
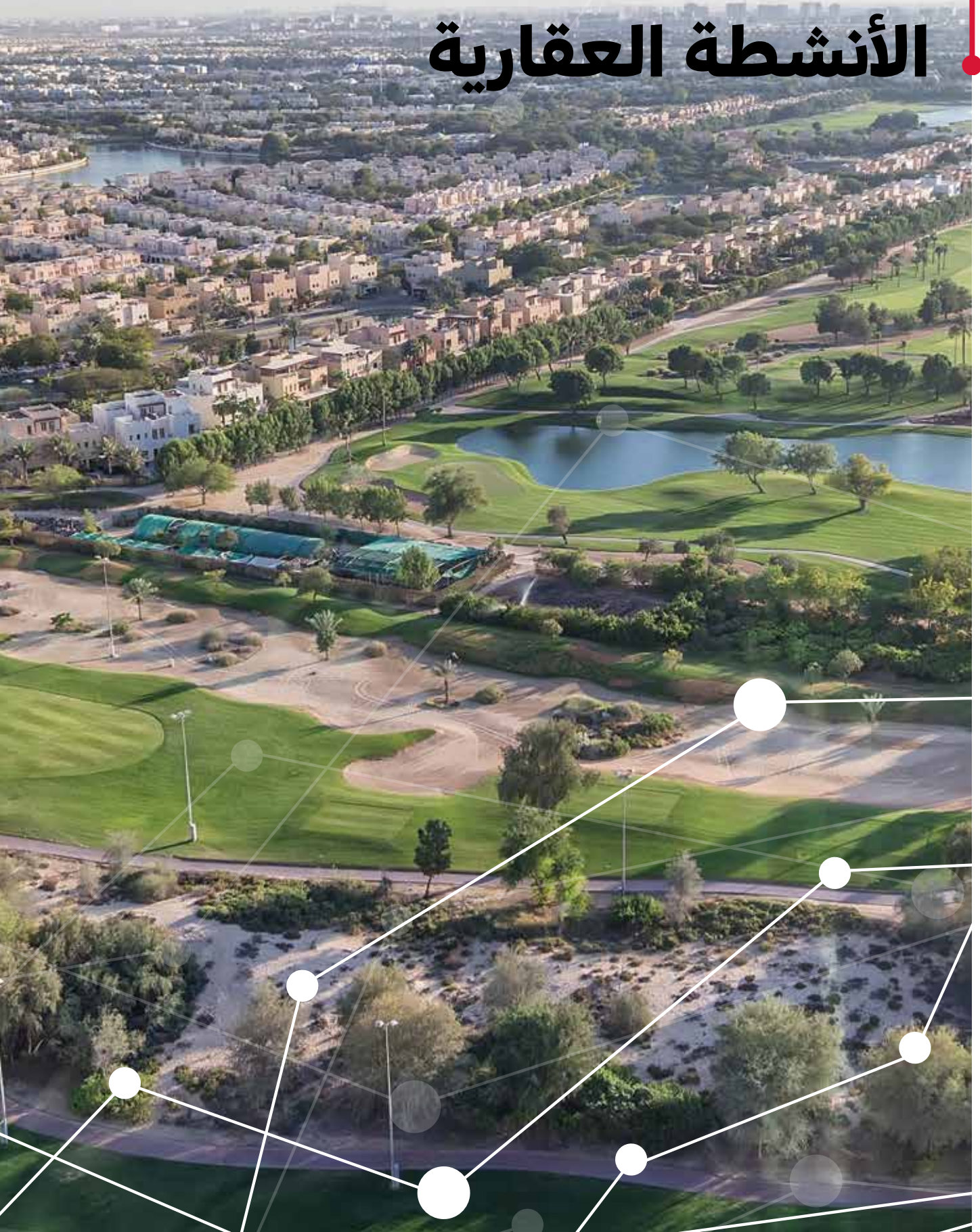


الفصل الثامن | 

الأنشطة العقارية



منح المستثمرين الأجانب الحوافز التالية:

1



ملكية الشركات بنسبة
100 بالمائة للأجانب



منح تأشيرات إقامة مدتها 10
سنوات للأفراد ذوي المؤهلات
العالية والمستثمرين ورجال
الأعمال والمديرين التنفيذيين



منح تأشيرات إقامة للمتقاعدين
مدتها 5 سنوات للذين تزيد
أعمارهم عن 55 عاما
ولديهم استثمار
عقاري قيمته
مليوناً درهماً



زيادة الإنفاق على
المشاريع الكبيرة

المستثمرون الدوليين

ساهمت الحوافز لتملك العقار، ومنح تأشيرات الإقامة
طويلة المدة حوافز وزيادة الإنفاق على المشاريع الكبيرة
في جذب المزيد من المستثمرين من مختلف أنحاء
العالم إلى الإمارة.

تدفق الإستثمار
الأجنبي مباشر
في الأنشطة العقارية



قراءة 3 مرات

الزيادة في 2018 مقارنة
مع عام 2017

2

حركة صاعدة في الإستثمار

تضاعفت الاستثمارات الأجنبية في العقارات دبي،
وخاصة في المباني السكنية، ثلاث مرات تقريبا في
عام 2018 بالمقارنة مع عام 2017.

حوافز للقطاع العقاري لاستقطاب الإستثمار

حققت الأنشطة العقارية قيمة مضافة
(بالأسعار الثابتة) مقدارها 28.7 مليار درهم
في عام 2018، ونمت بمعدل 7.0 بالمائة، أي ما
يزيد عن ثلاثة أضعاف ونصف معدل نمو الناتج
المحلي الإجمالي الحقيقي.

