



# نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة

تقرير مراجعة النصف الاول للعام 2024 وتوقعات النصف الثاني للعام 2024

أغسطس 2024

المركز  
MARKAZ

## فهرس المحتويات

3	الملخص التنفيذي
6	دولة الإمارات العربية المتحدة: مستجدات الاقتصاد الكلي
6	(أ) توقعات مستقرة برغم أجواء عدم اليقين
11	(ب) توقعات باعتدال التضخم بوتيرة بطيئة
12	(ج) تأثير ارتفاع أسعار الفائدة على الطلب على الرهن العقاري
13	أداء القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة
13	(أ) استمرار ارتفاع أسعار العقارات
14	(ب) أعلى ارتفاع في أسعار الصفقات العقارية
14	(ج) عوائد تأجير جذابة وأسعار معقولة
16	(د) العقار المكتبي في دولة الإمارات - توقعات إيجابية
17	(هـ) عقارات الشقق السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة - نظرة مستقرة
19	(و) العقار التجاري (التجزئة) في الإمارات العربية المتحدة - استمرار الطلب نتيجة تجديد الإيجارات
20	(ز) عقارات قطاع الضيافة في دولة الإمارات العربية المتحدة: نمو مستقر في النصف الأول من 2024
21	الإصلاحات/ الأحداث الرئيسية في النصف الأول من عام 2024
23	القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة - أبرز الأخبار
24	مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري
28	الملخص

## 1. الملخص التنفيذي

من المتوقع أن يظل النمو الاقتصادي لدولة الإمارات العربية المتحدة مستقرًا، مع توقع نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 3.5% في عام 2024 (مقارنة بنسبة 3.4% في عام 2023). ويعزى ذلك إلى النمو القوي في القطاع غير النفطي، مع مساهمة ملحوظة من قطاعي السياحة والعقارات. ومع ذلك، من المهم الاعتراف بعدم اليقين المستمر، خاصة في ضوء التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط، والتي أدت إلى تقلب كبير في أسعار النفط. ومع ذلك، من الممكن أن يتعافى الناتج المحلي الإجمالي النفطي في أواخر عام 2024 و2025، ما يؤدي إلى نمو إجمالي في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 4.2% في عام 2025.

على الرغم من جهود دبي للسيطرة على التضخم، لا تزال المعدلات مرتفعة حيث بلغت 3.91% على أساس سنوي في أبريل 2024. ويعود ذلك بشكل كبير إلى استمرار ارتفاع أسعار النفط وزيادة تكلفة الإجراءات. ويُظهر هذا التماسك في التضخم من خلال المعدلات التي تم رصدها على مدى فترة الستة أشهر بين نوفمبر 2023 وأبريل 2024، والتي تراوحت بين 3.27% و3.91%. وشهد سوق الإسكان زيادة في الطلب خلال الفترة الممتدة من عام 2023 وبداية عام 2024، مما ساهم في زيادة التضخم في قطاع الإسكان. وكان تضخم الإسكان في اتجاه تصاعدي لمدة خمسة أشهر متتالية، حيث ارتفع من 6.05% على أساس سنوي في نوفمبر 2023 إلى 6.46% على أساس سنوي في أبريل 2024. وتبنى مصرف الإمارات المركزي سياسة تتماشى مع سياسة الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، ما يعكس سعر الصرف الثابت وتوقعات التغيير في أسعار الفائدة من قبل الاحتياطي الفيدرالي في أواخر عام 2024. ومن المحتمل أن يؤدي هذا إلى خفض مماثل في أسعار الفائدة في دولة الإمارات.

حافظ مصرف الإمارات المركزي على قرارات سياسته النقدية متماشية مع قرارات الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، والتي ظلت دون تغيير منذ يوليو 2023. وفي حين يُتوقع حدوث تحول في أسعار الفائدة في النصف الثاني من عام 2024، نتوقع أن يؤدي الوضع الحالي لأسعار الفائدة المرتفعة إلى تأثير في الطلب على قروض الرهن العقاري.

في العام 2023، أظهر سوق العقارات في دبي أداءه الأكثر قوة حتى الآن، حيث بلغ إجمالي قيمة معاملات البيع 412 مليار درهم، ما يمثل زيادة بنسبة 55.2% مقارنة بالعام السابق 2022. وتشير البيانات للربع الأول من عام 2024 إلى استمرار هذا الاتجاه التصاعدي، حيث بلغت القيمة الإجمالية لمعاملات البيع 109.8 مليار درهم، وهو ما يزيد بنسبة 23% عن القيمة المسجلة في الربع الأول من عام 2023 والتي بلغت 89.1 مليار درهم. وبالمثل، بلغت القيمة الإجمالية لمعاملات البيع والشراء في أبوظبي 61 مليار درهم، ما يمثل زيادة سنوية نسبتها 159.1% مقارنة بعام 2022. ونتوقع أن يدعم الاقتصاد الإماراتي القطاعات غير النفطية، التي سوف تستفيد من السياسات الحكومية المواتية، بما في ذلك تقديم التأشيرات الذهبية. ومع ذلك، قد تشكل التوترات الجيوسياسية تحديًا لهذا التوقع الإيجابي.

أظهر قطاع العقارات السكنية في الإمارات فترة نمو قوي طوال عام 2023 وحتى الأشهر الأولى من عام 2024. وتمثل ذلك في زيادة ملحوظة في أسعار العقارات السكنية في كل من دبي وأبوظبي، مع نمو سنوي بنسبة 18.3% و8.6% على التوالي في يناير 2024.

تُعتبر دبي واحدة من أماكن تكلفة العيش المعقولة في العالم، خاصة في سياق العقارات الفاخرة. فعلى

الرغم من ارتفاع الأسعار خلال العامين الماضيين، فإن نسبة السعر إلى الدخل في دبي لا تزال أقل من تلك الموجودة في هونغ كونغ وسنغافورة والمملكة المتحدة. وبالإضافة إلى ذلك، تقدم دبي عوائد إيجارية جذابة بنسبة 6.3% (دليل العقارات العالمي، يناير 2024)، وهي أعلى من تلك الموجودة في مدن عالمية رئيسية أخرى مثل بكين وسنغافورة ونيويورك.

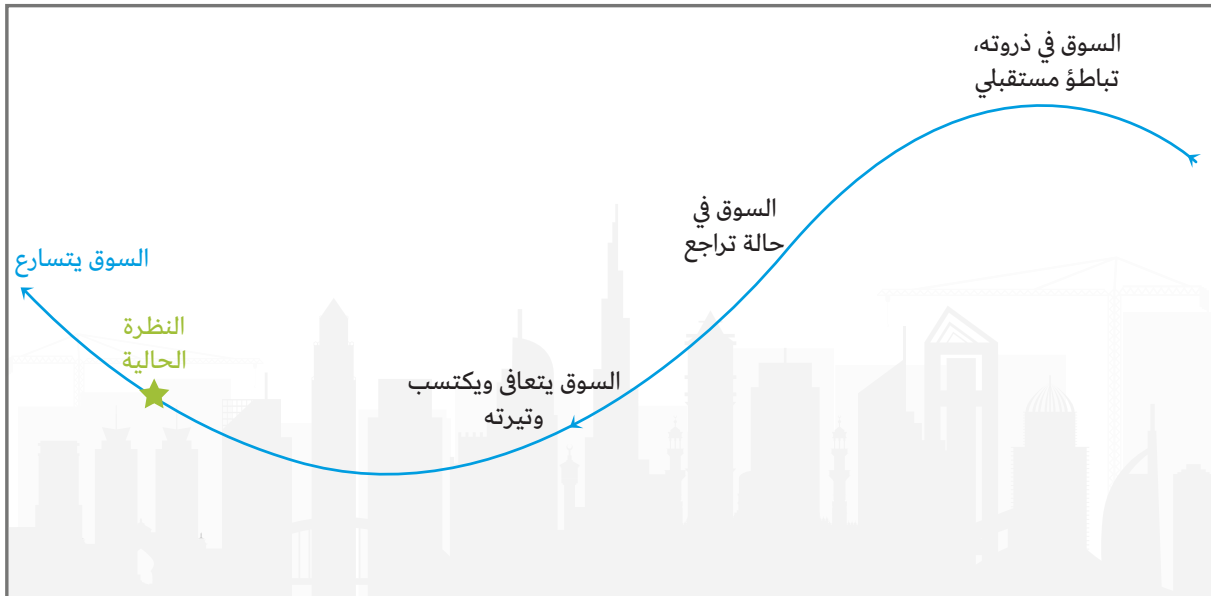
■ في الربع الأول من عام 2024، ارتفع متوسط الإيجارات للوحدات المكتبية الرئيسية والفئة A والفئة B والفئة C في دبي بنسبة 7.6% و17.9% و21.6% و16.8% على التوالي على أساس سنوي. وفي أبوظبي، ارتفعت متوسط الإيجارات للوحدات المكتبية الرئيسية والفئة A والفئة B والفئة C بنسبة 6.6% و3.4% و9.7% على التوالي خلال نفس الفترة. ومن المتوقع أن تؤدي ظاهرة "الهروب إلى الجودة" إلى الحفاظ على زخم الطلب، ما سيفرض ضغطًا على وكلاء العقارات للابتكار وإيجاد حلول لنقص العرض.

■ نتوقع أن يستمر النمو في شرائح العقارات السكنية والمكتبية والفندقية حتى عام 2024، مدفوعًا بالطلب العالي على العقارات تحت الإنشاء وتدفق سياحي قوي. ومع ذلك، يمثل التفاوت بين العرض والطلب تحديًا كبيرًا.

■ ألغت دولة الإمارات شرط الحد الأدنى للدفعة المقدمة وقيمتها مليون درهم (272,294 دولار أمريكي) للأفراد الذين يسعون للحصول على تأشيرة الذهبية بالاستثمار العقاري. ومن المتوقع أن تسهم هذه السياسة الجديدة في تقديم مزايا للمقيمين والمستثمرين، وفي الوقت نفسه تساهم في توسيع سوق العقارات.

■ ختامًا، تشير تحليلاتنا للعوامل الاقتصادية الكلية إلى أن قطاع العقارات في الإمارات مستمر على مسار تسارعه الحالي في النصف الثاني من عام 2024. ونتوقع أن تقود دبي هذا التسارع، مع اعتدال طفيف في بعض القطاعات وفي أبوظبي.

