



迪拜房地产市场 报告

2023 年第三季度



MORGAN'S

INTERNATIONAL REALTY

摩根国际地产



欢迎阅读 摩根国际地产 的季度报告，它是您了解迪拜房地产市场不可或缺的资源。您在阅读本报告时，将发现大量从可靠来源精心收集的数据、见解和专家分析。

本报告展示了有关市场表现、定价趋势、热门社区以及影响房地产格局的众多其他重要因素。我们诚邀您沉浸在这些丰富的信息中，掌握相关知识，在不断发展的迪拜房地产市场中做出明智的决策。

我们的知名顾问团队随时准备为您服务，提供专业知识和指导，确保您在充满活力的房地产行业取得成功。

目录：

- | | | | |
|------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| 1.
市场表现回顾 | 2.
迪拜房产定价趋势 | 3.
现金交易vs抵押贷款交易 | 4.
期房市场vs二套房市场 |
| 5.
豪宅市场表现洞察 | 6.
聚焦表现最佳的住宅区 | 7.
迪拜顶级房地产成交状况 | 8.
a 商业地产前景评估 |
| 9.
迪拜主要社区定价概览 | 10.
租金收益评估 | 11.
房地产供应分析 | 12.
分析师备注 |
| 13.
关于我们 | | | |



市场表现回顾

房地产成交量 2023年第三季度

31,213

总成交量

AED 97.48 亿

总价值

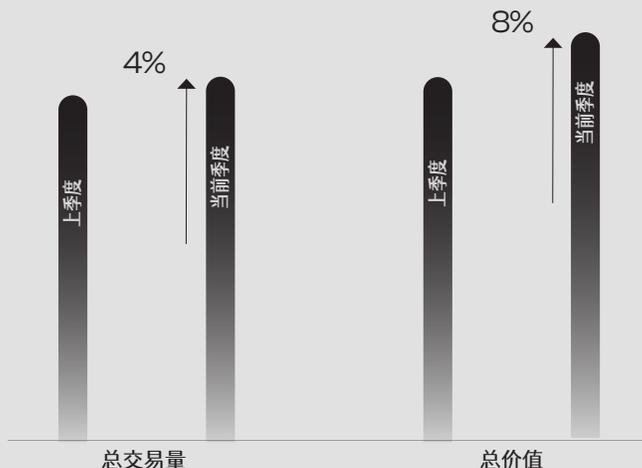
Vs 2023年第二季度

30,129

总成交量

AED 90.41 亿

总价值



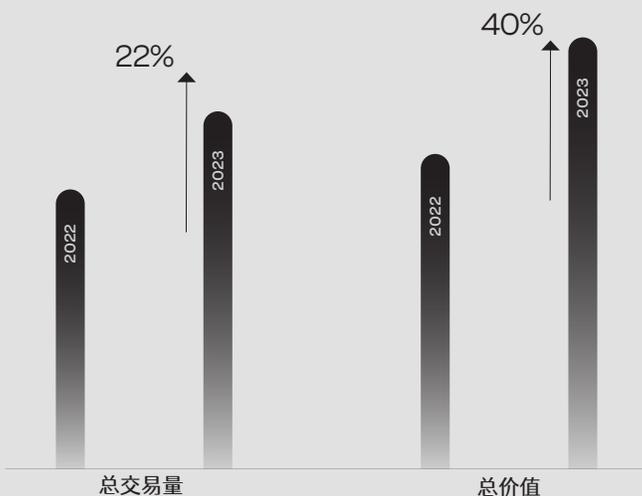
Vs 2022年第三季度

25,497

总成交量

AED 69.49 亿

总价值



注意：市场绩效研究跟踪迪拜土地部门在一手和二手市场中的住宅、商业和土地房产交易



迪拜房产定价趋势 2023 年第三季度



公寓

1,743
AED/sq.ft

↑ 4% 季度环比

↑ 15% 同比

酒店式公寓

2,773
AED/sq.ft

0% 季度环比

↑ 15% 同比

别墅/排屋

1,413
AED/sq.ft

↑ 13% 季度环比

↑ 10% 同比

商业地产

1,527
AED/sq.ft

↑ 2% 季度环比

↑ 11% 同比

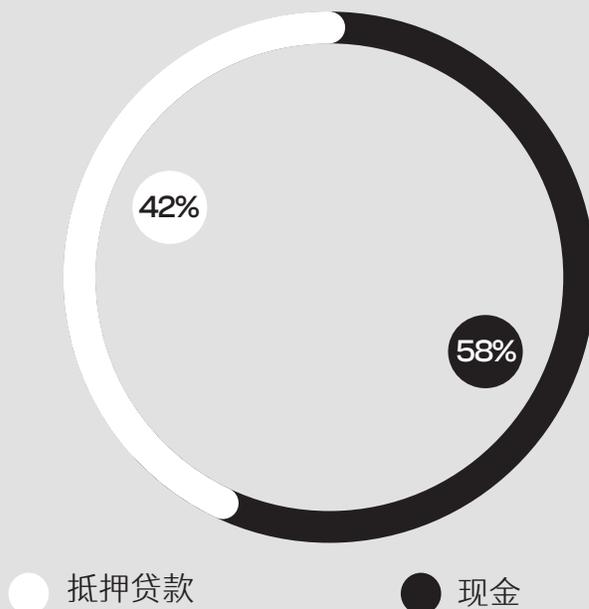


现金交易vs抵押贷款交易 2023年第三季度

现金
9,547
总成交量

抵押贷款
6,921
总成交量

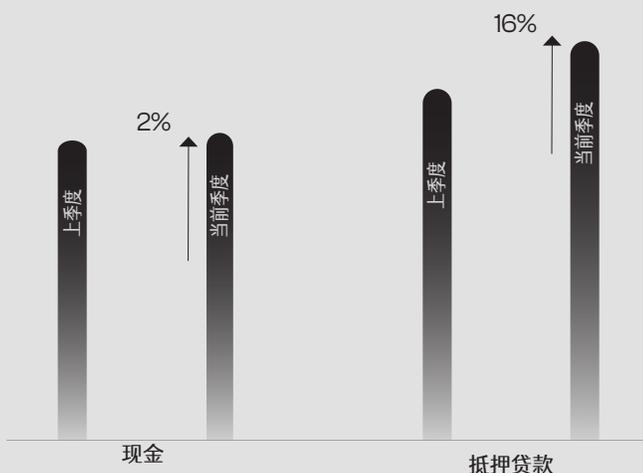
总成交量 按规模



VS 2023年第二季度

9,385
现金

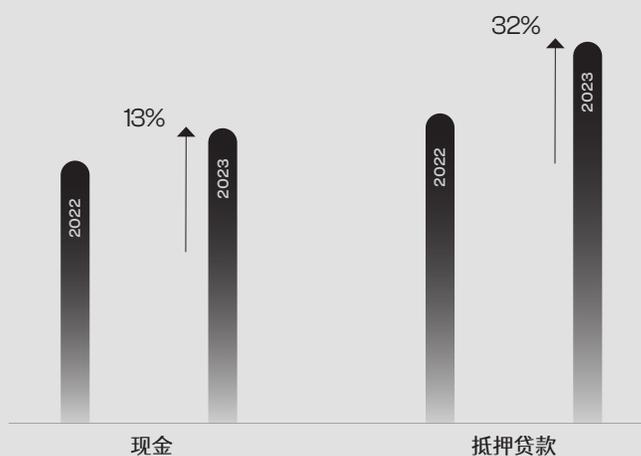
5,979
抵押贷款



VS 2022年第三季度

8,469
现金

5,254
抵押贷款





期房市场vs二套房市场 2023年第三季度

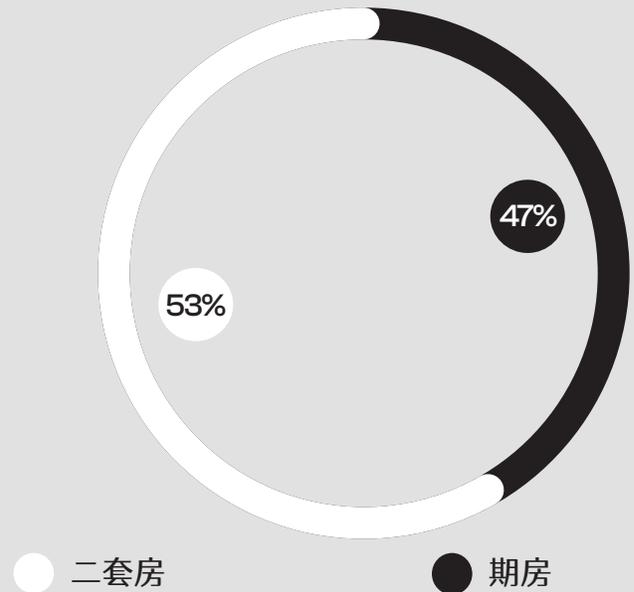
期房

14,745
总成交量

AED 35.78 亿
总价值

1,474 AED
均价 (平方英尺)

成交量



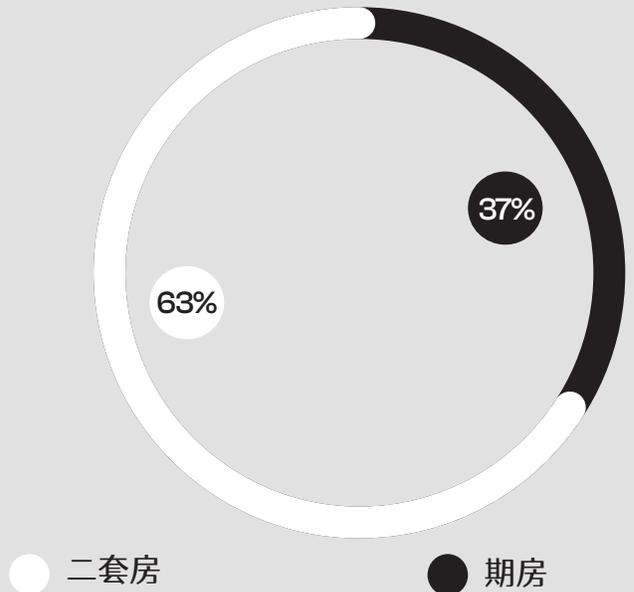
二套房

16,468
总成交量

AED 61.70 亿
总价值

1,458 AED
均价 (平方英尺)

