

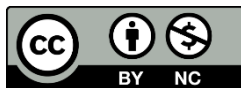
## تحلیل شاخص قیمت املاک دبی و پیش‌بینی آینده آن

ادنان هاکی\*

گروه ریاضیات، دانشگاه مالیه، مسکو، روسیه.

مشخصات مقاله	چکیده
مقاله مروری موضوع: اقتصاد حوزه موضوعی: دبی تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۸/۱۴ تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۹/۲۸ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۹/۱۷ تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۱۰/۱۴	بازار املاک و مستغلات شاخص مهم تعیین سلامت اقتصادی و منعکس کننده تعامل پیچیده عوامل متعددی است. در این پژوهش بخش املاک و مستغلات در امارات متحده عربی، با تمرکز ویژه بر بازار دبی، ارزیابی شده است. با استفاده از داده‌های قیمت از سال ۲۰۱۲ تا ۲۰۲۴م در مقایسه با شاخص پایه ۱/۰۰ (معادل ۹۳۴,۵۲۴ درهم برای آپارتمان و ۱,۶۴۶,۵۶۷ درهم برای ویلا)، نتایج روند صعودی مداوم ارزش را نشان می‌دهد. این رشد در سال ۲۰۲۴م به اوج خود خواهد رسید: شاخص آپارتمان ۱/۵۸ و شاخص ویلا ۱/۴۳. در این مطالعه از مدل پیش‌بینی Orange-ARIMA استفاده شده است. بر این اساس، دوره ثبات بازار تا سال ۲۰۲۸ ادامه خواهد یافت. در این مرحله، انتظار می‌رود اصلاحی جزئی رخ دهد و شاخص‌های پیش‌بینی آپارتمان در ۱/۵۷ و ویلا در ۱/۳۷ تثبیت شود. در نتیجه همه‌گیری کووید-۱۹، شاخص قیمت آپارتمان در سه‌ماهه دوم سال ۲۰۲۱م به پایین‌ترین حد خود، یعنی ۰/۹۹ رسید، در حالی که شاخص قیمت ویلا در سه‌ماهه اول سال ۲۰۲۰م با ثبت ۰/۹۹، در پایین‌ترین نقطه بود. در این پژوهش تأیید می‌شود که بازار املاک و مستغلات دبی برای رشد پایدار انعطاف‌پذیری و ظرفیت در خور توجهی داشته باشد. این ثبات بر پایه اصول اقتصادی مستحکم و محیط سیاسی پیش‌بینی‌پذیر تأیید می‌شود. محرک‌های اصلی عبارت است از افزایش پذیرش فناوری‌های پیشرفته، از جمله هوش مصنوعی که افزایش کارایی عملیاتی و شفافیت بازار را در پی دارد. تمامی این عوامل در کنار هم، موقعیت منحصر به فرد و پیشروی دبی را در جایگاه مرکز سرمایه‌گذاری امن و پیشرفته در منطقه تقویت می‌کند.

ارجاع به این مقاله: هاکی ا. (۱۴۰۶). «تحلیل شاخص قیمت املاک دبی و پیش‌بینی آینده آن». *مطالعات کشورها*. ۵(۱): ۱۹۵-۲۱۰. doi: <https://doi.org/10.22059/jcountst.2025.405640.1392>



وبگاه: <https://jcountst.ut.ac.ir> | رایانامه: [jcountst@ut.ac.ir](mailto:jcountst@ut.ac.ir)  
 شاپای الکترونیکی: ۹۱۹۳-۲۹۸۰ | ناشر: دانشگاه تهران

## ۱. مقدمه

بازار املاک و مستغلات شاخص مهم تعیین سلامت اقتصادی و منعکس‌کننده تعامل پیچیده عوامل متعددی است. در این پژوهش نیروهای اصلی شکل‌دهنده بازار املاک و مستغلات در امارات متحده عربی، با تمرکز ویژه بر محرک‌های اصلی رشد در دبی، موانع فعلی و مسیرهای آینده بررسی شده است. رشد این بازار بنا به علل فردی نیست، بلکه تأثیر ترکیبی عوامل اقتصادی، اجتماعی، جمعیتی و سیاسی در هدایت آن نقش دارد.

از منظر اقتصادی، ضریب رشد تولید ناخالص داخلی کشور مستقیم بر توانایی و تمایل به سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات تأثیر می‌گذارد. شاخص‌های کلیدی مالی، از جمله درصد بهره و تورم، به‌طور چشمگیری بر هزینه‌های استقراض تأثیر می‌گذارد که به‌نوبه خود بر حجم فروش تأثیر دارد. همچنین، بازار از سرمایه‌گذاری در خور توجهی بهره‌مند می‌شود و جریان مداوم سرمایه از کشورهای خلیج فارس و سایر منابع بین‌المللی، پشتیبانی مداومی را برای این بخش فراهم می‌کند.

از دید جمعیت‌شناسی، رشد جمعیت خود تقاضای بیشتری برای مسکن ایجاد می‌کند. این فشار جمعیتی، همراه با توسعه پایدار شهری به رشد جمعیت شهری می‌انجامد که بر زیرساخت‌های موجود فشار وارد می‌کند و محرک طرح‌های ساختمانی جدید می‌شود.

نظام سیاسی و حقوقی پایدار پایه و اساس لازم برای عملکرد بازار را فراهم می‌کند. ثبات سیاسی امارات متحده عربی شرط کلیدی برای جذب سرمایه‌گذاری است و با وضعیت کشورهایمانند سوریه و لیبی تفاوت چشمگیری دارد. علاوه بر این، قوانین ملی تا حد زیادی رفتار بازار را تعیین می‌کند. این چارچوب‌های قانونی در مجموع بر تقاضا در بخش‌های املاک و مستغلات مسکونی، تجاری و صنعتی تأثیر می‌گذارد، پویایی قیمت‌ها را تعیین می‌کند، سطح سرمایه‌گذاری خارجی را تنظیم می‌کند و به راهبردهای گسترده‌تر دولت در مهار تحریک رشد پاسخ می‌دهد.

مقررات بین‌المللی حاکم بر مالکیت املاک و مستغلات خارجی به‌طور چشمگیری متفاوت است. برخی کشورها، از جمله چین و کانادا، کنترل‌های سختگیرانه‌ای بر خریداران خارجی اعمال می‌کنند. در مقابل، بازارهایی مانند امارات متحده عربی، به‌ویژه دبی، به‌طور فعال، سرمایه‌گذاری بین‌المللی را از طریق مشوق‌هایی مانند توافقنامه‌های معافیت مالیاتی جذب می‌کنند. در سوی دیگر

طیف، بی‌ثباتی سیاسی و درگیری‌های نظامی پیامدهای منفی جدی دارد که خروج سرمایه‌گذاری و از بین رفتن تقاضای بازار را سبب می‌شود. این امر به‌وضوح در بحران مالی جهانی سال ۲۰۰۸م نشان داده شد، زمانی که ارزش املاک و مستغلات نزدیک به ۴۰ درصد کاهش یافت (Al Abdulsalam et al., 2024; Aldarbas, 2024; Douissa et al., 2025; Fan et al., 2024; Fetais et al., 2024; Fuerst et al., 2013; Gertler & Gilchrist, 2018; Ismail et al., 2025; Jianghong & Chen, 2011; Mishkin, 2011; Ramey, 2019; Renaud, 2012).

