



MPM
المقارية Properties
PART OF ADIB GROUP من مجموعة مصرف أبوظبي الإسلامي

الربع الثاني - 2025 أبوظبي نظرة عامة على السوق

إم بي إم كونكتس تربط البحث برؤى السوق الذكية

مزايا إم بي إم العقارية

نحن ندير أكبر محفظة عقارية في أبوظبي

مليار درهم إماراتي+
قيمة تقييمات العقارات
التجارية والسكنية

100

مليار درهم إماراتي+
قيمة الاستثمارات التي نقدّم
لها الاستشارات

180

مليار درهم إماراتي+
قيمة التطويرات التي نقدّم
لها الاستشارات

75

مليار درهم إماراتي+
قيمة الأصول المُدارة

200

ألف+
إجمالي معاملات الإيجار

300

معدل إشغال
المحفظة
في أنحاء الإمارات

96%

مكاتب
في أنحاء الإمارات

04

مليون قدم مربع
إجمالي المساحة
العقارية المُدارة

12

القطاع السكني

نظرة عامة على السوق



نظرة على السوق



يمثل الالتزام بتسليم المشاريع في المواعيد المحددة عاملاً حاسماً في تقليص الفجوة بين العرض والطلب وتعزيز استقرار السوق؛ إلا أن أي تأخير في تسليم تلك المشاريع قد يؤدي إلى تأجيل المعروض المتوقع إلى العام التالي، مما قد يزيد بدوره من حدة الضغط على المعروض القائم.



العرض

أظهرت بيانات فريق «أبحاث إم بي إم» أنه مع نهاية الربع الثاني من عام 2025 فقد بلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية في سوق العقارات السكنية بأبوظبي نحو 304,500 وحدة، تشمل الشقق والفلل. وشهدت الفترة نفسها تسليم مشروع «ماغنوليا» في ياس أيكز، الذي يضم 312 وحدة سكنية.

تتركز معظم المشاريع الجديدة التي تم الإعلان عنها أو إطلاقها في مواقع حيوية، مثل جزيرة الحديريات، وجزيرة الريم، ومدينة زايد. ووفقاً لتحليلات فريق «أبحاث إم بي إم»، فمن المتوقع أن يشهد السوق السكني في الإمارة إضافة نحو 25,000 وحدة جديدة بحلول نهاية عام 2027، بنسبة تقارب 60% للشقق و40% للفلل. أما خلال النصف الثاني من عام 2025، فيُتوقع تسليم ما يقارب 5,000 وحدة سكنية، تتوزع بواقع 3,800 شقة و1,200 فيلا.

وتضم قائمة أبرز المشاريع السكنية التي انطلقت في الربع الثاني من عام 2025 ما يلي:

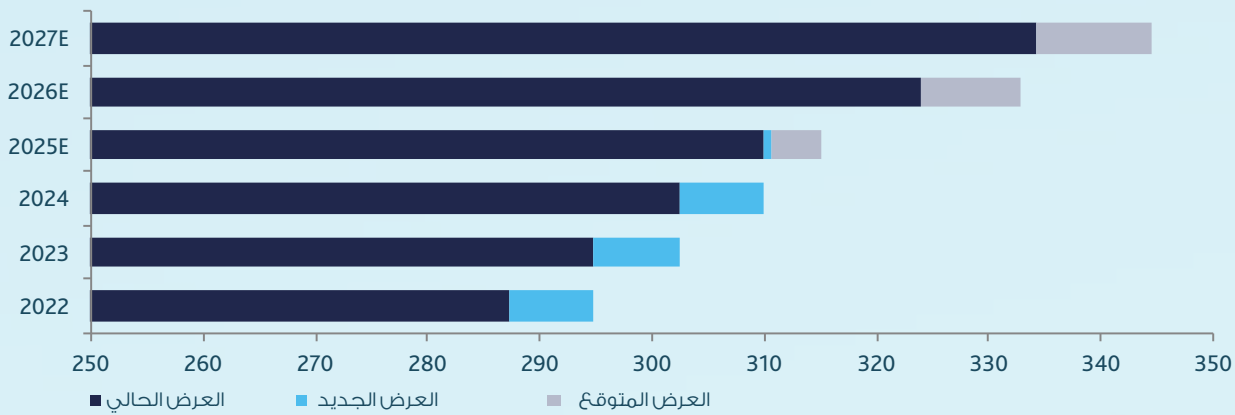
- مشروع بلووم ليفينج (غرناطة ٢) في مدينة زايد – 483 وحدة
- مشروع فاهد بيتش ريزيدنسز في جزيرة فاهد – 450 وحدة
- مشروع مهيرة في جزيرة الريم – 475 وحدة
- مشروع برايوس في جزيرة برايوس – 352 وحدة
- مشروع بين (المرحلة الأولى) في غنتوت – 464 وحدة
- مشاريع نوايف إيست أ، وإيست ب، وفيلج في جزيرة الحديريات – تضم 818 فيلا وتاون هاوس

ومن المرتقب أن يشهد السوق العقاري في أبوظبي تسليم عدد من المشاريع الكبرى بحلول نهاية عام 2025، من بينها أبراج «ديفا» في جزيرة ياس والتي تضم 735 وحدة سكنية، و«الوفر ريزيدنسز» في جزيرة السعديات بعدد 416 وحدة، إلى جانب مشروع «بلوم ليفينج – توليرادو» في مدينة زايد والذي يضم 405 وحدات سكنية.

ومن الجدير بالذكر أن أي تأخير في تسليم الوحدات السكنية قد يؤدي إلى ترحيل المعروض المتوقع إلى العام التالي، الأمر الذي من شأنه أن يفاقم الفجوة بين العرض والطلب ويزيد من الضغط على المعروض القائم. وعلى النقيض من ذلك، يُتوقع أن تسهم عمليات التسليم في الموعد المحدد بشكل فعال في تقليص هذه الفجوة، مما يعزز من استقرار السوق ويدفعه نحو التوازن.

العرض السكني في أبوظبي 2022-2027

عدد الوحدات بالآلاف



المصدر: إم بي إم للأبحاث 2025

الشقق السكنية

يواصل سوق العقارات في أبوظبي مساره التصاعدي مسجلاً نمواً لافتاً بنسبة 62% في عدد الصفقات العقارية المنجزة، وارتفاعاً بنسبة 50% في قيمتها خلال الربع الثاني من عام 2025. وعلى الرغم من تراجع مبيعات المشاريع قيد الإنشاء، إلا أن النمو السكاني وإطلاق المشاريع على مراحل مدروسة يشيران إلى سوق قوي وجاذب للمستثمرين.

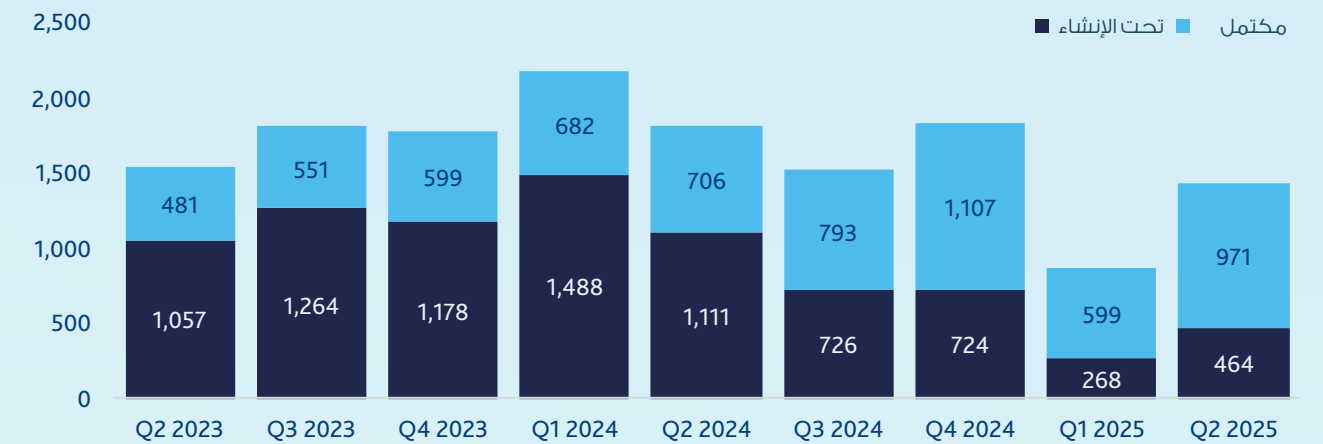
ومن اللافت أن هذا الوضع ترك أثراً إيجابياً على العقارات الجاهزة، حيث شهدت صفقات البيع ارتفاعاً ملحوظاً. فقد سجلت الأشهر الثلاثة الأخيرة من الربع الثاني لعام 2025 زيادة بنسبة 62% في عدد الصفقات، وارتفاعاً بنسبة 50% في قيمتها. وتتوقع شركة «إم بي إم العقارية» أن يستمر هذا النمو حتى نهاية العام، ما سيؤدي إلى مزيد من الانخفاض في المعروض من الوحدات الجاهزة للسكن.

