



القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة

تقرير مراجعة النصف الثاني للعام 2023

وتوقعات النصف الأول للعام 2024

فبراير 2024

المركز
MARKAZ

فهرس المحتويات

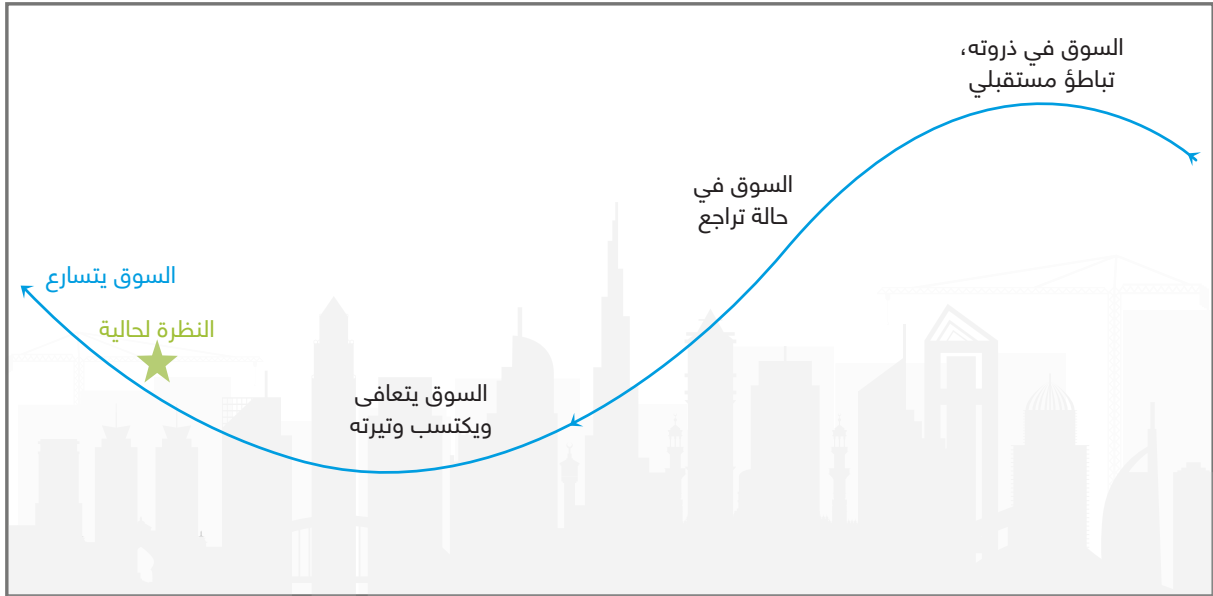
3	الملخص التنفيذي
6	دولة الإمارات العربية المتحدة: مستجدات الاقتصاد الكلي
6	(أ) توقعات إيجابية للنتائج المحلي الإجمالي النفطي
	(ب) بقاء معدل التضخم في دولة الإمارات العربية المتحدة ضمن نطاقه على الرغم من التضخم العالمي العنيد
10	
11	(ج) يؤثر ارتفاع أسعار الفائدة على الطلب على الرهن العقاري
12	أداء القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة
12	(أ) ارتفاع أسعار العقارات
13	(ب) أعلى ارتفاع في أسعار الصفقات العقارية
14	(ج) عوائد تأجير جذابة وأسعار معقولة
15	(د) العقار المكتبي في دولة الإمارات - توقعات إيجابية
16	(هـ) عقارات الشقق السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة - نظرة متفائلة
17	(و) العقار التجاري (التجزئة) في الإمارات العربية المتحدة - نمو مطرد
	(ز) عقارات قطاع الضيافة في دولة الإمارات العربية المتحدة: نظرة مستقبلية
18	مستقرة للنصف الأول 2024
19	الإصلاحات / الأحداث الرئيسية في النصف الأول من عام 2024
20	القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة - أبرز الأخبار
22	مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري
25	الملخص

1. الملخص التنفيذي

- تتوقع أن يشهد اقتصاد دولة الإمارات نموًا قويًا في عام 2024 مسجلًا نموًا في الناتج المحلي الإجمالي الفعلي بنسبة 4% على أساس سنوي، مقارنة بنسبة 3.4% في عام 2023 ووفقًا لتوقعات صندوق النقد الدولي. كما أنه من المتوقع أن يكون النمو في المقام الأول ناتجًا عن ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي للنفط نتيجة زيادة حصة إنتاج أوبك+، وتحقيق تقدم ثابت في القطاع غير الهيدروكربوني، وتبني سياسات حكومية مرنة تدعم جذب الاستثمارات، وتحقيق موقف مالي مستقر، وفائض في الميزان التجاري.
- شهد مستوى التضخم في دبي ارتفاعًا مواصلاً اتجاهه التصاعدي منذ أغسطس 2023 بسبب ارتفاع أسعار مواد الطاقة؛ بينما تسارع مؤشر أسعار المستهلك بنسبة 4.27% على أساس سنوي في أكتوبر 2023، مقارنة بارتفاع بنسبة 3.81% على أساس سنوي في أغسطس. وبالرغم من ارتفاع الأسعار في قطاع الإسكان بنسبة 6.07% على أساس سنوي في أكتوبر مقارنة بـ 6.1% على أساس سنوي في الشهر السابق، إلا أنه من المتوقع أن يشهد معدل التضخم في دولة الإمارات تراجعًا بحلول نهاية عام 2023 مع انخفاض أسعار مواد الطاقة. ووفقًا لصندوق النقد الدولي، فإنه يتوقع أن يكون معدل التضخم محدودًا وأن يبلغ متوسطه 2.3% في عام 2024 مدعومًا باعتدال مستويات الأسعار في القطاعات الرئيسية وارتفاع أسعار الفائدة.
- قرر مصرف الإمارات المركزي رفع سعر الفائدة بما يتماشى مع بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي خلال الـ 12 شهرًا الماضية؛ ومن المتوقع أن يتخذ بنك الاحتياطي الفيدرالي قرارًا بالإبقاء على أسعار الفائدة عند النطاق الحالي دون تغيير حتى الربع الثالث من عام 2024. ووفقًا لتوقعات صناع السياسات، من المتوقع أن يخفض بنك الاحتياطي الفيدرالي سعر الفائدة بمقدار 50 نقطة أساس في الربع الرابع من عام 2024؛ كما نتوقع أن يؤثر ارتفاع أسعار الفائدة في النصف الأول من عام 2024 على حجم الإنفاق الاستهلاكي ومستوى الطلب على القروض العقارية.
- شهد القطاع العقاري في دولة الإمارات نموًا قويًا في الربع الثالث من عام 2023؛ وواصلت أسعار العقارات في الإمارات العربية المتحدة ارتفاعها في الربع الثالث من عام 2023 على الرغم من الرياح المعاكسة للاقتصاد الكلي. وارتفع متوسط أسعار الوحدات السكنية في دبي بنسبة 19.6% خلال العام حتى سبتمبر 2023، في حين نما متوسط أسعار الشقق في أبوظبي بنسبة 0.9% خلال تلك الفترة.
- خلال عام 2023 وحتى الربع الثالث من العام، ارتفع متوسط إيجارات المكاتب الرئيسية والدرجة ب والدرجة ج في دبي بنسبة 10.7% و 20.1% و 30.0% على التوالي. وفي أبوظبي، ارتفع متوسط الإيجارات في القطاع الرئيسي وقطاع الدرجة (ب) بنسبة 7.0% و 13.0% على التوالي خلال نفس الفترة. من المتوقع أن ترتفع الإيجارات في قطاع العقارات في الإمارات العربية المتحدة في الربع الأخير من عام 2023 على خلفية الطلب المكبوت ونقص المخزون عالي الجودة.
- سجل سوق العقارات في دبي نموًا مرتفعًا في الربع الثالث من عام 2023، حيث وصلت قيمة التصرفات الإجمالية إلى 97.55 مليار درهم، بارتفاع بنسبة 40% مقارنة بـ 69.5 مليار درهم في الربع الثالث من عام 2022. كما ارتفعت قيمة التصرفات العقارية بين العام وحتى سبتمبر 2023 في أبوظبي ووصلت عائدات أبوظبي إلى 67.76 مليار درهم (18.5 مليار دولار أمريكي) بارتفاع نسبته 56% على أساس سنوي. سجل إجمالي سوق العقارات عدد 16,170 صفقة خلال نفس الفترة، مما يشير إلى زيادة بنسبة 36% على أساس سنوي.

- وعلى الرغم من المخاوف من حدوث ركود معتدل في الولايات المتحدة ومنطقة اليورو واستمرار التضخم العالمي المرتفع في عام 2024، فمن المتوقع أن ينمو اقتصاد الإمارات العربية المتحدة بوتيرة ثابتة على خلفية زيادة إنتاج النفط وتوسع القطاع غير النفطي.
- تعكس سياسات التأشيرات المرنة، وزيادة في عدد الرخص التجارية الصادرة في دبي، والقوانين الضريبية المواتية نظرة تفاؤلية لقطاع العقارات. تستعد قطاعات العقارات السكنية والمكاتب والضيافة لمواصلة النمو المرتفع في النصف الأول من عام 2024 بسبب الطلب المتزايد من الأفراد ذوي الثروات العالية والمشاريع المحدودة قيد التنفيذ لدعم الطلب. ارتفاع معدلات الرهن العقاري يمكن أن يدعم الطلب على الإيجار.
- بوجه عام، وبناءً على تقييمنا لمختلف عوامل الاقتصاد الكلي، نعتقد أنه من المتوقع أن يتسارع قطاع العقارات في دولة الإمارات، وإن كان بوتيرة أبطأ من النمو القوي الذي شهده عام 2023 في النصف الأول من عام 2024.