استراتيجية دبي الصناعية 2030

تنظيمات ولوائح جديدة لحاضنات
ومسرعات الأعمال من شأنها أن تشجع
على ممارسة الأعمال وزيادة الطلب على
مساحات المكاتب

3



نظرة عامة

قطاع العقارات السكنية، وذلك من خلال حوافز مثل ملكية الشركات بنسبة 100 بالمائة للأجانب ومنح تأشيرات إقامة مدتها 10 سنوات للأفراد ذوي المؤهلات العالية والمستثمرين ورجال الأعمال والمديرين التنفيذيين، وتأشيرة إقامة جديدة للمتقاعدين مدتها 5 سنوات للذين تزيد أعمارهم عن 55 عاماً ولديهم استثمار عقاري قيمته مليوناً درهم. كما أن زيادة الإنفاق على المشاريع الكبيرة تجذب المزيد من المستثمرين إلى الإمارة ويحسب مؤسسة دبي لتنمية الاستثمار، تضاعفت الاستثمارات الأجنبية في العقارات، وخاصة في المباني السكنية، ثلاث مرات تقريباً في عام 2018 بالمقارنة مع عام 2017.

شكلت الاستثمارات في العقارات السكنية وغير السكنية مجتمعة 23 بالمائة من إجمالي الإنفاق الرأسمالي في تلك السنة. ووفقاً لتقرير أعدته مؤسسة جون لانج لاسال العالمية المتخصصة في استشارات العقارات لصالح دائرة التنمية الاقتصادية¹، شهد سوق المكاتب في دبي ارتفاعاً في التكاليف، مع اندماج بعض الشركات، ومن المتوقع أن يقدم الملاك شروطاً أكثر جاذبية مثل الأسعار المنافسة والمساهمة في الإكساء والأشهر المجانية والإدارة النشطة للأصول وإعادة التفاوض على التجديد المبكر لعقد الإيجار.

تمثل الأنشطة العقارية جزءاً مهماً من قطاع الخدمات في اقتصاد دبي، حيث حققت قيمة مضافة مقدارها (بالأسعار الثابتة) 28.7 مليار درهم في عام 2018، لتكون بذلك خامس أهم قطاع اقتصادي من حيث القيمة. وبلغ عدد العاملين في القطاع نحو 44 ألف عامل في عام 2018، أي ما يعادل 1.6 بالمائة فقط من إجمالي عدد العاملين في دبي، ولكن الإنتاجية في هذا القطاع ذات قيمة مضافة عالية تصل إلى حوالي 649 ألف درهم للعامل، في المتوسط، وهي ثاني أعلى إنتاجية في الاقتصاد.

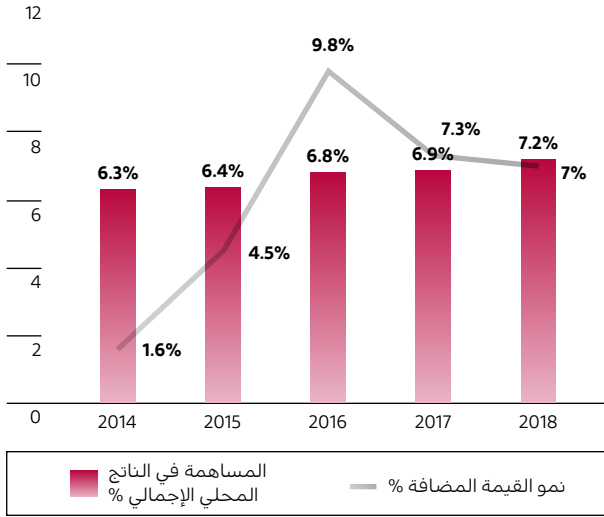
ونمت القيمة المضافة بالأسعار الثابتة للأنشطة العقارية في دبي بقوة في عام 2018، مرتفعة بمعدل 7.0 بالمائة، وهو معدل يزيد عن ثلاثة أضعاف ونصف معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي. ومن المتوقع أن ينخفض معدل نمو القطاع العقاري إلى ما يقارب نصف معدل 2018، ليسجل 2.2 بالمائة في عام 2019 و3.6 بالمائة في عام 2020.

وساهم سعي الحكومة في الترويج لدبي والإمارات العربية المتحدة كوجهة جذابة للوافدين والعاملين والسياح والشركات في جذب مستثمرين من مجموعة واسعة من الجنسيات إلى

1 دراسة تأثير القطاع العقاري، تقرير دبي النهائي، جون لانج لاسال، دائرة التنمية الاقتصادية — دائرة التنمية الاقتصادية (اقتصادية دبي) 17 فبراير 2019

الأهمية الاقتصادية للأنشطة العقارية

الشكل 1.8: مساهمة قطاع الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي (%)



المصدر: مركز دبي للإحصاء

يقدم القطاع العقاري مساهمة رئيسية في نمو الناتج المحلي الإجمالي في دبي. وقد واصل القطاع نموه بقوة بمعدل حقيقي بلغ 7.0 بالمائة في عام 2018، مقابل 6.9 بالمائة في عام 2017. وقد أدى هذا النمو السريع الذي فاق نمو الناتج المحلي الإجمالي لنفس العام بالأسعار الثابتة بنسبة 1.9 بالمائة إلى ارتفاع مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي من 6.9 بالمائة في عام 2017 إلى 7.2 بالمائة في عام 2018. كما ساهم قطاع الأنشطة العقارية بقرابة خمس النمو المحقق في الناتج المحلي الإجمالي لدبي في عام 2018، وهي ثاني أعلى مساهمة بين القطاعات الاقتصادية الرئيسية الأخرى.

وعلى الرغم من أن القطاع العقاري يلعب دوراً مهماً في اقتصاد دبي، غير أن نسبة المشتغلين فيه تبلغ 1.6 بالمائة فقط من إجمالي عدد المشتغلين في دبي في عام 2018. وبلغ معدل الإنتاجية، مقاساً بنصيب العامل من القيمة المضافة للقطاع بالأسعار الثابتة، 648,971 درهم في عام 2018، وهو ثاني أعلى معدل بين القطاعات الاقتصادية الرئيسية في اقتصاد دبي. (الشكل 1.8).