وعلاوة على ذلك، يبرز النمو السكاني في أبوظبي، الذي سجل ارتفاعاً بنسبة 8.8% خلال عام 2024، كعامل أساسي يدعم إمكانات النمو المستدام والمرونة في سوق العقارات. ومن المتوقع أن يدفع هذا التوسع الديموغرافي آفاق السوق على المديين القصير والطويل، مما يجعل أبوظبي وجهة جاذبة للمستثمرين والمطورين على حد سواء.

يشهد سوق العقارات في أبوظبي تحولاً ديناميكياً ملحوظاً، حيث أفاد مركز أبوظبي العقاري، المنظومة الرقمية العقارية التابعة لدائرة البلديات والنقل، بأن قيمة صفقات البيع بلغت 2.7 مليار درهم خلال الربع الثاني من عام 2025. وفي المقابل، سجلت شريحة الشقق قيد الإنشاء تراجعاً خلال الشهور الثلاثة الماضية، نتيجة محدودية عدد المشاريع الجديدة المطروحة في السوق.

ورغم هذا التراجع، يشير فريق «أبحاث إم بي إم» إلى وجود فرصة واعدة في السوق، حيث أعلن عن أكثر من 8,500 وحدة سكنية خلال العام الماضي، إلا أن المطورين طرحوا ما لا يتجاوز 20% إلى 30% فقط من هذا المعروض خلال العامين الماضيين. وقد ساهمت استراتيجية الطرح المحلي في اتساع الفجوة بين العرض والطلب ضمن فئة العقارات قيد الإنشاء. ومن المتوقع أن يشهد السوق انتعاشاً ملحوظاً بمجرد طرح الوحدات المتبقية، ما قد يؤدي إلى عكس الاتجاه السائد حالياً.

معاملات بيع الشقق في أبوظبي (الحجم)



معاملات بيع الشقق في أبوظبي (القيمة)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا 2025

أداء الشقق السكنية

13%

نسبة نمو المبيعات سنوياً

أظهرت بيانات «إم بي إم العقارية» أن قطاع الشقق السكنية في أبوظبي سجل نمواً بنسبة 13% في الربع الثاني من عام 2025 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، حيث ارتفعت أسعار البيع على أساس ربع سنوي بنسبة 5%، مما يعكس استمرار النمو خلال السنوات الثلاث الماضية. وتتوقع «إم بي إم العقارية» أن يستمر هذا الاتجاه التصاعدي المستقر حتى نهاية العام.

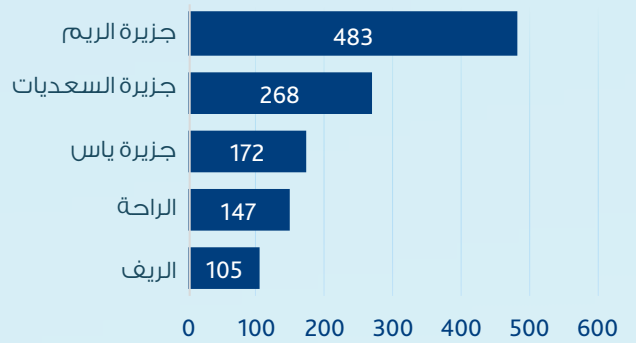
وتشير التوقعات المتفائلة إلى استمرار نمو الأسعار مدعوماً بالمعروض المحدود للوحدات السكنية والتحسينات الاستراتيجية في البنية التحتية. ويعكس هذا الزخم الإيجابي مرونة سوق العقارات في أبوظبي، مما يهيئه لمزيد من النمو والاستقرار. هذا وقد واصل سوق الشقق الفاخرة أدائه القوي منذ العام الماضي، مدفوعاً بارتفاع الطلب من الأفراد ذوي الثروات العالية والمستثمرين الدوليين. وشهد إطلاق المشاريع السكنية ذات العلامات التجارية البارزة ارتفاعاً ملحوظاً، حيث يركز المطورون على مجتمعات قائمة على نمط الحياة الفاخرة في مناطق رئيسية مثل

جزيرة السعديات، وجزيرة الريم، وجزيرة المارية، كما تساهم الجهود الحكومية، والنمو السكاني، والتخطيط الحضري الاستراتيجي في تحويل السوق، وجذب المستثمرين العالميين الباحثين عن الأمن والعوائد المستقرة على المدى الطويل. من المتوقع أن يساهم تدفق المزيد من الوحدات السكنية في التخفيف من الضغوط المتعلقة بالعرض، مما يساعد في تحقيق التوازن في السوق بل وربما يساهم في تخفيف حدة وتيرة ارتفاع قيمة رأس المال.

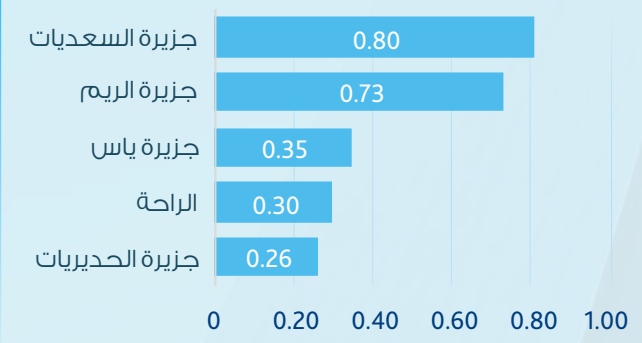
تصدر مشروع «البندر» السوق من حيث النمو السنوي، حيث سجل زيادة كبيرة بنسبة 20%. كما أظهرت مشاريع «جزيرة ياس – ووترز إيدج»، «سعديات بيتش ريزيدنس»، «شمس أبوظبي»، و«بارك فيو – جزيرة السعديات» أداءً قوياً بمعدلات نمو تراوحت بين 16% و19%. ومن جهة أخرى، شهدت مشاريع «غيت آرك تاورز»، «مارينا سكوير»، و«مدينة مصدر» زيادات معتدلة ضمن نطاق يتراوح بين 6% و9%.

(يرجى الرجوع إلى الرسم البياني أدناه للتحليل التفصيلي)

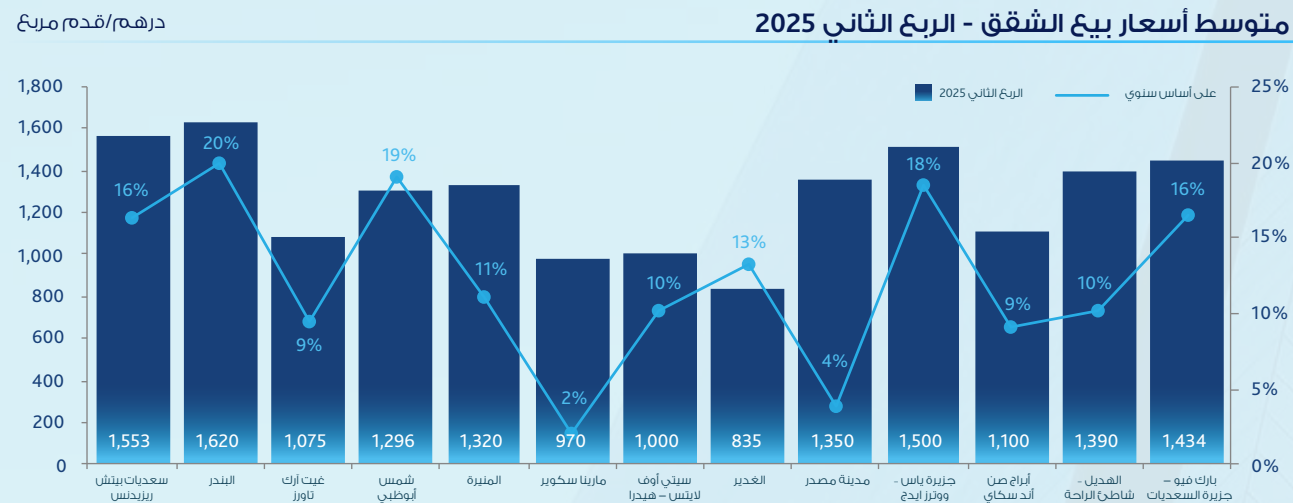
أعلى 5 مناطق من حيث معاملات بيع الشقق (الحجم)



أعلى 5 مناطق من حيث معاملات بيع الشقق (القيمة) مليار درهم



متوسط أسعار بيع الشقق - الربع الثاني 2025



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا 2025

معدلات إيجار الشقق

تشير بيانات فريق «أبحاث إم بي إم» إلى أن مشاريع الشقق السكنية في مختلف مناطق أبوظبي سجلت نمواً ربع سنوي في الإيجارات بنسبة 4% خلال الربع الثاني من عام 2025، وبنسبة نمو سنوي بلغت 15% مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي. وشهدت هذه الفترة تسجيل ما مجموعه 38,323 معاملة إيجارية، تشمل العقود الجديدة وعقود التجديد، ما يعكس زيادة إجمالية بنسبة 8% في عدد عقود الإيجار وارتفاعاً بنسبة 11% في القيمة الإيجارية مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي. وتصدّرت مناطق الدانة، ومدينة محمد بن زايد، والزهية قائمة المناطق الأكثر طلباً لاستئجار الشقق خلال الربع الثاني من العام.

