



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

أبوظبي نظرة عامة على سوق العقارات

الربع الأول 2026 الأداء والتوقعات

إم بي إم كونكت تربط البحث برؤى السوق الذكية



مزايا إم بي إم العقارية

ندير واحدة من أكبر محافظ العقارات في أبوظبي، مدعومين بقدرات تشغيلية قوية وخبرة عميقة في السوق.

200

مليار درهم إماراتي+

قيمة الأصول المُدارة

100

مليار درهم إماراتي+

قيمة تقييمات العقارات
التجارية والسكنية

180

مليار درهم إماراتي+

قيمة الاستثمارات التي نقدّم
لها الاستشارات

300

ألف+

إجمالي معاملات الإيجار

12

مليون قدم مربع

إجمالي المساحة العقارية
المُدارة

96%

معدل إشغال المحفظة

في أنحاء الإمارات العربية المتحدة

أعضاء معتمدين من قبل المؤسسة
الملكية للمساكين القانونيين



04

مكاتب

في أنحاء الإمارات
العربية المتحدة

75

مليار درهم إماراتي+

قيمة التطويرات التي نقدّم لها
الاستشارات



العقارات نظرة عامة على السوق

أظهر الربع الأول من عام 2026 استقراراً عاماً في سوق العقارات بأبوظبي، وذلك في ظل حالة من عدم اليقين الجيوسياسي المتزايد وضغوط التكاليف العالمية المتغيرة. ورغم أن تصاعد التوترات بين الولايات المتحدة وإيران أسهم في زيادة التقلبات في أسواق الطاقة وقنوات الخدمات اللوجستية، فإن الأثر الاقتصادي المباشر على الإمارة ظل محدوداً خلال الربع. وقد ساهمت قوة الاحتياطيات المالية، وارتفاع عائدات المحروقات، والزمخ المستمر في القطاعات غير النفطية، ثقة المستأجرين وعززت أسس سوق العقارات في قطاعات السكن والمكاتب والتجزئة.

استمرت الأسواق السكنية في الاستفادة من الزخم الناتج عن الطروحات الجديدة للمشاريع قيد الإنشاء ومحدودية المعروض من الوحدات الجاهزة، في حين أظهرت أسواق التأجير في قطاعي المكاتب والتجزئة أداءً قوياً، مدعومة بمعدلات تجديد مرتفعة، وتوسعات انتقائية، وتحسن في جودة الصفقات. وشهد نمو الإيجارات تباطؤاً على أساس ربع سنوي في عدد من الأسواق الناضجة، بما يعكس مرحلة من التماسك، دون الإشارة إلى أي تراجع هيكلي في الأسس السوقية. وفي المجمال، تعكس اتجاهات النشاط السعري وحركة الصفقات سوقاً يشهد انتقالاً من مرحلة النمو السريع إلى مرحلة أكثر توازناً، حيث يتركز الطلب بشكل متزايد على الجودة والموقع والقيمة، بدلاً من التوسع القائم على حجم النشاط.

عبر مختلف فئات الأصول، ينبغي قراءة بيانات النشاط خلال الربع الأول من عام 2026 بدرجة من التحفظ، فنظراً لفترات التأخير في تسجيل البيانات العقارية، مما يعني أن مؤشرات السوق قد لا تعكس بعد بشكل كامل الأثر الناتج للتطورات الجيوسياسية الأخيرة. ومن المتوقع أن يوفر الربع الثاني من عام 2026 وضوحاً أكبر بشأن مدى ترجمة حالة عدم اليقين الخارجي إلى تعديلات ملموسة في السوق. وفي حال ظهور ضغوط ناتجة عن ارتفاع تكاليف المدخلات، أو تغير معنويات الأعمال، أو زيادة حذر شاعلي الوحدات، فمن المرجح أن تنعكس بشكل أكبر في قرارات التأجير، ومعدلات الاستيعاب، وهيكل الصفقات، بدلاً من تصحيحات واسعة في الأسعار أو الإيجارات. وقد يلجأ الملاك في الأسواق السكنية والمكتبية الثانوية إلى إجراءات أكثر انتقائية، تشمل حوافز محددة، وشروط إيجار أكثر مرونة، أو التزامات مرحلية، لدعم معدلات الإشغال والحفاظ على زخم الصفقات عند الحاجة.

وعلى الرغم من هذه التعديلات المحتملة على المدى القريب، يظل سوق العقارات في أبوظبي يتمتع بوضع جيد. فوجود خطط إمداد منصبة، وقوة القدرة على الاحتفاظ بالأصول لدى الملاك، واستمرار نمو السكان والعمالة، إلى جانب الزخم المتواصل في جهود التنويع الاقتصادي المدعومة حكومياً، توفر جميعها قاعدة قوية للاستقرار على المدى المتوسط. وباستثناء حدوث تصعيد طويل الأمد في الصدمات الخارجية، من المتوقع أن تظل ديناميكيات السوق منصبة، مع أي تباطؤ محتمل خلال الربع الثاني يُرجح أن يكون تكتيكياً ومؤقتاً، وليس مؤشراً على دخول السوق في دورة تصحيح أوسع.

