

تقرير

مؤشر عوائد الإيجار العقاري في دبي - الربع الثالث 2012

على الرغم من استمرار الأخبار الاقتصادية العالمية السلبية، خصوصاً تلك الواردة عن أوروبا، ومؤخراً عن الصين، تمتعت إمارة دبي بمؤشرات إيجابية منذ بداية العام 2012 شاملة قطاعها الإقتصادي بصفة عامة بما في ذلك القطاع العقاري والذي بدأ بالتعافي بقوة منذ بداية العام.

إن إقتصاد إمارة دبي مبنى على أساسات وقواعد إقتصادية صلبة تتمثل في بنية تحتية حديثة ومتطورة، هذا ويتوقع أن ينمو إقتصاد الإمارة بمعدل 4% سنوياً في عام 2012 وعام 2013 بحسب المصادر الرسمية الحكومية. إضافة إلى ذلك فإن دبي تحتل مكانة متقدمة على كافة المؤشرات الاقتصادية العالمية مثل مؤشرات التنافسية ومؤشر جذب الإستثمار الخارجي المباشر، ومؤشر سرعة إنجاز معاملات تأسيس الشركات، والجاذبية السياحية، ومتوسط دخل الفرد، و درجة سعادة السكان، على سبيل المثال لا الحصر. جميع هذه العوامل ساهمت في ارتفاع ثقة المستثمرين العقاريين وعودتهم للإستثمار في القطاع العقاري في الإمارة.

من الجديد بالذكر أن المستثمر الأجنبي الغير خليجي لا يستطيع الإستثمار خارج مناطق التملك الحر مما يجعل فرص الإستثمار لكبار المستثمرين و لشركات الإستثمار الكبيرة محدودة جداً حيث أن غالبية المشاريع العقارية في مناطق التملك الحر قد تم بيعها على شكل وحدات، وهناك عدد قليل جداً من البنايات الكاملة المتوفرة وأغلبها لفنادق. ومن ناحية أخرى، فلقد لمسنا عودة وإهتمام متزايد للمستثمرين الخليجين وتحديداً من السعودية والمهتمين بشراء وإدارة بنايات كاملة خارج مناطق التملك الحر. هؤلاء المستثمرون لديهم خيارات أكثر نظراً لقدرتهم على شراء العقارات داخل وخارج مناطق التملك الحر.

وعليه، فإننا نقترح على المسؤولين دراسة مدى جدوى توسيع نطاق مناطق التملك الحر لتشمل مناطق رئيسية جديدة مثل البرشاء على أن يسمح الإستثمار فقط في بنايات كاملة وليس وحدات وذلك كوسيلة لتشكيل سوق عقاري متخصص في إجتذاب كبار المستثمرين والشركات الإستثمارية العالمية.

سوق العقارات السكنية:

يتكون سوق العقارات السكنية من حوالي 350 ألف وحدة ومن المتوقع أن يدخل السوق 25 ألف وحدة عقارية إضافية مع نهاية العام 2013. تجمع غالبية التقارير العقارية على أن أسعار العقارات السكنية في المناطق الرئيسية قد وصلت إلى القاع و في بعض الحالات - مثل الفلل - إرتفعت أسعار البيع بما يعادل 20% مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وهذا الإرتفاع في الأسعار ينطبق أيضاً - ولكن بدرجة أقل - على قطاع الشقق السكنية في المناطق الرئيسية.

كذلك هو الحال بالنسبة للإيجارات في المناطق الرئيسية والتي ارتفعت بدرجة قليلة مقارنة بالعام الماضي، ومعظم هذه الإرتفاعات حصلت منذ بداية العام 2012.

هذه المؤشرات الإيجابية جاءت نتيجة لعوامل أساسية دعمت الطلب على العقارات السكنية في المناطق الرئيسية مثل إكمال البنية التحتية وتوفير كافة الخدمات مثل المدارس ومراكز التسوق والإطلالات المائية بالإضافة إلى جودة التشطيبات في هذه المناطق.

أما بالنسبة للعقارات السكنية الواقعة في المناطق المصنفة على أنها ثانوية، وهي المناطق التي لا تتمتع بعوامل دعم الطلب المذكورة سابقاً، فهذه المناطق تحتاج إلى بعض الوقت حتى تستقر فيها الأسعار سواء كانت أسعار البيع أو الإيجار.

