



القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة
(دبي وأبوظبي)
تقرير النصف الأول من عام 2021

المركز
MARKAZ

المحتويات

3	الملخص التنفيذي
5	دولة الإمارات العربية المتحدة: نظرة على الاقتصاد الكلي
5	أ. ارتفاع أسعار النفط تدعم انتعاش النمو الاقتصادي
7	ب. المؤشرات الرئيسية تعكس صورة متفائلة
8	ت. توقعات بتحسّن معدّل التضخم نتيجة للانتعاش الاقتصادي
10	آداء القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة
10	أ. استقرار أسعار العقارات
11	ب. ارتفاع عدد الصفقات العقارية
12	ت. عوائد تأجير جاذبة وأسعار مناسبة
13	ث. العقار المكتبي في الإمارات: عودة القوى العاملة تعطي الأمل
14	ج. العقار التجاري (التجزئة) في الإمارات: التغييرات في سلوك المستهلك
15	ح. عقارات قطاع الضيافة في الإمارات: نظرة مستقبلية إيجابية بسبب إكسبو 2020
16	الإصلاحات الرئيسية/الأحداث التي تؤثر على القطاع العقاري في الإمارات
18	القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة - أبرز الأخبار المتعلقة بالقطاع
19	تأثير خطة دبي الحضرية 2040 على القطاع العقاري
21	توقعات "المركز" للقطاع العقاري خلال الفترة المقبلة
25	الملخص

1. الملخص التنفيذي

- لا زالت التوقعات الخاصة باقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة لعام 2021 إيجابية على خلفية ارتفاع أسعار النفط والتنفيذ السريع لبرامج التطعيم والأحداث العالمية كمعرض دبي إكسبو 2020 المخطط له لهذا العام. ومن المتوقع أن يتعافى قطاع العقار الإماراتي في ظل النظرة المستقبلية الإيجابية للسنوات القليلة المقبلة.
- على مدى السنوات القليلة الماضية، واجهت أسعار العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة بعض التحديات، إلا أن النصف الأول من عام 2021 شهد ارتفاعاً كبيراً في عدد الصفقات العقارية واستقرار في أسعار العقارات بشكل عام وارتفاعها في الفلل والتاون هاوس.
- من أبرز العوامل الإيجابية التي تعزز بيئة الاستثمار في الدولة السياسات الحكومية المرنة للمستثمرين التي تم تطبيقها للتخفيف من تأثير الفيروس، بالإضافة إلى زيادة حدود الإقراض العقاري وبرنامج التأشيرة الذهبية الإماراتي وبيئة العمل المحذرة التي تسمح بملكية أجنبية للشركات التجارية بنسبة 100%، عوامل إيجابية تعزز بيئة الاستثمار في الدولة.
- من المتوقع أن يحفز القطاع العقاري في دولة الإمارات المستثمرين الذين يبحثون عن مصادر عوائد ثابتة من خلال عوائد التأجير العالية نسبياً والتي تتجاوز الـ 5%، كما يدعم الاقتصاد نسبة النمو السكاني الأعلى في منطقة الخليج، بالإضافة إلى خطط التنمية الحضرية والمستدامة طويلة المدى في إطار خطة دبي الحضرية 2040.
- بناءً على تقييمنا لمختلف عوامل الاقتصاد الكلي والمؤشرات المالية العامة والنمو السكاني، نرى أنه من المتوقع أن يتعافى القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة في العام 2021 وما بعده.

توقعات السوق العقاري الإماراتي



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)	حيادي	من المتوقع أن يسهم انتعاش أسعار النفط العالمية بشكل إيجابي في الاقتصاد الإماراتي، مع زيادة حصة إنتاج الدولة.
 نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	معتدل	توقعات إيجابية على خلفية ارتفاع معدل التطعيم بين سكان دولة الإمارات وزيادة المبيعات من معرض إكسبو 2020.
 الموازنة المالية	معتدل	يعد تقلص العجز الحكومي إلى جانب زيادة نمو الإنفاق علامات إيجابية للاقتصاد الإماراتي لعام 2021.
 الاستثمارات	حيادي	تتخذ دولة الإمارات العربية المتحدة تدابير فعالة من أجل تسهيل ممارسة الأعمال التجارية، مع إعطاء دور أكبر للقطاع الخاص والسماح بملكية الشركات للجهات الأجنبية.
 الكتلة النقدية، M2	حيادي	أفاد البنك المركزي في مارس 2021 أن السيولة في النظام المصرفي قد عادت إلى مستويات ما قبل كوفيد-19، لكن برنامج التمويل لدعم نمو الائتمان سيستمر حتى يونيو 2022 للتخفيف من تأثير الجائحة.
 التضخم	معتدل	تعاني دولة الإمارات العربية المتحدة من انكماش اقتصادي منذ عام 2019، متأثرة بالقطاع العقاري، لكن من المتوقع أن يتحسن معدل التضخم في النصف الثاني من السنة على خلفية الانتعاش الاقتصادي القوي.
 معدل النمو السكاني السنوي	حيادي	لدى دولة الإمارات العربية المتحدة أعلى معدل للنمو السكاني في المنطقة العربية، ويعزى ذلك إلى الخدمات الصحية وتوسيع فرص العمل، وهو ما يؤدي إلى زيادة الطلب المحلي.
 خلق فرص العمل	ضعيف	شهد معدل التوظيف ارتفاعاً منذ يناير 2019 تزامناً مع إعادة فتح الشركات الخاصة بالشركاء التجاريين الرئيسيين، على الرغم من أن متحور دلتا يشكل خطراً كبيراً على حركة العمالة والسلع.

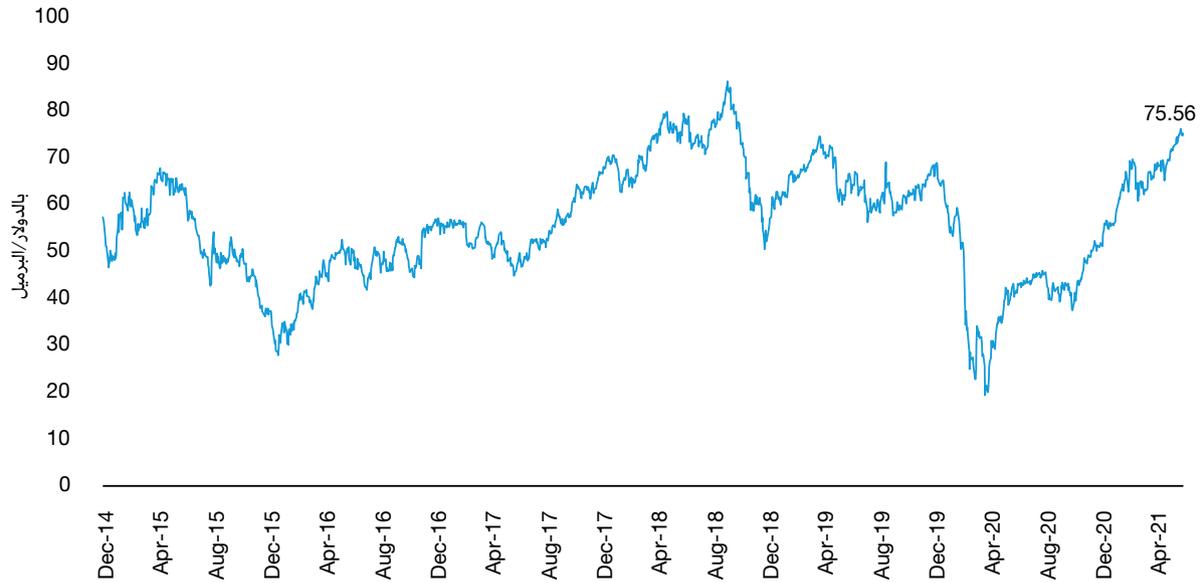
المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

2. دولة الإمارات العربية المتحدة: نظرة على الاقتصاد الكلي

أ. ارتفاع أسعار النفط تدعم انتعاش النمو الاقتصادي

يسير التعافي الاقتصادي الإماراتي في مساره التصاعدي منذ الربع الثالث من عام 2020 بعد الانكماش الذي سببه انخفاض أسعار النفط والخسائر الفادحة التي ألحقتها جائحة كورونا بالقطاعات الاقتصادية الحيوية غير النفطية مثل السياحة. ومع استمرار تنفيذ خطة التعافي وبرامج الدعم للقطاعات الاقتصادية، تشير تقديرات مصرف دولة الإمارات العربية المتحدة المركزي إلى عودة معدلات النمو الإيجابية للاقتصاد الوطني في عام 2021.