成交价值



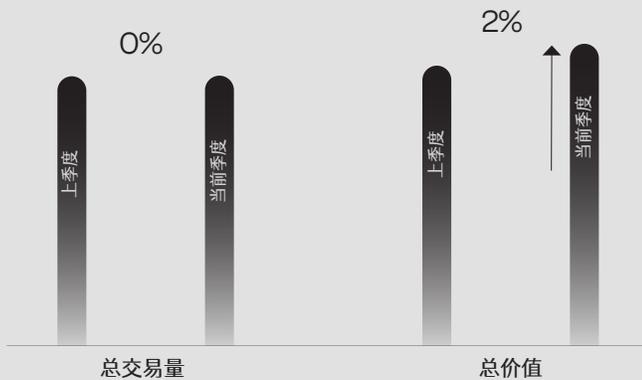


VS 2023年第二季度

期房

14,765
总成交量

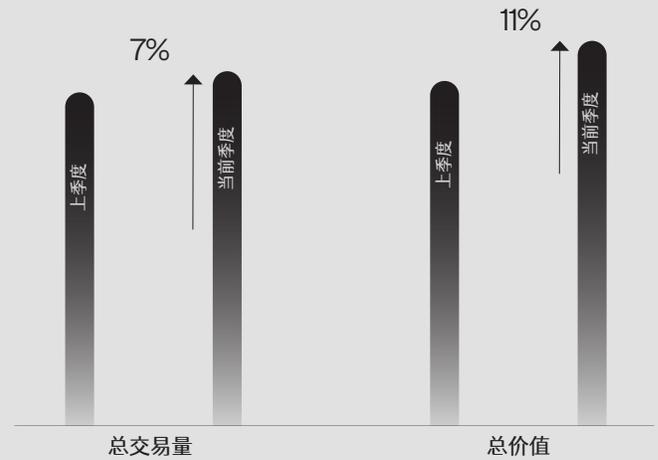
AED 34.96 亿
总价值



二套房

15,364
总成交量

AED 55.45 亿
总价值

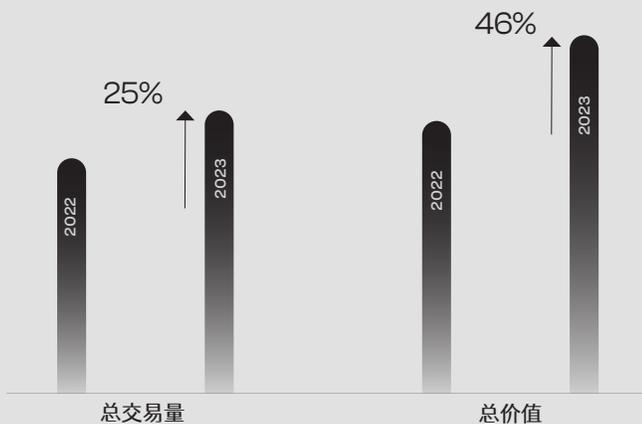


VS 2022年第三季度

期房

11,774
总成交量

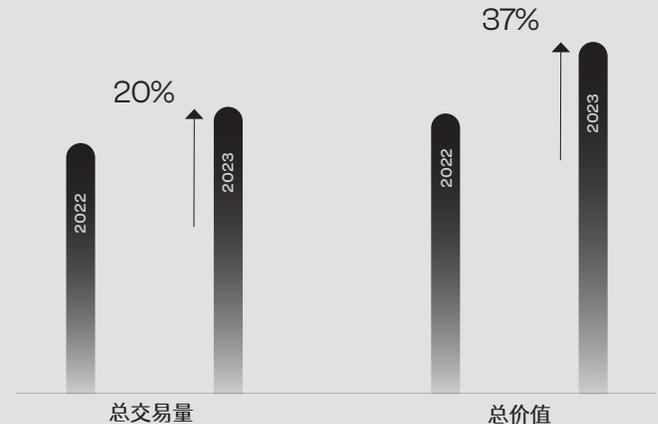
AED 24.45 亿
总价值



二套房

13,723
总成交量

AED 45.04 亿
总价值





豪宅市场表现洞察 2023年第三季度

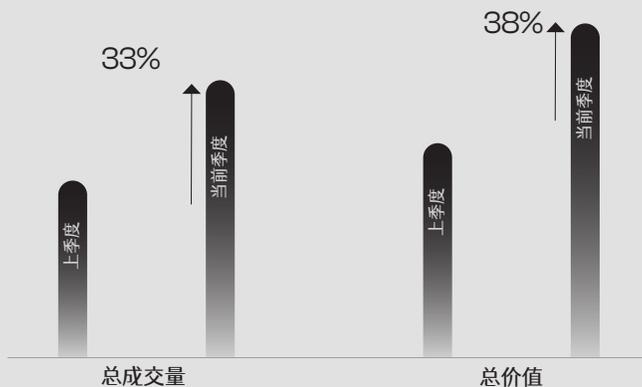
1,120
总成交量

AED 25.35 亿
总价值

VS 2023年第二季度

845
总成交量

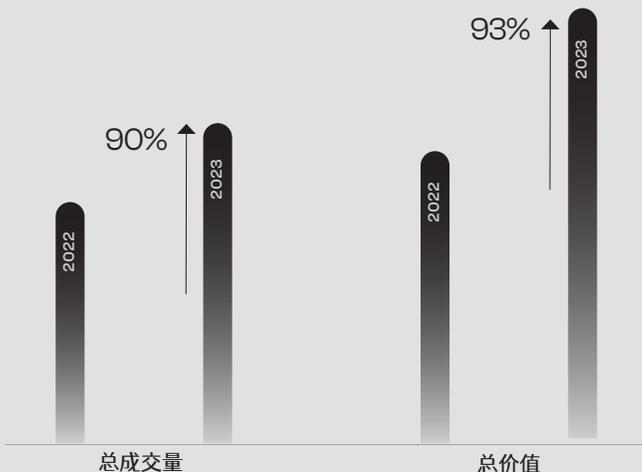
AED 18.40 亿
总价值



VS 2022年第三季度

589
总成交量

AED 13.15 亿
总价值





聚焦表现最佳的住宅区



“ 6.90亿

- 朱美拉迪拜岛仅通过489笔交易就达成了69.0亿迪拉姆的房地产交易，按交易价值计算，连续第二个季度在迪拜社区中排名第一。

二套房

区域	成交量	总价值(AED)
棕榈岛	389	4,404,467,907
商务湾	2,060	3,985,978,845
迪拜港	608	3,947,826,383
迪拜市中心	1,028	3,371,250,307
索巴·哈特兰	1,330	2,818,823,682

别墅

区域	成交量	总价值(AED)
MBR城 - 第一区西	444	7,260,978,000
达马克湖滨	949	3,524,011,960
棕榈岛	53	2,449,479,566
迪拜南部	458	1,803,710,794
山谷	501	1,657,484,983

注意：绩效最佳社区研究仅跟踪住宅房产，包括酒店公寓交易，不包括迪拜土地部门在一手和二手市场中的土地交易。这些社区按每季度内交易价值最高的方式进行排序。



迪拜顶级房地产成交状况

公寓



阿拉伯港
乌姆·苏盖姆
(AED) 420,000,000

- ♣ 日期: 06-Jul-2023
- ♣ 房屋性质: 期房
- ♣ 卧室: 5
- ♣ 总面积 (Sq Ft): 27,143
- ♣ 价格 (AED/sq.ft): 15,474



科莫住宅
棕榈岛
(AED) 111,766,800

- ♣ 日期: 18-Aug-23
- ♣ 房屋性质: 期房
- ♣ 卧室: 3
- ♣ 总面积 (Sq Ft): 18,972
- ♣ 价格 (AED/sq.ft): 5,891



科莫住宅
棕榈岛
(AED) 71,241,800

- ♣ 日期: 13-Jul-23
- ♣ 房屋性质: 期房
- ♣ 卧室: 5
- ♣ 总面积 (Sq Ft): 11,716
- ♣ 价格 (AED/sq.ft): 6,081



科莫住宅
棕榈岛
(AED) 63,811,800

- ♣ 日期: 13-Jul-23
- ♣ 房屋性质: 期房
- ♣ 卧室: 3
- ♣ 总面积 (Sq Ft): 11,107
- ♣ 价格 (AED/sq.ft): 5,745



科莫住宅
棕榈岛
(AED) 63,045,800

- ♣ 日期: 13-Jul-23
- ♣ 房屋性质: 期房
- ♣ 卧室: 5
