



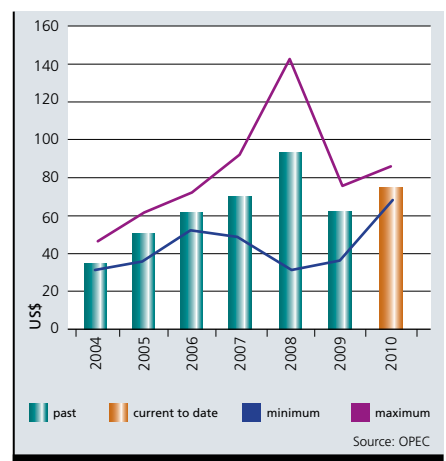
Dubai property market update

January 2011

Comment The International Monetary Fund (IMF) has revised its economic outlook for the UAE based on a rebound in oil prices and an uptake in global trade. A closer look at the figures from the UAE's cargo sector is reflecting positive growth in both freight volumes and cargo revenue. There are also positive signs that the country is gaining ground not only in cargo revenues but also from passenger traffic, as tourism is making a modest comeback in the Emirate.

IMF revises outlook for economic performance

Average oil price per barrel (OPEC basket)

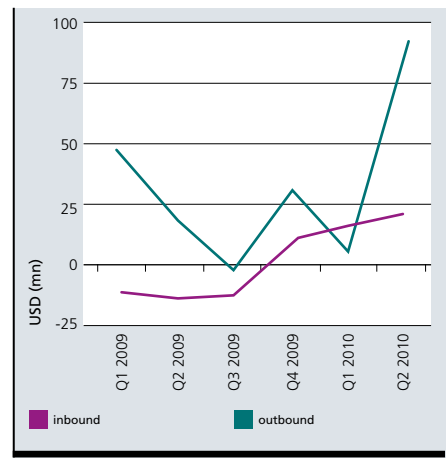


The economy Throughout 2010 the steady ascendance of the oil price has led to positive market sentiment towards oil-producing countries. Whereas the price of oil averaged \$61.78 per barrel in 2009, the IMF is projecting an average price of \$76.20 barrel this year, whilst forecasting \$78.75 per barrel of oil in 2011.

In addition to increasing oil prices, records have shown a significant improvement in world trade volumes. Whereas 2009 saw a sharp decline of -11 percent in world trade, the IMF expects that figure to rebound with 11.4% growth this year, forecasted to continue at 7.0% through 2011. This increase amounts to a sizeable boost for the UAE economy, where the import/export and re-export market contributes significantly to GDP. These improvements have prompted the IMF to revise its previous economic forecast for the UAE from 1.3% to 2.4% growth in Real GDP for the year.

A closer look at trade volumes in terms of cargo and air freight statistics from the International Air Transport Association (IATA) shows that international air freight volumes grew significantly in late 2009 and in early 2010 when some economies started to show signs of recovery. Looking at the Middle East region, specifically, we see that the Far East has been the primary driver of growth in terms of volume by route within the region.

Middle East market revenues



When looking at Dubai, specifically, the Airports Council International (ACI) has not only published growth in cargo volume but also passenger traffic for Dubai International Airport (DXB), signaling a pickup in the local tourism market. Although figures for 2008 and 2009 were not as good as 2007, passenger traffic has remained positive for DXB every year, even throughout the financial crisis. According to the local airport management, as of September this year, the year-to-date passenger traffic for DXB was up 15.8%, with 34.8 million passengers having already passed through the airport compared to 30 million passengers during the corresponding period last year.

Given the state of the economy in 2009, it appears that there is solid evidence that economic conditions have improved for Dubai and the UAE. Although niggling issues for the country still remain, namely Dubai World's on-going debt troubles along with what looks to be a potentially long-term cycle of depreciating real estate assets, the UAE is fundamentally secure when it comes to revenue from oil, world trade, and tourism as long as prices remain affordable.



Residential

Tamweel has re-emerged onto the marketplace offering attractive mortgage rates amidst an already competitive environment.

Sales transactions may be slow but have picked up since the summer months, whilst the rental market is entering a period of calm. 'Lifestyle' projects are continuing to prove more resilient in both the sales and leasing market.

Market continues to mature

Mortgage lenders are now offering attractive rates to credit-worthy clients wishing to purchase quality stock. Tamweel, in particular, has introduced competitive rates after a two-year freeze on lending. With the re-emergence of Tamweel, as well as a number of key lenders in the market, investor confidence has been bolstered within specific locations and developments. As is expected, residential sale transactions have seen a natural increase in October and November compared with the summer period. Lenders have become shrewder as to the developments on which they choose to lend, including stricter criteria based on the developer's reputation, specification and location.

