



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

الربع الثالث - 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 نخدم
لها الاستشارات

180

مليار درهم إماراتي+
قيمة التطويرات التي نخدم
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



يتركز التطوير العقاري في الوقت الراهن ضمن مشاريع المجمعات السكنية الرئيسية، مع أكثر من 1,600 وحدة سكنية من المتوقع تسليمها بحلول نهاية العام. ويُعد الالتزام بمواعيد التسليم عاملاً أساسياً في تخفيف الفجوة بين العرض والطلب، في حين أن أي تأخير قد يؤدي إلى تأجيل طرح المخزون وزيادة الضغوط على الوحدات القائمة.



العرض

وفقاً لبيانات إم بي إم للأبحاث، بلغ إجمالي المخزون السكني في سوق العقارات السكنية بأبوظبي نحو 305,000 وحدة بنهاية الربع الثالث من عام 2025، ويشمل ذلك الشقق والفلل. وقد تميز هذا الربع ببدء تسليم الوحدات في مشروع فلل ند الظبي والفلل في جزيرة الجبل، ما أضاف نحو 250 وحدة جديدة إلى المعروض. ظل النشاط التطويري متركزاً في المواقع ذات الطلب المرتفع مثل جزيرة فاهد وجزيرة السعديات والشامخة، وهو ما يعكس استمرار

أبرز المشاريع السكنية التي تم إطلاقها خلال الربع الثالث من عام 2025 تشمل:

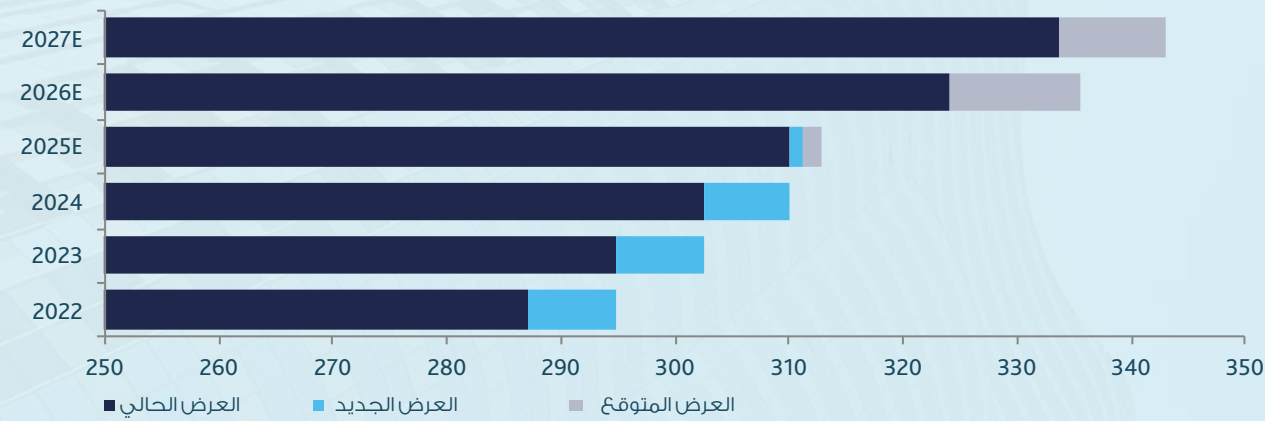
- فاهد بيتش تيراس في جزيرة فاهد – 501 وحدة
- ياس ليفينج في جزيرة ياس – 678 وحدة
- برج راديانت إيليت في جزيرة الريم – 582 وحدة
- باب القصر كانال فيو ريزيدنس 22 في شاطئ الراحة – 242 وحدة
- فيدا ريزيدنس في جزيرة السعديات – 121 وحدة
- فلل بشاير في جزيرة الحديريات – 133 وحدة
- بلوم ليفينج (ماريلا) في مدينة زايد – 207 وحدة

من المتوقع أن يشهد السوق بحلول نهاية عام 2025 عمليات تسليم تشمل جزيرة الجبل (474 وحدة)، ولوفر ريزيدنسز في جزيرة السعديات (416 وحدة)، وفلل بلوم ليفينج – توليرادو في مدينة زايد (405 وحدة).

ومن الجدير بالذكر أن أي تأخير في تسليم الوحدات السكنية قد يؤدي إلى ترحيل المعروض المتوقع إلى العام التالي، الأمر الذي قد يفاقم الفجوة بين العرض والطلب ويزيد الضغط على المخزون القائم. وفي المقابل، فإن الالتزام بمواعيد التسليم من شأنه أن يساهم في تقليص هذه الفجوة، مما يدعم استقرار السوق.

عدد الوحدات بالآلاف

العرض السكني في أبوظبي 2022-2027



المصدر: إم بي إم للأبحاث 2025

الشقق السكنية

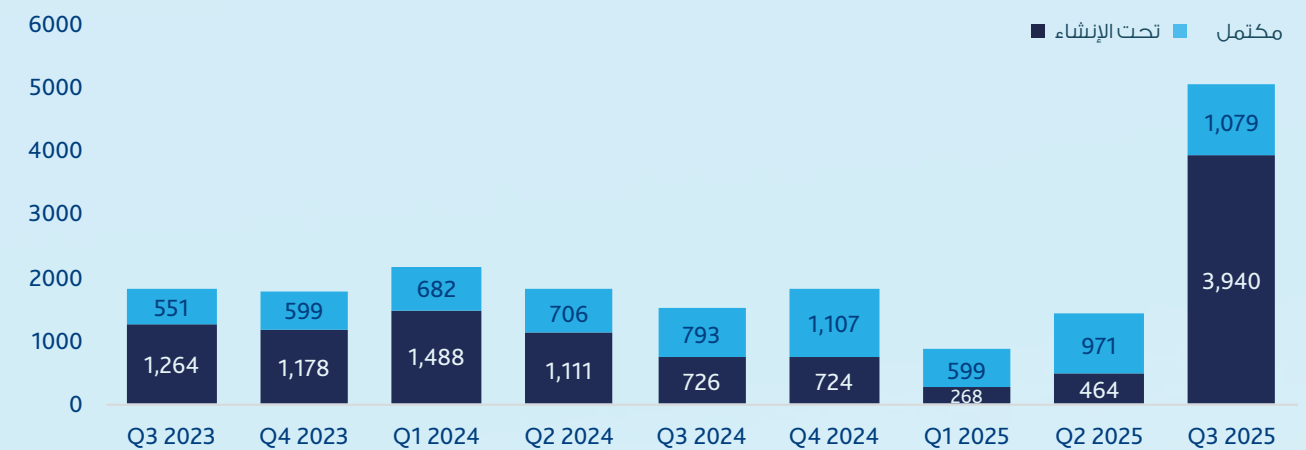
سجل سوق العقارات السكنية في أبو ظبي ارتفاعاً هو الأعلى خلال العامين الماضيين في الربع الثالث من عام 2025، مع تحقيق معاملات قياسية على مستوى القطاع السكني. وقد تميز هذا الربع بزيادة ملحوظة في الطلب، ونشاط قوي في مبيعات المشاريع قيد التطوير إلى جانب ارتفاع ثقة المستثمرين، مما عزز مكانة الإمارة كأحد أبرز المراكز العقارية الديناميكية في المنطقة.

سنوي للشقق خلال السنوات الثلاث الماضية. ويعكس هذا الزخم ثقة قوية من المستثمرين، وعروضاً جاذبة من المطورين، إلى جانب إطلاق مجموعة من المشاريع الجديدة في مواقع رئيسية مثل جزيرة السعديات وجزيرة ياس. وكما أشارت إم بي إم للأبحاث قبل عامين، واصل السوق السكني في أبو ظبي التفوق على التوقعات، حيث أسهمت مبيعات المشاريع قيد التطوير جنباً إلى جنب مع السوق الثانوية (إعادة البيع) المتنامية في ترسيخ مكانة العاصمة كأحد أكثر المراكز العقارية ديناميكية وتنافسية في دولة الإمارات. ومع وصول شهية المستثمرين إلى مستويات قياسية وتسريع المطورين لخطط إطلاق المشاريع الجديدة، تبدو أبو ظبي في موقع قوي لمواصلة مسار النمو حتى عام 2026.

