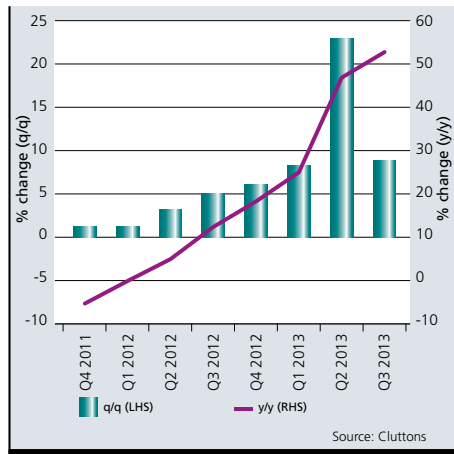


Dubai property market update

Winter 2013

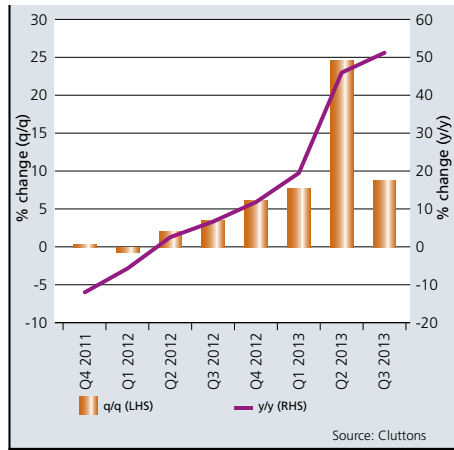
Performance of capital values - all residential



Backdrop

Dubai's economy continued to expand over the course of the summer, with most economic indicators suggesting robust growth in the key sectors of trade and leisure & hospitality. Tourist arrivals continued to swell, with hotel occupancy during August peaking at 72.6%, aided in part by the holy month of Ramadan moving into July this year. Furthermore, tourist numbers over the first half of the year grew by 11% to just over five million, while Dubai's central role as the region's trade hub continued to be bolstered by high levels of re-exports during H1; up 13% on H1 2012. The rapid expansion of the hospitality and leisure sector, coupled with the surging visitor numbers has injected further momentum in to the emirate's economy, with the real estate sector being a key beneficiary of rising confidence levels. The subsequent upturn in residential buyer demand has resulted in the announcement of several new large scale mixed use projects across the city, designed to compliment Dubai's 2020 vision of playing host to 20 million tourists per annum and Dubai's efforts to secure hosting rights for the 2020 World Expo.

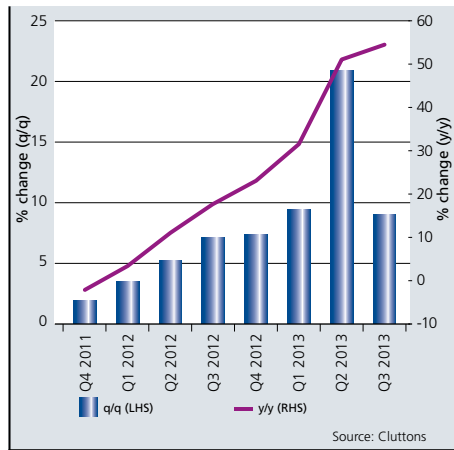
Performance of capital values - apartments



Residential

The buoyancy in Dubai's residential market has persisted through Q3, with average capital values rising by 8%, following on from the record 23.0% growth in values during Q2. The latest increase leaves values 25.7% below the Q3 2008 market peak, 47.6% above the bottom of the market in Q2 2009 and 52.3% higher than this time last year. Popular submarkets such as Emirates Living and Dubai Marina continued to record increased levels of deal activity, which is reflected in the Q3 capital values growth rates across these areas of 8.7%, 10.1%, respectively, ahead of the broader average for Dubai as a whole. Jumeirah Village was the strongest performing submarket, with average villa prices rising by 18.4% to nearly AED 990 psf; this compares to the current average of AED 1,359 psf across the rest of Dubai.

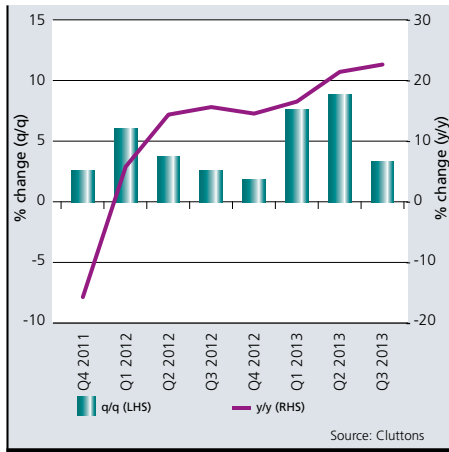
Performance of capital values - villas



Across the city, growing numbers of buy-to-let investors, both domestic and international, along with a growing number of owner occupiers, fuelled by affordable mortgage rates, is sustaining the strong upward trajectory for capital value growth. Although initial mortgage rates start at around 4% and rise to between 4% and 5% for variable rates, the market still appears to be driven by cash purchases. A recent study carried out by Cluttons across Dubai Marina found that the ratio of cash to mortgage buyers was 3:2. This does however vary from one submarket to the next, depending on investor interest and arguably more importantly, the willingness of banks to lend on projects. Although loan-to-value (LTV) ratios of 80:20 are widely available, these mortgage packages only cover what banks perceive to be secure, high profile, low-risk submarkets, such as Downtown Dubai and the Palm Jumeirah, for instance. However, even within these areas, mortgages will only be extended to domestic buyers, who are UAE residents and will not be offered on schemes yet to complete, including off plan developments. To an extent, this move has in itself helped to stem the return of the "fly-buy" dealers of the past, although inevitably their return will be catalysed by the launch of new off-plan schemes, which is where the majority of their interest remains centred.