- ♣ 总面积 (Sq Ft): 11,003
- ♣ 价格 (AED/sq.ft): 5,730



别墅



E区
阿联酋山
(AED) 209,000,000

- 日期: 29-Aug-23
- 房屋性质: 二套房
- 卧室: 10
- 总面积 (Sq Ft): 41,704
- 价格 (AED/sq.ft): 5,011



EOME
棕榈岛
(AED) 202,000,000

- 日期: 04-Sep-23
- 房屋性质: 期房
- 卧室: 6
- 总面积 (Sq Ft): 16,186
- 价格 (AED/sq.ft): 12,480



EOME
棕榈岛
(AED) 150,000,000

- 日期: 27-Sep-23
- 房屋性质: 期房
- 卧室: 6
- 总面积 (Sq Ft): 16,186
- 价格 (AED/sq.ft): 9,267



棕榈岛G栈
棕榈岛
(AED) 150,000,000

- 日期: 24-Jul-23
- 房屋性质: 二套房
- 卧室: Custom
- 总面积 (Sq Ft): 15,771
- 价格 (AED/sq.ft): 9,511



L区
阿联酋山
(AED) 130,000,000

- 日期: 04-Jul-23
- 房屋性质: 二套房
- 卧室: 7
- 总面积 (Sq Ft): 40,903
- 价格 (AED/sq.ft): 3,178



地块



迪拜港
(AED) 622,910,142

- ♣ 日期: 08-Sep-23
- ♣ 房屋性质: 二套房
- ♣ 地块面积 (SqFt): 114,400
- ♣ 价格 (AED/sq.ft): 5,445



阿尔瓦斯尔
(AED) 501,812,955

- ♣ 日期: 25-Sep-23
- ♣ 房屋性质: 二套房
- ♣ 地块面积 (SqFt): 157,521
- ♣ 价格 (AED/sq.ft): 3,186



阿尔瓦斯尔
(AED) 368,737,560

- ♣ 日期: 08-Aug-23
- ♣ 房屋性质: 二套房
- ♣ 地块面积 (SqFt): 100,135
- ♣ 价格 (AED/sq.ft): 3,682



迪拜土地
(AED) 285,000,000

- ♣ 日期: 18-Jul-23
- ♣ 房屋性质: 二套房
- ♣ 地块面积 (SqFt): 3,308,801
- ♣ 价格 (AED/sq.ft): 86



谢赫扎耶德路
(AED) 276,000,000

- ♣ 日期: 08-Aug-23
- ♣ 房屋性质: 二套房
- ♣ 地块面积 (SqFt): 25,000
- ♣ 价格 (AED/sq.ft): 11,040

注意：最昂贵的房地产研究仅追踪住宅房地产，包括酒店公寓交易，但不包括迪拜土地部在初级和次级市场中的土地和整栋建筑物交易。



商业地产前景评估 2023年第三季度

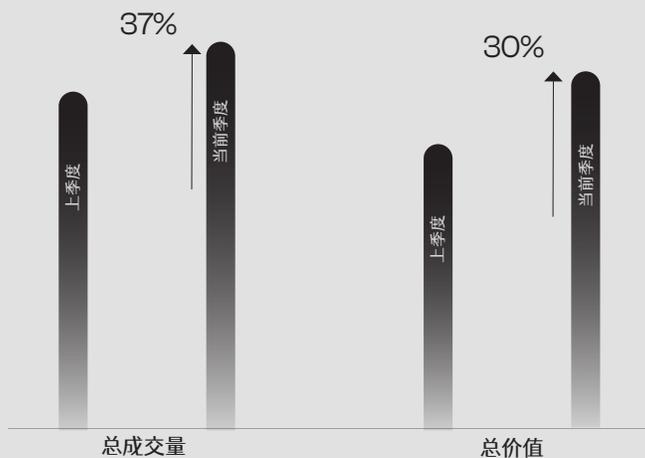
1,258
总成交量

AED 1.95 亿
总价值

VS 2023年第二季度

917
总成交量

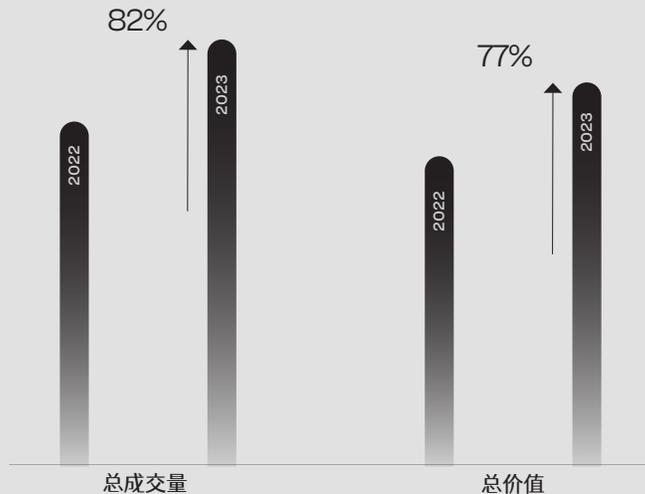
AED 1.50 亿
总价值



VS 2022年第三季度

851
总成交量

1.32 亿
总价值





表现最佳的商业区



“

37%

- 商业地产行业在第3季度的表现继续验证了我们之前的评估。与上一季度相比，该行业的交易量增长了37%，令人印象深刻。商业地产行业之所以能取得如此骄人的业绩，主要得益于迪拜经济的强劲增长，使商业地产成为极具吸引力的投资渠道。