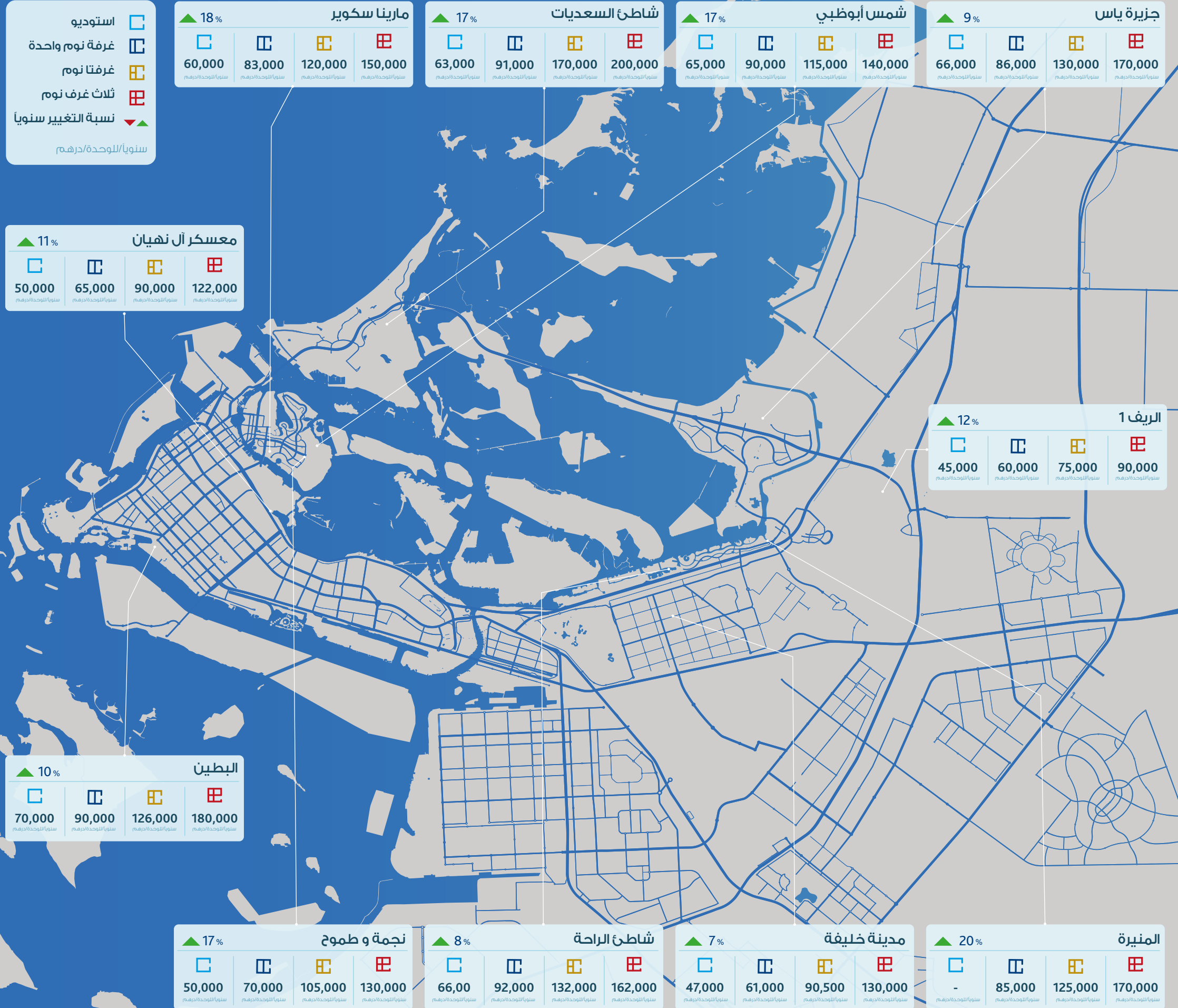
وأشار فريق «إم بي إم» الميداني إلى أن الاتجاه التصاعدي للإيجارات استمر بوتيرة قوية على مدار الـ 18 شهراً الماضية، لا سيما في المناطق الحيوية التي تتمتع بالخدمات والمرافق القريبة، والتي سجّلت معدلات إشغال مرتفعة، وصلت في بعض الحالات إلى قوائم انتظار. وتستحوذ الوحدات السكنية ذات التشطيبات الراقية على إيجارات أعلى بنسبة تتراوح بين 10% و20%، بحسب جودة الوحدة. واستشرافاً للمستقبل، تتوقع «إم بي إم العقارية» دخول المزيد من الوحدات السكنية المطوّرة والمجددة إلى السوق خلال الفترة المقبلة، لا سيما ضمن المعروض العقاري القديم الممتد على طول منطقة الكورنيش، ما يُرجّح أن يزيد من وتيرة النمو في الإيجارات على مستوى المدينة، ويعزز العائد على الاستثمار ليصل إلى 5%.

توفر الخريطة المرفقة بيانات تفصيلية حول معدلات إيجارات الشقق في مناطق مختارة، في حين تغطي قاعدة البيانات الكاملة معظم مناطق إمارة أبوظبي.

15%

نسبة نمو الإيجار سنوياً

المصدر: إم بي إم للأبحاث 2025



الفلل السكنية



على الرغم من المعرض المتوقع في المستقبل، لا تزال سوق الفلل الحالية تظهر أداءً قوياً دون أي مؤشرات على التباطؤ، حيث تواجه المخزونات المتوفرة ضغوطاً مستمرة وقد تشهد زيادات محتملة في الأسعار، وإن كانت بوتيرة أبطأ مقارنةً بالعام الماضي.



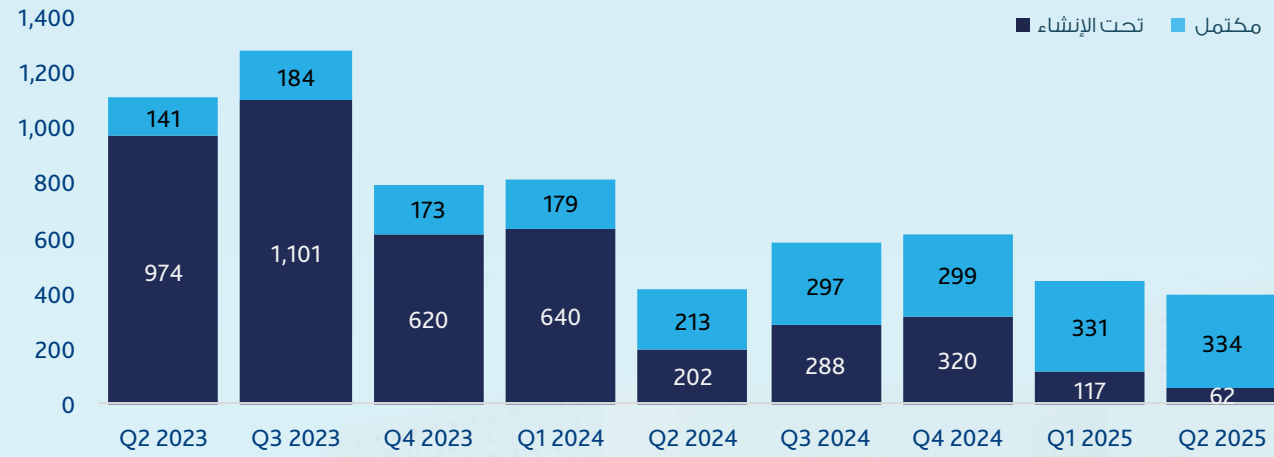
وفقاً لتقارير سابقة لفريق «أبحاث إم بي إم»، شهد السوق خلال العامين الماضيين زيادة مطردة في الطلب على الفلل، قابلها نقص ملحوظ في إطلاق مشاريع جديدة قيد الإنشاء، ما دفع إلى توقع حدوث تراجع مستمر في مبيعات هذا النوع من العقارات.

هذا وقد شهد الربع الثاني من عام 2025 تراجعاً ملحوظاً في قيمة وحجم صفقات العقارات قيد الإنشاء، فيما تصاعد الطلب على العقارات الجاهزة وارتفع حجم وقيمة صفقات العقارات المكتملة خلال الربع نفسه.

بنسبة 57% و60% على التوالي، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. هذا ومن المتوقع أن يساهم طرح مجتمعات فلل جديدة من السنتين إلى الثلاث المقبلة، خصوصاً في المواقع المطلة على الواجهة البحرية أو الجزر، في تخفيف الضغط التصاعدي على الأسعار.

ومع ذلك، وحتى ذلك الحين، لا توجد مؤشرات على تباطؤ سوق الفلل، حيث سيستمر المعروض القائم في مواجهة الضغوط، مما سينعكس في نهاية المطاف على ارتفاع الأسعار، وإن كان ذلك بوتيرة أبطأ محتملة.

معاملات بيع الفلل في أبوظبي (الحجم)



معاملات بيع الفلل في أبوظبي (القيمة)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا 2025

11%
نسبة نمو المبيعات سنوياً

أداء الفلل السكنية

السعديات، ارتفاعات سنوية مضاعفة في المبيعات تراوحت بين 16% و 25%.