الربع الأول 2026 الاقتصاد الكلي

أدى تصاعد التوترات بين الولايات المتحدة وإيران في أواخر فبراير 2026 إلى رفع مستوى المخاطر الإقليمية، وذلك بشكل أساسي عبر قنوات أسواق الطاقة العالمية وحركة التجارة البحرية، دون حدوث اضطرابات مباشرة في اقتصادات دول الخليج. وقد انصب تركيز الأسواق على

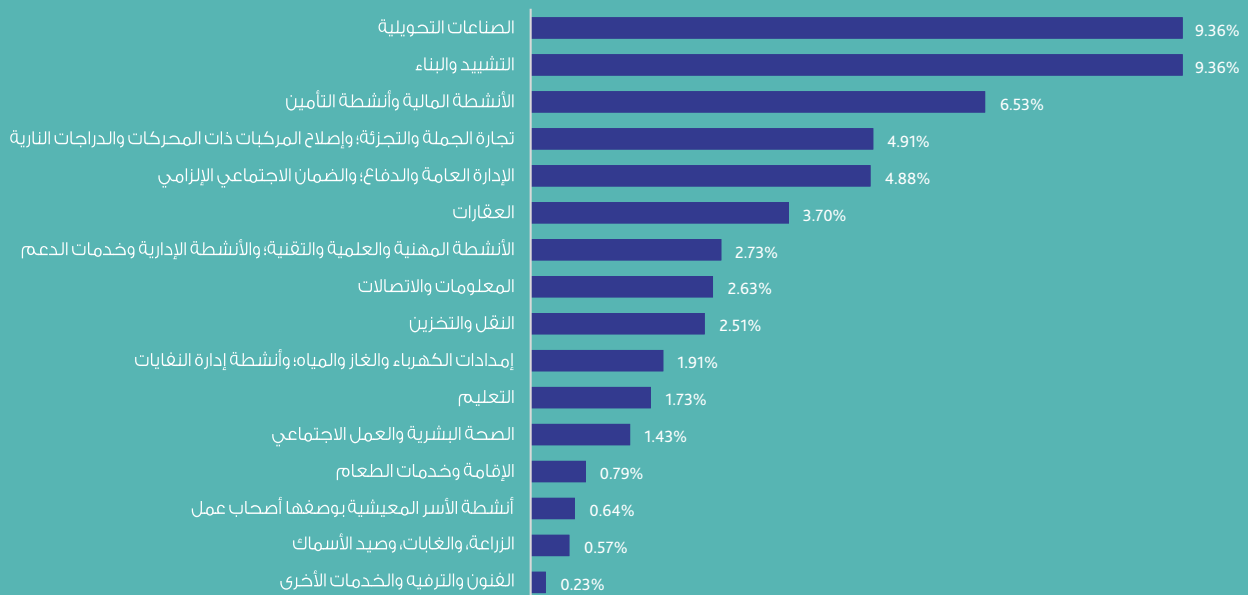
مضيق هرمز، حيث أسفرت الإجراءات الاحترازية في عمليات الشحن عن تعديلات في تكاليف النقل البحري وأقساط التأمين. في المقابل، تفاعلت أسواق الطاقة بسرعة، مما يعكس تصورات مخاطر قصيرة الأجل تتعلق بالإمدادات وبناء المخزونات، وليس فقداناً مستداماً للطاقة الإنتاجية.

“وعلى الرغم من هذه التطورات، لا يزال الأثر الكلي المباشر على اقتصادات دول مجلس التعاون الخليجي محدوداً حتى تاريخه. إذ تواصل أسعار الهيدروكربونات المرتفعة دعم الأوضاع المالية، بينما تظل المخاطر الأوسع غير مباشرة بطبيعتها، وتشمل تقلبات أسعار الطاقة، وارتفاع تكاليف الخدمات اللوجستية، وضغوطاً طفيفة على الطلب العالمي. وفي هذا السياق، يظل اقتصاد أبوظبي مدعوماً بقوة الملاحة المالية، واستمرار جهود التنويع الاقتصادي، وزخم قوي في أداء الأنشطة غير النفطية.”

حين سجل قطاع التشييد والبناء نمواً سنوياً بنسبة 13.9%، ممثلاً كذلك نحو 9.4% من الناتج المحلي. كما ارتفع نشاط الخدمات المالية والتأمين بنسبة 8.5% ليشكل ما يقارب 6.5% من الناتج المحلي الإجمالي. وفي السياق ذاته، سجل قطاع العقارات نمواً سنوياً بنسبة 13.1%، مع مساهمة تُقدَّر بنحو 3.7% من الناتج المحلي الإجمالي. أما قطاع المرافق، فقد ارتفع نشاط إمدادات الكهرباء والغاز والمياه بنسبة 16.2% على أساس سنوي، مساهماً بنحو 1.9% من إجمالي الناتج المحلي.

