

دبي - يناير - مارس ٢٠٢٦

دبي تقرير الربع الأول

سوق الإمارة عند ذروة متأخرة في الدورة - المعاملات والأحياء والتسعير والقطاعات
مقروءة عبر إستخبارات مناطق ريوس. ١١٢ حياً مرصوداً؛ ٧٩ حياً قابلاً للتقييم في دبي
مُرتَّب ومُفكَّك بعمق.

١٢٥,٨٠
مليار
درهم

قيمة معاملات الربع الأول

١٩'٨٠٠
درهم

وسيط السعر / م²

٤,٢٨٨

نسمة ضمن التغطية

٤٧'٧٨٣

صفحة مسجلة - الربع الأول

١١٢

حياً مرصوداً

جدول المحتويات

١ · المقدمة ونموذج ريوس

٢ · الملخص التنفيذي

I

النموذج وآلية التقييم

ملف الحي · التقييم · التغطية

٣ · ملف الحي

٤ · آلية التقييم

٥ · قواعد التصنيف

II

قراءة الأحياء

١١٢ حياً — مقبلة ومصنفة

٦ · الخلاصة

٧ · حركة الأحياء

٨ · أحياء الشراء

٩ · أحياء البناء

٣ ·

٤ ·

ص٥٠

٥ ·

٦ ·

٧ ·

ص٨٠

٨ ·

٩ ·

١٠ ·

١١ ·

III

عمق السوق

الاتجاه · الاقتصاد الكلي · ترتيب الأحياء · البيع على الخارطة

١٠ · اتجاه السوق

١١ · الاقتصاد الكلي والتنظيمي

١٢ · ترتيب الأحياء (جميع الـ٧٩)

١٣ · المعروض المستقبلي — البيع على الخارطة

١٤ · المطوِّرون والمشاريع

IV

الثقة والتوقعات

نطاق التوقعات · مصدر البيانات · إخلاء المسؤولية

١٥ · التوقعات المستقبلية

١٦ · المنهجية وإخلاء المسؤولية

ص١٢

١٣

١٤

١٥

١٨

١٩

ص٢٠

٢٠

٢١

المقدمة · نموذج ريوس

كل أحياء المدينة في نموذج بيانات موحد

يغطي التقرير أحياء دبي كلها — وعددها ١١٢ — بملف مستقل لكل حي. سجّل الربع الأول ٢٠٢٦ ٤٧٧٨٣ صفقة بيع بقيمة ١٢٥,٨٠ مليار درهم في سجل صكوك دائرة الأراضي والأملاك في دبي، و٢١٧٩٨٢ عقد إيجار في سجل الإيجارات. أربعة أرباع تاريخية تضم ٢١٧٨٦٤ صفقة على مستوى الحي؛ ونافذة الثلاثة أرباع المستخدمة للإشارة الحالية تضم ١٦٤٤٣٧ صفقة.

١٤	٧٩	٤٧٧٨٣	١١٢
ملفات الأحياء	صفقات الربع الأول	أحياء بمستوى مكتمل	أحياء في العرض الرئيسي
ملف لكل حي	١٢٥,٨٠ مليار درهم · دائرة الأراضي والأملاك في دبي	٣٣ تحت المراقبة — بيانات محدودة	٦ شراء ٨٠ بناء

النموذج

ملف لكل حي. إشارة لكل ملف.

تُشتق المقاييس من معاملات حكومية وفق قواعد ثابتة، ثم تُرتَّب مقابل بقية الأحياء (١١٢ حيًا). تُثبَّت الدرجات عند كتابتها: لا إعادة احتساب عند العرض، ولا تتغيّر بعد تثبيتها، ولا اختلاف بين السجل المعتمد والصفحة.

الأحياء دون حد البيانات تبقى تحت المراقبة. تتوسع التغطية مع تراكم الصكوك.

سبع خلاصات للربع الثاني ٢٠٢٦

قراءة ريوس لسوق دبي: الأحياء المعروضة أولاً، ثم وضع السوق العام.

١ | **التصنيف متحفّظ بقواعده.** على ١١٢ حيًّا جاء التوزيع ٦ شراء / ٨ بناء / ٦٥ انتظار / ٣٣ مراقبة. الشراء لا يُمنح إلا إذا تجاوزت الركيّزتان الحد معًا.

٢ | **العرض الرئيسي يضم ١٤ أحياء** (شراء وبناء بسعر بيع قائم). في المقدّمة: مدينة دبي للاستوديوهات، ند الحمر، الورقاء، ومدينة دبي فستيفال. عدد إشارات النموذج ١٤ — يُستبعد من العرض الرئيسي ما كان مقيّد الدرجة أو بلا سعر بيع. أحياء الانتظار (٦٥) ليست أولوية للدخول.

٣ | **تجاوز السوق نقطة القعر؛ الشراء تعافٍ مبكر لا رهان عكسي عميق.** أعداد صفقات الربع الأول دون ذروة الربع الرابع مع بقاء القيمة مرتفعة (١٢٥,٨٠ مليار درهم تقريبًا)؛ تصنيف الشراء في ريوس يعني تجميعًا: السعر منخفض والزخم بدأ للتو في التشكّل.

٤ | **وسيط العائد الإيجاري ٥,١٪** من الإيجار الرسمي للمتر. (٢ إذا احتُسب العائد على السعر المعلن). وسيط سعر البيع ١٩'٨٠٠ درهم/م².

٥ | **صكوك دائرة الأراضي والأمالك في دبي: ٤٧'٧٨٣ بقيمة ١٢٥,٨٠ مليار درهم.** صفقات الأحياء في الربع الأول ٤٧'٧٨٣، وعلى ثلاثة أرباع ١٦٤'٤٣٧.

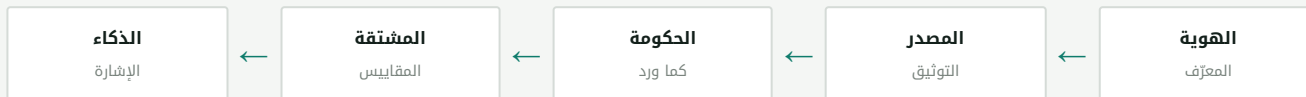
٦ | **الحركة الفصلية:** انتقل ١٠ أحياء إلى شراء أو بناء منذ الربع الرابع، و ٣٠ خرجت من إشارة نشطة. التبدّل مرتفع لأن البوابة تُعاد على نافذة متحركة كل ربع — أفق الشراء سنتان إلى ثلاث هو مدة الفرضية، وليس تشبيهًُ للاسم.

٧ | **العوائد المتوقعة تُعرض كنطاق $\pm ٣٩\%$ للمستوى المكتمل فقط؛** وما دون ذلك يُحجب مع بيان السبب.

خمس طبقات، حقيقة واحدة

لكل حي في دبي ملف مستقل. خمس طبقات منفصلة، وتمرّ البيانات من السجل الحكومي إلى الإشارة النهائية. لا تُعدّل الطبقة العليا بما تحتها.

تمرّ البيانات من المصدر إلى الإشارة · دون رجوع



●	الهوية	معزّف ريوس الثابت: الدولة، المدينة، الحي، العملة، الوحدة. ليس رقمًا حكوميًا.
●	المصدر	توثيق المصادر، وحدود التغطية، ومؤشرات الجودة، والأرباح المستبعدة.
●	الحكومة	السجل الحكومي كما ورد: المبيعات، الإيجارات، وأنماط العقارات. دون تحرير أو إعادة تسمية أو إعادة احتساب.
●	المشتقة	مقاييس حسابية: النمو، التذبذب، التراجع، العائد الإيجاري، وسرعة الدوران. تُوسم إن كانت تقديرية.
●	الذكاء	إشارة تُقارن الحي بنظرائه: ثمانية نماذج، ركيزتان، وقرار واحد من شراء أو بناء أو انتظار أو مراقبة.

