

# Dubai property market update

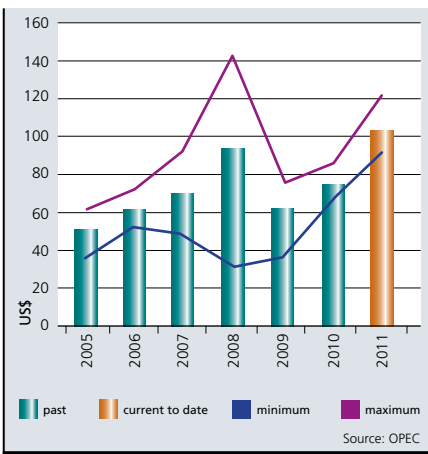
July 2011

**Comment** Comment Citing high oil prices, stronger growth in Asia, and low global interest rates, the International Monetary Fund (IMF) has confirmed that the United Arab Emirates (UAE) economy is sustaining a fragile recovery. Echoing that outlook, a glance at Dubai’s tourism market reveals sustained success throughout regional political unrest and the global economic crisis.

## A favorable global environment

**The economy** The UAE is benefiting from “a broadly favorable global environment” according to the IMF. The price of oil has expanded the Government’s hydrocarbon revenue by 37% in 2010, with an IMF projection of 53% growth in 2011.

Average oil price per barrel (OPEC basket)



The UAE is also benefiting from increased activity in other areas. Real GDP from non-hydrocarbon sectors grew 2.1% in 2010 compared to 0.6% in 2009, with a projected increase of 3.3% in 2011. Prices are expected to rise to 4.5% in 2011, up from 0.9% in 2010, a subdued growth reflecting the country’s continued deflation of real estate assets.

The IMF also confirms that the UAE has remained relatively immune to contagion from recent political unrest in the region. The IMF went further to say that the UAE may actually gain from the current turmoil through increased tourism, as well as from companies relocating to the UAE’s favorable business environment, which now boasts affordable real estate with relatively good infrastructure.

Fears of a double-dip recession seem to have subsided, but some downside risks remain. Dubai’s real estate surplus is approximately 30% or higher, with spillover effects continuing in the near future with the completion of projects launched pre-crisis. Also, on-going debt issues related to Dubai’s Government-Related Entities, namely Dubai World, Dubai Holding, Dubai Group, and Dubai International Capital, continues to cast a shadow over the market. However, the IMF has reported that UAE banks remained profitable throughout 2009. Abu Dhabi has also taken steps to allay fears by increasing Government spending and available credit from banks.

Given current global hardships, Dubai’s hotels have sustained remarkably consistent performance. According to Dubai Tourism and Commerce Marketing (DTCM), occupancy from 2009 to 2010 has remained steady at 70%. Current indicators based on performance in Q1 2011 show that the sector may outperform the previous two years, given the year-to-date increases over Q1 2010. Dubai’s success seems to lie mainly in its affordability: by keeping rates down, hotels not only manage to maintain occupancy but increase the average length of stay per guest-visitor.

On the back of these tourism figures, Dubai Properties has projected a year-end revision of its masterplan, Dubailand, which includes theme park facilities such as Dubai Universal Studios and Dubai Legoland. Shelved during the real estate crash, these theme park developments, which are currently lacking in the region, could further cement Dubai’s place as the premier travel destination in the Middle East. It could also signal favorable news down the line for stunted residential villa projects surrounding the attraction areas.

Despite short to medium-term recovery risks, optimistic sentiment about local market conditions continues to increase. The flexibility and consistent performance in Dubai’s hospitality industry and other sectors has helped to reduce economists’ fears of a double-dip recession in the UAE.

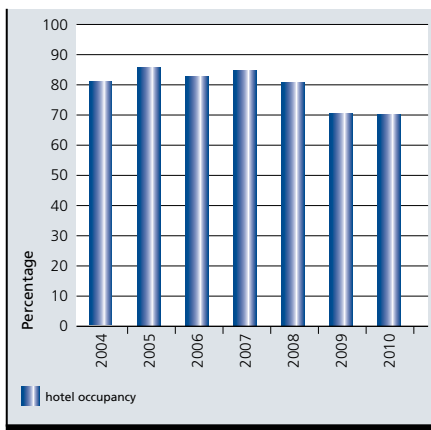
	Economic performance	
	2010e	2011p
Real GDP (%)	3.2	3.3
Real hydrocarbon GDP	5.3	3.4
Real Non hydrocarbon GDP (%)	2.1	3.3



**Hospitality** Benefiting from political stability, Dubai's hotel sector is fairing well. Dubai has not only shown its popularity amongst tourists with increasing visitor numbers year-on-year, but has proven that appealing to visitors' bottom line has been good for business. The chief downside risk to the sector, however, remains the large quantity of supply in the project pipeline and recovery of other tourist markets in the region once political stability returns.