التطورات في جانب العرض



يتكون جانب العرض العقاري في دبي من قطاعين رئيسيين كل منهما تدفعه قوى اقتصادية مختلفة، وهما: القطاع السكني وقطاع الأعمال، وهذا القطاع الأخير يضم قطاعات المكاتب والتجزئة والفنادق. وسوف نستعرض في الأقسام التالية أبرز التطورات التي حدثت مؤخراً وتؤثر على العرض في كل قطاع على حدة.

القطاع السكني

يواصل هذا الطلب المستقبلي المتوقع على العقارات السكنية دفع النمو في المعروض من الوحدات السكنية التي تدخل سوق العقارات في دبي، وبحسب تقرير جون لانج لاسال، كان هناك نمو قوي في هيكل الطلب نحو خيارات الإسكان المُبتسر. وأدى ذلك إلى زيادة كبيرة في عدد الشقق قيد الإنشاء التي زادت بأكثر من الضعف من 47,195 في عام 2017 إلى 116,270 في عام 2018، ولكن هناك خطراً من زيادة المعروض من الشقق السكنية على الطلب في السنوات المقبلة بشكل فائضاً في السوق يؤدي إلى المزيد من الضغط على أسعار البيع والإيجارات. في المقابل، تباطأ الطلب على الوحدات السكنية الراقية والفاخرة، وهذا يعزى جزئياً إلى حجم المخزون الحالي من هذه الوحدات والظروف الاقتصادية الصعبة. ونتيجة لذلك، انخفض عدد الفلل الخاصة قيد الإنشاء في عام 2018 بنسبة 3.3 بالمائة ليصل إلى 6,027 وحدة، بينما تراجع بناء الفلل الاستثمارية بأكثر من النصف من 18,753 إلى 7,010 (الشكل 3.8).

تطورت السوق السكنية أيضاً حيث يجري تشجيع المستأجرين الحاليين الذين يتطلعون إلى امتلاك منزل على الاستثمار في شراء عقارات التملك الحر من خلال عرض خطط سداد مرنة بدءاً من عام 2016. وتشير البيانات إلى أن وحدات التملك الحر هي المصدر الرئيسي لزيادة المعروض من الوحدات السكنية، حيث تمثل 94 بالمائة من إجمالي الوحدات السكنية في دبي³.

يعكس عدد وحدات التملك الحر الجديدة التي سُلمت في دبي عام 2018 التحولات المخطط لها في توزيع سكان الحضر في الإمارة. حيث واصلت منطقة دبي لاند تسجيل أكبر عدد من الوحدات المكتملة التي بلغ عددها 6,657 وحدة في عام 2018، وهو تقريبا نفس العدد المسجل في العام السابق، تليها منطقة الخليج التجاري التي قفز عدد وحدات التملك الحر المكتملة فيها بنسبة 259 بالمائة ليصل إلى 3,872 وحدة وجاءت واحة دبي للسيلكون في المركز الثالث بعدد 1,592 وحدة، بالمقارنة مع 3,708 وحدة في عام 2017 (الشكل 4.8).

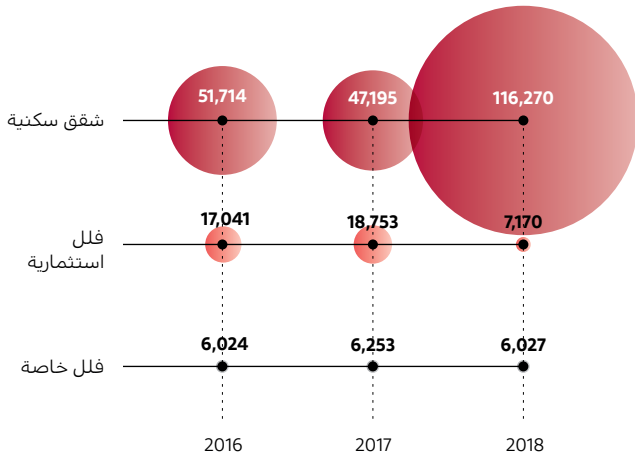
2.8 استمر نمو عدد الوحدات السكنية المكتملة والمتاحة للشراء أو الإيجار في سوق العقارات في دبي (في مناطق التملك الحر وخارجها) في عام 2018. وبحسب تقرير جون لانج لاسال²، كان العامل الرئيسي وراء زيادة النمو في الوحدات السكنية المبنية والمتاحة في جميع الفئات (الشقق والفلل والفئات الأخرى) هو الزيادة المستمرة في النمو العضوي لسكان دبي، من المواطنين والوافدين، حيث بلغت نسبة السكان الذين تتراوح أعمارهم بين 20 و34 سنة 42 بالمائة في عام 2016، وهذه المجموعة السكانية تمثل محركاً رئيسياً لتكوين الأسر الجديدة والطلب على السكن.

استجابةً لهذا الطلب، زاد المعروض من الشقق الجاهزة التي بنتها الشركات ذات الصلة بالحكومة وشركات التطوير العقاري الخاصة بمقدار 54,410 وحدة في عام 2018، فارتفع المعروض من 432,278 وحدة في عام 2017 إلى 486,688 وحدة في عام 2018، بمعدل نمو بلغ 12.4 بالمائة. زاد عدد الفلل الجاهزة بمقدار 15,030 فيلا، من 96,222 في عام 2017 إلى 111,252 في عام 2018، بمعدل نمو مقداره 15.6 بالمائة، لترتفع بذلك نسبة الفلل إلى إجمالي الوحدات السكنية الجاهزة من 14.8 بالمائة إلى 15.1 بالمائة. كما زاد عدد الأنواع الأخرى من الوحدات السكنية، خاصة الغرف والمنازل العربية والمساحن الجماعية، بما في ذلك المجمعات السكنية للموظفين والعمال، بنسبة 21.7 بالمائة ليصل عددها الإجمالي إلى 135,680 وحدة (الشكل 2.8).

3.8 من المتوقع أن يرتفع عدد المقيمين في دبي بمعدل سنوي مقداره 1.46 بالمائة بين عامي 2018 و2022 نتيجة للنمو العضوي الذي يؤدي إلى التغيير السكاني إلى زيادة العرض. وقد بلغ متوسط حجم الأسرة 4.33 أشخاص في عام 2016، منخفضاً بمعدل تراكمي بلغ 0.3 بالمائة منذ عام 2011، ومن المتوقع أن يستمر هذا الانخفاض مع بحث السكان عن منازل.