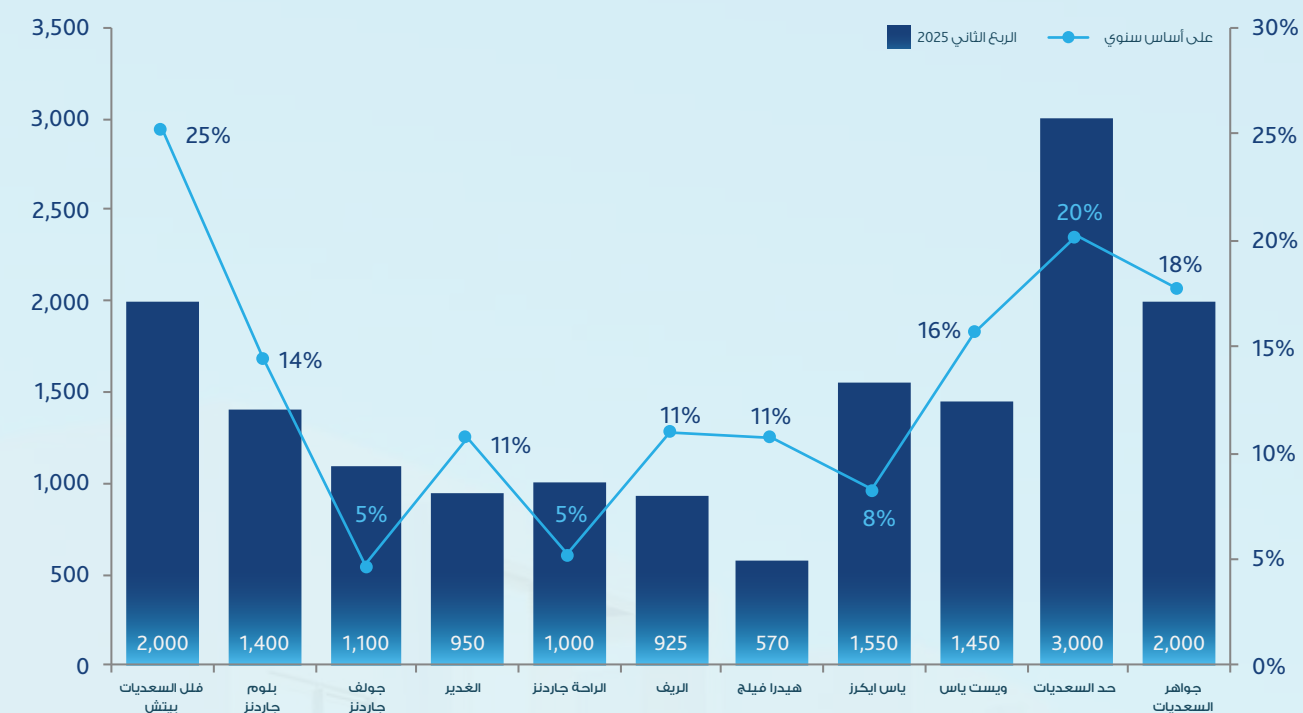
كما حافظت مبيعات الفلل في مناطق أخرى على استقرار نسبي، مع تسجيل زيادات تتراوح بين 5% و 14%، مما يشير إلى سوق متين ومستدام وقابل للنمو في مجتمعات التطوير الرئيسية القائمة في المناطق الحيوية.

سجل فريق «أبحاث إم بي إم» نمواً بنسبة 11% على أساس سنوي وبنسبة 4% على أساس ربع سنوي في سوق الفلل على مستوى مدينة أبوظبي خلال الربع الثاني من عام 2025، بما يعكس الاتجاهات نفسها في سوق الشقق السكنية.

وشهدت مجتمعات رئيسية مثل فيلات شاطئ السعديات، وحد السعديات، ووست ياس، وجواهر

درهم/قدم مربع

متوسط أسعار بيع الفلل - الربع الثاني 2025



المصدر: إم بي إم للأبحاث 2025

معدلات إيجار الفلل السكنية

يشير فريق «أبحاث إم بي إم» إلى أن سوق إيجار الفلل في أبوظبي مستمر في قوته ومرونته، لا سيما في قطاعات الفلل الممتازة والفاخرة؛ فقد شهدت معدلات إيجار الفلل نمواً سنوياً يتراوح بين 3% و8% في المناطق الحيوية، بينما سجلت المناطق الراقية نمواً أكبر بنسبة تتراوح بين 10% و14%. وخلال الربع الثاني من عام 2025، بلغ إجمالي صفقات إيجار الفلل ووحدات التاون هاوس حوالي 6,697 صفقة، حيث شكلت عقود التجديد أكثر من 60% من هذه الصفقات، فيما مثلت العقود الجديدة حوالي 40%. كما ارتفعت قيمة وحجم صفقات التأجير بنسبة 17% على أساس سنوي، وكانت المناطق الثلاث الأعلى نشاطاً في معدلات التأجير هي «خليفة سيتي»، و«مدينة محمد بن زايد»، و«شخبوط».

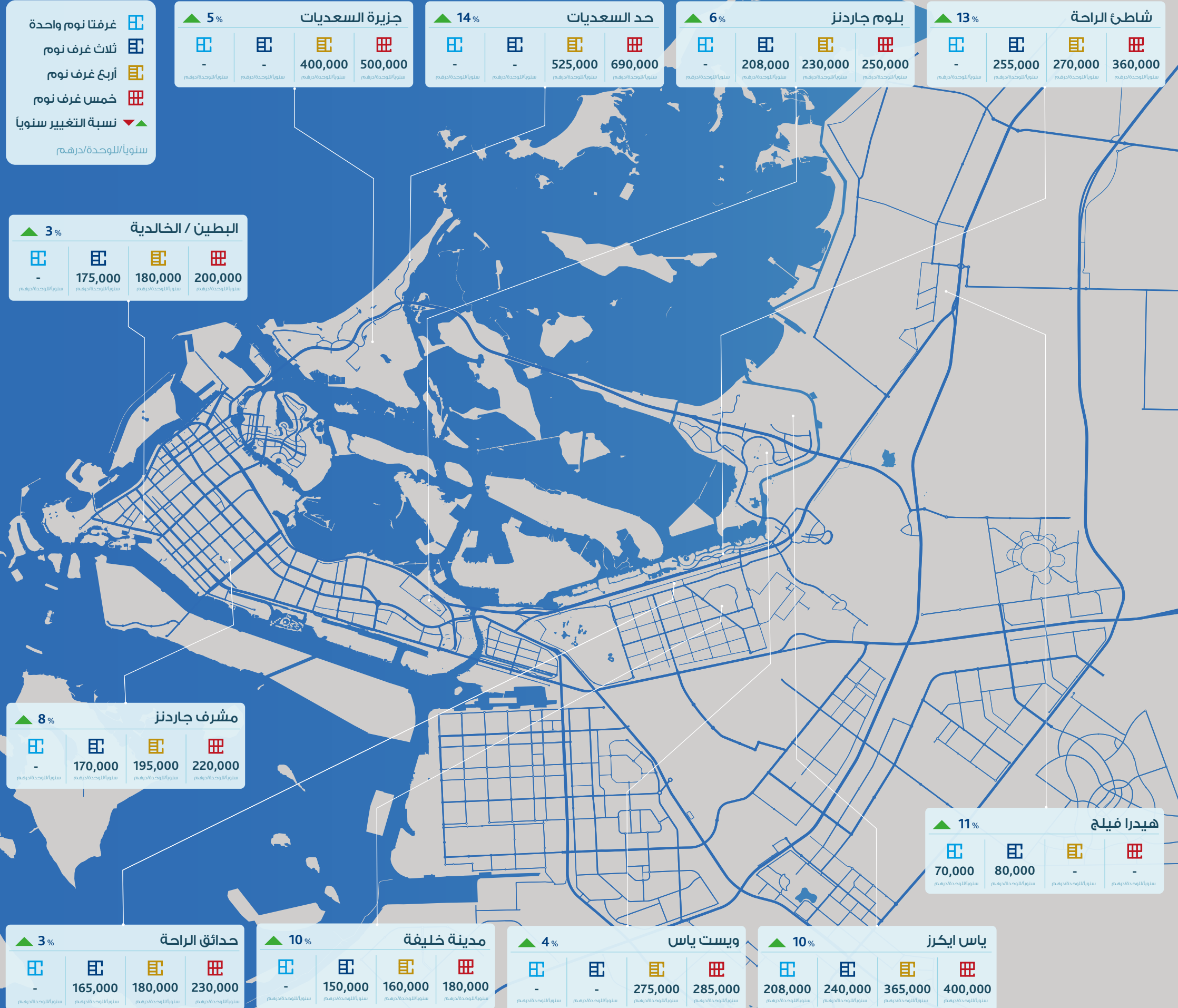
وشهدت معدلات الإيجار السنوية في مناطق مثل «حد السعديات»، و«ياس ايكرز»، و«وست ياس»، و«مدينة خليفة» ارتفاعاً ملحوظاً تراوح بين 10% و14%. ويظهر تحليل السوق، المدعوم بخبرة فريق التأجير لدى إم بي إم، أن المستأجرين يميلون إلى تجديد عقودهم القائمة مع فرض زيادة معتدلة على الإيجارات السنوية، في حين يُظهر الملاك مرونة في التفاوض على عقود التجديد، لا سيما مع المستأجرين على المدى الطويل. وتتميز محفظة التأجير التي تديرها «إم بي إم العقارية» في المنطقة بمعدلات إشغال تتراوح بين 90% و95%، إلى جانب قوائم انتظار في عدد من المجمعات السكنية.

