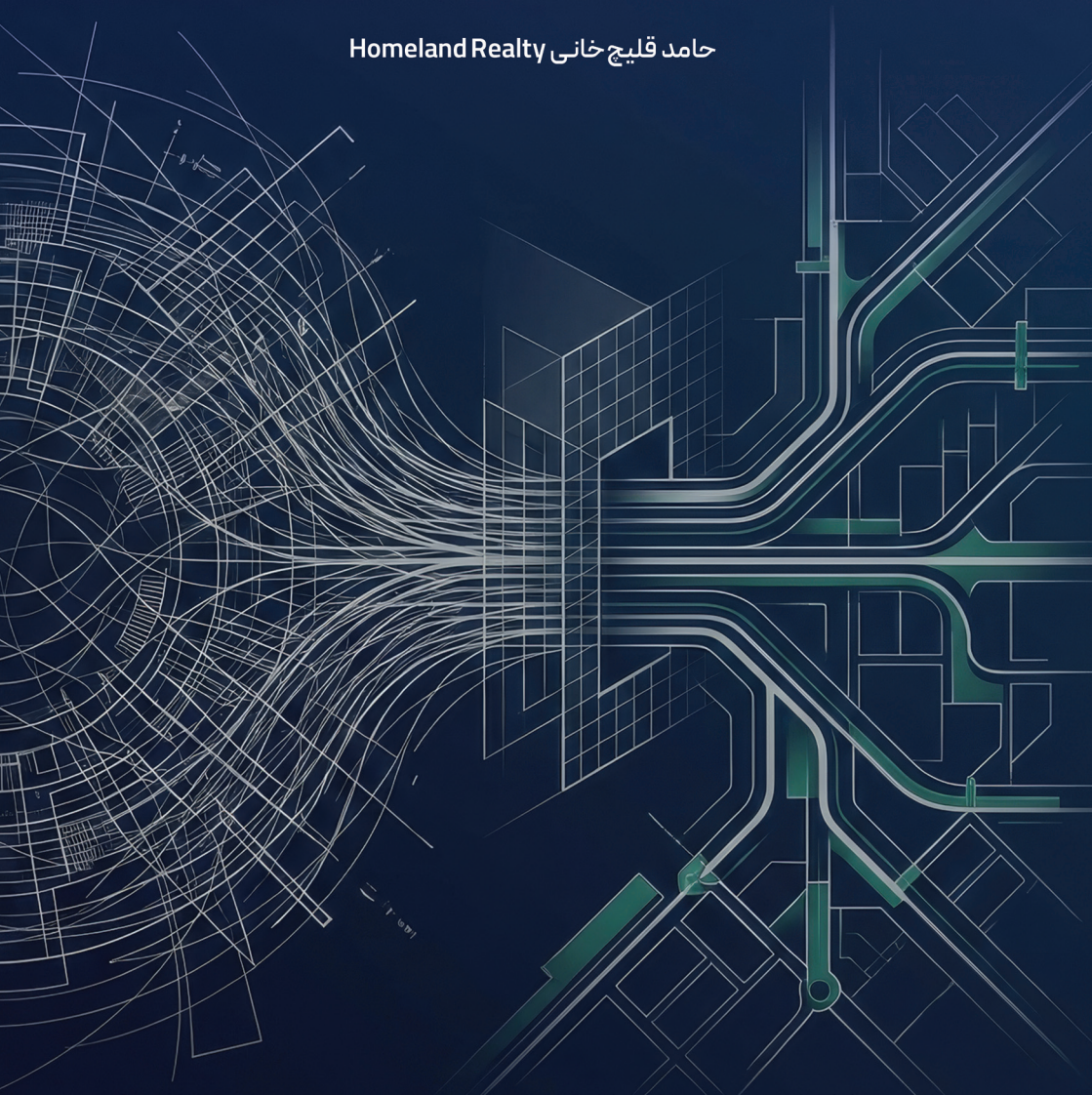


گزارش تحلیلی بازار املاک دبی فصل اول ۲۰۲۶

حامد قلیچ خانی Homeland Realty



گزارش تحلیلی بازار املاک دبی

فصل اول ۲۰۲۶

رشد انتخابی بازار زیر سایه نا اطمینانی ژئوپلیتیکی

تهیه شده توسط هوملند (Homeland Realty)

دوره اصلی گزارش: فصل اول سال ۲۰۲۶ (۱ ژانویه تا ۳۱ مارس)

مبنای مقایسه: دوره مشابه سال قبل: (۱ ژانویه ۲۰۲۵ تا ۳۱ مارس ۲۰۲۵) |

دوره قبل هم‌سرخ: (۱ اکتبر ۲۰۲۵ تا ۳۱ دسامبر ۲۰۲۵)

دامنه پوشش: معاملات مسکونی و اداری، بازار دست اول و دست دوم،

آماده و پیش فروش: به علاوه نرخ اشغال، نرخ‌های بهره، سهم وام و

عرضه کل مسکونی.

فهرست

۱۰۱	یادداشت نویسنده	۳
۱۰۲	خلاصه مدیریتی	۷
۱۰۳	عملکرد کلان بازار	۹
۱۰۴	قیمت‌ها	۱۲
۱۰۵	بازار دست اول؛ موتور عرضه و فروش مستقیم سازندگان	۱۵
۱۰۶	بازار دست دوم؛ شاخص واقعی نقدشوندگی و قیمت مرجع	۱۹
۱۰۷	جغرافیای رشد و افت قیمت؛ مناطق برنده و بازنده	۳۰
۱۰۸	نرخ اشغال	۳۷
۱۰۹	نرخ بهره و سهم وام	۴۰
۱۱۰	مهم‌ترین اخبار این دوره	۴۳
۱۱۱	تحلیل روندها، علت و معلول، و سناریوها	۵۰
۱۱۲	جمع‌بندی نهایی و توصیه‌های اجرایی	۵۶



EMAAR

فصل ۱

یادداشت نویسنده



بازار املاک دبی در فصل اول ۲۰۲۶ همچنان توان جذب سرمایه و حفظ سطح بالای ارزش معاملات را نشان می‌دهد، اما پیام اصلی این فصل نه «رشد یکپارچه بازار»، بلکه «رشد انتخابی» است. تفاوت مهم این دوره با فصل‌های شتابی‌تر گذشته در آن است که بازار کمتر به صورت یکنواخت حرکت می‌کند و بیشتر به نفع دارایی‌ها، پروژه‌ها و سازندگانی پیش می‌رود که از نظر موقعیت، کیفیت عرضه، قدرت برند و منطق قیمت‌گذاری مزیت روشن‌تری دارند. به همین دلیل، هر خوانشی که فقط به رکوردهای کلان تکیه کند و میان رشد واقعی قیمت و اثر ترکیب معاملات تمایز نگذارد، ناگزیر بخشی از واقعیت این فصل را از دست می‌دهد.

برای سرمایه‌گذار حرفه‌ای، این فصل یادآور آن است که فرصت هنوز در بازار وجود دارد، اما فرصت دیگر به‌طور مساوی در همه زیربخش‌ها توزیع نشده است. برای مدیران، سازمان‌ها و مشاوران بازار نیز پیام روشن است: در بازاری که دست اول همچنان موتور اصلی آن است، اما رفتار تقاضا نسبت به کیفیت عرضه و سطح ریسک حساس‌تر شده، روایت‌های کلی و ساده‌ساز دیگر کفایت نمی‌کنند. از اینجا به بعد، مزیت با کسانی است که بتوانند میان شتاب ظاهری بازار و نقاط واقعی خلق ارزش تفاوت بگذارند؛ به‌ویژه در فصلی که نااطمینانی ژئوپلیتیکی نیز به لایه تصمیم‌گیری بازار اضافه شده و خطای خوانش را پرهزینه‌تر کرده است.

حامد قلیچ‌خانی



این گزارش بر پایه داده‌های رسمی دایره اراضی و املاک دبی و تحلیل داخلی هوملند تهیه شده است و صرفاً با هدف اطلاع‌رسانی و ارائه تحلیل داده‌محور ارائه می‌شود. محتوای گزارش توصیه قطعی سرمایه‌گذاری یا تضمین بازدهی نیست و مسئولیت نتایج استفاده از آن بر عهده خواننده است. امیدواریم این تحلیل به شما کمک کند تا با دید روشن‌تر و معیارهای دقیق‌تر، بهترین تصمیم‌های ممکن را در بازار املاک دبی اتخاذ کنید.



فصل ۲

خلاصه مدیریتی

در فصل اول ۲۰۲۶، بازار به ۴۶'۵۳۵ معامله و ۱۴۶ میلیارد درهم ارزش فروش رسید. حجم معاملات نسبت به سال قبل ۶٪ رشد کرد، اما نسبت به فصل قبل ۱۶,۹٪ کاهش یافت. در مقابل، ارزش معاملات نسبت به سال قبل ۲۳,۲٪ و نسبت به فصل قبل ۲٪ افزایش نشان داد. این واگرایی، از یک سو تداوم قدرت بازار و از سوی دیگر، تغییر ترکیب معاملات به نفع دارایی‌های گران‌تر را نشان می‌دهد.

موتور اصلی این فصل بازار دست اول بود. سهم دست اول از نظر تعداد به ۶۹,۹٪ از نظر ارزش به ۶۹,۸٪ رسید. در حالی که ارزش بازار دست اول نسبت به سال قبل ۳۸,۹٪ افزایش یافت، بازار دست دوم از نظر ارزش ۲,۲٪ افت کرد. در کنار این تصویر، ریسک ژئوپلیتیکی مهم‌ترین عامل بیرونی مؤثر بر خوانش این فصل بود؛ عاملی که باید بیشتر از مسیر نااطمینانی، اختلال عملیاتی و حساسیت بالاتر سرمایه‌گذاران تفسیر شود تا اثر قطعی و فوری بر همه اجزای بازار.