يعكس أداء الربع الثالث الارتفاع الكبير في عدد المعاملات العقارية السكنية في أبو ظبي، مسجلاً أعلى مستوى ربع سنوي خلال العامين الماضيين. ووفقاً لبيانات منصة «داري» المنصة الرقمية للعقارات في أبو ظبي التابعة لدائرة البلديات والنقل، بلغت قيمة مبيعات الوحدات السكنية نحو 20 مليار درهم خلال الربع الثالث من عام 2025.

شهد السوق السكني في أبو ظبي نمواً قوياً، حيث سجل كل من قطاعي الشقق والفلل معدلات استثنائية في حجم وقيمة المعاملات. فقد ارتفع حجم معاملات الشقق بنسبة 230% على أساس سنوي و250% على أساس ربع سنوي، بينما قفزت قيمتها بنسبة 320% سنوياً و367% ربعياً، مدفوعة بشكل رئيسي بمبيعات المشاريع قيد التطوير، لتسجل أعلى حجم معاملات ربع

معاملات بيع الشقق في أبو ظبي (الحجم)



معاملات بيع الشقق في أبو ظبي (القيمة)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / مركز أبو ظبي العقاري 2025

أداء الشقق السكنية



أظهر تحليل شركة إم بي إم، أن قطاع الشقق السكنية في أبو ظبي قد سجل نمواً بنسبة 18% خلال الربع الثالث من عام 2025 مقارنةً بالفترة نفسها من عام 2024. وعلى أساس ربع سنوي، ارتفعت أسعار البيع بنسبة 5%، مواصلة بذلك مسار النمو المستمر على مدى السنوات الثلاث الماضية. وتتوقع إم بي إم استمرار هذا الزخم الإيجابي حتى نهاية العام، مدعوماً بالطلب المستدام والأسس القوية للسوق.

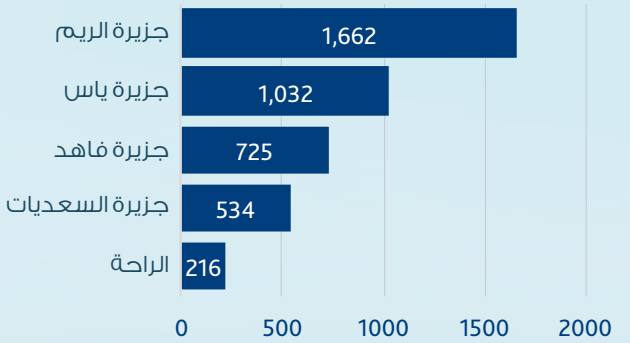
هذا وقد عزز قطاع الشقق السكنية مكانته كأحد المحركات الرئيسية للنمو في عام 2025، مع ارتفاع أحجام وقيم الصفقات في كل من الشرائح المتوسطة والفاخرة. ولا تزال المشاريع قيد التطوير في جزيرة السعديات وجزيرة ياس وجزيرة الريم تجذب طلباً قوياً من المستثمرين النهائيين والمستثمرين الدوليين، مدعومة بسياسات التنويع الاقتصادي الحكومية، وإصلاحات أنظمة الإقامة، والتوسع في البنية التحتية. هذا التوازن في أنماط الطلب القائم على القدرة الشرائية في الوحدات المتوسطة من جهة، والتميز في المشاريع المطلة على الواجهة البحرية من جهة أخرى، قد عزز مرونة السوق.

وبالنظر إلى المستقبل، من المتوقع أن يلعب قطاع الشقق

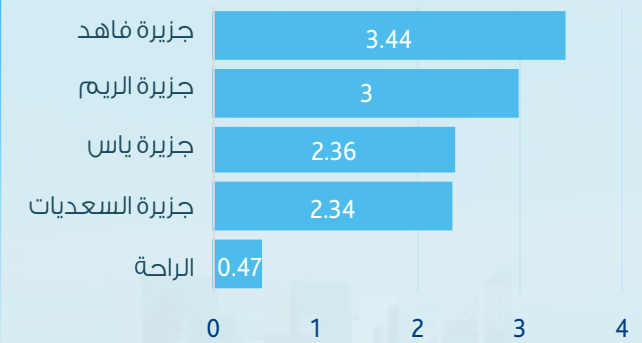
دوراً محورياً في دعم الاقتصاد غير النفطي لإمارة أبو ظبي، من خلال جذب رؤوس الأموال الأجنبية، والحفاظ على استمرارية مشاريع البناء، وتحفيز القطاعات المرتبطة مثل التجزئة والسياحة. ومع النمو السكاني، وزيادة نسب التملك للأجانب، واللوائح التنظيمية الجاذبة للمستثمرين، يُتوقع أن تظل الشقق المنتج الأكثر طلباً، بما يدعم استراتيجية الإمارة في التنويع الاقتصادي حتى عام 2026 وما بعدها من سنوات.

كما يُتوقع أن يساهم تدفق المزيد من الوحدات السكنية الجديدة في تخفيف بعض الضغوط على جانب العرض، مما يساعد على تحقيق توازن في السوق وقد يؤدي إلى تباطؤ نسبي في وتيرة ارتفاع قيم رأس المال. هذا وقد تصدرت ووترز إيدج في جزيرة ياس السوق بمعدل نمو سنوي لافت بلغ 31%. فيما سجلت كل من البندر وشقق شاطئ السعديات وشمس أبوظبي والمنيرة وبارك فيو السعديات أداءً قوياً بمعدلات نمو تراوحت بين 19% و 27%، وعلى الجانب الآخر، حققت مشاريع مثل جيت أرك تاورز ومارينا سكوير وسيتي أوف لايتس - هيدرا وأبراج صن أند سكاي ومدينة مصدر زيادات معتدلة تراوحت بين 5% و 13%. (يرجى الرجوع إلى الرسم البياني أدناه للتحليل التفصيلي)

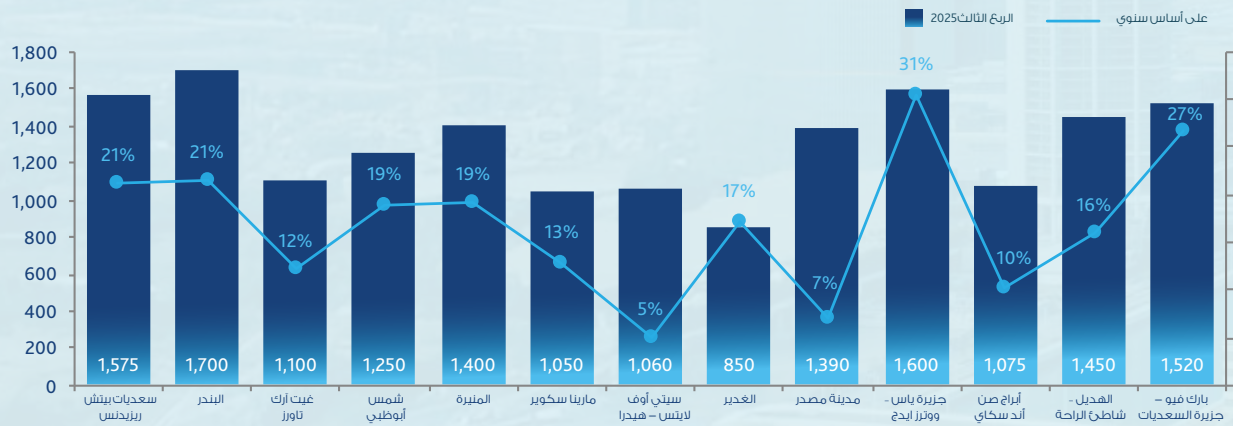
أعلى 5 مناطق من حيث معاملات بيع الشقق (الحجم)



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



متوسط أسعار بيع الشقق - الربع الثالث 2025



المصدر: إم بي إم للأبحاث / مركز أبوظبي العقاري 2025

معدلات إيجار الشقق

تُشير أبحاث إم بي إم، إلى أن مشاريع الشقق السكنية في أبو ظبي سجلت نمواً في الإيجارات بنسبة 2% على أساس ربع سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، وبنسبة 11% على أساس سنوي مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وخلال هذا الربع، شهدت أبو ظبي تسجيل ما مجموعه 54,310 معاملة إيجارية (جديدة وتجديد)، وهو أعلى مستوى خلال العامين الماضيين، ما يعكس زيادة بنسبة 32% في عدد عقود الإيجار وارتفاعاً بنسبة 41% في قيمة الإيجارات مقارنة بالفترة ذاتها من العام السابق.

