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

أبوظبي
عوائد الاستثمار



أبوظبي
عوائد
الاستثمار

رؤى أسواق رأس المال | أكتوبر 2026

تواصل أبوظبي تعزيز مكانتها كواحدة من أكثر الوجهات العقارية جاذبيةً للاستثمار في دول مجلس التعاون الخليجي، مدعومة بالتنويع الاقتصادي، والنمو السكاني، والاستثمارات في البنية التحتية، وزيادة مشاركة المستثمرين المؤسسيين. وتتمحور جاذبية السوق بشكل متزايد حول قدرة الدخل على الصمود، وجودة الأصول، والحفاظ على القيمة على المدى الطويل، بدلاً من السعي لتحقيق مكاسب رأسمالية قائمة على المضاربة.

أظهرت أنشطة المستثمرين خلال عامي 2025 و 2026 تفضيلاً متزايداً للأصول المدرة للدخل التي توفر تدفقات نقدية مستقرة، ومستأجرين ذوي ملاءة مالية قوية، ومواقع استراتيجية. وتواصل الأصول اللوجستية والمكتبية والأصول السكنية ذات المواقع الجيدة استقطاب أكبر قدر من اهتمام المستثمرين المؤسسيين، بما يعكس التوجهات الأوسع في أسواق رأس المال التي تفضل الاستقرار وإمكانية التنبؤ بالأداء في بيئة ترتفع فيها تكلفة رأس المال.

وتستند الآفاق الاستثمارية في أبوظبي إلى عدد من المحركات الهيكلية، أبرزها التوسع المستمر لسوق أبوظبي العالمي (ADGM)، وزيادة تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر، والنمو الصناعي في مناطق خليفة الاقتصادية أبوظبي **(كيزاد)** وميناء خليفة، واستمرار برامج الاستثمار الحكومي. كما تظل محدودية توفر الأصول العقارية التي تلبي معايير المستثمرين المؤسسيين عاملاً رئيسياً في دعم الأسعار والطلب الاستثماري في العديد من القطاعات الرئيسية.

الخلاصة الرئيسية:

تُعد الأصول المدرة للدخل، والتدفقات النقدية الآمنة، والمواقع الاستراتيجية محور طلب المستثمرين.

02 / أبوظبي

مشهد العوائد الاستثمارية في أبوظبي

نطاقات العائد الاستثماري الاسترشادية (الربع الرابع من عام 2026)

تواصل عوائد الاستثمار في أبوظبي عكس قوة الطلب من شاغلي العقارات وتزايد النضج المؤسسي للسوق. وكان انخفاض معدلات العائد أوضح في الأصول المكتبية واللوجستية المتميزة، حيث تواصل محدودية المعروض وتنامي طلب المستثمرين دعم أسعار هذه الأصول. وفي الوقت نفسه، تظل القطاعات ذات العوائد الأعلى، مثل سكن العمال، جاذبة للمستثمرين الساعين إلى تحقيق عوائد أعلى من الدخل.



ملاحظة: تستند نطاقات العوائد السوقية الاسترشادية إلى تقييم فريق أسواق رأس المال في شركة إم بي إم لظروف السوق السائدة، والمؤشرات المرجعية للصفقات، وتوجهات المستثمرين، وأساسيات الإشغال. وتمثل هذه النطاقات تقديرات لمستويات التسعير التي قد تبرم عندها صفقات لأصول مماثلة، ولا ينبغي تفسيرها باعتبارها عوائد فعلية لصفقات أو نتائج تقييم. وقد تختلف العوائد الفعلية بحسب الخصائص المحددة لكل أصل، وهيكل عقود الإيجار، والجدارة الائتمانية للمستأجرين، وظروف السوق، وهيكل الصفقة.

المصدر: تقديرات فريق أسواق رأس المال في شركة إم بي إم، استناداً إلى الشواهد السوقية، والمناقشات مع المستثمرين، والمؤشرات المرجعية للصفقات، والبيانات المنشورة حول أساسيات السوق.

03 / أبوظبي

قطاع المكاتب

طلب مؤسسي في ظل محدودية المعروض

يظل سوق المكاتب أكثر قطاعات الاستثمار العقاري في أبوظبي نضجاً من الناحية المؤسسية. ويستمر نمو قطاعات الخدمات المالية والاستشارات والتكنولوجيا والخدمات القانونية والقطاعات المرتبطة بالحكومة في دعم الطلب، بينما يظل المعروض من المساحات المكتبية المتميزة محدوداً نسبياً في مناطق الأعمال الرئيسية بالإمارة.

