نمواً غير مسبوق على مدى عام 2023. وقد لوحظت أرقام قياسية من حيث قيم مبيعات الوحدات الفردية، وأحجام المعاملات، ومعدلات إطلاق المشروعات. جذب سوق العقارات الفاخرة بوجه خاص اهتماماً كبيراً، حيث تضمنت هذه السوق بعضاً من أبرز المعاملات حتى الآن.

على الرغم من أن ظروف السوق المزدهرة كانت مفيدة للمستثمرين وأصحاب العقارات، إلا أن المستأجرين واجهوا ظروفًا أكثر تحدياً، خاصة في دبي. أصبحت زيادات الإيجار بما يتجاوز الحدود المنصوص عليها من قبل مؤسسة التنظيم العقاري في دبي (RERA) هي الأساس، وقد واجه أولئك غير القادرين أو غير الراغبين في الامتثال لهذه الزيادات إخطارات بالإخلاء، مما أثار مخاوف كبيرة. على الرغم من ذلك يجب على المالك أن يدركوا أن عمليات الإخلاء للوحدات المؤجرة من أجل الاستخدام الذاتي أو البيع تستلزم منع المالك نفسه من تأجير الوحدة خلال أول عامين بعد الإخلاء. في حالات النزاع، يكون لدى المستأجرين الحق في تقديم مطالبات إلى مركز فض المنازعات الإيجارية، ولكن تقع مسؤولية الإثبات على عاتقهم. نتيجة لذلك، يدرس المستأجرون قوانين الإيجار بصورة استباقية ويقدمون طعوناً ضد المالك بشكل متزايد، خاصة عندما يتعلق الأمر بزيادات في الإيجار تتجاوز الحدود القانونية، أو في حالات الطرد تحت ظروف مشكوك فيها.

أدى ارتفاع نسبة تحويل عقود الإيجار السنوية إلى عقود قصيرة الأجل لتحقيق مكاسب سريعة، بالإضافة إلى التأخيرات في عمليات تسليم الوحدات الجديدة نتيجة لجائحة كوفيد إلى زيادة ديناميكيات العرض والطلب في السوق، وأدى ذلك في النهاية إلى زيادة الضغط على أسعار الإيجار.

أصبح المعروض، أو نقصه، موضوعاً بارزاً، وعلى الرغم من وجود نقص عام في الوحدات المتاحة للإيجار (أو البيع) في المجمعات السكنية القائمة مع إمكانات العرض المحدودة، إلا أن مناطق أخرى قد شهدت وستظل تشهد عدداً كبيراً من عمليات التسليم.

وقد أسفر الزخم العام في السوق إلى جانب الشعور السائد عن حدوث تفاوت واضح بين أسعار الإيجار الفعلية والقيم الفعلية للتنفيذ. على الرغم من وضوح الحماس الحالي في السوق، إلا أنه من غير المرجح يستمر هذا الحماس على المدى المتوسط، وهذا جيد نظراً لأن هذه الظروف من المرجح أن تؤدي إلى قيم إيجارية مصطنعة ومتضخمة غير مستدامة، وهذا السيناريو مألوف في دبي.

بينما ظلت دبي نقطة محورية فيما يتعلق بسوق العقارات، أكدت الإمارات المجاورة بما في ذلك أبو ظبي والشارقة ورأس الخيمة، وجودها في قطاع العقارات، والذي تميز بزيادة كبيرة في إطلاق المشروعات الجديدة. شكل دخول الدار العقارية الاستراتيجي إلى سوق دبي من خلال إطلاق مشروع جنان، إلى جانب توسيع نشاطها المستمر في رأس الخيمة، دليلاً واضحاً على الظروف السوقية الحيوية التي تسود في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة.

توقعات 2024

تتوقع شركة أستيكو للخدمات العقارية استمرار المسار الإيجابي خلال عام 2024، على الرغم من أنه يجدر بالذكر أن الحماس الذي شهدناه في عام 2023 يتراجع تدريجياً.

على الرغم من الأسس القوية الأساسية لقطاع العقارات، إلا أن هناك بعض الشكوك سوف تظل قائمة بشأن تأثيرات تباطؤ الاقتصاد العالمي. بينما يتراجع التضخم في الاقتصادات الكبرى، فمن غير المتوقع إجراء تخفيضات في أسعار الفائدة حتى النصف الثاني من عام 2024، مع توقع التنفيذ التدريجي. ستكون قيود الإنتاج النفطي الطوعية داخل مجموعة أوبك+ عاملاً ثقيلاً على الأداء الاقتصادي هذا العام. ومع ذلك، تظل التوقعات إيجابية بالنسبة للقطاعات غير النفطية، بدعم من المبادرات والإنفاق الحكومي.

من الآن فصاعداً، من المتوقع أن تلعب الاستدامة ودمج الذكاء الاصطناعي دوراً محورياً في سوق العقارات، بما في ذلك عروض العقارات الافتراضية وممارسات البناء الصديقة للبيئة. وعلى الرغم من التكلفة الأولية الكبيرة للاستثمارات في مجال الاستدامة والتكنولوجيا، إلا أن الشركات ستستفيد من المدخرات الطويلة الأجل، وتعزيز القدرة التنافسية، وزيادة الربحية.

بينما كانت مبادرات العقارات المستدامة تستهدف في الغالب الفئة الفاخرة، إلا أن هناك مبادرات حكومية جارية لتعزيز شمولية أساليب المعيشة الأكثر مراعاة للبيئة عبر فئات الدخل المتنوعة. من المرجح أن تؤثر هذه التغييرات أكثر على المشروعات الجديدة، حيث إن تحفيز أصحاب العقارات لتركيبة تجهيزات مستدامة في المباني القائمة يشكل تحدياً بسبب الطلب القوي، حتى في غياب شهادات الاعتماد الخضراء.

حققت مشروعات مثل مدينة الاستدامة في دبي نجاحاً واضحاً، حيث أثبتت جاذبيتها بين السكان وسجلت إشغالاً كاملاً تقريباً. ويجري تنفيذ مبادرات مماثلة في إمارات الشارقة وأبو ظبي، بما يتماشى مع التوجه الأوسع الشامل نحو أساليب المعيشة المستدامة.

باختصار، على الرغم من توقع استمرار الزيادة في الطلب المحلي والدولي، يجب أن ندرك أن دولة الإمارات، كاقْتِصاد مفتوح، ليست متحصنة تماماً من التحديات العالمية. بالإضافة إلى ذلك، هناك بعض المخاوف بشأن تصاعد الصراع في الشرق الأوسط. ومع ذلك، تظل الاتفاق الاقتصادية العامة لدولة الإمارات وأعادة، بفضل وجود حكومة تعمل على اتخاذ كافة الإجراءات الاستباقية ملتزمة بالتقدم الاقتصادي والاستدامة. تُوْهَل تلك الالتزامات الدولية للتعامل بفعالية مع التحديات العالمية والحفاظ على مسارها الاقتصادي الإيجابي.

ملاحظة تحريرية

التوقعات المتوسطة وطويلة الأجل

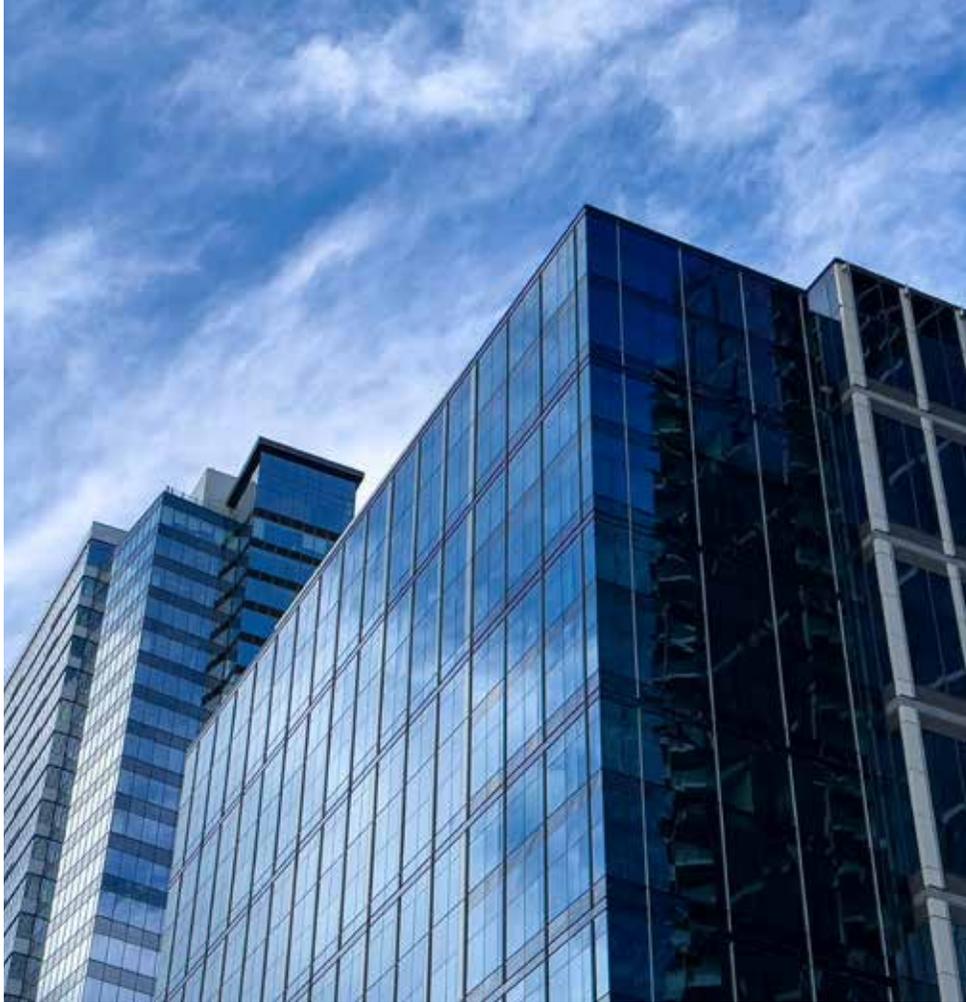
بالنظر إلى المستقبل، تستعد دولة الإمارات العربية المتحدة لتعزيز مكانتها كمركز عالمي للنقل المتعدد الوسائط، مما يعزز الروابط بين الشرق والغرب. يتوقع أن يجذب هذا المحور رؤوس الأموال والعمالة البشرية، مع منظور طويل الأمد نحو العيش والاستثمار وإدارة الأعمال التجارية في البلاد.

من المتوقع أن تؤدي المبادرات الاستراتيجية الرئيسية التي تشمل الاستراتيجية الوطنية للسياحة 2031، ومبادرة "نحن الإمارات 2031"، إلى تعزيز مكانة الإمارات كواحدة من أفضل الوجهات عالمياً. من المتوقع أن يعزز تأسيس الهيئة العامة لتنظيم الألعاب التجارية (GCCGRA) - للإشراف على الألعاب التجارية- السوق العقارية من خلال تعزيز فرص العمل وتحفيز التوسع السياحي للدولة. من الأمثلة البارزة على ذلك مشروع منتج وبن في رأس الخيمة، المقرر الانتهاء منه في عام 2027 والذي يعتبر أول كازينو في الإمارات. لقد حفز هذا المشروع لإطلاق العديد من المشاريع في الإمارة وأدى إلى زيادة في الطلب وارتفاع في أسعار البيع.

يبرز هذا التطور الأثر الإيجابي المحتمل للتدابير التنظيمية على ديناميكيات السوق العقارية، مما يؤدي إلى تأثير مضاعف يؤدي إلى زيادة النشاط الاقتصادي وتعزيز حيوية السوق.

مع تطور المشهد العقاري في الدولة، يطرح سؤال بالغ الأهمية؛ من سيشغل كل هذه الوحدات؟ تؤكد هذه الاستفسارات على أهمية اعتماد منهج شامل، لا يشمل وتيرة المبيعات وعمليات الإطلاق فحسب، بل يشمل أيضاً فهم ديناميكيات الإشغال، مما يضمن تحقيق نمو مستدام ومتوازن لسوق العقارات.

وفي ظل الاندفاع للاستفادة من أوضاع السوق الحالية، تم تجاهل تطوير الخيارات الميسرة في الإسكان، والتي تعد أمراً حاسماً لتحقيق الاستقرار على المدى الطويل، وينبغي أن يكون محور تركيز رئيسي للمضي قدماً. يُعد معالجة هذا الجانب أمراً حيوياً لتعزيز سوق عقارات متوازنة وقوية في دولة الإمارات العربية المتحدة.



أبو ظبي



مراجعة تاريخية

الانتعاش والنمو

2014-2012

استقرار

2015

ترجع

2020-2016

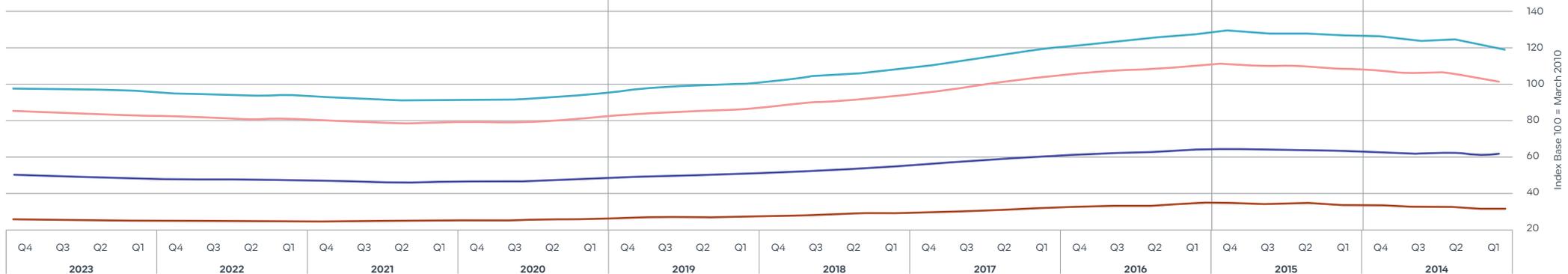
الانتعاش والنمو

2023-2021

- نفذت حكومة الإمارات العربية المتحدة خلال السنوات الثلاث الماضية سلسلة من الإصلاحات الرئيسية المتعلقة ببرامج تأشيرات الإقامة الجديدة وقوانين ملكية الشركات والعمل، تهدف جميعها إلى جذب الاستثمارات الأجنبية والحفاظ عليها.
- شهدنا خلال عام 2023 ارتفاعاً ملحوظاً في عمليات إطلاق المشاريع، بشكل أساسي في جزيرة ياس، والسعديات، وجزيرة الريم في إطار الخطط الشاملة المتعلقة بالمجمعات السكنية.
- سجلت سوق العقارات السكنية نمواً معتدلاً وثابتاً في معدلات البيع، كان هذا هو التوجه السائد الذي بدأ في النصف الأخير من عام 2021 وقد زاد بقوة خلال عام 2023 وحتى الوقت الحالي. من المرتقب أن يستمر هذا التوجه الإيجابي على المدى القريب. وتجدر الإشارة هنا بشكل خاص إلى معدلات الاستيعاب القوية بشكل استثنائي لمشاريع الفلل غير المكتملة، وارتفاع الطلب على الفلل المكتملة.
- سجلت أسعار المبيعات في السوق الثانوية فيما يتعلق بالمشروعات الرئيسية/الفاخرة زيادات كبيرة. بينما ظلت أسعار مشروعات التطوير الأقل الجودة مستقرة نسبياً.
- سجلت أسعار الإيجار للمشروعات السكنية الرئيسية والفاخرة ارتفاعاً كبيراً، مما يشير إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية المعروضة ذات الجودة العالية. قد يرجع السبب في هذه الزيادة في الطلب -بشكل جزئي- إلى ندرة مثل هذه العقارات عالية الجودة.
- سجلت سوق المكاتب أيضاً زيادة كبيرة في الطلب، مع تفضيل واضح للمساحات الفاخرة من الفئة A/B+. تقترن هذه الزيادة في الطلب في المقابل بارتفاع في أسعار الإيجارات.