وعلى الرغم من أن معاملات الإيجار في أبو ظبي ارتفعت إلى مستويات قياسية في عام 2025، إلا أن معدل نمو الإيجارات تباطأ مقارنة بالزيادات الحادة التي شهدتها السوق خلال العامين الماضيين. ووفقاً للأبحاث إم بي إم، فإن هذا التباطؤ يرتبط بشكل أساسي بالتسليم المستمر لمشاريع سكنية جديدة في مناطق استثمارية رئيسية مثل جزيرة ياس وشاطئ الراحة وجزيرة الريم، وقد أدى تدفق المعروض الجديد إلى توسيع خيارات المستأجرين وخلق بيئة أكثر تنافسية في السوق، مما حدّ من قدرة الملاك على رفع الإيجارات بالوتيرة نفسها التي شهدتها عامي 2023-2024، حين كان المعروض محدوداً والطلب يفوق حجم الوحدات المتاحة.

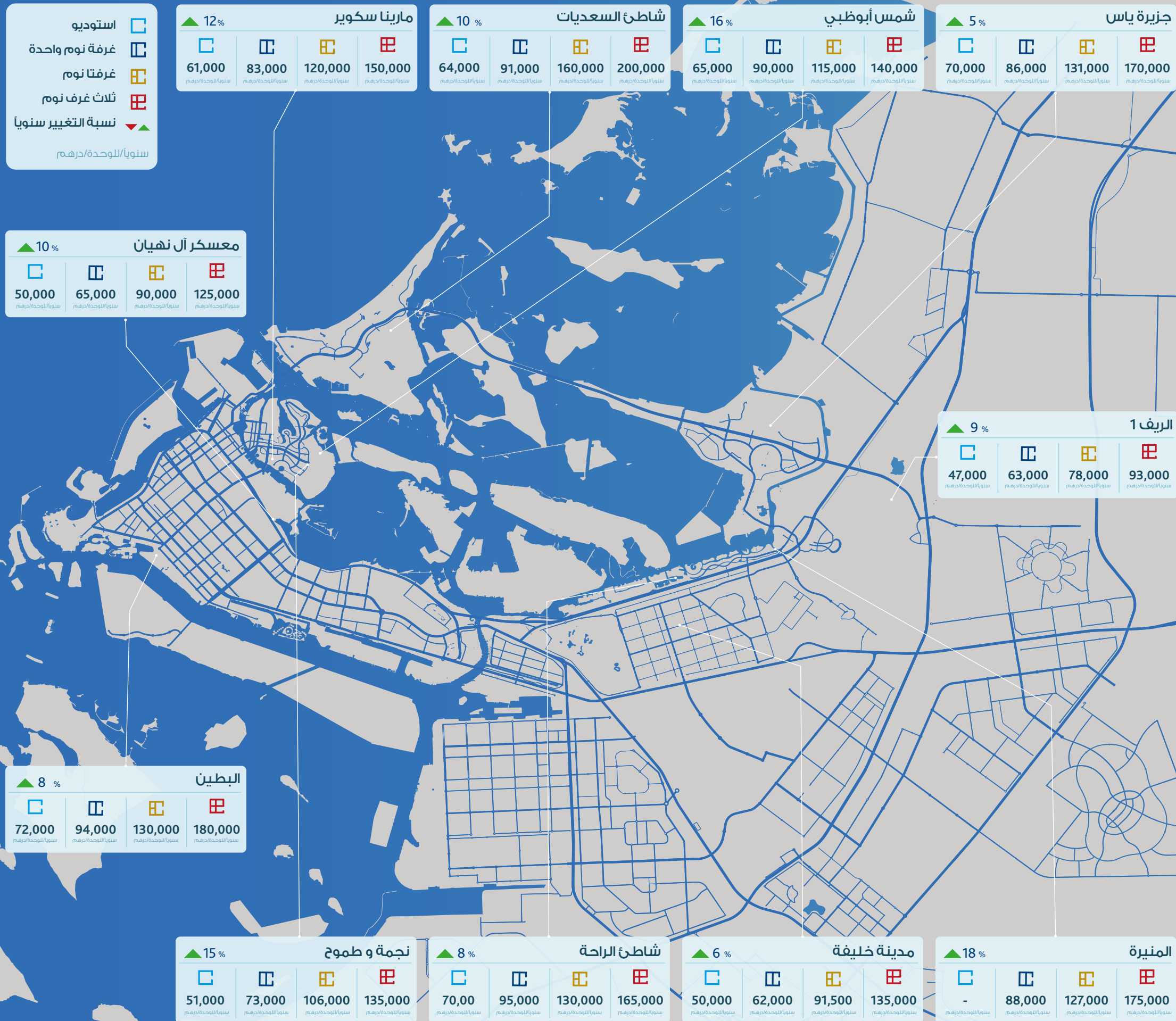
وتشير تقارير فريق التآجير السكني في إم بي إم لإدارة العقارات إلى أن معدلات الإشغال في معظم المشاريع الجديدة المسلمة في أبو ظبي ما زالت تتجاوز 90%، وهو ما يعكس قوة الأسس الداعمة للطلب. ومع ذلك، فإن السوق ينتقل حالياً من مرحلة الارتفاع السريع في الإيجارات إلى مرحلة من الاستقرار والنمو المستدام.

وتتوقع أبحاث إم بي إم، أن تستمر الإيجارات في تسجيل زيادات تدريجية، ولكن بوتيرة أكثر اعتدالاً، بما يعكس توازناً صحياً بين توسع المعروض وثبات الطلب من المستأجرين. ومن المرجح أن يعزز هذا الاتجاه استقرار السوق على المدى الطويل ويدعم النظرة المستقبلية الأوسع لقطاع العقارات في أبو ظبي.

توفر الخريطة المرفقة بيانات تفصيلية حول معدلات إيجار الشقق في عدد من المناطق المختارة، في حين تغطي قاعدة البيانات الشاملة كامل المشهد السكني في العاصمة.



المصدر: إم بي إم للأبحاث 2025



الفلل السكنية

يشهد سوق الفلل في أبو ظبي خلال عام 2025 نمواً ملحوظاً، حيث يقود الطلب على الفلل الجاهزة والمجمعات السكنية ذات الطابع المعيشي المتكامل إلى تسجيل مستويات قياسية في المبيعات ونمو الأسعار.

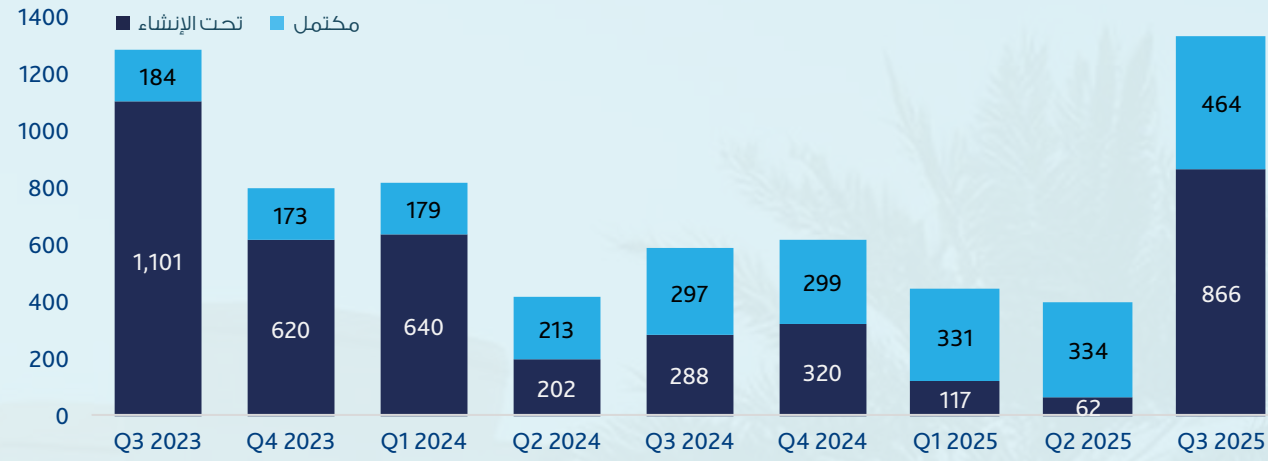
مبيعات الفلل قيد التطوير بنسبة 201% على أساس سنوي ونسبة استثنائية بلغت 1,297% على أساس ربع سنوي، لتسجل بذلك أقوى نشاط ربع سنوي للفلل خلال العامين الماضيين، مؤكدة تجدد الإقبال على المجتمعات السكنية ذات الطابع المعيشي المتكامل.