## Dubai's tourism sector fairs well under regional political turmoil.

Hotel occupancy

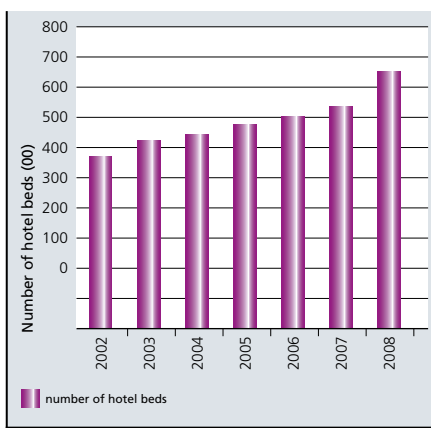


The latest hotel performance indicators published by Ernst & Young show that Dubai is starting off the year on exceptional footing. Covering figures in Q1 2011, Dubai's hotels have exceeded performance levels over the same quarters in 2009 and 2010. Overall hotel occupancy in Q1 2011, peak-season for Dubai, averaged 86%. This is an increase of 4% over Q1 2010. In fact Dubai's monthly occupancy levels since 2008 shows that Q1 2011 nearly matched that of Q1 2008, which was pre-economic slowdown. Average Room Rate (ARR) stood at AED 949 in Q1 2011, up 4% from last year, whilst the Revenue Per Average Room (REVPar) was AED 803, up 7% from last year. Given such a favourable start, hotels in Dubai are set to deliver solid performance this year.

According to statistics published from the Dubai Tourism and Commerce Marketing (DTCM), the growth in the number of Dubai's hotel rooms has been exceptional. As of 2001, there were just over 21,000 hotel rooms located in the Emirate. Since, 2005, roughly 2,000 hotel rooms on average have been added every year, apart from 2008 which saw the introduction of over 8,000 rooms and 2010 with 7,600 rooms.

Dubai has over 52,000 hotel rooms, while officials claim that 10,000 rooms will be delivered in 2011, with an additional 30,000 rooms due to be delivered in the next three years. However, given the prevailing economic conditions, the future supply is likely to be considerably less. As such, oversupply is considered to be the major downside risk for the sector in the medium to long-term, particularly if and when other tourist hot-spots in the region recover from current political turmoil. In the meantime, Dubai is expected to benefit from the situation.

Number of hotel beds



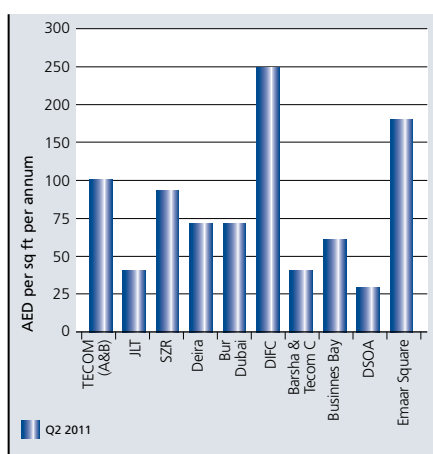
Total visitors to Dubai in 2010 were the largest to date, topping 8.29 million visitors. Figures from the DTCM indicate that the Average Length of Stay also increased to an all time high in 2010, while occupancy remained unchanged from 2009. The main reason for this performance has been the increased affordability of Dubai as a destination.

Accordingly Dubai's economy has enjoyed a decade long period of out performance, witnessing a dramatic increase in the demand for hotel rooms. Occupancy rates and lengths of stay have also enjoyed considerable growth. However, to what extent Dubai's current performance is being buoyed by the recent political uncertainty in the region is not known, and it is unclear how long this situation will continue. In the short term Dubai seems likely to out-perform in the tourism market this year.

**Office** The office market during the Q2 2011 has continued in the same trend demonstrated throughout the previous year, however there is some hope that we may be at the bottom of the dip. The increased affordability of rents has helped to drive tenant demand as companies look to take advantage of low rents offered within new quality stock and in areas that were once out of reach.

## Rents no longer appear to be dropping at the same speed

Prime office rents



The market still faces the same downward pressure on rents recognized throughout 2010 caused by the general oversupply of new office stock. 2011 is predicted to carry approximately 10,000,000 square feet of new office stock onto the market; however a large majority of this will be in the new business districts such as Tecom C, Business Bay, Jumeirah Lake Towers (JLT) and Dubai Silicon Oasis. Rents within these areas have experienced the hardest falls due to the abundance of available stock on offer and the desperation of private landlords to achieve some level of return. Rents however appear to have begun to balance out with AED 40 per square foot a respectable level to expect within these areas.