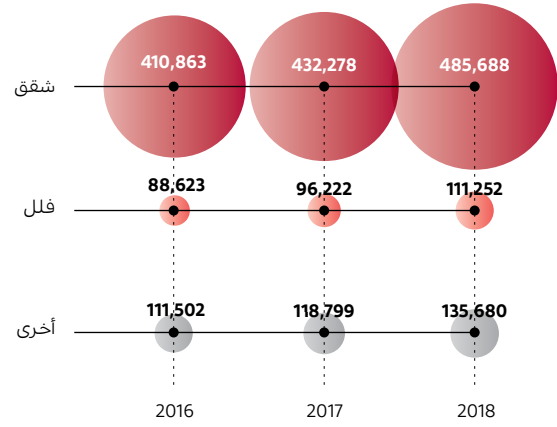
2 دراسة سوق القطاع العقاري، دبي، تقرير أعدته مؤسسة جون لانج لاسال لصالح دائرة التنمية الاقتصادية، 17 فبراير 2019 (تقرير غير منشور).
3 المصدر: مركز دبي للإحصاء وقاعدة بيانات شركة ريدين (REIDIN) للبحوث والدراسات العقارية.

الشكل 3.8: المعروض للمباني تحت الإنشاء



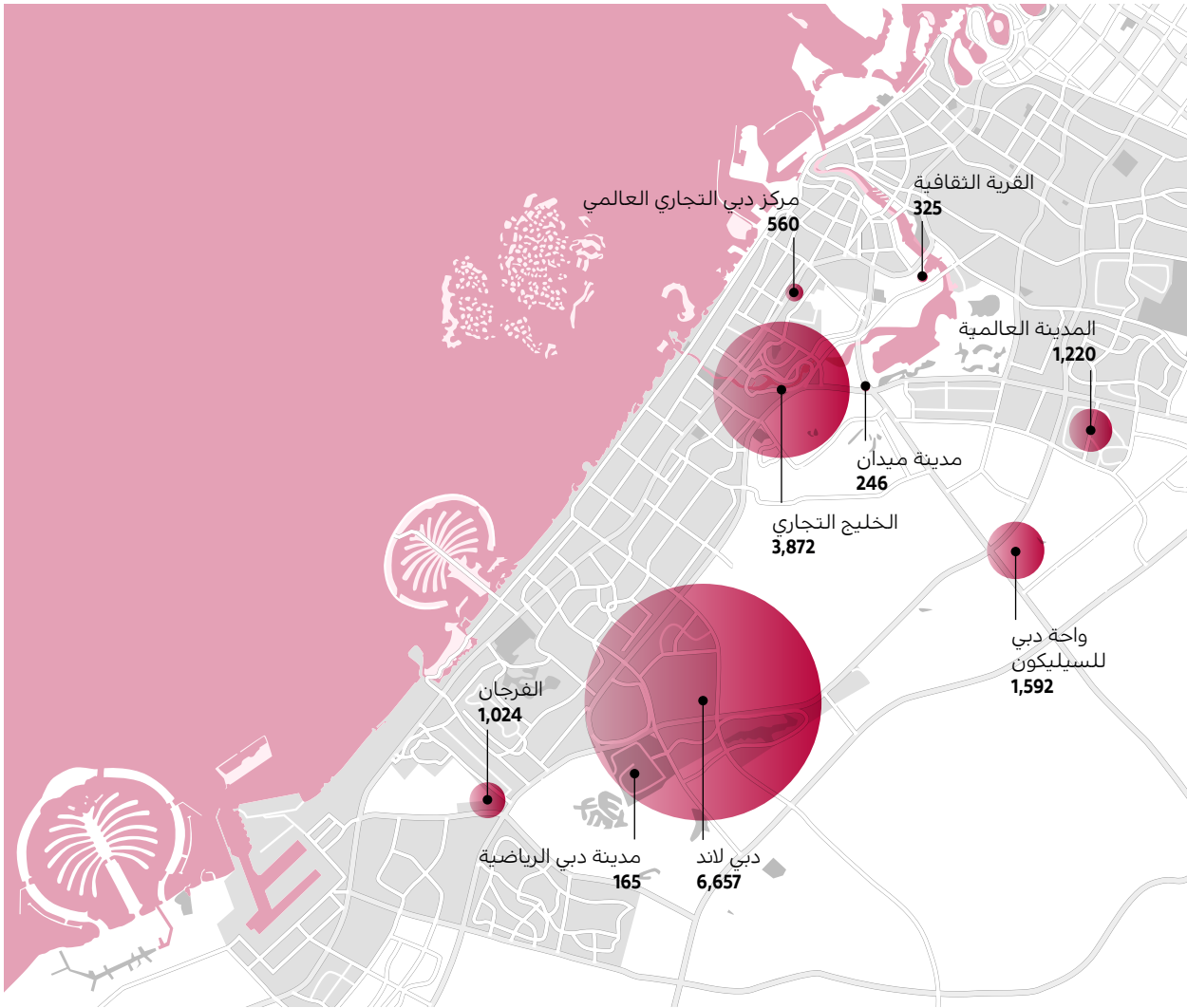
المصدر: مركز دبي للإحصاء

الشكل 2.8: تطور مخزون الوحدات السكنية



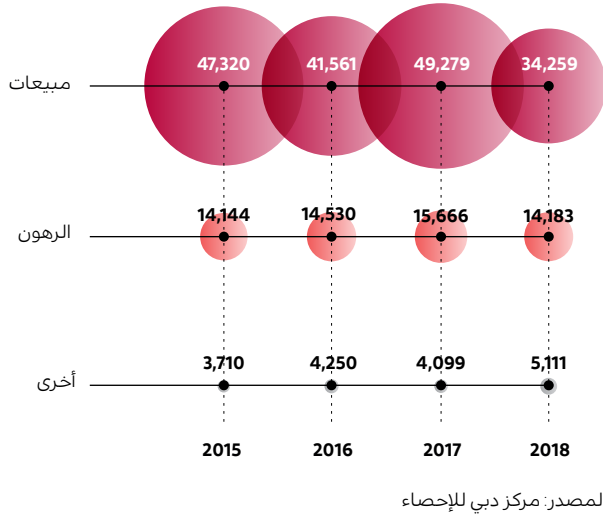
المصدر: مركز دبي للإحصاء

الشكل 4.8: خريطة توزيع وحدات التملك الحر الجديدة حسب المنطقة في دبي عام 2018



المصدر: قاعدة بيانات REIDIN

الشكل 5.8: حركة التداولات العقارية (عدد الوحدات) في عام 2018



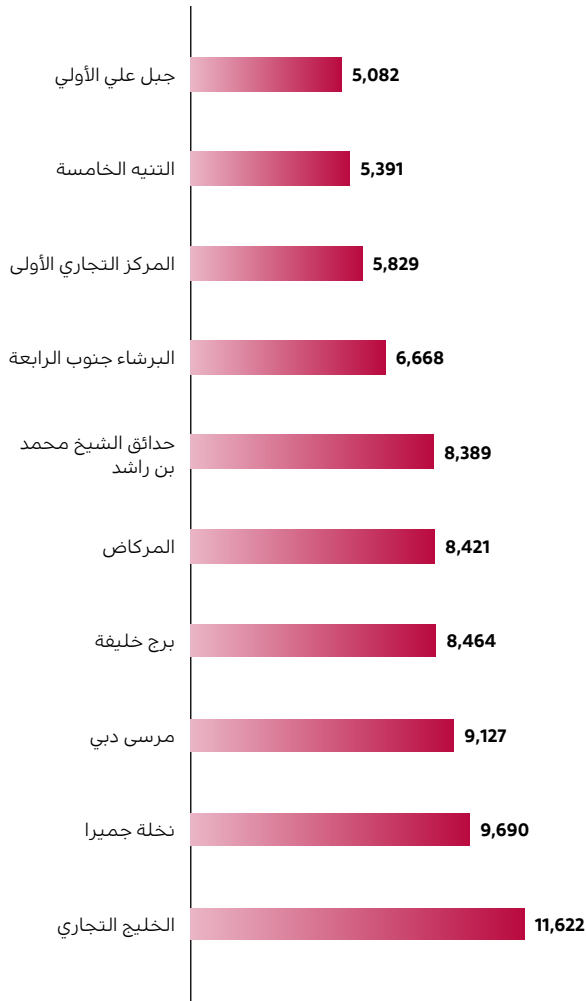
المعاملات العقارية

5.8 أدى التراجع المستمر في سوق العقارات السكنية في عام 2018 إلى انخفاض قيمة وعدد المعاملات⁴ (المبيعات والرهون العقارية) في سوق العقارات في دبي في عام 2018، حيث انخفضت القيمة من 284 مليار درهم في عام 2017 إلى 223 مليار درهم في عام 2018. وجرت 69,044 معاملة في عام 2017، بالمقارنة مع 53,553 معاملة في عام 2018، بانخفاض مقداره 22 بالمائة. وشكلت المبيعات حوالي 33 بالمائة من قيمة المعاملات العقارية، في حين شكلت الرهون العقارية حوالي 54 بالمائة. (الشكل 5.8)

توزيع المبيعات حسب المناطق في دبي