## توقعات القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة



المصدر: أبحاث مارمور

## دولة الإمارات العربية المتحدة: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
 نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	معتدل	<p>من المؤكد أن توسعة قدرة إنتاج النفط في الإمارات العربية المتحدة، إلى جانب توقع توقف سياسة خفض إنتاج النفط من قبل أوبك+ في عام 2025، ستؤدي إلى نمو في الناتج المحلي الإجمالي النفطي.</p>
 نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	حيادي	<p>نتوقع أن يستمر القطاع غير النفطي في مسار نموه في النصف الثاني من عام 2024، مدفوعًا بالطلب القوي في مجالات رئيسية مثل العقارات والبناء والسياحة. ومع ذلك، فإن عدم اليقين الجيوسياسي يشكل تحديًا لهذا التوقع الإيجابي.</p>
 الموازنة المالية	معتدل	<p>نتوقع أن يشهد الفائض المالي انخفاضًا في عامي 2024 و2025، حيث تساعد الإيرادات غير النفطية الناتجة عن ضريبة الشركات في تعويض تقلبات الإيرادات النفطية. ومع ذلك، نتوقع أن يتجاوز الوضع المالي كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي المتوسط البالغ 2% للفترة 2013-2023، ليصل إلى 4.5% في عام 2024 و4% في عام 2025.</p>
 الاستثمارات	معتدل	<p>من المتوقع أن تساهم السياسات الحكومية المواتية، بما في ذلك عدم وجود ضريبة على الدخل الشخصي وسياسات التأشيرات المرنة، في الحفاظ على زخم الاستثمار الأجنبي المباشر في الإمارات العربية المتحدة في عامي 2024 و2025.</p>
 الكتلة النقدية، M2	حيادي	<p>في النصف الثاني من عام 2024، من المتوقع أن يكون لتراجع مستويات الأسعار تأثير إيجابي على العرض النقدي والاستهلاك. ومن المتوقع أن ينمو العرض النقدي الواسع بنسبة 9.7% على أساس سنوي في عام 2024، ولكن من المتوقع أن ينخفض إلى 7.9% في عام 2025.</p>
 التضخم	معتدل	<p>من المتوقع أن ينخفض التضخم في الإمارات تدريجيًا في النصف الثاني من عام 2024، ليبقى أقل بكثير من مستويات التضخم العالمية. ومع ذلك، فإن تقلب أسعار الطاقة وارتفاع تكاليف الإيجار قد يشكلان تحديًا لهذا الاتجاه.</p>
 سعر الفائدة	حيادي	<p>نظرًا لربط العملة، نتوقع أن يقوم مصرف الإمارات المركزي بمزامنة سياسته مع سياسة الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، والمحافظة على أسعار الفائدة الحالية في المدى القريب قبل تعديلها في أواخر عام 2024.</p>

معدل النمو السكاني السنوي معتدل

تتوقع أن يبقى نمو السكان مستقرًا في المدى القريب. ومن المتوقع أن تدعم سياسات التأشيرة المواتية للوافدين وزيادة عدد سجلات الشركات الجديدة هذا الاستقرار على مدى أطول.



خلق فرص العمل معتدل

تشير الزيادة المستمرة في ترسية المشاريع والتوسع المستمر في أنشطة القطاع غير النفطي للاقتصاد، على الرغم من تحديات الاقتصاد الكلي، إلى توقعات إيجابية لخلق فرص العمل في المدى القريب.



المصدر: أبحاث مارمور

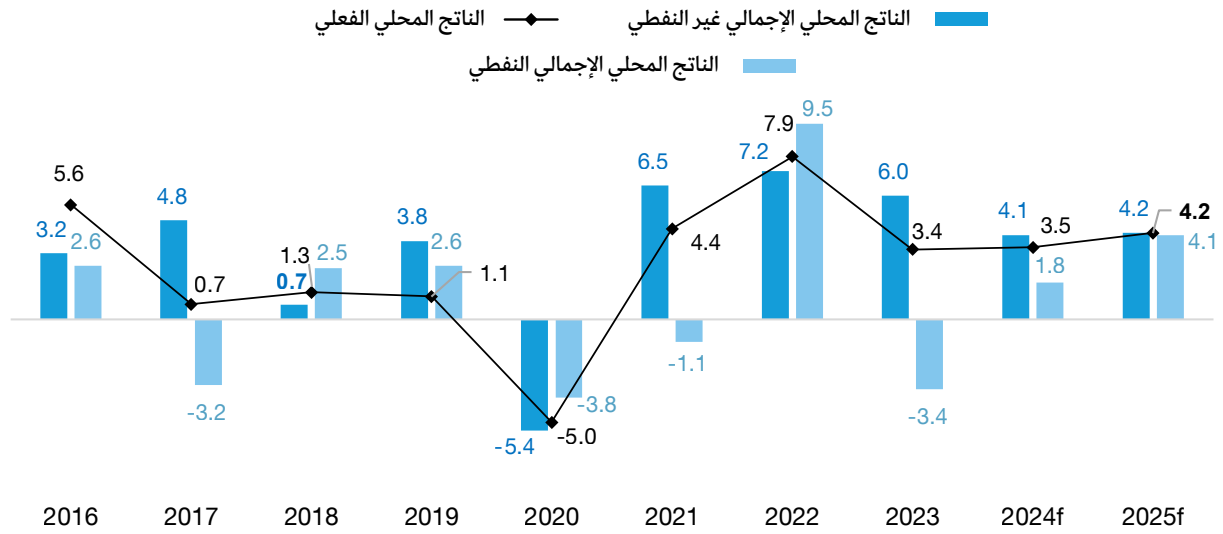
## 2. دولة الإمارات العربية المتحدة: مستجدات الاقتصاد الكلي

### (أ) توقعات مستقرة برغم أجواء عدم اليقين

نتوقع أن يسجل اقتصاد دولة الإمارات نموًا حقيقيًا بنسبة 3.5% في عام 2024. ومن المتوقع أن يعوض هذا النمو الاقتصاد غير النفطي، الذي سينمو بنسبة 4.1%، الأداء الضعيف للاقتصاد النفطي، الذي من المتوقع أن ينمو بنسبة 1.8%. ومن المتوقع أن تساهم قطاعات السياحة والتجارة والعقارات والبناء والخدمات المالية في نمو الاقتصاد غير النفطي في عام 2024. وهناك تفاؤل بزيادة عدد السائحين، والمبادرات الحكومية الداعمة، وتسارع الاستثمارات العامة والخاصة، والتقدم التكنولوجي المتزايد، ما نعتقد أنه سيساهم في توسع الاقتصاد الوطني. وقد بلغ عدد سائحي دبي نحو 5.18 مليون سائح في الربع الأول من عام 2024، بزيادة قدرها 11% مقارنة بنفس الفترة في عام 2023. بالإضافة إلى ذلك، أفادت فنادق دبي بأداء إيجابي، حيث بلغ متوسط نسبة الإشغال 83% في الربع الأول من عام 2024. وعلاوة على ذلك، من المتوقع أن يؤدي تطبيق ضريبة الشركات الاتحادية مؤخرًا إلى تعزيز المالية الحكومية بشكل أكبر، ليساهم في تنويع مصادر الإيرادات بعيدًا عن قطاع النفط.

ويتوقع صندوق النقد الدولي أن يظل النمو الاقتصادي العالمي مرتفعًا بنسبة 3.2% في عام 2023، مع توقع الحفاظ على نفس الوتيرة في عامي 2024 و2025. وينتظر أن يعوض الانخفاض المتوقع في التضخم، الناتج عن الزيادات المتزامنة في السياسات النقدية، الآثار السلبية لعدم اليقين الناتج عن تصاعد التوترات الجيوسياسية وارتفاع تكاليف الاقتراض. ومع التوقعات بالتيسير النقدي من أواخر عام 2024، يُتوقع حاليًا حدوث تباطؤ دوري في النمو الاقتصادي بهدف تجنب الركود. ومعدل النمو المتوقع لدولة الإمارات بنسبة 3.5% في عام 2024 و4.2% في عام 2025 يتجاوز معدل النمو المتوقع للناتج المحلي الإجمالي العالمي البالغ 3.2% في عامي 2024 و2025 وفقًا لتوقعات صندوق النقد الدولي.

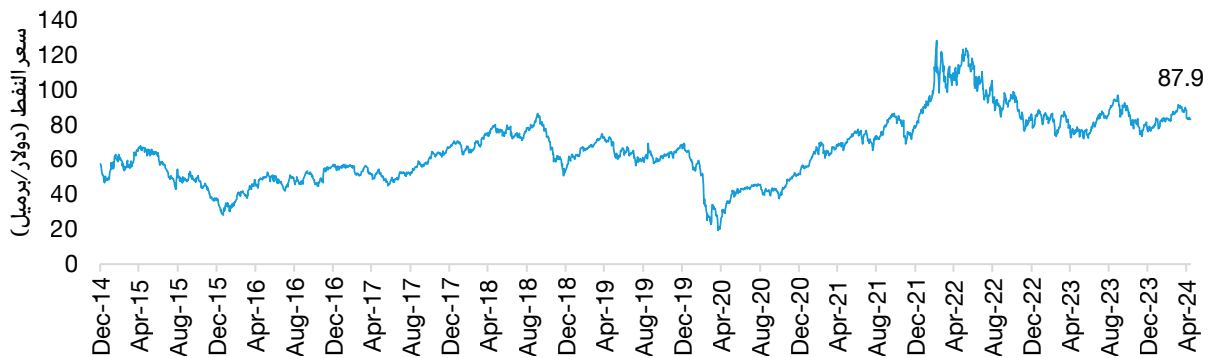
## نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي، والنفطي وغير النفطي (على أساس سنوي %)



المصدر: صندوق النقد الدولي، التوقعات الاقتصادية للمنطقة - أبريل 2024

في العام 2023، تجاوزت التجارة الخارجية غير النفطية للإمارات 3.5 تريليون درهم (0.95 تريليون دولار)، وهو ما يمثل سابقة تاريخية تحقق فيها البلاد هذا الرقم. ووصلت صادرات السلع غير النفطية إلى 441 مليار درهم في عام 2023، ما يمثل زيادة سنوية بنسبة 16.7%. وفي عام 2023، زادت التجارة الخارجية للإمارات مع أكبر عشرة شركاء تجاريين بنسبة 26%. كانت الزيادات مدفوعة بشكل رئيسي بالتجارة مع تركيا (103%)، وهونغ كونغ (الصين) (47%)، والولايات المتحدة الأمريكية (20%). وشكلت الصادرات غير النفطية 17.1% من إجمالي التجارة الخارجية في العام 2023، بزيادة بمقدار 50 نقطة أساس على أساس سنوي. وبلغت واردات الإمارات 1.4 تريليون درهم (380 مليار دولار أمريكي) في عام 2023، ما يمثل زيادة بنسبة 14.2% مقارنة بالعام 2022.

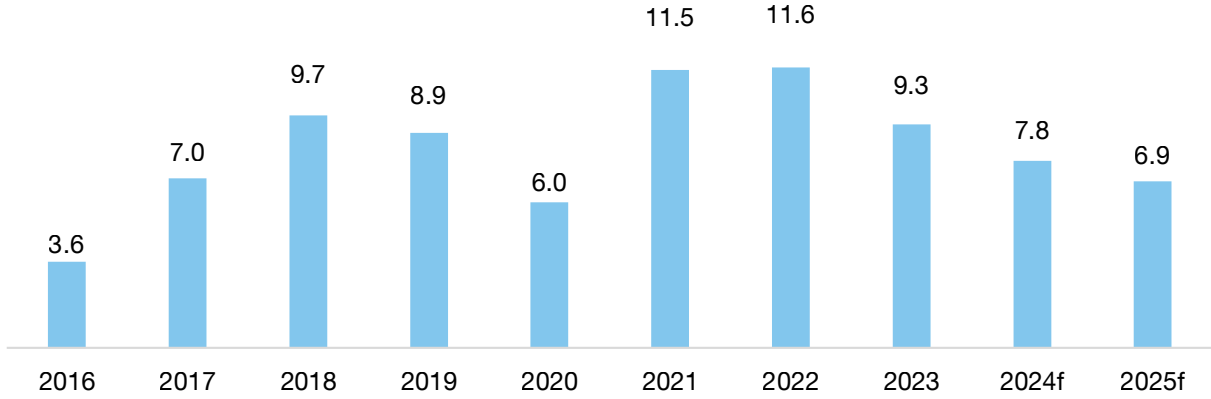
## أسعار نفط برنت يومياً (يناير 2015 - أبريل 2024)



المصدر: ريفينيتيف

على الرغم من تخفيضات إنتاج أوبك+ والضغط الجيوسياسية، انخفضت أسعار خام برنت بنسبة 6.3% في عام 2023، بسبب وتيرة التعافي الاقتصادي الأبطأ من المتوقع في الصين. من يناير إلى أبريل 2024، سجل السعر الفوري لخام برنت نموًا بنسبة 14.0%، حيث بلغ متوسطه 83.6 دولار للبرميل، مدفوعًا بانخفاض المخزونات العالمية من النفط والتوترات الجيوسياسية في الشرق الأوسط. ومن المتوقع أن ينمو الطلب العالمي على النفط من متوسط 102.21 مليون برميل يوميًا في عام 2023 إلى متوسط 104.46 مليون برميل يوميًا في عام 2024 (بمتوسط 105.57 مليون برميل يوميًا في الربع الرابع من 2024)، مدفوعًا بزيادة الطلب على السفر الجوي، وحركة النقل البري، والنشاط الزراعي في الدول غير الأعضاء في منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. ومع ذلك، انخفضت الأسعار الفورية منذ أن بلغت ذروتها في أبريل، حيث استقرت عند 82.9 دولار للبرميل في 13 مايو. رغم التوترات الجيوسياسية، كانت تقلبات أسعار النفط الخام محدودة معظم هذا العام بسبب القدرة الفائضة الكبيرة في إنتاج النفط الخام. تقدر وكالة معلومات الطاقة الأمريكية أن القدرة الإنتاجية الفائضة لأوبك ستكون حوالي 4 ملايين برميل يوميًا في عامي 2024 و2025. ونتوقع أن تحافظ سياسة خفض إنتاج النفط الطوعية من أوبك+ والمخاطر الجيوسياسية المستمرة على السعر الفوري لخام برنت بالقرب من 90 دولارًا للبرميل لبقية عام 2024. ومع ذلك، من المتوقع أن ينخفض السعر إلى متوسط 85 دولارًا للبرميل في عام 2025 مع نمو إنتاج النفط العالمي وتوقف تخفيض أوبك الطوعي. ويتوقع صندوق النقد الدولي أن يسجل الناتج المحلي الإجمالي النفطي للإمارات نموًا بنسبة 1.8% و2.4% في عامي 2024 و2025 على التوالي، نتيجة لزيادة الإنتاج.