While the Dubai office market has experienced a huge increase in supply over the last two years, there still appears to be a shortage of good quality office stock and single ownership buildings outside of the free zone areas. Large multi national companies are not comfortable occupying space within buildings owned by multiple landlords due to management issues that can arise within Strata buildings. As space within Bur Dubai, Karama and Deira begin to become obsolete there is a clear demand for more institutional office developments within areas surrounding the CBD (Sheikh Zayed Road, Downtown) that are suitable for businesses that hold a standard Dubai trade license.

There has also been some promising activity from a number of large occupiers so far during 2011 with a number of recognised local and international companies looking to relocate their Dubai headquarters. Recent activity has seen Russian oil firm Lukoil secure approximately 100,000 square feet in Tecom, Siemens move their headquarters from Tecom to the Galleries in Jebel Ali and large market research firm TNS relocate to new offices within Garhoud. This activity is a good example not only of companies looking to take advantage of cheaper rents and better quality offices, but also that occupiers are willing to accept the costs involved with relocation to take advantage of the opportunities that exist within the market place.

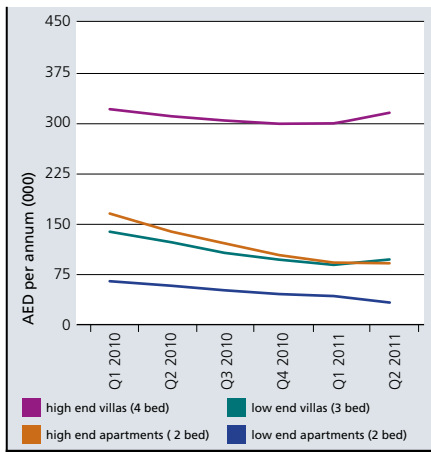
Dubai has not yet experienced increased demand within the market place from large occupiers looking to relocate from Bahrain and Egypt; however we expect that this may become more evident in Q 3 and 4 of 2011. Companies within these locations whose business have been affected by the recent unrest cannot simply close their offices. As time moves on we will begin to see contingency plans unfold and cities such as Dubai benefit from an influx of companies and their staff.

Office rents (AED per sq ft pa)

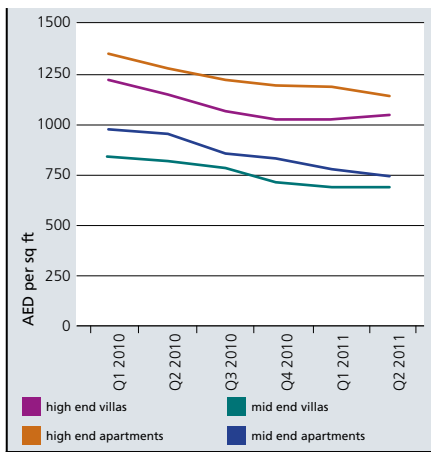
	Q1 2011	Q2 2011	% change
TECOM (A&B)	100	100	0
JLT	40	40	0
SZR	100	90	-10.0
Deira	75	70	-6.7
Bur Dubai	75	70	-6.7
DIFC	250	250	0
Barsha & TECOM C	40	40	0
Business Bay	70	65	-7.1
DSOA	35	30	-14.3
Emaar Square	180	180	0



Average rental rates (2010-11)



Average sales rates (2010-11)



**Residential** Certain areas within Dubai’s residential property market have witnessed further stability in capital values. Areas such as Palm Jumeirah, key developments in Dubai Marina and the Burj District have performed robustly and have shown resilience, while peripheral and less developed areas with limited infrastructure continue to suffer.

## Established areas see robust performance

Q2 of 2011 has compounded initial signs of Q1 2011, in that more established residential and commercial areas have experienced price stabilization and, in certain select developments witnessed marginal increases. Time will tell whether these price recoveries are an anomaly or a sign that the high end of the market has not only reached the bottom of the market but in some cases experienced sustainable and rational growth.

Dubai residential rents have continued to fall, but the rate of decline has slowed significantly and indicators show some locations are either at, or near the bottom. Drops in rental values for apartments have continued to slow but are still falling between 3.5% - 10% on Q1 2011. The high end villa rental market has proved to be more positive and resilient in more established freehold areas and has counteracted predictions that the market sector was expected to soften as we moved into the summer. In fact in some areas we have seen rents increase by approximately 1.5% - 3% on Q1 2011. We still feel however that even in light of these positive signs, the summer months of Q3 2011 will bring a resistance to any growth in all sectors.

Barclays Plc, which won the first foreclosure order in Dubai in 2010, successfully sold a property at a public auction in May 2011 which was held by the Dubai Land Department. The repercussions for such an auction on the residential market are not quite apparent, but now a precedent has been set and procedures mapped out, there is a strong possibility that other banks will follow suit with the process.

