



# Dubai property market update

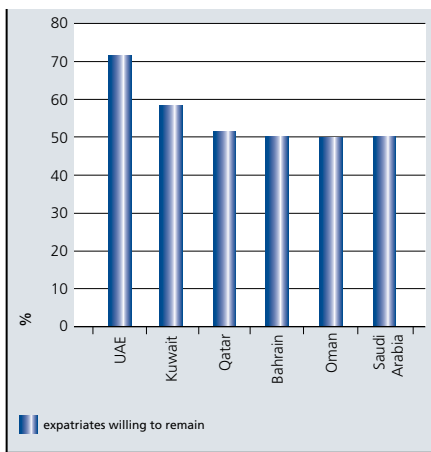
April 2011

**Comment** Following the previous quarter's reporting on the rising state of oil prices, global trade and steady tourism, the three key components of the UAE economy, it appears that those favourable outcomes have manifested themselves within the local labour market.

## Political stability underpins the economy

**The economy** Regional recruiting agency, Gulf Talent.com, has recently published their survey findings "Employment & Salary Trends in the Gulf," covering the labour sector outlook from 2010 - 2011. Although the UAE had the smallest growth in the Gulf last year, the report found that Dubai remained the most attractive destination for professionals and its employee retention remained the highest among Gulf States. Furthermore, due to average salary increases and low inflation throughout 2010, quality of life actually rose for some in the UAE, depending on the field of employment.

Retention of expatriates



Regarding the local real estate economy, Dubai is witnessing some positive activity; projects which were once on hold have resumed construction as cheaper build costs allow developers to finish construction, a more favourable alternative than the costly return of investors' capital. Other positive activity includes the resurgence of available finance for property investments, with the likes of Lloyds TSB, Tamweel and Gulf Finance offering competitive terms to a wider range of credit worthy clients.

Other projects are expected to complete over the coming quarter, placing further pressure on sales and rental levels in some areas. Although project completion includes the possibility of increasing mortgage defaults down the line for investors whose payments are tied to construction milestones, Gulf Finance has stated that clients facing financial hardship will be afforded the opportunity to rework their payment schemes without facing criminal prosecution under Dubai's strict debt laws, which have in the past encouraged defaulters to flee the Emirate. Although these are reasons for caution, it appears that the market is learning from past mistakes.

Regarding the wider economy, there are a few risks worth addressing. Regarding political instability emerging in parts of the region, the UAE remains politically stable, strengthening the country's long-term growth prospects. Should the current political turmoil in the region remain disruptive, the UAE could even witness a beneficial inflow of talent from less stable states. However, this gain could be offset by the outflow of Western expatriates as well as foreign investment in regional businesses.

	Percentage		
	Salary rise	Inflation	Net rise
Qatar	6.8	-1.9	8.7
UAE	5.2	1.6	3.6
Oman	6.4	4.0	2.4
Bahrain	4.9	2.5	2.4
Kuwait	5.7	3.9	1.8
Saudi Arabia	6.7	5.4	1.3

Source: Gulf Talent.com Surveys, Economist Intelligence Unit

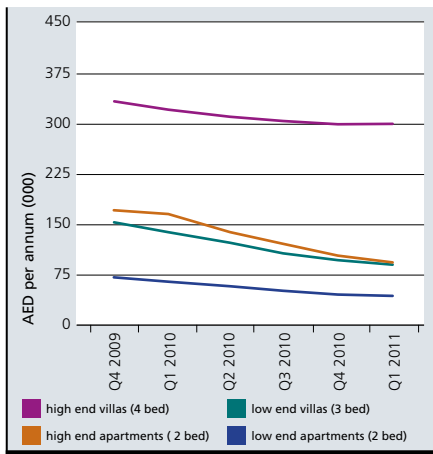
Finally, the increasing costs of commodities have become a topic of concern; though higher oil prices benefit the UAE in the short-term, sustained long-term prices could put upward pressure on inflation. Due to the nature of the region, markets in the Middle East have long functioned under the threat of instability. Although we face a heightened period of uncertainty in the short term, there are good reasons to be optimistic regarding the economy of the UAE.



**Residential** Residential sale transactions, as expected for this time of year, saw a natural increase in January and February. However, we envisage that activity in the market will tail off as we move closer to the summer months.