### فائض الحساب الجاري (النسبة المئوية للناتج المحلي الإجمالي)

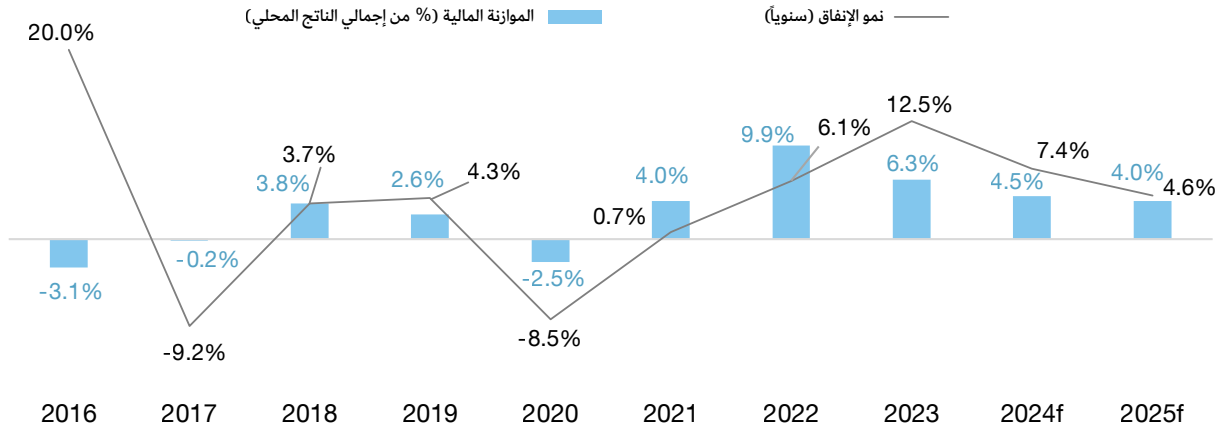


المصدر: صندوق النقد الدولي، التوقعات الاقتصادية للمنطقة - أبريل 2024

نظرًا لاستمرار اعتماد دولة الإمارات على عائدات النفط، من المتوقع أن يشهد الاقتصاد تقلصًا في فائض الحساب الجاري من 8.2% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2023 إلى 6.9% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2025. ويُعزى هذا بشكل كبير إلى التخفيض المستمر في إنتاج النفط في عام 2024 والتقلبات المرتبطة بأسعار النفط.



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



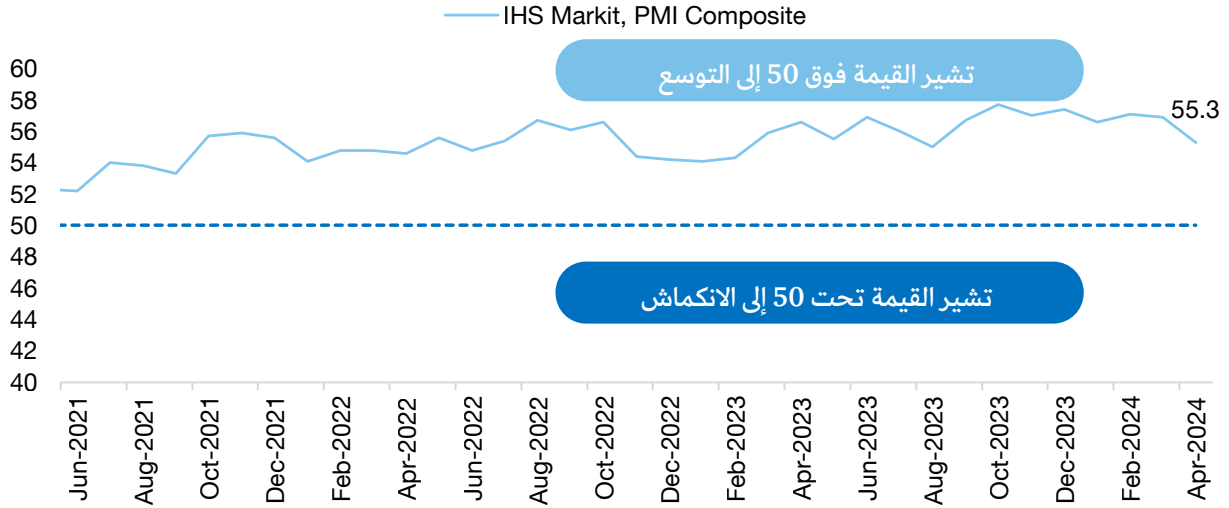
المصدر: صندوق النقد الدولي، التوقعات الاقتصادية للمنطقة - أبريل 2024

نتوقع أن يتقلص الفائض المالي للإمارات في عامي 2024 و2025 إلى 4.5% و4.0% من الناتج المحلي الإجمالي على التوالي، مقارنة بفائض مالي قدره 6.3% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2023. وسيشكل انخفاض أسعار النفط، إلى جانب تباطؤ طفيف في القطاع غير النفطي بسبب الظروف العالمية والصراعات الإقليمية، تحديًا للإيرادات المالية. كما نتوقع أن يبلغ متوسط سعر النفط الذي يحقق التعادل المالي 62 دولارًا للبرميل في الفترة 2023-2025. وستخفف ضآلة العجز في إمارة الشارقة وزيادة مستويات الإنتاج في أبوظبي من التأثير السلبي لانخفاض أسعار النفط. وإلى جانب الفائض المالي، من المتوقع أن يتقلص نمو إجمالي الإنفاق من 12.5% في عام 2023 إلى 7.4% في عام 2024 و4.6% في عام 2025، مدفوعًا بسياسة مالية للحفاظ على ميزانية متوازنة. ومع ذلك، نتوقع أن يعزز تطبيق ضريبة الشركات الاتحادية مؤخرًا المالية الحكومية ويساهم في تنويع مصادر الإيرادات بعيدًا عن القطاع النفطي.

## المؤشرات الرائدة ترسم صورة متفائلة

زخم النشاط التجاري، الذي سجل أفضل أداء له على الإطلاق في أواخر عام 2023، تباطأ في مارس وأبريل 2024 نتيجة للأمطار غير المسبوقه التي عرقلت العمليات التجارية وأثرت على الطلب. ومع ذلك، ظل النشاط التجاري قويًا بفضل الظروف الاقتصادية المحلية المواتية، وتحقيق خطط التوسع التجاري طويلة الأجل، بالإضافة إلى استراتيجيات التسعير التنافسية. وتتوقع الشركات غير العاملة في قطاع الطاقة نموًا إيجابيًا في عام 2024، مشيرة إلى وجود قنوات مبيعات قوية وتعافٍ سريع من تأثير الأمطار الغزيرة.<sup>1</sup>

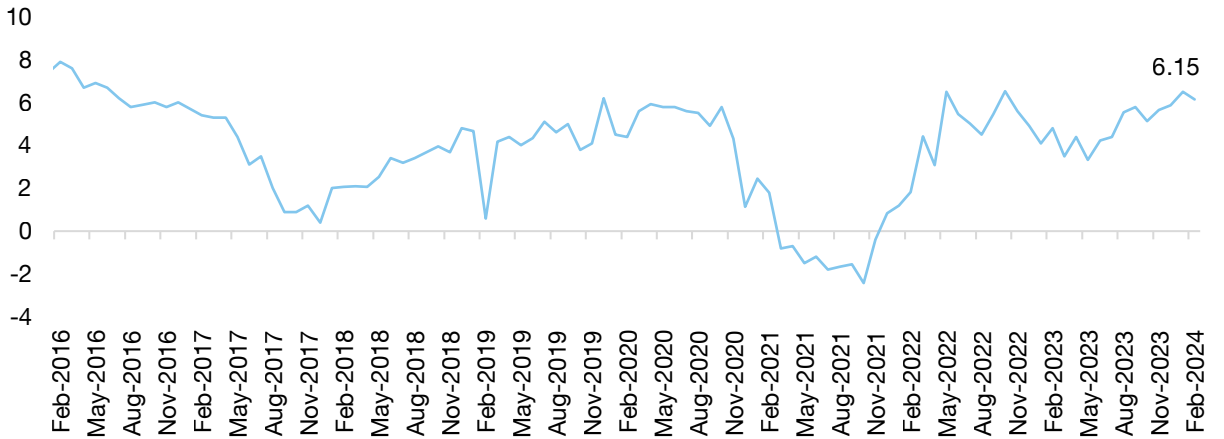
## مؤشر مدراء المشتريات IMP التابع لمجموعة IHS Markit



المصدر: ريفينيتيف

واصل النشاط التجاري غير النفطي في دولة الإمارات زخمه القوي من عام 2023 إلى عام 2024، كما أشارت إلى ذلك بيانات مؤشر مدراء المشتريات، الذي بقي فوق مستوى العتبة 50. وفي أبريل 2024، بلغ المؤشر 55.3 على الرغم من أنه أقل من 57.4 المسجل في ديسمبر 2023، فإن هذا الرقم يشير إلى نمو قوي في النشاط غير النفطي وظروف تشغيل مواتية، مما ساعد في جذب عملاء جدد وزيادة المبيعات.

