



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



الربع الرابع - 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 العربية المتحدة

96%

مكاتب
في أنحاء الإمارات العربية المتحدة

04

مليون قدم مربع
إجمالي المساحة
العقارية المُدارة

12

الاقتصاد الكلي

العربية المتحدة نحو 11 مليون نسمة في عام 2024، مما يدعم الطلب السكني طويل الأجل، ويعزز الإنفاق الاستهلاكي، ويوسع عمق قطاعات الخدمات. كما أن ما يقرب من نصف القوى العاملة في أبوظبي ينتمي اليوم إلى الفئات المهنية (ذوي الياقات البيضاء)، وهو ما يرفع الحاجة لمساحات المكاتب من الفئة الأولى المتميزة ويدعم الطلب على المنتجات السكنية ذات الجودة العالية. وبحسب أبحاث إم بي إم، من المتوقع أن يرتفع عدد سكان أبوظبي بنسبة 36% خلال خمس سنوات من عام 2021 وحتى نهاية عام 2026.

في الوقت ذاته، يواجه المطورون مشهداً أكثر تعقيداً على جانب المعروض؛ فبينما تتوسع المشاريع الجديدة، غالباً ما تتأخر دورات التسليم مقارنة بالطلب المدفوع بالنمو الديموغرافي والتوظيف، ما يؤدي إلى فجوات هيكلية في المعروض داخل الأسواق الفرعية ذات النمو المرتفع. وتُسهم أوضاع السيولة المواتية، وانضباط معدلات التضخم، وقوة المراكز المالية الحكومية في تعزيز شهية الاستثمار، الأمر الذي يزيد الضغوط على الأصول عالية الجودة ويدفع نحو تضيق هوامش العائد. وبالنتيجة، ينتج عن البيئة الاقتصادية الكلية في أبوظبي سوقٌ يميل لصالح جانب الطلب، حيث يواصل التنويع الاقتصادي المستمر تحفيز اهتمام المستأجرين والمستثمرين، بينما يظل المعروض عاجزاً عن مواكبة الوتيرة، ما يؤدي إلى منافسة أعلى على الأصول ذات المواقع المميزة، وارتفاع الإيجارات، وتزايد الأهمية الاستراتيجية للتخطيط التطويري المبني على البيانات وفي الوقت المناسب.

تسهم الظروف الاقتصادية الكلية الداعمة على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة، بما في ذلك استقرار معدلات التضخم، قوة المراكز الخارجية، وتوافر مستويات سيولة مرتفعة في تعزيز ثقة المستثمرين، وتقليص هوامش المخاطر، ودعم الجدوى التطويرية. وبمهد هذا المزيج لمرحلة توسع مستمرة في سوق العقار بأبوظبي، مع ازدياد جاذبيته للمؤسسات الاستثمارية.

يواصل المشهد الاقتصادي الكلي في أبوظبي تعزيز متانته، مدعوماً بزخم مستمر في الأنشطة غير النفطية، ونمو سكاني سريع، وظروف مالية مواتية، وهي عوامل تُسهم مجتمعة في تعزيز الطلب واسع النطاق عبر مختلف فئات الأصول العقارية.

ويحافظ المسار الاقتصادي للإمارة على اتجاه صعودي واضح؛ إذ سجل الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي نمواً بنسبة 3.8% في عام 2024، ليصل إلى مستوى قياسي بلغ نحو 1.2 تريليون درهم إماراتي، وقد جاء هذا الأداء مدفوعاً بارتفاع قوي في الناتج غير النفطي بنسبة 6.2%، والذي بات يمثل أكثر من 54% من إجمالي الناتج، وذلك للعام الثالث على التوالي.

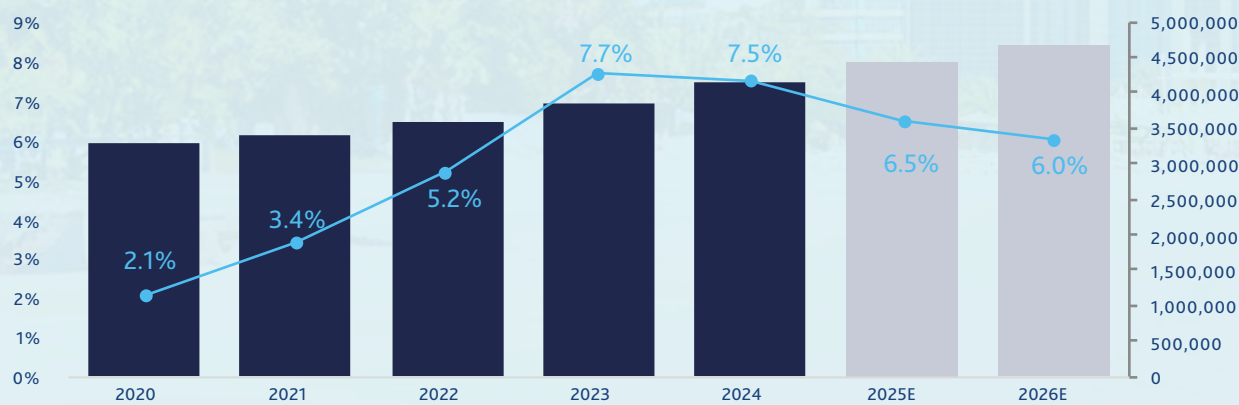
ويعكس هذا الاتساع الهيكلي نجاح أبوظبي في تسريع وتيرة التنويع الاقتصادي وتعزيز الطلب عبر الأنشطة غير المرتبطة بالهيدروكربونات.

واصل هذا الزخم امتداده خلال عام 2025، حيث سجل الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في الربع الثاني نمواً بنسبة 3.8% على أساس سنوي ليصل إلى 306.3 مليار درهم إماراتي. كما ارتفعت الأنشطة غير النفطية بنسبة 6.6%، مساهمةً بـ 56.8% من الناتج المحلي الإجمالي، مما يعكس استمرار مستويات الامتصاص القوية في القطاعات المالية، والإنشاءات، والعقار، وتقنية المعلومات والاتصالات.

وعلى مستوى الدولة، تظل الأوضاع الاقتصادية الكلية داعمة، إذ تشير التوقعات إلى استقرار النمو بالقرب من 5% خلال 2025-2026، مدفوعاً بتراجع الضغوط التضخمية، وتحسن المراكز الخارجية، وتوافر مستويات سيولة مرتفعة، وهي عوامل تُسهم في تعزيز جدوى الاستثمار، ودعم استقرار عوائد رؤوس الأموال، ورفع أداء الأصول العقارية.

يمثل النمو الديموغرافي عاملاً محورياً في دفع مستويات الطلب. فقد ارتفع عدد سكان أبوظبي إلى 3.79 مليون نسمة وفقاً لتعداد 2023، بينما بلغ عدد سكان دولة الإمارات

سكان أبوظبي



المصادر: تعداد السكان، مركز الإحصاء - أبوظبي، إم بي إم للأبحاث

القطاع السكني

نظرة عامة على السوق



نظرة على السوق



شكّل عام 2025 مرحلة مفصلية في تطور سوق الوحدات السكنية الفاخرة في أبوظبي، حيث استمر الزخم القوي بتركيز النشاط التطويري ضمن المجتمعات الرئيسية المخططة بعناية، وعلى رأسها جزيرة السعديات، جزيرة ياس وجزيرة الريم. وقد بلغ إجمالي المعروض السكني القائم نحو 310 آلاف وحدة بنهاية العام، إلى جانب محفظة مشاريع مستقبلية قوية تتجاوز 47 ألف وحدة إضافية من المتوقع تسليمها حتى عام 2030، من بينها قرابة 13 ألف وحدة مقرر إنجازها بحلول عام 2026، مما يعكس استمرار الطلب القوي على أنماط المعيشة الراقية وفرص الاستثمار العقاري عالية الجودة.



العرض

وبالنظر إلى الفترة المقبلة، يُتوقع أن يشهد المعروض السكني في أبوظبي توسعاً يتجاوز 47 ألف وحدة سكنية بحلول عام 2030، مع هيمنة الشقق السكنية بنسبة تقارب 70% من إجمالي المعروض المستقبلي، مقابل نحو 30% للفلل. وعلى المدى القريب، من المنتظر تسليم ما يقارب 13 ألف وحدة سكنية بحلول نهاية عام 2026، وهو ما من شأنه أن يلعب دوراً محورياً في تخفيف ضغوط الطلب ودعم توازن السوق.

اختتم سوق العقارات السكنية في أبوظبي الربع الرابع من عام 2025 بإجمالي معروض سكني قائم يُقدّر بنحو 310 آلاف وحدة، تشمل الشقق السكنية والفلل. واستمر النشاط التطويري بالتركز ضمن المجتمعات الرئيسية المخططة ذات الطلب المرتفع، مثل جزيرة الريم، جزيرة فاهد، جزيرة السعديات، جزيرة رمحان، ومنطقة الشامخة، مما يعكس متانة الطلب من قبل المستثمرين والمستخدمين النهائيين على المواقع المتميزة.