٦,١ الإصدار ٤

قواعد التصنيف

بعد التقريب لمئزتين عشرين

إشارات

شراء · بناء · انتظار · مراقبة

٨

نماذج داخلية

تُدمج في ركيزتين

١١٢

ملفات الأحياء

ملف لكل حي

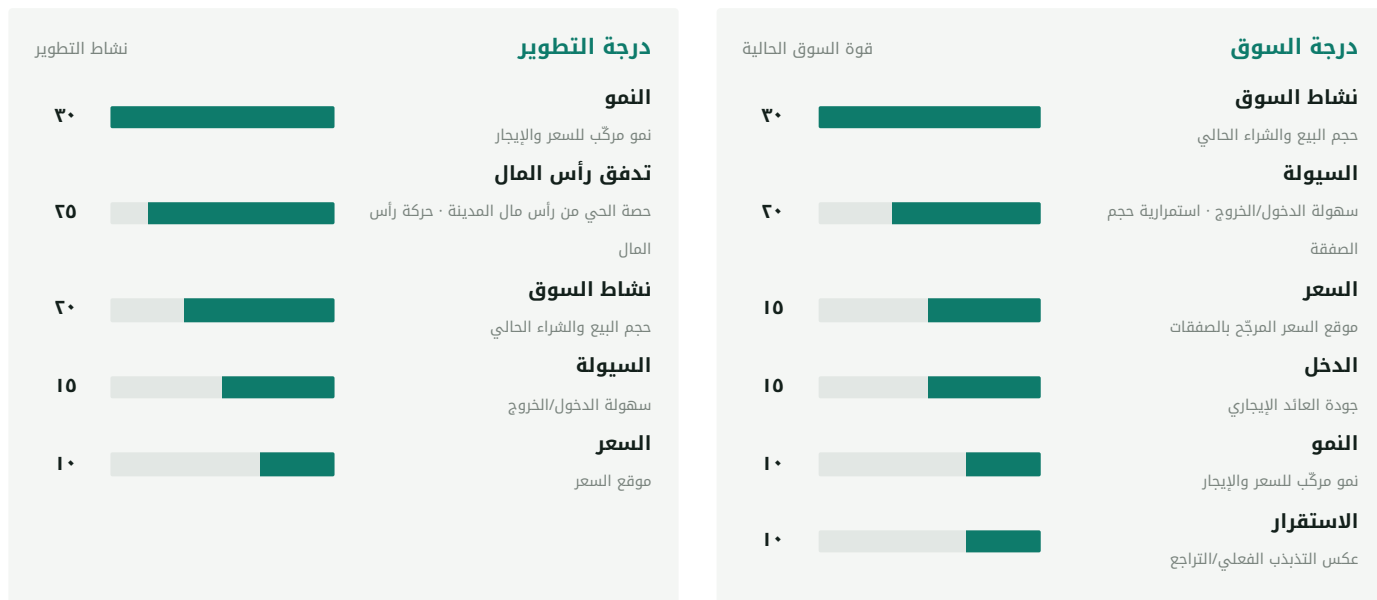
قابل لإعادة الاحتساب ومرتبّط بإصدار المنهجية

يحمل كل ملف هيكل بياناته وإصدار منهجيته — ويمكن إعادة احتسابه طبقاً طبقة من السجل الحكومي نفسه. المعروض يُقرأ من السجل ولا يُعاد اشتقاقه.

المدخل سجل حكومي، والمخرج إشارة مصنّفة. وكل خطوة موثّقة في الصفحة.

ثمانية نماذج، ركيزتان

يُرتَّب كل مدخل حسب المئين داخل نطاق دبي. تصبّ ثمانية نماذج في ركيزتين. درجة ريوس هي متوسط درجة السوق ودرجة التطوير. **النموذج الثامن (العرض)** بوابة تصنيف البناء — ولا يدخل بوزن في أي من الركيزتين.



شراء / بناء / انتظار / مراقبة

← تقييم الحي ← ركيزتان ← ثمانية نماذج

جدول — أفضل ستة حسب درجة ريوس

الحي	السوق	التطوير	ريوس	الإشارة
دبي لاند / Dubai Land	٧٤,٠	٨٥,٠	٧٩,٥	انتظار
مدينة محمد بن راشد (مدينة MBR) / Mohammed Bin Rashid City (MBR City)	٧٧,٩	٧٧,٦	٧٧,٨	انتظار
ميناء خور دبي / Dubai Creek Harbour	٧٥,٩	٧٧,٠	٧٦,٥	انتظار
الوصل / Al Wasl	٧١,٠	٨٠,٢	٧٥,٦	انتظار
نخلة جميرا / Palm Jumeirah	٧٢,٤	٧٢,٩	٧٢,٧	انتظار
مدينة ميدان / Meydan City	٦٤,٦	٨٠,٦	٧٢,٦	انتظار

من الدرجات إلى الإشارة

الشراء يشترط تجاوز الركيزتين معًا للحد الأدنى. البناء بوابة العرض في النموذج الثامن (فائض العرض معكوس داخل الدرجة). وإلا فانتظار إن كان الحي قابلاً للتقييم، أو مراقبة إن لم يكن.

دلالة كل تصنيف

دلالة التصنيف وفق الإصدار ٦,١. **الشراء = سعر منخفض وزخم هادئ (إشارة تجميع)**, وليس «سوقًا قويًا الآن». أكثر ما يُخطئ فيه القارئ الخلط بين المعنيين.

التصنيف	القاعدة (الإصدار ٦,١, بعد التقريب لمنزلتين)	الدلالة	الأفق الزمني
شراء	السعر أقل من ٤٠ والنمو أقل من ٣٠	تجميع — السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	سنتان إلى ثلاث
بناء	العرض ٥٥ أو أكثر، والسعر أقل من ٥٠، والنمو أقل من ٤٠	تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا	٩ إلى ١٥ شهرًا
انتظار	قابل للتقييم، دون إشارة شراء أو بناء	قوي حاليًا ومستقر — دون إشارة نشطة	—
مراقبة	غير قابل للتقييم (أقل من ٥ صفقات متراكمة)	سوق هادئ وبيانات محدودة — للمتابعة	—

ترتيب التقييم

(٠ غير قابل للتقييم ← مراقبة ١٠ تقريب السعر والنمو والعرض لمنزلتين عشريتين ٢٠ بناء ٣٠ شراء ٤٠) وإلا انتظار. تُقرأ الإشارة من **signal.signal** — ولا يُعاد احتسابها عند العرض.

٣٣

مراقبة

بوابة البيانات المحدودة

٦٥

انتظار

الوضع السائد في السوق

٨

بناء

تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى

٦

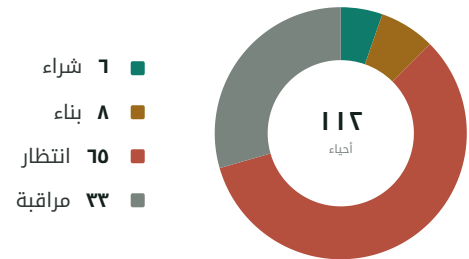
شراء

تجميع

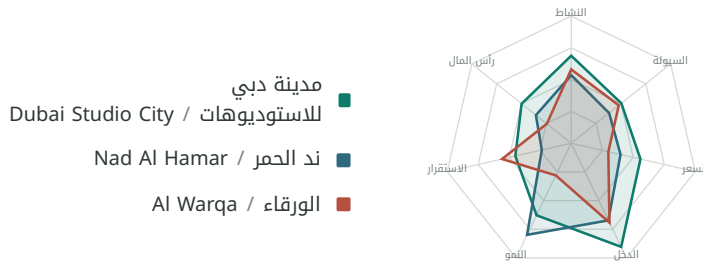
الخلاصة الاستثمارية

الأحياء المعروضة أولاً (شراء وبناء بسعر بيع قائم) — ثم التوزيع الذي يبيّن أن الفرز متحقّق. عدد إشارات النموذج: ٦ شراء و ٨ بناء؛ الحالات المقيّدة أو ذات الإيجار فقط في الحاشية لا في الجدول الرئيسي.