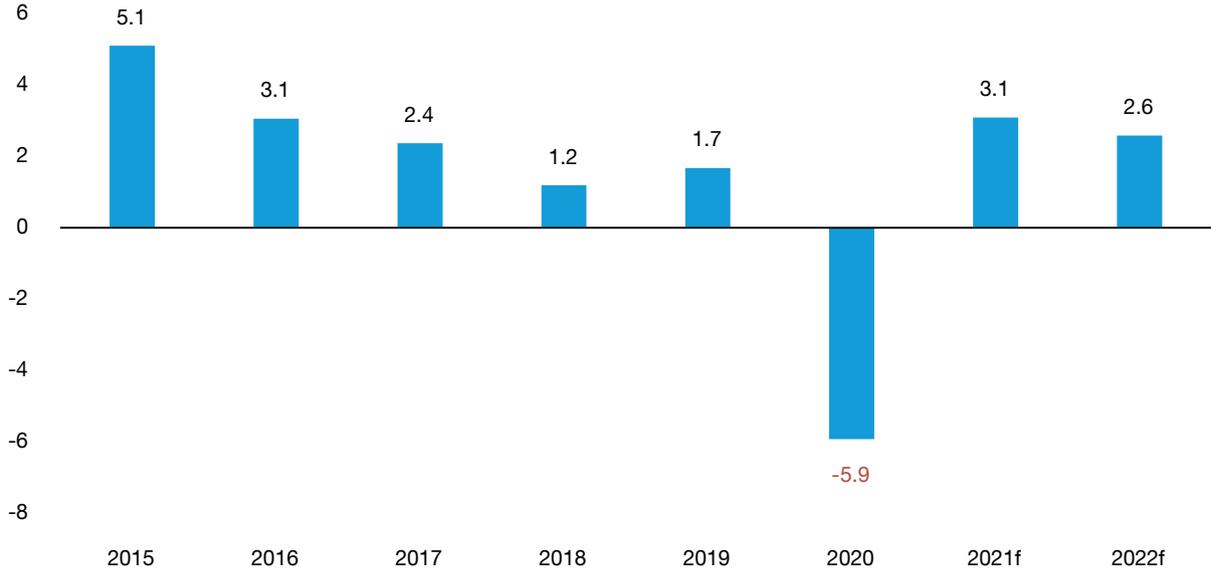
أسعار نفط برنت في نهاية الشهر (ديسمبر 2014 – يونيو 2021)



المصدر: صندوق النقد الدولي

يساهم ارتفاع أسعار النفط في النمو الاقتصادي الإماراتي، بما أنها دولة تمتلك عضوية في منظمة الأوبك. فالزيادة الشهرية في أسعار النفط تدعم تعافيا اقتصاديا.

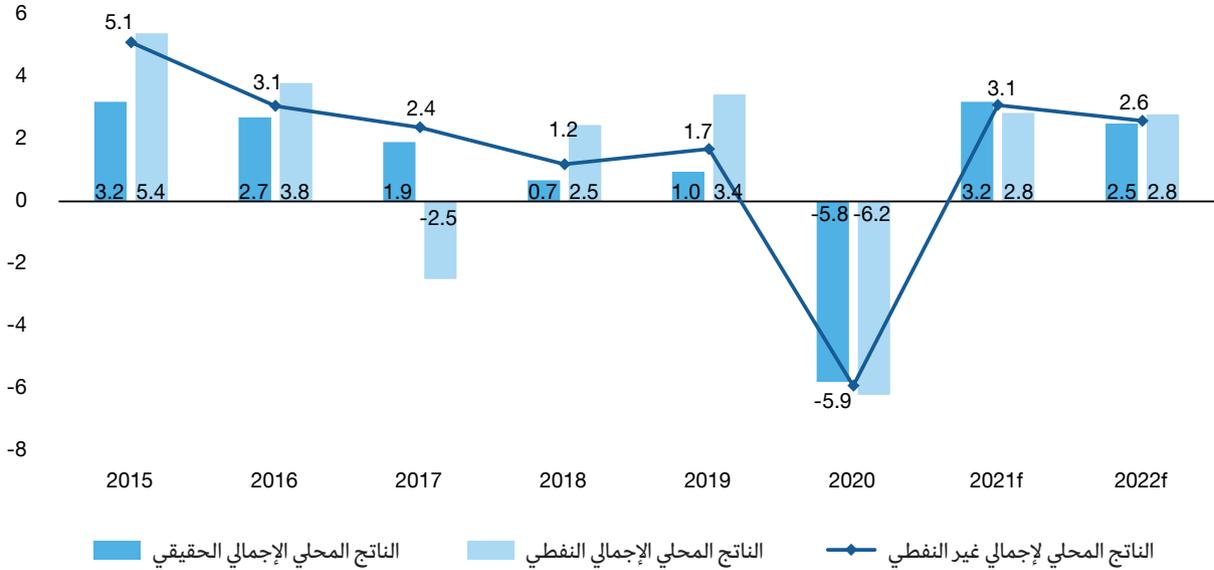
النمو الاقتصادي - نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي السنوي (%)



المصدر: صندوق النقد الدولي

بعد انكماشه بنسبة 5.9% في العام السابق، توقع صندوق النقد الدولي في تقرير توقعات الاقتصاد العالمي أن ينمو الاقتصاد الإماراتي بنسبة 3.1% في عام 2021 و 2.6% في عام 2022.

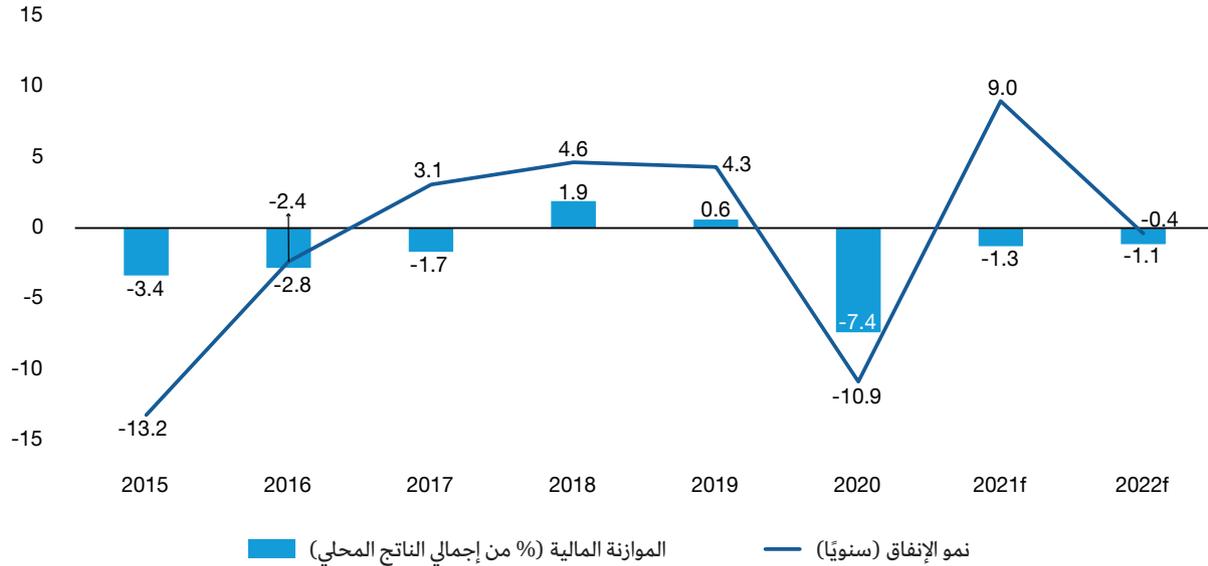
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي النفطي وغير النفطي (سنويًا، %)



المصدر: ريفينيتيف (Refinitiv)

لا تزال توقعات القطاع الخاص غير النفطي إيجابية إذا ما استمر التعافي الاقتصادي وسط ارتفاع أسعار النفط وزيادة معدلات التطعيم بين السكان.

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



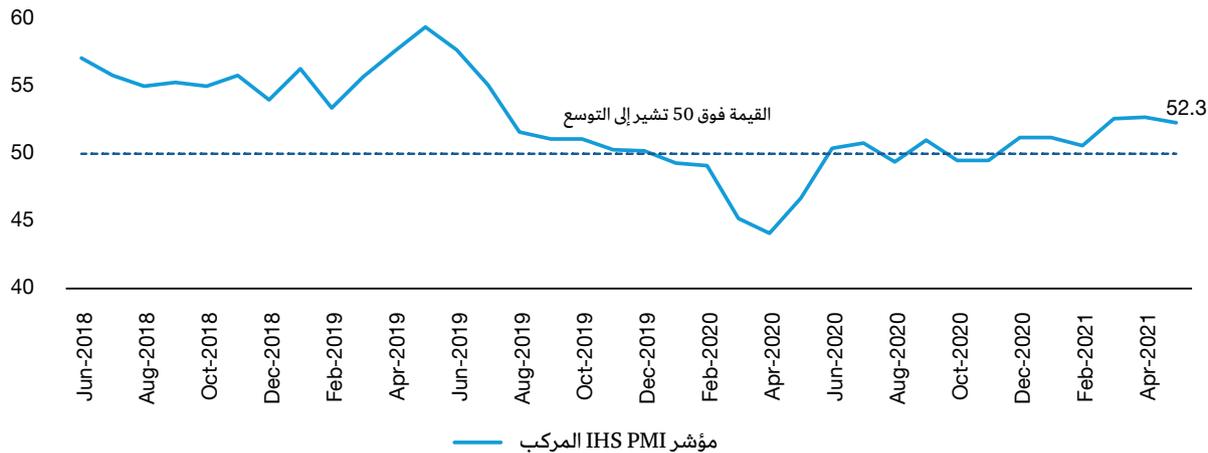
المصدر: ريفينيتيف (Refinitiv)

تدل القيمة الإيجابية على وجود فائض في الميزانية، بينما تدل القيمة السلبية على وجود عجز في الميزانية. بلغت الموازنة الإماراتية في عام 2019 فائض بنسبة 0.59 بالمئة من إجمالي الناتج المحلي. ويُعد تقلص العجز الحكومي مع نمو الإنفاق علامات إيجابية في الاقتصاد الإماراتي لعام 2021.

ب. المؤشرات الرئيسية تعكس صورة متفائلة

توقعات الأعمال في ارتفاع وسط آمال بالتعافي المستمر من كوفيد-19، وزيادة المبيعات من معرض إكسبو 2020.