6.8 تباين توزيع مبيعات العقارات في دبي اختلافاً كبيراً من منطقة لأخرى. حيث سجلت منطقة الخليج التجاري أعلى عدد من معاملات البيع في دبي في عام 2018 بواقع 4,431 معاملة بقيمة وصلت إلى 11,622 مليون درهم. وجاءت نخلة جميرا في المرتبة الثانية بمبيعات قيمتها 9,690 مليون درهم من خلال 1,604 معاملة. واحتلت منطقة مرسى دبي المرتبة الثالثة بأكثر من 3,780 معاملة بقيمة تجاوزت 9,127 مليون درهم. تلتها حدائق الشيخ محمد بن راشد وبرج خليفة في المركز الرابع بقيمة إجمالية بلغت 8,464 مليون درهم، ثم المركز الخامس في المرتبة الخامسة من خلال 2,029 معاملة بيع بقيمة تزيد قليلاً عن 8,421 مليون درهم. (الشكل 6.8)

الشكل 6.8: قيمة المبيعات حسب المنطقة في عام 2018 (مليون درهم)



7.8.7 أدى ضعف سوق العقارات السكنية في دبي، الناتج عن زيادة العرض وضعف الطلب بسبب تباطؤ النمو الاقتصادي وانخفاض متوسط أسعار النفط، إلى التأثير على قيم الأصول في السنوات الأخيرة. وتشير بيانات أسعار العقارات إلى أن متوسط السعر في سوق وحدات التملك الحر السكنية كان 12,918 درهم للمتر المربع في عام 2018، منخفضاً من 13,803 درهم للمتر المربع في عام 2017. وهذا يشكل استمراراً لاتجاه بدأ بعد عام 2014 عندما كان متوسط السعر 15,469 درهم. (الشكل 7.8)

أثر انخفاض أسعار بيع العقارات السكنية أيضاً على قيمة الإيجارات في دبي، التي انخفضت من 79 درهم للمتر المربع شهرياً في عام 2017 إلى 72 درهماً في عام 2018، أي بنسبة 8.9 بالمائة. وكان لذلك تأثير سلبي على عوائد الإيجار، حيث انخفض معدل عائد الإيجار بشكل طفيف إلى 6.86 بالمائة في عام 2018 بالمقارنة مع 7.06 بالمائة في العام السابق. ويعزى هذا الانخفاض إلى التراجع السريع في الإيجارات بعد عام 2015 نتيجة لانخفاض أسعار العقارات. (الشكلان 8.8 و 9.8)