بالنسبة للنظرة المستقبلية لهذا القطاع، فالمتوقع أن يستمر على نفس الوتيرة مع زيادة متوقعة في ثقة المستثمرين والتي سوف ينتج عنها زيادة معدلات النمو في المناطق الرئيسية مع بعض الاستقرار في الأسعار في المناطق الثانوية.

هذا وقد قامت شركة إعمار العقارية، وهي تعد أكبر شركات التطوير العقاري في المنطقة، قامت بطرح مشروعين كبيرين على الخارطة منذ بداية العام، وقد تم بيع جميع الوحدات المطروحة خلال ساعات. هذا قد يشجع بعض المطورين للعودة إلى طرح مشاريع عقارية تباع على الخارطة خلال العامين القادمين.

قطاع المكاتب:

المساحات المكتبية في دبي تصل حالياً إلى حوالي 6 مليون متر مربع مع توقع دخول مليون متر مربع إضافي إلى السوق مع نهاية العام 2013. هذا بالإضافة إلى مشروعات مكاتب متوقفة تعادل مساحتها حوالي 1.8 مليون متر مربع. غالبية هذه المشاريع تقع في منطقة الخليج التجاري والذي ماتزال اعمال البنية التحتية فيه قيد الإنجاز.

على الرغم من الزيادة الكبيرة في العرض على الطلب في سوق المكاتب إلا أن الأسعار في هذا القطاع قاومت هذه الضغوطات الكبيرة وأظهرت مرونة سعرية كبيرة خلال الإثنى عشر شهراً الماضية، وهذا بدوره ساهم في تقليل نسب الإنخفاض في أسعار المكاتب. هذه المرونة أو المقاومة السعرية هي نتيجة لعدم رغبة ملاك هذه العقارات في البيع اقل من مستويات الأسعار الحالية.

أما بالنسبة لنسب الأشغال فإن معدل المساحات المكتبية الغير مؤجرة يصل إلى اكثر من 40%، وطبعاً فهذه النسبة تختلف من منطقة إلى أخرى و تبدأ من 10% في منطقة شارع الشيخ زايد وتصل إلى حوالي 70% في منطقة الخليج التجاري.

من المتوقع أن تستمر زيادة العرض على الطلب في الضغط على أسعار البيع والإيجار في قطاع العقارات المكتبية خلال العامين القادمين، خصوصاً تلك التي تقع في المناطق القديمة أو الثانوية.

بالنسبة لقطاع المكاتب نلاحظ فجوة كبيرة في أداء العقارات المكتبية الواقعة في مناطق التملك الحر المتخصصة (Free Zone) ، مع وجود مناطق ذات أداء منخفض جداً مقارنة بجاراتها من المناطق التي لاتخضع لسلطة المناطق المتخصصة. هذا التأثير يشمل معدلات الإيجار والتي بدورها تؤثر سلباً على أسعار البيع.

وعليه فإننا نوصي المسؤولين بإعادة دراسة الحاجة إلى بعض المناطق الحرة المتخصصة والقيام بعملية إعادة هيكلة لهذه المناطق قد تشمل رفع صفة " منطقة متخصصة حرة " عنها والسماح لملاك ومستأجري هذه العقارات باستخدامها تحت رخص دائرة التنمية الاقتصادية.

مؤشر العوائد الإيجارية لعقارات دبي:-

إن متوسط معدل العوائد الإيجارية عالمياً حوالي 5% تقريباً ، بينما يوضح المؤشر أن غالبية قطاعات ومناطق دبي تعطي عوائد إيجارية صافية (بعد خصم 20% رسوم خدمات) تتجاوز المعدل العالمي، وتتراوح معظمها ما بين 6 - 7 % . منطقة مركز دبي تقدم أعلى العوائد الإيجارية بمعدل 8.9% وذلك بسبب انخفاض أسعار العقارات هناك خلال الأربع سنوات السابقة بدرجة أعلى من انخفاض الإيجارات. في المقابل فإن أقل العوائد الإيجارية تمنحها الفلل الواقعة في نخلة الجميرا بواقع 4.4% والسبب هو ارتفاع أسعار الفلل خلال العام الماضي بمعدل فاق الزيادة في أسعار الإيجار.