شهد الربع الأخير من عام 2025 إطلاق عدد من المشاريع السكنية البارزة، من أبرزها:

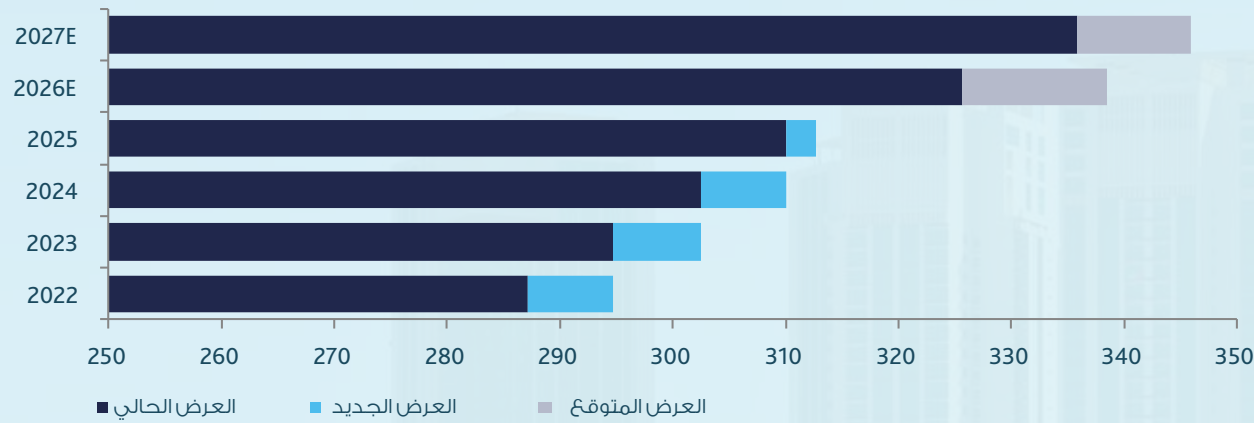
- ياس ريفيرا ريزيدنسز في جزيرة ياس – 950 وحدة سكنية
- راديسون ريزيدنسز في جزيرة الريم – 900 وحدة سكنية
- ريفيرا ريزيدنسز في جزيرة الريم – 480 وحدة سكنية
- ذا رو السعديات في جزيرة السعديات – 456 وحدة سكنية
- صن ستون في جزيرة الريم – 335 وحدة سكنية
- بشاير ريزيدنسز في جزيرة الحديريات – 330 وحدة سكنية
- المرحلتان الرابعة والخامسة (فلل) في جزيرة رمحان – 244 وحدة سكنية

المعروض المتوقع إلى فترات لاحقة، الأمر الذي قد يزيد من الضغوط على المعروض القائم، ويسهم في استمرار الاتجاهات التصاعدية للأسعار.

وسيشكّل الالتزام بالجدول الزمني لتسليم هذه المشاريع عاملاً حاسماً في تقليص الفجوة بين العرض والطلب ودعم استقرار السوق السكني. وفي المقابل، فإن أي تأخيرات محتملة في عمليات التسليم قد تؤدي إلى ترحيل

عدد الوحدات بالآلاف

العرض السكني في أبوظبي 2022-2027



المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الرابع 2025

الشقق السكنية

سجلت معاملات الشقق السكنية في أبوظبي نموًا سنويًا ملحوظًا بنسبة 49%، محققة مستويات قياسية من حيث عوائد الاستثمار. كما شكّل الربع الرابع من عام 2025 أعلى حجم معاملات فصلي منذ عام 2023، مما يعزز مكانة الإمارة كوجهة استثمارية.

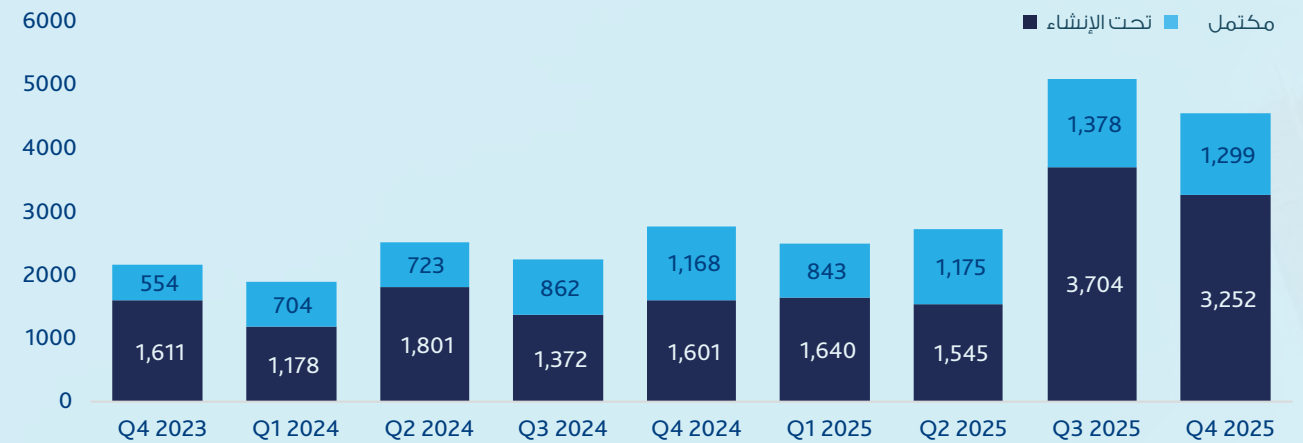
وباس، وتعكس هذه الديناميكيات التحول المستمر لأبوظبي إلى مركز استثماري عالي الطلب، مدعومًا بالتخطيط الحضري الاستراتيجي، والتوسع في القطاعات الثقافية والسياحية، إضافة إلى تعزيز الشفافية التنظيمية من خلال المنصات الرقمية العقارية، ما أسهم في تحسين كفاءة السوق ورفع مستوى جاذبيته الاستثمارية على المدى الطويل.

تجدر الإشارة إلى أن إم بي إم للأبحاث كانت قد استبقت هذه الاتجاهات منذ نحو عامين، حيث توقعت استمرار الزخم في سوق العقارات بإمارة أبوظبي. ويؤكد الأداء الحالي دقة تلك التوقعات، مدعومًا بمصرحات هيكلية رئيسية تشمل تنويع القاعدة الاقتصادية، وتوافر معروض جاذب من المشاريع على المخطط، ونمو يقوده الاستثمار في البنية التحتية. وبالنظر إلى المرحلة المقبلة، يُتوقع أن يستمر هذا المسار الإيجابي على المدى القصير إلى المتوسط، مما يعزز مكانة أبوظبي كأحد أكثر الوجهات الاستثمارية العقارية جاذبية في المنطقة، مدعومة بأساسيات سوق قوية ورؤية تنموية طويلة الأجل.

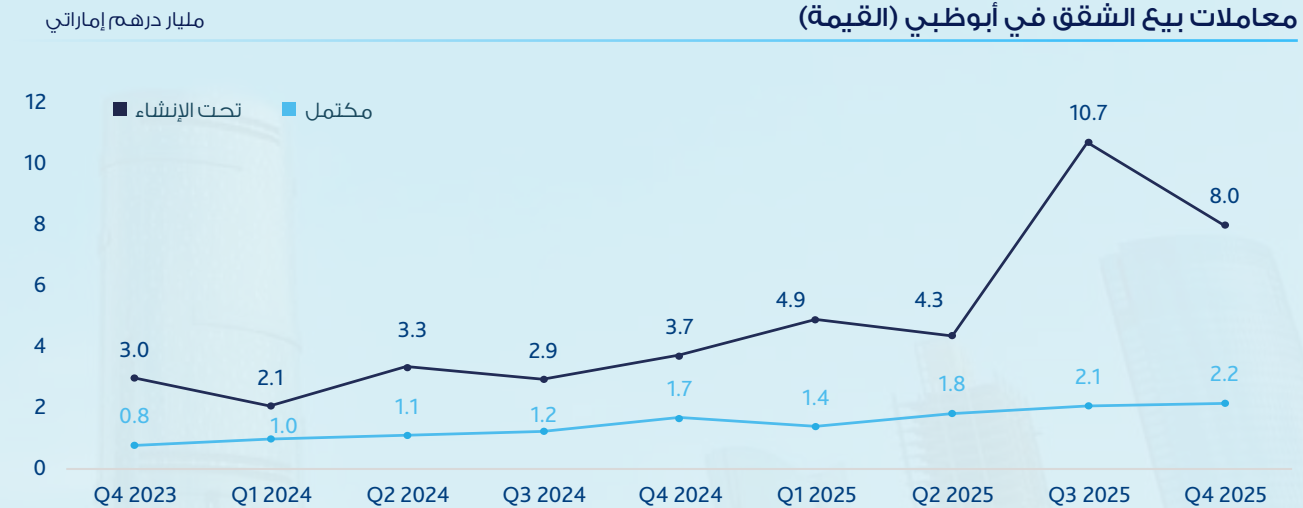
اختتم القطاع السكني في أبوظبي عام 2025 عند مستويات تاريخية غير مسبقة، حيث سجّل الربع الرابع معيارًا جديدًا من حيث نشاط المعاملات. ووفقًا لبيانات منصة داري، المنصة الرقمية للعقارات في أبوظبي التابعة لدائرة البلديات والنقل، بلغت قيمة مبيعات العقارات السكنية نحو 23.3 مليار درهم إماراتي عبر 6,977 معاملة، محققة أقوى أداء ربع سنوي خلال السنوات الأخيرة. وسجلت مبيعات الشقق السكنية نموًا ملحوظًا بنسبة 49% على أساس سنوي و10% على أساس ربع سنوي، في حين ارتفعت قيم المعاملات بنسبة 42% سنويًا و16% ربع سنوي، مدفوعة بشكل رئيسي بنشاط المبيعات على الخارطة. ويمثل هذا الأداء أعلى حجم معاملات فصلية للشقق منذ عام 2023، بما يشير إلى مسار تصاعدي واضح في أداء السوق السكني.

ويعود هذا النمو القوي إلى تلاقي مجموعة من العوامل الداعمة، في مقدمتها ارتفاع مستويات ثقة المستثمرين، واعتماد استراتيجيات تسعير تنافسية، إلى جانب نشاط ملحوظ في محفظة المشاريع التطويرية ضمن الوجهات الرئيسية ذات الطلب المرتفع، مثل جزيرتي السعديات

معاملات بيع الشقق في أبوظبي (الحجم)



معاملات بيع الشقق في أبوظبي (القيمة)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الرابع 2025

أداء الشقق السكنية



تشير بيانات إم بي إم للأبحاث إلى أن قطاع الشقق السكنية في إمارة أبوظبي حقق نمواً قوياً بنسبة 16% على أساس سنوي خلال الربع الرابع من عام 2025، مع تسجيل ارتفاع سعري بنسبة 6% مقارنة بالربع السابق، ما يُمعد الاتجاه التصاعدي المتواصل الذي شهده القطاع على مدار السنوات الثلاث الماضية. ويؤكد هذا الأداء الدور المحوري للشقق السكنية كأحد الركائز الأساسية لنمو السوق السكني في الإمارة.