## الخدمات المصرفية والقروض والسلف (التغير السنوي %)



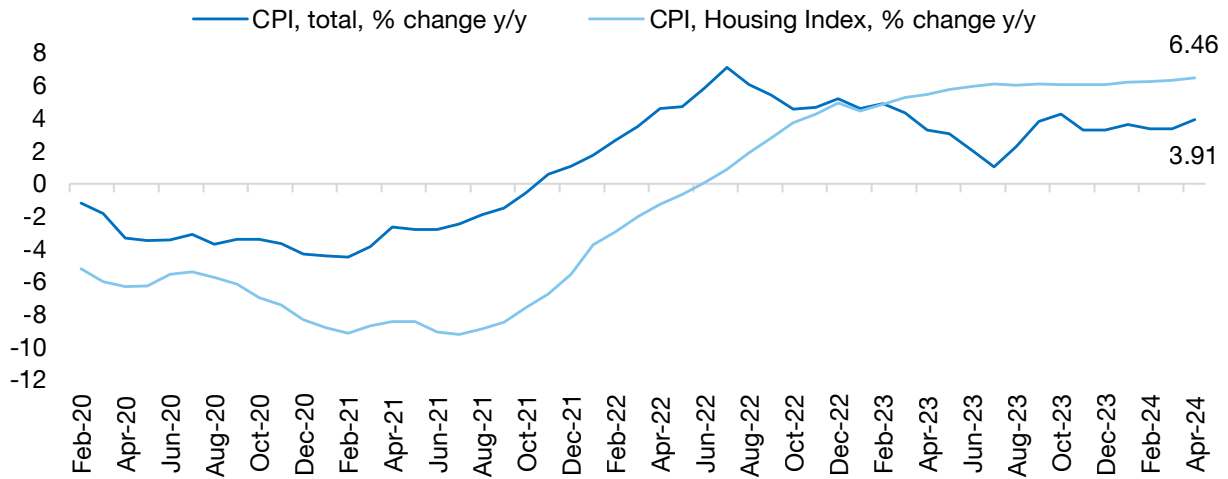
المصدر: ريفينيتيف

بلغ متوسط معدل نمو الائتمان في أول شهرين من عام 2024 نسبة 6.3% على أساس سنوي، ما يمثل وتيرة أسرع من متوسط عام 2023 البالغ 4.7%. وشهد معدل نمو الائتمان زيادة كبيرة في الأشهر الأولى من عام 2024، مدفوعًا باستقرار أسعار الفائدة وتوسع قطاع العقارات. وعلى الرغم من النمو المتسارع الذي لوحظ في الأشهر الأولى من عام 2024، من المحتمل أن تؤدي التوقعات باستمرار ارتفاع أسعار الفائدة إلى تأثير معتدل على وتيرة التوسع. وتظل التوقعات قصيرة الأجل صعبة، مع بقاء معدلات الاقتراض عند مستويات مرتفعة واستمرار حالة عدم اليقين في القطاعات غير النفطية بسبب التوترات الإقليمية. ومع ذلك، فإن احتمال تخفيض أسعار الفائدة في النصف الأخير من الربع الثاني من عام 2024 يمكن أن يوفر دفعة داعمة لنمو الائتمان مع انتقالنا إلى عام 2025.

## (ب) توقعات باعتدال التضخم بوتيرة بطيئة

ما يزال التضخم ثابتًا بعد الاتجاه التنازلي في عام 2023 استجابةً لزيادة أسعار الفائدة من قبل المصرف المركزي. يُعزى التضخم المرتفع المستمر إلى ارتفاع أسعار النفط، التي تُحفز الاقتصاد بشكل عام، وارتفاع أسعار الإيجارات وسط الطلب القوي على الإسكان من المقيمين غير الإماراتيين مع العرض المحدود للوحدات السكنية. وارتفعت أسعار الإسكان بشكل مستمر لمدة خمسة أشهر متتالية، من 6.05% على أساس سنوي في نوفمبر 2023 إلى 6.46% على أساس سنوي في أبريل 2024. وفي الوقت نفسه، تم تقييد المزيد من الزيادات في مؤشر أسعار المستهلك الإجمالي بسبب ضغط تضخم أسعار الواردات الغذائية، الذي تراجع إلى نطاق 3% في أوائل عام 2024. ومن المتوقع أن تؤدي سياسة الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بالحفاظ على أسعار الفائدة مرتفعة لفترة أطول في عام 2024 إلى اتجاه تنازلي تدريجي في التضخم، حيث يعكس المصرف المركزي تحركات سياسة الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي.

## مؤشر أسعار المستهلك والتضخم (التغير السنوي %)



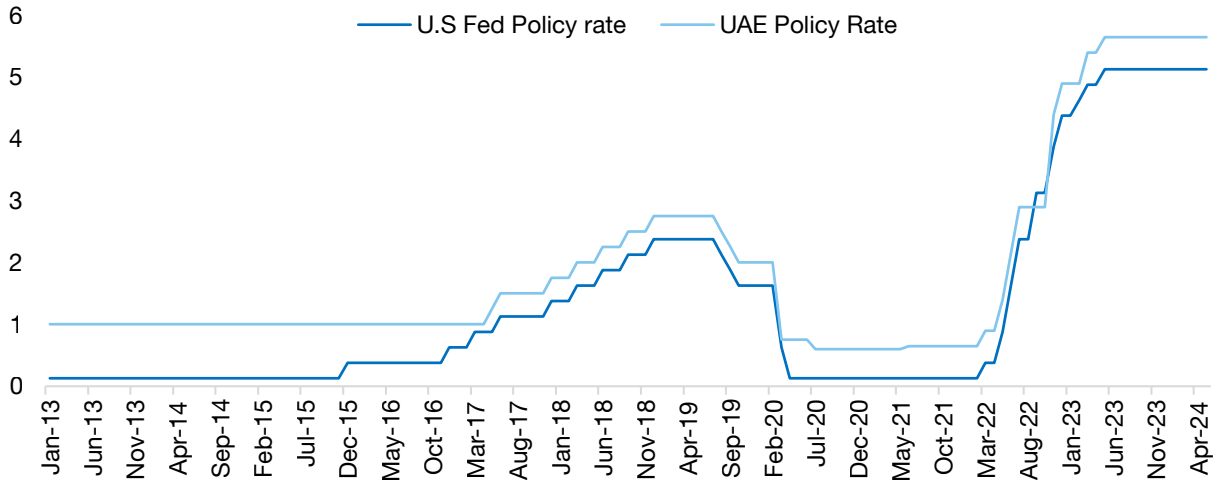
المصدر: مركز دبي للإحصاء

كان مكون الإسكان والمرافق والوقود، الذي يشكل أكثر من 40% من مؤشر أسعار المستهلك في دبي، إيجابيًا منذ الربع الثالث من عام 2022 وارتفع في الأشهر الأربعة الماضية حتى مارس 2024. ووصلت أسعار العقارات في دبي إلى مستويات قياسية في عام 2023، مدفوعة بمبادرات حكومية مثل تصاريح الإقامة للمتقاعدين والعاملين عن بُعد، وتوسيع برنامج التأشيرات المتعددة لمدة 5 سنوات ليشمل المزيد من الأشخاص والمناطق. ومن المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه في عام 2024، حيث تُعتبر دبي واحدة من أكثر الوجهات الفاخرة ذات التكلفة المعقولة على مستوى العالم، مقارنة بمدن مثل هونغ كونغ وسنغافورة.

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

ترتبط عملة الإمارات العربية المتحدة بالدولار الأمريكي، ما يعني أن مصرف الإمارات المركزي يُعدل أسعار الفائدة مواكباً للاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. وقد حافظ الاحتياطي الفيدرالي على معدل الفائدة الثابت في نطاق 5.25-5.5% منذ يونيو 2023، بعد سلسلة من 11 زيادة في سعر الفائدة بين عامي 2022 و2023. ونتيجة لذلك، بعد زيادة سعر الفائدة بمقدار 100 نقطة أساس من يناير إلى يوليو 2023، حافظ مصرف الإمارات المركزي على سعر الفائدة عند 5.4% اعتباراً من مايو 2024. من المتوقع أن يكون هذا المعدل النهائي لسعر الفائدة للدورة الحالية. وفي عام 2024، أعرب الاحتياطي الفيدرالي عن نيته في الحفاظ على أسعار الفائدة مرتفعة لفترة أطول، منتظراً أدلة واضحة على أن التضخم يتحرك بثبات نحو المستوى المستهدف البالغ 2%. نظراً للتضخم المستمر والنمو الاقتصادي المستقر، فمن المتوقع أن يحافظ البنك المركزي على سعر الفائدة الحالي حتى الربع الثالث من عام 2024، يليه خفض بمقدار 50 نقطة أساس في الربع الرابع من نفس العام. وعلى الرغم من أن التضخم في المنطقة أقل من التضخم العالمي، فمن غير المرجح أن يقوم مصرف الإمارات المركزي بتخفيض أسعار الفائدة بأكثر من 50 نقطة أساس في عام 2024. ومع ذلك، قد تؤدي فترة طويلة من أسعار الفائدة المرتفعة في عام 2024 إلى تقليل الطلب على قروض الرهن العقاري.

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



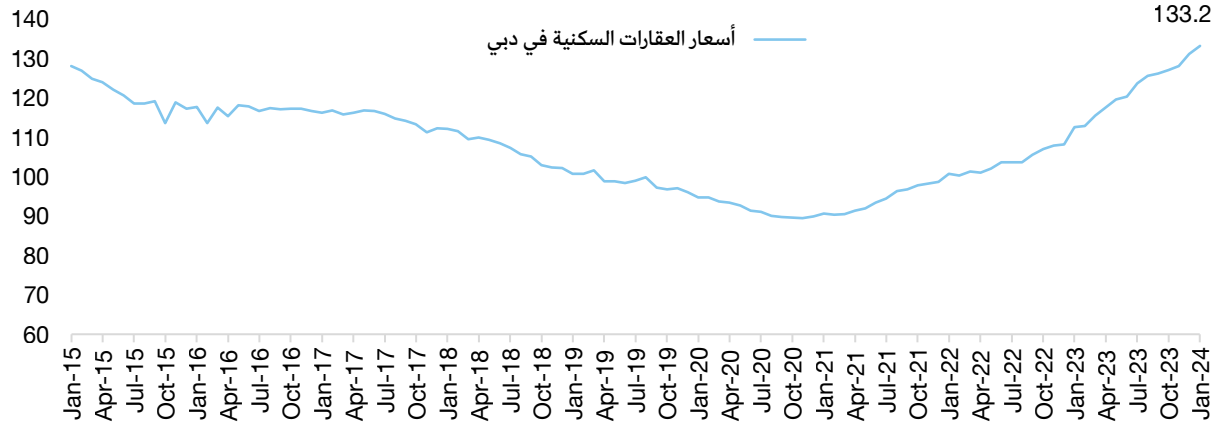
المصدر: ريفينيتيف

### 3. أداء القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة

#### (أ) استمرار ارتفاع أسعار العقارات

بعد الانكماش في عام 2020 الناجم عن جائحة كوفيد-19، شهدت أسعار العقارات في الإمارات العربية المتحدة ارتفاعاً مستمراً على الرغم من التحديات التي تواجه الاقتصاد العالمي. ومن يونيو 2020 إلى يناير 2024، ارتفعت أسعار العقارات السكنية في دبي وأبوظبي بنسبة 45.7% و 15.7% على التوالي.

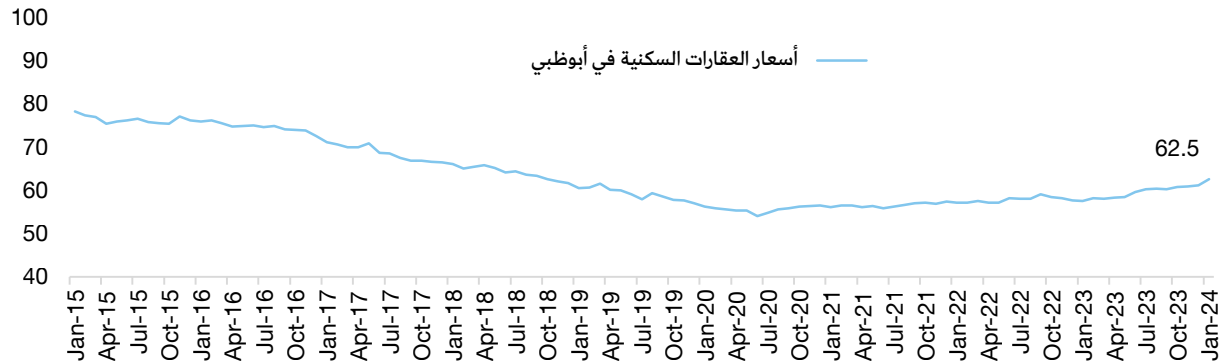
#### مؤشر أسعار العقارات في دبي (قيمة مؤشر 2009 = 100)



المصدر: بنك التسويات الدولية (BIS)

حافظ مؤشر أسعار العقارات السكنية في دبي على اتجاهه التصاعدي الملحوظ منذ الربع الرابع من عام 2023، ليصل إلى قراءة 133.2 في يناير 2024. وعلى مدار عام كامل، من يناير 2023 إلى يناير 2024، شهدت أسعار العقارات السكنية في دبي زيادة كبيرة بنسبة 18.3%. يمكن عزو هذا النمو إلى ارتفاع أسعار كل من الشقق والفيلات، مصحوباً بزيادة مستمرة في حجم الصفقات العقارية.