خلال الربع الثاني من عام 2026، أُضيف نحو 47,500 متر مربع من المساحات المكتبية، ليصل إجمالي المعروض إلى نحو 3.4 مليون متر مربع. وعلى الرغم من دخول معروض جديد إلى السوق، حافظ نشاط التأجير على متانته، مدعوماً بتوسع الأعمال واستمرار الطلب من الجهات الشاغلة. وأفادت سلطة أبوظبي للتسجيل بارتفاع عدد التراخيص الاقتصادية الجديدة بنسبة 21% على أساس سنوي خلال الربع الأول من عام 2026، مما يعكس قوة بيئة الأعمال في الإمارة.

تواصل جزيرة المارية تسجيل أعلى الإيجارات المكتبية في الإمارة، حيث تصل إيجارات المكاتب من الفئة (أ) إلى نحو 320 درهماً للقدم المربع. كما يستمر الطلب على المساحات المكتبية في كابيتال سنتر وجزيرة الريم والكورنيش عند مستويات جيدة.

تُقدّر عوائد المكاتب المتميزة حالياً بما يتراوح بين 6.5% و 7.5%، بما يعكس ارتفاع معدلات الإشغال، ومحدودية المعروض من المكاتب من الفئة (أ)، وقوة قاعدة المستأجرين، والتوسع المستمر لسوق أبوظبي العالمي (ADGM).

تشير الندرة المستمرة في الأصول المكتبية التي تلبي معايير المستثمرين المؤسسيين إلى أن المباني المتميزة الواقعة ضمن سوق أبوظبي العالمي وجزيرة المارية ومدينة مصدر ستظل على الأرجح من بين الأصول الاستثمارية الأكثر طلبًا في السوق. وبينما ستؤثر تحركات أسعار الفائدة العالمية في التسعير، تظل أساسيات الإشغال داعمة بقوة لطلب المستثمرين على المدى الطويل. ويعكس هذا التحليل ظروف السوق السائدة، ولا ينبغي اعتباره مشورة استثمارية.



04 / أبوظبي

القطاع الصناعي واللوجستي

قطاع استثماري أساسي يشهد تحولاً

برزت العقارات الصناعية واللوجستية بوصفها إحدى فئات الأصول الأقوى أداءً في أبوظبي. وبعد أن كان القطاع اللوجستي يُعدّ مجالاً للاستثمار البديل، أصبح المستثمرون المؤسسيون ينظرون إليه بصورة متزايدة باعتباره مكوّناً أساسياً في محافظهم الاستثمارية. ويواصل نمو التصنيع والنشاط التجاري والبنية التحتية لسلاسل الإمداد والتجارة الإلكترونية دفع الطلب على الإشغال.

يستفيد القطاع من دعم حكومي كبير من خلال استراتيجية أبوظبي الصناعية، إلى جانب استمرار الاستثمار في مناطق خليفة الاقتصادية أبوظبي **(كيزاد)**، وميناء خليفة، والبنية التحتية اللوجستية المرتبطة بهما. ويتجاوز الطلب حالياً المعروض المتاح في عدد من المواقع الصناعية، مما يدعم نمو الإيجارات والأداء الاستثماري على حد سواء.

عزز النشاط الاستثماري الأخير جاذبية القطاع لدى المستثمرين المؤسسيين. وتشمل الصفقات البارزة استحواذ شركة الدار على محفظة أصول لوجستية في كيزاد مقابل نحو 650 مليون درهم، إلى جانب مجموعة من المشروعات الصناعية الجديدة والاستثمارات في قطاع التصنيع التي أُعلن عنها خلال عام 2026.

تُقدّر عوائد العقارات اللوجستية المتميزة بما يتراوح بين 7.5% و 8.5%، إلا أن الأصول عالية الجودة التي تتمتع بعقود إيجار قوية ومستأجرين ذوي جدارة ائتمانية من الدرجة الاستثمارية قد تُتداول عند معدلات عائد أقل.

يمكن اعتبار القطاع اللوجستي الأكثر جاذبية من منظور أسواق رأس المال. ويستمر تضافر محركات الطلب الهيكلية، ومحدودية المعروض من الأصول التي تلبي معايير المستثمرين المؤسسيين، وموقع أبوظبي الاستراتيجي ضمن شبكات التجارة الإقليمية، في دعم التوجهات الإيجابية للمستثمرين وآفاق نمو الإيجارات على المدى الطويل. ويُعدّ هذا التقييم تحليلاً للسوق، وليس توقعاً أو توصية.

