



القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة تقرير النصف الأول للعام 2023

المركز
MARKAZ

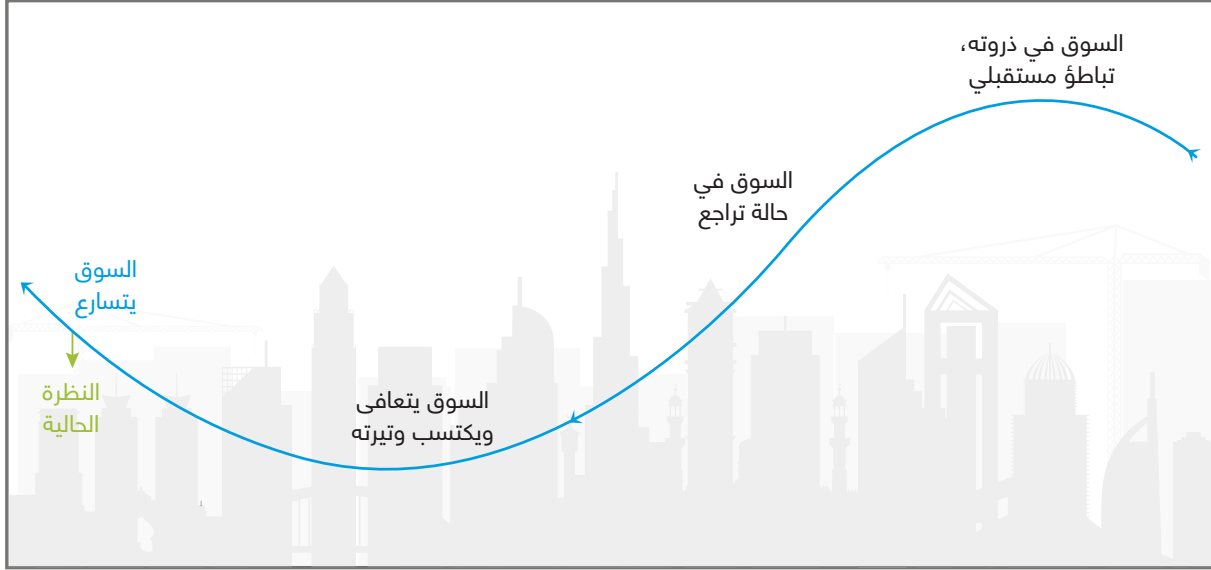
فهرس المحتويات

3	الملخص التنفيذي
6	دولة الإمارات العربية المتحدة: مستجعات الاقتصاد الكلي
6	أ. توقعات إيجابية للنتاج المحلي الإجمالي النفطي
9	ب. المؤشرات الرئيسية تعكس صورة متفائلة
10	ج. توقعات باعتدال مستوى التضخم برغم مخاوف الاقتصاد العالمي
11	د. ارتفاع أسعار الفائدة عامل مثبط
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 جاذبة وأسعار مناسبة
15	د. العقار المكتبي في دولة الإمارات - توقعات إيجابية
16	هـ. العقار التجاري (التجزئة) في دولة الإمارات: تفاؤل حذر
17	و. العقار التجاري (التجزئة) في دولة الإمارات: نمو مطرد وإن كان متفاوتاً
18	ز. عقارات قطاع الضيافة في دولة الإمارات: توقعات إيجابية للعام 2023
	الإصلاحات / الأحداث الرئيسية التي أثرت في القطاع العقاري بدولة الإمارات
20	خلال النصف الثاني من 2022
23	القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة - أبرز الأخبار
24	مؤشر توقعات "المركز" للقطاع العقاري
28	الملخص

1. الملخص التنفيذي

- نتوقع أن يشهد اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة نمواً قوياً في عام 2023 وأن يسجل نمواً في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 4.2% خلال نفس الفترة، وفقاً لتوقعات صندوق النقد الدولي. وسيدعم هذا النمو استقرار أسعار النفط والأداء القوي في القطاع غير النفطي والتنظيمات الجديدة التي تعزز مشاركة المستثمرين الأجانب.
- اتبع مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي مسار رفع أسعار الفائدة المماثل لما يتخذه بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي خلال عام 2022 ومن المتوقع أن يستمر على نفس السياسة خلال عام 2023. وعلى الرغم من علامات اعتدال التضخم في الولايات المتحدة، من المتوقع أن يواصل الاحتياطي الفيدرالي رفع أسعار الفائدة خلال عام 2023 لتحقيق مستوى التضخم المستهدف البالغ 2%، وإن كان بوتيرة أبطأ. كما نتوقع أن تؤثر أسعار الفائدة المرتفعة في دولة الإمارات في إنفاق المستهلكين خلال عام 2023.
- شهد القطاع العقاري في دولة الإمارات عاماً إيجابياً، ارتفعت فيه الإيجارات وأسعار العقارات. وفي العام 2022 حتى سبتمبر، ارتفع متوسط أسعار العقارات والإيجارات بنسبة 8.9% و26.6% على الترتيب في دبي. وبلغت قيمة الصفقات في دبي في الأشهر التسعة الأولى من 2022 مستويات قياسية عالية وتجاوزت بالفعل الحجم الذي شهدناه في عام 2021 بأكمله. وكانت قيمة الصفقات الأعلى منذ عام 2013، وقت أن بلغ السوق ذروته. وبلغت قيمة الصفقات 70 مليار درهم في الربع الثالث من عام 2022، مسجلة نمواً بنسبة 64.5% على أساس سنوي. وكان للإصلاحات والتنظيمات الحكومية دوراً في الانتعاش بالإضافة إلى استضافة الأحداث العالمية الكبرى.
- على الرغم من ضعف بيئة الاقتصاد الكلي العالمية، إلا أن الإمارات تتمتع بوضع أقوى نسبياً، مدعومة بارتفاع أسعار النفط والتدابير الداعمة لتطوير الاقتصاد غير النفطي. ومن المتوقع أن تؤدي الاستضافة الناجحة لمعرض دبي إكسبو والاهتمام المستمر من قبل مستثمري العقارات الدوليين في دبي إلى تعزيز النمو في قطاع العقارات في الإمارات خلال العام المقبل. وعلى الرغم من أن الطلب على العقارات المكتبية والسكنية قد يتأثر بارتفاع أسعار الفائدة، إلا أن معدلات التمويل العقاري المرتفعة تدعم الطلب على الإيجارات. وتم وضع الإجراءات التي تستهدف تحسين الشفافية وإعداد التقارير داخل قطاع العقارات لزيادة الكفاءة وتعزيز الامتثال لمزيد من ثقة المستثمرين.
- بوجه عام، وبناءً على تقييمنا لمختلف عوامل الاقتصاد الكلي، نعتقد أنه من المتوقع أن تتسارع وتيرة نمو قطاع العقارات في الإمارات العربية المتحدة خلال النصف الأول من عام 2023.

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

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
 نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	قوي	تشير التقديرات إلى أن الطلب على النفط سيكون قوياً في النصف الأول من عام 2023 على خلفية تخفيف قيود كوفيد-19 في الصين وعقوبات الطاقة على روسيا. ومن المتوقع أن تساعد تخفيضات الإنتاج من قبل "أوبك+" في الحفاظ على ارتفاع أسعار النفط.
 نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	معتدل	ترتبط التوقعات الإيجابية للناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بتعزيز دور القطاع الخاص والاستفادة من اتفاقيات التجارة الثنائية مع الدول الآسيوية.
 الموازنة المالية	معتدل	من المتوقع أن يساعد التوسع في القطاع غير النفطي جنباً إلى جنب مع النمو القوي لقطاع النفط والغاز في البلاد في تحقيق فائض مالي قوي خلال عام 2023.
 الاستثمارات	معتدل	نتوقع أن تؤدي سياسات التأشيرات المرنة بالإضافة إلى الإجراءات الحكومية لتطوير القطاع الخاص وزيادة الاستثمار الأجنبي المباشر إلى تعزيز بيئة الاستثمار في دولة الإمارات.

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
 <p>الكتلة النقدية، M2</p>	معتدل	نتوقع أن يؤدي ارتفاع التضخم إلى تقليص المعروض النقدي في عام 2023 مقارنة بمستويات عام 2022. ومع ذلك، نتوقع أن تظل مستويات السيولة أعلى من المتوسط التاريخي.
 <p>التضخم</p>	حيادي	يسير التضخم في الإمارات تصاعدياً متبعاً الاتجاهات العالمية. والاتجاهات التضخمية المستقرة والإيجابية ذات تأثير إيجابي في العقارات. ومع ذلك، فإن ارتفاع أسعار الفائدة يمكن أن يضعف الإنفاق الاستهلاكي.
 <p>سعر الفائدة</p>	منخفض	رفع بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي أسعار الفائدة بقوة في عام 2022 لكبح جماح التضخم. من المتوقع أن تظل أسعار الفائدة عند مستويات عالية حتى يلبي التضخم أهداف المصرف المركزي. وقد تؤثر الفائدة المرتفعة في إنفاق المستهلك وانخفاض الطلب على شراء العقارات.
 <p>معدل النمو السكاني السنوي</p>	حيادي	من المتوقع أن يتراجع النمو السكاني في المدى القريب. وعلى الرغم من أن التنظيمات أصبحت أكثر ترحيباً بالوافدين، إلا أن آثار ذلك تظهر على مدى زمني أطول.
 <p>خلق فرص العمل</p>	معتدل	نتوقع أن يدعم النمو القوي في الاقتصاد غير النفطي توفير المزيد من فرص العمل في الإمارات.