در قیمت‌ها، بازار دست دوم همچنان مرجع مهم‌تری برای تشخیص رشد قیمت‌های دفاع‌پذیر است. میانه قیمت هر فوت مربع آپارتمان دست دوم به ۱'۶۲۲ درهم و ویلای دست دوم به ۱'۵۰۳ درهم رسید که به ترتیب ۷,۳٪ و ۱۰,۵٪ بالاتر از دوره مشابه سال قبل است. با این حال، از اواخر فوریه و در طول مارس ۲۰۲۶، تشدید ریسک ژئوپلیتیکی منطقه و حملات ایران به امارات، محیط تصمیم‌گیری را محتاط‌تر کرد؛ رخدادی که داده‌های ثبت‌شده این فصل احتمالاً فقط بخشی از اثر آن را منعکس می‌کنند.





فصل ۳

عملکرد کلان بازار

جدول ۱ - شاخص‌های کلان بازار

شاخص	این دوره	دوره مشابه سال قبل	تغییر سالانه	دوره قبل هم‌سنخ	تغییر فصلی
تعداد کل معاملات	۴۶'۵۳۵	۴۳'۸۸۵	%۶,۵	۵۶'۰۰۶	-۱۶,۹%
ارزش کل معاملات (میلیارد درهم)	۱۴۶	۱۱۸	%۲۳,۲	۱۴۳	%۲,۵
تعداد معاملات دست اول	۳۲'۵۲۳	۲۸'۲۸۲	%۱۵,۵	۳۹'۴۷۷	-۱۷,۶%
ارزش معاملات دست اول (میلیارد درهم)	۱۰۲	۷۳	%۳۸,۹	۹۴	%۷,۷
تعداد معاملات دست دوم	۱۴'۵۱۲	۱۵'۶۰۳	-%۱۰,۲	۱۶'۵۲۹	-۱۵,۲%
ارزش معاملات دست دوم (میلیارد درهم)	۴۴	۴۵	-%۲,۲	۴۸	-%۹,۲
تعداد معاملات پیش فروش دست اول	۳۵'۴۸۴	۲۶'۳۷۳	%۳۵,۶	۳۶'۸۴۲	-۱۷,۳%
ارزش معاملات پیش فروش دست اول (میلیارد درهم)	۹۹	۷۰	%۴۱,۸	۹۰	%۹,۷
سهم بازار دست از نظر تعداد (درصد)	۷۰	۶۴	%۸,۴	۷۰	-%۰,۸
سهم بازار دست اول از نظر ارزش (درصد)	۰	۰	%۱۲,۷	۰	%۵,۶
سهم بازار دست دوم از نظر تعداد (درصد)	۳۰	۳۶	-%۱۵,۳	۳۰	%۲,۵
سهم بازار دست دوم از نظر ارزش (درصد)	۰	۰	-%۲۰,۷	۰	-۱۵,۹%



ترکیب جدول ۱ نشان می‌دهد که بازار در این فصل هم‌زمان دو رفتار را بروز داده است: از یک سو، تعداد معاملات نسبت به سال قبل رشد کرده و از سوی دیگر، نسبت به فصل قبل افت داشته است. در مقابل، ارزش کل معاملات نه فقط نسبت به سال قبل، بلکه نسبت به فصل قبل نیز بالاتر رفته است. این واگرایی معمولاً نشانه بازاری است که در آن بخشی از تقاضا از معاملات کوچک‌تر به سمت معاملات بزرگ‌تر یا پروژه‌های سرمایه‌پذیرتر منتقل شده است.

نکته کلیدی‌تر، تغییر ترکیب سهم بازار است. دست اول اکنون نزدیک به هفتاد درصد بازار را هم از نظر تعداد و هم از نظر ارزش در اختیار دارد. این به آن معناست که در فصل اول ۲۰۲۶، موتور اصلی بازار نه بافروش، بلکه عرضه مستقیم سازندگان و پروژه‌های اولیه بوده است. بنابراین، هر خوانش کلان که این جابه‌جایی وزن را نادیده بگیرد، تصویری ناقص از بازار ارائه خواهد کرد.





فصل ۴

قیمت‌ها

جدول ۲ - میانه قیمت‌ها (درهم امارات)

دسته	شاخص	این دوره	دوره مشابه سال قبل	تغییر سالانه	دوره قبل هم‌سنخ	تغییر فصلی
آپارتمان (کل)	میانه قیمت فروش	۱۳۸۴۰۰۰	۱۳۱۵۰۰۰	۵,۲٪	۱۳۰۰۰۰۰	۶,۵٪
	میانه قیمت هر فوت مربع	۱۷۶۱	۱۶۷۸	۵,۰٪	۱۷۶۵	۰,۲٪-
آپارتمان (دست اول)	میانه قیمت فروش	۱۳۹۹۹۶۷	۱۳۵۴۱۲۰	۳,۴٪	۱۳۱۵۰۶۸	۶,۵٪
	میانه قیمت هر فوت مربع	۱۸۱۲	۱۷۵۱	۳,۵٪	۱۸۲۳	۰,۶٪-
آپارتمان (دست دوم)	میانه قیمت فروش	۱۳۱۰۰۰۰	۱۲۱۰۰۰۰	۸,۳٪	۱۲۲۹۹۰۰	۶,۵٪
	میانه قیمت هر فوت مربع	۱۶۲۲	۱۵۱۲	۷,۳٪	۱۵۷۴	۳,۰٪
ویلا (کل)	میانه قیمت فروش	۴۱۱۷۰۰۰	۳۲۳۱۹۷۴	۲۷,۴٪	۳۸۸۰۹۴۴	۶,۱٪
	میانه قیمت هر فوت مربع	۱۴۳۳	۱۲۴۸	۱۴,۸٪	۱۵۱۳	۵,۳٪-
ویلا (دست اول)	میانه قیمت فروش	۴۱۸۷۰۰۰	۳۱۳۳۰۰۰	۳۳,۶٪	۴۰۹۷۰۰۰	۲,۲٪
	میانه قیمت هر فوت مربع	۱۴۰۰	۱۲۲۲	۱۴,۶٪	۱۵۹۷	۱۲,۳٪-
ویلا (دست دوم)	میانه قیمت فروش	۳۹۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰۰	۱۱,۴٪	۳۷۷۵۰۰۰	۳,۳٪
	میانه قیمت هر فوت مربع	۱۵۰۳	۱۳۶۶	۱۰,۰٪	۱۴۸۰	۱,۶٪
دفتر اداری (کل)	میانه قیمت فروش	۲۴۵۴۰۰۰	۱۵۱۸۰۸۷۶	۶۱,۶٪	۱۹۲۷۷۸۰	۲۷,۳٪
	میانه قیمت هر فوت مربع	۳۱۶۶	۱۴۵۸	۱۱۷,۱٪	۲۰۰۰	۵۸,۳٪
دفتر اداری (دست اول)	میانه قیمت فروش	۲۸۲۳۷۳۰	۱۸۱۰۶۰۶	۵۶,۰٪	۱۹۲۰۲۸۶	۴۷,۰٪
	میانه قیمت هر فوت مربع	۳۸۹۹	۱۶۸۴	۱۳۱,۶٪	۲۳۴۰	۶۶,۶٪
دفتر اداری (دست دوم)	میانه قیمت فروش	۲۰۳۱۶۲۸	۱۴۰۷۹۵۳	۴۴,۳٪	۱۹۵۰۰۰۰	۴,۲٪
	میانه قیمت هر فوت مربع	۱۸۶۸	۱۴۱۹	۳۱,۶٪	۱۷۸۵	۴,۷٪

در آپارتمان‌ها، تفاوت میان بازار دست اول و دست دوم نسبتاً روشن است. در بازار دست اول، رشد قیمتی همچنان مثبت است اما تغییر فصلی میانه قیمت هر فوت مربع محدودتر شده؛ در حالی که در بازار دست دوم، هم رشد سالانه و هم رشد فصلی میانه قیمت هر فوت مربع دفاع‌پذیرتر به نظر می‌رسد. این الگو معمولاً به این معناست که بخشی از افزایش ارزش بازار صرفاً از محل لانچ‌های جدید و تغییر ترکیب واحدها نیست و در برخی زیربخش‌های بازار ثانویه نیز افزایش قیمت واقعی وجود دارد.



در ویلاها، بازار دست دوم تصویر باثبات‌تری ارائه می‌کند. میانه قیمت هر فوت مربع ویلاهای دست دوم هم سالانه و هم فصلی رشد کرده، اما در بازار دست اول، رشد سالانه با افت فصلی همراه شده است. این فاصله به احتمال زیاد بیش از آنکه نشانه ضعف بنیادی باشد، بازتاب تغییر ترکیب لانچ‌ها، ابعاد واحدها و توزیع مکانی پروژه‌هاست. در نتیجه، برای استنباط درباره قیمت، وزن بازار ثانویه در این فصل بیشتر است.

A nighttime photograph of the Burj Khalifa, the world's tallest building, standing prominently in the center of the frame. The building is illuminated with warm lights, and its spire reaches into the dark blue sky. Surrounding the Burj Khalifa are other skyscrapers of the Dubai skyline, also lit up. In the foreground, a complex highway interchange with multiple lanes and overpasses is visible, with light trails from cars creating a sense of motion. The overall scene is a vibrant depiction of a modern city at night.

فصل ۵

بازار دست اول؛ موتور عرضه و فروش مستقیم سازندگان

در این فصل، بازار دست اول ۳۲'۵۲۳ معامله و ۱۰۲ میلیارد درهم ارزش فروش ثبت کرد. سهم این بازار از کل معاملات ۶۹,۹٪ و از کل ارزش فروش ۶۹,۸٪ بود؛ نسبت‌هایی که جایگاه دست اول را به‌عنوان موتور اصلی بازار تثبیت می‌کند.