وقد ظل الطلب واسع النطاق، شمل الفئات المتوسطة والفئات الفاخرة على حد سواء، مع مساهمة مبيعات المشاريع على الخارطة في المجتمعات الجزرية المتميزة دوراً رئيسياً في دفع الزخم. ولا تزال التطويرات الاستراتيجية في جزيرة السعديات، جزيرة ياس وجزيرة الريم تستقطب اهتماماً قوياً من كل من المستخدمين النهائيين والمستثمرين الدوليين، مدعومة بمجموعة من المحركات الهيكلية تشمل تنويع القاعدة الاقتصادية، إصلاحات منظومة التأشيرات، والنمو الحضري القائم على الاستثمار في البنية التحتية.

كما أسهم تعاظم مكانة أبوظبي كمركز ثقافي وسياحي إقليمي في تعزيز جاذبية السوق السكني، ما أوجد ديناميكية طلب مزدوجة تجمع بين القدرة السعرية التي تدعم امتصاص الشريحة المتوسطة، وعنصر المكانة والندرة الذي يغذي الطلب على العقارات البحرية والفاخرة.

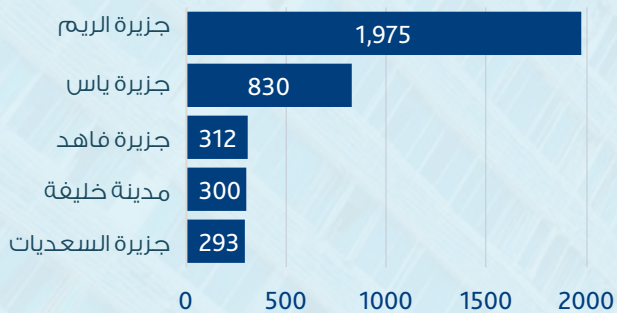
وبالنظر إلى المستقبل، من المتوقع أن يحافظ عام 2026 على وتيرة مستقرة من النمو السعري، مدعوماً بخطوط تطويرية مضبوطة الإيقاع، واستمرار النمو الديموغرافي، وتزايد الاستثمار الأجنبي المباشر في القطاع العقاري. وتضع هذه العوامل مجتمعة الشقق السكنية كقوة استثمارية جاذبة منخفضة المخاطر نسبياً ضمن المشهد العقاري الإقليمي، مدفوعة بمزيج متوازن من مكاسب رأسمالية معتدلة وعوائد إيجارية مرنة.

وفي حين من المرتقب أن تساهم عمليات تسليم الوحدات الجديدة في تخفيف حدة قيود المعروض، فإن أي تأخيرات محتملة في الإنشاء أو التسليم قد تطيل من أمد الضغوط التصاعدية على الأسعار.

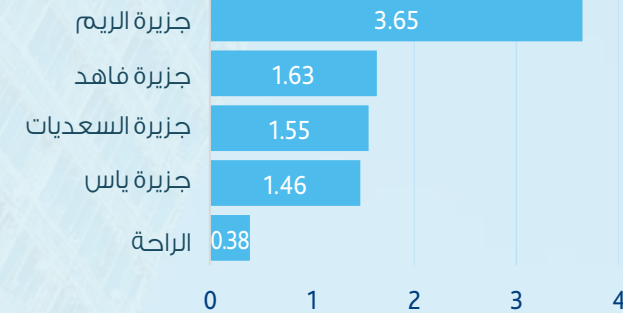
وتباين الأداء السعري بين أبرز المشاريع السكنية، حيث سجل مشروع واترز إيدج - جزيرة ياس أعلى نمو سنوي بنسبة 30%، في حين حققت مشاريع سعديات بيتش ريزيدنس، شمس أبوظبي، المنيرة، مارينا سكوير، الهديل - شاطئ الراحة، وسعديات بارك فيو زيادات تراوحت بين 14% و 21%.

وفي المقابل، شهدت مشاريع «غيت آرك تاورز»، سيتي أوف لايتس - هيدرا، وأبراج صن أند سكاي، والغدير، ومدينة مصدر نمواً أكثر اعتدالاً تراوح بين 6% و 13% (يرجى الرجوع إلى الرسم البياني للتفصيل).

أعلى 5 مناطق من حيث معاملات بيع الشقق (الحجم)

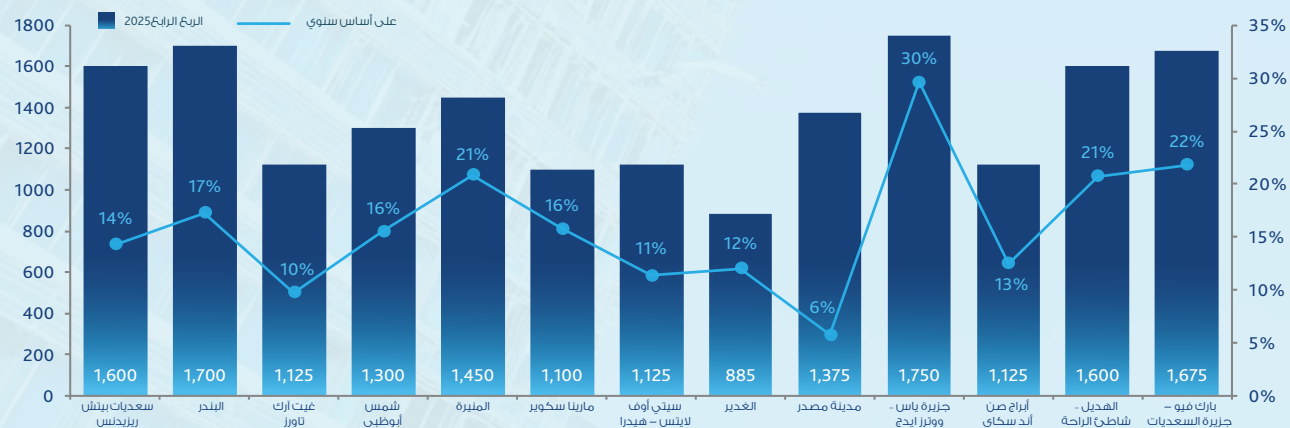


أعلى 5 مناطق من حيث معاملات بيع الشقق (القيمة)



درهم إماراتي/قدم مربع

متوسط أسعار بيع الشقق - الربع الرابع 2025



المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الرابع 2025

معدلات إيجار الشقق

أفادت إم بي إم للأبحاث بأن قطاع إيجارات الشقق السكنية في إمارة أبوظبي سجل نموًا بنسبة 2% على أساس ربع سنوي خلال الربع الرابع من عام 2025، ما يترجم إلى زيادة سنوية قدرها 11% مقارنة بالفترة ذاتها من عام 2024. وخلال الربع، بلغ إجمالي عدد معاملات الإيجار المسجلة نحو 42,284 معاملة إيجارية، شملت العقود الجديدة وعقود التجديد، وهو مستوى يتماشى بوجه عام مع حجم النشاط المسجل في العام السابق.

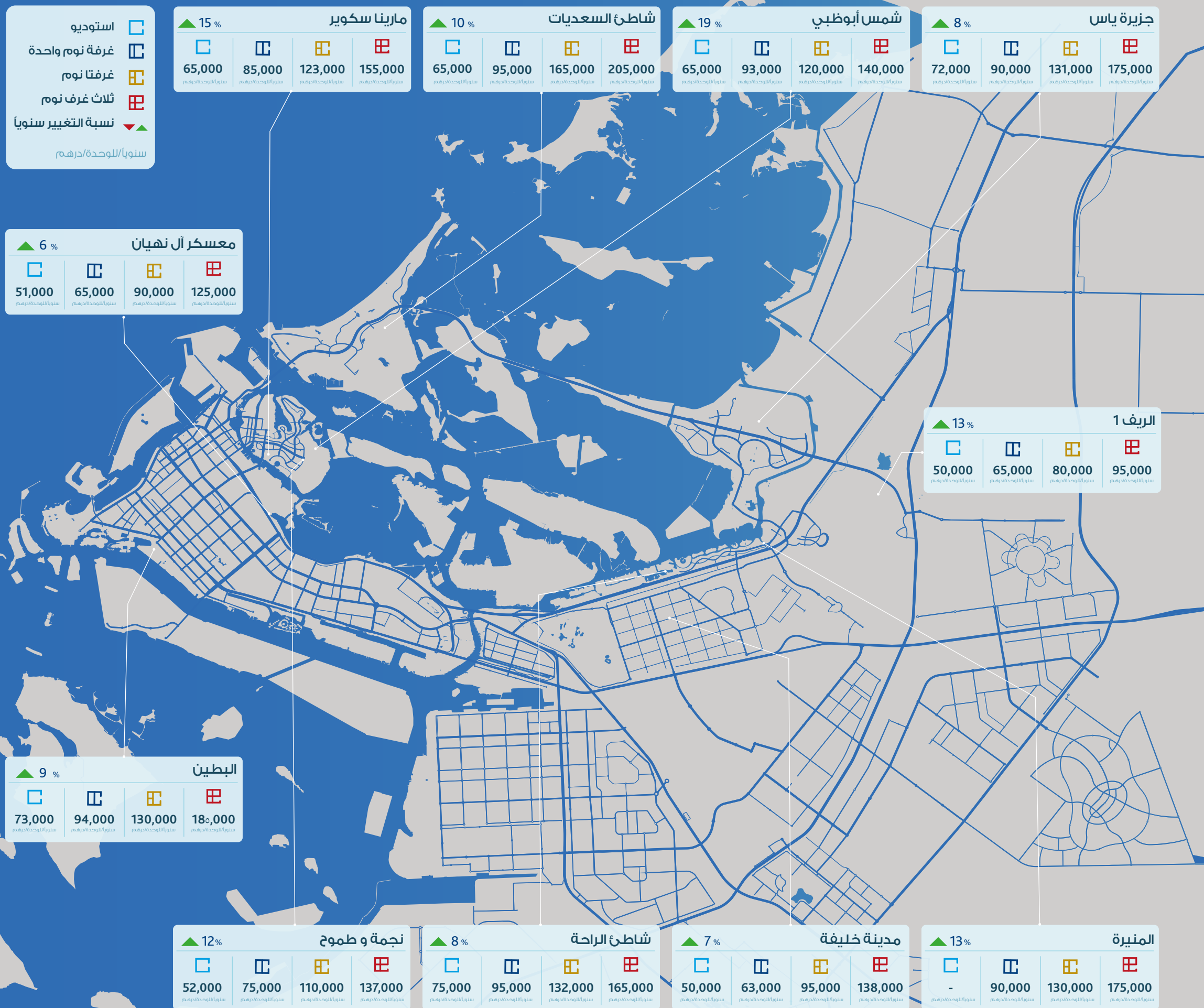
وفي المقابل، ارتفع عدد عقود الإيجار الجديدة بنسبة 23% على أساس سنوي، ما يشير إلى تحول واضح في تفضيلات المستأجرين نحو الوحدات الحديثة التسليم، إلى جانب تراجع نسبي في معدلات تجديد العقود للوحدات القديمة. وتبرز هذه الديناميكية الحاجة إلى أن يولي الملاك أولوية لتحديث الأصول العقارية واعتماد هياكل سداد أكثر مرونة، لضمان الحفاظ على مستويات إشغال تنافسية ضمن المخزون الأقدم.

