

تقرير شركة "هاربور" العقارية إنجازات القطاع السكني في دبي لعام 2024

هاربور العقارية .. نحو آفاق جديدة في عالم الاستثمار العقاري



مهند الوادية، الرئيس التنفيذي
لشركة هاربور العقارية

عام التخطيط الذكي: توقعات سوق العقارات في دبي 2025

مع نهاية عام 2024، العام المليء بالإنجازات والزخم العقاري تتزايد التساؤلات حول توجهات القطاع العقاري في 2025، وما إذا كان الوقت ما زال مناسباً للشراء؟

الإجابة بكل تأكيد "نعم". فنحن على أعتاب حقبة جديدة مدعومة برؤية واضحة ومخططات استراتيجية مدروسة حتى 2033 و2040. ومع ذلك، يجب على المشتري التخطيط بذكاء لاتخاذ قرارات مبنية على رؤية طويلة الأجل. أما بالنسبة للمستخدمين النهائيين، فإن التوقعات بانخفاض أسعار الفائدة تجعل أخذ الرهن العقاري أكثر جاذبية، مما يعزز القدرة الشرائية، ويشجع على دخول المزيد منهم إلى السوق.

علاوة على ذلك، الأحداث العالمية التي تستمر دبي باحتضانها، ستساهم في تعزيز سمعة الإمارة كمركز عالمي، وبنيتها التحتية والمرافق الثقافية والترفيهية؛ لتترسخ مكانتها كمدينة عالمية. هذه المبادرات الاستراتيجية تجذب الاستثمارات وتعزز جاذبية الإمارة كوجهة مثالية للعيش والعمل، مع تأثير مستمر على مستقبل السوق العقاري.

مع استمرار زيادة الطلب على الجودة في المشاريع العقارية، يتعين على المطورين التركيز على تقديم خدمات متميزة ومرافق تعزز من تجربة السكن. على سبيل المثال، المرافق الذكية التي تساهم في تحسين جودة الحياة، مثل إدارة الموارد بكفاءة وتقنيات الأمن الذكية، أصبحت الآن مطلبًا أساسيًا. المستهلكون أصبحوا يبحثون عن مشاريع تقدم قيمة مضافة تتجاوز الجوانب المادية، مما يعزز من أهمية التخطيط الذكي في جميع المراحل.

دبي تسير بخطى ثابتة نحو أن تصبح مدينة متكاملة تعتمد على استراتيجيات التنمية المستدامة. ولكن هذا التحول يتطلب من المستثمرين والمطورين تبني رؤية طويلة الأجل تعتمد على اختيار المشاريع التي تتوافق مع أهداف الإمارة. الاستثمار في العقارات التي تدعم رؤية 2040، سواء من حيث التصميم أو الموقع أو المرافق، سيكون الخيار الأمثل لأولئك الذين يسعون لتحقيق عوائد مالية واستراتيجية.

في نهاية المطاف، 2025 هو أكثر من مجرد عام جديد في سوق العقارات، بل إنه يؤسس لعقد جديد من الفرص والنمو المدروس. التخطيط الذكي هو الأساس، واختيار المشاريع التي تعكس رؤية دبي هو المفتاح لتحقيق النجاح في هذا السوق الديناميكي. لذلك، على المستثمرين والمطورين أن يتبنوا نهجًا استراتيجيًا يستفيد من الزخم الحالي للسوق العقاري في دبي. فهم الديناميكيات الجديدة، والتوجه نحو المشاريع المبتكرة والمستدامة، واتخاذ قرارات مدروسة هي العوامل التي ستحدد النجاح في هذا العام المحوري.

بالإضافة إلى ذلك، تشمل الاستراتيجية إدارة الموارد بكفاءة لضمان استدامة التطوير العقاري ودعم المشاريع التي تساهم في تحسين جودة الحياة لسكان الإمارة. كما تسعى إلى تحقيق التكامل مع خطة دبي الحضرية 2040 التي تعمل على إنشاء مجتمعات ذكية ومترابطة تلبي احتياجات السكان المتنوعة، مما يجعل سوق العقارات في دبي في موقع ريادي عالمي.

مع انطلاقة عام 2025، تتزايد الفرص الاستثمارية في السوق العقاري بدبي. المشاريع المستدامة ستصبح الأكثر جاذبية وقيمة مع تركيز دبي على ممارسات البناء الأخضر ومرافق كفاءة الطاقة. ومن المتوقع استمرار الطلب على الأصول العقارية المحدودة من حيث المعروض مثل المساحات المكتبية، الفلل المستقلة وقلل التاون هاوس والأراضي للتطوير العقاري مما سيزيد جاذبية هذه الفئات. وفي ظل التركيز على الفئات المتوسطة الدخل، تمثل هذه المشاريع فرصة استثمارية طويلة الأجل. الأولوية الآن أصبحت للجودة في التصميم والخدمات والبنية التحتية، عوضاً عن الكم وحجم المشاريع.

التكنولوجيا والذكاء الصناعي يلعبان دورًا محوريًا في تشكيل مستقبل القطاع العقاري. أنظمة إدارة المنازل الذكية، وتقنيات تحسين كفاءة الموارد، والخدمات المخصصة أصبحت جزءًا لا يتجزأ من المشروعات العقارية الجديدة، مما يساهم في تعزيز قيمتها، ويجعلها أكثر توافقًا مع تطلعات السكان والمستثمرين.