استناداً إلى أحدث البيانات المتاحة، سجل الناتج المحلي الإجمالي لإمارة أبوظبي نمواً بنسبة 5% على أساس سنوي خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، مدفوعاً بارتفاع النشاط في القطاعات غير النفطية بنسبة 6.8%، وشكّلت القطاعات غير النفطية ما يُقدَّر بنحو 54% من إجمالي الناتج المحلي، مدعومة بأداء واسع النطاق عبر عدة أنشطة اقتصادية رئيسية. وساهم قطاع الصناعات التحويلية بقيمة مضافة بلغت نحو 30.5 مليار درهم إماراتي، ما يعادل 9.4% من الناتج المحلي الإجمالي، في

مساهمة الأنشطة الاقتصادية غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي لأبوظبي في الربع الثالث من عام 2025



المصدر: مركز الإحصاء - أبوظبي

أظهرت أحدث بيانات التعداد السكاني لعام 2024 وصول عدد سكان أبوظبي إلى نحو 4.14 مليون نسمة، في حين ارتفع حجم التوظيف بنسبة 9.1% ليلبلغ 2.76 مليون عامل. وقد قاد هذا النمو توسع الوظائف ذات الطابع العمالي بزيادة قدرها 11.4%، بما يعكس استمرار تنفيذ مشاريع البنية التحتية وتسليم المشاريع الكبرى، إلى جانب نمو مستقر في الوظائف المكتبية بنسبة 6.4%.

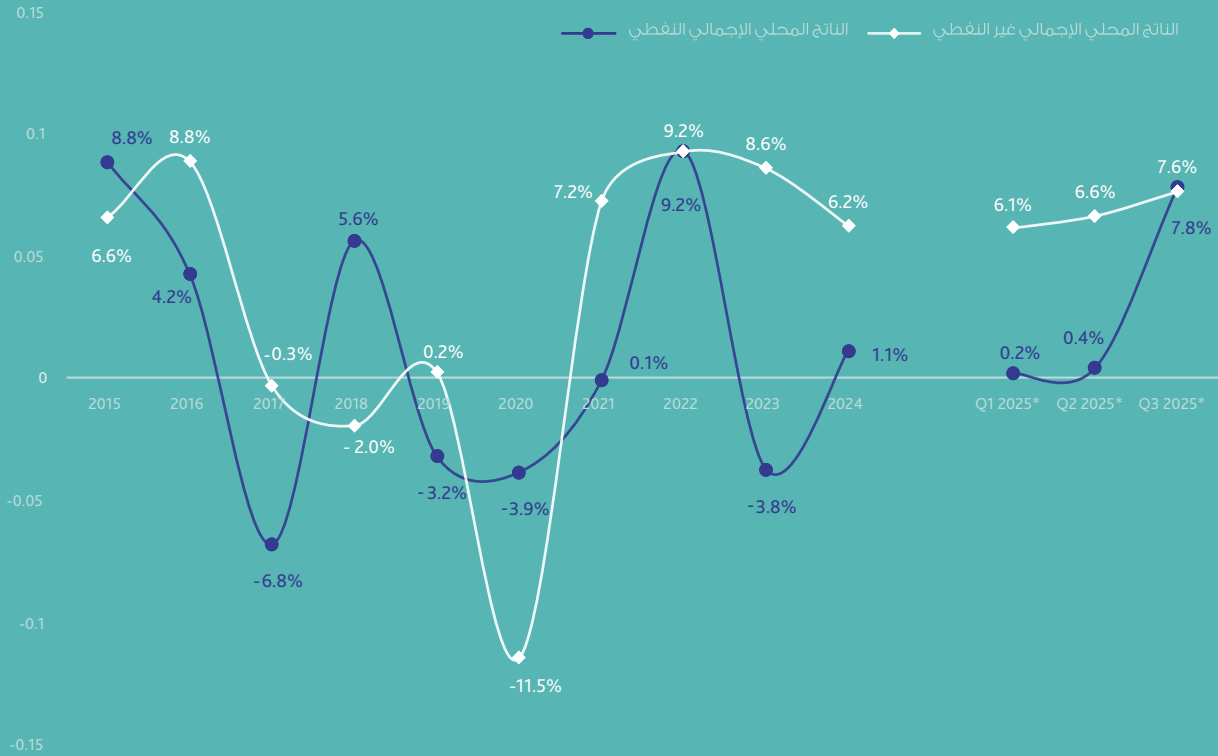
وفقاً لأحدث البيانات الصادرة عن مركز الإحصاء - أبوظبي، بلغ معدل التضخم السنوي 1.5% في ديسمبر 2025، مرتفعاً بشكل طفيف من 0.9% في نوفمبر، في حين استقر متوسط التضخم السنوي للعام بأكمله عند نحو 1.6%. وتشير توقعات مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي إلى استمرار التضخم ضمن نطاق يتراوح بين 1.8% و2.0%، ما يعكس بيئة اقتصادية مستقرة نسبياً ومواتية للاستثمار في الأصول الحقيقية.



وفي السياق نفسه، قام صندوق النقد الدولي بمراجعة طفيفة لتوقعاته لنمو الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات إلى نحو 3.1% في عام 2026، وذلك في ظل تصاعد حالة عدم اليقين الجيوسياسي والمخاطر الاقتصادية العالمية الأوسع. ومن المتوقع أن يظل النمو مدعوماً بزيادة إنتاج الهيدروكربونات، إلى جانب استمرار الأداء القوي للقطاعات غير النفطية، بما في ذلك التشييد والبناء، والخدمات المالية، والسياحة، والعقار. وعلى المدى المتوسط، سيعتمد مسار النمو إلى حد كبير على مدة الاضطرابات الخارجية، ومدى استقرار أسواق الطاقة، وتدفقات التجارة، والظروف الاقتصادية العالمية بشكل عام.