وعلى الرغم من أن نشاط التأجير بلغ مستويات قياسية خلال عام 2025، فقد لوحظ أن وتيرة نمو الإيجارات بدأت بالاعتدال مقارنة بالارتفاعات الحادة التي سُجلت في السنوات السابقة. في المقابل، لا تزال معدلات الإشغال ضمن المعروض الجديد قوية، حيث تجاوز المتوسط 92%، ما يعكس متانة الطلب واستمرار تفضيل المستأجرين للوحدات الحديثة ذات الجودة الأعلى والمرافق المتكاملة.

وبالنظر إلى عام 2026، تتوقع إم بي إم للأبحاث استمرار الارتفاع التدريجي في مستويات الإيجارات، وإن كان بوتيرة أكثر اعتدالاً، مدفوعاً بتحقيق توازن صحي بين الإضافات الجديدة إلى المعروض السكني واستمرار الطلب من شريحة المستأجرين. ومن المرتقب أن تساهم هذه الاتجاهات في تعزيز استقرار السوق على المدى الطويل ودعم النظرة الإيجابية الشاملة لأداء القطاع العقاري في إمارة أبوظبي. كما وتوفر الخرائط التحليلية والبيانات التفصيلية المساندة رؤى دقيقة حول أداء الإيجارات في المناطق الرئيسية، ما يتيح فهماً أعمق للبيانات المكانية ويعزز جودة اتخاذ القرار الاستثماري.

11%
نسبة نمو الإيجار سنوياً

المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الرابع 2025



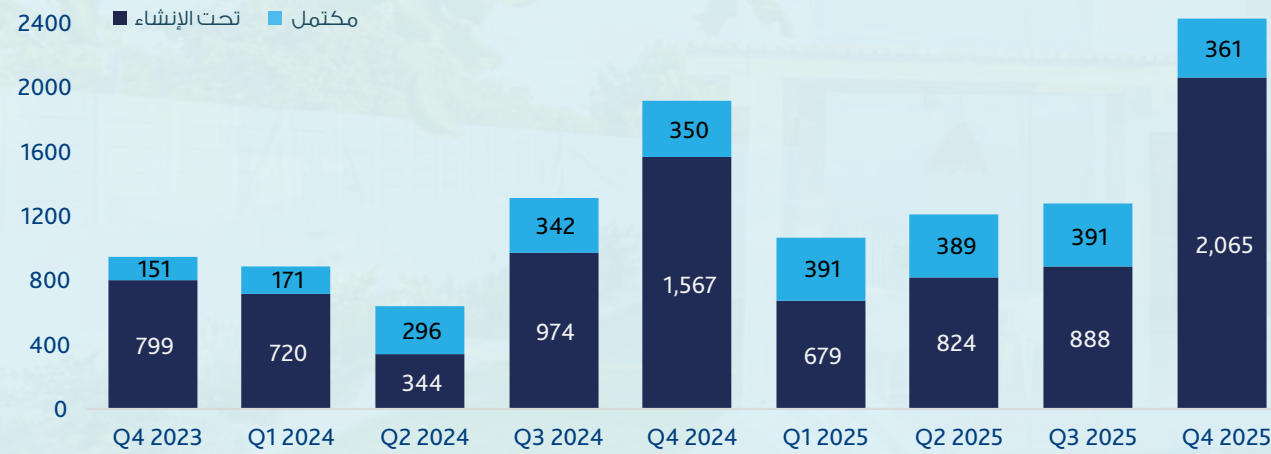
الفلل السكنية

اختتم قطاع الفلل السكنية عام 2025 مسجلاً أعلى حجم وقيمة معاملات خلال الأعوام الثلاثة الماضية، في مؤشر واضح على استمرار الزخم القوي في الطلب من جانب المستخدمين النهائيين والمستثمرين على حد سواء. ويعكس هذا المسار التصاعدي تنامي مكانة سوق الفلل كقوة أصول سكنية متميزة وعالية الطلب ضمن المشهد العقاري السكني في العاصمة.

اختتم قطاع الفلل السكنية في إمارة أبوظبي الربع الرابع من عام 2025 على أداء قوي، مسجلاً تسارعاً ملموساً في وتيرة النشاط، بما يعكس تعاضد الدور الذي يلعبه هذا القطاع ضمن المشهد السكني للإمارة. وقد شهد الربع تعزيزاً واضحاً لأساسيات الطلب، تجلّى في ارتفاع ملحوظ في كل من حجم المعاملات وقيمتها. وجاء هذا الأداء مدفوعاً بتنامي شهية المشترين، المرتكزة على تفضيلات معيشية قائمة على نمط الحياة، إلى جانب محدودية المعروض ضمن مناطق الفلل الراسخة، فضلاً عن استمرار ثقة المستثمرين في الجدوى طويلة الأجل لهذا القطاع. وأسهمت هذه العوامل مجتمعة في ترسيخ مكانة الفلل كأحد المحركات الرئيسية لنمو السوق السكني، مع دخول عام 2026 بزخم قوي وتوقعات إيجابية على المدى القريب.

خلال الربع الرابع من عام 2025، واصلت معاملات بيع الفلل السكنية في إمارة أبوظبي مسارها التصاعدي، بما يتماشى مع الاتجاه العام للسوق، وبوتيرة أكثر اعتدالاً مقارنة بقطاع الشقق السكنية. وقد ارتفع حجم المبيعات بنسبة 27% على أساس سنوي وبنسبة 90% على أساس ربع سنوي، في حين سجلت قيم المعاملات نمواً بنسبة 19% سنوياً و78% ربع سنوي، ما يعكس تعمق النشاط السوقي عبر مختلف شرائح القطاع. وسجلت الفلل على المخطط أداءً استثنائياً خلال الفترة، حيث ارتفعت أحجام المعاملات بنسبة 32% على أساس

معاملات بيع الفلل في أبوظبي (الحجم)



معاملات بيع الفلل في أبوظبي (القيمة)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الرابع 2025

16%
نسبة نمو المبيعات سنوياً

أداء الفلل السكنية

هذه المواقع الرئيسية تستفيد من محدودية المعروض الجديد، وقوة الطلب من المستخدمين النهائيين، إلى جانب مستويات ثقة استثمارية عالية على المدى الطويل.

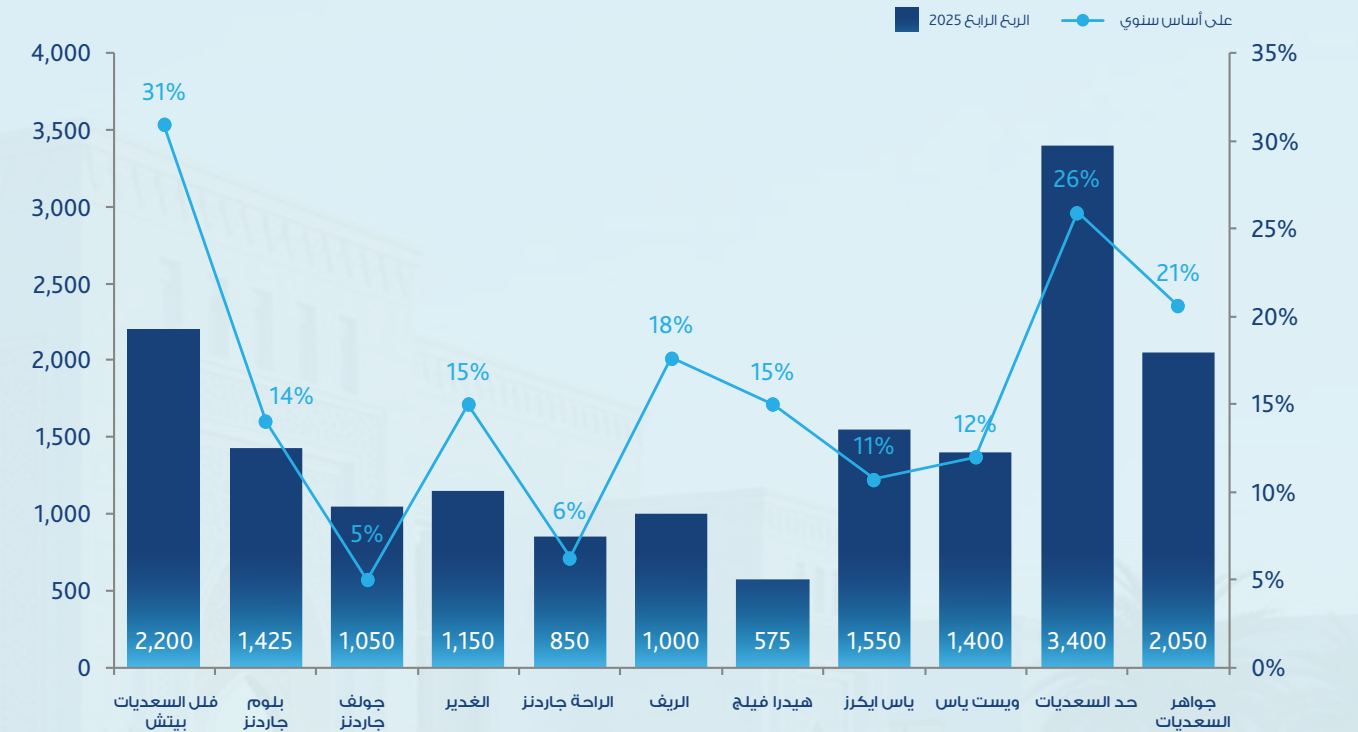
وفي الوقت ذاته، حققت الفلل ضمن المجتمعات الرئيسية المخططة القائمة نمواً معتدلاً لكنه مستقر، تراوح بين 6% و18% على أساس سنوي. ويؤكد هذا الأداء الواسع النطاق مرونة السوق السكني، مع استمرار معدلات الاستيعاب القوية عبر كل من المناطق الفاخرة والمناطق السكنية الناضجة ذات الكثافة المنخفضة. كما يشير توزيع النمو عبر شرائح متعددة من المجتمعات إلى سوق فلل متوازن، مدعوم بطيف متنوع من الطلب، بدءاً من المشترين ذوي الملاءة الباحثين عن وحدات فاخرة مطلية على الواجهات البحرية، وصولاً إلى العائلات التي تفضل بيئات سكنية مستقرة ومتمحورة حول المجتمع.

