

Методология расчетов

Источник данных

- Открытые источники Sales Transactions и Rent Contracts (Dubai Land Department).
- Период охвата: 2024 год + H1 2025.
- Типы сделок: аренда (Rent) и купля-продажа (Sales).

Фильтрация и включение

- Временной диапазон: транзакции с датой начала с 01-01-2024 по 30-06-2025.
- Регистрационный тип: только New и Renew.
- Сумма: учитываются только строки с положительной суммой годового контракта аренды (`annual_amount`).

Дедупликация

- **Продажи (Sales):** уникальные строки (`transaction_id`).
- **Аренда (Rent):**
 - Flats и Villas — все контракты с `contract_id` (учёт оборота по каждому договору, включая продления).
 - Shops — учитываем **все строки (New + Renew)**, даже при одинаковых `contract_id` → отражаем полный денежный оборот по сегменту.
 - Для прочих сегментов (offices, warehouses, land) действует мягкая дедупликация по `contract_id|start_date|annual_amount`.

Важные пояснения

- Для аренды мы используем «оборотный» метод: суммы отражают реальный денежный поток по зарегистрированным сделкам, включая продления (Renew).
- Это объясняет различие между количеством уникальных контрактов и общим числом сделок в выборке за период.

Классификация типов объектов

- Villas: `ejari_property_type_en` или `sub_type` содержит слово Villa (режим wide учитывает также `bus_type`).
- Flats: `ejari_property_type_en` = Flat.
- Shops: строгий whitelist по типам и субтипам: Shop, Kiosk, Showroom, Store, Supermarket, Supermarket a multi-section и их валидные вариации.
- Offices: `type` или `sub_type` = Office.
- Warehouses, Land: отдельные whitelist-фильтры (Warehouse, Open Land, Land Parking и др.).

Агрегация

- Суммы в AED пересчитаны в USD по курсу 1 USD = 3.67 AED.
- Показатели выводятся ежемесячно, поквартально и в годовом разрезе.
- Форматы:
 - Sum, AED / USD — общая сумма сделок.
 - Deals — количество контрактов/строк по правилам выше.
 - Sum interpretation — удобочитаемая форма (например, AED 1B 450M+).