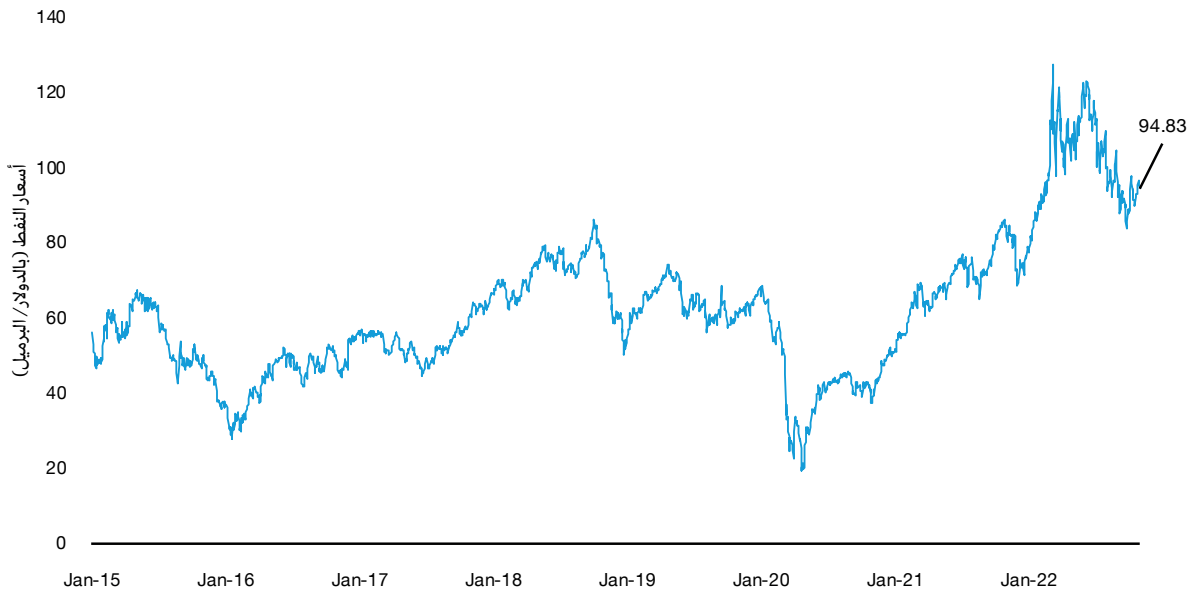
المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

2. دولة الإمارات العربية المتحدة: مستجدات الاقتصاد الكلي

أ. توقعات إيجابية للمنتج المحلي الإجمالي النفطي

سجلت أسعار النفط هبوطاً في النصف الثاني من العام بعد أن بلغت ذروتها عند 127.98 دولار للبرميل في الأسبوع الأول من مارس 2022. وتسبب ضعف الطلب بسبب قيود الجائحة في الصين في مخاوف بشأن الطلب، مما أدى إلى انخفاض الأسعار. ومع ذلك، فإن قرار "أوبك+" خفض الإنتاج بمقدار 2 مليون برميل يومياً اعتباراً من نوفمبر 2022 دعم الأسعار لتظل مقيدة بالنطاق (85 دولار إلى 100 دولار للبرميل في المتوسط). ومن المتوقع أن تظل أسعار النفط مرتفعة في عام 2023 مع تقلص العرض من جهة وزيادة الطلب على النفط من جهة أخرى. وتستمر مخاطر انخفاض الطلب على النفط مع احتمال حدوث ركود في الاقتصادات المتقدمة، على الرغم من أنه من المتوقع أن يكون الانخفاض في حده الأدنى حيث من المرجح أن يظل الطلب من بعض الأسواق الرئيسية مثل الهند والصين مرتفعاً. وتوقعت إدارة معلومات الطاقة بقاء أسعار خام برنت عند 95 دولار/برميل خلال عام 2023.

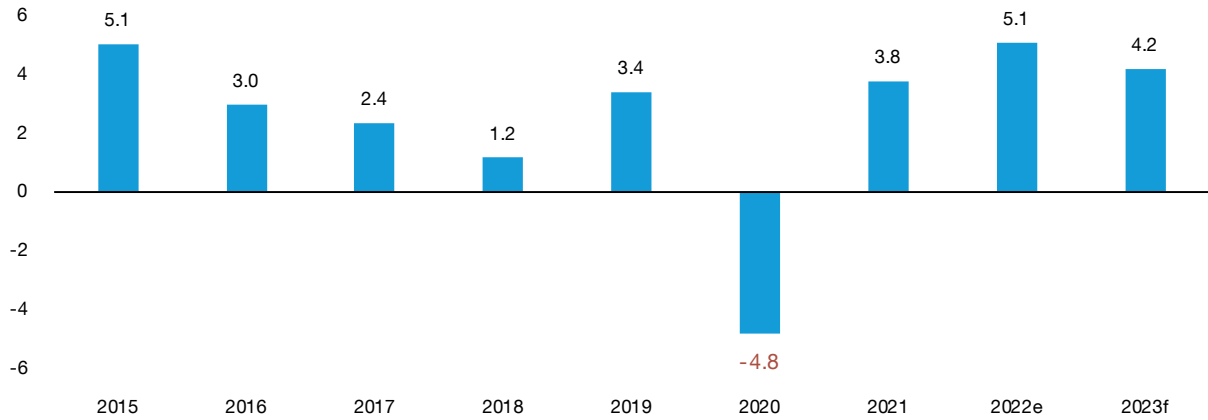
أسعار نفط برنت في نهاية الشهر (يناير 2015 – أكتوبر 2022)



المصدر: ريفينيتيف

نتوقع أن يتباطأ النمو الاقتصادي العالمي في عام 2023، بسبب التشديد النقدي الشديد من قبل البنوك المركزية لبعض البلدان لترويض التضخم. ومع ذلك، من المتوقع أن يكون الاقتصاد الإماراتي قوياً في عام 2023، والنمو مدفوع بشكل رئيسي بإيرادات النفط الثابتة والإيرادات غير النفطية القوية.

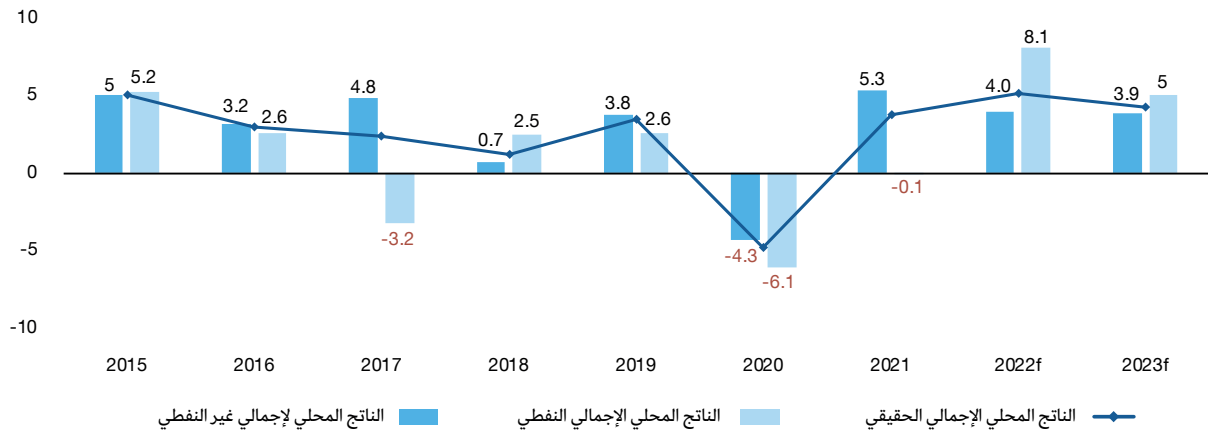
النمو الاقتصادي - نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي السنوي (%)



المصدر: صندوق النقد الدولي

نتوقع أن يتراجع نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لدولة الإمارات بشكل معتدل إلى 4.2% في عام 2023، بعد نمو نسبته 5.1% على أساس سنوي في عام 2022، وهو الأعلى منذ عام 2015. ويسهم ارتفاع عائدات النفط والانتعاش التدريجي للقطاع غير النفطي في زيادة النمو في 2022. كما نتوقع أن يتراجع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في عام 2023 بسبب ضعف أداء الاقتصاد الكلي عالمياً وارتفاع أسعار الفائدة.

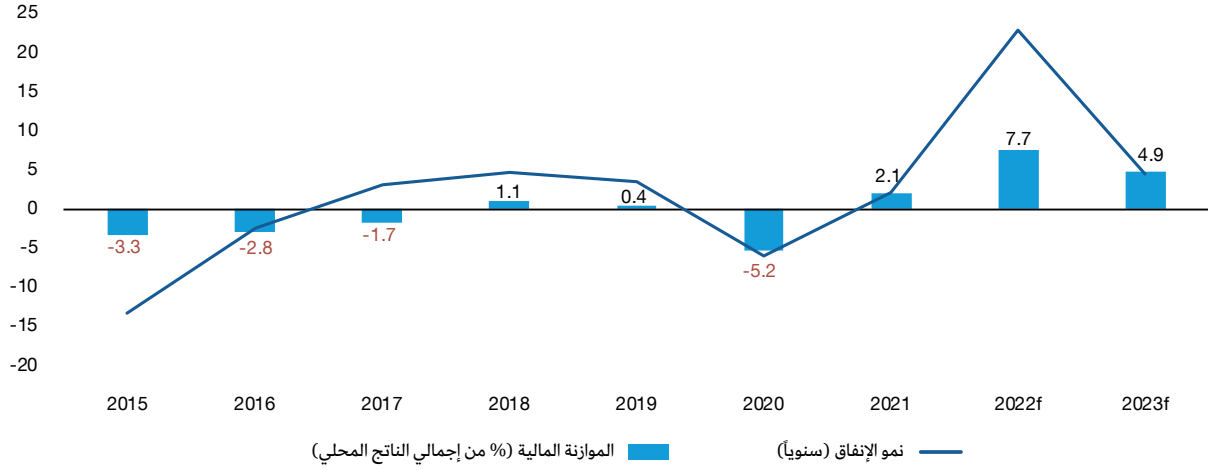
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي النفطي وغير النفطي (سنوياً، %)



المصدر: REO، صندوق النقد الدولي - أكتوبر 2022

وصل حجم التجارة الخارجية غير النفطية لدولة الإمارات إلى مستوى قياسي بلغ 1.053 تريليون درهم في النصف الأول من 2022، محققاً نمواً بنسبة 17% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2021. وعلى الرغم من مخاوف الركود والتشديد الاقتصادي من قبل البنوك المركزية، من المتوقع أن يستقر أداء القطاع غير النفطي في الإمارات خلال عام 2023. ومن المرجح أن يعزز نمو قطاع الهيدروكربونات أداء القطاع غير النفطي في دولة الإمارات. كما نتوقع أن تعزز الإجراءات التنظيمية مثل تخفيف قيود التأشيرات نمو القطاع غير النفطي.