- تجلت صعوبة ظروف السوق في أبو ظبي خلال السنوات الأخيرة (من عام 2016 فما بعده). وقد قاومت جائحة فيروس كورونا (كوفيد 19) هذا الوضع، مع تأثير ملحوظ على سوق العقارات، لاسيما خلال النصف الأول من عام 2020.
- ترك تقليص حجم الشركات في مختلف القطاعات أثراً ملحوظاً على الطلب على الوحدات السكنية والمكتبية ومحللات التجزئة. ونتيجة لذلك، سجلت انخفاضات في الإيجارات وزيادة في نسب الشواغر في جميع القطاعات.
- ومع ذلك، بدأت الأوضاع تعود إلى شيء من الحياة الطبيعية في النصف الثاني من عام 2020 تماشياً مع تخفيف إجراءات الإغلاق وإعادة فتح المطارات، لاسيما في دبي. وتم تسجيل زيادة في الطلب من جانب المستثمرين والمستخدمين النهائيين الراغبين بامتلاك عقارات تقع بعيداً عن المناطق المزدحمة ومشاريع التطوير الكبيرة، وتحديداً وحدات الفلل وأحياناً الشقق ذات التراسات/ الشرفات الكبيرة.
- تم تسليم أكثر من 26000 وحدة سكنية منذ بداية عام 2016، مما أدى في نهاية المطاف إلى الضغط على أسعار الإيجارات وأسعار البيع للمشاريع المنجزة.
- تم إطلاق العديد من المشاريع السكنية خلال هذه الفترة وتم تسجيل مستويات طلب عالية.
- انخفضت أسعار إيجارات الشقق والفلل في المتوسط بنسبة 32% و22% على التوالي. في حين سجلت أسعار مبيعات المشاريع المنجزة بنسبة 34% و16% خلال الفترة نفسها، وكان الطلب إيجابياً على المشاريع المباعية على الخارطة بأسعار تنافسية وبخطط سداد جذابة.
- تم إطلاق العديد من المبادرات الحكومية بين عامي 2016 و 2020 إضافة إلى ذلك، اعتمدت الحكومة إصلاحات وقوانين تنظيمية جديدة فيما يتعلق بالشركات الجديدة وتملك الأجانب في قطاعات محددة، فضلاً عن لوائح تنظيمية جديدة للتأشيرات.
- في الربع الثاني من عام 2020، أعلنت الحكومة عن عدد من المبادرات على المستوى الاتحادي ومستوى البلديات للتخفيف من الأثر الاقتصادي لفيروس كوفيد 19 وتعزيز الاستثمار.

- بدأ السوق يظهر مؤشرات تعافي في عام 2012، حيث استقرت الأسعار على مدار العام وشجّلت زيادة ملحوظة منذ نهاية عام 2012.
- تم تسليم العديد من المشاريع الرئيسية والفاخرة خلال هذه الفترة.
- تحسنت مستويات العمليات التجارية تزامناً مع زيادة استقرار فرص العمل وثقة السوق.
- استؤنفت أيضاً مبيعات الوحدات العقارية غير المكتملة خلال عامي 2013 و2014.
- أدى انخفاض أسعار النفط إلى تباطؤ الاستثمار بشكل عام، في حين تركز الطلب على المبيعات للعقارات المنجزة وليس "على الخارطة".



يوضح الرسم البياني الخطي أعلاه متوسط نسبة المبيعات والتأجير على أساس ربع.

● مبيعات الشقق ● إيجارات الشقق ● إيجارات الفلل ● إيجارات المكاتب

أبو ظبي

مستوى العرض

متوقع إنجاز 2024	أنجز خلال Q4 2023	أنجز خلال Q1 - Q3 2023	
4,400	1,600	4,000	الشقق عدد الوحدات 
2,500	850	50	الفلل عدد الوحدات 

أهم الأحداث والآفاق المستقبلية

أهم الأحداث في 2024	أهم الأحداث في 2023	العرض*
<ul style="list-style-type: none"> • من المتوقع أن يشهد عام 2024 نموًا كبيرًا، مع استكمال ما يزيد عن 7,000 وحدة سكنية. تعكس هذه الزيادة في العرض الزخم المستدام في التطوير داخل المناطق الرئيسية للاستثمار. • يتركز العرض القادم في مناطق التطوير الرئيسية البارزة والتي تشمل: <ul style="list-style-type: none"> - جزيرة الريم وجزيرة المارية - نحو 1,400 وحدة سكنية - شاطئ الراحة - نحو 1,000 وحدة سكنية - جزيرة الحبيب وجزيرة ياس - نحو 1,700 وحدة سكنية - مدينة مصدر - نحو 700 وحدة - حدائق الجرف - غنتوت - نحو 150 وحدة - مجمع روضات ومشروع دانة أبو ظبي - نحو 450 وحدة • هناك العديد من المشروعات في مرحلة التخطيط في الوقت الراهن، هذه المشروعات من المقرر إطلاقها في عام 2024، مما يؤكد على النشاط المستدام والازدهار المستمر لسوق العقارات في أبو ظبي. مع دخولنا إلى العام الجديد وما بعده، تُعد هذه المشروعات أساسًا لتحقيق نمو مستمر وتقديم فرص للمستثمرين وأصحاب المصلحة على حد سواء. 	<ul style="list-style-type: none"> • شهد سوق العقارات في أبو ظبي خلال عام 2023 عمليات تسليم لنحو 6,500 وحدة سكنية تقريبًا. تم توزيع هذه الوحدات في المناطق الرئيسية للاستثمار الدولي مثل شاطئ الراحة، والريم، وجزيرة ياس، وجزر السعديات. • في حين تم الانتهاء من العديد من المشاريع في منطقة شاطئ الراحة، إلا أن نسبة ملحوظة من المباني التي تبدو جاهزة لا تزال في انتظار التسليم. • استوعبت جزيرة السعديات والريم تسليم حوالي 800 و750 وحدة على التوالي. • تم إطلاق مشروعات سكنية بارزة على مدار العام، وتضمنت مشروعات عقارية بارزة في مواقع رئيسية: <ul style="list-style-type: none"> - جزيرة ياس: جارينيا باي، المدينة المستدامة، وسي لا في، وبيرلا 3، وياس جولف كولكشن - جزيرة الريم: فيستا 3، وبرج ريناد، وعمارة - غنتوت: المرحلة الثانية من حدائق الجرف - جزيرة السعديات: مرجان السعديات، سعديات لاغونز (المرحلتان الثانية والثالثة)، ومارات ليفينج، ومنطقة دا سورس - بلغيم: تقع في الباهية الجديدة، شمال شرق جزيرة ياس، وتتميز بكونها مشروع سكني إماراتي رئيسي • ربح السوق أيضًا بدخول مطورين عقاريين جدد، مما يشكل إثراء للقطاع ومساهمة في توفير مجموعة متنوعة من العروض. 	العرض*
<ul style="list-style-type: none"> • من المتوقع أن يكون الطلب المستمر على العقارات السكنية الفاخرة وعالية الجودة قوة دافعة تؤثر على أسعار الإيجار في جميع أنحاء السوق. يعزز هذا التفضيل المستمر من جانب المستأجرين للوحدات السكنية الفاخرة عالية الجودة أهمية المواقع الرئيسية والمواصفات الممتازة للعقارات. • ومن المتوقع أن يؤدي ظهور وحدات جديدة معروضة للإيجار في جزيرة الريم وشاطئ الراحة إلى ظهور بعض التحديات للمباني القديمة أو المباني منخفضة الجودة. ومع استجابة السوق لتدفق هذه العروض الجديدة، قد يتم تعديل أسعار الإيجارات للوحدات في العقارات ذات الصيانة الضعيفة أو الجودة المنخفضة لمواكبة الطلب المتطور في السوق. تُبرز هذه الظاهرة أهمية القدرة على التكيف بالنسبة لملك العقارات ويسلط الضوء على أهمية النظر في الاعتبارات الاستراتيجية لكل من أصحاب العقارات السكنية والتجارية والدور الناجح في إدارة العقارات بطريقة فعالة واستباقية. • تماشيًا مع المسار الإيجابي الذي لوحظ في عام 2023، يتوقع أن يستمر سوق المكاتب في المضي قدمًا في اتجاه تصاعدي. من المتوقع أن يكون النمو المستمر مدفوعًا بعوامل مثل نقص المساحات المكتبية الرئيسية، والطلب المتزايد من الشركات المتوسعة والشركات الجديدة التي تحفزها المبادرات الحكومية الاستباقية التي تهدف إلى جذب الاستثمار الأجنبي. • مع دخولنا إلى عام 2024، فإن هذه المؤشرات الإيجابية تضع سوق العقارات في أبو ظبي على مسار النمو المستدام والمرنة المستمرة. وترجع المبادرات الحكومية المستمرة والمشروعات التطويرية الجارية في البنية التحتية ظهور مشهدٍ يفتح فرصًا وفيرة للمستثمرين وأصحاب المصلحة على حد سواء. 	<ul style="list-style-type: none"> • شهدت سوق العقارات في أبو ظبي في السنوات الأخيرة تحولات ديناميكية في أسعار الإيجار، ناتجة عن الزيادة في حجم الوحدات السكنية المعروضة للإيجار. كما يُلاحظ أن العقارات منخفضة ومتوسطة الجودة في مدينة أبو ظبي واجهت ضغوطًا متزايدة نتيجة لظهور مشروعات جديدة بجودة أفضل، مما دفع إلى إجراء تعديلات في أسعار الإيجار. • على الجانب الآخر، شهدت الشقق الفاخرة وعالية الجودة زيادات سنوية كبيرة، تتراوح بين 5% إلى 10%، مما ساهم في متوسط نمو سنوي إجمالي يبلغ حوالي 3% في جميع أنحاء السوق. • شهدنا في الربع الأخير من عام 2023 ارتفاعًا ملحوظًا في أسعار الإيجار للشقق والفلل الفاخرة عالية الجودة، في حين تم تخفيض أسعار الإيجار للمباني ذات مواصفات الجودة الأقل لتواكب الاتجاهات السائدة في السوق. • استمرت المناطق الاستثمارية بما في ذلك جزيرة الريم، وشاطئ الراحة، وجزيرة السعديات، وجزيرة ياس، في هيمنتها على الطلب، حيث حافظت المشروعات الرئيسية والراقية على مستويات إشغال قريبة من 98%. • ومن الجدير بالذكر أن سوق الفلل استمرت في إظهار طلب قوي، خاصة في المجمعات السكنية الجديدة. وشهدت جزيرة السعديات وجزيرة ياس، على سبيل المثال، زيادات متوسطة اقتربت من 10% في عام 2023. • سجل قطاع المكاتب الفاخرة ارتفاعًا ملحوظًا في أسعار الإيجارات في عام 2023، وذلك نتيجة لندرة المساحات المكتبية الرئيسية، والطلب المتزايد من الشركات المتوسعة، والمبادرات الحكومية الفاعلة الاستباقية التي تهدف إلى جذب الاستثمار الأجنبي. على هذا النحو، لوحظت زيادات في أسعار الإيجار تتراوح بين 5% إلى 10%، اعتمادًا على حجم الوحدة وشروط الدفع، في العديد من مشروعات التطوير. • كان لمحدودية المساحات المكتبية تأثير إيجابي على المباني المكتبية الأقدم ذات المواصفات منخفضة الجودة، واستجابة للطلب المتزايد، قام الملك برفع سعر الإيجارات، خاصة بالنسبة للمستأجرين الجدد الذين يدخلون هذه المباني. 	أسعار الإيجارات

أهم الأحداث والآفاق المستقبلية

أهم الأحداث في 2023

أسعار المبيعات

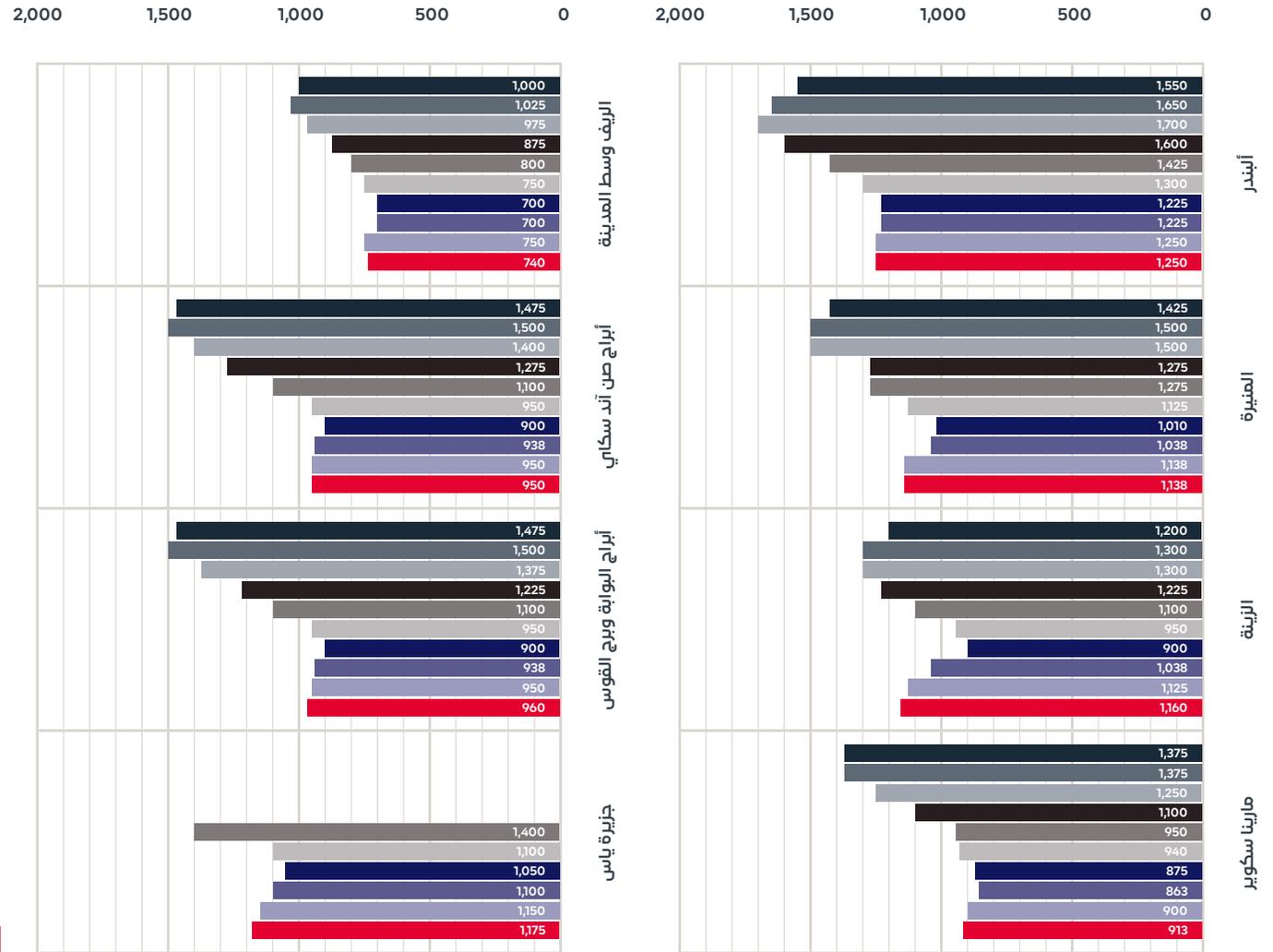
- أظهر سوق بيع الشقق في عام 2023 اتجاهات مميزة عبر فئتين رئيسيتين. شملت الفئة الأولى العقارات ذات الجودة المتوسطة إلى الجودة المنخفضة المنتشرة في مختلف مناطق الاستثمار. شهدت تلك العقارات تصحيحات في أسعار البيع، حيث ظلت القيم إما ثابتة أو اقتربت بانخفاضات طفيفة تتراوح بين 1% إلى 3%. كانت هذه التصحيحات ملحوظة بشكل كبير في المباني القديمة، أو تلك التي تعكس انطباعات سيئة، مثل الحد الأدنى من الصيانة.
- على النقيض، شهدت الفئة الثانية، التي تضم مشروعات رئيسية فاخرة وذات جودة عالية، زيادات كبيرة في أسعار البيع، حيث سجلت بعض المشروعات زيادة تصل إلى 15%. يرجع هذا التصاعد الملحوظ في القيمة إلى قلة المعروض المتاح للبيع في السوق، مما يؤكد تفضيل المباني الأحدث، والتي يبلغ عمر معظمها أقل من 7 سنوات.
- على الرغم من هذه التفاوتات، لوحظت مستويات إيجابية للطلب في جميع مناطق سوق البيع.
- واصلت مجمعات الفلل الفاخرة، على وجه الخصوص، ارتفاع الطلب عليها، حيث سجلت بعض المجمعات نموًا ملحوظًا في أسعار المبيعات بنسبة تصل إلى 20% منذ عام 2022. يتسارع هذا الطلب المتزايد بسبب ندرة مجمعات الفلل الفاخرة عالية الجودة المتاحة للبيع.
- شهدت سوق المبيعات أيضًا اهتمامًا كبيرًا بالمشروعات على الخارطة، لا سيما المشاريع الفاخرة، بمشاركة ملحوظة من المستثمرين الأجانب، وخاصة المواطنين الروس والصينيين.
- سجلت بعض مشاريع التطوير الفاخرة زيادات في أسعار المبيعات تصل إلى 15%، في الفترة ما بين الإطلاق الأولي للمشروع والمراحل الأخيرة من اكتماله. تؤكد هذه الاتجاهات على الطلب القوي على وحدات الإسكان غير المكتملة ذات الجودة العالية، مشيرة إلى إقبال قوي على العروض العقارية عالية الجودة في المنطقة، خاصة من المطورين العقاريين الرئيسيين ذوي السمعة الطيبة.

