



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة

النصف الثاني من عام 2023

يونيو 2023

المركز
MARKAZ

فهرس المحتويات

3	الملخص التنفيذي
6	دولة الإمارات العربية المتحدة: مستجدة الاقتصاد الكلي
6	أ. توقعات إيجابية للنتاج المحلي الإجمالي النفطي
10	ب. توقعات باعتدال التضخم رغم مخاوف الاقتصاد العالمي
11	ج. ارتفاع أسعار الفائدة عاملاً مثبطاً
12	أداء القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة
12	أ. ارتفاع أسعار العقارات
13	ب. أعلى ارتفاع في أسعار الصفقات العقارية
14	ج. عوائد تأجير جذابة وأسعار معقولة
15	د. العقار المكتبي في دولة الإمارات - توقعات إيجابية
16	هـ. العقارات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة - تفاؤل حذر
17	و. العقار التجاري (التجزئة) في الإمارات العربية المتحدة - نمو مطرد
18	ز. عقارات قطاع الضيافة في دولة الإمارات العربية المتحدة: نظرة مستقبلية مستقرة للنصف الثاني 2023
19	الإصلاحات/ الأحداث الرئيسية في النصف الثاني من عام 2023
20	القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة - أبرز الأخبار
21	مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري
26	الملخص

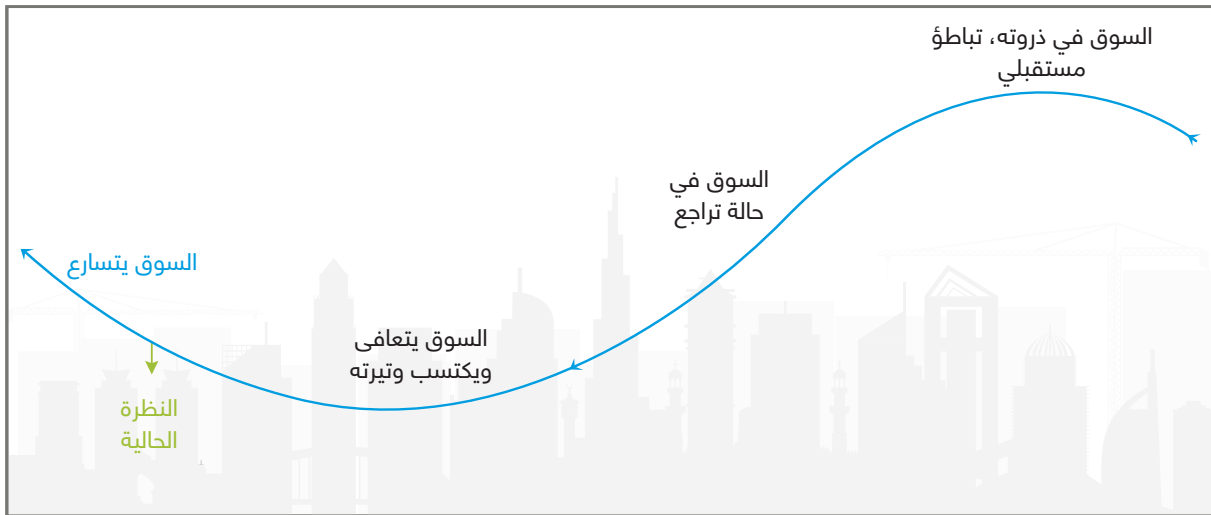
1. الملخص التنفيذي

- يُتوقع أن يشهد اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة نموًا قويًا في عام 2023 وأن يسجل نموًا في الناتج المحلي الإجمالي الفعلي بنسبة 3.5% على أساس سنوي، وفقًا لتوقعات صندوق النقد الدولي؛ وسي دعم هذا النمو استقرار أسعار النفط والأداء القوي في القطاع غير النفطي واللوائح الحكومية التي تعزز تدفق الاستثمار الأجنبي المباشر، والتدفق المتوقع لمزيد من المغتربين إلى البلاد مما سيعزز النمو غير النفطي.
- ظل معدل التضخم في دولة الإمارات معتدلاً منذ الربع الرابع من عام 2022 بسبب انخفاض أسعار السلع المستوردة (التضخم المستورد) والارتفاع الطفيف في أسعار النقل وقطاع الأغذية والمشروبات. نما مؤشر أسعار المستهلكين في الإمارات بنسبة 4.6% في الربع الرابع من العام 2022، وهو أقل من معدل الزيادة المسجلة على أساس سنوي والتي بلغت 6.5% في الربع الثالث من عام 2022. وتراجع التضخم الذي شهدته أسعار المواد الغذائية من 8.5% في الربع الثالث من عام 2022 إلى 7.1% في الربع الرابع من عام 2022. يُتوقع أن يوقف مجلس الاحتياطي الفيدرالي دورة رفع أسعار الفائدة في النصف الثاني من عام 2023 مع الأخذ في الاعتبار اعتدال التضخم وتأثيره على القطاع المصرفي، مع وجود فرصة معتدلة للتحوّل في أوائل عام 2024. كما يُتوقع أيضًا أن تؤثر أسعار الفائدة المرتفعة في الإمارات جزئيًا على إنفاق المستهلكين والطلب خلال النصف الثاني لعام 2023.
- شهد قطاع العقارات في دولة الإمارات نموًا قويًا في عام 2022 و الربع الأول من عام 2023؛ فعلى الرغم من المخاوف من التباطؤ الاقتصادي العالمي، واصلت أسعار العقارات في الإمارات العربية المتحدة الارتفاع في الربع الأول من عام 2023. وخلال الفترة من ديسمبر 2022 إلى مارس 2023، ارتفع متوسط أسعار الوحدات السكنية في دبي بنسبة 12.8% في حين نما متوسط أسعار الشقق في أبوظبي بنسبة 1.4% خلال نفس الفترة. في العام المنتهي في الربع الأول من عام 2023، ارتفع متوسط إيجارات مكاتب ذات التصنيف الممتاز و الفئة (ب) و الفئة (ج) في دبي بنسبة 20.2% و 18.7% و 28.7% على التوالي. وفي أبوظبي، ارتفع متوسط إيجارات الفئتين الممتازة و الفئة (ب) بنسبة 19.1% و 10.7% على التوالي خلال نفس الفترة.
- شهد سوق العقارات في دبي نموًا قويًا في الربع الأول من عام 2023، حيث سجلت قيمة المعاملات زيادة بنسبة 80%، حيث ارتفعت من 87 مليار درهم إماراتي في الربع الأول من عام 2022 إلى 157 مليار درهم إماراتي في الربع الأول من عام 2023؛ وسجل قطاع العقارات في أبوظبي صفقات بقيمة 16.2 مليار درهم إماراتي (4.4 مليار دولار أمريكي) في الربع الأول من عام 2023 مقارنة بصفقات مبيعات بقيمة 4.4 مليار درهم (1.2 مليار دولار أمريكي) لنفس الفترة من العام الماضي، بزيادة قدرها 268% على أساس سنوي من حيث القيمة. وسي دعم هذه الزيادة تدفق الأفراد ذوي الملاءة المالية العالية، وجهود الحكومة التي تهدف إلى زيادة تنوع القطاع بعيدًا عن النفط¹.

¹ شبكة "بي بي سي"

- زُعم استمرار المخاوف إزاء تباطؤ الاقتصاد العالمي، إلا أن الاقتصاد الإماراتي مهياً للنمو بوتيرة مستقرة مدعومة بأسعار النفط الثابتة والسياسات الحكومية التي تفضل توسع الاقتصاد غير النفطي. توفر سياسات التأشيرات المرنة وسياسات الأعمال التجارية التي تسمح بملكية أجنبية بنسبة 100% على نظرة تفاعلية حول قطاع العقارات؛ فمن المتوقع أن يسجل قطاعا العقارات السكنية والمكتبية عامًا إيجابيًا نظرًا للطلب القوي على الأسهم عالية الجودة إلى جانب العرض المحدود يمكن أن تدعم معدلات الرهن العقاري المرتفعة الطلب على الإيجارات.
- بوجه عام، وبناءً على تقييمنا لمختلف عوامل الاقتصاد الكلي، نعتقد أنه من المتوقع أن تتسارع وتيرة نمو قطاع العقارات في الإمارات العربية المتحدة، وإن كانت وتيرة هذا النمو في النصف الثاني من عام 2023 أبطأ منها في عام 2022.

توقعات القطاع العقاري في دولة الإمارات



المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)
ملاحظة: القسم الملون بالرمادي يشير إلى النظرة الحالية لسوق العقارات

دولة الإمارات العربية المتحدة: نظرة على الاقتصاد الكلي

نظرتنا	رأينا	العوامل الاقتصادية
نتوقع أن تظل أسعار النفط مستقرة في النصف الثاني من عام 2023 بمتوسط 73.13 دولارًا أمريكيًا للبرميل. في ظل تخفيضات الإنتاج من قبل "أوبك +"، من الممكن أن يؤدي توسع طاقة إنتاج النفط في الإمارات العربية المتحدة وخفض الإنتاج المحدود مقارنة بالمملكة العربية السعودية وروسيا إلى تحقيق مستوى أقوى نسبيًا من النمو في إجمالي ناتج النفط المحلي.	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)

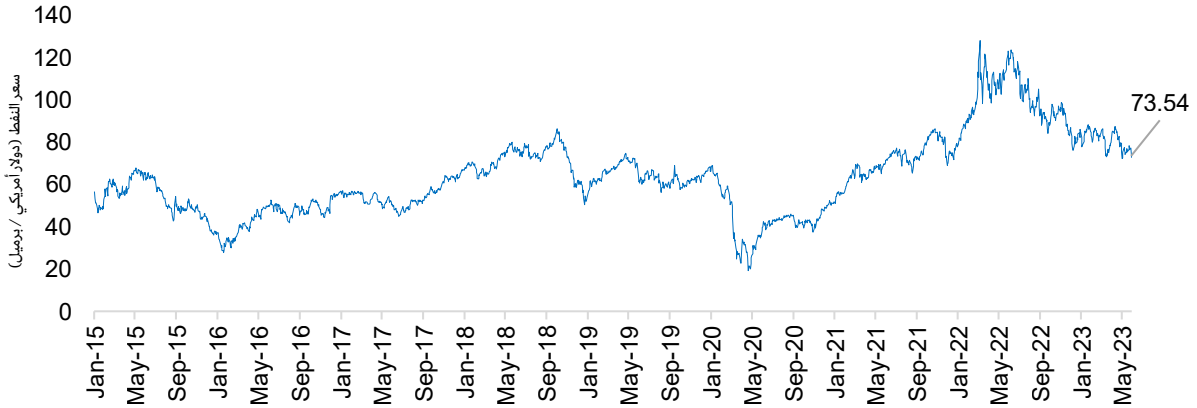
العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
 <p>نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)</p>	معتدل	نتوقع أن يكون القطاع غير النفطي مستقرًا نسبيًا وأن يسجل معدل نمو أعلى من النمو المتوقع في إجمالي ناتج النفط المحلي. تربط التوقعات المعتدلة بين مستوى الطلب القوي على قطاعات العقارات والبناء والسياحة في الاقتصاد.
 <p>الموازنة المالية</p>	معتدل	رغم أنه من المتوقع أن يشهد الفائض المالي انخفاضًا في عام 2023 عن أعلى مستوياته في عام 2022، إلا أننا نتوقع نموًا قويًا في القطاع غير النفطي مقترنًا باستقرار أسعار النفط لدعم الإيرادات المالية.
 <p>الاستثمارات</p>	معتدل	من المتوقع أن تؤدي سياسات التأشيرات المرنة إلى جانب الإجراءات الحكومية لزيادة الاستثمار الأجنبي المباشر ودعم النشاط التجاري إلى تعزيز بيئة الاستثمار في دولة الإمارات.
 <p>الكتلة النقدية، M2</p>	معتدل	كان التضخم في الإمارات معتدلًا بالرغم من قيام مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي برفع أسعار الفائدة تماشيًا مع بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بسبب ربط العملة. ومن المتوقع أن يكون معدل التضخم في الإمارات العربية المتحدة معتدلًا في عام 2023، مما سيدعم استقرار المعروض النقدي ومستوى الاستهلاك.
 <p>التضخم</p>	معتدل	من المتوقع أن يتباطأ التضخم في الإمارات العربية المتحدة من مستويات عام 2022 بسبب الزيادات الضعيفة في الأسعار في مختلف القطاعات، واتجاه خفض التضخم العالمي والارتفاع المتواضع في الإيجارات والأجور في الاقتصاد.
 <p>سعر الفائدة</p>	حيادي	من المتوقع أن يقوم بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بإبقاء أسعار الفائدة مؤقتًا في النصف الثاني من عام 2023، مما قد يدفع مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي إلى كبح جماح ارتفاع أسعار الفائدة مؤقتًا. يظل الوصول إلى نقطة المحور أمر غير محتمل حتى عام 2024 ما لم يكن هناك ضغط على النظام المالي الأمريكي.
 <p>معدل النمو السكاني السنوي</p>	حيادي	من المتوقع أن يشهد النمو السكاني استقرارًا في المدى القريب. ومع التنظيمات التي تفضل تدفق الوافدين، من المتوقع أن ينمو السكان بوتيرة ثابتة على مدى زمني أطول.
 <p>خلق فرص العمل</p>	معتدل	نتوقع استمرار خلق فرص العمل في الإمارات العربية المتحدة من خلال الانتعاش الذي يشهده النشاط التجاري والتوسع في القطاع غير الهيدروكربوني على الرغم من التباطؤ الاقتصادي العالمي المتوقع.

