

مراجعة السوق العقاري

تقرير سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة

للربع الثاني من عام 2023



استيغو
zsteco

المحتوى

29

العين

22

الإمارات الشمالية

12

دبي

03

أبو ظبي

أبو ظبي



لمحة عامة عن حالة السوق

العرض*

أضيفت حوالي 1400 وحدة سكنية إلى رصيد المساكن في أبوظبي خلال الربع الثاني من عام 2023. وبينما تم توزيع العرض الجديد عبر معظم مناطق الاستثمار الدولية، تم تسليم الجزء الأكبر لجزيرة الريم وجزيرة السعديات. ويتوقع تسليم 2200 شقة و850 فيلا بنهاية عام 2023.

وتم إطلاق عدد من المشاريع الجديدة للبيع في الربع الأول من عام 2023 بما في ذلك مشاريع في كل من مرجان السعديات و"ذا سورس" في جزيرة السعديات وجزيرة الجبيل المرحلة الثالثة.

وئمة العديد من المشاريع الجديدة أيضاً في مرحلة التخطيط/ التصميم ومن المتوقع الإعلان عنها رسمياً في وقت لاحق من العام 2023 وأوائل عام 2024.

أسعار الإيجارات

لا يزال الطلب على المشاريع السكنية عالية الجودة (شقق وفلل) مرتفعاً حيث ارتفعت أسعار الإيجارات ضمن نسب تتراوح ما بين 2% و5% خلال الربع الثاني من عام 2023. ومع ذلك، كان هناك بعض المجمعات التي تفوقت في الأداء. ولا تزال مجمعات الفلل الرئيسية هي الأكثر رواجاً، وتحديداً العقارات الموجودة في جزيرة السعديات وجزيرة ياس، مع زيادة إيجارية تصل إلى 10% منذ الفترة نفسها من العام الماضي.

ظلت التطويرات العقارية المتوسطة والمنخفضة الجودة مستقرة نسبياً مع تغيرات رمزية في أسعار الإيجارات. ومع ذلك، لا يزال رصيد العقارات منخفضة الجودة يواجه ضغوطاً من العدد المتزايد للخيارات الناتجة عن زيادة العرض.

واستمر الطلب القوي على المساحات المكتبية - لا سيما مع فئة A/B+ اهتمام الشركات القائمة بتوسيع تواجدها أو دخول شركات جديدة إلى سوق أبوظبي.

أسعار المبيعات

تم تسجيل أحجام معاملات قوية في الربع الثاني حيث ووصل نشاط المبيعات (للتطويرات العقارية المكتملة والتي قيد الإنشاء) إلى أعلى مستوياته منذ أكثر من عقد مع نسبة كبيرة من هذا الطلب قادم من قطاع المستخدم النهائي.

كما أثبتت أسعار مبيعات مشاريع الشقق السكنية المكتملة أنها مستقرة نسبياً خلال الربع الثاني بمتوسط زيادة سنوية بنسبة 1%. وسجل شاطئ الراحة وجزيرة الريم أعلى زيادة.

سجل متوسط أسعار مبيعات الفلل في أبوظبي زيادة تقارب 2% خلال الربع الثاني. ومع ذلك، تستمر مجمعات الفلل الفاخرة والراسخة في التفوق حيث حققت مجمعات معينة نمواً في أسعار المبيعات يقرب من 6%. وتشهد جزيرة ياس وجزيرة السعديات أقوى طلب.

كما لاقت المشاريع التي قيد الإنشاء، ولا سيما المشاريع الرئيسية وعالية الجودة الواقعة في السعديات وجزيرة ياس إقبالاً لافتاً وسجلت أسعاراً تتراوح ما بين 1500 و3800 درهم للقدم المربعة.



* من المهم العلم أنه في حين أن عدداً من المشاريع قد حصلت على شهادات إنجاز، فإن شركة أستيكو لا تعتبر أي مشروع مكتملاً حتى يتم بدء عملية التسليم أو حتى تصبح الوحدات متاحة للإيجار في السوق المفتوحة.

أبو ظبي

مستوى العرض

متوقع إنجازه قبل نهاية 2023	أنجز في Q2 2023	أنجز في Q1 2023	
2,200	1,400	1,600	الشقق عدد الوحدات 
850	-	50	الفيلات عدد الوحدات 

أبوظبي أسعار إيجارات الشقق

(ألف درهم في السنة)

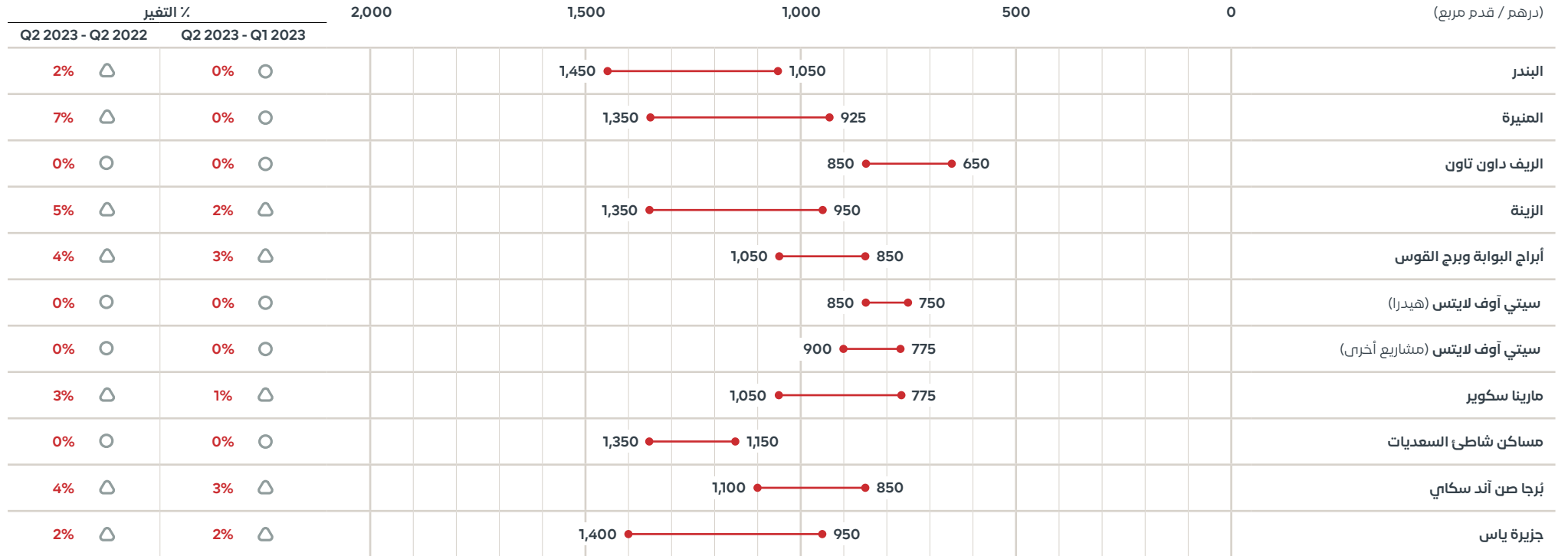
% التغير		3 غرف نوم		غرفتا نوم		غرفة نوم واحدة		استديو		
Q2 2023 - Q2 2022	Q2 2023 - Q1 2023	إلى	من	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
										الشريحة الفاخرة
4%	1%	215	155	155	100	110	65	65	60	جزيرة أبوظبي
4%	3%	360	180	240	120	180	95	95	60	منطقة الاستثمار*
										الشريحة العالية الجودة
3%	1%	195	105	140	75	90	65	70	55	الخالدية / البطين
3%	3%	140	110	110	85	65	55	45	40	جزيرة أبوظبي
1%	1%	155	120	115	80	75	60	55	50	الكورنيش
3%	1%	200	140	140	100	85	65	55	50	شاطئ الراحة
7%	4%	160	110	110	75	75	55	45	40	مارينا سكوير
4%	1%	165	155	140	115	80	70	-	-	مسكن شاطئ السعديات
6%	1%	160	110	120	80	75	50	50	45	شمس أبوظبي
1%	0%	180	155	120	105	75	65	55	47	جزيرة ياس
										الشريحة المتوسطة
2%	1%	150	90	110	60	70	48	50	40	جزيرة أبوظبي
3%	0%	150	145	110	75	65	50	45	42	شاطئ الراحة
4%	2%	135	90	95	70	58	45	45	35	نجمة و طموح
1%	0%	130	110	90	80	62	55	45	40	جزيرة السعديات
4%	4%	125	100	100	65	60	50	45	40	شمس أبوظبي
3%	2%	125	115	85	75	55	48	42	40	جزيرة ياس
0%	0%	130	120	115	60	70	42	38	23	مدينة خليفة / مدينة محمد بن زايد
										الشريحة الميسورة
1%	0%	80	65	65	50	45	35	35	25	الخالدية / البطين
1%	0%	90	55	60	45	45	40	35	30	وسط أبوظبي
0%	0%	80	68	60	55	50	42	35	30	الكورنيش
0%	1%	90	80	68	58	52	45	38	32	الريف
0%	0%	75	60	52	42	42	32	32	22	مدينة خليفة / مدينة محمد بن زايد