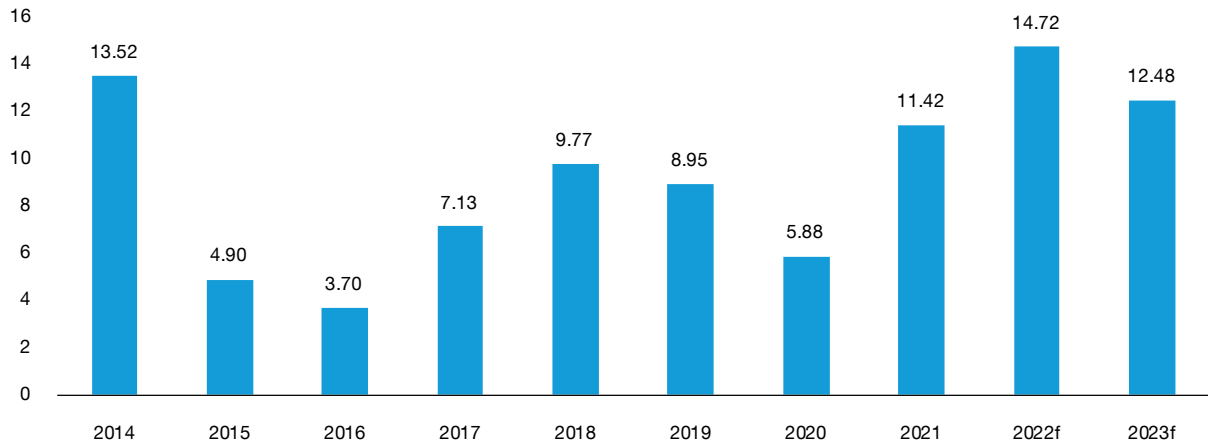
الموازنة المالية العامة للحكومة (% من إجمالي الناتج المحلي) ونمو الإنفاق (سنوياً، %)



المصدر: صندوق النقد الدولي

ارتفع الفائض المالي (باعتباره نسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي) في عام 2022، من 2.1% في عام 2021 إلى نحو 7.7%، على خلفية ارتفاع إيرادات النفط والانتعاش المستقر للقطاع غير النفطي. ومع ذلك، نتوقع أن يتجه الفائض المالي نحو الانخفاض في عام 2023 بما يتماشى مع اعتدال نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي. وإلى جانب الفائض المالي، يقدر نمو إجمالي الإنفاق (باعتباره نسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي) بنحو 4.5% في عام 2023 مقارنة بـ 23% في 2022. وبالنسبة للسنة المالية 2023، خصص مجلس الوزراء الإماراتي موازنة من دون عجز قدرها 63.06 مليار درهم. ويقدر صندوق النقد الدولي تحقيق فائض مالي بنسبة 4.9% في عام 2023.

فائض الحساب الجاري (نسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي)



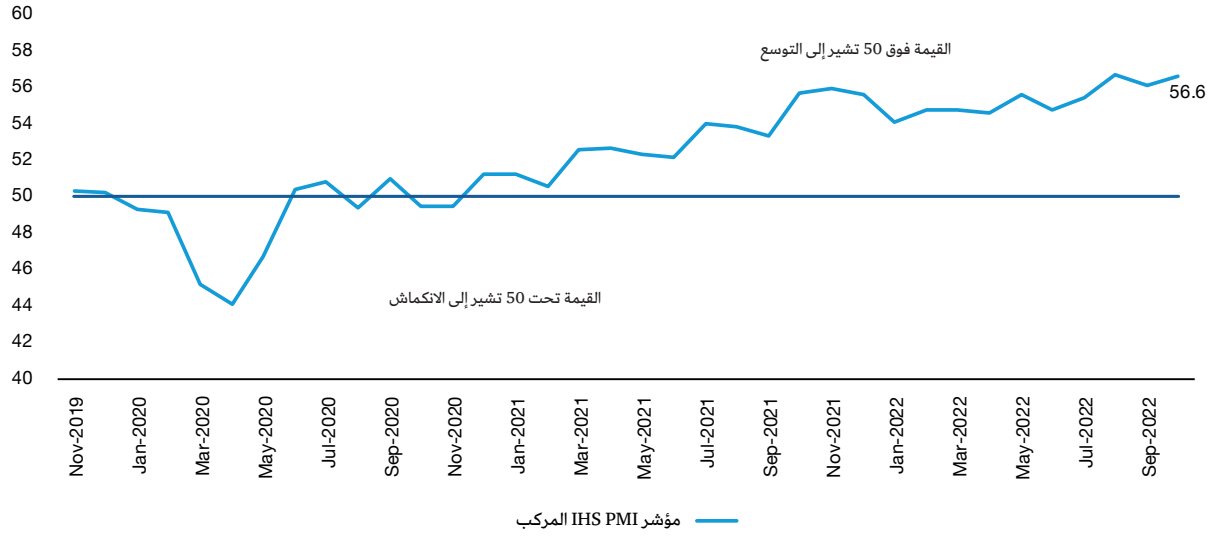
نتوقع أن يبلغ فائض الحساب الجاري لدولة الإمارات ذروته في عام 2022 على خلفية استقرار أسعار النفط وتحسن العلاقات التجارية. وخلال النصف الأول من عام 2022، أدت الحرب الروسية الأوكرانية إلى تصدير الإمارات النفط إلى أوروبا. ويدعم النمو القوي في القطاع غير النفطي والعلاقات التجارية لدولة الإمارات مع الدول الآسيوية التوقعات الإيجابية لفائض الحساب الجاري في عام 2023. ومن المتوقع أن تشكل تدفقات الاستثمارات الأجنبية المباشرة لدولة الإمارات

4.3% من الناتج المحلي الإجمالي، ليصل إجماليها إلى 22 مليار دولار خلال 2022. كما نتوقع أن يزداد تدفق الاستثمار الأجنبي المباشر في الإمارات خلال 2023 مدعوماً بسياسات الضرائب وسياسات الأعمال المشجعة وقوة البنية التحتية.

ب. المؤشرات الرئيسية تعكس صورة متفائلة

تستمر توقعات الأعمال والنشاط في الارتفاع بوتيرة قوية في الاقتصاد غير النفطي. وكان قطاع السفر والسياحة أحد أهم محركات الإيرادات في الاقتصاد غير النفطي لدولة الإمارات منذ عام 2019. وسجلت إيرادات قطاع السياحة 19 مليار درهم في النصف الأول من 2022.

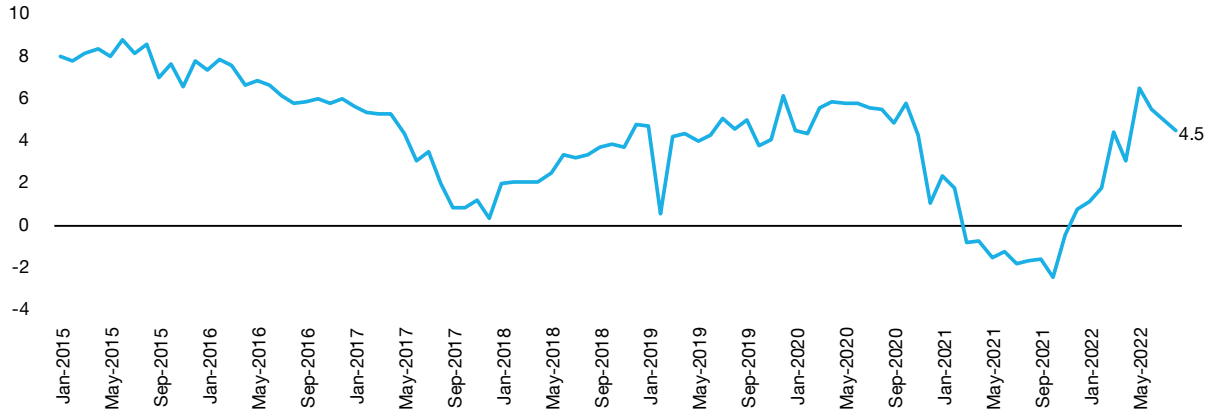
مؤشر مدراء المشتريات IMP التابع لمجموعة IHS Markit



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. وارتفعت طلبات العمل على خلفية انخفاض الأسعار وزيادة عدد العملاء الجدد.