توزيع الإشارات



ملامح النموذج لأبرز حالات الشراء



جدول — العرض الرئيسي (١٤ · شراء + بناء)

الحي	الإشارة	السعر مئین	مئین النمو	ريوس	درهم/م²	العائد الإيجاري
مدينة دبي للاستوديوهات / Dubai Studio City	شراء	٣٦,١	٤,٤	٦٠,٨	١٦٤٠٦	—†
ند الحمر / Nad Al Hamar	شراء	١٥,٨	٥,٧	٥١,٧	١١٨٠٨	—†
الورقاء / Al Warqa	شراء	٤,٤	١٢,٠	٤٣,٣	٤٠٤٦	١٤,٠%
مدينة دبي فستيفال / Dubai Festival City	شراء	٣٣,٥	١٩,٦	٤٢,٠	١٥٦٨٦	—†
القصيص الصناعية / Al Qusais Industrial	شراء	٥,٧	٢٠,٩	٤١,٥	٧١٥٤	٨,٣%
الطوار / Al Twar	شراء	١,٩	١٧,١	٣٥,٦	٢٨٦٣	—
دبي الجنوب (دبي وورلد سنترال) / Dubai South (Dubai World Central)	بناء	٢٩,٨	١٥,٨	٧١,٥	١٥٩٣٦	٥,٣%
مدينة دبي للإنتاج (IMPZ) / Dubai Production City (IMPZ)	بناء	٢٥,٩	٣٦,١	٦٦,٦	١٤٠٠٢	٧,١%
الفرجان / Al Furjan	بناء	٣١,٠	٢٩,٨	٦٢,٧	١٥٧٤٥	—†
قرية جميرا الدائرية / Jumeirah Village Circle	بناء	٢٨,٥	٣٣,٥	٦١,٢	١٥١٠١	—†
مجمع دبي للاستثمار / Dubai Investment Park	بناء	٤١,١	١٤,٦	٥٦,٣	١٧٣٥٧	٤,٧%
موتور سيتي / Motor City	بناء	٣٧,٣	١٣,٣	٥٤,٨	١٦٢٤٩	٥,٥%
واحة دبي للسيليكون / Dubai Silicon Oasis	بناء	٢٣,٤	٣,٢	٥٠,٦	١٢٧٨١	٦,٢%
حديقة دبي العلمية	بناء	٤٢,٤	٢٧,٢	٤٩,٢	١٧٧٧٠	—†

ما الذي تغيّر منذ الربع الماضي

يقارن تصنيف هذا الربع بما كان عليه في الربع الرابع. انتقل ١٠ أحياء إلى شراء أو بناء، وخرج ٣٠ حيًا من إشارة نشطة — وارتفاع معدل التبديل الفصلي متوقع: تُعاد قراءة نافذة السعر والنمو كل ربع. أفق الشراء سنتان إلى ثلاث هو مدة الفرضية بعد الدخول، وليس التزامًا بالإبقاء على التصنيف — فقد ينقلب الحي عند البوابة بينما تستمر فرضية التجميع.

١١٢

نتائج الربع السابق
الربع الرابع ٢٠٢٥

٦

شراء حاليًا
· مستمرة من الربع الرابع

٣٠

خرج من التصنيف
من شراء/بناء إلى انتظار/مراقبة

١٠

شراء/بناء جديد
دخلت الإشارة هذا الربع

أكبر التغيرات في الدرجة (٨ ريوس)

الآن	٨	الحي
انتظار	+١٨,٨	The Lakes / البحيرات
انتظار	+١٦,٩	World Islands / جزر العالم
انتظار	+١٦,١	Jumeirah Heights / جميرا هايتس
انتظار	+١٤,٢	Dubai Land / دبي لاند
انتظار	+١٢,٩	Al Barsha / البرشاء
انتظار	+١٢,٩	Al Jadaf / الجداف
انتظار	+١٢,٦	International City / المدينة العالمية
بناء	+١٢,٥	مدينة دبي للإنتاج Dubai Production City (IMPZ) / (IMPZ)

الجديد هذا الربع (العرض الرئيسي)

الآن	ريوس	الحي
بناء	٦٢,٧	Al Furjan / الفرجان
شراء	٤١,٥	Al Qusais Industrial / القصيص الصناعية
شراء	٣٥,٦	Al Twar / الطوار
شراء	٤٣,٣	Al Warqa / الوراق
شراء	٤٦,٠	مدينة دبي فستيفال Dubai Festival City
بناء	٦٦,٦	مدينة دبي للإنتاج Dubai Production City (IMPZ) / (IMPZ)
بناء	٤٩,٢	حديقة دبي العلمية Dubai Science Park (Dubitech) / (ديبوتك)
بناء	٥٠,٦	واحة دبي للسيليكون Dubai Silicon Oasis

تبدّل التصنيف لا يُلغي أفق الاستثمار

أفق الشراء سنتان إلى ثلاث يحدّد مدة الاحتفاظ بالفرضية بعد الدخول. التصنيف الفصلي فرز جديد على الصفقات المتراكمة — والأحياء الحديثة تتبدّل كثيرًا. هذه حساسية في بوابة التصنيف، وليست دليلًا على أن النموذج أغفل إشارة الربع الماضي.

أحياء بإشارة شراء

٦ أحياء بإشارة شراء — إشارات جميع: السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد. تدنّي ترتيب النمو في الفترة الأخيرة هو الإشارة بعينها، لا تناقض معها. $\uparrow$ = العائد الإيجاري محتسب على السعر المدرج بالدرهم/م^٢ (اختلاف أساس سعر البيع في النموذج).

٥١,٧ شراء Nad Al Hamar / ند الحمّر تجميع — السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) درهم/م^٢ العائد الإيجاري النمو ١١'٨٠٨ —$\uparrow$ -0,٠%	٦٠,٨ شراء Dubai Studio City / للاستوديوهات مدينة دبي تجميع — السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) درهم/م^٢ العائد الإيجاري النمو ١٦'٤٠٦ —$\uparrow$ -0,٧%
٤٢,٠ شراء Dubai Festival City / فستيفال مدينة دبي تجميع — السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) درهم/م^٢ العائد الإيجاري النمو ١٥'٦٨٦ —$\uparrow$ -١,٠%	٤٣,٣ شراء Al Warqa / الورقاء تجميع — السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) درهم/م^٢ العائد الإيجاري النمو ٤٠'٤٦ ١٤,٠% -٢,٩%
٣٥,٦ شراء Al Twar / الطوار تجميع — السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) درهم/م^٢ العائد الإيجاري النمو ٢'٨٦٣ — -١,٦%	٤١,٥ شراء Al Qusais Industrial / القصيص الصناعية تجميع — السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) درهم/م^٢ العائد الإيجاري النمو ٧'١٥٤ ٨,٣% -٠,٧%

٠٩ أحياء البناء بالتفصيل

تصنيف البناء، حيًا بحى

٨ أحياء بناء فى العرض الرئيسى وبسعر بيع قائم — يُمنح التصنيف عبر النموذج الثامن (العرض ٥٥ أو أكثر مع سقوف مرنة للسعر والنمو). عدد إشارات البناء فى النموذج ٨.

