

مراجعة السوق العقاري

تقرير سوق العقارات في الإمارات الشمالية

لـلرّبع الرّابع من عام 2023



استيغو
zsteco

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

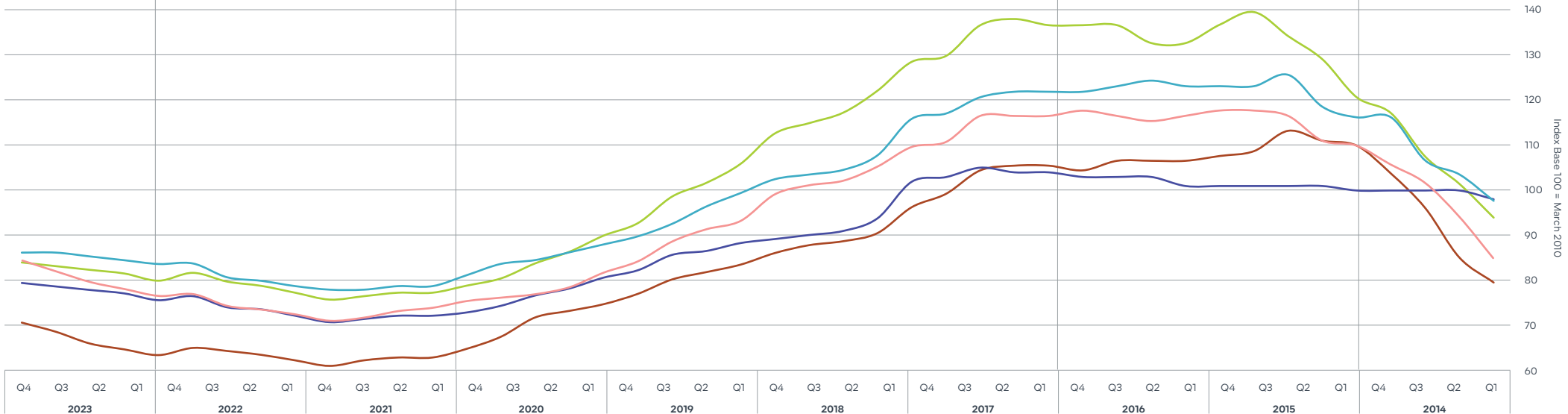
- في حين يبدو أن معدلات الإيجار السكنية في الإمارات الشمالية قد تحركت نحو الاستقرار في نهاية عام 2021، بل وسجلت ارتفاعات هامشية في الأشهر التسعة الأولى من عام 2022، انخفضت المعدلات مرة أخرى في الربع الأخير.
- أدت زيادة توافر العقارات المكتملة ذات المواصفات والمنشآت والإدارة الجيدة، وخاصة في المجمعات 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	
										% التغيير منذ الإنخفاض (2012)	
										% التغيير منذ الذروة الثانية (2015)	
										-1%	
										-34%	



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 شفاة

بوطينة

الريموك

الرولة

أبو ظبي متوسط

التغيير % السنوي

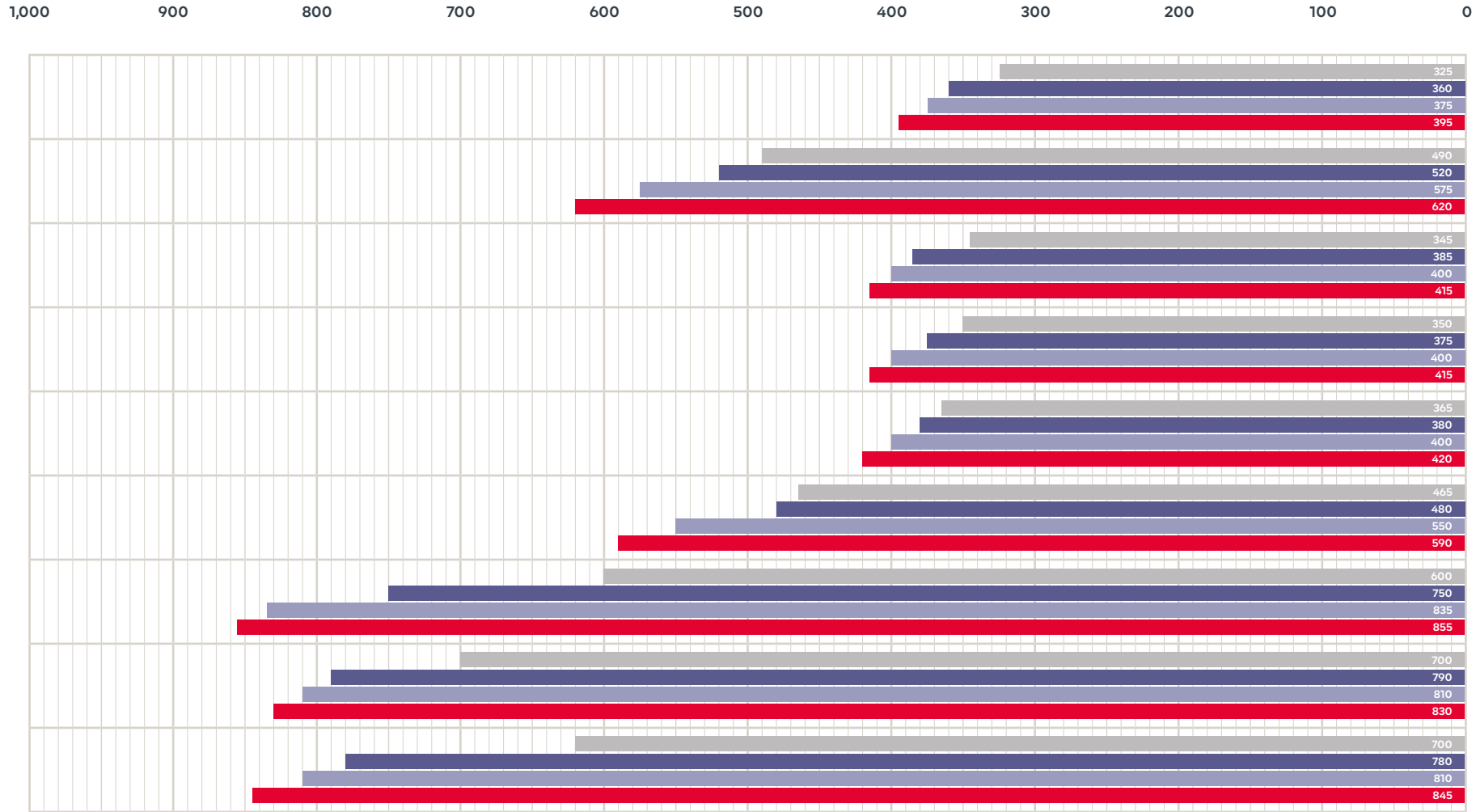
% التغيير منذ الإنخفاض (2012)

% 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



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 والتفكيريات 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 استبعاد مشاريع استثنائية أو فريدة بشكل خاص من البيانات لخص 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

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.