## Flights to quality continues

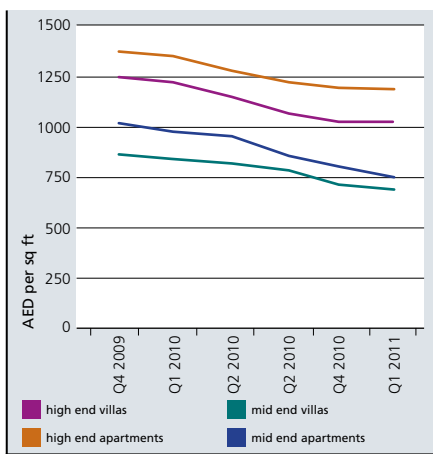
Average rental rates (2009-11)



Growth (%)  
Q4 2010 Q1 2011

High end villas	-1.6	0
Low end villas	-4.2	-4.2
High end apartments	-11.1	-8.3
Low end apartments	-10.7	-10.0

Average sales rates (2009-11)



Growth (%)  
Q4 2010 Q1 2011

High end villas	-4.5	0
Mid end villas	-10.3	-3.6
High end apartments	-2.5	-3.4
Mid end apartments	-4.8	-5.6

Recent activity has been aided by mortgage lenders who continue to fight for market share, offering more attractive rates to credit worthy clients purchasing the right kind of stock. As well as offering mortgage rates for as low as 4.99%, banks are slashing arrangements fees and timescales to process approvals in an attempt attract the limited market available.

The surfacing of the residential mortgage markets by a number of key lenders has continued to aid confidence in certain locations and developments. Lenders are certainly loosening their once ridged criteria as to which developments they lend on, as they feel the bottom of the market is drawing near. In toe, loan to value (LTV) ratios are increasing, with some banks offering 80% LTVs on some projects.

Residential villa units have seen a slow down in value reduction when compared to quarter 4 2010, especially in the higher end of the market. Villa developments such as Arabian Ranches, Meadows and Palm Jumeirah have seen little to no movement over the last three months, which bodes well for the recovery. Less desirable villa locations, such as Victory Heights and Motor City have seen moderate drops of 3.6 % down from Q4 2010.

Apartment values have continued to be eroded by the oversupply of stock on the market. Again, similar to villas, the lower end of the market have seen the highest decreases, where units in areas such as Discovery Gardens and International City have fallen by circa 8.9% from last quarter. Signs of a 'flight to quality' market shift continues to be apparent however, as units which are regarded as high end, in locations such as Dubai Marina, Old Town and Palm Jumeirah have seen drops of only 3.7% from the end of 2010.

Rental values for apartments continue to feel pressure from tenants who continue to take advantage of the over supplied marketplace with rents falling between 8-10% on quarter 4 2010. The villa rental market has proved to be slightly more resilient in more established freehold areas but is expected to soften as we move into the summer. Reductions in villa rents and capital values are expected in some areas due to the ever increasing release of notable new freehold units in developments such as The Villa, Falcon City, Sports City and Jumeirah Village.

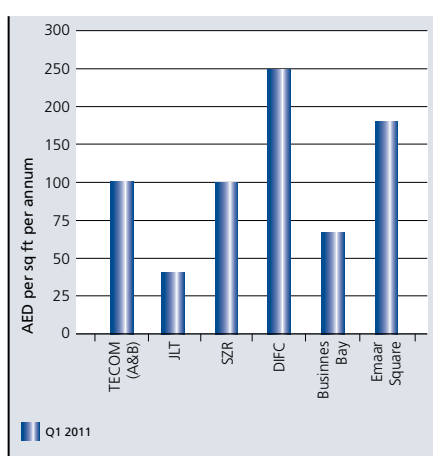
These emerging developments lack local amenities and community facilities, which is a deciding factor for prospective tenants and owner occupiers before they invest. The lack of these facilities greatly affects the desirability and demand of such stock, which in turn cause values to drop further and puts additional pressure on the demand of some more well-known areas.

Nakheel, the Dubai-based master developer, has restarted offering consolidation options to investors in Palm Jebel Ali projects, including the option of full reimbursement, albeit in 2015. Some investors have taken the option to swap the initial asset to ongoing projects on Palm Jumeirah, The World, or Jumeirah Village. The full implications of how these swaps will effect the markets in these ongoing projects is yet to be determined, but predictions are that it may go towards stabilising demand as occupancy improves.

**Office** The office market during the first quarter of 2011 has seen a healthy increase in occupier demand. This seems to be fuelled by the increased affordability of office rents, the choice and variety of stock on the market and the slow return of confidence in both the local and global economies. Occupiers searching for new premises appear to have a valid reason for doing so, other than to give them a stronger negotiating position on their upcoming lease renewal, helping to increase the speed of transactions.

## Affordability of prime space increases

Prime office rents



The market still faces the same downward pressure on rents seen throughout 2010 caused by the general oversupply of new office stock. We estimate that throughout 2011, an additional 10 million square feet of new office stock will come onto the market. However, a large majority of this will be in the new business districts of Tecom C, Business Bay, Jumeirah Lake Towers (JLT) and Dubai Silicon Oasis (DSO). Rents within these areas are still experiencing the largest falls due to the abundance of available stock and the desperation of private landlords to achieve some level of return.

Vacancy levels also appear to be increasing within some of the older, more established districts of the city such as Deira and Bur Dubai. There seems to be an evident trend of larger occupiers choosing to relocate from within these areas to the CBD (Sheikh Zayed road / Downtown / DIFC) which has a better quality of stock and has become more affordable. Stronger demand for offices within the CBD has helped to keep rents from falling at the same rate as they have in areas such as Tecom C, JLT and DSO which tend to be seen as being less attractive to blue chip and multi national businesses due to the issues surrounding strata owned property.

