

مراجعة السوق العقاري

تقرير سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة للربع الثاني من عام 2022

الاحتفال بذكرى تأسيس الشركة و
التطلع لمستقبل أفضل

37
سنة

استيكو
Asteco

المحتوى

27

العين

21

الإمارات
الشمالية

11

دبي

03

أبو ظبي

أبوظبي لمحة عامة عن حالة السوق

العرض*

سجل سوق الإسكان في أبو ظبي تسليم ما يقرب من 1,300 شقة في الربع الثاني من عام 2022، موزعة على مناطق مختلفة من أبوظبي، مع تركيزها بشكل خاص على شاطئ الراحة وجزيرة الريم.

وبينما كان هناك ارتفاع ملحوظ في إطلاق المشاريع الجديدة في النصف الأول من عام 2022، تقدمت العديد من المشاريع الأخرى فعلياً إلى مرحلة التخطيط ومن المتوقع أن بدأ بمرحلة الإنشاء خلال الـ 6 إلى الـ 12 شهراً القادمة.

وتقع غالبية هذه المشاريع في شاطئ الراحة وجزيرة ياس وجزيرة الريم.

أسعار الإيجارات

على غرار ربع السنة الماضي، ظلت أسعار إيجارات الشقق من دون تغيير يُذكر، وإن كانت بعض المشاريع عالية الجودة قد شهدت عقود إيجار جديدة بأسعار أعلى من السوق، من ناحية أخرى، لا يزال بعض الملاك يعرضون إيجارات مخفضة وحوافز جذابة لضمان سرعة الإشغال.

وواصلت الفلل ومنازل التاونهاوس استقطاب مستويات عالية من الطلب، لاسيما في مجمعات الفلل المتطورة في جزيرة السعديات وجزيرة ياس. وعلى الرغم من الركود النسبي خلال هذا الربع من السنة، ارتفعت أسعار إيجارات الفلل بنسبة 5% وسطياً على مدار السنة.

لم تسجل شركة أستيكو أي تغييرات كبيرة في سوق المكاتب خلال الأشهر الثلاثة الماضية؛ فقد كانت الانخفاضات السنوية هامشية بواقع 1%. واستمر العمل بقاعدة تقديم الحوافز المتعلقة بشروط الدفع والإيجار (كالفترات المعفاة من الأجر والتنازل عن رسوم الخدمة وتخفيض تكاليف التجهيز وما إلى ذلك).

ومع أن أسعار الإيجار في بعض المشاريع ارتفعت، إلا أنها لا تزال ضمن النطاق المسجل سابقاً، وبالتالي كان متوسط نسبة التغيير معدوماً/ محدوداً خلال هذا الربع من السنة.

أسعار المبيعات

واصل سوق المبيعات نشاطه القوي في الربع الثاني من عام 2022 الذي شهد زيادة في الطلب والمعاملات.

فعلى الرغم من بقاء أسعار مبيعات الفلل ضمن النطاق نفسه المسجل في الربع الماضي، إلا أن نموها السنوي بلغ 10% في المتوسط.

وظلت الفلل المنجزة تلقي قبولاً جيداً لاسيما في مجمعات الفلل عالية الجودة. وفي هذا الإطار، سجلت بعض هذه المجمعات نسبة نمو ثنائية الرقم مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ومع ذلك، أدى نقص الوحدات المتاحة للبيع في السوق الثانوية إلى ارتفاع أسعار العرض بشكل خاص في العديد من المجمعات الراقية.

وعلى الرغم من الرياح غير المواتية عالمياً والمخاوف من تزايد التضخم، تحسن الاستثمار الداخلي تحسناً ملحوظاً وأظهرت التوقعات الاقتصادية العامة لدولة الإمارات إشارات مشجعة، مدعومة بالسياسات الحكومية الاستباقية التي تركز بشكل واضح على التقدم الاقتصادي والاستدامة.

أبو ظبي مستوى العرض

متوقع إنجازه
قبل نهاية 2022

3,400

أنجز في
Q2 2022

1,300

أنجز في
Q1 2022

3,800



الشقق
عدد الوحدات

300

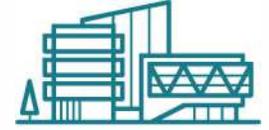
-

-



الفلل
عدد الوحدات

أبوظبي أسعار إيجارات الشقق



(ألف درهم في السنة)

% التغير		3 غرف نوم		غرفتا نوم		غرفة نوم واحدة		استديو		
Q2 2021 - Q2 2022	Q1 2022 - Q2 2022	إلى	من	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
الشريحة الفاخرة										
-1%	0%	225	150	135	100	100	60	-	-	جزيرة أبوظبي
2%	0%	290	175	185	110	150	90	95	65	منطقة الاستثمار
الشريحة العالية الجودة										
0%	0%	140	110	105	75	60	55	45	40	وسط أبوظبي
0%	0%	155	120	110	75	75	60	55	50	الكورنيش
3%	0%	175	105	140	75	78	65	70	65	الخالدية / البطين
-1%	0%	190	130	135	95	85	60	60	55	شاطئ الراحة
1%	0%	150	100	102	68	70	50	45	39	مارينا سكوير
1%	0%	145	110	115	77	65	50	45	42	جزيرة السعديات
0%	0%	160	140	135	112	80	70	-	-	مسكن شاطئ السعديات
-1%	0%	175	155	120	105	75	65	55	47	جزيرة ياس
الشريحة المتوسطة										
-1%	0%	140	90	110	60	75	48	50	35	جزيرة أبوظبي
-1%	0%	125	94	83	65	60	48	45	40	شمس أبوظبي
0%	0%	128	90	90	63	58	45	42	35	نجمة و طموح
0%	0%	145	135	110	75	62	50	45	42	شاطئ الراحة
-	-	130	110	95	75	60	55	45	38	جزيرة السعديات
-	-	125	110	80	70	55	48	42	38	جزيرة ياس
2%	0%	130	120	115	60	70	42	38	23	مدينة خليفة / مدينة محمد بن زايد
الشريحة الميسورة										
0%	0%	90	55	58	45	45	40	35	30	وسط أبوظبي
0%	0%	80	68	60	55	50	42	35	30	الكورنيش
0%	0%	80	65	60	50	45	38	35	25	الخالدية / البطين
0%	0%	92	75	68	58	52	45	38	32	الريف
0%	0%	75	60	52	42	42	32	32	22	مدينة خليفة / مدينة محمد بن زايد



أبوظبي أسعار بيع الشقق



% التغير		0 (درهم / قدم مربع)												
Q2 2021 - Q2 2022	Q1 2022 - Q2 2022 ^A	2,000	1,500	1,000	500						0			
0% ●	0% ●													البندر
5% ▲	0% ●													المنيرة
10% ▲	0% ●													الزينة
0% ●	0% ●													سي تي آوف لايتس (هيدرا)
0% ●	0% ●													سي تي آوف لايتس (مشاريع أخرى*)
3% ▲	3% ▲													مارينا سكوير
7% ▲	0% ●													الريف داون تاون
0% ●	0% ●													مساكن شاطئ السعديات
3% ▲	0% ●													برجا صن أند سكاي
3% ▲	0% ●													أبراج البوابة وبرج القوس
10% ▲	0% ●													جزيرة ياس



^A في حين زادت معدلات المبيعات في بعض المشاريع، إلا أنها لا تزال ضمن النطاق المسجل سابقاً، وبالتالي يظهر تغيير غير مهم بالنسبة المتوقعة.

• يشمل أبراج ميرا، بارك فيو

أبوظبي أسعار إيجارات الفلل

(ألف درهم في السنة)

% التغيير		غرف نوم 5		غرف نوم 4		غرف نوم 3		غرفتا نوم		
Q2 2021 - Q2 2022	Q1 2022 - Q2 2022 ^A	إلى	من	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
3%	0%	230	170	180	145	160	140	-	-	الخالدية/البطين
0%	0%	205	150	165	140	160	140	-	-	مشرف/الكرامة/المناصير
0%	0%	175	150	170	145	155	125	-	-	معسكر ال نهيان/المرور
4%	0%	280	240	265	200	190	170	-	-	شاطيء الراحة
1%	0%	150	138	135	125	100	95	75	72	الريف
-2%	0%	-	-	-	-	70	60	57	50	قرية هيدرا
7%	0%	670	420	420	340	310	270	-	-	فلل شاطئ السعديات
5%	0%	710	375	400	350	-	-	-	-	حد السعديات
9%	0%	310	255	260	240	-	-	-	-	وست ياس
6%	0%	400	330	250	230	220	200	180	170	جزيرة ياس
7%	0%	230	185	175	150	155	135	-	-	حدائق الراحة
9%	0%	350	250	245	215	200	190	-	-	حدائق الجولف
0%	0%	155	125	130	105	115	105	-	-	مدينة خليفة
1%	0%	150	110	130	105	110	100	-	-	مدينة محمد بن زايد