4 تشمل البيانات جميع معاملات الوحدات الجاهزة والوحدات على الخارطة التي سُجلت خلال العام

العرض في قطاع الأعمال

8.8 يتكون قطاع الأعمال في سوق العقارات في دبي من قطاعات المكاتب والتجزئة والفنادق. وقد شهد عام 2018 تباطؤاً في عدد العقارات الجديدة في قطاعي المكاتب والتجزئة، بينما ارتفع عدد الغرف الفندقية الجديدة في قطاع الفنادق بنفس معدل الزيادة في السنوات الخمس البالغ 5,300 غرفة سنوياً⁵

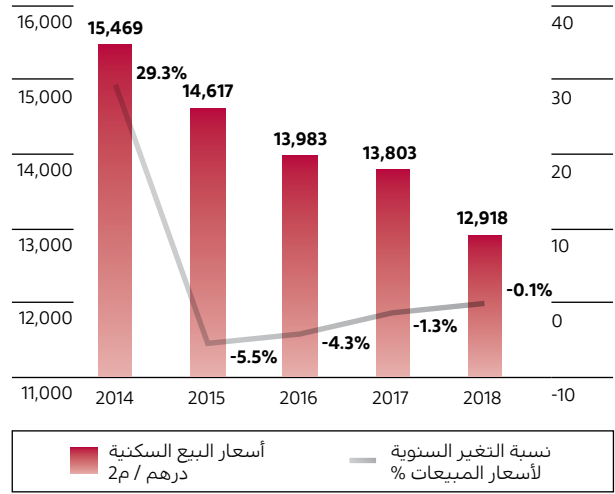
سوق المكاتب

9.8 يعتمد الطلب على المكاتب على مستوى التوظيف، الذي يحركه معدل تأسيس الشركات الجديدة وخطط توسع الشركات القائمة. ونظراً لتراجع الأوضاع الاقتصادية في السنوات الأخيرة، إضافة إلى استمرار الاستثمار في المكاتب، زاد العرض على الطلب، مما أدى إلى ارتفاع نسبة العقارات الشاغرة وبالتالي الضغط على معدلات الإيجار. ووفقاً لتقرير جون لانج لاسال، زاد عدد المكاتب التي تعرضها الشركات ذات الصلة بالحكومة وشركات التطوير العقاري الخاصة بمعدل نمو سنوي تراكمي بلغ 6.6 بالمائة بين عامي 2010 و2018، ولكن من المتوقع أن يتباطأ نتيجة لظروف السوق الحالية إلى معدل زيادة سنوية قدره 13 بالمائة حتى عام 2022. وحدث هذا التباطؤ في نمو العرض في عام 2018 عندما انخفضت مساحة المكاتب المكتملة حديثاً في مناطق التملك الحر بشكل حاد من 87,199 متر مربع في عام 2017 إلى 8,706 متر مربع في 2018. وعلى الرغم من هذا الانخفاض في العرض، أدى استمرار فائض المكاتب في ظل تراجع الطلب إلى انخفاض إيجار المكاتب في دبي بنحو 17 بالمائة سنوياً ليصل إلى 1,553 درهم للمتر المربع، وارتفع نسبة المكاتب الشاغرة إلى 11 بالمائة في المنطقة التجارية المركزية.

شهد سوق المكاتب ارتفاعاً في التكاليف واندماج بعض الشركات. ولمواجهة هذا الوضع، اتخذت الحكومة عدداً من الإجراءات لتحفيز الطلب على المكاتب، حيث خفضت رسوم السوق التي تفرضها بلدية دبي على الشركات من 5 بالمائة إلى 2.5 بالمائة. ومن المفترض أن يؤدي هذا الإجراء، إلى جانب السماح للأجانب بامتلاك الشركات بنسبة 100% ومنح تأشيرات إقامة مدتها 10 سنوات لأصحاب المؤهلات العالية والمستثمرين ورجال الأعمال والمديرين التنفيذيين، إلى زيادة الاستثمار الأجنبي في دبي. وهذا سيجذب المزيد من الشركات من مجموعة أوسع من الجنسيات إلى المكاتب عالية الجودة المتوفرة في الإمارة. علاوة على ذلك، وضمن استراتيجية دبي الصناعية 2030، أعلنت مؤسسة محمد بن راشد لتنمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة، إحدى مؤسسات دائرة التنمية الاقتصادية بدبي، عن لوائح جديدة لحاضنات ومسرعات الأعمال. ومن المتوقع أن تقدم المبادرة الدعم للجامعات والكليات وأصحاب المشاريع ورواد الأعمال لتحويل أفكارهم إلى واقع ملموس وإيجاد فرص عمل بهدف النهوض بالنمو الاقتصادي والطلب على المكاتب.

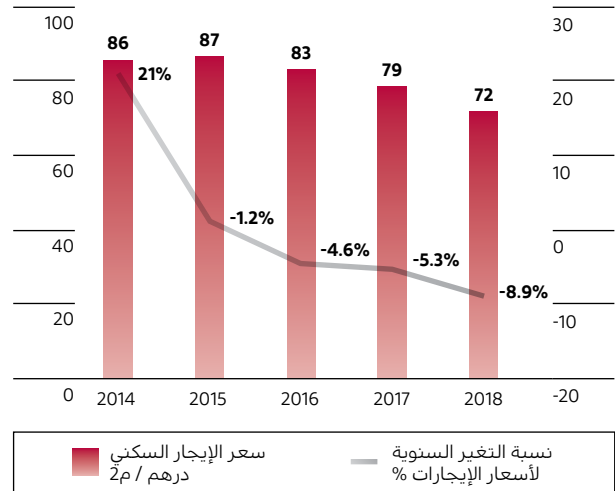
5 المصدر: جون لانج لاسال، "سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة: مراجعة سنوية 2018".