شوکی‌های خارجی، به‌ویژه بیماری همه‌گیر کووید-۱۹، بازارهای جهانی املاک و مستغلات را دائم تغییر داده است. بحران سلامت باعث شد در بخش املاک و مستغلات تجاری رکودی اساسی رخ دهد. در این بازار تقاضا برای فضای اداری و مراکز بزرگ بین‌المللی، از جمله در نیویورک و لندن، ۲۰ تا ۳۰ درصد کاهش یافت، زیرا دورکاری رواج بیشتری یافت. این تغییر هم‌زمان، تقاضا برای املاک مسکونی جادارتر را افزایش داد، همان‌طور که با افزایش تقریباً ۱۵ درصدی تقاضای مسکن در حومه شهر در بازارهایی مانند ایالات متحده و استرالیا مشهود است. بر این اساس، سرمایه‌گذاران به‌طور راهبردی، وجوه را از املاک و مستغلات تجاری سنتی به سمت انبارها و مراکز توزیع هدایت کردند تا از رشد هم‌زمان تجارت الکترونیک بهره‌مند شوند. فشار اقتصادی ناشی از این تحول سریع به وضعیت اضطراری در بخش توسعه و به ورشکستگی‌های گسترده شرکت‌هایی مانند Evergrande انجامید.

علی‌رغم این چالش‌های جهانی، بخش املاک و مستغلات امارات متحده عربی انعطاف‌پذیری چشمگیری از خود نشان داد و روند صعودی قدرتمندی را شاهد بود. این قدرت بیشتر به دلیل مزایای مهم آن است، از جمله نظام معافیت مالیاتی و برنامه‌های امیدبخشی مانند طرح ویزای طلایی. این مزایا در عملکرد اصلی بازار نقشی تعیین‌کننده داشت: طبق اعلام اداره زمین دبی، در سال ۲۰۲۳م سطح بی‌سابقه‌ای از معاملات املاک و مستغلات به ثبت رسیده است (Dahan, 2018; Ibrahim Moawad, 2023; Liu & Su, 2021; Pillai et al., 2021).

## ۲. بحث

آغاز ژانویه ۲۰۱۲م نقطه شروع میانگین قیمت آپارتمان-ویلا در دبی است. شاخص قیمت آپارتمان-ویلا در دبی در این تاریخ ۱ و معادل ۹۳۴۵۲۴۰۰ درهم برای آپارتمان مسکونی و ۱۶۴۶۵۶۷۰۰۰ درهم برای ویلا رسید.

در جدول ۱، قیمت آپارتمان در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲م تا پایان سال ۲۰۲۴م (در بازه‌های سه‌ماهه) نشان داده شده است (Government of Dubai, 2024).

جدول ۱. قیمت آپارتمان در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲ تا پایان سال ۲۰۲۴م (بازه‌های سه‌ماهه)

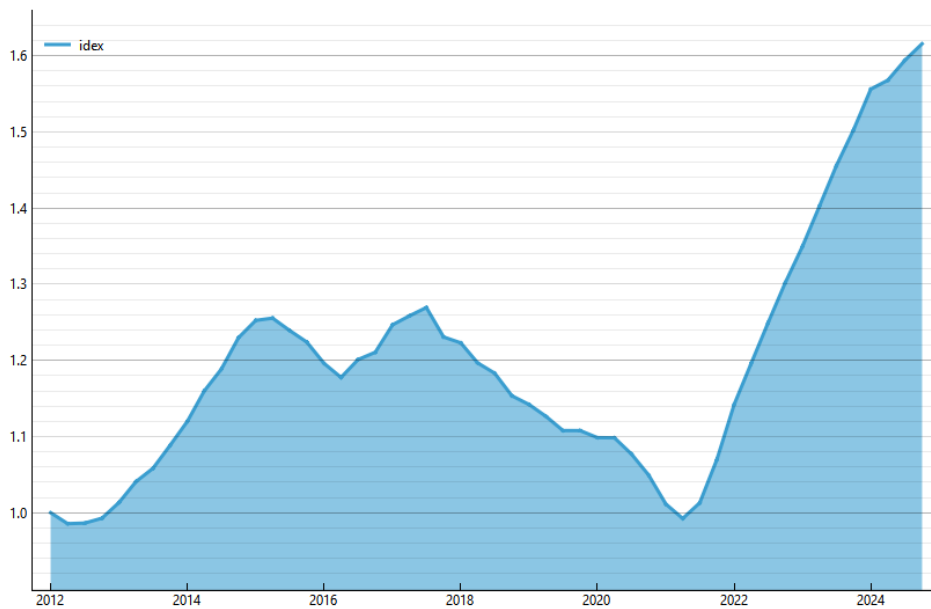
سال	قیمت (درهم) ایالات متحده عربی سه ماهه اول	قیمت (درهم) ایالات متحده عربی سه ماهه دوم	قیمت (درهم) ایالات متحده عربی سه ماهه سوم	قیمت (درهم) ایالات متحده عربی سه ماهه چهارم
۲۰۱۲	۹۳۴۵۲۴,۰۰	۹۲۱۰۷۵,۰۰	۹۲۱۸۰۱,۰۰	۹۲۷۷۴۱,۰۰
۲۰۱۳	۹۴۷۱۷۵,۰۰	۹۷۲۶۷۷,۰۰	۹۸۸۹۹۸,۰۰	۱۰۱۷۳۳۴,۰۰
۲۰۱۴	۱۰۴۶۷۱۹,۰۰	۱۰۸۳۹۱۵,۰۰	۱۱۱۰۶۴۰,۰۰	۱۱۴۹۲۷۴,۰۰
۲۰۱۵	۱۱۷۰۴۷۴,۰۰	۱۱۷۳۲۸۱,۰۰	۱۱۵۸۱۱۴,۰۰	۱۱۴۳۸۸۱,۰۰
۲۰۱۶	۱۱۱۷۷۸۵,۰۰	۱۱۰۰۴۹۶,۰۰	۱۱۲۲۴۲۹,۰۰	۱۱۳۱۴۰۳,۰۰
۲۰۱۷	۱۱۶۵۰۳۶,۰۰	۱۱۷۶۰۱۶,۰۰	۱۱۸۶۲۶۷,۰۰	۱۱۵۰۱۴۳,۰۰
۲۰۱۸	۱۱۴۲۹۰۳,۰۰	۱۱۱۸۳۲۹,۰۰	۱۱۰۵۶۶۹,۰۰	۱۰۷۷۹۸۳,۰۰
۲۰۱۹	۱۰۶۷۲۶۳,۰۰	۱۰۵۲۷۴۷,۰۰	۱۰۳۵۳۳۵,۰۰	۱۰۳۵۲۸۴,۰۰
۲۰۲۰	۱۰۲۶۶۴۱,۰۰	۱۰۲۶۴۲۲,۰۰	۱۰۰۶۵۰۶,۰۰	۹۸۰۶۵۷,۰۰
۲۰۲۱	۹۴۵۰۸۱,۰۰	۹۲۷۴۴۲,۰۰	۹۴۶۶۴۴,۰۰	۱۰۰۰۰۵۴,۰۰
۲۰۲۲	۱۰۶۷۳۸۵,۰۰	۱۱۱۷۳۰۵,۰۰	۱۱۶۷۴۴۳,۰۰	۱۲۱۶۷۰۰,۰۰
۲۰۲۳	۱۲۶۱۳۲۱,۰۰	۱۳۱۰۲۷۰,۰۰	۱۳۶۰۲۲۱,۰۰	۱۴۰۴۳۱۱,۰۰
۲۰۲۴	۱۴۵۴۲۵۳,۰۰	۱۴۵۱۵۴,۰۰	۱۴۸۹۵۷۰,۰۰	۱۵۰۹۸۷۶,۰۰