جزيرة أبوظبي

منطقة الاستثمار

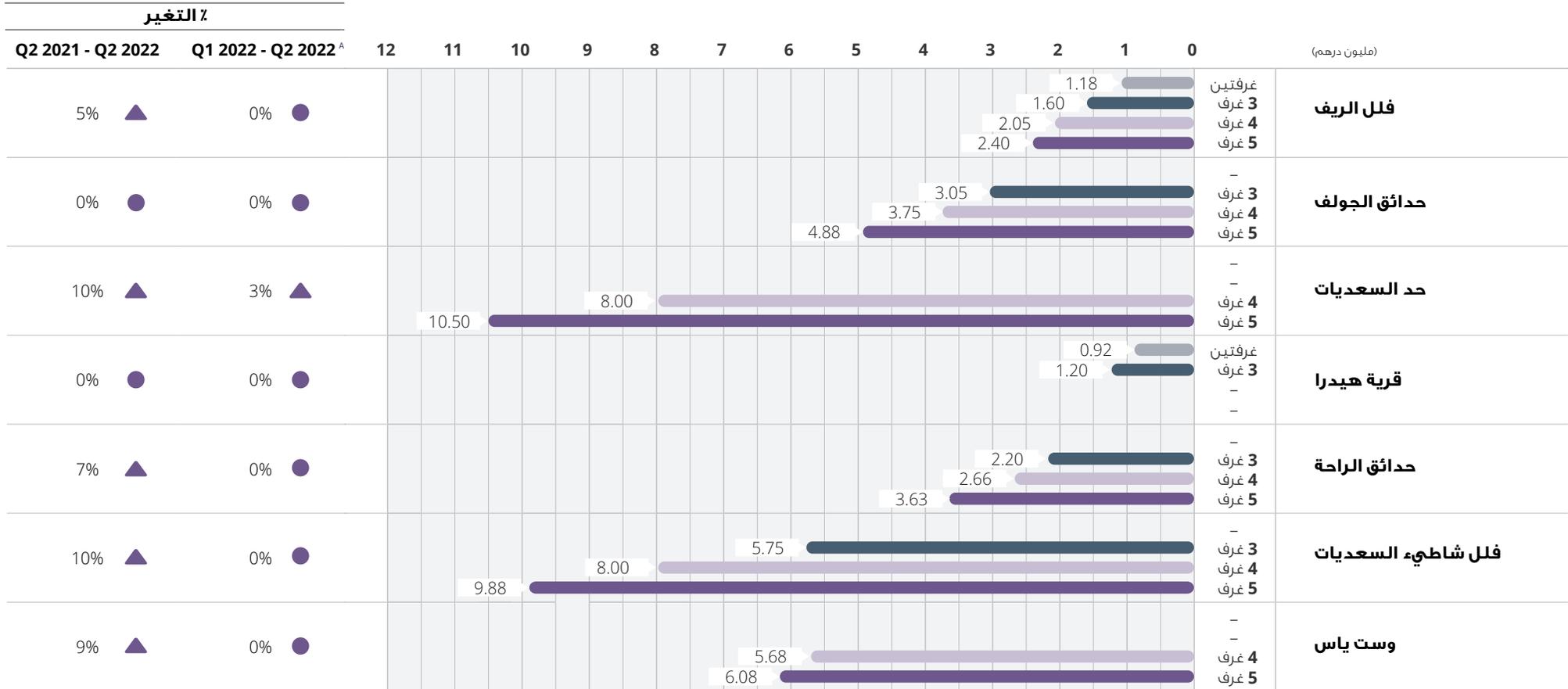
منطقة خارج المدينة



^A في حين زادت معدلات الإيجار في بعض المشاريع، إلا أنها لا تزال ضمن النطاق المسجل سابقاً، وبالتالي يظهر تغيير غير مهم بالنسبة المئوية.

يشمل أبراج ميروا، باراك فيو

أبوظبي أسعار بيع الفلل



^A في حين زادت معدلات المبيعات في بعض المشاريع، إلا أنها لا تزال ضمن النطاق المسجل سابقاً، وبالتالي يظهر تغيير غير مهم بالنسبة المتوقعة.

يشمل أبراج ميرا، بارك فيو

أبوظبي أسعار إيجارات المكاتب



(درهم / متر مربع في السنة)

% التغير		متوسط أسعار الإيجارات		
Q2 2021 - Q2 2022	Q1 2022 - Q2 2022 ^A	إلى	من	
0%	0%	2,150	1,300	الفئة الممتازة
				المكاتب المجهزة*
0%	0%	1,100	725	الفئة العالية الجودة
				المكاتب المجهزة
0%	0%	825	600	مكاتب بدون تشطيب/ غير مجهزة
				الفئة القديمة
0%	0%	700	550	مباني عالية الجودة
0%	0%	625	500	مباني مقبولة الجودة
-3%	0%	450	400	مباني ذات جودة منخفضة



^A في حين زادت معدلات الإيجار في بعض المشاريع، إلا أنها لا تزال ضمن النطاق المسجل سابقاً، وبالتالي يظهر تغيير غير مهم بالنسبة المئوية.

* تحتوي على مباني ضمن جزيرة المارية، مقر شركة الدار البرج العالمي، نيشن تاويز، أبراج الاتحاد، الخ.
** % التغير لا تأخذ بعين الاعتبار أسعار إيجار الفئة الأولى.



ABU DHABI PROPERTY MAP

- 1 Al Bandar – Raha Beach
- 2 Al Bateen Wharf
- 3 Al Gurm
- 4 Al Maqtaa
- 5 Al Muneera – Al Raha Beach
- 6 Al Nahyan Camp
- 7 Al Raha Gardens
- 8 Al Rayyana
- 9 Al Reef
- 10 Al Zeina – Al Raha Beach
- 11 Banyyas
- 12 Bateen Airport Area
- 13 Bateen Area
- 14 Bawabat Al Sharq
- 15 Capital District (ADNEC)
- 16 CBD / Tourist Club Area
- 17 Corniche
- 18 Danet Abu Dhabi
- 19 Eastern Mangroves
- 20 Golf Gardens
- 21 Hydra Village
- 22 Khalidia / Al Hosn / Al Manhal
- 23 Khalifa City A
- 24 Khalifa City B
- 25 Maryah Island
- 26 MBZ City
- 27 Mina
- 28 Mushrif / Karama / Manaseer / Muroor
- 29 Officer's City
- 30 Rawdhat Abu Dhabi
- 31 Reem Island - Marina Square
- 32 Reem Island – Najmat Abu Dhabi
- 33 Reem Island – rest of Shams Abu Dhabi
- 34 Reem Island – City of Lights
- 35 Reem Island – The Gate District
- 36 Rihan Heights
- 37 Saadiyat Beach District
- 38 The Hills



دبي لمحة عامة عن سوق العقارات

العرض*

أسعار الإيجارات

شهد النصف الأول من عام 2022 إطلاق عدد من المشاريع الناجحة والجديرة بالاهتمام. وقد جاء إطلاق هذه المشاريع في أعقاب تجدد التفاؤل في سوق العقارات، الذي استند ابتداء على قوة أداء السوق الثانوية.

فسعى العديد من مطوري الدرجة الأولى إلى الاستفادة من هذه الرياح المواتية، عبر إطلاق موجة كبيرة من المشاريع الجديدة. ودفعت ظروف السوق الإيجابية مقرونة بزيادة إنجازات البنى التحتية والمرافق في المجمعات الرئيسية العديد من مطوري الدرجة الثانية إلى تجديد النظر في جدوى مشاريعهم المعلقة.

ومع ذلك، فإن ارتفاع تكاليف البناء وإشكالات سلاسل التوريد تفرض مخاطر متزايدة أمام المطورين ومن المرجح أن تؤدي إلى تأخير المشاريع في مراحل التحضير والمراحل الأولى من الإنشاء. لكن بالنسبة للمشاريع التي أحرزت تقدماً جيداً، من المرجح ألا تمثل قيود جانب العرض عائقاً كبيراً أمامها. في الواقع، في كثير من الحالات بيعت المشاريع بخطط دفع (للمشتري) تقوم على أساس المراحل المنجزة من أعمال الإنشاء، مما يحفز المطورين على إكمال المشاريع في الموعد المحدد أو قبله. ولا شك أن المطورين حريصون أيضاً على إعادة استثمار أرباحهم في إطلاق المزيد من المشاريع في أقرب وقت ممكن للاستفادة من ظروف السوق السائدة.

وبناء على ذلك، أجرينا، على المدى القصير، تعديلاً صعودياً لمعدل التحقق الفعلي الذي سبق لنا ذكره. وارتفع المعروض من الشقق ارتفاعاً طفيفاً (من 6,000 وحدة في الربع الأول من عام 2022 إلى 7,000 وحدة في الربع الثاني) وتضاعف عدد الفلل الجديدة المسلمة ليبلغ 520 عقاراً مكملاً.

وقد تركزت غالبية عمليات التسليم الجديدة في مجمعات مستجدة مثل 'داماك هيلز' و 'دبي هيلز استيت'، و 'وصل غيت' و 'بورت دو لا مير'.

ولم يشهد السوق عمليات تسليم ملحوظة لمساحات مكتبية جديدة خلال الأشهر الثلاثة الماضية.

ومن المتوقع تسليم 25,000 وحدة سكنية أخرى بحلول نهاية العام.

استمر نمو معدل الإيجارات بزخم مماثل للزخم المسجل على مدى العام المنصرم. فبلغ متوسط الزيادات ربع السنوية 4% للشقق و 6% للفللات و 3% للمكاتب، بينما بلغت نسبة النمو السنوي 15% و 23% و 13% على التوالي.

وظل الطلب على أنواع الوحدات الكبيرة، لاسيما الفلل ومنازل التاونهاوس، ذات المساحات الخارجية الصالحة للاستخدام (كالشرفات والحدايق) والمزايا القوية للمجمعات محور اهتمام السكان، وهو ما أدى لإعطاء دفعة لأسعار إيجارات ومعدلات إشغال مثل هذه الوحدات.

كما لاقت الشقق عالية الجودة في الأحياء البارزة زيادة في الاهتمام بها، ولم يقتصر ذلك على المجمعات البارزة مثل نخلة جميرا ودبي مارينا. بل شهدت المواقع الثانوية ذات المرافق المجمعية الجيدة مثل المواقع المحيطة بموقع إكسبو 2020 (على طول الممرين E311 و E611) زيادة في الطلب والأداء، سواء بالنسبة للأنشطة السكنية والتجارية.

الحقيقة أن الثمار الإيجابية لمعرض إكسبو 2020، التي تشمل تحديثات البنية التحتية وإعادة تهيئة الموقع، سيظهر أثرها بلا شك في مجموعة واسعة من القطاعات في السنوات القادمة (وهو ما يمكن تسميته اختصاراً 'أثر إكسبو'). فمن المتوقع، وفقاً لما أعلنه صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، افتتاح مدينة إكسبو دبي، التي كانت تعرف سابقاً باسم دستركت 2020، والقائمة على خطة إرث إكسبو 2020 دبي وكجزء من الخطة العمرانية الرئيسية لدبي 2040، وسيكون الافتتاح في أكتوبر 2022. ويتوقع أن تصبح المدينة منطقة حرة مستقلة، فضلاً عن كونها واحة جذابة للأنشطة الاقتصادية والنمو من خلال توفيرها خيارات سكنية ميسورة التكلفة وتحولها إلى قبلة للمعارض والأنشطة السياحية والخدمات اللوجستية.