أهم الأحداث في 2024

- سوق البيع في أبو ظبي مستعد لتحقيق تطورات ملحوظة بفضل العديد من العوامل الرئيسية التي تشكل المشهد العقاري وسوق العقارات في عام 2024.
- من المتوقع أن يوجه الارتفاع الكبير في أسعار البيع الملاحظ في دبي، خاصة لمشروعات الواجهة البحرية الفاخرة، جزءًا من الطلب نحو سوق أبو ظبي العقاري. هنا، تظل أسعار الوحدات الفاخرة عالية الجودة معقولة نسبيًا، مما يجعل العاصمة خيارًا جذابًا للمشتريين الباحثين عن الرقي.
- بالنظر إلى المستقبل، من المتوقع أن تشهد سوق مبيعات الوحدات السكنية في أبو ظبي توسعًا مستمرًا في الأشهر القادمة. وترجع هذه النظرة الإيجابية إلى الطلب المتزايد على الإسكان عبر مختلف القطاعات السكنية، وتعززها المبادرات الحكومية التي تعمل بنشاط على تعزيز نمو قطاع العقارات.
- من المتوقع أن يظل الطلب قويًا على المشروعات الفاخرة عالية الجودة على الخارطة ذات المواقع الإستراتيجية والتي تتميز بأسعارها التنافسية. يعد هذا الاهتمام المستمر بمثابة شهادة على إدراك السوق للقيمة المقدمة من مثل هذه المشروعات.
- يُتوقع أن تعكس أسعار البيع الاتجاهات الملحوظة على مدار عام 2023 في السوق الثانوية. وسوف تستمر محدودية وفرة المشروعات المكتملة الفاخرة عالية الجودة أو الوحدات المعروضة للبيع كونها ميزة في السوق. تؤدي هذه الوفرة المحدودة إلى ترجيح كفة المشاريع المكتملة التي يجري صيانتها والحفاظ عليها بشكل جيد كأصول مرغوبة، مما قد يؤدي إلى زيادات تدريجية في أسعار بيعها مع استمرار الطلب.

أبو ظبي أسعار بيع الشقق

(درهم / قدم مربع)



2023 ● 2022 ● 2021 ● 2020 ● 2019 ● 2018 ● 2017 ● 2016 ● 2015 ● 2014 ●

أبو ظبي أسعار إيجارات الفلل

(ألف درهم في السنة)

غرف نوم 5									
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
210	200	188	188	195	200	203	220	240	245
208	178	178	178	183	188	198	233	255	265
175	168	163	163	170	183	185	228	260	260
310	270	250	250	258	260	275	310	320	320
153	145	140	138	145	150	163	180	190	190
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
573	545	535	450	450	450	450	450	450	400
600	550	540	510	530	540	-	-	-	-
280	280	260	-	-	-	-	-	-	-
373	365	330	-	-	-	-	-	-	-
220	215	200	193	198	205	215	250	290	290
315	308	300	240	245	255	270	305	325	325
158	140	140	140	148	148	153	165	180	180
140	130	128	128	133	143	155	158	168	168
280	262	252	203	211	217	225	247	267	276
7%	4%	24%	-4%	-2%	-4%	-9%	-8%	-3%	5%
-44%									
11%									
5%									

غرف نوم 4									
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
178	163	160	160	169	175	180	195	225	230
165	153	153	153	160	168	175	185	185	190
165	158	158	158	158	160	173	190	200	200
265	243	223	223	225	228	240	250	263	255
135	130	130	130	133	139	150	163	168	160
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
390	380	380	310	315	325	335	375	375	330
445	400	330	305	310	320	-	-	-	-
260	260	238	-	-	-	-	-	-	-
300	245	240	-	-	-	-	-	-	-
170	170	158	150	153	175	188	218	245	243
238	233	220	195	195	195	235	253	260	260
138	118	118	118	120	130	140	150	150	150
120	118	118	118	118	125	130	140	140	140
224	210	199	170	174	181	195	211	219	214
7%	6%	17%	-2%	-4%	-7%	-7%	-4%	2%	0%
-48%									
8%									
2%									

غرف نوم 3											
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014		
155	150	150	150	163	168	170	185	185	185	الخالدية/البطين	
153	150	150	150	158	165	165	170	170	180	مشرف/الكرامة/المناصير	
150	143	140	140	143	145	145	158	160	160	معسكر ال نهيان/المرور	
205	190	175	175	178	185	185	205	255	250	شاطيء الراحة	
100	98	95	95	100	110	123	140	145	135	الريف	
63	66	66	66	73	84	93	105	103	90	قرية هيدرا	
313	300	290	280	295	298	300	310	310	295	فلل شاطئ السعديات	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حد السعديات	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	وست ياس	
233	213	205	-	-	-	-	-	-	-	جزيرة ياس	
150	148	138	138	143	158	173	183	193	190	حدائق الراحة	
195	203	195	185	185	183	215	220	225	225	حدائق الجولف	
110	110	110	110	118	125	125	133	133	135	مدينة خليفة	
110	105	103	103	103	108	108	108	108	108	مدينة محمد بن زايد	
160	156	150	144	150	157	164	174	180	178	أبو ظبي متوسط	
3%	4%	4%	-4%	-4%	-4%	-6%	-3%	2%	0%	التغيير % السنوي	
										% التغيير منذ الذروة (2008)	
										% التغيير منذ الإنخفاض (2012)	
										% التغيير منذ الذروة الثانية (2015)	
										-58%	
										5%	
										-1%	



أبو ظبي أسعار إيجارات المكاتب

(درهم / قدم مربع)

2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	
										الفئة الممتازة
180	160	160	160	177	190	190	210	215	215	المكاتب المجهزة*
										الفئة العالية الجودة
95	85	85	91	94	100	104	118	111	114	المكاتب المجهزة
75	66	66	71	79	81	84	95	91	91	مكاتب بدون تشطيب/ غير مجهزة
										الفئة القديمة
66	58	58	58	64	66	71	79	79	79	مباني عالية الجودة
56	52	52	52	53	58	60	67	67	67	مباني مقبولة الجودة
70	65	65	65	70	74	78	83	90	87	أبو ظبي متوسط**
8%	0%	0%	-6%	-6%	-5%	-6%	-7%	3%	0%	التغيير % السنوي
										% التغيير منذ الذروة (2008)
										% التغيير منذ الإنخفاض (2012)
										% التغيير منذ الذروة الثانية (2015)

* تحتوي على مباني ضمن جزيرة المارية، مقر شركة الدار، البرج العالمي، نيشن تاووز، أبراج الاتحاد، إلخ.



الخريطة العقارية



- | | | | |
|-----------------------------|----|--|----|
| جزيرة الريم - مدينة الأضواء | 34 | البندر - شاطئ الراحة | .1 |
| جزيرة الريم - منطقة البوابة | 35 | مرسى البطين | 2 |
| منطقة شاطئ السعديات | 36 | القرم | 3 |
| تلال أبو ظبي | 37 | المقطع | 4 |
| وست ياس | 38 | المنيرة - شاطئ الراحة | 5 |
| ياس ايكرز | 39 | معسكر آل نهيان | 6 |
| أنسام | 40 | حدائق الراحة | 7 |
| شاطئ الراحة | 41 | الريانة | 8 |
| ممشى السعديات | 42 | الريف | 9 |
| حد السعديات | 43 | الزينة - شاطئ الراحة | 10 |
| مدينة مصدر | 44 | بني ياس | 11 |
| جزيرة الجبيل | 45 | منطقة مطار البطين | 12 |
| مصفح | 46 | منطقة البطين | 13 |
| جزيرة الحدريات | 47 | بوابة الشرق | 14 |
| وترز أج | 48 | منطقة العاصمة (مركز أبو ظبي الوطني للمعارض المنطقة التجارية المركزية / منطقة النادي السياحي الكورنيش | 15 |
| | | دانة أبو ظبي | 16 |
| | | القرم الشرقي | 17 |
| | | حدائق الجولف | 18 |
| | | قرية هيدرا | 19 |
| | | الخالدية / الحصن / المنهل | 20 |
| | | مدينة خليفة أ | 21 |
| | | مدينة خليفة ب | 22 |
| | | جزيرة المارية | 23 |
| | | محمد بن زايد في أبو ظبي | 24 |
| | | الميناء | 25 |
| | | المشرف / الكرامة / المناصير / المرور | 26 |
| | | مدينة بوابة أبو ظبي | 27 |
| | | روضة أبو ظبي | 28 |
| | | جزيرة الريم - مارينا سكوير | 29 |
| | | جزيرة الريم - نجمة أبو ظبي | 30 |
| | | جزيرة الريم - شمس أبو ظبي | 31 |
| | | | 32 |
| | | | 33 |



دبي



مراجعة تاريخية

الانتعاش والنمو
2023-2021

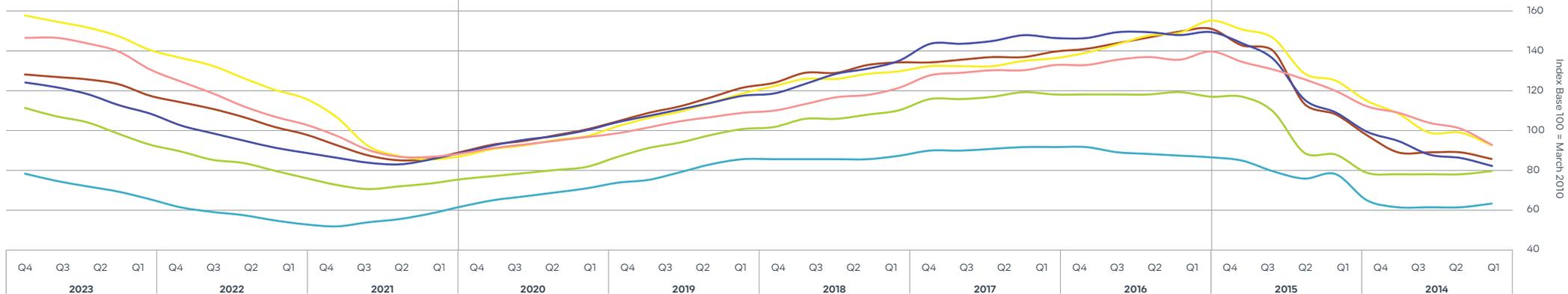
- أدت زيادة القدرة على تحمل التكاليف، وتحسين معنويات السوق، والمبادرات الحكومية وبرامج التأشيرات الجديدة إلى زيادة في نشاط المعاملات في نهاية عام 2020 وفي عام 2021، مما ساهم في النهاية في زيادة المستثمرين والمستخدمين النهائيين والمشتريين لأول مرة.
- في الواقع، استفاد القطاع السكني، وخاصة فئة الفلل، من ثقافة العمل من المنزل، مما ساهم في ارتفاع أسعار المبيعات بنسبة 40٪ ومعدلات الإيجار بنسبة 20٪ خلال عام 2021.
- واصل اقتصاد دبي التوسع في عام 2022 في خضم التحديات العالمية والتوترات السياسية، مدعوماً بزيادة أسعار النفط وانتعاش السياحة والتجارة. ونتيجة لذلك، ارتفع حجم وقيم المعاملات بشكل أكبر.

تراجع
2020-2016

- بينما سجلت الفترة بين 2016 و2017 عدداً كبيراً من المشاريع الجديدة، تراجعت المشاريع الجديدة بشكل كبير من 2018 إلى 2020.
- زاد المعروض العقاري بشكل تدريجي على مر السنين، من 13,750 وحدة تم تسليمها في عام 2016 إلى أكثر من 34,000 شقة وقبلاً تم تسليمها في عام 2020. وعلى النقيض من ذلك، انخفضت المساحات المكتتية الجديدة المكتملة من 4 ملايين قدم مربع إلى 2.34 مليون قدم مربع خلال نفس الفترة.
- استمر المعروض الإضافي في إحداث تأثير هبوطي على أسعار البيع ومعدلات الإيجار بمتوسط انخفاض ربع سنوي من 2٪ إلى 5٪ عبر جميع فئات الأصول.
- على الرغم من الضغط الاقتصادي المطول وتأثير جائحة كوفيد-19، توافق معدل الانخفاض في عام 2020 على نطاق واسع مع الأرباح السابقة. تتوقع استيكو انخفاضات مماثلة في الأشهر الستة إلى التسعة المقبلة مع احتمال تباطؤ انخفاض معدل البيع والإيجار في النصف الثاني من عام 2021، على الرغم من أن ذلك يعتمد بشكل كبير على سرعة الانتعاش الاقتصادي.
- لم تعد الحوافز التي يقدمها الملاك مثل فترات الإعفاء من الإيجار والدفع على عدة شبكات (تصل إلى 12 شيكاً) ضرورية فحسب لاستبقاء المستأجرين، بل وأصبحت القاعدة.
- أدنى التباطؤ في إطلاق المشاريع الجديدة والمشاريع المكتملة ذات التكلفة الميسورة إلى زيادة حجم المعاملات في نهاية عام 2020 وساهم ذلك في نهاية المطاف في زيادة المستخدمين النهائيين والمشتريين الجدد.

استقرار
2015-2014

- بلغ السوق ذروته في الربع الثاني من عام 2014 وتم تصحيحه بعد ذلك بفضل مجموعة من العوامل مثل انخفاض قيمة القرض إلى قيمة العقار، وانخفاض أسعار النفط وقوة الدولار الأمريكي.
- ظلت معدلات الإيجارات مستقرة بشكل عام حيث كان تسليم العقارات الجديدة أبطأ مما كان متوقعاً.
- نظراً للعدد الكبير من المشاريع الجديدة في السنوات السابقة، فقد حفزت المخاوف من زيادة العرض ونقص الطلب، خاصة بالنسبة للعقارات الفاخرة، المطورين على التركيز على قطاع الإسكان المتوسط وميسور التكلفة، وتقديم حوافز مثل خطط السداد الممتدة خلال مرحلة ما بعد الإنجاز.
- ساهم انخفاض قيمة وريعية التأمين في جعل البيع على الخارطة خياراً أكثر جاذبية مقارنة بشروط دفعة أولى لا تقل عن 25٪ عند الحصول على قرض عقاري لشراء العقار.



يوضح الرسم البياني الخطي أعلاه متوسط نسبة المبيعات والتأجير على أساس ربع.