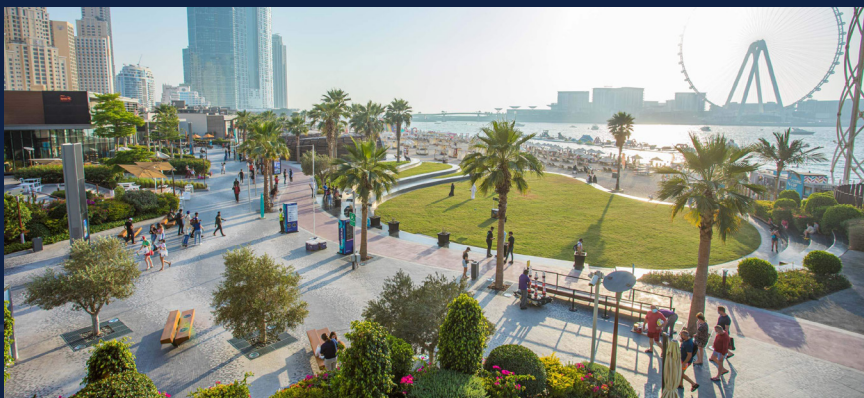
جدول ۳ - عملکرد بازار دست اول

شاخص	این دوره	دوره مشابه سال قبل	تغییر سالانه	دوره قبل هم‌سنخ	تغییر فصلی
تعداد معاملات	۳۲'۵۲۳	۲۸'۲۸۲	۱۵,۰٪	۳۹'۴۷۷	-۱۷,۶٪
ارزش معاملات (میلیارد درهم)	۱۰۲	۷۳	۳۸,۹٪	۹۴	۷,۷٪
میان‌ه قیمت هر فوت مربع آپارتمان (درهم)	۱'۸۱۲	۱'۷۵۱	۳,۵٪	۱'۸۲۳	-۰,۶٪
میان‌ه قیمت هر فوت مربع ویلا (درهم)	۱'۴۰۰	۱'۲۲۲	۱۴,۶٪	۱'۵۹۷	-۱۲,۳٪
میان‌ه قیمت هر فوت مربع ویلاهای لوکس	۲'۱۴۰	۲'۵۵۲	-۱۶,۲٪	۲'۵۷۴	-۱۶,۹٪
میان‌ه قیمت هر فوت مربع دفاتر اداری (درهم)	۳'۸۹۹	۱'۶۸۴	۱۳۱,۶٪	۲'۳۴۰	۶۶,۶٪
میان‌ه قیمت فروش واحدهای مسکونی (درهم)	۱'۶۶۷'۸۸۸	۱'۷۰۰'۰۰۰	-۱,۹٪	۱'۴۱۳'۰۰۰	۱۸,۱٪
میان‌ه قیمت فروش آپارتمان (درهم)	۱'۳۹۹'۹۶۷	۱'۳۵۴'۱۲۰	۳,۴٪	۱'۳۱۵'۰۶۸	۶,۵٪
میان‌ه قیمت فروش ویلا (درهم)	۴'۱۸۷'۰۰۰	۳'۱۳۳'۰۰۰	۳۳,۶٪	۴'۰۹۷'۰۰۰	۲,۲٪
میان‌ه قیمت فروش ویلاهای لوکس (درهم)	۱۶'۲۹۶'۹۴۴	۲۰'۲۱۹'۰۰۰	-۱۹,۴٪	۱۶'۸۱۳'۰۰۰	۳,۱٪
میان‌ه قیمت فروش دفاتر اداری (درهم)	۲'۸۲۳'۷۳۰	۱'۸۱۰'۶۰۶	۵۶,۰٪	۱'۹۲۰'۲۸۶	۴۷,۰٪

جدول ۴ - سازندگان برترین دوره

رتبه	سازنده	تعداد معاملات	ارزش فروش (میلیارد درهم)	سهم بازار از نظر تعداد درصد	سهم بازار از نظر ارزش درصد
۱	Emaar	۳۷۳۵	۲۴	۱۱,۵٪	۲۳,۱٪
۲	Damac	۳۷۸۴	۱۱	۱۱,۶٪	۱۱,۲٪
۳	Meraas	۷۴۹	۶	۲,۳٪	۵,۴٪
۴	H&H	۲۰۱	۵	۵,۶٪	۵,۱٪
۵	Binghatti	۲'۸۹۷	۴	۸,۹٪	۴,۴٪
۶	Beyond	۶۹۸	۴	۲,۱٪	۴,۵٪
۷	Nakheel	۵۱۷	۴	۱,۶٪	۳,۸٪
۸	Omnayat	۳۵۵	۳	۱,۱٪	۲,۸٪
۹	Ellington	۱'۰۸۳	۳	۳,۳٪	۲,۷٪
۱۰	Sobha	۸۹۰	۲	۲,۷٪	۲,۴٪





یادداشت: رتبه‌بندی بر اساس ارزش فروش بازار دست اول انجام شده است.

جدول سازندگان نشان می‌دهد تمرکز بازار دست اول **قابل اعتنا است**. اعمار با فاصله در رتبه نخست قرار دارد و پس از آن داماک و میراس دیده می‌شوند. این الگو به روشنی می‌گوید که بخش مهمی از نقدینگی فصل به سمت نام‌هایی رفته که هم ظرفیت لانچ و هم اعتماد تحویل دارند.

از منظر تحلیلی، رشد بازار دست اول در این فصل فقط به معنی افزایش فروش نیست؛ بلکه نشانه تداوم جذب نقدینگی توسط پروژه‌های اولیه در محیطی است که رقابت عرضه شدیدتر شده است. چنین بازاری معمولاً به نفع سازندگانی عمل می‌کند که در سه محور هم‌زمان مزیت دارند: برند، مکان و قابلیت اجرای پروژه. بنابراین، رشد دست اول را نباید به صورت یکنواخت به همه پروژه‌های تازه‌وارد تعمیم داد.



فصل ۶

بازار دست دوم؛ شاخص واقعی نقدشوندگی و قیمت مرجع

بازار دست دوم در این فصل ۱۴۰۱۲ معامله و ۴۴ میلیارد درهم ارزش فروش ثبت کرد. سهم دست دوم از کل معاملات ۳۰٫۱٪ و از کل ارزش بازار ۳۰٫۲٪ بود. هرچند این سهم نسبت به سال قبل کاهش یافته، اما بازار دست دوم همچنان معیار اصلی سنجش نقدشوندگی و قیمت مرجع مناطق باقی مانده است.

جدول ۵ - عملکرد بازار دست دوم

شاخص	این دوره	دوره مشابه سال قبل	تغییر سالانه	دوره قبل هم سنخ	تغییر فصلی
تعداد معاملات	۱۴۰۱۲	۱۵۰۶۰۳	۱۰٫۲-٪	۱۶۰۵۲۹	۱۵٫۲-٪
ارزش معاملات (میلیارد درهم)	۴۴	۴۵	۲٫۲-٪	۴۸	۹٫۲-٪
میانۀ قیمت هر فوت مربع آپارتمان (درهم)	۱۶۲۲	۱۵۱۲	۷٫۳٪	۱۵۷۴	۳٫۰٪
میانۀ قیمت هر فوت مربع ویلا (درهم)	۱۵۰۳	۱۳۶۶	۱۰٫۰٪	۱۴۸۰	۱٫۶٪
میانۀ قیمت هر فوت مربع ویلاهای لوکس	۲۰۶۳۲	۲۰۷۳۴	۳٫۷-٪	۲۰۶۷۰	۱٫۴-٪
میانۀ قیمت هر فوت مربع دفاتر اداری (درهم)	۱۸۶۸	۱۴۱۹	۳۱٫۶٪	۱۷۸۵	۴٫۷٪
میانۀ قیمت فروش واحدهای مسکونی (درهم)	۱۷۰۰۰۰۰	۱۵۸۵۰۷۰۰	۷٫۲٪	۱۵۸۰۰۰۰	۷٫۶٪
میانۀ قیمت فروش آپارتمان (درهم)	۱۳۱۰۰۰۰	۱۲۱۰۰۰۰	۸٫۳٪	۱۲۲۹۰۰۰	۶٫۵٪
میانۀ قیمت فروش ویلا (درهم)	۳۹۰۰۰۰۰۰	۳۰۵۰۰۰۰۰	۱۱٫۴٪	۳۰۷۷۵۰۰۰	۳٫۳٪
میانۀ قیمت فروش ویلاهای لوکس (درهم)	۱۵۰۵۲۵۰۰۰	۱۷۲۰۰۰۰۰	۹٫۷-٪	۱۶۰۷۵۰۰۰۰	۷٫۳-٪
میانۀ قیمت فروش دفاتر اداری (درهم)	۲۰۳۱۶۲۸	۱۴۰۷۹۵۳	۴۴٫۳٪	۱۹۵۰۰۰۰	۴٫۲٪



داده‌های این فصل نشان می‌دهد بازار دست دوم از نظر حجم نسبت به سال قبل عقب‌تر ایستاده، اما از نظر قیمت در بسیاری از زیربخش‌ها هنوز مقاوم است. به همین دلیل، برای خواندن جهت واقعی قیمت‌ها، باید بازار ثانویه را به عنوان مرجع اصلی نگه داشت. رشد قیمت در بازار ثانویه، اگر با افت شدید نمونه یا جابه‌جایی شدید ترکیب همراه نباشد، نسبت به رشدهای دست اول معیار مطمئن‌تری برای تفسیر است.





مرجع ۱ - ده منطقه با بیشترین تعداد معاملات دست اول آپارتمان
این جدول برای سنجش عمق عرضه و فروش دست اول آپارتمان استفاده می‌شود.