تعرض الخريطة المرفقة بيانات لمعدلات إيجار الفلل في مناطق مختارة، بينما تغطي قاعدة البيانات الشاملة معظم مناطق إمارة أبوظبي، ويستند النمو الفصلي إلى إجمالي معدلات الإيجارات.

8 %

نسبة نمو الإيجار سنوياً

المصدر: إم بي إم للأبحاث 2025



القطاع المكتبي

نظرة عامة على السوق



نظرة على السوق

تعكس الجهود الاستباقية التي تبذلها أبوظبي لتعزيز بيئة الأعمال ولوائحها التنظيمية التزامها الراسخ بأن تصبح مركزاً عالمياً رائداً للأعمال. ويتوقع أن يشهد سوق المكاتب نمواً مستمراً، مدفوعاً بطلب قوي وعرض محدود. وينبغي على أصحاب المصلحة تبني استراتيجيات مدروسة للتعامل مع هذا المشهد، بهدف تعظيم الفرص وتخفيف التحديات.

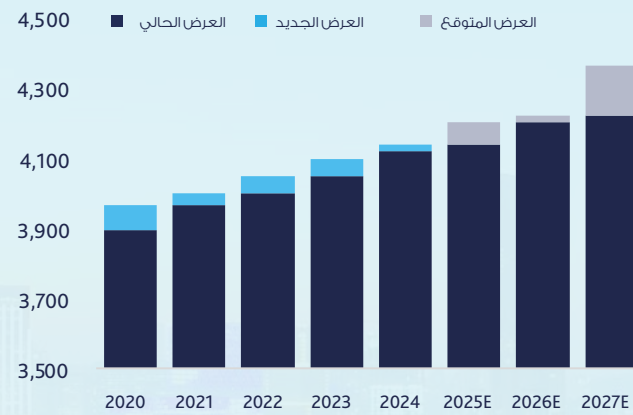
العرض

هذا ولا يزال النقص المستمر في المساحات المكتبية الفاضلة يفرض ضغوطاً تصاعدية على مؤشرات السوق، ويتوقع أن يستمر هذا الضغط حتى عام 2027، في ظل عدم توقع تحسّن كبير في المعروض قبل ذلك. ووفقاً لإدارة استشارات إدارة المشاريع بشركة «إم بي إم العقارية»، تستغرق عادةً عمليات بناء المباني المكتبية الجديدة من سنتين إلى ثلاث سنوات، وذلك حسب موافقات الجهات المختصة، وبناء عليه فإن فرص تطوير مشاريع مكتبية جديدة تبدو واعدة خلال السنوات المقبلة. ومن المتوقع تسليم نحو 62,000 متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة خلال عام 2025، إلا أن جزءاً كبيراً من هذا المعروض الجديد يُرجّح أن يتم تأجيله مسبقاً قبل اكتمال أعمال الإنشاءات، ما يحدّ من أثره في معالجة نقص المعروض الحالي.

وفقاً لمركز أبوظبي العقاري، واصل الربع الثاني من عام 2025 تعزيز الأداء الاستثنائي الذي شهده عام 2024، حيث سجل 12,095 صفقة إيجار، بزيادة سنوية بلغت 22%، بقيمة إجمالية تصل إلى 0.75 مليار درهم ونسبة نمو سنوية بلغت 60%. وعلى مدار السنوات الثلاث الماضية، أظهرت تسجيلات إيجارات المكاتب نمواً مستمراً، مع ارتفاع النشاط في فئتي عقود الإيجار الجديدة وعقود التجديد. ويبرز الأداء المتميز للأرباع الثلاثة الأخيرة مقارنةً ببيانات السنوات الثلاث السابقة قوة الطلب المستدام في السوق. ويواجه سوق المكاتب في أبوظبي حالياً طلباً قوياً وسط نقص دائم في المعروض من المساحات المكتبية عالية الجودة ضمن المواقع الرئيسية، ما أدى إلى ارتفاع معدلات الإيجارات ونسب الإشغال.

المساحة المكتبية لتأجير (بالآلاف من الأمتار المربعة)

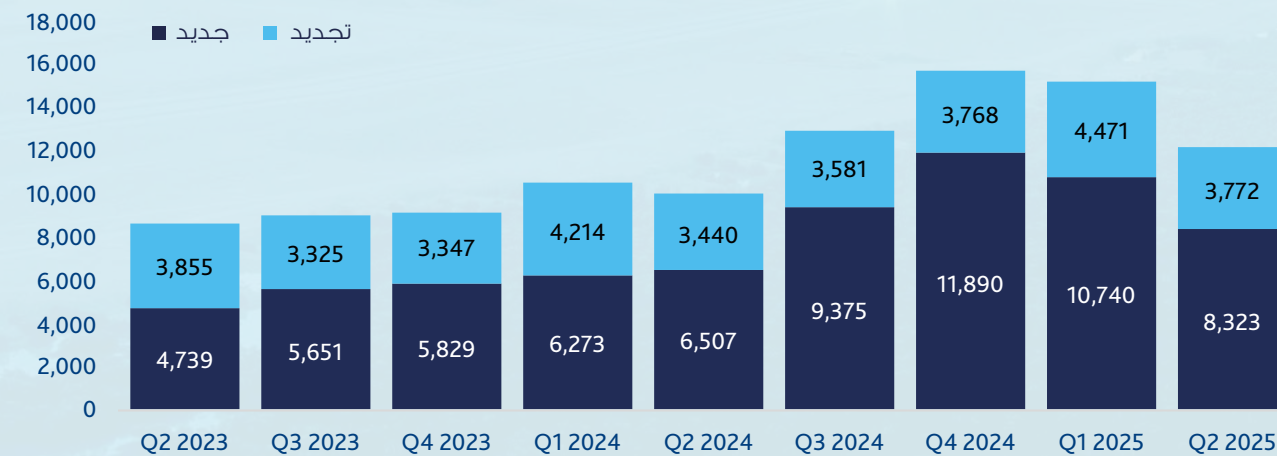
العرض المكتبي في أبوظبي 2020-2027



إجمالي قيمة معاملات تأجير المكاتب - مليار / درهم



معاملات تأجير المكاتب في أبوظبي (الحجم)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا 2025

أداء المكاتب

13%
نسبة نمو الإيجار سنوياً

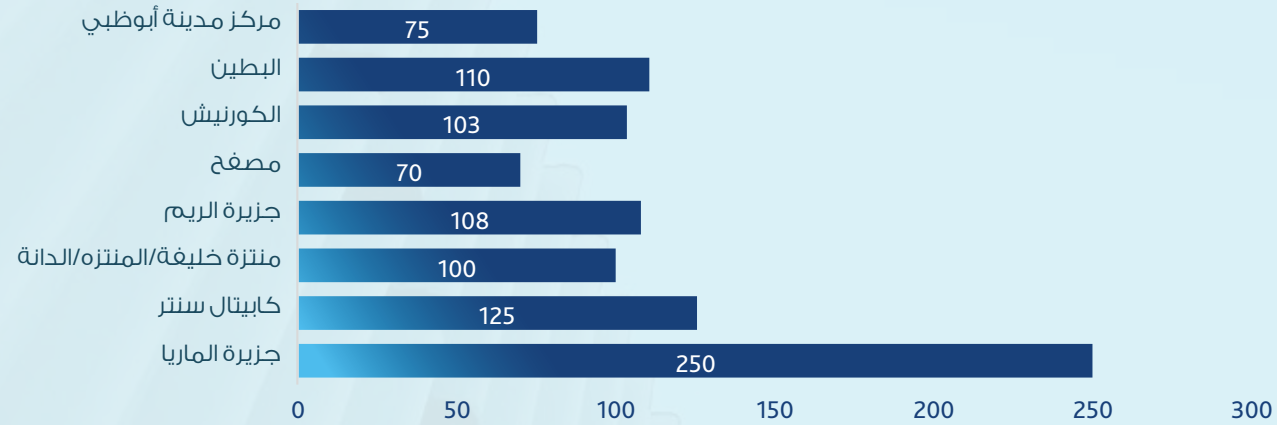
وتشير الخبرة القوية التي تتمتع بها «إم بي إم العقارية» في السوق إلى أن سوق المكاتب في أبوظبي كان محركاً رئيسياً لقطاع العقارات في العاصمة؛ إذ سجل الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي نمواً سنوياً يزيد عن 6% في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2025 مقارنة بنفس الفترة من العام السابق. كما شهدت الإمارة زيادة في عدد السكان بنسبة 8.3% بنهاية عام 2024 مقارنة بعام 2023. وقد ساهمت هذه العوامل في دعم سوق المكاتب، لا سيما في فئة المكاتب المميزة في الإمارة. واستمر الربع الثاني من 2025 في تسجيل أداء قوي، مع توجهات سعودية مستمرة في معدلات إيجارات المكاتب.