● مبيعات الشقق ● مبيعات الفلل ● مبيعات المكاتب ● إيجارات الشقق ● إيجارات الفلل ● إيجارات المكاتب

دبي

مستوى العرض

متوقع إنجاز 2024	أنجز خلال Q4 2023	أنجز خلال Q1 - Q3 2023	
37,000	5,750	21,700	الشقق عدد الوحدات 
8,850	2,000	5,500	الفلل عدد الوحدات 
0.5	0.15	0.5	المكاتب مليون قدم مربع 

أهم الأحداث والآفاق المستقبلية

أهم الأحداث في 2024	أهم الأحداث في 2023	
<ul style="list-style-type: none"> • تتوقع شركة أستيكو للخدمات العقارية أن يتم تسليم أكثر من 45,000 وحدة سكنية ونحو 500,000 قدم مربع من المساحات المكتبية خلال عام 2024. من الجدير بالذكر أنه كان من الممكن أن تواجه بعض المشروعات تأخيراً في التسليم كما حدث في السنوات السابقة، وكان من الممكن أن تمتد فترة هذه المشروعات حتى عام 2025. • مع توقع إطلاق مشروعات جديدة، يُرجح أن يشهد الإيقاع تباطؤاً مقارنة بعام 2023. يرجع هذا التعديل إلى التأثير المتوقع غير المؤكد للنمو العالمي، الذي يؤثر على قدرة الإنفاق لدى كل من المستثمرين الدوليين والمشتريين المحليين. • على الرغم من كل هذا، يبقى مجال العقارات حيويًا حيث يظهر صمودًا وقوة وسط التغيرات الدائرة في الظروف الاقتصادية العالمية. 	<ul style="list-style-type: none"> • ارتفع حجم المعروض من الوحدات السكنية بشكل ملحوظ خلال عام 2023، يأتي ذلك بالتزامن مع تسليم نحو 34,950 وحدة سكنية خلال العام (ارتفاع بنسبة 13% عن عام 2022)، مقسمة بين 27,450 شقة سكنية و7,500 فيلا. • على الرغم من أن عمليات التسليم لا تتوافق مع التوقعات الأولية التي تم التنبؤ بها في نهاية عام 2022، إلا أنها على الرغم من ذلك تمثل حجمًا كبيرًا نسبيًا بالنسبة لحجم السوق. • في الوقت نفسه، تم تسليم ما يقرب من 650,000 قدم مربع من مساحات المكاتب الجديدة في القطاع التجاري. • شهدت دبي إطلاقًا مكثفًا لعدد من المشروعات الجديدة حيث وصلت عمليات إطلاق المشروعات (من حيث حجم الوحدات) إلى مستويات لم نشهدها منذ فترة ما قبل الأزمة المالية العالمية. 	<p>العرض*</p>
<ul style="list-style-type: none"> • مع توقع ارتفاع عدد عمليات تسليم الوحدات في عام 2024، فمن المتوقع حدوث اعتدال في نمو معدلات الإيجار. • في بعض المجمعات القائمة المعروفة أو مشروعات التطوير الحصرية، ستظل الوحدات السكنية الشاغرة قليلة جدًا. ومع ذلك، يتناقض هذا السيناريو مع معظم المناطق، خاصة تلك التي تشهد وجود وحدات معروضة جديدة أو مستقبلية. • على الرغم من قلة حركة المستأجرين، إلا أن انتهاء فترات إشعار الإخلاء يشير إلى أن عددًا متزايدًا من الأفراد سيسعون بنشاط للبحث عن وحدات جديدة للإيجار. • تتسم السوق العقارية الإيجارية بتنوعها، ولا تزال تتسم بإمكانات النمو لمشروعات ومناطق محددة. 	<ul style="list-style-type: none"> • بحلول نهاية العام، تباطأ تصاعد أسعار الإيجارات السكنية. وارتفع متوسط أسعار إيجار الشقق السكنية والفلل بنحو 2% و3% على المدى الربع سنوي، وبنسبة 14% و15% على الأساس السنوي. • على الرغم من استمرار ارتفاع أسعار الإيجار، إلا أن هناك مؤشرات تشير إلى أنها قد تقترب من نقطة التوازن. ومن المؤشرات البارزة التي تعزز هذه الملاحظة هو التباين المتزايد بين قوائم العقارات والأسعار المتعاقد عليها، كما توثقها دائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD). • حدث ارتفاع في معدلات زيادة الإيجار التي تتجاوز الحدود المنصوص عليها من قبل مؤسسة التنظيم العقاري في دبي (RERA) (للمستأجرين الحاليين)، ونتيجة لذلك حدثت زيادة في إخطارات الإخلاء، حيث قدم المستأجرون طعونًا ضد أصحاب العقارات. • استمر الانتعاش القوي في قطاع المكاتب (ابتداءً من عام 2022) دون انقطاع. شهدنا ارتفاعًا ملحوظًا في الطلب والتسعير، خاصة فيما يتعلق بالمساحات الفاخرة المصنفة من الدرجة الأولى. تم تحفيز الطلب بواسطة الشركات الجديدة والشركات القائمة التي تسعى لتوسيع وجودها. ومع ذلك، يجدر بالذكر أن هناك بعض الشركات التي تعيد ضبط احتياجاتها العقارية وتقليل حجمها. 	<p>أسعار الإيجارات</p>
<ul style="list-style-type: none"> • من المرجح أن يستمر تراجع ارتفاع أسعار البيع للمساكن النموذجية في عام 2024 مع استنفاد المخزونات واستيعاب الطلب المتزايد. • مع التوقعات بانخفاض تكلفة الاقتراض في وقت لاحق من العام، هناك توقعات متزايدة لعودة المستخدمين النهائيين والمشتريين لأول مرة ممن أجلوا قرارات الشراء الخاصة بهم في عام 2023. • بالإضافة إلى ذلك، نتوقع تنفيذ مزيد من خطط السداد المرنة و/أو خطط الدفع الميسرة بعد الانتهاء، بالإضافة إلى خيارات أقل للدفعة المقدمة. • من المتوقع أن تتفوق العقارات ذات المخزون الحالي والمستقبلي المحدود (أي تلك الموجودة في المناطق القائمة) على تلك المتاحة في المناطق التي تشهد مشروعات تطوير متوفرة. 	<ul style="list-style-type: none"> • في الربع الأخير من عام 2023، شهد ارتفاع أسعار البيع العامة للشقق والفلل زيادة معتدلة، بمتوسط 1% و2%. ومع ذلك، بلغت معدلات النمو السنوي 10% و12% على التوالي. • على الرغم من التحسن المعتدل في نمو أسعار المبيعات، ظلت أحجام المعاملات قوية، لا سيما في قطاع العقارات غير المكتملة. • واصل قطاع السكن الفاخر تحقيق أرقام قياسية جديدة في كل من المواقع المطلة على الشواطئ والوجهات الصحراوية. • ومع ذلك، في سبيل استقلال حماس السوق الحالي، تم تهميش مشروعات تطوير السكن ذات التكلفة الميسورة. بالإضافة إلى ذلك، أدنى نقص الخيارات ميسورة التكلفة في السوق الثانوية إلى أن العديد من المستثمرين والمستخدمين النهائيين الذين يمتلكون رؤوس أموال/موارد محدودة وجدوا أنفسهم خارج السوق بسبب ارتفاع الكلفة والتسعير. 	<p>أسعار المبيعات</p>

* هنا يظهر النص هنا

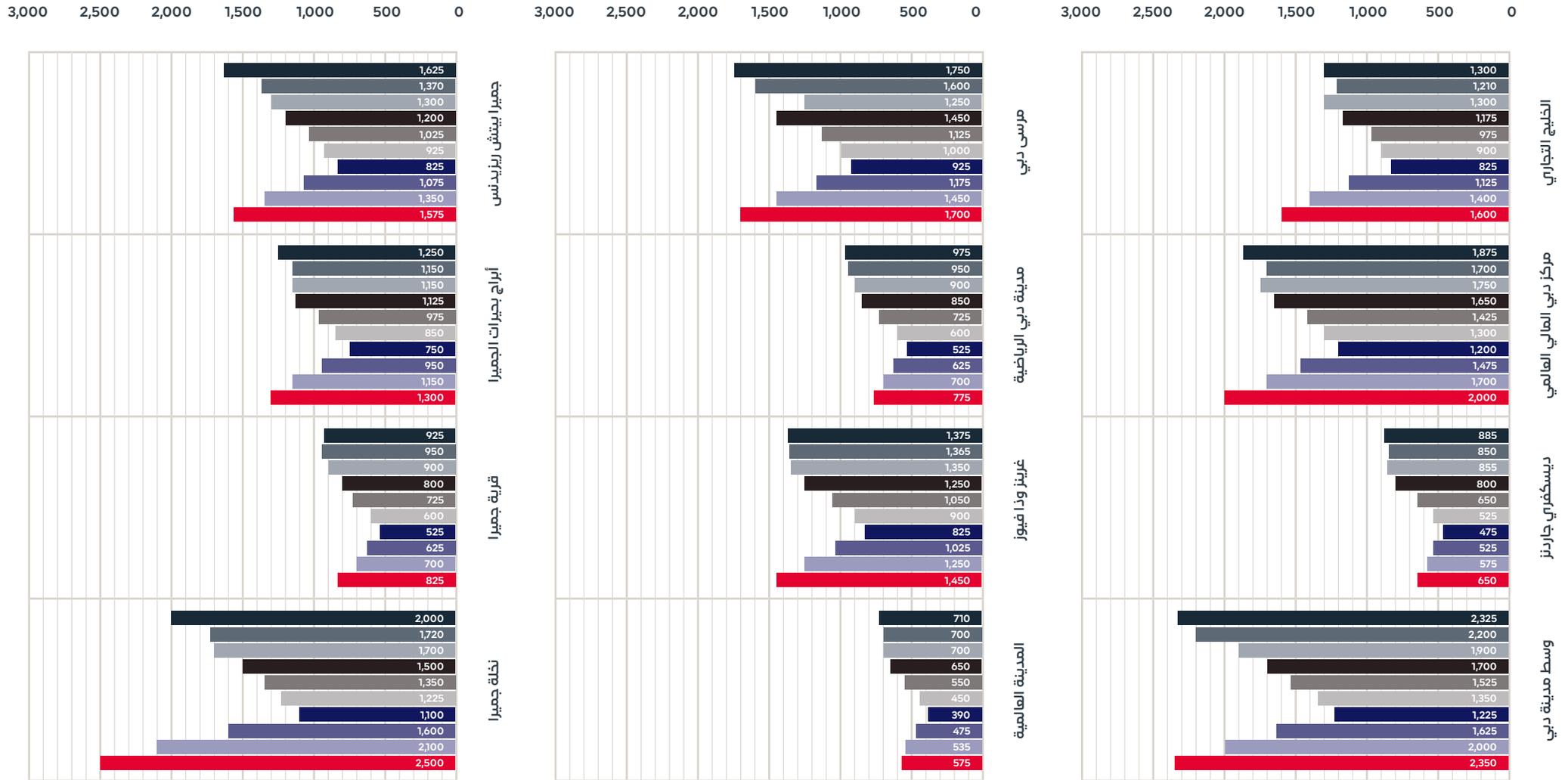
أسعار إيجارات الشقق دبي

(ألف درهم في السنة)

3 غرف نوم										غرفتا نوم										غرفة نوم واحدة									
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
شريحة عالية إلى فاخرة																													
مركز دبي المالي العالمي																													
220	200	167.5	140	150	175	190	190	230	235	160	140	110	97.5	110	120	145	160	158	173	110	97.5	77.5	85	85	90	100	105	113	113
وسط مدينة دبي																													
250	220	170	135	158	170	190	225	240	245	150	120	95	90	105	115	130	160	175	170	115	97.5	75	73	73	83	95	115	115	118
نخلة جميرا																													
260	205	155	142	158	180	200	235	255	243	220	185	140	112	128	138	155	175	198	208	155	125	95	90	90	98	110	130	135	150
شارع الشيخ زايد																													
158	150	125	110	115	125	150	165	175	200	138	125	97.5	80	98	110	115	125	130	148	100	90	70	73	73	80	90	95	100	113
شريحة متوسطة إلى عليا																													
الخليج التجاري																													
173	155	125	105	120	140	150	170	185	180	120	107.5	90	72.5	90	90	105	125	135	135	87.5	75	60	58	58	65	70	85	93	93
مرسى دبي																													
200	175	140	110	130	145	155	190	205	210	140	125	100	80	90	98	105	125	143	158	95	80	65	58	58	68	70	90	98	113
غرينز وذا فيوز																													
175	150	133	112.5	120	135	145	175	175	173	140	120	100	80	93	100	115	130	143	148	90	80	65	58	58	68	75	95	95	83
جميرا بيتش ريزيدنس																													
175	160	125	107.5	125	140	160	185	193	200	140	125	97.5	80	93	103	115	140	148	163	105	90	72.5	70	70	80	95	105	115	118
أبراج بحيرات الجميرا																													
145	125	105	90	100	110	130	150	153	168	110	95	77.5	62.5	70	83	95	115	125	133	77.5	67.5	57.5	55	55	58	65	75	90	90
شريحة الأسعار الميسورة																													
ديرة																													
100	87.5	80	75	85	88	95	115	113	133	73	65	55	50	55	63	70	85	90	90	47.5	45	37.5	43	43	48	50	60	65	65
ديسكفري جاردنز																													
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75	65	60	60	75	83	85	85	80	80	52.5	42.5	37.5	40	40	48	55	65	72	70
مدينة دبي الرياضية																													
95	85	70	62.5	75	85	100	125	-	-	75	65	55	50	60	68	75	90	105	98	52.5	45	40	40	40	48	55	65	74	65
المدينة العالمية																													
80	62.5	57.5	62.5	70	75	-	-	-	-	53	47.5	42.5	40	45	53	55	63	65	63	37.5	35	26	30	30	35	40	45	50	46
قرية جميرا																													
115	100	80	70	80	100	110	135	138	130	83	72.5	60	50	58	70	80	95	105	103	57.5	47.5	40	40	40	50	55	60	73	65
146	127	106	95	114	127	142	162	172	170	103	90	75	68	83	91	102	118	127	127	72	62	52	48	56	65	74	85	90	91
15%	17%	11%	-17%	-10%	-11%	-13%	-6%	2%	7%	15%	16%	11%	-18%	-9%	-11%	-14%	-7%	0%	8%	16%	16%	9%	-10%	-10%	-12%	-13%	-6%	-1%	7%
-41%										-39%										-42%									
-17%										-16%										-18%									
36%										44%										44%									
أبو ظبي متوسط																													
التغيير % السنوي																													
% التغيير منذ الذروة (2008)																													
% التغيير منذ الإنخفاض (2011)																													
% التغيير منذ الذروة الثانية (2014)																													

أسعار بيع الشقق دبي

(درهم / قدم مربع)



2023 ● 2022 ● 2021 ● 2020 ● 2019 ● 2018 ● 2017 ● 2016 ● 2015 ● 2014 ●

أسعار إيجارات الفلل دبي

(ألف درهم في السنة)

5 غرف نوم									
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
425	385	325	200	205	220	250	285	303	343
115	105	92.5	80	95	-	-	-	-	-
350	325	240	165	-	-	-	-	-	-
325	275	225	182.5	195	215	230	270	285	350
425	380	315	225	225	230	255	275	290	340
200	180	140	115	140	150	160	185	208	210
385	335	255	207.5	210	230	250	285	285	310
160	150	125	100	115	135	150	170	175	175
975	825	650	470	440	465	500	600	675	725
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
385	325	300	260	260	260	330	350	363	400
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
361	312	254	195	206	222	245	274	290	314
16%	26%	31%	-6%	-7%	-9%	-11%	-6%	-8%	1%
-25%									
12%									
66%									

4 غرف نوم									
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
300	275	220	162	173	183	190	235	243	300
90	85	82.5	70	85	-	-	-	-	-
325	300	225	140	-	-	-	-	-	-
265	235	190	160	170	185	195	210	253	275
360	300	240	180	183	188	200	245	245	290
175	160	130	100	108	125	145	170	170	178
350	300	235	182	180	210	225	260	260	275
140	125	115	100	100	115	130	150	150	155
650	540	400	295	315	350	390	400	420	485
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
335	290	245	200	220	235	245	270	275	283
165	150	115	195	107.5	125	-	-	-	-
268	237	193	154	165	183	206	231	244	271
13%	25%	22%	-7%	-10%	-11%	-11%	-5%	-10%	4%
-31%									
0%									
51%									