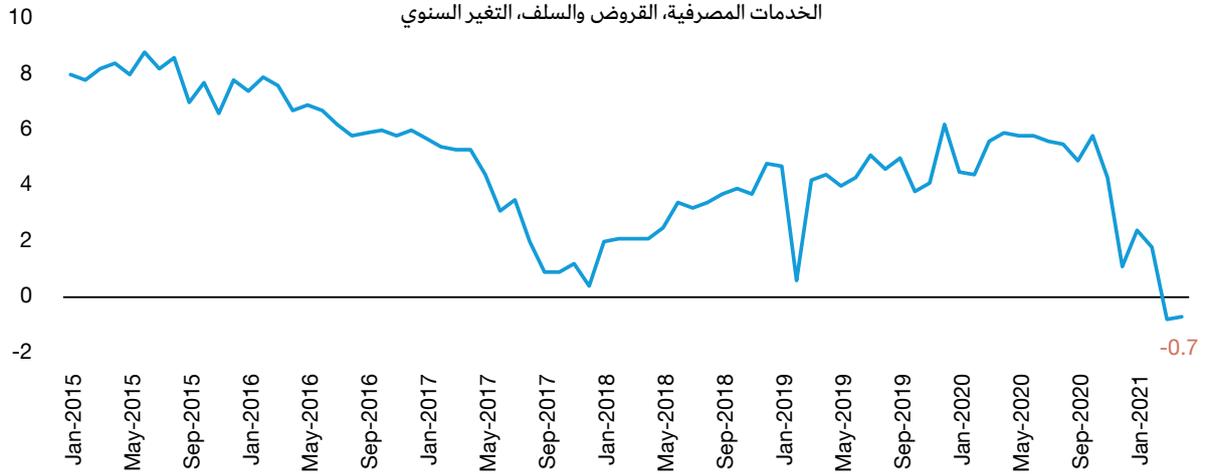
مؤشر مدراء المشتريات IMP التابع لمجموعة IHS Markit



المصدر: ريفينيتيف (Refinitiv)

لا تزال قيمة مؤشر مدراء المشتريات الإماراتي لمجموعة HIS Markit أعلى من 50 للشهر السادس على التوالي.

الخدمات المصرفية، القروض والسلف (التغير السنوي، %)



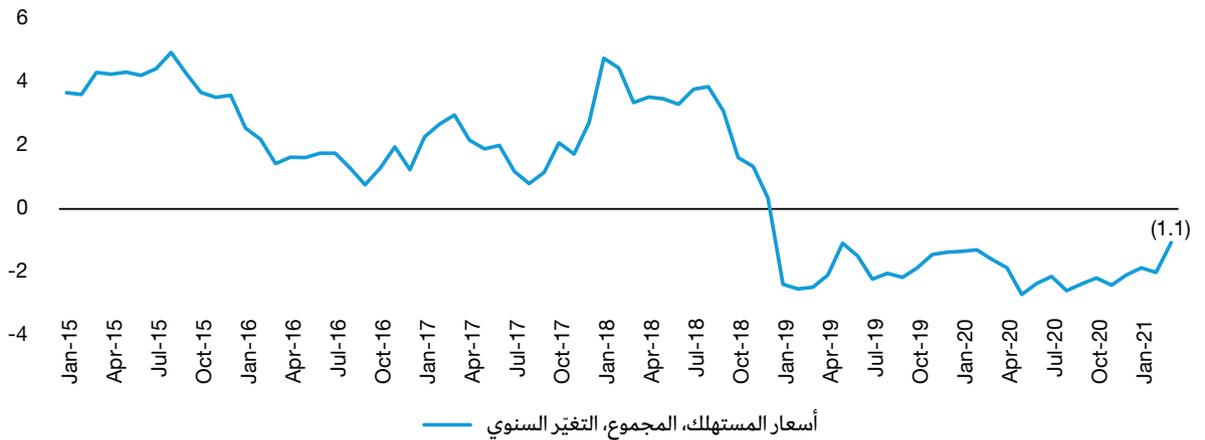
المصدر: ريفينيتيف (Refinitiv)

من المتوقع أن يؤدي المستوى الحالي لأسعار الفائدة المنخفضة، إلى جانب التعافي الاقتصادي المستمر، والسياسة المتبعة من قبل الحكومة، إلى دعم نمو الائتمان. ويمكن أن يؤدي النشاط القوي داخل سوق العقارات الثانوية بالتحديد إلى زيادة الطلب على حلول التمويل العقاري.

ت. توقعات بتحسّن معدّل التضخم من خلال الانتعاش الاقتصادي

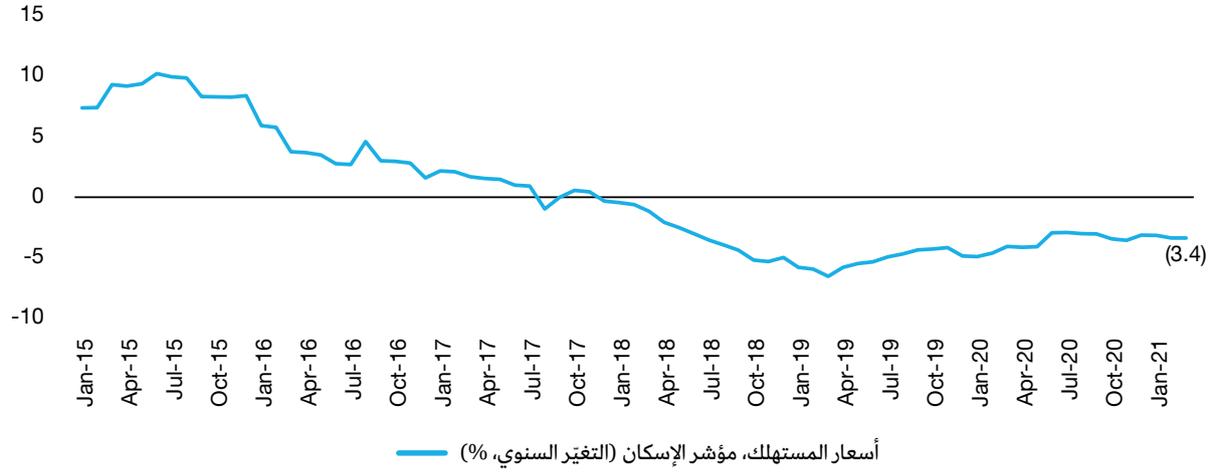
تشهد دولة الإمارات انخفاض في معدل التضخم منذ العام 2019، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض أسعار العقارات.

مؤشر أسعار المستهلك، التضخم (التغير السنوي، %)



المصدر: ريفينيتيف (Refinitiv)

أسعار المستهلك، مؤشر الإسكان (التغير السنوي، %)



المصدر: ريفينيتيف (Refinitiv)

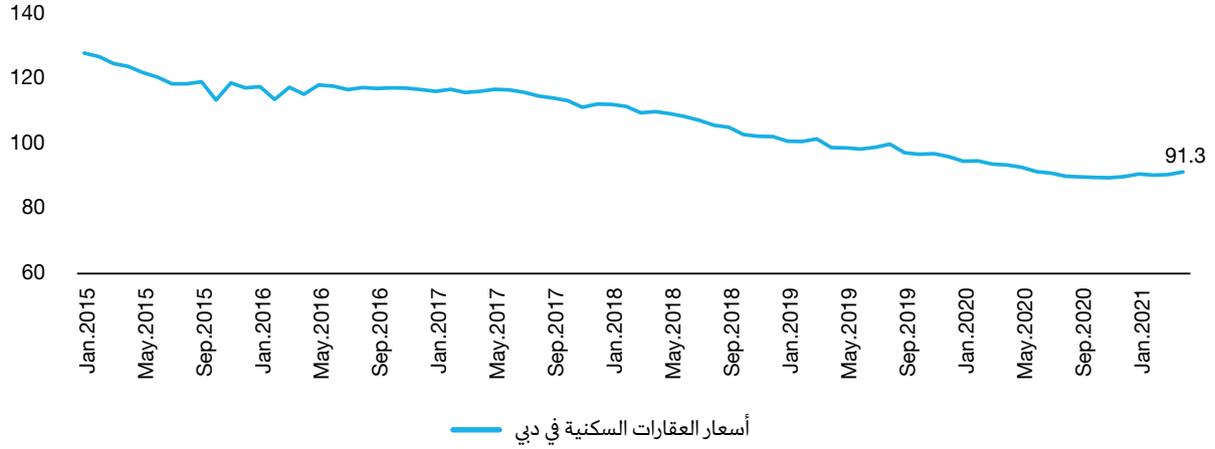
كان المكون العقاري الذي يمثل حوالي ثلث مؤشر أسعار المستهلك في اتجاه تراجع، مما أدى إلى تراجع مؤشر أسعار المستهلك بشكل عام.