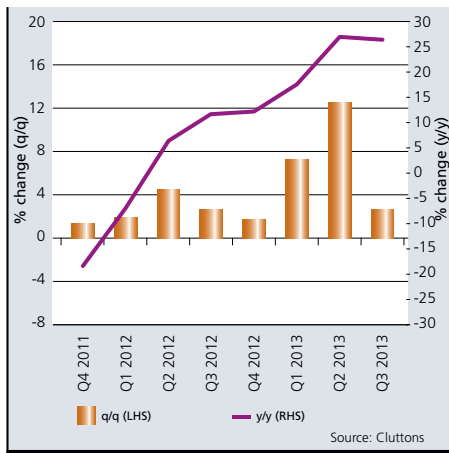


Performance of rental values - all residential



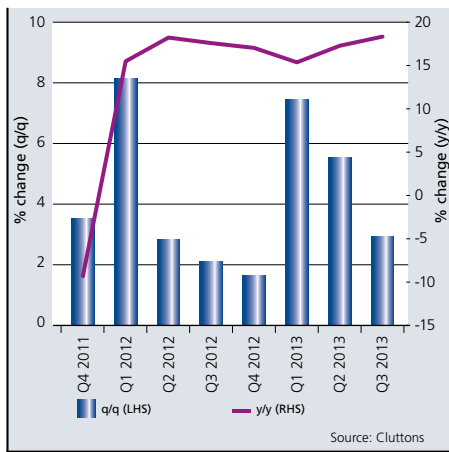
The vibrancy in the residential market has resulted in the resurrection of several mega projects that were previously stalled during the onset of the global financial crisis. A number of developers used Cityscape Global in early October to unveil a slew of projects, ranging from Meydan's 520m mixed use Entisar Tower on Sheikh Zayed Road to Nakheel's revival of the Palm Deira under its new identity. In addition, "Deira Islands" and Al Habtoor's AED 11 billion Habtoor City scheme, which is set to house almost 1,500 residential units and a further 3,000 hotel rooms were also launched. Terraforming has also made a comeback, with a 40 hectare man-made lagoon announced as the centrepiece for District One at Mohammed Bin Rashid City and the 3 km extension of Dubai Creek to the Arabian Gulf, through Safa Park and Jumeirah, underscoring the growing levels of confidence in the real estate sector, with a particular focus on residential, retail and leisure & hospitality schemes.

Performance of rental values - apartments



The emirate's rental market has also continued to record positive growth, albeit at a slower pace than that experienced during Q2. In Q3, average residential rental values rose by 3%, following on from the 8.2% increase in Q2. Rental value growth for villas (3.2%) outpaced apartments (2.7%) this quarter; however this does mask the fact that lower budget studio apartments, which includes popular lower budget submarkets such as Discovery Gardens and International City, registered a 9.9% rise in average rents in Q3. In contrast, 5-bedroom mid-range villas (4.8%) emerged as the best performing villa segment, which encompasses areas such as the Meadows, Arabian Ranches and The Lakes. The latest increases leaves average rental values 22% up on this time last year and 14.2% higher than they were at the start of 2013. The robust quarter on quarter growth in rents is not expected to persist as we appear to be nearing a threshold of relative affordability. Although the economy is clearly growing again, the pace of income growth still lags the rental value growth, which suggests that the somewhat mute growth can be expected to persist over the next few quarters.

Performance of rental values - villas



Looking forward to the end of the year, with expectations of Dubai winning of the rights to host the World Expo in 2020, we expect to see heightened investor interest as Dubai's real estate recovery drives further inward investment, particularly from the GCC region and broader Middle East. We have already seen this trend materialise in the results of our 2013/14 International Private Capital Survey, with HNWI from Manama and Muscat favouring Dubai over London as a primary global real estate investment destination.

We retain our position on the sustainability of the market. We believe concerns of the market overheating are likely to prove too negative given average residential values remain well below the market peak despite recent gains. More importantly, demand is primarily being fuelled by a growing population and rising employment levels. Furthermore, recent steps taken by the Central Bank such as the announcement of the federal mortgage caps and the Dubai Land Department's recent doubling of property registration fees from 2% to 4%, are expected to act as dampeners to any speculation.

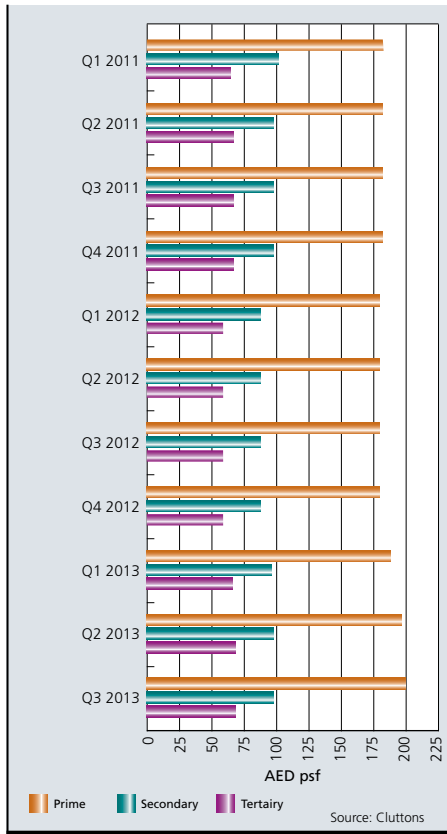
UAE federal mortgage caps (maximum loan to value ratio)

	First home (Owner occupier)	Second home or investment property	Off-plan purchase
Nationals			
Property value: under AED 5 million	80%	65%	50%
Property value: over AED 5 million	70%	65%	50%
Expatriates			
Property value: under AED 5 million	75%	60%	50%
Property value: over AED 5 million	65%	60%	50%

Source: UAE Central Bank

We are already starting to see this having an impact on the total volume of deals. In particular, with loan-to-value ratios on second home purchases now fixed at 60:40 and 65:35 for nationals and expatriates, respectively, we anticipate further slowing in the pace of capital value growth. One further area we are monitoring is the collapse in the value of the Indian Rupee and its impact on buyer demand. According to the Dubai Land Department, Indian nationals formed the largest proportion of expat residential buyers during 2012. There is however no evidence to suggest that capital flows may be redirected to India-based investments to capitalise on the weakness of the Rupee and this does not appear to have had an impact on overall buyer demand from this segment of the market as yet.

Performance of rental values - offices



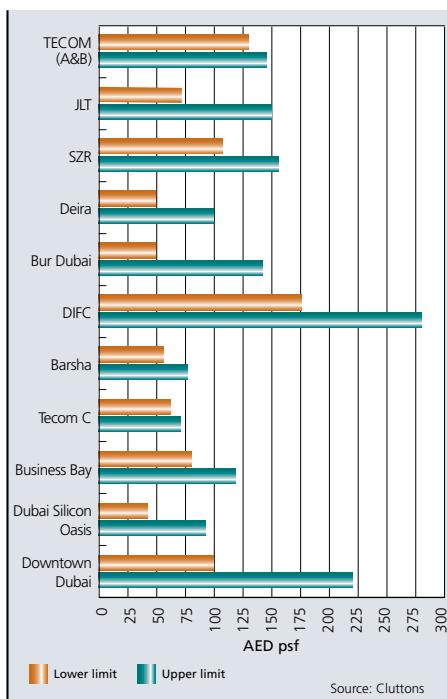
Commercial

With the economy continuing to rebound, growth is being recorded across most of the Emirate's key sectors, which is translating into increased occupier demand, with a focus on key centrally located submarkets such as the DIFC, Downtown Dubai, Business Bay, Barsha and Jumeirah Lake Towers (JLT). Office rents at the DIFC are still the highest in Dubai, currently hovering at between AED 175 psf and AED 280 psf. That said, Emirates Towers, which sits just outside the DIFC freezone has office space available at between AED 280 to AED 300 psf, underscoring its desirability as one of Dubai's most sought after addresses, despite being over 10 years old. On average, prime office rents (AED 200 psf) have risen by 8.1% between Q1 and Q3; however this masks the fact that Grade A prime stock is still available for as low as AED 150 psf in some submarkets.