هذا ويتركز الطلب بشكل رئيسي على الفلل الفاخرة المطلّة على الواجهة البحرية والمنازل العائلية التاون هاوس، بما يتماشى مع تموضع أبو ظبي المزدهج كمركز استثماري عالمي ووجهة معيشية متميزة. ومع توسع خطوط الإمداد بالمشاريع الجديدة، إلا أن الطلب ما زال يتجاوز وتيرة التسليم، ما يتوقع أن يحافظ على الضغوط التصاعديّة على قيم رأس المال، كما ويعزز دور قطاع الفلل كمحرك رئيسي لاقتصاد العقارات في أبو ظبي حتى عام 2026 وما بعدها من سنوات.

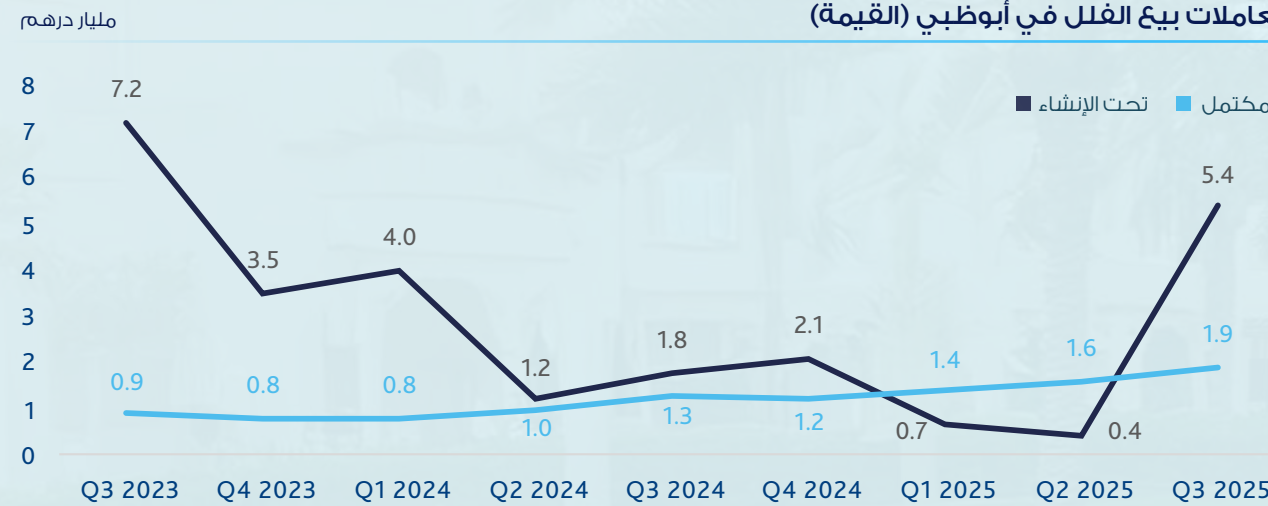
تشير أبحاث إم بي إم، إلى أن أسعار الفلل في أبو ظبي حافظت على مسار تصاعدي ثابت، مدعومة بندرة المعروض في المواقع المتميزة، واستمرار النمو السكاني، وتزايد أعداد الأفراد ذوي الثروات العالية الذين يتخذون من العاصمة مقراً لإقامتهم. ويعكس هذا الأداء تحولاً أوسع في أنماط المعيشة، حيث يولي كل من العائلات والمستثمرين اهتماماً متزايداً بالمساحات السكنية الأكبر، والمرافق عالية الجودة، والعوامل المجتمعية التي تواصل ترسيخ مكانة قطاع الفلل كركيزة أساسية في السوق السكني لمدينة أبو ظبي.

وخلال الربع الثالث من عام 2025، عكست معاملات الفلل القوة ذاتها التي شهدتها قطاع الشقق، حيث سجلت أحجام المبيعات ارتفاعاً بنسبة 127% على أساس سنوي و236% على أساس ربع سنوي، في حين ارتفعت قيم المعاملات بنسبة 136% سنوياً و261% ربعياً. كما قفزت

معاملات بيع الفلل في أبو ظبي (الحجم)



معاملات بيع الفلل في أبو ظبي (القيمة)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / مركز أبو ظبي العقاري 2025

16%
نسبة نمو المبيعات سنوياً

أداء الفلل السكنية

السعديات الأداء، حيث سجلت مكاسب سنوية في الأسعار تراوحت بين 21% و28%.

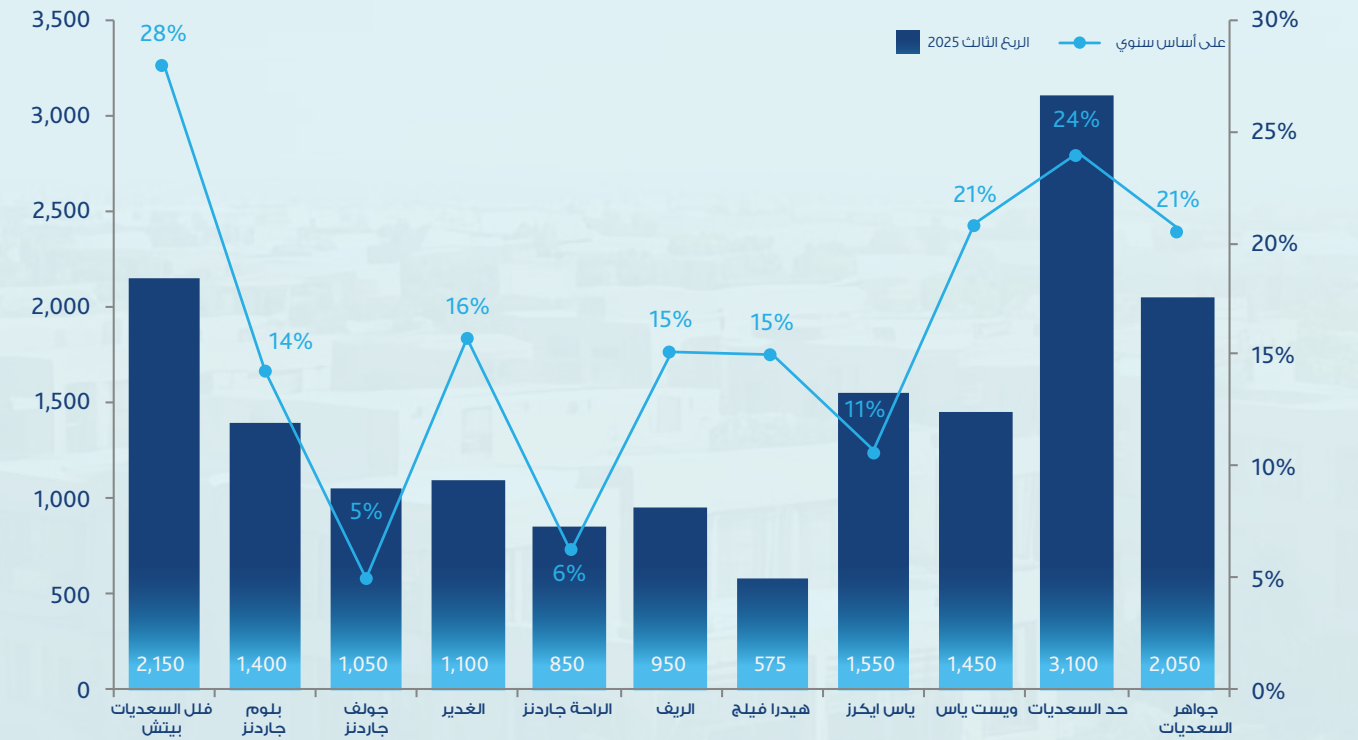
وفي المقابل، حققت مبيعات الفلل في المجمعات السكنية الرئيسية الأخرى نمواً أكثر اعتدالاً تراوح بين 5% و16%، مما يؤكد مرونة السوق ويزيد استثمار الطلب في كل من المناطق السكنية الفاخرة والرئيسية على حد سواء.