في عام 2025، من المتوقع أن تلعب الشراكات بين القطاعين العام والخاص دورًا أكثر تأثيرًا في تطوير مشاريع نوعية تلبي احتياجات السوق. هذه الشراكات لن تعزز فقط من جاذبية دبي الاستثمارية، بل ستساهم أيضًا في تقديم حلول مبتكرة تجمع بين التصميم العملي والجمال المعماري. مشاريع مثل دبي الجنوب، ومجتمعات متكاملة أخرى تمثل أمثلة واضحة على كيفية توجيه الموارد نحو تحقيق رؤية شاملة ومستدامة.

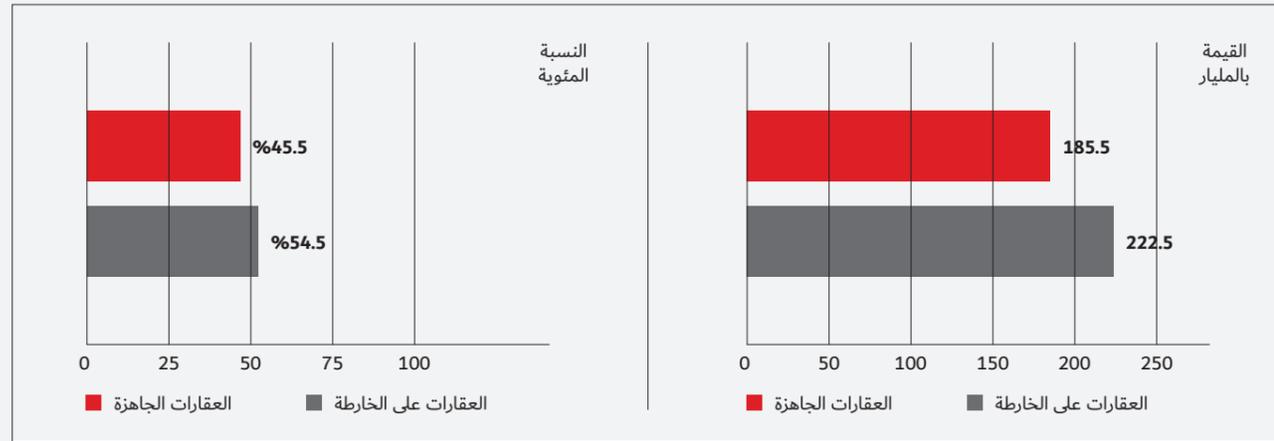
بحلول عام 2025، يتأهب سوق العقارات في دبي لدخول مرحلة جديدة من النمو المدروس والتطور المستدام. تأتي هذه التحولات في ظل إطلاق استراتيجية القطاع العقاري 2033 في الربع الرابع من عام 2024، وهي خطة طموحة تهدف إلى تحقيق معاملات بقيمة تريليون درهم، وزيادة نسبة ملك العقارات بين سكان دبي إلى 33%. تحمل هذه الاستراتيجية رؤية واضحة لتعزيز الجاذبية الاستثمارية، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب، ودفع عجلة الاستدامة في المشروعات المستقبلية. وفي هذا السياق، يصبح 2025 نقطة انطلاق جديدة ضمن خارطة طريق تمتد حتى 2040، مما يجعل التخطيط الذكي ضرورة لا غنى عنها لكل مستثمر ومشتري.

تتضمن خطة دبي الحضرية 2040 العديد من المحاور الاستراتيجية التي تركز على تطوير خمسة مراكز حضرية رئيسية: ديرة وبر دبي، وسط المدينة والخليج التجاري، مرسى دبي وجميرا بيتش ريزيدنس، مركز إكسيو 2020، وواحة دبي للسيليكون. هذه المناطق تشكل قلب التطوير العمراني المستقبلي لدبي، حيث تسعى الإمارة إلى استيعاب نمو سكاني يصل إلى 5.8 مليون نسمة مقيم دائم، بالإضافة إلى 2.1 مليون فرد يمثلون "سكان النهار" العاملين والزائرين.

استراتيجية القطاع العقاري الجديدة تعتمد على رؤية شاملة تهدف إلى تعزيز الاستدامة في المشاريع العقارية من خلال اعتماد ممارسات البناء الأخضر وتقنيات كفاءة الطاقة. كما تركز على رفع جاذبية دبي للاستثمارات العقارية الدولية لتظل وجهة مفضلة للمستثمرين حول العالم، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب لدعم استقرار السوق والحد من التقلبات. إلى جانب ذلك، تشجع هذه الاستراتيجية على الابتكار العقاري عبر دمج التقنيات الذكية في التخطيط والبناء، مع التركيز على تطوير مشاريع ميسورة التكلفة لدعم الفئات ذات الدخل المتوسط. الشفافية في السوق العقاري تعد جزءًا أساسيًا من هذه الخطة، إذ تهدف إلى تعزيز ثقة المستثمرين والمشتريين.

في الوقت ذاته الرؤية المستقبلية لحكومة دبي واستراتيجية الإمارة للسوق العقاري 2033 التي تهدف إلى رفع حجم المعاملات العقارية إلى تريليون درهم بحلول العام 2030، كما تسعى إلى تعزيز مساهمة القطاع بالناتج المحلي ليصل إلى 73 مليار درهم، وزيادة معدل ملكية المساكن إلى 22%.

استحوذ سوق الوحدات السكنية على الخارطة على الحصة الأكبر من حجم المبيعات الإجمالية بواقع 222.5 مليار درهم (54.5%)، مقارنة بنحو 185.5 مليار درهم للوحدات الجاهزة (45.5%). وتصدرت الشقق السكنية المبيعات بـ 249 مليار درهم مقابل 159 مليار درهم للفلل والتاونهاوس.