الخدمات المصرفية، القروض والسلف (التغير السنوي، %)



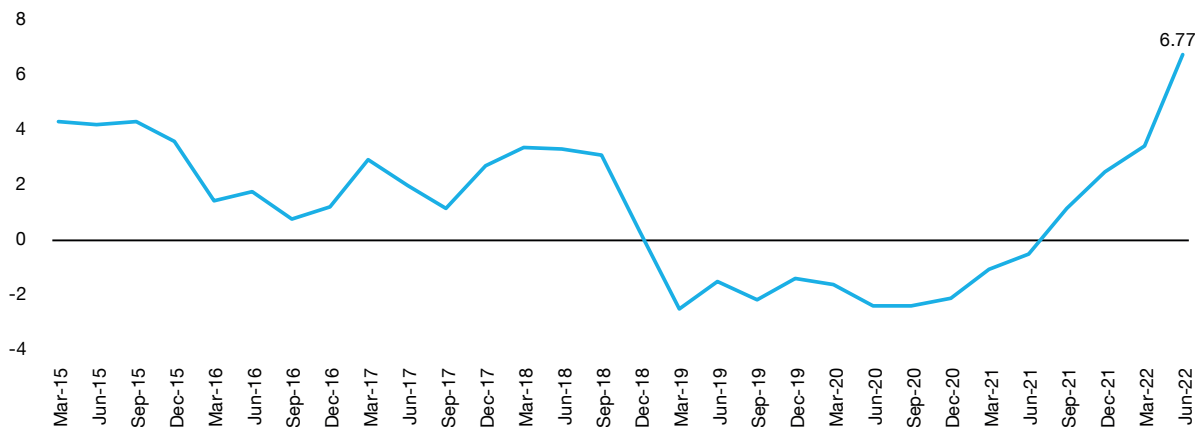
المصدر: ريفينيبيثيف

تحسنت القروض والسلف في القطاع المصرفي في عام 2022 بعد تراجع النمو في عام 2021، وعلى أساس سنوي، بلغ النمو في القروض والسلف ذروته بنسبة 6.5% على أساس سنوي في نهاية مايو قبل أن ينخفض إلى 4.5% على أساس سنوي في نهاية أغسطس 2022 بسبب ارتفاع أسعار الفائدة.

ج. توقعات باعتدال مستوى التضخم برغم مخاوف الاقتصاد العالمي

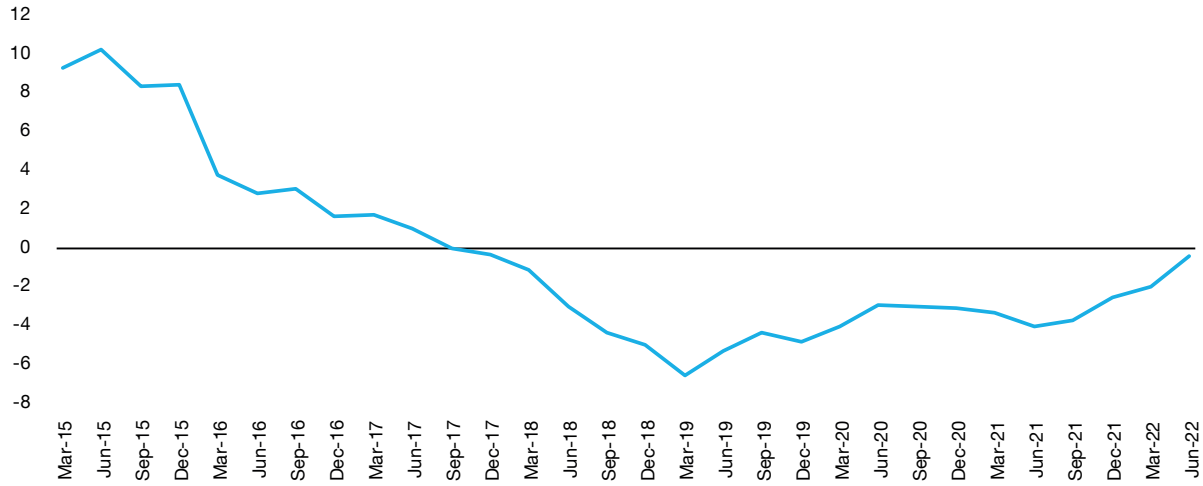
استمر التضخم مرتفعاً في دولة الإمارات خلال الربع الثاني من عام 2022. وسجل تضخم مؤشر أسعار المستهلكين 6.8% على أساس سنوي في الربع الثاني من 2022، أي أعلى من نسبة 3.4% في الربع السابق. وعلى الرغم من أن التضخم يتصاعد، إلا أن مستويات التضخم أقل بكثير من الاقتصادات المتقدمة الأخرى مثل الولايات المتحدة والمملكة المتحدة، وكان ارتفاع أسعار الوقود وكذلك أسعار المواد الغذائية من العوامل الرئيسية المساهمة في ارتفاع التضخم في المنطقة. في حين أن الطلب المتزايد الناتج عن زيادة التوظيف سيؤدي إلى ضغط تصاعدي على التضخم وتشديد السياسة النقدية، ومع ظهور علامات على تراجع التضخم في الولايات المتحدة، يمكننا أن نتوقع أن ينخفض التضخم في الإمارات خلال النصف الأول من عام 2023.

مؤشر أسعار المستهلك، التضخم (التغير السنوي، %)



المصدر: ريفينيبيثيف

أسعار المستهلك، مؤشر الإسكان (التغير السنوي، %)



المصدر: ريفينيتيف

يمثل المكون العقاري نحو ثلث مؤشر أسعار المستهلك، وقد كان سلبياً منذ العام 2017، واستمر ذلك خلال الربع الثاني من 2022. ومع ذلك، نتوقع أن تتحول اتجاهات أسعار العقارات إلى المنطقة الإيجابية في عام 2023 حيث تتجه أسعار الإيجارات في دبي وأبوظبي إلى النمو المتسارع بوتيرة مستقرة بسبب ضغط الطلب المتصاعد. وبشكل عام، ينعكس تأثير ارتفاع الإيجارات في مؤشر الإسكان متأخراً.

د. ارتفاع أسعار الفائدة عامل مثبط

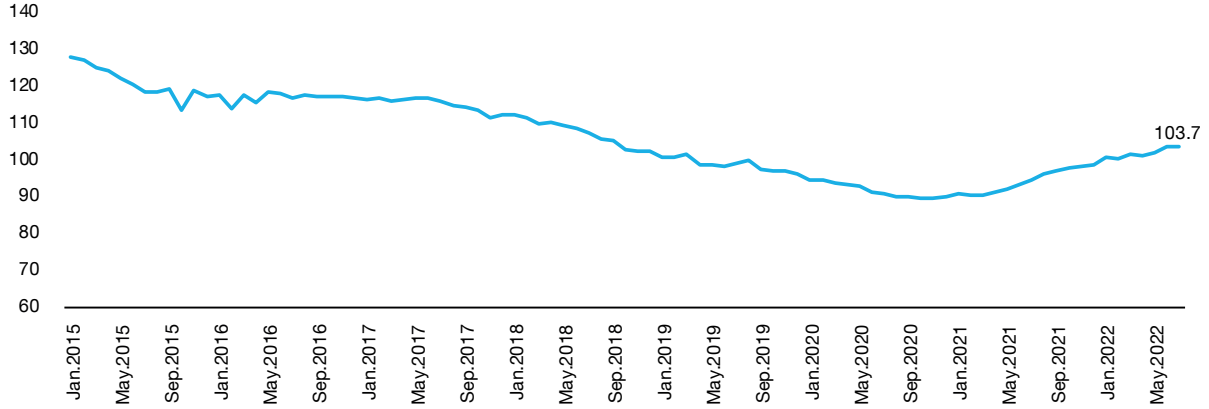
ترفع العديد من البنوك المركزية أسعار الفائدة لمحاولة ترويض مستويات التضخم المرتفعة. ومع ربط عملة دولة الإمارات بالدولار الأمريكي، يتبع المصرف المركزي لدولة الإمارات في الغالب تحركات أسعار الفائدة الفيدرالية الأمريكية. وخلال الفترة الممتدة بين أبريل وأغسطس، رفع المصرف المركزي أسعار الفائدة بمقدار 200 نقطة أساس. ويشير تراجع التضخم في الولايات المتحدة خلال شهر أكتوبر إلى أن الاحتياطي الفيدرالي قد يخفف من تشدده إزاء رفع أسعار الفائدة في اجتماعاته المقبلة.

3. أداء القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة

أ. ارتفاع أسعار العقارات

واصلت أسعار العقارات في الإمارات ارتفاعها خلال عام 2022 على الرغم من مخاوف الركود العالمي. وارتفع متوسط أسعار الوحدات السكنية في دبي وأبوظبي بنسبة 8.9% و3.2% على الترتيب منذ بداية العام حتى سبتمبر.