Local banks currently lead the list of large requirements, with space in the region of 100,000 sqft to 150,000 sqft being sought for use as headquarters; however requirements of this size remain limited. Typically, budgets for larger requirements focussed around AED 100 psf. Submarkets such as the Business Bay and JLT could satisfy these prerequisites, however they still offer little in the way of options to bypass the somewhat restrictive strata ownership challenges. In addition to these larger requirements, corporate offices of manufacturing, telecoms and hydrocarbon companies are increasingly looking to consolidate their operations. They appear to be taking advantage of the relatively affordable average rental rates by seeking longer lease terms, with fixed rents, or built in increases of up to 5% pa. To an extent, this is to protect themselves from short term rental increases, which are being fuelled by improving market conditions and in some cases, infrastructure improvements, particularly in submarkets such as JLT and Business Bay.

With circa 300,000 sq ft of freehold office space due to complete in Business Bay this year alone, some of the current office demand could be furnished solely in this submarket. However much of the space is still suffering from delayed handovers, while limited parking provisions also make it unattractive to larger occupiers. In addition, issues surrounding strata ownership are still proving to be a barrier for occupiers looking for larger space. Some landlords in Business Bay, who have taken possession of their properties are retaining unrealistic rent expectations and are seeing limited occupier demand as a result. These higher asking rents are in part underpinned by the need to generate income streams to offset borrowing; however rent adjustments to market level are inevitable. With the current glut of space waiting in the wings, it is unlikely that the market will experience a sudden surge in rental values, with only a long and drawn out increase in rents expected. There will of course be exceptions to the general trend, with prestigious buildings, in prime locations likely to outperform the broader market average. Looking to capitalise on this is the DIFC's recent expression of interest in developing the remainder of its land bank at an estimated cost of AED 15 billion over the next ten years through joint ventures for the construction of 17 new buildings; 60% of the space is expected to be dedicated to offices. The centre, now home to over 1,000 companies, is gradually approaching saturation, which is prompting the fast tracking of development.

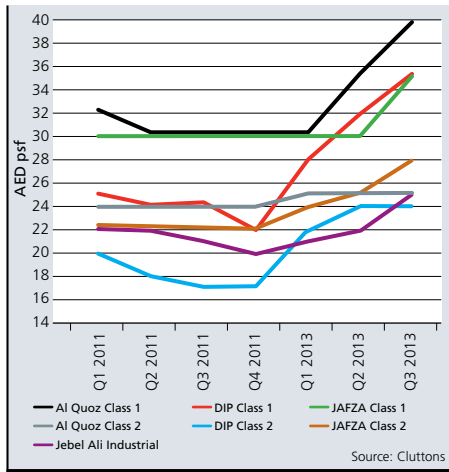
Rental value range - office submarkets



The retail market is also seeing some benefit as a result of the improved economic conditions, with neighbourhood retail space recording an increased demand. This is particularly evident in submarkets such as Al Wasl and the Jumeirah Beach Road, as both new and existing retailers are drawn towards growing affluent population centres. Rents in these areas currently stand at between AED 200 and AED 350 psf, which is comparable to rents for smaller retail units along Sheikh Zayed Road (AED 250 psf) and mid-market malls such as BurJuman and Dubai Marina Mall (AED 300 to AED 400 psf). Retail bank branches, coffee chains, clothing shops and furniture outlets top the list of most active retailers. On the supply front, developers are keen to cater to the needs of local communities and work is continuing on the expansion of The Dubai Mall, Dragon Mart, Mall of the Emirates and Al Ghurair Centre. Mean while, new community malls such as The Pointe (Palm Jumeirah), Jumeirah Beach Village (Dubai Marina) and The Ribbon (Motor City) appear to be getting readied to meet current demand. We anticipate these new malls to be quickly absorbed into their respective communities with pre-lets likely for majority of the new space.

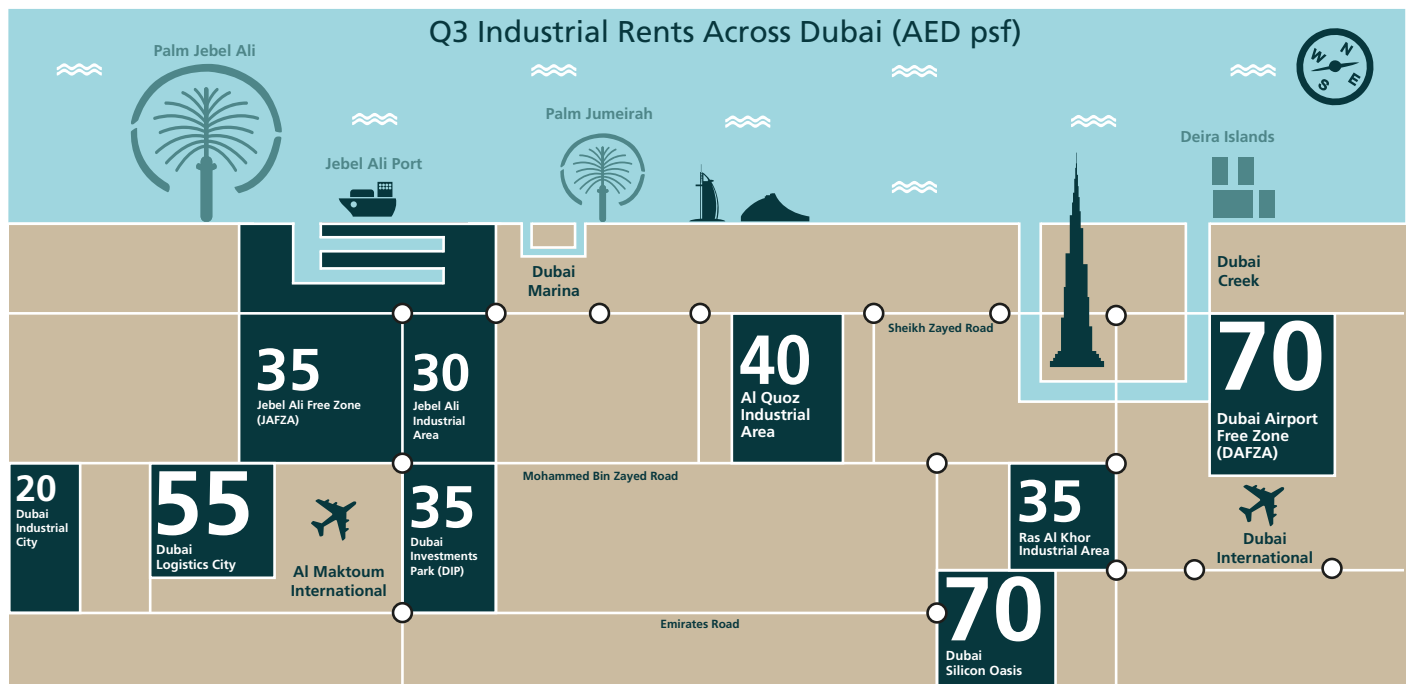


Performance of rental values - industrial submarkets



Industrial The market is continuing to experience a steady stream of demand in both onshore and freezone locations, with average rents holding steady in the AED 28 to AED 40 psf range for most onshore submarkets. With limited capacity for expansion in traditional submarkets such as Al Quoz and Ras Al Khor, coupled with their relatively less modern infrastructure facilities, these onshore areas are unable to satisfy the requirements of occupiers requiring large amounts of space; however they still remain in high demand, particularly from occupiers looking to service the UAE market. As a result, some new entrants and global companies are drawn to submarkets such as Dubai Investment Park and Dubai Industrial City. Furthermore, this cohort are also attracted to freezones due to the larger spaces available, in addition to the advantages offered through 100% ownership.