办公室/零售

区域	成交量	总价值 (AED)
商务湾	393	558,747,502
吉美拉湖塔	233	338,801,047
迪拜码头	127	185,250,224
迪拜市中心	12	177,045,448
世界群岛	43	120,531,805

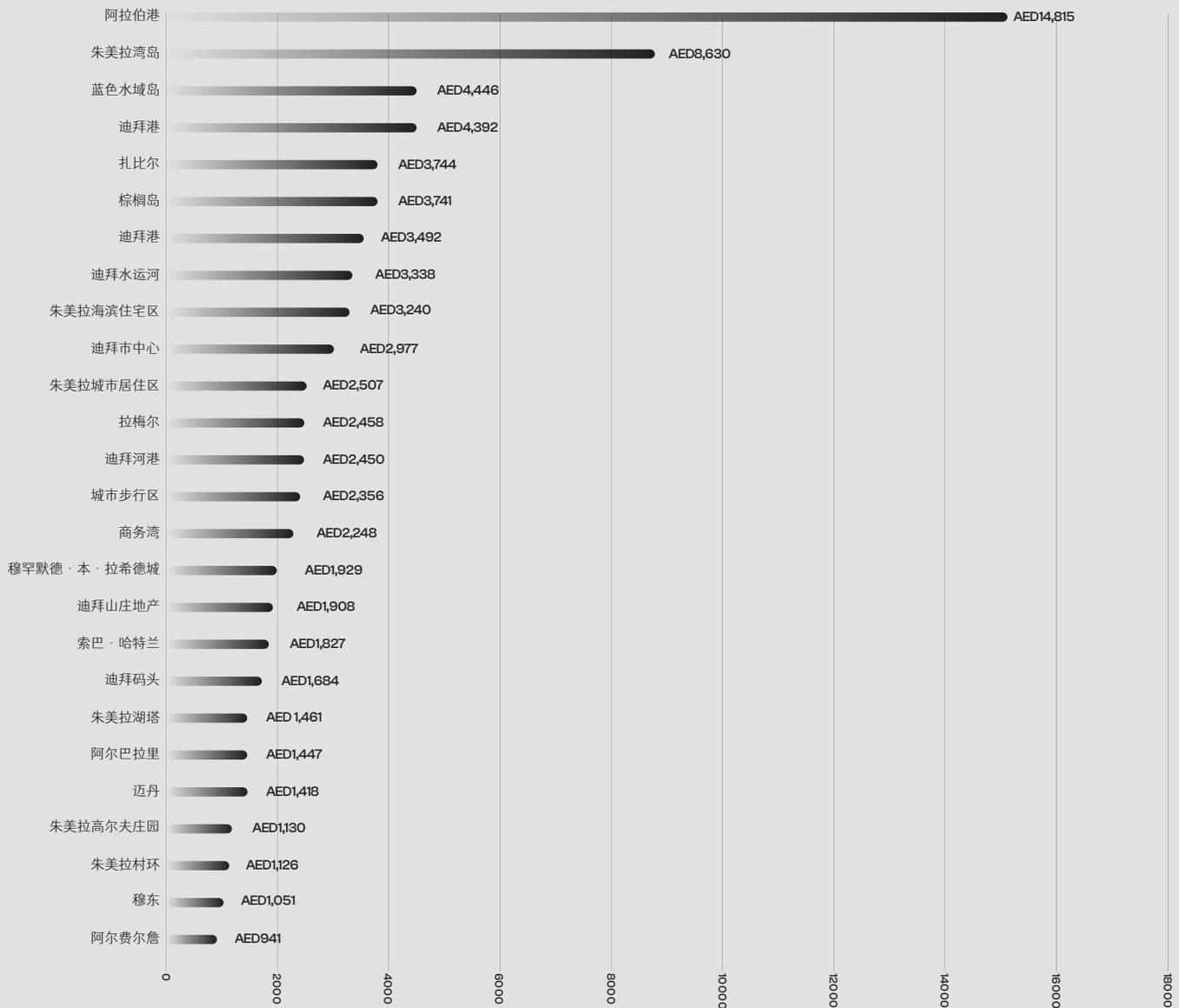
注意：绩效最佳社区研究仅跟踪住宅房产，包括酒店公寓交易，不包括迪拜土地部门在一手和二手市场中的土地交易。该研究按季度内每个社区的交易价值最高进行排序