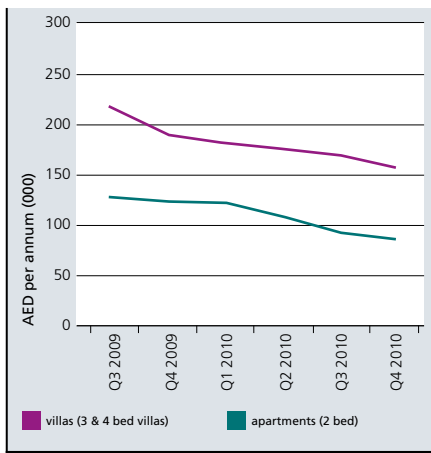
Although sales volumes have improved since the last quarter, transactions are still slow whilst prices have continued to decrease on last quarter. Propertyfinder claims that the majority of applicants currently have budgets capped at AED 1.5 million per property. Furthermore, only 5.9% of users are even considering listings above AED 1.5 million.

The market down turn, however, has its positives, including increased affordability and better quality listings which has introduced market maturity into Dubai's real estate sector. As to quality and affordability, buyers now have the option to upgrade to a better quality unit in a more desirable location. Those who initially looked to buy a property in The Springs, for example, can now afford a property in The Lakes.

In terms of the leasing market, residential lettings witnessed an increase of activity in September, as new families located to Dubai and existing families either renewed or upgraded to better residential facilities before the start of the new school term. Between the months of October and December, the leasing market moves into a period of calm, and asking rents tend to serve as just "place holders" until transactions resume, as can be seen by Cluttons rental index, which shows a minor increase in rental prices. We may see some activity again at the end of the year when some employment contracts expire, and this will serve to clarify where the rental market is heading.

As supply continues to increase, drops in values will be unavoidable. Accordingly we are continuing to see the "flight to quality" in both the sales and rental markets as the more desirable locations become increasingly affordable. Purchasers and tenants are focusing on completed 'lifestyle projects' such as The Old Town, Dubai Marina and The Greens which provide amenity, entertainment and good transport links. This has led to a two tiered market where stock characterised by inferior build quality, poor maintenance contracts and lack of views or amenities are proving hard to let.

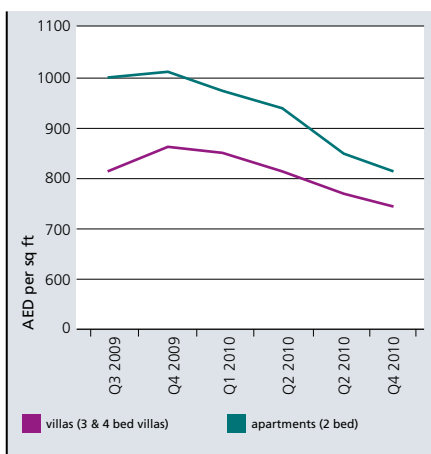
Average rental rates (2009-10)



Residential rents

		Q3 2010	Q4 2010
Apartments	(%)	-8.2	-3.3
Villas	(%)	-4.2	-3.2

Average sales rates (2009-10)



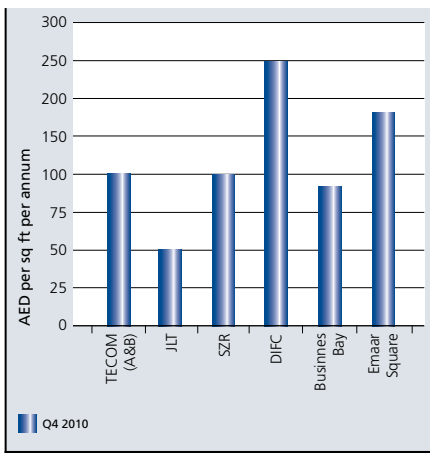
Residential sales

		Q3 2010	Q4 2010
Apartments	(%)	-8.7	-2.4
Villas	(%)	-4.3	-5.1

Office Rents have continued to fall across the board due to increased supply. Transactions have been fuelled by existing companies looking to relocate and take advantage of cheaper rents in areas which once may have been out of their budget. However, in contrast to previous quarters, we are also starting to see a slow migration of large multinational firms into Dubai once again. This may be signaling that better times are ahead for the Emirate.

Multinationals return to Dubai

Prime office rents



The on-going construction and completion of commercial projects within JLT, Tecom C, Business Bay and Silicon Oasis throughout 2010 has placed downward pressure on rents within most areas of the city. However, a two tiered market has emerged comprised of strata owned buildings versus the institutional, single-landlord owned buildings.

While some companies are attracted to the new business districts by their low rents, the issues surrounding strata owned buildings has diverted demand for office premises within these new areas to the traditionally, single-landlord owned buildings. As a result, occupancy in established office districts such as the CBD, Deira, Bur Dubai and Sheikh Zayed Road have been able to maintain healthier levels.