وأظهر فريق «أبحاث إم بي إم» أن السوق شهد نمواً سنوياً بنسبة 13%، ما يبرز المسار التصاعدي المتواصل لسوق الإيجارات المكتبية في أبوظبي. وتواصل جزيرة المارية تصدرها للمشهد بتحقيقها أعلى معدلات إيجار، فيما تشهد المناطق الأخرى المشمولة في الرسم البياني اتجاهات إيجابية، سواء من حيث ارتفاع الأسعار أو تنامي الطلب.

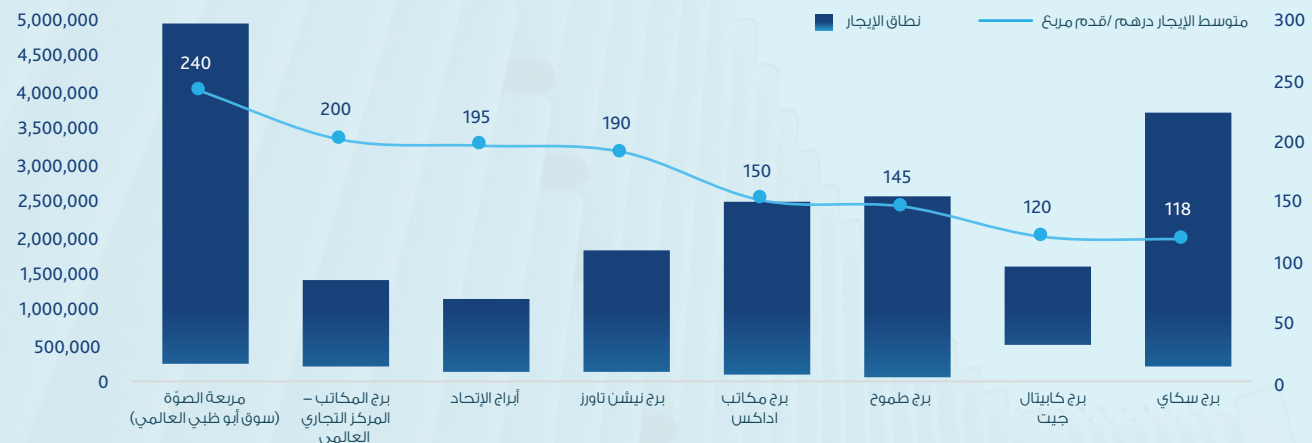
(يرجى الرجوع إلى الرسم البياني المرفق الذي يوضح معدلات الإيجارات حسب مناطق المساحات المكتبية، وكذلك على مستوى العقارات) ويُشكّل استمرار الفجوة بين العرض والطلب فرصة كبيرة للمستثمرين والمطورين للاستفادة من الطلب المتزايد على المساحات المكتبية عالية الجودة. في المقابل، قد تواجه الشركات الباحثة عن مواقع رئيسية تحديات متزايدة بسبب ارتفاع تكاليف الإيجار ونُدرة الخيارات المتاحة، ما يستدعي تخطيطاً استراتيجياً محكماً لضمان تأمين المساحات المطلوبة في الوقت المناسب. وفي هذا السياق، ينصح خبراء الصفقات في «إم بي إم العقارية» أصحاب العقارات بتطوير مساحاتهم المكتبية، لا سيما من الفئة «ب» أو ما دونها، لتلبية احتياجات المستأجرين المتغيرة والاستفادة من الزخم القوي الذي يشهده السوق.

درهم / قدم مربع

متوسط الإيجارات السنوية حسب الموقع - الربع الثاني 2025



متوسط الإيجارات السنوية حسب الأبراج المكتبية - الربع الثاني 2025



المصدر: إم بي إم للأبحاث 2025

قطاع التجزئة

نظرة عامة على السوق



نظرة على السوق



يعكس ارتفاع عدد معاملات عقود الإيجار في قطاع التجزئة قوة الطلب في إمارة أبوظبي، في ظل استمرار المبادرات الحكومية الهادفة إلى دعم الاقتصاد وتنمية هذا القطاع الحيوي. ومن المتوقع أن يواصل السوق مساره التصاعدي، مدعوماً بالمبادرات الاقتصادية المستمرة والطلب المتزايد على المساحات التجارية.



العرض

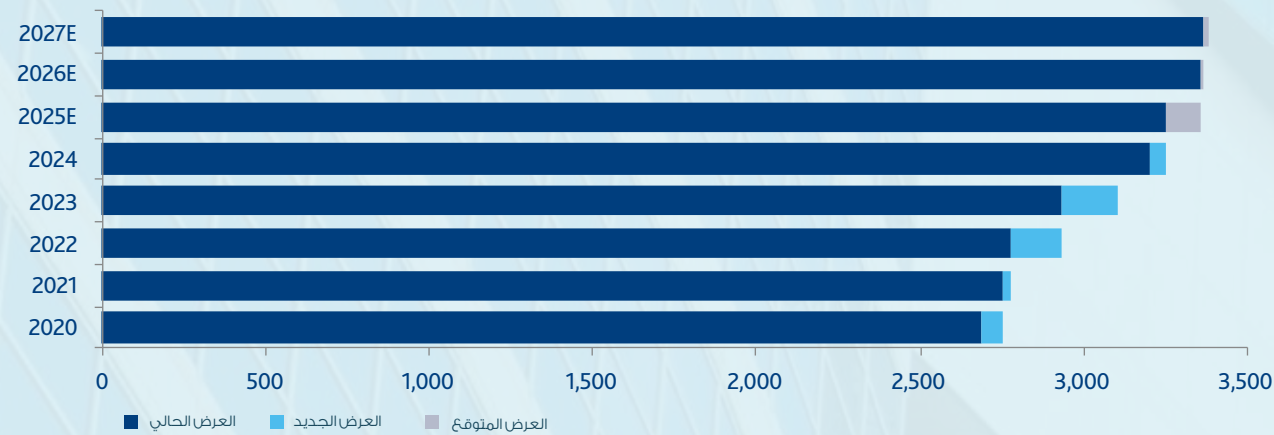
ويشير فريق «أبحاث إم بي إم» إلى أن هذه الفجوة مرشحة للتفاقم خلال العامين إلى الثلاثة أعوام المقبلة، ما لم يُعالج السوق الحاجة إلى مفاهيم مبتكرة لتطوير مراكز تجزئة جديدة. وفي هذا السياق، ينصح فريق «إم بي إم العقارية» المطورين والمستثمرين بوضع استراتيجيات تجزئة متكاملة للاستفادة من توجهات السوق الحالية.

وقد سجل سوق التجزئة العقاري في أبوظبي نمواً قوياً في الربع الثاني من عام 2025، حيث بلغ عدد عقود الإيجار المسجلة 8,128 عقداً، بزيادة قدرها 13% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، متعافياً من تراجع ربع سنوي سابق. وسجل عدد العقود الجديدة زيادة سنوية بنسبة 27%، فيما ارتفعت القيمة الإجمالية للعقود الجديدة بنسبة 20% سنوياً.

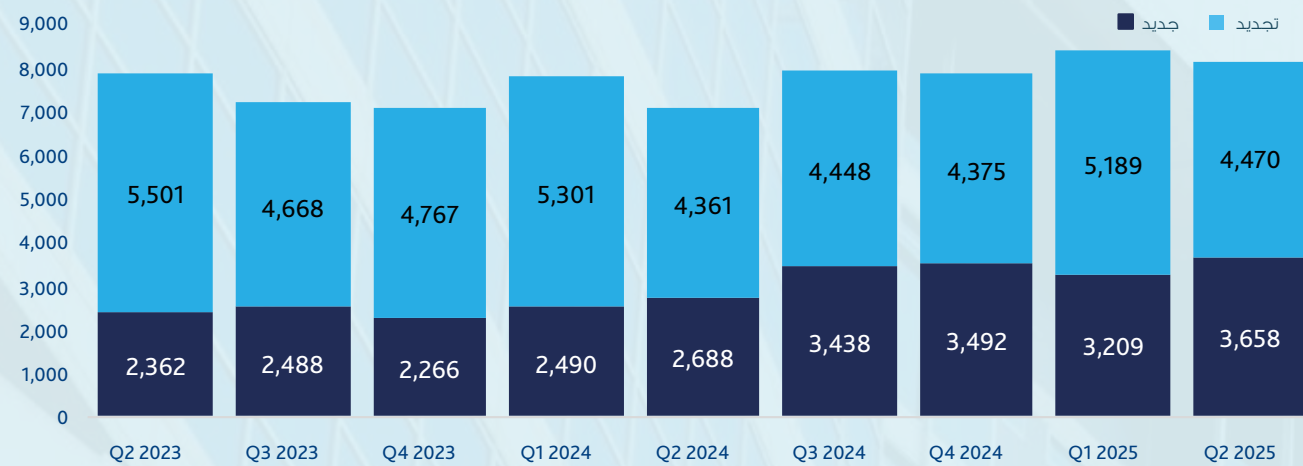
بحلول الربع الثاني من عام 2025، بلغ إجمالي المساحات القابلة للتأجير في سوق العقارات التجارية في أبوظبي نحو 3.21 مليون متر مربع. وشهدت الأشهر الستة الماضية محدودية في طرح مراكز تسوق جديدة، حيث تشير التوقعات إلى تسليم عدد محدود من المشاريع خلال العام، من بينها مشاريع تجزئة مجتمعية في «سعديات غروف» و«جزيرة الجبل». وعلى الرغم من تسجيل بعض الإضافات الطفيفة في المتاجر الثانوية، إلا أن حجم هذه الزيادة كان محدوداً.