توقعات القطاع العقاري في دولة الإمارات



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

دولة الإمارات العربية المتحدة: نظرة على الاقتصاد الكلي

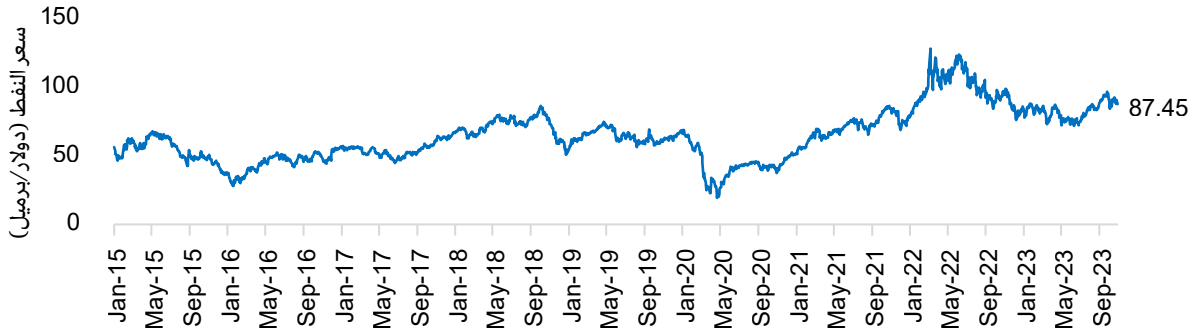
العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	معتدل	نتوقع أن تظل أسعار النفط مستقرة في النصف الأول من عام 2024، وإن كانت أقل من مستويات الأسعار في عام 2023 بسبب عدم اليقين بشأن الطلب العالمي على النفط. ومن المرجح أن تؤثر حالة عدم اليقين الجيوسياسي على أسعار النفط. تعكس الزيادة في مستويات إنتاج نفط أوبك + وتوسيع الطاقة الإنتاجية للنفط في الإمارات العربية المتحدة دعمًا لنمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي.
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	معتدل	نتوقع أن يشهد القطاع غير النفطي نموًا مطردًا في النصف الأول من عام 2024. وتعكس التوقعات المعتدلة مقارنة بمستوى الطلب القوي على قطاعات العقارات والبناء والسياحة في الاقتصاد.
الموازنة المالية	معتدل	وعلى الرغم من أنه من المتوقع أن يتقلص الفائض المالي قليلًا في عام 2024، فإننا نتوقع أن تدعم الإيرادات غير النفطية المدفوعة بضرائب الشركات وضع المالية العامة.
الاستثمارات	معتدل	نتوقع أن تؤدي السياسات الحكومية الصديقة للأعمال وضريبة الدخل المنخفضة وسياسات التأشيرات المرنة إلى الحفاظ على زخم الاستثمارات الأجنبية المباشرة في دولة الإمارات في عام 2024.
الكتلة النقدية، M2	معتدل	ومن المتوقع أن يتخذ المصرف المركزي قرارًا بالإبقاء على أسعار الفائدة مرتفعة عند المعدل الحالي في النصف الأول من عام 2024 على الرغم من تراجع التضخم الإقليمي بسبب ربط عملته. ويتوقع أن يؤثر اعتدال مستويات الأسعار بشكل إيجابي على العرض النقدي والاستهلاك.
التضخم	معتدل	نتوقع أن يظل معدل التضخم في دولة الإمارات ضمن نطاقه خلال النصف الأول من عام 2024، وأقل بكثير من مستويات التضخم المتوقعة في الاقتصادات العالمية الكبرى. إن انخفاض أسعار الطاقة العالمية واعتدال مستويات الأسعار في القطاعات الرئيسية يدعمان تراجع مستويات الأسعار.
سعر الفائدة	حيادي	نتوقع أن يحافظ بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي على أسعار الفائدة مستقرة عند المستوى الحالي حتى الربع الثالث من عام 2024. وأشار البنك المركزي إلى إمكانية خفض أسعار الفائدة بمقدار 50 نقطة أساس في الربع الرابع من عام 2024. ونتوقع أن يتبع البنك المركزي الإماراتي تحركات السياسة النقدية للولايات المتحدة. بنك الاحتياطي الفيدرالي وسيبقي أسعار الفائدة عند المستوى الحالي في النصف الأول من عام 2024.
معدل النمو السكاني السنوي	حيادي	نتوقع استمرار النمو السكاني على المدى القريب؛ مع دعم سياسات التأشيرات التي تفضل تدفق المغتربين وارتفاع تسجيلات الأعمال الجديدة استقرار النمو السكاني على مدى فترة زمنية أطول.
خلق فرص العمل	معتدل	يدعم الارتفاع المستمر في منح المشاريع والنمو الثابت في القطاع غير النفطي للاقتصاد على الرغم من الرياح المعاكسة للاقتصاد الكلي خلق فرص العمل على المدى القريب.

2. دولة الإمارات العربية المتحدة: مستجدات الاقتصاد الكلي

(أ) توقعات إيجابية للنتائج المحلي الإجمالي النفطي

واصلت أسعار النفط تقلبها خلال الفترة من مايو إلى أكتوبر 2023 حيث بلغ متوسطها حوالي 82.63 دولارًا أمريكيًا للبرميل، على الرغم من تخفيضات إنتاج أوبك+ والضغط الجيوسياسية في الشرق الأوسط. أدى الرفع الجزئي لحظر التصدير إلى روسيا، والمخاوف من تشديد نقدي أعلى من المتوقع من قبل بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي في النصف الأول من عام 2023 إلى جانب التعافي الاقتصادي الأبطأ من المتوقع في الصين، إلى فرض ضغوط هبوطية على أسعار النفط. وبالرغم من ذلك، سجلت أسعار النفط مكاسب هامشية في سبتمبر ووصلت إلى الذروة عند 96.55 دولارًا للبرميل. بدعم من التخفيضات الطوعية لإمدادات النفط من المملكة العربية السعودية وروسيا. ومددت السعودية وروسيا خفضهما الطوعي الإضافي بمقدار مليون برميل يوميًا و300 ألف برميل يوميًا على التوالي حتى نهاية العام. ويتوقع أن تكون أسعار النفط مستقرة نسبيًا في النصف الأول من عام 2024، إلا أنها أقل من المستويات المسجلة عام 2023 بسبب تباطؤ النمو الاقتصادي العالمي. وبالرغم من ذلك، نتوقع أن تظل أسعار النفط ثابتة، حيث لوحظ خلال الأشهر الـ 12 الماضية أن أوبك+ قامت بتعديل إنتاج النفط استجابة للطلب العالمي وتوفير حد أدنى لأسعار النفط عند 70 دولارًا أمريكيًا للبرميل. وتوقعت إدارة معلومات الطاقة أن تصل أسعار النفط إلى 93.24 دولارًا للبرميل. في عام 2024. توقع البنك الدولي في أكتوبر 2023 أن يبلغ متوسط أسعار النفط العالمية 90 دولارًا أمريكيًا للبرميل. في الربع الرابع من عام 2023 وتنخفض إلى متوسط 81 دولارًا أمريكيًا للبرميل. في عام 2024. ومع ذلك، فإن تصاعد التوترات الجيوسياسية في الشرق الأوسط والتي من الممكن أن تتسبب في تعطل إمدادات النفط وعدم اليقين بشأن الطلب على النفط من الصين من المرجح أن يؤثر على أسعار النفط في عام 2024.

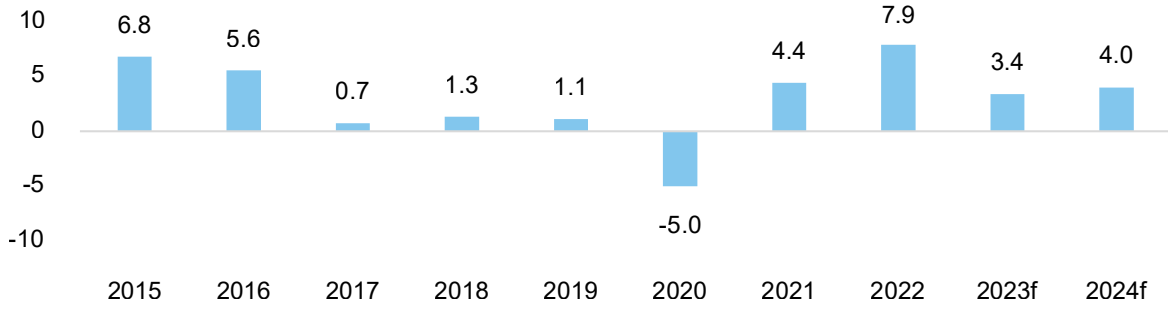
أسعار نفط برنت في نهاية الشهر (يناير 2015 – أكتوبر 2023)



المصدر: ريفينيتيف

يتوقع أن يشهد النمو الاقتصادي العالمي تراجعًا من 3.5% في عام 2022 إلى 3.0% في عام 2023 و2.9% في عام 2024 وفقًا لصندوق النقد الدولي؛ كما أنه من المتوقع أن يتأثر النمو الاقتصادي العالمي بارتفاع أسعار الفائدة لفترة طويلة، وارتفاع أسعار الطاقة وتغير المناخ. تباطؤ النشاط الاقتصادي في أوروبا والمملكة المتحدة. على الرغم من أن الاقتصاديين يتوقعون هبوطًا هادئًا في الاقتصاد الأمريكي مدعومًا بمستويات تضخم معتدلة، إلا أنهم يتوقعون فرص حدوث ركود معتدل في أوروبا والمملكة المتحدة. ومع ذلك، من المتوقع أن يتمتع اقتصاد دولة الإمارات بالمرونة مع النمو الذي يحركه الزخم الثابت في القطاع غير النفطي والتوقعات بسيئاريو أقل تقلبًا لأسعار النفط في عام 2024.

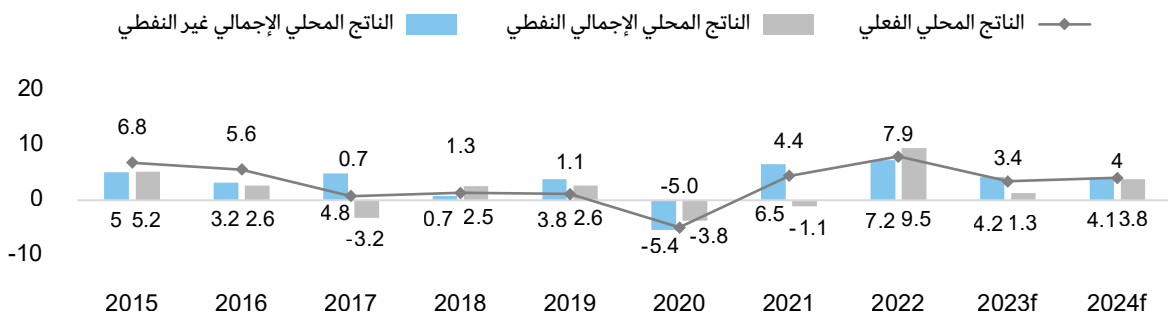
النمو الاقتصادي - نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي السنوي (نسبة التغير %)



المصدر: صندوق النقد الدولي

نتوقع أن يتسارع نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لدولة الإمارات بنسبة 4.0% في عام 2024، بعد اعتدال النمو في عام 2023 بسبب تخفيضات إمدادات النفط التي أقرتها منظمة أوبك+. ومن المتوقع أن يحظى النمو بدعم من القطاعين النفطي وغير النفطي، حيث من المرجح أن تزيد حصص إنتاج أوبك+ في عام 2024. من المقرر أن يرتفع خط الأساس لإنتاج دولة الإمارات بموجب اتفاقيات أوبك+ بمقدار 200 ألف برميل يوميًا إلى 3.219 مليون برميل يوميًا في يناير 2024. ومن المتوقع أن تكون القطاعات غير النفطية الرئيسية التي تقود الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي هي السياحة والتجارة والعقارات والبناء والخدمات المالية. النمو في عام 2024. ومن المتوقع أن يؤدي العدد المتزايد من السياح الوافدين، والمبادرات الحكومية الداعمة، وتسريع الاستثمارات العامة والخاصة، وزيادة التقدم التكنولوجي إلى تحفيز التوسع الاقتصادي في البلاد. وصل عدد الزوار الدوليين في دبي إلى 8.55 مليون زائر في النصف الأول من عام 2023، متجاوزًا الرقم القياسي قبل الوباء البالغ 8.36 مليون سائح في النصف الأول من عام 2019. ومن المتوقع أن يواصل قطاع السياحة في الإمارات العربية المتحدة زخم نموه التصاعدي مع استضافته لفعاليات عالمية كبرى مثل المؤتمر. قمة تغير المناخ الثامنة والعشرين للأطراف (COP) بين نوفمبر وديسمبر 2023. أعلنت البنوك الإماراتية عن أرباح قياسية في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023، مدعومة بتحسين نمو الائتمان وارتفاع أسعار الفائدة. ويتوقع مؤشر ستاندرد آند بورز أن يظل القطاع المصرفي الإماراتي قويًا نسبيًا في عام 2024 مدعومًا بتحسين توليد رأس المال الداخلي والسيولة القوية وصافي الأصول الخارجية. يوفر الأداء القوي للقطاع المصرفي الدعم للقطاع العقاري من حيث الإقراض.