The recent announcement by pharmaceutical giant, Merck Serono, to relocate its intercontinental offices from Geneva to Dubai firmly demonstrates that large multinational firms are looking positively at Dubai's economy and taking advantage of increasing affordability. In an increasingly tenant friendly market, we are finally seeing landlords offering lease terms that can attract occupiers.

As well as reduced rents and regular payment terms, we are seeing higher levels of rent-free periods along with longer term leases of three to five years. Whilst it has been customary in Dubai for the tenant to cover the agency commission, we are now seeing landlords willing to incentivise agents by paying agency fees. These are positive changes in the marketplace which are demonstrating to potential tenants that landlords understand the need to be proactive and flexible in structuring lease terms, particularly when the drive for these tenants to relocate premises is based on cost savings.

Landlords who have been slow to react to falling rents by offering incentives and not focusing on good property management have seen vacancy rates rise. Additionally, those landlords who have not considered tenant mix and tenant quality have seen increasing levels of vacancy as tenants relocate to the better let buildings. As new supply continues to be introduced to the market and rents continue to fall, landlords who have fared the best throughout 2010 have been those who have been willing to be flexible when negotiating new leases and lease renewals.

As well as offering lower rents, the negotiation of longer lease lengths, break options and flexible lease terms are now the mechanisms that must be considered when securing a tenant. As multi national companies start to reconsider Dubai due to affordability, the key to medium term success is focusing on quality property maintenance and fostering the tenant-client relationship through a flexible approach to leasing.

Office rents (AED per sq ft pa)
Q3 2010 Q4 2010 % change

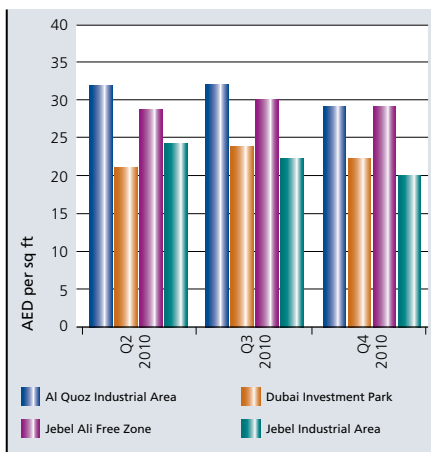
	Q3 2010	Q4 2010	% change
TECOM (A&B)	100	100	0
JLT	60	50	-16
SZR	120	100	-16
Deira	90	80	-11
Bur Dubai	90	80	-11
DIFC	250	250	0
Basha & TECOM C	60	50	-16
Business Bay	90	80	-11
DSOA	60	50	-16
Emaar Square	200	180	-10
Average change	-	-	-11



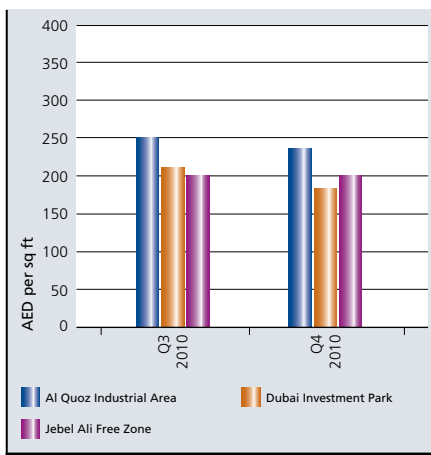
Industrial Over the past 12 months, industrial rents have reduced by as much as 25%, and industrial land outside of prime locations has become impossible to trade. This downturn was made worse by the high charges and levels of bureaucracy imposed on owners and occupiers. In addition to this was the uncertainty of available services to the new industrial areas. However, we are seeing confidence emerging from the market as Dubai's industrial sector returns to its core business strength, the import – export sector.

Dubai focuses on the import-export sector

Prime industrial rents



Industrial capital values



Even though rents are not increasing, confidence is returning for quality logistics facilities that will support sustained, long term demand from retailers, suppliers, 3pl providers and other distribution companies. This confidence is from both owner occupiers and investors, especially in relation to consumable goods. Dubai produces little in terms of consumable goods, but has a high consumption rate per capita. As such, the supply chain for these goods is imperative to the functioning of the Emirate. Areas that provide support to supplies and distributors of these goods, such as the Jebel Ali Free Zone (JAFZA) and Dubai World Central (DWC) are experiencing a resurgence in occupier confidence.

Al Maktoum International airport at DWC received its first scheduled freighter service in October, evidence that the Dubai government fully supports DWC as an initiative whose purpose is to position Dubai as a leading international trade center. With Al Maktoum International and Jebel Ali Port now linked via a bonded road, the value-added opportunities in Dubai for manufactures and producers exporting to Africa and the West via sea to air freight is immense.