% التغير



* يشمل ممشي السعديات

أبوظبي أسعار بيع الشقق

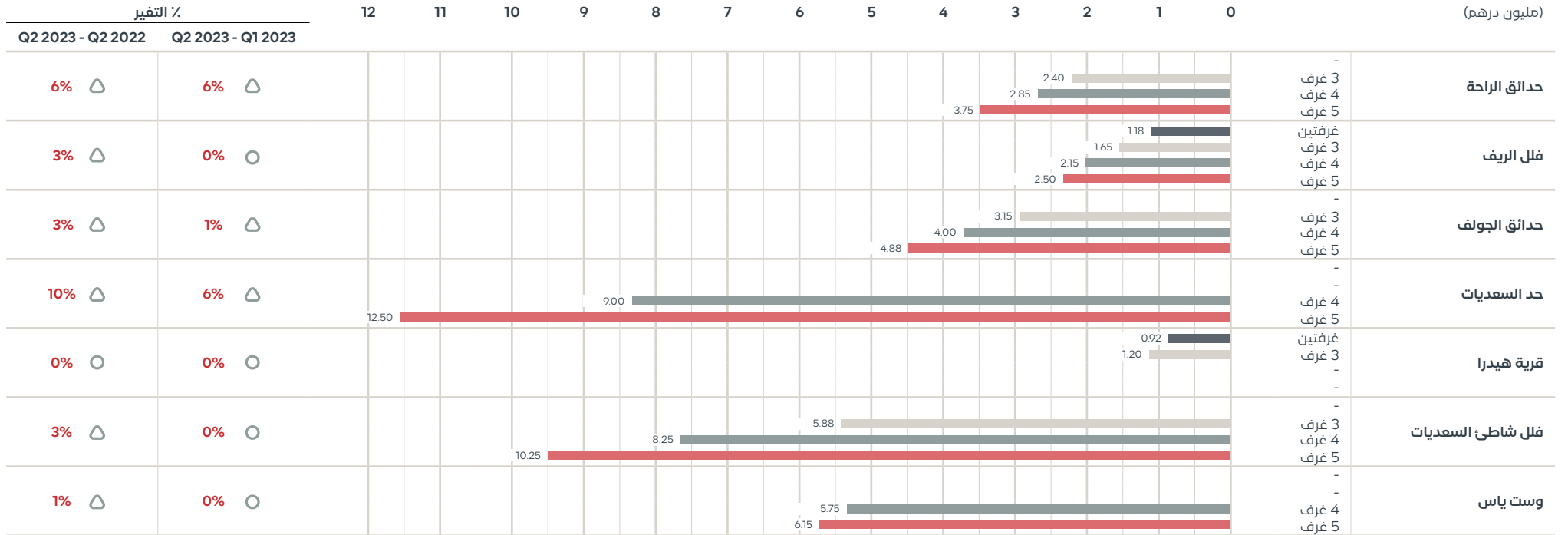


أبوظبي أسعار إيجارات الفلل

(ألف درهم في السنة)

% التغيير		غرف نوم 5		غرف نوم 4		غرف نوم 3		غرفتا نوم		
Q2 2023 - Q2 2022	Q2 2023 - Q1 2023	إلى	من	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
6%	2%	240	180	200	155	160	150	-	-	الخالدية/البطين
4%	2%	175	160	170	155	160	140	-	-	معسكر ال نهبان/المرور
5%	1%	210	180	170	145	160	140	-	-	مشرف/الكرامة/المناصير
9%	0%	300	250	270	230	210	200	-	-	شاطيء الراحة
4%	1%	155	145	140	130	105	95	80	75	الريف
10%	2%	710	430	490	390	-	-	-	-	حد السعديات
-1%	1%	-	-	-	-	65	60	60	50	قرية هيدرا
-	0%	360	350	300	295	-	-	-	-	لؤلؤة الراحة
4%	2%	690	455	430	340	330	290	-	-	فلل شاطئ السعديات
11%	6%	330	300	290	260	-	-	-	-	وست ياس
7%	1%	400	330	300	250	240	220	195	175	جزيرة ياس
5%	1%	230	205	185	160	160	140	-	-	حدائق الراحة
3%	1%	350	270	245	225	210	200	-	-	حدائق الجولف
3%	1%	160	125	140	110	115	105	-	-	مدينة خليفة
4%	2%	155	120	130	110	115	105	-	-	مدينة محمد بن زايد





24%*

1%*

4%

2%

% التغير

منذ أدنى مستوي للسوق
Q2 2023 - Q4 2012

منذ ذروة السوق
Q2 2023 - Q4 2015

على أساس سنوي
Q2 2023 - Q2 2022

على أساس ربع سنوي
Q2 2023 - Q1 2023

* تشمل مجمعات حدائق الراحة وحدائق الجولف وفلل الريف فقط. تعكس المعدلات اللاحقة زيادة في عدد مشاريع التطوير العقاري الجديدة ذات الجودة العالية.

أبوظبي أسعار إيجارات المكاتب

(درهم / متر مربع في السنة)

% التغير		متوسط أسعار الإيجارات		
Q2 2023 - Q2 2022	Q2 2023 - Q1 2023	إلى	من	
				الفئة الممتازة
4%	0%	2,250	1,350	المكاتب المجهزة*
				الفئة العالية الجودة
6%	4%	1,125	800	المكاتب المجهزة
6%	2%	850	650	مكاتب بدون تشطيب/ غير مجهزة
				الفئة القديمة
5%	3%	725	557	مباني عالية الجودة
5%	3%	650	525	مباني مقبولة الجودة
0%	0%	450	400	مباني ذات جودة منخفضة



-22%

-25%

4%

2%

% التغير**

منذ أدنى مستوي للسوق
Q2 2023 - Q4 2012

منذ ذروة السوق
Q2 2023 - Q4 2015

على أساس سنوي
Q2 2023 - Q2 2022

على أساس ربع سنوي
Q2 2023 - Q1 2023

* تحتوي على مباني ضمن جزيرة المارينا، مقر شركة الدار، البرج العالمي، نيشن تاورز، أبراج الاتحاد، إلخ.

** % التغير لا تأخذ بعين الاعتبار أسعار إيجار الفئة الأولى.

الخريطة العقارية



- | | |
|--|---------------------|
| 1. بندر - شاطئ الراحة | 37. تلال أبوظبي |
| 2. مرسى البطين | 38. وست ياس |
| 3. القرم | 39. ياس ايكرز |
| 4. المقطع | 40. أنسام |
| 5. المنيرة - شاطئ الراحة | 41. شاطئ الراحة |
| 6. معسكر آل نهيان | 42. ممشي السعديات |
| 7. حدائق الراحة | 43. حد السعديات |
| 8. الريانة | 44. مدينة مصدر |
| 9. الريف | 45. جزيرة الجبل |
| 10. الزينة - شاطئ الراحة | 46. مصفح |
| 11. بني ياس | 47. جزيرة الحديريات |
| 12. منطقة مطار البطين | 48. وترز أيج |
| 13. منطقة البطين | |
| 14. بوابة الشرق | |
| 15. منطقة العاصمة (مركز أبوظبي الوطني للمعارض) | |
| 16. المنطقة التجارية المركزية / منطقة النادي السياحي | |
| 17. الكورنيش | |
| 18. دانة أبوظبي | |
| 19. القرم الشرقي | |
| 20. حدائق الجولف | |
| 21. قرية هيدرا | |
| 22. الخالدية / الحصن / المنهل | |
| 23. مدينة خليفة أ | |
| 24. مدينة خليفة ب | |
| 25. جزيرة المارية | |
| 26. محمد بن زايد في أبوظبي | |
| 27. الميناء | |
| 28. المشرف / الكرامة / المناصر / المرور | |
| 29. مدينة بوابة أبوظبي | |
| 30. روضة أبوظبي | |
| 31. جزيرة الريم - مارينا سكوير | |
| 32. جزيرة الريم - نجمة أبوظبي | |
| 33. جزيرة الريم - شمس أبوظبي | |
| 34. جزيرة الريم - مدينة الأضواء | |
| 35. جزيرة الريم - منطقة البوابة | |
| 36. منطقة شاطئ السعديات | |

دبي



لمحة عامة عن سوق العقارات

العرض*

تواصل دبي في تسجيل موجة من إطلاق المشاريع الجديدة، ووصلت عمليات إطلاق المشاريع (حسب حجم الوحدات) الآن إلى مستويات لم نشهدها منذ ما قبل الأزمة المالية العالمية، وهذا يطرح السؤال - هل تفرط دبي في توسيع نفسها؟

بالإضافة إلى إطلاق عدد لا يحصى من المطورين من الدرجة الثانية، أصدر المطورون الرئيسيون في دبي عدداً من الإعلانات المهمة، وتشمل هذه المشاريع "الواحة" من إعمار، وهو مشروع تطوير بقيمة 20 مليار دولار أمريكي على مساحة 100 مليون قدم مربع مع خطط لبناء ما يزيد عن 7000 وحدة سكنية، وبرج الجيتور هو مشروع متميز سيشكل أكبر برج سكني في العالم (81 طابقاً). وعند الانتهاء، سيضم المشروع مساحة بناء إجمالية تبلغ مساحتها 3,5 مليون قدم مربع وستستوعب ما يزيد عن 1700 شقة.