3 غرف نوم									
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
250	230	175	125	130	145	155	195	203	215
80	70	65	55	67.5	-	-	-	-	-
250	225	180	130	-	-	-	-	-	-
230	200	155	137.5	150	163	175	190	190	215
310	275	215	155	153	165	175	210	218	220
160	140	120	95	95	120	145	160	160	163
290	250	200	160	165	190	195	210	233	238
110	97.5	90	80	88	93	105	120	130	133
425	375	270	200	215	245	275	320	333	350
210	190	150	120	123	135	145	180	180	195
295	260	197.5	155	158	175	190	220	223	228
135	125	107.5	80	92.5	100	-	-	-	-
206	183	152	124	133	152	175	195	206	225
12%	23%	-6%	-6%	-13%	-13%	-11%	-5%	-8%	5%
-32%									
-4%									
41%									

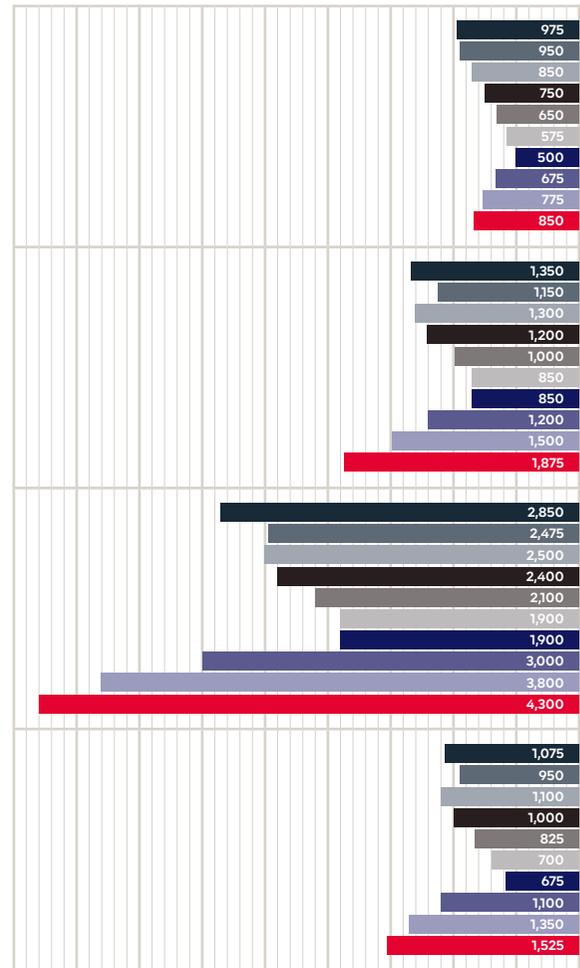
العراق العربية
دماك هيلز 2 (أكوبا أكسجين)
دبي هيلز استيت
جميرا / أم سقيم
جميرا بارك
قرية جميرا
السهول
مردف
نخلة جميرا
البناييع
البحيرات
تاون سكوير
أبو ظبي متوسط
التغيير % السنوي
% التغيير منذ الذروة (2008)
% التغيير منذ الإنخفاض (2011)
% التغيير منذ الذروة الثانية (2014)



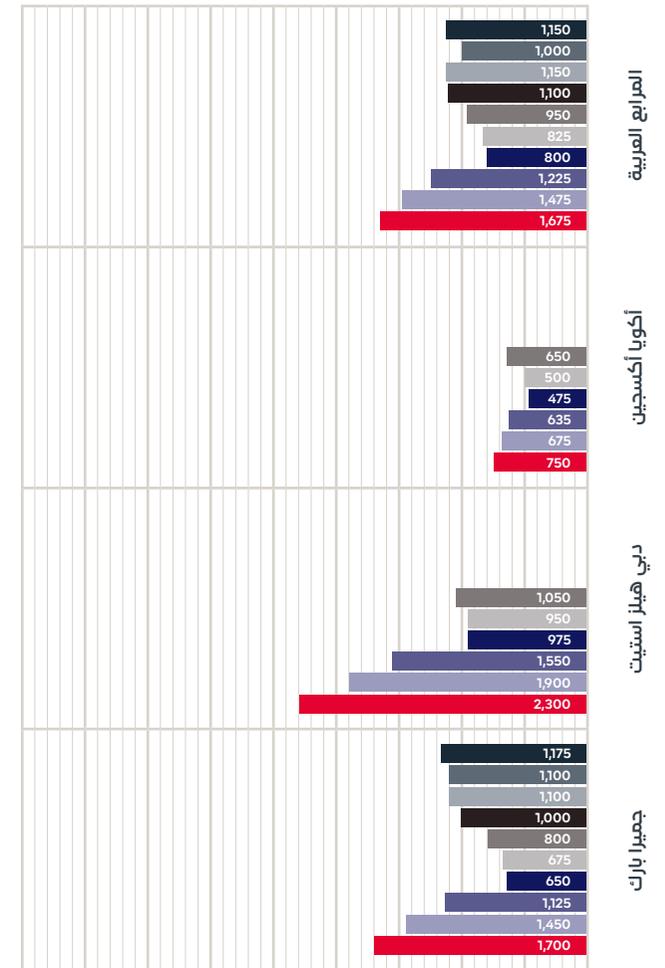
أسعار بيع الفلل دبي

(درهم / قدم مربع)

4,500 4,000 3,500 3,000 2,500 2,000 1,500 1,000 500 0



4,500 4,000 3,500 3,000 2,500 2,000 1,500 1,000 500 0



2023 ● 2022 ● 2021 ● 2020 ● 2019 ● 2018 ● 2017 ● 2016 ● 2015 ● 2014 ●



أسعار إيجارات المكاتب دبي

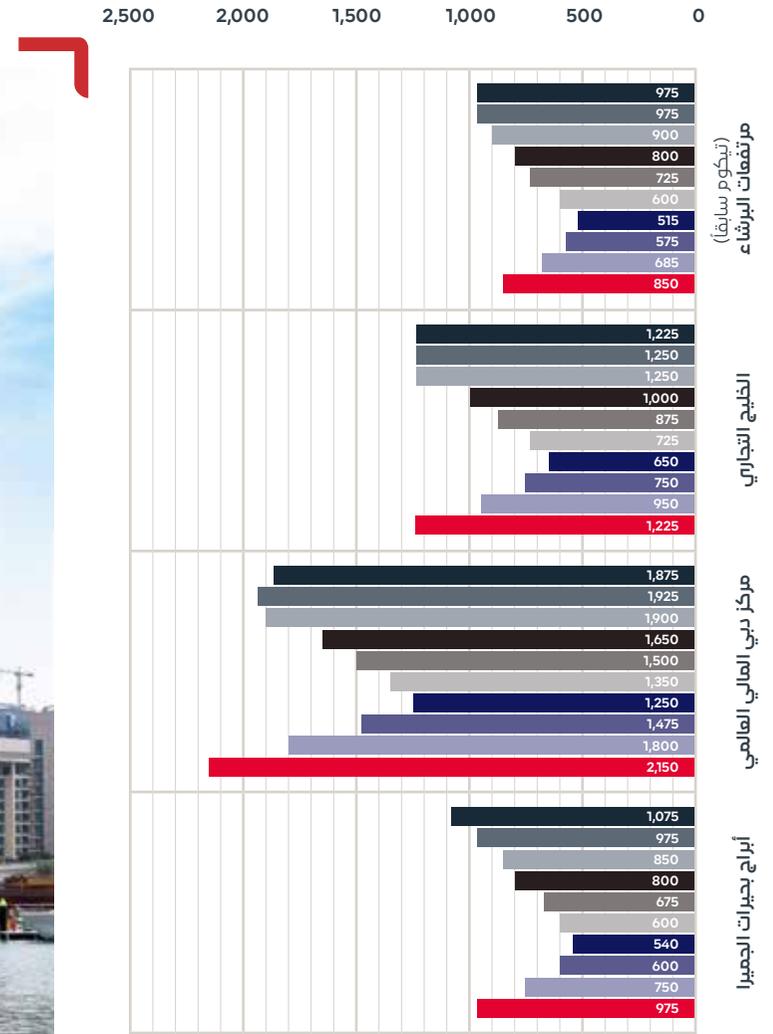
(درهم / قدم مربع في السنة)

2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	
80	60	47.5	50	68	85	95	48	110	100	مرتفعات البرشاء
75	65	57.5	60	78	85	100	100	108	105	بر دبي
90	65	52.5	52.5	65	75	90	90	88	103	الخليج التجاري
230	190	150	150	195	215	245	250	255	235	مركز دبي المالي العالمي
85	60	47.5	50	63	80	95	95	98	95	أبراج بحيرات الجميرا
115	90	75	77.5	98	120	150	165	185	180	شارع الشيخ زايد
133	101.4	86.5	86	104	114	122	127	130	126	أبو ظبي متوسط
31%	19%	1%	-18%	-12%	-7%	-4%	-2%	3%	8%	التغيير % السنوي
										% التغيير منذ الذروة (2008)
										% التغيير منذ الإنخفاض (2012)
										% التغيير منذ الذروة الثانية (2015)



أسعار بيع المكاتب دبي

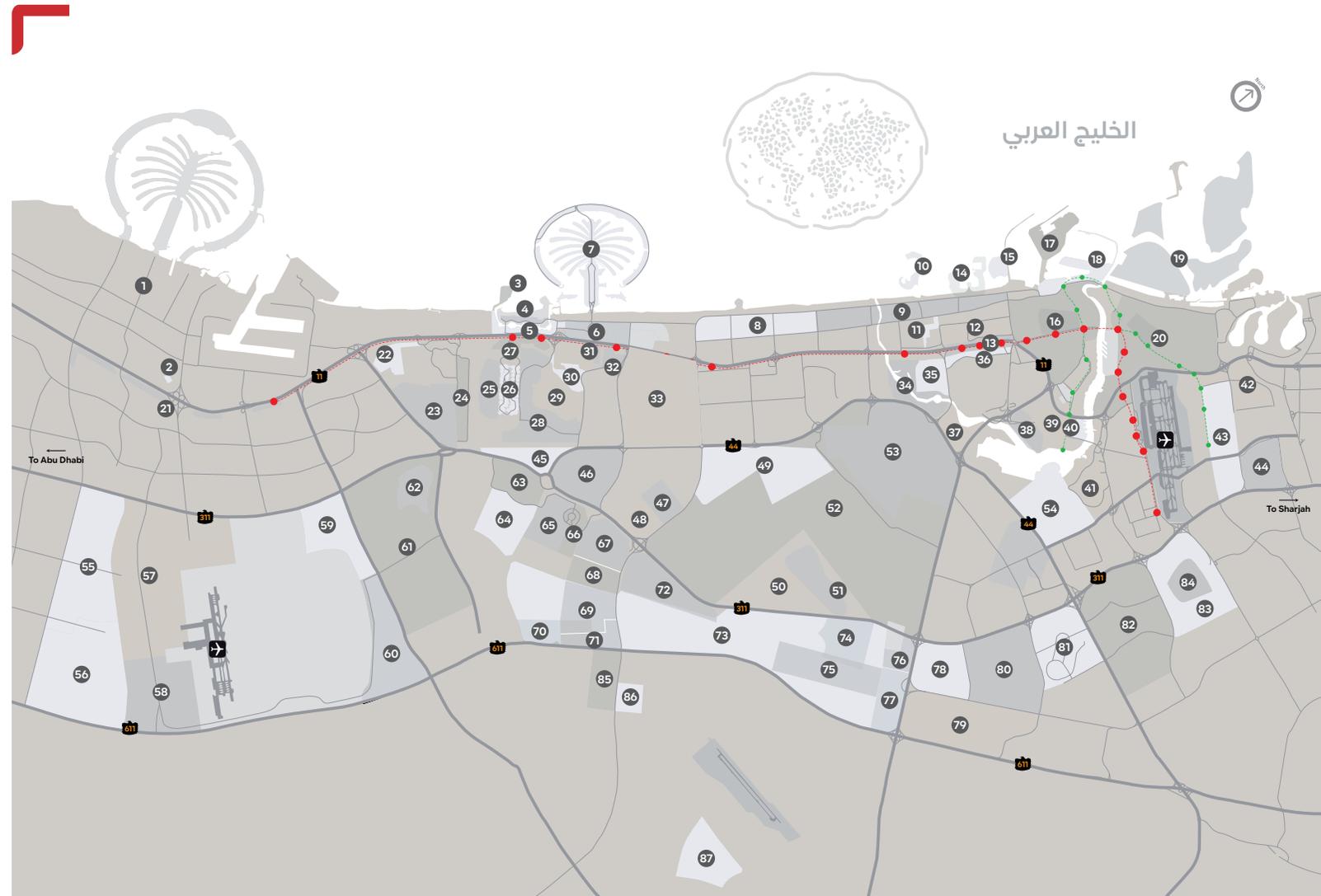
(درهم / قدم مربع)



2023 ● 2022 ● 2021 ● 2020 ● 2019 ● 2018 ● 2017 ● 2016 ● 2015 ● 2014 ●

الخريطة العقارية

1. فينتو	45. مثلث قرية جميرا
2. بدرة	46. قرية جميرا الدائرية
3. جزيرة بلوواترز	47. مجمع دبي للعلوم
4. مساكن شاطئ جميرا	48. أرجان
5. دبي مارينا	49. دبي هيلز استيت
6. مدينة دبي للإنترنت، مدينة دبي للإعلام وقرية المعرفة	50. ليفينغ ليجنيز 51. البرابي
7. نخلة جميرا	52. مدينة محمد بن راشد ميدان
8. أم سقيم	53. ميناء خور دبي
9. جميرا	54. المنطقة التجارية
10. جميرا باي	55. منطقة الجولف
11. سيتي ووك	56. المنطقة اللوجستية
12. السطوة	57. منطقة الطيران
13. شارع الشيخ زايد	58. إكسبو 2020
14. لا مير	59. المنطقة السكنية
15. لؤلؤة جميرا	60. مجمع دبي للاستثمار
16. بر دبي	61. جرين كومونيتي
17. مدينة دبي للملاحة	62. مدينة دبي للإنتاج (المنطقة العالمية للإنتاج الإعلامي)
18. ميناء راشد	63. جميرا جولف استيتس
19. جزر دبي	64. فيكتوري هابيتس
20. ديرة	65. مدينة دبي الرياضية
21. داون تاون جبل علي	66. موتور سيتي
22. وصل غيت	67. مدينة دبي للاستوديوهات
23. الفرجان	68. داماك هيلز
24. ديسكفري جاردنز	69. رمرام
25. جميرا بارك	70. مدن
26. جزر جميرا	71. المربع العربية
27. أبراج بحيرات جميرا	72. دبي لاند
28. الينابيع / السهول	73. فالكون سيتي أوف وندرز
29. تلال الإمارات	74. ذا فيلا
30. البحيرات	75. ليوان
31. ذا جرينز	76. مجمع دبي لاند ريزيدنس
32. برشا هابيتس (تيكوم)	77. واحة دبي للسيليكون
33. البرشاء	78. مدينة دبي الأكاديمية
34. الخليج التجاري	79. المدينة العالمية المرحلة 2 و 3
35. وسط مدينة دبي	80. المدينة العالمية المرحلة 2
36. مركز دبي المالي العالمي	81. الجداف
37. حي دبي للتصميم	82. واجهة الجداف المالية (قرية الثقافة)
38. مدينة دبي الطبية - المرحلة 2	83. دبي فيستيفال سيتي
39. الجداف	84. النهدة
40. واجهة الجداف المالية (قرية الثقافة)	41. القصيص
41. دبي فيستيفال سيتي	42. محبسة
42. النهدة	
43. القصيص	
44. محبسة	



الإمارات الشمالية



مراجعة تاريخية

الانتعاش والنمو
2023

- أظهر القطاع العقاري في الإمارات الشمالية مؤشرات ملحوظة على التعافي والنمو على مدار عام 2023. امتد هذا التقدم إلى ما هو أبعد من مجرد مؤشرات الأداء، حيث شهدنا طفرة في إطلاق المشاريع الجديدة، خاصة في المجمعات التي تم تطويرها استراتيجياً في الشارقة ورأس الخيمة.