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



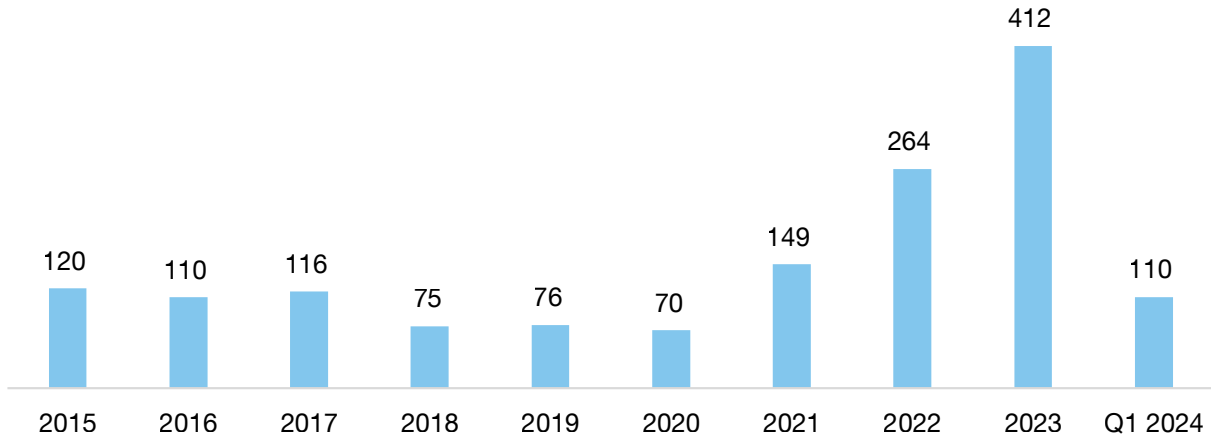
المصدر: بنك التسويات الدولية (BIS)

على النقيض من دبي، كانت الزيادة في مؤشر أسعار العقارات السكنية في أبوظبي متواضعة. وفي يناير 2024، شهدت أسعار العقارات السكنية في أبوظبي زيادة سنوية بنسبة 8.6%. تقترب هذه الأسعار من مستويات الذروة التي لوحظت خلال طفرة العقارات في عام 2014. ومع ذلك، عند مقارنتها بأسواق عالمية بارزة أخرى، تظل نسبة السعر إلى الدخل في الإمارات العربية المتحدة منخفضة نسبيًا، مما يشير إلى أن سوق الوحدات السكنية في الإمارات لا تزال ميسورة التكلفة.

## (ب) أعلى ارتفاع في أسعار الصفقات العقارية

في عام 2023، أظهر قطاع العقارات في دبي نموًا قويًا، حيث بلغت قيمة الصفقات العقارية ما مجموعه 412 مليار درهم، ما يمثل زيادة سنوية بنسبة 55% مقارنة بـ 265.5 مليار درهم المسجلة في عام 2022. وارتفع حجم الصفقات في عام 2023 إلى 1.6 مليون صفقة، بزيادة كبيرة نسبتها 16.9% مقارنة بعام 2022، حيث كان هناك نحو 1.368 مليون صفقة.

## دبي، قيمة المعاملات (مليار درهم إماراتي)

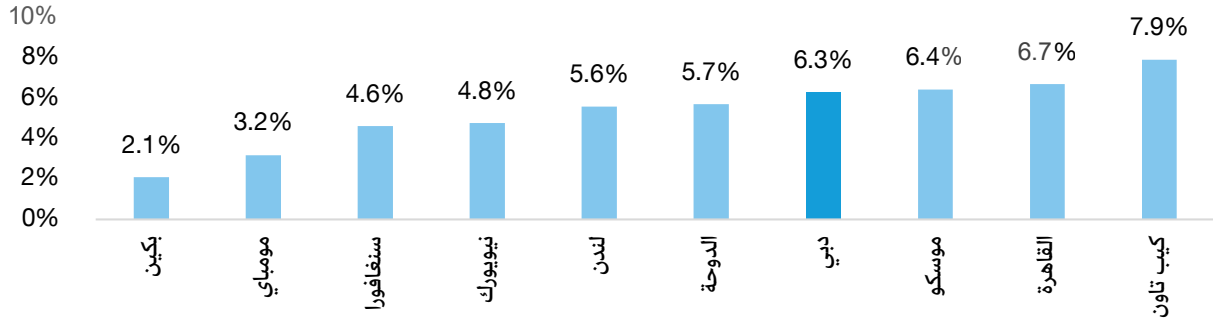


المصدر: دائرة الأراضي والأملك في دبي.

## (ج) عوائد تأجير جذابة وأسعار معقولة

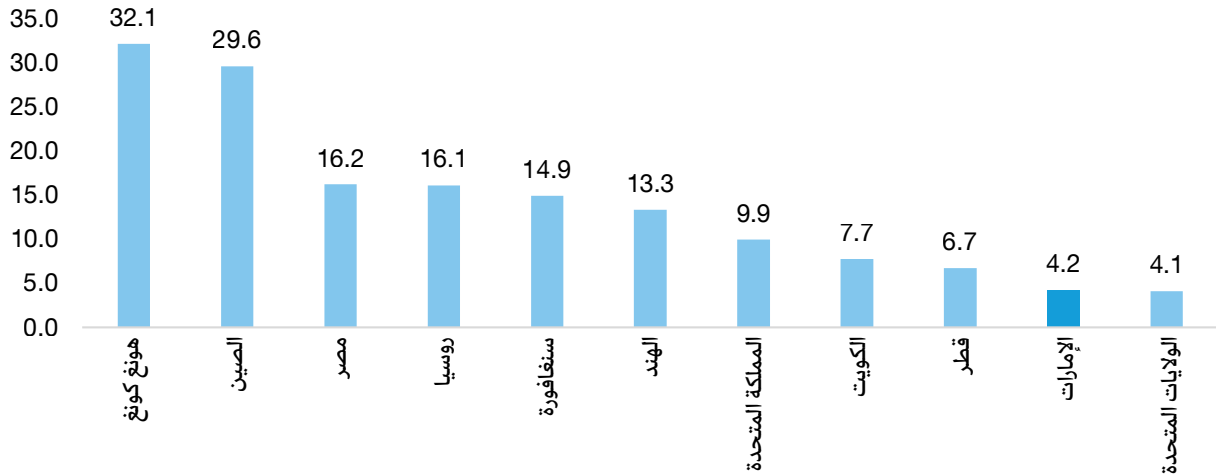
تظل دبي وجهة جذابة للمستثمرين، حيث تقدم عوائد إيجارية مرتفعة مقارنة بمراكز العقارات العالمية الأخرى. اعتبارًا من يناير 2024، بلغت العوائد الإيجارية في دبي 6.3%، متجاوزة الأرقام المسجلة في أسواق العقارات الراسخة مثل هونغ كونغ (3.4%) وسنغافورة (4.6%). يمكن أن يسهم النمو في العوائد الإيجارية، جنبًا إلى جنب مع ارتفاع أسعار العقارات، بشكل كبير في العائد على الاستثمار للمستثمرين. علاوة على ذلك، تعتبر الاستثمارات العقارية في دبي وسيلة للتحوط ضد التضخم، وهو أمر ذو أهمية خاصة في المناخ التضخمي الحالي. وخلال عام 2023، شهد سوق الإيجارات في دبي نموًا مستمرًا بالتوازي مع أسعار العقارات. يمكن أن يُعزى هذا الارتفاع في الإيجارات إلى ارتفاع معدلات الإشغال وزيادة تدفق الأفراد ذوي الثروات الفائقة من مختلف البلدان. لعبت المبادرات الحكومية، مثل التأشيرات الذهبية، دورًا حاسمًا في جذب هؤلاء الأفراد. ووفقًا للأبحاث أجرتها ValuStrat، فُدرت نسبة إشغال الوحدات السكنية في دبي خلال الربع الأول من عام 2024 بنسبة لافتة بلغت 87.7%.

## عوائد تأجير الوحدات السكنية (%)



المصدر: دليل العقارات العالمي (مايو 2024)

## نسبة السعر إلى الدخل في السوق السكنية (بالسنوات)



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

نسبة السعر إلى الدخل في الإمارات العربية المتحدة أقل مقارنةً بالأسواق العالمية الكبرى الأخرى، ما يشير إلى أن السوق السكنية في البلاد، وخصوصًا في القطاعات الفاخرة، أكثر توافرًا. وكان هناك تطور جديد في سوق الإيجارات ألا وهو إدخال شرط على الملاك لتقديم حكم قضائي أو أمر قانوني عند التقدم بطلب لخدمة تقييم الإيجار ابتداءً من 1 أبريل 2024. وهذا التغيير يمنع الملاك من رفع أسعار الإيجارات بما يتجاوز المعيار الذي تحدده حاسبة مؤسسة التنظيم العقاري، ما يعزز الشفافية ويوفر للمستأجرين معلومات موثوقة.

## (د) العقار المكتبي في دولة الإمارات - توقعات إيجابية

شهد القطاع المكتبي في دبي زيادة في متوسط معدل الإشغال إلى 91.3% في الربع الأول من عام 2024، مقارنة بـ 90.1% في نفس الفترة من عام 2023.<sup>2</sup> ومن ناحية أخرى، شهدت مساحات المكاتب في أبوظبي ارتفاعًا في متوسط معدل الإشغال إلى 94.0% في الربع الأول من عام 2024، مقارنة بـ 92.5% المسجلة في الربع الأول من عام 2023، مدفوعًا بالطلب من الجهات المرتبطة بالحكومة.

### البناء الجديد والإيجارات

■ في الربع الأول من عام 2024، شهدت دبي زيادة كبيرة في تسجيلات الإيجارات، حيث بلغ مجموعها 46,850 تسجيلًا. وقد مثل هذا ارتفاعًا ملحوظًا بنسبة 35.8% مقارنةً بنفس الفترة من العام السابق. من بين هذه التسجيلات، كان هناك 34,461 عقد إيجار جديد، بينما كان الباقي، وعددهم 12,389، عقودًا مجددة. وبالمثل، في أبوظبي خلال الربع الأول من عام 2024، تم تسجيل ما مجموعه 10,475 عقد إيجار. وقد مثل هذا نموًا بنسبة 9.1% على أساس سنوي، وكان المحرك الرئيسي لهذا النمو زيادة كبيرة بنسبة 21.2% في تسجيلات الإيجارات الجديدة. ومع ذلك، كان هناك انخفاض بنسبة 5.1% في تسجيلات العقود المجددة مقارنةً بالعام السابق.<sup>3</sup>

■ شهدت الإيجارات للمكاتب الفاخرة في دبي وأبوظبي معدلات نمو متوسطة بلغت 7.6% و6.6% على التوالي في الربع الأول من عام 2024، مما دعم الزيادة العامة في معدلات الإيجار.<sup>4</sup>

■ خلال الربع الأول من عام 2024، شهدت دبي زيادة بنسبة 17.9% و21.6% و16.8% في متوسط إيجارات المكاتب من الفئات A وB وC على التوالي. وفي أبوظبي، ارتفعت متوسط إيجارات المكاتب من الفئة A بنسبة 3.4% ومن الفئة B بنسبة 9.7% خلال نفس الفترة.

### التوقعات

■ من المتوقع أن تكون التوقعات قصيرة ومتوسطة الأجل لسوق دبي وأبوظبي قوية، خاصة في قطاعات المكاتب الفاخرة والفئة A، المعروفة بأصولها عالية الجودة.