وتعكس الاستراتيجية الوطنية لدولة الإمارات، والتي تهدف إلى زيادة عدد السكان وتوسيع نطاق التنمية العقارية في المنطقة، اتساع الفجوة بين العرض والطلب في سوق التجزئة بأبوظبي.

العرض في أبوظبي 2020-2027



معاملات تأجير التجزئة في أبوظبي (الحجم)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا 2025

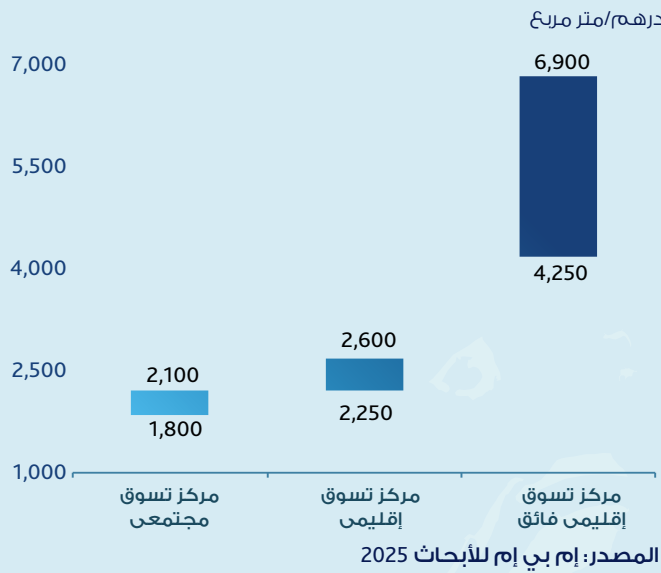
مراكز التسوق في أبوظبي

خلال الربع الثاني من عام 2025 سجلت كل من مشاريع «ياس مول»، و«الخالدية مول»، و«دلما مول»، و«الوحدة مول» أعلى معدلات في نشاط التأجير التجاري، كما شهد مركز مدينة زايد للتسوق ارتفاعاً ملحوظاً في عدد الصفقات خلال الربع الثاني، نتيجة رفع الإيجارات من قبل بعض الملاك، ما أدى إلى عدم تجديد عدد كبير من العقود القائمة أو انتهائها؛ إلا أنه تم تأجير معظم المحال خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر بفضل موقعه المركزي وكثافة عدد الزوار.

ويستمر سوق تأجير وحدات التجزئة في أبوظبي في تسجيل نشاط مرتفع، خصوصاً في المواقع الاستراتيجية مثل «مركز مدينة زايد للتسوق»، ما يعكس سرعة تأجير الوحدات وارتفاع مستوى الطلب عليها.

ويشير فريق «أبحاث إم بي إم» إلى أن معدلات الإيجار في المراكز التجارية بأبوظبي شهدت ارتفاعاً سنوياً تراوح بين 12% و15%، في حين واصل قطاع التجزئة الثانوي نموه بوتيرة مستقرة، مسجلاً زيادة سنوية طفيفة تتراوح بين 4% و5%.

متوسط أسعار الإيجار في مراكز التسوق في أبوظبي



القطاع الصناعي

نظرة عامة على السوق



نظرة على السوق

تواصل إمارة أبوظبي تحقيق خطوات متقدمة في تنويع اقتصادها واستقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر، وهو ما انعكس بشكل ملحوظ على قطاعاتها الصناعية والعقارية.

القطاع الصناعي في أبوظبي: نظرة متعمقة - الاستثمار الأجنبي المباشر وتأثيره على السوق العقاري

تساهم هذه الخطوات في تعزيز نمو القطاعات، واستقطاب استثمارات أجنبية مباشرة كبيرة، ما يعزز مكانة أبوظبي كمركز اقتصادي رائد في المنطقة. وفي إطار جهودها لجذب الاستثمارات، أطلقت حكومة أبوظبي مبادرات استراتيجية مثل «رؤية أبوظبي الاقتصادية 2030»، إلى جانب إقرار سياسات داعمة مثل السماح بالتملك الأجنبي بنسبة 100% في قطاعات معينة وتسهيل إجراءات ممارسة الأعمال. وبحسب تقرير الاستثمار العالمي 2024 الصادر عن مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية، فقد بلغ إجمالي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر إلى دولة الإمارات العربية المتحدة نحو 112.7 مليار درهم في عام 2023، بما يعادل 4.5% من الناتج المحلي الإجمالي، ويمثل هذا ارتفاعاً كبيراً مقارنة بالعام السابق، ومن المتوقع أن تواصل تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر زخمها خلال السنوات القادمة.

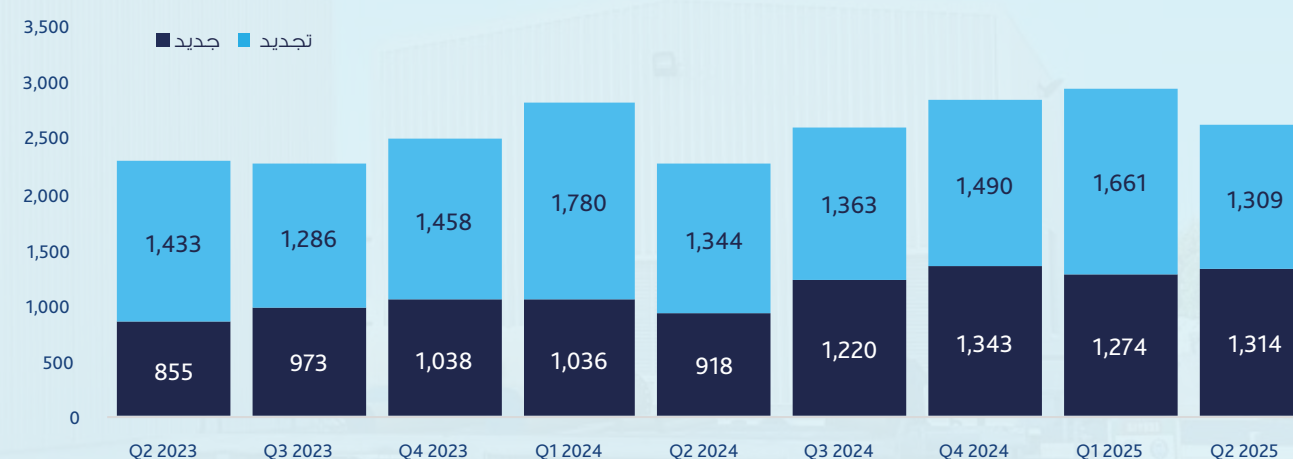
كشفت بيانات مركز الإحصاء - أبوظبي عن التقديرات الأولية للناتج المحلي الإجمالي للإمارة خلال الربع الأول من عام 2025، حيث سجل الاقتصاد نمواً قوياً مدفوعاً بالقطاعات غير النفطية، إذ بلغ الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي أكثر من 291 مليار درهم، بنمو تجاوز 3% مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي، في حين سجل الاقتصاد غير النفطي نمواً بنحو 6% وساهم بنسبة 56% من إجمالي الناتج المحلي.

وشهدت قطاعات رئيسية مثل الصناعة التحويلية، والإنشاءات، والتمويل والتأمين، وتجارة الجملة والتجزئة، أداءً قياسياً، فقد نما قطاع الصناعة التحويلية - أحد أبرز المساهمين في الناتج غير النفطي - بنسبة 5% على أساس سنوي ليصل إلى 28.4 مليار درهم، بينما نما قطاع الإنشاءات بنسبة 10.2% ليصل إلى 27.4 مليار درهم، هذا وقد حقق قطاع العقارات نمواً بنسبة 6.7% ليصل إلى 10.2 مليار درهم.

هذا وقد شملت الصفقات الصناعية البارزة خلال الثمانية شهراً الماضية:

- إطلاق مشروع منشأة شحن بمساحة 90,000 متر مربع ضمن مبنى الشحن الجوي في المنطقة الشرقية بمطار أبوظبي الدولي من قبل مطارات أبوظبي.
- تطوير منشأة تخزين بقيمة 320 مليون درهم من قبل مجموعة راديوس بالتعاون مع المنطقة الحرة لمطارات أبوظبي.
- توقيع عدة اتفاقيات تأجير أراض بين كيزاد وشركة عزيزي ديفلوبيمنتس.
- حصول شركة سنغ-أوتو السنغافورية للمركبات الكهربائية على الموافقة لإنشاء أكبر منطقة صناعية للمركبات الكهربائية التجارية في العالم في أبوظبي.
- افتتاح مجموعة سنتروين البريطانية لمنشأة تصنيع ساحلية بمساحة 50,000 متر مربع في منطقة المصفح.
- افتتاح شركة تيناريس العالمية لمنتجات أنابيب الصلب والتي تتخذ من لوكسمبورغ مقراً لها لمنشأة صناعية في مدينة أبوظبي الصناعية.