صحيح أنه لا يمكن تجاهل المخاطر/ التطورات/ التوترات الجيوسياسية وارتفاع أسعار السلع والطاقة، إلا أنها في الواقع دعمت أكثر من كونها عرقلت مكانة دبي كملاذ آمن. ومن هذا المنطلق، تتوقع أستيكو أن تظل أسعار الإيجارات مرتفعة في النصف الثاني من العام، لكن من المتوقع أن يتباطأ نمو أسعار الإيجارات في نهاية المطاف فما يزال فائض العرض يشكل مصدر قلق مستمر.

دبي لمحة عامة عن سوق العقارات

أسعار المبيعات

بينما لا تزال العديد من الأسواق الدولية تسعى للتعافي من آثار إجراءات الإغلاق والقيود السابقة/ المستجدة المتعلقة بجائحة كوفيد 19، تمكن اقتصاد دبي من قطع أشوط كبيرة في هذا المضمار وقد أدى هذا الانتعاش الاقتصادي، المدعوم بارتفاع أسعار النفط وانتعاش أنشطة السياحة والتجارة، إلى تسجيل أرقام معاملات استثنائية (من حيث الأحجام والقيم) في النصف الأول من العام، لاسيما في شريحة مبيعات العقارات على الخارطة. كما كانت هناك زيادة ملحوظة في مبيعات الوحدات السكنية الفاخرة والفاخرة. ووفقاً لتقرير هينلي غلوبال سيتيترز الأخير (2022)، من المتوقع أن ينتقل 4,000 شخص من أصحاب الثروات الكبيرة إلى دولة الإمارات هذا العام بفضل ما تتمتع به من إطار اقتصادي واجتماعي وقانوني وتنظيمي متقدم يسهل مزاوله الأعمال والاستثمار والإقامة.

وارتفع متوسط أسعار مبيعات الشقق والفلل والمكاتب بنسبة 4% و 4% و 2% خلال الربع الأخير وبنسبة 20% و 26% و 19% على مدار السنة.

وفي الوقت الذي نما فيه الطلب على مبيعات العقارات على الخارطة بشكل ملحوظ، بدأت زيادة تكاليف الاقتراض وعدم توافر منازل ميسورة التكلفة في السوق الثانوية تضغط على المستثمرين والمستخدمين النهائيين الذين يعانون من محدودية رأس المال/ الموارد.

كما حصل تحول في خطط السداد لمبيعات العقارات على الخارطة حيث زادت الدفعات المقدمة والأقساط المربوطة بتقدم أعمال البناء، بينما تقلصت الدفعات المتروكة لما بعد الإنجاز، وغالباً ما يستحق دفع باقي القيمة الإجمالية عند اكتمال إنجاز العقار. بيد أنه في ضوء الزيادات الأخيرة والمستمرة في أسعار الفائدة، من المتوقع أن يعود المطورون إلى خطط سداد أكثر مرونة لتجنب خسارة المستخدمين النهائيين والمشتريين لأول مرة، الذين شكلوا نسبة كبيرة من المستثمرين على مدار العامين الماضيين، لاسيما بعد أن أصبح سكان دبي الذين كانوا سكاناً غير مستقرين عادة يتبنون أكثر فأكثر نظرة طويلة الأمد بشأن العيش في الإمارة.

وفي شهر أبريل 2022، أتاحت دائرة الأراضي والأموال في دبي جميع البيانات العقارية للعموم، في إشارة إلى نضوج السوق، مما سيعزز الشفافية في سوق العقارات وييسر مسيرة سوق دبي إلى النضج.

ومن المتوقع أن تستمر قوة الاستثمار الوافد في ضوء الإصلاحات المتقدمة في ميدان الأعمال والمبادرات الحكومية بشأن التأشيرة الذهبية والجهود المبذولة للانتقال إلى الاقتصاد الرقمي. ففي شهر أبريل 2022 حدّث مجلس الوزراء الإماراتي لوائح التأشيرات طويلة الأجل، مبيناً أن بالإمكان الحصول على التأشيرة الذهبية (10 سنوات) عند شراء عقار بقيمة 2 مليون درهم إماراتي، مع إمكانية كون هذا العقار مكتملاً أو على الخارطة، وإمكانية رهنه عن طريق بنوك محلية محددة.

وفي شهر يونيو 2023، ستفرض الإمارات (لأول مرة) ضريبة شركات بنسبة 9% على الشركات المحلية والأجنبية (وهي نسبة تقل عن الحد الأدنى العالمي)، في حين أنه من المحتمل أن يؤثر ذلك سلباً على السوق خلال المدى القصير، إلا أنه من المتوقع أن توفر مجالاً أكبر للحكومة لتوجيه الأموال إلى القطاعات ذات الأولوية لتحقيق أهداف النمو والتنويع على المدى الطويل.



دبي مستوى العرض

متوقع إنجازه
قبل نهاية 2022

أنجز في
Q2 2022

أنجز في
Q1 2022

22,000

7,000

6,000



الشقق
عدد الوحدات

3,300

520

260



الفلل
عدد الوحدات

0.85

-

0.3



المكاتب
مليون قدم مربع

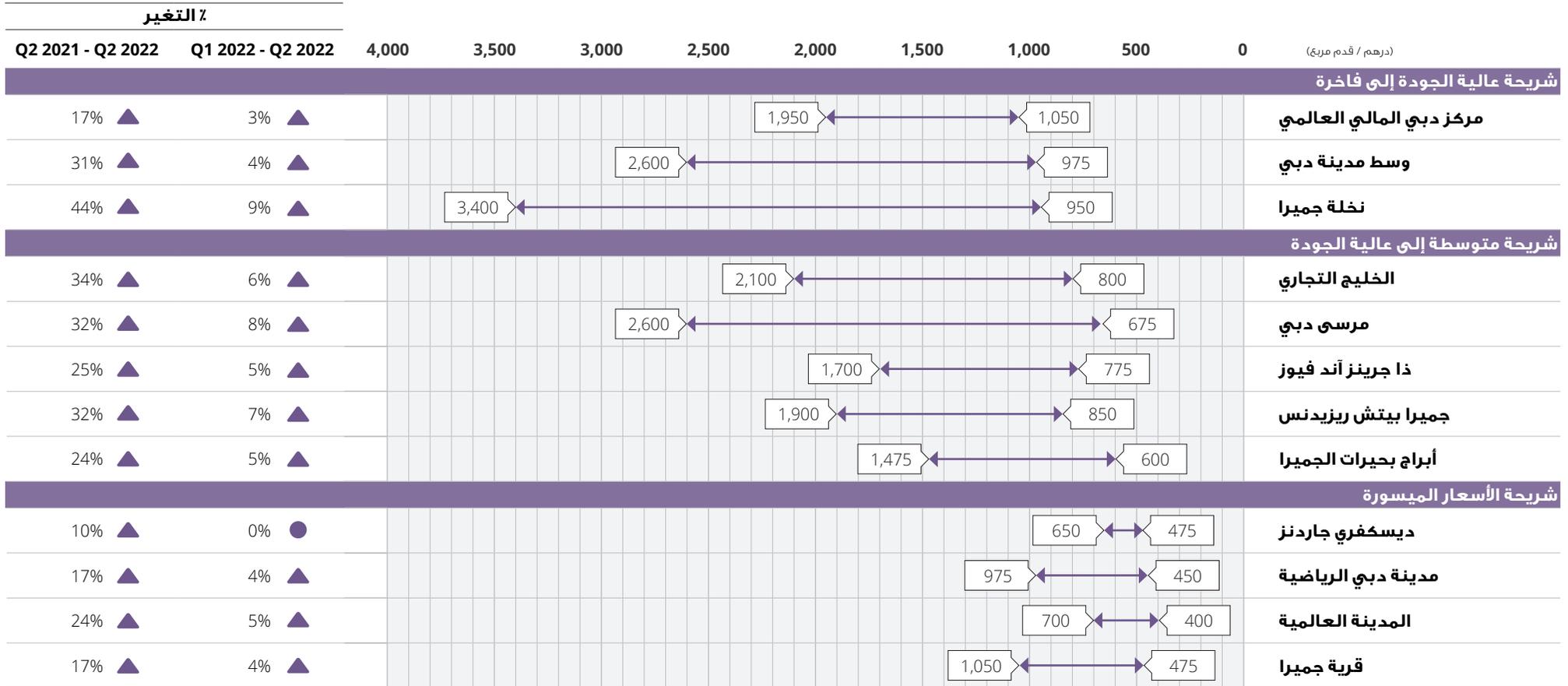
دبي أسعار إيجارات الشقق

(ألف درهم في السنة)

% التغير		3 غرف نوم		غرفتا نوم		غرفة نوم واحدة		استديو	
Q2 2021 - Q2 2022	Q1 2022 - Q2 2022	إلى	من	إلى	من	إلى	من	إلى	من
شريحة عالية الجودة إلى فاخرة									
16%	5%	225	140	175	90	110	60	70	50
مركز دبي المالي العالمي									
24%	7%	300	155	180	90	110	70	65	47.5
وسط مدينة دبي									
24%	7%	300	165	220	120	160	95	80	65
نخلة جميرا									
16%	6%	190	87.5	155	65	110	47.5	60	45
شارع الشيخ زايد									
شريحة متوسطة إلى عالية الجودة									
21%	6%	170	110	130	70	80	50	55	42.5
الخليج التجاري									
23%	5%	230	105	160	70	100	45	60	40
ذا جرينز آند فيوز									
19%	5%	180	120	135	80	90	55	50	40
جرينز									
23%	8%	200	125	140	97.5	100	75	70	60
جميرا بيتش ريزيدنس									
21%	4%	140	95	120	60	80	45	47.5	35
أبراج بحيرات الجميرا									
شريحة الأسعار المبسورة									
12%	2%	95	70	80	40	52.5	30	35	18
ديرة									
4%	2%	-	-	65	55	45	32.5	35	24
ديسكفري جاردنز									
16%	3%	90	70	67.5	45	45	32.5	32.5	25
مدينة دبي الرياضية									
9%	2%	65	47.5	50	35	35	25	25	17.5
المدينة العالمية									
19%	6%	110	80	90	50	60	32.5	40	25
قرية جميرا									