### Dubai contacts

Steven Morgan, MRICS  
Head of UAE  
+971 4334 8585  
steven.morgan@ae.cluttons.com

Ronald Hinchey, FRICS  
Head of Professional Services  
+971 4334 8585  
ron.hinchey@ae.cluttons.com

Jonathan Fothergill, MRICS  
Head of Valuation  
+971 4334 8585  
jonathan.fothergill@ae.cluttons.com

Lesley Preston  
Head of Property Management  
+971 4334 8585  
lesley.preston@ae.cluttons.com

### Middle East offices

Bahrain & Saudi Arabia  
+973 1756 2866  
ian.gladwin@cluttons.com

Oman  
+968 2456 4250  
philip.paul@om.cluttons.com

Sharjah  
+971 6572 3794  
lesley.preston@ae.cluttons.com

Abu Dhabi  
+971 2659 4001  
william.dewsnap@ae.cluttons.com

**الوحدات السكنية:** شهدت بعض المناطق السكنية في سوق دبي العقارية مزيداً من الاستقرار في قيم رأس المال. وكان أداء بعض المناطق مثل بالم جميرا ومشاريع التطوير الرئيسية في دبي مارينا وحي البرج، قوياً ومرناً، في حين استمرت معاناة المناطق الطرفية الأقل تطوراً، ذات البنية التحتية المحدودة.

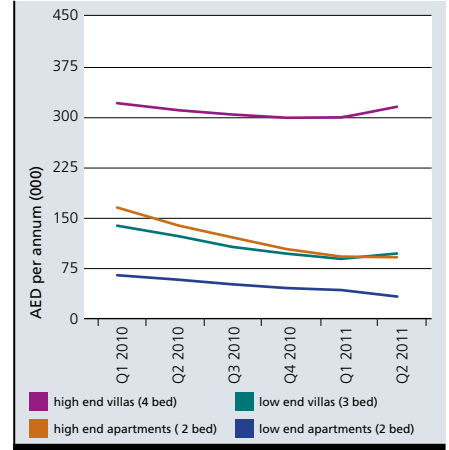
## المناطق المستقرة تشهد أداءً قوياً

لقد ضاعف الربع الثاني من عام 2011 الإشارات المبدئية التي ظهرت خلال الربع الأول من عام 2011، إذ تعرض قدر أكبر من المناطق السكنية والتجارية الكبرى لاستقرار في الأسعار، وشهدت بعض مشروعات التطوير زيادات هامشية. وبمرور الوقت، سيتضح ما إذا كانت حالات الانتعاش السعري هذه أمراً شاذاً أم أنها مؤشرٌ على أن الفئة العليا من الوحدات السكنية بالسوق لم تصل إلى قاع السوق فحسب، بل بدأت في بعض الحالات في تحقيق نمو مستدام ومنطقي.

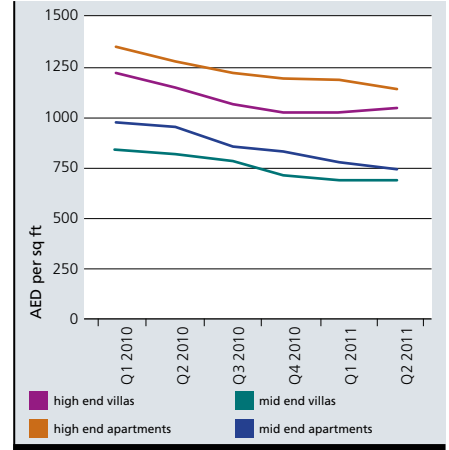
ولا تزال قيم إيجار الوحدات السكنية في دبي تواصل انخفاضها، إلا أن معدل الانخفاض تباطأ بشكل ملحوظ، وتشير المؤشرات إلى أن بعض المناطق وصلت إلى القاع أو صارت قريبة منه. وعلى الرغم من أن الانخفاض في قيم الإيجار واصل تباطؤه، إلا أن تلك القيم تنخفض بما يتراوح من 3.5% - 10% مقارنة بالربع الأول من عام 2011. كما أثبتت سوق إيجار الفيلات الراقية أنها أكثر إيجابية ومرونة في مناطق التملك الحر الكبرى، وخالفت التوقعات بانخفاض هذا القطاع من السوق مع دخول فصل الصيف. وفي الواقع، شهدنا في بعض المناطق زيادة الإيجارات بما يتراوح من 1.5% - 3% عن الربع الأول من عام 2011، إلا أننا لا نزال نشعر بأنه حتى مع وجود هذه المؤشرات الإيجابية، ستحمل شهور صيف الربع الثالث من عام 2011 معها نوعاً من المقاومة لأي نمو في كل القطاعات.