در جدول ۲، شاخص قیمت آپارتمان دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲م تا پایان سال ۲۰۲۴م (در بازه‌های سه‌ماهه) نشان داده شده است (ibid).

در شکل ۱، شاخص قیمت آپارتمان در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲م تا پایان سال ۲۰۲۴م نشان داده شده است. این شکل ۵۲ مقدار شاخص قیمت را شامل می‌شود که در کل دوره مطالعه (۲۰۱۲ تا ۲۰۲۴م) در بازه‌های سه‌ماهه برآورد شده است. این نمودار با استفاده از نرم‌افزار Orange رسم شده است. از شکل ۱ می‌توان دریافت که حداکثر مقدار شاخص قیمت ۱/۶۲ در پایان سال ۲۰۲۴م بوده است (ibid). در شکل ۱، کاهش شاخص قیمت آپارتمان از ابتدای سال ۲۰۲۰ تا ابتدای سال ۲۰۲۲م به دلیل همه‌گیری کووید-۱۹ مشهود است.

جدول ۲. شاخص قیمت آپارتمان در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲ تا پایان سال ۲۰۲۴م (در بازه‌های سه‌ماهه)

سال (میلادی)	شاخص قیمت سه ماهه اول	شاخص قیمت سه ماهه دوم	شاخص قیمت سه ماهه سوم	شاخص قیمت سه ماهه چهارم
۲۰۱۲	۱/۰۰	۰/۹۹	۰/۹۹	۰/۹۹
۲۰۱۳	۱/۰۱	۱/۰۴	۱/۰۶	۱/۰۹
۲۰۱۴	۱/۱۲	۱/۱۶	۱/۱۹	۱/۲۳
۲۰۱۵	۱/۲۵	۱/۲۶	۱/۲۴	۱/۲۲
۲۰۱۶	۱/۲۰	۱/۱۸	۱/۲۰	۱/۲۱
۲۰۱۷	۱/۲۵	۱/۲۶	۱/۲۷	۱/۲۳
۲۰۱۸	۱/۲۲	۱/۲۰	۱/۱۸	۱/۱۵
۲۰۱۹	۱/۱۴	۱/۱۳	۱/۱۱	۱/۱۱
۲۰۲۰	۱/۱۰	۱/۱۰	۱/۰۸	۱/۰۵
۲۰۲۱	۱/۰۱	۰/۹۹	۱/۰۱	۱/۰۷
۲۰۲۲	۱/۱۴	۱/۲۰	۱/۲۵	۱/۳۰
۲۰۲۳	۱/۳۵	۱/۴۰	۱/۴۶	۱/۵۰
۲۰۲۴	۱/۵۶	۱/۵۷	۱/۵۹	۱/۶۲



شکل ۱. شاخص قیمت آپارتمان در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲ تا پایان سال ۲۰۲۴م

در جدول ۳، قیمت و شاخص قیمت آپارتمان در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲م تا پایان سال ۲۰۲۴م (در بازه‌های یک‌ساله) نشان داده شده است. این جدول با استفاده از نرم‌افزار اکسل رسم شده است.

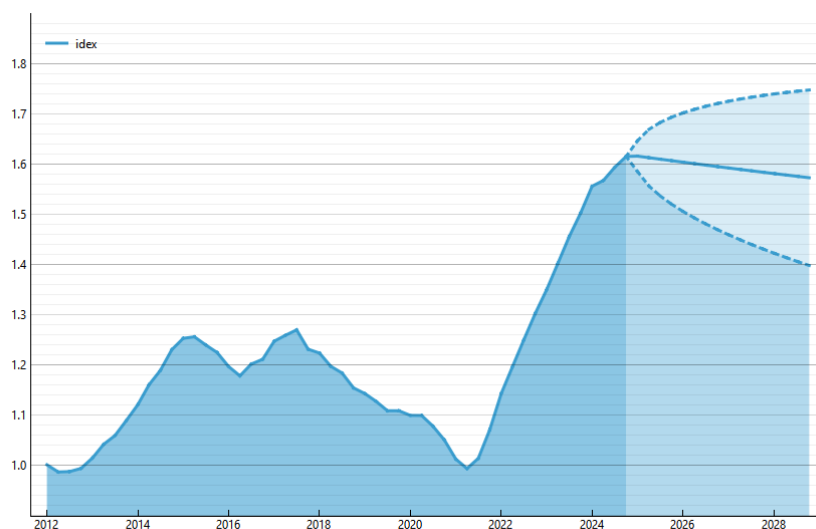
جدول ۳. قیمت و شاخص قیمت آپارتمان در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲م تا پایان سال ۲۰۲۴م (در بازه‌های یک‌ساله)

شاخص قیمت	قیمت (درهم ایالات متحده عربی)	سال (میلادی)
۱/۰۰	۹۲۶۲۸۵,۰۰	۲۰۱۲
۱/۰۵	۹۸۱۵۴۶,۰۰	۲۰۱۳
۱/۱۷	۱۰۹۷۶۳۷,۰۰	۲۰۱۴
۱/۲۴	۱۱۶۱۴۳۸,۰۰	۲۰۱۵
۱/۲۰	۱۱۱۸۰۲۸,۰۰	۲۰۱۶
۱/۲۵	۱۱۶۹۳۶۶,۰۰	۲۰۱۷
۱/۱۹	۱۱۱۱۲۲۱,۰۰	۲۰۱۸
۱/۱۲	۱۰۴۷۶۵۷,۰۰	۲۰۱۹
۱/۰۸	۱۰۱۰۰۵۷,۰۰	۲۰۲۰
۱/۰۲	۹۵۴۸۰۵,۰۰	۲۰۲۱
۱/۲۲	۱۱۴۲۲۰۸,۰۰	۲۰۲۲
۱/۴۳	۱۳۳۴۰۳۱,۰۰	۲۰۲۳
۱/۵۸	۱۴۷۹۷۱۳,۰۰	۲۰۲۴