أفادت إم بي إم للأبحاث بأن سوق الفلل السكنية في أبوظبي سجل نمواً في قيم المبيعات بنسبة 16% على أساس سنوي و2% على أساس ربع سنوي خلال الربع الرابع من عام 2025، متماشياً مع وتيرة النمو المستقرة التي شهدتها قطاع الشقق السكنية. ويبرز هذا الأداء عمق الطلب المستمر على الوحدات السكنية منخفضة الكثافة في الإمارة، في ظل تزايد تفضيل المشترين لمساحات السكن الأوسع، ومستويات الخصوصية الأعلى، وأنماط المعيشة المعتمدة على المجتمعات المتكاملة.

وقادت موجة الارتفاع مجموعة من أبرز وجهات الفلل الأكثر طلباً في أبوظبي، حيث سجلت فلل شاطئ السعديات، وحد السعديات، وغرب ياس، وجواهر السعديات نمواً سنوياً في الأسعار تراوح بين 21% و31%، ما يعكس مستويات طلب استثنائية على المجتمعات الساحلية الراقية والموجهة لأنماط الحياة المميزة. ولا تزال

درهم إماراتي/قدم مربع

متوسط أسعار بيع الفلل - الربع الرابع 2025



المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الرابع 2025

معدلات إيجار الفلل السكنية

حافظ النشاط التأجيري على متانته عبر كل من المناطق الساحلية الفاخرة ومجتمعات الضواحي القائمة، حيث استقرت مستويات الإشغال، في حين ارتبطت حركة انتقال المستأجرين بشكل أكبر بعمليات ترقية جودة الوحدات السكنية، لا بعوامل ضعف في أساسيات السوق. وساهمت محدودية المعروض الجديد من الفلل، إلى جانب استمرار الطلب من العائلات والمقيمين على المدى الطويل والكوادر المهنية ذات المناصب العليا، في دعم نمو إيجاري مستقر عبر غالبية التجمعات السكنية.

أظهرت تفضيلات المستأجرين توجّهاً متزايداً نحو الفلل التي توفر كفاءة أعلى في توزيع المساحات، ومساحات خارجية مهيأة، وقرناً من المدارس ومتاجر التجزئة والمرافق المجتمعية. ونتيجة لذلك، واصلت المناطق المطورة بشكل جيد مثل جزيرة السعديات، وجزيرة ياس، ومنطقة شاطئ الراحة، إضافة إلى مجتمعات التاون هاوس في جزيرة الريم، التفوق على الأداء العام للسوق، مدعومة بمستويات استيعاب قوية وتوافر محدود نسبياً للمعروض.

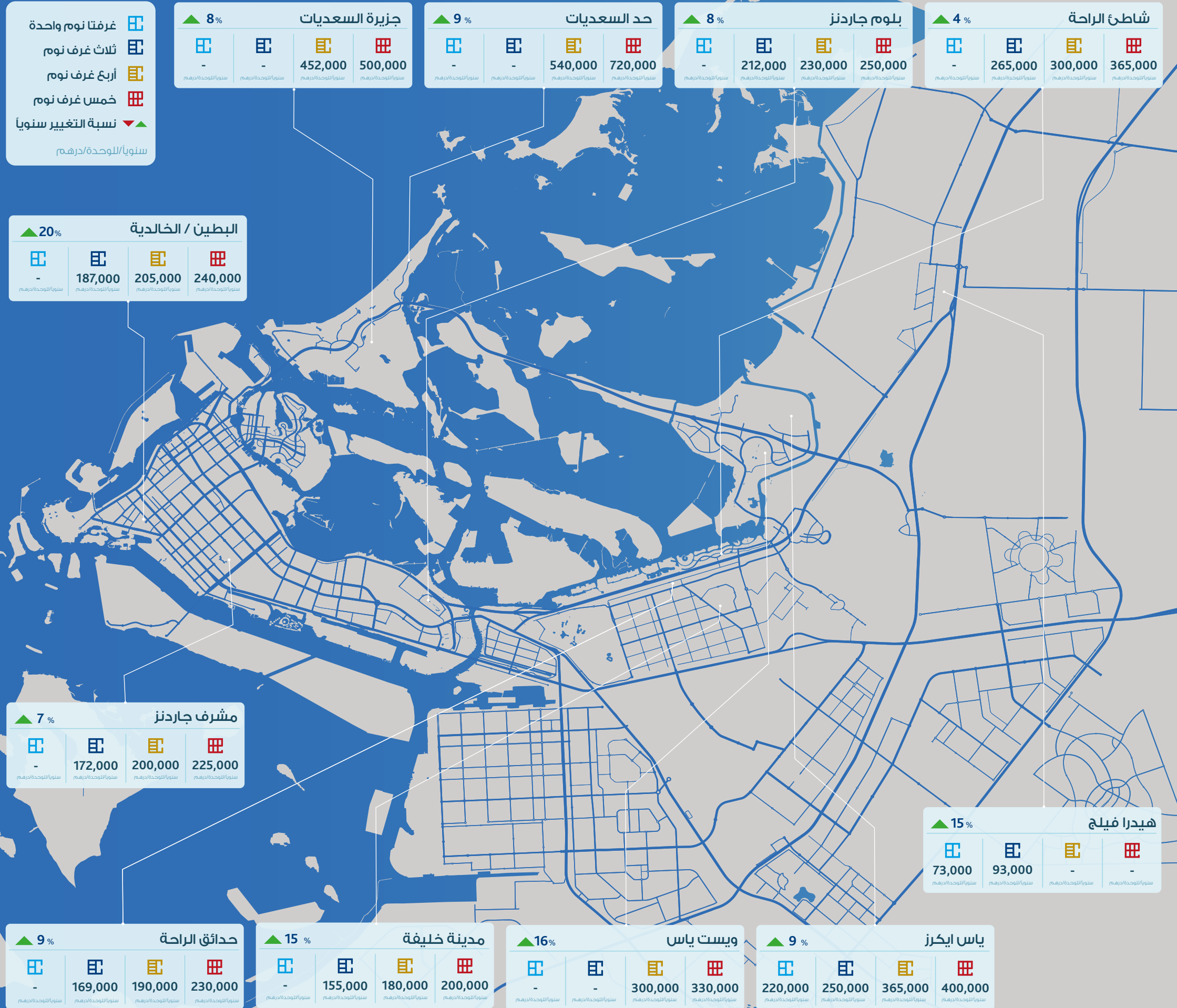
وعلى الرغم من تباطؤ وتيرة نمو الإيجارات مقارنة بالمكاسب الحادة التي سجلت خلال فترة التحولات السكنية المدفوعة بالجائحة، حافظ قطاع الفلل على مساره التصاعدي. ويعكس ذلك سوقاً أخذاً في النضج، تتسم أساسيات الطلب فيه بالاستقرار، إلى جانب خطط معروض تتسم بالانضباط والتدرج. ومع التوجه نحو عام 2026، يُتوقع أن يظل أداء الإيجارات قوياً، مع زيادات تدريجية في المستويات الإيجارية، أو تحركات هامشية محدودة، مدفوعة باستمرار الطلب من المستخدمين النهائيين، ومحدودية المعروض القادم، واستمرار انتقال الأسر نحو وحدات سكنية أكبر وأكثر تمحوراً حول المجتمعات المتكاملة. ووفقاً لبيانات إم بي إم للأبحاث، ارتفعت متوسطات إيجارات الفلل بنسبة تراوحت بين 4% و 15% على أساس سنوي عبر المجتمعات الأكثر طلباً، بينما سجلت المواقع الرئيسية المتميزة زيادات أقوى تراوحت بين 16% و 20%.

شهد النشاط الإيجاري للفلل والتاون هاوس خلال الربع أداءً قوياً بالتأثير نفسه، حيث تم تسجيل نحو 6,252 معاملة إيجارية. وشكلت عقود التجديد أكثر من 55% من إجمالي النشاط، في حين مثلت عقود الإيجار الجديدة نحو 45%. وعلى صعيد القيم، ارتفعت القيمة الإجمالية لمعاملات الإيجار بنسبة 16% على أساس سنوي.

يعرض المخطط الجغرافي مناطق مختارة لمستويات إيجارات الفلل، في حين تغطي قاعدة بياناتنا الإجمالية معظم مناطق إمارة أبوظبي. وتعكس معدلات النمو الفصلية الواردة الأداء العام لمستويات الإيجارات على مستوى السوق، وليس فقط المناطق المحددة في الخريطة.

9 %

نسبة نمو الإيجار سنوياً



القطاع المكتبي

نظرة عامة على السوق



نظرة على السوق

مع دخول عام 2026، يواصل سوق المكاتب في أبوظبي مسار نموه، مدعوماً بمؤشرات اقتصادية قوية، وتعاضم ثقة مجتمع الأعمال، واستمرار التوجه نحو المرافق عالية الجودة (لا سيما المباني المتميزة) من قبل الشاغلين المحليين والدوليين على حد سواء، سعياً إلى بيئات عمل حديثة وقادرة على المنافسة وفق المعايير العالمية.