There are many industries that will benefit from further examination into what Dubai can offer in terms of its logistics services. We are already witnessing the completion of high quality logistic facilities currently under the operation of the larger regional and international companies such as Aramex, Hellmanns, Kuhne and Nagle and RSA Logistics.

The Investment market has become more aggressive with funds focusing on the UAE logistics sector starved of stock, now paying below 10% initial yield for good buildings with long leases, whilst the rental market is now dividing into two tears: quality buildings that modern businesses will consider and the older poor quality stock. Rents for the better buildings are 25 - 30 Dirhams per square foot per annum but the old stock has dropped below 20 Dirhams per square foot per annum.

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: شهدت الإيجارات الصناعية في غضون العام المنصرم انخفاضا بلغ ٢٥٪، وأصبحت الأراضي الصناعية التي توجد خارج المواقع الممتازة متعذرة التداول، وتفاقت هذه الأزمة من خلال الرسوم المرتفعة و معدلات البيروقراطية المفروضة على الملاك و شاغلي العقارات بالإضافة إلى كل هذا ما يسود من تقلبات في الخدمات المتوفرة في المناطق الصناعية الجديدة، ومع ذلك فإننا نلاحظ عودة الثقة إلى السوق بسبب عودة القطاع الصناعي في إمارة دبي إلى قطاع الصادرات والواردات، ويشكل هذا القطاع ركيزة الأعمال الرئيسية هناك.

دبي تركز على قطاع الصادرات و الواردات

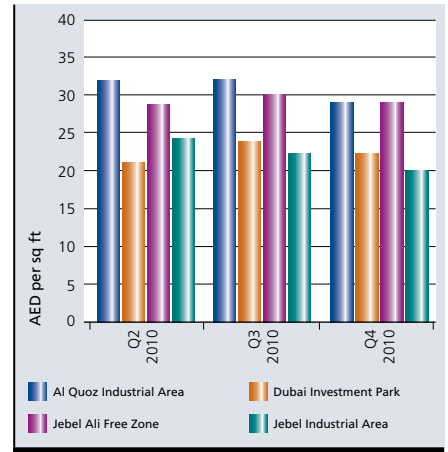
على الرغم من أن وتيرة الإيجارات غير مرتفعة فإن الثقة قد بدأت تعود إلى التسهيلات اللوجيستية الممتازة التي ستدعم و تعزز الطلب الطويل الأمد من تجار التجزئة و الموردين و مقدمي الخدمات اللوجيستية المستقلين، و غير ذلك من شركات التوزيع، و هذه الثقة تأتي من شاغلي العقارات و المستثمرين معا و لاسيما فيما يتصل بالسلع الاستهلاكية. تنتج دبي قليلا من حيث السلع الاستهلاكية غير أنها تتوفر على معدل استهلاك عال لكل نسمة، وكذلك فإن سلسلة الإمدادات لهذه السلع ضرورية لعمل الإمارة و المناطق التي تقدم الدعم إلى موردي و موزعي هذه السلع هي المنطقة الحرة في جبل علي و مركز دبي العالمي، وهما يشهدان عودة ثقة الشاغل.

تسلم مطار المكتوم الدولي بسبب مركز دبي الدولي خدمة الشحن الأولى المنتظمة في شهر أكتوبر، والدليل على ذلك هو أن حكومة دبي تدعم مركز دبي الدولي دعما كاملا كمبادرة منها، و هدفها هو أن تتبوأ دبي موقعا كمركز تجاري دولي مرموق، و مطار المكتوم الدولي و ميناء جبل علي متصلان الآن من خلال طريق متصل بالإضافة إلى أن حجم الفرص السانحة الهائلة في دبي بالنسبة المصانع و المنتجين المصدريين إلى إفريقيا و الغرب عبر الشحن الجوي و البحري.

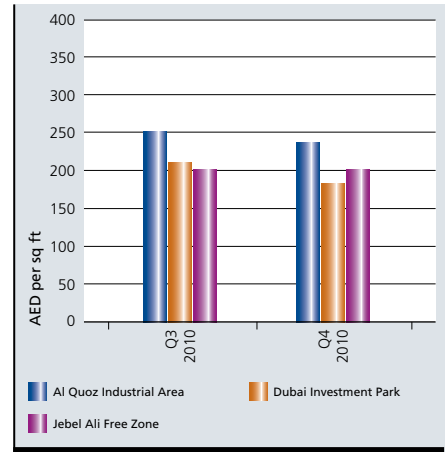
هناك العديد من الصناعات التي ستستفيد من التسهيلات الإضافية فيما تقدمه دبي من حيث الخدمات اللوجيستية، و نشهد الآن اكتمال مراكز لوجيستية عالية الجودة وهي حاليا تحت تشغيل أكبر الشركات الدولية و الإقليمية مثل شركة أرامكس، هيلمانز، كونا و ناجل و شركة آر إس آيه لوجستكس.

