

## نشرة إخبارية

للمراجعة: السيدة نادين الحسن  
المسؤولة عن العلاقات العامة في ديلويت الشرق الأوسط  
هاتف: + 961 1 748444  
بريد إلكتروني: [nelhassan@deloitte.com](mailto:nelhassan@deloitte.com)

### ديلويت تتوقع استمرار هبوط أسعار العقارات السكنية في دبي خلال عام 2016

26 سبتمبر 2016 – أفاد أحدث تقرير أعدته ديلويت بعنوان "توقعات ديلويت العقارية لعام 2016 – مراجعة نصف السنة الأول" أن أسواق العقارات السكنية والضيافة في دبي استطاعت استعادة توازنها لتستقر في الأشهر الستة الأولى من عام 2016. وتتوقع ديلويت في هذا التقرير تراجع أسعار بيع العقارات السكنية في دبي إلى مستويات أدنى خلال الفترة المتبقية من العام 2016 ولكن مع تباطؤ معدل التراجع هذا نتيجة لعودة القيمة والقدرة على تحمل التكلفة إلى السوق.

في هذا الصدد، صرح روبن ويليامسون، مسؤول القطاع العقاري في ديلويت المالية المحدودة، قائلاً: "أصدر فريقنا الاستشاري المتخصص بالعقارات تقريراً حول التوقعات العقارية في يناير 2016، وتناول هذا التقرير الاتجاهات والتوقعات لسوق العقارات في دبي. والآن بعد أن دخلنا في النصف الثاني من عام 2016 أجرينا مقارنة للتوقعات التي وضعناها لأسواق العقارات السكنية والضيافة والمكاتب ومحلات بيع التجزئة مع الاتجاهات الفعلية في النصف الأول من عام 2016."

#### - مراجعة توقعات ديلويت حول أداء سوق العقارات السكنية في دبي لعام 2016

كان انخفاض أسعار النفط أحد عوامل الاقتصاد الرئيسية التي حددت شكل سوق العقارات السكنية في دبي في يناير 2016. وتوقعت ديلويت أن يستمر هبوط متوسط أسعار بيع العقارات السكنية في دبي خلال عام 2016 بما يعكس التحول إلى سوق أكثر نضجاً بالإضافة إلى الزيادة في عرض العقارات المتوفرة بأسعار أدنى والخصم في مواقع التطوير العقاري الناشئة.

تظهر بيانات الأشهر الستة الأولى من عام 2016 أن أسعار بيع العقارات السكنية واصلت انخفاضها في دبي حيث انخفضت أسعار الشقق على جزيرة نخلة الجميرة بنسبة 3.8% بين يناير 2016 ويونيو 2016، بينما انخفضت أسعار الشقق في وسط المدينة بنسبة 1.8% خلال الفترة نفسها. وتظهر البيانات السنوية أن أسعار بيع العقارات السكنية في دبي عموماً انخفضت بنسبة 3.8% بين يونيو 2015 ويونيو 2016.

#### - مراجعة توقعات ديلويت حول أداء سوق الضيافة في دبي لعام 2016

توقعت ديلويت مستويات عالية للطلب على الشقق الفندقية في دبي نظراً لارتفاع أعداد الزائرين من أسواق المنشأ الرئيسية، وازدياد طلب الزائرين لفترات إقامة أطول وتحسن قيمة أماكن الإقامة. في النصف الأول من عام 2016 تظهر البيانات الواردة من دائرة السياحة والتسويق التجاري في دبي أن الشقق الفندقية شهدت أعلى معدل إشغال بلغ 83% بين جميع فئات الضيافة في دبي.

حول هذا الموضوع علق ويليامسون: "بلغ متوسط معدل إشغال الفنادق في دبي 77% خلال الأشهر الستة الأولى من عام 2016 وهذا المعدل أعلى بقليل من توقعاتنا. ولكن إذا نظرنا إلى هذه البيانات بمزيد من التفصيل، يتضح أن الجهات المشغلة للفنادق في دبي استمرت بخصم متوسط الأسعار اليومية سعياً للحفاظ على معدل الإشغال مع ملاحظة انخفاض متوسط الأسعار اليومية خلال الأشهر الستة الأولى من عام 2016. وتتوقع أن هذا الاتجاه مرشح للاستمرار في النصف الثاني من عام 2016."

#### - مراجعة توقعات ديلويت حول أداء سوق المكاتب في دبي لعام 2016

في يناير 2016، توقعت ديلويت أن يؤدي إنجاز عدد من مشاريع المكاتب الجديدة إلى تباطؤ ارتفاع أسعار الإيجارات في بعض الأسواق الفرعية مع انتقال القوة التفاوضية من المالكين إلى المستأجرين. في النصف الأول من عام 2016، انتهت أعمال البناء في مشروعين ضخمين في الخليج التجاري: برج المكاتب B2B (بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تقارب 242,000 قدم مربع) وويستبيري سكوير (بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تقارب 323,000 قدم مربع). وخلال هذه الفترة انخفض متوسط أسعار إيجارات المكاتب في الخليج التجاري 4% تقريباً.

علاوةً على ذلك، أظهرت بيانات موقع رايدن الإلكتروني العقاري انسجاماً مع توقعات ديلويت حيث شهد متوسط أسعار إيجارات المكاتب في المناطق الحرة للمدينة الإعلامية ومدينة الإنترنت ارتفاعاً طفيفاً في الربع الثاني من عام 2016. كما واصلت المواقع الأساسية في مركز دبي المالي العالمي أداءها الجيد حيث توجد قوائم انتظار للمساحات في معظم المباني المملوكة للمؤسسات بينما قيل إنه تم مسبقاً تأجير كامل قرية البوابة 11 (قيد الإنشاء حالياً).