منطقه	تعداد معاملات	میان‌ه قیمت فروش	میان‌ه قیمت هر فوت مربع
Dubailand Residence Complex	۲۰۹۱	۸۱۲'۸۴۳	۱'۴۵۱
Jumeirah Village Circle	۱'۹۹۰	۱'۰۹۸'۳۸۸	۱'۵۲۱
Dubai Islands	۱'۶۵۷	۲'۶۸۲'۰۰۰	۲'۷۸۷
Majan	۱'۵۵۴	۷۲۰'۰۰۰	۱'۴۹۳
Meydan City	۱'۰۲۱	۱'۴۰۰'۰۰۰	۳'۵۸۹
Business Bay	۹۵۵	۲'۹۲۶'۶۲۲	۲'۹۱۶
Jumeirah Village Triangle	۸۷۹	۱'۱۸۰'۰۰۰	۱'۷۰۴
Dubai South Residential District	۸۶۵	۱'۲۲۴'۸۲۸	۱'۴۵۴
Dubai Maritime City	۸۲۹	۲'۵۵۵'۰۰۰	۳'۱۷۸
Dubai Creek Harbour	۷۸۴	۳'۰۴۷'۸۸۸	۲'۶۰۸

مرجع ۲ - ده منطقه با بیشترین تعداد معاملات دست اول ویلا
این جدول برای سنجش عمق عرضه و فروش دست اول ویلا استفاده می‌شود.

منطقه	تعداد معاملات	میانۀ قیمت فروش	میانۀ قیمت هر فوت مربع
Damac Island City	۲'۷۰۵	۲'۹۰۳'۰۰۰	۱'۲۷۸
The Heights	۷۳۹	۷'۸۹۰'۸۸۸	۱'۹۲۷
The Oasis	۴۷۷	۱۵'۹۶۱'۸۸۸	۲'۰۸۴
Dubai Investment Park Second	۳۳۶	۴'۴۲۷'۲۹۹	۱'۸۰۶
Nad Al Shiba First	۱۸۷	۶'۹۳۳'۰۰۰	۲'۱۰۶
Jumeirah Golf Estates	۱۶۷	۱۲'۲۱۳'۰۰۰	۲'۰۰۳
The Valley	۱۳۱	۷'۱۷۸'۸۸۸	۱'۶۳۰
Dubai Hills Estate	۱۲۱	۲۲'۱۵۰'۰۰۰	۲'۷۷۲
Commercial District	۹۰	۴'۸۶۰'۰۰۰	۱'۱۶۲
Palm Jebel Ali	۷۳	۲۸'۳۰۸'۰۰۰	۳'۴۳۰



مرجع ۳ - ده منطقه با بیشترین تعداد معاملات دست دوم آپارتمان

این جدول مرجع اصلی برای عمق بازار ثانویه آپارتمان است.

منطقه	تعداد معاملات	میان‌ه قیمت فروش	میان‌ه قیمت هر فوت مربع
Jumeirah Village Circle	۱۰۶۴	۹۵۰'۰۰۰	۱'۳۷۵
Business Bay	۸۶۲	۱'۵۰۶'۰۶۴	۲'۰۹۵
Downtown Dubai	۵۵۲	۳'۳۰۰'۰۰۰	۲'۹۵۹
Dubai Marina	۴۸۳	۲'۱۰۰'۰۰۰	۱'۹۷۳
Dubai Creek Harbour	۴۳۷	۲'۶۵۰'۰۰۰	۲'۴۱۷
Arjan	۳۹۶	۸۳۶'۰۰۰	۱'۳۹۵
Dubai Hills Estate	۳۴۹	۲'۲۷۵'۰۰۰	۲'۴۳۰
Dubai Sports City	۳۳۷	۷۴۰'۰۰۰	۱'۰۲۴
International City	۳۳۷	۴۵۰'۰۰۰	۶۸۶
Jumeirah Lake Towers	۳۳۴	۱'۳۴۸'۲۷۶	۱'۵۱۴

مرجع ۴ - ده منطقه با بیشترین تعداد معاملات دست دوم ویلا این جدول مرجع اصلی برای عمق بازار ثانویه ویلا است.

منطقه	تعداد معاملات	میانۀ قیمت فروش	میانۀ قیمت هر فوت مربع
Damac Hills 2	۲۹۵	۱۷۰۰'۰۰۰	۸۴۵
Damac Lagoons	۲۲۹	۳'۰۵۰'۰۰۰	۱'۲۷۴
The Valley	۱۷۰	۳'۱۰۰'۰۰۰	۱'۳۸۲
Mudon	۱۲۱	۳'۹۰۰'۰۰۰	۱'۵۸۰
Damac Island City	۱۱۶	۲'۸۲۴'۰۰۰	۱'۲۷۸
The Springs	۱۰۲	۴'۵۰۵'۰۰۰	۲'۳۰۰
Arabian Ranches Phase 3	۱۰۱	۳'۹۰۰'۰۰۰	۱'۶۲۴
Dubai Hills Estate	۹۰	۱۰'۰۵۰'۰۰۰	۲'۶۶۰
Tilal Al Ghaf	۹۰	۶'۶۵۰'۰۰۰	۲'۰۱۱
Emaar South	۹۰	۳'۰۰۰'۰۰۰	۱'۲۸۱



مرجع ۵ - ده پروژه با بالاترین میانگین قیمت هر فوت مربع آپارتمان در بازار دست دوم

منطقه	تعداد معاملات	میانگین قیمت هر فوت مربع	میانگین قیمت فروش
The Royal Atlantis Residences	۶	۹'۶۸۵	۳۵'۷۵۰'۰۰۰
Baccarat Residences T1	۵	۷'۲۶۳	۳۸'۰۱۶'۰۳۹
Four Seasons Private Residences DIFC	۵	۶'۵۷۸	۲۴'۲۹۳'۰۶۸
Bluewaters Residences 4	۶	۵'۶۹۵	۱۰'۰۰۰'۰۰۰
Bluewaters Residences 3	۷	۵'۵۸۷	۶'۲۵۰'۰۰۰
Bayview Tower 1	۸	۵'۱۴۸	۷'۶۶۷'۵۱۴
Ciel Vignette Collection	۹	۵'۱۲۶	۲'۹۰۰'۰۰۰
The Address Residence Fountain View 2	۱۰	۵'۰۰۹	۵'۴۵۰'۰۰۰
Serenia Living - Tower 1	۷	۴'۹۳۷	۹'۸۵۰'۰۰۰
The Address Residence Fountain View 3 - Hotel	۸	۴'۹۱۹	۹'۴۰۰'۰۰۰

یادداشت: فقط پروژه‌هایی وارد جدول شده‌اند که حداقل ۵ معامله در این فصل داشته‌اند.

مرجع ۶ - مناطقی که پایین ترین میانه قیمت هر فوت مربع آپارتمان در بازار دست دوم را داشته اند

منطقه	تعداد معاملات	میانه قیمت هر فوت مربع	میانه قیمت فروش
International City	۳۳۷	۶۸۶	۴۵۰'۰۰۰
Dubai Investment Park Second	۴۲	۷۵۲	۹۵۰'۰۰۰
Liwan	۱۰۹	۷۹۵	۶۵۰'۰۰۰
Dubai Waterfront	۶	۸۱۸	۶۰۷'۵۰۰
Discovery Gardens	۱۰۱	۸۸۷	۷۴۰'۰۰۰
Green Community Motor City	۱۶	۹۰۰	۱'۰۵۹'۵۲۹
Al Quoz Fourth	۳۹	۹۲۲	۸۹۵'۰۰۰
Dubailand Residence Complex	۲۱۲	۹۴۵	۶۸۹'۸۹۰
Remraam	۸۷	۹۷۱	۹۹۵'۰۰۰

مرجع ۷- مناطقى كه بالاترین میانہ قیمت ہر فوت مربع ویلا در بازار دست دوم را داشته اند

منطقه	تعداد معاملات	میانہ قیمت ہر فوت مربع	میانہ قیمت فروش
Palm Jumeirah	۲۰	۷'۳۴۴	۴۸'۷۵۰'۰۰۰
Jumeirah Bay Island	۵	۵'۹۴۳	۲۴'۰۰۰'۰۰۰
Emirates Hills	۵	۴'۶۶۴	۶۰'۰۰۰'۰۰۰
Jumeirah Islands	۲۲	۴'۳۶۶	۲۵'۴۲۵'۰۰۰
Sobha Hartland	۴	۳'۹۴۹	۲۶'۵۰۰'۰۰۰
The Meadows	۱۶	۳'۳۴۹	۱۳'۹۷۵'۰۰۰
The Lakes	۱۵	۲'۷۵۹	۷'۴۰۰'۰۰۰
Palm Jebel Ali	۱۹	۲'۷۰۶	۲۱'۸۵۰'۰۰۰



مرجع ۸ - مناطقی که پایین‌ترین میانه قیمت هر فوت مربع ویلا در بازار دست دوم را داشته‌اند

منطقه	تعداد معاملات	میانه قیمت هر فوت مربع	میانه قیمت فروش
Damac Hills 2	۲۹۵	۸۴۵	۱'۷۰۰'۰۰۰
Jumeirah Village Circle	۵۲	۹۸۲	۳'۰۵۰'۰۰۰
International City	۱۶	۱'۰۴۳	۲'۱۰۰'۰۰۰
Green Community East	۵	۱'۰۷۸	۵'۲۲۵'۰۰۰
Dubai Investment Park Second	۲۲	۱'۱۰۱	۲'۶۱۴'۰۰۰

جداول مرجع فصل ۶ یک پیام روشن دارند: عمق بازار و سطح قیمت در دبی به شدت ناهمگن است. بعضی مناطق مانند Jumeirah Village Circle و Business Bay عمق بالایی در بازار دست دوم آپارتمان دارند، در حالی که مناطق گران‌تر الزاماً از عمق مشابه برخوردار نیستند. همین تفاوت، اهمیت نقدشوندگی را در کنار قیمت روشن می‌کند؛ زیرا سرمایه‌گذار حرفه‌ای صرفاً دنبال بالاترین قیمت نیست، بلکه به بازاری با امکان ورود و خروج معقول نیز نیاز دارد.