نمو الناتج المحلي الإجمالي لأبوظبي على أساس سنوي من عام 2015 إلى الربع الثالث من عام 2025



* تقديرات أولية
المصدر: مركز الإحصاء - أبوظبي

نظرة عامة
على سوق
القطاع السكني

شهد سوق العقارات السكنية في أبوظبي خلال الربع الأول من عام 2026 نشاطاً مدفوعاً بمبيعات الوحدات السكنية قيد الإنشاء، مدعوماً بإطلاق مشاريع جديدة. وحافظت أسعار البيع على استقرارها بشكل عام على أساس ربع سنوي، مع استمرار المجتمعات السكنية المتميزة في الجزر بتسجيل نمو سنوي واضح. وتراجع نشاط التأجير مقارنةً بالأرباع السابقة، مما يشير إلى تحول نحو مرحلة أكثر توازناً على الرغم من استمرار نمو الإيجارات السنوية في معظم القطاعات.

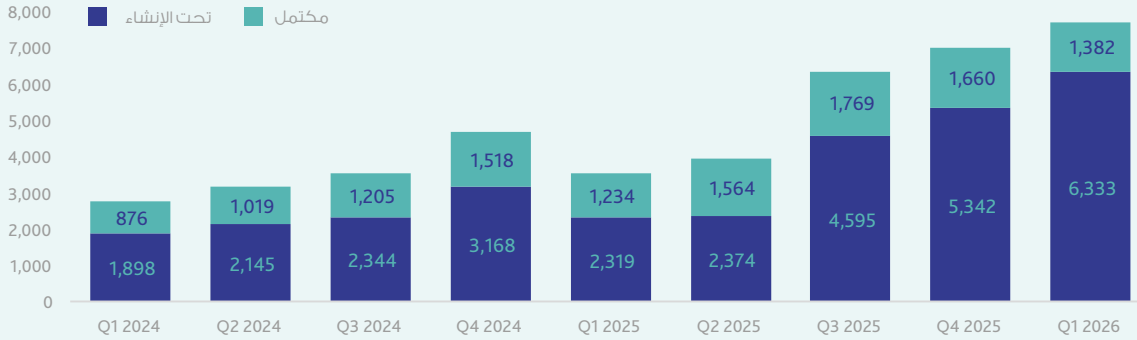
نظرة على
السوق

القطاع السكني الطلب

الاتفاق عليها، فقد لا يعكس النشاط بشكل كامل الأثر المباشر لأي تصعيد جيوسياسي شهده نهاية هذا الربع.

سُجل ما مجموعه 7,715 صفقة بيع عقارات سكنية خلال الربع، ما يعكس زيادة بنسبة 10% مقارنة بالربع السابق. ونظرًا لأن تسجيل الصفقات عادةً ما يتأخر عن تواريخ

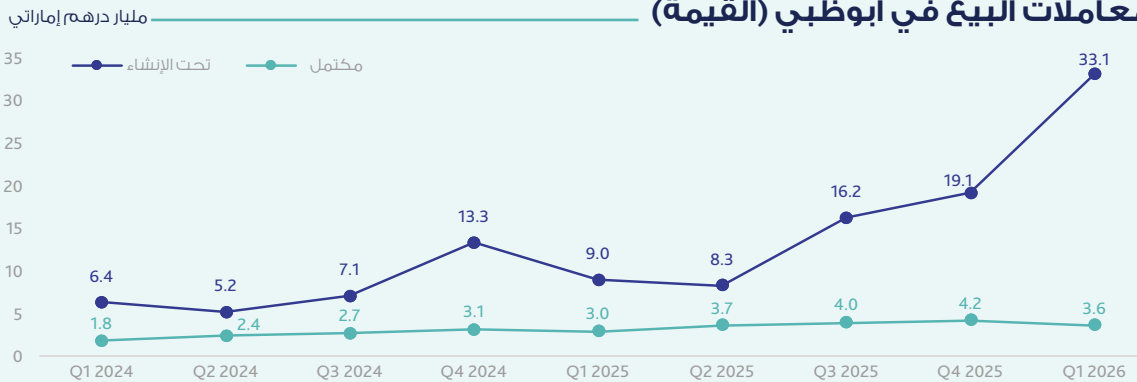
معاملات البيع في أبوظبي (الحجم)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الأول 2026

شهد الربع تنفيذ 5,708 صفقات لبيع الشقق السكنية بقيمة إجمالية بلغت 16.98 مليار درهم إماراتي، إلى جانب 2,007 صفقات لبيع الفلل بقيمة إجمالية قدرها 19.77 مليار درهم إماراتي. وبلغت قيمة مبيعات الوحدات على المخطط 33.1 مليار درهم إماراتي، ما يمثل نحو 90% من إجمالي قيمة الصفقات، وبزيادة قدرها 73% على أساس ربع سنوي. وتركز أكثر من نصف هذه القيمة ضمن عدد محدود من الطرقات الرئيسية ذات الطابع المتميز في كل من جزر السعديات والحديريات وياس وفاهد، ما يعكس استمرار الطلب على المشاريع المخططة بعناية وفي المواقع الرئيسية.