■ تشهد دبي طلبًا من مختلف القطاعات، مع تركيز ملحوظ على قطاع الخدمات المالية، بما في ذلك صناديق التحوط وشركات إدارة الأصول. ومن ناحية أخرى، تشهد أبوظبي في الأساس طلبًا من الجهات الحكومية، إلا أن هناك زيادة ملحوظة في الطلب من الشركات الخاصة في أبوظبي التي تسعى إلى تأسيس وجودها في المنطقة.

<sup>2</sup> أبحاث CBRE

<sup>3</sup> أبحاث CBRE

<sup>4</sup> أبحاث CBRE



تمثل محدودية وفرة الأصول عالية الجودة عقبة رئيسية أمام الطلب على العقارات في كلا السوقين. ويعمل المطورون على تسريع تنفيذ المشاريع الحالية والمستقبلية لتلبية هذا الطلب، مدفوعين بتفضيل المشترين المتزايد للعقارات عالية الجودة.

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

شهدت قيم الإيجار تسارعًا في عام 2024، متعافية من فترة التهدئة في عام 2023. وفي مارس 2024، تم تسجيل إجمالي 13,047 صفقة بيع سكنية، ما يمثل زيادة سنوية بنسبة 13.2% ويسجل رقمًا قياسيًا جديدًا في السوق. تم تحفيز هذا الارتفاع بزيادة بنسبة 20.2% في صفقات الوحدات تحت الإنشاء وزيادة بنسبة 2.2% في صفقات السوق الثانوية. وبنهاية الربع الأول من عام 2024، وصل إجمالي حجم الصفقات إلى 35,310 صفقة، وهو أعلى مستوى يتم تسجيله لهذه الفترة. وشهد سوق العقارات السكنية في أبوظبي 2,795 صفقة في الربع الأول من عام 2024، مسجلًا نموًا سنويًا بنسبة 22.6%، مدعومًا بزيادة بنسبة 18.1% في مبيعات المشاريع تحت الإنشاء وزيادة بنسبة 34.5% في مبيعات السوق الثانوية.

## البناء الجديد والإيجارات

شهدت دبي زيادة كبيرة في متوسط أسعار العقارات السكنية وأسعار الفيلات في الربع الأول من عام 2024، مع زيادة سنوية بنسبة 20.7% و22.1% على التوالي. اعتبارًا من مارس 2024، كانت متوسط الأسعار السنوية لكل قدم مربع للشقق والفيلات هي 1,486 درهم و1,776 درهم على التوالي. علاوة على ذلك، تم تسجيل متوسط الإيجارات السنوية للشقق والفيلات في مارس 2024 عند 123,429 درهم و344,658 درهم على التوالي.

في دبي، تم تسجيل أعلى المكاسب السنوية في قيمة الشقق في الربع الأول من عام 2024 في المناطق التالية: ديسكفري غاردنز (32.6%)، ذا غرينز (29.8%)، نخلة جميرا (29%)، ذا فيوز (24.8%)، تاون سكوير (24.5%)، القوز الرابعة (24.1%)، ومدينة دبي للإنتاج (23.9%). أما بالنسبة للفيلات، فقد شهدت جزر جميرا نموًا سنويًا في القيمة بنسبة 32.2%، نخلة جميرا بنسبة 31.9%، دبي هيلز إستيت بنسبة 30.6%، ومدن بنسبة 27.2%<sup>5</sup>.

في الربع الأول من عام 2024، شهدت العوائد الإجمالية للإيجارات للشقق في دبي زيادة، حيث وصلت إلى 7.7%. وبشكل ملحوظ، حققت مناطق مثل ريمرام وديسكفري غاردنز عوائد إيجارية بنسبة 10.2% و9.9% على التوالي. وسجلت قرية جميرا الدائرية عائد إيجاري إجمالي بنسبة 8.6%، بينما سجلت كل من البرشا هايتس وجبل علي ومدينة دبي العالمية عوائد إيجارية بنسبة 8.5%. ومن ناحية أخرى، كان متوسط العائد الإيجاري للفيلات في دبي خلال الربع الأول من عام 2024 حوالي 5.6%. ومع ذلك، تميزت بعض المناطق بعوائد إيجارية إجمالية أعلى، مثل داماك هيلز 2 بنسبة 8%، وقرية جميرا الدائرية بنسبة

7.5%، ودستريكت ون بنسبة 7.4%<sup>6</sup>.

شهدت أسعار الشقق والفيلات في أبوظبي زيادة سنوية بنسبة 4.3% و2.3% على التوالي في الربع الأول من عام 2024. ونتيجة لذلك، بلغ متوسط الأسعار لكل متر مربع 14,922 درهم للشقق و13,379 درهم للفيلات. وإضافةً إلى ذلك، اعتبارًا من مارس 2024، كانت متوسط الإيجارات السنوية للشقق والفيلات 64,550 درهم و159,753 درهم على التوالي.

سجلت أبوظبي أعلى ارتفاع سنوي في قيم الشقق في جزيرة المنيرة (4.5%)، وجزيرة السعديات (4%)، والبندر (3.6%) في الربع الأول من عام 2024. وفي المقابل، شهدت الفيلات في جزيرة السعديات نموًا رأسماليًا سنويًا ملحوظًا بنسبة 15.2%، تلتها منطقة الراحة بنسبة 5.6%، ومدينة محمد بن زايد بنسبة 3.7%<sup>7</sup>.

في الربع الأول من عام 2024، ارتفعت العوائد الإجمالية للإيجارات للشقق في أبوظبي إلى 6.7%. وتميزت منطقتا الغدير والريف داون تاون بأعلى العوائد الإجمالية للإيجارات بنسبة 8.5% لكل منهما. كما أدت مناطق مارينا سكوير، والمنيرة، وجزيرة الريم أداءً جيدًا بعوائد إجمالية للإيجارات تفوق المتوسط بنسبة 7.5%، و7.2%، و7% على التوالي. ومن ناحية أخرى، كانت عوائد الإيجارات الإجمالية في شاطئ الراحة وجزيرة السعديات أقل من المتوسط، بنسبة 6.1% و3.6% على التوالي. وشهدت العوائد الإجمالية للإيجارات للفيلات نموًا بنسبة 1.43% في الربع الأول من عام 2024، لتصل إلى 5.3%. قادت منطقة الغدير الطريق بأعلى عائد إيجاري بنسبة 8.1%، تلتها منطقتا الريف وشاطئ الراحة بعوائد إيجارية بنسبة 6.5% لكل منهما. كما حققت جزيرة السعديات عائدًا إجماليًا للإيجارات أعلى من المتوسط بنسبة 6.3%، بينما سجلت الفيلات في مدينة خليفة عائدًا إجماليًا للإيجارات بنسبة 3.4%<sup>8</sup>.

في الربع الأول من عام 2024، تم تسليم 6,526 وحدة سكنية في دبي، بينما تم تسليم 80 وحدة في أبوظبي. ومستقبلًا، هناك توقعات بتسليم 46,086 وحدة في دبي و8,660 وحدة في أبوظبي خلال عام 2024. ومع ذلك، وبالنظر إلى معدلات الإنجاز السابقة، يُتوقع أن يتم تنفيذ جزء صغير فقط من هذه الوحدات وفق الجدول الزمني المخطط له.

## التوقعات

من المتوقع أن يحافظ سوق العقارات السكنية في دبي على نمو إيجابي في المبيعات، على الرغم من وتيرة أبطأ مقارنة بعام 2023. ويُعزى هذا النمو بشكل رئيسي إلى الطلب العالي على العقارات تحت الإنشاء وقلة العرض المتوقع.

من ناحية أخرى، يشهد سوق الإيجارات في دبي معدلات نمو نظرًا لاختيار المستأجرين تجديد عقود الإيجار الحالية بدلًا من دفع أسعار أعلى لعقود جديدة، خاصة في المناطق السكنية الرئيسية والمركزية.

- في أبوظبي، هناك دلائل على تباطؤ في سوق الإيجارات السكنية، مع انخفاض في عقود الإيجار المجددة بنسبة 15.5% وتسجيلات الإيجار الجديدة بنسبة 2.4% في الربع الأول من عام 2024. على الرغم من القوة العامة للسوق السكني، من المتوقع أن يستمر هذا التباطؤ طوال العام في سوق الإيجارات.

## (و) العقار التجاري (التجزئة) في الإمارات العربية المتحدة – استمرار الطلب نتيجة تجديد الإيجارات

على عكس الاتجاه العام للنمو الإيجابي، شهد هذا القطاع من سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة نتيجة مختلفة. ويمكن ملاحظة ذلك من خلال انخفاض مستويات النشاط في أبوظبي، حيث سجلت انخفاضاً بنسبة 8.1% على أساس سنوي مع تسجيل 7,779 عقد إيجار. ومن ناحية أخرى، شهدت دبي زيادة طفيفة بنسبة 0.2% على أساس سنوي مع تسجيل 23,139 عقد إيجار في الربع الأول من عام 2024. ويظل قطاع الأغذية والمشروبات القوة الدافعة الرئيسية وراء الطلب في دبي. ومع ذلك، يتم عرقلة نمو السوق بسبب قلة توفر الأصول في المواقع الرئيسية.

### العرض الجديد والإيجارات

- في الربع الأول من عام 2024، شهدت تسجيلات الإيجار انخفاضاً بنسبة 3.4% في دبي و8.8% في أبوظبي. وعلى النقيض من ذلك، شهدت العقود الجديدة زيادة طفيفة بنسبة 1.6% في دبي، وانخفاضاً كبيراً بنسبة 6.6% في أبوظبي خلال الفترة.
- على الرغم من هذه التقلبات، استمرت كل من دبي وأبوظبي في تسجيل ارتفاع الإيجارات بسبب عدم التوازن بين العرض والطلب. ففي الربع الأول من عام 2024، ارتفعت متوسط إيجارات التجزئة في دبي بنسبة 10.5% لتصل إلى 493 درهم لكل قدم مربع. وبالمثل، نمت متوسط إيجارات التجزئة في أبوظبي بنسبة 14.7% لتصل إلى 2,150 درهم لكل متر مربع خلال نفس الفترة.

### التوقعات

- يظل قطاع السياحة محركاً رئيسياً للنمو في دبي، حيث تلعب المراكز التجارية دوراً حيوياً في جذب الزوار. ويفضل السياح غالباً استكشاف تلك المراكز التجارية والترفيهية، ما يساهم بشكل كبير في نجاح هذا القطاع. ووفقاً لأبحاث JLL،
- تم الانتهاء من 12,000 متر مربع من المساحات التجارية في دبي في الربع الأول من عام 2024، ما حافظ على إجمالي المخزون عند 4.8 مليون متر مربع. ومن المتوقع إضافة 104,000 متر مربع في عام 2024.
- نظراً لمحدودية العرض وتوافر المساحات، تتجه العلامات التجارية الإماراتية بشكل متزايد نحو المراكز التجارية المجتمعية الأصغر. وهذا التحرك الاستراتيجي من قبل مالكي المراكز التجارية يوضح نهجهم

الاستباق للتحفظ على نمو السوق ويزداد الطبيعة المتطورة للقطاع.

- يُلاحظ تحول مشابه في سوق أبوظبي، حيث يركز مطورو التجزئة على الابتكار لمواكبة المتغيرات وتعزيز تجربة التسوق بشكل عام. وهناك خطط لإدخال 17,000 متر مربع من المساحات التجارية في أبوظبي في عام 2024، ما يعزز الثقة بين المستثمرين.
- من المتوقع أن يظل قطاع التجزئة في الإمارات العربية المتحدة مواتياً لأصحاب العقارات، حيث يواجه المستأجرون مرونة محدودة، ما يؤدي إلى مخاوف بشأن عدم التوازن بين العرض والطلب.