تصدرت جميعاً فيليب سيراكل قائمة المناطق من حيث عدد الصفقات بواقع 16731 صفقة، تلتها ثانياً الخليج التجاري بـ 10144 صفقة، ثم دبي هيلز استيت الثالثة بـ 7075 صفقة، وفي المركز الرابع جاءت مدينة محمد بن راشد بـ 6555 صفقة، أما خامساً فكان من نصيب داماك هيلز 2 بـ 5221 صفقة.

إنجازات مرموقة وأداء متميز

القطاع السكني في دبي يتألق بمبيعات 408 مليارات درهم.. والصدارة للخارطة بـ 54.5%

التصرفات العقارية تقفز 20% إلى 761 مليار درهم

522 مليار درهم مبيعات عقارات دبي بنمو 26.7%

249 مليار درهم صفقات الشقق و159 ملياراً للمنازل

"جبي في سي" تصدر قائمة المناطق بـ 16,731 صفقة

الأعلى مبيعاً:

- الوحدات السكنية التي تتراوح مساحتها بين 500 و1000 قدم مربعة
- الوحدات السكنية التي تتراوح قيمتها بين 1 و1.5 مليون درهم
- الوحدات السكنية المكونة من غرفة واحدة تتصدر حجم المبيعات بأكثر من 61000 معاملة
- الوحدات السكنية المكونة من غرفتين تتصدر قيمة المبيعات بـ 92 مليار درهم

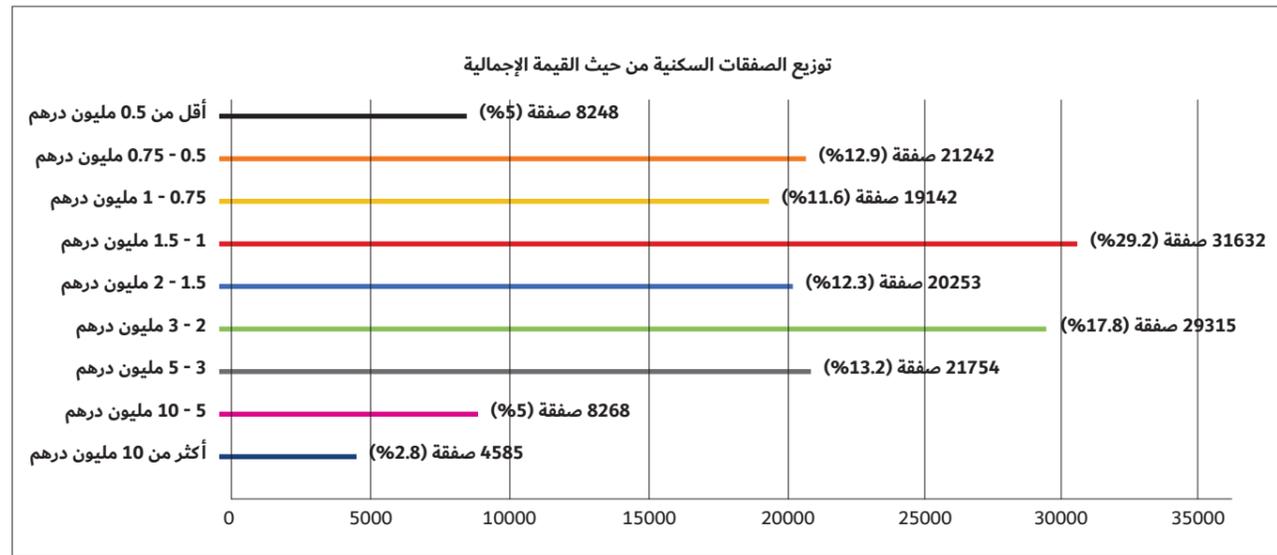
412 مليار درهم من خلال 157798 صفقة. يستعرض التقرير السنوي لشركة هاربور العقارية أبرز إنجازات العام 2024، حيث يسלט الضوء على الأداء المتميز للقطاع السكني، إذ حققت السوق العقارية في دبي أرقاماً قياسية جديدة ليرتفع إجمالي مبيعات الوحدات السكنية إلى 408 مليارات درهم عبر 168,183 صفقة، مما يعكس ازدهار السوق العقارية واستمرار الطلب المرتفع.

تعكس هذه الأرقام القياسية النمو المستمر في الطلب على العقارات السكنية في دبي، مما يعزز مكانة الإمارة كوجهة استثمارية عالمية. كما تواكب

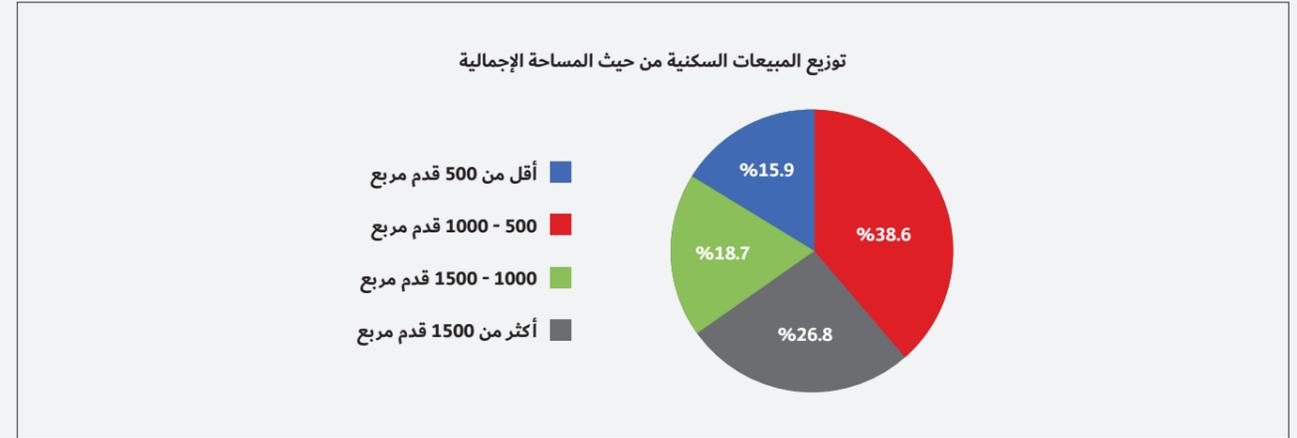
حطمت التصرفات العقارية التي تشمل المبيعات والرهونات والهبات في دبي خلال العام 2024 أرقاماً قياسية بعد أن وصلت إلى أكثر من 761 مليار درهم، نتجت عن 226 ألف معاملة، بنمو 20% و 26% من حيث القيمة والعدد مقارنة بالعام 2023 الذي سجل 634 مليار درهم تحققت من خلال 166 ألف معاملة.