2. دولة الإمارات العربية المتحدة: مستجدات الاقتصاد الكلي

(أ) توقعات إيجابية للنواتج المحلي الإجمالي النفطي

واصلت أسعار النفط في الانخفاض خلال الفترة من يناير إلى مايو 2023 بمتوسط حوالي 80.94 دولارًا أمريكيًا للبرميل، مع تسجيل انخفاضات حادة نسبيًا في الأسعار منذ أبريل 2023. أدت المخاوف بشأن الطلب على النفط من الصين، والركود المحتمل في الاقتصادات المختلفة إلى انخفاض الأسعار. أدت المخاوف بشأن تأثير العدوى لفشل بنك سيليكون فالي (SVB) وبنك فيرست ريبابليك وقضية سقف الديون الأمريكية إلى زيادة انخفاض أسعار النفط. علاوة على ذلك، ظلت تدفقات النفط من روسيا أعلى من المتوقع، مما أدى إلى زيادة المعروض النفطي العالمي، وفرض ضغطًا هبوطيًا على أسعار النفط الخام. على الرغم من الرياح المعاكسة للاقتصاد العالمي، تشير التقديرات إلى أن أسعار النفط ستظل مستقرة في النصف الثاني من عام 2023 على خلفية تقلص المعروض من "أوبك +". ومن المتوقع أن تخفض السعودية إنتاجها النفطي مليون برميل يوميًا في يوليو للحد من المعروض. قررت روسيا خفض الإنتاج طوعًا بمقدار 500 ألف برميل يوميًا حتى يونيو 2023. وتوقعت وكالة إدارة معلومات الطاقة الأمريكية (EIA) أن تظل أسعار خام برنت عند 78.65 دولارًا أمريكيًا للبرميل في عام 2023.

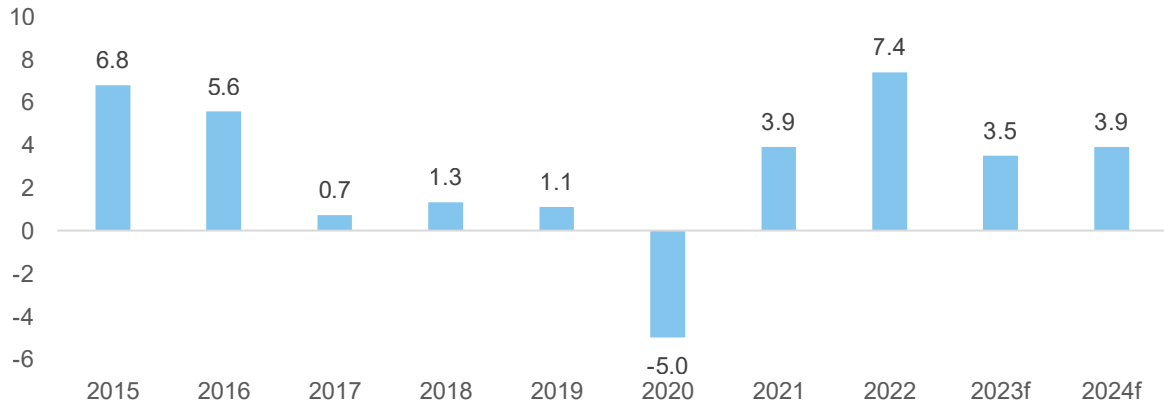
أسعار نفط برنت في نهاية الشهر (يناير 2015 – مايو 2023)



المصدر: ريفينيتيف

يُتوقع أن ينخفض نمو الاقتصاد العالمي من 3.4% في 2022 إلى 2.8% في 2023، حيث تشهد الاقتصادات المتقدمة تباطؤًا حادًا في النمو. ترجع التوقعات غير المؤكدة إلى اضطراب القطاع المالي وارتفاع التضخم وارتفاع أسعار الفائدة وإطالة أمد الصراع بين روسيا وأوكرانيا. ومع ذلك، من المتوقع أن يكون الاقتصاد الإماراتي مستقرًا نسبيًا في النصف الثاني من عام 2023، مع النمو المدفوع بالقطاع غير الهيدروكربوني وأسعار النفط المستقرة.

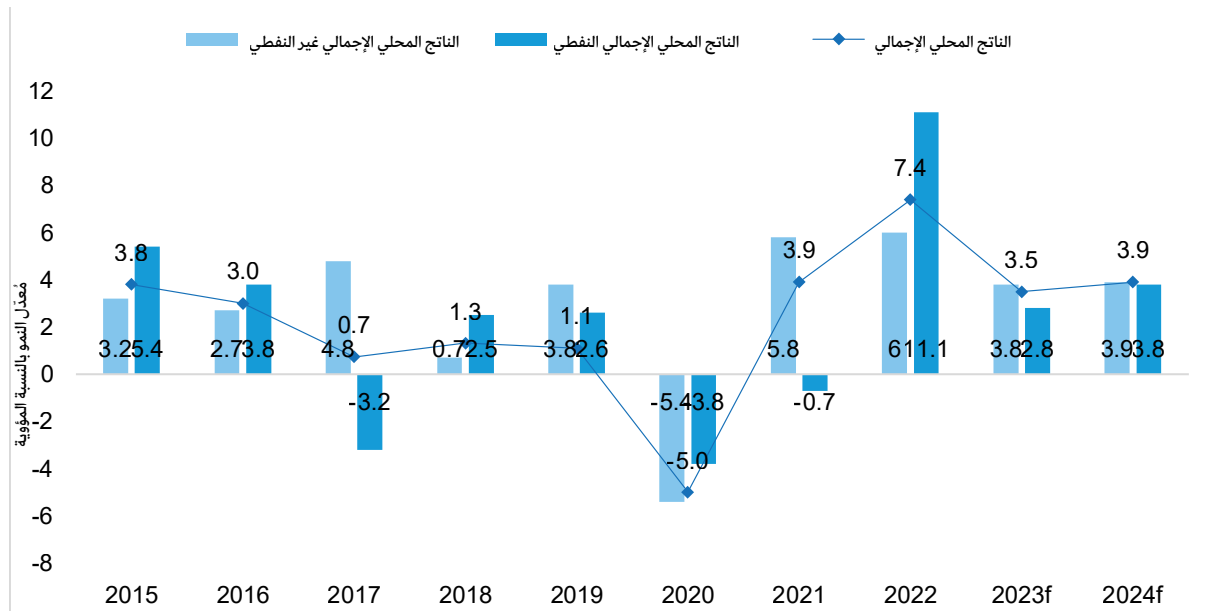
النمو الاقتصادي - نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي السنوي (نسبة التغير %)



المصدر: صندوق النقد الدولي

من المتوقع أن يتراجع نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لدولة الإمارات إلى 3.5% في عام 2023، بعد أن حقق نموًا بنسبة 7.4% في عام 2022، وهو الأعلى منذ عام 2015. يدعم التباطؤ الاقتصادي العالمي، وتراجع إنتاج النفط بسبب تخفيضات إنتاج "أوبك +"، وارتفاع أسعار الفائدة وتراجع الطلب الذي يؤثر على نمو القطاع غير النفطي الاتجاه الهبوطي في النمو الاقتصادي لدولة الإمارات.

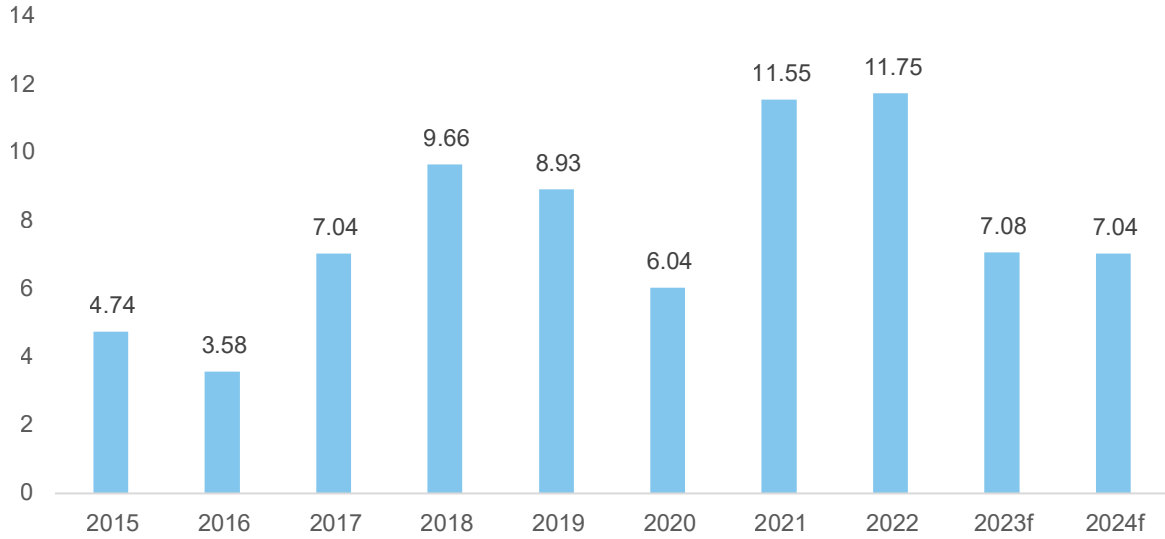
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي النفطي وغير النفطي (سنويًا، %)



المصدر: REO، صندوق النقد الدولي - أبريل 2023

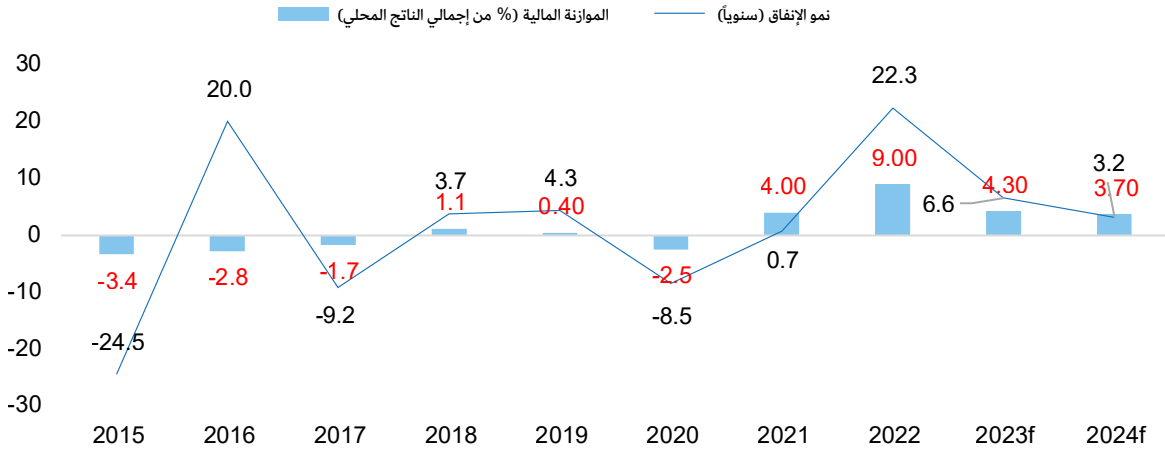
وصل حجم التجارة الخارجية غير النفطية لدولة الإمارات إلى مستوى قياسي بلغ 2.23 تريليون درهم إماراتي في عام 2022، محققًا نموًا بنسبة 17% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2021. وعلى الرغم من المخاوف من التباطؤ الاقتصادي العالمي والتشديد النقدي من قبل البنوك المركزية، فمن المتوقع أن يشهد قطاع التجارة غير النفطية لدولة الإمارات هي من المتوقع استقراراً نسبيًا في النصف الثاني من عام 2023. ومن المرجح أن يعزز مستوى الطلب المكثف على العقارات وقطاع السياحة والبناء أداء القطاع غير النفطي في دولة الإمارات.