يأتي هذا بناءً على إعلان الدار (الذي صدر في أوائل عام 2023) لتطوير 3 مجمعات في إطار مشروع مشترك مع دبي القابضة، وتبلغ مساحة المشروع المشترك 38,2 مليون قدم مربع (3,55 مليون متر مربع)، وسيكون الإطلاق المرتقب من قبل المطور العقاري الرائد في أبو ظبي بمثابة أول مشروع مخطط رئيسي له في دبي.

كما أن الإيجاء المحتمل للخطة الرئيسية لنخلة جبل علي يستمر في إحداث ضجة، وفي حين أن التفاصيل لا تزال نادرة، فإن أي تطوير مستقبلي سيضمن استمرار مدار دبي في التحرك نحو الجنوب، وعملية إعادة التوجيه هذه يتم دعمها بالتوسعة المخطط لها لمطار آل مكتوم الدولي.

في حين أن تسليم هذه المشاريع لا يزال بعيد المنال، إلا أنها تمثل أهدافاً تنموية طموحة تضمن استمرار دبي في النمو والتحول بمعدل كبير.

وفي الوقت الحالي، سجلت أستيكو تسليم ما يقرب من 11000 وحدة سكنية في الربع الثاني من عام 2023، حيث تضم غالبية هذا الرصيد (9400 وحدة) شققاً في حين تباطأ عرض الفلل إلى حد ما خلال الربع، فمن المتوقع أن يرتفع خلال النصف الثاني من عام 2023. ومن المتوقع أن تزداد وتيرة العرض بعد ذلك مع ما يقرب من 20000 إنجاز مخطط له في 2024/2025. وفي الواقع، نحن نتفهم أن العديد من المطورين العقاريون يسعون إلى تسريع برامج البناء الخاصة بهم بهدف تقديم عمليات التسليم في غضون 3 إلى 6 أشهر.

لم يتم تسليم مساحات مكتبية كبيرة خلال الأشهر الثلاثة الماضية. ومع ذلك، من المتوقع تسليم أبتاون تاور المستأجر مسبقاً في أبراج بحيرات جميرا والذي تبلغ مساحته 495 ألف قدم مربع بحلول نهاية العام.

أسعار الإيجارات

ويستمر الضغط التصاعدي بلا انقطاع عبر جميع فئات الأصول. ومع ذلك، فقد تباطأت وتيرة الزيادة داخل بعض المجمعات وفئات الأصول وقد كان هذا واضح بشكل خاص داخل قطاع الفلل، وإن كان من الجدير بالذكر أن هذا القطاع قد تفوق على قطاعات السوق الأخرى لبعض الوقت في الوقت الحاضر. وارتفع متوسط أسعار إيجارات الشقق والفلل والمكاتب بنسبة 6% و3% و6% على التوالي خلال الربع و21% و23% و25% سنوياً.

وعلى الرغم من الطلب المستمر من المستأجرين الحاليين والوافدين الجدد، فإن السوق ليس محصناً ضد التغيرات في ديناميكيات العقارات، بما في ذلك على المستوي الجزئي. وعلى سبيل المثال، سجلت المناطق التي سجلت مستويات كبيرة من العروض الجديدة، مثل ميدان (مع إضافة عزيزي ريفيرا) والمرايع العربية 3 والفرجان نمواً رمزياً في غير الإيجارات. وعلى العكس من ذلك، أدنى قلة توافر الوحدات وحركة المستأجرين المحدودة في المجمعات الرائجة مثل واحة دبي للسيليكون (فلل السدر) وفلل الواحة وفلل ليان وشاطئ جميرا ريزيدنس وجرينز/ فيوز إلى زيادات أعلى من المتوسط. ومما لا يثير الدهشة، أدنى ارتفاع الإيجارات - بالإقتران مع الحماية بموجب حاسبة الإيجارات^أ لوكالة دبي للتنظيم العقاري - إلى تقييد حركة بعض المستأجرين.

وعلى مدار العام الماضي، استمر سوق العقارات في دبي في التفوق بشكل كبير على العديد من نظرائه العالميين. هذا على الرغم من أن الإمارات العربية المتحدة تواجه نفس الرياح العالمية المعاكسة لارتفاع أسعار الفائدة والتضخم. في حين أن قدراً معيناً من نجاح دبي يمكن أن يُعزى إلى الأسس الاقتصادية القوية لدولة الإمارات العربية المتحدة، فإن بعض هذا النمو سيكون بالتأكيد مدفوعاً بالمعنويات.

لا يزال الطلب على المكاتب قوياً، لا سيما فيما يتعلق بمساحة الدرجة الأولى. ومن الجدير بالذكر أنه لا تقوم جميع الشركات بتوسيع نطاق وجودها مع قيام بعضها بإعادة ضبط احتياجاتها العقارية وتقليص حجمها. ومع ذلك، يبدو أنه هذا قد يفوقه أولئك الذين يدخلون السوق أو الشركات القائمة التي تتطلع إلى زيادة تواجدها. ويستمر الطلب والخيارات في سوق مساحات العمل عالية الجودة والمختلطة والعمل المشترك أيضاً في النمو. غرف المحكمة العليا المميزة هي إحدى هذه الإضافات الحديثة ويتألف التطوير العقاري من 32000 قدم مربع بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ حوالي 20000 قدم مربع تقدم عدد 110 مكتب خاص وعدد 8 مساحات عمل مشتركة وغرفتي اجتماعات مجهزة بالكامل.

وهناك الكثير من الجدل فيما يتعلق بالعمل عن بعد مقابل التواجد في المكتب بدوام كامل أو اعتماد نسخة مختلطة، وفي حين أن العديد من الشركات العالمية تقلل من العمل عن بعد وتفرض عدداً إلزامياً مرتبباً بالأداء لأيام العمل في المكتب، فإن العديد من الشركات الصغيرة تظل سعيدة لمنح موظفيها حرية الاختيار.

وفي حين أن النموذج المختلط يظل أداة مفيدة لجذب المواهب وبوفر تكاليف تشغيلية مخفضة، تفوق الفوائد مقابل التأثير الملحوظ على الإنتاجية ومشاركة الموظفين.

وكان من المتوقع أن تطرح حكومة دبي مؤشر إيجارات جديد في عام 2023 مع الزيادات التي ستعتمد على التصنيفات بالنجوم لكل مبنى مما يعكس الجودة ووسائل الراحة بدلاً من التوقف على الموقع و/أو اتجاهات المجمع. ومع ذلك، لم يكن هناك تحديث في وقت كتابة التقرير.

أسعار المبيعات

يواصل سوق دبي تسجيل أرقام قياسية جديدة عبر المواقع المطلة على الشاطئ بما في ذلك نخلة جميرا وجزيرة "جميرا باي" وبلوواترز ومدينة جميرا ليفنغ بالإضافة إلى "الوجهات الصحراوية" مثل "جزيرة لناناي" (تلال القاف).

ومع ذلك، وبغض النظر عن المبيعات الضخمة للتذكار، يبدو أن نمو أسعار المبيعات يتراجع مع زيادات ربع سنوية بنسبة 2% للشقق و3% للفلل و4% للمكاتب. وبلغت التغييرات السنوية 14% و 15% و 22% على التوالي.

وعلى الرغم من التباطؤ المحتمل في الاستثمار الأجنبي، فمن المتوقع أن يستمر الطلب المحلي المتزايد من المستأجرين الذين يتطلعون إلى أن يصبحوا ملاكاً في النصف الثاني من عام 2023 وحتى عام 2024.

* من المهم ملاحظة أنه في حين أن عدداً من المشاريع قد حصل على شهادات إنجاز، فإن شركة أستيكو لا تعتبر بأن أي مشروع مكتملاً حتى يتم بدء عملية التسليم أو حتى تصبح الوحدات متاحة للإيجار في السوق المفتوحة.

^أ من المتوقع أن تطرح حكومة دبي مؤشراً جديداً للإيجارات في عام 2023، مع زيادات تستند إلى تصنيفات النجوم لكل مبنى، حيث سيكون ذلك بديلاً عن الاعتماد فقط على موقع العبنى واتجاهات المجمع. وعلى الرغم من هذه التوقعات، لم نشهد حتى تاريخ كتابة هذا التقرير أي معلومات جديدة بهذا الصدد.