در جدول ۴، پیش‌بینی شاخص قیمت املاک و مستغلات دبی در بازه زمان آغاز سال ۲۰۲۵م تا پایان سال ۲۰۲۸م (در بازه‌های سه ماهه) آمده است. این جدول به‌طور خودکار با برنامه Orange - ARIMA Module رسم شده است. در شکل ۲، شاخص قیمت آپارتمان در دبی در بازه زمانی آغاز ۲۰۱۲م تا پایان ۲۰۲۴م، به‌همراه پیش‌بینی‌ها تا پایان ۲۰۲۸م نشان داده شده است. این شکل با استفاده از برنامه Orange-ARIMA Module رسم شده است و ۶۸ مقدار شاخص قیمت را شامل می‌شود که کل دوره مطالعه را در بازه‌های زمانی سه‌ماهه پوشش می‌دهد. در شکل ۲ کاهش جزئی شاخص قیمت از ۱/۶۱ در پایان ۲۰۲۴م به ۱/۵۷ در پایان ۲۰۲۸م ملاحظه می‌شود.

**جدول ۴.** پیش‌بینی شاخص قیمت املاک و مستغلات دبی برای آپارتمان از ابتدای سال ۲۰۲۵ تا پایان سال ۲۰۲۸م (بازه‌های سه ماهه)

شاخص قیمت (حد اکثر)	شاخص قیمت (حداقل)	شاخص قیمت (پیش‌بینی)	سال (میلادی)
۱/۶۴۷۲۴	۱/۵۸۳۷	۱/۶۱۶۳	۲۰۲۵ (سه ماهه اول)
۱/۶۶۹۹۱	۱/۵۵۶۵۶	۱/۶۱۳۲۴	۲۰۲۵ (سه ماهه دوم)
۱/۶۸۳۸۶	۱/۵۳۶۵۴	۱/۶۱۰۲	۲۰۲۵ (سه ماهه سوم)
۱/۶۹۴۳۵	۱/۵۲۰۰۲	۱/۶۰۷۱۹	۲۰۲۵ (سه ماهه چهارم)
۱/۷۰۲۸۴	۱/۵۰۵۵۷	۱/۶۰۴۲۱	۲۰۲۶ (سه ماهه اول)
۱/۷۰۹۹۷	۱/۴۹۲۵۳	۱/۶۰۱۲۵	۲۰۲۶ (سه ماهه دوم)
۱/۷۱۶۱۱	۱/۴۸۰۵۴	۱/۵۹۸۳۳	۲۰۲۶ (سه ماهه سوم)
۱/۷۲۱۴۷	۱/۴۶۹۳۹	۱/۵۹۵۴۲	۲۰۲۶ (سه ماهه چهارم)
۱/۷۲۶۲۱	۱/۴۵۸۹	۱/۵۹۲۵۶	۲۰۲۷ (سه ماهه اول)
۱/۷۳۰۴۳	۱/۴۴۸۹۹	۱/۵۸۹۷۱	۲۰۲۷ (سه ماهه دوم)
۱/۷۳۴۲۲	۱/۴۳۹۵۷	۱/۵۸۶۸۹	۲۰۲۷ (سه ماهه سوم)
۱/۷۳۷۶۴	۱/۴۳۰۵۷	۱/۵۸۴۱	۲۰۲۷ (سه ماهه چهارم)
۱/۷۴۰۷۳	۱/۴۲۱۹۵	۱/۵۸۱۳۴	۲۰۲۸ (سه ماهه اول)
۱/۷۴۳۵۳	۱/۴۱۳۶۷	۱/۵۷۸۶	۲۰۲۸ (سه ماهه دوم)
۱/۷۴۶۰۸	۱/۴۰۵۶۹	۱/۵۷۵۸۹	۲۰۲۸ (سه ماهه سوم)
۱/۷۴۸۴۱	۱/۳۹۷۹۹	۱/۵۷۳۲	۲۰۲۸ (سه ماهه چهارم)



**شکل ۲.** شاخص قیمت آپارتمان در دبی در بازه زمان آغاز ۲۰۲۱م تا پایان ۲۰۲۴م به همراه پیش‌بینی‌ها تا پایان ۲۰۲۸م

در جدول ۵، قیمت ویلا در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲ تا پایان سال ۲۰۲۴م (در بازه‌های سه‌ماهه) نشان داده شده است (Government of Dubai, 2024).

جدول ۵. قیمت ویلا در دبی در بازه زمانی آغاز ۲۰۱۲م تا پایان ۲۰۲۴م (در بازه‌های سه‌ماهه)

سال (میلادی)	قیمت (درهم) ایالات متحده عربی) سه ماهه اول	قیمت (درهم) ایالات متحده عربی) سه ماهه دوم	قیمت (درهم) ایالات متحده عربی) سه ماهه سوم	قیمت (درهم) ایالات متحده عربی) سه ماهه چهارم
۲۰۱۲	۱۶۴۶۵۶۷,۰۰	۱۷۰۸۳۸۰,۰۰	۱۷۵۳۷۲۳,۰۰	۱۸۰۷۴۱۲,۰۰
۲۰۱۳	۱۸۴۳۵۰۴,۰۰	۱۸۸۱۱۷۱,۰۰	۱۹۶۲۰۹۶,۰۰	۱۹۹۷۲۹۸,۰۰
۲۰۱۴	۲۰۲۳۱۵۹,۰۰	۲۰۸۰۳۰۹,۰۰	۲۱۰۷۶۶۹,۰۰	۲۱۰۰۱۶۷,۰۰
۲۰۱۵	۲۱۳۷۱۴۲,۰۰	۲۱۳۹۳۶۹,۰۰	۲۰۰۹۶۷۵,۰۰	۲۰۰۶۶۲۷,۰۰
۲۰۱۶	۲۰۲۲۵۷۱,۰۰	۲۰۳۷۹۸۲,۰۰	۲۱۲۲۲۴۹,۰۰	۲۲۵۶۵۷۰,۰۰
۲۰۱۷	۲۲۵۸۶۱۷,۰۰	۲۲۲۸۹۵۵,۰۰	۲۲۴۸۳۸۴,۰۰	۲۱۷۹۳۶۴,۰۰
۲۰۱۸	۲۱۴۸۹۶۱,۰۰	۲۱۸۷۴۴۳,۰۰	۲۱۵۰۱۹۷,۰۰	۲۰۶۵۰۷۷,۰۰
۲۰۱۹	۱۹۷۷۰۸۸,۰۰	۱۸۶۸۰۵۵,۰۰	۱۷۳۷۲۴۳,۰۰	۱۶۸۲۵۷۶,۰۰
۲۰۲۰	۱۶۳۳۲۸۷,۰۰	۱۶۳۶۰۶۱,۰۰	۱۶۳۲۳۶۵,۰۰	۱۶۹۹۹۲۰,۰۰
۲۰۲۱	۱۷۸۹۹۰۹,۰۰	۱۸۸۰۱۵۶,۰۰	۱۹۵۴۸۰۹,۰۰	۲۰۶۰۸۶۷,۰۰
۲۰۲۲	۲۰۹۴۶۳۳,۰۰	۲۱۲۵۷۵۱,۰۰	۲۱۵۶۸۴۵,۰۰	۲۱۸۰۳۳۴,۰۰
۲۰۲۳	۲۲۱۸۳۰۰,۰۰	۲۲۲۹۲۴۵,۰۰	۲۲۵۰۶۲۴,۰۰	۲۲۹۰۹۳۳,۰۰
۲۰۲۴	۲۳۰۱۱۲۴,۰۰	۲۳۳۸۷۴۵,۰۰	۲۳۶۸۰۴۵,۰۰	۲۳۹۹۷۴۰,۰۰