١٦,٦

مدينة دبي للإنتاج
Dubai Production City (IMPZ) / (IMPZ)

بناء

تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا

درهم/م²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١٤٠٠٢	٦٨,٢	٣٣	×٣,٤٧

فائض العرض مرتفع (٣,٥ ضعف). درجة العرض S ٦٨,٢ تتجاوز الحد بفضل مزيج النشاط والمرحلة المبكرة؛ يُراقب الاستيعاب مقابل المعروض المستقبلي.

٧١,٥

دبي الجنوب (دبي وورلد سنترال)
Dubai South (Dubai World Central) / سنترال

بناء

تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا

درهم/م²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١٥٠٩٣٦	٦٤,٣	٢٨٠	×١٢,٢٠

مخزون مرتفع (١٢,٢ ضعف المبيعات المتراكمة). تصنيف البناء يستند إلى المشاريع النشطة والمرحلة المبكرة (S ٦٤,٣) — المخاطرة فى فائض العرض لا فى ضعف السوق.

١١,٢

قرية جميرا
Jumeirah Village Circle / الدائرية

بناء

تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا

درهم/م²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١٥١٠١	٧١,١	١٧٢	×٢,٩٥

فائض العرض مرتفع (٢,٩ ضعف). درجة العرض S ٧١,١ تتجاوز الحد بفضل مزيج النشاط والمرحلة المبكرة؛ يُراقب الاستيعاب مقابل المعروض المستقبلي.

٦٢,٧

الفرجان / Al Furjan

بناء

تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا

درهم/م²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١٥٠٧٤٥	٥٩,٠	٦٠	×٧,٧٢

فائض العرض مرتفع (٧,٧ ضعف). درجة العرض S ٥٩,٠ تتجاوز الحد بفضل مزيج النشاط والمرحلة المبكرة؛ يُراقب الاستيعاب مقابل المعروض المستقبلي.

٥٤,٨

موتور سيتي / Motor City

بناء

تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا

درهم/م²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١٦٢٤٩	٧٢,٠	٣١	×٣,٨٨

فائض العرض مرتفع (٣,٩ ضعف). درجة العرض S ٧٢,٠ تتجاوز الحد بفضل مزيج النشاط والمرحلة المبكرة؛ يُراقب الاستيعاب مقابل المعروض المستقبلي.

٥٦,٣

مجمع دبي للاستثمار / Dubai Investment Park

بناء

تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا

درهم/م²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١٧٠٣٥٧	٧٤,٠	٧٣	×٥,٥٣

فائض العرض مرتفع (٥,٥ ضعف). درجة العرض S ٧٤,٠ تتجاوز الحد بفضل مزيج النشاط والمرحلة المبكرة؛ يُراقب الاستيعاب مقابل المعروض المستقبلي.

٤٩,٢

حديقة دبي العلمية
Dubai Science Park (Dubitech) / (ديبوتك)

بناء

تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا

درهم/م²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١٧٠٧٧٠	٥٧,٦	١٦	×٢,٣٤

فائض العرض مرتفع (٢,٢ ضعف). درجة العرض S ٥٧,٦ تتجاوز الحد بفضل مزيج النشاط والمرحلة المبكرة؛ يُراقب الاستيعاب مقابل المعروض المستقبلي.

٥٠,٦

واحة دبي للسيليكون / Dubai Silicon Oasis

بناء

تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا

درهم/م²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١٣٠٧٨١	٦٥,١	١٧	×٢,١٣

فائض العرض مرتفع (٢,١ ضعف). درجة العرض S ٦٥,١ تتجاوز الحد بفضل مزيج النشاط والمرحلة المبكرة؛ يُراقب الاستيعاب مقابل المعروض المستقبلي.

كيف تُقرأ فائض العرض

فائض العرض = وحدات المعروض المستقبلي ÷ المبيعات السكنية المتراكمة على أربعة أرباع (بسنوات المخزون). يعكس النموذج الثامن هذا المقياس — فارتفاع فائض العرض **يخفض** درجة العرض؛ لكن المشاريع القائمة وحصة المرحلة المبكرة قد تخفي لعبو بوابة العرض (٥٥ أو أكثر). لذا فإن ارتفاع النسبة مخاطرة تخمة رغم اجتياز البوابة؛ ونسبة ٠,٠ تعني نشاطًا دون مخزون وحدات معلن؛ ومخزون بمشروع واحد فى مرحلة مبكرة تركّز لا زخمًا على مستوى المدينة. التصنيفات دون تغيير.



السوق

عمق السوق

إلى جانب الدرجات: السوق المسجّل نفسه — اتجاه الصفقات، السياق الاقتصادي، ترتيب الأحياء، ومطوّرو البيع على الخارطة.

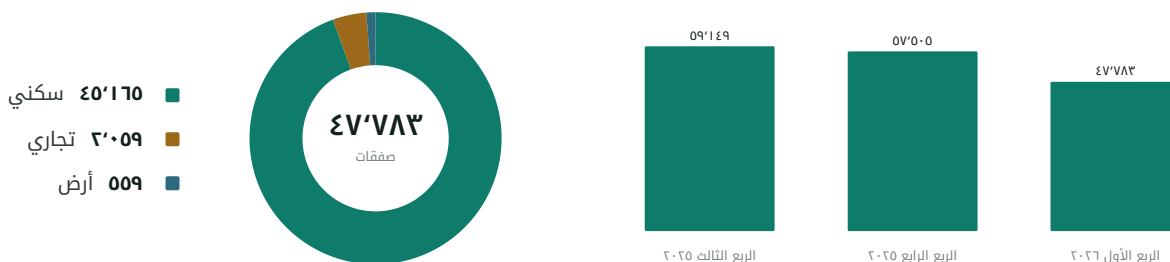


إلى أين يتجه السوق

من تسجيلات دائرة الأراضي — صفقات المدينة من الربع الثالث إلى الرابع ثم الأول، ومزيج فئات العقار على ثلاث شرائح (سكني · تجاري · أرض — دون تبسيط دبي إلى فئتين فقط).

عدد الصفقات حسب الربع

مزيج فئات العقار — الربع الأول ٢٠٢٦



الربع الثالث ٢٠٢٥



الربع الرابع ٢٠٢٥



الربع الأول ٢٠٢٦

0,1%

وسيط العائد الإيجاري
وفق الإيجار الرسمي · ↑ أعيد احتساب أساسه

٤٧'٧٨٣

صفقات الأحياء — الربع الأول
صفقات بيع

٤٧'٧٨٣

صكوك دائرة الأراضي والأموال في دبي
— الربع الأول
١٢٥,٨٠ مليار درهم

١٦٤'٤٣٧

صفقات ثلاثة أرباع
سكني ١٥٦'٥٢٠ · تجاري ٥'٦٩٧ · أرض ٢'٢٢٠

قراءة الاتجاه

تدخل دبي عام ٢٠٢٦ بحجم معاملات قريب من الذروة بعد طفرة لسنوات — السوق ما زال يتوسع، مع إشارات مبكرة على نضج دورة الأسعار. وبخلاف سوق يبرد يكون فيه الشراء رهائاً عكسياً خالصاً، تقف أحياء الشراء في دبي كجيوب **متأخرة عن سوق ما زال قرب قمته** — سعر منخفض وزخم بدأ للتو في التشكّل — وتتركز في ممرات القيمة إلى الداخل لا في واجهات التملك الحر، حيث تحمل نخلة جميرا ودبي مارينا إشارة انتظار.