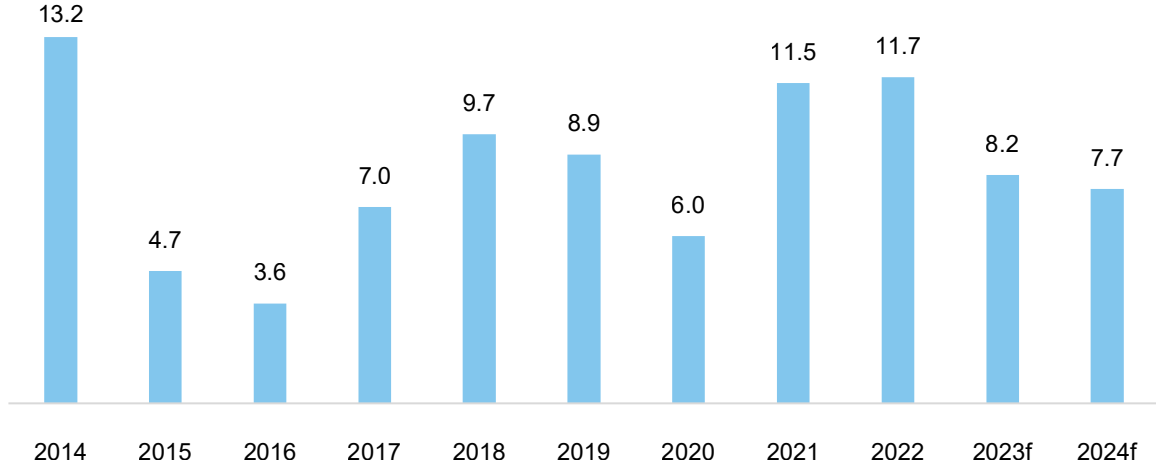
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي النفطي وغير النفطي (سنويًا، %)



المصدر: REO، صندوق النقد الدولي - أكتوبر 2023

بلغت قيمة التجارة الخارجية غير النفطية (السلع) لدولة الإمارات 1.24 تريليون درهم (0.34 تريليون دولار) خلال النصف الأول من عام 2023، مسجلة نموًا بنسبة 14.4% مقارنةً بنفس الفترة من العام 2022. شكلت الصادرات غير النفطية 16.6% من الإجمالي؛ بينما بلغ حجم التجارة الخارجية 205 مليار درهم (55.82 مليار دولار أمريكي) في النصف الأول من عام 2023، بارتفاع نسبته 11.9% على أساس سنوي. وشهدت واردات الإمارات ارتفاعًا إلى 693 مليار درهم (188.69 مليار دولار أمريكي) خلال النصف الأول من عام 2023، بزيادة قدرها 17.5% عن نفس الفترة في العام السابق.

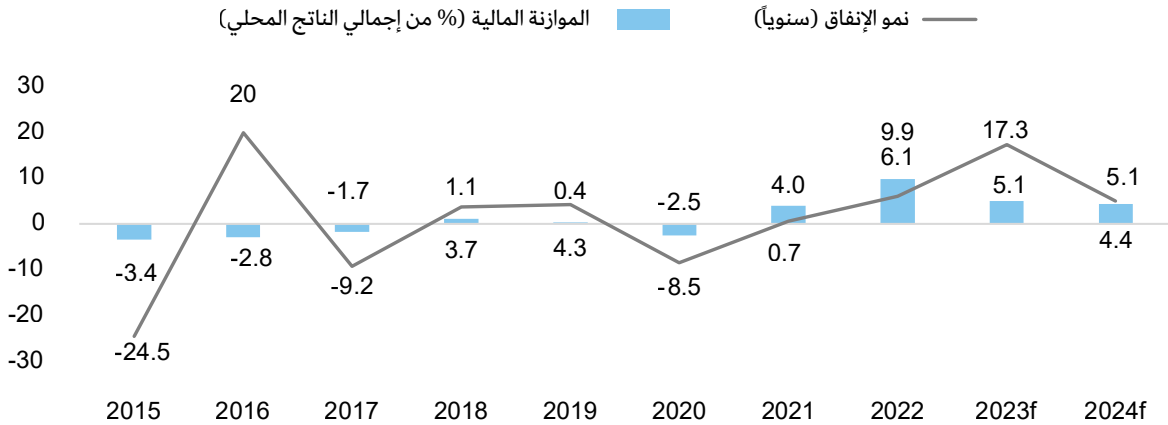
فائض الحساب الجاري (النسبة المئوية للمنتج المحلي الإجمالي)



المصدر: REO

نتوقع أن تسجل دولة الإمارات فائضًا في الحساب الجاري بنسبة 7.7% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2024، معتمدة على النمو القوي في القطاع غير النفطي. ومع ذلك، نتوقع أن يشهد فائض الحساب الجاري انخفاضًا من مستوى 8.2% في عام 2023، نتيجة لتراجع نمو الاقتصاد العالمي وتقليل الطلب على صادرات أبو ظبي، إلى جانب التراجع الطفيف في أسعار النفط المتوقع في عام 2024.

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



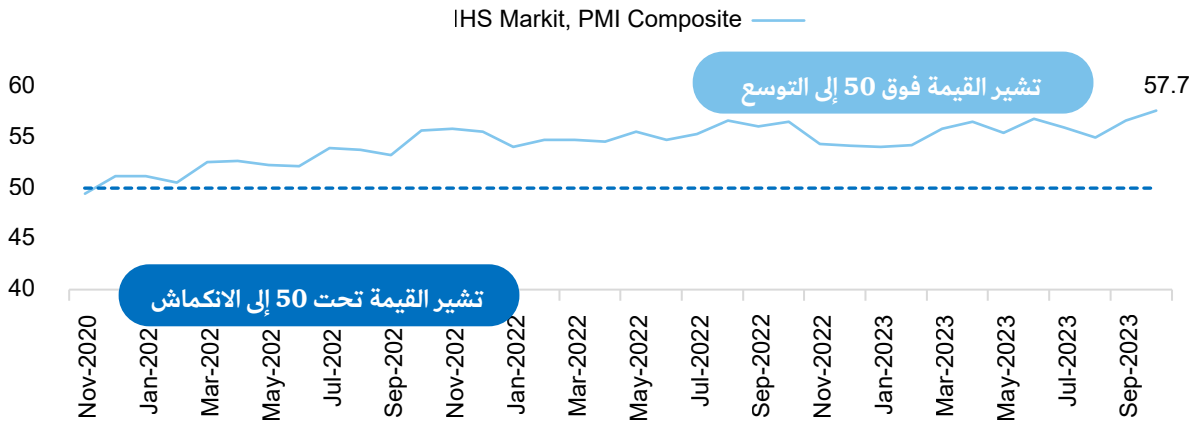
المصدر: صندوق النقد الدولي، ريفينيتيف

نتوقع أن تحقق دولة الإمارات فائضًا ماليًا بنسبة 4.4% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2024، وذلك بفضل استقرار أسعار النفط والنشاط الاقتصادي القوي. ربما يؤدي التطبيق التدريجي لضريبة دخل الشركات التي بدأت في يونيو 2023 إلى دعم الإيرادات غير النفطية على المدى المتوسط. ومع ذلك، من المتوقع أن يتراجع الفائض المالي بشكل طفيف من 5.1% في عام 2023، حيث يتوقع صندوق النقد الدولي انخفاض سعر النفط إلى 79.2 دولارًا أمريكيًا للبرميل للإمارات في عام 2024، مقارنة بـ 85.2 دولارًا للبرميل في عام 2023. بالإضافة إلى الفائض المالي، من المتوقع أن يتقلص إجمالي نمو الإنفاق من 17.3% في عام 2023 إلى 5.1% في عام 2024. في النصف الأول من عام 2023، سجلت حكومة الإمارات العربية المتحدة فائضًا ماليًا قدره 9.75 مليار درهم، حيث بلغت الإيرادات والنفقات الحكومية 34.7 مليار درهم و25.0 مليار درهم على التوالي.

المؤشرات الرائدة تصور صورة متفائلة

واصل النشاط التجاري في الارتفاع في الربع الثالث من عام 2023، ووصل إلى أعلى مستوى منذ 2019. سجل اقتصاد الإمارات العربية المتحدة نموًا بنسبة 3.7% على أساس سنوي في النصف الأول من هذا العام، مع استمرار تعافي القطاع غير النفطي. وفي نفس الفترة، ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي بنسبة 5.9%، دعمًا من تحسن إنفاق الأسر، والإصلاحات الحكومية، وزيادة الثقة في الأعمال. ووفقًا لتقرير أوبك لشهر أكتوبر 2023، يظل قطاع السياحة أحد المحركات الرئيسية للنشاط غير النفطي في البلاد، حيث ارتفع عدد زوار دبي بنسبة 19% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2023. وبلغ الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي في إمارة أبوظبي 154 مليار درهم، مسهمًا بنسبة 53.7% في الناتج المحلي الإجمالي في الربع الثاني من عام 2023.

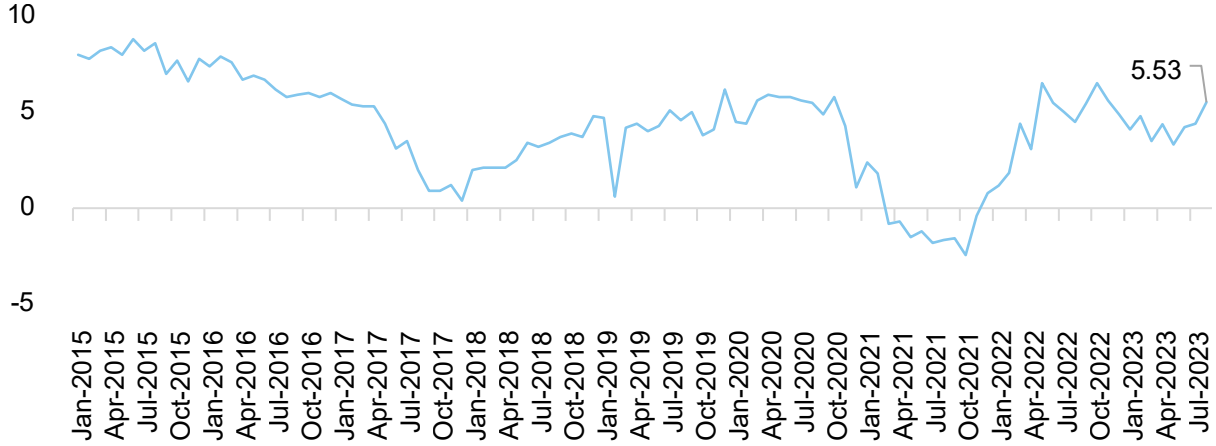
مؤشر مدراء المشتريات IMP التابع لمجموعة IHS Markit



المصدر: ريفينيتيف

واصل النشاط التجاري غير النفطي في الإمارات العربية المتحدة الحفاظ على اتجاهه التصاعدي كما يشير مؤشر مديري المشتريات IHS Markit في الإمارات العربية المتحدة الذي بقي أعلى من 50. وفي أكتوبر 2023، ارتفع مؤشر مديري المشتريات إلى 57.7، وهو أعلى مستوى منذ يونيو 2019. وهذا يشير إلى قوة نمو النشاط غير النفطي مدفوعًا بارتفاع الطلبات التجارية والطلب القوي.