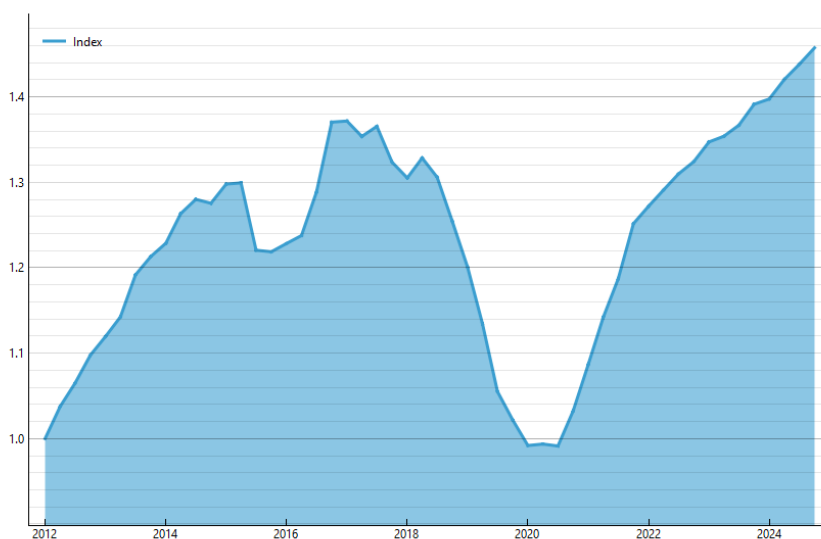
جدول ۶ شاخص قیمت ویلا را در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲م تا پایان سال ۲۰۲۴م (در بازه‌های سه‌ماهه) نشان می‌دهد (ibid).

در شکل ۳، شاخص قیمت ویلا در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲م تا پایان سال ۲۰۲۴م در بازه‌های زمانی سه‌ماهه نشان داده شده است. این شکل ۵۲ مقدار شاخص قیمت را شامل می‌شود. این نمودار با استفاده از نرم‌افزار Orange رسم شد. از این شکل می‌توان دریافت حداکثر مقدار شاخص قیمت ۱/۴۶ در پایان سال ۲۰۲۴م بوده است (ibid). شکل ۳ کاهش شاخص قیمت ویلا را از آغاز سال ۲۰۲۰ تا پایان سال ۲۰۲۱م، به دلیل همه‌گیری کووید-۱۹ نشان می‌دهد. با

آغاز سال ۲۰۲۲م، با فروکش کردن همه‌گیری کووید-۱۹، افزایش قیمت ویلا به تدریج دوباره آغاز شد.

جدول ۶. شاخص قیمت ویلا در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲ تا پایان سال ۲۰۲۴م (در بازه‌های زمانی سه‌ماهه)

سال (میلادی)	شاخص قیمت سه ماهه اول	شاخص قیمت سه ماهه دوم	شاخص قیمت سه ماهه سوم	شاخص قیمت سه ماهه چهارم
۲۰۱۲	۱/۰۰	۱/۰۴	۱/۰۷	۱/۱۰
۲۰۱۳	۱/۱۲	۱/۱۴	۱/۱۹	۱/۲۱
۲۰۱۴	۱/۲۳	۱/۲۶	۱/۲۸	۱/۲۸
۲۰۱۵	۱/۳۰	۱/۳۰	۱/۲۲	۱/۲۲
۲۰۱۶	۱/۲۳	۱/۲۴	۱/۲۹	۱/۳۷
۲۰۱۷	۱/۳۷	۱/۳۵	۱/۳۷	۱/۳۲
۲۰۱۸	۱/۳۱	۱/۳۳	۱/۳۱	۱/۲۵
۲۰۱۹	۱/۲۰	۱/۱۳	۱/۰۶	۱/۰۲
۲۰۲۰	۰/۹۹	۰/۹۹	۰/۹۹	۱/۰۳
۲۰۲۱	۱/۰۹	۱/۱۴	۱/۱۹	۱/۲۵
۲۰۲۲	۱/۲۷	۱/۲۹	۱/۳۱	۱/۳۲
۲۰۲۳	۱/۳۵	۱/۳۵	۱/۳۷	۱/۳۹
۲۰۲۴	۱/۴۰	۱/۴۲	۱/۴۴	۱/۴۶



شکل ۳. شاخص قیمت ویلا در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲ تا پایان سال ۲۰۲۴م

در جدول ۷، قیمت و شاخص قیمت ویلا در دبی در بازه زمانی آغاز ۲۰۱۲ تا پایان ۲۰۲۴م (در بازه‌های یک‌ساله) نشان داده شده است. این جدول با نرم‌افزار اکسل رسم شده است.