أصبح سوق الاستثمارات نشيطا أكثر بالأموال التي تركز على قطاع اللوجيستيات الخالي من العروض في الإمارات العربية المتحدة حيث يسد الآن أقل من ١٠٪ من العائد الأولي بالنسبة للأبنية الجيدة ذات الإيجارات الطويلة الأمد في حين ينقسم سوق الإيجارات الآن إلى صنفين، و هما الأبنية النوعية التي سنفكر فيها المقاولات العصرية و العرض القديم الجودة، و تتراوح أسعار الأبنية الأفضل ما بين ٢٥ و ٣٠ للقدم مربع سنويا بيد أن العرض القديم تراجع إلى مادون ٢٠ درهم للقدم مربع سنويا.

Prime industrial rents



Industrial capital values



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: لازالت الإيجارات في التراجع عالميا بسبب العرض المتنامي، ومحرك هذه المعاملات هو الشركات القائمة التي تسعى إلى الانتقال والاستفادة من مزايا الإيجارات الأرخص في مناطق كانت في يوما ما فوق طاقتها، ومع ذلك وبخلاف الفصول السابقة فإننا بدأنا نشهد أيضا ومجددا هجرة بطيئة للشركات العالمية الكبيرة إلى دبي مرة أخرى، وهذا يدل على أن الفترات الأفضل ستعود إلى الإمارة.

عودة الشركات العالمية إلى دبي

يمارس البناء الجاري و اكتمال المشاريع التجارية داخل منطقة أبراج بحيرة الجميرة و تيكوم سي و خليج الأعمال و واحة السيلكون خلال عام ٢٠١٠ مزيدا من الضغوط بالتراجع في الإيجارات في معظم مناطق المدينة، ومع ذلك فإن السوق المزدوج قد بدأ يتضح من خلال ظهور الأبنية المكتبية المتعددة الملاك في مقابل الأبنية المؤسسية المملوكة للمالك الواحد.

إذا كانت بعض الشركات قد انجذبت إلى الأحياء التجارية الجديدة ذات الإيجارات المنخفضة فإن قضايا بنايات المكاتب المملوكة لعدد من الملاك قد حولت الطلب عن المقرات المكتبية داخل هذه المناطق الجديدة إلى الأبنية التقليدية المملوكة للمالك الواحد، والنتيجة هي أن الإشغال في الأحياء المكتبية القائمة مثل منطقة الأعمال المركزية و الديرة و طريق الشيخ زايد قد حافظت على مستويات جيدة.

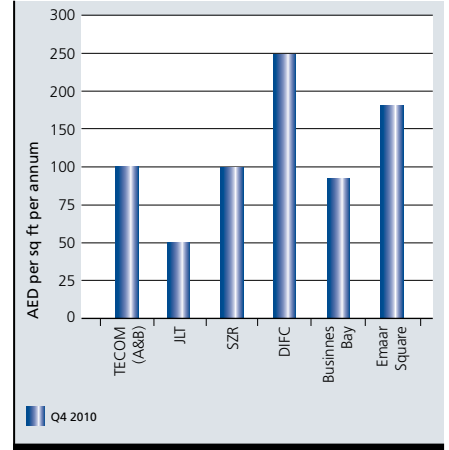
أعلنت شركة الأدوية مرك سيرونو مؤخرا أنها ستنتقل مكاتبها العابرة للقارات من جنيف إلى دبي، و يظهر هذا الإعلان بشكل راسخ أن الشركات العالمية الكبيرة تنظر إلى اقتصاد إمارة دبي بنوع من التفاؤل، و ستستفيد من مزايا التيسير المتزايد هناك في سوق ينسجم في أسعاره مع المستأجرين، و لاحظنا مؤخرا أن الملاك يعرضون شروط إيجار مرنة بإمكانها أن تستقطب شاغلي العقارات.

كما أن هناك إيجارات منخفضة و شروط تسديد منتظمة، و نلاحظ الآن مستويات عالية في فترات الإيجار المجاني بالإضافة لشروط إيجار أطول لمدة تتراوح ما بين ثلاث و خمس سنوات، وكان من الشائع في دبي أن يغطي المستأجر عمولة الوكالة، و نشهد الآن رغبة في صفوف ملاك العقارات بتحفيز الوكلاء عن طريق تسديدهم لرسم الوكالة، و هذه التحولات إيجابية في السوق والتي تثبت للمستأجرين المحتملين أن ملاك العقارات أصبحوا على دراية بمدى الحاجة إلى انتهاج أساليب الحلول الإستباقية و المرنة في هيكلة شروط الإيجار، و لاسيما حينما يكون الدافع في الانتقال إلى العقارات بالنسبة لهؤلاء المستأجرين قائما على توفيرات الكلفة.