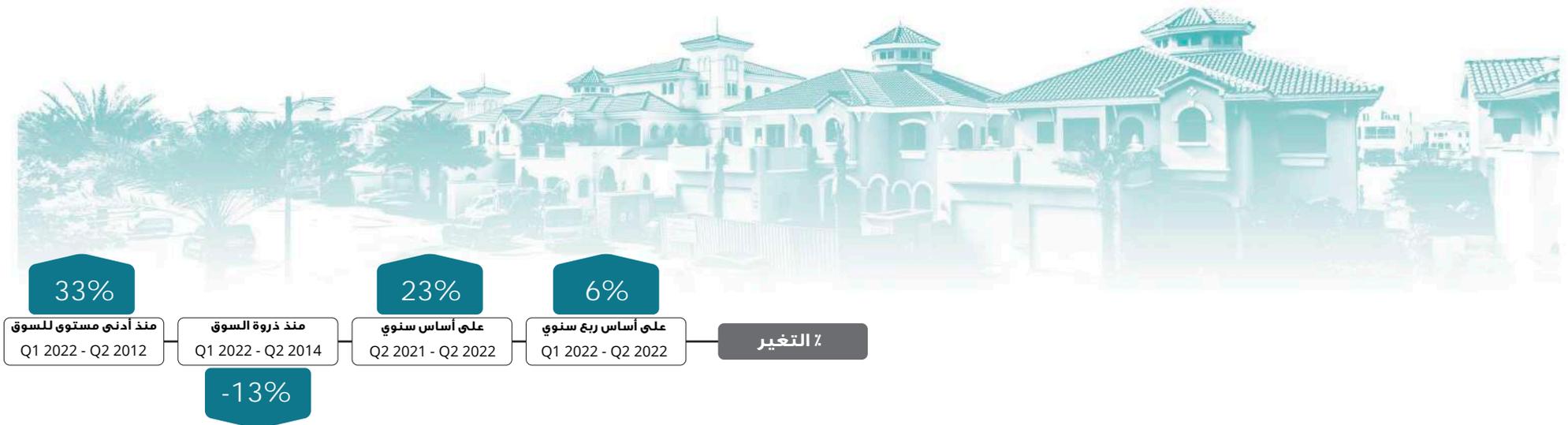
دبي أسعار بيع الشقق



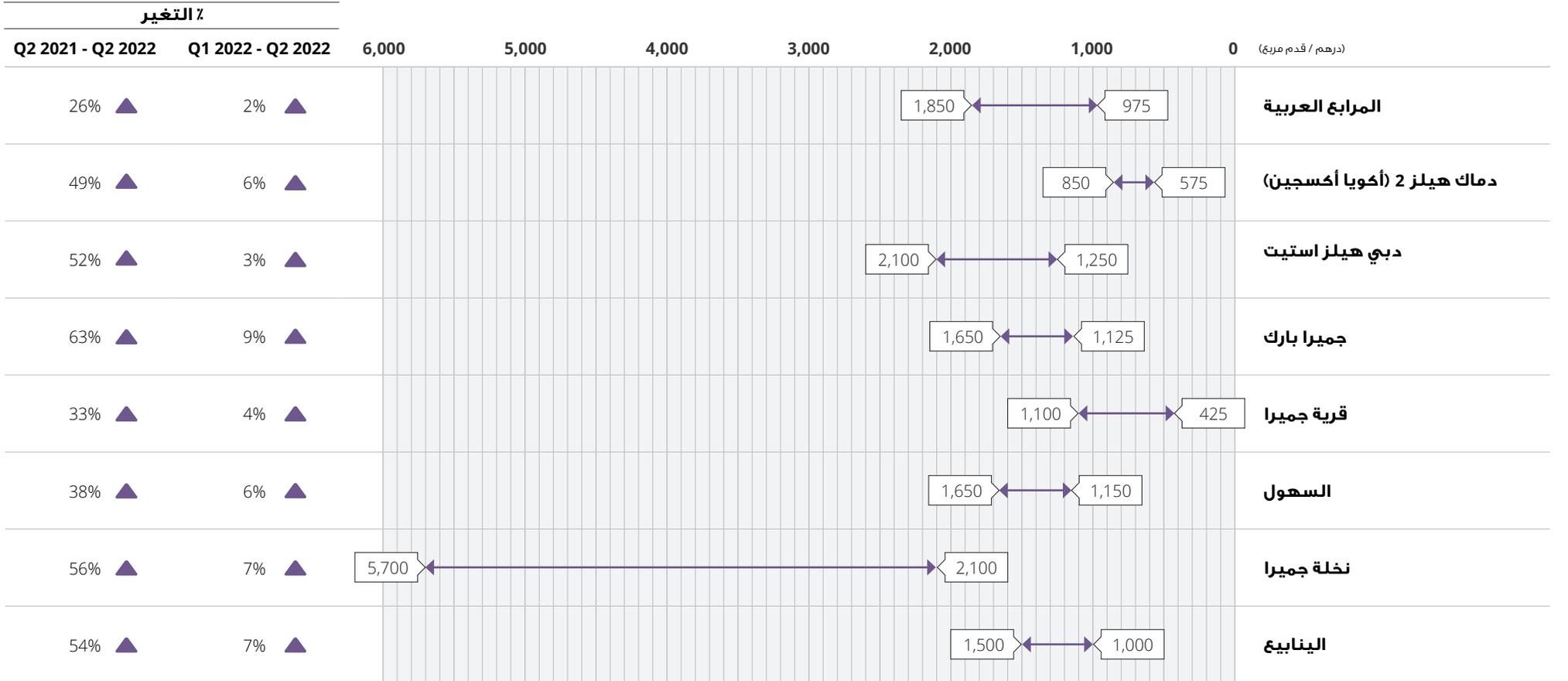
دبي أسعار إيجارات الفلل

(ألف درهم في السنة)

% التغير		5 غرف نوم		4 غرف نوم		3 غرف نوم		غرفتنا نوم		
Q2 2021 - Q2 2022	Q1 2022 - Q2 2022	إلى	من	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
30%	5%	400	310	350	210	280	150	135	120	المراةب العربية
17%	3%	115	85	100	70	80	40	-	-	دماك هيلز 2 (أكويا أكسجين)
42%	8%	450	220	400	200	300	165	-	-	واحة دبي للسيليكون (فلل السدر)
13%	3%	210	190	190	165	155	130	-	-	مدينة دبي الرياضية (فيكتوري هايتس)
23%	5%	350	220	220	170	170	150	-	-	مدينة دبي الرياضية (فيكتوري هيتس)
19%	6%	320	200	300	160	210	135	-	-	جميرا / أم سقيم
9%	8%	400	325	370	250	300	225	-	-	جميرا بارك
20%	5%	200	140	160	120	150	115	140	95	قرية جميرا
26%	8%	360	285	325	260	280	220	-	-	السهول
18%	4%	180	110	150	95	125	75	85	55	مردف
41%	8%	950	590	620	450	500	300	-	-	نخلة جميرا
24%	7%	-	-	-	-	220	155	145	100	الينابيع
26%	5%	380	330	320	250	280	200	-	-	البحيرات
21%	7%	-	-	140	125	130	100	-	-	تاون سكوير



دبي أسعار بيع الفلل



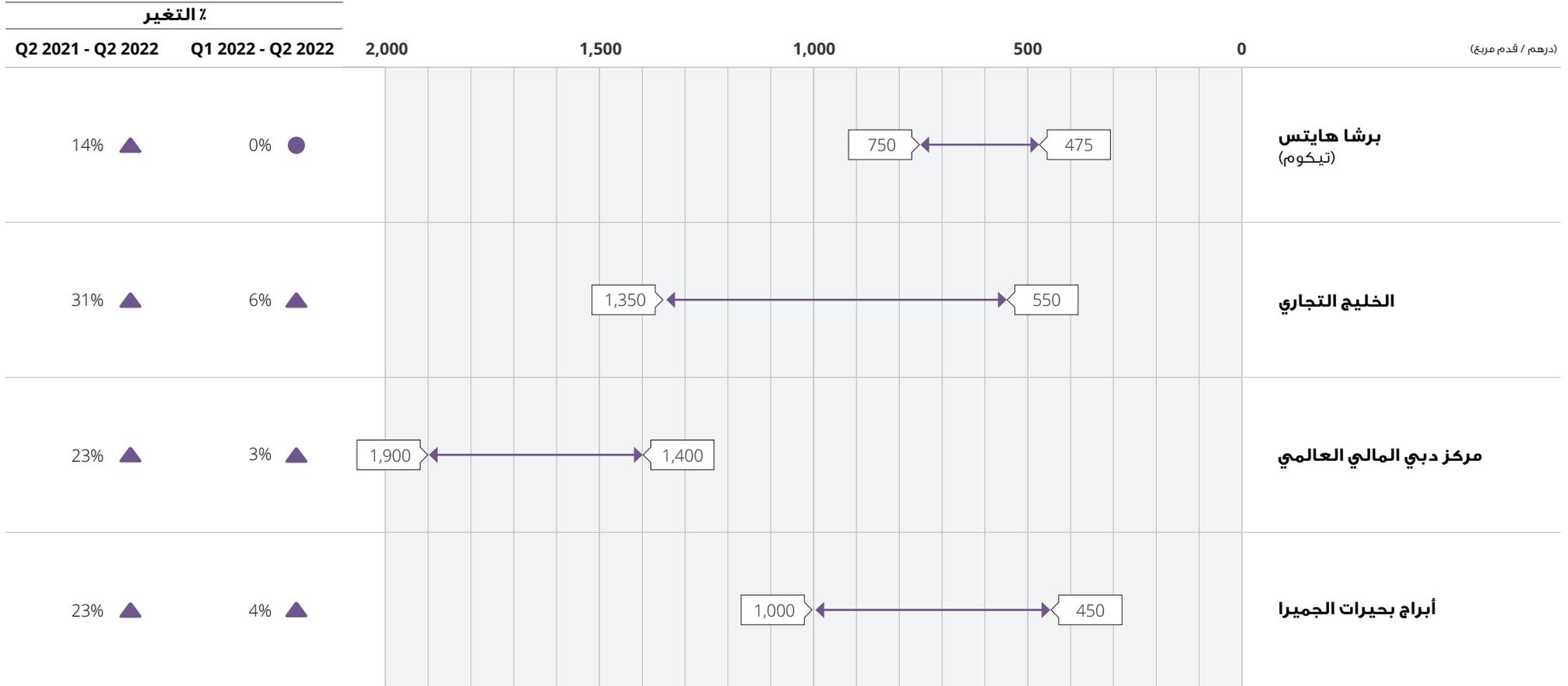
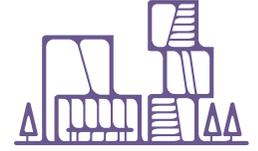
دبي أسعار إيجارات المكاتب