يوضح ويليامسون قائلاً: "نتوقع أن تستمر هذه الاتجاهات على الأرجح في النصف الثاني من عام 2016 مع الانتهاء من بناء المزيد من المشاريع في المواقع الثانوية ما يمنح المستأجرين قوة تفاوضية أكبر. وفي المناطق الحرة، نتوقع أن تؤدي عوامل البنية التحتية عالية الجودة وتوفير خدمات وتسهيلات عامة على نطاق أوسع إلى استمرار زيادة الطلب من الشركات لإشغال المساحات."

- مراجعة توقعات ديلويت حول أداء سوق محلات بيع التجزئة في دبي لعام 2016

توقعت ديلويت استمرار ارتفاع المبيعات لكن بمستويات معتدلة خلال عام 2016 مقابل مستوى عالٍ من عدم اليقين بشأن قوة الدولار والاقتصاد في أسواق المنشأ الرئيسية. أظهرت البيانات التي نشرتها شركة (GRMC) في النصف الأول من عام 2016 أن غالبية الناس (69.8%) يتوقعون أن يكون دخلهم القابل للتصرف في عام 2016 نفس أو أقل من دخلهم في العام السابق. ومن المستبعد أن تعود المبيعات بالتجزئة إلى النمو قبل أن يرتفع مستوى الدخل القابل للتصرف.

كما تنسجم توقعات ديلويت حول نمو أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الرئيسية مع البيانات الصادرة عن مجموعة إعمار لمراكز التسوق التي أشارت إلى تحقيق زيادة بنسبة 13% في إيرادات الإيجارات بالمقارنة مع الربع الأول من عام 2015 حسب نتائجها ليونيو 2016 كما ذكرت زيادات بنسبة 25% في أسعار الإيجارات الأساسية للوحدات الكائنة في مراكز التسوق الرئيسية الممتازة مثل دبي مول.

وختم ويليامسون قائلاً: "نتوقع أن تعاود مبيعات التجزئة ارتفاعها اعتباراً من العام 2017 فصاعداً متأثرة بعودة أسعار النفط للارتفاع إلى جانب النمو القوي للسياحة وعدد السكان. كما نتوقع أن تساهم المفاهيم الجديدة في قطاع بيع التجزئة، مثل بوكس بارك وسيتي ووك، في ارتفاع معدل المبيعات نظراً لسعي أصحاب محلات التجزئة إلى التنوع في أساليب عملهم والابتعاد عن عروض مراكز التسوق التقليدية."

للإطلاع على التقرير الكامل لتوقعات ديلويت يرجى زيارة الرابط الآتي: <http://bit.ly/1PdJRDD>

- النهاية -

نبذة عن ديلويت

يُستخدَم اسم "ديلويت" للدلالة على واحدة أو أكثر من أعضاء ديلويت توش توهاماتسو المحدودة، وهي شركة بريطانية خاصة محدودة بضمان ويتمتع كل من شركاتها الأعضاء بشخصية قانونية مستقلة خاصة بها. للحصول على المزيد من التفاصيل حول الكيان القانوني لمجموعة ديلويت توش توهاماتسو المحدودة وشركاتها الأعضاء، يُرجى مراجعة موقعنا الإلكتروني على العنوان التالي: [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about)

تقدم ديلويت بخدمات تدقيق الحسابات والضرائب والاستشارات الإدارية والمشورة المالية إلى عملاء من القطاعين العام والخاص في مجموعة واسعة من المجالات الاقتصادية. ويفضل شبكة عالمية مترابطة من الشركات الأعضاء في أكثر من 150 دولة، تقدم ديلويت من خلال مجموعة من المستشارين ذوي الكفاءات المتميزة خدمات عالية الجودة للعملاء وذلك من خلال حلول فاعلة لمواجهة التحديات التي تعترض عملياتهم. تضم ديلويت نحو 200,000 مهنياً، كلهم ملتزمين بأن يكونوا عنواناً للإمتياز.

ما يجمع فريق ديلويت هي ثقافة موحدة ومبادئ مبنية على النزاهة والالتزام بالعمل سويًا مع تنوع خبراتنا وثقافتنا لتقديم خدمات مهنية ذات جودة عالية للعملاء والأسواق أينما وجدوا. كما نحرص على دعم بيئة داخلية من التعلم المستمر والتطور وتنمية الخبرات وتوفير الفرص المهنية المميزة. ويؤمن فريق عمل ديلويت بالمسؤولية الاجتماعية للشركة لدعم التنمية المستدامة في المجتمعات التي ينتمون إليها.

نبذة عن ديلويت أند توش (الشرق الأوسط):

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط) هي عضو في "ديلويت توش توهاماتسو المحدودة" وهي أول شركة خدمات مهنية أسست في منطقة الشرق الأوسط ويمتد وجودها منذ سنة ١٩٢٦ في المنطقة.

وتعتبر ديلويت من الشركات المهنية الرائدة التي تقوم بخدمات تدقيق الحسابات والضرائب والاستشارات الإدارية والمشورة المالية وتضم قرابة ٣٠٠٠ شريك ومدير وموظف يعملون من خلال ٣٦ مكتباً في ١٥ بلداً. وقد حازت ديلويت أند توش (الشرق الأوسط) منذ عام ٢٠١٠ على المستوى الأول للاستشارات الضريبية في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي حسب تصنيف مجلة "انترناشونال تاكس ريفيو (ITR)" وقد حصلت أيضاً على عدة جوائز في السنوات الأخيرة والتي تضم أفضل رب عمل في الشرق الأوسط، أفضل شركة استشارية، وجائزة التميز في التدريب والتطوير في الشرق الأوسط من هيئة المحاسبين القانونيين في إنكلترا وويلز.