سياق السوق، خارج التقييم

مؤشرات دبي وأبرز أخبار الربع الأول. حقيقية ومنسوبة لمصدرها، ولا تدخل في أي نموذج أو درجة أو تصنيف.

مؤشرات الاقتصاد الكلي

المؤشر	قيمة الربع الأول ٢٠٢٦	المصدر
الإطار الوطني	أجندة دبي الاقتصادية (D33): «نحن الإمارات ٢٠٣١»	حكومة دبي / الإمارات
ربط العملة	الدرهم مربوط بالدولار عند ٣,٦٧٢٥	مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي (CBUAE)
سعر الأساس — مصرف الإمارات المركزي	نحو ٤,١٥-٤,٤٠٪ (يتتبع الفيدرالي الأمريكي ضمن الربط)	مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي (CBUAE)
رسم نقل الملكية — دائرة الأراضي	٤٪ من القيمة (تُقسّم عادة بين المشتري والبائع): لا ضريبة عقارية سنوية؛ لا ضريبة أرباح رأسمالية	دائرة الأراضي والأملك في دبي
تسجيل العقار	دائرة الأراضي والأملك في دبي / Dubai REST؛ البيع على الخارطة عبر Oqood + حساب ضمان إلزامي (القانون ٨/٢٠٠٧)	دائرة الأراضي والأملك في دبي / مؤسسة التنظيم العقاري — دبي (RERA)
عدد السكان (دبي)	نحو ٣,٩ مليون نسمة وفي ارتفاع (نحو ١٠٠ ألف سنويًا)	مركز دبي للإحصاء
تملك الأجانب	تملك حر مفتوح لكل الجنسيات في المناطق المعيّنة منذ ٢٠٠٢ — بخلاف قيود المناطق في أسواق أخرى	دائرة الأراضي والأملك في دبي
الإقامة بالاستثمار	التأشيرة الذهبية للإمارات: ١٠ سنوات عند عقار ≤ ٢ مليون درهم (تملك حر)؛ تأشيرة مستثمر لسنتين عند عتبات أدنى	ICP / دائرة الأراضي والأملك في دبي
تنظيم الإيجار	مؤشر إيجار RERA / الحاسبة الذكية يقيّد زيادات مدة العقد؛ Ejari إلزامي	مؤسسة التنظيم العقاري — دبي (RERA)

أبرز أخبار السوق · الربع الأول ٢٠٢٦

- **نشاط الصفقات بقي مرتفعًا في الربع الأول ٢٠٢٦** — ٤٧'٧٨٣ صفقة على مستوى الأحياء (١٢٥,٨٠ مليار درهم قيمة تقريبية) بعد ذروة الربع الرابع — دائرة الأراضي والأملك في دبي
- **الاستثمار الأجنبي ١٤٨,٣٥ مليار درهم** (+٢٦٪) عبر ٤٨'٤٤٥ صفقة؛ إجمالي المستثمرين ٤٨'٤٤٨ (+٨٪)، والمستثمرون الجدد ٢٩'٣١٢ (+١٤٪) — دائرة الأراضي والأملك في دبي
- **استثمار العقارات الفاخرة ٨٧,٧١ مليار درهم** (+٢٦٪)؛ استثمار النساء ٣٢ مليار درهم عبر ١٥'٥٤٠ استثمارًا — دائرة الأراضي والأملك في دبي
- استثمار مواطني الخليج ١٢,٢٣ مليار درهم (+١٤٪ قيمة)؛ قاعدة طلب عابرة للحدود قوية — دائرة الأراضي والأملك في دبي
- **حصة البيع على الخارطة نحو ٦٣٪** من الصفقات (من ٥٤٪ في ٢٠٢٣ و ٤١٪ في ٢٠٢١) — سوق مبني هيكليًا على البيع على الخارطة — دائرة الأراضي والأملك في دبي / Knight Frank

ترتيب الأحياء — جميع الأحياء ٧٩

جميع الأحياء ٧٩ القابلة للتقييم (من إجمالي ١١٢ حيًّا؛ ٣٣ منها تحت المراقبة) · نحو ٣٠ حيًّا في كل صفحة. † = العائد الإيجاري محتسب على السعر المدرج بالدرهم/م².

#	الحي	ريوس	الإشارة	درهم/م²	العائد الإيجاري
١	دبي لاند / Dubai Land	٧٩,٥	انتظار	١٧'٢٨٦	—†
٢	مدينة محمد بن راشد (مدينة MBR) / Mohammed Bin Rashid City (MBR City)	٧٧,٨	انتظار	٢٧'٩٥٣	—†
٣	ميناء خور دبي / Dubai Creek Harbour	٧٦,٥	انتظار	٢٧'٦٨٩	—†
٤	الوصل / Al Wasl	٧٥,٦	انتظار	٣٨'٠٧٨	٢,٧%
٥	نخلة جميرا / Palm Jumeirah	٧٢,٧	انتظار	٥٧'٨٦٧	٤,٣%
٦	مدينة ميدان / Meydan City	٧٢,٦	انتظار	٣٣'٩٨٦	٥,٤%
٧	دبي الجنوب (دبي وورلد سنترال) / Dubai South (Dubai World Central)	٧١,٥	بناء	١٥'٩٣٦	٥,٣%
٨	جميرا غولف إستيتس / Jumeirah Golf Estates	٧٠,١	انتظار	٢٤'٧٠٠	—†
٩	جميرا / Jumeirah	٦٩,٣	انتظار	٥٩'٤٠٨	٢,٥%
١٠	أم سقيم / Umm Suqeim	٦٩,٢	انتظار	٣١'١٠٦	٢,٨%
١١	المدينة العالمية / International City	٦٩,١	انتظار	٨'٨٣٧	—†
١٢	الجدايف / Al Jadaif	٦٨,٨	انتظار	٢٢'٦٣٠	٤,٣%
١٣	ديسكفري جاردنز / Discovery Gardens	٦٨,٣	انتظار	١٠'٨٣٧	—†
١٤	وسط مدينة دبي / Downtown Dubai	٦٧,٧	انتظار	٣٧'٧٦٤	٥,٨%
١٥	مدينة دبي للإنتاج (IMPZ) / Dubai Production City (IMPZ)	٦٦,٦	بناء	١٤'٠٠٢	٧,١%
١٦	جزر دبي / Dubai Islands	٦٦,٦	انتظار	٢٩'١٦٣	—
١٧	جميرا بيتش ريزيدنس / Jumeirah Beach Residence	٦٥,٩	انتظار	٣١'٨٦١	٤,٩%
١٨	الخليج التجاري / Business Bay	٦٥,٠	انتظار	٢٨'٨٩٣	٥,٠%
١٩	مدينة دبي للملاحة / Dubai Maritime City	٦٤,٧	انتظار	٣٣'٢٣١	٢,٤%
٢٠	البرشاء / Al Barsha	٦٤,٦	انتظار	١٤'٤٩٣	٧,٦%
٢١	السبرينغز والميدوز / The Springs and The Meadows	٦٤,٢	انتظار	٢٨'٣٦٦	٥,٥%
٢٢	داماك لاجونز / Damac Lagoons	٦٣,٦	انتظار	١٤'٦٧٥	٦,٨%
٢٣	جزيرة بلو ووترز / Bluewaters Island	٦٣,٣	انتظار	٦٢'٣٧٦	—†
٢٤	نخلة جبل علي / Palm Jebel Ali	٦٣,٢	انتظار	٣٧'٠٦٦	—
٢٥	مرسى دبي / Dubai Marina	٦٢,٩	انتظار	٢٢'٨٨٤	—†
٢٦	ديرة / Deira	٦٢,٨	انتظار	١٠'٠٣٦	—†
٢٧	الفرجان / Al Furjan	٦٢,٧	بناء	١٥'٧٤٥	—†
٢٨	ميناء دبي / Dubai Harbour	٦٢,٤	انتظار	٤٥'٩٣٣	٥,١%
٢٩	جميرا بارك / Jumeirah Park	٦٢,٣	انتظار	٢٦'٢١٦	٥,٩%
٣٠	البحيرات / The Lakes	٦١,٥	انتظار	٣٣'٦٧١	٥,٣%