شهد أصحاب العقارات الذين تقاعسوا في الاستجابة لتراجع الإيجارات من حيث تقديم الحوافز وعدم التركيز على الإدارة العقارية الحكيمة إلى معدلات إشغال مرتفعة بالإضافة إلى أن أصحاب العقارات الذين لم يأخذوا بعين الحسبان المزيج التأجيري و نوعية المستأجر عرفوا معدلات إشغال متزايدة بسبب انتقال المستأجرين إلى استئجار أبنية أفضل، و لازال العرض الجديد يطرح في السوق والإيجارات تنهائى و أصحاب العقارات الذين حققوا الأفضل خلال عام ٢٠١٠ هم هؤلاء الذين يرغبون في التحلي بالمرونة أثناء التفاوض في عقود الإيجار الجديدة أو عقود تجديد الإيجارات.

إن تقديم عروض الإيجارات المنخفضة و التفاوض بشأن مدد الإيجار الطويلة وخيارات الفسخ و شروط الإيجار المرنة هي كلها من طرق العمل الآن التي ينبغي التفكير فيها من أجل ضمان المستأجر وطالما بدأت الشركات الدولية في النظر مجددا إلى دبي بفضل التيسير فإن مفتاح النجاح على مستوى الأمد المتوسط يقوم على الحفاظ على جودة العقار و تطوير العلاقة القائمة ما بين المالك و الزبون من خلال انتهاج أسلوب ومقاربة المرنة مع التأجير.

Prime office rents



Office rents (AED per sq ft pa)
Q3 2010 Q4 2010 % change

Location	Q3 2010	Q4 2010	% change
TECOM (A&B)	100	100	0
JLT	60	50	-16
SZR	120	100	-16
Deira	90	80	-11
Bur Dubai	90	80	-11
DIFC	250	250	0
Basha & TECOM C	60	50	-16
Business Bay	90	80	-11
DSOA	60	50	-16
Emaar Square	200	180	-10
Average change	-	-	-11



القطاع السكني: ظهرت شركة تمويل مجددا في السوق حيث أخذت تقدم أسعار و معدلات فوائد جذابة في ظل بيئة تنافسية الآن. قد تكون معاملات البيع بطيئة غير أنها بدأت في التعافي منذ شهور الصيف، في حين أن سوق الإيجارات قد دخل فترة الهدوء، ولا زالت المشاريع المتكاملة تثبت أنها مرنة أكثر في كل من سوق المبيعات و الإيجارات.

لا زال السوق ينضج

قدم مقرضو الرهن العقاري أسعارا مغرية إلى الزبائن من ذوي الاستحقاق الائتماني ومن هؤلاء الذين يرغبون في شراء عرض ممتاز، و لاسيما أن شركة تمويل قد عرضت أسعارا تنافسية بعد تجميدها للإقراض لمدة سنتين، و تعززت ثقة المستثمرين في بعض المواقع الخاصة و التطويرات مع الانطلاقة الجديدة لشركة تمويل و لعدد هام من المقرضين، و شهدت معاملات البيع السكنية حسب ما كان متوقعا زيادة طبيعية في شهري أكتوبر و نوفمبر مقارنة مع فترة الصيف حيث أصبح المقرضون يتحلون بمزيد من الحكمة و الذكاء فيما يتصل بالمشاريع التطويرية المنتقاة للإقراض بما فيها فرض معايير صارمة قوامها سمعة المطور و المواصفات و الموقع.

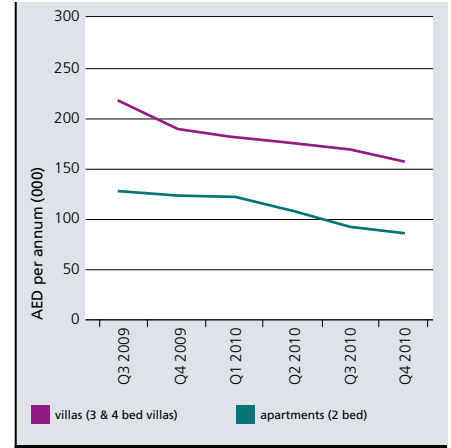
على الرغم من أن حجم المبيعات قد تحسن في الربع الأخير إلا أن المعاملات لازالت بطيئة و هناك انخفاض في الأسعار في الربع الأخير، و حسب موقع بروبرتي فايندر فإن الغالبية من مقدمي الطلبات حاليا لهم موازنة لا تتجاوز ١,٥ مليون درهم إماراتي للعقار بالإضافة إلى أن هناك ٩,٥% فقط من المستخدمين الذين يفكرون حتى في الأسعار التي تتجاوز ١,٥ مليون درهم إماراتي.