فصل ۷

جغرافیای رشد و افت قیمت؛ مناطق برنده و بازنده

جدول ۶ - آپارتمان‌ها در مناطق با بیشترین رشد قیمت

مطبقه	تعداد این دوره معاملات	میانگین قیمت هر متر مربع این دوره	میانگین قیمت فروش این دوره	تعداد معاملات سال قبل	میانگین قیمت هر متر مربع سال قبل	میانگین قیمت فروش سال قبل	تغییر سالانه میانگین قیمت هر متر مربع
DIFC	۱۳۱	۳,۵۲۶	۴,۶۵۵,۰۰۰	۱۵۴	۱,۹۵۳	۲,۲۸۵,۸۲۹	۵۴,۹٪
Living Legends	۵۷	۱,۱۵۹	۱۲,۵۵۰,۰۰۰	۲۲	۷۸۱	۶,۹۴۳,۲۱۱	۴۲,۱٪
Majan	۷۳	۱,۲۷۵	۱,۵۵۵,۰۰۰	۲۹	۹۲۹	۸۴۵,۰۰۰	۳۷,۳٪
Dubai Investment Park Second	۴۲	۷۵۲	۹۵۵,۰۰۰	۲۹	۵۸۱	۸۱۵,۰۰۰	۲۹,۴٪
Jumeirah Village Triangle	۱۶۴	۱,۴۳۸	۹۴۳,۵۰۰	۱۴۳	۱,۱۴۵	۷۵۷,۹۳۵	۶۲,۲٪
Barsha Heights	۳۹	۲,۱۷۶	۹۵۶,۶۵۴	۳۵	۱,۷۲۵	۱,۱۳۶,۰۰۰	۶۱,۱٪
Dubai Studio City	۹۸	۱,۴۳۱	۶۹۶,۰۰۰	۵۵	۱,۱۳۶	۶۹۶,۵۰۰	۲۶,۵٪
Dubai Healthcare City Phase 2	۳۳	۱,۹۰۰	۱,۹۴۵,۰۰۰	۲۷	۱,۵۱۵	۱,۲۵۵,۰۰۰	۲۵,۴٪

جدول ۷ - ویلاها در مناطق با بیشترین رشد قیمت

منطقه	تعداد معاملات این دوره	میان قیمت هر فوت مربع این دوره	میان قیمت فروش این دوره	تعداد معاملات سال قبل	میان قیمت هر فوت مربع سال قبل	میان قیمت فروش سال قبل	تغییر سالانه میان قیمت هر فوت مربع
AlBarari	۲۶	۲'۵۵۵	۱۶'۴۲۵'۰۰۰	۲۴	۱'۶۴۹	۱۹'۶۵۵'۰۰۰	%۵۱٫۹
Mudon	۱۲۱	۱'۵۸۰	۳۹۰۰۰'۰۰۰	۹۱	۱۲۱۹	۳'۰۸۰'۰۰۰	%۲۹٫۶
The Lakes	۱۵	۲'۷۵۹	۷'۴۰۰'۰۰۰	۱۲	۲'۱۳۷	۶'۰۰۰'۰۰۰	%۲۹٫۱
City of Arabia	۱۰	۱'۲۷۳	۲'۷۰۰'۴۳۰	۱۰	۹۸۸	۱۲۳۵۹۴۸	%۲۸٫۸
The Oasis	۴۰	۲'۰۶۶	۱۴'۶۷۳'۸۸۸	۱۳	۱'۶۳۴	۱۵'۲۵۰'۰۰۰	%۲۶٫۴
Damac Lagoons	۲۲۹	۱'۲۷۴	۳'۵۵۰'۰۰۰	۲۶۷	۱'۵۱۲	۲'۳۷۵'۰۰۰	%۲۵٫۹
Nad Al Shiba First	۴۷	۲'۰۹۹	۹'۲۰۰'۰۰۰	۳۱	۱'۶۸۸	۷'۱۵۰'۰۰۰	%۲۴٫۳
Victory Heights	۲۲	۲'۱۸۲	۸'۸۲۵'۰۰۰	۲۳	۱'۷۸۱	۸'۱۱۰'۰۰۰	%۲۲٫۶
The Valley	۱۷۰	۱'۳۸۲	۳'۱۰۰'۰۰۰	۱۵۸	۱'۱۳۷	۲'۷۰۰'۰۰۰	%۲۱٫۵
Nad Al Shiba Third	۸	۱'۳۱۱	۵'۰۰۰'۰۰۰	۱۲	۱'۰۸۵	۴'۲۷۵'۰۰۰	%۲۰٫۸

جدول ۸ - آپارتمان‌ها در مناطق با بیشترین کاهش یا کمترین افزایش

منطقه	تعداد معاملات این دوره	میانۀ قیمت هر فوت مربع این دوره	میانۀ قیمت فروش این دوره	تعداد معاملات سال قبل	میانۀ قیمت هر فوت مربع سال قبل	میانۀ قیمت فروش سال قبل	تغییر سالانۀ میانۀ قیمت هر فوت مربع
Zaabeel First	۲۲	۳'۵۶۳	۴'۷۶۵'۵۱	۳۵	۴'۴۷۶	۶'۱۴۵'۰۰۰	-۲۰,۴٪
Al Barari	۱۵۲	۱'۷۳۸	۱'۹۵۸'۵۲۲	۱۸	۱'۸۰۰	۴'۷۲۵'۰۰۰	-۳,۴٪
Dubai Islands	۲۵	۲'۴۴۳	۲'۴۱۲'۰۰۰	۱۱	۲'۵۱۹	۲'۵۶۸'۸۰۰	-۳,۰٪
Dubai Media City	۱۷	۲'۴۴۵	۳'۳۴۵'۰۰۰	۱۵	۲'۴۵۱	۲'۹۱۲'۸۰۵	-۵,۲٪
Dubai Science Park (Dubitech)	۶۱	۱'۴۲۱	۹۴۵'۰۰۰	۸۴	۱'۴۲۱	۸۸۲'۵۰۰	۰,۵٪
Trade Center Second	۱۲	۱'۴۹۸	۳'۱۸۷'۵۰۰	۱۵	۱'۴۹۴	۳'۹۰۵'۰۰۰	۰,۳٪
Bluewaters Island	۴۹	۵'۲۷	۷'۶۵۵'۰۰۰	۴۴	۴'۹۸۷	۸'۴۰۵'۰۰۰	۰,۸٪
District One	۳۶	۲'۲۳۵	۱'۹۵۵'۰۰۰	۶۱	۲'۲۵۱	۱'۷۵۵'۰۰۰	۱,۳٪
Dubai Harbour	۱۳۸	۳'۷۵۵	۳'۸۱۶'۲۰۰	۱۸۴	۳'۶۴۷	۴'۵۷۵'۰۰۰	۱,۶٪
Sobha Hartland	۳۰۴	۲'۰۴۲	۱'۶۷۷'۵۰۰	۲۴۳	۱'۹۸۳	۱'۶۳۵'۰۰۰	۲,۹٪

جدول ۹- ویلاها در مناطق با بیشترین کاهش یا کمترین افزایش

منطقه	تعداد معاملات این دوره	میان قیمت هر فوت مربع این دوره	میان قیمت فروش این دوره	تعداد معاملات سال قبل	میان قیمت هر فوت مربع سال قبل	میان قیمت فروش سال قبل	تغییر سالانه میان قیمت هر فوت مربع
District One	۳۷	۲'۴۵۷	۱۴'۲۰۰'۰۰۰	۲۲	۲'۸۲۹	۱۵'۱۵۰'۰۰۰	-۱۳.۲٪
Al Furjan	۸۲	۱'۷۱۱	۵'۵۱۲'۵۰۰	۱۶۴	۱'۸۳۰	۴'۸۲۵'۰۰۰	-۶.۵٪
Jumeirah Golf Estates	۶۰	۲'۱۸۳	۹'۸۷۵'۰۰۰	۸۸	۲'۱۹۳	۱۲'۳۷۵'۰۰۰	-۰.۵٪
Meydan City	۱۱	۱'۷۱۸	۶'۳۰۰'۰۰۰	۱۰	۱'۷۲۶	۶'۰۲۵'۰۰۰	-۰.۵٪
Serena	۲۶	۱'۴۵۹	۲'۹۵۰'۰۰۰	۳۲	۱'۴۵۸	۲'۸۴۲'۵۰۰	-۰.۱٪
Palm Jabel Ali	۱۹	۲'۷۰۶	۲۱'۸۵۰'۰۰۰	۱۶	۲'۶۴۶	۲۱'۵۴۳'۸۰۰	۳.۲٪
District Eleven	۵۹	۱'۴۳۷	۴'۴۰۰'۰۰۰	۶۳	۱'۴۰۱	۴'۳۵۰'۰۰۰	۶.۲٪
Cherrywoods	۶	۱'۴۴۱	۳'۲۲۵'۰۰۰	۱۰	۱'۳۸۹	۳'۱۷۵'۰۰۰	۳.۸٪
Green Community East	۵	۱'۰۷۸	۵'۲۲۵'۰۰۰	۹	۱'۰۳۵	۴'۸۰۰'۰۰۰	۴.۲٪
Havenby Aldar	۳۹	۱'۳۹۲	۳'۲۰۰'۰۰۰	۳۳	۱'۴۱۷	۳'۷۵۰'۰۰۰	-۵.۷٪