الخدمات المصرفية والقروض والسلف (التغير السنوي %)



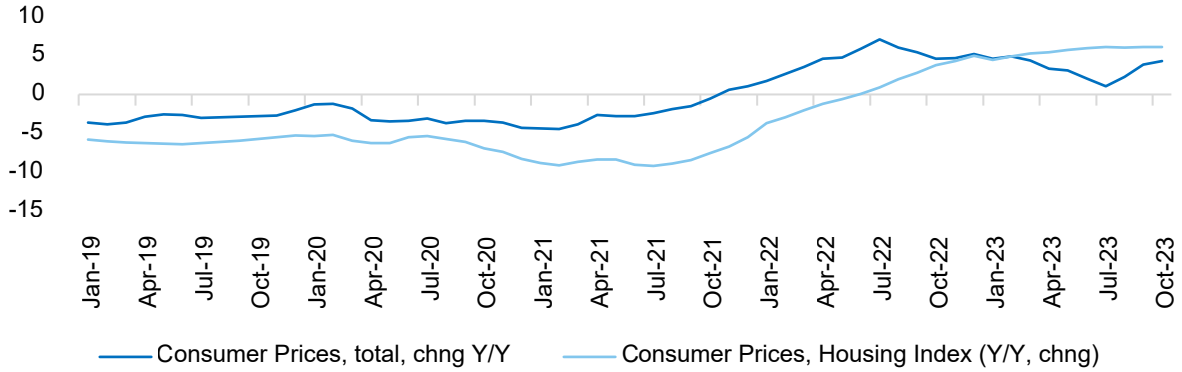
المصدر: ريفينيتيف

نتوقع أن يظل نمو الائتمان مستقرًا نسبيًا في عام 2024، حيث يعتزم بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي إنهاء سلسلة رفع أسعار الفائدة بحلول عام 2023، مع توقعات بتخفيض أسعار الفائدة في نهاية عام 2024. سجل متوسط نمو الائتمان 4.0% على أساس سنوي في الأشهر الخمسة الأولى من عام 2023 بعد الأزمة الناجمة عن رفع أسعار الفائدة من قبل بنك الاحتياطي الفيدرالي. ومع ذلك، شهد نمو الائتمان ارتفاعًا خلال الفترة من يونيو إلى أغسطس 2023، حيث بلغ متوسطه 4.7% على أساس سنوي. بلغ ذروة نمو الائتمان 5.53% على أساس سنوي في أغسطس 2023، وهو أعلى مستوى منذ بداية العام. يرتبط معدل نمو الائتمان بتوقف بنك الاحتياطي الفيدرالي عن رفع أسعار الفائدة، كما يُظهر أن انخفاض مستويات الأسعار سيدعم نمو الائتمان في النصف الأول من عام 2024.

(ب) بقاء معدل التضخم في دولة الإمارات العربية المتحدة ضمن نطاقه على الرغم من التضخم العالمي العنيد

شهدت معدلات التضخم في دبي انخفاضًا في النصف الأول من عام 2023 نتيجة لرفع أسعار الفائدة من قبل البنك المركزي لدولة الإمارات. ومع ذلك، عاشت نسب التضخم في الفترة من أغسطس إلى أكتوبر 2023 على وقع تحسن، حيث استمرت في الارتفاع بفعل ارتفاع أسعار الطاقة وتكاليف النقل. ارتفع مؤشر أسعار المستهلكين في دبي بنسبة 4.27% على أساس سنوي في أكتوبر، مقارنةً بنسبة 3.81% في الشهر السابق. وعلى الرغم من هبوط معدلات التضخم في العديد من الاقتصادات الكبرى على مستوى العالم، يتوقع أن ينخفض متوسط معدل التضخم في دولة الإمارات إلى 2.3% في عام 2024. ويعزى هذا الاتجاه إلى تحسن أسعار الواردات وانخفاض أسعار الطاقة. من المتوقع أيضًا أن يساهم موقف بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، الذي يتمثل في الحفاظ على أسعار الفائدة مرتفعة لفترة أطول في عام 2024، في تحقيق دولة الإمارات لتحكم في التضخم، حيث يعكس المصرف المركزي تحركات سياسة بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي.

مؤشر أسعار المستهلك والتضخم (التغير السنوي %)



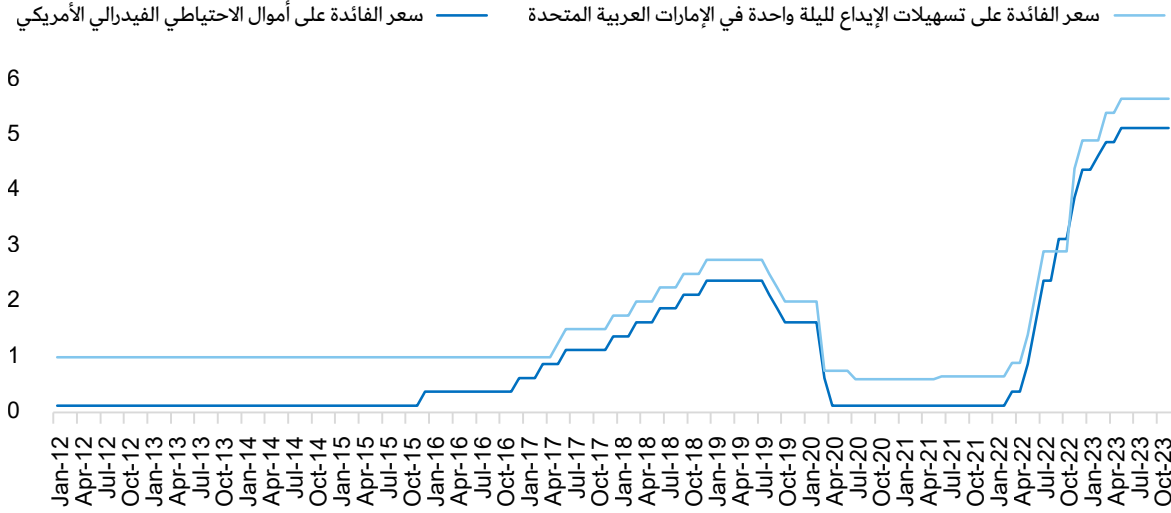
المصدر: مركز دبي للإحصاء

شهد مكون الإسكان والمرافق والوقود، الذي يشكل نحو 40% من مؤشر أسعار المستهلك في دبي، تحسناً في الربع الثالث من عام 2022. حقق سوق العقارات في دبي انتعاشاً قوياً بفضل المبادرات الحكومية، مثل تصاريح الإقامة للمتقاعدين والعمل عن بعد، وتوسيع برنامج التأشيرة الذهبية لمدة 10 سنوات، بالإضافة إلى نتائج معرض إكسبو 2020 دبي وارتفاع أسعار النفط. ارتفع معدل تضخم الإسكان إلى 6.07% على أساس سنوي في أكتوبر مقارنة بـ 6.1% في سبتمبر 2023. ومن المتوقع أن يستمر قطاع العقارات في الارتفاع في الربع الرابع من عام 2023 والنصف الأول من عام 2023، حيث من المتوقع أن ترتفع أسعار الإيجارات في الإمارات العربية المتحدة، ولكن بوتيرة أبطأ من الفترة بين عامي 2021 و2022. وبشكل عام، يتأثر مؤشر الإسكان بتأثير زيادة الإيجارات بفواصل زمني.

(ج) تأثير ارتفاع أسعار الفائدة على الطلب على الرهن العقاري

بعد رفع أسعار الفائدة بمقدار 100 نقطة أساس خلال الفترة من يناير إلى يوليو 2023، قرر مصرف الإمارات المركزي الاحتفاظ بسعر الفائدة عند 5.4% اعتباراً من نوفمبر 2023. مع ربط العملة الإماراتية بالدولار الأمريكي، يتحرك المصرف المركزي بتنسيق مع بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. بنك الاحتياطي الفيدرالي أبقى على سعر الفائدة ثابتاً في النطاق المستهدف بين 5.25% و5.5% في الاجتماعات السابقة في سبتمبر ونوفمبر، بعد سلسلة من 11 رفعاً لأسعار الفائدة، منها أربعة في عام 2023. ومن المتوقع أن يكون المعدل الحالي هو الفائدة النهائية في الدورة الحالية. أشار بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي إلى إبقاء أسعار الفائدة مرتفعة لفترة أطول في العام المقبل، حيث يظل التضخم في الولايات المتحدة غير محتمل أن يتجاوز المستوى المستهدف البالغ 2% حتى عام 2025. ووفقاً لتوقعات صانعي السياسات في بنك الاحتياطي الفيدرالي، نتوقع أن يحتفظ المصرف المركزي بسعر الفائدة في نطاقه الحالي حتى الربع الثالث من عام 2024، ثم يُجري تخفيضاً بنسبة 50 نقطة أساس في الربع الأخير من عام 2024. ومن غير المرجح أن يكون هناك تخفيض لأسعار الفائدة بأكثر من 50 نقطة أساس في عام 2024، على الرغم من توقعات أقل للتضخم في الاقتصادات العالمية الرئيسية. يمكن أن تؤثر بيئة أسعار الفائدة المرتفعة في النصف الأول من عام 2024 على الطلب على قروض الرهن العقاري.

سعر الفائدة الرسمي في دولة الإمارات العربية المتحدة (سعر تسهيلات الإيداع لليلة واحدة %)



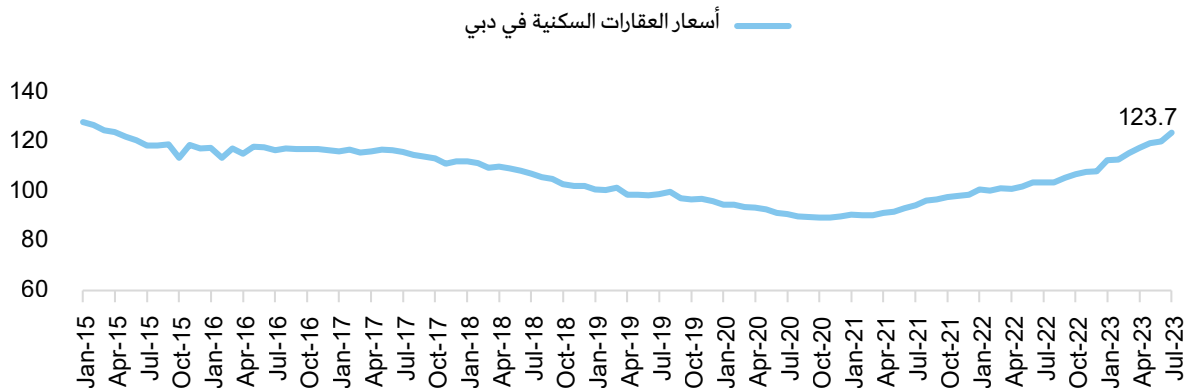
المصدر: ريفينيتيف

3. أداء القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة

(أ) ارتفاع أسعار العقارات

بدأت أسعار العقارات في الإمارات العربية المتحدة في الارتفاع ابتداءً من النصف الثاني من عام 2021، واستمرت في التسارع في الربع الثالث من عام 2023، على الرغم من التحديات الاقتصادية العالمية. في الفترة حتى سبتمبر 2023، شهد متوسط أسعار وحدات السكن في دبي ارتفاعاً بنسبة 19.6%. وزاد متوسط أسعار الشقق في أبوظبي بنسبة 0.9% خلال نفس الفترة.