Lease terms offered by landlords are generally becoming more flexible and attractive to tenants. With office vacancy levels at 40% across Dubai, landlords are more willing to offer larger rent free periods coupled with longer leases in order to decrease void periods. The number of landlords willing to pay agency fees is also increasing as it is recognised that this liability can no longer be placed upon the tenant given the dynamics of the market. Not only is this the common practice across most foreign markets, it also is helping to eradicate any conflicts of interest that exist when a transaction takes place as well as stopping agents billing both the landlord and the tenant. As more and more landlords adopt the above strategies it will help drive Dubai's property market to a higher level of maturity.

Dubai is still viewed as an important and strategic location for businesses to have a presence. With the city becoming increasingly affordable this is a good time for foreign companies to consider establishing themselves within Dubai. As trade and employment levels within the city begin to pick up, occupier demand will continue to increase.

Office rents (AED per sq ft pa)

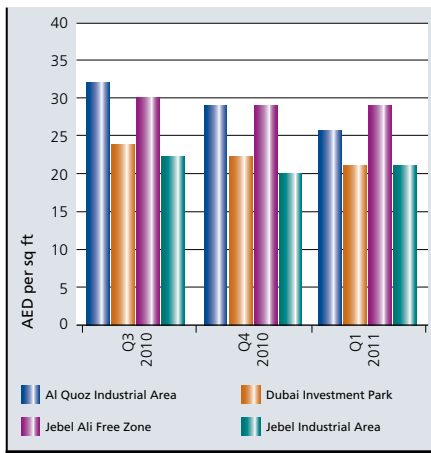
	Q4 2010	Q1 2011	% change
TECOM (A&B)	100	100	0
JLT	50	40	-25
SZR	100	100	0
Deira	80	75	-7
Bur Dubai	80	75	-7
DIFC	250	250	0
Basha & TECOM C	50	40	-25
Business Bay	80	70	-14
DSOA	50	35	-30
Emaar Square	180	180	0



**Industrial** After years of speculative development that forced international logistics companies to lease inferior quality, light industrial buildings, we are beginning to see high quality logistic accommodation being completed and handed over. Quarter one of 2011 has seen the completion and occupation of super sheds that would appeal to many institutional investors.

## Investors poised as quality stock appears in the market

Prime industrial rents

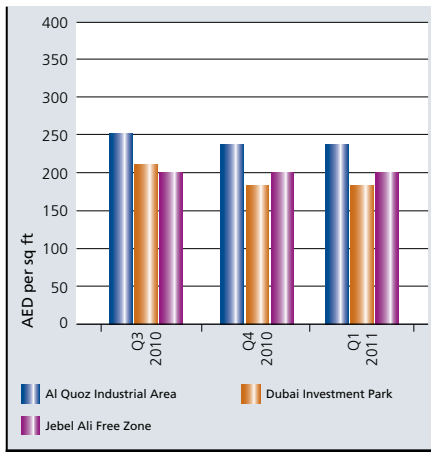


The recent completion of the 650,000 square foot CEVA shed in Jebel Ali Free Zone's (JAFZA) south zone is the first development delivered by Gazeley in the region. The facility is designed and built on the exacting requirements of CEVA who provided a detailed input into the operational aspect of the design. Prior to completion, the building was sold to a third party investment fund with CEVA signed up to a 20 year lease.

Recorded net yields for larger high quality logistics facilities have compressed to below 10% down from 13-14%, where they were during 2007-2008. This impressive yield compression is due to the increase in investor appetite and the increase in quality accommodation housing highly capitalised publically listed occupiers.

Current lease rates in JAFZ and DIP for low quality warehouse facilities built on a speculative basis have dropped to below AED 21 per square foot. However, bucking the trend, high quality logistics and distribution facilities with institutionally recognised lease terms in place are still achieving upwards of AED 30 per square foot. As with other sectors, this has had the affect of creating a two tier market.

Industrial capital values



There is a lack of high quality logistics accommodation in Dubai, as speculative developments do not provide occupiers with design attributes that are intrinsic to the operational needs. The facilities achieving higher rental levels have occupier led design points and a high build quality matching the standards expected in the west by international occupiers. The limited supply of quality accommodation restricts the availability for international occupiers seeking 60-100,000 square foot units to make their first step into the region and well established occupiers expanding their current facilities.

With the increased level of quality premises recently coming online in DWC and JAFZA, it is hoped that the design and build of logistics facilities will continue to be shown consideration which should help the market become more appealing to both large international occupiers and investors alike.