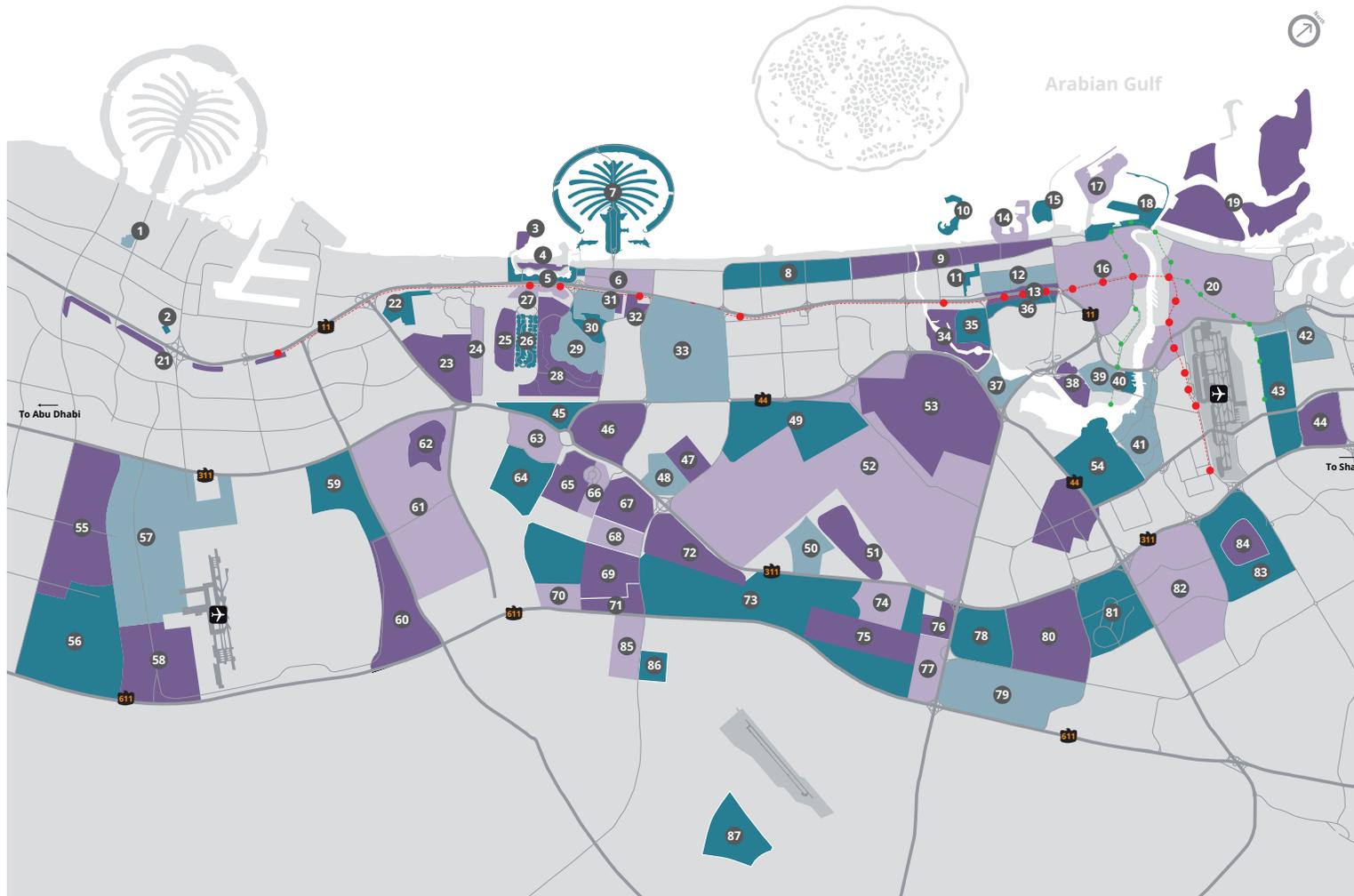
(درهم / قدم مربع في السنة)

% التغير		متوسط أسعار الإيجارات		
Q2 2021 - Q2 2022	Q1 2022 - Q2 2022	من	إلى	
17%	5%	67.5	45	برشا هاييتس (تيكوم)
9%	0%	75	45	بر دبي
21%	5%	70	45	الخليج التجاري
18%	5%	260	75	مركز دبي المالي العالمي
17%	5%	67.5	40	أبراج بحيرات الجميرا
14%	3%	105	50	شارع الشيخ زايد





DUBAI PROPERTY MAP



- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1 Veneto | 45 Jumeirah Village Triangle |
| 2 Badrah | 46 Jumeirah Village Circle |
| 3 Bluewater Island | 47 Dubai Science Park |
| 4 JBR | 48 Arjan |
| 5 Dubai Marina | 49 Dubai Hills Estate |
| 6 Dubai Internet City, Dubai Media City & Knowledge Village | 50 Living Legends |
| 7 Palm Jumeirah | 51 Al Barari |
| 8 Umm Suqeim | 52 MBR City |
| 9 Jumeirah | 53 Meydan |
| 10 Jumeirah Bay Island | 54 Dubai Creek Harbour |
| 11 City Walk | 55 Commercial District |
| 12 Al Satwa | 56 Golf District |
| 13 Sheikh Zayed Road | 57 Logistic District |
| 14 La Mer | 58 Aviation District |
| 15 Pearl Jumeirah | 59 Expo 2020 |
| 16 Bur Dubai | 60 Residential District |
| 17 Dubai Maritime City | 61 Dubai Investment Park |
| 18 Port Rashid | 62 Green Community |
| 19 Deira Island | 63 Dubai Production City (IMPZ) |
| 20 Deira | 64 Jumeirah Golf Estates |
| 21 Downtown Jebel Ali | 65 Victory Heights |
| 22 Wasl Gate | 66 Dubai Sports City |
| 23 Al Furjan | 67 MotorCity |
| 24 Discovery Gardens | 68 Dubai Studio City |
| 25 Jumeirah Park | 69 Damac Hills |
| 26 Jumeirah Islands | 70 Remraam |
| 27 Jumeirah Lakes Towers | 71 Mudon |
| 28 Springs / Meadows | 72 Arabian Ranches |
| 29 Emirates Hills | 73 Dubailand |
| 30 The Lakes | 74 Falcon City of Wonders |
| 31 The Greens | 75 The Villa |
| 32 Barsha Heights (Tecom C) | 76 Liwan |
| 33 Al Barsha | 77 Dubai Residence Complex |
| 34 Business Bay | 78 Dubai Silicon Oasis |
| 35 Downtown Dubai | 79 Dubai Academic International City |
| 36 DIFC | 80 International City Phase 2 & 3 |
| 37 Dubai Design District | 81 International City |
| 38 Dubai Healthcare City Phase 2 | 82 Al Warqaa |
| 39 Al Jadaf | 83 Mirdif |
| 40 Jaddaf Waterfront (Culture Village) | 84 Uptown Mirdiff |
| 41 Dubai Festival City | 85 Town Square |
| 42 Al Nahda | 86 Mira |
| 43 Al Qusais | 87 Akoya Oxygen |
| 44 Muhaisnah | |

الإمارات الشمالية لمحة عامة عن سوق العقارات

سجلت أسعار إيجارات الشقق في الإمارات الشمالية مكاسب هامشية بلغت 1% في الربع الثاني من عام 2022، وبلغ متوسط التغيير السنوي 4%.

والمثير للدهشة أن أسعار إيجارات المكاتب في الشارقة ازدادت بنسبة 3% وسطياً خلال الأشهر الثلاثة الماضية وبنسبة 5% سنوياً، وإن كان صافي الإيجارات الفعلية قد تأثر ربما بالحوافز الإضافية التي قدمها المالك.

وفقاً لدائرة التسجيل العقاري في الشارقة، تم تسجيل 21,615 معاملة عقارية بقيمة 6.3 مليار درهم في الأشهر الثلاثة الأولى من العام، وكانت غالبية تلك المعاملات في القطاع السكني (72.1%)، ثم القطاع التجاري (13.4%) والصناعي (10.8%) والزراعي (3.7%). ففي الحقيقة، ارتفع عدد العقارات السكنية المباعة بنسبة 17.3%، من 1,044 في الربع الأول من عام 2021 إلى 1,225 في الربع الأول من عام 2022.

وعلاوة على زيادة حجم المعاملات كما ذكرنا أعلاه، سارت قيم المبيعات أيضاً على نفس منوال الاتجاه الصعودي، فازداد متوسط أسعار مبيعات الشقق في الشارقة بنسبة 2% خلال الربع الأخير وبنسبة 7% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

ومن المتوقع أن يؤدي التغيير الأخير في الحد الأدنى للاستثمار المطلوب للحصول على التأشيرة الذهبية (من 5 ملايين درهم إلى 2 مليون درهم) إلى تعزيز نشاط المعاملات، لاسيما داخل مجمعات المخطط العمراني الجديدة.