فائض الحساب الجاري (نسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي)



نتوقع أن يبلغ فائض الحساب الجاري لدولة الإمارات في عام 2023 على خلفية استقرار أسعار النفط وتحسن التجارة غير النفطية. ومع ذلك، من المتوقع أن ينخفض فائض الحساب الجاري من 11.75% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2022 إلى 7.08% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2023 بسبب توقع الوضع الاقتصادي العالمي الذي قد يؤدي إلى تباطؤ صادرات النفط في أبوظبي وإعادة الصادرات من دبي.

الموازنة المالية العامة للحكومة (% من إجمالي الناتج المحلي) ونمو الإنفاق (سنويًا %)



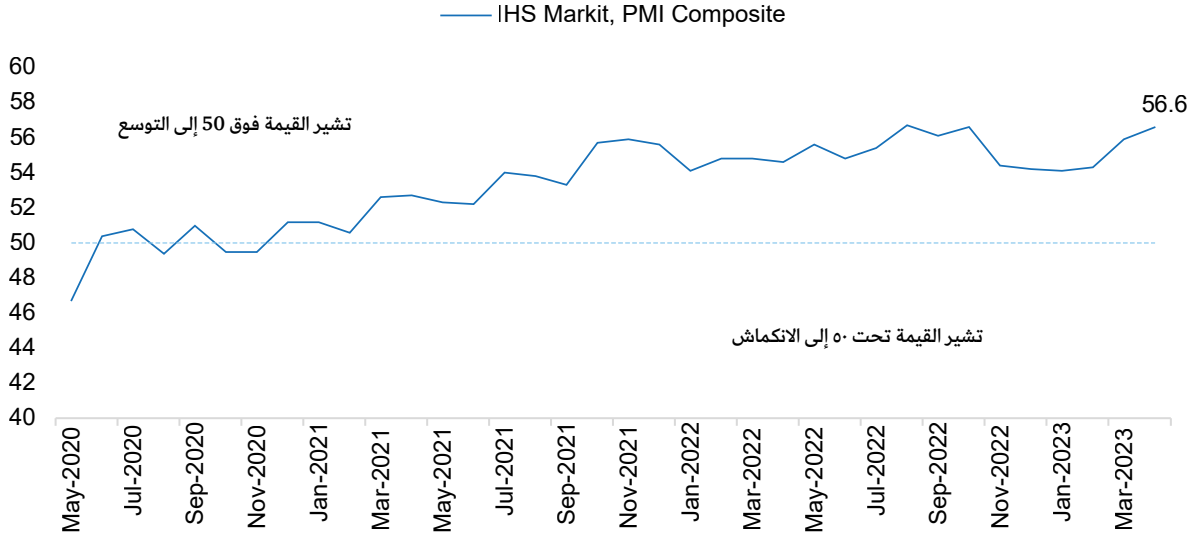
المصدر: صندوق النقد الدولي، ريفينيتيف

ارتفع الفائض المالي (باعتباره نسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي) من 4.0% في عام 2021 إلى 9.0% في عام 2022 مدعومًا بإيرادات نفطية وغير نفطية قوية وأسعار نفطية مواتية. ومع ذلك، من المتوقع أن ينخفض الفائض المالي في عام 2023 تماشيًا مع اعتدال نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي. وإلى جانب الفائض المالي، يُتوقع تراجع نمو إجمالي الإنفاق إلى 6.6% في عام 2023 بعد أن كان 22.3% في عام 2022. وبالنسبة للسنة المالية 2023، قدرت حكومة الإمارات العربية المتحدة المصروفات بنحو 63.1 مليار درهم إماراتي، ومن المتوقع أن تسجل فائضًا ماليًا قدره 1.5 مليار درهم إماراتي، وهو ما يمثل 4.3% من الناتج المحلي الإجمالي للبلاد.

المؤشرات الرئيسية تعكس صورة متفائلة

تستمر توقعات الأعمال والنشاط في الارتفاع بوتيرة قوية، مما يشير إلى توسع قوي في القطاع الاقتصادي غير النفطي. وكان قطاع السفر والسياحة أحد أهم المحركات الرئيسية للإيرادات في الاقتصاد غير النفطي لدولة الإمارات منذ جائحة كوفيد 19. ومن المتوقع أن يستمر قطاع السياحة في التعافي مع تسجيل زيادة بنسبة 20% في عدد الزوار الدوليين في عام 2023، متجاوزًا بذلك مستويات ما قبل الجائحة.

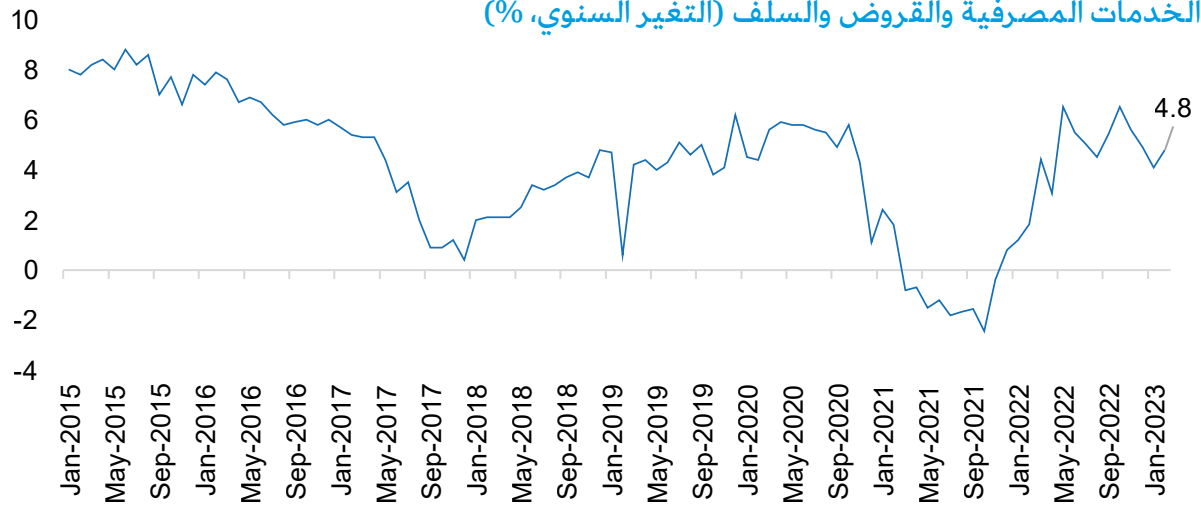
مؤشر مدراء المشتريات IMP التابع لمجموعة IHS Markit



المصدر: ريفينيتيف

استمرت قيمة مؤشر مدراء المشتريات الإماراتي لمجموعة IHS Markit أعلى من 50 منذ عام 2021، مما يشير إلى زيادة الطلب وتوسع طلبات الأعمال والتحسينات السريعة في السعة. وفي أبريل 2023، وصلت الطلبات الجديدة إلى أعلى مستوى لها في النمو منذ نوفمبر 2021، مدفوعة بأداء المبيعات القوي وزيادة العروض الترويجية للأسعار.

الخدمات المصرفية والقروض والسلف (التغير السنوي، %)



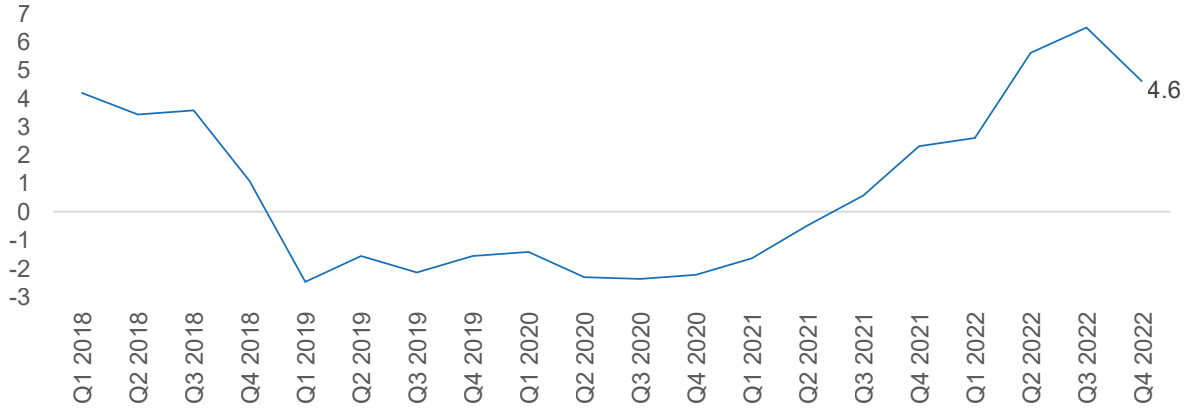
المصدر: ريفينيتيف

من المتوقع أن يظل نمو الائتمان في عام 2023 عند المستويات التي شهدتها عام 2022 مع توقف مؤقت في زيادات أسعار السياسة المتوقعة من بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. بلغ متوسط نمو الائتمان 4.52% في عام 2022 و 4.45% في الشهرين الأولين من عام 2023. وعلى أساس سنوي، بلغ النمو في القروض والسلف ذروته عند 6.5% على أساس سنوي في نهاية مايو 2022 قبل أن ينخفض إلى 4.1% على أساس سنوي في نهاية يناير 2023 بسبب ارتفاع أسعار الفائدة. ومن المتوقع أن يظل نمو الائتمان مستقرًا نسبيًا في النصف الثاني من عام 2023 حيث أنه من المتوقع أن ينخفض معدل التضخم في البلاد في النصف الثاني من عام 2023.