### 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  
tim.glover@bh.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

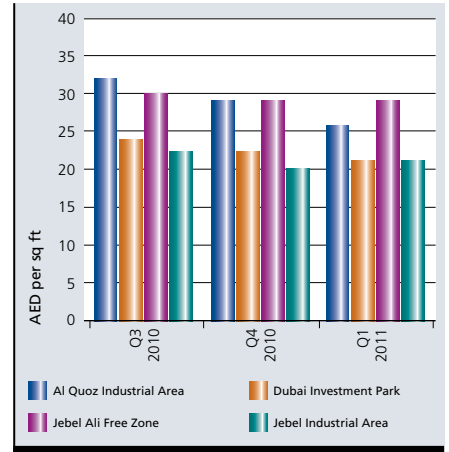
**القطاع الصناعي:** بعد سنوات من المشاريع العقارية المتضاربة التي أجبرت شركات اللوجستية العالمية على استئجار المباني الصناعية الخفيفة ذات الجودة المتدنية، بدأنا نشهد استكمال مشاريع اللوجستيات ذات الجودة العالية وتسليمها. ولقد شهد الربع الأول من عام ٢٠١١ استكمال المستودعات الضخمة وشغلها والتي قد تلقى قبولا لدى المؤسسات الاستثمارية.

## توازن المستثمرين مع ظهور العرض الذي يتمتع بالجودة في السوق

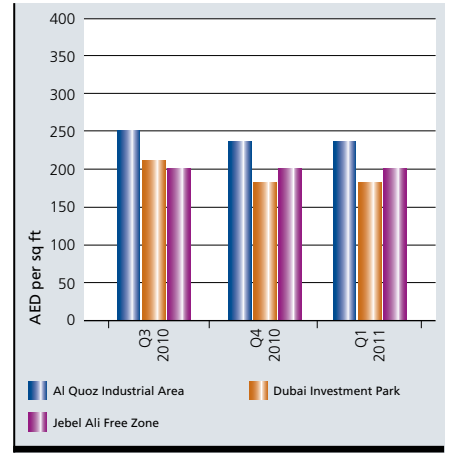
بعد الانتهاء من مستودعات شركة «سيفا لوجيستكس» (CEVA Logistics) التي تقع على مساحة ٦٥٠,٠٠٠ قدم مربع في جنوب المنطقة الحرة بجبل على أولى المشاريع العقارية التي نفذها مطور المستودعات «جازيلي» (Gazeley) في المنطقة. ولقد صممت المنشآت وبنيت حسب الشروط التي وضعتها «سيفا» التي قدمت التفاصيل الخاصة بالجوانب التشغيلية لتلك التصاميم بالتفصيل. وقبل الانتهاء من عملية البناء، قامت ببيع المبنى إلى مستثمر طرف ثالث و وقعت معه «سيفا» عقد إيجار المستودع نفسه لمدة عشرين عامًا.

ولقد انخفضت صافي الأرباح المسجلة الناتجة من المنشآت اللوجستية الكبرى إلى ١٠٪ بعد أن كانت تتراوح ما بين ١٣ و ١٤٪ أثناء عام ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨. ويرجع هذا الانخفاض في الأرباح إلى زيادة إقبال المستثمرين، وزيادة أعداد الشاغلين من الرأسماليين الذين يشغلون الوحدات التي تتمتع بجودة عالية. ولقد انخفضت أسعار إيجار المخازن حاليًا في «المنطقة الحرة في جبل على» (Jafza) و «مجمع دبي للإستثمار» (DIP)، التي بنيت على أساس المضاربة إلى أقل من ٢١ درهم إماراتي لكل قدم مربع. بينما على العكس، لا تزال المنشآت اللوجستية عالية الجودة، ومباني التوزيع التي تتمتع بشروط إيجار معتدلة بها ترتفع أسعارها لتصل إلى ٣٠ درهم إماراتي لكل قدم مربع. ولقد أثر ذلك على القطاعات الأخرى مما أدى إلى ظهور سوق مزدوج.

Prime industrial rents



Industrial capital values



وتفتقر مدينة دبي إلى المنشآت اللوجستية ذات الجودة العالية، حيث أن المشاريع العقارية لا توفر لشاغليها المميزات التصميمية التي تتماشى مع الاحتياجات التشغيلية لمشاريعهم. والمنشآت التي تحقق أعلى مستويات من حيث أسعار الإيجار هي تلك التي تضع تصميمات تقوم على مراعاة احتياجات شاغليها وجود البناء الفائقة التي تتماشى مع المعايير التي يتوقعها شاغلي العقارات في الغرب. ويحد التوفر المحدود للمنشآت ذات الجودة من عدد الشاغلين الدوليين الذين يسعون للحصول على وحدات تتراوح مساحتها ما بين ٦٠ إلى ١٠٠ ألف قدم مربع لتخطط خطواتها الأولى في المنطقة والتوسع في إشغال المنشآت الحالية.