وفيما يتعلق بمستجدات العرض، منحت شركة أراذ للتطوير العقاري عقدين بقيمة 460 مليون درهم لبناء مجمع سنيديان (430 فيلا)، الذي يمثل المرحلة الأولى من مشروع 'مسار'. يقع مشروع 'مسار' في منطقة السيوخ في الشارقة، ومن المتوقع عند اكتماله أن يضيف إلى السوق ما مجموعه 4,000 فيلا ومنزل تاون هاوس في ثماني مناطق مسوّرة ذات بوابات. كما أطلقت الشركة مؤخراً المرحلة الثالثة من مشروع روبينيا، التي تضم 565 فيلا ومنزل تاون هاوس ومن المقرر الانتهاء منها في النصف الثاني من عام 2024.

من جانبها أطلقت مجموعة ألف مشروع 'حبان'، الذي سيوفر ما مجموعه 1,836 فيلا موزعة على ثلاث مناطق، ومن المتوقع أن يكون التسليم في النصف الثاني من عام 2025.

وفي شهر مايو 2022، أعلنت هيئة الشارقة للاستثمار والتطوير (شروق) عن خمسة مشاريع في سوق السفر العربي، تشمل توسعة بوتيكات فندق 'دا' تشيدي البيت' وقرية نجد المقصر ومنتجع الجبل لوكس ومنتجع البردي لوكس، ومشروع 'رّخال من مسك'.

وفي رأس الخيمة، أطلقت شركة رأس الخيمة العقارية مشروع باي ريزيدنس - سنترال ون، وهو مشروع سكني يتألف من شقق بغرفة نوم واحدة وغرفتين وثلاث غرف نوم قبالة الشاطئ على جزيرة الحياة في ميناء العرب.

وشملت الإعلانات الرئيسية الأخرى في الربع الثاني من عام 2022 استحواذ شركة الدار العقارية على منتجع ريكسوس باب البحر في رأس الخيمة، مما يوسّع نطاق تواجد الشركة في الإمارة (فقد سبق للشركة أن اشترت الحمراء مول في وقت سابق من هذا العام).



الإمارات الشمالية أسعار إيجارات الشقق



(ألف درهم في السنة)

% التغير		3 غرف نوم		غرفتا نوم		غرفة نوم واحدة		استديو		
Q2 2021 - Q2 2022	Q1 2022 - Q2 2022	إلى	من	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
4%	1%	31	28.5	22	16.5	18	13	14	10	مقبولة الجودة
4%	2%	65	32.5	50	23	34	19	20	16	عالية الجودة
3%	1%	28	21.5	20	15.5	14.5	13	12	10.5	مقبولة الجودة
4%	1%	40	30.5	36	21	25	15.5	17	12.5	عالية الجودة
4%	1%	31	27.5	28	20.5	20	15.5	13	10.5	
4%	1%	42	32.5	29	18	20	16.5	15	12.5	مقبولة الجودة
4%	1%	72	52.5	50	35	38	22.5	24	16.5	عالية الجودة
4%	1%	39	33	27	20.5	22	16.5	16.5	13.5	مقبولة الجودة
4%	1%	62	51	47	33	35	27.5	23	18.5	عالية الجودة



الشارقة أسعار إيجارات الشقق

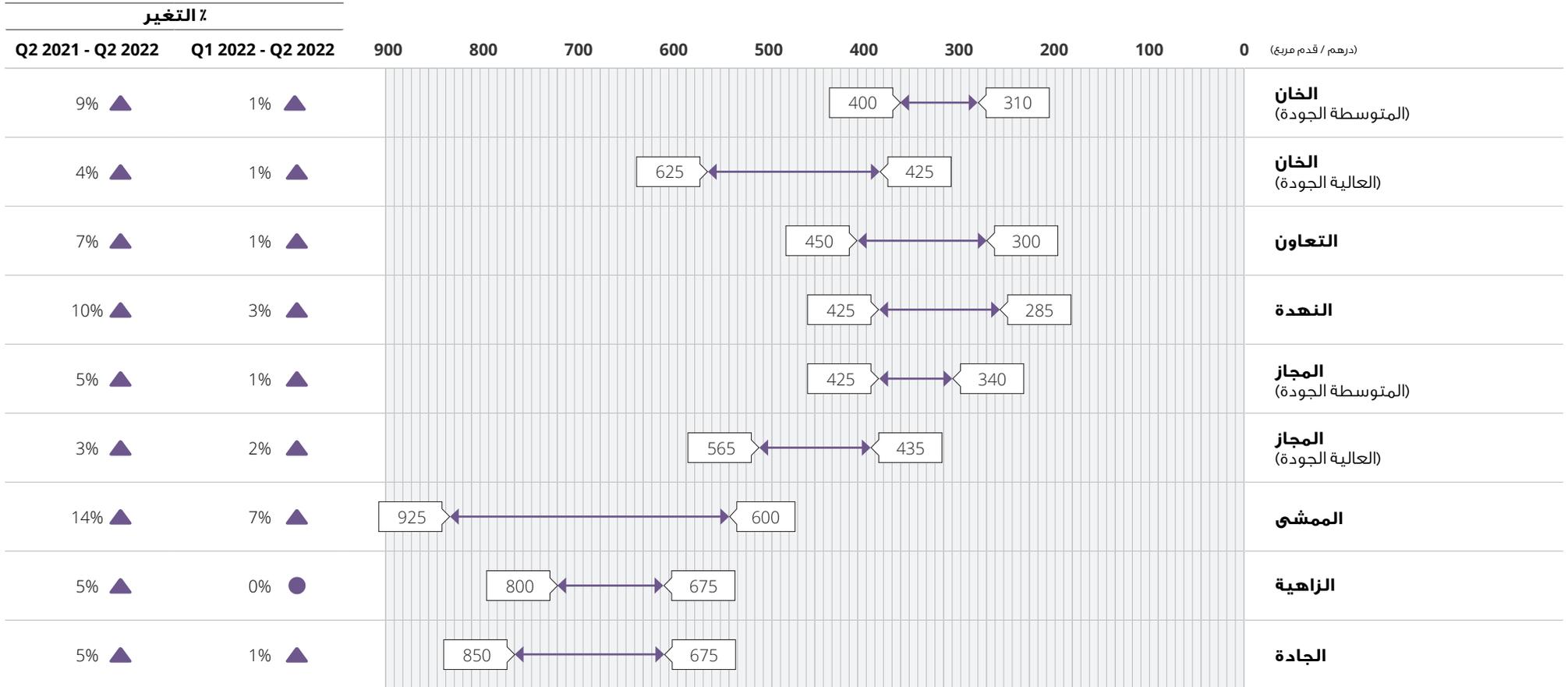


(ألف درهم في السنة)

% التغير		3 غرف نوم		غرفتا نوم		غرفة نوم واحدة		استديو		
Q2 2021 - Q2 2022	Q1 2022 - Q2 2022	إلى	من	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
4%	2%	65	30	42	22.5	30	18.5	17.5	13	المجاز
3%	1%	43	30.5	34	17.5	26	14	16	11.5	القاسمية
3%	1%	65	32.5	45	18.5	32	15.5	20	13	النهدة
3%	1%	60	36.5	47	25.5	30	19.5	18	14.5	الخان (الممزر)
3%	1%	40	30.5	32	20.5	24	15.5	17	13	أبو شغارة
4%	1%	36	28.5	24	15.5	21	12.5	13	11	البطينة
3%	1%	38	28.5	20	15.5	17	14.5	13	11	اليرموك
3%	1%	35	28.5	23	17.5	18	13.5	12	11	الرولة
4%	2%	42	28.5	33	22.5	23	16.5	18	14	الوحدة
4%	2%	65	35.5	40	26	28	22.5	20	14	الكورنيش



الشارقة أسعار بيع الشقق



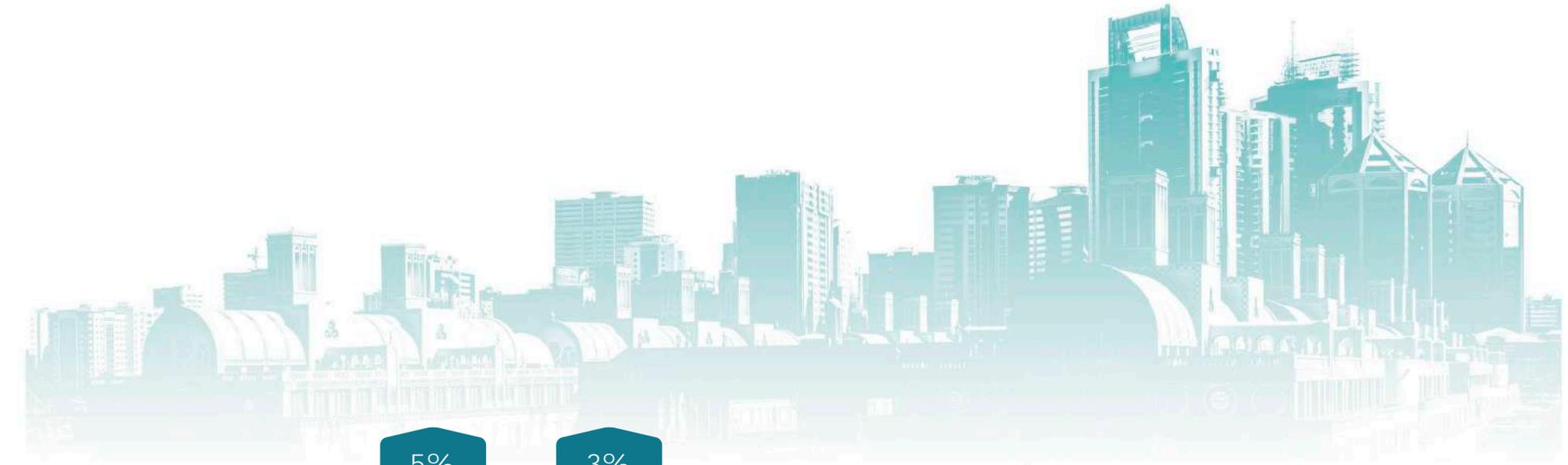
• التملك الإيجاري (حتى 100 عام) لجميع الجنسيات