الشكل 7.8: متوسط أسعار بيع العقارات السكنية بدبي



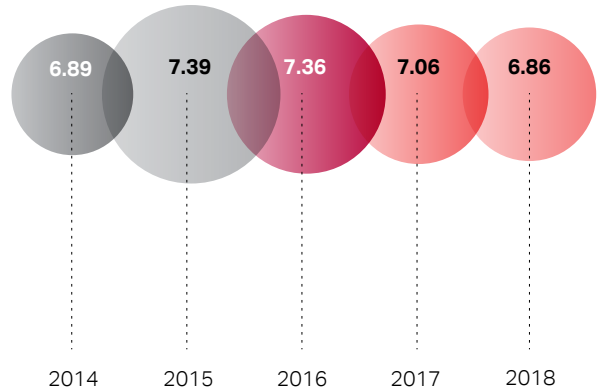
المصدر: قاعدة بيانات REIDIN

الشكل 8.8: متوسط أسعار الإيجارات الشهرية بدبي



المصدر: قاعدة بيانات REIDIN

الشكل 9.8: عائد الإيجارات في دبي (%)



المصدر: قاعدة بيانات REIDIN

قطاع التجزئة

10.8

السنوات الخمس الماضية والبالغ 5,300 غرفة في السنة. ومع اقتراب موعد معرض إكسبو 2020، من المتوقع أن يدخل إلى السوق ما يقرب من 24,600 غرفة خلال عامين. ويواجه قطاع الفنادق تحديات كبيرة في الوقت الحالي. حيث تراجع الطلب بسبب تأثر الأسواق الرئيسية التقليدية في أوروبا بارتفاع الدولار الأمريكي، بينما تأثر الزوار من الدول المجاورة بتراجع أسعار النفط. ومن المتوقع أن يؤدي إعلان حكومة دبي عن خفض الرسوم السياحية من 10 بالمائة إلى 7 بالمائة إلى زيادة مستويات الإشغال في الفنادق مع انخفاض أسعارها إلى مستويات أكثر جاذبية للمستهلكين.

مؤشر الشفافية العالمي للأسواق العقارية

12.8

ترتبط جاذبية سوق العقارات للاستثمار بمستوى الشفافية. وتصدر شركة جون لانج لاسال الدولية للعقارات مؤشر الشفافية العالمي للأسواق العقارية، الذي يصنف الأسواق العقارية في 100 بلد و158 مدينة حول العالم. وهو مؤشر مركب من 6 محاور هي: الأداء الاستثماري، وأساسيات السوق، وحوكمة الشركات المدرجة، والتشريعات والقوانين، وإجراءات المعاملات، والاستدامة. ويصنف المؤشر الأسواق العقارية إلى أسواق عالية الشفافية، وأسواق شفافة، وأسواق شبة شفافة، وأسواق قليلة الشفافية، وأسواق مبهمة. وتحتل دبي المرتبة 40، متصدرة بذلك أسواق العقارات في الشرق الأوسط وشمال إفريقيا من حيث الشفافية. ولكنها على الرغم من هذا التفوق الاقليمي ما زالت في فئة الأسواق شبة الشفافة. وتعمل حكومة دبي على تحسين أداء الإمارة في جميع المحاور. (الجدول 1.8).

يشبه الوضع في سوق عقارات التجزئة في دبي الوضع في سوق المكاتب، حيث توجد حاجة إلى معالجة عدم التوازن بين العرض والطلب في السوق. وقد انخفض المعروض من عقارات التجزئة من 82,134 متر مربع في عام 2017 إلى 30,331 متر مربع في عام 2018. بالإضافة إلى ذلك، تواجه منافذ بيع التجزئة التقليدية منافسة شديدة من مواقع التجارة الإلكترونية، التي من المتوقع أن تلعب دوراً مهماً وقد تشكل تحدياً للطلب على عقارات التجزئة في المستقبل. وانخفض متوسط إيجار عقارات التجزئة في مراكز التسوق الرئيسية والثانوية بنسبة 13 بالمائة و22 بالمائة على التوالي في عام 2018 بالمقارنة مع العام السابق. وتُعد ظروف السوق الحالية مواتية للمستأجرين، حيث أصبح بإمكان الكثير منهم إعادة التفاوض على الإيجار بشروط أكثر ملاءمة، بينما يواصل الملاك تقديم تنازلات مثل تقاسم تكاليف التشغيل. ووفقاً لتقرير جون لانج لاسال، فإن عدم التوازن بين العرض والطلب يعني أنه من المتوقع أن تستمر الإيجارات في الانخفاض خلال الإثني عشر شهراً القادمة. (الشكل 10.8).

قطاع الفنادق

11.8

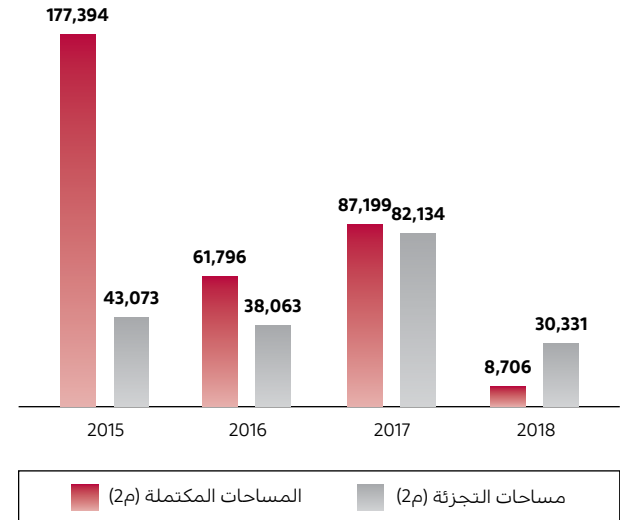
يشكل الطلب على أماكن الإقامة العنصر المحرك لعرض العقارات في قطاع الفنادق. وبحسب تقرير جون لانج لاسال، زاد عدد الغرف الفندقية بمعدل سنوي تراكمي بلغ 8.3 بالمائة خلال الأعوام من 2010 إلى 2018، وبلغ عدد الغرف الفندقية المضافة في ذلك العام حوالي 5,400 غرفة، وهو رقم يتماشى مع معدل النمو خلال