(ب) توقعات باعتدال التضخم رغم مخاوف الاقتصاد العالمي

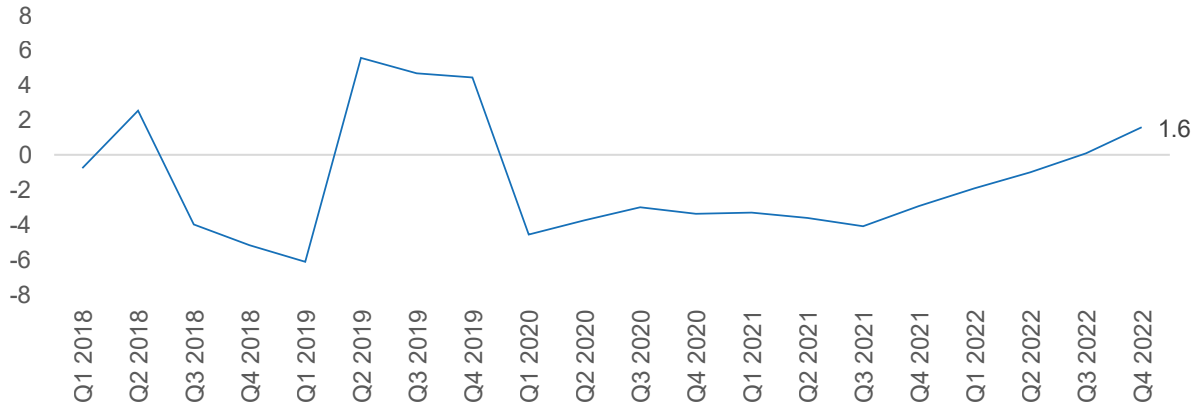
ظلت مستويات التضخم في الإمارات منخفضة في خانة الآحاد على عكس الاقتصادات المتقدمة وبدأت في الاعتدال اعتبارًا من الربع الرابع من عام 2022. سجل تضخم مؤشر أسعار المستهلكين زيادة بنسبة 4.6% على أساس سنوي في الربع الرابع من عام 2022، أقل من 6.5% على أساس سنوي شهدتها في الربع الثالث من عام 2022. ويعزى الانخفاض في مستويات التضخم بشكل أساسي إلى قطاع النقل والأغذية والمشروبات والترفيه. ومن المتوقع أن يتباطأ الضغط التضخمي في الإمارات أكثر ليبلغ متوسطه 3.4% في عام 2023. يقود هذا الاتجاه استقرار الأسعار وتراجع مستويات الأسعار العالمية. ومن المتوقع أن تؤثر الزيادات المعتدلة في الأسعار في قطاعات معينة، وخاصة الإيجارات والأجور بشكل إيجابي على مستويات التضخم. كما ساعد ارتفاع أسعار الفائدة من قبل دولة الإمارات بما يتماشى مع مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي على كبح جماح التضخم في الدولة.

مؤشر أسعار المستهلك، التضخم (التغير السنوي، %)



المصدر: المركز الاتحادي للتنافسية والإحصاء

أسعار المستهلك، مؤشر الإسكان (التغير السنوي، %)



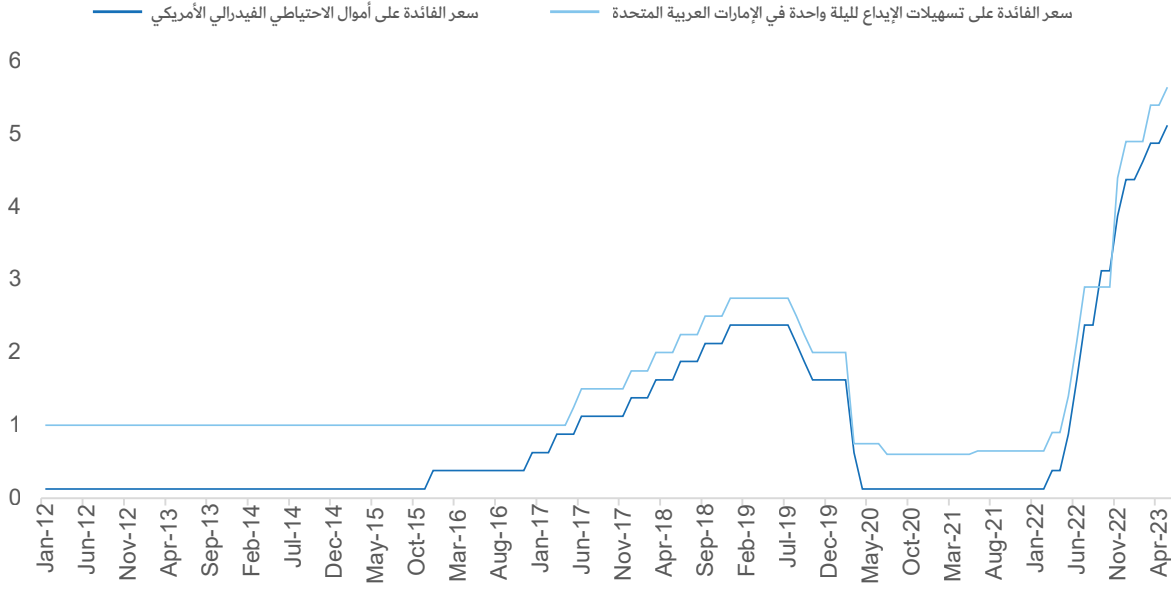
المصدر: ريفينيتيف

يمثل المكون العقاري نحو ثلث مؤشر أسعار المستهلك، وقد كان في سلبياً منذ العام 2017، مع انعكاس الاتجاه في الربع الثالث من عام 2022. ومن المتوقع أن تظل اتجاهات أسعار العقارات في المنطقة الإيجابية في النصف الثاني من عام 2023 حيث أنه من المقرر ارتفاع أسعار الإيجارات في دبي وأبو ظبي بوتيرة مستقرة ولكنها أقل من الارتفاع الذي شهدته مستويات الأسعار في 2021 و 2022. وبوجه عام، ينعكس تأثير ارتفاع الإيجارات في مؤشر الإسكان متأخرًا. لذا، من المتوقع أن تكون إيجارات المساكن في اتجاه صعودي في الأرباع القادمة.

(ج) ارتفاع أسعار الفائدة عاملاً مثبِّطاً

خلال الفترة الممتدة بين يناير ومايو 2023، رفع مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي معدل سياسته بمقدار 75 نقطة أساس عقب قيام بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي برفع أسعار الفائدة. وفي مايو 2023، تم رفع سعر الفائدة في دولة الإمارات إلى 5.65%، وهو أعلى مستوى منذ أغسطس 2007. وعلى الرغم من أن الزيادات المستمرة في أسعار الفائدة من قبل بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي في عام 2022 قد ساعدت في كبح التضخم العالمي، إلا أن المستويات لا تزال مرتفعة عند مقارنتها بهدف المصرف المركزي مستوى 2%. يشير هذا إلى أن بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي قد يتخذ موقفًا متشدداً في زيادة أسعار الفائدة في الاجتماعات المقبلة، وإن كان ذلك بوتيرة أبطأ على الرغم من تأثيره المستمر على النمو الاقتصادي والقطاع المصرفي. ومن المتوقع أن يوقف بنك الاحتياطي الفيدرالي رفع أسعار الفائدة لبقية العام اعتماداً على الظروف الاقتصادية واستقرار النظام المالي مع توفير فرصة معتدلة للتحويل في بداية عام 2024. ونظراً لأن عملة الإمارات العربية المتحدة مرتبطة بالدولار الأمريكي، فإن مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي سيرفع أسعار الفائدة في الغالب بما يتماشى مع تحركات أسعار الفائدة الفيدرالية الأمريكية على الرغم من أن التضخم الإقليمي معتدل.

سياسة في دولة الإمارات العربية المتحدة في أسعار الفائدة (سعر العائد على الإيداع لليلة واحدة، %)



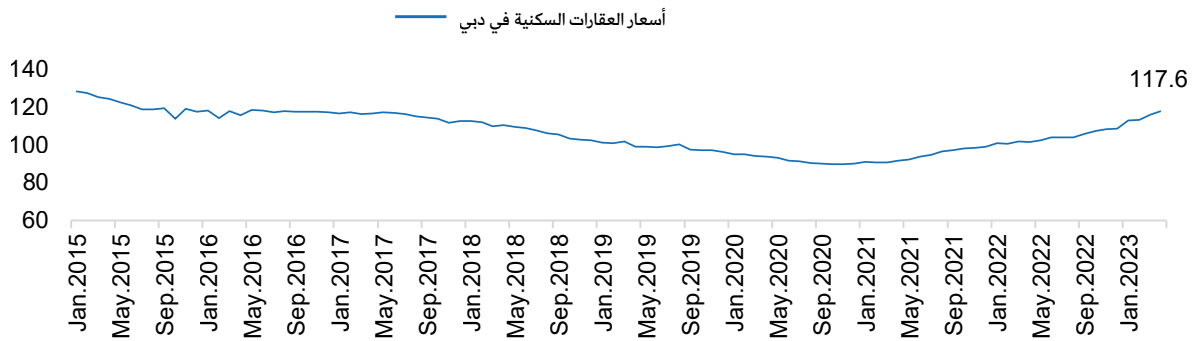
المصدر: ريفينيتيف

3. أداء القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة

(أ) ارتفاع أسعار العقارات

واصلت أسعار العقارات في الإمارات ارتفاعها خلال عام 2022 و الربع الأول من عام 2023 على الرغم من المخاوف من تراجع الاقتصاد العالمي. وارتفع متوسط أسعار الوحدات السكنية في دبي بنسبة 12.8% خلال الفترة من ديسمبر 2022 إلى مارس 2023 بينما ارتفع متوسط أسعار الشقق في أبوظبي بنسبة 1.4% خلال الفترة ذاتها.

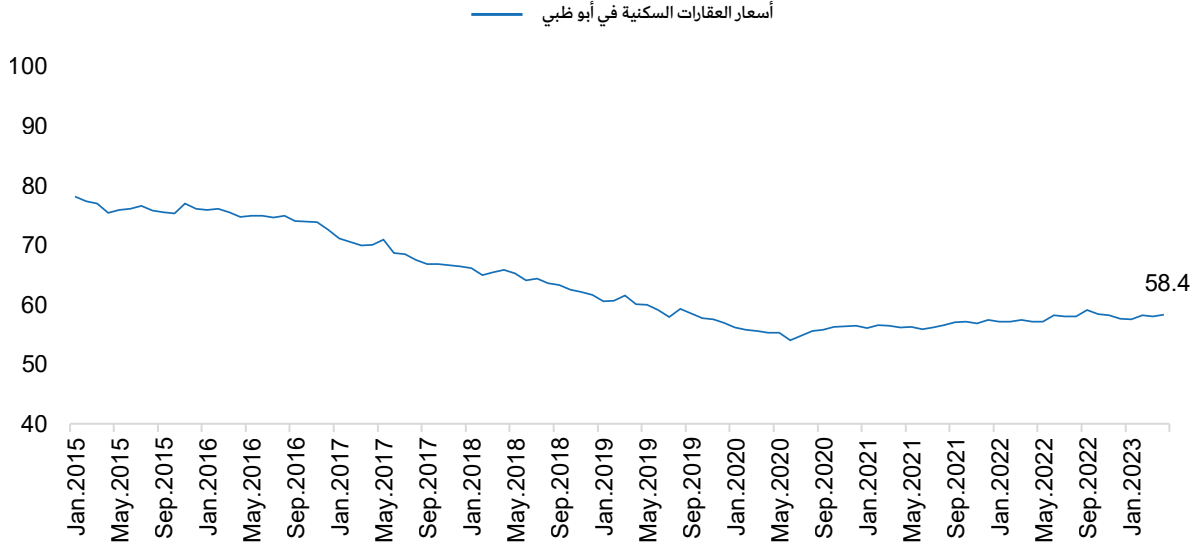
مؤشر أسعار العقارات في دبي (قيمة مؤشر 2009 = 100)



المصدر: بنك التسويات الدولية (BIS)

واصل مؤشر أسعار المساكن في دبي صعوده في الربع الأول من عام 2023 وشهد أعلى مستوى له منذ 6 سنوات مسجلاً قراءة 117.6 في أبريل 2023. وفي العام المنتهي في مارس 2023، ارتفع متوسط أسعار الشقق والفيلات بنسبة 12.4% و 14.8% على أساس سنوي.