ومع تزايد مستويات العقارات ذات الجودة العالية التي طرحت مؤخرًا في مركز دبي العالمي والمنطقة الحرة في جبل على، نأمل أن تحظى التصاميم والمنشآت اللوجستية بالاهتمام الذي من شأنه أن يجعل من السوق أكثر جذبًا للشركات العالمية الضخمة والمستثمرين على حد سواء.

### 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  
tim.glover@bh.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



**قطاع المكاتب:** لقد شهدت سوق المكاتب في الربع الأول من عام ٢٠١١ زيادة كبيرة وتعافياً من حيث طلب الشاغلين. ويرجع ذلك إلى زيادة القدرة على تحمل إيجارات تلك المكاتب، وسهولة اختيار العرض وتنوعه في السوق، وعودة الثقة على نحو متأن في الاقتصاديات المحلية والعالمية. ويبدو أن الشاغلين الباحثين عن أماكن جديدة لديهم سبباً فعلياً للقيام بذلك، بخلاف موقفهم القوي في المفاوضات بشأن تجديد عقود الإيجارات التالية مما يساعد على زيادة المعاملات والإسراع منها.

## إعتدال إيجارات المساحات المكتبية الفاخرة

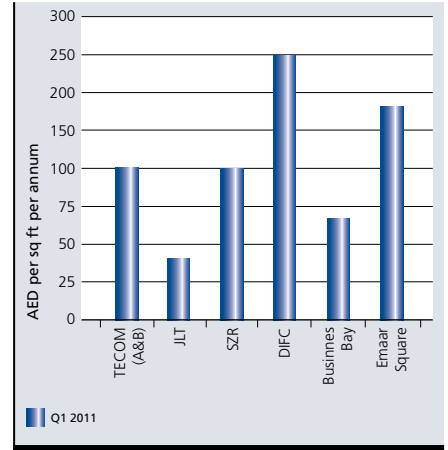
لا يزال السوق يشهد إنخفاضاً كبيراً على الإيجارات خلال عام ٢٠١٠ والذي نتج من زيادة العرض للمكاتب الجديدة. ووفق تقديرنا، ستصل المساحات المكتبية في السوق إلى ١٠ مليون قدم مربع خلال نهاية عام ٢٠١١. ولكن ستوفر أكثرية المساحات في المناطق التجارية الجديدة المتمثلة في «تيكوم سي» (Tecom C) و«بيزنس باي» (Bay Business) و«أبراج بحيرة جميرة» (Jumeirah Lake Towers) و«واحة دبي للسيليكون» (Dubai Silicon Oasis). ولا تزال تشهد الإيجارات في هذه المناطق أكبر هبوط نظراً لتوفر المخزون الحالي، واليأس الذي يتملك ملاك الأراضي من محاولة لتحقيق مستوى معين من الإيرادات والعائدات.

ويبدو أن مستويات عدم الإشغال في تزايد في بعض أقدم أحياء المدينة وأكثرها رسوخاً، مثل ديرا و بر دبي، ويدل هذا على اتجاه عدد كبير من شاغلي تلك المناطق إلى الانتقال منها إلى ضاحية الأعمال (CBD) مثل طريق الشيخ زايد، سطر المدينة، و«مركز دبي المالي العالمي» (DIFC) التي تتمتع بمساحات مكتبية ذو جودة أفضل، ومن الممكن توفير نفقاته. ولقد ساعد الطلب القوي على المكاتب في مدينة دبي العالمية على الحفاظ على مستوى سعر الإيجارات من الهبوط بحيث تتعادل مع مستويات الإيجارات في مناطق مثل «تيكوم سي» و«أبراج بحيرة الجميرة» و«واحة دبي للسيليكون» التي يبدو أنها أقل جذباً للشركات التي تتمتع بالرسوخ والثبات المالي والشركات العالمية وذلك بسبب الموضوعات التي تحيط بالملكية.

وأصبحت شروط التأجير التي يمنحها الملاك تتسم بالمزيد من المرونة وأكثر جذباً للمستأجرين. وبوصول متوسط المكاتب الشاغرة إلى ٤٠٪ في دبي، أصبح الملاك أكثر استعداداً إلى منح عقود الإيجار طويلة المدى بفترات سماح أطول و دون الحصول على زيادات في الإيجارات السنوية لتقليل الفترات التي تكون المكاتب فيها غير شاغرة. كما يتزايد عدد الملاك الذين على استعداد لدفع رسوم الوكالة حيث أصبح إلقاء هذه المسؤولية على عاتق المستأجر غير معترف به في السوق نظراً لديناميكيات السوق وتحولاتها. ولم تعد تنتشر هذه الممارسة الشائعة في أكثرية الأسواق الأجنبية فحسب بل تساعد أيضاً في القضاء على تضارب المصالح الذي يحدث عند تنفيذ أي صفقة، كما تساعد على منع الوكلاء من فرض رسوم على كل من المالك والمستأجر على حد سواء. ومع تزايد أعداد الملاك الذين ينتهجون هذه الاستراتيجيات المذكورة أعلاه، سيساعد ذلك دفع سوق العقارات في دبي إلى أعلى مستوى من النضج.