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	درهم/م²	العائد الإيجاري
٣١	مركز دبي المالي العالمي / DIFC	٦١,٣	انتظار	٣٩'٢٠٠	٤,١%
٣٢	قرية جميرا الدائرية / Jumeirah Village Circle	٦١,٢	بناء	١٥'١٠١	—†
٣٣	مدينة دبي للاستوديوهات / Dubai Studio City	٦٠,٨	شراء	١٦'٤٠٦	—†
٣٤	المرايح العربية / Arabian Ranches	٦٠,٧	انتظار	٢٧'٤٠٠	٥,٨%
٣٥	مدينة دبي الرياضية / Dubai Sports City	٦٠,٥	انتظار	١٥'٣٨٠	—†
٣٦	الغرينز والفيوز / The Greens and The Views	٥٩,٩	انتظار	٢١'٥٣٠	—†
٣٧	قرية جميرا المثلثة / Jumeirah Village Triangle	٥٩,٥	انتظار	١٧'٤٥٥	—†
٣٨	ند الشبا / Nad Al Shiba	٥٨,٩	انتظار	٢٥'٧٠٥	٤,٠%
٣٩	المرايح العربية - المرحلة ٢ / Arabian Ranches Phase 2	٥٨,٥	انتظار	٢١'٩٨٢	—†
٤٠	المرايح العربية - المرحلة ٣ / Arabian Ranches Phase 3	٥٨,٤	انتظار	١٧'٩٢٥	—†
٤١	الصفوح / Al Sufouh	٥٨,١	انتظار	٢٢'٩٨٦	٣,٧%
٤٢	أبراج بحيرات جميرا / Jumeirah Lake Towers	٥٧,٣	انتظار	١٨'٩٣٧	—†
٤٣	رأس الخور الصناعية / Ras Al Khor Industrial	٥٧,٣	انتظار	٢٤'٦٩٤	٢,٦%
٤٤	جبل علي / Jebel Ali	٥٧,١	انتظار	١٩'٨٠٠	٤,٩%
٤٥	ذا هيلز / The Hills	٥٧,١	انتظار	٣٠'٤٣١	—†
٤٦	بر دبي / Bur Dubai	٥٦,٩	انتظار	٢٤'٠٦٣	٣,٤%
٤٧	مجمع دبي للاستثمار / Dubai Investment Park	٥٦,٣	بناء	١٧'٣٥٧	٤,٧%
٤٨	جميرا هايتس / Jumeirah Heights	٥٥,٧	انتظار	٢٣'٩٥١	٤,٨%
٤٩	موتور سيتي / Motor City	٥٤,٨	بناء	١٦'٢٤٩	٥,٥%
٥٠	تلال الغاف / Tilal Al Ghaf	٥٤,٧	انتظار	٢٣'٢٨١	—†
٥١	المدينة العالمية - المرحلة ٢ و ٣ / International City Phase 2 & 3	٥٤,٥	انتظار	١١'٦٣٧	٧,٢%
٥٢	جزر جميرا / Jumeirah Islands	٥٤,٥	انتظار	٤٤'٨٠٦	—†
٥٣	مركز التجارة (شارع الشيخ زايد) / Trade Center (SZR)	٥٤,٤	انتظار	٤٤'٢٩٧	٢,١%
٥٤	زعبيل / Zabeel	٥٤,٣	انتظار	٤٦'٧٠٩	—†
٥٥	جزر العالم / World Islands	٥٣,٧	انتظار	٤٣'٥٠٦	—
٥٦	مدينة دبي الطبية - المرحلة ٢ / Dubai Healthcare City Phase 2	٥٣,٣	انتظار	٢٢'٥٨٤	—†
٥٧	مدينة دبي الصناعية / Dubai Industrial City	٥٣,٤	انتظار	١٥'٠٢٩	—†
٥٨	ند الحمر / Nad Al Hamar	٥١,٧	شراء	١١'٨٠٨	—†
٥٩	تلال الإمارات / Emirates Hills	٥١,٦	انتظار	٤٥'٧٤٤	٦,٠%
٦٠	مجمع تيكوم التجاري (الصفوح) / Tecom Business Park (Al Sufouh)	٥١,٢	انتظار	٣٣'٦٠١	٢,٦%

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	درهم/م²	العائد الإيجاري
٦١	القوز / Al Quoz	٥١,١	انتظار	٩٠٨٠	—
٦٢	واحة دبي للسيليكون / Dubai Silicon Oasis	٥٠,٦	بناء	١٢٧٨١	٦,٢%
٦٣	حديقة دبي العلمية (ديبوتك) / Dubai Science Park (Dubiotek)	٤٩,٢	بناء	١٧٧٧٠	—
٦٤	مردف / Mirdif	٤٨,٢	انتظار	١٣٤٤٠	٤,٨%
٦٥	محيصنة / Muhaisanah	٤٨,٠	انتظار	٧٣٨٩	٥,٠%
٦٦	الراشدية / Al Rashidiya	٤٧,٢	انتظار	٤٦٩٩	١٢,٠%
٦٧	برشا هايتس / Barsha Heights	٤٦,٧	انتظار	١٨٠١٣٠	٥,٢%
٦٨	جزيرة جميرا باي / Jumeirah Bay Island	٤٦,٣	انتظار	١٠٧٤٧٨	٤,٠%
٦٩	الورقاء / Al Warqa	٤٣,٣	شراء	٤٠٤٦	١٤,٠%
٧٠	قرية الثقافة / Culture Village	٤٣,٢	انتظار	١٨٠٦٨١	٥,٣%
٧١	مدينة دبي فستيفال / Dubai Festival City	٤٢,٠	شراء	١٥٠٦٨٦	—
٧٢	المجتمع الأخضر (DIP) / Green Community (DIP)	٤١,٧	انتظار	١٤٠٦٩٧	٧,٥%
٧٣	القصيص الصناعية / Al Qusais Industrial	٤١,٥	شراء	٧٠١٥٤	٨,٣%
٧٤	واجهة دبي البحرية / Dubai Waterfront	٤١,٢	انتظار	٩٠٥٦١	٥,٩%
٧٥	الورسان / Al Warsan	٤٠,٦	انتظار	٣٢١٣	—
٧٦	البرشاء جنوب / Al Barsha South	٣٩,٠	انتظار	١٢٠٥٦٣	—
٧٧	جبل علي الصناعية / Jebel Ali Industrial	٣٨,٥	انتظار	١٦٠٣٤٠	—
٧٨	أم الشيف / Umm Al Sheif	٣٨,٤	انتظار	١٤٠٣٤٧	٣,٩%
٧٩	الطوار / Al Twar	٣٥,٦	شراء	٢٠٨٦٣	—

أعمق المعروض المستقبلي

المعروض المستقبلي للأحياء من مدخلات العرض في النموذج الثامن، إلى جانب دفتر البيع على الخارطة المجمع (٢٠٢٧ مشروع بيع على الخارطة مُعلن في دبي). فائض العرض = المعروض المستقبلي ÷ المبيعات السكنية المتراكمة (الإصدار ٦,١).