سجلت أبحاث إم بي إم، ارتفاعاً على مستوى مدينة أبوظبي في سوق مبيعات الفلل بنسبة 16% على أساس سنوي و4% على أساس ربع سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، بما يتماشى بشكل وثيق مع مسار النمو الذي شهده قطاع الشقق.

هذا وقد تصدرت المجمعات السكنية المتميزة مثل فلل شاطئ السعديات وحد السعديات وويست ياس وجواهر

درهم/قدم مربع

متوسط أسعار بيع الفلل - الربع الثالث 2025



المصدر: إم بي إم للأبحاث 2025

ظل سوق إيجارات الغلل في أبو ظبي متماسكاً خلال الربع الثالث من عام 2025، مع استمرار تفوق الشرائح المميزة والفاخرة في الأداء. ووفقاً لأبحاث إم بي إم، ارتفعت إيجارات الغلل في المتوسط بنسبة تراوحت بين 7% – 11% على أساس سنوي في المجمعات السكنية الأكثر طلباً، في حين سجلت المواقع المتميزة زيادات أقوى تراوحت بين 13% – 20%.

كما كان نشاط الإيجارات قويا بالقدر نفسه، حيث تم إبرام نحو 10,950 معاملة إيجارية للفلل والتاون هاوس خلال الربع. وشكلت عقود التجديد أكثر من 58% من النشاط، بينما مثلت العقود الجديدة 42%. وبشكل عام، ارتفعت قيم معاملات الإيجار بنسبة 33% على أساس سنوي، فيما حجم المعاملات بنسبة 53% سنوياً، مما يعكس عمق الطلب من جانب المستأجرين.

وتبرز أنماط الطلب ديناميكية مزدوجة في السوق؛ إذ تواصل الغلل الفاخرة المطلقة على الواجهة البحرية في جزيرة السعديات وجزيرة ياس تحقيق إنجازات مميزة، مدعومة بالأفراد ذوي الثروات العالية والمقيمين على المدى الطويل الباحثين عن الخصوصية والقرب من المرافق الثقافية والترفيهية. وفي المقابل، تستقطب الغلل العائلية متوسطة المستوى والتاون هاوس في مجمعات مثل مدينة خليفة وحدائق الراحة وويست ياس العائلات التي تعطي الأولوية لعوامل القدرة على تحمل التكاليف، والمساحات الواسعة، والقرب من المدارس والبنية التحتية المجتمعية.

وتشير تحليلات إم بي إم، إلى أن تفضيلات المستأجرين تتشكل بشكل متزايد حول التصاميم الأكبر، والمساحات الخارجية الخاصة، والمرافق المجتمعية المتكاملة، إلى جانب تنامي الاهتمام بالاستدامة والمنازل الموفرة للطاقة. ومع بقاء معدلات الإشغال ضمن المحافظ العقارية عند مستويات تتجاوز 90-95% ووجود قوائم انتظار، فإن قطاع إيجارات الفلل مرشح للحفاظ على زخمه، مما يعزز مكانة أبو ظبي كسوق سكني رائد على مستوى المنطقة.

ويعكس الرسم البياني المرفق معدلات الإيجار في مناطق مختارة، بينما تغطي الخريطة المرفقة معظم مناطق العاصمة، ويستند النمو الرعي إلى إجمالي معدلات الإيجار.

12%

نسبة نمو الإيجار سنوياً

المصدر: إم بي إم للأبحاث 2025



القطاع المكتبي

نظرة عامة على السوق



نظرة على السوق



يتميز سوق المكاتب في أبو ظبي خلال عام 2025 بندرة استثنائية في المعروض، وارتفاع متواصل في معدلات الإيجار، إضافة إلى طلب قوي على المساحات المكتبية من الفئة الأولى المميزة، في وقت تسجل فيه معدلات الشواغر مستويات تاريخية متدنية.



العرض

وكانت أبحاث إم بي إم، قد توقعت هذا الاتجاه مسبقاً، مشيرة إلى محدودية المعروض من المكاتب في الإمارة، ولا سيما الأصول المتميزة من الفئة الأولى المميزة، باعتبارها تحدياً هيكلياً. وبالتالي، فإن التراجع الحالي في أحجام المعاملات يعكس سوقاً يعمل عند مستويات إشغال شبه كاملة، حيث يحدد نقص المعروض الأداء أكثر من ضعف الطلب. ومن المتوقع أن يظل سوق المكاتب في أبو ظبي مقيداً، مع عدم وجود انغراج ملموس في المعروض قبل عام 2027.

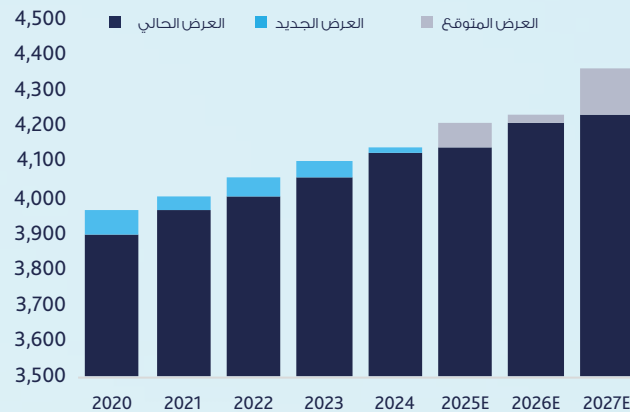
وبطول نهاية عام 2025، من المقرر تسليم نحو 72,000 متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة في أبو ظبي. وتشمل المشاريع الرئيسية ياس بليس في جزيرة ياس، وبرج ساس شمس للأعمال في جزيرة الريم، ومصدر سيتي سكوير في جزيرة مصدر، وجميعها متوقع اكتمالها في الربع الأخير من العام. ومع ذلك، يُتوقع أن يتم تأجير جزء كبير من هذا المعروض الجديد مسبقاً قبل التسليم، مما يوفر تخفيفاً محدوداً فقط لنقص المساحات المكتبية المميزة السائد حالياً.

سجل سوق المكاتب في أبو ظبي أول تراجع له في معاملات الإيجار خلال الربع الثالث من عام 2025، وذلك بعد عام من النمو القوي. وحتى منتصف سبتمبر، تم تسجيل ما مجموعه 10,088 معاملة إيجارية، ما يمثل انخفاضاً بنحو 20% على أساس سنوي. وبلغت القيمة الإجمالية للمعاملات 0.46 مليار درهم، وهو أدنى مستوى خلال العامين الماضيين، بما يعكس تراجعاً سنوياً بأكثر من 25%. ويمثل ذلك تحولاً ملحوظاً بعد ثلاث سنوات متتالية من التوسع المستمر في نشاط التأجير المكتبي، سواء في العقود الجديدة أو عقود التجديد.

ومع ذلك، فإن هذا التباطؤ لا يعكس ضعفاً في الطلب، بل هو نتيجة مباشرة لمحدودية المعروض. فقد تجاوزت معدلات الإشغال في الإمارة 95%، مع وصول المساحات المكتبية من الفئة الأولى المميزة إلى طاقتها الاستيعابية الكاملة تقريباً. وقد حذت ندرة المساحات المتاحة من فرص التأجير الجديدة، في حين طالبت مفاوضات التجديد مع المستأجرين الساعين إلى تأمين شروط مواتية، غالباً عبر تمديد العقود لفترات تتراوح بين 3 إلى 5 سنوات.