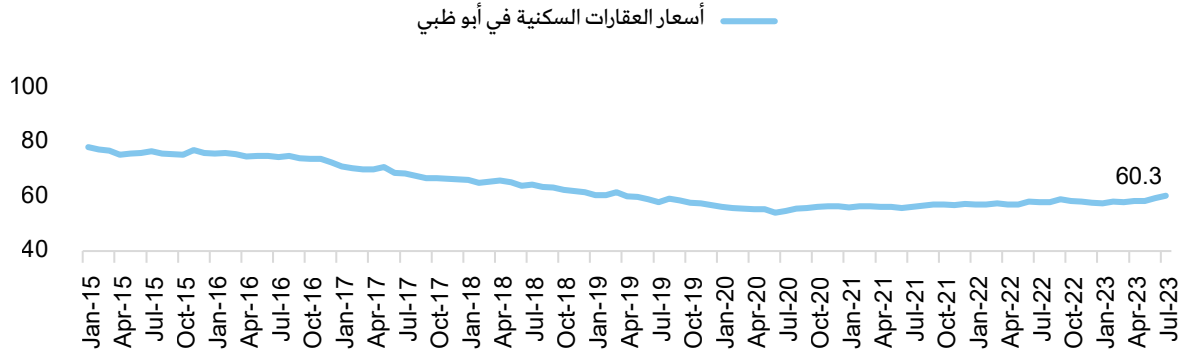
مؤشر أسعار العقارات في دبي (قيمة مؤشر 2009 = 100)



المصدر: بنك التسويات الدولية (BIS)

واصل مؤشر أسعار العقارات السكنية في دبي ارتفاعه في الربع الثاني من عام 2023، حيث وصل إلى قراءة تبلغ 123.7 في يوليو 2023، وهي الأعلى منذ عام 2019. وفي العام حتى سبتمبر 2023، سجل متوسط أسعار الشقق والفلل في دبي ارتفاعاً بنسبة 19.7% و 18.9% على التوالي.

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



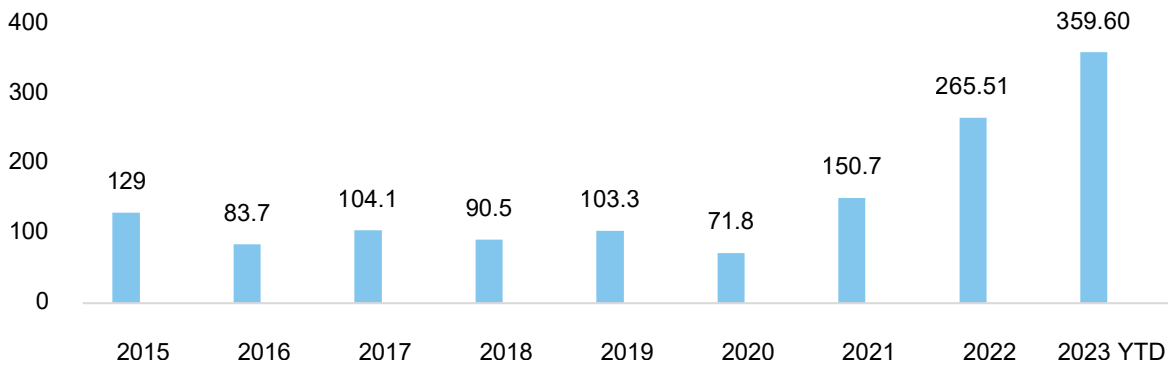
المصدر: بنك التسويات الدولية (BIS)

في مقارنة مع دبي، كانت نسبة النمو في مؤشر أسعار العقارات السكنية في أبوظبي معتدلة. وخلال الفترة من العام حتى الربع الثالث من عام 2023، ارتفع متوسط أسعار الشقق في أبوظبي بنسبة 0.9%، في حين سجل متوسط أسعار الفلل انخفاضاً هامشياً بنسبة 0.1%.

(ب) أعلى ارتفاع في أسعار الصفقات العقارية

في الربع الثالث من عام 2023، استمر سوق العقارات في دبي في التحلي بالمرونة، متحدًا التباطؤ المعتاد خلال موسم الصيف. شهد السوق ارتفاعاً بنسبة 22% في عدد المعاملات، حيث بلغ إجمالي 31,216 صفقة في الربع الثالث من عام 2023، مقارنة بـ 25,503 في نفس الفترة من عام 2022. ووصلت القيمة الإجمالية لهذه المعاملات إلى 97.55 مليار درهم، بارتفاع بنسبة 40% مقارنة بمبلغ 69.5 مليار درهم في الربع الثالث من عام 2022. أما في أبوظبي، فقد ارتفعت قيمة التعاملات العقارية في الفترة من يناير إلى سبتمبر 2023 إلى 67.76 مليار درهم (18.5 مليار دولار أمريكي)، بارتفاع نسبته 56% على أساس سنوي. تم تسجيل إجمالي 16,170 معاملة تشمل بيع وشراء العقارات، بالإضافة إلى الرهون العقارية، خلال نفس الفترة، بزيادة قدرها 36% عن العام السابق. في أبوظبي، شهد إجمالي حجم المعاملات السكنية ارتفاعاً بنسبة 84.3% على أساس سنوي، حيث وصل إلى 2930 صفقة في الأشهر الثلاثة حتى نهاية سبتمبر. وجاء هذا النمو نتيجة لزيادة بنسبة 101.6% في المبيعات على المخطط وزيادة بنسبة 46% في المبيعات الثانوية، وفقاً لسي بي آر إي.

دبي، قيمة المعاملات (مليار درهم إماراتي)

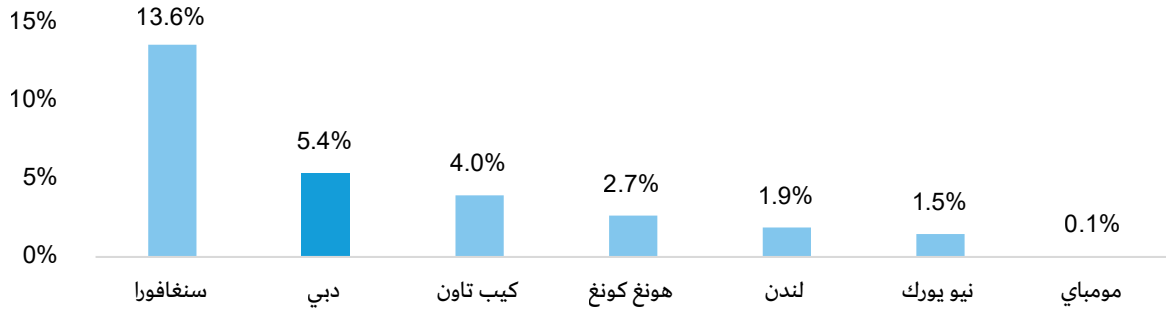


المصدر: دائرة الأراضي والأملك في دبي. الصفقات منذ بداية العام وحتى تاريخ 2023/11/23

(ج) عوائد تأجير جذابة وأسعار معقولة

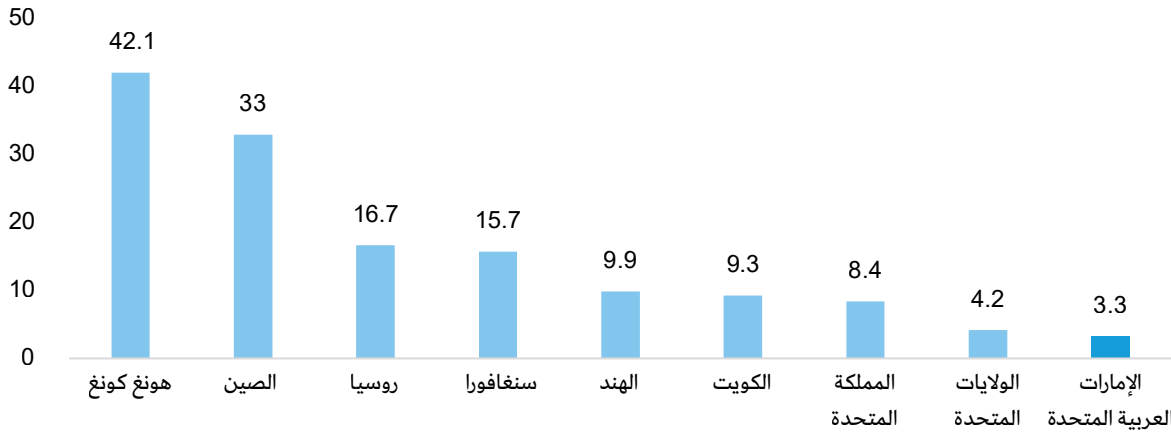
توفر عوائد الإيجار الجذابة تدفقًا مستمرًا للدخل للمستثمرين. تحقق دبي عوائد إيجارية عالية مقارنة بالعالم. ارتفعت عائدات الإيجار في دبي بنسبة 5.4% في النصف الأول من عام 2023. وتجذب عائدات الإيجار المرتفعة المستثمرين الذين يفضلون تدفقًا ثابتًا للدخل. إلى جانب الزيادة في أسعار العقارات، يمكن أن تساهم عوائد الإيجار بشكل كبير في عائد استثمار المستثمر. استمرت الإيجارات في دبي في النمو مع الأسعار. ويمكن أن تعزى الزيادة في الإيجارات إلى ارتفاع تدفق الأثرياء من مختلف البلدان، وهو ما يشير إليه نمو المساكن ذات العلامات التجارية في المدينة، وهو قطاع جذاب بشكل خاص لقاعدة المستهلكين الدوليين. ومن المتوقع أن تظل الإيجارات في دبي مستقرة في النصف الأول من عام 2024، مما يحافظ على جاذبيتها بين المستثمرين.

تغير قيمة الإيجار في مؤشر سافيلز للمدن العالمية بين ديسمبر 2022 ويونيو 2023 (%)



المصدر: أبحاث سافيلز

نسبة السعر إلى الدخل في السوق السكنية (بالسنوات)



المصدر: نوميو؛ تظهر نسبة متوسط أسعار الشقق إلى متوسط الدخل العائلي المتاح بسنوات الدخل

تسجل دولة الإمارات درجات عالية نسبيًا في مقياس القدرة على تحمل التكاليف على الصعيدين الوطني والعالمي. يتميز البلد بنسبة سعر إلى دخل أقل نسبيًا مقارنةً بالأسواق المماثلة. تعتبر هذه القدرة على تحمل التكاليف، إلى جانب تدفق الدخل المستقر نتيجة لعائدات الإيجار المستقرة، من العوامل التي تجعل سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة جاذبًا للمستثمرين ذوي القيمة.