وصلت القيمة الإجمالية لمبيعات القطاع العقاري في دبي 2024 إلى 522 مليار درهم نتجت عن 180 ألف صفقة بزيادة 26.7% و14% من حيث القيمة والعدد على التوالي مقارنة بالعام 2023، حيث حقق

واحتلت الوحدات السكنية التي تراوحت قيمتها الإجمالية بين 1 و 1.5 مليون درهم الصدارة بنسبة 29.2% (صفحة 31632)، ثم الوحدات التي تراوحت أسعارها بين 2 و 3 مليون درهم ثانية بنسبة 17.8% (صفحة 29315)، تلتها ثالثاً الوحدات التي تراوحت أسعارها بين 3 و 5 مليون درهم بنسبة 13.2% (صفحة 21754)، وفي المركز الرابع جاءت الوحدات التي تراوحت أسعارها بين 0.5 و 0.75 مليون درهم بنسبة 12.9% (صفحة 21242)، ونسبة 11.6% جاءت الوحدات التي تراوحت أسعارها بين 1.5 و 2 مليون درهم خامساً بنسبة 12.3% (صفحة 20253)، تلتها الوحدات التي تراوحت أسعارها بين 0.75 و 1 مليون درهم سادساً بنسبة 11.6% (صفحة 19142)، ثم الوحدات التي تراوحت أسعارها بين 5 و 10 مليون درهم سابعاً بنسبة 5% (صفحة 8268)، والوحدات بأقل من 0.5 مليون درهم ثامناً بنسبة 5% (صفحة 8248)، وأخيراً وفي المركز التاسع جاءت الوحدات التي تجاوزت أسعارها حاجز الـ 10 ملايين درهم بنسبة 2.8% (صفحة 4585).



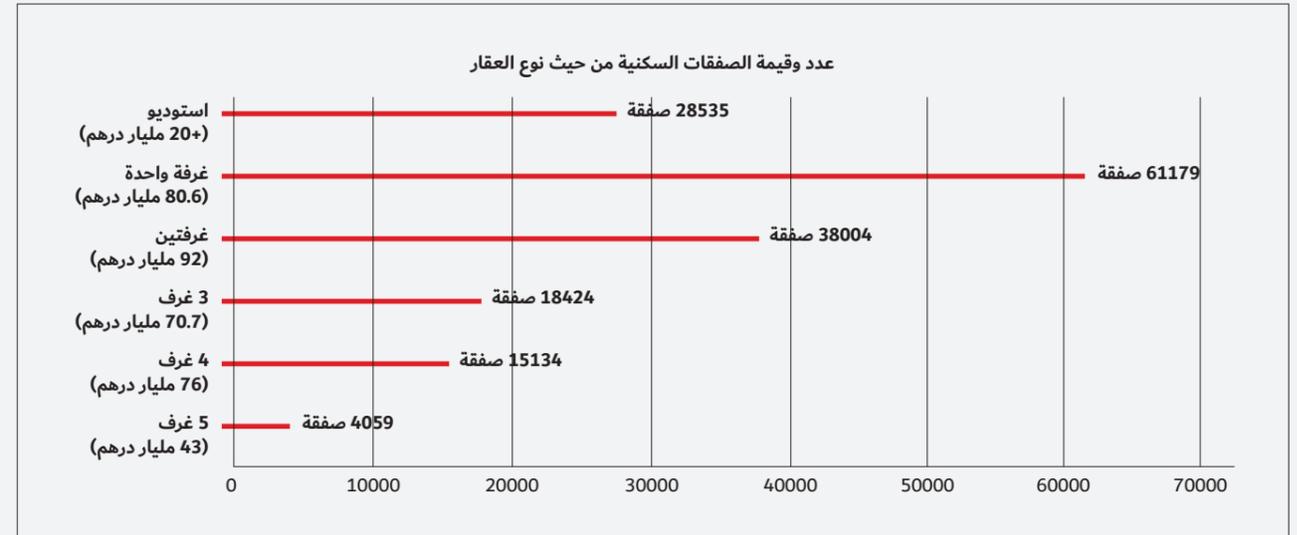
كما تطرق تقرير شركة هاربور للسوق العقاري في دبي للعام 2024 إلى توزيع المبيعات السكنية من حيث المساحة الإجمالية وعدد الغرف بالإضافة إلى القيمة الإجمالية (السعر). حيث حلت الوحدات السكنية التي تتراوح مساحتها بين 500 و 1000 قدم مربعة في المركز الأول من حيث عدد الصفقات بحصة وصلت إلى 38.6%، تلتها ثانية الوحدات التي تزيد مساحتها عن 1500 قدم مربعة بنسبة 26.8%، ثم الوحدات التي تتراوح مساحتها بين 1000 و 1500 قدم مربعة ثالثة بنحو 18.7%، وأخيراً جاءت الوحدات التي تقل عن 500 قدم مربعة بحصة 15.9%.