دبي

مستوى العرض

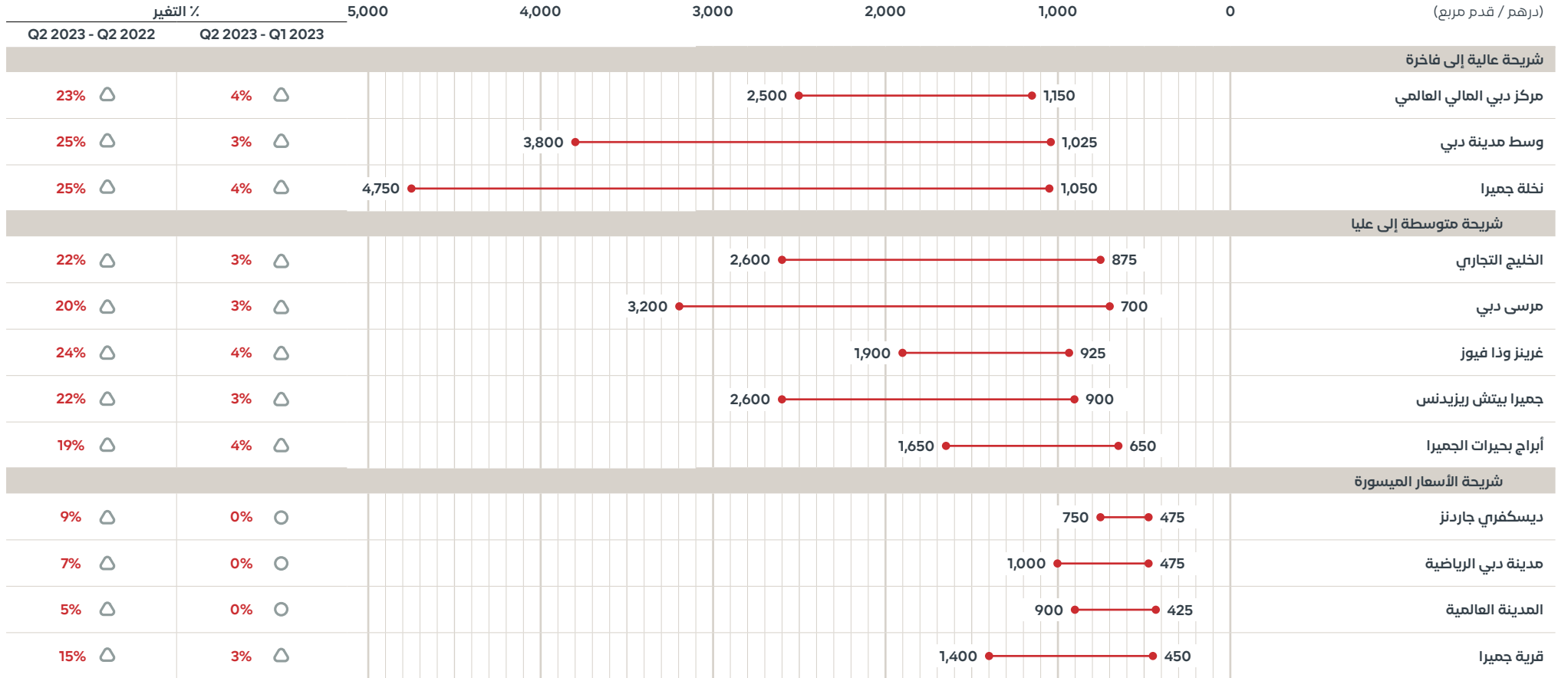
متوقع إنجازه قبل نهاية 2023	أنجز في Q2 2023	أنجز في Q1 2023	
12,900	9,400	7,600	الشقق عدد الوحدات 
2,850	1,500	2,150	الفيلات عدد الوحدات 
0.5	-	-	مكاتب مليون قدم مربع 

دبي أسعار إيجارات الشقق

% التغير		3 غرف نوم		غرفتا نوم		غرفة نوم واحدة		استديو		(ألف درهم في السنة)
Q2 2023 - Q2 2022	Q2 2023 - Q1 2023	إلى	من	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
شريحة عالية إلى فاخرة										
23%	4%	300	170	210	110	145	85	100	65	مركز دبي المالي العالمي
25%	5%	400	160	240	110	160	75	95	55	وسط مدينة دبي
30%	5%	400	190	300	150	220	110	120	70	نخلة جميرا
23%	3%	220	100	200	80	130	75	70	60	شارع الشيخ زايد
شريحة متوسطة إلى عليا										
21%	4%	240	130	180	90	120	60	90	45	الخليج التجاري
26%	5%	300	120	210	90	145	65	100	48	مرسى دبي
22%	5%	210	130	160	100	125	65	70	50	غرينز ودا فيوز
25%	5%	230	150	180	120	160	90	100	70	جميرا بيتش ريزيدنس
21%	4%	180	110	150	70	100	50	65	40	أبراج بحيرات الجميرا
شريحة الأسعار الميسورة										
15%	3%	110	80	90	50	60	37.5	40	20	ديرة
24%	5%	0	0	80	70	65	45	45	30	ديسكفري جاردنز
23%	4%	100	75	90	55	65	42.5	45	25	مدينة دبي الرياضية
21%	6%	100	60	65	40	50	30	35	20	المدينة العالمية
19%	5%	145	95	125	55	90	35	65	28	قرية جميرا



أسعار بيع الشقق دبي



أسعار إيجارات الفلل دبي

(ألف درهم في السنة)

% التغيير		غرف نوم 5		غرف نوم 4		غرف نوم 3		غرفتا نوم		
Q2 2023 - Q2 2022	Q2 2023 - Q1 2023	إلى	من	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
21%	3%	500	340	400	235	330	170	200	140	المرايح العربية
6%	0%	130	100	120	65	100	55	80	65	دماك هيلز 2 (أكويا أكسجين)
23%	1%	525	275	430	230	380	200	-	-	دبي هيلز استيت
24%	4%	500	200	400	175	300	150	-	-	جميرا / أم سقيم
23%	4%	525	350	425	275	350	250	-	-	جميرا بارك
25%	3%	260	160	220	140	190	130	200	120	قرية جميرا
28%	5%	650	350	425	325	360	270	-	-	السهول
13%	2%	200	120	180	100	160	80	95	55	مردف
31%	6%	1,100	650	850	475	700	360	-	-	نخلة جميرا
25%	3%	-	-	-	-	260	180	180	100	الينابيع
21%	5%	550	350	450	260	360	240	-	-	البحيرات
22%	3%	-	-	180	150	160	120	-	-	تاون سكوير



64%

منذ أدنى مستوي للسوق
Q2 2023 - Q2 2011

7%

منذ ذروة السوق
Q2 2023 - Q2 2014

23%

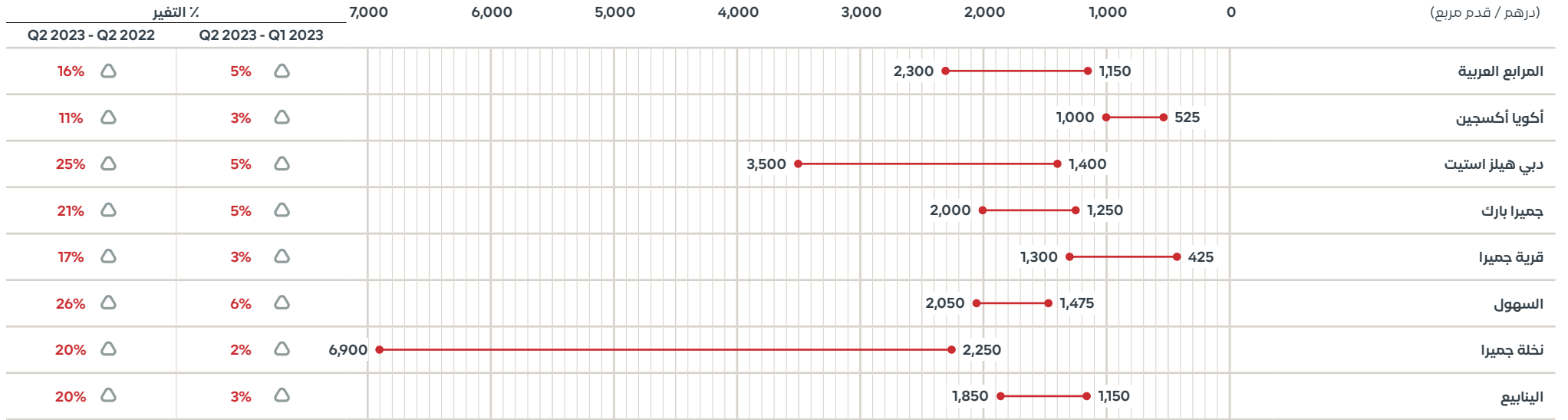
على أساس سنوي
Q2 2023 - Q2 2022

3%

على أساس ربع سنوي
Q2 2023 - Q1 2023

% التغيير

أسعار بيع الفلل دبي



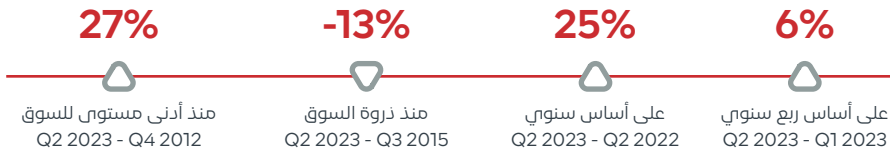
أسعار إيجارات المكاتب دبي

(درهم / قدم مربع في السنة)