迪拜主要社区定价概览

平均售价（平方英尺）

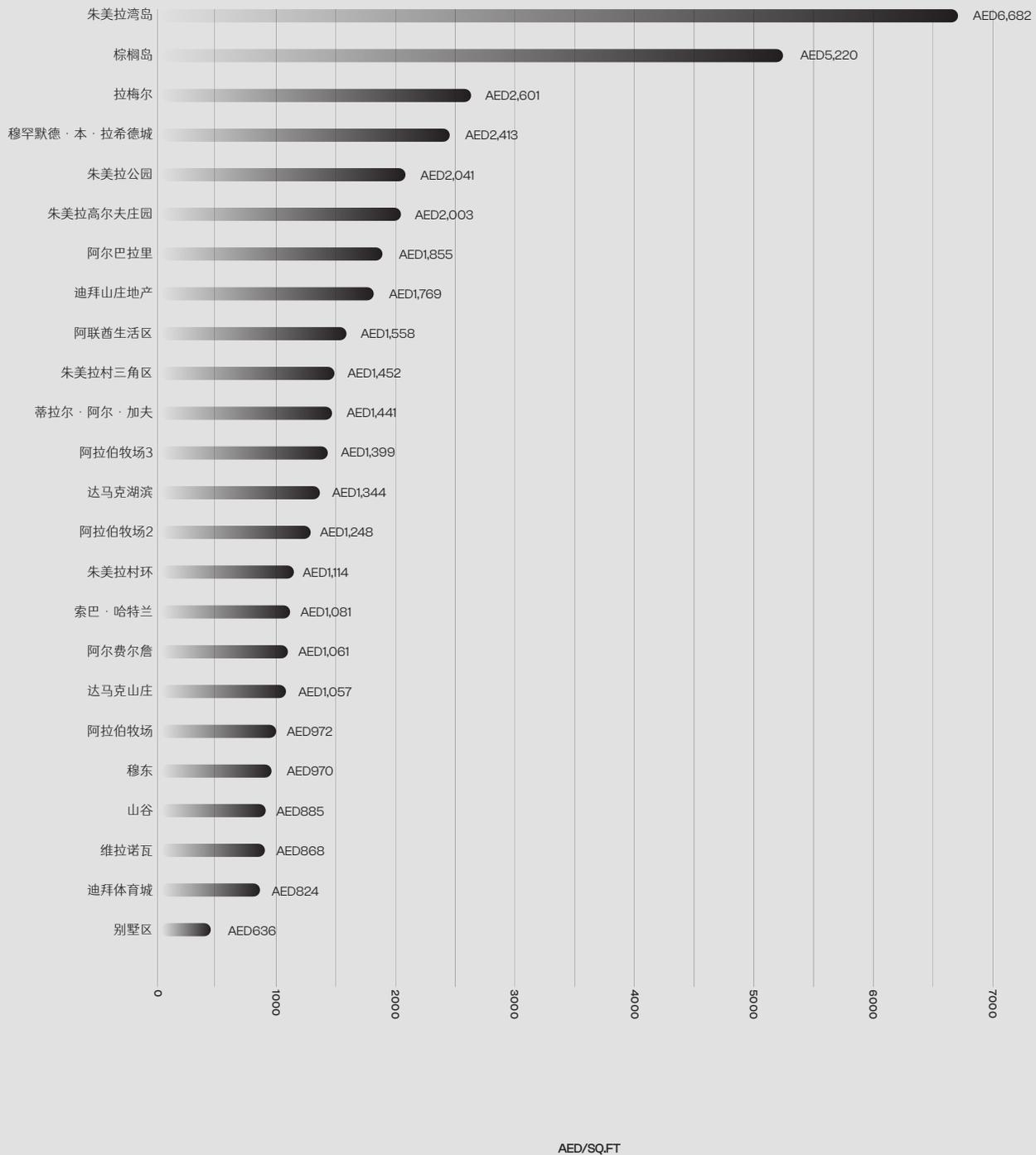
公寓



AED/SQ.FT

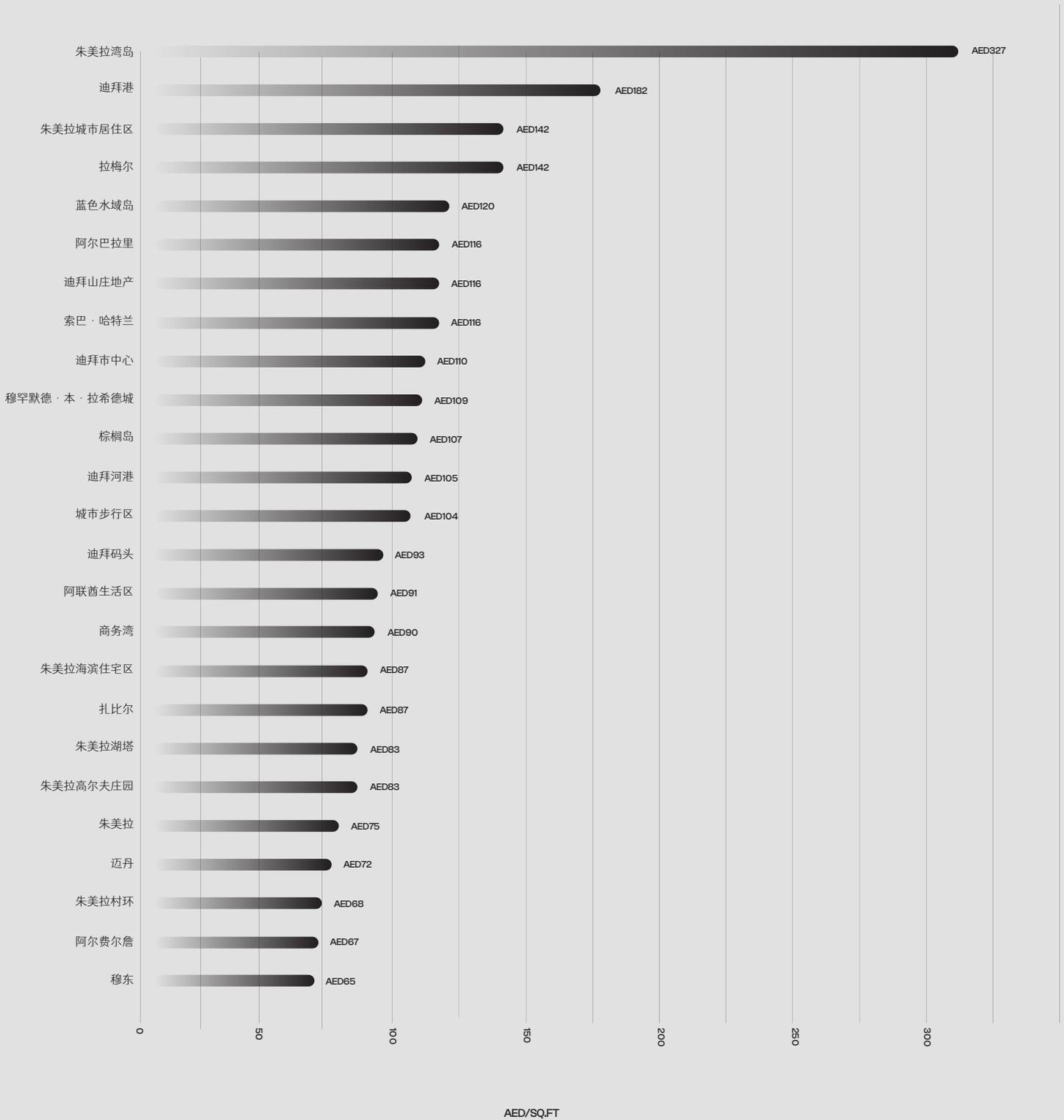


公寓和排屋



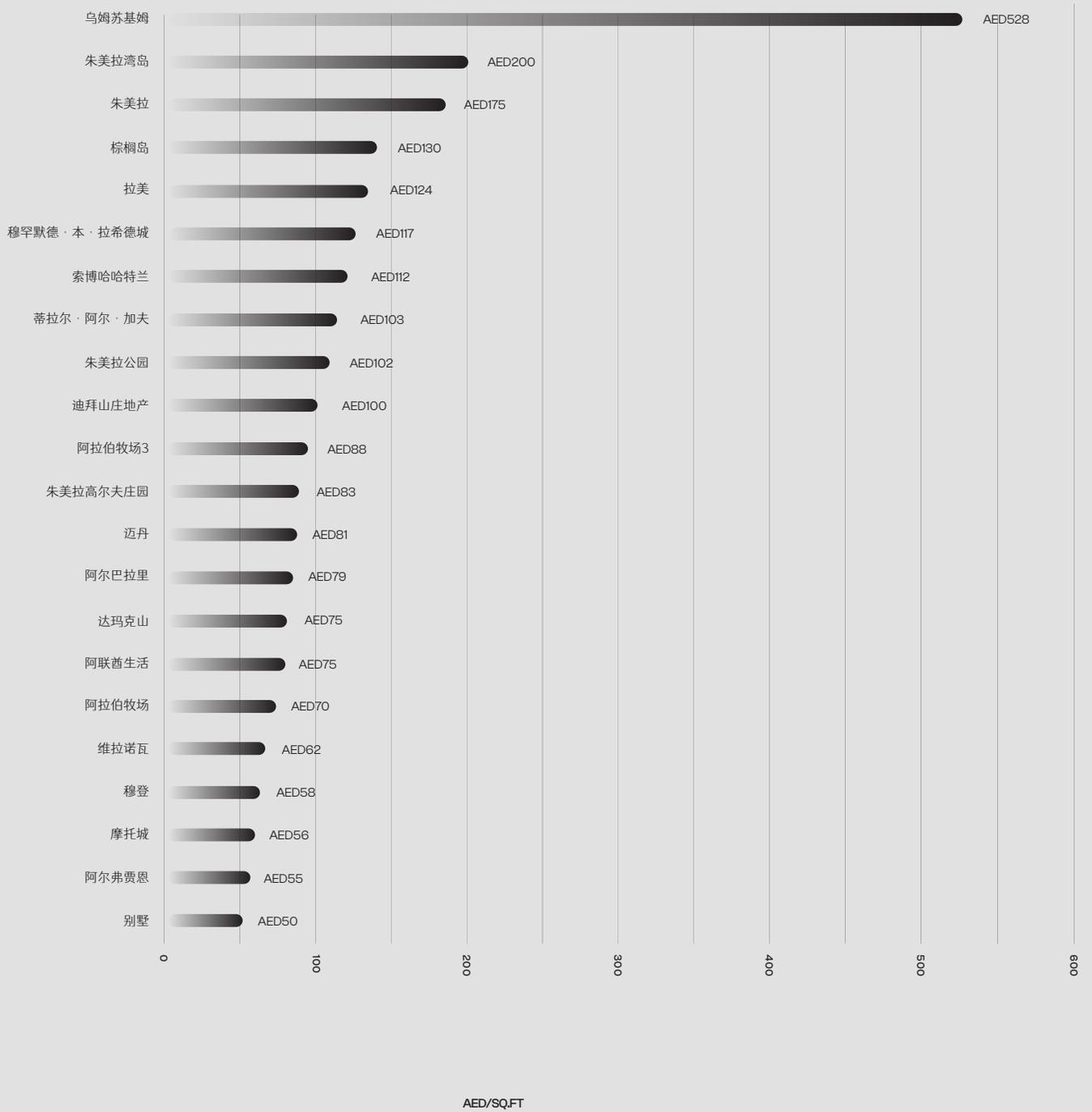


平均租价 (平方英尺) 公寓





公寓和排屋





租金收益评估

公寓

社区	平均投资毛收益率	社区	平均投资毛收益率
利万	9.72%	巴沙高地	7.15%
国际城	9.29%	阿珍	7.08%
瑞姆兰	9.15%	迪拜南	6.91%
迪拜硅谷	8.78%	生活传奇	6.77%
迪拜工作室城	8.64%	迪拜码头	6.75%
探索花园	8.61%	迪拜制作城	6.59%
迪拜体育城	8.58%	阿尔苏富	6.56%
摩托城	8.44%	迪拜山庄地产	6.39%
迪拜科技园区(迪拜生物技术园区)	8.18%	小山	6.23%
阿尔卡伊勒高地	8.17%	迈丹	6.13%
迪拜投资园区	8.12%	朱美拉滨海居住区	6.09%
朱美拉湖塔	7.99%	穆罕默德·本·拉希德城	6.05%
朱美拉村三角地	7.80%	阿尔巴沙	5.96%
阿尔巴拉里	7.72%	商务湾	5.94%