Elsewhere, with passenger operations at Al Maktoum International Airport commencing last month and the pending World Expo 2020 decision, we expect to see increased demand for space in this area, particularly as logistics and distribution companies look to establish an early presence. Most submarkets, both onshore and in freezones, are still viewed as generally suitable for 'plug-and-play' light industrial activity; however given the challenges to drainage and intensive utility requirements of more significant industrial and logistics operations, furnishing the needs of some occupiers remains challenging. This continues to be the primary driver behind these occupiers turning to built to suit options, as opposed to looking at existing buildings. Demand for industrial space remains varied, however over the past six months, we have noted a marked upturn in demand from the hotel and food & beverage sectors for food preparation facilities, underpinned by the rapid expansion of the emirate's hospitality sector. We have also recorded an increase in demand from the automotive sector, with large car storage sites being highly sought after.



Dubai contacts

Steven Morgan, MRICS
 Head of Middle East
 +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

Abu Dhabi +971 2441 1225
 william.neill@ae.cluttons.com

Bahrain +973 1756 2866
 harry.goodsonwicks@bh.cluttons.com

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

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

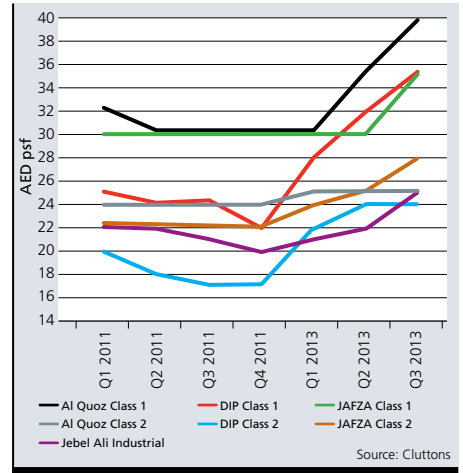
International research

Faisal Durrani
 Associate - Residential and International Research
 +44 20 7647 7166
 faisal.durrani@cluttons.com

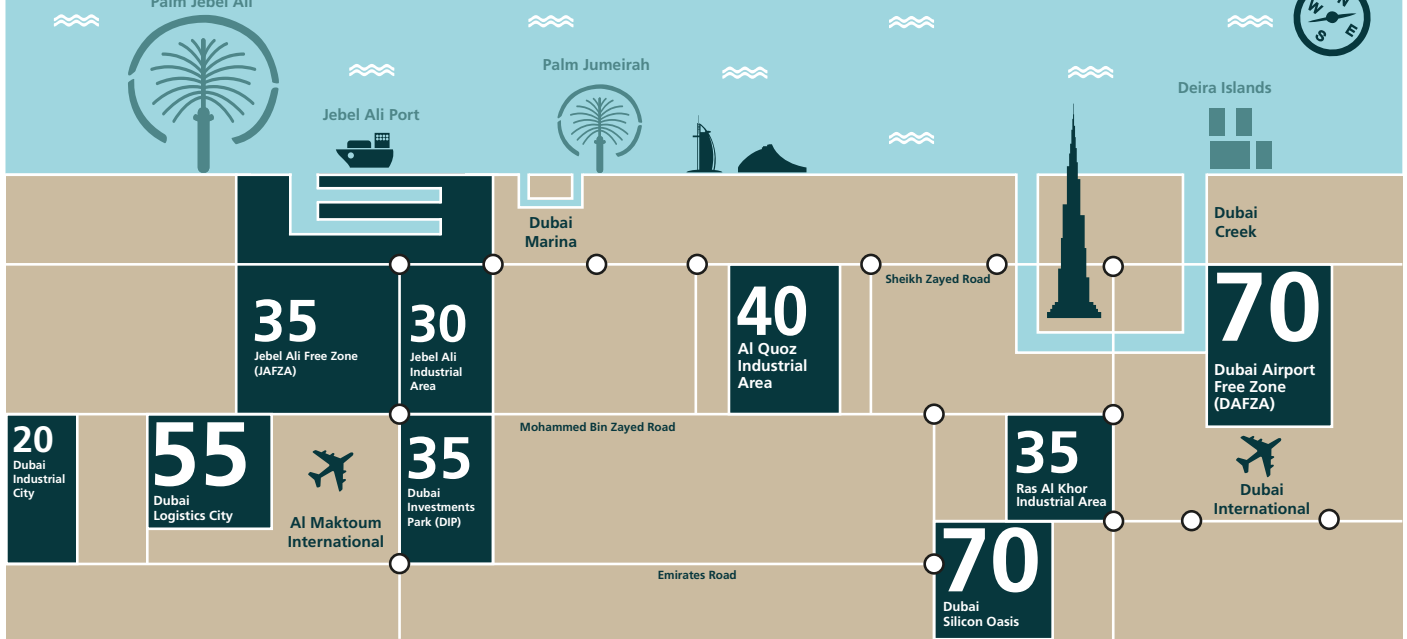
الوحدات الصناعية: تواصل سوق الوحدات الصناعية استقبال تدفقات مستمرة من الطلب في كل من المواقع المحلية ومواقع المنطقة الحرة، حيث يتراوح متوسط الإيجارات ما بين 28 درهم و40 درهم للقدم المربع بالنسبة لمعظم الأسواق الفرعية المحلية. ومع محدودية القدرة على التوسع في الأسواق الفرعية التقليدية مثل القوز ورأس الخور، إلى جانب مرافق البنية التحتية الأقل حداثة نسبياً، تعد هذه المناطق غير قادرة على تلبية متطلبات المستأجرين الذين يتطلبون كميات أكبر من المساحات، إلا أنها لا تزال تشهد ارتفاعاً في الطلب، ولاسيما من المستأجرين الراغبين في خدمة سوق الإمارات العربية المتحدة. ونتيجة لذلك، يتجه بعض الداخلين الجدد للسوق بالإضافة إلى الشركات العالمية إلى الأسواق الفرعية مثل مجمع دبي للاستثمار ومدينة دبي الصناعية. وعلاوة على ذلك، تنجذب هذه الفئة أيضاً إلى المناطق الحرة، ويرجع ذلك إلى المساحات الأكبر المتاحة، بالإضافة إلى المزايا المقدمة من خلال الملكية الكاملة 100%.