معاملات البيع في أبوظبي (القيمة)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الأول 2026

على المخطط مدفوعاً بإمدادات جديدة، مقابل قطاع الوحدات الجاهزة المقيد بندرة المخزون. وفي هذا الإطار، واصلت أسعار إعادة بيع الشقق والفلل الجاهزة تسجيل زيادات هامشية على أساس سنوي، مع تسجيل تباطؤ ربع سنوي يعكس مرحلة إعادة تسعير طبيعية وصحية، وليس تراجعاً في الأسس السوقية.

وعلى الرغم من بقاء أحجام الصفقات ضمن مستويات قوية، فإن التركيبة الأساسية للنشاط تواصل التحول، إذ لا تزال الصفقات على المخطط المحرك الرئيسي للزخم السوق، مدعومة بإطلاق مشاريع جديدة واستراتيجيات تطوير محلية، في حين شهد نشاط إعادة البيع للوحدات الجاهزة تراجعاً طفيفاً في ظل محدودية المعروض. ويعكس هذا الاتجاه سوقاً أكثر تبايناً، يتسم بقطاع البيع

متراجعة بنسبة 6% على أساس ربع سنوي، في ظل عودة وتيرة النمو إلى مستويات أكثر تحفظاً بعد بلوغها مستويات مرتفعة. ولا تزال مؤشرات السوق تعكس طلباً أساسياً مستقراً، ومعدلات إشغال متوازنة، وانتقال السوق إلى مرحلة أكثر توازناً، تتسم باستقرار أعلى وتراجع الاعتماد على الزيادات الإيجارية السريعة.

وخلال الربع الأول من عام 2026، سجل سوق الإيجارات السكنية في أبوظبي عقد إيجار، مستقراً إلى حد كبير، بما يعكس مرحلة من التماسك بعد فترة مطولة من النمو القوي. وشكلت عقود إيجار الشقق 41,832 معاملة، مقابل 6,197 عقداً للفلل، مع تغيرات هامشية فقط على أساس ربع سنوي في كلا القطاعين. وبلغت القيمة الإجمالية للإيجارات 4.21 مليار درهم إماراتي،

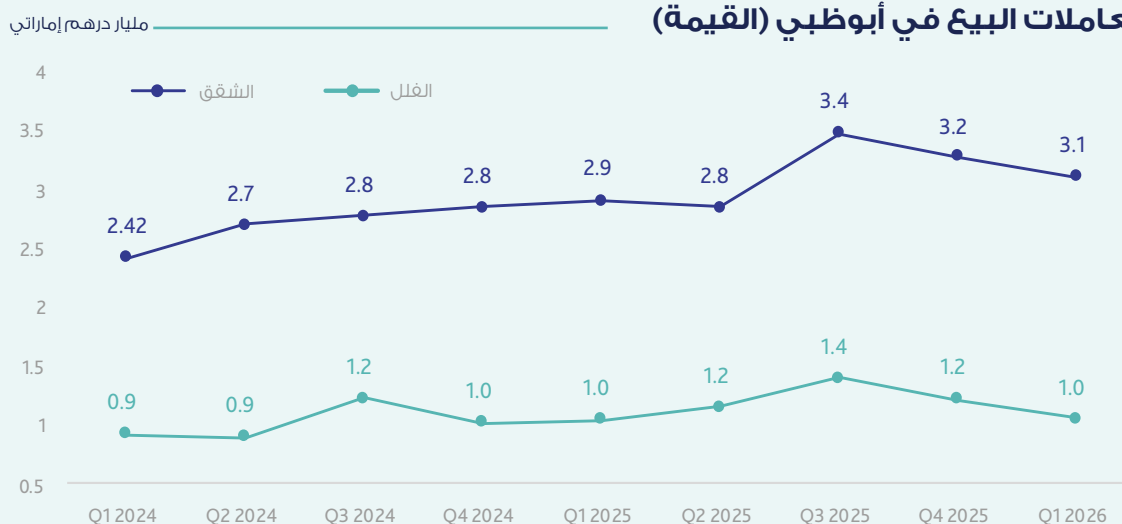
معاملات التأجير في أبوظبي (الحجم)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الأول 2026

“تعكس هذه التطورات وتيرة تباين في التكيف بين سوق التملك وسوق الإيجار، حيث يتفاعل نشاط المبيعات بشكل أسرع مع الطروحات الجديدة، في حين يشهد سوق الإيجارات مرحلة من التماسك بعد فترة ممتدة من النمو.”

معاملات البيع في أبوظبي (القيمة)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الأول 2026