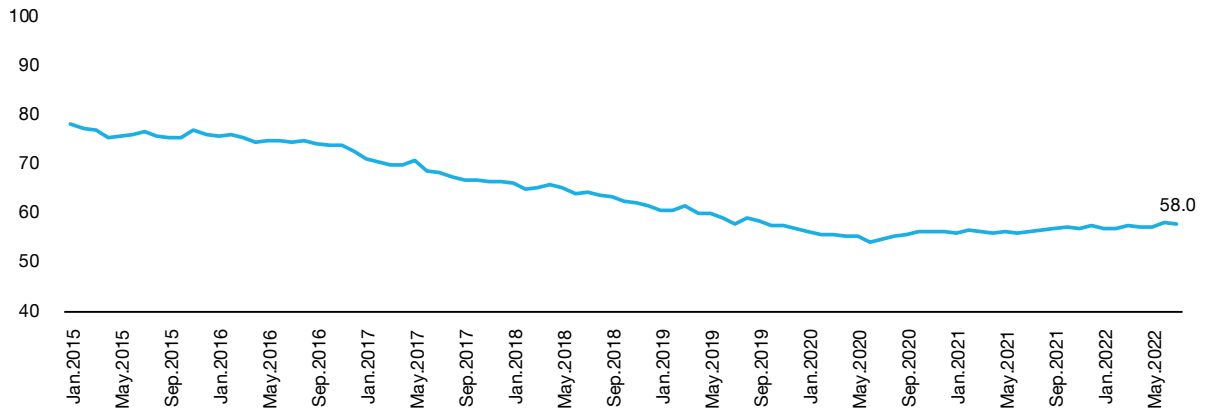
مؤشر أسعار العقارات في دبي (قيمة مؤشر 2009 = 100)



المصدر: بنك التسويات الدولية (BIS)

واصل مؤشر أسعار العقارات السكنية في دبي صعوده خلال عام 2022، وتعافى بشكل مطرد من مستوياته الأدنى خلال الجائحة. وارتفع متوسط أسعار الشقق والفيلات بنسبة 8% و14.3% في الأشهر التسعة الأولى من العام.

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



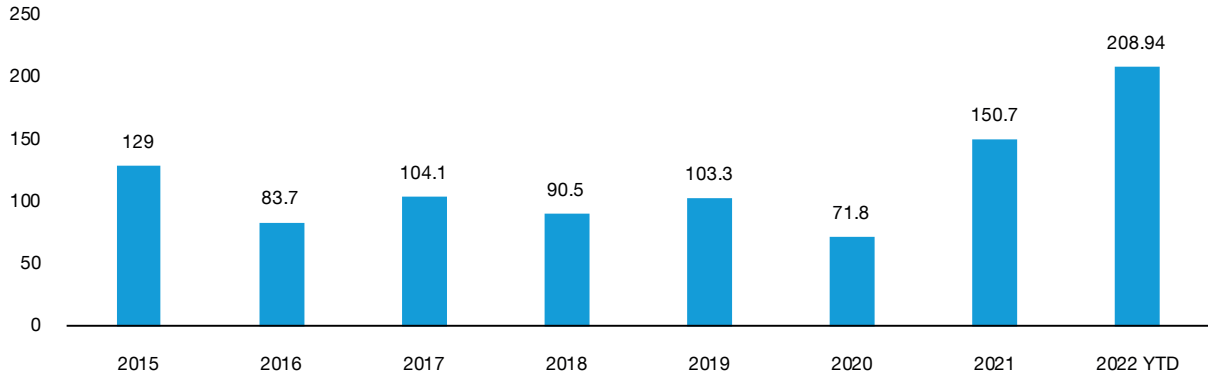
المصدر: بنك التسويات الدولية (BIS)

مقارنةً بدبي، كان نمو مؤشر أسعار الوحدات السكنية في أبوظبي محدوداً. وارتفع متوسط أسعار الشقق وأسعار الفلل بنسبة 3.3% و2.7% على الترتيب منذ بداية العام حتى سبتمبر.

ب. أعلى ارتفاع في أسعار الصفقات العقارية

شهدت المبيعات في سوق العقارات ارتفاعاً بنسبة 14% على أساس ربع سنوي خلال الربع الثالث من عام 2022، حيث ارتفع من 22,423 صفقة عقارية في الربع الثاني من عام 2022 إلى 25,496 صفقة خلال الربع الثالث من 2022. وقد تجاوز إجمالي عدد الصفقات المسجلة هذا العام (71,278) عدد الصفقات لكامل عام 2021، التي بلغ مجموعها 60,347 صفقة. وقد عززت المبادرات الحكومية، مثل التأشيرة الذهبية، والانتعاش المطرد في سوق السفر العالمية، وزيادة السياحة، وتزايد نشاط تجارة التجزئة، أداء سوق العقارات.

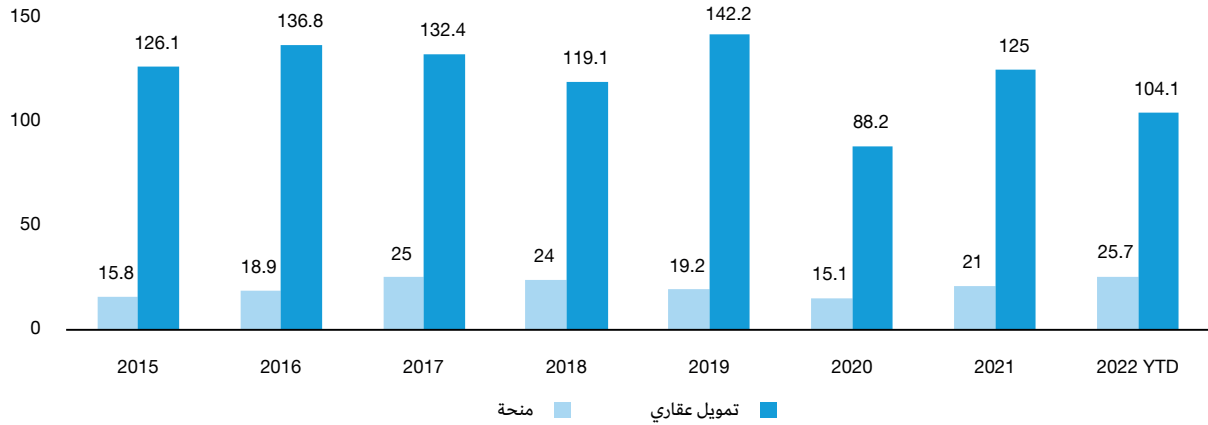
قيمة الصفقات في دبي (مليار درهم)



المصدر: دائرة الأراضي والأموال في دبي؛ الصفقات منذ بداية العام وحتى 31 أكتوبر 2022

ونرجح أن يكون نجاح إكسبو دبي قد أفاد قطاع العقارات، حيث جذب الحدث 24 مليون زائر في فترة ستة أشهر.

قيمة الصفقات حسب نوع التمويل في دبي (مليار درهم)

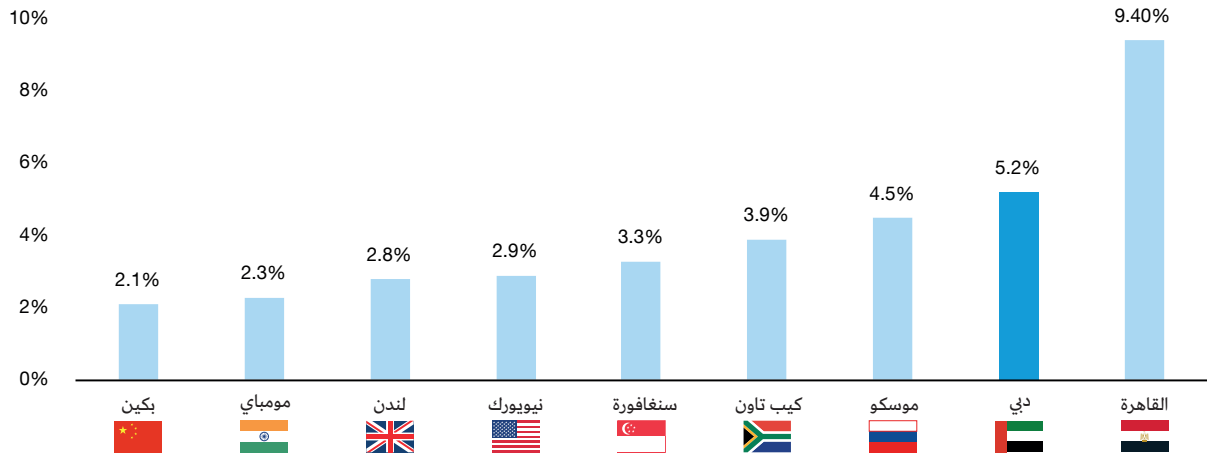


المصدر: دائرة الأراضي والأموال في دبي

ج. عوائد تأجير جذابة وأسعار مناسبة

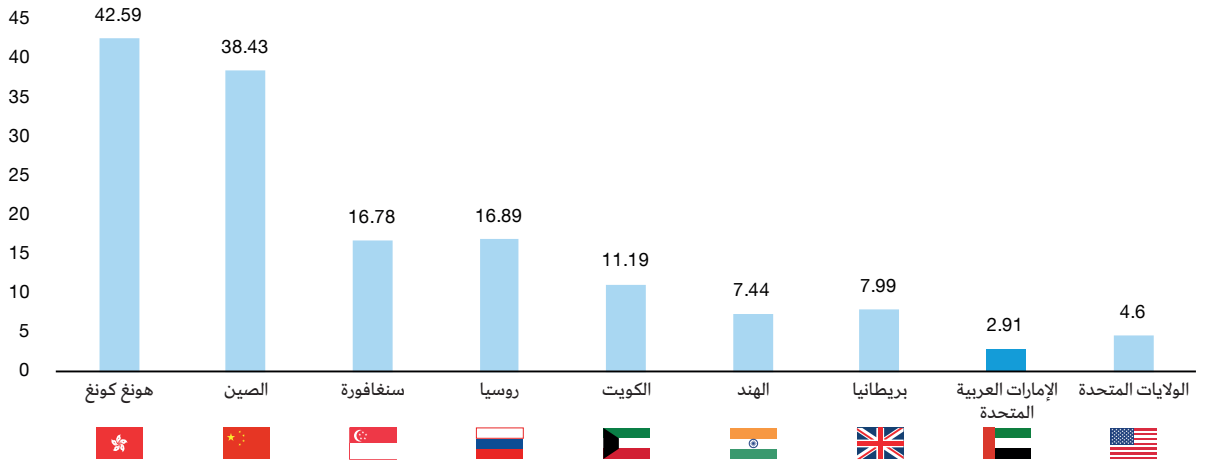
توفر عائدات الإيجار الجذابة تدفقاً ثابتاً لدخل المستثمرين. ولا تزال عائدات الإيجار في دبي مرتفعة نسبياً (بنحو 5.2%) عند مقارنتها عالمياً. وتحفز عائدات الإيجار المرتفعة المستثمرين الذين يبحثون عن تدفق ثابت للدخل. وكان النمو السنوي في الإيجارات في سوق الفلل في دبي كبيراً بنسبة 19%، في حين ارتفعت إيجارات الشقق بمعدل محدود قدره 3%. وإلى جانب الزيادة في أسعار العقارات، يمكن أن تساهم عائدات الإيجار بشكل كبير في عائد الاستثمار.