كما لا تزال دبي تعتبر موقفاً مهماً واستراتيجياً للمشاريع التجارية. ومع تزايد القدرة على الحصول على أماكن في المدينة، أصبح ذلك توقيتاً جيداً للشركات الخارجية لترسيخ ذاتها وإنشاء أفرع لها في دبي. ومع ارتفاع عدد المعاملات في داخل المدينة، سيتزايد استمرار الطلب على شغل المكاتب.

Prime office rents



Office rents (AED per sq ft pa)

	Q4 2010	Q1 2011	% change
TECOM (A&B)	100	100	0
JLT	50	40	-25
SZR	100	100	0
Deira	80	75	-7
Bur Dubai	80	75	-7
DIFC	250	250	0
Basha & TECOM C	50	40	-25
Business Bay	80	70	-14
DSOA	50	35	-30
Emaar Square	180	180	0



**القطاع السكني:** شهدت مبيعات العقارات السكنية ارتفاعاً نسبياً في شهري يناير وفبراير، كما هو متوقع في هذه الفترة من العام. إلا أننا نتوقع الانخفاض التدريجي لهذا النشاط كلما اقتربنا من شهور الصيف.

## استمرار التركيز على الجودة

يعزى هذا النشاط الأخير إلى مقرضي التمويل العقاري، في ظل استمرارهم في التنافس على الحصة السوقية، عارضين أسعاراً مغرية للعملاء ذوي الجدارة الائتمانية الذين يشترطون الأنواع المناسبة من العقارات. وبالإضافة إلى عرض معدل منخفض يصل إلى ٤,٩٩٪، خفضت البنوك الرسوم المطلوبة لإجراء ترتيبات القروض العقارية، والنطاق الزمني اللازم للحصول على الموافقات، في محاولة منها لجذب العملاء.

هذا وقد واصل ظهور عدد من المقرضين الرئيسيين في أسواق الرهن العقاري السكنية تعزيزه للثقة في بعض المواقع ومشاريع التطوير العقاري. فمما لا شك فيه أن المقرضين يخفون من معايير اختيار مشاريع التطوير العقاري التي يوافقون على منحها القروض، والتي كانت شديدة الصرامة فيما مضى، ويرجع ذلك إلى شعورهم بالاقتراب من التراجع الحاد في الأسواق. فضلاً عن ذلك، تزداد نسبة القرض إلى القيمة، في ظل عرض بعض البنوك لنسبة تصل إلى ٨٠٪ على بعض المشاريع.

وشهدت وحدات الفيلات السكنية تباطؤاً في انخفاض أسعارها، إذا ما قورنت بالربع الأخير من عام ٢٠١٠، ولا سيما في العقارات المرتفعة السعر. فقد شهدت مشاريع الفيلات مثل مشروع «المرايح العربية» (Arabian Ranches) و«سهول» (Meadows) و«نخلة الجميرة» (Palm Jumeirah) ركوداً شديداً أو ربما انعداماً في الحركة على مدار الأشهر الثلاثة الماضية، الأمر الذي يبشر بالانتعاش أما مواقع الفيلات الأقل جاذبية مثل «فيكتوري هایتس» (Victory Heights) و«موتور سيتي» (Motor City) فقد شهدت انخفاضا معتدلاً بنسبة ٣,٦٪ مقارنة بالربع الأخير من عام ٢٠١٠.

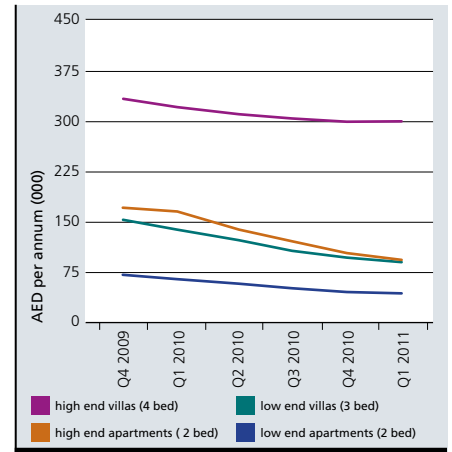
وقد وصلت أسعار الشقق السكنية بالإنخفاض نتيجة للزيادة في العقارات المطروحة في السوق. وعلى غرار الوضع بالنسبة للفيلا، شهدت العقارات ذات الأسعار المنخفضة الأدنى من السوق أكبر معدل للانخفاض؛ حيث تراجعت أسعار الوحدات في بعض المناطق مثل «ديسكفري جاردنز» (Discovery Gardens) و«إنترناشونال سيتي» (International City) بنسبة ٨,٩٪ تقريباً مقارنة بأسعار الربع الأخير من العام الماضي. ومع ذلك، ما زالت علامات التحول إلى «التركيز على الجودة» في الظهور واضحة، مع الانخفاض الذي شهدته قيمة الوحدات الراقية، في مواقع مثل «مارينا دبي» (Dubai Marina) و«ذي أولد تاون» (Old Town) و«نخلة الجميرة» الذي يصل إلى ٣,٧٪ مقارنة بنهاية عام ٢٠١٠.