الانتعاش والنمو
2022-2021

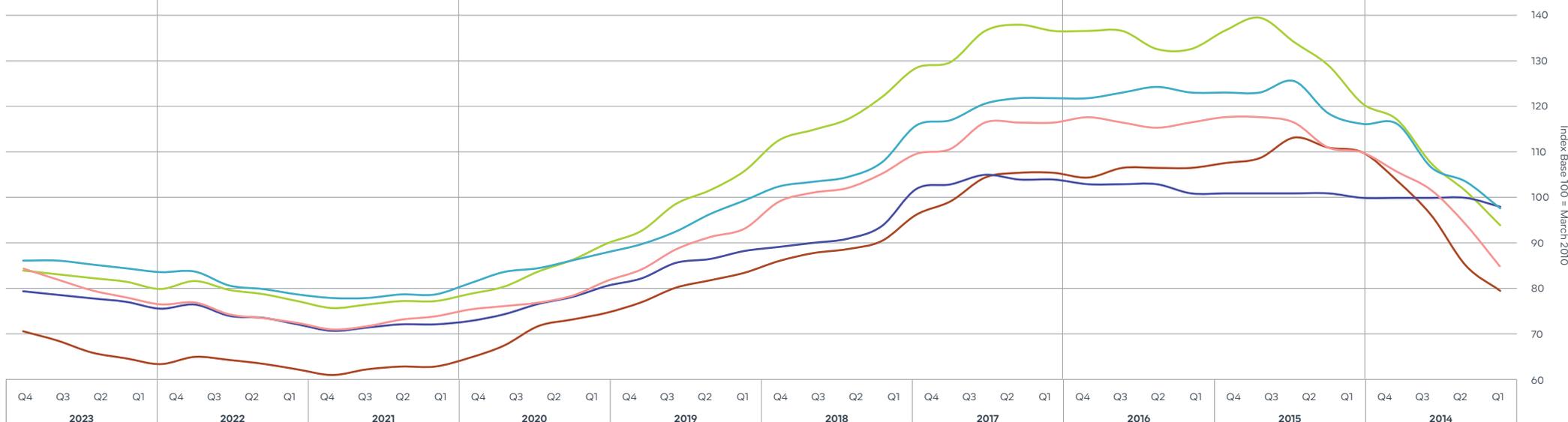
- في حين يبدو أن معدلات الإيجار السكنية في الإمارات الشمالية قد تحركت نحو الاستقرار في نهاية عام 2021، بل وسجلت ارتفاعات هامشية في الأشهر التسعة الأولى من عام 2022، انخفضت المعدلات مرة أخرى في الربع الأخير.
- أدت زيادة توافر العقارات المكتملة ذات المواصفات والمنشآت والإدارة الجيدة، وخاصة في المجمعات الرئيسية في الشارقة ورأس الخيمة، وكذلك دبي، إلى زيادة المعروض من المناطق/المباني القديمة.

تراجع
2020-2017

- أدى ضعف نشاط السوق إلى استمرار انخفاض متوسط معدلات الإيجار في جميع القطاعات في الإمارات الشمالية.
- تم إطلاق العديد من المجمعات الرئيسية على مدى السنوات الأربع الماضية، والتي سجلت مستويات ثابتة من الطلب.
- أدت الإغلاق وتقييد الحركة عن جائحة كوفيد-19 إلى تقليل عمليات الانتقال من الإمارات الشمالية إلى دبي المجاورة على الرغم من زيادة المشاريع ميسورة التكلفة.
- تم إطلاق عدد من المبادرات والبرامج الحكومية لدعم البنية التحتية وسوق العقارات في الإمارات الشمالية.
- بالإضافة إلى ذلك، أطلقت الحكومة العديد من برامج الإصلاح الخاصة وتخفيض الرسوم من أجل دعم القطاعات التجارية والصناعية.
- تم تنفيذ سياسات على مدى السنوات الأربع الماضية تركز على تعزيز الاستدامة الاقتصادية على المدى الطويل وتعزيز السياحة في المنطقة.

الانتعاش والنمو
2014-2012

- انخفضت أسعار إلى أدنى مستوياتها في بداية عام 2013.
- أدى ارتفاع الأسعار في دبي إلى تسريع زيادة المعدلات في الشارقة.
- سجل سوق الفلل في رأس الخيمة نشاط بيع قوي.
- ظل قطاع المكاتب في الشارقة ثابتاً بسبب عدم توازن العرض والطلب.
- تجلّى الترابط بين دبي والإمارات الشمالية نتيجة التباطؤ المسجل في دبي، والذي أدى إلى ركود سوق الإيجارات في الإمارات الشمالية.
- أدى توافر المنتجات المميزة إلى تخفيضات هامشية في الأسعار في المباني الأقدم مع انتقال المستأجرين إلى العقارات حديثة الإنشاء.
- شجع التسليم المستمر للوحدات ذات الأسعار المعقولة في دبي المستأجرين على العودة إلى الإمارة، وتوقف عمليات النقل إلى الإمارات الشمالية.
- ظل قطاع المكاتب في الشارقة ثابتاً بسبب عدم توازن العرض والطلب.



يوضح الرسم البياني الخطي أعلاه متوسط نسبة المبيعات والتأجير على أساس ربع.

● الشارقة ● عجمان ● أم القيوين ● رأس الخيمة ● الفجيرة

أهم الأحداث والآفاق المستقبلية

أهم الأحداث في 2023

- تميز المشهد العقاري في الإمارات الشمالية بتوجه تصاعدي ثابت في كل من أسعار البيع وأسعار الإيجار على مدار عام 2023.
- سجّلت السوق أيضًا ارتفاعًا كبيرًا في عمليات إطلاق المشاريع، مما يبرز حيوية المنطقة وإمكانيات نموها.
- شهد متوسط أسعار الشقق في سوق الإيجارات في الإمارات الشمالية العديد من المكاسب. بينما كانت زيادات الإيجارات متواضعة بشكل عام، إلا أنه تم تسجيل زيادات ملحوظة في فئات الطراز الرفيع في الشارقة ورأس الخيمة، حيث اكتسبت الأسعار زخمًا إضافيًا في نهاية العام.
- إضافة إلى التطورات الاقتصادية والعقارية، جاء الإعلان عن إنشاء هيئة الألعاب لتأكيد الإعلان السابق حول منتج وين (رأس الخيمة)، الذي يُعدّ ليكون أول كازينو في الإمارات العربية المتحدة. لا شك أن الإعلان عن منتج وين كان بمثابة محفز، حيث جذب استثمارات كبيرة نحو الإمارات الشمالية، وبشكل خاص نحو جزيرة المرجان. أسهمت هذه الأنشطة في تعزيز الجهود التعاونية بين المطورين/العلامات التجارية المحلية والدولية.

إطلاق مشاريع جديدة في عام 2023

رأس الخيمة

- أطلقت شركة إعمار مشروع "العنوان ريزيدنسز" على جزيرة المرجان، الذي يتألف من 249 غرفة فندقية و234 شقة.
- كشفت شركة البدار العقارية عن المرحلة الأولى من مشروع "نيكي بيتش ريزيدنسز"، وهو مشروع سكني يقع على الواجهة البحرية في جزيرة المرجان ويضم 357 وحدة.
- تعاونت شركة رأس الخيمة العقارية مع نيكي بيتش جلوبال لتطوير منتج وسبا نيكي بيتش الذي يضم 155 غرفة ويقع في منطقة ميناء العرب.
- رأس الخيمة العقارية تعلن عن تطوير مشروع سكني فاخر مكون من 269 وحدة فطل على الواجهة البحرية لجزيرة الحياة في ميناء العرب بالمشاركة مع إلبنتون العقارية.
- أطلقت شركة ماريوت الدولية والمطور العقاري الأمريكي WOW Resorts منتج جي دبليو ماريوت بجزيرة المرجان ومنتج جي دبليو ماريوت ريزيدنسز بجزيرة المرجان الذي يضم 300 غرفة فندقية و524 وحدة سكنية.
- أعلنت شركة رأس الخيمة العقارية بالتعاون مع مجموعة فنادق ومنتجعات IHG عن إطلاق "ستايريدج سويتس ميناء العرب" الذي يتكون من 156 غرفة في منطقة ميناء العرب.
- أعلنت شركتا أوكتا ودرر (Durar) عن إطلاق وحدات سكنية تحمل العلامة التجارية "مونتستون" بواسطة الشركة صاحبة العلامة التجارية "ميسوتي" على جزيرة المرجان، حيث تتضمن 225 وحدة.

الشارقة

- أعلنت شركة "أراد" عن إطلاق مشروع "التيانو ريزيدنسز 2"، الذي يتألف من 138 وحدة سكنية.
- أطلقت مجموعة "ألف" مجمع "نما 1" الذي يضم 134 وحدة في "الممشى ريسيل" بالشارقة

عجمان

- أطلقت حكومة عجمان وشركة سوليدير العالمية "جايت واي" المشروع السكني الفاخر الذي يقع في منطقة بورتو الزورا، والذي يضم 157 وحدة سكنية.

أهم الأحداث في 2024

- مع دخولنا عام 2024، فإن الأساس الذي تم وضعه في عام 2023 يُعد السوق العقارية في الإمارات الشمالية ويضعها في موقع مناسب لتحقيق نمو مستدام.
- بالنظر إلى المستقبل، يبدو الوضع القادم واعدًا، خاصة مع الزيادة المشهودة في عمليات تسليم المشاريع والطلب القوي على الاستئجار نتيجة للاعتبارات المتعلقة بالتكلفة، خاصة بالنسبة لأولئك الذين يجدون صعوبة في تحمل التكاليف في دبي. ومن المرجح أن تظل القدرة على تحمل التكاليف قوة دافعة رئيسية، مما يضمن تدفقًا مستمرًا من المستأجرين والحفاظ على الطلب القوي على المشاريع السكنية المكتملة.
- من المتوقع أن تستمر رأس الخيمة في تسجيل طلب قوي لمبيعات العقارات والمباني قيد الإنشاء، مما يعزز مكانتها كوجهة استثمارية ناشئة، والتي سيسعى المطورون للاستفادة منها.
- تُظهر زيادة الاستثمارات في منشآت ووحدات الضيافة المحلية والدولية في الإمارات الشمالية، خاصة في رأس الخيمة، مرحلة تحولية في عملية التطوير. ومن المتوقع أن يكون لهذه الزيادة تأثير إيجابي ودائم على توقعات السوق العقارية العامة في عام 2024 وما بعده.
- يشكل الجمع بين العمل الاستراتيجي واعتبارات التكلفة والاستثمارات المتزايدة صورة واعدة لسوق العقارات في الإمارات الشمالية فيما تتقدم نحو المستقبل.

الإمارات الشمالية أسعار إيجارات الشقق



(ألف درهم في السنة)

3 غرف نوم										
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	
30.5	30	29	29.5	34	56	43	53	52	54	
56.5	51	49	48.5	57	65	78	71	70	73	
24.5	24.5	23.5	24	29.5	35	40	45	45	50	
39.5	36.5	35	35	37	41	45	55	56	50	
32.5	31	29	29	30	32	34	40	40	40	
40	37.7	35	35	37	40	42	50	50	50	
74.7	67	62	62	65	70	82	98	100	110	
38.8	37	35	35	40	45	45	52.5	52.5	50	
62.5	60	56	56	58	66	68	75	76	50	
44.4	41.6	39.3	40	48	48	54	61	61	61	
7%	6%	0%	-8%	-12%	-11%	-11%	0%	0%	9%	
-4%										
-30%										

غرفتا نوم										
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	
19.5	18.5	18.5	18.5	23	39	32	36	36	37	
41	36.5	35	35.5	43	48	60	52	56	58	
17.7	17	17	17	19.5	24	26	30	30.5	39	
30	28	28	27.5	29	32	36	43	40	39	
24.3	23	22.2	22	23	27	28	30	30	29	
25	23.5	22.2	23	27	34	38	40	40	39	
52	45	42	41.5	45	52	58	65	63	63	
26.8	25.5	23.5	23.2	26	28	35	43.5	42	43	
43.5	41.5	40	40.5	41.5	45	49	55	56.5	43	
31	28.7	27.6	27.5	31	36	41	44	44	44	
8%	4%	0%	-10%	-13%	-12%	-7%	-1%	1%	7%	
-7%										
-32%										

غرفة نوم واحدة											
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014		
16.5	15	15	15	19	30	25	31	33	31	مقبولة الجودة	
31.5	25.5	25.5	26	29	31	35	38	39	39	العالية الجودة	
13.9	13.5	13	13	15	19	24	26.5	29	29	مقبولة الجودة	
22	20.5	19.5	20	23	26	30	35	34	29	العالية الجودة	
18	17.2	17	17	19	20	22	23	23	22	أم القيوين	
20	19	18	18	20	26	26	34	38	33	مقبولة الجودة	
34.5	30	29	29.5	32	34	37	34	38	45	العالية الجودة	
19.8	18.7	18.5	19	22	23.8	26.5	32.5	35	32	مقبولة الجودة	
34.8	33	30	30.5	33.5	36.5	43	47.5	50	32	العالية الجودة	
23.4	21.3	20.6	21	24	26	29	34	36	33	أبو ظبي متوسط	
10%	4%	-1%	-11%	-10%	-10%	-15%	-4%	9%	7%	التغيير % السنوي	
-1%											
-34%											

% التغيير منذ الإنخفاض (2012)

% التغيير منذ الذروة الثانية (2015)



الشارقة أسعار إيجارات الشقق

(ألف درهم في السنة)

3 غرف نوم									
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
49	47	46	46	50	52	52	66	73	75
38.5	37	37.5	37	39	43	47	55	55	58
499	475	48	47.5	48	52	55	65	73	75
52.9	52	48	48	52	56	57	73	80	78
37	35	36	35	36	42	43	53	54	53
31	30.5	32.5	32	35	41.5	44	48.5	48.5	48.5
34	33.5	33	33	35	38	40	45	48	48
30.75	30	31	31.5	37	41.5	43	52.5	52.5	52.5
44.9	41.8	37.6	37.5	41	45	48	56	58	59
9%	11%	1%	-8%	-10%	-6%	-13%	-4%	-1%	8%
20%									
-24%									

غرفتا نوم									
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
34	32	31	32	37	39	41	55	58	53
26.5	25	24.5	25	28	31	33	39	39	45
32.7	30	32.5	32.5	34	36	39	51	55	55
38.5	36.5	34.5	36	41	45	49	63	63	53
27.8	26.5	26	26	29	31	34	40	42	42
21.75	19.5	19	19	23	27.5	30	33.5	38.5	38.5
19.5	18.5	17.5	17.5	23	25	27	29	28	28
22.75	21	19	19.5	23	26.5	30	35	38	38.5
31.8	29.1	25.8	26	30	33	36	43	45	44
10%	13%	0%	-12%	-10%	-9%	-16%	-5%	2%	13%
14%									
-28%									

غرفة نوم واحدة									
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
25.5	23.5	22.7	23.5	28	31	34	39	41	40
20	18.5	17.5	19	21	24	27	31	33	38
26	23.5	22.5	23.5	25	27	30	35	44	41
27.7	25.5	25	24.5	28	29	37	38	39	42
20.5	19.5	18.7	19.5	22	26	28	33	32	34
17.5	15.75	15.75	16.5	18.5	22.5	24	27	31.5	31
15.5	15.2	15.2	15	18	20	24	28	26	24
17.5	16	15.25	15.5	19	21.25	23	25.5	29	32
23.3	20.8	19.1	19.5	23	25	29	32	34	35
12%	9%	-2%	-13%	-10%	-13%	-10%	-5%	-2%	19%
7%									
-33%									

العجاز

القاسمية

النهدة

الخان (المعزر)