لقد نجح بنك باركليز بي إل سي، الذي ربح أول طلب حبس رهن في دبي عام 2010، في بيع عقار في مزاد علني أقامته دائرة الأراضي والأمالك في دبي في مايو 2011. ولم تتضح تماماً تداعيات مثل هذا المزاد على سوق الوحدات السكنية، إلا أنها صارت سابقة في هذا المجال ووضعت خارطة بالإجراءات المتبعة في هذا الصدد، وهناك احتمال قوي أن تسير بنوك أخرى على نفس النهج.

Average rental rates (2010-11)



Average sales rates (2010-11)



### Dubai contacts

Steven Morgan, MRICS  
Head of UAE  
+971 4334 8585  
steven.morgan@ae.cluttons.com

Ronald Hinchey, FRICS  
Head of Professional Services  
+971 4334 8585  
ron.hinchey@ae.cluttons.com

Jonathan Fothergill, MRICS  
Head of Valuation  
+971 4334 8585  
jonathan.fothergill@ae.cluttons.com

Lesley Preston  
Head of Property Management  
+971 4334 8585  
lesley.preston@ae.cluttons.com

### Middle East offices

Bahrain & Saudi Arabia  
+973 1756 2866  
ian.gladwin@cluttons.com

Oman  
+968 2456 4250  
philip.paul@om.cluttons.com

Sharjah  
+971 6572 3794  
lesley.preston@ae.cluttons.com

Abu Dhabi  
+971 2659 4001  
william.dewsnap@ae.cluttons.com

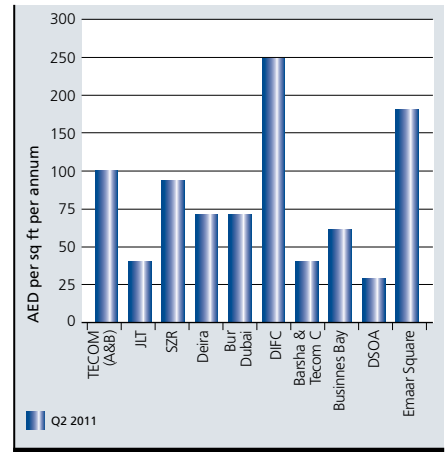
**الوحدات المكتبية:** واصلت سوق الوحدات المكتبية خلال الربع الثاني من عام 2011 نفس الاتجاه الذي سارت فيه طوال العام الماضي، إلا أن هناك قدراً من الأمل أننا قد وصلنا بالفعل إلى أدنى نقطة في القاع. وقد ساعد الانخفاض المتزايد في الإيجارات على تحفيز الطلب من جانب المستأجرين، حيث تسعى الشركات إلى الاستفادة من الإيجارات المنخفضة المتاحة في المعروض المتميز الجديد وفي المناطق التي كانت بعيدة المنال فيما مضى.

## لم تعد الإيجارات تنخفض بالسرعة ذاتها

لا تزال السوق تواجه نفس الضغط على الإيجارات الذي كان سائداً خلال عام 2010، نتيجة الإفراط العام في إمداد الوحدات المكتبية الجديدة. ومن المتوقع أن يجلب عام 2011 معه قرابة 10 ملايين مربع من الوحدات المكتبية الجديدة إلى السوق. ومع هذا فإن الغالبية العظمى من هذه الوحدات ستكون في الأحياء التجارية الجديدة مثل تيكوم سي، وخليج الأعمال، وأبراج بحيرات جميرا، وواحة دبي للسليكون. لقد عانت الإيجارات في هذه المناطق من أشد الانخفاضات نتيجة وفرة المعروض ورغبة الملاك اليانسة في تحقيق أي مستوى من العائد. ومع هذا يبدو أن الإيجارات بدأت في الاتزان بما يساوي 40 درهماً للقدم المربع، وهو مستوى محترم متوقع في هذه المناطق.

وعلى الرغم من أن سوق الوحدات المكتبية في دبي عانى من زيادة ضخمة في الإمداد على مدار العامين الماضيين، يبدو أنه لا يزال هناك نقص في مخزون الوحدات المكتبية الجيدة والمباني ذات الملكية المنفردة خارج نطاق المناطق الحرة. ولا تشعر الشركات الكبرى متعددة الجنسيات بالارتياح إلى شغل مساحات في المباني المملوكة لعدد من الأشخاص نتيجة مشكلات الإدارة التي قد تنشأ في المباني ذات الملكية المشتركة. ومع ندرة المساحات في بر دبي والكرامة وديرة، يظهر طلب واضح على مزيد من مشاريع التطوير المكتبية المؤسسية في المناطق المحيطة ببنك دبي التجاري (شارع الشيخ زايد، داون تاون)، التي تعد مناسبة للشركات التي تحمل ترخيصاً تجارياً للعمل في دبي.