٦٤	١'٤٤٨'١١٤	٢'٣٦٣	٢'٥٢٧
أحياء لديها مشاريع قيد التطوير مدخلات النموذج الثامن	وحدات معلنة حيث يذكر المصدر عدد الوحدات	قيد الإنشاء السجل النشط	مشاريع بيع على الخارطة مجمعة، وليست سجلًا رسميًا

الحي	الوحدات المخططة	الإشارة
دبي لاند / Dubai Land	٢٥٢'١٤٣	انتظار
دبي الجنوب (دبي وورلد سنترال) / Dubai South (Dubai World Central)	١٢٣'٦٦٠	بناء
مدينة ميدان / Meydan City	١٢٢'٨٥٠	انتظار
جزر دبي / Dubai Islands	٨٩'١٨٤	انتظار
داماك لاجونز / Damac Lagoons	٨٢'٢٠٤	انتظار
أبراج بحيرات جميرا / Jumeirah Lake Towers	٥٧'٦٣٢	انتظار
الخليج التجاري / Business Bay	٥٣'٣٥٦	انتظار
قرية جميرا الدائرية / Jumeirah Village Circle	٥٢'٣١٦	بناء
مجمع دبي للاستثمار / Dubai Investment Park	٤٥'٨٧٦	بناء
جبل علي / Jebel Ali	٣٧'٣٥٥	انتظار
مدينة دبي الملاحية / Dubai Maritime City	٣٦'٠٨٤	انتظار
ذا هيلز / The Hills	٣٥'٥١٠	انتظار
جزر جميرا / Jumeirah Islands	٣٣'٣٨٨	انتظار
مدينة دبي الرياضية / Dubai Sports City	٣٢'٣٤٢	انتظار
الفرجان / Al Furjan	٢٩'٣٢٧	بناء
ميناء خور دبي / Dubai Creek Harbour	٢٥'٩٤٧	انتظار

المصدر

وحدات الأحياء من **models.supply**. دفتر المشاريع مجمع من مواقع المطورين والصحافة؛ تُسجّل مشاريع البيع على الخارطة في دبي عبر نظام أوقود (Oqood) لدى دائرة الأراضي والأملك.

١٤ · المطوِّرون والمشاريع

أبرز المطوِّرين

المطوِّرون النشطون في البيع على الخارطة وأكبر المشاريع المعلنة في دفتر البيع على الخارطة المجمع بدبي. مرتَّبة حسب الوحدات المعلنة ثم عدد المشاريع — لفهم إشارة البناء، لا لتعديل مدخلات التقييم.

أبرز المطوِّرين حسب الوحدات المخططة المعلنة

المطوِّر	المشاريع	الوحدات	الأحياء المستهدفة
Damac Properties	١٧٢	١٩٠'٩٦١	Al Wasl, Business Bay, Damac Lagoons
Emaar Properties PJSC	٢٣٢	١٦٥'١٢٥	Al Yufrah, Arabian Ranches, Arabian Ranches Phase 3
Azizi Developments	٩٨	٨٥'٦٩٢	Al Furjan, Al Jadaf, Dubai Islands
Binghatti Holding Limited	٦٥	٧٣'٣٣٢	Al Jadaf, Business Bay, Culture Village
Sobha Real Estate L.L.C	٦٤	٥٤'٤٩٧	Business Bay, Dubai Harbour, Dubai Land
Ellington Properties Development L.L.C	٥٩	٤٩'٠٣٤	Bur Dubai, Business Bay, Culture Village
Nshama - Nshama Properties	٣٠	٤٠'٦٠٣	Downtown Dubai, Dubai Land
Danube Properties	٢٥	٢٨'٧٦٤	Al Furjan, Al Sufouh, Business Bay
Wasl Properties	٥٠	٢٧'٢٤٢	Business Bay, Jebel Ali, Jumeirah Golf Estates

أكبر المشاريع حسب الوحدات

المشروع	المطوِّر	الحي	الوحدات	الارتفاع
Golf Views Seven City - Seven City JLT	Seven Tides International	أبراج بحيرات جميرا / Jumeirah Lake Towers	٥'٦٣١	٨
Diamondz By Danube	Danube Properties	أبراج بحيرات جميرا / Jumeirah Lake Towers	٤'٣٢٩	٦
Mercedes Benz Places Binghatti City Tower 8 - AMG Vision Tower A	Binghatti Holding Limited	مدينة ميدان / Meydan City	٣'٨٧١	٠
Marriott Residences JLT	SABA Properties JLT	أبراج بحيرات جميرا / Jumeirah Lake Towers	٣'٧٧٨	٠
Verde by Sobha	Sobha Real Estate L.L.C	أبراج بحيرات جميرا / Jumeirah Lake Towers	٣'٦٦٦	٥
Viewz 1 By Danube	Danube Properties	أبراج بحيرات جميرا / Jumeirah Lake Towers	٣'٥٧٩	٠
Viewz 2 By Danube	Danube Properties	أبراج بحيرات جميرا / Jumeirah Lake Towers	٣'٥٧٤	٠
Wind Towers 1	HABN Real Estate Development	أبراج بحيرات جميرا / Jumeirah Lake Towers	٣'٥١٠	٥

التوقع، ومدى الثقة به

ما قد يحدث لاحقًا — ومدى ثقة ريوس في هذا التوقع. كل رقم أدناه **نطاق** لا نقطة واحدة: المسار الأساسي وفق Forward-Metrics الإصدار ٣ (الزخم ← ارتداد ١١,٤٪، تباطؤ ٠,٨٥)، ثم نطاق اختبار رجعي $\pm 39\%$ على المضاعف التراكمي — وهو مجموعة معايير عامة مجمعة من بيانات الاختبار الرجعي للرياض وجدة ($n=243$) وموروثه من اليوم الأول بحسب قاعدة الإصدار ٣ بين المدن؛ تحمل دبي نفس المجموعة إلى أن يُنفذ اختبار رجعي محلي. يُعرض لأحياء المستوى المكتمل (٦/٦) من أحياء الشراء عبرت البوابة في هذه الإصدار).

٧٩ مكمّل ٦ $\pm 39\%$

نطاق السيناريو الأساسي خطأ الاختبار الرجعي · المئين ٧٥ شراء بنطاقات من أصل ٦ شراء تُحتسب لها آفاق ٣ و ٥ و ١٠ سنوات zone_tier == full أحياء مكتملة من أصل ١١٢ على مستوى المدينة

جدول — نطاقات التوقعات · شراء + بناء (بوابة المكتمل)