3. أداء القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة

أ. استقرار أسعار العقارات

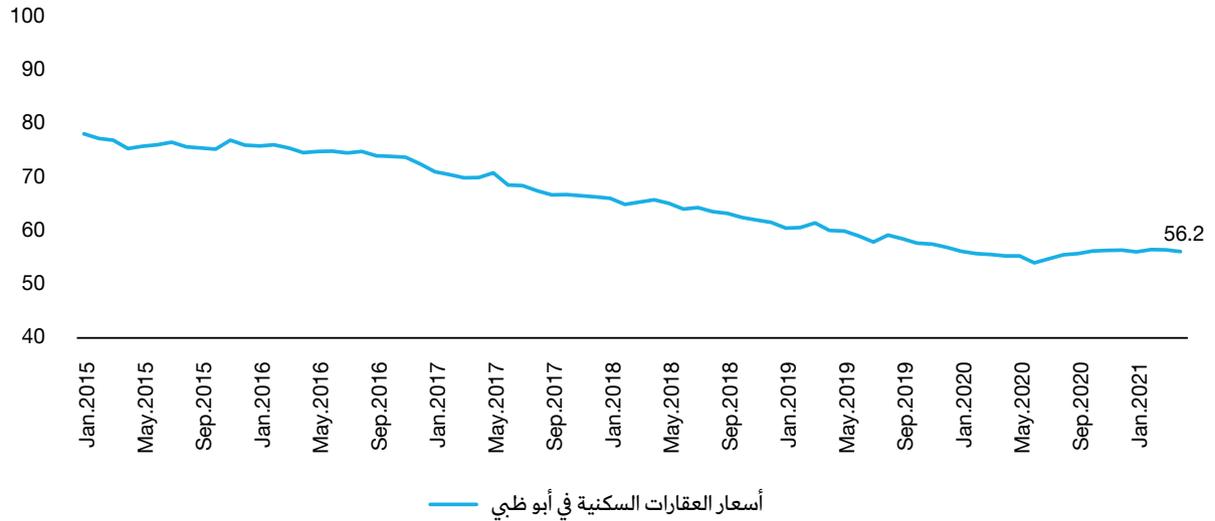
استقرت أسعار العقارات السكنية في مدينة دبي، ومن المتوقع أن تساهم عوائد الإيجار المرتفعة والمحفزات الاقتصادية والتجارية الإيجابية في دعم الطلب على العقارات.

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



استمرت أسعار العقارات السكنية في دبي بالانخفاض منذ عام 2015، وذلك بسبب الزيادة في العرض وضعف الطلب الناتج عن ضعف النمو الاقتصادي. ونتيجة لذلك، فإن متوسط عوائد الإيجار حاليًا يعد مرتفعاً ويزيد في معدله عن 5%.

مؤشر أسعار العقارات في أبو ظبي (قيمة مؤشر 2009 = 100)

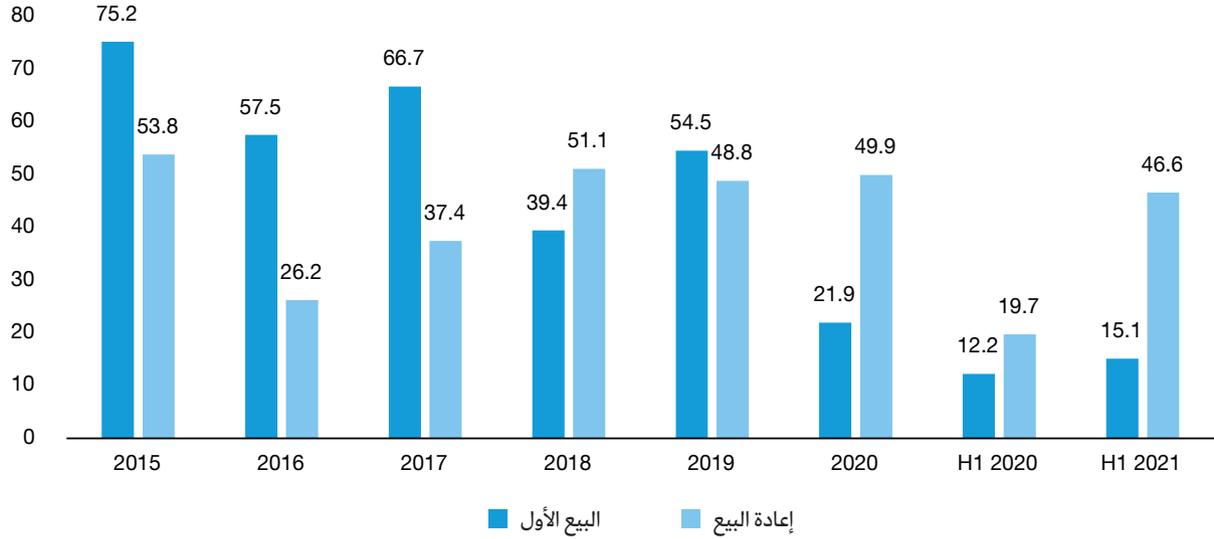


شهدت أسعار العقارات السكنية في دبي وأبو ظبي منذ بداية العام الحالي تزايد اهتمام المستثمرين بسبب انخفاض أسعارها، وتوافر الائتمان، وانتعاش الاقتصاد المعزز من خلال الطرح السريع لبرامج التطعيم.

ب. ارتفاع عدد الصفقات العقارية

سجلت سجلت الصفقات العقارية في دبي انتعاشًا كبيرًا في النصف الأول من العام 2021 مدعومة بمجموعة من العوامل، بما في ذلك الطرح السريع لبرامج التطعيم، وإعادة فتح الاقتصادات والأعمال، والعوائد الجاذبة التي تقدمها العقارات السكنية.

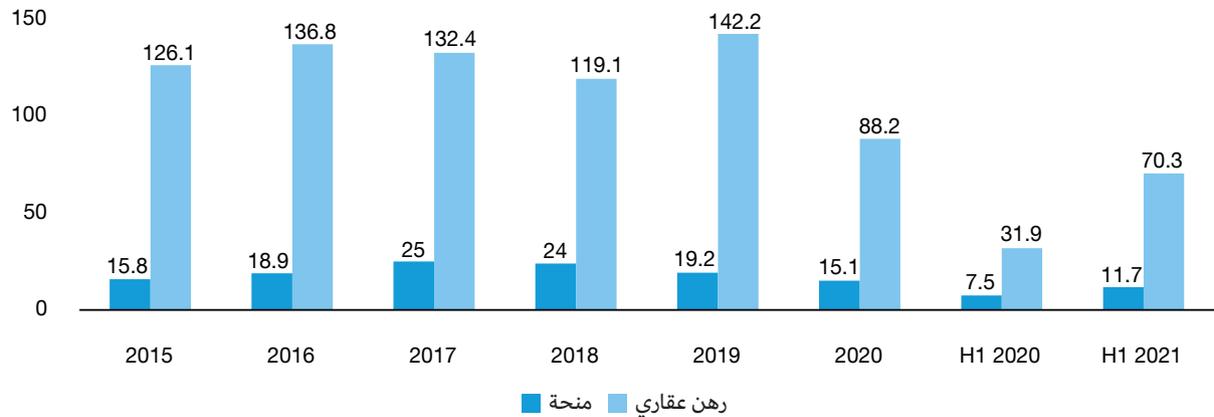
قيمة الصفقات حسب نوع البيع في دبي (مليار درهم)



المصدر: دائرة الأراضي والأموال في دبي

وشكل الطلب في السوق الثانوي (العقارات المعاد بيعها) أكثر من 75% من إجمالي الصفقات من حيث القيمة في العام 2020.

قيمة الصفقات حسب نوع التمويل في دبي (مليار درهم)



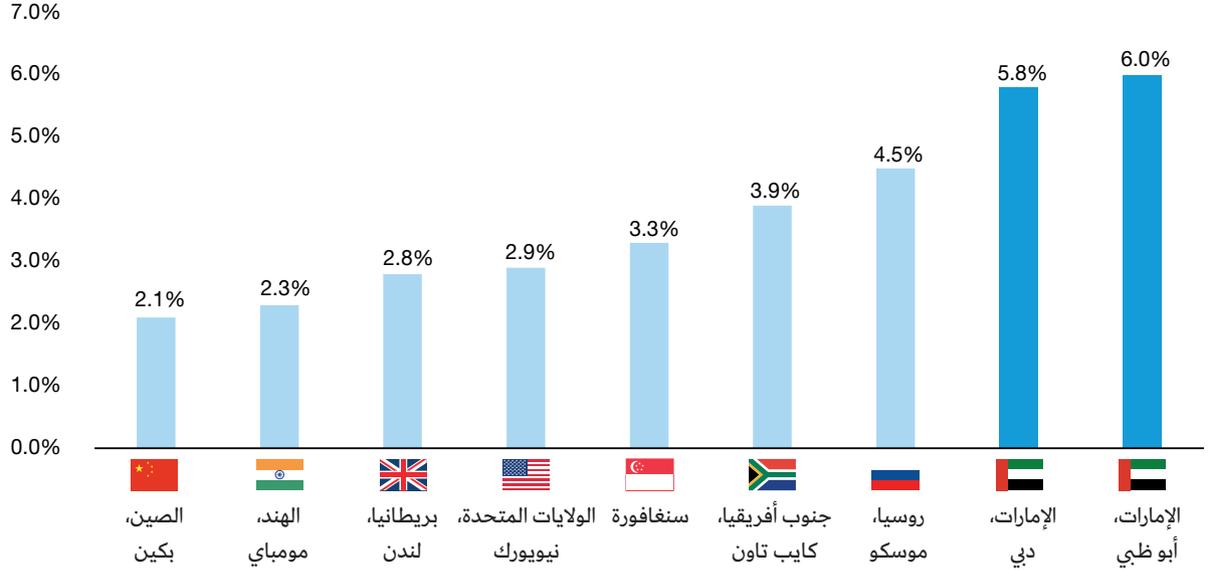
المصدر: دائرة الأراضي والأموال في دبي

تأثر تمويل الرهن العقاري سلباً نتيجة لانخفاض نشاط الصفقات في العام 2020 حيث انخفضت الصفقات العقارية الممولة بالرهن العقاري بنسبة 38% (على أساس سنوي) في العام 2020. ونتيجة لذلك، قام البنك المركزي برفع نسبة القرض إلى قيمة العقار لتحفيز التمويل العقاري. كما تم إلغاء رسوم التسجيل في أبو ظبي لتحفيز النشاط العقاري.