معاملات التأجير الصناعي في أبوظبي (الحجم)



المصدر: إم بي إم للأبحاث 2025

المستودعات في أبوظبي

- متوسط الحجم (متر مربع)
- أسعار الإيجار المحققة (درهم/متر مربع/سنة)

جدير بالذكر أن ارتفاع الاستثمارات الأجنبية المباشرة قد ترك تأثيراً مباشراً على سوق العقارات الصناعية في أبوظبي، حيث ارتفعت الإيجارات وقيم العقارات. ومع تصاعد الطلب على المساحات الصناعية عالية الجودة، فمن المتوقع أن تسهم المشاريع الجديدة في زيادة معدلات الإيجار، نتيجة محدودية المعروض من العقارات المماثلة من حيث المستوى والتجهيزات.

وتُظهر بيانات فريق «أبحاث إم بي إم» ارتفاعاً سنوياً بنسبة 12% في إيجارات المساحات الصناعية على مستوى المدينة خلال الربع الثاني من عام 2025، بينما سجّلت مناطق رئيسية مثل «كيزاد» ارتفاعاً تجاوز 25%. كما ساهم الطلب المتنامي في زيادة قيمة العقارات، حيث أصبح المستثمرون على استعداد لدفع زيادات مقابل مواقع استراتيجية ومنشآت مجهزة ببنية تحتية متطورة.

ولضمان الاستمرارية التنافسية، من الضروري أن تواصل أبوظبي الاستثمار في التقنيات المتقدمة ومبادرات مثل «برنامج الابتكار» الذي أطلقه مكتب أبوظبي للاستثمار، وذلك من خلال دعم الابتكار، واستقطاب الاستثمارات الأجنبية المباشرة، وتعزيز القدرات الصناعية، بما يضمن استمرار النمو الاقتصادي على المدى الطويل. ويُعد التركيز على البحث والتطوير، ودعم الشركات الناشئة في مجال التكنولوجيا، وتكامل التقنيات المتقدمة، من الركائز الأساسية التي تساهم في تعزيز مرونة أبوظبي في الأسواق العالمية، وترسيخ قدرتها التنافسية على المدى الطويل.

12%

نسبة نمو الإيجار سنوياً

كيزاد
350 - 1,150
330 - 600

مصنف
أيكاد 1
1,000 - 2,500
235 - 350
400 - 570

800 - 15,000
350 - 525

1,000 - 2,500
475 - 550

أيكاد 2

المفرق الصناعية
200 - 10,000
300 - 500

المركز
2,500 - 12,000
350 - 425

التعريفات والمنهجية

منطقة الدراسة البحثية

يشمل النطاق الجغرافي لمنطقة الدراسة القطاعات الرئيسية في مدينة أبوظبي.

السكني

يتم تصنيف مشاريع التطوير السكني الجديدة على أنها مُكتملة وتم تسليمها، ويتم إدراجها ضمن فئة العرض الجديد عند توفرها للسكن. يتم التحقق من ذلك من خلال مزيج من الزيارات الميدانية والمناقشات مع المطور العقاري، وبالتالي فإن أرقام العرض لدينا تأخذ بعين الاعتبار الإطلاق المرحلي للمشاريع الكبرى.

يستند تحليل اتجاهات الإيجار والمبيعات إلى البيانات التبادلية المستمدة من شركة إِم بي إم العقارية بالإضافة إلى البيانات

التي تم الحصول عليها من المطورين والمالكين متى ما أمكن ذلك.

المكاتب

يتم تصنيف مشاريع المكاتب الجديدة على أنها مُكتملة وتم تسليمها، ويتم إدراجها ضمن فئة العرض الجديد عند توفرها لأعمال تجهيز المستأجرين.

نظراً لانخفاض مستوى الشفافية في السوق المحلي، فإن الإيجارات المذكورة تُعتبر إيجارات اسمية، وبالتالي فهي لا تشمل أي فترات إعفاء من الإيجار أو حوافز مالية أخرى قد تم التفاوض عليها بين الأطراف. كما أن الإيجارات المذكورة لا تشمل رسوم الخدمات.

التجزئة

تُصنّف مشاريع التجزئة الجديدة على أنها مُكتملة وتم تسليمها، ويتم إدراجها ضمن فئة العرض الجديد عند افتتاح الوحدات الأولى وبدء نشاطها التجاري.

يعتمد تصنيفنا للمراكز التجارية على تقييم داخلي يأخذ بعين الاعتبار حجم المركز التجاري ونطاق الجذب الجغرافي الذي يخدمه عادةً.

تصنيفات المساحات التجارية (بالمتر المربع):

مركز حي:	0 - 18,500
مركز مجتمعي:	18,500 - 46,500
مركز شبه إقليمي:	46,500 - 93,000
مركز إقليمي:	93,000 - 186,000
إقليمي فائق:	أكثر من 186,000

نقوم بإجراء بحوث واستشارات مخصصة للعملاء

للتنفيذ تدعم قراراتهم الاستثمارية والتطويرية.

نُقدم تقارير ومعلومات وعروض تقديمية مستندة إلى بيانات السوق الأولية نسهم

بشكل مباشر في مساعدة عملائنا على تحقيق وفورات مالية أو زيادة العائدات من خلال استثماراتهم العقارية، وذلك عبر تقديم رؤى دقيقة تدعم صياغة استراتيجيات فعالة لتعزيز القيمة.

منذ عام 2013، يغطي فريق إِم بي إم العقارية جميع قطاعات السوق العقاري. نُقدم خدمات بحثية مخصصة لعملائنا الكرام لتلبية متطلباتهم الخاصة، مع التركيز على تقديم رؤى دقيقة وقابلة

خدمات متكاملة تغطي دورة حياة العقار بالكامل



استشارات إدارة المشاريع



المسح الهندسي للمباني



الوكالة (البيع والتأجير)



الاستشارات والبحوث الاستراتيجية



إدارة الممتلكات والأصول



التقييم والتقديرات

فريق متعاون يقدم خدمات متكاملة

تواصل معنا

علي شبيب (MRCIS)

رئيس قسم التقييم والاستشارات

shibeeb@mpmproperties.ae

شازيا رحمن (MBA (Real Estate), B.Arch)

مدير – الأبحاث والاستشارات الاستراتيجية

shazyah.rehman@mpmproperties.ae

رضوان راضي (MRCIS)

مدير – الاستشارات الاستراتيجية

ahmad.radzi@mpmproperties.ae

إخلاء المسؤولية

تم الحصول على المعلومات الواردة في هذا التقرير من مصادر تُؤمن شركة إِم بي إم أنها موثوقة. ومع ذلك، لا يتم تقديم أي ضمان أو تمثيل، صريح أو ضمني، بشأن دقة أو احتمال المعلومات المقدمة. جميع البيانات خاضعة للأخطاء أو السهو أو تغييرات في الأسعار أو شروط الإيجار أو غيرها من الظروف، أو السحب دون إشعار، وأي شروط خاصة مفروضة من قبل موكلينا.

لا تتحمل شركة إِم بي إم العقارية أي مسؤولية عن مساهمات من أي طرف ثالث. جميع الآراء والتقديرات تعكس وجهة نظر إِم بي إم العقارية اعتباراً من تاريخ هذا التقرير، وهي قابلة للتغيير دون إشعار.

الأرقام الواردة في هذا التقرير مستمدة من مجموعة من المواقع المذكورة فيه، وتمثل لمحة عن سوق أبوظبي العقاري، وعلى الرغم من بذل العناية والاهتمام في إعداد المعلومات التنبؤية، فقد تختلف النتائج الفعلية بشكل كبير – إيجاباً أو سلباً – عن تلك التوقعات. فالتوقعات بطبيعتها تنطوي على مخاطر وعدم يقين، لأنها تتعلق بأحداث وظروف مستقبلية خارجة عن سيطرة إِم بي إم العقارية.

للحصول على دراسة شاملة ومفصلة للسوق، يرجى التواصل مباشرة مع فريق إِم بي إم العقارية عبر الموقع الرسمي

نصوغ الاستراتيجيات، ونعزز القيمة



MPM
المقارية Properties
PART OF ADIB GROUP من مجموعة مصرف أبوظبي الإسلامي

أبوظبي

الطابق الأرضي، مبنى مصرف
أبوظبي الإسلامي، منطقة البطين

دبي

مكتب 1405، برج API Trio،
البرشاء 1

العين

مكتب: 201-204، فرع مصرف
أبوظبي الإسلامي للسيدات،
شارع عود توبة

الشارقة

الطابق الأرضي، برج الإخلاص،
منطقة الخان

mpmproperties.ae



| +971 2 6100 252



| +971 800 69676