الشارقة أسعار إيجارات المكاتب

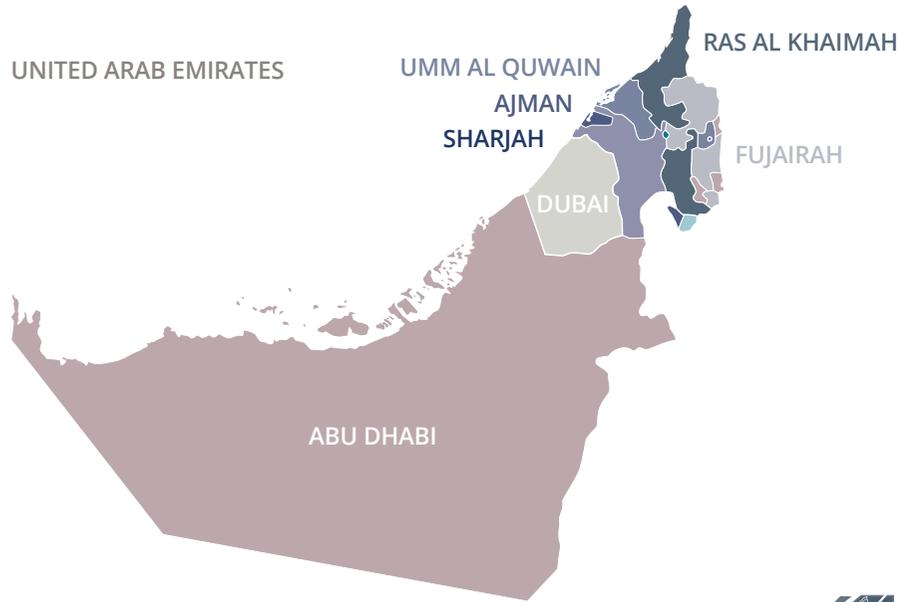


(درهم / قدم مربع في السنة)

% التغير		متوسط أسعار الإيجارات		
Q2 2021 - Q2 2022	Q1 2022 - Q2 2022	من	إلى	
8%	4%	32.5	25	شارع التعاون
6%	3%	42.5	28	منطقة الكورنيش
5%	4%	32.5	25	الوحدة
4%	0%	30	20	القاسمية
2%	0%	32.5	25	دوار الساعة
7%	4%	30	20	اليرموك
7%	4%	30	20	المنطقة الصناعية



NORTHERN EMIRATES MAP



RAS AL KHAIMAH

- 1 Mina Al Arab
- 2 Marjan Island
- 3 Al Hamra



Arabian Gulf

SHARJAH

- 1 Abu Shagara
- 2 Al Khan
- 3 Al Majaz
- 4 Al Nahda
- 5 Al Qasimiyah
- 6 Al Taawun
- 7 Al Wahda
- 8 Corniche / Buhaira
- 9 Khaledia
- 10 King Faisal and King Abdul Aziz Streets



العين لمحة عامة عن سوق العقارات

مع أن سوق العقارات في العين لم يتغير نوعاً ما في جميع فئات الأصول العقارية، إلا أننا شهدنا بعض التحسينات الهامشية في الطلب على مدى الأشهر الستة إلى الاثني عشر الماضية. فقد ارتفعت في الحقيقة أسعار إيجارات الشقق والفيلات عن آخر أدنى سعر شهدته السوق (في الربع الرابع من عام 2012) بزيادة قدرها 9% و 7% على التوالي.

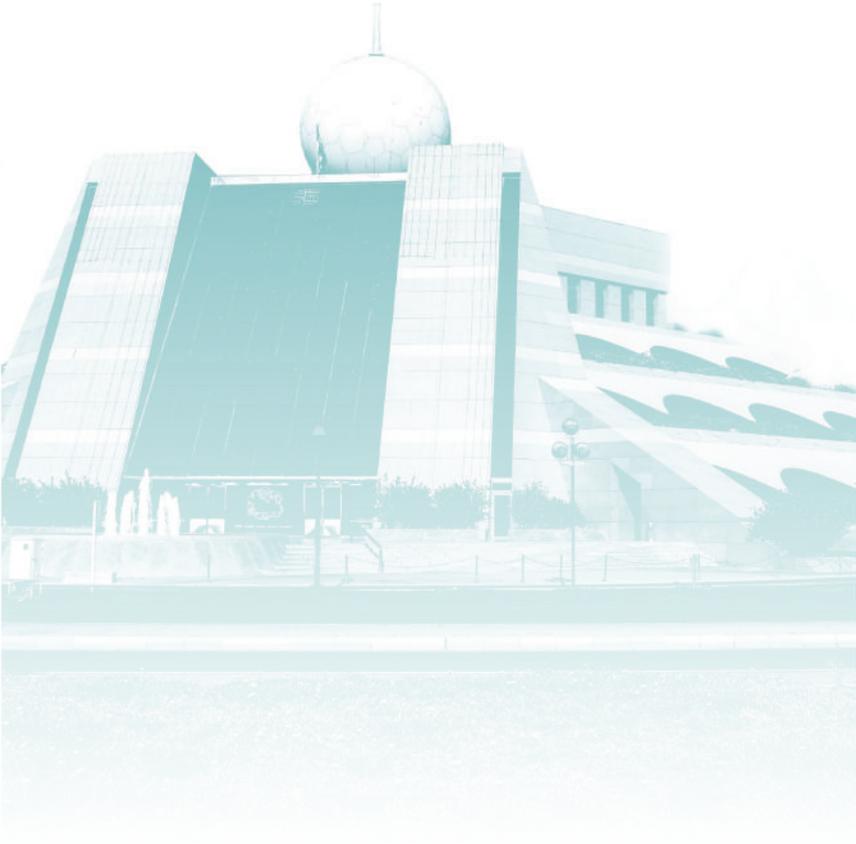
ولم يسجل تسليم أي مشاريع سكنية كبيرة خلال الأشهر الثلاثة الماضية باستثناء عدد قليل من الفلل المستقلة والمباني السكنية الصغيرة المنتشرة في مناطق مختلفة من العين.

وبقيت المجمّعات السكنية عالية الجودة محور التركيز الرئيسي للطلب.

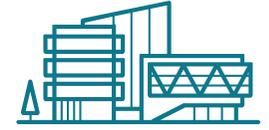
ولاحظت «أستيكو» بعض الاهتمام بالمساحات المكتبية مما أدى إلى إضفاء الاستقرار على أسعار الإيجار في الربع الثاني من عام 2022، وإن كان لا بد من التنويه أن صافي الإيجارات الفعلي قد قابله إلى حد ما الحوافز التي قدمها الملاك لضمان الفوز بالمستأجرين.

وجاءت غالبية الطلب على مساحات متاجر التجزئة من قطاع الأغذية والمشروبات، بينما كان الاهتمام من جانب المشغلين الآخرين قليلاً.

وعلى غرار إمارات الدولة الأخرى، من المتوقع أن تؤدي التعزيزات المدخلة على الإصلاحات واللوائح التنظيمية الحكومية إلى رفع معنويات السوق وتعزيز أداء الشريحتين السكنية والتجارية.



العين أسعار إيجارات الشقق



(ألف درهم في السنة)

% التغير		3 غرف نوم		غرفتا نوم		غرفة نوم واحدة		
Q2 2021 - Q2 2022	Q1 2022 - Q2 2022	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
0%	0%	48	43	35	31	26	22	مباني قديمة
0%	0%	62	52	37	34	29	27	مباني حديثة
0%	0%	80	60	48	42	35	30	مجمعات سكنية



العين أسعار إيجارات الفلل



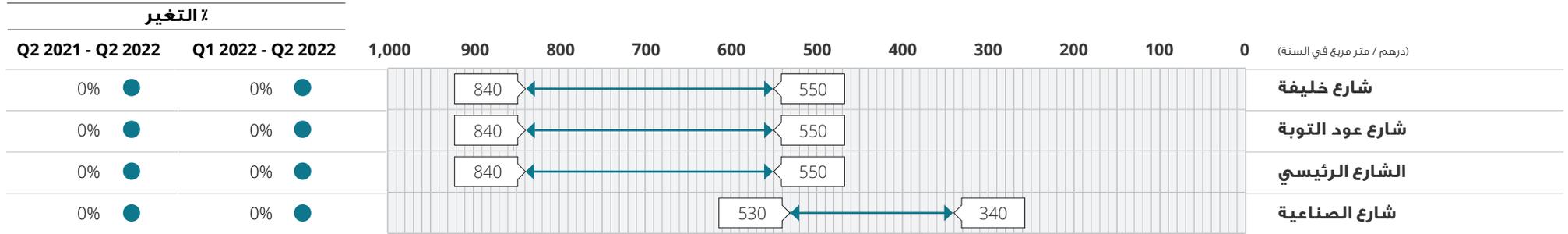
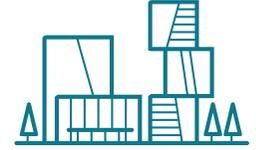
(ألف درهم في السنة)

% التغير		5 غرف نوم		4 غرف نوم		3 غرف نوم		
Q2 2021 - Q2 2022	Q1 2022 - Q2 2022	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
0%	0%	91	82	70	65	48	43	الجيمني ، تاون سنتر ، زاكر ، أخرى (*)
0%	0%	95	90	90	85	68	62	الطوايا
-2%	0%	120	115	100	93	80	75	مباني عالية الجودة
0%	0%	105	95	80	73	63	56	الجيمني ، تاون سنتر ، زاكر ، أخرى (*)
0%	0%	110	105	90	85	75	72	الطوايا
0%	0%	135	130	110	105	90	85	مباني عالية الجودة

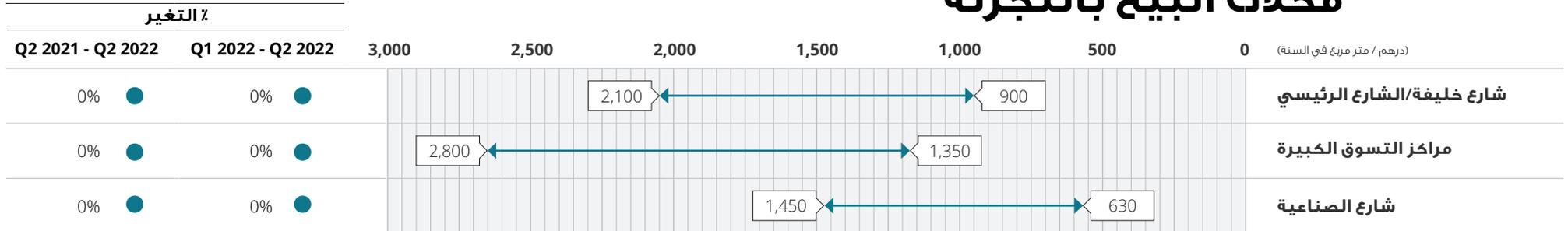


* تحتوي على مناطق الخيصي، المويجعي، المناصير المسعودي.