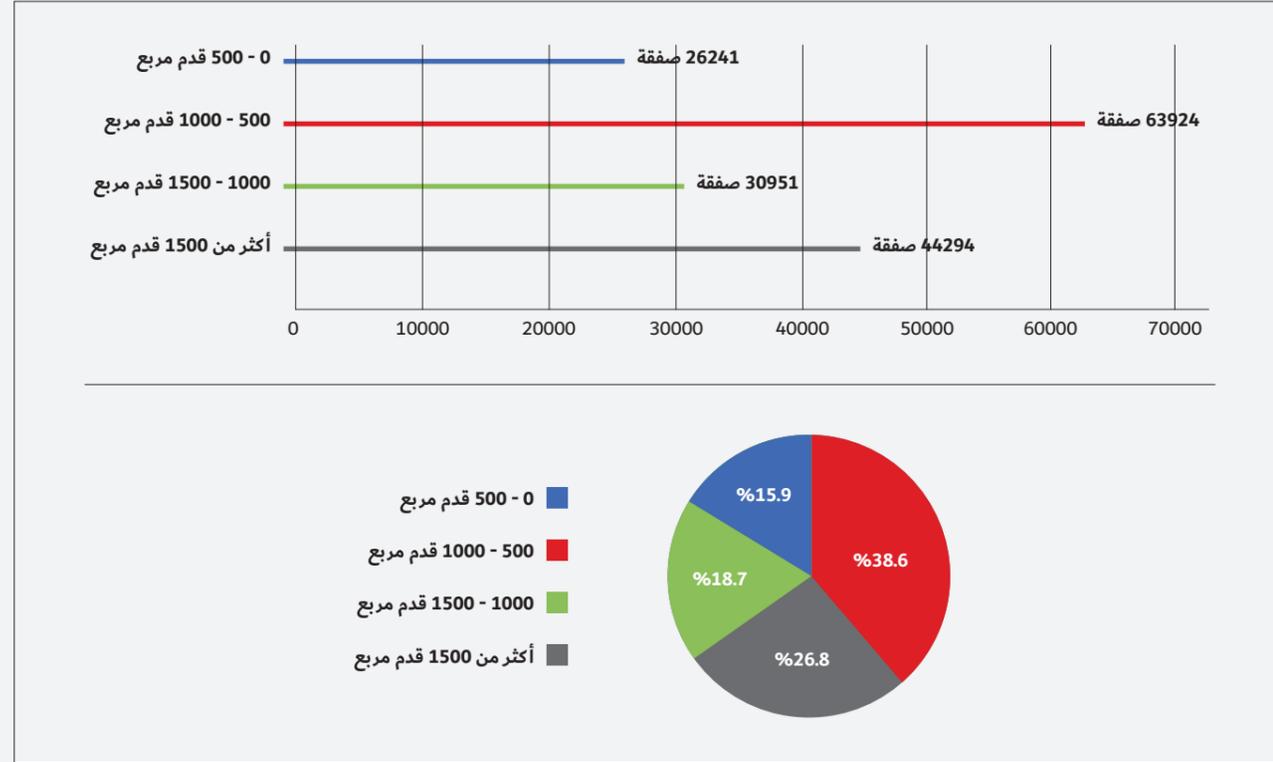
أما من حيث عدد الغرف، تصدرت الوحدات المكونة من غرفتين قائمة قيمة المبيعات، حيث سجلت 92 مليار درهم من أكثر من 38,000 صفقة. وجاءت الوحدات المكونة من غرفة واحدة في المقدمة من حيث عدد الصفقات، حيث بلغ عدد الصفقات 61,179 صفقة بقيمة مبيعات بلغت 80.6 مليار درهم. أما الوحدات المكونة من 3 غرف فقد حققت 70.7 مليار درهم من 18,424 صفقة، في حين بلغت قيمة مبيعات الوحدات المكونة من 4 غرف 76 مليار درهم من 15,134 صفقة. بلغت القيمة الإجمالية لمبيعات الوحدات المكونة من 5 غرف 43 مليار درهم من 4,059 صفقة، بينما جاءت وحدات الاستوديو في المرتبة الأخيرة مسجلة 20 مليار درهم من 28,535 صفقة.