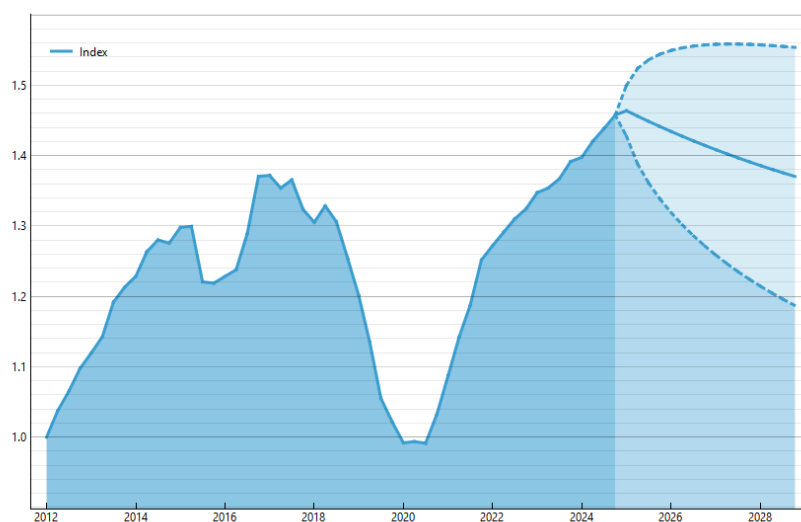
جدول ۷. قیمت و شاخص قیمت ویلا در دبی در بازه زمانی از آغاز ۲۰۱۲ تا پایان ۲۰۲۴م (در بازه‌های یک‌ساله)

شاخص قیمت	قیمت (درهم ایالات متحده عربی)	سال (میلادی)
۱/۰۰	۱۷۲۹۰۲۱,۰۰	۲۰۱۲
۱/۱۷	۱۹۲۱۰۱۷,۰۰	۲۰۱۳
۱/۲۶	۲۰۷۷۸۲۶,۰۰	۲۰۱۴
۱/۲۶	۲۰۷۳۲۰۳,۰۰	۲۰۱۵
۱/۲۸	۲۱۰۹۸۴۳,۰۰	۲۰۱۶
۱/۳۵	۲۲۲۸۸۳۰,۰۰	۲۰۱۷
۱/۳۰	۲۱۳۷۹۲۰,۰۰	۲۰۱۸
۱/۱۰	۱۸۱۶۲۴۱,۰۰	۲۰۱۹
۱/۰۰	۱۶۵۰۴۰۸,۰۰	۲۰۲۰
۱/۱۷	۱۹۲۱۴۳۵,۰۰	۲۰۲۱
۱/۳۰	۲۱۳۹۳۹۱,۰۰	۲۰۲۲
۱/۳۷	۲۲۴۷۲۷۶,۰۰	۲۰۲۳
۱/۴۳	۲۳۵۱۹۱۴,۰۰	۲۰۲۴

در جدول ۸، پیش‌بینی شاخص قیمت املاک و مستغلات دبی برای ویلا در آغاز سال ۲۰۲۵م تا پایان سال ۲۰۲۸م در بازه‌های سه‌ماهه نشان داده شده است. این جدول به‌طور خودکار با برنامه Orange-ARIMA Module رسم شده است. در شکل ۴، شاخص قیمت ویلا در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۲۱م تا پایان سال ۲۰۲۴م، به‌همراه پیش‌بینی‌ها تا پایان سال ۲۰۲۸م، نشان داده شده است. این شکل با استفاده از برنامه Orange-ARIMA Module رسم شده است و ۶۸ مقدار شاخص قیمت و کل بازه زمانی مطالعه از ۲۰۱۲ تا ۲۰۲۸م را در بازه‌های زمانی سه‌ماهه شامل می‌شود. از شکل ۴، کاهش جزئی شاخص قیمت از ۱/۴۳ در پایان سال ۲۰۲۴م به ۱/۳۷ در پایان سال ۲۰۲۸م را شاهدیم.

**جدول ۸.** پیش‌بینی شاخص قیمت املاک و مستغلات دبی برای ویلا از آغاز سال ۲۰۲۵ تا پایان سال ۲۰۲۸م در بازه‌های زمانی سه‌ماهه

شاخص قیمت (حداکثر)	شاخص قیمت (حداقل)	شاخص قیمت (پیش‌بینی)	سال (میلادی)
۱/۴۹۹۸۴	۱/۴۲۷۳۸	۱/۴۶۳۶۱	۲۰۲۵ (سه ماهه اول)
۱/۵۲۳۸۴	۱/۳۸۷۷۸	۱/۴۵۵۸۱	۲۰۲۵ (سه ماهه دوم)
۱/۵۳۶۱۶	۱/۳۶۰۳۶	۱/۴۴۸۲۶	۲۰۲۵ (سه ماهه سوم)
۱/۵۴۴۰۳	۱/۳۳۷۹	۱/۴۴۰۹۷	۲۰۲۵ (سه ماهه چهارم)
۱/۵۴۹۳۶	۱/۳۱۸۴۷	۱/۴۳۳۹۱	۲۰۲۶ (سه ماهه اول)
۱/۵۵۳۰۲	۱/۳۰۱۱۷	۱/۴۲۷۱	۲۰۲۶ (سه ماهه دوم)
۱/۵۵۵۴۹	۱/۲۸۵۵۲	۱/۴۲۰۵۱	۲۰۲۶ (سه ماهه سوم)
۱/۵۵۷۰۷	۱/۲۷۱۲۱	۱/۴۱۴۱۴	۲۰۲۶ (سه ماهه چهارم)
۱/۵۵۷۹۵	۱/۲۵۸	۱/۴۰۷۹۸۱	۲۰۲۷ (سه ماهه اول)
۱/۵۵۸۳	۱/۲۴۵۷۵	۱/۴۰۲۰۳	۲۰۲۷ (سه ماهه دوم)
۱/۵۵۸۲۱	۱/۲۳۴۳۴	۱/۳۹۶۲۷	۲۰۲۷ (سه ماهه سوم)
۱/۵۵۷۷۶	۱/۲۲۳۶۵	۱/۳۹۰۷۱	۲۰۲۷ (سه ماهه چهارم)
۱/۵۵۷۰۳	۱/۲۱۳۶۳	۱/۳۸۵۳۳	۲۰۲۸ (سه ماهه اول)
۱/۵۵۶۰۶	۱/۲۰۴۲	۱/۳۸۰۱۳	۲۰۲۸ (سه ماهه دوم)
۱/۵۵۴۹	۱/۱۹۵۳۱	۱/۳۷۵۱۱	۲۰۲۸ (سه ماهه سوم)
۱/۵۵۳۵۸	۱/۱۸۶۹۱	۱/۳۷۰۲۵	۲۰۲۸ (سه ماهه چهارم)



**شکل ۴.** شاخص قیمت ویلا در دبی در بازه زمانی آغاز سال ۲۰۱۲ تا پایان سال ۲۰۲۴م، به همراه پیش‌بینی‌ها تا پایان سال ۲۰۲۸م

### ۳. نتیجه‌گیری و پیشنهادها

پیش‌بینی می‌شود بخش املاک مسکونی دبی، به دلیل تقاضای مداوم خریداران داخلی و خارجی و فضای اقتصادی مطلوب، مسیر صعودی خود را در بازه زمانی ۲۰۲۶ تا ۲۰۲۸م حفظ کند. هم‌زمان، افزایش آگاهی محیط‌زیستی ترجیح‌های بازار را تغییر خواهد داد و به افزایش تقاضا برای خانه‌های ساخته‌شده با استفاده از شیوه‌های پایدار منتهی خواهد شد. در پاسخ، از توسعه‌دهندگان به‌طور فزاینده‌ای انتظار می‌رود فناوری‌های سبز و منابع انرژی تجدیدپذیر را در طرح‌های خود ادغام کنند.