## (ز) عقارات الضيافة في دولة الإمارات العربية المتحدة: نمو مستقر في النصف الأول من 2024

تشمل مؤشرات الأداء الرئيسية لقطاع الضيافة في الإمارات العربية المتحدة الطلب السياحي من خلال أعداد السياح ومتوسط الرحلات اليومية، بالإضافة إلى مؤشرات عامة مثل معدلات الإشغال والافتتاحات الجديدة. وشهدت دبي زيادة كبيرة في عدد الزوار من يناير إلى فبراير 2024، حيث بلغت 3.67 مليون زائر، بزيادة قدرها 18% مقارنة بنفس الفترة في عام 2023. وبلغ متوسط الرحلات اليومية في مارس 2024 نحو 118,689 رحلة، متجاوزة مستويات ما قبل الجائحة منذ عام 2019 بنسبة 11.5%، وزيادة بنسبة 11% على أساس سنوي. وفي الربع الأول من عام 2024، استقبلت أبوظبي 1.3 مليون نزيل في الفنادق، ما يمثل زيادة بنسبة 16.1% مقارنة بمستويات ما قبل الجائحة وزيادة بنسبة 22% على أساس سنوي.

## العرض والإشغال

- شهدت معدلات الإشغال في الإمارات العربية المتحدة خلال الربع الأول من عام 2024 نمواً مستمراً، بمعدل سنوي قدره 90 نقطة أساس. وكان هذا النمو مدفوعاً بشكل رئيسي بأبوظبي، التي شهدت زيادة كبيرة قدرها 630 نقطة أساس مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. ومع ذلك، شهدت دبي انخفاضاً قدره 70 نقطة أساس على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024. ومن الجدير بالذكر أن العديد من المواقع في المدينة قد تجاوزت مستويات الإشغال التي سجلتها قبل الجائحة في عام 2019.
- في مارس 2024، بلغ عامل حمولة الركاب الإجمالي 82%، ما يظهر زيادة بنسبة 1.0% مقارنة بالعام السابق. وبالإضافة إلى ذلك، سجلت المسافات المقعدية المتاحة نمواً سنوياً بنسبة 12.3%، ما يشير إلى تدفق قوي

للزوار إلى الإمارات.

■ شهد سوق الفنادق في دبي، الذي يتكون بشكل رئيسي من فنادق فاخرة من فئة الخمس نجوم، إضافة 2,000 غرفة، ليصل إجمالي عدد الغرف إلى 155,000 غرفة. ومن ناحية أخرى، ظلت إمدادات الفنادق في أبوظبي مستقرة نسبيًا عند 32,500 غرفة خلال الربع الأول من عام 2024.

## التوقعات

■ في عام 2024، من المتوقع أن تضيف دبي 5,000 غرفة فندقية إضافية، بينما من المتوقع أن تضيف أبوظبي 500 غرفة فندقية جديدة. ويُتوقع أن يحافظ قطاع الضيافة في الإمارات العربية المتحدة على قوته، مدفوعًا بجاذبيته لدى السياح من جميع أنحاء العالم، وتنوع جدول الفعاليات العالمية، وتحسينات في الاتصالات والتنقل.

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

### تعديل شروط الحصول على الإقامة الذهبية العقارية

■ أدخلت الإمارات تعديلات على شروط الإقامة الذهبية لمدة 10 سنوات المرتبطة بشراء عقار إذ تم إلغاء شرط سداد دفعة أولى بقيمة لا تقل عن مليون درهم في حال شراء العقار عبر الحصول على قرض عقاري. وفي السابق كان يتعين على المستثمرين شراء عقار بقيمة لا تقل عن مليوني درهم ليكونوا مؤهلين لبرنامج الإقامة الذهبية لمدة 10 سنوات قابلة للتجديد، وبالنسبة للعقارات التي تم شراؤها بالرهن العقاري أو خطط التقسيط، كان يتعين دفع ما لا يقل عن مليون درهم إلى البنك أو المطور العقاري للتأهل لتقديم طلب الحصول على التأشيرة الذهبية. ولم تعد الدفعة الأولى مطلوبة، طالما كانت قيمة العقار لا تقل عن مليوني درهم وبإمكان المستثمر الحصول على إقامة ذهبية لمدة 10 سنوات طالما اشترى العقار سواء من خلال رهن عقاري مع البنك أو من المطور مباشرة، بشرط تقديم كشف حساب مدفوعات العقار من المطور أو شهادة عدم ممانعة من البنك، فيما ستتولى الجهات الحكومية كدائرة الأراضي والأملاك عملية تقييم قيمة العقار كما في السابق. وإذا كانت قيمة العقار 2 مليون درهم، فيمكن الحصول على تأشيرة ذهبية، بغض النظر عما إذا كان على الخارطة أو مكتملاً أو مرهوناً أو غير مرهون.

24 يناير

5 أبريل

## ضرورة حصول الملاك على أمر قانوني لطلب إعادة تقييم الإيجار

لا يزال بإمكان الملاك في دبي إعادة تقييم الإيجار مع هيئة التنظيم العقاري والسعي للحصول على إيجار أعلى بدلاً من اتباع مؤشر الإيجارات الذي تم تحديته مؤخراً. ومع ذلك، فقد تم تغيير عملية طلب إعادة التقييم اعتباراً من هذا الشهر. ويتعين على الملاك الآن إرفاق حكم أو أمر قانوني للتقدم بطلب للحصول على خدمة تقييم الإيجار اعتباراً من 1 أبريل 2024. ويعكس هذا بشكل فعال الاتجاه السائد في العامين الماضيين حيث تمكن المالك من دفع رسوم إلى دائرة الأراضي لتقييم الإيجارات. وقامت الهيئة بتحديث مؤشر الإيجارات الخاص بها في مارس 2024، ما سمح لأصحاب العقارات بزيادة الإيجارات لتتماشى مع الزيادة في الإيجارات. وحاسبة الهيئة هي المصدر الوحيد لحساب زيادات الإيجار. وفي السنوات القليلة الماضية، كان لدى الملاك خيار التقدم بطلب لتقييم الإيجار لضبط معيار السوق الحالي الذي حددته الآلة الحاسبة القديمة. والآلة الحاسبة المحدثة تعني أن الملاك لم يعد بإمكانهم زيادة أسعار الإيجارات أعلى من المعيار المتوفر في حاسبة الهيئة، مما يسمح بمزيد من الشفافية والرؤى الموثوقة للمستأجرين.

## التسجيل العقاري بالشارقة تربط "سندات الملكية والمنفعة" بالهوية الرقمية

أعلنت دائرة التسجيل العقاري في إمارة الشارقة، توفير خدمة سندات الملكية والمنفعة بمختلف أنواعها في المحفظة الرقمية بتطبيق الهوية الرقمية لدولة الإمارات (UAE Pass)، لتكون بذلك أول دائرة حكومية في إمارة الشارقة تُوفر هذه الخدمة، وذلك التزاماً منها بتقديم أفضل الخدمات للمتعاملين، وتنفيذاً لرؤية حكومة دولة الإمارات بالتحول الرقمي، وتعزيز تجربة المتعاملين. ويستطيع عملاء الدائرة تحميل سندات الملكية والمنفعة الخاصة (سند ملكية أو سند ملكية مشتركة، أو سند انتفاع أو سند انتفاع مشترك) من خلال التطبيق الذكي للهوية الرقمية في الهواتف المحمولة.

14 أبريل

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

### 1.7 مليار دولار مبيعات العقارات الفاخرة في دبي خلال 3 أشهر من 2024

نمت مبيعات المنازل الفاخرة في دبي خلال الربع الأول من العام الجاري بنسبة 6% إلى 1.73 مليار دولار أميركي (6.3 مليارات درهم) مقارنة بالربع الأول من عام 2023، الأمر الذي يُعزى إلى بروز دبي كسوق العقارات الفاخرة الأكثر نشاطاً في العالم للعقارات بقيمة تزيد على 10 ملايين دولار، وفق تقرير لشركة الاستشارات العقارية العالمية "نايت فرانك". وتم تسجيل 105 عمليات بيع للمنازل الفاخرة التي تزيد قيمتها على 10 ملايين دولار في دبي خلال الأشهر الثلاثة الأولى من العام الجاري، بزيادة نسبتها 19% مقارنة بالربع الأول من عام 2023. وبحسب ما أوردته "نايت فرانك"، سجلت دبي في العام الماضي 431 عملية بيع لمنازل تزيد قيمتها على 10 ملايين دولار، ما يُشكل زيادة تقدر بنحو 80% عن أقرب منافسيها "لندن" التي حققت 240 عملية بيع، لتحل نيويورك بـ 211 عملية بيع، المركز الثالث في أسواق المنازل الفاخرة الأكثر نشاطاً في العالم خلال عام 2023. ويواصل مستوى النشاط في سوق العقارات بدبي تحسنه، خصوصاً في فئة العقارات الفاخرة، بتنافس مستمر من الأفراد الدوليين ذوي القدرة المالية العالية على اقتناء أعلى فئات المنازل في المدينة. وينعكس التركيز الكبير للأثرياء العالميين على دبي بشكل أوضح من خلال الانخفاض السريع في حجم المنازل المُعرضة للبيع، التي تتجاوز قيمتها 10 ملايين دولار، حيث انخفضت بنسبة 59% في جميع أنحاء المدينة خلال الـ 12 شهراً الماضية لتصل إلى 864 منزلاً فقط. وبعد نموه بنسبة 16.3% في عام 2023، مع زيادة غير مسبوقه بنسبة 44.4% خلال عام 2022، نما سوق العقارات السكنية الفاخرة في دبي بنسبة 26.3% خلال الـ 12 شهراً الماضية، ما يجعله بسهولة واحداً من أسرع الأسواق العقارية نمواً، إن لم يكن الأسرع، على مستوى العالم، وعلى الرغم من أن معدلات النمو هذه تبدو هائلة، إلا أنها لا تقلل من حقيقة أن سوق المنازل الفاخرة في دبي لاتزال واحدة من أكثر الأسواق بأسعار معقولة في العالم.

### قيمة الإيجارات في دبي تشهد نمواً مطرداً خلال السنوات الثلاث الماضية

المستثمرون وأصحاب المنازل السياحية في دبي الذين كانوا يستخدمون ممتلكاتهم عدة مرات فقط في السنة، يختارون الآن تأجيرها طوال العام للاستفادة من ارتفاع العوائد الإيجارية. هذا الارتفاع في أسعار الإيجار دفع أولئك الذين كانوا يزورون منازلهم السياحية مرتين في السنة إلى إعادة التفكير، حيث أن العقار الذي كان يُؤجر بمبلغ 150,000 درهم أصبح الآن يُؤجر بمبلغ 450,000 درهم. وقد أدى ذلك إلى زيادة في عدد الوحدات المؤجرة. وفقاً لشركة سامانا ديفيلوبرز، ارتفع معدل الإشغال من 45 يوماً - 15 يوماً خلال عيد الميلاد و30 يوماً في الصيف - إلى 365 يوماً، حيث يقيم السكان الآن في العقارات. وشهدت معدلات الإيجار في دبي زيادات بمعدلات مزدوجة الأرقام على مدى السنوات الثلاث الماضية، ومن المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه في بعض أجزاء الإمارة. ومع ذلك، قد تشهد بعض المناطق تباطؤاً في نمو الإيجارات في عامي 2024 و2025. الطلب المتزايد على دبي كوجهة سياحية ومكان للعيش يرفع أسعار العقارات ومعدلات الإيجار. أسعار الإيجار الأعلى حولت الدافع لامتلاك شقة جزئية إلى تأجيرها بشكل كامل. حتى المستثمرين طويل الأجل الذين كانوا يفضلون سابقاً إبقاء شققهم شاغرة يشعرون الآن بالضغط للاستفادة من ممتلكاتهم عن طريق تأجيرها. ويستفيد سوق العقارات في دبي من التوترات الجيوسياسية العالمية بفضل سمعتها في الأمان والأمن. والازدهار التجاري بعد إكسبو 2020 يعزز اقتصاد دبي، حيث يجد المزيد من الناس النجاح في الأعمال بعد إكسبو مقارنة بما قبل. مجتمع الأعمال في دبي يتمتع حالياً بمستوى عالٍ من التفاؤل.