مؤشر العوائد الإيجارية (الشقق الرئيسية – 800 درهم للقدم أو أعلى)

المنطقة	الإيجار (درهم/قدم مربع)	البيع (درهم/قدم مربع)	العائد الإيجاري	صافي العائد الإيجاري
الروضة	80	858	9.32%	7.45%
دبي مارينا	84	1022	8.19%	6.55%
جميرا بيتش ريزيدنس	83	1015	8.16%	6.53%
دبي داون تاون	96	1270	7.57%	6.06%
نخلة الجميرا	85	1211	7.02%	5.61%
الخليج التجاري	92	1255	7.34%	5.87%

المصدر: REIDIN.com

مؤشر العوائد الإيجارية (الشقق الثانوية – أقل من 800 درهم للقدم)

المنطقة	الإيجار (درهم/قدم مربع)	البيع (درهم/قدم مربع)	العائد الإيجاري	صافي العائد الإيجاري
أبراج بحيرات الجميرا	66	751	8.76%	7.01%
مدينة دبي الرياضية	52	724	7.12%	5.70%
الحدائق	51	591	8.67%	6.94%
المدينة العالمية	35	419	8.35%	6.68%

المصدر: REIDIN.com

مؤشر العوائد الإيجارية (الفلل)

المنطقة	الإيجار (قدم مربع/درهم)	البيع (قدم مربع/درهم)	العائد الإيجاري	صافي العائد الإيجاري
المراةب العربية	60	744	8.13%	6.50%
الينابيع والسهول	59	745	7.92%	6.33%
نخلة الجميرا	77	1411	5.47%	4.37%

المصدر: REIDIN.com

مؤشر العوائد الإيجارية (القطاع السكني)

المنطقة	الإيجار (قدم مربع/درهم)	البيع (قدم مربع/درهم)	العائد الإيجاري	صافي العائد الإيجاري
الفلل	69	952	7.24%	5.79%
الشقق السكنية	72	853	8.38%	6.71%
القطاع السكني	70	892	7.86%	6.29%

المصدر: REIDIN.com

مؤشر العوائد الإيجارية (المكاتب)

المنطقة	الإيجار (قدم مربع/درهم)	البيع (قدم مربع/درهم)	العائد الإيجاري	صافي العائد الإيجاري
الخليج التجاري	65	750	8.6%	6.9%
مركز دبي المالي العالمي	200	1,800	11.1%	8.9%
مجمع دبي للإستثمار	40	500	8%	6.4%
أبراج بحيرات الجميرا	52	570	9.1%	7.2%
تيكوم سي	55	730	7.5%	6%

المصدر: عدة مواقع عقارية إلكترونية

آلية إعداد التقرير:

تم استخدام إحصائيات وبيانات الربع الثاني من عام 2012 وذلك لتجاوز التأثيرات الموسمية لفصل الصيف وشهر رمضان المبارك والتي تعتبر من الأشهر البطيئة جداً من ناحية النشاط العقاري. غالبية الأسعار والمعدلات المستخدمة تمثل أسعار الإدراج على المواقع العقارية وهي عادة ماتكون أعلى قليلاً من أسعار البيع أو الإيجار الفعلية. في كثير من الأحيان تضاربت الأرقام من المصادر المختلفة، ولقد قمنا باختيار الأرقام التي تمثل الواقع بصفة أفضل وذلك من خلال خبرتنا في هذا المجال. وعلى الرغم من ذلك فهذه الأرقام عامة ويمكن أن يكون هناك بعض الاختلاف عن السوق في بعض المناطق.

بالنسبة لمؤشر العائد الإيجاري، فلقد تم استخدام معادلة حسابية بسيطة، وتم افتراض خصم 20% لتمثل تكاليف الخدمات وذلك لإحتساب العائد الإيجاري الصافي (البيانات السكنية مصدرها REIDIN.COM).

بالطبع فإن هذا المؤشر يعتبر مؤشر عام يستخدم للمقارنة مابين المناطق، ولكن من المعروف أن العائد الإيجاري لكل وحده قد يختلف عن جاراتها وذلك نظراً لإختلاف نوعية وحجم وتشطيب وإطلالة كل وحده بالإضافة إلى سمعة المطور الذي طور المشروع الذي تقع فيه هذه الوحدة.