از دیدگاه‌های مختلف، توسعه‌دهندگان همچنین، به دنبال ساخت املاک مسکونی بیشتری خواهند بود که با امکانات مورد نیاز - مانند مدرسه، مراکز درمانی و اماکن تفریحی - ادغام شده باشند، به طوری که این امکانات در جذب خانواده‌ها و سرمایه‌گذاری بالقوه بیشتر در منطقه مؤثر واقع شوند.

علاوه بر این، فناوری‌ها و نوآوری‌ها به تدریج نقش‌های مهم‌تری در این فضا ایفا خواهند کرد. هوش مصنوعی و فناوری‌های دیجیتال این امکان را فراهم می‌آورند که خدمات مشتری را تقویت کرد، چرخه خرید و فروش را تسهیل کرد، و شفافیت و قابلیت اطمینان را به حداکثر رساند.

همه‌گیری جهانی کرونا به تغییر تقاضای مصرف‌کنندگان انجامید. مردم به دنبال خانه‌های جادارتر با شرایط کاری خوب بودند که تقاضا برای ویلا و خانه‌های شهری را افزایش داد.

بنابراین، روندهای فعلی نشان می‌دهد که بازار املاک مسکونی دبی همچنان فرصت سرمایه‌گذاری خوب با ظرفیت رشد و توسعه امیدوارکننده در سال‌های ۲۰۲۶ تا ۲۰۲۸م باقی خواهد ماند. در همین حال، سرمایه‌گذاران باید در برابر تغییرات اقتصاد جهانی، به ویژه تورم و نرخ بهره، محتاط عمل کنند، زیرا این متغیرها بیشترین تأثیر را بر بخش املاک و مستغلات برجای می‌گذارند.

به‌طور کلی، تجارت املاک و مستغلات در شهری مانند دبی به دلیل مزایای بی‌شماری که بازار املاک و مستغلات داراست برای بسیاری از سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی سودآور خواهد بود. مزایای اصلی سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات در دبی به قرار زیر است:

الف) محیط سرمایه‌گذاری جذاب. از آنجاکه درآمد فردی و سود املاک و مستغلات تقریباً معاف از مالیات در نظر گرفته می‌شود، مزایای زیر را

داراست.

- در مکان‌های مالکیت خارجی، مانند دبی مارینا، مرکز شهر دبی و نخل جمیرا، مالکیت تا ۱۰۰ درصد معاف از مالیات خواهد بود.
- نظامی قضایی پیشرفته از حقوق سرمایه‌گذاران محافظت می‌کند و تقریباً در هر گوشه از هر مرکز اصلی املاک و مستغلات مراحل ثبت املاک و مستغلات ساده است.

ب) بازگشت سرمایه بالا. دبی با توجه به موقعیت مکانی و ماهیت ملک، بازده اجاره بالایی دارد. علاوه بر این، املاک در مدت رکود اقتصادی با قیمت مناسب خریداری می‌شود و با قیمت بالاتر می‌توان آن را فروخت یا اجاره داد. علاوه بر این، می‌توان به سهولت به آپارتمان، ویلا، دفتر، انبار، هتل و فضاهای تجاری دست یافت که گزینه‌های مختلفی را برای سرمایه‌گذاری فراهم می‌آورد.

پ) تنوع طرح‌های املاک و مستغلات لوکس در شهرهایی مانند برج خلیفه، جزایر نخل، برج العرب و جزایر جهانی (جزایر مصنوعی). علاوه بر املاک و مستغلات هوشمند، دبی در حال تجربه ظهور املاک و مستغلات هوشمند و سازگار با محیط‌زیست است، از جمله طرح شهر پایدار.

ت) اقتصاد پایدار متنوع. این شهر بدون وابستگی زیاد به صنایع نفت و گاز، از وضعیت اقتصادی بسیار خوبی برخوردار است؛ به گردشگری، تجارت، خدمات مالی و خدمات فناوری متکی است. جمعیت سالانه، به دلیل مهاجرت مداوم از خارج از کشور، افزایش می‌یابد که تقاضای مداوم برای املاک و مستغلات ایجاد می‌کند.

ث) سهولت فرایندها و نظام‌ها تأمین مالی. به‌طور مثال، وام‌های مسکن مقرون‌به‌صرفه، به‌ویژه که بانک‌های دبی تا ۷۵ درصد از قیمت ملک را برای ساکنان و ۵۰ درصد را برای غیرساکنان تأمین مالی می‌کنند. همچنین، به دلیل کارایی نظام ثبت الکترونیکی دولت، املاک و مستغلات این شهر به راحتی در عرض چند روز قابل خریداری است.

ج) اقامت طولانی‌مدت برای سرمایه‌گذاران. سرمایه‌گذاران با خدماتی مانند ویزای املاک و مستغلات، می‌توانند با خرید املاک و مستغلات یا ملک از اقامت طولانی‌مدت تا ده سال بهره‌مند شوند. شایان ذکر است که دولت در واقع به سرمایه‌گذاران حق شهروندی می‌دهد؛ برنامه‌ای که می‌توان آن

را مشابه برنامه «شهروندی طلایی» در سرمایه‌گذاری‌های طرح‌های بزرگ مشاهده کرد.

چ) گردشگری قوی و تقاضای روبه‌رشد اجاره. میلیون‌ها گردشگر هرساله دبی را یکی از محبوب‌ترین شهرهای جهان برای گردشگری می‌شناسند که به تقاضای زیاد برای آپارتمان‌های مسکونی و هتل می‌انجامد؛ از جمله رویدادهای جهانی مثل اکسپو، جام جهانی دبی و شرکت جهانی بنادر دبی (دی‌پی ورلد).

ح) مهم‌تر از همه، تنوع فرهنگی منحصربه‌فرد و سبک زندگی پرجنب‌وجوش. دبی خانه بیش از ۲۰۰ تبعه از مناطق مختلف جهان و مکانی محبوب برای کار و زندگی است. از آنجاکه این شهر مرکز خرید بزرگی دارد، مکانی ایدئال برای زندگی است.

خ) نظام حمایت از سرمایه‌گذاری از طریق مقررات و قوانین حمایتی. علاوه بر این، سازمان تنظیم مقررات املاک و مستغلات شهر تنظیم بازار را در دست دارد و از سرمایه‌گذاران در برابر کلاهبرداران محافظت می‌کند. همچنین، حقوق مالکان را تضمین می‌کند و اختلاف‌ها را کاهش می‌دهد.