القطاع السكني العرض

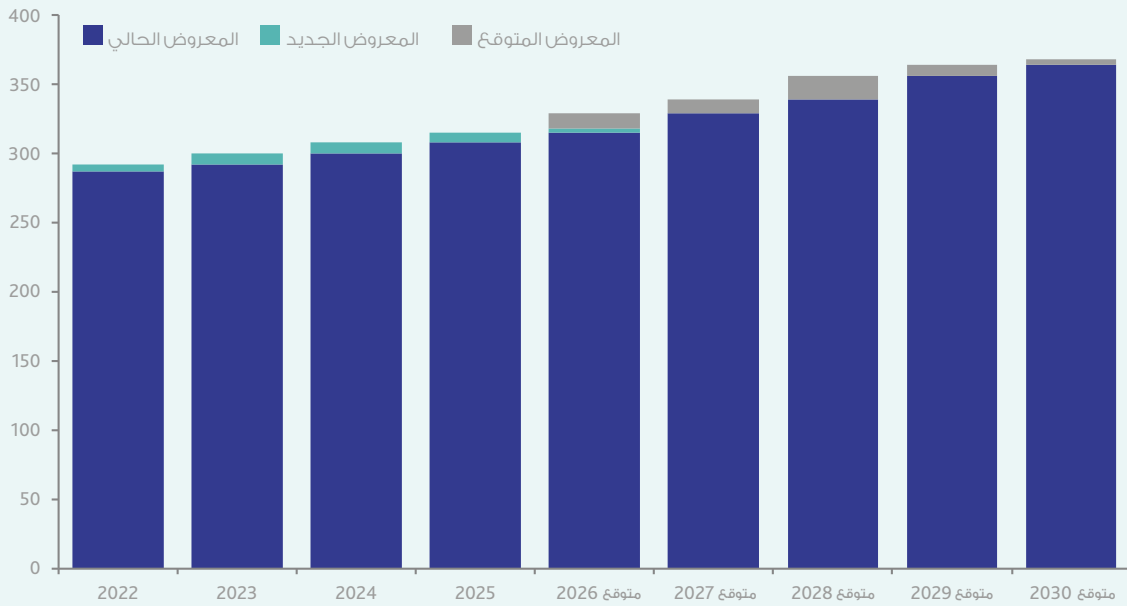
شهد المعرض السكني في إمارة أبوظبي نمواً تدريجياً ومستقراً على مدى العقد الماضي، ليصل إلى ما يُقدَّر بنحو 315,000 وحدة سكنية بنهاية الربع الأول من عام 2026. وعلى الرغم من أن محفظة المشاريع السكنية المستقبلية تشير بشكل متكرر إلى أحجام تسليم أعلى، فإن المعرض المُنجز فعلياً جاء في معظم الفترات دون التوقعات المعلنة. ويُعزى هذا التباين بشكل رئيسي إلى عوامل تتعلق بجدولة مراحل التطوير، وجداول أعمال الإنشاء، إضافة إلى استراتيجيات الإطلاق المرحلي والانتقائي للمشاريع، والتي أسهمت في ترحيل جزء من عمليات التسليم إلى فترات لاحقة، بما يعكس نهجاً أكثر حذراً وتدرجاً في إدارة وتوقيت دخول المعرض الجديد إلى السوق.

شهد الربع الأول من عام 2026 اكتمال ستة مشاريع سكنية، أضافت إلى السوق نحو 3,000 وحدة سكنية، جاء معظمها من مشروع ياس جولف كوليكشن في جزيرة ياس وراديانت سكوير في جزيرة الريم. وخلال الربع نفسه، تم إطلاق اثني عشر مشروعاً سكنياً جديداً، تضم ما لا يقل عن 1,500 وحدة سكنية، من بينها مشاريع مثل مانشستر سيتي ياس ريزيدنسز، وسينسي، وباكارات ريزيدنسز السعديات، وباب القصر ريزيدنسز 28، وفلو 25، وتارا بارك، وجميرا ريزيدنسز، وبريستول جزيرة رمحان، وبوابة الريمان، ولؤلؤه مارينا، وبايا، وهيلتون ريزيدنسز أبوظبي.

أسهم ارتفاع تكاليف مواد البناء، إلى جانب القيود المتقطعة في سلاسل الإمداد المرتبطة جزئياً بالاضطرابات في الخدمات اللوجستية العالمية واختناقات طرق الشحن في إطالة الجداول الزمنية للتفويض في عدد من المشاريع المختارة. تراوح متوسط عدد الوحدات السكنية المُنجزة سنوياً خلال السنوات الأخيرة بين 4,000 و10,000 وحدة، ما أسهم في الحفاظ على وتيرة معرض أكثر توازناً وتدرجاً. وبالنظر إلى المرحلة المقبلة، يُتوقع أن يتسارع خط التطوير خلال الفترة الممتدة بين عامي 2026 و2029، مع تقديرات تفيد بإضافة ما يتراوح بين نحو 8,000 و16,600 وحدة سكنية سنوياً. ومع ذلك، من المرجح أن تظل أرقام التسليم النهائية رهناً بمستويات امتصاص السوق وانضباط المطورين في إدارة وتوقيت طرح المعرض الجديد.