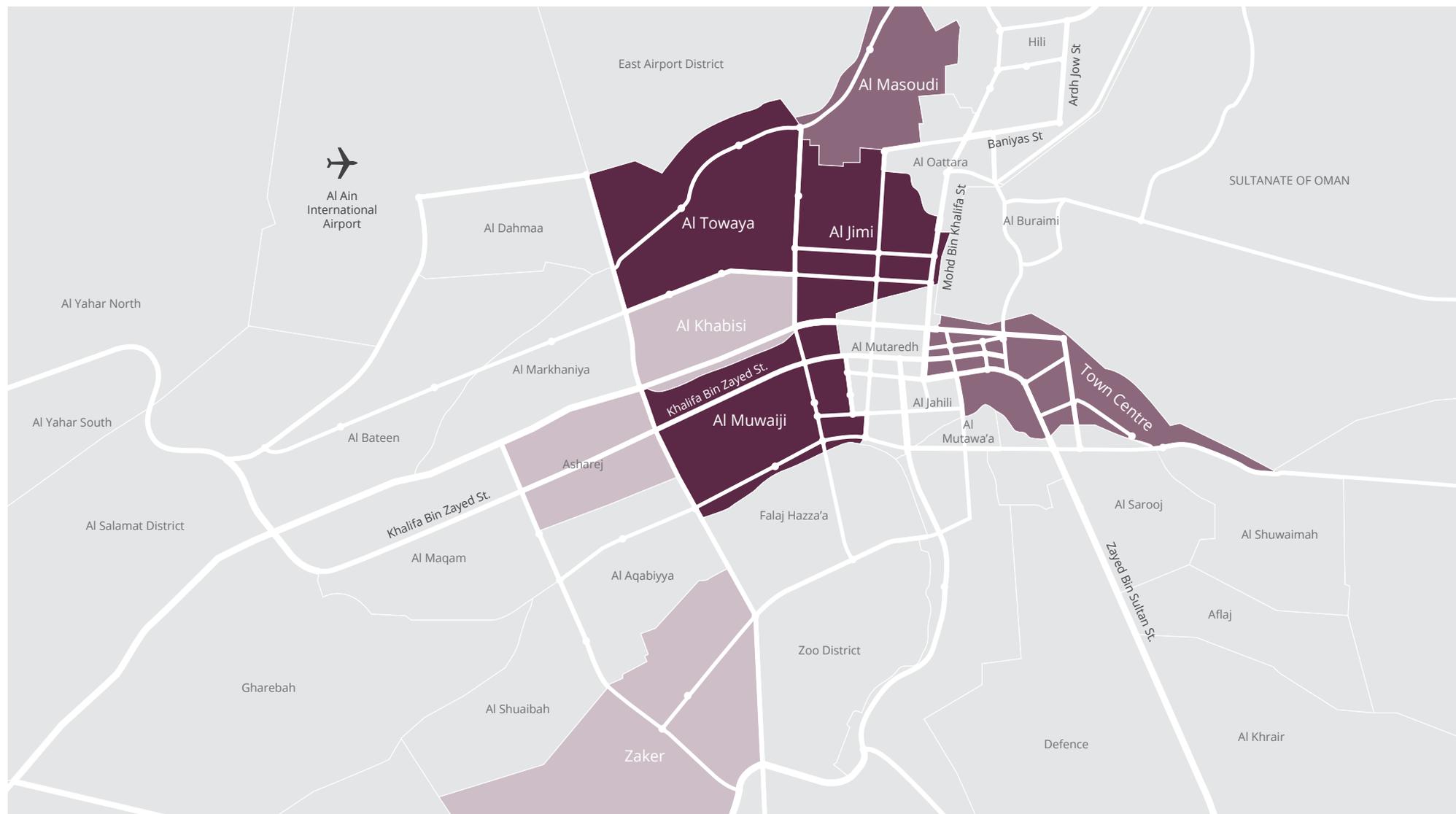
العين أسعار إيجارات المكاتب



العين أسعار إيجارات محلات البيع بالتجزئة



العين الخريطة العقارية



نبذة عن شركة أستيكو

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

وتجمع "أستيكو" بين المعارف المحلية والخبرات العالمية، وتشتهر باستخدامها لأحدث الابتكارات والمعدات التقنية، والتزامها بالشفافية والإستراتيجيات العالية 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، واستشارات وإدارة اتحادات الملاك، وإدارة النوادي الرياضية ومرافق أنماط الحياة؛ ووصولاً 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.

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 للمساحين 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 التثمين

المبيعات

أسست أستيكو قسماً إقليمياً كبيراً للمبيعات العقارية له ممثلون في كل من دولة الإمارات وقطر والأردن. وتتمتع فرق المبيعات لدينا بخبرات واسعة في التفاوض والبيع في أنواع شتى من الأصول.

التأجير

لعبت أستيكو دوراً محورياً في تأجير الكثير من المشاريع المرموقة في دول مجلس التعاون.

إدارة العقارات

تقدم أستيكو خدمات شاملة في إدارة الأصول لجميع مالكي العقارات، سواء كانت ملكيتهم وحدة مفردة أم محفظة متعددة الاستعمالات في المنطقة. وينصب اهتمامنا في هذا الشأن على تحقيق أعلى قيمة ممكنة لعملائنا.

اتحادات الملاك

تمتلك أستيكو الخبرات والأنظمة و الإرشادات اللازمة لتقديم الخدمات الإدارية والاستشارية الشاملة لجمعية المالكين في المجمعات السكنية والتجارية ومتعددة الاستخدامات في مختلف أنحاء دول المجلس.

استشارات البناء

يتمتع فريق استشارات البناء في شركة أستيكو بخبرة هائلة في دعم عملائهم في جميع مراحل دورة حياة الأصول والموجودات القائمة. يتمتع كل من المساحين المدربين تدريباً عالياً في الفريق بمعرفة عميقة بتكنولوجيا البناء ومشاكله وأساليب إدارة المشاريع الفعالة التي تمكننا من تزويد عملائنا بخدمة استشارات بناء.

الترخيص

أصبحت علامتنا التجارية وشبكتنا ونظامنا وإجراءاتنا متوفرة الآن على امتداد منطقة شمال أفريقيا والشرق الأوسط. وتتضمن خدمات الترخيص التي نقدمها حالياً تراخيص الفرانشايزر للوساطة العقارية وخدمات الدعم المرتبطة بها مع تصميم الكثير من المكونات الأساسية بشكل خاص لأغراض تراخيص الفرانشايزر، مما يوفر فرص فرانشايزر ذات تصميم خاص وفريد بالفعل.

إتش. بي. إنجر

الرئيس التنفيذي
+971 600 4 800
h.aengaar@provis.ae

جون ألين

بكالوريوس
عضو في المؤسسة الملكية
للمساحين القانونيين عضو

مدير تنفيذي - قسم التقييم و
الخدمات الاستشارية
+971 600 54 7773
JohnA@Asteco.com

جيمز جوغين

بكالوريوس (درجة الشرف)
عضو في المؤسسة الملكية
للمساحين القانونيين

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

غادة أمهر

ماجستير،
عضو في المؤسسة الملكية
للمساحين القانونيين

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

تامر ابراهيم شعبان

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

جيني ويلدينغ

بكالوريوس (بدرجة 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 تعتقد أستيكو بإدارة 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 خاص للخطأ أو التسو أو تغيير السعر أو التأخير أو غير ذلك من الشبوط، والنسحاب دون سابق إنذار، وإلى أي شبوط خاصة يفرضها المبدأز. لا تعتبر أستيكو إدارة العقارات مسؤولة عن أي مساهمات مقدمة من طرف ثالث. تشكل جميع الآراء والتفكير الواردة في هذا التقرير حكم إدارة الممتلكات العقارية، اعتباراً من تاريخ هذا التقرير، و عرضة للتغيير دون إشعار. تستند الأرقام الواردة في هذا التقرير من سلة من المواقع التي تم إيرادها في هذا التقرير، وبالتالي فهي تمثل لحظة لسوق الإمارات العربية المتحدة. ومع ذلك، تمثل المتوسطات نطاقاً أوسع من المجالات. تم استبعاد مشاريع استثنائية أو فريدة بشكل خاص من البيانات لتجنب حدوث تشوهات في المتوسطات. تم استخدام العناية والاهتمام للأرمن في إعداد معلومات التنبؤ. ومع ذلك، قد تختلف النتائج الفعلية من التوقعات وأي قد يكون التباين إيجابياً أو سلبياً بشكل مادي، وتطوي التنبؤات، بطبيعتها، على المخاطر وعدم اليقين لها تتعلق بأحداث وظروف مستقبلية خارجة عن نطاق سيطرة أستيكو لإدارة العقارات لدراسة السوق. يرجى الاتصال بفريق أبحاث أستيكو لإدارة العقارات. أستيكو لإدارة العقارات دم.م. خصصة تجارية رقم 218551. رأس مال مدفوع بقيمة 4,000,000 درهم | ORN 180.