العائد الإجمالي لسوق الوحدات السكنية (%)



المصدر: سافيلز؛ حتى يوليو 2022

نسبة السعر بالمقارنة مع الدخل للعقار السكني (بالسنوات)



المصدر: Numbeo. تم الإشارة إلى نسبة متوسط أسعار الشقق بالمقارنة مع متوسط الدخل العائلي كسنوات من الدخل

كما تسجل دولة الإمارات معدلات عالية في القدرة على تحمل التكاليف حيث حولت تركيزها من العقارات الفاخرة إلى المشاريع ذات الأسعار المعقولة. وتجعل القدرة على تحمل التكاليف جنباً إلى جنب مع تدفق الدخل المستقر سوق العقارات في دولة الإمارات استثماراً جذاباً.

د. العقار المكتبي في دولة الإمارات – توقعات إيجابية

سجلت مرات قصد أماكن العمل في أبو ظبي ودبي خلال الربع الثالث من عام 2022 ارتفاعاً بنسبة 16% و17% على الترتيب مقارنة بمستويات ما قبل الأزمة الصحية، وفقاً لبيانات التنقل من جوجل¹. وبصرف النظر عن الطلب الحكومي الثابت على سوق الإشغالات في أبو ظبي، فقد انتعش الطلب من القطاع الخاص في الربع الثالث من 2022. ويركز الطلب من القطاع الخاص بشكل أساسي على المساحات المرنة والمكاتب الصغيرة.

البناء الجديد والإيجارات

- في الربع الثالث من عام 2022، شهدت دبي إبرام 17,700 عقد إيجار جديد و77,64 تجديد إيجار، بزيادة قدرها 73.8% و9.9% على الترتيب عن نفس الفترة من العام الماضي².
- في العام المنتهي في الربع الثالث من عام 2022، ارتفعت إيجارات المكاتب من الدرجة الأولى في كل من دبي وأبو ظبي بنسبة 10.5% و2.9% على الترتيب³.
- في العام حتى الربع الثالث، قفز متوسط إيجارات مكاتب الفئات الممتازة والفئة ب والفئة ج في دبي بنسبة 16.5% و9.9% و10.2% على الترتيب. وفي أبو ظبي، ارتفع متوسط إيجارات الفئتين الممتازة وب 1.4% و5.5% على الترتيب خلال نفس الفترة.

التوقعات

- مع محدودية توافر المساحات المكتبية والاهتمام بجودة العقار، من المتوقع أن تتفوق أصول الفئة الممتازة والفئة أ على أداء السوق. ويمكن أن يتأثر النمو في هذا القطاع بالانكماش الاقتصادي العالمي المتوقع.
- انتعش نشاط القطاع الخاص في العقارات المكتبية في الربع الثالث من عام 2022، مع طلب كبير على المساحات المرنة والمكاتب الصغيرة.

ه. العقار التجاري (التجزئة) في دولة الإمارات: تفاؤل حذر

ارتفع متوسط أسعار الشقق في دبي بنسبة 8% على أساس سنوي في الأشهر التسعة الأولى من 2022. وبينما سجلت نمواً إيجابياً، إلا أنها أقل مقارنة بالفيلات التي سجلت نمواً بنسبة 14.3% خلال نفس الفترة⁴.

البناء الجديد والإيجارات

- ارتفع متوسط إيجارات الشقق بنسبة 26.6% خلال عام 2022 في دبي بينما انخفض بنسبة 0.5% في أبوظبي خلال نفس الفترة⁵.
- في أبوظبي، من المتوقع أن يتم طرح 5,516 وحدة سكنية في الفترة المتبقية من عام 2022. وفي العام، تم بناء أكثر من 3,164 وحدة سكنية جديدة.
- في دبي، من المتوقع دخول 33,756 مشروعاً سكنياً جديداً إلى السوق هذا العام. وبلغ إجمالي عمليات الإنجاز المقدر في الربع الثالث من عام 2022 نحو 20,847 وحدة.

التوقعات

- مع الزيادة المرتقبة في عدد الشقق، يمكن أن تتراجع أسعارها مقارنة بالفيلات. وتوقع أستيكو Asteco بناء 7650 شقة أخرى في الربع الرابع، إلى جانب 1000 فيلا.
- نتوقع أن يزداد الطلب على العقارات الفاخرة في عام 2023 مع زيادة تواجد أصحاب الثروات في السنوات المقبلة.
- سجل نشاط التمويل العقاري ثباتاً في الربع الثالث بسبب توقعات رفع المصرف المركزي لأسعار الفائدة، مما قد يؤدي إلى زيادة تكاليف التمويل العقاري على المدى القريب. وارتفاع معدل التمويل العقاري يدعم الطلب على الإيجارات. ويمكن أن يكون لارتفاع أسعار الفائدة تأثير سلبي في التمويل العقاري.

⁵⁴ أبحاث CBRE

و. العقار التجاري (التجزئة) في دولة الإمارات: نمو مطرد وإن كان متفاوتاً

في قطاع التجزئة (الأفراد)، تستمر الزيارات في الاتجاه الصاعد خلال الربع الثالث من عام 2022، بدعم من تخفيف قيود الجائحة وزيادة الكبيرة في الإقبال السياحي. وارتفعت النسبة إلى 20.4% و18.6% فوق خطي الأساس السابق على الجائحة في دبي وأبوظبي على الترتيب.

حجم العرض والإيجارات

- شهدت دبي إبرام 6031 عقد إيجار جديد و9635 تجديد إيجار في الربع الثالث من عام 2022. وسجلت عقود الإيجار تراجعاً بنسبة 3.1% بينما زادت عمليات تجديد عقود الإيجار بنسبة 4.9% على أساس سنوي.
- لقد كان نمو الإيجارات متفاوتاً جزئياً في أنحاء دبي، حيث يستمر ارتفاع إيجارات المناطق الرئيسية في السوق، على الرغم من استمرار تراجع الطلب على المناطق الثانوية.
- شهدت دبي معدل نمو في الإيجارات بلغ 32.5% في الربع الثالث من 2022، في حين ظلت معدلات الإيجارات في أبوظبي مستقرة خلال نفس الفترة.

التوقعات

- تبقى توقعات قطاع التجزئة إيجابية على خلفية زيادة الطلب من قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه. وانتعش الطلب على مراكز الترفيه والتسلية العائلية في الربع الثالث من عام 2022. كما يبقى نشاط التجزئة في أبوظبي ضعيفاً في الربع الثالث على الرغم من تخفيف قيود الجائحة.
- من المتوقع أن تستمر مناطق البيع بالتجزئة الرئيسية في الاتجاه الصعودي خلال العام المقبل. وبرغم توقعات استمرار النمو متفاوت، فإن مشغلي المطابخ السحابية يشكلون جزءاً لافتاً من الطلب على مساحات التجزئة في المناطق الثانوية، والتي ننتظر أن تشهد المزيد من النشاط في العام المقبل.

ز عقارات قطاع الضيافة في دولة الإمارات: توقعات إيجابية للعام 2023

أدى تخفيف قيود السفر إلى انطلاقة قوية لقطاع الضيافة في دولة الإمارات هذا العام. وسجلت جميع المقاييس الرئيسية، بما في ذلك معدلات الإشغال ومتوسط سعر الغرفة اليومي والإيرادات لكل غرفة متاحة، نمواً كبيراً في المنطقة في الربع الثالث من 2022.

العرض والإشغال

- زار دبي ما يقرب من 10.12 مليون زائر أجنبي، بزيادة قدرها 162.9% على أساس سنوي، على الرغم من بقائهم لفترة أقل بنسبة 16.2% عن المستويات المسجلة في عام 2019.
- سجل إشغال فنادق دبي ارتفاعاً بنسبة 7.9% على أساس سنوي منذ بداية العام وحتى سبتمبر. وإلى جانب الإشغال، ارتفع متوسط السعر اليومي للغرفة بنسبة 34.6% خلال نفس الفترة، مع زيادة إيرادات الغرف المتوافرة في المتوسط بنسبة 52%. كما ارتفع متوسط إيرادات الغرف المتوافرة بنسبة 15.7% أعلى من مستويات 2019.

التوقعات

انتعاش متوقع في سوق الفنادق الإماراتية بعد الزيادة في عدد الزائرين. ويدعم التوقعات الإيجابية لقطاع الضيافة عدد من الفعاليات الكبرى مثل سباق الجائزة الكبرى في أبوظبي وغيره من الأحداث الرياضية المقرر أن تستضيفها الإمارات. كما نتوقع أن تعطي الفعاليات زخماً لقطاع الضيافة من خلال رفع مستويات الإشغال إلى مستويات قياسية عالية.