المساحة الفعالة للتأجير (بالآلاف من الأمتار المربعة)

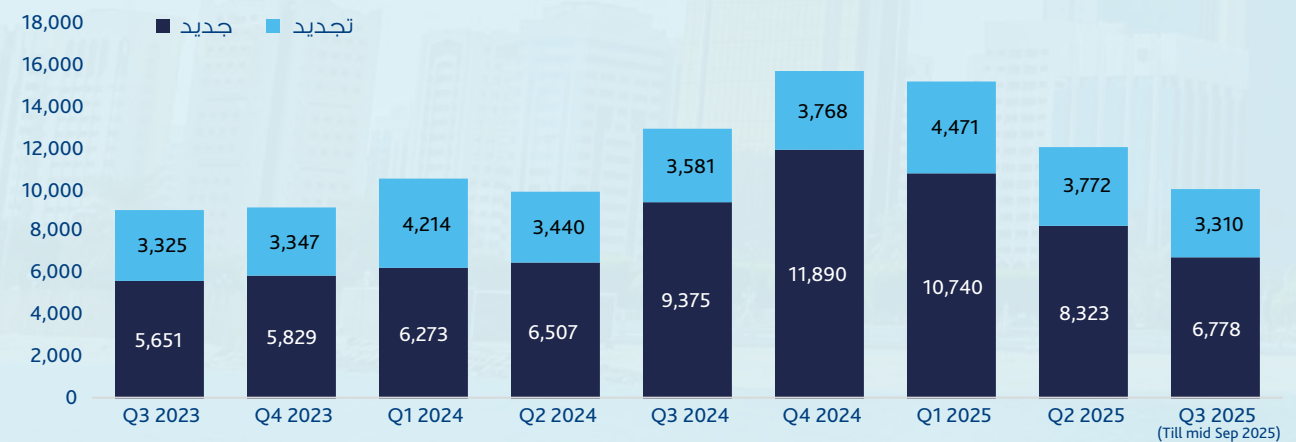
العرض المكتبي في أبوظبي 2020-2027



إجمالي قيمة معاملات تأجير المكاتب - مليار / درهم



معاملات تأجير المكاتب في أبوظبي (الحجم)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا 2025

19%
نسبة نمو الإيجار سنوياً

أداء المكاتب



يُركز المستأجرون بشكل متزايد على تأمين مساحات مكتبية عالية الجودة، مستدامة ومرنة، في حين يستفيد الملاك من محدودية المعروض عبر تجديد العقود مبكراً وإجراء تعديلات تصاعدية على الإيجارات. ويسهم هذا التوجه في تعزيز سوق يميل لصالح الملاك، ومواصلة فرض ضغوط إضافية على المخزون من المساحات المكتبية المميزة في أبو ظبي.

غير النفطية للإمارة.

كما واصل السوق أدائه القوي خلال الربع الثالث من عام 2025، مع استمرار الاتجاهات التصاعدية في معدلات إيجارات المكاتب. وتشير أبحاث إم بي إم إلى ارتفاع سوق إيجارات المكاتب في أبو ظبي بنسبة 19% على أساس سنوي، مما يعكس مساراً صاعداً قوياً. وظلت جزيرة المارية المتصدر الأول، محققة أعلى معدلات إيجار في السوق. كما أظهرت مناطق أخرى مدرجة في الرسم البياني اتجاهات إيجابية مماثلة، مع ارتفاع معدلات الإيجار وتزايد الطلب.

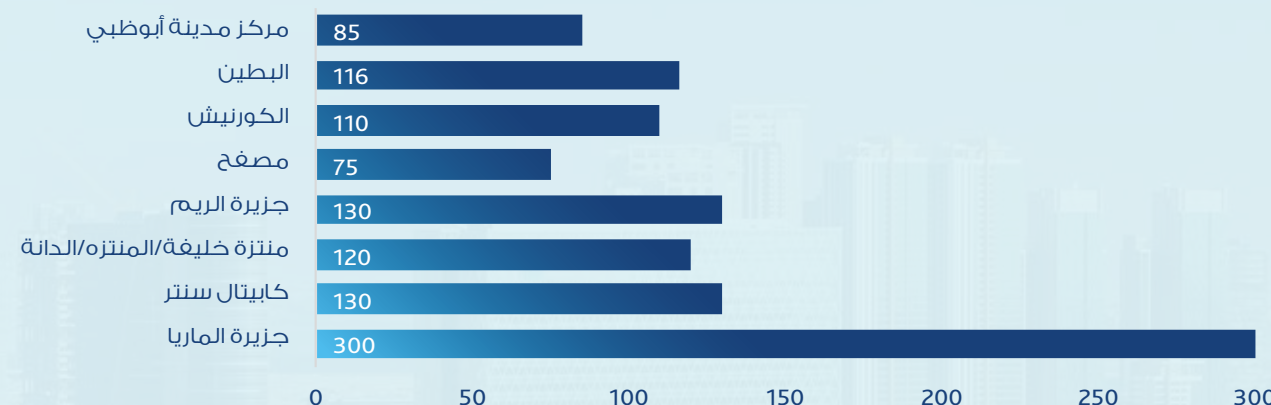
(يرجى الرجوع إلى الرسم البياني المرفق الذي يوضح معدلات إيجار المساحات المكتبية حسب المناطق وكذلك على مستوى العقارات)

ولمعالجة اختلال التوازن المستمر بين العرض والطلب في سوق المكاتب بأبوظبي، سيكون من الضروري تسريع تسليم المشاريع المميزة الجديدة، إلى جانب إعادة توظيف وتحديث المخزون الثانوي. كما يمكن أن يسهم توسيع حلول المساحات المكتبية المرنة في سد الفجوة، وضمان تطور المعروض بما يتماشى مع متطلبات المستأجرين. ومن شأن إعادة تأهيل العقارات من الفئة الثانية وما دونها لتشمل مواصفات حديثة، وميزات استدامة، وتصاميم مرنة، سوف تُمكن الملاك من الاستفادة من الطلب المتزايد، مع دعم استراتيجية التنويع طويلة الأمد للإمارة وتعزيز مرونة قطاع العقارات التجارية.

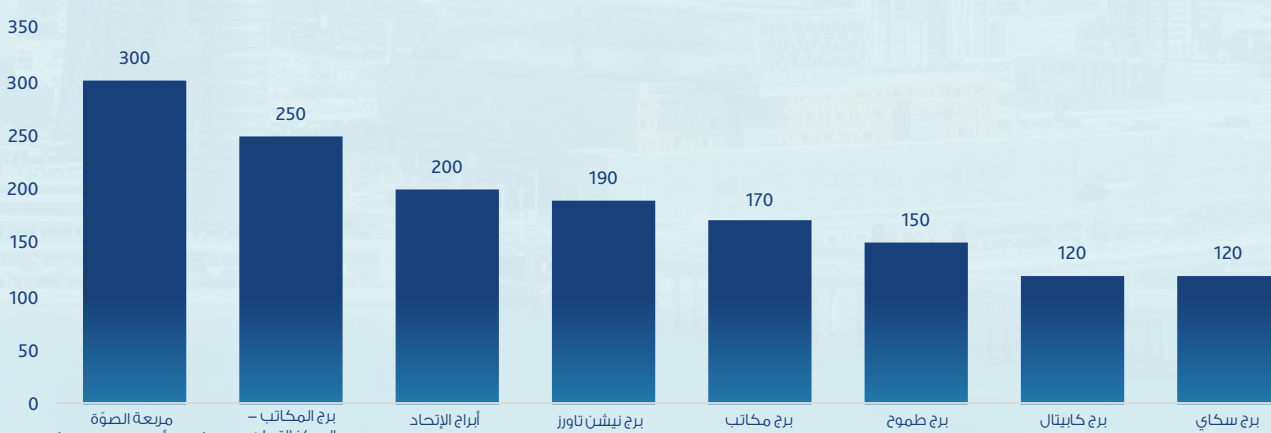
عزز سوق أبو ظبي العالمي مكانته كأكبر مركز مالي في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا خلال النصف الأول من عام 2025، مع تسجيل أكثر من 11,000 رخصة نشطة ونمو الأصول المدارة بنسبة 42% على أساس سنوي. وقد أسهم هذا الزخم، المدعوم بشارات استراتيجيات وصفقات عابرة للحدود، في تحفيز الطلب المباشر على المساحات المكتبية المتميزة في أبو ظبي، ولا سيما في جزيرة المارية حيث يقع مقر السوق. ويواصل توسع المركز دعم سوق العقارات المكتبية في الإمارة، معززاً الطلب المستدام على المساحات من الفئة الأولى المميزة، ومكرساً دور القطاع كمستفيد رئيسي من استراتيجية أبو ظبي للتنويع الاقتصادي والمالي.