مؤشر أسعار العقارات في أبوظبي (قيمة مؤشر 2009 = 100)



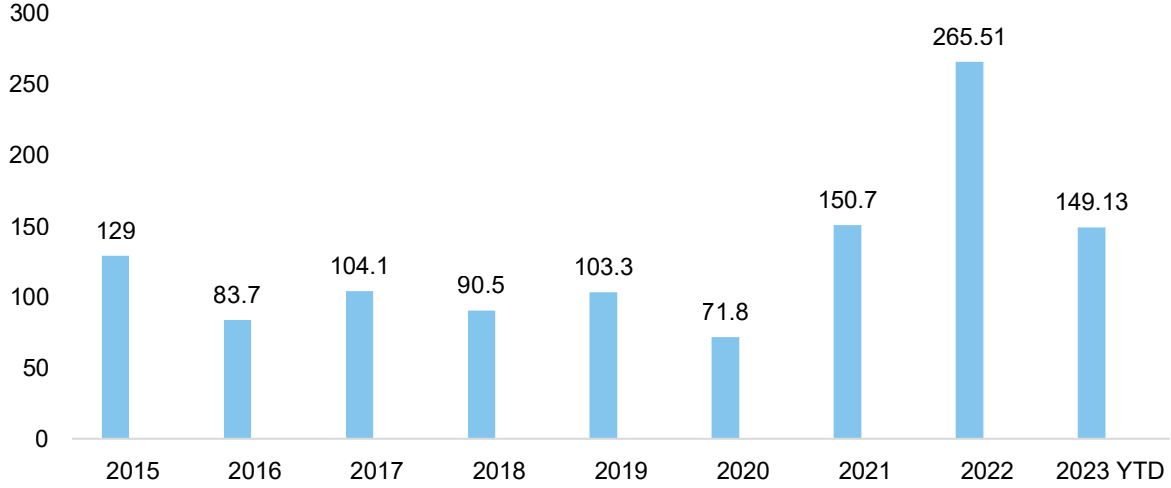
المصدر: بنك التسويات الدولية (BIS)

مقارنة بدئي، كان نمو مؤشر أسعار الوحدات السكنية في أبوظبي محدودًا، وارتفع متوسط أسعار الشقق وأسعار الفيلات بنسبة 1.4% و 1.6% على التوالي خلال الفترة من ديسمبر 2022 إلى مارس 2023.

(ب) أعلى ارتفاع في أسعار الصفقات العقارية

شهدت المبيعات في سوق العقارات في دبي زخم نمو مرتفع في الربع الأول من عام 2023، وذلك بتحقيق نحو 38700 صفقة، بزيادة قدرها 49% في الحجم عن الربع الأول من عام 2022، الذي شهد 26000 صفقة عقارية. ومن حيث قيمة المعاملات، سجل قطاع العقارات زيادة بنسبة 80%، حيث ارتفع من 87 مليار درهم إماراتي في الربع الأول من عام 2022 إلى 157 مليار درهم إماراتي في الربع الأول من عام 2023. وسجل قطاع العقارات في أبوظبي 3,518 صفقة بيع بقيمة 16.2 مليار درهم إماراتي (4.4 مليار دولار أمريكي) في الربع الأول من عام 2023 مقابل 1.722 صفقة بيع بقيمة 4.4 مليار درهم (1.2 مليار دولار أمريكي) لنفس الفترة من العام الماضي، بزيادة قدرها 268% من حيث القيمة و 104% من حيث الحجم على أساس سنوي. وكانت الزيادة بنسبة 42% في عدد المستثمرين الجدد خلال الربع الأول من عام 2023 والسياسات الحكومية سببًا لدعم بيئة الاستثمار التي تدعم الارتفاع القوي في المعاملات العقارية.

دبي، قيمة المعاملات (مليار درهم إماراتي)

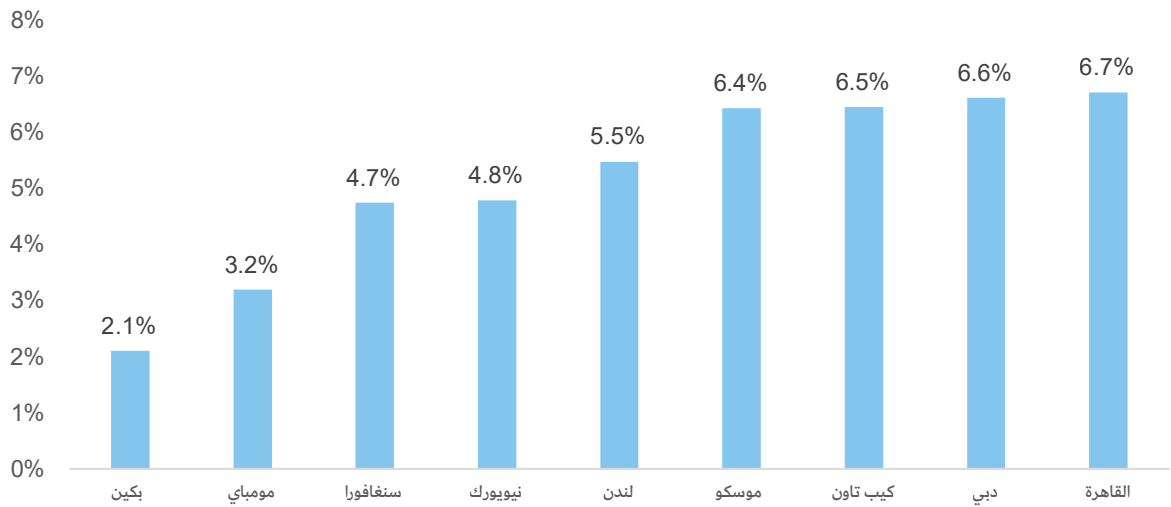


المصدر: دائرة الأراضي والأملك في دبي. الصفقات منذ بداية العام وحتى تاريخ 2023/05/31

(ج) عوائد تأجير جذابة وأسعار معقولة

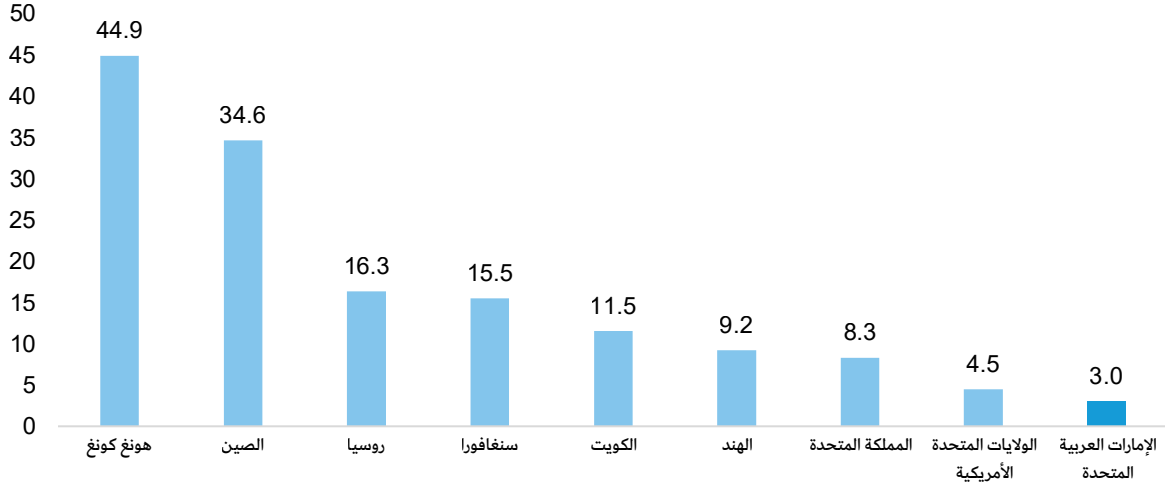
توفر عائدات الإيجار الجذابة تدفقًا ثابتًا للدخل للمستثمرين. ولا تزال عائدات الإيجار في دبي مرتفعة نسبيًا (ما يقرب من 6.6%) عند مقارنتها عالميًا. وتحفز عائدات الإيجار المرتفعة المستثمرين الذين يبحثون عن تدفق ثابت للدخل. إلى جانب الزيادة في أسعار العقارات، يمكن أن تساهم عائدات الإيجار بشكل كبير في عائد الاستثمار للمستثمر. شهدت الإيجارات في سوق العقارات السكنية في دبي اعتدالًا طفيفًا حيث ارتفعت الإيجارات بنسبة 26.3% على أساس سنوي في مارس 2023، انخفاضًا من 27.7% في الشهر السابق.

متوسط عائد الإيجار الإجمالي لسوق الوحدات السكنية المميزة (%)



المصدر: سافيلز؛ ملاحظة: اعتبارًا من نوفمبر 2022، بكين اعتبارًا من يوليو 2022

نسبة السعر بالمقارنة مع الدخل للعقار السكني (بالسنوات)



المصدر: نوميو؛ تم التعبير عن نسبة متوسط أسعار الشقق إلى متوسط الدخل العائلي المتاح كسنوات من الدخل

تسجل الإمارات العربية المتحدة أيضًا معدلات عالية نسبيًا في القدرة على تحمل التكاليف عند تقييمها عالميًا. كما تتمتع الدولة بمعدل سعر منخفض نسبيًا مقارنة إلى الدخل عند مقارنتها بالأسواق المماثلة. وتجعل القدرة على تحمل التكاليف جنبًا إلى جنب مع تدفق الدخل المستقر وعائدات الإيجار المرتفعة سوق العقارات في دولة الإمارات استثمارًا جذابًا للمستثمرين ذوي القيمة.

(د) العقار المكتبي في دولة الإمارات - توقعات إيجابية

ارتفع متوسط معدل الإشغال في سوق المكاتب ذات الدرجة المؤسسية في دبي من 80.6% في الربع الأول من عام 2022 إلى 91.2% في الربع الأول من عام 2023. وبصرف النظر عن الهيئات الحكومية التي تشكل جزءًا أكبر من سوق الإشغالات في أبوظبي، فقد انتعش الطلب من القطاع الخاص في الربع الأول 2023 بسبب سعي الشركات لزيادة تواجدتها في العاصمة.

البناء الجديد والإيجارات

- في الربع الأول من عام 2023، شهدت دبي إبرام 22802 عقد إيجار جديد و 11.680 تجديد إيجار، بزيادة قدرها 60.5% و 13.5% على التوالي عن نفس الفترة من العام الماضي. في العام المنتهي في مارس 2023، ارتفع العدد الإجمالي للتسجيلات الجديدة والتجديدات بنسبة 10.6% و 10.9% على التوالي في أبوظبي.³
- في العام المنتهي في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت إيجارات المكاتب من الدرجة الأولى في كل من دبي وأبوظبي بنسبة 13.5% و 8.8% على التوالي.⁴

² أبحاث CBRE

³ أبحاث CBRE

⁴ أبحاث CBRE

- في العام المنتهي في الربع الأول من عام 2023، قفز متوسط إيجارات مكاتب الفئات الممتازة و الفئة ب و ج في دبي بنسبة 20.2% و 18.7% و 28.7% على الترتيب. وفي أبو ظبي، قفز متوسط إيجارات الفئتين الرئيسية والفئة ب بنسبة 19.1% و 10.7% على الترتيب خلال نفس الفترة.

التوقعات

- يُتوقع أن تظل معدلات نمو الإيجارات في الإمارات قوية نسبيًا، ولا سيما في قطاعات السوق الممتازة والدرجة الأولى على خلفية تحسن مستويات النشاط ونقص جودة المخزون.
- ومن المتوقع أن تكون عقارات المكاتب في الإمارات مواتية لأصحاب العقارات بسبب العرض المحدود والطلب المكبوت. ومع ذلك، من المتوقع أن يقدم الملاك في أبو ظبي حوافز إشغال للمستأجرين أثناء سعيهم لاستهداف قاعدة شاغلة متنوعة.
- مع استمرار الكيانات المملوكة للحكومة في شغل جزء كبير من المساحات المكتبية في أبو ظبي، فقد يؤدي ذلك إلى مزاحمة القطاع الخاص.
- من المحتمل أن يكون لتطبيق ضريبة الشركات بنسبة 9% على الدخل المكتسب من العقارات والممتلكات غير المنقولة تأثير سلبي على الاستثمار العقاري. ومع ذلك، من المرجح أن يكون الطلب على المناطق الحرة قويًا حيث قد تتمتع المناطق الحرة ببعض المزايا الضريبية بموجب قانون ضرائب الشركات الجديد⁵. الدخل المكتسب من الممتلكات غير المنقولة المملوكة إما بشكل مباشر أو من خلال ائتمان أو مؤسسة يتم التعامل معها على أنها شفافة لا يخضع لضريبة الشركات بشرط ألا يكون نشاطًا تجاريًا مرخصًا.