Prime office rents



كان هناك حتى الآن بعض النشاط الواعد من كبار شاغلي الوحدات خلال عام 2011، حيث يسعى عدد من الشركات المحلية والدولية إلى تغيير أماكن مكاتبها الرئيسية في دبي. وقد اشتمل النشاط الذي حدث مؤخراً على قيام شركة النفط الروسية لأك أول بتأمين 100 ألف قدم مربع في تيكوم، ونقل شركة سيمينز مكاتبها الرئيسية من تيكوم إلى الجاليريز وسط مدينة جبل علي، وانتقال شركة أبحاث السوق تي إن إس إلى مكاتب جديدة في القرمود. ويعد هذا النشاط مثلاً جيداً، ليس فقط للشركات الساعية إلى الاستفادة من المكاتب ذات الإيجارات الأرخص والمكاتب الأعلى جودة، بل لكل شاغلي الوحدات المستعدين لقبول التكاليف المرتبطة بالنقل للاستفادة من الفرص الموجودة في السوق.

ولم تستفد دبي حتى الآن من الطلب المتزايد في السوق من كبار شاغلي الوحدات الراغبين في الانتقال من البحرين ومصر. لكن نتوقع أن يحدث هذا في الربعين الثالث والرابع من عام 2011. إذ أن الشركات الموجودة في هذه الأماكن والتي تضررت أعمالها بالاضطرابات الحالية قد قامت بإغلاق مكاتبها. وبمرور الوقت، سنبدأ في رؤية المزيد من خطط الطوارئ، ومن ثم تستفيد مدن مثل دبي من تدفق الشركات والعاملين فيها.

Office rents (AED per sq ft pa)

	Q1 2011	Q2 2011	% change
TECOM (A&B)	100	100	0
JLT	40	40	0
SZR	100	90	-10.0
Deira	75	70	-6.7
Bur Dubai	75	70	-6.7
DIFC	250	250	0
Barsha & TECOM C	40	40	0
Business Bay	70	65	-7.1
DSOA	35	30	-14.3
Emaar Square	180	180	0



**الضيافة:** استفادة قطاع الضيافة من الاستقرار السياسي، وأداء قطاع الفنادق الجيد في دبي. لم تؤكد دبي شعبيتها بين السائحين فحسب، في ظل تزايد أعداد الزائرين من عام إلى آخر، بل أكدت أن اجتذاب الفئات الأقل من الزائرين كان مفيداً للأعمال. ومع هذا، فلا يزال الخطر الرئيس الذي يهدد بالانخفاض في هذا القطاع هو كمية المشروعات الكبيرة المرتقبة وانتعاش الأسواق السياحية الأخرى فور عودة الاستقرار السياسي.

## أداء جيد لقطاع السياحة في دبي في ظل الاضطرابات السياسية.

تؤكد أحدث مؤشرات أداء الفنادق التي نشرتها مؤسسة إرنست آند يونغ أن دبي قد بدأت العام بمستوى متميز، إذ أشارت إحصاءات الربع الأول من عام 2011 أن فنادق دبي فاقت مستويات الأداء خلال نفس الفترة في عامي 2009 و2010، وبلغ متوسط إجمالي إشغال فنادق دبي في الربع الأول من عام 2011، في ذروة الموسم، 86%، وهو ما يمثل زيادة تُقدر بنسبة 4% على مدار الربع الأول من عام 2010. وفي الواقع، توضح مستويات إشغال دبي الشهرية منذ عام 2008 أن الربع الأول من عام 2011 قد طابق تقريباً الربع الأول من عام 2008، الذي سبق التراجع الاقتصادي العالمي. كما قد استقر متوسط سعر الغرفة عند 949 درهم في الربع الأول من عام 2011، بارتفاع بلغ 4% عن العام الماضي، في حين بلغ عائد الغرفة المتوسطة 803 درهم، بارتفاع بلغ 7% عن العام الماضي. وفي ظل هذه البداية الجيدة، من المتوقع أن تقدم الفنادق في دبي أداءً قوياً هذا العام.

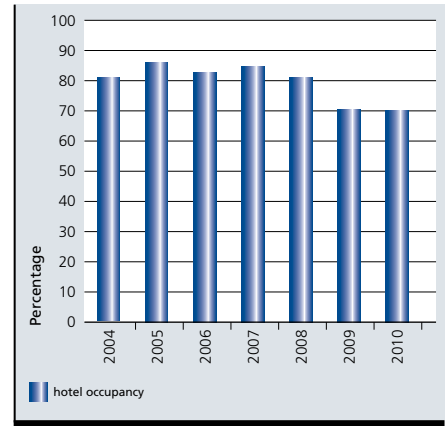
ووفقاً للإحصاءات التي نشرتها دائرة السياحة والتسويق التجاري، كانت الزيادة في عدد غرف فنادق دبي استثنائية، ففي عام 2010، كان هناك ما يزيد فقط عن 21 ألف غرفة فندقية في الإمارة. ومنذ عام 2005، تمت إضافة ألفي غرفة تقريباً في المتوسط كل عام، باستثناء عام 2008 الذي شهد إضافة ما يزيد عن 8000 غرفة وعام 2010 الذي شهد إضافة 7600 غرفة.

