

مراجعة السوق العقاري

تقرير سوق العقارات في العين

للكربع الرابع من عام 2023



استيغو
zsteco

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.

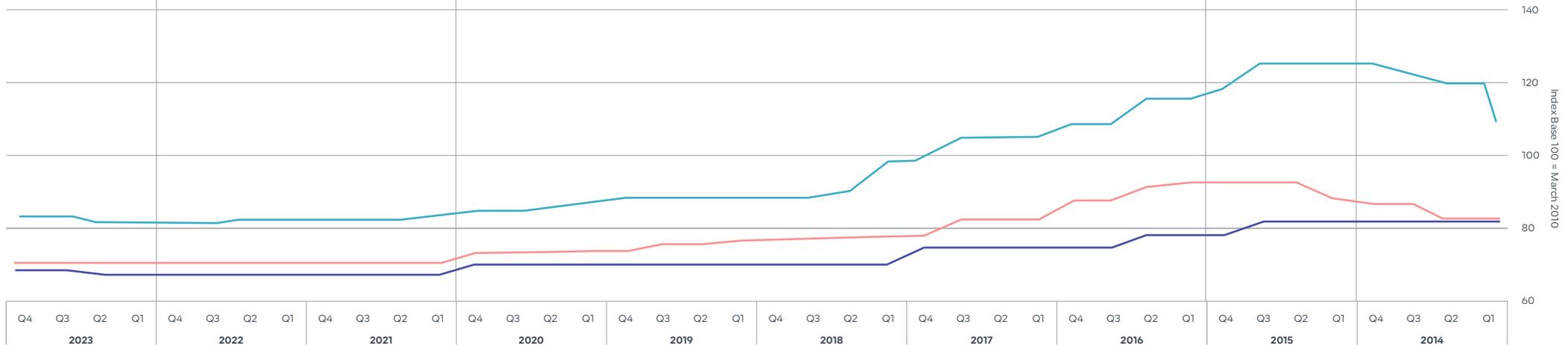
- في الوقت الذي شهد فيه سوق العقارات في العين تباطؤاً نسبياً منذ عام 2016، فاقمت الآثار الاقتصادية المرتبطة بجائحة كوفيد 19 الوضع على نشاط / أحجام المعاملات والطلب.
- أدى فقدان الوظائف وتخفيض الرواتب وتخفيض بدلات السكن إلى زيادة الضغط على أسعار الإيجار ومعدلات الإشغال بسبب تقليص المستأجرين للمساحات المستأجرة 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 الفايضة، 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 خفت 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%										

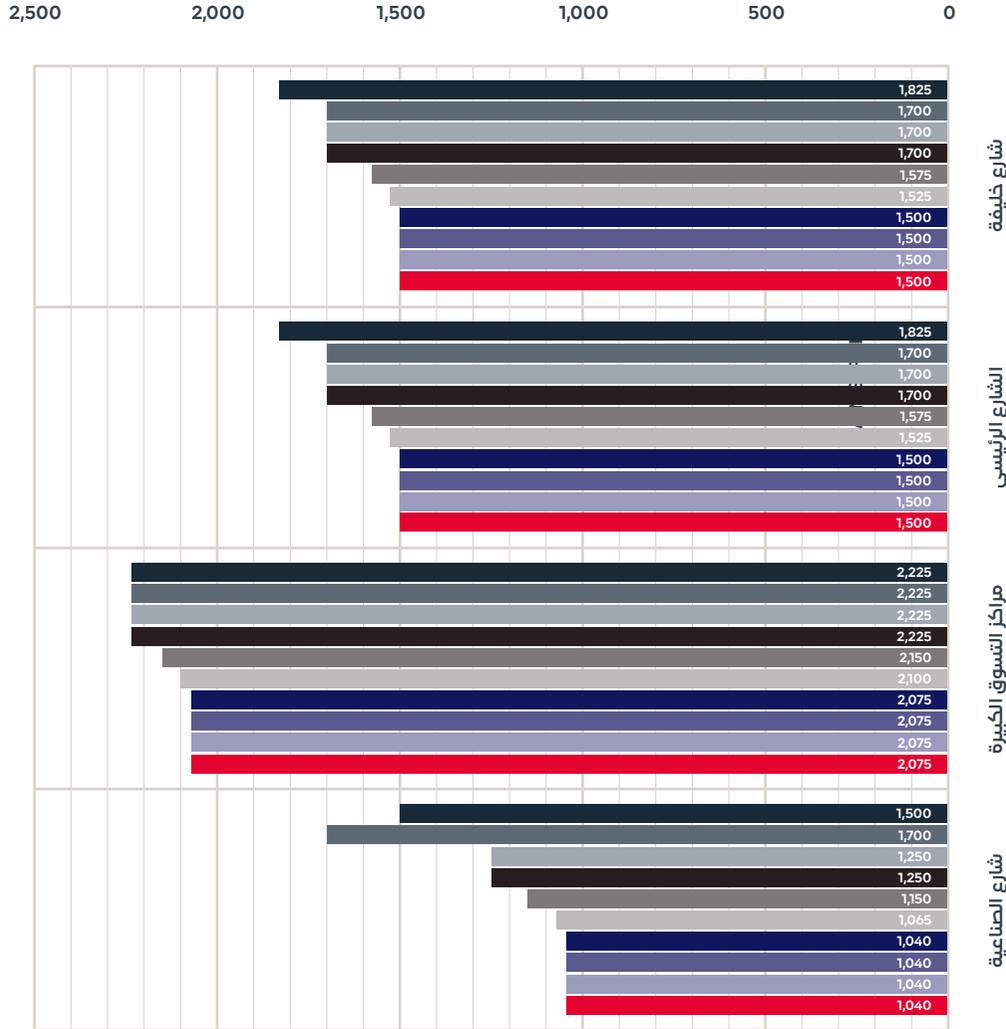
غرفتا نوم										
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	
68	68	68	68	71	71	78	83	90	95	
88	88	88	87	87	87	93	93	93	95	
99	97	97	99	101	101	102	104	113	95	
77	77	77	78	80	80	91	98	105	110	
95	88	88	88	94	94	98	98	105	110	
128	108	108	105	110	110	114	120	133	129	
82	80	80	80	83	83	90	93	96	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	الفلل القديمة
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	الفلل الحديثة
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)