(هـ) العقارات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة - تفاعل حذر

في دبي، ارتفع متوسط أسعار الشقق بنسبة 12.4% في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، وارتفعت أسعار الفيلات بنسبة 14.8% خلال نفس الفترة⁶. وفي أبو ظبي، ارتفع متوسط أسعار الشقق بنسبة 1.4% وارتفعت أسعار الفيلات بنسبة 1.6% في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023.

البناء الجديد والإيجارات

- ارتفع متوسط إيجارات الشقق بنسبة 26.3% في العام حتى مارس 2023 في دبي بينما انخفض بنسبة 0.7% في أبو ظبي خلال نفس الفترة⁷.
- في أبو ظبي، من المتوقع الانتهاء من إنشاء 7,306 وحدات سكنية في الفترة المتبقية من عام 2023. وفي العام المنتهي في مارس 2023، لم يتم تشييد سوى 272 وحدة سكنية جديدة.
- في دبي، من المتوقع دخول 55261 مشروعًا سكنيًا جديدًا إلى السوق هذا العام. بلغ إجمالي عمليات الإنجاز المقدر في الربع الأول من عام 2023 9833 وحدة سكنية.

⁵ أبحاث CBRE

⁶ أبحاث CBRE

⁷ أبحاث CBRE

التوقعات

- مع الزيادة المرتقبة في عدد الشقق، يمكن أن تستمر الزيادة في أسعار السوق الإجمالية في الانخفاض مقارنة بالفيلات. وتوقع أستيكو تشييد 27400 شقة أخرى في باقي عام 2023، إلى جانب 4650 فيلا في دبي.
- يُتوقع ازدهار الطلب على العقارات الفاخرة في عام 2023 مع زيادة متوقعة في تواجد أصحاب الثروات الفائقة في السنوات المقبلة.
- على الرغم من الرياح المعاكسة العالمية مثل تباطؤ النمو الاقتصادي في الاقتصادات العالمية الكبرى واستمرار ارتفاع معدلات الإقراض التي من المحتمل أن تؤثر على الطلب السكني، فمن المتوقع أن تظل الإمارات العربية المتحدة مرنة نسبيًا بسبب ديناميكيات العرض والطلب المواتية. ومن المتوقع أن تشهد الأسواق الرئيسية في دبي تسليم 289 منزلًا بحلول عام 2025. ولا يزال العرض محدودًا حيث لم يستجب المطورون للطفو في الطلب واستمرت الحاجة إلى الواجهة البحرية الفاخرة في التعزيز. من المتوقع أن ينمو السوق السكني الرئيسي في دبي بنسبة 13.5% مدعومًا باختلال التوازن بين العرض والطلب⁸.
- قد تؤدي التوقعات برفع أسعار الفائدة من قبل الحكومة الاتحادية لدولة الإمارات إلى زيادة تكاليف تمويل الرهن العقاري على المدى القريب. يمكن أن يؤدي ارتفاع معدل الرهن العقاري إلى دعم الطلب على الإيجارات. يمكن أن يكون لارتفاع أسعار الفائدة تأثير سلبي على الرهون العقارية.

(و) العقار التجاري (التجزئة) في الإمارات العربية المتحدة - نمو مطرد

في دبي، ارتفع متوسط إيجارات مراكز التسوق الرئيسية⁹ بنسبة 1% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2023، بينما انخفض متوسط الإيجارات على مستوى المدينة للمراكز التجارية الرئيسية والثانوية¹⁰ بنسبة 1% على أساس سنوي لنفس الفترة. وخلال هذه الفترة، في حين ظلت معدلات الإيجارات مستقرة في أبوظبي¹¹.

حجم العرض والإيجارات

- في دبي، بلغ إجمالي عدد تسجيلات عقود العقارات التجارية بالتجزئة 23,094 في العام حتى الربع الأول من عام 2023، بانخفاض نسبته 0.9% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وشهدت تسجيلات العقود الجديدة انخفاضًا بنسبة 16.8%. وفي أبوظبي، انخفض عدد تسجيلات العقود الجديدة بنسبة 1.5% في العام حتى مارس 2023.

⁸ شركة نايت فرانك

⁹ المولات الرئيسية هي أفضل مراكز التسوق ذات الأداء الأعلى مع مستويات دوران مرتفعة

¹⁰ المولات الثانوية هي المراكز التجارية ذات الأداء المتوسط مع مستويات دوران منخفضة

¹¹ جيه إل إل

- شهد قطاع التجزئة نشاطًا متزايدًا في الربع الأول من عام 2023 بسبب دخول أطراف جديدة إلى السوق وتوسيع نطاق وجودهم.
- شهدت دبي متوسط نمو في الإيجارات بنسبة 41.1% في الاثني عشر شهرًا حتى مارس 2023، في حين ارتفعت معدلات الإيجارات في أبوظبي بنسبة 5.6% على أساس سنوي خلال نفس الفترة.

التوقعات

- تبقى توقعات قطاع التجزئة إيجابية مدعومة بتطوير العروض القائمة على الترفيه والخبرة في دولة الإمارات كجزء من خطط الحكومة لتوفير قوة دفع لقطاع السياحة. من المرجح أن يكون الطلب على قطاع عقارات التجزئة في الإمارات العربية المتحدة مدفوعًا بمشغلي الأغذية والمشروبات.
- بما أنه من المتوقع أن يكون المعروض من المواقع الرئيسية عالية الجودة نادرًا، فإن السوق لا يزال أكثر ملاءمة لأصحاب العقارات. ومن المتوقع أن تكون الحوافز للمستأجرين ثابتة مع زيادة التركيز على عقود الإيجار طويلة الأجل.

(ز) عقارات قطاع الضيافة في دولة الإمارات العربية المتحدة: نظرة مستقبلية مستقرة للنصف الثاني 2023

في العام المنتهي في فبراير 2023، سجلت دبي 3.1 مليون زائر دولي، بزيادة 42% عن المستويات المسجلة في العام السابق. أثر العدد المتزايد من السياح في عام 2023 بشكل إيجابي على الشرائح الدنيا والمتوسطة مع زيادة بنسبة 15% في إيرادات الغرفة المتوافرة¹².

العرض والإشغال

- أدت الفعاليات التي تم تنظيمها في الربع الأول، مثل معرض جلفود في دبي وآيدكس (معرض الدفاع الدولي) في أبوظبي، إلى ارتفاع معدل إشغال الفنادق في دبي إلى 84% للشهرين الأولين، مقابل نسبة 77% المسجلة خلال نفس الفترة من العام الماضي، وإن انخفض متوسط السعر اليومي (ADR) بنسبة 2%.
- في أبوظبي، على الرغم من استقرار معدل الإشغال عند 75%، إلا أن متوسط سعر الغرفة وإيرادات الغرفة المتوافرة ارتفع بنسبة 44% في العام حتى فبراير 2023.
- ومع تسليم حوالي 2000 غرفة، ارتفع حجم إشغال الفنادق في دبي إلى 150.000 غرفة في الربع الأول من عام 2023. كانت عمليات استكمال إشغال الفنادق في أبوظبي محدودة نسبيًا، حيث تم تسليم حوالي 200 غرفة ليصل إجمالي الإشغال إلى 32500 غرفة.

¹² جيه إل إل

التوقعات

- خلال الفترة المتبقية من العام، من المقرر تسليم حوالي 8000 مفتاح و 200 مفتاح في دبي وأبوظبي على التوالي؛ ومن المتوقع أن يحافظ قطاع الضيافة على نموه في النصف الثاني من عام 2023 بسبب الزيادة المستمرة في أعداد السياح والتقويم المخطط جيدًا للفعاليات على مدار العام لتلبية مختلف قطاعات السوق.

4. الإصلاحات / الأحداث الرئيسية في النصف الثاني من عام 2023

26 مايو: نمو الصفقات العقارية في أبوظبي بأكثر من الضعف لتصل إلى 7.59 مليار دولار في الربع الأول من عام 2023

- سجلت أبوظبي صفقات عقارية بقيمة 27.9 مليار درهم إماراتي من خلال 5472 صفقة في الربع الأول من عام 2023 مع انتعاش سوق العقارات في الدولة وسط المبادرات الحكومية والانتعاش الاقتصادي الأوسع. كما زادت قيمة الصفقات بأكثر من الضعف خلال فترة الثلاثة أشهر حتى نهاية مارس، في حين نما حجم الصفقات التي تشمل مبيعات العقارات والرهون العقارية، بنسبة 66%. ويعزى انتعاش السوق إلى الانتعاش الاقتصادي الأوسع نطاقاً والمبادرات الحكومية لتعزيز الاستثمار والبيئة التنظيمية.

26/05

24 مايو: أعلنت هيئة أبوظبي للإسكان عن مشاريع إسكان وطنية بقيمة 1.9 مليار دولار

- أعلنت هيئة أبوظبي للإسكان (ADHA) عن إنشاء 1742 فيلا سكنية جديدة بتكلفة تزيد عن 7 مليارات درهم لمواطني دولة الإمارات. المشروع السكني الذي تبلغ قيمته 6.3 مليار درهم إماراتي، ويمتد على 584.7 هكتارًا، ويضم 1500 فيلا سكنية، وثمانية مساجد، و 14 مبنى تجاريًا. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع بحلول الربع الثاني من عام 2027. ويتكون مشروع السمحة الذي تبلغ تكلفته 734 مليون درهم من 242 فيلا سكنية ومسجدين ووحدات للبيع بالتجزئة. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع بحلول الربع الرابع من عام 2025.

24/05

23 مايو: يحافظ قطاع العقارات خارج الخطة في دبي على سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة بشكل عام

- في أبريل 2023، شهدت المبيعات في قطاع العقارات بدولة الإمارات انخفاضًا بنسبة 33% في الصفقات مقارنة بشهر ديسمبر 2022. وشهدت السوق الثانوية انخفاضًا بنسبة 2.4% في المبيعات، في حين ارتفع قطاع العقارات خارج الخطة بنسبة 42.5% على أساس سنوي، بينما حافظت معاملات المبيعات في أبريل على نمو سوق العقارات في دبي.

23/05

15 مارس: خفض رسوم الخدمة يدفع عجلة العقارات لشركة كابيتال في عام 2022

توسع قطاع العقارات في أبوظبي في عام 2022 حيث استفادت إجراءات السياسة الحكومية القطاع وجذبت المستثمرين الأجانب نحو المشاريع التنموية. أفادت مبادرة دائرة البلديات والنقل (DMT) لخفض رسوم الخدمة لمشروع التطوير العقاري بنسبة 6% أصحاب العقارات والمستثمرين إلى جانب تقليل تكلفة امتلاك منزل في أبوظبي.

5. القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة - أبرز الأخبار

ارتفاع أسعار عقارات دبي قد يتباطأ أكثر في عام 2023 وفقا لشركة استشارات عقارية كبرى لرويترز

من المتوقع ارتفاع أسعار عقارات دبي السكنية في دبي بوتيرة أبطأ في عام 2023 بعد عام قياسي شهد زيادة بأكثر من 60% في إجمالي الوحدات المباعة. من المتوقع أن ترتفع الأسعار بنحو 5% في عام 2023، بعد صعودها بنسبة 11% في عام 2022، وهو في حد ذاته تباطؤ من زيادة 21% في عام 2021. ومن المتوقع أن يكون لأسعار الفائدة المرتفعة تأثير كبير على رغبة الناس وقدرتهم على دفع المزيد مقابل امتلاك العقارات.