المعرض السكني في أبوظبي 2022-2030 متوقع

عدد الوحدات بالآلاف



المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الأول 2026

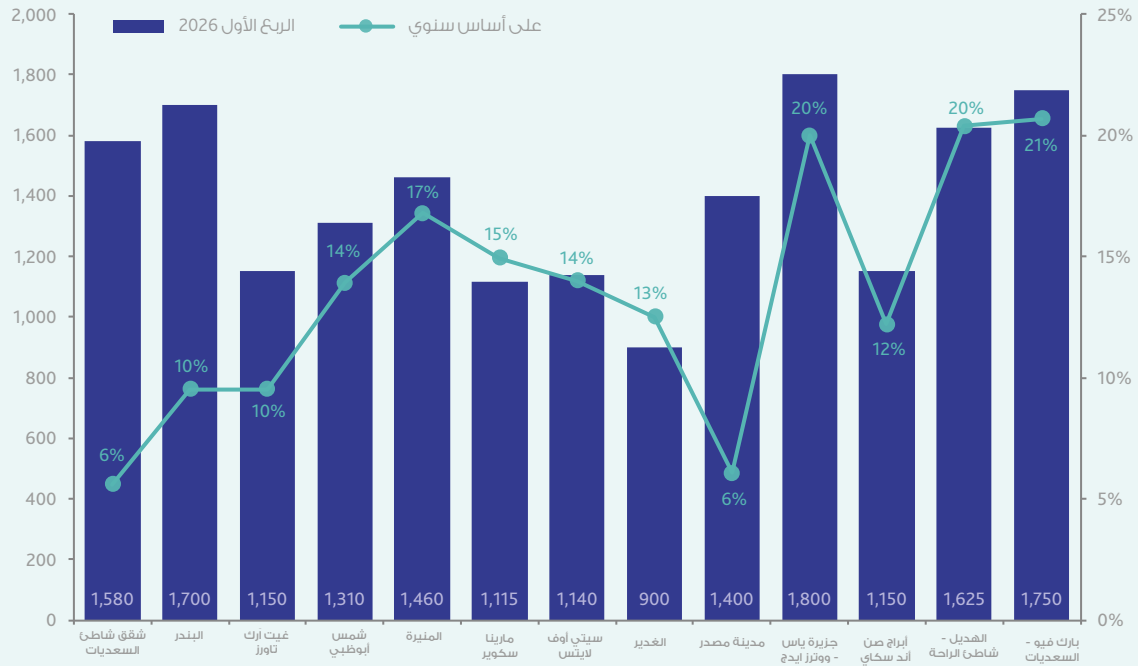
القطاع السكني أسعار البيع

قادت المواقع الرئيسية في الجزر والمناطق المطلة على الواجهة البحرية أداء أسعار الشقق السكنية. وواصلت جزيرة السعديات تسجيل أداء متفوق، حيث بلغ متوسط الأسعار في بارك فيو نحو 1,750 درهم إماراتي للقدم المربعة، مسجلاً ارتفاعاً بنسبة 4.5% على أساس ربع سنوي وبنحو 21% على أساس سنوي. كما سجلت جزيرة ياس أداءً قوياً، إذ ارتفعت الأسعار في مشروع واترز إيدج إلى نحو 1,800 درهم إماراتي للقدم المربعة (+2.9% ربع سنوي، +20% سنوي). وفي الوقت ذاته، حققت المشاريع القائمة في شاطئ الراحة مثل الزينة والهديل، نمواً ربع سنوياً مستقراً.

حافظ سوق مبيعات الوحدات السكنية في إمارة أبوظبي على اتجاه تسعيري إيجابي خلال الربع الأول من عام 2026، عبر كل من الشقق السكنية والفلل، مدعوماً بطلب قوي من المستخدمين النهائيين، إلى جانب محدودية المعروض الجاهز عالي الجودة. وفي حين أظهرت بعض المناطق مؤشرات على استقرار ربع سنوي يعد تسجيل زيادات قوية خلال الفترات السابقة، إلا أن نمو الأسعار على أساس سنوي ظل إيجابياً وبوتيرة واضحة في غالبية المجمعات السكنية.

سجلت شرائح الشقق متوسطة التكلفة، بما في ذلك شمس أبوظبي، ومارينا سكوير، وسيتي أوف لايتس، نمواً ربع سنوياً محدوداً أو استقراراً سعرياً، ما يشير إلى دخول هذه الأسواق مرحلة من التماسك. أما المجتمعات الأكثر ملائمة من حيث الأسعار، مثل الريف والغدير، فقد حققت مكاسب نسبية أعلى انطلاقاً من قاعدة سعرية أدنى، في حين تم تعويض التراجع الطفيف المسجل في بعض المشاريع الناضجة خلال الربع باستمرار النمو الصحي على أساس سنوي.