وتواصل أسعار إيجار الشقق السكنية انخفاضها نظراً للضغط الذي يمارسه السكان الذين يستمرون في استغلال زيادة العرض في سوق العقارات وانخفاض الإيجارات بنسبة تتراوح من ٨ إلى ١٠٪ في الربع الأخير من عام ٢٠١٠. أما سوق إيجار الفيلات فقد اتسم بمرونة أكثر إلى حد ما في مناطق التمليك الحر المعروفة، ولكن من المتوقع أن يتأثر بدرجة أكبر كلما اقتربنا من فصل الصيف. ومن المتوقع حدوث انخفاضات في إيجارات الفيلات في بعض المناطق نتيجة للاستمرار في طرح المزيد من وحدات التمليك الجديدة الفاخرة في بعض المشاريع مثل «ذي فيلا» (The Villa) و«فالكون سيتي» (Falcon City) و«سبورتس سيتي» (Sports City) و«قرية الجميرة» (Jumeirah Village).

وتفتقر هذه المشاريع إلى وسائل الراحة المحلية والمرافق المجتمعية، التي تعد من العوامل الرئيسية المؤثرة على قرارات السكان المحتملين والملاك قبل شروعهم في الاستثمار؛ حيث إن الافتقار إلى هذه المرافق الحيوية يؤثر تأثيراً سلبياً كبيراً على حجم الطلب عليها، الأمر الذي يؤدي بدوره إلى انخفاض قيمتها بدرجة أكبر ويزيد من الطلب على بعض المناطق الأكثر شهرة.

شرعت مجدداً مؤسسة «نخيل» (Nakheel)، رائدة في التطوير العقاري التي تتخذ دبي مقراً لها، في عرض خيارات دعم للمستثمرين في مشاريع «نخلة جبل علي» (Palm Jebel Ali)، والتي تشمل خيار الاسترداد الكامل للأموال، على أن يكون ذلك في عام ٢٠١٥. وقد قبل بعض المستثمرين خيار مبادلة الأصل المبدئي مع مشاريع جارية التنفيذ في «نخلة الجميرة» أو «جزيرة العالم» (The World) أو «قرية الجميرة». ولم يتم حتى الآن تحديد التداعيات الكاملة لكيفية تأثير هذه المبادلات على الأسواق في هذه المشاريع الجارية، ولكن من المتوقع أنها ستؤدي إلى تثبيت الطلب مع تحسن نسبة الإشغال.

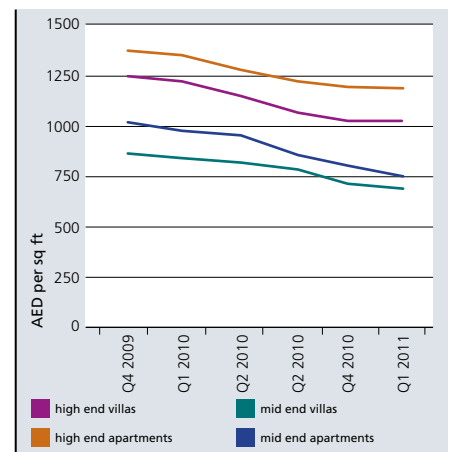
Average rental rates (2009-11)



Growth (%)

	Q4 2010	Q1 2011
High end villas	-4.5	0
Mid end villas	-10.3	-3.6
High end apartments	-2.5	-3.4
Mid end apartments	-4.8	-5.6

Average sales rates (2009-11)



# مستجدات سوق العقارات في إمارة دبي

أبريل ٢٠١١

**لمحة:** عقب ما جاء في تقارير الربع السابق من العام حول تزايد أسعار النفط والتجارة العالمية والسياحة الثابتة، المكونات الثلاثة الرئيسية لاقتصاد الإمارات العربية المتحدة، يبدو أن هذه النتائج الواعدة قد انعكست على سوق العمل المحلي.

## الاستقرار السياسي يدعم اقتصاد إمارة دبي

**الاقتصاد:** نشرت شركة التوظيف الإقليمية الرائدة «جلف تالنت» (gulftalent.com) مؤخراً نتائج دراستها حول (التوظيف واتجاهات الرواتب في الخليج) التي تغطي آفاق مستقبل قطاع العمل من ٢٠١٠ إلى ٢٠١١. وعلى الرغم من أن الإمارات العربية المتحدة شهدت أقل معدل نمو بين دول الخليج في العام الماضي، فقد أوضح التقرير أن إمارة دبي ظلت أكثر الوجهات جذبا للمهنيين، وأن نسبة احتفاظها بالموظفين ظلت أعلى نسبة بين دول الخليج. علاوة على ذلك، نظراً لارتفاع متوسط الرواتب وانخفاض معدل التضخم طوال عام ٢٠١٠، فقد تحسن مستوى المعيشة بالنسبة للبعض في الإمارات، على حسب المجال الذي يعملون فيه.