وتجدر الإشارة إلى أن دبي تضم أكثر من 52 ألف غرفة فندقية، في حين يؤكد المسؤولون أنه سيتم تسليم 10 آلاف غرفة في عام 2011، بالإضافة إلى 30 ألف غرفة إضافية من المقرر تسليمها في الأعوام الثلاثة القادمة. ومع هذا، ونظراً للظروف الاقتصادية السائدة، يُحتمل أن يكون المعروض أقل في المستقبل. ونتيجة لذلك، يُعد الإفراط في العرض هو الخطر الرئيس الذي يهدد بالانخفاض في هذا المجال على المدى المتوسط إلى البعيد، وبخاصة عند تعافي المناطق السياحية المتميزة من الاضطرابات السياسية الحالية. إلا أنه في هذه الأثناء، من المتوقع أن تستفيد دبي من الوضع الحالي.

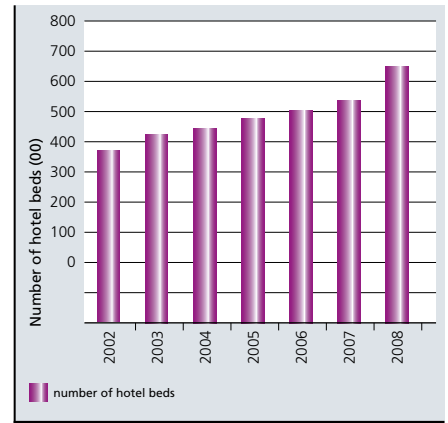
ويعتبر إجمالي عدد الزائرين القادمين إلى دبي هو الأكبر حتى الآن، حيث تجاوز 8.29 مليون زائر. وتؤكد إحصاءات دائرة السياحة والتسويق التجاري أن متوسط فترة الإقامة قد وصل إلى قمة تاريخية في عام 2010، في حين ظل معدل الإشغال دون تغيير منذ عام 2009، ولا شك أن السبب الرئيس في ذلك هو انخفاض الأسعار في دبي كمقصد سياحي.

وعلى ضوء ذلك، حظي اقتصاد دبي بفترة زمنية بلغت عقداً كاملاً من تفوق الأداء، وشهد زيادة ملحوظة في الطلب على الغرف الفندقية. كما حظيت معدلات الإشغال وفترة الإقامة بنمو معقول. ومع هذا، فإن مدى ارتباط الزيادة في أداء دبي الحالي بحالة القلق السياسي الحالي في المنطقة غير معروف، وليس من الواضح إلى متى سيستمر هذا الوضع. أما على المدى القصير، فمن المرجح أن تتفوق دبي في السوق السياحية هذا العام.

Hotel occupancy



Number of hotel beds



# مستجدات سوق العقارات في إمارة دبي

يوليو ٢٠١١

**التعليق:** أكد صندوق النقد الدولي، استناداً إلى ارتفاع أسعار النفط وازدياد قوة النمو في آسيا وانخفاض أسعار الفائدة العالمية، بأن اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة أخذ في التعافي. وفي هذا السياق، فإن نظرة سريعة لسوق السياحة في دبي تكشف أن دبي تحرز نجاحاً مستداماً في خضم الاضطرابات السياسية الإقليمية والأزمة الاقتصادية العالمية.

## بيئة عالمية مواتية

**الاقتصاد:** وفقاً لما ذكره صندوق النقد الدولي، تستفيد "دولة الإمارات العربية المتحدة من البيئة العالمية المواتية على نطاق واسع"، إذ أدى سعر النفط إلى زيادة عائد الحكومة من القطاع النفطي بنسبة 37% عام 2010، مع توقع صندوق النقد الدولي تحقيق نمو يبلغ 53% عام 2011.

كما تستفيد دولة الإمارات العربية المتحدة من النشاط المتزايد في مجالات أخرى، حيث زاد الناتج المحلي الإجمالي الفعلي من القطاعات غير البترولية بنسبة 2.1% عام 2010 مقارنة بنسبة 0.6% عام 2009، مع توقع تحقيق زيادة تبلغ 3.3% عام 2011. كما يُتوقع أن ترتفع الأسعار من مستواها السابق البالغ 0.9% عام 2010 إلى 4.5% عام 2011، وهو نمو ضئيل يعكس الانخفاض المستمر في قيمة الأصول العقارية في الدولة.