أبو شفايرة

بوطينة

الريموك

الرولة

أبو ظبي متوسط

التغيير % السنوي

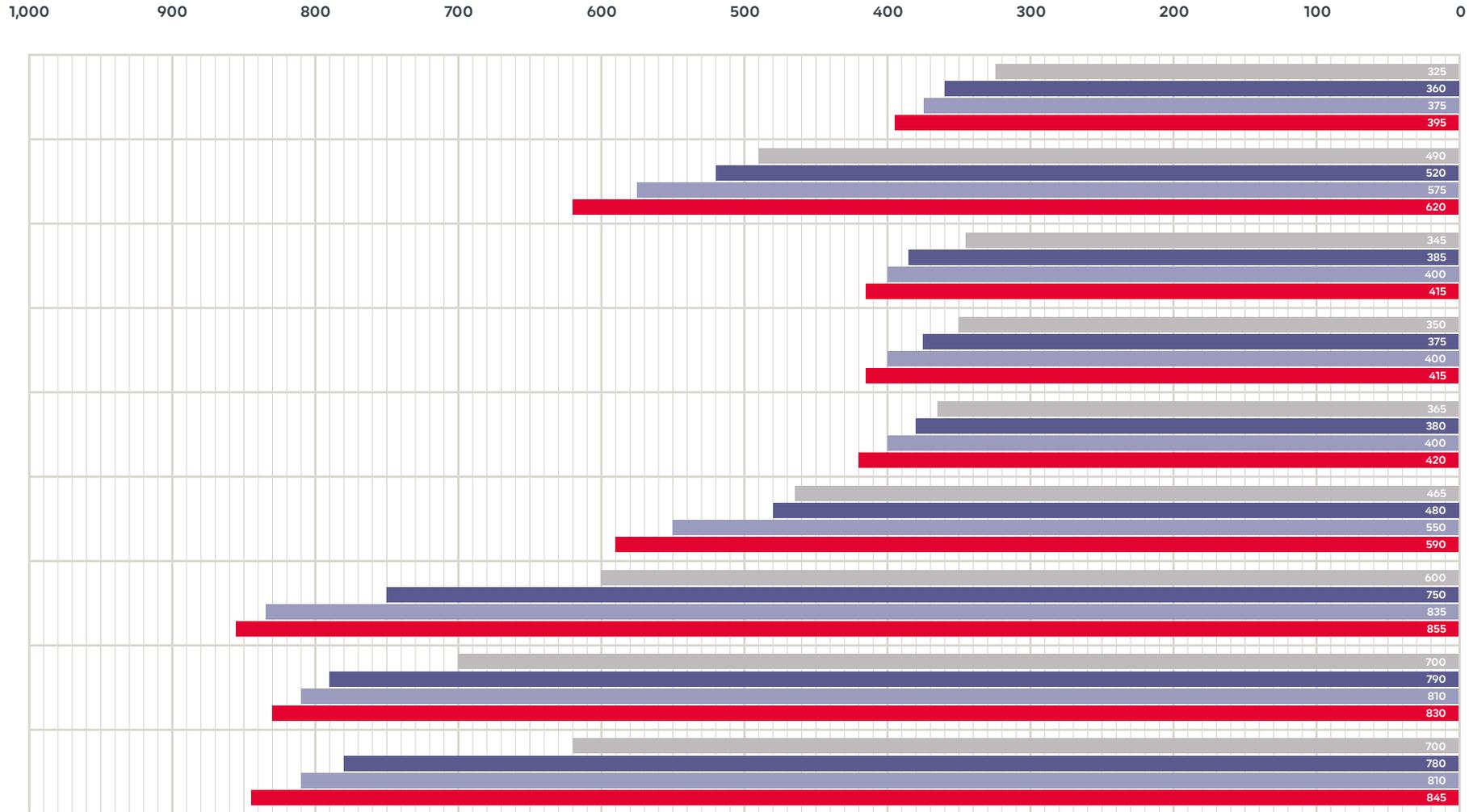
% التغيير منذ الإنخفاض (2012)

% التغيير منذ الذروة الثانية (2015)



الشارقة أسعار بيع الشقق

(درهم / قدم مربع)



* التملك الإيجاري (حتى 100 عام) لجميع الجنسيات. 2023 ● 2022 ● 2021 ●

الشارقة أسعار إيجارات المكاتب

(درهم / قدم مربع في السنة)

2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014		
29	27.5	25	26.5	32	36	48	48	48	48	شارع التعاون	
42.5	40	35	35.5	44	52	44	38	63	68	منطقة الكورنيش	
32.5	30	27.5	28.5	36	42	40	40	50	53	الوحدة	
29	27.5	25	25	34	40	45	43	43	43	القاسمية	
31.5	30	27.5	28.5	37	42	43	45	45	45	دوار الساعة	
26.5	25	22.5	24	29	34	40	40	40	40	البرموك	
27	25	22.5	24	31	37	38	44	45	50	المنطقة الصناعية	
31.5	29	26.4	27.5	35	40	44	48	48	49	أبو ظبي متوسط	
				6%							التغيير % السنوي
				-35%							% التغيير منذ الإنخفاض (2012)
				-36%							% التغيير منذ الذروة الثانية (2015)



الخريطة العقارية



رأس الخيمة

1. ميناء العرب
2. جزيرة المرجان
3. الحمراء



الخليج العربي

الشارقة

1. أبو سفارة
2. الخان
3. المجاز
4. النهدة
5. القاسمية
6. التعاون
7. الوحدة
8. الكورنيش / البحيرة
9. الخالدية
10. شارع الملك فيصل وشارع الملك عبد العزيز





مراجعة تاريخية

الانتعاش والنمو
2023

- ظلت أسعار إيجار الشقق السكنية في المدينة مستقرة إلى حد كبير خلال عام 2023، وقد تم إجراء تصحيحات انتقائية في العقارات منخفضة الجودة. على الجانب الآخر، نجد وبشكل ملحوظ أن الفلل الفاخرة شهدت ارتفاعاً ملحوظاً في أسعار الإيجار.
- شهد قطاعا المكاتب والبيع بالتجزئة أيضاً ارتفاعاً في الطلب.

الانتعاش والنمو
2022-2021

- ظل سوق العين مستقراً نسبياً عبر جميع فئات الأصول.
- وشهدت معدلات الإيجار في مشاريع معينة بعض الحركة، مع تعديلات هامشية تصاعدية أو هبوطية بما يتماشى مع نطاقات السوق الحالية.
- وتم تسجيل نشاط إيجابي نتيجة الهجرة الداخلية مع استفادة المستأجرين من معدلات الإيجار الجذابة.

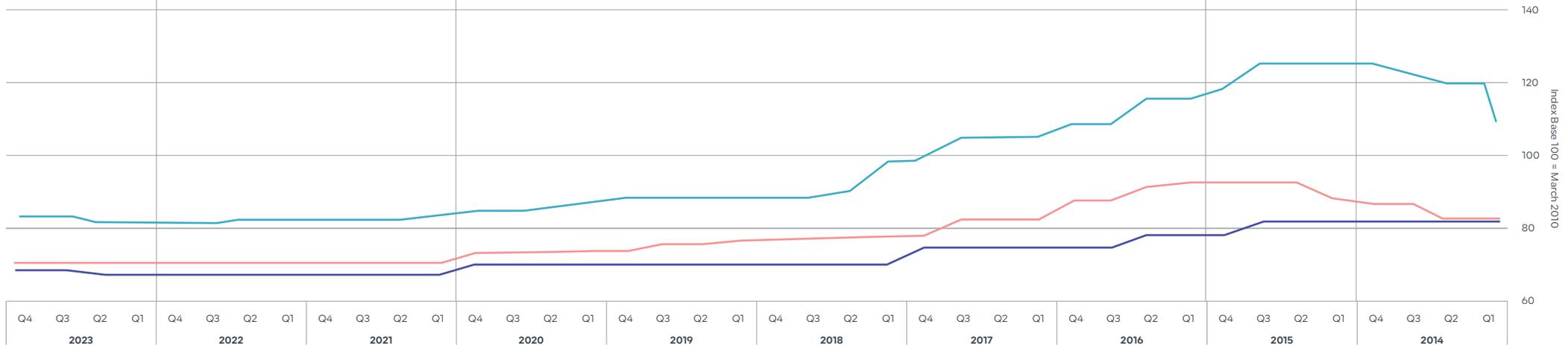
- في الوقت الذي شهد فيه سوق العقارات في العين تباطؤاً نسبياً منذ عام 2016، فاقمت الآثار الاقتصادية المرتبطة بجائحة كوفيد 19 الوضع على نشاط / أحجام المعاملات والطلب.
- أدى فقدان الوظائف وتخفيض الرواتب وتخفيض بدلات السكن إلى زيادة الضغط على أسعار الإيجار ومعدلات الإشغال بسبب تقليص المستأجرين للمساحات المستأجرة أو عودتهم إلى الوطن.
- سجلت أسعار إيجارات الشقق والفلل انخفاضاً في المعدل بنسبة 23% و 20% منذ نهاية عام 2015، بينما انخفضت إيجارات المكاتب والتجزئة بنسبة 11% و 18% على التوالي.
- مع ذلك، تمتعت المجمعات السكنية عالية الجودة المزودة بمرافق داعمة بمستويات طلب صحية انعكست في معدلات إشغال أعلى.
- تم تسليم عدد من المباني السكنية والتجارية في مناطق مختلفة من العين، ومنها فيلات مشروع عين الفايزة، وتوسعة الجيمي مول، ومجمع استاد هزاع بن زايد، الذي يضم مكونات سكنية ومكاتب ومحلات تجزئة.

تراجع
2020-2016

- في حين سجلت معدلات إيجار الشقق زيادات طفيفة في عام 2015، بقيت إيجارات الفلل والمكاتب مستقرة على نطاق واسع حتى نهاية العام عندما حفت حدتها بشكل هامشي.
- أدى انخفاض أسعار النفط إلى انخفاض في الإنفاق الحكومي في الإمارات العربية المتحدة ككل، وبالتالي إلى تباطؤ نشاط سوق العين العقاري.

الانتعاش والنمو
2014-2013

- استقرت أسعار الإيجارات السكنية في بداية عام 2013 وسجلت نمواً ملحوظاً في النصف الأخير من العام.
- أدى تسليم مشاريع الفلل الجديدة عالية الجودة إلى زيادة سريعة في أسعار الإيجارات بسبب مستويات الطلب العالية.
- كما كان نمو إيجارات الشقق أقل وضوحاً مع زيادات معتدلة بلغت 9% و 8% في عامي 2013 و 2014.



يوضح الرسم البياني الخطي أعلاه متوسط نسبة المبيعات والتأجير على أساس ربع.

● إيجارات الشقق ● إيجارات الفلل ● إيجارات المكاتب

أهم الأحداث والآفاق المستقبلية

أهم الأحداث في 2024	أهم الأحداث في 2023	
<ul style="list-style-type: none"> • من المتوقع أن يتم تسليم مشروعات سكنية في الأشهر القادمة، تشمل هذه المشروعات مبان سكنية تقع في قلب منطقتي تاون سنتر والجيمي. • من المتوقع أن يتم افتتاح مركز تسوق جديد بمساحة تبلغ حوالي 7,000 متر مربع في تاون سنتر مما سيؤدي إلى إضافة المزيد من المعروض التجاري للمدينة. وسيضم المشروع مساحات لتجارة التجزئة ومكاتب. • علاوة على ذلك، من المقرر الانتهاء من مركز جديد للبيع بالتجزئة في منطقة الجاهلي في الربع الثاني من عام 2024 حيث يقام المشروع على مساحة تقدر بنحو 3,000 متر مربع. 	<ul style="list-style-type: none"> • يمثل اكتمال مركز الريان التجاري إضافة بارزة إلى مساحات المحال والمكاتب المرتبطة بالقطاع التجاري في المدينة. يتسع المشروع لما يقارب 8,000 متر مربع من المساحات المخصصة للمكاتب، ونحو 5,500 متر مربع من المساحات المخصصة لمتاجر التجزئة. • ظاهرياً، اكتمل الآن مشروع تشييد مستشفى العين، حيث يجمع هذا المشروع بين مجموعة متنوعة من المساحات التجارية، ومن المقرر أن يتم تسليم المشروع بالكامل في 2024. • بالإضافة إلى ذلك، تم تسليم العديد من المباني السكنية ومجمعات فيلات سكنية صغيرة، يقع معظمها في تاون سنتر، ومنطقة عشارج، ومنطقة زاخر، ومنطقة نعمة. علاوة على ذلك، فقد أدت عمليات تسليم العديد من الفلل الخاصة التي تقع في مجمعات سكنية مختلفة إلى زيادة المعروض من العقارات السكنية، مما أدى إلى تلبية طلب مجموعة ممن لهم متطلبات وتفضيلات خاصة من حيث السكن. 	العرض*
<ul style="list-style-type: none"> • توقعت شركة أستيكو للخدمات العقارية استمرار المسار الإيجابي المستقر الذي لوحظ خلال عام 2023. • من المتوقع أن يستمر الطلب على الوحدات السكنية الفاخرة، مما يعكس جاذبية المدينة للمقيمين الباحثين عن أماكن معيشة فاخرة عالية الجودة. • بالنظر إلى المستقبل، فإن النظرة المستقبلية لمدينة العين على المدى القصير إلى المتوسط هي نظرة إيجابية مليئة بالتفاؤل نتيجة الشعور الإيجابي السائدة في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة. ومن شأن هذا التفاؤل الاقتصادي الأوسع نطاقاً أن يعزز الطلب عبر جميع فئات الأصول، مما يؤكد مرونة المدينة وجاذبيتها لجميع أصحاب المصلحة. 	<ul style="list-style-type: none"> • ظلت النظرة السائدة في العين تفاؤلية، مع ملاحظة وجود طلب إيجابي عبر جميع فئات الأصول الأساسية. • في حين أن الشعور السائد في السوق كان إيجابياً إلى حد كبير، إلا أن هناك بعض الفروق الدقيقة هي التي تشكل سوق العقارات في مدينة العين. • ورغم استقرار أسعار الإيجار فيما يتعلق بالشقق السكنية بشكل عام، إلا أنها شهدت بعض التعديلات خاصة في المباني الأقل مستوى. • على النقيض من ذلك، نجد أن الفلل الفاخرة قد شهد ارتفاعاً بسيطاً في الاسعار تراوح بين 3% إلى 5% خلال عام 2023. كانت هذه الزيادات متأثرة بعوامل مثل موقع الوحدة وتنوعيتها إضافة إلى العقارات المتأثرة التي جرت تسعيرها من البداية أقل من الأسعار السائدة في السوق. • استجابة لزيادة الطلب بوجه عام على العقارات السكنية، كانت استجابة الملاك سريعة من خلال تقليص الحوافز أو إلغائها تماماً من قبيل فترات الإيجار المجانية والعقود الممتدة لفترة 13 شهراً. • كان الطلب على المساحات المكتبية خلال عام 2023 قوياً وأدى إلى زيادة في الأسعار بنسبة 6% إلى 2% في المتوسط للمساحات المكتبية الفاخرة عالية الجودة. على الرغم من ذلك، من المهم ملاحظة أن هذه الزيادات في الأسعار انطبقت في المقام الأول على عقود الإيجار الجديدة وليس على التجديدات. • في الوقت نفسه، شهد قطاع متاجر التجزئة ارتفاعاً كبيراً في الطلب، لا سيما على متاجر ومساحات بيع الأذية والمشروبات في كل من الشوارع والمجمعات السكنية. في حين أن التأثيرات التي تطرأ على أسعار الإيجارات قد تستغرق بعض الوقت حتى يتم تطبيقها، إلا أنه قد تم تسجيل ارتفاع طفيف في أسعار إيجارات متاجر البيع بالتجزئة. 	أسعار الإيجارات

* هنا يظهر النص هنا

العين أسعار إيجارات الشقق

(ألف درهم في السنة)

3 غرف نوم										
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	
45	45	45	43	43	48	48	54	56	53	
57	57	57	54	54	58	61	67	68	65	
70	70	70	74	74	77	78	78	78	78	
57.3	57.3	57.3	57	57	60	62	66	67	65	
0%	0%	1%	0%	-5%	-3%	-7%	-1%	3%	15%	
-38%										
8%										
-15%										

غرفتا نوم										
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	
33	33	33	31	31	35	36	43	45	43	
38	35	35	34	36	38	41	45	52	48	
43	43	43	48	48	48	51	58	60	60	
38	37	37	38	38	40	43	49	52	50	
2%	0%	-2%	-2%	-5%	-5%	-12%	-7%	4%	20%	
-48%										
-6%										
-28%										

غرفة نوم واحدة										
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	
24	24	24	22	22	25	27	31	33	33	
28	28	28	27	27	31	31	36	38	38	
33	33	33	36	36	36	38	42	43	43	
28	28	28	28	28	31	32	36	38	38	
0%	0%	0%	0%	-8%	-4%	-12%	-4%	0%	25%	
-48%										
11%										
-25%										