من ناحية أخرى، ومع بدء تدشين عمليات نقل الركاب في مطار آل مكتوم الدولي الشهر الماضي وبانتظار قرار معرض اكسبو الدولي 2020، فإننا نتوقع أن نشهد زيادة في الطلب على المساحات في هذه المنطقة، وخاصة مع تطلع شركات الخدمات اللوجستية وشركات التوزيع لترسيخ وجودها في أقرب وقت ممكن. ولا يزال ينظر إلى معظم الأسواق الفرعية، المحلية وتلك الكائنة في المناطق الحرة، على أنها مناسبة للأنشطة الصناعية الخفيفة، لكن وبالنظر إلى التحديات التي تواجه متطلبات الصرف الصحي واحتياجات المرافق للعمليات الصناعية والخدمات اللوجستية الأكثر أهمية، لا يزال تلبية احتياجات بعض المستأجرين يمثل تحدياً. وسيشكل ما سبق الدافع الأساسي وراء تحول المستأجرين إلى خيارات الوحدات المصممة على نحو خاص، بدلاً من النظر إلى المباني القائمة. ولا يزال الطلب على المساحات الصناعية متفاوتاً، غير أننا شهدنا على مدى الأشهر الستة الماضية تحسناً ملحوظاً في الطلب من قطاعات الفنادق والمطاعم على مرافق تجهيز الطعام، مدعومة بالتوسع السريع في قطاع الضيافة في الإمارة. كما سجلنا أيضاً زيادة في الطلب من قطاع السيارات، حيث تستقطب المواقع الكبيرة لتخزين السيارات معدلات طلب مرتفعة.

أداء قيم التأجير - الأسواق الصناعية



Q3 Industrial Rents Across Dubai (AED psf)



Dubai contacts

Steven Morgan, MRICS
Head of Middle East
+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

Abu Dhabi +971 2441 1225
william.neill@ae.cluttons.com

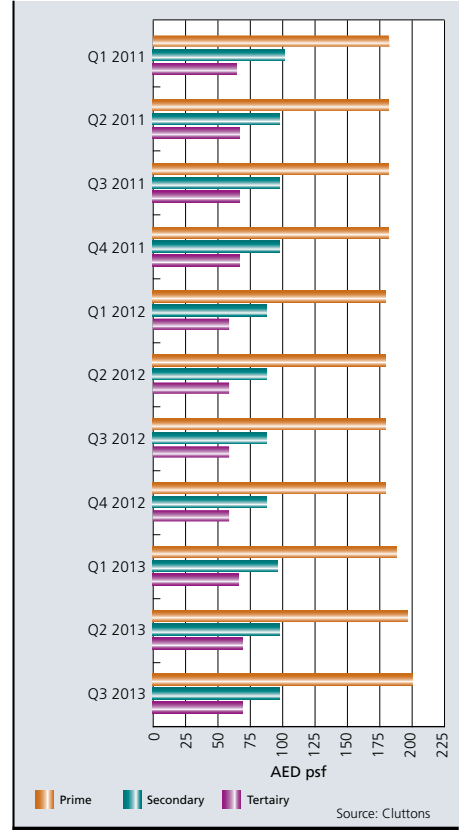
Bahrain +973 1756 2866
harry.goodsonwicks@bh.cluttons.com

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

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

International research

Faisal Durrani
Associate - Residential and International Research
+44 20 7647 7166
faisal.durrani@cluttons.com

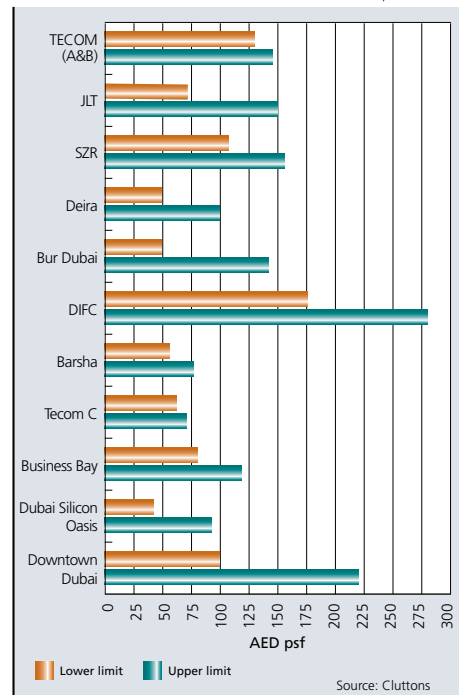


الوحدات التجارية: مع مواصلة الاقتصاد مسيرة الانتعاش، يتم تسجيل نمو في معظم القطاعات الرئيسية في الإمارة، والذي يمكن ترجمته إلى زيادة في طلب المستأجرين، مع التركيز على الأسواق الفرعية الرئيسية التي تحتل مواقع مركزية مثل مركز دبي المالي العالمي، وداون تاون دبي، وخليج الأعمال، والبرشاء، وأبراج بحيرة الجميرا. ولا تزال إيجارات المكاتب في مركز دبي المالي العالمي الأعلى في دبي، حيث تتراوح حالياً بين 175 درهم للقدم المربع و280 درهم للقدم المربع. وبناءً على ذلك، تمتلك أبراج الإمارات، التي تقع خارج المنطقة الحرة بمركز دبي المالي العالمي، مساحات مكتبية متاحة بسعر يتراوح بين 280 درهم إلى 300 درهم للقدم المربع، مما يؤكد الإقبال عليها باعتبارها واحدة من أكثر المناطق المرغوبة في دبي، على الرغم من عمرها يتجاوز 10 سنوات. وفي المتوسط ارتفعت إيجارات المكاتب الرئيسية (200 درهم للقدم المربع) بنسبة 8.1% بين الربعين الأول والثالث من العام، غير أن هذا لا يخفي حقيقة أن المعروض الرئيسي من المستوى الأول لا يزال متاحاً بأسعار منخفضة تبلغ 150 درهم للقدم المربع في بعض الأسواق الفرعية.