#### ۴. دغدغه ساکنان و پویایی بازار

وضعیت فعلی بازار املاک و مستغلات دبی مشکلات جدی برای ساکنان آن ایجاد کرده است. دلیل اصلی این نگرانی‌ها نفوذ فزاینده سرمایه‌گذاران خارجی است که رقابت را برای خریداران محلی دشوار می‌کند. تقاضا از خارج از کشور، به‌ویژه برای املاک شهری لوکس و خانه‌های لوکس به سبک تفریحی، عامل کلیدی افزایش ارزش املاک است.

این مشکل با افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز جدید تشدید می‌شود. افزایش شدید قیمت مصالح ساختمانی کلیدی، همچنین تأخیرهای مداوم در تحویل آن، که با تنش‌های سیاسی در منطقه تشدید می‌شود به افزایش هزینه‌های ساخت خانه‌های جدید انجامیده است. در مجموع، این عوامل بحرانی جدی برای مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن برای ساکنان خواهد بود.

سرمایه‌گذاران محلی نیز در مواجهه با چنین شرایط بازاری و به‌دنبال محافظت قابل اعتماد در برابر تورم ناشی از بی‌ثباتی اقتصادی جهانی و داخلی، خرید املاک و مستغلات خود را افزایش می‌دهند. تاکنون به‌طور فزاینده‌ای املاک

و مستغلات را دارایی ملموس مطمئنی می‌بینند که به آن‌ها امکان حفظ و رشد سرمایه را می‌دهد.

با توجه به ماهیت همواره در حال تغییر بخش املاک و مستغلات، که در آن مقررات دولتی و قوانین مالیاتی به‌طور مکرر به‌روزرسانی می‌شود، به هر کسی که قصد سرمایه‌گذاری دارد، اکیداً توصیه می‌شود تحقیقات کامل و جامعی انجام دهد. مشاوره گرفتن از متخصصان محلی معتبر، گامی مهم و ضروری قبل از هر تصمیم‌گیری‌ای است.

### تعارض منافع

این مقاله مشمول هیچ‌گونه تعارض منافع نیست.

### اصول اخلاقی

نویسنده در انتشار این مقاله، به‌طور کامل از اخلاق نشر، از جمله سرقت ادبی، سوءرفتار، جعل داده‌ها یا ارسال و انتشار دوگانه پرهیز داشته است؛ منفعت تجاری در این راستا وجود ندارد. این مقاله حاصل تحقیقات خود نویسنده است و اصالت محتوای آن را اعلام داشته است. تألیف این مقاله به هوش مصنوعی داده نشده است.

### دسترسی به داده‌ها

در صورت نیاز به اطلاعات بیشتر در خصوص نحوه تجزیه و تحلیل داده‌ها در این مقاله، با نویسنده مسؤل مکاتبه فرمایید.

### منابع

- Al Abdulsalam AS, Al-Baiti Al Hashemi MM, Aleissae MZS, Almansoori ASH, Ertek G, Labben TG. (2024). "A novel data analytics methodology for analyzing real estate brokerage markets with case study of Dubai". *Buildings*. 14(10): <https://doi.org/10.3390/buildings14103068>.
- Aldarbas A. (2024). "Assessing real estate ownership regulations in GCC countries: Towards convergence or divergence". *Journal of Law and Sustainable Development*. 12(10). <https://doi.org/10.55908/sdgs.v12i10.3706>.
- Douissa IB, Besbes K, Hussain MA, Awad A, Chenguel MB. (2025). "Demystifying the reciprocal influence between media narratives and real estate investment trends: The case of Dubai, 2019-2025". *SSRN*. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.5348717>.
- Dahan AA. (2018). "The future of the real estate industry of Dubai: The demand for real estates (2000-2020)". *Journal of Global Economics*. 6(4). <https://doi.org/10.4172/2375-4389.1000317>.
- Fan KY, Shen J, Hui ECM, Cheng LTW. (2024). "ESG components and equity

- returns: Evidence from real estate investment trusts”. *International Review of Financial Analysis*. 96(B). <https://doi.org/10.1016/j.irfa.2024.103716>.
- Fetais AH, Aysan AF, Nagayev R. (2024). “Navigating the complexities of GCC real state markets: An analysis of interlinkages amidst shocks and oil effects”. *Journal of Multinational Financial Management*. 74. <https://doi.org/10.1016/j.mulfin.2024.100859>.
- Fuerst F, Milcheva S, Baum AE. (2013). “Cross-border capital flows into real estate”. *SSRN Electronic Journal*. <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2352073>.
- Gertler M, Gilchrist S. (2018). “What happened: financial factors in the great recession”. *Journal of Economic Perspectives*. 32(3): 3-30. <https://doi.org/10.1257/jep.32.3.3>.
- Government of Dubai. (2025). “Residential sales price index”. <https://dubailand.gov.ae/ar/open-data/residential-properties-price-index-rppi/#/>.
- Ibrahim Moawad AM. (2023). “Factors influencing real estate purchasing in Dubai”. *Westcliff International Journal of Applied Research*. 7(1): 30-50. <https://doi.org/10.47670/wuwijar202371AMIM>.
- Ismail NH, Abd Karim MZ, Bao HXH. (2025). “Foreign investment and housing market stability in developing economies: Empirical evidence from Malaysia”. *Journal of Risk and Financial Management*. 18(4). <https://doi.org/10.3390/jrfm18040187>.
- Jianghong Z, Chen W. (2011). “Dynamic impact of interest rate policy on real estate market”. *Asian Social Science*. 7(10): 188-188. <https://doi.org/10.5539/ass.v7n10p188>.
- Liu S, Su Y. (2021). "The impact of the COVID-19 pandemic on the demand for density: Evidence from the U.S. housing market". *Economics Letters*. 207. <https://doi.org/10.1016/j.econlet.2021.110010>.
- Mishkin FS. (2011). “Over the cliff: From the subprime to the global financial crisis”. *Journal of Economic Perspectives*. 25(1): 49-70. <https://doi.org/10.1257/jep.25.1.49>.
- Ramey VA. (2019). “Ten years after the financial crisis: What have we learned from the renaissance in fiscal research?”. *Journal of Economic Perspectives*. 33(2): 89-114, <https://doi.org/10.1257/jep.33.2.89>.
- Pillai R, Al-Malkawi HAN, Bhatti MI. (2021). “Assessing institutional dynamics of governance compliance in emerging markets: The GCC real estate sector”. *Journal of Risk and Financial Management (JRFM)*. 14(10): 501. <https://doi.org/10.3390/jrfm14100501>.
- Renaud B. (2012). “Real estate bubble and financial crisis in Dubai: Dynamics and policy responses”. *Journal of Real Estate Literature*. 20(1): 51-77. <https://doi.org/10.1080/10835547.2012.12090313>.