(د) العقار المكتبي في دولة الإمارات - توقعات إيجابية

سجلت معدلات الاشغال في قطاع المكاتب في دبي ارتفاعًا إلى 92.4% في الربع الثالث من عام 2023¹، مقارنة بنسبة 86.9% في الفترة نفسها من عام 2022. على الرغم من أن الطلب على مساحات المكاتب في أبوظبي يعتمد بشكل كبير على الكيانات ذات الصلة بالحكومة، إلا أن الربع الثالث من عام 2023 شهد زيادة في الطلب من القطاع الخاص، خاصةً من الكيانات القانونية والمالية.

البناء الجديد والإيجارات

- في الربع الثالث من عام 2023، سجلت دبي 26,568 عقد إيجار جديد و9,254 تجديدًا لعقد الإيجار، مما يمثل ارتفاعًا بنسبة 50.1% و19.2% على التوالي مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي الربع الثالث من عام 2023، ارتفع إجمالي عدد التسجيلات الجديدة بنسبة 25.2% على أساس سنوي، بينما انخفضت العقود المجددة بنسبة 9.9% على أساس سنوي في أبوظبي².
- في العام حتى الربع الثالث من عام 2023، ارتفعت إيجارات المكاتب من الدرجة الأولى في كل من دبي وأبوظبي بنسبة 14.4% و8.6% على التوالي³.
- في العام حتى الربع الثالث من عام 2023، ارتفع متوسط إيجارات المكاتب الرئيسية والدرجة ب والدرجة ج في دبي بنسبة 10.7% و20.1% و30.0% على التوالي. وفي أبوظبي، ارتفع متوسط إيجارات القطاعين الرئيسي والدرجة ب بنسبة 7.0% و13.0% على التوالي خلال نفس الفترة.

التوقعات

- من المتوقع أن يؤدي العرض المحدود للمخزون عالي الجودة إلى جانب الطلب المتزايد إلى ارتفاع أسعار الإيجارات في قطاع المكاتب في أسواق دبي وأبوظبي.
- من المرجح أن يشهد الطلب على المساحات المكتبية المرنة والمجهزة جذبًا أفضل في دبي وأبوظبي نظرًا للحلول المرنة والفعالة من حيث التكلفة المقدمة. ويعمل مقدمو المكاتب المجهزة أيضًا على توسيع عملياتهم في أبوظبي على خلفية زيادة مستويات الطلب على المساحات المرنة، خاصة من الداخلين الجدد إلى السوق.
- ونظرًا لنقص العرض في المستقبل ومحدودية التطورات الجديدة قيد التنفيذ، نتوقع أن يواجه المستأجرون المحتملون منافسة وأن يكون قطاع المكاتب هو المفضل لدى المالك على المدى القصير.

1 أبحاث CBRE
2 أبحاث CBRE
3 أبحاث CBRE

(هـ) عقارات الشقق السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة – نظرة متفائلة

على الرغم من ارتفاع مستويات الطلب، إلا أن سوق الإيجار في دبي يشهد اعتدالاً طفيفاً. وارتفع متوسط الإيجارات السكنية في دبي بنسبة 20.6% خلال العام حتى سبتمبر، بانخفاض عن 21.7% في الشهر السابق. وفي شهر سبتمبر، سجل سوق دبي السكني 7,523 صفقة، بانخفاض قدره 8.3% على أساس سنوي. وعلى الرغم من هذا التباطؤ الشهري، في العام حتى سبتمبر 2023، وصل إجمالي حجم المعاملات إلى 87,163 معاملة. ومع ذلك، نتوقع أن يظل سوق الإيجارات في دبي مستقرًا نسبيًا في النصف الأول من عام 2024. وفي أبو ظبي، ارتفع إجمالي حجم المعاملات السكنية بنسبة 84.3% على أساس سنوي إلى 2930 في الأشهر الثلاثة حتى نهاية سبتمبر.

البناء الجديد والإيجارات

- في العام حتى سبتمبر 2023، ارتفع متوسط أسعار الشقق بنسبة 19.7% ونمت أسعار الفلل بنسبة 18.9% في دبي. وفي العام حتى الربع الثالث من عام 2023، ارتفع متوسط أسعار الشقق في أبوظبي بنسبة 0.9%، في حين انخفض متوسط أسعار الفلل بشكل هامشي بنسبة 0.1%⁴.
- من حيث العرض، من المتوقع أن يكون هناك 27,095 وحدة سكنية منذ بداية العام حتى الآن تسليمها في دبي. ومن المتوقع تسليم 34,651 وحدة أخرى خلال الفترة المتبقية من العام.
- على صعيد مستوى العرض، جرى تسليم إجمالي 2,262 وحدة في أبوظبي خلال العام حتى الربع الثالث من عام 2023. ومن المقرر الانتهاء من 3,521 وحدة سكنية إضافية بحلول نهاية عام 2023.

التوقعات

- من المرجح أن يستمر الاتجاه المستقر الذي شهده سوق الإيجارات في دبي في المستقبل القريب على الرغم من الاعتدال الطفيف في نمو الإيجارات في المجتمعات السكنية الرئيسية وخفض جزء من القوائم داخل هذه الأحياء من الإيجارات المطلوبة.
- من المتوقع أن يؤدي ارتفاع تكاليف التطوير وأسعار الأراضي إلى حث المطورين العقاريين في دبي على استكشاف الفرص في المواقع الثانوية وتوسيع وجودهم خارج المناطق الرئيسية.
- من المتوقع أن يشهد سوق العقارات السكنية في أبوظبي طلبًا قويًا ومستمرًا على مشاريع التطوير الجديدة، خاصة داخل المناطق الاستثمارية، مع التركيز بشكل خاص على مشاريع المنازل والفلل.

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

ارتفع متوسط أسعار الإيجار بنسبة 5% على أساس سنوي في مراكز التسوق الرئيسية والثانوية في دبي وأبوظبي خلال الربع الثالث من عام 2023 بسبب مستوى الطلب القوي⁵. ما يقرب من 18000 م² و 36000 م² تمت إضافة مساحة من مساحات التجزئة خلال الربع الثالث من عام 2023 في دبي وأبوظبي على التوالي⁶. وبصرف النظر عن الطلب المتزايد من قطاع الأغذية والمشروبات، شهد قطاع البيع بالتجزئة في دبي زيادة في الطلب من العلامات التجارية العالمية والأغذية العالمية.

العرض والإيجارات الجديدة

- في العام حتى الربع الثالث من عام 2023، بلغ عدد عقود الإيجار في أبوظبي 6,990 عقدًا، مسجلًا انخفاضًا هامشيًا بنسبة 1.4%. ومع ذلك، ارتفعت تسجيلات عقود الإيجار الجديدة بنسبة 21.2%، في حين انخفضت تسجيلات العقود المجددة بنسبة 10.7% خلال نفس الفترة.
- وفي دبي، بلغ إجمالي عدد العقود المسجلة 17,495 عقدًا في الربع الثالث من عام 2023، بارتفاع نسبته 10.7% على أساس سنوي. وقد تم دعم هذا النمو من خلال زيادة بنسبة 17.9% على أساس سنوي في عمليات التسجيل المتجددة، على الرغم من انخفاض العقود الجديدة المسجلة بشكل هامشي بنسبة 0.8% على أساس سنوي.
- في العام حتى سبتمبر 2023، ارتفع متوسط الإيجارات في قطاع التجزئة بنسبة 16.9% و 36.8% في أبوظبي ودبي على التوالي.

التوقعات

- نتوقع أن يتطور سوق التجزئة في دبي باستمرار حيث كان مديرو مراكز التسوق استباقيين في إعادة تصميم المناطق ذات الإقبال المحدود، وتحويلها إلى مراكز خدمة تقدم مجموعة من وسائل الراحة مثل العيادات، وصلات الألعاب الرياضية، ومساحات العمل المشترك.
- من المتوقع أن يحظى النمو في قطاع التجزئة في أبوظبي بدعم الطلب المكبوت وارتفاع النشاط السياحي. يقوم مشغلو مراكز التسوق بتنشيط مشاريع البيع بالتجزئة الحالية من خلال تقديم مفاهيم جديدة في قطاع الأتعمة والمشروبات والترفيه.
- من المتوقع أن يواصل سوق تأجير التجزئة ارتفاعه في الربع القادم بسبب انحراف الطلب على الأصول عالية الجودة، خاصة داخل المواقع الأساسية والرئيسية ونقص العرض.
- من المتوقع أن يحظى قطاع التجزئة في دولة الإمارات بالتنافس لدى المالك، حيث أصبح الملاك أكثر انتقائية في اختيار المستأجر وأقل مرونة في مفاوضات الإيجار، مما يؤدي إلى تقديم حوافز أقل.

5 مراكز التسوق الأساسية هي مراكز التسوق الأفضل أداءً والتي تتمتع بأعلى مستويات التداول. مراكز التسوق الثانوية هي مراكز التسوق ذات الأداء المتوسط ذات مستويات دوران منخفضة
6 جيه إل إل

(ز) عقارات قطاع الضيافة في دولة الإمارات العربية المتحدة: نظرة مستقبلية مستقرة للنصف الأول 2024

شهد قطاع الضيافة في الإمارات العربية المتحدة زيادة في عدد الزيارات في الربع الثالث من عام 2023 مدعومة بالنمو القوي في تدفق السياح. وفي العام حتى أغسطس 2023، سجلت دبي إجمالي 11.1 مليون زائر دولي، مما يمثل ارتفاعاً بنسبة 21.7% على أساس سنوي و2.3% عن أرقام ما قبل الوباء في عام 2019. وفي العام حتى أغسطس 2023، وصل عدد نزيل الفنادق في أبوظبي إلى 2.9 مليون، مسجلاً زيادة بنسبة 33.0% على أساس سنوي، مع مساهمات كبيرة من المواطنين الهنود والبريطانيين والمصريين.

العرض والإشغال

- ارتفع معدل الإشغال على مستوى المدينة في دبي إلى 76% في العام حتى أغسطس 2023. وعلى الرغم من أن متوسط المعدلات اليومية (ADR) شهد انخفاضاً خلال الفترة نفسها، إلا أن التدفق القوي للسياح القادمين أدى إلى زيادة معتدلة بنسبة 1% في الإيرادات لكل غرفة متاحة (RevPAR)⁷.
- خلال العام حتى أغسطس، سجلت أبوظبي زيادة بنسبة 24% في معدل الوفيات اليومي مقارنة بالعام السابق. وبالمثل، شهدت إيرادات الغرف المتاحة زيادة كبيرة بنسبة 27% خلال نفس الفترة.
- خلال الربع الثالث من عام 2023، تمت إضافة حوالي 400 غرفة فندقية في دبي، مما رفع إجمالي مخزون الفنادق إلى 152 ألف غرفة. وفي المقابل، لم تشهد أبوظبي أي افتتاحات فندقية جديدة، ليصل إجمالي المخزون إلى نحو 32,500 غرفة.

التوقعات

- من المتوقع أن يشهد قطاع الضيافة في دولة الإمارات نموًا مستدامًا في الربع الأخير من العام، حيث يتوقع إضافة 6000 غرفة فندقية في دبي و200 غرفة في أبوظبي خلال هذه الفترة. يأتي هذا الارتفاع في العرض في سياق استمرار فصل الشتاء وعقد فعاليات كبيرة مثل سباق جائزة أبوظبي الكبرى للفورمولا 1 ومؤتمر COP-28 في دبي. من المتوقع أيضًا استمرار هذا النمو الإيجابي في النصف الأول من عام 2024، حيث تستمر دولة الإمارات في استضافة فعاليات هامة. تتوقع المؤشرات أن يكون لهذا النمو المستدام تأثير إيجابي على مؤشرات الأداء الرئيسية (KPIs) لقطاع الضيافة.