إجمالي مبيعات الوحدات السكنية من حيث العدد والقيمة

• صفقة سكنية بـ 408 مليارات درهم



حصة مبيعات الوحدات السكنية من حيث المساحة/قدم مربع

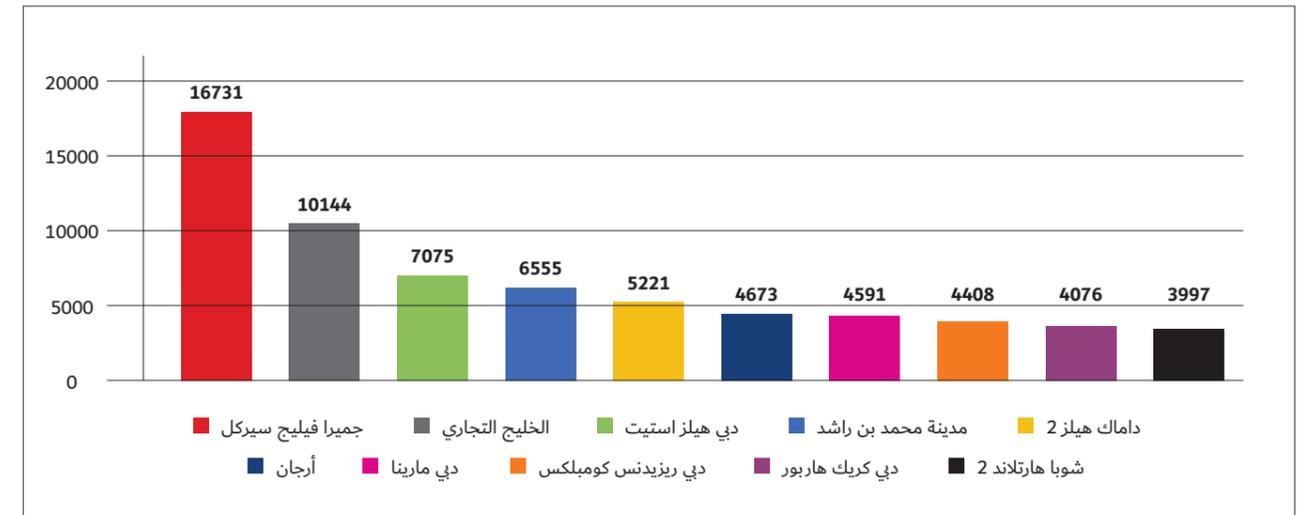


مبيعات الوحدات السكنية من حيث النوع

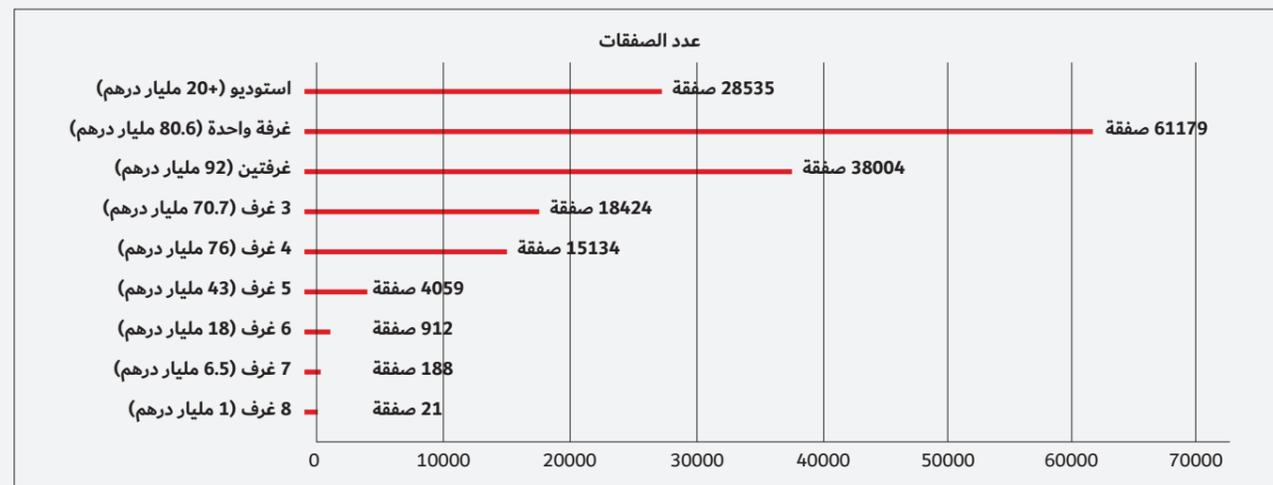
• 168183 صفقة سكنية بـ 408 مليارات درهم



أعلى 10 مناطق من حيث عدد الصفقات السكنية



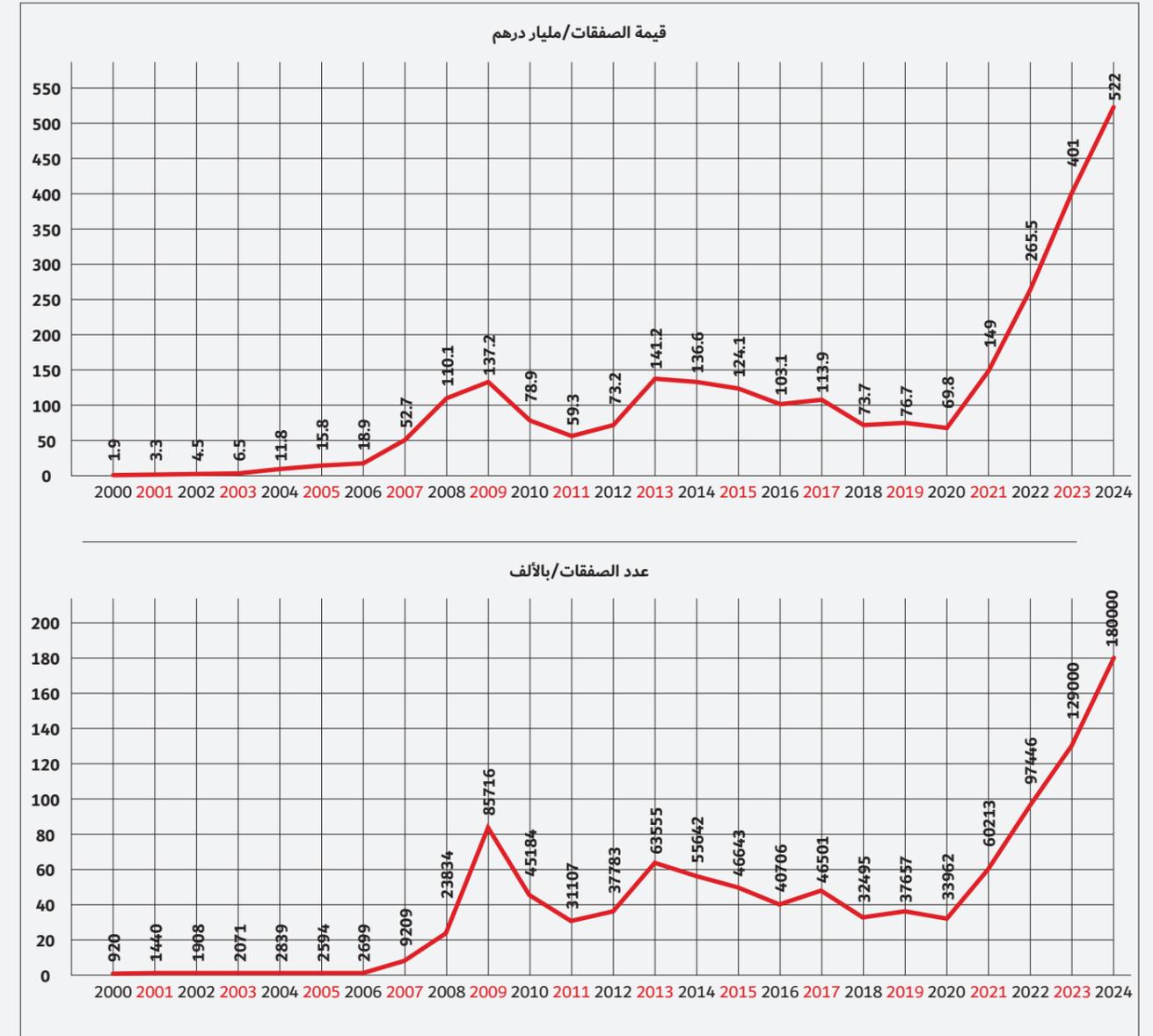
مبيعات الوحدات السكنية من حيث عدد الغرف/العدد والقيمة



مبيعات القطاع العقاري الشهرية في دبي خلال العام 2024



مبيعات القطاع العقاري في دبي خلال الفترة من العام 2000 إلى 2024



مدينة إكسبو: مشروع العام 2024

تصدرت مدينة "إكسبو دبي" قائمة المشاريع التطويرية والحضرية في الإمارة لعام 2024، بعد اعتماد صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، رعاه الله، للمخطط الرئيسي الجديد للمدينة. هذا المشروع الطموح، الذي استضاف "إكسبو 2020 دبي" ومؤتمر

إكسبو هيلز



يقع إكسبو هيلز في الحافة الشمالية للموقع مع وصول مباشر من طريق إكسبو، ويصوّر كمدينة سكنية هادئة ذات كثافة منخفضة. يقدم أسلوب حياة حضري هادئ، ويضم منتزه إكسبو هيلز الذي يتميز بمساحات مفتوحة مستوحاة من الوديان وحدائق منسقة بشكل جميل. سيتمتع السكان بإطلالات رائعة على منطقة الوصل وأفق مدينة إكسبو داون تاون النامي، مما يخلق بيئة فريدة ومناظر طبيعية ساحرة.

إكسبو داون تاون