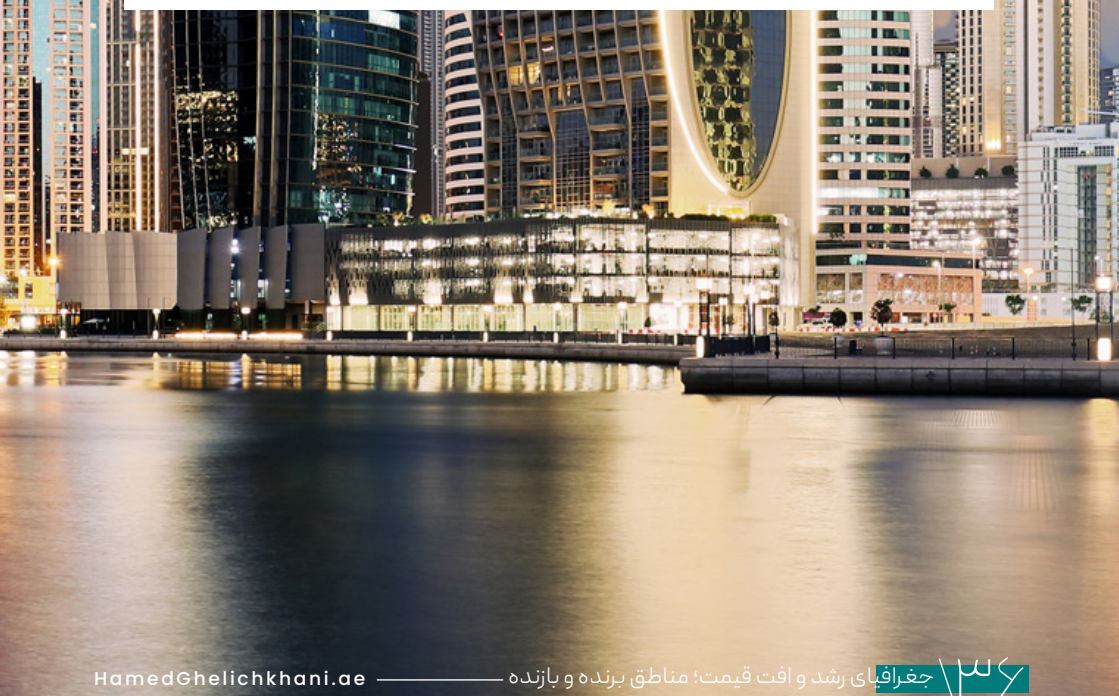
جدول ۱۰- بازار دفاتر اداری در مناطق با بیشترین تعداد معاملات دست دوم

منطقه	تعداد معاملات	میانۀ قیمت هر فوت مربع	میانۀ قیمت فروش
Business Bay	۲۶۳	۲۲۸۱	۲'۶۰۰'۰۰۰
Jumeirah Lake Towers	۲۰۶	۱'۶۷۱	۲'۰۲۸'۳۱۴
Dubai Silicon Oasis	۴۲	۱'۱۳۹	۱'۱۸۴'۹۱۰
Al Sufouh First	۳۵	۴'۰۰۰	۲'۲۲۶'۰۰۰
Barsha Heights	۳۰	۱'۴۳۶	۱'۹۹۲'۹۵۰
Jumeirah Village Circle	۱۹	۱'۹۱	۱'۳۵۰'۰۰۰
Arjan	۱۵	۱'۲۵۰	۹۰۰'۰۰۰
Dubai Investment Park First	۱۲	۷۰۵	۱'۰۹۴'۱۲۵
Downtown Dubai	۶	۶'۰۰۵	۲'۱۵۰۰'۰۰۰
The Greens	۴	۴'۰۹۹	۶'۲۰۴'۲۵۰



در فصل ۷، مهم‌ترین نکته این است که رشد قیمت در دبی کاملاً جغرافیامحور شده است. در آپارتمان‌ها، مناطقی مانند DIFC، اما World Islands و Living Legends در صدر رشد قرار گرفته‌اند، این رشد‌ها از یک منطق واحد تبعیت نمی‌کنند. در برخی نقاط، رشد می‌تواند بیشتر به کمیابی و سطح لوکس دارایی مربوط باشد و در برخی دیگر، به بهبود جایگاه منطقه یا تغییر ترکیب فروش‌ها. به همین دلیل، رشد قیمت باید همیشه در کنار تعداد معاملات و ساختار تقاضا خوانده شود.

در ویلاها نیز تصویر مشابهی دیده می‌شود. رشد در Al Barari، Mudon، و The Lakes صرفاً یکسان‌انگاری‌پذیر نیست؛ زیرا بازار ویلا شدیدتر از آپارتمان تحت تأثیر کیفیت پروژه، اندازه زمین و کمیابی موجودی قرار دارد. بنابراین، در فصل ۷ هرچا رشد بالا دیده می‌شود، باید احتمال اثر ترکیب معاملات نیز کنار رشد واقعی قیمت بررسی شود.





فصل ٨

نرخ اشغال

نرخ اشغال یکی از بهترین شاخص‌های سنجش توان جذب واقعی تقاضا در مناطق مختلف است، زیرا به جای تمرکز صرف بر خرید و فروش، به ما می‌گوید که موجودی ساخته شده تا چه حد واقعاً توسط بازار جذب شده است. با این حال، باید توجه داشت که آخرین داده موجود در مبنا مربوط به نیمه دوم ۲۰۲۵ است و بنابراین برای فصل اول ۲۰۲۶ نقش شاخص تأخیری دارد، نه شاخص هم‌زمان.

جدول ۱۱ – ده منطقه با بالاترین نرخ اشغال

منطقه	نرخ اشغال این دوره	نرخ اشغال دوره قبل	تغییر
Al Qusais Industrial Fourth	۱۰۰	۱۰۰	۰,۰٪
Al Qusais Industrial Second	۱۰۰	۱۰۰	۰,۰٪
Al Badaa	۹۶	۹۶	۰,۰٪
City of Arabia	۹۶	۹۴	۲,۰٪
Green Community Motor City	۹۶	۹۶	۰,۴٪
Dubai Waterfront	۹۶	۹۳	۲,۷٪
Living Legends	۹۵	۹۶	-۰,۷٪
Damac Hills	۹۵	۹۴	۰,۷٪
Dubai Healthcare City	۹۵	۹۵	۰,۰٪
Uptown Motorcity	۹۵	۹۵	-۰,۲٪

یادداشت: آخرین دوره موجود برای نرخ اشغال، نیمه دوم ۲۰۲۵ و دوره قبل آن نیمه اول ۲۰۲۵ است.



با وجود تأخیر زمانی، جدول ۱۱ نشان می‌دهد که در برخی **مناطق** ظرفیت جذب همچنان بسیار بالاست. چنین داده‌ای برای سرمایه‌گذاران اجاره‌محور مهم است، زیرا بین بازارهایی که فقط حجم معامله دارند و بازارهایی که هم‌زمان توان **نگهداری** ساکن و مستأجر را دارند تمایز ایجاد می‌کند. البته در استفاده از این جدول باید دقت کرد که نرخ اشغال لزوماً معادل رشد قیمت نیست و بیشتر به کیفیت تقاضای بهره‌برداری نزدیک است.



فصل ۹

نرخ بهره و سهم وام

جدول نرخ‌های بهره

بانک	میانگین نرخ پروموشنال وام
FAB	۳٫۹٪
Dubai Islamic Bank	۴٫۰٪
ADIB	۴٫۰٪
Ajman Bank	۴٫۰٪
Emirates Islamic Bank	۴٫۲٪
Mashreq Bank	۴٫۲٪
HSBC	۴٫۴٪
Standard Chartered Bank	۴٫۵٪
ADCB	۴٫۵٪
RAK Bank	۴٫۵٪
Aafaq Finance	۶٫۰٪
Amlak Finance	۷٫۲٪

جدول سهم وام بانکی

شاخص	مقدار
سهم تعدادی معاملات دارای وام	۴۲٫۴٪
سهم ارزشی تأمین مالی بانکی	۲۸٫۴٪
تعداد کل معاملات مبنای سهم وام	۵۰'۴۴۳
تعداد معاملات دارای وام	۲۱'۳۹۷

داده‌های نرخ بهره نشان می‌دهد نرخ‌های پروموشنال بانک‌ها در دامنه‌ای نسبتاً فشرده از حدود ۳٫۹۴ تا ۷٫۲۵ درصد قرار دارند. هم‌زمان، شاخص سهم وام نشان می‌دهد ۴۲٫۴٪ از معاملات از نظر تعداد و ۲۸٫۴٪ از نظر ارزش از تأمین مالی بانکی استفاده کرده‌اند. این ارقام برای سنجش حضور وام در بازار مفیدند، اما برای قضاوت زمانی دقیق باید با احتیاط خوانده شوند.

از منظر تحلیلی، شاخص سهم وام برای اندازه‌گیری حضور تأمین مالی بانکی مفید است، اما برای داوری دقیق درباره روند زمانی آن کفایت ندارد. بنابراین، این شاخص در این گزارش بیشتر برای تشخیص وزن نسبی خریداران وامی در بازار استفاده شده است، نه برای نتیجه‌گیری قطعی درباره تغییرات دوره‌ای.



فصل ۱۰

مهم‌ترین اخبار این دوره

در این فصل، خبرها بیش از هر چیز حول سه محور متمرکز بوده‌اند: ریسک ژئوپلیتیکی، تداوم قدرت بازار اولیه، و پشتوانه‌های بنیادی تقاضا از مسیر جمعیت و بازار اجاره. مهم‌ترین خبر دوره، تشدید جنگ منطقه‌ای و حملات ایران به امارات در اواخر فوریه و در طول مارس ۲۰۲۶ بود؛ رخدادی که همراه با اختلال‌های عملیاتی در پروازها و فشار بر مسیرهای دریایی منطقه، افق ریسک بازار را تغییر داد.

خبر ۱: تشدید جنگ منطقه‌ای و حملات ایران به امارات

تاریخ انتشار: ۲۸ فوریه تا ۱۹ مارس ۲۰۲۶ | منبع: وزارت امور خارجه امارات، فرودگاه‌های دبی و به‌روزرسانی‌های لجستیکی منطقه | دسته‌بندی: ژئوپلیتیک و ریسک عملیاتی

اهمیت این خبر فقط در بار سیاسی یا رسانه‌ای آن خلاصه نمی‌شود. از اواخر فوریه و در طول مارس ۲۰۲۶، حملات موشکی و پهپادی ایران به امارات و چند کشور منطقه، همراه با اختلال‌های مقطعی در پروازها، بازگشایی تدریجی عملیات هوایی و فشار بر مسیرهای حمل‌ونقل دریایی مرتبط با هرمز، سطح نااطمینانی را در اقتصاد منطقه بالا برد. برای بازار املاک دبی، این شوک می‌تواند از مسیر رفت‌وآمد سرمایه‌گذاران، جریان بازدید، هزینه اجرا، هزینه لجستیک و هزینه سرمایه اثر بگذارد. با این حال، میان زمان توافق خرید و فروش و زمان ثبت رسمی معامله فاصله وجود دارد؛ بنابراین بخشی از داده‌های این فصل احتمالاً بازتاب تصمیم‌هایی است که پیش از تشدید این رخدادها گرفته شده‌اند. به همین دلیل، داده‌های ثبت‌شده در پایان آوریل و پایان مه ۲۰۲۶ برای ارزیابی دقیق‌تر اثر این شوک اهمیت بیشتری خواهند داشت.