ت. عوائد تأجير جاذبة وأسعار مناسبة

تسجل مدينتي دبي وأبو ظبي عوائد إيجار جيدة على الرغم من الزيادة الهامشية في أسعار العقارات والضغط على الإيجارات خلال النصف الأول من العام الحالي. ولا تزال عوائد الإيجار في دولة الإمارات مرتفعة نسبياً، (حوالي 6%)، مقارنةً بالنسبة العالمية. وتحفز عوائد الإيجار المرتفعة المستثمرين الذين يبحثون عن تدفق مستمر للدخل.

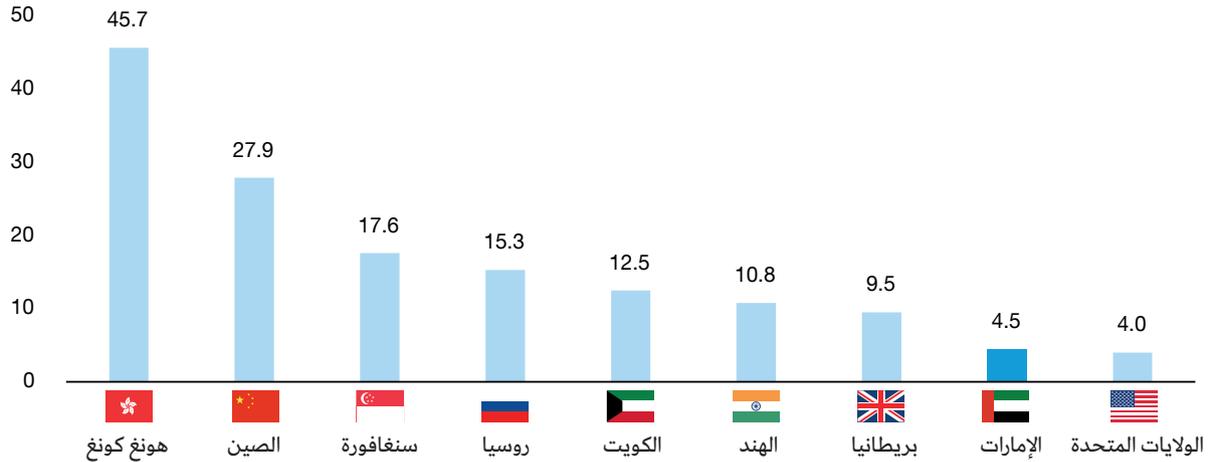
العائد الإجمالي للسوق السكني (%)



المصدر: دليل الملكيات العالمي، مراقبة الملكيات

ارتفعت أسعار البيع في أبو ظبي بنسبة 1% مع الإطلاق الناجح لمشاريع الفيلات، في حين لا تزال الإيجارات تحت الضغط، حيث تراجعت بنسبة 1.5% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وفي دبي، انخفضت معدلات البيع بنسبة 2% والإيجارات بنسبة 8% خلال العام.

نسبة السعر بالمقارنة مع الدخل للعقار السكني (بالسنوات)



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

تسجل دولة الإمارات أيضًا درجات عالية في معدل القدرة على تحمل تكاليف الاستحواذ على العقار السكني، حيث تم تحويل التركيز في السنوات العشرة الأخيرة إلى تطوير العقارات السكنية من الشريحة الأعلى سعرًا إلى الشريحة ذات الأسعار المناسبة. كما يشهد السوق السكني زيادة في الطلب على مخزون الفيلات ذات الجودة العالية، مما أدى إلى زيادة الأسعار بنسبة 10% في دبي و 6% في أبو ظبي مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

ث. العقار المكتبي في الإمارات: من المتوقع أن تؤدي عودة القوى العاملة لمراكز العمل إلى تعزيز الطلب

ستظل دبي، في مرحلة ما بعد كوفيد-19، المركز الإقليمي المفضل لدى شاغلي العقارات متعددي الجنسيات في المنطقة، على المدى القصير على الأقل، نظرًا لأنها لا تزال السوق الأكثر نضجًا وأمانًا للعمل فيه. ولا زال المستأجرون يفضلون الدرجة (أ)، وهي المساحات المكتبية المجهزة بالكامل على تلك غير المجهزة، بسبب التكاليف المرتبطة بها. ويواصل ملاك العقارات تقديم حوافز مثل الإيجارات المجانية لفترات محددة والمساهمة في تجهيز المكاتب وغيرها لجذب المستأجرين الجدد والحفاظ عليهم.

البناء الجديد والإيجارات

- لم يتم تسليم أي مخزون جديد من المساحات المكتبية إلى السوق في كل من دبي وأبو ظبي خلال الربع الثاني من عام 2021. ومن المتوقع تسليم 70 ألف متر مربع في دبي و 18 ألف متر مربع في أبو ظبي خلال النصف الثاني من العام الحالي.
- انخفضت أسعار الإيجارات في دبي بنسبة 1% وفي أبو ظبي بنسبة 2% (على أساس سنوي) لتصل إلى 1,688 درهم لكل متر مربع في دبي و 1,575 درهم لكل متر مربع في أبو ظبي. وزادت الشواغر لتصل إلى 20% في دبي و 28% في أبو ظبي مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

النظرة المستقبلية

- مع استمرار حملات التطعيم، وعودة المزيد من الموظفين إلى المكاتب، بدأت الشركات بتبني النموذج الهجين الذي يجمع بين العمل في المكاتب وعن بُعد أيضًا، وذلك نتيجة لعودة شركات أكثر إلى المكاتب مع التركيز على الاستدامة وسلامة الموظفين. ومع تحرير بعض القيود، هناك المزيد من الاهتمام من قبل شركات أجنبية بالتواجد والعمل في دبي، بسبب سهولة ممارسة الأعمال فيها إلى جانب إدارتها الناجحة للجائحة.
- بالنسبة للنصف الثاني من العام، تشير التوقعات إلى استمرار ضعف أداء قطاع العقار المكتبي في ظل استمرار جهود الدمج. ومن المتوقع أن يظل السوق في صالح المستأجرين الذين من المتوقع أن يستفيدوا من ظروف السوق الضعيفة ويبحثوا عن فرص لتحسين المساحات المكتبية الخاصة بهم بنفقات محدودة.

ج. العقار التجاري (التجزئة) في الإمارات: التغييرات في سلوك المستهلك

على الرغم من ارتفاع نسبة الإقبال على مراكز التسوق، لا يزال سوق التجزئة يعاني من الضعف على خلفية تغير عادات الإنفاق الاستهلاكي وقلة الإقبال على السياحة الدولية.

العرض ومعدل الإيجارات

- أضاف استكمال ثلاثة مشاريع جديدة للبيع بالتجزئة في دبي حوالي 150,000 متر مربع، ليصل المخزون إلى 4.3 مليون متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير. في حين لم يتم تسجيل أي عمليات جديدة في أبوظبي، مما أدى إلى استقرار المخزون عند 2.8 مليون متر مربع. ومن المتوقع أن يتم توفير 154,000 متر مربع إضافي عبر الإنترنت في دبي خلال الفترة المتبقية من العام 2021. وبالمثل، من المقرر تسليم 29,000 متر مربع للبيع بالتجزئة في النصف الثاني من العام في أبوظبي.
- انخفض متوسط معدلات الإيجار في مراكز التسوق الرئيسية والثانوية بنسبة 5% في دبي وحوالي 12% في أبو ظبي في الربع الثاني من العام 2021 مقابل الربع الثاني من العام 2020. ونتيجة لذلك، لا يزال السوق في مصلحة المستأجرين، ويستمر الملاك في تقديم حوافز مثل الإيجار المجاني لفترات محددة، ومفاوضات أكثر انفتاحاً ومرونة. وقد لوحظ تركيز العديد من تجار التجزئة الجدد على المشاريع المحلية التي تتزايد حالياً في السوق.

المستجدات في قطاع التجزئة

- هناك استراتيجيات لدفع تجار التجزئة لتبسيط سلاسل الإمداد والتركيز في دورات إنتاجهم على التخطيط الخاص بالقوى العاملة، والأتمتة، وإدارة المخزون، والمرونة. ومن المتوقع أن تزداد مبادرات مثل Click & Collect وإعادة المنتجات عبر المتجر. ومن المتوقع أن تستمر عملية التحول في قطاع التجزئة مدعومة بالتكنولوجيا التي تساهم في تحسين تجربة العملاء وخفض التكلفة وتحقيق المرونة.
- يبتعد تجار التجزئة في بعض الحالات عن المحلات التقليدية ويلجأون إلى مفهوم المحلات المؤقتة، بالمشاركة مع منصات التسوق والتوصيل الرقمية، وذلك لزيادة الأرباح.

ح. عقارات قطاع الضيافة في الإمارات: نظرة مستقبلية إيجابية بسبب إكسبو 2020

عملت جائحة كوفيد-19 كحافز لتعزيز قطاع السياحة الداخلية. ومن المتوقع استمرار نمو هذا الاتجاه على المدى المتوسط.