达马克山	7.68%	棕榈岛	5.78%
朱美拉高尔夫庄园	7.60%	迪拜河口	5.76%
阿尔弗贾恩	7.42%	城市漫步	5.66%
阿联酋生活	7.40%	迪拜市中心	5.51%
扎比勒	7.38%	迪拜节日城	5.44%
城市广场	7.33%	文化村	5.01%
迪拜住宅综合体	7.27%	阿尔哈博托城	4.87%
朱美拉村圆环	7.19%	蓝水岛	2.93%

别墅/排屋/花园住宅

社区	平均投资毛收益率	社区	平均投资毛收益率
朱美拉	10.02%	阿拉伯牧场	5.23%
穆罕默德·本·拉希德城	6.50%	朱美拉公园	5.20%
迪拜南	6.32%	阿联酋生活	4.96%
城市广场	6.22%	迪拜科技园区(迪拜生物技术园区)	4.94%
摩托城	6.19%	不可思议猎鹰城	4.86%
达马克山	6.07%	迪拜投资园区	4.78%
朱美拉村圆环	6.04%	朱美拉村三角地	4.69%
朱美拉高尔夫庄园	6.03%	生活传奇	4.60%
迈丹	5.88%	别墅	4.55%
林恩	5.76%	迪拜硅谷	4.48%
迪拜体育城	5.68%	棕榈岛	3.81%
阿拉伯牧场2	5.68%	朱美拉群岛	3.54%
阿尔弗贾恩	5.67%	纳杜尔沙巴	2.93%
迪拜山庄地产	5.63%		
穆登	5.50%		