وتبرز أبحاث إم بي إم سوق المكاتب في أبو ظبي كأحد المحركات الأساسية لقطاع العقارات في العاصمة، مدعوماً بالتوسع الاقتصادي الأوسع للإمارة. ووفقاً لمركز الإحصاء - أبو ظبي، بلغ الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي 306.3 مليار درهم في الربع الثاني من عام 2025، بزيادة قدرها 3.8% على أساس سنوي، فيما نما الاقتصاد غير النفطي بنسبة 6.6% ليصل إلى مستوى قياسي بلغ 174.1 مليار درهم. وللمرة الأولى في الربع الثاني، شكلت الأنشطة غير النفطية 56.8% من إجمالي الناتج المحلي، مما يبرز تسارع وتيرة التنويع الاقتصادي في أبو ظبي. وقد عزز هذا التحول الهيكلي الطلب على المساحات المكتبية المميزة، مما يرسخ مكانة القطاع كمستفيد رئيسي من زخم النمو

متوسط الإيجارات السنوية حسب الموقع - الربع الثالث 2025



متوسط الإيجارات السنوية حسب الأبراج المكتبية - الربع الثالث 2025



المصدر: إم بي إم للأبحاث 2025

قطاع التجزئة

نظرة عامة على السوق



نظرة على السوق

يشهد سوق العقارات التجارية (التجزئة) في أبو ظبي خلال عام 2025 نمواً مستقراً، مدعوماً بقوة الإنفاق الاستهلاكي، وتعافي قطاع السياحة، واستراتيجية الترويج الاقتصادي للإمارة. ويتركز الطلب بشكل رئيسي في المراكز التجارية الكبرى والوجهات متعددة الاستخدامات، في حين أن متاجر التجزئة التي تخدم المناطق، وأنماط التجزئة التجريبية التي توفر تجارب تفاعلية للمستهلكين تشهدان إقبالا واسعا.

العرض

حافظ سوق العقارات التجارية (التجزئة) في أبو ظبي على زخمه القوي خلال عام 2025، مدعوماً بمحدودية المعروض الجديد وعوامل الطلب المتينة. وبحلول الربع الثالث من عام 2025، بلغ إجمالي المساحات القابلة للتأجير في الإمارة 3.26 مليون متر مربع، مع احتمال محدود للمراكز التجارية الجديدة، مما عزز مستويات الإشغال المرتفعة واستقرار الإيجارات في الأصول المتميزة.

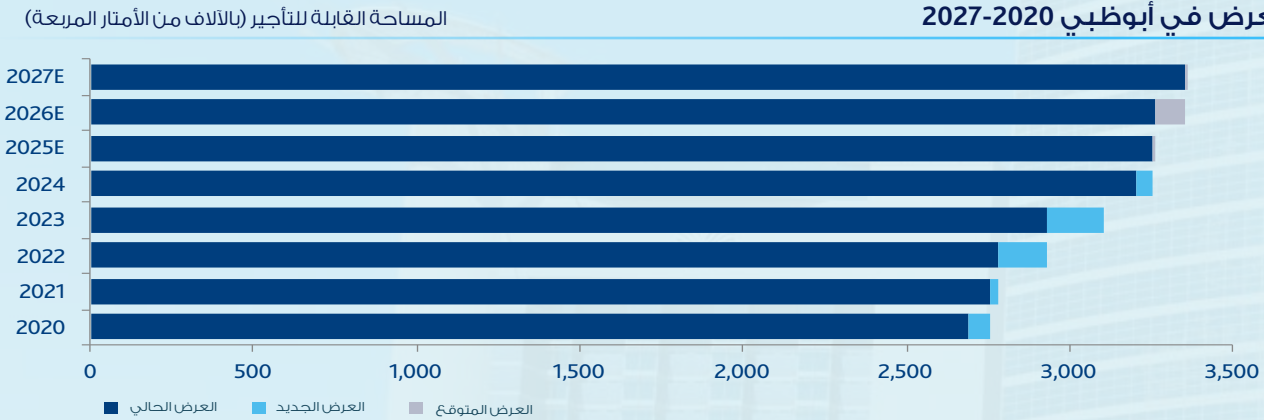
ووفقاً لأبحاث إم بي إم، ظل الإقبال مرتفعاً في الوجهات الرائدة مثل ياس مول والوحدة مول والغاليريا في جزيرة المارية، مدعوماً بتدفقات السياحة، ونشاط المكاتب، والطلب المستمر على تجارة التجزئة الفاخرة. وقد تفوقت التجمعات السياحية في جزيرة ياس وجزيرة السعديات، مستفيدة من المعالم الثقافية والإنفاق الترفيهي، في حين سجلت المراكز التي تخدم المناطق ومراكز التسوق الصغيرة في الأحياء السكنية أداءً مثالياً يعكس قوة الطلب على تجارة التجزئة القائمة على القرب والراحة.

كما تأثرت ديناميكيات السوق في الربع الثالث من عام 2025 بزيادة المعاملات السكنية في المجمعات متعددة الاستخدامات المخططة مثل جزيرة فاهد

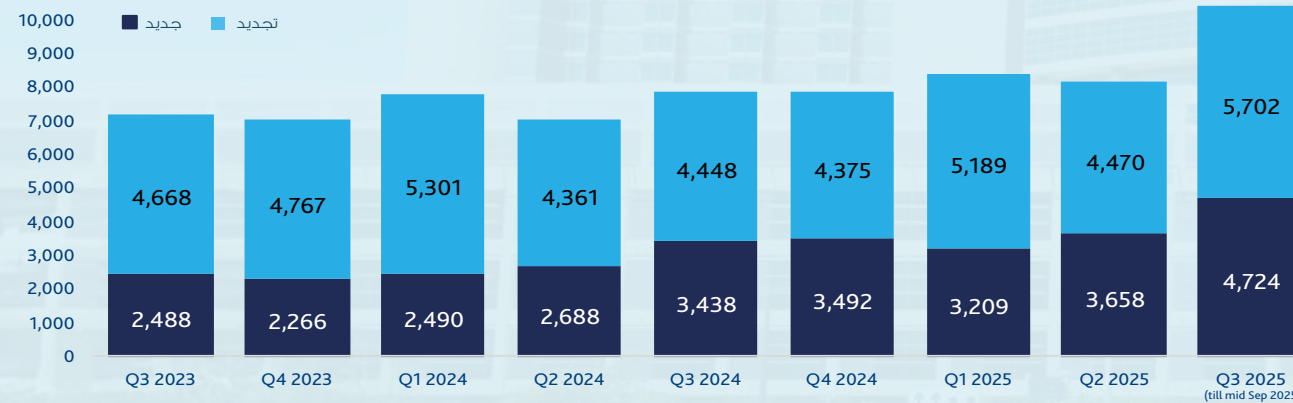
وجزيرة السعديات وجزيرة الحديريات، مما عزز توسع مساحات التجزئة المجتمعية المتكاملة. ومن المتوقع أن يتركز المعروض المستقبلي على صيغ التجزئة المجتمعية في جزيرة السعديات والشامخة، بما يتماشى مع تغير تفضيلات المستهلكين نحو تجارة التجزئة القريبة من الأحياء السكنية.