يتمد إكسبو داون تاون من محطة المترو إلى الوصل وصولاً إلى تيرا في الطرف الشرقي للموقع، ليصبح مركزاً حيويًا للنشاطات. ستضم هذه المنطقة مباني سكنية في "تيرا ليفينغ"، وحديقة تيرا المبتكرة "العائمة"، وبرج تيرا، أطول مبنى في مدينة إكسبو. سيكون برج تيرا برجًا فاخرًا متعدد الاستخدامات يدمج بين المساحات المكتبية والضيافة، مما يعزز مكانة هذه المنطقة كمركز رئيسي للعيش الحضري العصري.

إكسبو فيلدز



بوابة إكسبو سيتي الجنوبية الرئيسية، يقدم إكسبو فيلدز معيارًا جديدًا للعيش الصحي. ستتضمن هذه المنطقة الحيوية مدرسة، ملاعب رياضية، مرافق، نوادي، عقارات سكنية، محلات تجارية، ومجموعة متنوعة من أماكن الطعام والشراب. من أبرز المعالم التي تضمها المنطقة "أليف بلازا" و"إكسبو سيتي أرينا"، التي ستصبح وجهة مفتوحة لأهم الحفلات والمهرجانات في المدينة.

الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن تغير المناخ (كوب 28)، يمثل محركاً استراتيجياً للنمو المستقبلي في دبي. ويهدف إلى ترسيخ مكانة الإمارة كمركز عالمي رائد في الابتكار، الاستدامة، والتنمية الحضرية المتكاملة.

إكسبو فالي



متربط مع إكسبو سيتي عبر "إكسبو فورست"، يعتبر إكسبو فالي حيًا سكنيًا فريدًا يضم فللاً ومنازل تاون هاوس ذكية ومستدامة تقع في منظر طبيعي متعرج يطل على محمية طبيعية، بحيرة، ووادي. توفر طبوغرافيا الأرض المميزة "الطيات الأرضية" مناخًا محليًا أبرد، مما يقلل من الضوضاء والغبار. يتمتع السكان بمرافق العافية، ومسارات المشي، وركوب الدراجات، والدراجات الكهربائية، بالإضافة إلى تناول الطعام من المزرعة إلى المائدة، المقاهي المتنقلة، وخيارات البيع بالتجزئة. وتساهم "إكسبو فورست" في إثراء المنطقة، حيث تشمل مسارات ركوب الدراجات، ومسارات التنزه، وعناصر مائية، مما يدعم الحياة البرية المحلية.