الحي	الإشارة	المستوى	٣ سنوات	٥ سنوات	١٠ سنوات	معدل العائد الداخلي (١٠ سنوات)
مدينة دبي للاستوديوهات / Dubai Studio City	شراء	مكتمل	من ٣٤- إلى ٥١+%	من ٢٦- إلى ٦٨+%	من ٩+ إلى ١٤٨+%	+٥,٩%
ند الحمر / Nad Al Hamar	شراء	مكتمل	من ٧+ إلى ١٤٤+%	من ٥٦+ إلى ٢٥٥+%	من ٢٩٧+ إلى ٨٠٥+%	+٢٠,٦%
الورقاء / Al Warqa	شراء	مكتمل	من ٥٠- إلى ١٥+%	من ٥١- إلى ١٢+%	من ٤٠- إلى ٣٦+%	-٠,٢%
مدينة دبي فستيفال / Dubai Festival City	شراء	مكتمل	من ٤٤- إلى ٢٧+%	من ٤٢- إلى ٣٣+%	من ٢٢- إلى ٧٧+%	+٢,٤%
القصيص الصناعية / Al Qusais Industrial	شراء	مكتمل	من ٤٨- إلى ١٨+%	من ٤٨- إلى ١٩+%	من ٣٤- إلى ٥٠+%	+٠,٨%
الطوار / Al Twar	شراء	مكتمل	من ٤٨- إلى ١٩+%	من ٤٧- إلى ٢٠+%	من ٣٣- إلى ٥٣+%	+١,٠%
دبي الجنوب (دبي وورلد سنترال) / Dubai South (Dubai World Central)	بناء	مكتمل	من ٤٦- إلى ٢٣+%	من ٤٥- إلى ٢٦+%	من ٢٨- إلى ٦٥+%	+١,٧%
مدينة دبي للإنتاج / Dubai Production City (IMPZ) / (IMPZ)	بناء	مكتمل	من ٢١- إلى ٨٠+%	من ٤- إلى ١١٨+%	من ٥٨+ إلى ٢٥٩+%	+١٠,٠%
الفرجان / Al Furjan	بناء	مكتمل	من ٢٧- إلى ٦٧+%	من ١٤- إلى ٩٥+%	من ٣٥+ إلى ٢٠٧+%	+٨,٢%
قرية جميرا الدائرية / Jumeirah Village Circle	بناء	مكتمل	من ١٧- إلى ٨٩+%	من ٢+ إلى ١٣٣+%	من ٧٣+ إلى ٢٩٥+%	+١١,٠%
مجمع دبي للاستثمار / Dubai Investment Park	بناء	مكتمل	من ٧+ إلى ١٤٤+%	من ٥٦+ إلى ٢٥٥+%	من ٢٩٧+ إلى ٨٠٥+%	+٢٠,٦%
موتور سيتي / Motor City	بناء	مكتمل	من ٢٩- إلى ٦٣+%	من ١٨- إلى ٨٨+%	من ٢٧+ إلى ١٩٠+%	+٧,٦%
واحة دبي للسيليكون / Dubai Silicon Oasis	بناء	مكتمل	من ٤١- إلى ٣٥+%	من ٣٧- إلى ٤٣+%	من ١٣- إلى ٩٨+%	+٣,٦%
حديقة دبي العلمية (ديبوتك) / Dubai Science Park (Dubitech)	بناء	مكتمل	من ١٩- إلى ٨٥+%	من ١- إلى ١٢٦+%	من ٦٦+ إلى ٢٧٩+%	+١٠,٦%

§ تستخدم التوقعات مجموعة المعايير العامة (الرياض وجدة، $n=243$) الموروثه من اليوم الأول بحسب قاعدة الإصدار ٣ بين المدن؛ ولم يُنفذ حتى الآن اختبار رجعي خاص بدبي. تُعامل نطاقات دبي كنطاقات مؤقتة إلى أن يُنفذ اختبار رجعي محلي.

كيف تُقرأ النطاقات

مسار السعر من **validation_history** بالدرهم/م^٢ ← الزخم السنوي ← تباطؤ/ارتداد الإصدار ٣ ← العائد التراكمي. يُطبّق النطاق على مضاعف السعر $1-(1\pm 39\%)\times (1+R)$. معدل العائد الداخلي من مسار السعر فقط، ولا يُخلط بالعائد الإيجاري. تبقى مستويات منخفض ومراقبة ومشكوك فيه محجوبة مع بيان السبب. ويقوم الزخم الأولى على مقارنة نقطة بنقطة (هذا الربع

معدّ للمراجعة والتدقيق

طبيعة التقرير

معلومات سوقية للعلم فقط — وليست تقييماً وفق معايير IVS / RICS (الكتاب الأحمر)، ولا مشورة استثمارية، ولا عرضاً.

ما الذي يدخل في احتساب الدرجة

صفقات بيع مسجلة لدى دائرة الأراضي والأموال في دبي، وعقود إيجار على مستوى الحي، ودفتر عرض بيع على الخارطة مجعّ. الاقتصاد الكلي والأخبار للسياق فقط — ولا تدخل في أي تقييم.

القواعد التي تتبعها هذه الإصدار

القاعدة	آلية التطبيق
التصنيفات تُقرأ من الإشارة	ولا يُعاد اشتقاقها عند العرض
العائد الإيجاري	الإيجار الرسمي ÷ سعر البيع؛ سقف صارم ١٥%. تُعرض علامة + عندما يختلف أساس سعر البيع في النموذج عن السعر المدرج بالدرهم/م ² (أو عند خروج السعر عن النطاق المعقول) — ويُعرض عندها الإيجار ÷ السعر المدرج. التصنيفات دون تغيير.
التوقعات المستقبلية	Forward-Metrics الإصدار ٣ على أسعار validation_history من ملفات الأحياء؛ ٣ و ٥ و ١٠ سنوات + معدل العائد الداخلي للمستوى المكتمل؛ وإلا تُحجب مع توضيح السبب
الاقتصاد الكلي والأخبار	تُعرض كسياق — ولا تدخل في درجة أو تصنيف
فئات العقار	تحمل دبي ثلاث فئات (سكني / تجاري / أرض) — دون تبسيط إلى فئتين؛ والتصنيف الحي مبني على السكني فقط
مناطق تملك الأجانب	لا يتوفر لهذه الإصدار سجل معاملات مُقيّم لتملك الأجانب — يُحمل نظام التملك الحر / حق الانتفاع كسطر سياق اقتصادي واحد فقط، وليس فصلاً على مستوى الصفقات؛ ولا يعني ذلك غيابه
ترتيب الأحياء	تُعرض جميع الأحياء الـ ٧٩ القابلة للتقييم (من إجمالي ١١٢ حيّاً)؛ ويُحفظ الترتيب الكامل في السجلات الأساسية
أسماء الأحياء	الإنجليزية من ملف ريوس، والعربية من نفس سجل الحي — تُعرض بالعربية / الإنجليزية. التصنيفات والدرجات دون تغيير.
مؤشرات الأقمار الصناعية	توفّر ريوس ٧ مؤشرات على مستوى الحي في كل تقرير من بيانات القمر الصناعي ESA Copernicus — قدرة تابعة لريوس، منفصلة عن الدرجات والتصنيفات المعتمدة على السجل الحكومي في هذه الإصدار

التواصل

reos.altctrl.ai · hello@altctrl.ai

أبعد من الترتيب

اطّلعنا على الأحياء المُرتبة. و٣٣ حيًّا آخر متاح عند الطلب.

فكّك هذا التقرير ٧٩ حيًّا قابلاً للتقييم في دبي. وتحمل الأحياء المرصودة المتبقية — وأي حي منفرد — العمق ذاته من الاستخبارات، متاح عند الطلب.

يتضمّن كل تقرير حي من ريوس

- اتجاهات السعر لكل م²
- خط الأنابيب خارج المخطط والمعرض
- المقارنة المرجعية بين الأحياء
- سياق القطاع والاقتصاد الكلي
- تاريخ المعاملات وعمق الصفقات
- العوائد الإيجارية والعقود
- درجة ريوس للربع الأول والإشارة
- السكان وإشارات الطلب
- ملخصات مخصصة لحي واحد

reos.altctrl.ai

اطلب الوصول · hello@altctrl.ai

اطلب بيانات تفصيلية وتقارير أحياء مخصصة

مُوثّقة حكومياً · على مستوى الحي · جاهزة للقرار