خبر ۲: برگزاری پراپ تک کانکت با محور داده، هوش مصنوعی و توکنایزیشن

تاریخ انتشار: ۲۷ ژانویه ۲۰۲۶ | منبع: وام | دسته‌بندی: فناوری و توکنایزیشن

این خبر نشان داد موضوعات فناوریانه و ابزارهای نوین سرمایه‌گذاری در حال ورود به متن رسمی بازار املاک دبی هستند. اثر مستقیم آن بر حجم معاملات همین فصل محدود است، اما از نظر نهادی می‌تواند بر شفافیت، سرعت فروش، کیفیت داده و مسیرهای جدید جذب سرمایه اثرگذار باشد.

خبر ۳: ثبت بالاترین فروش ماه ژانویه در تاریخ بازار دبی

تاریخ انتشار: ۹ فوریه ۲۰۲۶ | منبع: پراپرتی فایندر | دسته‌بندی: معاملات

گزارش ژانویه از رکورد حدود ۷۲,۴ میلیارد درهمی ارزش معاملات خبر داد. این خبر انتظارات از عملکرد فصل اول را بالا برد، اما برای تحلیل حرفه‌ای باید اثر ترکیب معاملات و وزن پروژه‌های بزرگ نیز در نظر گرفته شود.

خبر ۴: آغاز فاز دوم توکنایزیشن املاک و امکان بازفروش توکن‌ها

تاریخ انتشار: ۹ فوریه ۲۰۲۶ | منبع: وام | دسته‌بندی: فناوری و توکنایزیشن

امکان بازفروش توکن‌ها و اشاره به حدود ۷,۸ میلیون توکن، این خبر را از سطح یک آزمایش محدود بالاتر برد. اهمیت آن بیشتر در گسترش مسیرهای ورود سرمایه و بهبود نقدشوندگی ابزارهای نوین مالکیت است.

خبر ۵: نتایج کم‌سابقه اعمار در ۲۰۲۵ و رشد پروژه‌های در دست اجرا

تاریخ انتشار: ۱۲ فوریه ۲۰۲۶ | منبع: گلف نیوز | دسته‌بندی: توسعه‌دهندگان

اعمار از حدود ۸۰,۴ میلیارد درهم فروش، ۴۸ عرضه جدید و پروژه‌های در دست اجرا حدود ۱۵۵ میلیارد درهم خبر داد. این خبر نشانه‌ای از تمرکز توان فروش در توسعه‌دهندگان بزرگ و اهمیت فزاینده برند، توزیع و مقیاس در بازار اولیه است.

خبر ۶: عبور جمعیت دبی از ۴ میلیون نفر

تاریخ انتشار: ۲۱ فوریه ۲۰۲۶ | منبع: گلف نیوز | دسته‌بندی: تقاضا / جمعیت

عبور از آستانه ۴ میلیون نفر، یکی از بنیادی‌ترین خبرهای این فصل بود. اهمیت آن در تقویت پایه تقاضای سکونتی، اجاره‌ای و توان جذب عرضه جدید است؛ موضوعی که برای تحلیلگران حرفه‌ای از بسیاری خبرهای صرفاً رکوردی مهم‌تر است.

خبر ۷: رشد بازار اجاره دبی در ۲۰۲۵

تاریخ انتشار: ۲۳ فوریه ۲۰۲۶ | منبع: وام | دسته‌بندی: اجاره

رسیدن بازار اجاره به حدود ۱,۳۸ میلیون قرارداد با ارزشی معادل ۱۲۶,۴ میلیارد درهم، سیگنال مهمی از توان جذب بازار و پایداری جریان تقاضا است. این خبر برای دارایی‌های درآمدمحور و سنجش کیفیت تقاضا اهمیت مستقیم دارد.

خبر ۸: صدور قانون شماره ۴ سال ۲۰۲۶ درباره اسکان اشتراکی

تاریخ انتشار: ۱۱ مارس ۲۰۲۶ | منبع: منابع رسمی دبی | دسته‌بندی: قوانین

این قانون چارچوب بخشی از بازار اجاره و بهره‌برداری از واحدها را شفاف‌تر می‌کند. اثر اصلی آن بر ریسک عملیاتی، کیفیت عرضه قانونی و انضباط بازار است، نه لزوماً بر قیمت‌های کل بازار.

خبر ۹: بسته تاب‌آوری مالی بانک مرکزی امارات

تاریخ انتشار: ۱۷ و ۱۸ مارس ۲۰۲۶ | منبع: بانک مرکزی امارات | دسته‌بندی: تأمین مالی

بسته‌ای با پشتوانه تا سقف ۱ تریلیون درهم و امکان دسترسی محدود بانک‌ها به بخشی از ذخایر، سیگنال مهمی از ثبات نظام مالی بود. اثر آن بر بازار ملک بیشتر از مسیر اعتماد اعتباری و ظرفیت تأمین مالی عبور می‌کند.

خبر ۱۰: تداوم شتاب عرضه و فروش پروژه‌های شاخص در مارس ۲۰۲۶

تاریخ انتشار: ۲۹ مارس ۲۰۲۶ | منبع: وام | دسته‌بندی: عرضه

خبرهای پایان مارس حاکی از تداوم فروش پروژه‌های جدید، عرضه‌های تازه و حضور معاملات بسیار بزرگ بود. این خبر نشان می‌دهد موتور بازار اولیه تنها به ژانویه محدود نمانده و در طول فصل نیز فعال مانده است.

جمع‌بندی فصل خبر: الگوی غالب خبرهای این فصل نشان می‌دهد سه محور بیش از بقیه اهمیت داشته‌اند: نخست، ریسک ژئوپلیتیکی و اختلال‌های عملیاتی ناشی از آن؛ دوم، تداوم کشش بازار اولیه؛ و سوم، تقویت سمت تقاضا از مسیر جمعیت و اجاره. برای خوانش حرفه‌ای بازار، باید بین «شوک واقعی» و «بازتاب کامل آن در داده معاملات این فصل» تفاوت گذاشت.





فصل ۱۱

تحليل رونها، علت و معلول، و سناریوها



۱-۱۱. روندها و محرک‌های اصلی

▪ روند نخست، استمرار برتری بازار دست اول است. در این دوره، سهم بازار دست اول از نظر تعداد به ۶۹,۹٪ و از نظر ارزش به ۶۹,۸٪ رسید. این تمرکز نشان می‌دهد عرضه‌های جدید و فروش مستقیم سازندگان همچنان موتور اصلی بازار هستند.

▪ روند دوم، واگرایی میان حجم و ارزش معاملات است. تعداد کل معاملات نسبت به دوره قبل هم‌سنگ -۱۶,۹٪ تغییر کرده، اما ارزش کل معاملات ۲,۰٪ رشد داشته است. این واگرایی معمولاً به معنای تغییر ترکیب معاملات به سمت دارایی‌های بزرگ‌تر، گران‌تر یا لوکس‌تر است.

▪ روند سوم، فشار قیمتی ملایم‌تر در آپارتمان و پایداری بیشتر در ویلاها در بازار ثانویه است. میانه قیمت هر فوت مربع آپارتمان دست دوم به حدود ۱۶۲۲ درهم و ویلاهای دست دوم به حدود ۱۵۰۳ درهم رسیده است.

▪ روند چهارم، نقش بالاتر متغیرهای پشتیبان تقاضا است. رشد جمعیت، قدرت بازار اجاره وسطوح بالای اشغال، به‌ویژه برای بخش‌های میان‌رده و سکونت، پشتوانه بنیادی مهم‌تری از صرفاً خبرهای پرسروصدا محسوب می‌شوند. در کنار این متغیرها، ریسک ژئوپلیتیکی پایان فصل باید به‌عنوان عامل بیرونی مؤثر بر رفتار سرمایه‌گذاران دیده شود، نه به‌عنوان شاهد قطعی برای توضیح همه تغییرات ثبت‌شده این دوره.

۲-۱۱. تحلیل علت و معلول

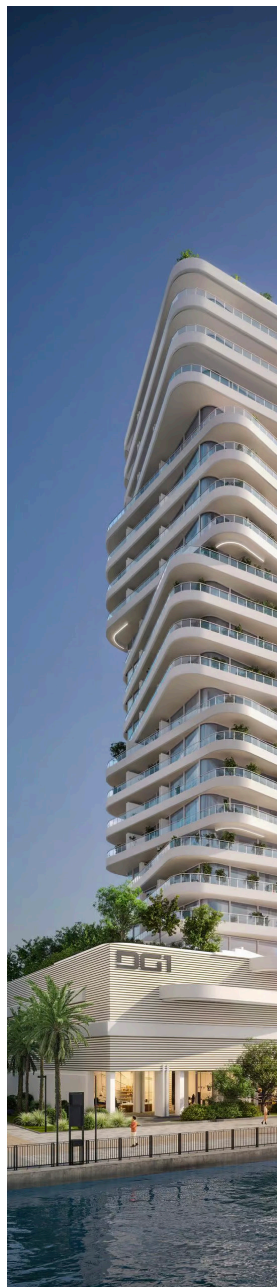
▪ افزایش ارزش کل بازار همراه با افت فصلی تعداد معاملات، به طور قطعی به معنای رشد همگن قیمت در کل بازار نیست. بخش مهمی از این الگو می‌تواند ناشی از جابه‌جایی ترکیب معاملات به سمت دارایی‌های گران‌تر یا پروژه‌های خاص باشد.

▪ رشد قوی ارزش بازار دست اول، با تمرکز فروش نزد توسعه‌دهندگان بزرگ، نشان می‌دهد که برند توسعه‌دهنده، کیفیت عرضه و زمان‌بندی پروژه‌ها در این فصل نقش تعیین‌کننده‌تری از توزیع یکنواخت تقاضا داشته‌اند.