العرض

تعزيز عامل الندرة، مما أدى إلى ارتفاع الإيجارات والقيم الرأس مالية، ومهد الطريق لاستمرار ظروف الشخ في المعروض خلال عام 2026.

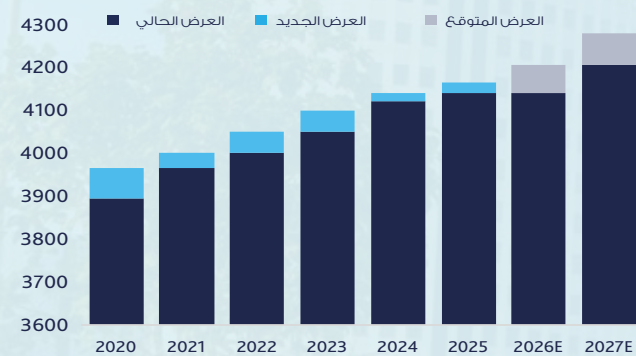
وعلى الرغم من التباطؤ النسبي الذي شهده السوق خلال منتصف العام، سجل الربع الأخير من عام 2025 انتعاشاً متجدداً، مع تسجيل 10,559 معاملة تأجير خلال الربع الرابع وحده، مما يؤكد استمرار الطلب على مساحات العمل عالية الجودة، لا سيما ضمن التجمعات التجارية الراسخة. وبلغت القيمة الإجمالية لمعاملات تأجير المكاتب خلال عام 2025 نحو 1.39 مليار درهم إماراتي، مسجلة نمواً سنوياً لافتاً بنسبة 84%. وجاء هذا الارتفاع مدفوعاً بتوسع متطلبات شركات الخدمات المالية والاستشارات والتكنولوجيا والخدمات المهنية. وبرز هذا التباين بين أحجام المعاملات وقيمتها اتجاهها أوسع في سوق المكاتب في أبوظبي؛ فعلى الرغم من تذبذب نشاط التأجير خلال بعض الفترات، ظل الطلب قوياً على المساحات المكتبية الأعلى جودة والمصممة بكفاءة تشغيلية. وقد واصل الشاغلون إعطاء الأولوية للمواصفات العصرية، والمواقع الاستراتيجية، والبيئات المتكاملة القائمة على منظومات أعمال راسخة، مثل سوق أبوظبي العالمي، وجزيرة المارية، وجزيرة الريم. وأسهمت هذه التفضيلات في دعم الارتفاع في القيم، حتى خلال الفترات التي سجلت مستويات معتدلة من حيث عدد المعاملات.

بصورة عامة، شكّل عام 2025 مرحلة من الاستقرار وتعزيز الزخم الإيجابي في قطاع المكاتب بإمارة أبوظبي، حيث تميّز بما يلي:

- انخفاض معدلات الشواغر عبر محافظة المباني من الفئة الأولى.
- ارتفاع المؤشرات الإيجارية مدفوعاً بمحدودية المعروض.
- توسّع قوي في الطلب من قبل الشاغلين، لا سيما في قطاعات التمويل والاستشارات والتكنولوجيا.
- تسارع النمو المؤسسي في سوق أبوظبي العالمي والمناطق التجارية الناشئة.
- تقدم ثابت في المشاريع قيد التطوير، مدعوماً بمستويات مرتفعة من اتفاقيات التأجير المسبق.

اتخذ سوق تأجير المكاتب في أبوظبي خلال عام 2025 مساراً ذا مرحلتين؛ إذ شهد توسعاً قوياً خلال النصف الأول من العام، تلاه تباطؤ محسوب في الربع الثالث، قبل أن يعاود الزخم بوتيرة واضحة خلال الربع الرابع. وعلى مستوى أعمق، عكس السوق تحولاً متزايداً نحو مبدأ «الجودة قبل الكمية»، حيث تذبذبت أحجام المعاملات، في مقابل ارتفاع القيم، مدفوعة بتوجه الشاغلين نحو الأصول المكتبية المتميزة ذات المواصفات العالية ضمن البيئات التجارية الراسخة. كما أسهم محدودية المعروض الجديد في

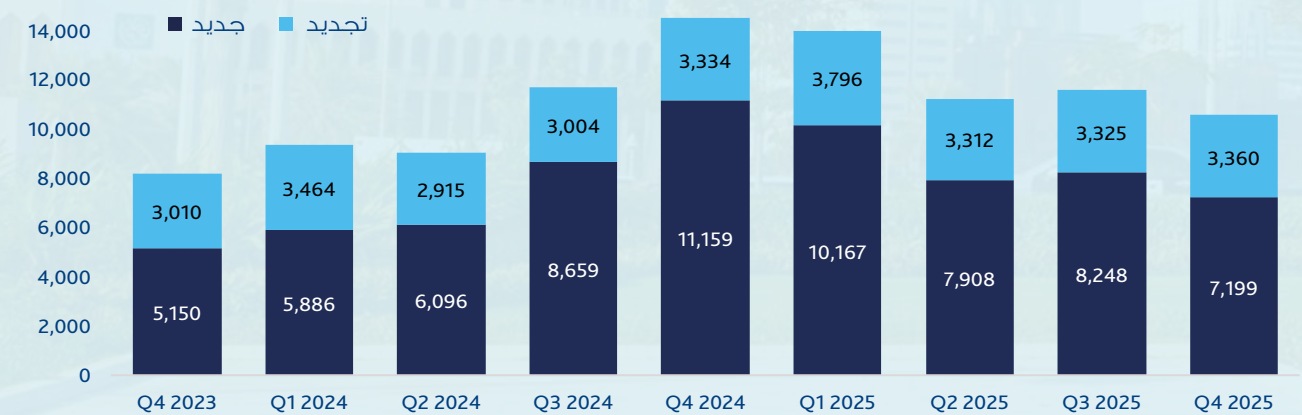
العرض المكتبي في أبوظبي 2020-2027
(بالآلاف من الأمتار المربعة)



إجمالي قيمة معاملات تأجير المكاتب / مليار درهم إماراتي



معاملات تأجير المكاتب في أبوظبي (الحجم)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الرابع 2025

16%

نسبة نمو الإيجار سنوياً

أداء المكاتب

ومع انتقال السوق إلى عام 2026، من المتوقع دخول نحو 50,000 متر مربع إضافي من المساحات القابلة للتأجير إلى السوق، مدفوعاً بشكل رئيسي بتطويرين بارزين هما برج شمس للأعمال في جزيرة الريم ومدينة مصدر سكوير في مدينة مصدر. إلا أن هذا المعروض المرتقب من غير المرجح أن يحدث أثراً جوهرياً في تخفيف حدة شح السوق، إذ يُتوقع طرح جزء كبير من هذه المساحات للتأجير قبل موعد التسليم بفترة طويلة، ما يشير إلى استمرار اختلال التوازن بين العرض والطلب. ونتيجة لذلك، من المرجح أن تظل ندرة المساحات المكتبية المتميزة سمة أساسية للسوق على المدى القريب.

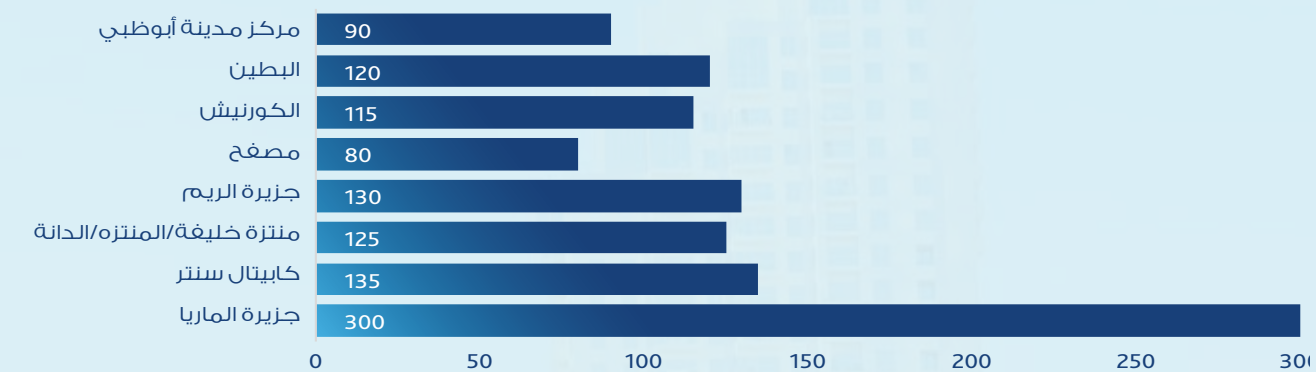
واصل الربع الرابع من العام الحفاظ على مساره التصاعدي، حيث ارتفعت معدلات إيجارات المكاتب في أبوظبي بنسبة 16% على أساس سنوي، وفقاً لأبحاث شركة إم بي إم، استمرت المنافسة المرتفعة على المعروض المحدود من المساحات المتميزة في نقل القوة التسعيرية إلى المُنَاك، مما عزز علاوة الندرة وضيق نطاق الحوافز المتاحة على الأصول من الفئة الأولى.