房地产供应分析

2023 年交付的总项目数。

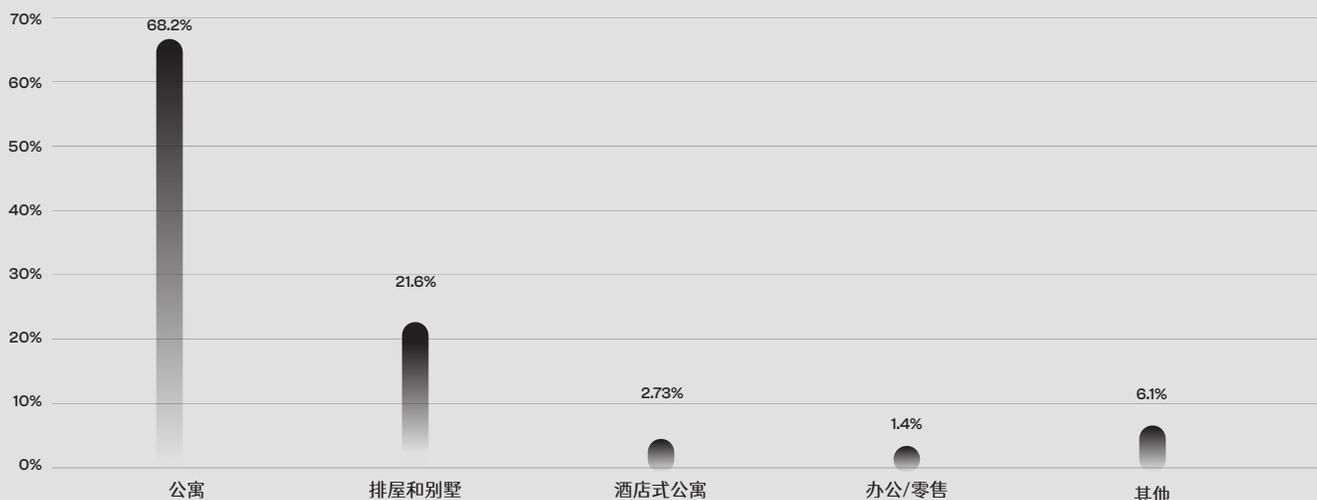
473

项目总数

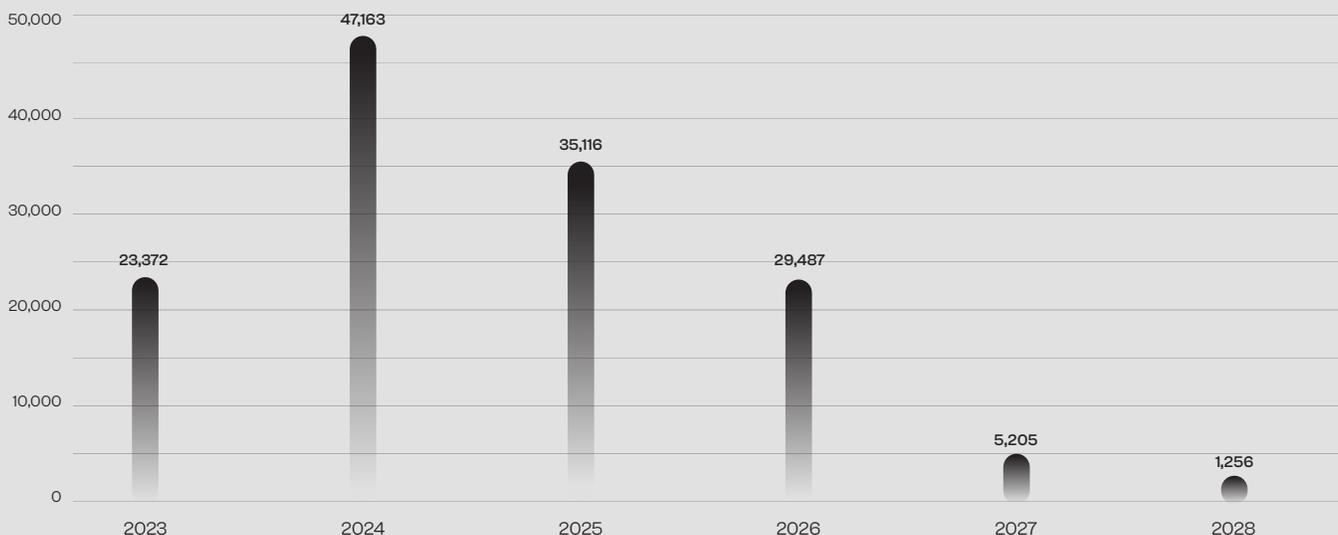
141,599

总单元数

供应链（按房产类型）

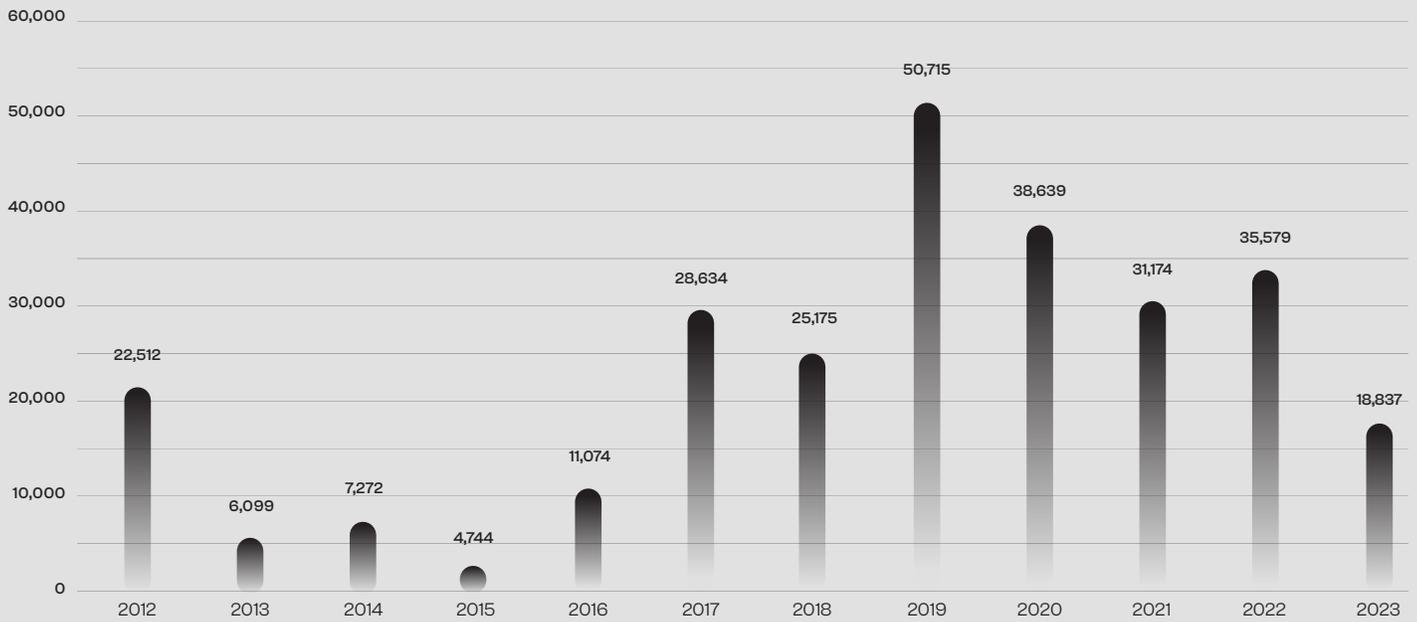


未来规划的房地产供应

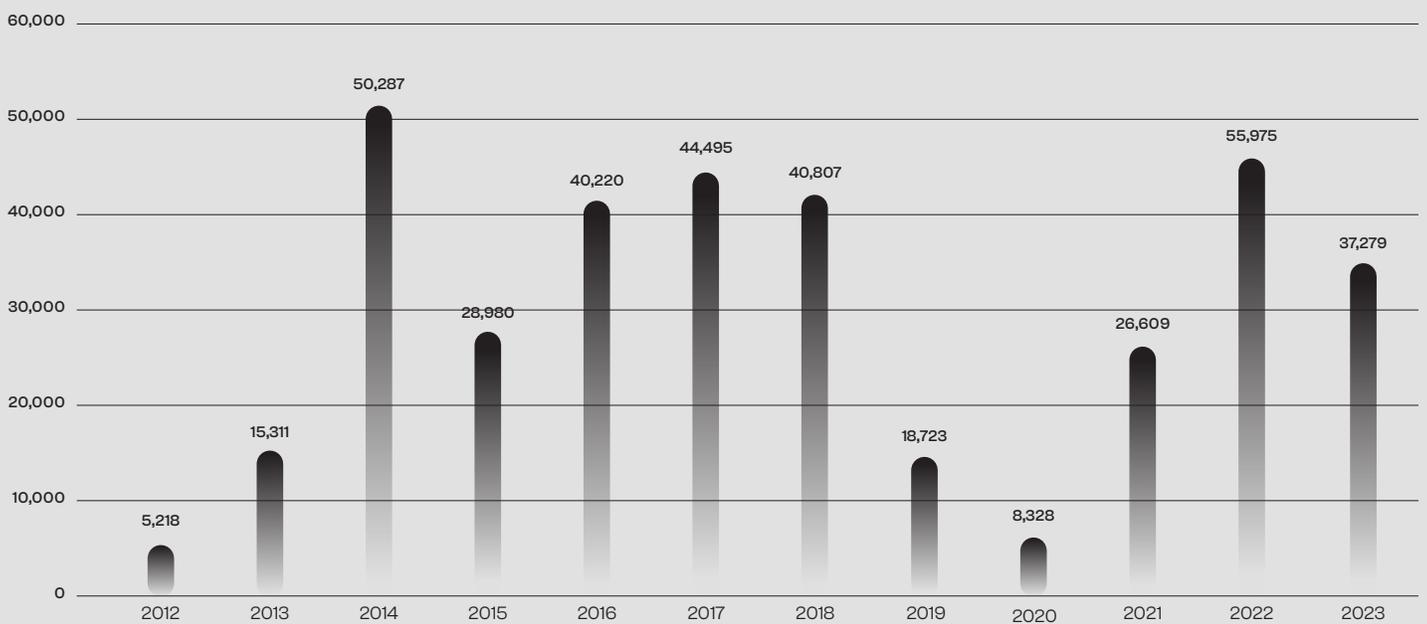




每年交付的总单元数

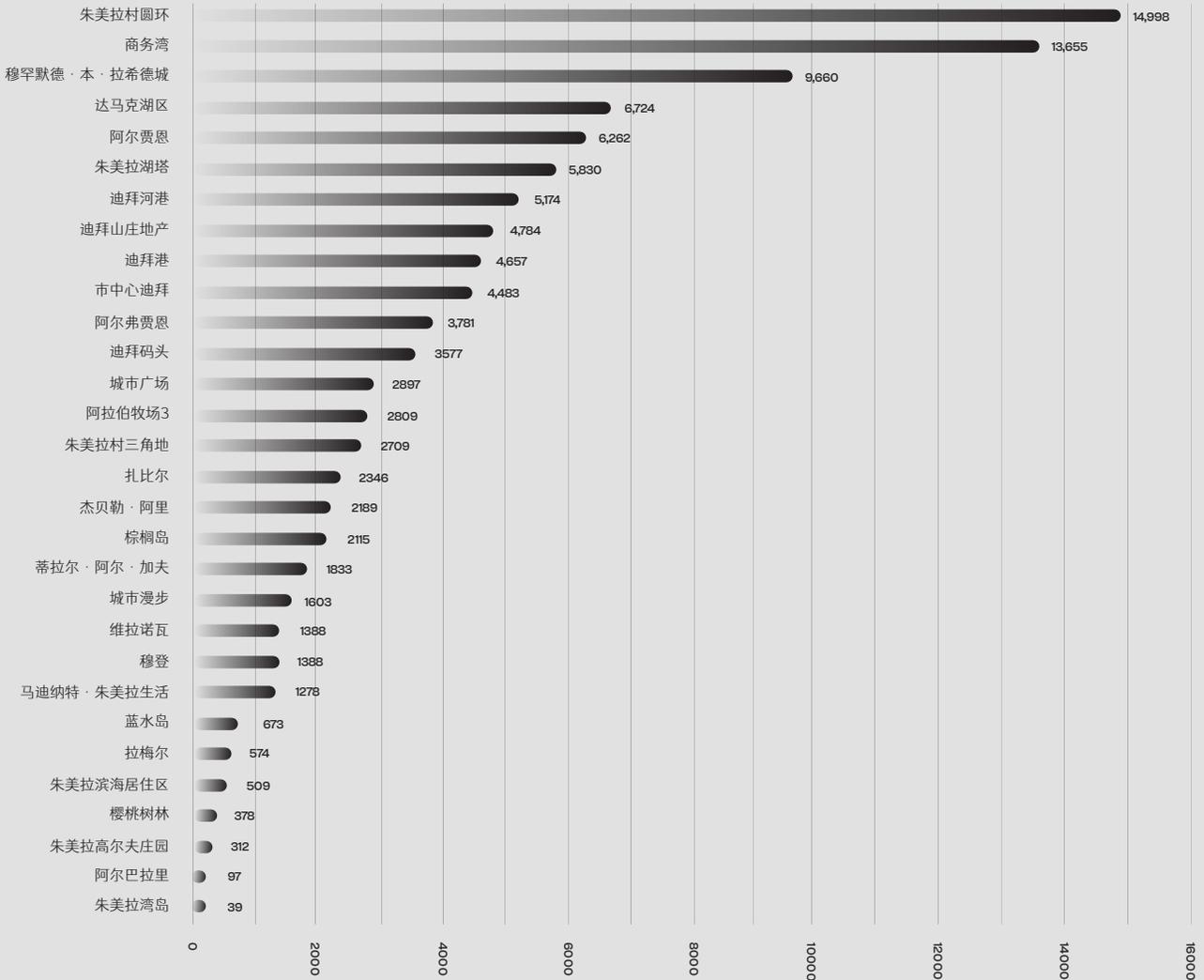


每年推出的房产总数





每个区域的供应量





分析师备注

Elias Hannoush
董事总经理



本季度，期房房地产市场出现了一个引人注目的动态：转售交易活动的增加，占期房销售总额的15%。

迪拜房地产市场分析（2023年第3季度）

2023年第3季度，迪拜房地产市场表现出了非凡的韧性，一反夏季放缓的典型趋势。我们来深入探讨主要趋势和数据，全面了解市场动态。

成交量和交易价值：总成交量达31219，总价值达975亿迪拉姆。与上一季度相比，市场交易量增长了4%，交易总额增长了8%。更令人瞩目的是，与去年同期相比，交易量大幅上增22%，交易总额大幅上涨40%。

每平方英尺价格：2023年第3季度，迪拜房地产市场值得注意的趋势之一是每平方英尺的平均价格显著上涨。价格同比飙升了13%，达到了2014年的峰值水平。这一趋势凸显了迪拜这个极具吸引力的全球投资目的地的地位。

抵押贷款交易：尽管利率上升，但是2023年第3季度的抵押贷款交易仍表现强劲。与上一季度相比，按揭交易大幅上涨16%。与去年同期相比，抵押贷款上涨13%，值得称赞。这一数据表明，购房者正在积极寻求融资方案，以促进其房产购置。

现房市场：第3季度，现房市场继续保持上升势头，交易比上一季度增加了7%。与去年同期相比，现房市场实现了20%的惊人增长。本季度，该市场的交易量占整体交易量的53%，占房地产业总投资额的63%，凸显了购房者对现房的持久需求。

期房销售：虽然第3季度的期房销售保持相对稳定，波动较小，但仍比去年同期高出25%，这表明投资者对市场的长期潜力充满信心。

期房转售活动：本季度，期房房地产市场出现了一个引人注目的动态：转售交易活动的增加，占期房销售总额的15%。这一趋势凸显了保持警惕以减少潜在市场波动的重要性，因为它指向投机活动。

商业地产行业：商业地产行业在第3季度的表现继续验证了我们之前的评估。与上一季度相比，该行业的交易量增长了37%，令人印象深刻。商业地产行业之所以能取得如此骄人的业绩，主要得益于迪拜经济的强劲增长，使商业地产成为极具吸引力的投资渠道。