▪ در بازار ثانویه، رشد قیمت هر فوت مربع در بسیاری از خوشه‌ها قابل مشاهده است، اما در سطح منطقه باید همواره اثر اندازه نمونه، تفاوت کیفیت دارایی و تغییر ترکیب معاملات در نظر گرفته شود. به همین دلیل، جداول فصل ۷ باید به صورت مرجع تحلیلی دیده شوند، نه حکم قطعی برای همه زیربازارها.

▪ هم‌راستایی رشد بازار اجاره و نرخ‌های بالای اشغال، فرضیه وجود تقاضای مصرفی و سکونتی فعال را تقویت می‌کند. با این حال، چون داده اشغال با تأخیر زمانی نسبت به فصل جاری در دسترس است، این بخش باید با درجه‌ای از احتیاط تفسیر شود.

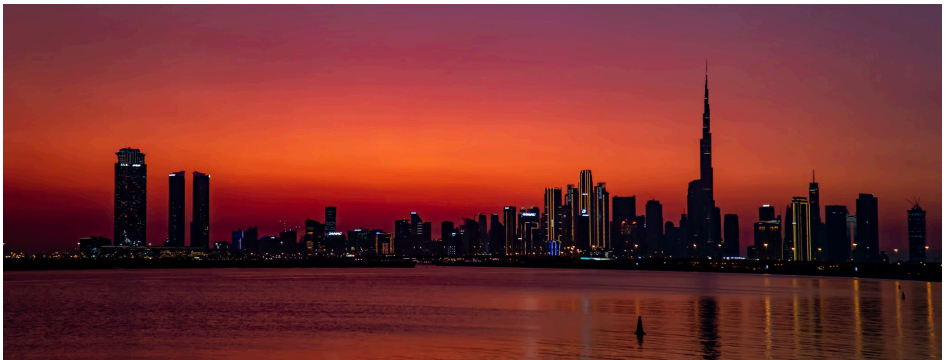
▪ پیام ترکیبی نرخ‌های بهره و سهم وام این است که بازار هنوز کاملاً وام‌محور نشده است. بنابراین تغییرات بازار در این دوره احتمالاً بیشتر از کانال نقدینگی سرمایه‌گذاران و فروش مستقیم پروژه‌ها هدایت شده تا صرفاً از مسیر ارزان شدن تأمین مالی.



۱۱-۳. سناریوها و پیش‌بینی

الف) سناریوی پایه

در سناریوی پایه، انتظار می‌رود بازار در دوره بعد هم‌سنخ همچنان فعال بماند، اما آهنگ رشد آن انتخابی‌تر شود. در این سناریو، بازار دست اول همچنان سهم غالب خود را حفظ می‌کند، اما بخشی از تقاضا با احتیاط بیشتری تصمیم‌گیری خواهد کرد. اگر ریسک ژئوپلیتیکی در سطح فعلی باقی بماند و تشدید نشود، بازار می‌تواند بخش مهمی از قدرت خود را حفظ کند؛ هرچند سرعت جذب ممکن است نسبت به فصل‌های بسیار پرشتاب گذشته کمی تعدیل شود.



ب) سناریوی خوش‌بینانه

در سناریوی خوش‌بینانه، رشد جمعیت، توان جذب بازار اجاره، و استمرار فروش پروژه‌های جدید با هم هم‌راستا می‌شوند و باعث می‌شوند بازار بدون افت جدی در حجم، سطح بالای ارزش معاملات را نیز حفظ کند. در این حالت، سهم بازار دست اول همچنان قوی می‌ماند و بخشی از فشار مثبت به بازار ثانویه و قیمت‌های مرجع نیز منتقل می‌شود. در این سناریو، دارایی‌های باکیفیت در مناطق دارای عمق تقاضا، و پروژه‌های توسعه‌دهندگان بزرگ، بیشترین منفعت را خواهند برد.

پ) سناریوی محافظه کارانه

در سناریوی محافظه کارانه، بازار وارد فاز پالایش می شود: ارزش معاملات ممکن است در سطوح بالا باقی بماند، اما تعداد معاملات کندتر شود و رشد قیمت در برخی زیربازارها بیشتر به تغییر ترکیب معاملات متکی بماند. اگر ریسک ژئوپلیتیکی باز بماند یا اختلال های عملیاتی در رفت و آمد و لجستیک ادامه پیدا کند، احتیاط سرمایه گذاران افزایش می یابد و کیفیت دارایی، قدرت برند توسعه دهنده و عمق تقاضای منطقه ای اهمیت بیشتری پیدا می کند.

جمع بندی سناریویی: در هر سه سناریو، نکته مشترک آن است که بازار به صورت یکنواخت حرکت نمی کند. برای تصمیم گیری حرفه ای، انتخاب نوع دارایی، کیفیت توسعه دهنده، عمق تقاضای منطقه و اتکا به داده های ثبت شده آوریل و مه ۲۰۲۶ اهمیت بالایی خواهد داشت. در این نسخه، خبرهای فناوری و توکنایزیشن به دلیل کافی نبودن پشتوانه داده ای برای این دوره، وارد سناریوسازی اصلی نشده اند.





فصل ۱۲

جمع‌بندی نهایی و توصیه‌های اجرایی



۱۲-۱. پیام به سرمایه‌گذار

بازار املاک دبی در سه‌ماهه نخست ۲۰۲۶ هنوز بازاری عمیق، فعال و سرمایه‌پذیر است، اما پیام تعیین‌کننده این فصل «رشد انتخابی» است، نه رشد یکنواخت. وزن بالای بازار دست اول، تمرکز فروش نزد توسعه‌دهندگان بزرگ، و واگرایی میان رشد ارزش معاملات و افت فصلی تعداد معاملات، همگی نشان می‌دهد که کیفیت پروژه، اعتبار سازنده، عمق تقاضای منطقه و سناریوی خروج، از خودِ حضور در بازار مهم‌تر شده‌اند. برای سرمایه‌گذار، این فصل زمان تعقیب موج‌های عمومی نیست؛ زمان انتخاب دقیق‌تر است. تمرکز بر دارایی‌های سکونتی در مناطق دارای عمق تقاضا، پروژه‌های توسعه‌دهندگان قابل‌اتکا، و بازارهایی که نقدشوندگی آن‌ها تنها بر هیجان کوتاه‌مدت استوار نیست، رویکرد دفاع‌پذیرتری خواهد بود. در مقابل، اتکا به رکوردهای کلی، بدون تفکیک میان رشد واقعی قیمت و اثر ترکیب معاملات، می‌تواند به تصمیم‌های پریسک منجر شود.





۱۲-۲. پیام به سازمان‌ها، مدیران و مشاوران املاک

برای سازمان‌ها، مدیران و مشاوران املاک، پیام این فصل آن است که مدل تحلیل و مدل روایت باید به مراتب دقیق‌تر از گذشته شود. دیگر نمی‌توان با گزاره‌های کلی مانند «بازار داغ است» یا «قیمت‌ها همچنان صعودی‌اند» تصمیم‌سازی معتبر انجام داد. بازار کنونی نیازمند خوانشی لایه‌مند است: تفکیک دست اول و دست دوم، تفکیک آپارتمان و ویلا، تفکیک مناطق عمیق از مناطق کم‌نمونه، و تشخیص تفاوت میان رشد قیمتی قابل دفاع و جابه‌جایی صرف در ترکیب معاملات. از منظر اجرایی، توصیه اصلی این است که نظام پایش بازار در هفته‌ها و ماه‌های بعد بیش از گذشته بر داده‌های ثبت‌شده آوریل و مه، رفتار بازار ثانویه، و واکنش تقاضا به سطح ریسک متمرکز شود. در دوره‌های حساس، مزیت حرفه‌ای نه در پرگویی بازاری، بلکه در دقت تحلیلی و سرعت اصلاح روایت نهفته است.



۱۲-۳. پیام به سازندگان

برای سازندگان، این فصل هم‌زمان حاوی فرصت و هشدار است. فرصت از آن جهت که بازار هنوز توان جذب عرضه جدید و فروش مستقیم پروژه‌ها را دارد و برندهای معتبر همچنان می‌توانند سهم بالایی از نقدینگی را به خود جذب کنند. هشدار از آن جهت که همین تمرکز، رقابت را سخت‌تر و خطای عرضه را پرهزینه‌تر کرده است. در چنین بازاری، صرف حضور در موج لانچ کافی نیست؛ کیفیت محصول، جای‌گذاری قیمتی، زمان‌بندی عرضه، قدرت اجرا، و قابلیت ایجاد اعتماد در خریدار، تعیین‌کننده‌تر از گذشته‌اند. سازندگانی که بر مزیت واقعی تکیه کنند، همچنان می‌توانند فروش مؤثر داشته باشند؛ اما پروژه‌هایی که تنها بر فضای عمومی بازار حساب می‌کنند، در صورت تداوم ناطمینانی ژئوپلیتیکی، حساسیت بالاتر خریداران و افزایش سخت‌گیری در انتخاب، با فشار بیشتری روبه‌رو خواهند شد.

جمع‌بندی نهایی آن است که بازار دبی هنوز وارد فاز فرسایش نشده، اما ورود به هر بخش آن نیز دیگر با منطق دوره‌های ساده‌تر گذشته قابل توجیه نیست. این فصل به جای آنکه نسخه‌ای برای خرید گسترده ارائه کند، از خواننده حریفه‌ای می‌خواهد انتخاب‌گرتر، سخت‌گیرتر و حساس‌تر به ریسک باشد. در بازاری که رشد همچنان وجود دارد، اما یک‌دست نیست، بزرگ‌ترین خطا آن است که سیگنال‌های قدرت بازار با مصونیت همه زیربخش‌ها اشتباه گرفته شود.



HamedGhelichkhani.ae



Hamed_ghelichkhani



HamedGhelichkhaniFarsi