وتتصدر البنوك المحلية في الوقت الراهن لائحة المتطلبات الكبيرة، حيث يتجه الطلب نحو المساحات التي تتراوح بين 100 ألف قدم مربع و150 ألف قدم مربع لاستخدامها كمقر رئيسية في المنطقة، غير أن متطلبات هذا الحجم لا تزال محدودة. وعادة ما تركز ميزانيات المتطلبات الأكبر على 100 درهم للقدم المربع. وتلبي الأسواق الفرعية مثل خليج الأعمال وأبراج بحيرة الجميرا هذه المتطلبات الأساسية، إلا أنها لا توفر سوى القليل من الخيارات لتجاوز تحديات الملكية الشرائحية المقيدة إلى حد ما. وبالإضافة إلى هذه المتطلبات الأكبر، تطلع مكاتب شركات التصنيع والاتصالات وشركات النفط والغاز بشكل متزايد إلى توحيد عملياتها، ويبدو أنها ستستفيد من متوسط معدلات الإيجار الميسورة نسبياً من خلال إبرام عقود إيجار طويلة ذات إيجارات ثابتة، أو زيادة تصل إلى 5% سنوياً. وتسعى الشركات من خلال ذلك إلى حد ما إلى حماية نفسها من زيادة الإيجارات على المدى القصير، والتي يدعمها في ذلك تحسن ظروف السوق، وفي بعض الحالات، تحسن البنية التحتية، وخاصة في أسواق مثل أبراج بحيرة الجميرا وخليج الأعمال.

ومع وجود حوالي 300 ألف قدم مربع من المساحات المكتبية بنظام التملك الحر المتوقع اكتمالها في خليج الأعمال هذا العام وحده، فإنه يمكن تلبية بعض الطلب الحالي على المكاتب في هذه السوق الفرعية. ومع ذلك، لا تزال الكثير من المساحات تعاني من تأخر في عمليات التسليم، بينما تتسبب مساحات مواقف السيارات المحدودة في جعل هذه الأسواق غير جذابة للمستأجرين الأكبر حجماً. وبالإضافة إلى ذلك، لا تزال القضايا المتعلقة بالملكية الشرائحية تشكل عائقاً أمام المستأجرين الذين يبحثون عن مساحة أكبر. وي طرح بعض الملاك في منطقة خليج الأعمال، الذين يملكون حيازة ممتلكاتهم، توقعات غير واقعية بشأن الإيجارات وهو ما يترتب عليه محدودية الطلب من المستأجرين على تلك العقارات. ويتم تعزيز هذه الإيجارات العالية المعروضة جزئياً من خلال الحاجة إلى توليد مصادر دخل لتعويض الاقتراض، على الرغم من أن ضبط الإيجارات بما يتلاءم مع مستوى السوق يمثل ضرورة حتمية. ومع وفرة المساحات المتاحة حالياً، فمن غير المرجح أن تشهد السوق زيادة مفاجئة في قيم الإيجارات، مع توقعات بحدوث زيادة طويلة في الإيجارات. وسيكون هناك بالطبع استثناءات لهذا الاتجاه العام، حيث من المرجح أن تتفوق المباني المرموقة في المواقع الرئيسية على متوسط السوق الأوسع. وللاستفادة من ذلك، أعلن مركز دبي المالي العالمي في الأونة الأخيرة عن رغبته في تطوير ما تبقى من الأراضي المملوكة له بتكلفة تقدر بنحو 15 مليار درهم خلال السنوات العشر المقبلة من خلال مشاريع مشتركة لبناء 17 مبنى جديداً، ومن المتوقع تخصيص 60% من تلك المساحة للوحدات المكتبية. ويقرب المركز، الذي يعد في الوقت الحالي موطناً لأكثر من 1,000 شركة، من مستويات التشبع، وهو ما دفع قديماً بمسيرة إنشاء المزيد من المشاريع.

كما تشهد سوق التجزئة بعض الفوائد نتيجة لتحسن الأوضاع الاقتصادية، حيث سجلت مساحات التجزئة في المناطق المجاورة زيادة في الطلب. ويتجلى ذلك بشكل خاص في الأسواق الفرعية مثل الوصل وشارع شاطئ الجميرا، حيث يتجه كل من تجار التجزئة الجدد والحاليين نحو المراكز السكنية الثرية المتنامية. وتتراوح الإيجارات في هذه المناطق حالياً ما بين 200 درهم و350 درهم للقدم المربع، على نحو مماثل لإيجارات وحدات التجزئة الأصغر على طول شارع الشيخ زايد (250 درهم للقدم المربع) والمراكز التجارية المتوسطة مثل مركز برجمان ودبي مارينا مول (300 درهم إلى 400 درهم للقدم المربع). وتتصدر فروع بنوك خدمات الأفراد، وسلاسل المقاهي، ومحلات الملابس، ومحلات الأثاث قائمة وجهات التجزئة الأكثر نشاطاً. وعلى جانب العرض، يحرص المطورون على تلبية احتياجات المجتمعات المحلية، ويتواصل العمل على توسعة دبي مول، وسوق التينين، ومول الإمارات، ومركز الغرير. وفي الأونة الحالية، يبدو أن المراكز الاجتماعية الجديدة مثل بوانت (نخلة الجميرا)، وقرية جميرا بينتش (دبي مارينا) وذا ريبون (موتور سيتي) على أهبة الاستعداد لتلبية الطلب الحالي. ونحن نتوقع استيعاب هذه المراكز الجديدة بسرعة داخل مجتمعاتها مع توقعات بتأجير غالبية المساحة الجديدة بشكل مسبق على الأرجح.



في حد ذاتها وإلى حد ما في منع عودة تجار (الشراء السريع) الذين سادوا في السابق، على الرغم من أن عودتهم ستحفز حتماً إطلاق مشاريع جديدة على المخطط، وهي المشاريع التي تحظى بغالبية اهتمامهم.

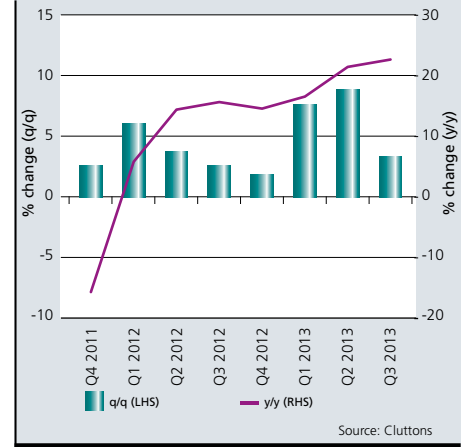
وقد أسهمت الحيوية التي تتمتع بها السوق السكنية في عودة العديد من المشاريع الضخمة التي توقفت في وقت سابق خلال بداية الأزمة المالية العالمية. وثمة عدد من المطورين الذين استفادوا من معرض سيتي سكيب العالمي في أوائل شهر أكتوبر لكشف النقاب عن عدد كبير من المشاريع، بدءاً من مشروع برج انتصار متعدد الاستخدامات بمساحة 520 متر مربع على شارع الشيخ زايد من مجموعة ميدان، وحتى قيام شركة نخيل بإحياء مشروع نخلة ديرة تحت هويتها الجديدة. وبالإضافة إلى ذلك، تم تدشين مشروع (جزر ديرة) ومشروع (مدينة الحبتور) البالغة تكلفته 11 مليار درهم من مجموعة الحبتور، والذي من المقرر أن يضم ما يقرب من 1,500 وحدة سكنية، هذا بالإضافة إلى طرح 300 غرفة فندقية إضافية. كما عادت استثمارات استصلاح الأراضي إلى الساحة مجدداً، حيث أعلن عن إنشاء بحيرة صناعية على مساحة 40 هكتاراً كمحور للمنطقة الأولى في مدينة محمد بن راشد، وكذلك تمديد خور دبي بطول 3 كيلومترات إلى الخليج العربي، مروراً بحديقة الصفا ومنطقة جميرا، مما يؤكد تزايد مستويات الثقة في القطاع العقاري، مع التركيز بشكل خاص على مشاريع الوحدات السكنية والتجزئة والترفيه والضيافة.