كما يؤكد صندوق النقد الدولي أن دولة الإمارات العربية المتحدة لا تزال محصنة نسبياً من عدوى الاضطرابات السياسية السائدة في المنطقة. واستطرد مؤكداً أن الدولة قد تستفيد في واقع الأمر من الاضطرابات الحالية عبر زيادة السياحة بها، بالإضافة إلى الاستفادة من انتقال الشركات إلى البيئة التجارية المفضلة بدولة الإمارات العربية المتحدة، والتي تعزز حالياً من وجود عقارات رخيصة ذات بنية تحتية جيدة نسبياً.

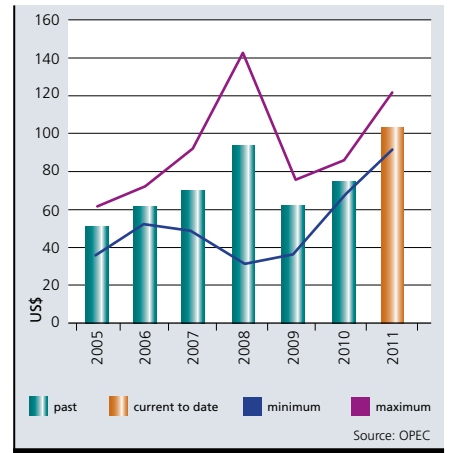
وفيما يبدو أن المخاوف من الوصول لركود ذي قاع مزدوج قد هدأت، إلا أن هناك بعض احتمالات الهبوط التي ما تزال موجودة. ويُقدر فائض دبي العقاري بحوالي 30% أو أكثر، مع استمرار ظهور آثار الفائض في المستقبل القريب، وبخاصة مع استكمال المشروعات التي تم تدشينها قبل الأزمة. وكذلك، لا تزال مشكلات الدين المستمرة الخاصة بالكيانات المرتبطة بحكومة دبي، مثل شركة دبي العالمية وشركة دبي القابضة ودبي جروب ودبي انترناشيونال كابيتال، تلقي بظلالها على السوق. ومع ذلك، أشار صندوق النقد الدولي إلى أن بنوك الإمارات حافظت على أرباحها خلال عام 2009، كما اتخذت إمارة أبوظبي خطوات لتهدئة المخاوف، تمثلت في زيادة الإنفاق الحكومي والتمويل المتاح من البنوك.

وبالنظر إلى الصعوبات العالمية الحالية، يمكن القول أن فنادق دبي حافظت على أداء منتظم بشكل ملفت. وفقاً لبيانات دائرة السياحة والتسويق التجاري بدبي، ظلت معدلات الإشغال مستقرة عند مستوى 70% من عام 2009 حتى عام 2010. وتوضح المؤشرات الحالية المستندة إلى أداء الربع الأول من عام 2011 أن القطاع قد يتفوق في الأداء على العامين الماضيين، نظراً للزيادات من عام إلى آخر مقارنة بالربع الأول من عام 2010، ويبدو أن نجاح دبي يكمن بشكل رئيسي في انخفاض أسعارها. ومع مواصلة الحفاظ على انخفاض الأسعار، لن يكون بمقدور الفنادق المحافظة على نسبة الإشغال فحسب، بل ستكون قادرة على زيادة متوسط مدة إقامة الزوار أو النزلاء.

وعلى خلفية هذه الإحصاءات السياحية، أصدرت شركة دبي العقارية مراجعة في ختام العام لمخططها الرئيس، دبي لاند، الذي يشمل مرافق مجمع يحمل صبغة ثقافية محددة، مثل استوديوهات دبي العالمية ودبي ليجو لاند. ويمكن لأعمال تطوير هذا المجمع الفريد من نوعه في المنطقة، والتي جُمدت خلال الأزمة العقارية الطاحنة، أن ترسخ مكانة دبي بوصفها المقصد السياحي الأول في الشرق الأوسط، وأن تشير إلى أخبار جيدة مرتقبة بالنسبة لمشروعات الفيلات السكنية المتوقعة في المناطق المحيطة بالمعالم السياحية.

وعلى الرغم من المخاطر المرتبطة بالانتعاش على المدى القصير إلى المتوسط، يستمر تزايد المشاعر المتفائلة حيال ظروف السوق المحلية، فالمرونة والأداء المنتظم اللذين يميزان قطاع الضيافة وغيره من القطاعات في دبي ساعد على الحد من مخاوف رجال الاقتصاد من حدوث ركود ذي قاع مزدوج في دولة الإمارات العربية المتحدة.

Average oil price per barrel (OPEC basket)



	Economic performance	
	2010e	2011p
Real GDP (%)	3.2	3.3
Real hydrocarbon GDP	5.3	3.4
Real Non hydrocarbon GDP (%)	2.1	3.3