إكسبو بيزنس



سيوفر إكسبو بيزنس بيئة تشبه الحرم الجامعي للشركات المبتكرة وريادة الأعمال التي تشارك مدينة إكسبو التزامها بالاستدامة وحلول المدن، والتي ترغب في الاستفادة من البيئة التمكينية للمنطقة الحرة والموقع الاستراتيجي للمدينة. ستشمل هذه المنطقة مركز المؤتمرات الحالي "كونكت"، استوديو فردوس، مسرح جديد يتسع لـ 1,500 مقعدًا وساحة الفن، بالإضافة إلى المقر العالمي الجديد لشركة "دي بي وورد"، بالإضافة إلى "إكسبو ماركت" الذي سيسلط الضوء على التزام المدينة بإنشاء مجتمعات صحية ومستدامة، مع سوق للمزارعين لزيادة الوصول إلى الطعام الطازج والمغذي، بالإضافة إلى مطاعم ومقاهي تقدم الأطعمة من المزرعة إلى المائدة.

مدينة إكسبو: مشروع العام 2024

مركز المعارض

يضم المقر العالمي لموانئ دبي العالمية ومركز دبي للمعارض، الذي يُعد أحد نقاط الدخول الرئيسية للمدينة. ويعمل المركز على خطط طموحة لزيادة طاقته الاستيعابية.

التخطيط المستدام

صُمم المخطط لتحقيق مرونة عالية، مع التركيز على التطوير التدريجي الذي يلبي احتياجات المستقبل. ومن خلال مؤشرات الأداء في مجالات مثل التنوع البيولوجي، النمو الاقتصادي، واستخدام الطاقة، تسعى مدينة إكسبو إلى وضع معايير جديدة للتميز الحضري المستدام، متماشية مع أهداف الحياد الكربوني بحلول عام 2050.

نموذج عالمي للتميز الحضري والنمو الاقتصادي

إكسبو سيتي دبي هو نموذج عالمي للتميز الحضري، ويؤكد على دور المدينة كمحور رئيسي في خطة دبي العمرانية 2040، حيث تصبح مركزاً للقطاعات الرئيسية التي تدفع تنفيذ أجندة دبي الاقتصادية (D33). تمثل هذه الخطة فرصة لا مثيل لها للأعمال التجارية والمستثمرين والمطورين الذين يتطلعون للاستفادة من الموقع المتميز والبيئة العالمية لإكسبو سيتي في منطقة دبي الجنوبية ذات النمو المرتفع. من المتوقع أن يستقطب إكسبو سيتي أكثر من 35,000 مقيم و40,000 من المحترفين.

حول هاربور العقارية:

هاربور العقارية هي شركة رائدة للخدمات العقارية مقرها في دبي وجزء من مجموعة عالمية من الشركات العقارية أسست في أستراليا في عام 1972.

تشمل خدمات "هاربور": الخدمات الاستشارية للبحوث والاستثمار والتسويق وخدمات المبيعات والتأجير وخدمات إدارة العقارات وخدمات الإشراف وإدارة المشاريع وخدمات الإشراف على التطوير.

لدى هاربور العقارية قاعدة واسعة من العملاء والمطورين الرئيسيين والمستثمرين المؤسسيين. وفريق متخصص من الاستشاريين حائز على جوائز عدة، ومستوى عال من الاحتراف والبصيرة في الأسواق المحلية والدولية. وتلتزم الشركة بتوفير حلول عقارية فعالة لعملائها.

كما حازت "هاربور العقارية" على التصنيف الذهبي من قبل دائرة الأراضي والأموال في دبي على مدى ست سنوات متتالية وتم تصنيفها ضمن أفضل 5 شركات عقارية من قبل مجلة فوربس، وكأفضل شركة لإدارة العقارات في الإمارات العربية المتحدة من قبل مجلة "بروبرتي تايمز".

هاربور العقارية .. نحو آفاق جديدة في عالم الاستثمار العقاري



مكاتبنا في دولة الإمارات العربية المتحدة
الطابق 18، برج المدينة 2
صندوق بريد: 214636، دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: +971 4 325 6161
موبايل: +971 50 916 6543

للاستفسارات والأسئلة، يُرجى التواصل على:
info@harbordubai.com

© هاربور العقارية 2025. جميع الحقوق محفوظة.

تم إعداد هذا التقرير لأغراض إعلامية فقط ولا يُفترض أن يكون تحليلاً كاملاً للمواضيع التي تمت مناقشتها، والتي هي بطبيعتها غير قابلة للتنبؤ بشكل كامل. المعلومات الواردة في هذا التقرير تعتمد على مصادر نعتقد أنها موثوقة، ولكننا لم نتحقق منها بشكل مستقل ولا نضمن دقة أو اكتمال هذه المعلومات. يتم تقديم الآراء الواردة في هذا التقرير بناءً على الحكم في وقت إعداده وهي قابلة للتغيير دون إشعار مسبق. التصريحات التي تتضمن تطلعات مستقبلية تشمل مخاطر وعوامل غير معروفة قد تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية جوهرياً عن تلك المتوقعة. أي نصائح يتم تقديمها للعملاء في مواقف معينة قد تختلف عن الآراء المعروضة في هذا التقرير. لا ينبغي اتخاذ أي قرارات استثمارية أو تجارية بناءً على المعلومات الواردة في هذا التقرير فقط.