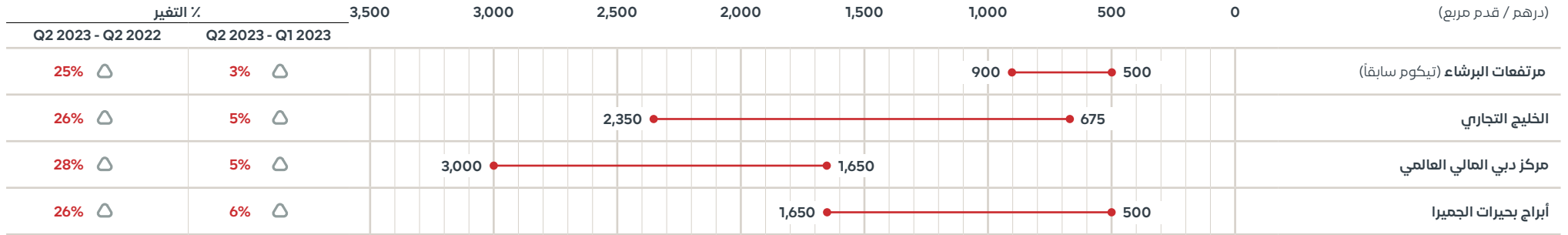
% التغير		متوسط أسعار الإيجارات		
Q2 2023 - Q2 2022	Q2 2023 - Q1 2023	إلى	من	
29%	4%	100	60	مرتفعات البرشاء
17%	4%	90	60	بر دبي
30%	7%	120	60	الخليج التجاري
30%	5%	350	120	مركز دبي العالمي
33%	8%	100	60	أبراج بحيرات الجميرا
31%	8%	220	80	شارع الشيخ زايد



% التغير

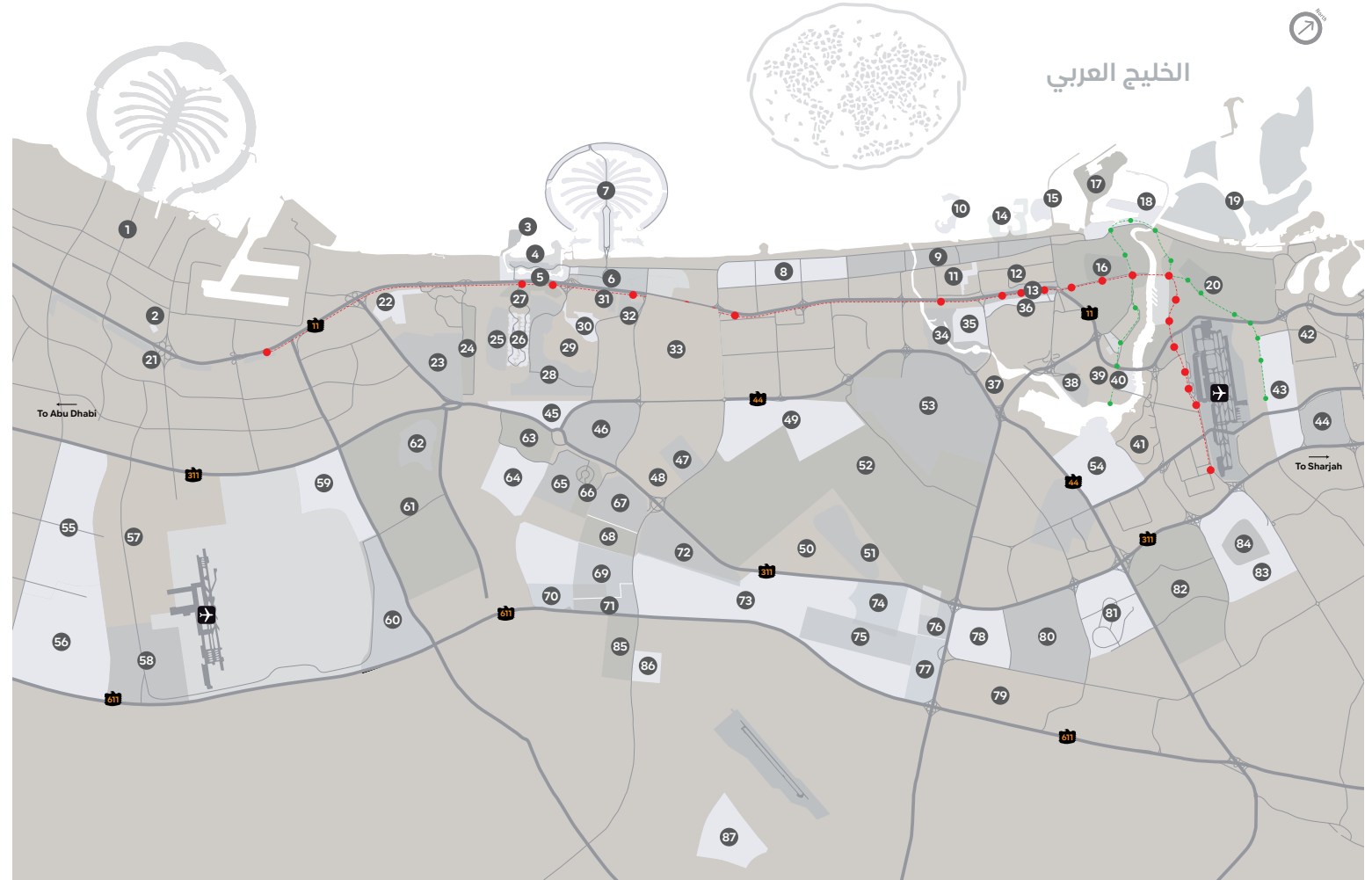


أسعار بيع المكاتب دبي



الخريطة العقارية

مثلث قرية جميرا	45	1. فينتو
قرية جميرا الدائرية	46	2. بدرة
مجمع دبي للعلوم	47	3. جزيرة بلوواترز
أرجان	48	4. مساكن شاطئ جميرا
دبي هيلز استيت	49	5. دبي مارينا
ليفينغ ليجيندز	50	6. مدينة دبي للإنترنت، مدينة دبي للإعلام وقرية المعرفة
البرابي	51	7. نخلة جميرا
مدينة محمد بن راشد	52	8. أم سقيم
ميدان	53	9. جميرا
ميناء خور دبي	54	10. جميرا باي
المنطقة التجارية	55	11. سيتي ووك
منطقة الجولف	56	12. السطوة
المنطقة اللوجستية	57	13. شارع الشيخ زايد
منطقة الطيران	58	14. لا مير
إكسبو 2020	59	15. لؤلؤة جميرا
المنطقة السكنية	60	16. بر دبي
مجمع دبي للاستثمار	61	17. مدينة دبي للملاحة
جرين كومونيتي	62	18. ميناء راشد
مدينة دبي للإنتاج (المنطقة العالمية للإنتاج الإعلامي)	63	19. جزر دبي
جميرا جولف استيتس	64	20. ديرة
فيكتورني هايتس	65	21. داون تاون جبل علي
مدينة دبي الرياضية	66	22. وصل غيت
موتور سيتي	67	23. الفرجان
مدينة دبي للاستوديوهات	68	24. ديسكفري جاردنز
داماك هيلز	69	25. جميرا بارك
رمرام	70	26. جزر جميرا
مدن	71	27. أبراج بحيرات جميرا
المرايع العربية	72	28. الهيايع / السهول
دبي لاند	73	29. تلال الإمارات
فالكون سيتي أوف وندرز	74	30. البحيرات
ذا فيلا	75	31. ذا جرينز
ليونان	76	32. برشا هايتس (تيكوم)
مجمع دبي لاند ريزيدنس	77	33. البرشاء
واحة دبي للسيليكون	78	34. الخليج التجاري
مدينة دبي الأكاديمية	79	35. وسط مدينة دبي
المرحلة 2 و 3 المرحلة العالمية	80	36. مركز دبي المالي العالمي
المرحلة العالمية	81	37. حي دبي للتصميم
الورقاء	82	38. مدينة دبي الطبية - المرحلة 2
مردف	83	39. الجدايف
أب تاون مردف	84	40. واجهة الجدايف المالية (قرية الثقافة)
تاون سكوير	85	41. دبي فيستيفال سيتي
ميرا	86	42. النهدة
داماك هيلز 2	87	43. القفص
		44. محبصنة



الإمارات الشمالية



لمحة عامة عن سوق العقارات



يواصل سوق العقارات في الإمارات الشمالية الاستفادة من المستأجرين القادمين من دبي بسبب الارتفاع السائد في أسعار الإيجارات في سوق دبي. كما ساعدت المرونة في العمل والتوظيف ونمو الأعمال التجارية والتوسع في البنية التحتية على تعزيز الطلب.