السوق في تراجع، و مع ذلك فليسوق إيجابياته بما فيه زيادة من التيسير و الأسعار الممتازة التي ساهمت في نضج سوق القطاع العقاري في دبي، أما بالنسبة للتيسير و النوعية فإن للمشتريين الآن خيار الارتقاء إلى وحدة عالية الجودة و موقع ذو جاذبية أكثر وكما بإمكانية هؤلاء المشتريين الذين ينوون شراء عقار في منطقة الينابيع الآن على سبيل المثال شراء عقار في منطقة البحيرات (The Lakes).

شهدت الإيجارات السكنية في سوق الإيجار زيادة في النشاط في شهر سبتمبر بسبب انتقال أسر جديدة إلى دبي و الأسر الموجودة إما جددت أو ارتقت إلى مرافق سكنية أفضل قبل بداية الفصل الدراسي الجديد، و تحول سوق الإيجار ما بين شهري أكتوبر و ديسمبر إلى فترة هدوء، و أسعار الإيجارات تميل إلى خدمة "حائزي الأمكنة" فقط إلى حين استئناف المعاملات كما نلاحظ في مؤشر إيجارات شركة كلا تونز الذي يشير إلى زيادة ضئيلة في أسعار الإيجارات، و قد نشهد من جديد هذا النشاط مع نهاية العام و مع انتهاء مدة عقود عمل الموظفين و هذا الأمر مجدي تماما في إيضاح مسار السوق العقاري.

ولازال العرض في تزايد، و سيصبح تراجع القيم أمرا حتميا وبناء على ذلك فإننا سنلاحظ مسألة "اللجوء إلى الجودة"، في كل من أسواق الإيجارات و المبيعات بسبب أن المواقع المغرية أصبحت متيسرة بشكل متزايد، و يركز كل من المشتريين و المستأجرين على المشاريع الحيوية المكتملة مثل المدينة القديمة (The Old Town) و دبي مارينا و منطقة ذي جرينز (The Greens)، وهي مناطق تتعم بكل وسائل الراحة و المتعة والترفيه و وسائل النقل الممتازة، و هذا ما أدى إلى سوق مزدوج فيه عرض يتسم بالبناء الرديء النوعية و عقود الصيانة السيئة و ثبت أن هناك نقص في الإيجارات التي تفنقر إلى إطلالات أو مرافق خدمتية.

Average rental rates (2009-10)

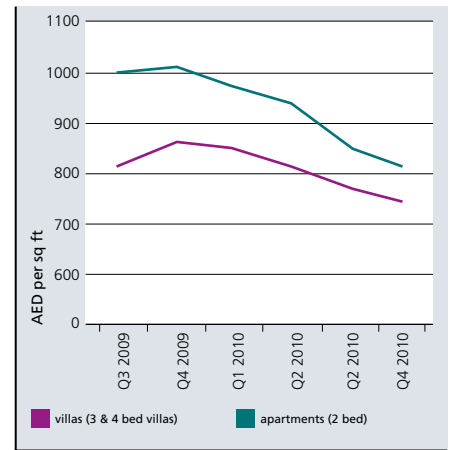


Residential rents

Q3 2010 Q4 2010

	(%)	Q3 2010	Q4 2010
Apartments	(%)	-8.2	-3.3
Villas	(%)	-4.2	-3.2

Average sales rates (2009-10)



Residential sales

Q3 2010 Q4 2010

	(%)	Q3 2010	Q4 2010
Apartments	(%)	-8.7	-2.4
Villas	(%)	-4.3	-5.1

أحدث المستجدات عن سوق العقار في دبي

يناير ٢٠١١

تعليق: راجع صندوق النقد الدولي رؤيته الاقتصادية الخاصة بالإمارات العربية المتحدة والتي تقوم على انتعاش أسعار النفط و انتشار التجارة الدولية والنظرة الفاحصة لأرقام الشحن بالإمارات العربية المتحدة تعكس نموا إيجابيا في حجم الشحن و إيراداته، كما أن هناك مؤشرات إيجابية تشير إلى أن الإمارات العربية المتحدة يتعزز موقعها ليس في إيرادات الشحن فحسب بل حتى في نقل الركاب، وتحقق السياحة في الإمارة نجاحا متواضعا.