05 / أبوظبي

سوق الاستثمار السكني

استقرار تدعمه العوامل الديموغرافية



يواصل القطاع السكني في أبوظبي استقطاب رؤوس الأموال المؤسسية والخاصة الساعية إلى تحقيق دخل مستقر والحفاظ على الثروة على المدى الطويل. وخلال الربع الثاني من عام 2026، سُجّلت نحو 7,159 صفقة سكنية بقيمة إجمالية بلغت 28.9 مليار درهم.

يظل الطلب متركزاً في المواقع الاستثمارية الراسخة، بما في ذلك جزيرة السعديات وجزيرة ياس وجزيرة الريم وشاطئ الراحة، حيث تواصل المرافق والخدمات المرتبطة بنمط الحياة، والاستثمارات في البنية التحتية، والمشروعات التطويرية الجديدة، دعم اهتمام الراغبين في السكن.

تُقدّر عوائد العقارات السكنية المتميزة عموماً بما يتراوح بين 6% و 7%، مدعومةً بطلب قوي على الإشغال، وسيولة مرتفعة، ومخاطر تشغيلية منخفضة نسبياً، وجاذبية لشريحة واسعة من المستثمرين.

يظل القطاع السكني خياراً استثمارياً دفاعياً ضمن السوق العقارية الأوسع في أبوظبي. ورغم أن إضافات المعروض المستقبلية قد تحدّ من نمو الإيجارات في بعض المواقع، فمن المتوقع أن تحافظ الأصول السكنية التي تلبي معايير المستثمرين المؤسسيين، والواقعة في مجتمعات راسخة ذات مخططات رئيسية متكاملة على معدلات إشغال مرتفعة وأداء مستقر للدخل.

06 / أبوظبي

سكن العمال

أداء استثماري قائم على الدخل ومدعوم بالنمو الصناعي

يظل سكن العمال أحد القطاعات العقارية الأعلى عائداً في أبوظبي، ويواصل استقطاب المستثمرين الساعين إلى تحقيق تدفقات دخل متكررة وقوية. ويستند الطلب إلى التوسع الصناعي المستمر، والنشاط اللوجستي، ونمو التصنيع، ومشروعات البنية التحتية الكبرى، والحاجة المستمرة إلى مساكن للعمال مستوفية للمتطلبات التنظيمية في مراكز التوظيف الرئيسية، بما في ذلك كيزاد، ومصفح، وآيكاد، والمفرق، والعين.

يختلف هذا القطاع عن الأصول السكنية التقليدية، إذ يعتمد أداؤه الاستثماري بدرجة كبيرة على مستويات الإشغال، والكفاءة التشغيلية، وطلب أصحاب العمل، بدلاً من ارتفاع القيمة الرأسمالية. ولذلك، يركز المستثمرون عادةً على الأصول التي تتمتع بمعدلات إشغال راسخة، ومواصفات حديثة، ومعايير إدارة قوية، وقربها من المراكز الصناعية واللوجستية الرئيسية. وعادةً ما تستقطب الأصول التي تشغلها شركات بعقود طويلة الأجل، وتتمتع بقاعدة متنوعة من المستأجرين، أكبر قدر من اهتمام المستثمرين، وتحقق أداءً أكثر استقراراً للدخل.

تُقدّر العوائد السوقية الاسترشادية لأصول سكن العمال بما يتراوح بين 12% و 13%، مما يضع القطاع بين فئات الأصول العقارية الرئيسية الأعلى عائداً في أبوظبي. وتعكس علاوة العائد كثافة المتطلبات التشغيلية لهذه الفئة من الأصول، والحاجة إلى إدارة متخصصة، وارتفاع مستوى المخاطر المتصورة مقارنةً بالاستثمارات المؤسسية في المكاتب والعقارات اللوجستية والعقارات السكنية متعددة الوحدات.

رغم أن سكن العمال يُعدّ غالباً قطاعاً متخصصاً، فإنه يواصل الاستفادة من أجندة أبوظبي طويلة الأجل للتنويع الاقتصادي، واستراتيجية التنمية الصناعية، وتنامي احتياجات إسكان القوى العاملة. ومع استمرار نمو النشاط الاستثماري في قطاعات التصنيع والخدمات اللوجستية والبنية التحتية والصناعة، يُتوقع أن يظل سكن العمال مكوّناً مهماً في سوق العقارات المدرة للدخل في الإمارة، ولا سيما للمستثمرين الذين يمنحون الأولوية لتوليد التدفقات النقدية وتعزيز العائد.