الإمارات العربية المتحدة ثاني أكبر سوق عقاري في دول مجلس التعاون الخليجي - زين العقارية

الإمارات العربية المتحدة هي ثاني أكبر سوق عقاري في المنطقة حيث وصلت حصتها في سوق دول مجلس التعاون الخليجي إلى حوالي 21.6%. تستعد دولة الإمارات للنمو بوتيرة سريعة، حيث تقود دبي مجموعة كبيرة من الصفقات العقارية التي تحمل زخمًا إيجابيًا اعتبارًا من عام 2022. وفي حين أن أجندة التنويع قد تم ترسيخها بقوة منذ إنشاء الدولة، إلا أن إطلاق أجندة دبي الاقتصادية (D33) يزيد من جاذبية الإمارات العربية المتحدة. وعلاوة على ذلك،



تستمر تشريعات الأعمال والمعيشة المعززة إلى جانب إصلاحات جذابة للتأشيرات في جذب المقيمين إلى دبي، ولاسيما وأن دول الاتحاد الأوروبي مثل اليونان والبرتغال وأيرلندا تشدد القيود. قدر المحللون في السابق أن دبي لن تمتلك إلا القدرة على استيعاب ما متوسطه 25000 وحدة سكنية جديدة سنويًا حتى عام 2030، ومع ذلك، فإن الإمارة تتفوق على هذه التوقعات من خلال كونها على مسار لتزويد 1,000,000 أسرة جديدة قبل نهاية العقد. تحتل دولة الإمارات مكانتها لتكون واحدة من أكثر الأسواق العقارية جاذبية، مما يتيح للمقيمين والأجانب الاستثمار في قطاع العقارات في الدولة بوتيرة متسارعة.

منصة رقمية جديدة تقدم التأشيرة الذهبية لدولة الإمارات

توفر منصة الاستثمار العقاري الرقمية الجديدة في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا فرصًا للحصول على التأشيرة الذهبية للمستثمرين. أعلنت منصة الاستثمار Stake، عن تقديم التأشيرات الذهبية للمستثمرين الذين يلتزمون بما لا يقل عن 2 مليون درهم إماراتي على المنصة. سيتم تقديم فرصة التأشيرة الذهبية من خلال المركبات ذات الأغراض الخاصة (SPV) المسجلة في مركز دبي المالي العالمي (DIFC). هذه هي المبادرة الأولى على الإطلاق التي يمكن من خلالها للمستثمرين في دبي الحصول على تأشيرة ذهبية من خلال منصة استثمار رقمية.

تتجاوز مبيعات العقارات في دبي 82 مليار دولار في عام 2023

وضعت الزيادة في الاستثمار العقاري من أصحاب الثروات العالية بين عامي 2012 و 2022 سوق العقارات في دبي على مسار لتحقيق حوالي 82 مليار دولار في المبيعات هذا العام. ووفقًا لاستشهادات شركة يونيك العقارية، تضم الإمارة أكثر من 68400 من الأثرياء - بزيادة قدرها 62% في العقد الماضي. يشهد سوق العقارات في دبي نموًا بنسبة 46% في عام 2023 على خلفية المزايا الضريبية والسياسات الحكومية المواتية.

مؤشر توقعات ”المركز“ بشأن القطاع العقاري

يساعد ”المؤشر العقاري الكلي“ الخاص ”بالمركز“ المستثمرين في تحديد الوضع الحالي للقطاع العقاري باستخدام قائمة من المؤشرات الاقتصادية مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي، والتضخم، والوظائف الجديدة، إلخ.

وتم النظر في بيانات السنوات السبع الماضية جنبًا إلى جنب مع تقديرات عام 2022 وتوقعات عام 2023، وتم تعيين تصنيف نوعي (قوي، معتدل، محايد، ضعيف، رديء) مع الأخذ بعين الاعتبار المعلومات التاريخية والبيئة الحالية.

تم تعيين درجة كمية لكل تصنيف نوعي، فالتصنيف ”قوي“ درجته ”5“ والتصنيف ”رديء“ درجته ”1“. وتم حساب متوسط الدرجات كما هو موضح في الجدول أدناه.

العوامل الاقتصادية الكلية المهمة

العامل الاقتصادي	الوزن النسبي	التفاصيل
نمو الناتج المحلي الإجمالي (النفطي وغير النفطي)	25%	يؤدي النشاط الاقتصادي القوي إلى ازدهار القطاع العقاري. فعادة ما يؤدي النمو الاقتصادي المرتفع إلى الطلب على العقارات التجارية، ومن شأن الدخل المتزايد أن يحفز النشاط في قطاع العقار السكني.
الموازنة العامة	10%	تشير السياسة المالية التوسعية إلى الدور الحكومي النشط في دعم الاقتصاد من خلال زيادة الاستثمارات. ويستلزم الأمر الإيجابي للإنفاق العقاري والحكومي تحسين البنية التحتية المادية والاجتماعية وتحرير قيمة الأراضي المجاورة.
الاستثمارات	10%	يُعتبر الاستثمار بمثابة المحفز لنشاط المشاريع وتطوير البنية التحتية التي من شأنها التأثير بشكل مباشر على أسواق العقارات من خلال خلق فرص العمل وزيادة النشاط الاقتصادي.
نمو الكتلة النقدية (M2)	10%	يعتبر ارتفاع نسبة الكتلة النقدية مؤشر رئيسي للنشاط الاقتصادي.
التضخم	15%	يعمل القطاع العقاري كطوق طبيعي ضد التضخم، حيث تزيد الإيجارات عادةً في أوقات التضخم. ويعتبر التضخم المستقر مؤشر إيجابي بشكل عام بالنسبة للقطاع العقاري.
سعر الفائدة	10%	تؤدي الزيادة في أسعار الفائدة إلى ارتفاع تكاليف الاقتراض ويمكن أن يؤدي إلى انخفاض الطلب على العقارات، كما أنه يؤثر على ميل المستهلكين للإنفاق.
نمو عدد السكان	10%	يرتبط ارتفاع عدد السكان ارتباطًا مباشرًا مع ارتفاع الإقبال على العقارات والطلب على العقارات السكنية.
خلق فرص العمل	10%	يُعد عدد الوظائف الجديدة مؤشر إيجابي للطلب على العقارات التجارية والسكنية.

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

تم تصنيف مراحل السوق العقاري إلى 4 مناطق مختلفة، بناءً على الدرجة الموضحة أدناه:

مراحل السوق	درجات الاقتصاد الكلي	تحليل الدرجة
	4.4 إلى 5.0	السوق في ذروته، ومن المتوقع وجود تباطؤ مستقبلي
	3.5 إلى 4.3	السوق يتسارع
	2.8 إلى 3.4	السوق يتعافى ويكتسب وتيرة تصاعدية
	أقل من 2.8	السوق في حالة تراجع

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

تقييم عامل الاقتصاد الكلي لدولة الإمارات العربية المتحدة								الدرجة	التصنيف النوعي	2024 توقعات	2023 توقعات	2022 تقديرات	2021	2020	2019	العامل الاقتصادي
4	معتدل	3.8%	2.8%	11.1%	-0.7%	-3.8%	2.6%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)								
4	معتدل	3.9%	3.8%	6.0%	5.8%	-5.4%	3.8%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)								
4	معتدل	6.5%	7.6%	9.0%	5.7%	4.6%	8.0%	الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)								
4	معتدل	2.0%	3.4%	4.8%	-0.1%	-2.1%	-1.9%	التضخم %								
3	حيادي	5.0%	5.3%	2.4%	0.4%	0.7%	2.3%	سعر الفائدة %								
3	حيادي	1.5%	2.0%	3.5%	3.0%	-2.3%	1.5%	النمو السكاني السنوي								

الدرجة	التصنيف النوعي	2024 توقعات	2023 توقعات	2022 تقديرات	2021	2020	2019	العامل الاقتصادي
4	معتدل	80	79	117	-29	12	75	إتاحة فرص العمل (000)
3.8	الدرجة الإجمالية							

المصدر: ريفينيتيف، صندوق النقد الدولي، أبحاث مارمور (Marmore)

نظرة عامة على توقعات المركز العقارية بناءً على مؤشرات الاقتصاد الكلي:



المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)
ملاحظة: القسم الملون بالرمادي يشير إلى التوقع الحالي لسوق العقارات

في حين أن التوقعات الأوسع بأن سوق العقارات يتسارع لا تزال متسقة مع وجهة نظرنا السابقة، فإن النمو الاقتصادي المستدام على خلفية استقرار القطاع غير الهيدروكربوني والتضخم المعتدل أدى إلى درجة كمية أعلى قليلاً مقارنة بإصدارنا السابق.

نتائج المؤشر الكلي لمركز الإمارات للعقارات (2023-2022)

النصف الثاني 2023	النصف الأول 2023	النصف الأول 2022	المؤشرات الكلية
4	5	5	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي
4	4	3	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي
4	4	4	الموازنة المالية
4	4	4	الاستثمارات
4	4	4	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)
4	3	3	التضخم
3	2	2	سعر الفائدة
3	3	3	نمو عدد السكان
4	4	4	إتاحة فرص العمل
3.8	3.7	3.6	الدرجة الإجمالية

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

الملخص

شهد سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة نموًا قويًا في النصف الأول من عام 2023، مدفوعًا بالاقتصاد المزدهر والسياسات الحكومية والسياحية. شهد سوق العقارات في كل من دبي وأبو ظبي نموًا مطردًا في النصف الأول من عام 2023، مع زيادة حجم المعاملات وقيمتها بشكل كبير في الربع الأول من عام 2023. وكان هذا النمو مدفوعًا باقتصاد مزدهر مع مستوى بطالة منخفض. كان القطاع السكني المحرك الرئيسي للنمو، حيث ارتفعت أسعار الشقق والفيلات بشكل حاد. كما كان أداء قطاع المكاتب جيدًا، حيث ارتفعت الإيجارات في جميع القطاعات في الربع الأول من عام 2023. وشهد القطاع العقاري (بالتجزئة) نموًا متواضعًا، إلا أنه كان ضعيفًا مقارنة بالقطاعات الأخرى. كما كان أداء قطاع الضيافة الفندقية جيدًا، حيث ارتفعت معدلات الإشغال ومتوسط المعدلات اليومية في الربع الأول من عام 2023. وعلى الرغم من الاعتدال في نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لدولة الإمارات في عام 2023، إلا أنه من المتوقع أن يواصل قطاع العقارات زخمه التصاعدي وإن كان بوتيرة أبطأ من عام 2022 بسبب الطلب المكثف في جميع القطاعات. أدى التوسع في القطاع غير الهيدروكربوني بالإضافة إلى السياسات الحكومية وأسعار النفط المستقرة بسبب تخفيضات أوبك + إلى دعم التوقعات الاقتصادية الإقليمية. رغم أن الخلفية الاقتصادية العالمية الصعبة قد تعرقل النمو، إلا أنه من المتوقع أن يسجل اقتصاد دولة الإمارات فائضًا مستقرًا في الحساب المالي والجاري؛ حيث يشير الفائض إلى مرونة تدفق الإيرادات الحكومية، مما يشير إلى زيادة قدرة الحكومة على دعم وتوسيع قطاعها غير النفطي. أعلنت حكومة الإمارات العربية المتحدة عن مشاريع تنموية بقيمة 23 مليار دولار أمريكي لتعزيز قطاع البناء وخلق فرص عمل. يمكن أن تكون الزيادة في أسعار الفائدة عاملاً مثبطًا إلى جانب مستوى الطلب. وإلى أن يصبح حجم التضخم تحت السيطرة، فمن المرجح أن تسود بيئة أسعار الفائدة المرتفعة مع توقع أن يتمحور بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي في أواخر عام 2023 أو أوائل عام 2024.

وصلت المعاملات العقارية الأخيرة إلى مستويات قياسية عالية في دولة الإمارات خلال عام 2022. تعد الزيادة في الطلب على المساحات المكتبية والتجزئة، وتطوير القطاع الخاص والنشاط التجاري والاتجاه المتزايد في أسعار العقارات على خلفية العرض المحدود، عوامل إيجابية لنمو قطاع العقارات في النصف الثاني من عام 2023. وعلاوة على ذلك، من المتوقع أن يتم دعم الطلب على العقارات الفاخرة من خلال الزيادة المتوقعة في عدد الأفراد أصحاب الثروات الفائقة على المدى القريب. وفي عام 2022، وصل عدد سكان دبي رسميًا إلى 3.55 مليون نسمة، واعتبر المزيد من المغتربين الإمارات وطنهم الثاني.