صندوق النقد الدولي يراجع رؤيته عن الأداء الاقتصادي

الاقتصاد: أدى الارتفاع الثابت في أسعار النفط إلى سيادة أجواء إيجابية تجاه البلدان المنتجة للنفط في حين كان متوسط سعر النفط للبرميل هو ٦١,٧٨ دولار أمريكي للبرميل في عام ٢٠٠٩، ويتوقع صندوق النقد الدولي متوسط سعر النفط للبرميل هو ٧٦,٢٠ لهذا العام، كما يتوقع كذلك أن يكون سعر النفط للبرميل هو ٧٨,٧٥ في عام ٢٠١١.

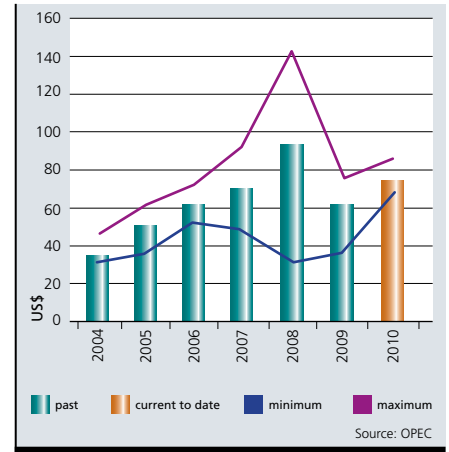
بالإضافة إلى تصاعد أسعار النفط فإن الأرقام تشير إلى تحسن هام في حجم التجارة العالمية بعد ما شهد عام ٢٠٠٩ تراجعا حادا بنسبة ١١٪ في التجارة العالمية، ويتوقع صندوق النقد الدولي أن ينتعش رقم النمو لهذا العام في حدود ١١,٤٪ و يستمر عند ٧,٠٪ طيلة عام ٢٠١١، وتشكل هذه الزيادة تعزيزا هاما للاقتصاد الإماراتي، وهو اقتصاد يساهم فيه سوق الواردات و الصادرات وإعادة الصادرات مساهمة بالغة في الناتج المحلي الإجمالي، ودفع هذا التحسن صندوق النقد الدولي إلى مراجعة توقعاته الاقتصادية السابقة الخاصة بالإمارات العربية المتحدة من ١,٣٪ إلى ٢,٤٪ من حيث النمو في الناتج المحلي الإجمالي الفعلي لهذا العام.

وإلقاء نظرة متفحصة على الحجم التجاري من حيث إحصائيات الشحن الجوي و نقل البضائع الصادرة عن إتحاد النقل الجوي الدولي تشير إلى النمو الهام في حجم الشحن الجوي الدولي في أواخر عام ٢٠٠٩ و أوائل عام ٢٠١٠ حينما بدأت تظهر مؤشرات التعافي في بعض الاقتصاديات ولاسيما لو نظرنا إلى منطقة الشرق الأوسط فإننا نلاحظ أن منطقة شرق اسيا كانت المحرك الأولي للنمو من حيث حجم العبور داخل المنطقة.

و حينما نلقي نظرة على دبي على وجه الخصوص حيث أن مجلس المطارات الدولي لم ينشر النمو الحاصل في حجم نقل البضائع فحسب بل نقل الركاب أيضا داخل مطار دبي الدولي، ويشير إلى انتعاش في سوق السياحة المحلية مع أن أرقام عام ٢٠٠٨ و عام ٢٠٠٩ لم تكن جيدة مثل عام ٢٠٠٧، وظل نقل الركاب يبعث على التفاؤل سنويا في مطار دبي الدولي وحتى إبان الأزمة المالية. حسب إدارة المطار المحلي وبالنسبة لشهر سبتمبر لهذا العام فإن نقل الركاب من مطلع هذا العام و إلى حدود هذا التاريخ في مطار دبي الدولي ارتفع بنسبة ١٥,٨٪ حيث بلغ عدد المسافرين الذين مروا من المطار ٣٤,٨ مليون مسافر مقارنة ب ٣٠ مليون مسافر خلال نفس الفترة من العام الماضي.

يبدو إذا سلمنا بالحالة الاقتصادية لعام ٢٠٠٩ أن هناك دليل قوي على أن الظروف الاقتصادية تحسنت في دبي و الإمارات العربية المتحدة مع أن القضايا المنغصة لازالت عالقة، ولاسيما مشاكل ديون دبي العالمية العالقة ما يمكن أن نسميه بالدورة الطويلة الأمد لإهتلاك الأصول العقارية، والإمارات العربية المتحدة مؤمنة أساسا حينما يتعلق الأمر بالإيرادات النفطية و التجارة العالمية و السياحة شريطة أن تبقى الأسعار متبصرة.

Average oil price per barrel (OPEC basket)



Middle East market revenues