وخلال الربع الثالث من عام 2025، سجلت الوجهات الرئيسية مثل الغاليريا، ياس مول، مارينا مول، الوحدة مول ودلما مول أعلى قيم لنشاطات التأجير، مؤكدة هيمنتها على مشهد التجزئة في أبو ظبي واستحوادها على الإيجارات المميزة في المدينة. وفي الوقت نفسه، شهدت مراكز مثل مركز مدينة زايد للتسوق، بوابة الشرق مول والمشرف مول زيادات ملحوظة في أحجام التأجير، مما يشير إلى تغيرات في ديناميكيات السوق. وقد جاء هذا الارتفاع مدفوعاً بزيادات الإيجارات من قبل الملاك في المواقع المتميزة، ما أدى إلى عدم تجديد بعض العقود وانتهائها، الأمر الذي أتاح مساحات إضافية في المراكز التجارية القائمة والشعبية. ويبرز هذا الاتجاه تنامي الطلب على تجارة التجزئة المجتمعية، مدعوماً بقربها من المجتمعات السكنية المتنامية، والنمو السكاني، وما يترتب عليه من ارتفاع الإقبال وسرعة دوران المستأجرين.

العرض في أبوظبي 2020-2027



معاملات تأجير التجزئة في أبوظبي (الحجم)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا 2025

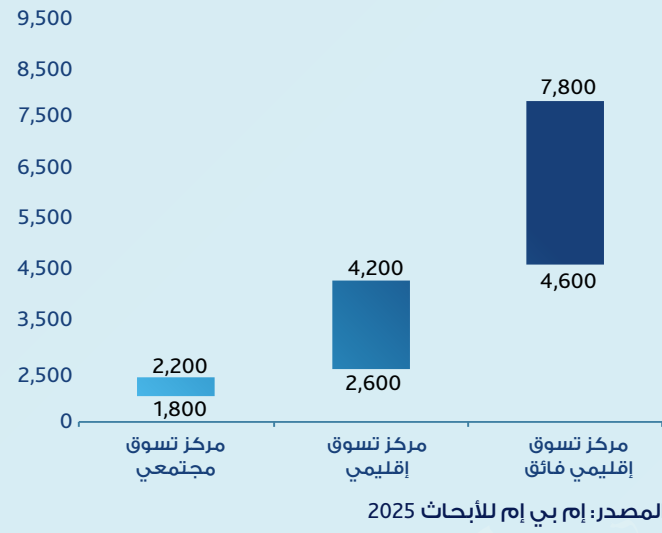
مراكز التسوق في أبوظبي

وتشير أبحاث إم بي إم إلى أن معدلات الإيجار في المراكز التجارية بأبوظبي ارتفعت بنحو 15% - 18% سنوياً، في حين واصل قطاع التجزئة المساند نموه بوتيرة مستقرة مع زيادة سنوية طفيفة تراوحت بين 5% - 6%.

وبحسب أبحاث إم بي إم، فإن القطاع مهياً لمواصلة النمو حتى عام 2026، مدعوماً بتوسع قاعدة السكان، وتدفق الوافدين، والمبادرات الحكومية الداعمة للتنويع الاقتصادي. ومع محدودية المعروض الجديد، وصلاية أساسيات الطلب، ودمج أنشطة التجزئة ضمن المشاريع متعددة الاستخدامات واسعة النطاق، يستعد سوق التجزئة في أبوظبي لترسيخ دوره كمركز متطور ومرن على مستوى المنطقة.

متوسط أسعار الإيجار في مراكز التسوق في أبوظبي

درهم/متر مربع



القطاع الصناعي

نظرة عامة على السوق



نظرة على السوق



يشهد سوق العقارات الصناعية في أبو ظبي خلال عام 2025 طلباً قوياً، مدفوعاً بنمو قطاعات الخدمات اللوجستية والتجارة الإلكترونية والتصنيع، حيث ارتفعت إيجارات المستودعات بأكثر من 18% على أساس سنوي. ويسهم هذا القطاع بشكل مباشر في دعم توسع الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي للإمارة، معززاً جهود التنويع الاقتصادي وتحقيقاً مساهمة كبيرة في الأداء الاقتصادي الكلي.



نمواً تجاوز 25% خلال الفترة نفسها.

كما تعزز النشاط السوقي من خلال تطورات استراتيجية، من أبرزها إطلاق أمازون لمركزها الأول لتجهيز الطلبات بالشراكة مع مكتب أبو ظبي للاستثمار، بالإضافة إلى استحواذ أحد المطورين الرئيسيين على أصول تخزينية وصناعية خفيفة بمساحة 182,500 متر مربع في مجمع المرقب الصناعي بقيمة 530 مليون درهم.

وتشير أبحاث إم بي إم، إلى أن مستويات الإشغال تقترب من الطاقة الكاملة، مدعومة بتصاميم مرنة للأصول وقاعدة متنوعة من المستأجرين، مما يعكس مرونة القطاع الصناعي العقاري في أبو ظبي وأهميته المتنامية. ويشهد السوق حالياً مرحلة توسع سريع، يسهم بشكل مباشر في نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي، ويعزز مكانة الإمارة كمركز رائد للخدمات اللوجستية والصناعة في المنطقة.

يواصل سوق العقارات الصناعية في أبو ظبي تعزيز أدائه خلال عام 2025، مدعوماً بالنمو القوي للاقتصاد غير النفطي وارتفاع الطلب من جانب المستأجرين. ووفقاً لبيانات مركز الإحصاء - أبو ظبي، بلغ الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي 306.3 مليار درهم في الربع الثاني من عام 2025، بزيادة قدرها 3.8% على أساس سنوي، فيما توسع القطاع غير النفطي بنسبة 6.6% ليصل إلى 174.1 مليار درهم، مشكلاً للمرة الأولى 56.8% من إجمالي الناتج المحلي. وقد ساهمت قطاعات التصنيع والإنشاءات والعقارات بشكل رئيسي في هذا النمو، مما انعكس في زيادة الطلب على الأصول اللوجستية والصناعية.

وأفادت أبحاث إم بي إم بارتفاع متوسط الإيجارات على مستوى المدينة بنسبة 18% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، في حين سجلت المراكز الصناعية الرئيسية مثل مدينة خليفة الصناعية (كيزاد)

المستودعات في أبوظبي

18%

نسبة نمو الإيجار سنوياً

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

350 - 6,000 ●
400 - 600 ●

كيزاد

100 - 3,000
350 - 700

مصفح

600 - 15,000
350 - 525

أيكاد 1

700 - 2,500
375 - 550

أيكاد 2

200 - 10,000
300 - 500

المفرق الصناعية

2,500 - 12,000
350 - 425

المركز

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 إم 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.

نظرًا 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

إخلاء المسؤولية

تم الحصول على المعلومات الواردة في هذا التقرير من مصادر تُؤمن شركة إم 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 إم بي إم العقارية أي مسؤولية عن مساهمات من أي طرف ثالث. جميع الآراء والتقديرات تعكس وجهة نظر إم بي إم العقارية اعتبارًا 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 – إيجابيًا أو سلبيًا – عن تلك التوقعات. فالتوقعات بطبيعتها تتطوي على مخاطر وعدم يقين، لأنها تتعلق بأحداث وظروف مستقبلية خارجة عن سيطرة إم بي إم العقارية.

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

نقوم بإجراء بحوث واستشارات مخصصة للعملاء

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

نُقدم تقارير ومعلومات وعروض تقديمية مستندة إلى بيانات السوق الأولية نُسهم 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.

خدمات متكاملة تغطي دورة حياة العقار بالكامل



الاستشارات
و البحوث
الاستراتيجية



إدارة الممتلكات
والأصول



التقييم
والتقديرات



استشارات إدارة
المشاريع



المسح الهندسي
للمباني



الوكالة
(البيع والتأجير)

فريق متعاون يقدم خدمات متكاملة

تواصل معنا

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

مدير – الأبحاث والاستشارات الاستراتيجية

shazyah.rehman@mpmproperties.ae

علي شبيب (MRCIS)

رئيس قسم التقييم والاستشارات

shibeeb@mpmproperties.ae

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