وواصلت سوق الإيجار في الإمارة أيضاً تسجيل نمو إيجابي، وإن كان ذلك بوتيرة أبطأ من تلك التي شهدناها خلال الربع الأول من العام. وفي الربع الثالث، ارتفع متوسط قيم الإيجارات السكنية بنسبة 3% بعد تحقيق زيادة بنسبة 8.2% في الربع الثاني. وفاق نمو القيمة الإيجارية للفلل (3.2%) نمو القيمة الإيجارية للشقق (2.7%) خلال هذا الربع، ولكن هذا لا يخفي حقيقة أن شقق الاستوديو منخفضة الميزانية، والتي تشمل الأسواق الفرعية الشهيرة منخفضة الميزانية مثل ديسكفري جار دنز والمدينة العالمية، سجلت ارتفاعاً بنسبة 9.9% في متوسط الإيجارات في الربع الثالث. وفي المقابل، ظهرت الفلل متوسطة المستوى والمكونة من 5 غرف نوم (4.8%) باعتبارها قطاع الفلل الأفضل أداءً، ويشمل ذلك مناطق مثل السهول، والمرابع العربية، والبحيرات. وأسهمت الزيادة الأخيرة في جعل متوسط قيم التأجير أعلى بنسبة 22% عن هذا الوقت من العام الماضي، وبارتفاع بلغ 14.2% عما كان عليه في بداية العام 2013. ولا يتوقع استمرار النمو القوي في الإيجارات خلال هذا الربع ونحن على مشارف الاقتراب من عتبة القدرة على تحمل التكاليف النسبية. وعلى الرغم من أن الاقتصاد يحقق نمواً واضحاً مرة أخرى، فإن وتيرة نمو الدخل لا تزال متأخرة عن نمو قيمة الإيجار، مما يوحي بأنه من المتوقع استمرار النمو البطيء إلى حد ما خلال الأرباع القليلة القادمة.

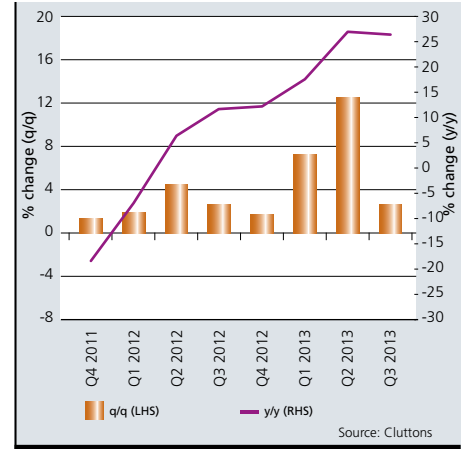
ومع اقتراب نهاية العام، ومع توقعات فوز دبي بحق استضافة معرض اكسبو الدولي 2020، فنحن نتوقع زيادة اهتمام المستثمرين ولاسيما وأن انتعاش سوق العقارات في دبي سيدفع نحو جذب مزيد من الاستثمارات القادمة إلى البلاد، وخاصة من منطقة دول مجلس التعاون الخليجي والشرق الأوسط على نطاق أوسع. ولقد شهدنا بالفعل تحقق هذا الاتجاه في نتائج مسح رأس المال الخاص العالمي، لاسيما وأن أثرياء المنامة ومسقط يفضلون دبي على لندن كوجهة رئيسية عالمية للاستثمارات العقارية.

نحتفظ بمركزنا فيما يتعلق باستدامة السوق، ونؤمن بأن مخاوف ارتفاع درجة الحرارة السوق من المرجح أن تترك نتائج سلبية للغاية، في ظل انخفاض متوسط القيم السكنية عن ذروة السوق على الرغم من المكاسب الأخيرة. والأهم من ذلك، يتم تعزيز الطلب في المقام الأول من قبل النمو السكاني وارتفاع مستويات العمالة. وعلاوة على ذلك، من المتوقع أن تكون الخطوات الأخيرة التي اتخذها البنك المركزي مثل الإعلان عن قبعات الرهن العقاري الاتحادية ومضاعفة دائرة الأراضي والأمالك في دبي لرسوم تسجيل الملكية من 2% إلى 4% مؤخراً بمثابة عوامل مثبطة لأي تكهنات. وقد بدأنا رؤية تأثير ذلك بالفعل على الحجم الكلي للصفقات. وعلى وجه الخصوص، ومع استقرار نسب القروض إلى القيمة على شراء المنازل الثانية الآن عند مستوى 60:40 و65:35 للمواطنين والوافدين، على التوالي، فنحن نتوقع مزيداً من التباطؤ في وتيرة نمو قيمة رأس المال. وتتمثل إحدى المجالات الأخرى التي نرصدها في انهيار قيمة الروبية الهندية وأثرها على طلب المشترين. ووفقاً لدائرة الأراضي والأمالك، شكّل الرعايا الهنود النسبة الأكبر من مشتري الوحدات السكنية للمغربين خلال العام 2012، غير أنه ليس هناك أدلة تشير إلى أن تدفقات رأس المال قد يتم توجيهها إلى الاستثمارات القائمة في الهند للاستفادة من ضعف الروبية، ولا يبدو بأن ذلك قد يؤثر على الطلب الإجمالي من المشترين من هذه الشريحة من السوق حتى الآن.