العرض والإشغال

- شهدت دبي في الربع الثاني إضافة ما يقرب من 2,000 غرفة فندقية إلى السوق، ليصل إجمالي المخزون إلى 137,000 غرفة فندقية. أما في أبو ظبي، فلم يتم إضافة أي عقارات جديدة، مما أدى إلى استقرار المخزون عند 30,600 غرفة فندقية. ومع استعداد الدولة لمعرض إكسبو القادم، من المتوقع إضافة 12,000 غرفة فندقية إضافية خلال النصف الثاني من العام في دبي، و 1400 غرفة فندقية في أبوظبي.
- سجلت نسبة إشغال الفنادق في دبي 58% منذ بداية العام حتى مايو 2021، مقارنة بـ 46% منذ بداية العام 2020 حتى مايو من نفس العام. ويعد هذا التحسن منطقي، حيث خضعت الإمارات لإجراءات الحظر والإغلاق خلال نفس الفترة من العام الماضي. وارتفع متوسط الأسعار اليومية بشكل طفيف بنسبة 1% ليصل إلى 147 دولارًا أمريكيًا في مايو 2021. وكذلك الأمر بالنسبة لأبو ظبي، فقد ارتفعت نسبة الإشغال من 60% في بداية مايو 2020 إلى 61% في مايو 2021. ومع ذلك، لا يزال متوسط الأسعار اليومية يواجه ضعفًا، فقد تراجع بنسبة 7% ليصل إلى 89 دولارًا أمريكيًا في بداية مايو 2021.

تأثير المبادرات الحكومية

- ساعد إعادة فتح الحدود في وقت مبكر، إلى جانب التدابير الوقائية القوية وسياسات اختبار الفيروس، على جعل الإمارات واحدة من الوجهات الدولية التي تجذب الزوار. وتم تقديم تأشيرات جديدة، مثل «تأشيرات العمل عن بعد» لخلق طلب متزايد على التواجد في الدولة.

النظرة المستقبلية

- بشكل عام، يُظهر سوق الفنادق في الإمارات علامات التعافي. ويواصل المشغلون تقديم عروض للاستفادة من الطلب على السياحة الداخلية بما أن السياحة الدولية لا تزال محدودة. ومن المتوقع استمرار هذا الاتجاه على المدى القصير إلى المتوسط، حتى تزول قيود السفر ويُسمح بفتح الأسواق الرئيسية، لا سيما قبل معرض إكسبو 2020.



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)
%148.85	العائد الكلي (يناير 03 - سبتمبر 2021)
%22.76	الأرباح الرأسمالية منذ التأسيس
%126.09	توزيعات الدخل منذ التأسيس
%6.34	إجمالي العائد على أساس سنوي
%4.80	متوسط العائد السنوي (نقد)
%2.06	التذبذب (3 سنوات)

%6.34

إجمالي العائد على
أساس سنوي:

%5.09

المتوسط السنوي
للتوزيعات الشهرية من
صافي قيمة الوحدة منذ
التأسيس:

يعد صندوق المركز العقاري، الذي تأسس في عام 2003، 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 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 لأغراض ترويجية وتم اعتماده من قبل "المركز". 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

4. الإصلاحات الرئيسية/الأحداث التي تؤثر على العقارات الإماراتية

رفع نسب قيمة القرض مقارنةً بقيمة العقار وتخفيض رسوم التسجيل والرهن

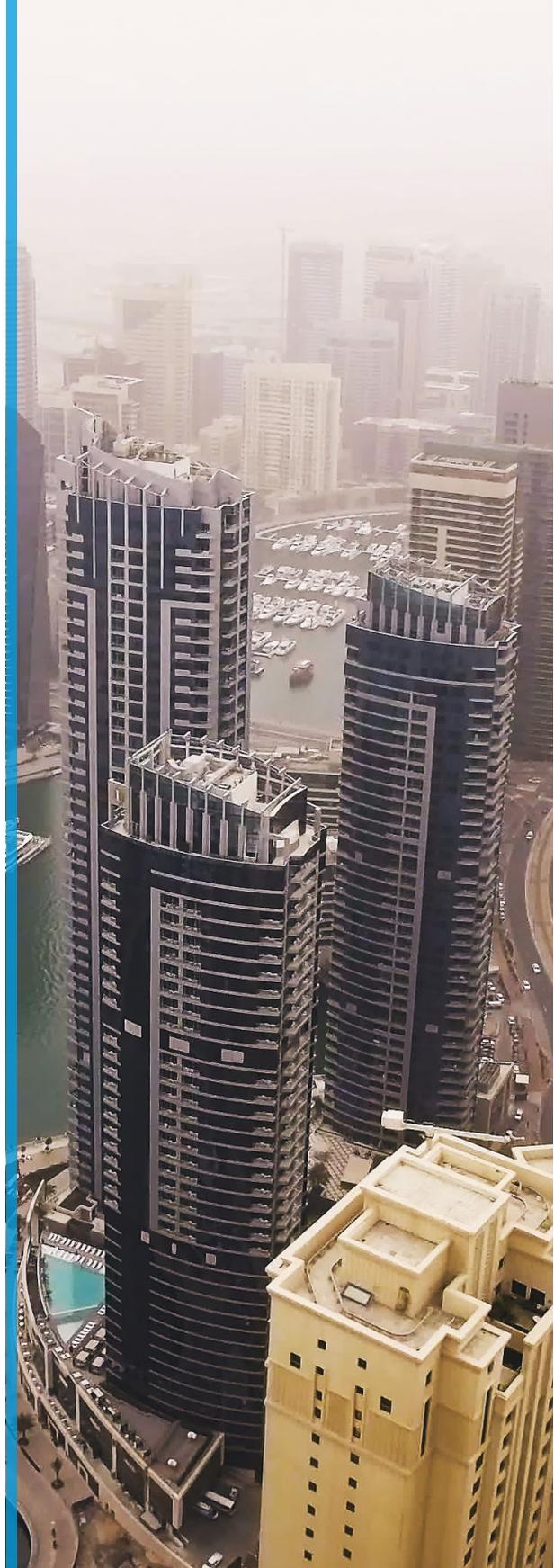
- تمت زيادة حدود الإقراض العقاري بنسبة 5% في مارس 2020. وبالإضافة إلى ذلك، تم إلغاء رسوم نقل الملكية والرهن العقاري في أبو ظبي لتسهيل التمويل وتيسير الصفقات العقارية.

منح الجنسية الإماراتية والتأشيرات الذهبية

- بعد تعديل اللوائح التنفيذية، سمحت الحكومة الإماراتية للمستثمرين والمهنيين والمواهب الخاصة مع أسرهم بالحصول على الجنسية الإماراتية، تحت شروط معينة.
- بموجب برنامج التأشيرة الذهبية لدولة الإمارات العربية المتحدة، يمكن للمستثمرين والمهنيين والطلاب، (يمكن للطلاب الأجانب إحضار عائلاتهم ورعايتهم)، الإقامة لمدة 10 سنوات. ويمكن أيضًا للمقيمين المتقاعدين الاستمتاع بتأشيرة تقاعد مدتها 5 سنوات قابلة للتجديد.

ملكية أجنبية للشركات بنسبة 100%

- أعلنت دولة الإمارات في محاولة لتسهيل ممارسة الأعمال التجارية عن ملكية أجنبية كاملة للشركات التجارية دون الحاجة إلى مساهم أو وكيل إماراتي. ومن المتوقع أن تؤدي هذه الخطوة إلى تحرير البيئة التجارية ولعب دور رئيسي في الاستثمارات الجاذبة في البلاد.



طرح سريع لبرامج التطعيم ضد كوفيد-19

- تقدم دولة الإمارات لقاحات سينوفارم وفايزر و سبوتنيك وأسترازينيكا مجاناً وعلى أساس اختياري لمواطني دولة الإمارات والمقيمين فيها. ونتيجة لذلك، قدمت الدولة ما لا يقل عن 15,198,661 جرعة من لقاحات كوفيد-19. وبافتراض أن كل شخص قد تلقى جرعتين من اللقاح، فقد تم تطعيم حوالي 77.8% من سكان الدولة.

طلب متزايد على مساحات أكبر

- عززت سياسات العمل عن بعد الناتجة عن كوفيد-19 ميل الناس إلى الحصول على منازل أكبر مناسبة للعيش والعمل معاً.

تقليص عدد المشاريع الجديدة

- ساعد الانخفاض في عدد المشاريع الجديدة في الفترة الأخيرة على تقليل المعروض من العقارات وسط نمو في الطلب، مما يؤدي إلى نمو الأسعار إلى مستويات مرضية في المستقبل.
- تم إنشاء اللجنة العليا للعقارات من أجل السيطرة على العرض والطلب في سوق العقارات الإماراتي الذي أصبح غير متوازن وغير مستدام. فقد تسبب العرض المفرط في تباطؤ سوق العقارات الإماراتي بشكل كبير، مما أدى إلى توقف المشاريع، والتكرار، وانعدام الثقة في القطاع العقاري. وتهدف اللجنة إلى خلق توازن مستدام بين العرض والطلب في القطاع العقاري في دولة الإمارات.
- إن القانون الجديد لمؤسسة التنظيم العقاري، والذي يجبر المتعهدين على إيداع 50% من تكلفة بناء المشروع مقدماً مقارنة بـ 20% سابقاً، سوف يؤدي إلى إبطاء التطوير العقاري في المستقبل.

دبي كمركز محوري

- تحتفظ دبي بمكانتها كأفضل وجهة مالية وتجارية في منطقة الخليج. ويساعد ذلك على ارتفاع الطلب على المكاتب وزيادة الإقبال، وهذا بفضل سرعة حملات التطعيم.