مباني قديمة

مباني حديثة

مجمعات سكنية

أبو ظبي متوسط

التغيير % السنوي

% التغيير منذ الذروة (2008)

% التغيير منذ الإنخفاض (2012)

% التغيير منذ الذروة الثانية (2015)



العين أسعار إيجارات الشقق

(ألف درهم في السنة)

3 غرف نوم										
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	
87	87	87	87	90	90	102	113	122	125	
95	93	93	93	98	99	105	110	115	125	
118	118	118	118	123	123	126	129	134	125	
100	100	100	100	102	103	125	135	145	155	
115	108	108	108	110	110	137	150	150	160	
135	133	133	133	145	145	151	160	168	166	
101	100	100	100	104	104	119	127	130	136	
1%	0%	0%	-4%	0%	-13%	-6%	-2%	-4%	15%	
-14%										
8%										
-22%										

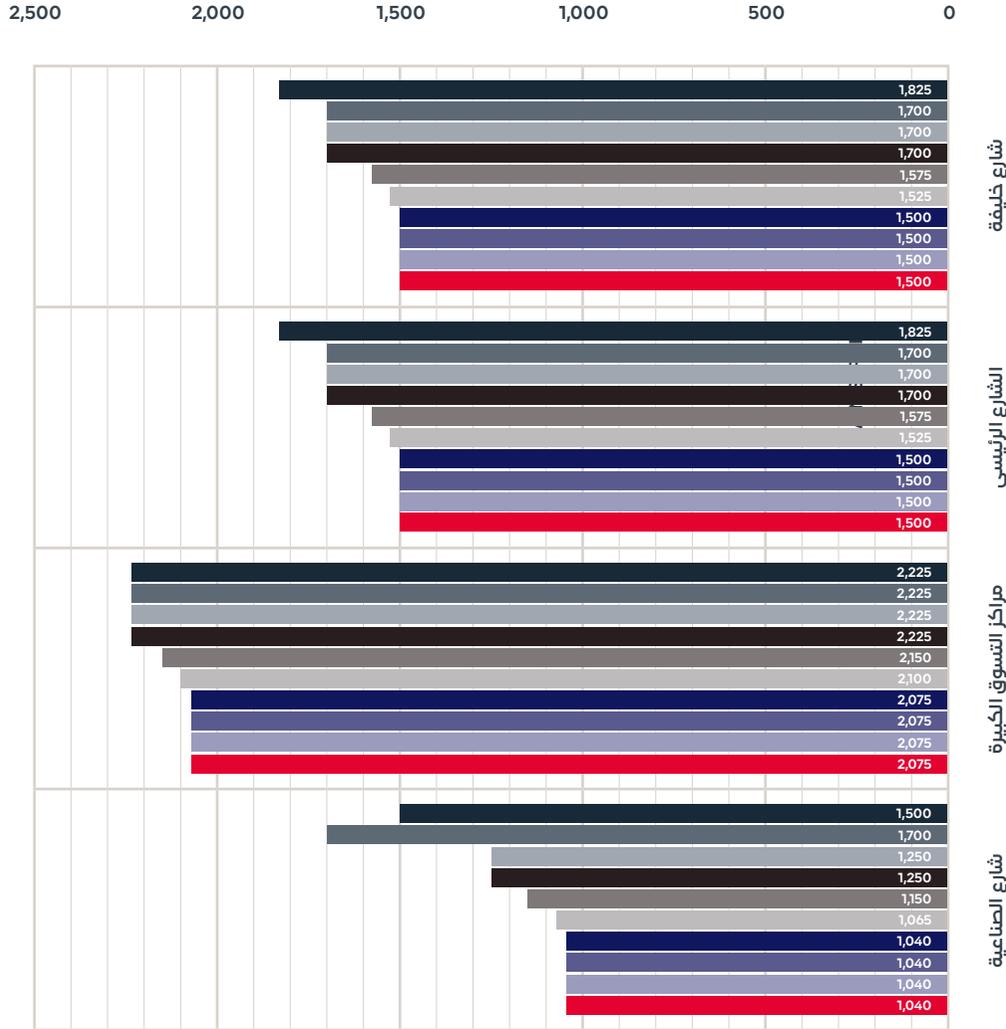
غرفتا نوم										
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	
68	68	68	68	71	71	78	83	90	95	
88	88	88	87	87	87	93	93	93	95	
99	97	97	99	101	101	102	104	113	95	
77	77	77	78	80	80	91	98	105	110	
95	88	88	88	94	94	98	98	105	110	
128	108	108	105	110	110	114	120	133	129	
82	80	80	80	83	83	90	93	96	100	
3%	0%	-1%	-3%	0%	-8%	-3%	-2%	-4%	12%	
-21%										
12%										
-14%										

غرفة نوم واحدة											
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014		
46	46	46	49	54	56	62	68	78	83	الجيبي، تاون سنتر، زاكر، أخرى*	
65	65	65	67	67	67	70	73	80	80	الطوايا	
83	78	78	83	88	88	92	93	93	83	مباني عالية الجودة	
60	60	60	62	65	66	70	78	83	88	الجيبي، تاون سنتر، زاكر، أخرى*	
75	74	74	77	77	78	88	93	93	93	الطوايا	
90	88	88	93	98	98	102	103	104	101	مباني عالية الجودة	
61	60	60	64	67	68	73	79	81	84	أبو ظبي متوسط	
1%	0%	-5%	-5%	-2%	-7%	-7%	-3%	-4%	18%	التغيير % السنوي	
-33%											% التغيير منذ الذروة (2008)
10%											% التغيير منذ الإنخفاض (2012)
-25%											% التغيير منذ الذروة الثانية (2015)



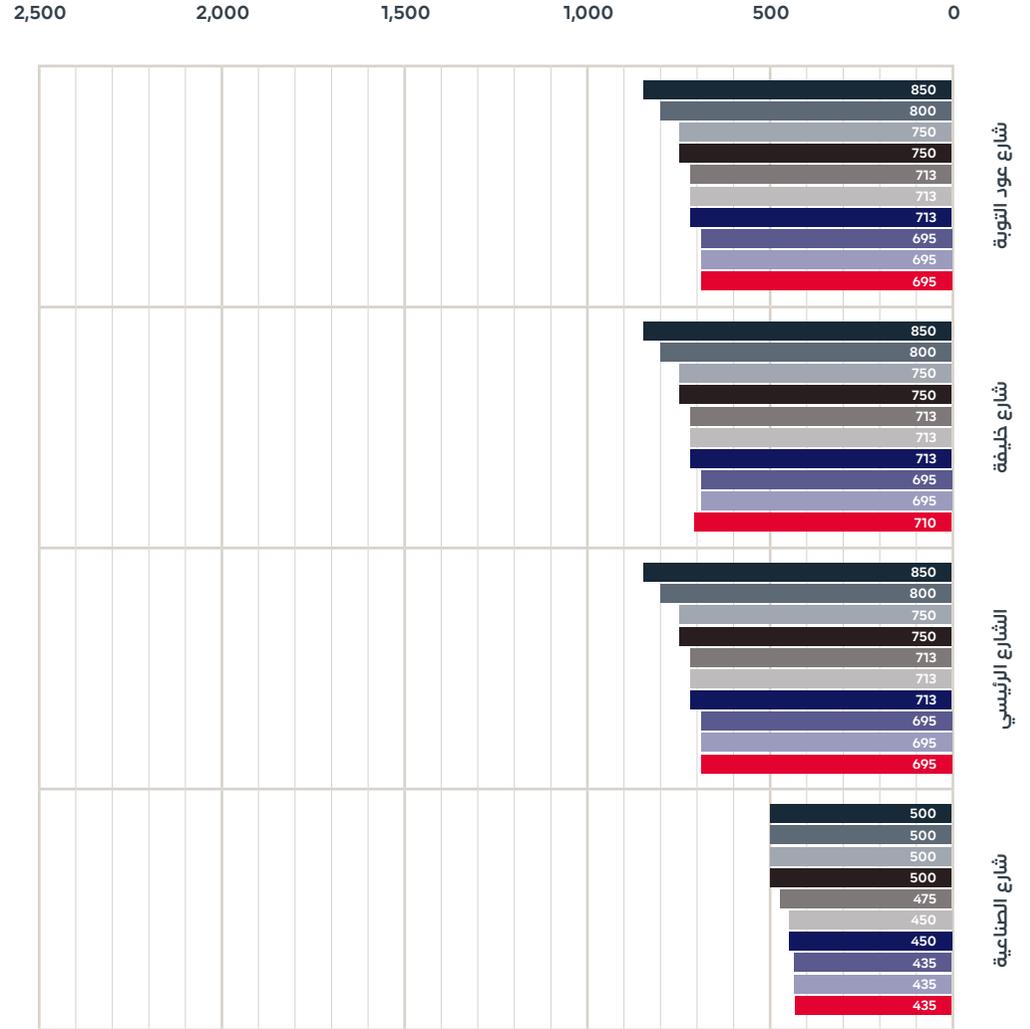
العين أسعار إيجارات محلات البيع بالتجزئة

(درهم / متر مربع في السنة)



العين أسعار إيجارات المكاتب

(درهم / متر مربع في السنة)



2023 ● 2022 ● 2021 ● 2020 ● 2019 ● 2018 ● 2017 ● 2016 ● 2015 ● 2014 ●

نبذة عن شركة أستيكو

تعد "أستيكو" إحدى شركات الخدمات العقارية الإقليمية والعالمية الرائدة والحائزة على الجوائز. ومنذ تأسيسها في عام 1985، اكتسبت الشركة مكانة مرموقة تقديراً لحرصها المتواصل على تقديم أرقى الخدمات الاحترافية التي توفر للعملاء قيمة متميزة وفقاً لأعلى مستويات الموثوقية والشفافية. وتتمتع "أستيكو" بشهرة واسعة نظراً لدورها في العديد من المشاريع البارزة التي شكلت جزءاً رئيسياً من المعالم الكبرى في دولة الإمارات العربية المتحدة وبنيتها التحتية.

وتجمع "أستيكو" بين المعارف المحلية والخبرات العالمية، وتشتهر باستخدامها لأحدث الابتكارات والمعدات التقنية والتزامها بالشفافية والاستراتيجيات عالية الكفاءة والخبرات البشرية.

وعبر فريقها المتمرس في قطاع العقارات وحضوره الإقليمي لتلبية احتياجات عملاء الشركة، تفخر "أستيكو" بتمثيل عدد كبير من كبار الملاك والمطورين والمستثمرين في المنطقة.

وتقدم "أستيكو" لعملائها مجموعة واسعة من الخدمات والحلول بدءاً من المبيعات والتأجير، واستشارات العقارات، وإدارة العقارات وصولاً إلى استشارات البناء والتقييمات العقارية وخدمات الامتياز. وتواصل الشركة تطبيق الحلول المبتكرة واستخدام أحدث التقنيات لتعزيز قيمة المقارات التي تديرها في كل واحدة من مراحل عمر العقار، وتوفير القيمة الملموسة لعملائها وإثراء تجاربهم.

التقييم والخدمات الاستشارية

يتولى تقديم الخدمات الاستشارية الاحترافية لدينا فريق من المختصين ذوي المؤهلات المناسبة، يتمتعون جميعهم بخبرات عقارية عملية واسعة على مستوى الشرق الأوسط والعالم.

ونقوم بتنفيذ عمليات التقييم وفقاً لمعايير المؤسسة الملكية للمساكين القانونيين RICS، ومعايير التقييم الدولية، ويتولى القيام بها خبراء مختصون ذو مؤهلات وخبرة محلية واسعة.

وتتضمن الخدمات الاحترافية التي تقدمها أستيكو في المنطقة ما يلي:

- الخدمات الاستشارية
- أبحاث السوق
- خدمات التقييم

المبيعات

لدى أستيكو قسماً كبيراً للمبيعات العقارية يتضمن ممثلي مبيعات متعددي اللغات في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة. وتتمتع فرق المبيعات لدينا بخبرات واسعة في التفاوض والبيع في شتى أنواع الأصول.

التأجير

لعبت أستيكو دوراً محورياً في تأجير الكثير من المشاريع المرموقة في دول مجلس التعاون.

إدارة العقارات

تقدم أستيكو خدمات شاملة في إدارة الأصول لجميع مالكي العقارات، سواء كانت ملكيتهم وحدة مفردة أم محفظة متعددة الاستثمارات في المنطقة. وينصب اهتمامنا في هذا الشأن على تحقيق أعلى قيمة ممكنة لعملائنا.

استشارات البناء

يتمتع فريق استشارات البناء في شركة أستيكو بخبرة هائلة في دعم عملائهم في جميع مراحل دورة حياة الأصول والموجودات القائمة. يتمتع كل من المساحين المدربين تدريباً عالياً في الفريق بمهرفة عميقة بتكنولوجيا البناء ومشاكله وأساليب إدارة المشاريع الفعالة التي تمكننا من تزويد عملائنا بخدمة استشارات بناء.

جون ألين

الرئيس التنفيذي
+971 600 54 7773
JohnA@Asteco.com

جيمز جوغين
بكالوريوس (درجة الشرف)
عضو في المؤسسة الملكية
للمساحين القانونيين

مدير مساعد - قسم التقييم
+971 600 54 7773
JamesJ@Asteco.com

غادة أمهر

ماجستير، عضو في المؤسسة الملكية
للمساحين القانونيين

مدير إدارة مساعد - البحوث والاستشارات
+971 2 626 2660
GhadaA@Asteco.com

تامر ابراهيم شعبان
بكالوريوس

مدير فرع مكتب العين
+971 3 766 6097
TamerI@Asteco.com

جيني ويلدينغ
بكالوريوس (درجة الشرف)

مدير أبحاث وخدمات
استشارية، دبي
+971 600 54 7773
JennyW@Asteco.com

استيكو
asteco

إخلاء المسؤولية: تم الحصول على المعلومات الواردة في هذا التقرير من المصادر التي نعتقد أستيكو لإدارة العقارات أنه موثوق بها، ومع ذلك، يتم إجراء أي ضمان أو تمثيل صريح أو ضمني، إلى دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذه الوثيقة، ويتم تقديمها بشكل خاضع للخطأ أو السهو أو تغيير السعر أو التأجير أو غير ذلك من الشروط، والانسحاب دون سابق إنذار، وإلى أي شروط قائمة خاصة يفرضها المدراء. لا تعتبر أستيكو لإدارة العقارات مسؤولة عن أي مساهمات مقدمة من طرف ثالث. تشكل جميع الآراء والتفكير الواردة في هذا التقرير حكماً لإدارة الممتلكات العقارية، اعتباراً من تاريخ هذا التقرير. وعرضه للتغيير دون إشعار. تستمد الأرقام الواردة في هذا التقرير من سلة من المواقع التي تم إيرادها في هذا التقرير، وبالتالي فهي تمثل لحظة لسوق الإمارات العربية المتحدة. ومع ذلك، تمثل المتوسطات نطاقاً أوسع من الحالات. تم اعتماد مشاريع استثنائية أو فريدة بشكل خاص من البيانات لخصيص حدوث نشوات في المتوسطات. تم استخدام العناية والاهتمام اللزمين في إعداد معلومات التنبؤ. ومع ذلك، قد تختلف النتائج الفعلية من التوقعات وأي قد يكون التباين إيجابياً أو سلبياً بشكل مادي. وتطوئ التنبؤات، بطبيعتها، على المخاطر وعدم اليقين لأنها تتعلق بأحداث وظروف مستقبلية خارجة عن نطاق سيطرة أستيكو لإدارة العقارات لدراسة السوق، يرجى الاتصال بفريق أبحاث أستيكو لإدارة العقارات. أستيكو لإدارة العقارات د.م.م. رخصة تجارية رقم 218551. رأس مال مدفوع بقيمة 4,000,000 درهم. ORN 180 1

ملاحظة: يجب أن نلاحظ أن عدد المشاريع/المناطق قد تغيرت على مر السنين بما يتماشى مع طرح المعروض الجديد. وبالتالي، فإن المتوسط في السنوات السابقة مشتق من عدد أقل من المشاريع. وعلى الرغم من أن هذا العدد يمثل متوسط الشقق/الفلل/المكاتب في ذلك الوقت إلا أنه لا يجسد مقارنة دقيقة.