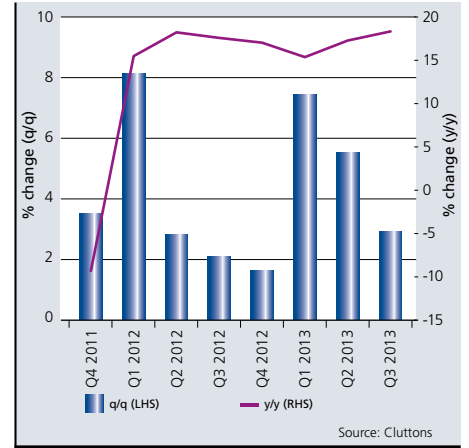
أداء قيم التأجير – جميع الوحدات السكنية



أداء قيم التأجير – الشقق



أداء قيم التأجير – الفلل



الحرد القصوى للرهن في دولة الإمارات العربية المتحدة (الحد الأقصى لنسبة القرض إلى القيمة)

المواطنون	أول منزل (يسكنه المالك)	ثاني منزل أو عقار استثماري	شراء على الورق
قيمة العقار: أقل من 5 ملايين درهم	80%	65%	50%
قيمة العقار: أكثر من 5 ملايين درهم	70%	65%	50%
الوافدون			
قيمة العقار: أقل من 5 ملايين درهم	75%	60%	50%
قيمة العقار: أكثر من 5 ملايين درهم	65%	60%	50%

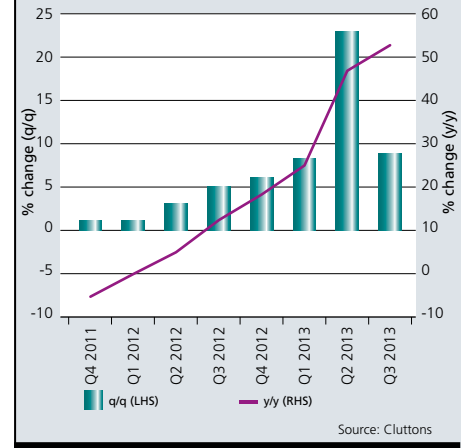
Source: UAE Central Bank

مستجدات سوق العقارات في إمارة دبي

شتاء ٢٠١٣

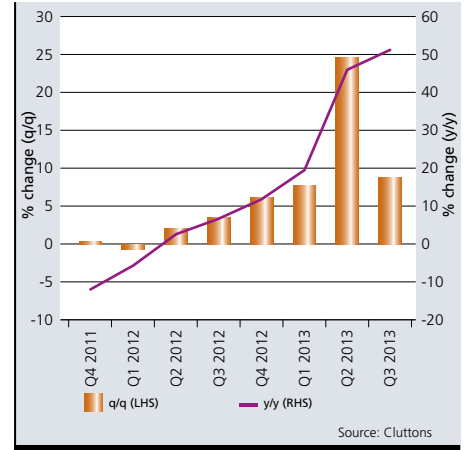
الخلفية: واصل اقتصاد دبي مسيرة التوسع على مدار فصل الصيف، حيث تشير معظم المؤشرات الاقتصادية إلى تحقيق نمو قوي في قطاعات التجارة والترفيه والضيافة الرئيسية. وواصل عدد السائحين الوافدين في الازدياد، حيث بلغ إشغال الفنادق خلال شهر أغسطس ذروته عند مستوى 72.6%، مدعوماً في ذلك جزئياً بقدوم شهر رمضان المبارك في شهر يوليو خلال هذا العام. وعلاوة على ذلك، ارتفع عدد السياح خلال النصف الأول من العام بنسبة 11% إلى أكثر قليلاً من خمسة ملايين سائح، بينما استمر تعزيز دور دبي المركزي باعتبارها المركز التجاري في المنطقة عبر مستويات إعادة التصدير العالية خلال النصف الأول من العام؛ بزيادة قدرها 13% عن النصف الأول من العام 2012. وأسهم التوسع السريع في قطاع الضيافة والترفيه، إلى جانب أعداد الزوار المتزايد، في ضخ مزيد من الزخم في اقتصاد الإمارة، حيث أصبح القطاع العقاري هو المستفيد الرئيسي من ارتفاع مستويات الثقة. كما أدى التحسن اللاحق في الطلب على الوحدات السكنية من المشترين في الإعلان عن العديد من المشاريع الجديدة واسعة النطاق ومتعددة الاستخدامات في جميع أنحاء المدينة، والمصممة لتعزيز رؤية دبي 2020 الرامية إلى استضافة 20 مليون سائح سنوياً وكذلك جهود دبي الهادفة إلى تأمين حقوق استضافة معرض إكسبو الدولي 2020.

أداء قيم رأس المال – جميع الوحدات السكنية



الوحدات السكنية: استمر ازدهار سوق دبي السكنية خلال الربع الثالث من العام، حيث ارتفع متوسط قيم رأس المال بنسبة 8%، عقب تحقيق نمو في القيم بنسبة 23.0% خلال الربع الثاني. وتعد الزيادة الأخيرة في القيم أقل بنسبة 25.7% من ذروة السوق في الربع الثالث من العام 2008، وأعلى بنسبة 47.6% من قاع السوق في الربع الثاني من العام 2009، وأعلى بنسبة 52.3% من هذا الوقت من العام الماضي. وواصلت الأسواق الفرعية الشهيرة مثل الإمارات ليفنج ودبي مارينا تسجيل مستويات متزايدة من نشاط الصفقات، وهو ما انعكس في معدلات نمو قيم رأس المال خلال الربع الثالث عبر هذه المناطق بنسبة 8.7% و10.1%، على التوالي، متفوقاً على المتوسط العام لدبي ككل. وكانت قرية جميرا أقوى الأسواق الفرعية أداءً، حيث ارتفع متوسط أسعار الفلل بنسبة 18.4% ليصل إلى ما يقرب من 990 درهم للقدم المربع، مقارنةً بالمتوسط الحالي البالغ 1,359 درهم للقدم المربع في باقي أنحاء دبي.

أداء قيم رأس المال – الشقق



وفي جميع أنحاء المدينة، تسهم الأعداد المتزايدة لمستثمري الشراء بهدف التأجير، على الصعيدين المحلي والدولي، بالإضافة إلى العدد المتزايد للعقارات التي يشغلها ملاكها، مدعومةً بمعدلات الرهن العقاري الميسورة، في الحفاظ على المسار التصاعدي القوي لنمو قيمة رأس المال. وعلى الرغم من أن معدلات الرهن العقاري الأولي تبدأ من قرابة 4% وترتفع إلى ما بين 4% و5% بالنسبة للمعدلات المتغيرة، فإن السوق لا تزال تبدو مدفوعة من قبل المشتريات النقدية. وأظهرت دراسة حديثة أجرتها شركة كلاتونز في دبي مارينا أن نسبة المشترين بالنقد إلى المشترين بالرهن العقاري كانت 03:02. ومع ذلك، يختلف هذا الحال من سوق فرعية إلى أخرى، اعتماداً على اهتمام المستثمرين، والأهم من ذلك، على استعداد البنوك لمنح القروض للمشاريع. وعلى الرغم من توافر القروض إلى القيمة بنسبة 80:20 على نطاق واسع، إلا إن حزم الرهن العقاري هذه لا تغطي سوى الأسواق الفرعية التي تعتبرها البنوك آمنة ورفيعة المستوى ومنخفضة المخاطر، مثل مشاريع داوون تاون دبي ونخلة الجميرا، على سبيل المثال. ومع ذلك، وحتى داخل هذه المناطق، لن يتم منح القروض العقارية إلا للمشتريين المحليين من سكان الإمارات العربية المتحدة، ولن يتم منحها للمشاريع غير المكتملة، بما في ذلك المشاريع التي يتم بيعها على المخطط. وقد ساعدت هذه الخطوة

أداء قيم رأس المال – الفلل