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

زيادة مبيعات المنازل الفاخرة: يرتفع الطلب في دبي على العقارات التي تبلغ قيمتها 10 ملايين دولار

وفقاً لـنايت فرانك، اقتنص مشترو المنازل 22 عقاراً فاخراً في دبي بقيمة 770 مليون دولار في النصف الأول من العام 2021، مقارنة بـ 19 عقاراً مشابهاً تم بيعه طوال العام 2020. ويُعزى ازدياد الطلب على عقارات دبي الفاخرة إلى قدرة شراء عقار أكبر بخمس مرات مقارنةً بمدن عالمية أخرى مثل لندن ونيويورك وسنغافورة مقابل مليون دولار، مما يجعل نمط الحياة الفاخر في المتناول.

تمنح أبوظبي قروضاً سكنية وإعفاءات سداد بقيمة 600 مليون دولار إلى 1656 مواطناً إماراتياً

منحت حكومة أبوظبي قروضاً سكنية وإعفاءات بقيمة 2.21 مليار درهم (600 مليون دولار) إلى 1656 إماراتي. تزامن الصرف الأول لهذا العام مع عيد الفطر. ويأخذ برنامج الشيخ زايد للإسكان، الذي تأسس عام 1999، زمام المبادرة في توزيع القروض السكنية.

تراجع إيجارات المكاتب الرئيسية في دبي إلى أدنى مستوى لها منذ ما يقرب من 9 سنوات

تستمر إيجارات المكاتب في الانخفاض، حيث يساهم العمل عن بُعد في إحداث فوضى في الطلب على المساحات المكتبية. وبلغ متوسط إيجارات المكاتب الرئيسية في دبي ما يزيد قليلاً عن 200 درهم (54.45 دولاراً) للقدم المربع، وهو أقل بنسبة 4.2 بالمائة عن العام الماضي، والأدنى منذ الربع الثالث من العام 2012.

سجلت الصفقات العقارية في دبي أعلى مستوياتها في أربع سنوات لتصل إلى 3 مليارات دولار في

مايو 2021

قفزت الصفقات العقارية في دبي إلى أعلى مستوى لها خلال أربع سنوات في مايو 2021، حيث تم تسجيل 4.429 صفقة بقيمة 11.11 مليار درهم (3 مليارات دولار) خلال الشهر، وهي الأعلى منذ مارس 2017. وكانت معظم العقارات المباعة (77%) عبارة عن شقق، في حين أن 23% منها كانت فيلات وتاون هاوس. كان المشترون نشطين في السوق الثانوية أو العقارات الجاهزة، والتي مثلت 62% من صفقات الشهر الماضي. وشكل سوق العقارات غير المكتملة 38% من الصفقات.



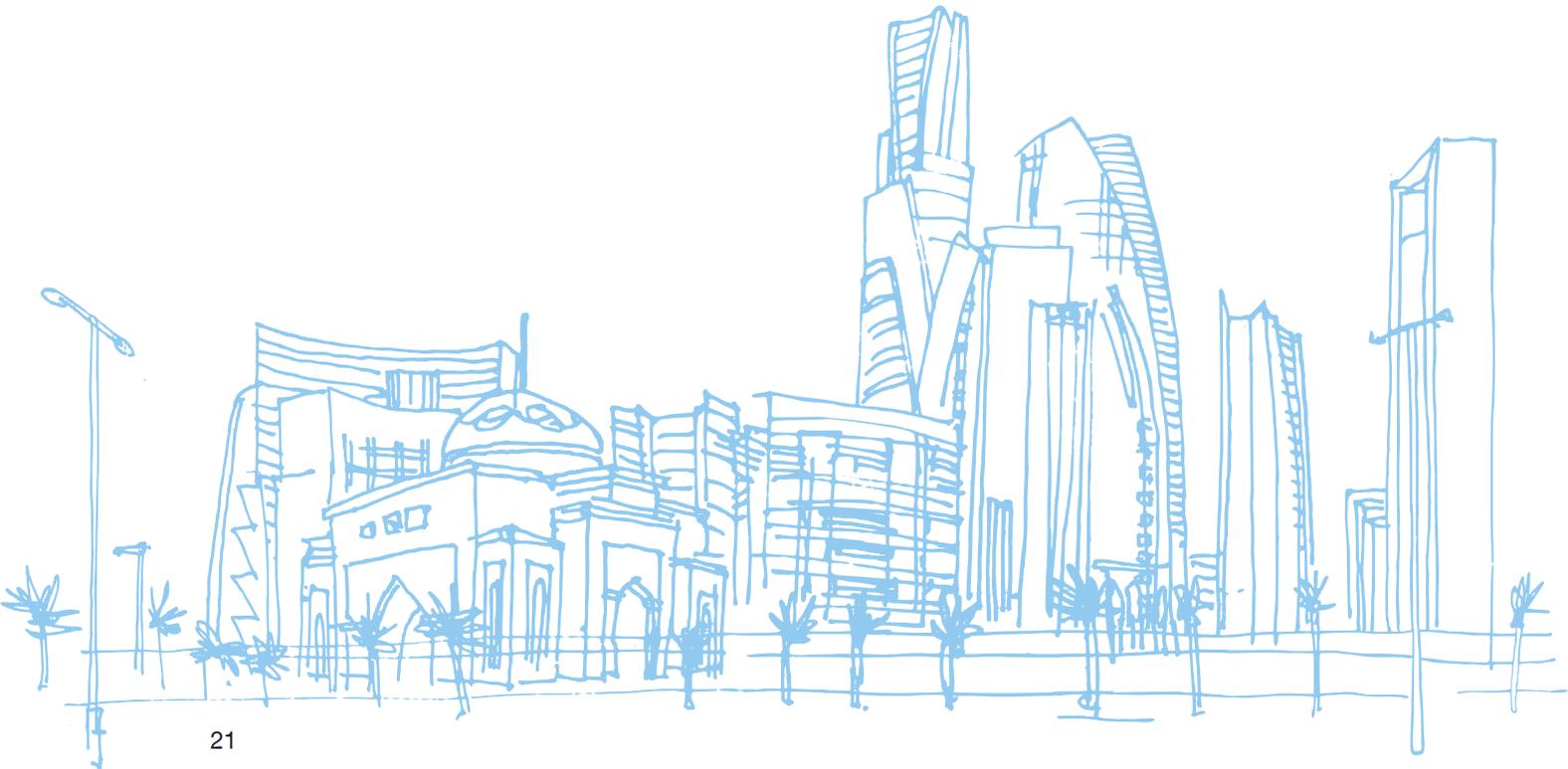
6. تأثير خطة دبي الحضرية 2040 على القطاع العقاري

ترسم الخطة خريطة التنمية الحضرية والمستدامة، وتركز على تحسين جودة الحياة في مدينة دبي وتوفير خيارات لأنماط حياة متعددة لكل من المقيمين والزوار على مدار العشرين عامًا القادمة.

- من المتوقع أن ينمو عدد السكان المقيمين في دبي من 3.3 مليون في العام 2020 إلى 5.8 مليون في العام 2040، بينما يرتفع عدد السكان خلال ساعات العمل من 4.5 مليون في العام 2020 إلى 7.8 مليون بحلول العام 2040.

تحدد الخطة مخططًا استراتيجيًا لدبي يركز على خمسة مراكز حضرية رئيسية، ثلاثة موجودة بالفعل وهي: ديرة وبر دبي، وسط المدينة والخليج التجاري، دبي مارينا وجميرا بيتش ريزيدنس، واثنان جديداً وهما: إكسبو 2020، والذي يعمل كمركز عالمي للمعارض والسياحة والخدمات اللوجستية، ومركز واحة دبي سيليكون الحاضنة للابتكار والمعرفة والعلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات، والتي تساهم في تطوير اقتصاد قائم على المعرفة.

- ستزيد المساحات المخصصة للمرافق التعليمية والصحية بنسبة 25%.
- سيتم توسيع مناطق الفنادق والسياحة بنسبة 134%.
- تقترح الخطة أكثر من 120 مشروع ومبادرة استراتيجية من خلال الاستثمار الحكومي المباشر والشراكة مع القطاع الخاص وجذب الاستثمار الأجنبي.
- سترتفع المساحات المستخدمة للأنشطة التجارية والصناعية والاقتصادية إلى 168 كيلومتر مربع.
- سيزداد طول الشواطئ العامة بنسبة تصل إلى 400%.
- ستتكون 60% من مساحة دبي من محميات ومناطق طبيعية.
- سيعيش 55% من السكان ضمن مساحة 800 متر من إحدى محطات النقل العام الرئيسية.
- وأخيراً، تسعى الخطة إلى رفع جودة الحياة في المدينة مع زيادة الكثافة السكانية حول محطات النقل الجماعي.



7. فهرس توقعات "المركز" للقطاع العقاري

يساعد "المؤشر العقاري الكلي" الخاص "بالمركز" المستثمرين في تحديد الوضع الحالي لسوق العقارات 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 2021، 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)	20%	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.
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.
نمو الكتلة النقدية (M2)	15%	يعتبر ارتفاع نسبة الكتلة النقدية مؤشر رئيسي في النشاط الاقتصادي.
الوظائف المولدة	15%	يعتبر عدد الوظائف الجديدة مؤشر إيجابي للطلب على العقارات التجارية والسكنية.
نمو عدد السكان	15%	يرتبط ارتفاع عدد السكان ارتباطاً مباشراً مع ارتفاع الإقبال على العقارات والطلب على العقارات السكنية.

العامل الاقتصادي	الوزن النسبي	التفاصيل
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.
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.