## العقارات في دبي على أعتاب أكبر ازدهار لها منذ 10 سنوات

يظل أداء سوق العقارات في دبي قويًا، حيث أظهرت أحجام المبيعات في الربع الأول من عام 2024 نموًا كبيرًا بنسبة 19.3% مقارنة بنفس الفترة من عام 2023، وفقًا لتقارير شركة Allsopp & Allsopp أدى التحول نحو العقارات ذات التكلفة الأقل إلى زيادة في عدد المشترين الذين يعتمدون على التمويل مقارنة بالمشتريين الفوريين. تم تعزيز سمعة دبي كوجهة استثمارية آمنة بشكل أكبر، مما يجعلها خيارًا جذابًا للمستثمرين والمؤسسات العالمية على حد سواء. وتظل عمليات شراء الوحدات تحت الإنشاء هي الشائعة، حيث يتم نسبة كبيرة من المبيعات في هذا النوع من العقارات. وتعكس هذه الزيادة في المبيعات التوجه نحو الاستثمار في العقارات المستقبلية التي تتمتع بفرص نمو قوية وأسعار مغرية مقارنة بالعقارات الجاهزة.

## 6. 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 مؤشرًا رئيسيًا للنشاط الاقتصادي.
التضخم	15%	تعمل العقارات كأداة تحوط طبيعية ضد التضخم، حيث تزيد الإيجارات عادة خلال أوقات التضخم. يعد التضخم القوي والمستقر إيجابيًا 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

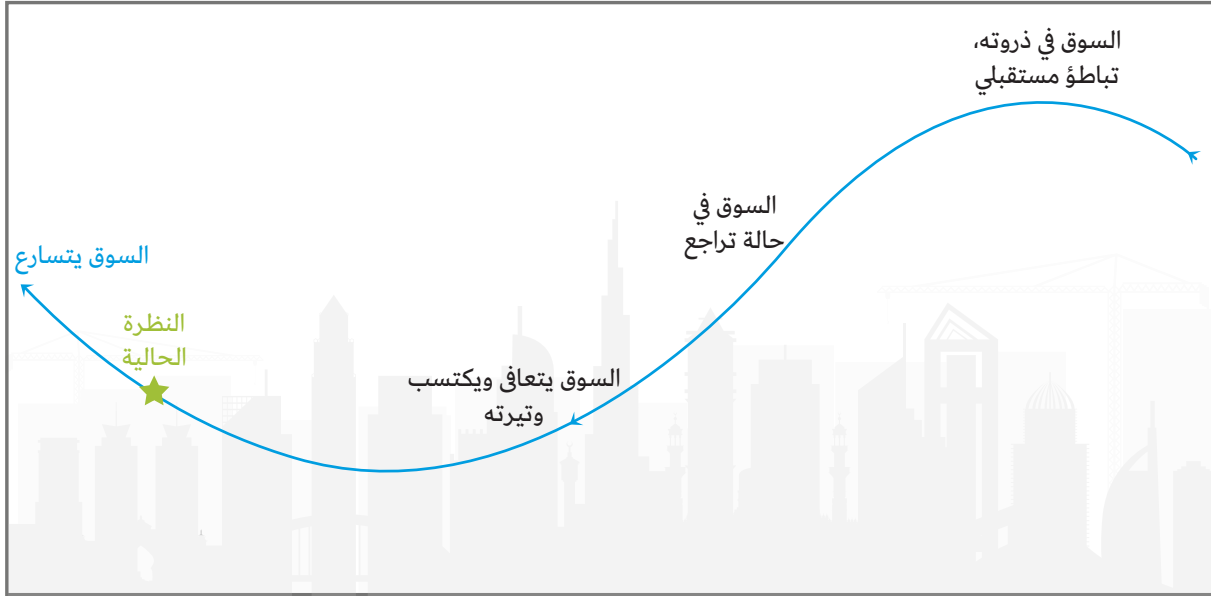
المصدر: أبحاث مارمور

## تقييم عوامل الاقتصاد الكلي في دولة الإمارات العربية المتحدة

الدرجة	التصنيف النوعي	2024f	2023f	2022e	2021	2020	2019	العوامل الاقتصادية
4	معتدل	4.1%	1.8%	-3.4%	9.5%	-1.1%	-3.8%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي).
3	حيادي	4.2%	4.1%	6.0%	7.2%	6.5%	-5.4%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي).
4	معتدل	4.0%	4.5%	6.3%	9.9%	4.0%	-2.5%	الموازنة المالية، % من الناتج المحلي الإجمالي
4	معتدل	27.5	26.9	26.1	23.8	25.8	23.3	الاستثمارات (%) من الناتج المحلي الإجمالي
3	حيادي	7.9%	9.7%	18.8%	9.0%	5.7%	4.6%	الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)
4	معتدل	2.0%	2.1%	1.6%	4.8%	-0.1%	-2.1%	التضخم %
3	حيادي	3.2%	4.7%	5.3%	1.9%	0.4%	0.9%	سعر الفائدة %
4	معتدل	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	3.0%	-2.3%	النمو السكاني السنوي
4	معتدل	55	54	89	117	-29	12	خلق فرص العمل (000)
3.70	الدرجة الإجمالية							

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

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



المصدر: أبحاث مارمور

على الرغم من عدم تغيير رأينا بشأن تسارع سوق العقارات الإماراتي، إلا أن التباطؤ الطفيف في النمو الاقتصادي بسبب الشكوك في القطاع غير النفطي وتقلب أسعار النفط قد أدى إلى انخفاض طفيف في التقييم الكمي مقارنة بتوقعاتنا السابقة. على النقيض من ذلك، حصلت أسعار الفائدة على تقييم كمي أعلى في التوقعات الحالية، وذلك بفضل التخفيضات المتوقعة في أسعار الفائدة في النصف الثاني من عام 2024 والوصول إلى سعر الفائدة النهائي.

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

المؤشرات الكلية	النصف الثاني 2023	النصف الأول 2024	النصف الثاني 2024
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	4	4	4
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	4	4	3
الموازنة المالية	4	4	4
الاستثمارات	4	4	4

3	4	4	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)
4	4	4	التضخم
3	3	3	سعر الفائدة
4	3	3	نمو عدد السكان
4	4	4	إتاحة فرص العمل
<b>3.70</b>	<b>3.80</b>	<b>3.80</b>	<b>الدرجة الإجمالية</b>

المصدر: أبحاث مارمور

## الملخص

نتوقع أن يحافظ سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة على نموه القياسي في عام 2024، وإن كان بوتيرة أبطأ قليلاً. يستند هذا النمو إلى بيئة اقتصادية مستقرة وطلب قوي. وفي الربع الأول من عام 2024، شهدت دبي زيادة في حجم وقيمة المعاملات العقارية، بينما أظهرت أبوظبي علامات على التباطؤ. وشهد القطاع السكني نموًا قويًا، مدفوعًا بالاتجاه نحو الجودة العالية والطلب الكبير. كما استفاد قطاع المكاتب من النمو العام في سوق العقارات في الإمارات وزيادة النشاط غير النفطي. ارتفعت أسعار الإيجارات خلال هذه الفترة، مما يعكس الطلب الواسع. وتمتع قطاع وحدات التجزئة بنمو ثابت، بفضل زيادة الطلب من اللاعبين الدوليين وعدم التوازن بين العرض والطلب، خاصة على الأصول عالية الجودة. بالإضافة إلى ذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً جيدًا، مدعومًا بجاذبية دبي المتزايدة كوجهة سفر دولية. كان هذا واضحًا في زيادة أعداد السياح، مما انعكس في ارتفاع معدلات الإشغال ومتوسط عدد الرحلات الجوية. ويعكس هذا النمو في مختلف القطاعات مرونة السوق العقاري في الإمارات العربية المتحدة وقدرته على التكيف مع التغييرات الاقتصادية العالمية، مما يجعله وجهة جذابة للمستثمرين والمطورين على حد سواء. ومن المتوقع أن تؤثر التوترات الجيوسياسية بدرجة متوسطة على الناتج المحلي الإجمالي الفعلي للإمارات في عام 2024، بينما من المرجح أن تؤثر أسعار النفط المتقلبة على الناتج المحلي الإجمالي النفطي. ومع ذلك، شهد قطاع العقارات زخمًا إيجابيًا في النصف الأول من العام. وفي النصف الثاني من عام 2024، من المتوقع أن تواجه الموازنة المالية وحسابات الحساب الجاري في الإمارات العربية المتحدة ضغوطًا نحو الانخفاض بسبب الوضع الاقتصادي العالمي. ومن ناحية إيجابية، نتوقع أن يزيد تطبيق ضريبة الشركات الإيرادات غير النفطية ويدعم الإنفاق الحكومي لتعزيز القطاع غير النفطي. كما نتوقع أن يحافظ مصرف الإمارات المركزي على أسعار الفائدة عند مستوياتها الحالية في الربع الثالث من عام 2024، لكن من المرجح أن يتم تخفيض الأسعار في وقت لاحق من العام، ربما في الربع الرابع، تماشيًا مع سياسات الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. ومع ذلك، يمكن أن تؤثر أسعار الفائدة المرتفعة على الطلب الاستهلاكي. وفيما يتعلق بالعقارات السكنية، نتوقع أن يشهد النصف الثاني من عام 2024 ارتفاعًا في الطلب على العقارات الفاخرة ونقصًا في الأصول عالية الجودة. وفي الفترة من يونيو 2020 حتى يناير 2024، ارتفعت أسعار الوحدات

السكنية المتوسطة في دبي وأبوظبي بنسبة 45.7% و15.7% على التوالي.

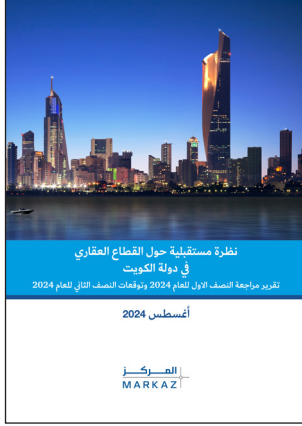
لقد شهدت الدرجات تراجعاً طفيفاً بسبب حالة عدم اليقين الاقتصادي، ما يختلف عن النسخ السابقة من هذا التقرير. وبعد تقييم العديد من العوامل الاقتصادية الكلية مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي للقطاع غير النفطي، والفائض المالي، والاستثمارات، نتوقع تسارعاً مستقرًا في قطاع العقارات في الإمارات العربية المتحدة خلال النصف الثاني من العام 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	
3	حيادي	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	
4	معتدل	الموازنة المالية	
4	معتدل	الاستثمارات	
3	حيادي	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	
4	معتدل	التضخم	
3	حيادي	سعر الفائدة	
4	معتدل	نمو عدد السكان	
4	معتدل	إتاحة فرص العمل	
<b>3.70</b>	<b>السوق في تسارع</b>	<b>الدرجة الإجمالية</b>	

المصدر: أبحاث مارمور

## ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



### القطاع العقاري في دولة الكويت H2 2024



### القطاع العقاري في دولة المملكة العربية السعودية H2 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
- أبو ظبي - 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)
171.21%	العائد الكلي (يناير 03 - مارس 24)
29.35%	الأرباح الرأسمالية منذ التأسيس
142.8%	توزيعات الدخل منذ التأسيس
6.44%	إجمالي العائد الكلي على أساس سنوي
4.57%	متوسط العائد السنوي (نقد)
2.36%	التذبذب (3 سنوات)

**7.52%**

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، وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية من خلال الاستثمار في محفظة عقارية داخل دولة الكويت خلال عمر الصندوق.

## معلومات هامة

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

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