وعلى هذا النحو، سجلت أسعار إيجارات الشقق في الإمارات الشمالية مكاسب ثابتة بنسبة 1% للوحدات النموذجية و2% للعقارات الفاخرة في الربع الثاني من عام 2023. وبلغ متوسط التغيرات السنوية 5%. واستمرت العقارات الفاخرة في التفوق على الأسهم "النموذجية" نتيجة انتعاش معنويات السوق والإضافات الجديدة في هذا القطاع.

كما استمرت معدلات إيجارات المكاتب في الشارقة في النمو بمتوسط زيادة ربع سنوية بنسبة 2% و 9% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

ظلت أسعار مبيعات الشارقة دون تغيير نسبياً خلال الأشهر الثلاثة الماضية، على الرغم من تسجيل عدد محدد من المعاملات بالمعدلات المعيارية أعلاه. ونتوقع أن نرى نمطاً مشابهاً خلال الربع القادم.

وبعد تقدم الشارقة بإطلاق "مشروع تنظيم نشاط بيوت العطلات" بإمارة الشارقة في عام 2022، تعد عجمان أحدث إمارة تسمح بالإيجارات قصيرة الأجل. وقد فتح هذا السوق المجال أمام فئة جديدة كاملة من المستأجرين، بالإضافة إلى زيادة عروض الضيافة في الإمارات.

بالإضافة إلى ذلك، أصدرت دائرة التنمية الاقتصادية بعجمان 1483 ترخيصاً جديداً خلال الربع الأول من عام 2023، بزيادة قدرها 13% مقارنة بالربع الأول من عام 2022. ومن المرجح أن يؤدي ذلك إلى تعزيز الطلب على العقارات في الإمارة.

على غرار دبي، على الرغم من التناسب في الحجم، كان هناك عدد كبير من عمليات إطلاق وتسليم المشاريع الجديدة في الإمارات الشمالية.

وأعلنت مدينة الشارقة المستدامة، التي طورتها هيئة الشارقة للاستثمار والتطوير (شروق) وشركة دايمنون ديفلورز، عن إطلاق مرحلتها الرابعة والأخيرة التي تضم 324 فيلا. ويقع المشروع في منطقة الرحمانية ويمتد على مساحة 7,2 مليون قدم مربع وسيستوعب ما مجموعه 1250 فيلا مستدامة. وبدأت عملية التسليم للمرحلة الأولى في سبتمبر 2022.

كان نشاط رأس الخيمة إلى حد ما هو النشاط الأكثر نشاطاً في الإمارات الشمالية، ولا سيما المطور العقاري الرئيسي شركة رأس الخيمة العقارية.

وفي مايو 2023، أطلقوا باي فيوز ريزيدنسز، وهو مشروع مطل على شاطئ البحر يتكون من استوديوهات وشقق برفقة نوم واحدة وغرفتين نوم تقع في جزيرة الحياة، ميناء العرب. كما أعلنت شركة رأس الخيمة العقارية عن تحديث مشروع باي ريزيدنسز - المرحلة الثانية بعد الانتهاء من أعمال الأساسات. ويقع المشروع في جزيرة الحياة وسيتألف من 324 شقة موزعة على أربعة أبراج تتراوح من مواصفات شقق استوديوهات إلى 3 غرف نوم.

وفي يونيو 2023، أبرمت شركة رأس الخيمة العقارية وشركة إينفوتون العقارية التي تتخذ من دبي مقراً لها اتفاقية للتعاون في مشروع سكني على شاطئ البحر في جزيرة الحياة. (لم يتم نشر المزيد من التفاصيل في وقت التقرير).

وأرست الحمراء حزمة الأعمال الرئيسية لبناء 502 فيلا وتاون هاوس في جزيرة فالكون (الواقعة داخل قرية الحمراء) تتراوح من غرفتين إلى 7 غرف نوم.

قامت شركة ليوكس ديفلورز ومقرها الإمارات العربية المتحدة بوضع حجر الأساس لمشروع أو شيانو وهو مشروع ذو برجين على الواجهة البحرية يقع في جزيرة المرجان ويتألف من 206 شقة على 18 طابقاً.

سجلت منطقة رأس الخيمة الاقتصادية بداية قوية لهذا العام حيث استقبلت 1839 شركة جديدة في الربع الأول من عام 2023 بزيادة قدرها 122% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2022 ليصل المجموع إلى أكثر من 18000 شركة من 100 دولة غير أكثر من 50 صناعة.

تمتلك رأس الخيمة خطط تطوير طموحة ليس أقلها الدخول في عالم الكازينوهات والألعاب والتي لن تساعد فقط في وضع نفسها كوجهة بديلة لأسلوب الحياة في دبي ولكنها تعميها عن الإمارة الأكثر شهرة.

الإمارات الشمالية أسعار إيجارات الشقق



(ألف درهم في السنة)

% التغيير		3 غرف نوم		غرفتا نوم		غرفة نوم واحدة		استديو		
Q2 2023 - Q2 2022	Q2 2023 - Q1 2023	إلى	من	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
1%	1%	34	25	24	16	20	13	15	9	مقبولة الجودة
4%	2%	70	35	50	25	35	20	23	15	العالية الجودة
1%	1%	30	21	20	14	15	12.5	15	10	مقبولة الجودة
6%	2%	50	34	36	22	26	16	18	15	العالية الجودة
6%	1%	40	30	30	20	20	15	16	10	أم القيوين
5%	1%	45	35	30	18	24	16	16	12	مقبولة الجودة
9%	2%	90	60	60	36	45	25	30	17	العالية الجودة
5%	1%	45	32	34	24	25	20	18	15	مقبولة الجودة
8%	2%	70	55	55	35	38	30	25	20	العالية الجودة



الشارقة أسعار إيجارات الشقق

(ألف درهم في السنة)

% التغيير		3 غرف نوم		غرفتا نوم		غرفة نوم واحدة		استديو		
Q2 2023 - Q2 2022	Q2 2023 - Q1 2023	إلى	من	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
1%	0%	65	30	45	20	30	18	18	15	المجاز
1%	0%	45	30	35	18	25	15	16	10	القاسمية
3%	0%	65	37.5	47	19	35	18	23	15	النهدة
2%	0%	70	35	50	25	35	18	20	16	(الخان) (الممزر)
1%	0%	42	30	34	18	25	14	17	12	أبو شفاة
2%	0%	35	25	25	16	20	13	12	9	البرموك
0%	0%	40	27	20	17	17	13.5	13	10	الوحدة
2%	0%	34	27	26	18	20	14	14	10	الكورنيش



4%

-34%

2%

2%

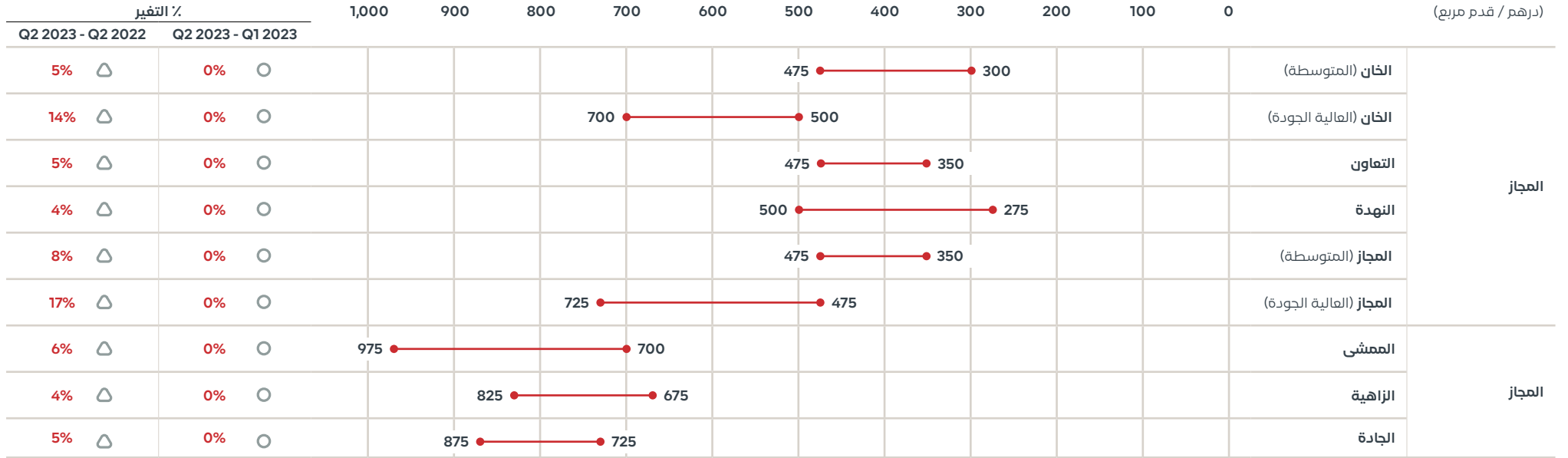
% التغيير

منذ أدنى مستوي للسوق
Q2 2023 - Q4 2012

منذ ذروة السوق
Q2 2023 - Q1 2015

على أساس سنوي
Q2 2023 - Q2 2022

على أساس ربع سنوي
Q2 2023 - Q1 2023



7%

0%

% التغيير

على أساس سنوي
Q2 2023 - Q2 2022

على أساس ربع سنوي
Q2 2023 - Q1 2023

الشارقة أسعار إيجارات المكاتب

(درهم / قدم مربع في السنة)