4. الإصلاحات / الأحداث الرئيسية في النصف الأول من عام 2024

25 أغسطس - حاكم أم القيوين يصدر 6 قوانين لتنظيم القطاع العقاري في الإمارة

نفذت دولة الإمارات القانون رقم 3 لسنة 2023 بشأن الرقابة على ملكية العقارات المشتركة داخل إمارة الفجيرة. بالإضافة إلى ذلك، أصدرت دولة الإمارات أيضًا القانون رقم 4 لعام 2023، الذي يركز على تنظيم حسابات الضمان للتطوير العقاري. ويتطلب القانونان من المطورين وشركات الإدارة والجمعيات واتحادات الملاك اتباع القواعد المنصوص عليها في القوانين في غضون ستة أشهر من تاريخ تقديمها. وإذا لزم الأمر، يمكن لمدير الهيئة تمديد هذا الموعد لنفس المدة. لن تغير هذه القوانين العقود المبرمة بين المطورين والمالكين قبل تطبيق القوانين. كما أنها لن تؤثر على أنظمة الجمعيات الرئيسية التي تم اعتمادها وتسجيلها من قبل الجهة المختصة، إلا فيما يتعلق بتكوين اتحادات الملاك.

25/08

23 أغسطس - يستعد سوق العقارات في دبي لـ "عام المستثمرين الصينيين" في عام

2024

23/08

وفقًا للخبراء، يعود المشترون الصينيون إلى سوق العقارات في دبي بأعداد متزايدة. يدفع الضغط على سوق العقارات في وطنهم وتخفيف قيود السفر للمستثمرين الصينيين إلى العودة إلى سوق العقارات في دبي. وتضاعفت الاستثمارات الصينية في مشاريع إعمار العقارية تقريبًا لتشكل 7% من إجمالي المبيعات في النصف الأول من عام 2023، من حوالي 3-4% في نفس الفترة من العام السابق، بحسب الشركة. وفقًا لشركة "درفن للعقارات"، وهي شركة مقرها دبي ولها مكاتب في الصين، من المتوقع أن تنمو الاستثمارات العقارية من المشتريين الصينيين إلى ما يقرب من 2 مليار درهم في عام 2023 من 721 مليون درهم في العام الماضي. سيكون مشروع الخبراء 2024 هو عام المستثمرين العقاريين الصينيين، خاصة في قطاع العقارات الفاخرة من السوق.

06 سبتمبر - صدور قرار بشأن اللوائح العقارية في دبي في ميتافيرس

06/09

أصدرت دولة الإمارات العديد من القوانين التي تهدف إلى تطوير النمو العقاري في القطاع ومواكبة مسيرة التنمية الحضرية في الإمارة. وينص القانون رقم (2) لسنة 2023 على إنشاء السجل العقاري المؤقت لأم القيوين وتنظيم أنشطة تسجيل العقارات في الإمارة. ويختص القانون رقم (3) لسنة 2023 بتنظيم أنشطة التطوير العقاري في الإمارة، وتسيير كافة المشاريع العقارية، وتوفير حسابات الضمان العقاري، بما يتوافق مع الأنظمة التي تضمن حماية حقوق المستثمرين والشركات العقارية والعقارات المطورين. يحدد القانون رقم (4) لسنة 2023 بشأن تعديلات القانون رقم (3) لسنة 2007 بشأن حسابات الضمان العقاري في أم القيوين، إرشادات للمساعدة في تنظيم معاملات البيع العقاري بشكل أفضل وضمان امتثال جميع الأطراف المعنية باللائحة الصادرة عن مؤسسة العقارية. وينص القانون رقم (5) لسنة 2023 على تنظيم أنشطة تسجيل الرهن العقاري من خلال دائرة بلدية أم القيوين، وفقاً للأنظمة الصادرة عن مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، وتسوية القضايا والمخالفات المتعلقة بالرهن العقاري غير المسجلة. ويختص القانون رقم 6 لسنة 2023 بحماية حقوق المستثمر في حالات التأخير أو العوائق في مشاريع التطوير العقاري، وكذلك ضمان إنجاز هذه المشاريع عندما يكون ذلك ممكناً. كما ينص على تشكيل لجنة خاصة للتعامل مع القضايا المتعلقة بالمشاريع العقارية الملغاة وغير المكتملة. وأخيراً، فإن القانون رقم 7 لسنة 2023 بشأن تعديلات القانون رقم 2 لسنة 2005 بشأن تنظيم نشاط الوساطة العقارية في الإمارة يحدد التشريعات والمبادئ التوجيهية لتنظيم كافة أنشطة الوساطة.

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

ازدهار سوق العقارات في دبي: تكتسب المشاريع الجديدة زخمًا مع توافد المشترين الجدد

تشهد عمليات إطلاق المشاريع الجديدة في دبي زخمًا قويًا حيث يتطلع المطورون بشكل متزايد إلى الاستفادة من مشترين جدد - سواء المقيمين أو الأجانب. تأتي عمليات الإطلاق الجديدة من مطوري العقارات المحليين والمطورين الدوليين الذين يغزوون السوق المحلية حيث تعزز دبي مكانتها كسوق ناضجة ومستقرة ذات عوائد ثابتة وعالية. وفقاً لشركة بروبرتي مونيتور ، ارتفع إجمالي حجم معاملات البيع بنسبة 8.1% على أساس شهري، ليصل إلى إجمالي 12,134، وهو أعلى حجم على الإطلاق لشهر أغسطس. تجاوز متوسط حجم المعاملات الشهرية لعام 2023 أي أرقام مسجلة سابقاً، مما يضع السوق على المسار الصحيح للتفوق على أعلى سجل مبيعات سنوي على الإطلاق تم تسجيله في عام 2009. وتشجع كل هذه الأرقام القوية المطورين على إطلاق مشاريع جديدة حيث يبدو الطلب في المستقبل المنظور واعدًا. ويقوم معظم المطورين ببيع مشاريعهم بنجاح في غضون أشهر. في الواقع، يزعم بعض المطورين أنهم باعوا حوالي 30% من وحداتهم حتى قبل إطلاق المشروع.

ارتفاع سوق العقارات الفاخرة في دبي، مدعومًا بصفقات البنتهاوس التي حطمت الأرقام القياسية

شهدت سوق العقارات في دبي ارتفاعًا غير مسبوق بفضل الطلب القوي على العقارات الفاخرة في أعقاب جائحة كوفيد-19. وصلت الأسعار إلى مستويات قياسية خلال العامين الماضيين، حيث استفادت دبي من جاذبيتها لدى الأفراد ذوي الثروات العالية من أسواق جديدة مثل أوروبا الغربية والولايات المتحدة ممن يسعون للاستفادة من أسعار الفائدة المنخفضة والعوائد المرتفعة. شهدت شقق البنتهاوس في دبي زخمًا ملحوظًا في نمو العقارات الفاخرة، حيث وصلت قيمة إحدى الوحدات في بوغاتي ريزيدنسز من بن غاطي إلى 750 مليون درهم. يسعى الأفراد الأثرياء بنشاط إلى إيجاد ملاذات آمنة لحماية وتعزيز استثماراتهم، وذلك من خلال الاستفادة من أسعار الفائدة المنخفضة والعوائد المرتفعة. ليس فقط الأفراد الأثرياء هم الذين يدفعون الطلب، بل يشمل ذلك أيضًا المستثمرين من المؤسسات وصناديق العقارات العائلية، الذين يقودون الطلب على العقارات الفاخرة بقيمة تتجاوز 20 مليون درهم. هذا الارتفاع في الطلب يؤدي إلى نقص في الوحدات المتاحة، مما يؤثر على المستخدمين النهائيين والمستثمرين في السوق.

العقارات التجارية في دبي تشهد طلبًا مرتفعًا

يواجه سوق العقارات في دبي نقصًا كبيرًا في العقارات عالية الجودة في المواقع الرئيسية، وقد تفاقمت ندرة العرض هذه بسبب العدد المحدود من العقارات التي تدخل السوق. ونتيجة لذلك، يتجاوز الطلب على المساحات التجارية عالية الجودة بكثير المخزون متاح. ويعزى هذا الارتفاع في الطلب جزئيًا إلى الاتجاه المتزايد لفتح المزيد من الرخص التجارية في دبي، مما ساهم في زيادة الطلب على العقارات التجارية. تظل سمعة دبي كمركز عالمي للأعمال، إلى جانب بيئتها الصديقة للأعمال وموقعها الاستراتيجي، في جذب رواد الأعمال والشركات الناشئة والمؤسسات الراسخة. يتوقع أن يتجاوز الطلب على العقارات التجارية في دبي العرض متاح في المستقبل المنظور نظرًا للظروف السائدة في السوق. لذا، يُشجع المستثمرون والشركات على اتخاذ قرارات استثمارية بحكمة للاستفادة من الفرص المتاحة في هذا السوق المزدهر.

مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري

يساعد مؤشر "المركز" العقاري الكلي المستثمرين على تحديد الوضع الحالي لسوق العقارات باستخدام قائمة من المؤشرات الاقتصادية مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي، والتضخم، والوظائف الجديدة المولدة وما إلى ذلك.

تم أخذ بيانات السنوات السبع الماضية إلى جانب التقديرات لعام 2023 والتوقعات لعام 2024 في الاعتبار وتم تحديد تصنيف نوعي (قوي، متوسط، محايد، ضعيف، ضعيف) مع الأخذ في الاعتبار المعلومات التاريخية والبيئة الحالية.

لكل درجة نوعية، تم تعيين درجة كمية، حيث حصل "قوي" على أعلى درجة "5" و"ضعيف" على قيمة "1". تم حساب المتوسط المرجح للدرجات بناءً على الأوزان كما هو موضح في الجدول أدناه.

العوامل الاقتصادية الكلية المهمة

عوامل اقتصادية	الوزن المخصص	الأساس المنطقي
الزيادة في الناتج المحلي (النفطية وغير النفطية)	25%	يعكس النشاط الاقتصادي القوي نظرة تفاؤلي بالنسبة للعقارات. يؤدي نمو الاقتصاد الاقتصادي إلى الطلب على العقارات، كما أن نمو الدخل من النفط يحفز نشاط القطاع في القطاع السكني.
الوضع المالي	10%	تشير السياسة المالية التوسعية إلى الدور النشط للحكومة لدعم الاقتصاد من خلال زيادة الاستثمارات. إن الإيجابية بالنسبة للإنفاق العقاري والحكومي تستلزم تحسين البنية التحتية المادية والاجتماعية وإطلاق العنان لقيمة الأراضي القريبة.
الاستثمارات	10%	يعد الاستثمار بمثابة وكيل لنشاط المشروع وتطوير البنية التحتية التي يجب أن تؤثر بشكل مباشر على أسواق العقارات من خلال خلق فرص العمل وزيادة النشاط الاقتصادي.
الكتلة النقدية (M2)	10%	يعد النمو المرتفع في المعروض النقدي مؤشراً رئيسياً للنشاط الاقتصادي.
التضخم	15%	تعمل العقارات كأداة تحوط طبيعية ضد التضخم، حيث تزيد الإيجارات عادة خلال أوقات التضخم. يعد التضخم القوي والمستقر إيجابياً بشكل عام بالنسبة للعقارات.
سعر الفائدة	10%	وتؤدي الزيادة في أسعار الفائدة إلى ارتفاع تكاليف الاقتراض ويمكن أن تؤدي إلى انخفاض الطلب على العقارات. كما أنه يؤثر على ميل المستهلكين إلى الإنفاق.
نمو عدد السكان	10%	وترتبط الزيادة السكانية بشكل مباشر بالنمو العقاري والطلب السكني.
خلق فرص العمل	10%	عدد الوظائف الجديدة مؤشر إيجابي للطلب على العقارات التجارية والسكنية.