豪宅市场表现：与上一季度相比，迪拜的豪宅市场表现稳定。然而，同比增幅达到52%。值得注意的是，在超过1000万美元门槛的优质住宅交易中，有75%是现成物业交易，令人印象深刻，这凸显了迪拜对高端物业的强劲需求。大量高净值人士涌入迪拜，积极寻找优质、可立即入住的房产，彰显了迪拜房地产市场的吸引力。

供需状况：2023年供需保持平衡。自年初以来，共交付了18837个单元，创下了自2016年以来的新低，但37279个在建单元表明，开发商致力于满足日益增长的需求，市场扩张的潜力超过了年度标准。

总之，2023年第3季度，迪拜房地产市场表现出韧性，交易活动频繁，价格显著上涨。尽管存在经济波动和监管动态，但市场表现依然稳健。此外，豪宅市场依然诱人，巩固了迪拜作为全球著名房地产中心的地位。

关于我们

Morgan's International Realty 是一家豪华房地产经纪和物业投资咨询公司。该公司在迪拜成立，处于房地产行业的转折期，旨在通过公共和私营部门的共同努力，改变市场和参与者的观念，对蓬勃发展的房地产市场产生影响。

我们选择参与制定更高水平的透明度、专业性和投资者保护基准。我们相信，在接近成熟的市场中，客户满意度和客户保留率是可持续发展和有机增长的关键因素。我们的每位团队成员都秉承着这一信念，旨在为客户留下美好回忆，陪伴并指导他们度过当下，规划未来。

特许经营： Morgan's International Realty 声誉卓著，加盟商将从合作中获益匪浅。Morgan's International Realty 总部为加盟商提供运营资源、营销资源、通过推荐计划进行销售、培训和监督以及业务开发资源等方面的支持。

联系我们

Morgan's International Realty
地址：迪拜传媒城，
协和大厦2408-2409室
邮政信箱：450642号，迪拜，阿联酋

+971 4 2418886
info@morgansrealty.com
www.morgansrealty.com

许可证号：806702
RERA（房地产监管局）号：21186
许可证号：25504

© 版权所有 2023 年 Morgan's International Realty。保留所有权利。



这份报告仅供一般信息之用，不可在任何方面依赖，尽管在分析准备过程中已采用了高标准，报告中包含的观点和信息是从可靠来源（如迪拜土地部、数据查找器、物业监测器）获取的，然而，对于所包含信息的准确性或完整性不提供担保，因为数据可能存在错误。Morgan's International Realty 对于任何依赖本档内容而导致的任何损失或损害概不负责。不应仅基于本报告中所表达的观点做出任何投资或其他业务决策。

未经 Morgan's International Realty 事先书面批准，不得以全部或部分形式重新发布本报告。