% التغير		متوسط أسعار الإيجارات			
Q2 2023 - Q2 2022	Q2 2023 - Q1 2023	إلى	من		
6%	2%	35	25	شارع التعاون	
12%	1%	50	30	منطقة الكورنيش	
9%	2%	35	25	الوحدة	
10%	2%	35	20	القاسمية	
11%	2%	35	25	دوار الساعة	
8%	2%	35	25	البرموك	
8%	2%	35	20	المنطقة الصناعية	



-37%

-38%

9%

2%

% التغير

منذ أدنى مستوي للسوق
Q2 2023 - Q4 2012

منذ ذروة السوق
Q2 2023 - Q1 2015

على أساس سنوي
Q2 2023 - Q2 2022

على أساس ربع سنوي
Q2 2023 - Q1 2023

الخريطة العقارية



رأس الخيمة

1. ميناء العرب
2. جزيرة المرجان
3. الحمراء



الخليج العربي

الشارقة

1. أبو سفارة
2. الخان
3. المجاز
4. النهدة
5. القاسمية
6. التعاون
7. الوحدة
8. الكورنيش / البحيرة
9. الخالدية
10. شارع الملك فيصل وشارع الملك عبد العزيز



العين



لمحة عامة عن سوق العقارات

ظل سوق العقارات في العين دون تغيير على نطاق واسع مع تسجيل الطلب عبر جميع فئات الأصول.

واستمرت الهجرة الداخلية في الهيمنة على السوق السكنية مع زيادة الطلب من السكان الحاليين. ونتيجة لذلك، ظلت معدلات إيجارات الشقق والفلل الإجمالية مستقرة نسبياً. ومع ذلك، فإن السوق حساس للسعر. وقد قبل الملاك الاستباقيون الذين لديهم مخزون شقق أقدم خصومات إيجارية متواضعة للحفاظ على مستويات الإشغال وسط خيارات المستأجرين المتزايدة.

وأدى قطاع الأغذية والمشروبات إلى زيادة الاهتمام بوحدة البيع بالتجزئة على الرغم من أن أستيكو تتوقع أن هذا الطلب المتزايد سيستغرق وقتاً لترجمته إلى ضغط تصاعدي على أسعار الإيجارات.

وخلال الربع الثاني من عام 2023 تم تسليم عدد محدود من المباني السكنية في تاون سنتر. ومن المتوقع الانتهاء من أعمال أخرى داخل المنطقة قبل نهاية عام 2023، وإن كان ذلك على نطاق ضيق.



العين أسعار إيجارات الشقق

% التغيير		3 غرف نوم		غرفتا نوم		غرفة نوم واحدة		(ألف درهم في السنة)
Q2 2023 - Q2 2022	Q2 2023 - Q1 2023	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
0%	0%	48	43	35	31	26	21	مباني قديمة
0%	0%	62	52	37	34	29	26	مباني حديثة
0%	0%	80	60	48	42	35	30	مجمعات سكنية



العين أسعار إيجارات الشقق

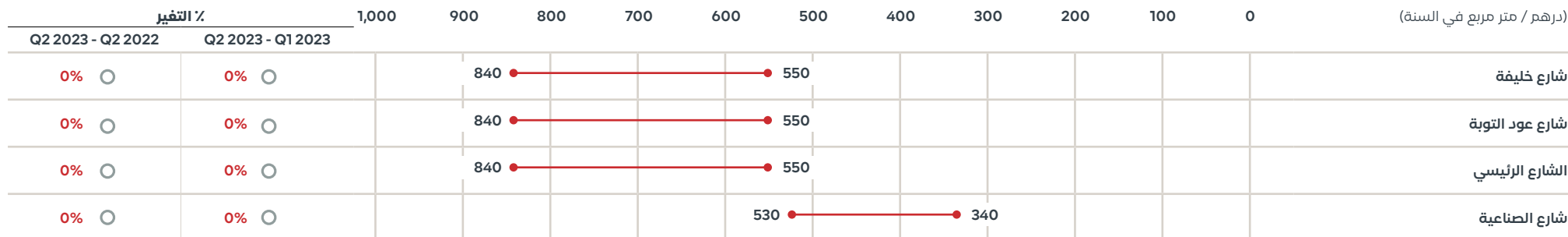
% التغيير		5 غرف نوم		4 غرف نوم		3 غرف نوم		(ألف درهم في السنة)
Q2 2023 - Q2 2022	Q2 2023 - Q1 2023	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
-1%	0%	91	82	70	65	46	42	الجيبي ، تاون سنتر ، زاكر ، أخرى*
0%	0%	95	90	90	85	68	60	الطوايا
0%	0%	120	115	100	93	80	75	مباني عالية الجودة
-1%	0%	105	95	78	70	62	55	الجيبي ، تاون سنتر ، زاكر ، أخرى*
0%	0%	110	105	90	85	75	70	الطوايا
0%	0%	135	130	110	105	90	85	مباني عالية الجودة



* تحتوي على مناطق: الخيصي، المويجي، المناخير، المسعودي.