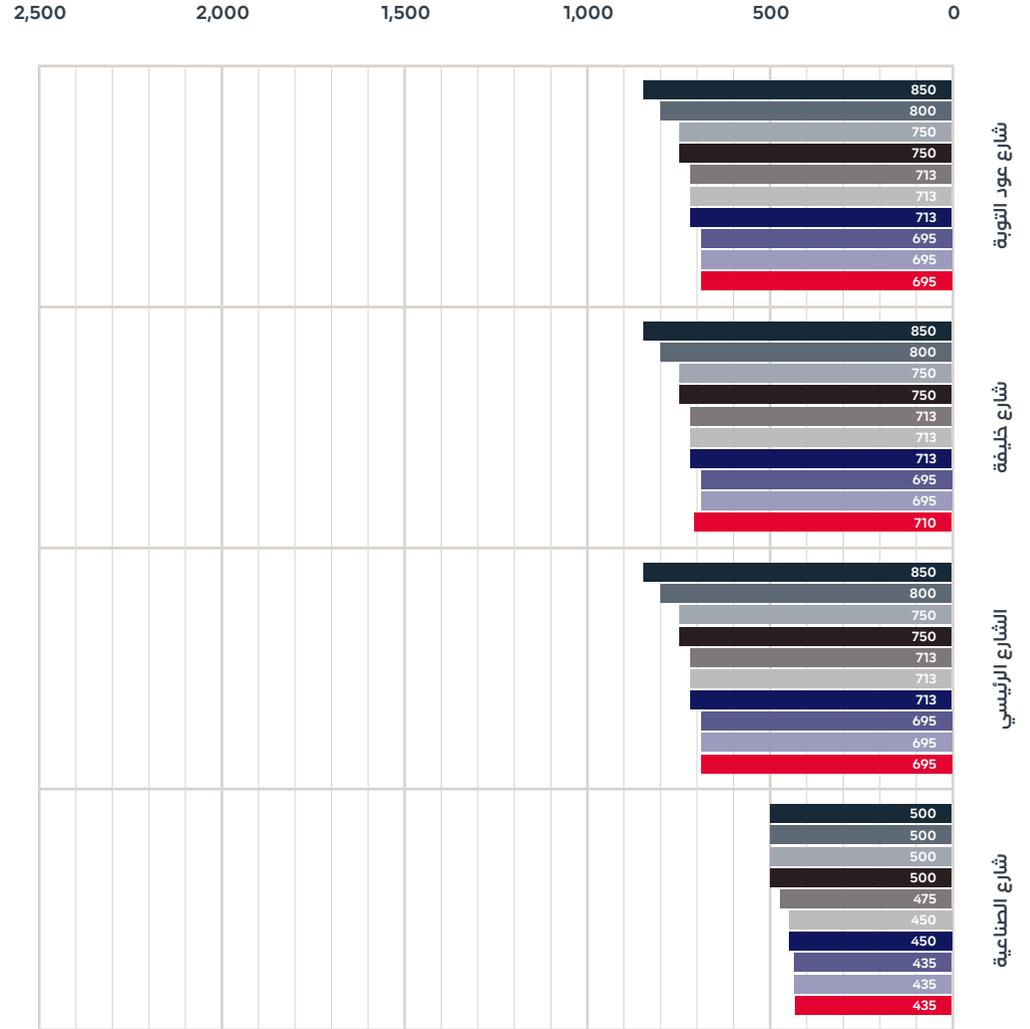
العين أسعار إيجارات محلات البيع بالتجزئة

(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 محافظة متعددة الاستعمالات 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 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. وتطوحي 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.