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

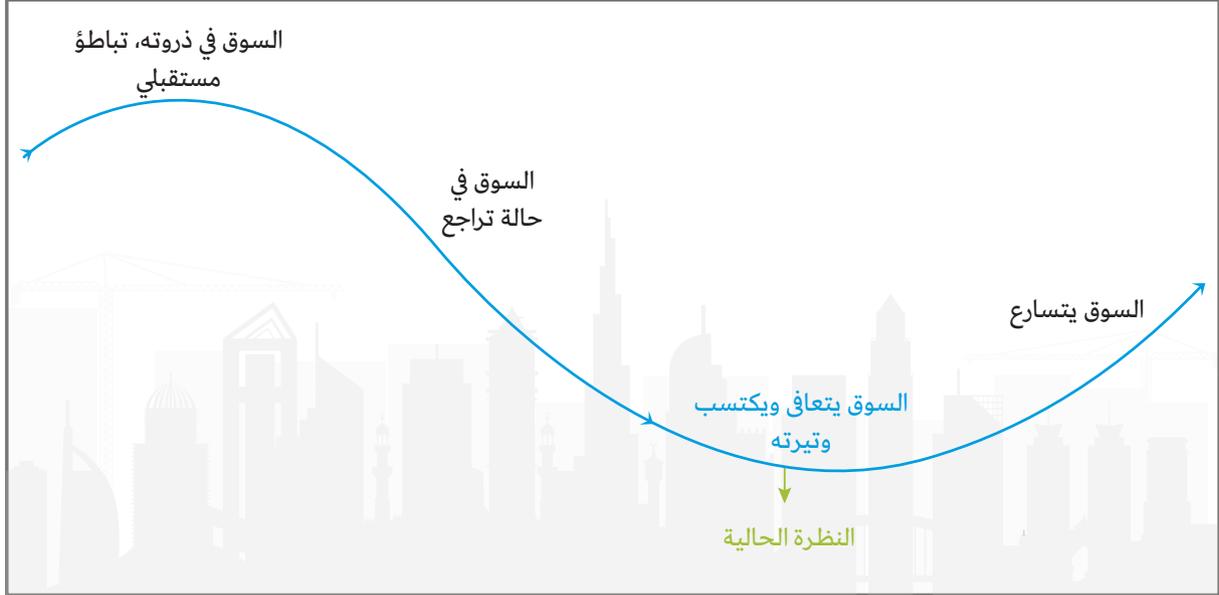
تم تصنيف مراحل السوق العقاري إلى 4 مناطق مختلفة، بناءً على الدرجة الموضحة أدناه:

مراحل السوق العقاري	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	2021e	2020	2019	2018	2017	2016	العوامل الاقتصادية
3	حيادي	2.8%	-6.2%	3.4%	2.5%	-3.2%	2.6%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)
4	معتدل	3.2%	-5.8%	1.0%	0.7%	4.8%	3.2%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)
4	معتدل	-1.3	-7.4	-0.8	1.9	-2.0	-2.0	الموازنة المالية، % من الناتج المحلي الإجمالي
3	حيادي	23.0	25.1	23.8	23.5	25.3	26.0	الاستثمارات (% من الناتج المحلي الإجمالي)
3	حيادي	7.3%	4.6%	8.0%	2.5%	4.1%	3.3%	الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)
4	معتدل	2.9	-2.1	-1.9	3.1	2.0	1.6	التضخم، %
3	حيادي	3.1	3.1	3.1	2.9	2.9	1.3	النمو السكاني السنوي
2	ضعيف	56	168	240	228	173	100	خلق فرص العمل (000)
3.2	الدرجة الإجمالية							

توقعات «المركز» للقطاع العقاري في الإمارات (دبي وأبو ظبي) بناءً على المؤشرات الاقتصادية والمالية الكلية والنمو السكاني



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

الملخص

من المتوقع أن ينتعش نمو الناتج المحلي الإجمالي الإماراتي في عامي 2021 و2022 على خلفية ارتفاع أسعار النفط بالدرجة الأولى. ومن المتوقع أيضاً أن تؤدي استضافة الأحداث العالمية، مثل معرض دبي إكسبو 2020 (المقرر أن يبدأ في أكتوبر 2021)، إلى تعزيز نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في الأشهر الستة الممتدة من أكتوبر 2021 إلى مارس 2022. كما أنه من المتوقع أن تتحسن الموازنة المالية في العام 2021، والتي تضررت بشدة بسبب كوفيد-19. وتعتبر التدابير الإصلاحية المقررة من قبل الدولة، مثل توفير تأشيرة الإقامة طويلة الأجل بموجب برنامج التأشيرة الذهبية، ومنح الجنسية الإماراتية، والسماح بالملكية الأجنبية الكاملة للشركات، من الجوانب الإيجابية والمحفزة لنمو القطاع العقاري. ويمكن للجهود المبذولة لتقييد مستوى العرض في القطاع أن يساهم في التعافي التدريجي للأسعار. ومن المتوقع أن يؤدي التغيير في قوانين الرهن العقاري من حيث ارتفاع حد الإقراض وإلغاء رسوم نقل الممتلكات والرهن العقاري، إلى تسهيل توافر التمويل وارتفاع الصفقات العقارية، لدعم الطلب والإقبال على القطاع السكني والقطاعات العقارية الأخرى. وبناءً على تقييم مختلف العوامل الاقتصادية الكلية والمالية ومعدل النمو السكاني، من المتوقع أن يبدأ القطاع العقاري في دولة الإمارات بالاستقرار والنمو التدريجي في العام 2021 وما بعده.

ملخص - فهرس "المركز" للقطاع العقاري الكلي في الإمارات

الدرجة	النظرة المستقبلية (2021 وما بعدها)	العوامل الاقتصادية والمالية الكلية والنمو السكاني
3	حيادي	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي 
4	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي 
4	معتدل	الموازنة المالية 
3	حيادي	الاستثمارات 
3	حيادي	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي) 
4	معتدل	التضخم 

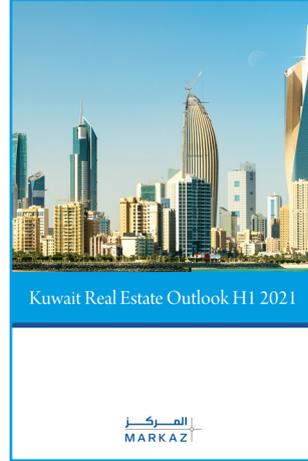
الدرجة	النظرة المستقبلية (2021 وما بعدها)	العوامل الاقتصادية والمالية الكلية والنمو السكاني
3	حيادي	النمو السكاني 
2	ضعيف	خلق فرص العمل 
3.2	السوق يتعافى ويكتسب وتيرة تصاعدية	الدرجة النهائية

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



تقرير عقارات المملكة العربية السعودية
للنصف الأول من عام 2021



تقرير عقارات دولة الكويت
للنصف الأول من عام 2021

قدرات "المركز" العقارية: فريق الإدارة

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

الكويت - المقر الرئيسي

- الرياض، السعودية - 2006
- الخبر، السعودية - 2006
- أبوظبي - 2010
- دبي - 2014

فريق مكون من 27

متخصصاً في

- 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



Disclaimer

This report has been prepared by Marmore MENA Intelligence, a fully owned subsidiary of Kuwait Financial Centre K.P.S.C (Markaz). Markaz is regulated by the Capital Markets Authority and the Central Bank of Kuwait. The report is owned by Markaz and is privileged and proprietary and is subject to copyrights. Sale of any copies of this report is strictly prohibited. This report cannot be quoted without the prior written consent of Markaz. . Any user after obtaining Markaz permission to use this report must clearly mention the source as "Markaz ". The report is intended to be circulated for general information only and should not to be construed as an offer to buy or sell or a solicitation of an offer to buy or sell any financial instruments or to participate in any particular trading strategy in any jurisdiction.

The information and statistical data herein have been obtained from sources we believe to be reliable but no representation or warranty, expressed or implied, is made that such information and data is accurate or complete, and therefore should not be relied upon as such. Opinions, estimates and projections in this report constitute the current judgment of the author as of the date of this report. They do not necessarily reflect the opinion of Markaz and are subject to change without notice. Markaz has no obligation to update, modify or amend this report or to otherwise notify a reader thereof in the event that any matter stated herein, or any opinion, projection, forecast or estimate set forth herein, changes or subsequently becomes inaccurate, or if research on the subject company is withdrawn.

This report may not consider the specific investment objectives, financial situation and the particular needs of any specific person who may receive this report. Investors are urged to seek financial advice regarding the appropriateness of investing in any securities or investment strategies discussed or recommended in this report and to understand that statements regarding future prospects may not be realized. Investors should note that income from such securities, if any, may fluctuate and that each security's price or value may rise or fall. Investors should be able and willing to accept a total or partial loss of their investment. Accordingly, investors may receive back less than originally invested. Past performance is not necessarily indicative of future performance.

Kuwait Financial Centre K.P.S.C (Markaz) may seek to do business, including investment banking deals, with companies covered in its research reports. As a result, investors should be aware that the firm may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. This report may provide the addresses of, or contain hyperlinks to, websites. Except to the extent to which the report refers to website material of Markaz, Markaz has not reviewed the linked site and takes no responsibility for the content contained therein. Such address or hyperlink (including addresses or hyperlinks to Markaz's own website material) is provided solely for your convenience and information and the content of the linked site does not in any way form part of this document. Accessing such website or following such link through this report or Markaz's website shall be at your own risk.

For further information, please contact 'Markaz' at P.O. Box 23444, Safat 13095, Kuwait; **Email: research@markaz.com**; Tel: 00965 1804800; Fax: 00965 22450647.