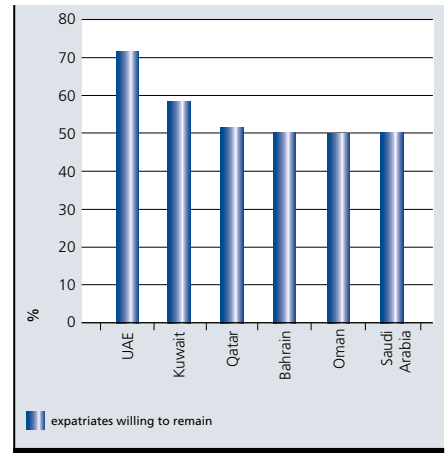
وفيما يتعلق باقتصاد العقارات المحلي، تشهد إمارة دبي بعض النشاط الإيجابي؛ حيث إن المشاريع التي أوقفت عادت مرة أخرى الي مرحلة الإنشاء، وذلك بسبب انخفاض تكاليف البناء الذي سمح للمطورين العقاريين بإنهاء عمليات البناء والإنشاء، وهو ما يعد بديلاً أكثر ملاءمة من العودة المكلفة لرأس مال المستثمرين. وثمة نشاط إيجابي آخر وهو انتعاش التمويل المتاح للاستثمارات العقارية في ظل توفير بعض المؤسسات مثل بنك «لويدز تي إس بي» (Lloyds TSB) و «تمويل» و «التمويل الخليجي» (Gulf Finance) لأسعار الفوائد التنافسية لنطاق أوسع من العملاء الجديرين بالحصول على الائتمان.

ومن المتوقع أن تكتمل بعض المشاريع في غضون الربع القادم من العام، مما يمارس مزيداً من الضغط على مستويات المبيعات والإيجارات في بعض المناطق. وعلى الرغم من أن إتمام المشاريع يشتمل على احتمال زيادة ظاهرة العجز عن سداد الرهن العقاري بالنسبة للمستثمرين الذين ترتبط مدفوعاتهم بمراحل الإنشاء، فإن مؤسسة التمويل الخليجي قد ذكرت أنها ستمنح العملاء الذين يواجهون صعوبات مالية الفرصة لإعادة جدولة خطة السداد دون التعرض للمحاكمة الجنائية بموجب قوانين الديون الصارمة في إمارة دبي، والتي شجعت في الماضي المتقاعسين عن السداد على الهروب من الإمارة. وعلى الرغم من أن هذه أسباب تدعو لاتخاذ سبل الحبطة والحذر، فيبدو أن السوق يتعلم من أخطاء الماضي.

أما بالنسبة للاقتصاد بشكل عام، فثمة القليل من المخاطر التي تستحق الإشارة إليها. ففيما يتعلق بالاضطرابات السياسية التي تشهدها بعض البلدان في المنطقة، تظل الإمارات العربية المتحدة مستقرة سياسياً، مما يعزز توقعات النمو الاقتصادي على المدى البعيد. وفي حالة استمرار الفوضى السياسية التي تعاني منها المنطقة في الوقت الحالي، ربما تشهد الإمارات العربية المتحدة تدفقاً نافعاً للخبرات المهنية من الدول الأقل استقراراً، وهذا المكسب قد يعوض مغادرة العمالة الوافدة من الغرب وكذلك الاستثمارات الأجنبية في المشاريع الإقليمية.

وأخيراً، يجدر بنا أن نقول أن التكاليف المتزايدة للسلع قد أصبحت سبباً للقلق؛ وعلى الرغم من أن ارتفاع أسعار النفط يفيد الإمارات العربية المتحدة على المدى القصير، فإن استمرارية ارتفاع الأسعار على المدى البعيد قد تزيد من غلاء المعيشة. وقد كانت الأسواق في الشرق الأوسط تعمل منذ وقت طويل تحت وقع التهديد بعدم الاستقرار، نظراً لطبيعة المنطقة. ومع أننا نواجه فترة عصبية تتزايد فيها أسباب الشك و عدم الثقة في مستقبل الاقتصاد، إلا أن هناك أسباباً وجيهة تشجعنا على التفاؤل بشأن اقتصاد الإمارات العربية المتحدة.

Retention of expatriates



	Percentage		
	Salary rise	Inflation	Net rise
Qatar	6.8	-1.9	8.7
UAE	5.2	1.6	3.6
Oman	6.4	4.0	2.4
Bahrain	4.9	2.5	2.4
Kuwait	5.7	3.9	1.8
Saudi Arabia	6.7	5.4	1.3

Source: Gulf Talent.com Surveys, Economist Intelligence Unit