الجدول 1.8: تصنيف دول الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في مؤشر الشفافية العقارية العالمي

الدولة	الموقع في التصنيف العالمي	مستوى الشفافية
دبي	40	شبة شفافة
السعودية	54	شبة شفافة
أبوظبي	55	شبة شفافة
مصر	57	شبة شفافة
البحرين	62	مبهمة
المغرب	63	مبهمة
الأردن	68	مبهمة
الكويت	70	مبهمة
عمان	82	مبهمة
تونس	83	مبهمة

المصدر: جون لانج لاسال

الشكل 10.8: المعروض من المساحات المكتيبة والتجزئة المكتملة بدبي



المصدر: دائرة الأراضي والأملاك

أهم المستثمرين في سوق دبي العقاري

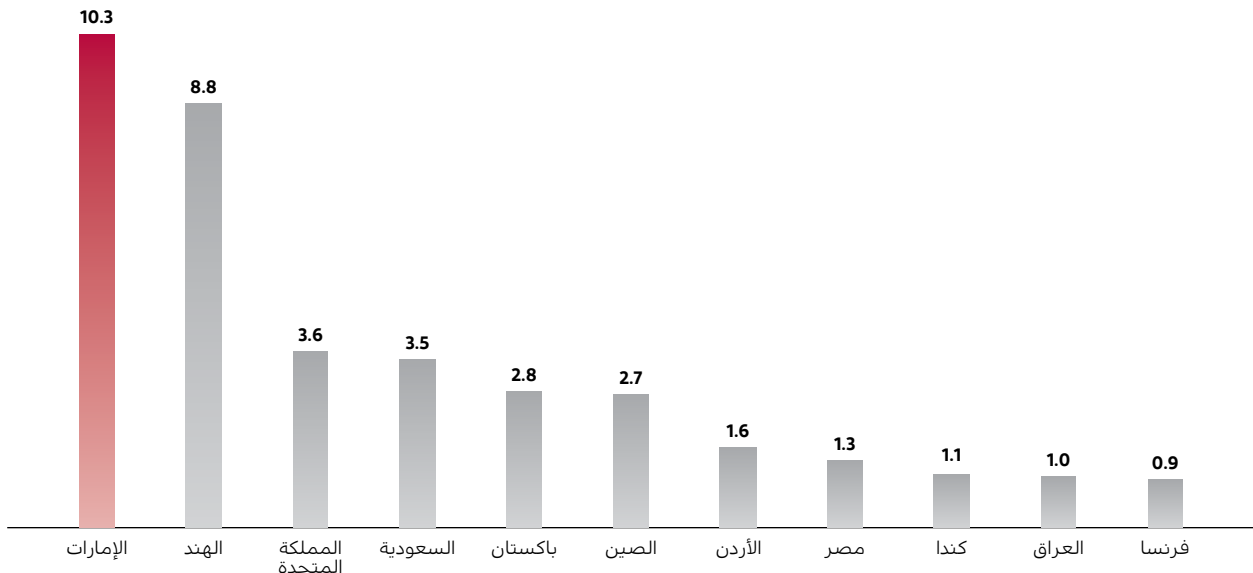
المحلية والأجنبية غير المباشرة من خلال صناديق الاستثمار العقاري. وهذه الأدوات الاستثمارية هي صناديق مغلقة تقدم استثمارات سائلة ومرنة في العقارات مع مزايا ضريبية ودون تعقيدات وتكاليف المعاملات التي تنطوي عليها الملكية المباشرة للعقار. تأسست صناديق الاستثمار العقاري أصلاً في الولايات المتحدة الأمريكية، وهي تنتشر الآن في جميع أنحاء العالم كأدوات استثمارية يتم إنشاؤها لتحقيق دخل ثابت من العقارات الاستثمارية يأتي عادة من الإيجار مع إمكانية زيادة رأس المال من خلال ارتفاع قيمة الأصول الأساسية وزيادة في قيمة الحصص الاستثمارية. ويوجد حالياً صندوقاً استثماراً عقاري مدرجان في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهما صندوق الإمارات للاستثمار العقاري وصندوق بنك الإمارات دبي الوطني للاستثمار العقاري، وكلاهما موجودان في دبي ومدرجان في بورصة ناسداك دبي. ويستثمر هذان الصندوقان في الأصول العقارية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية مثل مباني المكاتب والمستودعات ومراكز بيع التجزئة والمدارس ومواقف السيارات. وقد أصدر سوق دبي المالي ضوابط إدراج وتداول صناديق الاستثمار العقاري توقعاً لمزيد من النمو في هذه الأدوات الاستثمارية العقارية في الإمارة.

جذب سوق العقارات في دبي قدراً كبيراً من الاستثمارات المحلية والأجنبية المباشرة. وقد تصدر الإماراتيون قائمة المستثمرين في سوق دبي العقاري في عام 2018 باستثمارات وصلت إلى 10 مليار درهم. ونظراً للزيادة المستمر في عدد المواطنين الإماراتيين وتزايد المعروض من العقارات، خاصة السكنية، من المتوقع أن يحافظ الإماراتيون على حصتهم من إجمالي الاستثمارات العقارية. ويأتي المستثمرون الهنود في المرتبة الثانية بين أكبر المستثمرين في السوق العقاري في دبي باستثمارات بلغت 9 مليارات درهم. وجاء المستثمرون البريطانيون في المرتبة الثالثة باستثمارات زادت عن 4 مليارات درهم، يليهم السعوديون باستثمارات بلغت 3 مليارات درهم والباكستانيون الذين ساوت استثماراتهم استثمارات السعوديين. وحل بعدهم المستثمرون الصينيون والأردنيون والمصريون والكنديون. (الشكل 11.8)

صناديق الاستثمار العقاري

تمتلك سوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة بشكل عام، ودبي على وجه الخصوص، إمكانات كبيرة لجذب المزيد من الاستثمارات

الشكل 11.8: الاستثمارات العقارية في دبي حسب الجنسيات عام 2018 (مليون درهم)



المصدر: دائرة الأراضي والأملك