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

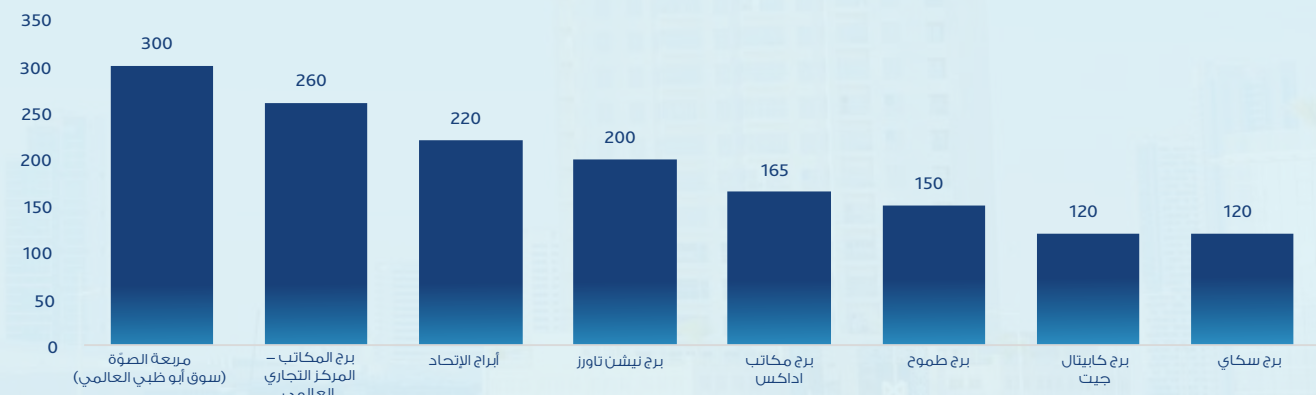
بحلول نهاية عام 2025، لم يشهد سوق المكاتب في أبوظبي سوى تسليم مشروع واحد فقط، وهو مشروع «ياس بليس» في جزيرة ياس، والذي أضاف نحو 25 ألف متر مربع من المساحات القابلة للتأجير إلى مخزون المكاتب المحدود أصلاً في الإمارة. وقد أسهمت هذه الزيادة الهامشية بشكل ضئيل في معالجة النقص الحاد في المعروض من المساحات عالية الجودة، وهو ما يواصل بدوره فرض ضغوط تصاعدية على كل من مستويات الإيجارات والقيم الرأسمالية.

وتشير الرؤى المستخلصة من تحليلات فريق إم بي إم الميداني إلى أن هذه الضغوط على جانب المعروض قد بلغت بالفعل نقطة تحول حرجية، حيث ارتفعت معدلات الإشغال في عدد من أبراج المكاتب إلى مستويات التشغيل الكامل، مما أدى إلى احتدام المنافسة بين المستأجرين. وفي سبيل تأمين المساحات، بات الشاغلون يقدمون دفعات إيجارية مقدّمة تصل إلى ستة أشهر، وغالباً عبر شيك واحد، لمجرد إدراجهم على قوائم الانتظار، في دلالة واضحة على استعدادهم لدفع علاوات سعرية ملحوظة تتجاوز مستويات السوق السائدة.

متوسط الإيجارات السنوية حسب الموقع - الربع الرابع 2025



متوسط الإيجارات السنوية حسب الأبراج المكتبية - الربع الرابع 2025



المصدر: إم بي إم لأبحاث الربع الرابع 2025

تسليط الضوء على سوق أبوظبي العالمي: عجلة النمو المتسارع

ضمن النطاق القضائي لسوق أبوظبي العالمي، وهو ما أسهم في توسيع قاعدة المستثمرين وتسريع وتيرة التطوير العقاري.

وبلغ إجمالي القوى العاملة في جزيرتي المارية والريم نحو 39,870 موظفاً بحلول الربع الثالث من عام 2025، ما عزز تكوين منظومة اقتصادية كثيفة ومتعددة القطاعات، تواصل بدورها توليد طلب متزايد على المساحات المكتبية عالية الجودة.

بصورة إجمالية، ترسم هذه المؤشرات مجتمعةً سرديّة نمو مقنعة، تُظهر أن سوق أبوظبي العالمي (ADGM) لا يكتفي بالتوسع من حيث الحجم فحسب، بل يشهد تحولاً متسارعاً على صعيد التعقيد المؤسسي، والنضج التشغيلي، والتأثير الاقتصادي. ويواصل التلاقح بين الموثوقية التنظيمية، والتكامل الحضري الاستراتيجي، وقناعة المستثمرين، تعزيز مسار وترسيخ مكانته كأحد أبرز المراكز المالية والتجارية الرائدة في منطقة الشرق الأوسط.

بحلول نهاية الربع الثالث من عام 2025، بلغ عدد التراخيص النشطة في سوق أبوظبي العالمي نحو 11,920 ترخيصاً، منها 2,801 ترخيص تم إصدارها خلال عام 2025، في دلالة واضحة على استمرار الثقة بالسوق وتعميق البنية المؤسسية.

كما ارتفع عدد الكيانات التشغيلية إلى 3,227 كياناً، محققاً نمواً سنوياً لافتاً بنسبة 43%، من بينها 328 كياناً في قطاع الخدمات المالية، مما عزز مكانة سوق أبوظبي العالمي كمحور إقليمي رئيسي للخدمات المصرفية وإدارة الأصول والتكنولوجيا المالية والتمويل المتخصص.

ترجم توسع سوق أبوظبي العالمي إلى نتائج ملموسة في سوق العقارات، حيث ارتفعت قيمة المعاملات العقارية بنسبة 104% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، بالتوازي مع زيادة نشاط المبيعات (على الخريطة والجاهزة) بنسبة 78%. كما تضاعف عدد تسجيلات المشاريع، مدفوعاً جزئياً بدمج جزيرة الريم

المصدر: إم بي إم للأبحاث / سوق أبوظبي العالمي 2025



مربعة سوق
أبوظبي العالمي
ABU DHABI GLOBAL
MARKET SQUARE

أهلاً بكم

قطاع التجزئة

نظرة عامة على السوق



نظرة على السوق

في ظل ارتفاع معدلات الإشغال، وتساعد الإيجارات، وغياب أي تسليمات جديدة لمراكز تجارية خلال عام 2025، دخل السوق في دورة واضحة لعلاوة الندرة. وقد أسهم الزخم القوي في قطاع السياحة، إلى جانب توسّع المجتمعات السكنية، في دفع كل من مراكز التجزئة المتميزة والمراكز المجتمعية إلى مرحلة جديدة من النمو التنافسي مع دخول عام 2026.

والملايس الرياضية العصرية توسيع نطاق حضورهم، سعياً إلى تأمين وحدات ذات مواقع استراتيجية قبل تصاعد القيود المتوقعة على المعروض مستقبلاً. وقد أدى ذلك إلى اشتداد المنافسة على المساحات التجارية المعتمدة على الرؤية والواجهة، ومنح المُلاك قدرة أكبر على تقليص الحوافز الإيجارية.

بحلول نهاية الربع الرابع، بلغ إجمالي المساحات القابلة للتأجير في أبوظبي نحو 3.26 مليون متر مربع، دون تسجيل أي تسليمات جديدة لمراكز تجارية خلال العام. وقد رصدت أبحاث إم بي إم استمرار معدلات إشغال مرتفعة عبر الوجهات التجارية المتميزة، مدعومة بحالة من الاستقرار الإيجاري إلى جانب زيادات معتدلة ضمن الأصول التجارية من الطراز الأول. وفي الوقت ذاته، تأثرت ديناميكيات قطاع التجزئة خلال عام 2025 بالارتفاع الملحوظ في معاملات البيع السكني ضمن المجتمعات المخططة الرئيسية، مثل جزيرة فاهد، وجزيرة السعديات، وجزيرة الحديريات، ما أسهم في تعزيز توسّع أنماط التجزئة على مستوى الأحياء السكنية، وترسيخ الأهمية المتزايدة للنماذج التجارية المرتكزة على المجتمعات السكنية.

وبالنظر إلى الفترة المقبلة، يُتوقع أن يتركز المعروض المرتقب في مطلع عام 2026 ضمن مشاريع التجزئة

العرض

اختتم سوق العقارات التجارية للتجزئة في أبوظبي الربع الرابع من عام 2025 بإظهار واضح لمثاقته، متأثراً بتطور سلوك المستهلكين، ونضج ممارسات التجزئة الاحترافية، واستمرار التوسع في المنظومة السياحية للإمارة. وبعد عدة فصول من الاستقرار المدروس، عكس الربع الأخير تجدد وتيرة النشاط، كما اتضح من خلال الزخم القوي في أعداد الزوار عبر الوجهات التجارية الرئيسية، وارتفاع معدلات الاحتفاظ بالمستأجرين، إلى جانب توجه السوق بشكل متزايد نحو البيئات التجارية المتميزة المرتكزة على مفهوم الوجهة.

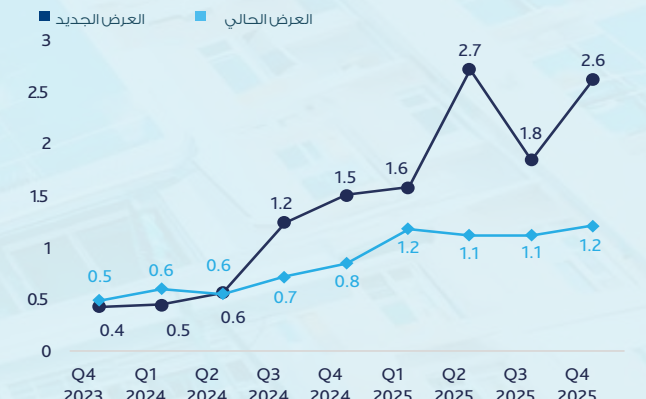
أسهم ارتفاع مستويات الإنفاق التقديري، مدعوماً بتحسّن ثقة الأسر وتنويع التركيبة السكانية للمجتمعات السكنية، في توجيه طلب الشاغلين نحو المناطق متكاملة الاستخدام والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى ذات الحضور الراسخ.