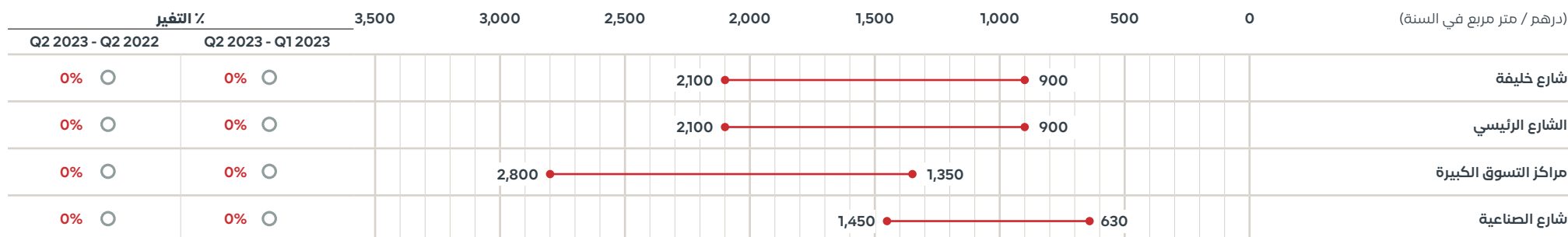
أسعار إيجارات المكاتب



% التغير



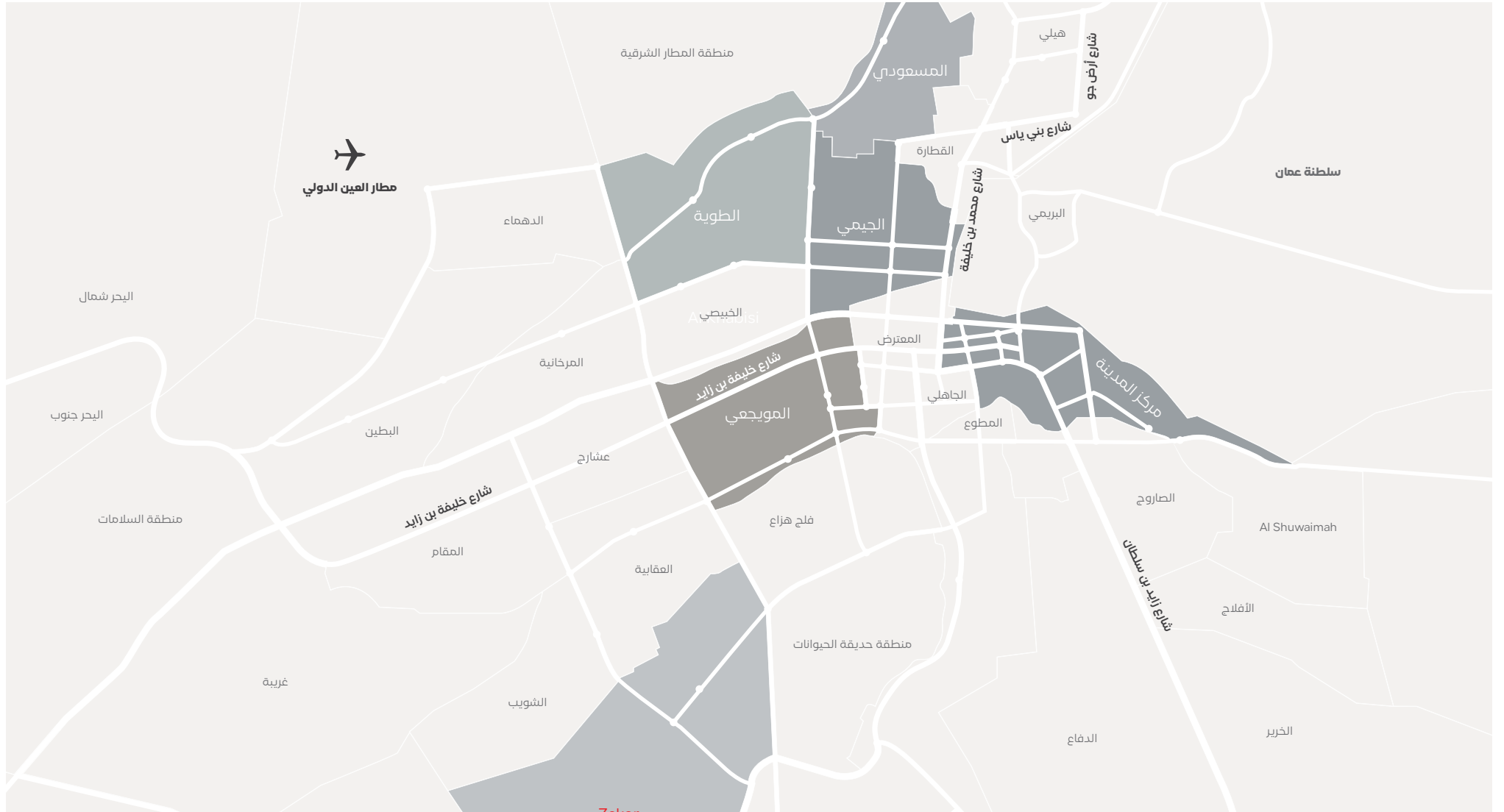
أسعار إيجارات محلات البيع بالتجزئة



% التغير



الخريطة العقارية



التقييم والخدمات الاستشارية

يتولى تقديم الخدمات الاستشارية الاحترافية لدينا فريق من المختصين ذوي المؤهلات المناسبة، يتمتعون جميعهم بخبرات عقارية عملية واسعة على مستوى الشرق الأوسط والعالم.

ونقوم بتنفيذ عمليات التقييم وفقاً لمعايير المؤسسة الملكية للمساكين القانونيين RICS، ومعايير التقييم الدولية، ويتولى القيام بها خبراء مختصون ذو مؤهلات وخبرة محلية واسعة.

وتتضمن الخدمات الاحترافية التي تقدمها أستيكو في المنطقة ما يلي:

- الخدمات الاستشارية
- أبحاث السوق
- خدمات التقييم

المبيعات

لدى أستيكو قسماً كبيراً للمبيعات العقارية يتضمن ممثلي مبيعات متعددي اللغات في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة. وتتمتع فرق المبيعات لدينا بخبرات واسعة في التفاوض والبيع في شتى أنواع الأصول.

تعد "أستيكو" إحدى شركات الخدمات العقارية الإقليمية والعالمية الرائدة والحائزة على الجوائز. ومنذ تأسيسها في عام 1985، اكتسبت الشركة مكانة مرموقة تقديراً لحرصها المتواصل على تقديم أرقى الخدمات الاحترافية التي توفر للملاء قيمة متميزة وفقاً لأعلى مستويات الموثوقية والشفافية. وتتمتع "أستيكو" بشهرة واسعة نظراً لدورها في العديد من المشاريع البارزة التي شكلت جزءاً رئيسياً من المعالم الكبرى في دولة الإمارات العربية المتحدة وبنيتها التحتية.

وتجمع "أستيكو" بين المعارف المحلية والخبرات العالمية، وتشتهر باستخدامها لأحدث الابتكارات والمعدات التقنية والتزامها بالشفافية والاستراتيجيات عالية الكفاءة والخبرات البشرية.

وعبر فريقها المتمرس في قطاع العقارات وحضوره الإقليمي لتلبية احتياجات عملاء الشركة، تفخر "أستيكو" بتمثيل عدد كبير من كبار الملاك والمطورين والمستثمرين في المنطقة.

وتقدم "أستيكو" لعملائها مجموعة واسعة من الخدمات والحلول بدءاً من المبيعات والتأجير، واستشارات العقارات، وإدارة العقارات وصولاً إلى استشارات البناء والتقييمات العقارية وخدمات الامتياز. وتواصل الشركة تطبيق الحلول المبتكرة واستخدام أحدث التقنيات لتعزيز قيمة العقارات التي تديرها في كل واحدة من مراحل عمر العقار، وتوفير القيمة الملموسة لعملائها وإثراء تجاربهم.

إتش. بي. إنجار

الرئيس التنفيذي
+971 2 408 0800
h.aengaar@provis.ae

جون آين

+971 600 54 7773
JohnA@Asteco.com

جيمز جوغين

بكالوريوس (درجة الشرف)
عضو في المؤسسة الملكية
للمساحين القانونيين

مدير مساعد - قسم التقييم
+971 600 54 7773
JamesJ@Asteco.com

غادة أمهرز

ماجستير، عضو في المؤسسة الملكية
للمساحين القانونيين

مدير إدارة مساعد - البحوث والاستشارات
+971 2 626 2660
GhadaA@Asteco.com

تامر ابراهيم شعبان

بكالوريوس

مدير فرع مكتب العين
+971 3 766 6097
TamerI@Asteco.com

جينى ويلدينغ

بكالوريوس (درجة الشرف)

مدير أبحاث وخدمات
استشارية، دبي
+971 600 54 7773
JennyW@Asteco.com

إخلاء المسؤولية: تم الحصول على المعلومات الواردة في هذا التقرير من المصادر التي نعتقد أستيكو لإدارة العقارات أنه موثوق بها، ومع ذلك، يتم إجراء أي ضمان أو تمثيل صريح أو ضمني، إلى دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذه الوثيقة، ويتم تقديمها بشكل خاضع لخطأ أو السهو أو تغيير السعر أو التأجير أو غير ذلك من الشروط، والانسحاب دون سابق إنذار، وإلى أي شروط قائمة خاصة يفرضها المدراء. لا تعتبر أستيكو لإدارة العقارات مسؤولة عن أي مساهمات مقدمة من طرف ثالث. تشكل جميع الآراء والتقييمات الواردة في هذا التقرير حكماً لإدارة الممتلكات العقارية، اعتباراً من تاريخ هذا التقرير و عرضة للتغيير دون إشعار. تستمد الأرقام الواردة في هذا التقرير من سلة من المواقع التي تم إبرازها في هذا التقرير، وبالتالي فهي تمثل لقطة لسوق الإمارات العربية المتحدة. ومع ذلك، تمثل المتوسطات نطاقاً أوسع من المعالجات. تم اعتماد مشاريع استثنائية أو فريدة بشكل خاص من البيانات لتجنب حدوث تشوهات في المتوسطات. تم استخدام العناية والاهتمام اللزمين في إعداد معلومات التنبؤ. ومع ذلك، قد تختلف النتائج الفعلية من التوقعات وأي قد يكون التباين إيجابياً أو سلبياً بشكل مادي. وتطوحي التنبؤات، بطبيعتها، على المخاطر وعدم اليقين لأنها تتعلق بأبحاث وطرق مستقبلية خارجة عن نطاق سيطرة أستيكو لإدارة العقارات لدراسة السوق، يرجى الاتصال بفريق أبحاث أستيكو لإدارة العقارات. أستيكو لإدارة العقارات د.م.م. رخصة تجارية رقم 218551. رأس مال مدفوع بقيمة 4,000,000 درهم | ORN 180

ملاحظة: يجب أن نلاحظ أن عدد المشاريع/المناطق قد تغيرت على مر السنين بما يتماشى مع طرح المعروض الجديد. وبالتالي، فإن المتوسط في السنوات السابقة مشتق من عدد أقل من المشاريع. وعلى الرغم من أن هذا العدد يمثل متوسط الشقق/الفلل/المكاتب في ذلك الوقت إلا أنه لا يجسد مقارنة دقيقة.