شواهد الصفقات
وتدفقات رأس المال

أبرز ملامح نشاط المستثمرين في سوق أبوظبي العقاري



المحركات الرئيسية لاهتمام المستثمرين

يشير نشاط الصفقات الأخير إلى أن المستثمرين يمنحون أولوية متزايدة لما يلي:

- الاستفادة من أجندة أبوظبي للتنويع الاقتصادي.
- مواقع استراتيجية تدعمها استثمارات البنية التحتية.
- مواصفات تلبي معايير المستثمرين المؤسسيين.
- قوة الجدارة الائتمانية للمستأجرين.
- عقود إيجار طويلة الأجل.
- وضوح الدخل وإمكانية التنبؤ بالتدفقات النقدية.



نشاط استثماري قوي خلال عام 2026

برز توجّهان رئيسيان خلال عام 2026، أسهما في تعزيز ثقة المستثمرين بسوق أبوظبي العقارية:

1. **استمرار تركيز المستثمرين على الأصول المتميزة**
   الأصول الواقعة ضمن التجمعات الاقتصادية الرئيسية تحقق عوائد جاذبة.

2. **تزايد أهمية جودة الأصول**
   تؤدي الأصول الأعلى جودة دوراً رئيسياً في توجيه القرارات الاستثمارية، مما يعكس بيئة سوقية أكثر نضجاً وانتقائية.

الآفاق الاستثمارية لعام 2027

تدخل أبوظبي عام 2027 بأساسيات استثمارية قوية ضمن منطقة مجلس التعاون الخليجي، تدعمها العوامل التالية:

- محدودية المعروض من الأصول المتميزة المدرة للدخل.
- توسّع مشاركة المستثمرين المؤسسيين.
- الاستثمار في البنية التحتية.
- التنويع الاقتصادي.

آفاق القطاعات



القطاع السكني

يحتفظ بجاذبيته في ظل استمرار احتياجات القوى العاملة وأجندة أبوظبي طويلة الأجل للتنويع الاقتصادي.



المكاتب من الفئة (أ)

تواصل توفير دخل مستقر ذي خصائص دفاعية، مما يستقطب المستثمرين الساعين إلى تحقيق عوائد دخل أعلى.



القطاع اللوجستي والصناعي

يتمتع بمكانة قوية من حيث العائد، مدعوماً بطلب قوي على الإشغال ومحدودية المعروض.

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

فريق متعاون

لتقديم خدماتنا المتكاملة

اتصل بنا

خالد علي المنصوري
رئيس مجلس الإدارة التنفيذي
khalid.almansoori@mpmproperties.ae

ستيوارت جيمس جيسينج
الرئيس التنفيذي
stuart.gissing@mpmproperties.ae

يوسف الزرعوني
مدير تنفيذي عمليات
yousef.alzarouni@mpmproperties.ae

عبدالله سعيد الكويتي
مدير تطوير الأعمال
abdullahs@mpmproperties.ae

جبران الهاشمي
رئيس إدارة العقارات
jubran@mpmproperties.ae

عرام زهد
رئيس قسم إدارة المشاريع
a.zuhud@mpmproperties.ae

علي شبيب MRICS
رئيس قسم التقييم و الاستشارات
shibeeb@mpmproperties.ae

محمد رامي السباعي
رئيس العمليات
m.alsebai@mpmproperties.ae

وليد عبد السيد أحمد
رئيس الإدارة المالية
walid.ahmed@mpmproperties.ae

وليد محمد إسماعيل
رئيس الشؤون القانونية
walid.ismail@mpmproperties.ae

علي أحمد صالح
رئيس إدارة المرافق
ali.saleh@mpmproperties.ae

رضوان راضي MRICS
مدير – الاستشارات الاستراتيجية
ahmad.radzi@mpmproperties.ae

شازيا رحمن MBA, B.A
مدير الأبحاث
shazyah.rehman@mpmproperties.ae

لطيفة فوز MBA
مدير التسويق
latifa.fouz@mpmproperties.ae

علي القضاة
مدير التأجير
ali.alqudah@mpmproperties.ae

نارت يحيي
مدير المبيعات
nart.yahya@mpmproperties.ae