الإصلاحات التي تسمح بامتلاك العقارات الأجنبية بنسبة 100% وسهولة سياسات الأعمال إلى جانب المستويات القوية من مستويات الاستثمار الداخلي تعزز نمو قطاع العقارات. كما أدخلت وزارة الإمارات العربية المتحدة قانونًا جديدًا يخضع بموجب الشركات الأجنبية والأشخاص الاعتباريون الآخرون غير المقيمين لضريبة الشركات بنسبة 9% على الدخل المكتسب من العقارات والممتلكات غير المنقولة في الإمارات العربية المتحدة. وبالرغم من ذلك، ينص القانون على أن الاستثمار العقاري سواء بشكل مباشر أو من خلال الصناديق والمؤسسات التي تعتبر شفافة لن يخضع لضريبة الشركات بشرط ألا يكون نشاطًا تجاريًا مخصصًا. ومع إدخال ضريبة الشركات الفيدرالية بنسبة 9.0%، فمن المتوقع أن تكون المناطق الحرة هي محور نشاط الشاغل في قطاع المكاتب بسبب المزايا الضريبية.

أدى النمو الاقتصادي المطرد إلى استقرار النتائج مقارنة بإصدارات التوقعات السابقة. وبناءً على تقييمنا لعوامل الاقتصاد الكلي المختلفة؛ نمو الناتج المحلي الإجمالي للقطاع غير النفطي، والفائض المالي والاستثمارات، نعتقد أنه من المتوقع أن يتسارع قطاع العقارات في الإمارات بوتيرة مستقرة، ولكن بوتيرة أبطأ مما كان عليه في عام 2022 خلال النصف الثاني من عام 2023.

ملخص - المؤشر الكلي لمركز الإمارات العربية المتحدة

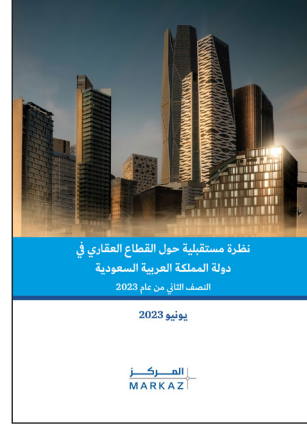
الدرجة	النظرة المستقبلية (2023 وما بعدها)	المؤشرات الكلية	
4	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	
4	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	
4	معتدل	الموازنة المالية	
4	معتدل	الاستثمارات	
4	معتدل	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	
4	معتدل	التضخم	
3	حيادي	سعر الفائدة	
3	حيادي	نمو عدد السكان	
4	معتدل	إتاحة فرص العمل	
3.80	السوق في تسارع	الدرجة الإجمالية	

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري في دولة الكويت H2 2023



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري في دولة المملكة العربية السعودية H2 2023

قدرات "المركز" العقارية: فريق الإدارة

يوفّر المركز الخدمات العقارية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من خلال فريق مكون من 27 متخصصاً يقدمون رؤى وخدمات متكاملة لإدارة صناديق الاستثمار العقاري

فريق مكون من 27

متخصصاً في

الكويت - المقر الرئيسي

- الرياض، السعودية - 2006
- الخبر، السعودية - 2006
- أبو ظبي - 2010
- دبي - 2014

- الاستثمار
- إدارة المشاريع
- الإدارة المالية
- الإشراف

يقدم "المركز" قيمة عالية عبر:

- الحوكمة
- الخبرة
- التواجد في الأسواق
- الأسلوب العملي
- الأنظمة المتطورة التي تشمل:
- العمليات
- الصيانة
- الإدارة المالية والإشراف
- الدعم البرمجي





استثمر في صندوق المركز العقاري

أداء الصندوق	
17.80%	العائد الكلي (يناير 03 - ديسمبر 03)
40.20%	العائد الكلي (يناير 03 - ديسمبر 05)
32.10%	العائد الكلي (يناير 06 - ديسمبر 08)
4.60%	العائد الكلي (يناير 09 - ديسمبر 11)
21.10%	العائد الكلي (يناير 12 - ديسمبر 14)
2.10%	العائد الكلي (يناير 15 - ديسمبر 17)
2.70%	العائد الكلي (يناير 18 - ديسمبر 20)
163.13%	العائد الكلي (يناير 03 - يونيو 23)
26.07%	الأرباح الرأسمالية منذ التأسيس
137.06%	توزيعات الدخل منذ التأسيس
6.37%	إجمالي العائد الكلي على أساس سنوي
4.63%	متوسط العائد السنوي (نقد)
2.74%	التذبذب (3 سنوات)

7.51%

معدل العائد الداخلي:

5.06%

المتوسط السنوي للتوزيعات

الشهرية من صافي قيمة

الوحدة منذ التأسيس:

يعد صندوق المركز العقاري، الذي تأسس في عام 2002، أول صندوق مفتوح للاستثمار العقاري في الكويت، وهو ما يؤكد على نجاح "المركز" على مر السنين في تحقيق نقلات نوعية بإضفاء معنى جديد لمفهوم الابتكار في مجال الخدمات المالية، وذلك عبر خلق أدوات استثمارية تحمل خصائص فريدة تلائم متطلبات المستثمرين. ويهدف صندوق المركز العقاري إلى تحقيق عوائد مستقرة ومتكررة، ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية من خلال الاستثمار في محفظة عقارية داخل دولة الكويت خلال عمر الصندوق.

معلومات هامة

- مدير الصندوق: شركة المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع.، مدينة الكويت، المرقاب، شارع السور، برج الشايح، الدور 8، هاتف: +965 2224 8000، ص.ب. 23444، الصفاة 13095 دولة الكويت
- أعضاء الهيئة الإدارية للصندوق: بسام العثمان، ميلاد إيليا، خالد المباركي، عبداللطيف النصف
- للحصول على نسخة من النظام الأساسي ونشرة الإصدار والبيانات المالية للصندوق، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني: www.markaz.com
- يتألف العائد الكلي من الأرباح الرأسمالية وعائد التوزيعات بعد خصم جميع الأتعاب والمصاريف

تنويه: تم إعداد هذا الإعلان لغراض ترويجية وتم اعتماده من قبل "المركز"، ولم يتم إغفال ذكر أي بيانات ضرورية عن الاستثمار محل الإعلان. وقد تتعرض الاستثمارات في الصندوق إلى مخاطر التغيرات في الأسواق. ولا يوجد أي ضمان أو تأكيد أن الاستثمار سوف ينتج عنه أي عوائد. ولذلك يتعين على المستثمرين المحتملين فهم أن مثل هذا الاستثمار يحمل درجة كبيرة من مخاطر خسارة أصل الاستثمار، ولا يمكن توقع نسبة التوزيعات أو ضمانها. والأداء السابق ليس بالضرورة مؤشراً ولا ينبئ بالضرورة عن الأداء المستقبلي. يرجى مراجعة نشرة الاكتتاب وجميع وثائق الصندوق لفهم عوامل الخطر الناتجة عن الدخول في هذا الاستثمار ومنهجية الاستثمار وعملياته قبل أن يتم الاستثمار في الصندوق.

المركز
MARKAZ

markaz.com
+965 2224 8000

إخلاء مسؤولية

هذا التقرير من إعداد وإصدار شركة مارمور مينا إنتليجنس (ش. خ. م.) "مارمور"، وهي إحدى شركات شركة المركز المالي الكويتي (ش. م. ك. ع) "المركز"، التي تعمل وفق لوائح هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي. وهذا التقرير ملكية قانونية لشركة مارمور ويخضع لقوانين حقوق الطبع. ولا يجوز بيعه، كما لا يجوز الكشف عن أي من محتوياته دون الحصول على إذن كتابي صريح مسبق من مارمور. ويجب على أي مستخدم يحصل على إذن كتابي مسبق من مارمور باستخدام هذا التقرير أن يذكر بوضوح أن مصدره هو "مارمور". وتم إصدار هذا التقرير لغرض معلوماتي عام فقط ولا ينبغي الاستعانة به باعتباره عرضاً بشراء أو بيع أو التوصية بعرض شراء أو بيع أي أداة مالية، أو للاستعانة به عند المشاركة في أي خطة تداول أو تجارة في أي منطقة كانت.

وقد حصلنا على المعلومات والبيانات الإحصائية الواردة هنا من مصادر نعتقد أنها موثوقة، ولكننا لا نقدم أي تعهد أو ضمان، صريحة أو ضمنية، بأن هذه المعلومات والبيانات دقيقة أو كاملة، وبالتالي لا ينبغي الاعتماد عليها. وتشكل الآراء والتوقعات الواردة في هذا التقرير الحكم الحالي لواقعه اعتباراً من تاريخ صدور هذا التقرير. وهي لا تعكس بالضرورة رأي المركز أو مارمور أو أي طرف آخر، كما أنها عرضة للتغيير دون إشعار. ولا تلتزم مارمور أو المركز بتحديث أو تعديل أو تغيير محتوى هذا التقرير أو إخطار أي قارئ بذلك في حالة ما إذا كانت أي مسألة مذكورة هنا، أو أي رأي أو توقع أو تقدير تم ذكره فيه، تغيرت أو أصبحت غير دقيقة في وقت لاحق، أو في حال سحب أي بحث قدمه طرف ثالث مرجعي حول هذا الموضوع.

قد لا يأخذ هذا التقرير بعين الاعتبار الأهداف الاستثمارية المحددة والوضع المالي والاحتياجات الخاصة لأي شخص محدد قد يتلقى هذا التقرير. لذلك نحث المستثمرين على طلب المشورة المالية فيما يتعلق بمدى ملاءمة الاستثمار في أي استراتيجية أوراق مالية أو استثمار كانت محل نقاش أو موصى بها في هذا التقرير، وأن يفهموا أن البيانات المتعلقة بالأفاق المستقبلية قد لا تتحقق. ويجب على المستثمرين ملاحظة أن الدخل من هذه الأوراق المالية، إن وجد، قد يتذبذب وأن سعر أو قيمة كل ورقة مالية قد ترتفع أو تنخفض. وينبغي أن يكون المستثمرون قادرين وعلى استعداد لقبول خسارة كلية أو جزئية لاستثماراتهم. ووفقاً لذلك، قد يتلقى المستثمرون عائداً أقل من المبالغ المستثمرة أصلاً. ولا يعد الأداء السابق بالضرورة مؤشراً على الأداء المستقبلي.

قد يسعى "المركز" للقيام بأعمال تجارية، بما في ذلك تقارير بحثية مماثلة، أو صفقات مصرفية استثمارية، أو أي صفقات تجارية أخرى، مع كيانات أو أفراد مشمولين في هذه التقارير. وقد يكون "للمركز" مصالح في الموضوعات التي يغطيها هذا التقرير. ويمكن أن يكون "للمركز"، أو الكيانات المدارة من قبل "المركز"، أو عملائه أو موظفيه، من وقت لآخر صفقات طويلة أو قصيرة في أي نوع من أنواع الأصول المالية أو المشتقة أو غيرها من الأصول المشار إليها في هذا التقرير البحثي. ونتيجة لذلك، يجب أن يدرك المستثمرون أن "المركز" قد يكون لديه تضارب في المصالح قد يؤثر على موضوعية هذا التقرير. وقد يوفر هذا التقرير عناوين مواقع ويب ويحتوي على روابط إلكترونية، وباستثناء المدى الذي يشير فيه التقرير إلى مادة بموقع "المركز" أو مارمور الإلكتروني، لم يتم "المركز" بمراجعة الموقع المرتبط ولا يتحمل أي مسؤولية عن المحتوى الوارد فيه. حيث يتم توفير هذا العنوان أو الرابط الإلكتروني (بما في ذلك العناوين أو الروابط الإلكترونية لمواقع "المركز" أو مارمور) فقط من أجل راحتك ولمعلوماتك، ولا يمثل محتوى الموقع المرتبط بأي شكل من الأشكال جزءاً من هذا المستند. لذلك، يكون الوصول إلى هذا الموقع أو اتباع ذلك الرابط الإلكتروني من خلال هذا التقرير أو موقع "المركز" أو مارمور الإلكتروني على مسؤوليتك الخاصة.

لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع "المركز":

ص ب 23444، الصفاة 13095، الكويت

فاكس: 00965 22450647

هاتف: 00965 1804800

البريد الإلكتروني: research@markaz.com