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 2020)
158.07%	العائد الكلي (يناير 03 - سبتمبر 2022)
25.71%	الأرباح الرأسمالية منذ التأسيس
132.36%	توزيعات الدخل منذ التأسيس
6.41%	إجمالي العائد الكلي على أساس سنوي
4.72%	متوسط العائد السنوي (نقد)
2.71%	التذبذب (3 سنوات)

7.60%

معدل العائد الداخلي:

5.08%

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، وفقاً 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.، برج يونيفيرسال، شارع أحمد الجابر، شرق، الكويت، هاتف: +965 2224 8000، ص.ب. 23444، الصفاة 13095 دولة الكويت
- أعضاء الهيئة الإدارية للصندوق: بسام العثمان، ميلاد إيليا، خالد المبارك، 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 لأغراض 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 يبنى بالضرورة عن الأداء المستقبلي. يرجى مراجعة نشرة الأكتتاب 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

4. الإصلاحات / الأحداث الرئيسية التي أثرت في القطاع العقاري بدولة الإمارات خلال النصف الثاني من 2022

1 نوفمبر: الشارقة تصدر قراراً يجيز
التملك المطلق للعقارات وغير
المقيد بزمن لكافة الجنسيات

■ يقضي القرار يقضي بجواز تملك كافة الجنسيات للعقارات بكافة أنواعها واستخداماتها ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن في مناطق ومشاريع التطوير العقاري في الشارقة. ويهدف القرار إلى مواكبة النمو الكبير في هذا القطاع الحيوي والهام وإتاحة فرص التمليك لكافة الجنسيات بصورة منظمة وتوفير كافة عوامل الاستقرار وتضمن للملاك والمستثمرين من كافة الجنسيات حقوقهم التي تكفلها لهم التشريعات.

6 أكتوبر: الصفقات العقارية في
دبي خلال سبتمبر هي الأعلى منذ
تسعة أعوام

■ واصل سوق العقارات بدبي تحقيق نمو مستمر، حيث سجل خلال سبتمبر الماضي أعلى عدد للصفقات قدره 8649 صفقة، وبقيمة 24.42 مليار درهم،



ليتجاوز بذلك ذروة السوق التي تحققت في عام 2013، وبلغت نسبة الزيادة 13.34% من حيث عدد المعاملات و23.04% من حيث القيمة (24.42 مليار درهم) وهو الأعلى منذ العام 2013. وشهدت العقارات الثانوية / الجاهزة زيادة بنسبة 30.46% على أساس سنوي من حيث عدد المعاملات، بعد أن بلغ عددها نحو 4210 صفقات. تشير الأرقام إلى استمرار الطلب على العقارات في دبي مع الإصلاحات التنظيمية التي طبقتها الحكومة.

26 سبتمبر: قانون جديد في دبي لتسجيل الساكنين المشاركين في العقار

■ وجهت دائرة الأراضي والأملاك بإمارة دبي الدعوة لجميع المقيمين بالإمارة من ملاك للعقارات، أو المستأجرين، أو شركات تأجير وإدارة العقارات، أو المطورين العقاريين، وجميع من في حكمهم، بضرورة الالتزام بتسجيل جميع الفاطنين لديهم في عقاراتهم سواء كانوا ملاك أو مستأجرين، وذلك خلال أسبوعين كحد أقصى. ووجهت دائرة الأراضي والأملاك إلى ضرورة التسجيل على تطبيق Dubai REST ، وسوف يؤدي التسجيل بشكل تلقائي إلى تحديث الشركات المقيمين في عقد "إجاري" والذي يعد دليلاً على العنوان.

8 أغسطس: دبي تصدر متطلبات جديدة لإعداد التقارير المتعلقة بالمعاملات العقارية لمكافحة غسل الأموال

■ أعلنت كل من وزارة الاقتصاد ووزارة العدل عن إدخال متطلبات جديدة لإعداد تقارير متعلقة ببعض المعاملات العقارية في دولة الإمارات، بالشراكة مع وحدة المعلومات المالية. ويتعين على جميع الوكلاء العقاريين والوسطاء ومكاتب المحاماة اعتباراً من 1 يوليو 2022 رفع تقارير إلى وحدة المعلومات المالية بشأن معاملات الشراء والبيع لممتلكات عقارات التملك الحر في دولة الإمارات، والتي تتضمن أيضاً من طرق الدفع الثلاث التالية، سواء لكامل أو جزء من قيمة العقار: 1. دفعة نقدية، فردية أو دفعات متعددة، تساوي 55 ألف درهم إماراتي أو تزيد و2. المدفوعات التي تشمل استخدام الأصول الافتراضية و3. المدفوعات التي كانت بالأساس مشتقة أو محولة من أصل افتراضي. ستعمل هذه الإجراءات الجديدة على تحسين جودة المعلومات المالية المتاحة لوحدة المعلومات المالية، وسيتم استخدامها لتتبع حركة الأموال أو الاستثمارات المشبوهة كجزء من جهود مكافحة غسل الأموال.

1 أغسطس: خفض المعيار المالي للاستثمار العقاري إلى 750 ألف درهم في دبي

■ وفقاً للمعلومات الواردة في دائرة الأراضي والأملاك في دبي، فقد انخفض الحد الأدنى للمعايير المالية للتقدم للحصول على تأشيرة لمدة ثلاث سنوات من خلال الاستثمار في سوق العقارات السكنية في دبي إلى 750 ألف درهم بعد أن كان مليون درهم. ومن المتوقع أن يؤدي خفض حد الاستثمار إلى إنعاش سوق العقارات في دبي.

20 يوليو: مرسوم اعتماد امتيازات صناديق الاستثمار العقاري في دبي

■ أصدر رئيس مجلس الوزراء مرسوماً باعتماد امتيازات صناديق الاستثمار العقاري في إمارة دبي، بهدف تشجيع صناديق الاستثمار العقاري على الاستثمار في المشاريع المختلفة في الإمارة، وكذلك استقطاب صناديق الاستثمار العقارية

العالمية. ونص المرسوم على إنشاء سجل لدى دائرة الأراضي والأملاك، يُسمى «سجل صناديق الاستثمار العقاري»، تُقيد فيه صناديق الاستثمار العقاري المستوفية لشروط القيد فيه، والمؤهلة للاستفادة من المزايا المقررة بموجب هذا المرسوم. وتشكل في إمارة دبي، بموجب هذا المرسوم، لجنة تُسمى «لجنة صناديق الاستثمار العقاري» تُنظر بها مهمة تحديد المناطق والعقارات الموجودة خارج مناطق تملك غير المواطنين، التي يجوز لصناديق الاستثمار العقاري التملك فيها ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو الانتفاع بها أو استئجارها لمدة لا تزيد على 99 سنة.

4 يوليو: أتمتة سداد شيكات الإيجار ورقمنتها

■ أبرمت دائرة الأراضي والأملاك في دبي شراكة مع بنك الإمارات دبي الوطني بهدف تعزيز قطاع العقارات وتسهيل وتبسيط عملياته وإجراءاته. ولدعم سوق الإيجار، سيجري أتمتة سداد شيكات الإيجار ورقمنتها. وسيتيح هذا التعاون لمالكي العقارات وشركات إدارة العقارات الاستفادة من إلغاء الأنشطة الإدارية المطلوبة لإدارة الشيكات الآجلة يدوياً. ويمكن أيضاً للمستثمرين الأفراد من خارج الدولة الذين يتطلعون إلى شراء العقارات في دبي فتح حسابات توفير لغير المقيمين بكل سهولة مع بنك الإمارات دبي الوطني، مما يساعد في تسهيل عملية شراء وإدارة عقاراتهم وتحصيل الإيجارات بسهولة.

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

مجموعة CBRE: إيجارات الوحدات في دبي تواصل الارتفاع

وسط الطلب المتزايد، ترتفع إيجارات الوحدات السكنية في دبي بأسرع وتيرة منذ ثماني سنوات. وفي أكتوبر 2022، ارتفع متوسط أسعار الإيجارات بنسبة 27.3% على أساس سنوي. وبلغ الحجم الإجمالي للصفقات في سوق العقارات السكنية بدبي 8,269 في سبتمبر 2022، مسجلاً زيادة بنسبة 72.3% على أساس سنوي. كما ارتفع متوسط الأسعار بنسبة 9.2% خلال نفس الفترة.

فيتش: ارتفاع أسعار الفائدة يقيّد أسعار العقارات في الإمارات

شهد قطاع العقارات في دولة الإمارات نمواً متواصلاً في النصف الأول من عام 2022. وارتفع عدد الصفقات وارتفعت الأسعار خلال نفس الفترة. ويعد انخفاض مخاطر التضخم والحرب بين روسيا وأوكرانيا من العوامل الرئيسية لنمو القطاع. وتوقع فيتش أن يؤدي العرض المفرط للعقارات السكنية وارتفاع أسعار الفائدة إلى إبطاء نمو القطاع. ومن المتوقع إضافة ما بين 30,00 إلى 35,000 وحدة جديدة في عام 2022. ومن المتوقع أن يؤدي زيادة المعروض إلى خفض الإيجارات والأسعار. كما نتوقع أن ينخفض حجم صفقات التمويل العقاري بسبب ارتفاع أسعار الفائدة.

الإقامة الذهبية تعزز تدفق الاستثمارات الأجنبية المباشرة

اجتذب برنامج الإقامة الذهبية لمدة 10 سنوات اهتمام المستثمرين الأجانب بشراء العقارات في دبي. وتقدم الإقامة الذهبية لكل من يرغب في استثمار مليوني درهم فأكثر في قطاع العقارات في دبي. وقد أبدى الأثرياء الهنود اهتماماً أكبر بسوق العقارات في الإمارة ومن المتوقع أن يزيد الاستثمار الأجنبي في قطاع العقارات.