ومع بقاء المعروض الجديد محدوداً على مدار العام، ظل التوازن بين معدلات الإشغال وقدرة السوق على الاستيعاب قائماً، مما أسهم في تسجيل ارتفاع تدريجي ومستدام في معدلات الإيجارات ضمن الأصول ذات الأداء المرتفع. وواصل كبار المشغلين في قطاعات الأغذية والمشروبات، والترفيه، والسلع الفاخرة،

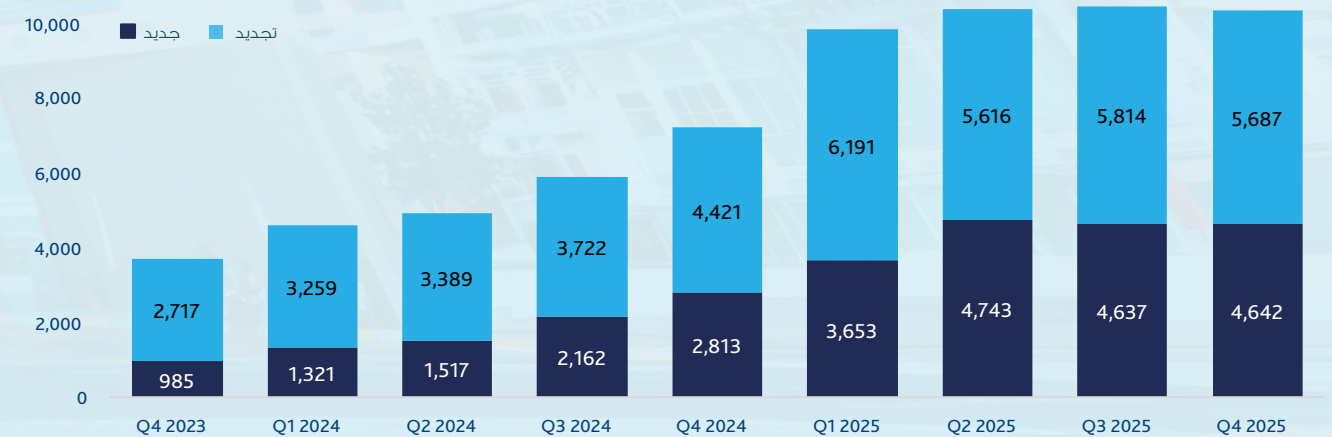
العرض في أبوظبي 2020-2027



معاملات تأجير التجزئة في أبوظبي (القيمة) مليار درهم إماراتي



معاملات تأجير التجزئة في أبوظبي (الحجم)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الرابع 2025

مراكز التسوق في أبوظبي

ذات الطابع المجتمعي، ولا سيما في جزيرة السعديات ومنطقة الشامخة، بما يتماشى مع تفضيلات المستهلكين المتزايدة التي تُعلي من قيمة القرب الجغرافي، وسهولة الوصول، وأنماط المعيشة المتكاملة.

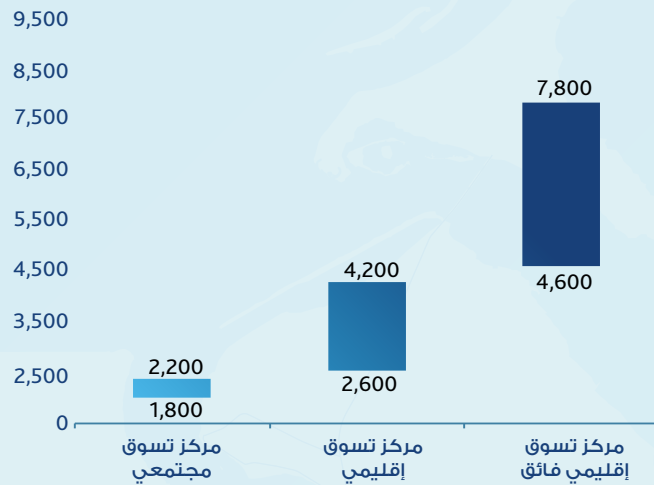
واصلت الوجهات التجارية المتميزة — بما في ذلك غاليريا مول، ياس مول، مارينا مول، مزيد مول، وريم مول — استحواذها على أعلى قيم معاملات التأجير خلال الربع الرابع من العام، مما يعكس استمرار هيمنتها ضمن هرمية قطاع التجزئة في الإمارة. وفي المقابل، شهد كل من مشرف مول، بوابة الشرق مول، وياس مول، ودير فيلدز مول زيادات ملحوظة في نشاط التأجير، مدفوعة جزئياً بارتفاع التوقعات الإيجابية في الأصول المتميزة، والذي أسفر عن عدم تجديد بعض العقود وانتهاء أخرى، ما أتاح فرصاً جديدة أمام المراكز التجارية الراسخة ذات الطابع المجتمعي لاستقطاب الطلب.

ويُسلط هذا التحول الضوء على اتجاه أوسع نطاقاً يتمثل في تعاظم دور تجزئة الأحياء السكنية، مدعوماً بتوسع القاعدة السكانية في المناطق السكنية، وارتفاع معدلات الإقبال، وتسارع وتيرة دوران المستأجرين ضمن هذه المناطق، ووفقاً للأبحاث إم بي إم، سجلت معدلات الإيجار في المراكز التجارية زيادات سنوية تُقدّر بنحو 12% إلى 15%، في حين حقق قطاع التجزئة المساند نمواً أكثر اعتدالاً، ولكن مستداماً، تراوح بين 3% و5% سنوياً.

وبحلول نهاية الربع الرابع من عام 2025، يكون القطاع قد انتقل بشكل جلي من مرحلة التعافي إلى مرحلة التوسع، مدعوماً بقوة هيكلية في الاقتصاد، وتنامي التدفقات السياحية، وتحول مشهد التجزئة في أبوظبي نحو نموذج أكثر تجريبية وارتباطاً بأسلوب الحياة. ويسهم هذا التلاقي بين تعمق الطلب، والانضباط في جانب المعروض، وتنامي انتقائية مزيج المستأجرين، في ترسيخ موقع سوق التجزئة في أبوظبي لتحقيق مستويات مستقرة من الأداء مع فرص تفوق انتقائي على السوق، وذلك مع تقدمه نحو عام 2026.

متوسط أسعار الإيجار في مراكز التسوق في أبوظبي

درهم إماراتي/متر مربع



المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الرابع 2025



القطاع الصناعي

نظرة عامة على السوق



نظرة على السوق

مدعوماً باستثمارات واسعة النطاق، وتوسع متواصل في البنية التحتية، وإطار تنظيمي داعم، يُتوقع أن يعزز سوق العقارات الصناعية في أبوظبي دوره كركيزة أساسية في جهود التنويع الاقتصادي وتعزيز القدرة التنافسية، بما يدفع طلباً مستداماً ويرسخ مرونة طويلة الأجل للسوق.

شملت أبرز التطورات خلال الربع الرابع من عام 2025 ما يلي:

- إطلاق شركتي «لونيت» و«بلاكستون» لمنصة جلايد اللوجستية، والتي تستهدف تكوين محفظة أصول من مستودعات الفئة الأولى بقيمة تصل إلى 5 مليارات دولار أمريكي (نحو 18.36 مليار درهم إماراتي) عبر أسواق دول مجلس التعاون الخليجي.
- إعلان مركز أبوظبي للأعمال عن إضافة 175,000 متر مربع من المساحات المبنية الجديدة، لتلبية الطلب المتنامي من قطاعات الخدمات اللوجستية للطرف الثالث، والتجارة الإلكترونية، والتوزيع.
- توقيع شركة عزيبي للتطوير العقاري عقد إيجار طويل الأجل لمدة 50 عاماً لقطعة أرض في كيزاد المعمورة بمساحة تقارب 220,000 متر مربع، مع التزام استثماري بقيمة مليار درهم إماراتي لتأسيس منشآت تصنيع متقدمة، تشمل مصانع معيارية ومنشآت بثق الألمنيوم.

وعلى صعيد التوقعات، تشير تحليلات إم بي إم إلى أن سوق العقارات الصناعية مُرَجَّح أن يحافظ على مساره التصاعدي حتى عام 2026، مدعوماً بالمبادرات الحكومية، وبرامج التصنيع المتقدم، والممارسات الصناعية القائمة على الاستدامة.

وفي حين يُتوقع أن يساهم دخول معروض جديد في تخفيف بعض القيود الحالية، بما يؤدي إلى تهدئة وتيرة الارتفاع في الإيجارات، فإن أساسيات الطلب لا تزال قوية. ومع مساهمة الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بأكثر من نصف الناتج الاقتصادي لإمارة أبوظبي، يُنتظر أن يضطلع القطاع الصناعي بدور أكثر محورية في استراتيجية الإمارة للتنويع الاقتصادي خلال المرحلة المقبلة.

أنهى قطاع العقارات الصناعية في أبوظبي عام 2025 على مسار تصاعدي قوي، مدفوعاً بتسارع جهود التنويع الاقتصادي غير النفطي، وارتفاع الطلب من قبل الشاغلين، إلى جانب استثمارات محورية كبرى مهّدت الطريق لاستمرار التوسع خلال عام 2026.

تُبرز التقديرات الأولية للناتج المحلي الإجمالي الصادرة عن مركز الإحصاء - أبوظبي للربع الثاني من عام 2025 متانة الاقتصاد غير النفطي، الذي شكّل نحو 56.8% من إجمالي الناتج المحلي الإجمالي، مما يعزز استراتيجية الإمارة للتنويع الاقتصادي ويوفر قاعدة صلبة تدعم نمو القطاع الصناعي.

استناداً إلى الأداء القوي الذي شهدته عام 2024، سجل الربع الرابع من عام 2025 ارتفاعاً في أحجام معاملات التأجير بنسبة 23% على أساس سنوي، في حين قفزت قيم المعاملات بنسبة لافتة بلغت 269% مقارنة بالعام السابق، لتصل إلى نحو 500 مليون درهم إماراتي، مقابل 194.75 مليون درهم إماراتي في عام 2024. وبمعكس هذا النمو الحاد تصاعد نشاط الشاغلين عبر كل من عقود التأجير الجديدة وتجديد العقود القائمة، حيث ارتفع إجمالي نشاط التأجير بنسبة 157% على أساس سنوي. وواصلت معدلات الإيجار مسارها التصاعدي، مدعومة بمحدودية المعروض وقوة أساسيات الطلب، في الوقت الذي أسهمت فيه تدفقات رأس المال المؤسسي في تعزيز ثقة السوق. وظلت منطقة كيزاد محور التوسع الصناعي الرئيسي، مستقطبة استثمارات بمليارات الدراهم، ومعززة مكانة أبوظبي كمركز التصنيع والخدمات اللوجستية الرائد على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة.

المستودعات في أبوظبي

18%

نسبة نمو الإيجار سنوياً

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



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 إيم 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 إيم 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 إيم بي إم العقارية أي مسؤولية عن مساهمات من أي طرف ثالث. جميع الآراء والتقديرات تعكس وجهة نظر إيم 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 إيم بي إم العقارية.

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

نقوم بإجراء بحوث واستشارات مخصصة للمتعاملين

منذ عام 2013، يغطي فريق إم بي إم العقارية جميع قطاعات السوق العقاري. نُقدم خدمات بحثية مخصصة لمتعاملينا 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 متعاملينا 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