المصدر: أبحاث مارمور

تُصنف حالة سوق العقارات إلى أربع مراحل متميزة بناءً على النتيجة على النحو التالي:

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

المصدر: أبحاث مارمور

تقييم عوامل الاقتصاد الكلي في دولة الإمارات العربية المتحدة								
الدرجة	التصنيف النوعي	2024f	2023f	2022e	2021	2020	2019	العوامل الاقتصادية
4	معتدل	3.8%	1.3%	9.5%	1.1%-	3.8%-	2.6%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي).
4	معتدل	4.1%	4.2%	7.2%	6.5%	5.4%-	3.8%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي).
4	معتدل	4.4%	5.1%	9.9%	4.0%	2.5%-	0.4%	الموازنة المالية، % من الناتج المحلي الإجمالي
4	معتدل	26.1	25.9	23.8	25.8	23.3	24.1	الاستثمارات (% من الناتج المحلي الإجمالي)
4	معتدل	7.1%	8.8%	9.0%	5.7%	4.6%	8.0%	الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)
4	معتدل	2.3%	3.1%	4.8%	0.1%-	2.1%-	1.9%-	التضخم %

الدرجة	التصنيف النوعي	2024f	2023f	2022e	2021	2020	2019	العوامل الاقتصادية
3	حيادي	5.1%	5.1%	1.9%	0.4%	0.9%	2.5%	سعر الفائدة %
3	حيادي	1.8%	2.0%	3.2%	3.0%	2.3%-	1.5%	النمو السكاني السنوي
4	معتدل	80	79	117	29-	12	75	خلق فرص العمل (000)
3.8	الدرجة الإجمالية							

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

نظرة عامة على توقعات "المركز" العقارية بناءً على مؤشرات الاقتصادي الكلي:



المصدر: أبحاث مارمور

ملاحظة: يشير الجزء ذو اللون الرمادي إلى التوقعات الحالية لسوق العقارات

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

نتائج مؤشر "المركز" العقاري الشامل في دولة الإمارات العربية المتحدة (2022-2023)

النصف الأول 2024	النصف الثاني 2023	النصف الأول 2023	المؤشرات الكلية
4	4	5	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي
4	4	4	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي
4	4	4	الموازنة المالية
4	4	4	الاستثمارات
4	4	4	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)
4	4	3	التضخم
3	3	2	سعر الفائدة
3	3	3	نمو عدد السكان
4	4	4	إتاحة فرص العمل
3.8	3.8	3.7	الدرجة الإجمالية

المصدر: أبحاث مارمور

الملخص

حافظ سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة على النمو الذي شهده في النصف الأول من عام 2023 خلال الربع الثالث من عام 2023، مدعوماً بالنمو الاقتصادي المطرد والطلب القوي. واستمر حجم وقيمة المعاملات العقارية في الارتفاع خلال الربع الثالث في كل من دبي وأبوظبي. وسجل القطاع السكني نمواً قوياً مدفوعاً بالطلب على المساكن الفاخرة. أظهرت الإيجارات في القطاع السكني اتجاهًا صعوديًا في الربع الثالث من عام 2023، مع توقع أن تظل الإيجارات مستقرة في النصف الأول من عام 2024. وسجل قطاع المكاتب نموًا حادًا وعزز النمو العقاري في الإمارات العربية المتحدة خلال هذا الربع. وارتفعت الإيجارات خلال هذه الفترة، مع زيادة الطلب من القطاع الخاص أيضاً. شهد قطاع التجزئة نمواً مستقرًا بسبب ارتفاع الطلب من اللابعين الدوليين ونقص المخزون في المواقع الرئيسية. كما كان أداء قطاع الضيافة جيدًا، مدعومًا بارتفاع عدد السياح الوافدين إلى الإمارات العربية المتحدة. ومن المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للبلاد بمعدل أعلى مما شهده عام 2023 خلال عام 2024 مدعوماً بارتفاع إنتاج النفط والنمو الثابت في القطاع غير النفطي. ومع ذلك، فإن الأوضاع الجيوسياسية والمخاوف بشأن الطلب العالمي على النفط تؤثر على التوقعات الاقتصادية لدولة الإمارات. ويرتبط الزخم الإيجابي المتوقع في القطاع العقاري خلال النصف الأول من عام 2024 بتوقعات النمو الاقتصادي القوي. وعلى الرغم من الرياح المعاكسة التي يشهدها الاقتصاد الكلي، من المتوقع أن يظل الوضع المالي والحساب

الجاري لدولة الإمارات إيجابياً وأن يدعم النمو الاقتصادي. ومن المتوقع أن يؤدي ارتفاع الإيرادات غير النفطية بسبب تطبيق ضريبة الشركات إلى دعم الإنفاق الحكومي لتعزيز القطاع غير النفطي. وفي أعقاب زيادة الاستثمار في قطاعات البنية التحتية والعقارات، بما في ذلك العقارات السكنية والضيافة والمتعددة الاستخدامات والعقارات التجارية، من المتوقع أن ينمو حجم سوق البناء في دولة الإمارات بمعدل نمو سنوي متوسط قدره 3% بين عامي 2024 و2027. ومن المتوقع أن يؤدي الارتفاع في جوائز المشاريع بسبب الأداء القوي للقطاع العقاري إلى خلق فرص عمل أعلى على المدى القريب. ومن المتوقع أن يحافظ المصرف المركزي على أسعار الفائدة عند مستوياتها الحالية حتى الربع الثالث من عام 2024 وأن ينفذ تخفيضات في أسعار الفائدة في الربع الرابع من عام 2023 بما يتماشى مع قرار بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. ومن الممكن أن يؤثر ارتفاع أسعار الفائدة على طلب المستهلكين

من المتوقع أن تشهد العقارات السكنية ارتفاعاً طفيفاً في النصف الأول من عام 2024 مدفوعة بارتفاع الطلب على العقارات الفاخرة. وعلى مدى خمس سنوات، ارتفع عدد مبيعات المنازل التي تبلغ قيمتها 10 ملايين دولار أمريكي بالإضافة إلى المنازل في دبي إلى 17 ضعفاً. ارتفعت قيمة مبيعات العقارات التي تبلغ قيمتها 10 ملايين دولار أمريكي بالإضافة إلى 3.1 مليار دولار أمريكي في النصف الأول من عام 2023، من 3.9 مليار دولار أمريكي جرى جمعها في عام 2022 بأكمله⁸. ومن المتوقع أن يؤدي ارتفاع الطلب على المساحات المكتبية المرنة ونقص المخزون عالي الجودة إلى زيادة الطلب على المساحات المكتبية في النصف الأول من عام 2024. ومن المتوقع أن تسجل عقارات الضيافة مؤشرات أداء رئيسية قوية في عام 2024 بسبب الطفرة التي يشهدها قطاع السياحة في دولة الإمارات. ومن المتوقع أن تؤدي المحفزات التي يتم إقرارها كالسماح بملكية أجنبية بنسبة 100%، وسهولة سياسات الأعمال وانخفاض ضرائب الدخل إلى جانب ارتفاع الاستثمار الداخلي أن تدعم نمو القطاع العقاري.

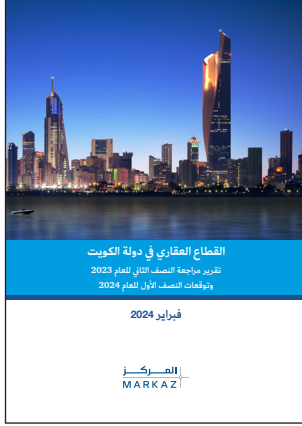
وبناءً على تقييمنا لمختلف عوامل الاقتصاد الكلي فإنه من المتوقع أن يتسارع قطاع العقارات في دولة الإمارات بوتيرة مستقرة في النصف الأول من عام 2024

ملخص - مؤشر "المركز" العقاري الشامل في دولة الإمارات العربية المتحدة

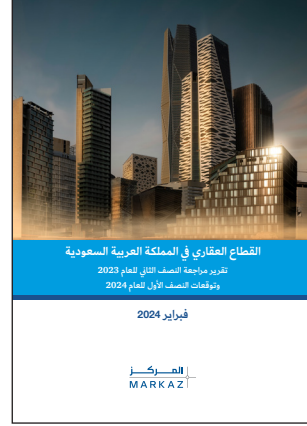
الدرجة	النظرة المستقبلية (2024 وما بعدها)	المؤشرات الكلية	
4	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	
4	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	
4	معتدل	الموازنة المالية	
4	معتدل	الاستثمارات	
4	معتدل	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	
4	معتدل	التضخم	
3	حيادي	سعر الفائدة	
3	حيادي	نمو عدد السكان	
4	معتدل	إتاحة فرص العمل	
3.80	السوق في تسارع	الدرجة الإجمالية	

المصدر: أبحاث مارمور

ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



القطاع العقاري في
دولة الكويت
H1 2024



القطاع العقاري في
دولة المملكة العربية السعودية
H1 2024

قدرات "المركز" العقارية: فريق الإدارة

يوفر "المركز" الخدمات العقارية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من خلال فريق مكون 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





استثمر في صندوق المركز العقاري

أداء الصندوق	
17.80%	العائد الكلي (يناير 03 - ديسمبر 03)
40.20%	العائد الكلي (يناير 03 - ديسمبر 05)
32.10%	العائد الكلي (يناير 06 - ديسمبر 08)
4.60%	العائد الكلي (يناير 09 - ديسمبر 11)
21.10%	العائد الكلي (يناير 12 - ديسمبر 14)
2.10%	العائد الكلي (يناير 15 - ديسمبر 17)
2.70%	العائد الكلي (يناير 18 - ديسمبر 20)
164.54%	العائد الكلي (يناير 03 - سبتمبر 23)
25.67%	الأرباح الرأسمالية منذ التأسيس
139.68%	توزيعات الدخل منذ التأسيس
6.33%	إجمالي العائد الكلي على أساس سنوي
4.58%	متوسط العائد السنوي (نقد)
1.66%	التذبذب (3 سنوات)

7.48%

معدل العائد الداخلي:

5.06%

المتوسط السنوي للتوزيعات

الشهرية من صافي قيمة

الوحدة منذ التأسيس:

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

معلومات هامة

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

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

المركز
MARKAZ

markaz.com
+965 2224 8000

إخلاء مسؤولية

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

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

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

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

لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع "المركز":

ص ب 23444، الصفاة 13095، الكويت

فاكس: 00965 22450647

هاتف: 00965 1804800

البريد الإلكتروني: research@markaz.com