6. مؤشر توقعات "المركز" للقطاع 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 جنباً 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. فعادةً ما يؤدي النمو الاقتصادي المرتفع إلى الطلب على العقار التجاري 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 الإنفاق العقاري والحكومي تحسين البنية التحتية المادية والاجتماعية وتحرير قيمة الأراضي المجاورة.
الاستثمارات	10%	يعتبر الاستثمار بمثابة المحفز لنشاط المشاريع وتطوير البنية التحتية التي من شأنها التأثير بشكل مباشر على أسواق العقارات من خلال خلق فرص عمل جديدة وزيادة النشاط الاقتصادي.
نمو الكتلة النقدية (M2)	10%	يعتبر ارتفاع نسبة الكتلة النقدية مؤشر رئيسي في النشاط الاقتصادي.

العامل الاقتصادي	الوزن النسبي	التفاصيل
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.
إتاحة فرص العمل	10%	يعتبر عدد الوظائف الجديدة مؤشر إيجابي للطلب على العقارات التجارية والسكنية.

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

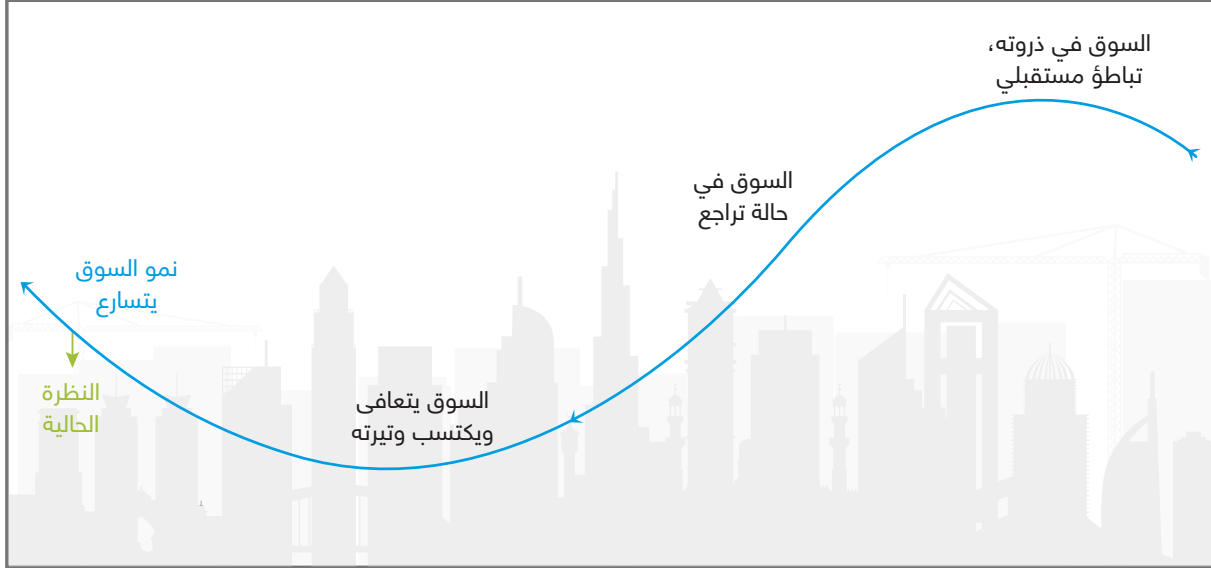
تم تصنيف مراحل السوق العقاري إلى 4 مناطق مختلفة، بناءً على الدرجة الموضحة أدناه:

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

تقييم العوامل الاقتصادية والمالية الكلية والنمو السكاني

الدرجة	التصنيف النوعي	2023 توقعات	2022 تقديرات	2021	2020	2019	2018	العامل الاقتصادي
5	قوي	5.0%	8.1%	-0.1%	-6.1%	2.6%	2.5%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)
4	معتدل	3.9%	4.0%	5.3%	-4.3%	3.8%	0.7%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)
4	معتدل	4.9%	7.7%	2.1%	-5.2%	0.4%	1.1	الموازنة المالية، % من الناتج المحلي الإجمالي
4	معتدل	22.5%	21.9%	21.0%	22.2%	22.5%	23.5	الاستثمارات (% من الناتج المحلي الإجمالي)
4	معتدل	8.1%	15.3%	5.8%	4.6%	8.0%	2.5%	الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)
3	حيادي	3.6%	5.2%	0.2%	-2.1%	-1.9%	3.1	التضخم %
2	منخفض	4.40	1.92	0.38	0.88	2.48	2.21	سعر الفائدة %
3	حيادي	2.0%	3.5%	3.0%	4.1%	1.5%	0.7	النمو السكاني السنوي
4	معتدل	135	228	122	-221	84	-37	إتاحة فرص العمل (000)
3.7	الدرجة الإجمالية							

توقعات "المركز" للقطاع العقاري في دولة الإمارات بناءً على المؤشرات الاقتصادية والمالية الكلية والنمو السكاني



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

في حين أن التوقعات الأشمل بأن نمو سوق العقارات في تسارع لا تزال متسقة مع رأينا السابق، فإن النمو الاقتصادي القوي المستمر على خلفية ارتفاع أسعار النفط أدى إلى أن تكون الدرجة الكمية أعلى نسبياً مقارنة بالتقرير السابق.

درجات مؤشر "المركز" للقطاع العقاري الكلي في دولة الإمارات العربية المتحدة (2022 – 2023)

المؤشرات الكلية	النص الأول 2022	النصف الثاني 2022	النصف الثالث 2023
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	4	5	5
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	3	3	4
الموازنة المالية	4	4	4
الاستثمارات	3	4	4
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	3	4	4
التضخم	4	3	3
سعر الفائدة	-	2	2
نمو عدد السكان	4	3	3
إتاحة فرص العمل	3	4	4
الدرجة الإجمالية	3.5	3.6	3.7

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

الملخص



على الرغم من توقعات تراجع نمو الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات في عام 2023 مقارنة بمستويات 2022، إلا أن نمو قطاع العقارات يظل إيجابياً على الرغم من ظروف الاقتصاد العالمي غير المواتية. إن النمو الملحوظ في التجارة الخارجية غير النفطية والفائض المالي القوي يؤثر إيجابياً في الاقتصاد، حيث يشير إلى مرونة تدفق الإيرادات الحكومية. ويمكن أن تكون الزيادة في أسعار الفائدة مثبّطاً لحجم الطلب. وإلى أن تتم السيطرة على التضخم، من المرجح أن تسود بيئة أسعار الفائدة المرتفعة.

وصلت الصفقات العقارية الأخيرة إلى مستويات قياسية عالية في الإمارات. وتعكس الزيادة في الطلب على المساحات المكتبية وزيادة نشاط القطاع الخاص والاتجاه المتزايد في الإيجارات مناخ السوق الإيجابي والتفاؤل بالنصف الأول من عام 2023. وعلاوة على ذلك، من المتوقع أن يكون الطلب على العقارات الفاخرة قوياً في عام 2023 كما هو متوقع في دبي أن نشهد زيادة في عدد الأفراد أصحاب الثروات الفائقة على المدى القريب. كما يعزز سن قوانين عقارية تسمح بتملك العقارات في الشارقة من قبل جميع الجنسيات وتقليل الحد الأدنى لمعايير الاستثمار العقاري للحصول على تأشيرة لمدة ثلاث سنوات نمو القطاع.

الإصلاحات التي تستهدف جذب الاستثمار الأجنبي مقرونة بإجراءات لتعزيز الشفافية من العوامل الإيجابية لقطاع العقارات. ومن المتوقع الحفاظ على الاتجاه الصعودي في قطاع العقارات في العام المقبل، مع مزيج من الإصلاحات الحكومية المستهدفة وزخم الاستثمار القوي.

وأدى النمو الاقتصادي المطرد إلى استقرار الدرجات مقارنة بالتقارير السابقة. وبناءً على تقييمنا للعديد من عوامل الاقتصاد الكلي؛ نمو الناتج المحلي الإجمالي للقطاع غير النفطي والفائض المالي والاستثمارات، نعتقد أنه من المتوقع أن يتسارع أداء قطاع العقارات في دولة الإمارات في النصف الأول من العام 2023.

ملخص - مؤشر "المركز" للقطاع العقاري الكلي في دولة الإمارات العربية المتحدة

الدرجة	النظرة المستقبلية (2023 وما بعدها)	العوامل الاقتصادية والمالية الكلية والنمو السكاني
5	قوي	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي 
4	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي 

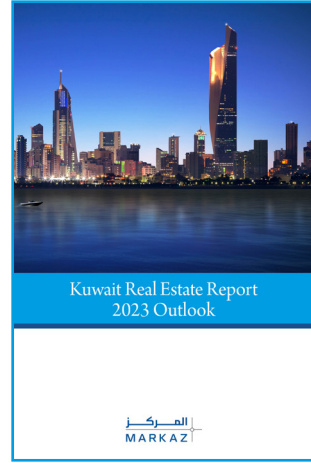
الدرجة	النظرة المستقبلية (2021 وما بعدها)	العوامل الاقتصادية والمالية الكلية والنمو السكاني
4	معتدل	الموازنة المالية 
4	معتدل	الاستثمارات 
4	معتدل	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي) 
3	حيادي	التضخم 
2	منخفض	سعر الفائدة 
3	حيادي	نمو عدد السكان 
4	معتدل	إتاحة فرص العمل 
3.70	السوق في تسارع	الدرجة الإجمالية

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



تقرير عقارات المملكة العربية السعودية
H1 2023



تقرير عقارات دولة الكويت
H1 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



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 أو يحتوي 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

البريد الإلكتروني: research@markaz.com

هاتف: 00965 1804800

فاكس: 00965 22450647