أسعار بيع الشقق وتغيرات الأسعار – الربع الأول 2026



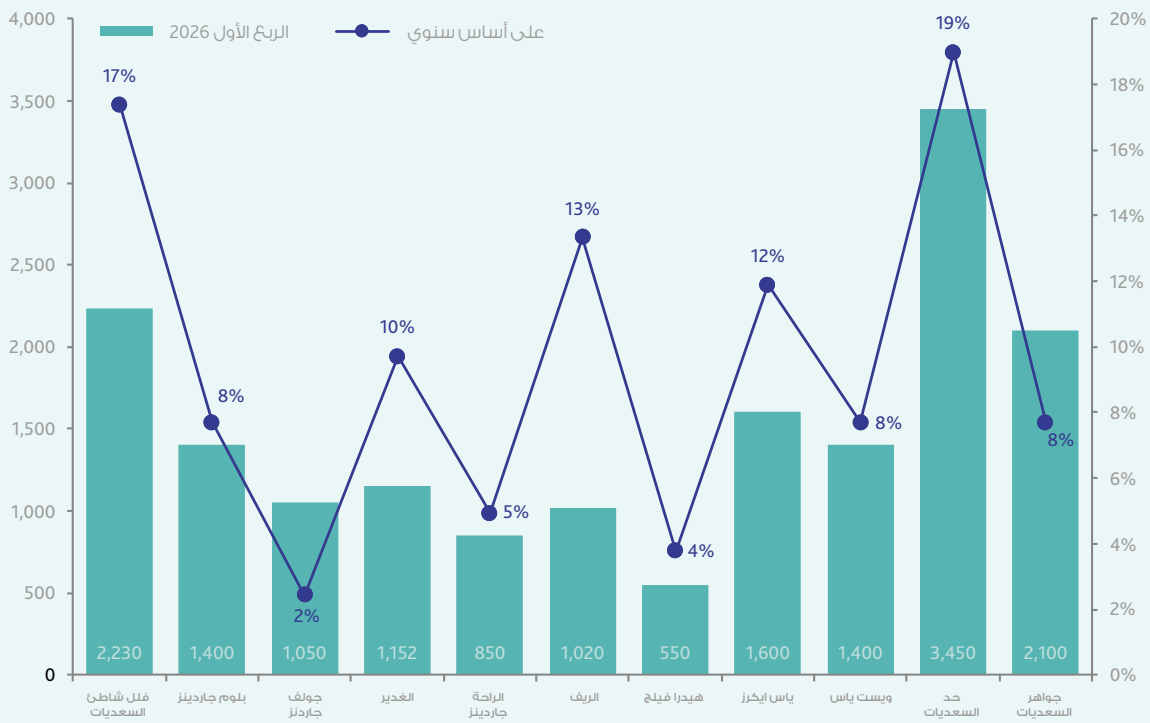
المصدر: إيه بي إم للأبحاث الربع الأول 2026

سجلت أسعار الفلل اتجاهًا مماثلًا، حيث تركزت أقوى معدلات النمو في المجتمعات الرئيسية في الجزر. وظلت فلل جزيرة السعديات ضمن الشريحة الأعلى سعراً، مع تسجيل مشروع حدّ السعديات متوسط أسعار بلغ نحو 3,450 درهم إماراتي للقدم المربعة (1% + ربع سنوي، 19% + سنوي). كما سجل ياس إيكس آرترفاً ربع سنوياً ليصل إلى نحو 1,600 درهم إماراتي للقدم المربعة (3% + ربع سنوي)، في حين ظلت المواقع الضاحية القائمة مستقرة إلى حد كبير على أساس ربع سنوي، مع مواصلة تحقيق نمو سنوي مستقر.

ظلت مستقرة بشكل عام، مدعومة بقوة المراكز المالية للباثعين وغياب الحاجة الملحة للبيع. وبناءً عليه، لم تُسجل أي تصحيحات سعرية واسعة النطاق، مع استمرار الاستقرار السعري في كل من الأسواق الرئيسية والمتوسطة.

ودخل السوق مرحلة توقف قصيرة الأجل في ظل تبني شريحة من المستثمرين والمستخدمين النهائيين نهجاً أكثر حذراً قائماً على الترقب، في ضوء حالة عدم اليقين الاقتصادي والجيوسياسي الأوسع. وقد انعكس هذا التوجه الأكثر تحفظاً في تباطؤ نسبي لتيرة الصفقات في بعض القطاعات، إلا أن مستويات الأسعار

أسعار بيع الفلل وتغيرات الأسعار – الربع الأول 2026



المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الأول 2026

القطاع السكني أسعار الإيجار

واستقرار الطلب من المستأجرين. أما في المناطق الأخرى، فقد سجلت مجمعات الفلل في الضواحي وخارج الجزر، بما في ذلك حدائق الراحة ومدينة خليفة ومشرف جاردنز، استقراراً عاماً خلال الربع الأخير، مما يشير إلى نضوج دورة الإيجار بعد ارتفاعات متواصلة خلال السنوات الأخيرة. واستمرت المواقع ذات القيمة المضافة، مثل هيدرا فيلج، في إظهار نمو معتدل خلال الربع الأخير، مدعومة بالطلب الناتج عن القدرة على تحمل التكاليف.

وعلى أساس سنوي، ظل أداء الإيجارات إيجابياً بوضوح عبر كل من الشقق والفلل، إذ سجلت إيجارات الشقق نمواً سنوياً من خانتين عشريتين، في حين واصلت إيجارات الفلل التفوق في المناطق الرئيسية على الجزر والمجمعات العائلية الراقية. وتعكس اتجاهات الربع الأول من عام 2026 سوقاً يشهد انتقالاً من مرحلة النمو السريع إلى مرحلة أكثر توازناً، حيث تترافق المكاسب السنوية القوية مع استقرار فصلي متزايد، لا سيما في الأسواق الناضجة.

أظهر سوق الإيجارات السكنية في أبوظبي وتيرة نمو أكثر توازناً خلال الربع الأول من عام 2026، مع تباطؤ التحركات على أساس ربع سنوي عبر كل من الشقق والفلل، وذلك عقب فترات من الارتفاعات القوية في الفترات السابقة. وعلى مستوى قطاع الشقق، جاءت التغيرات الربعية محدودة عموماً، وتراوحت بين الاستقرار ونمو طفيف بأرقام أحادية في معظم المناطق. واستمرت المجتمعات الرئيسية على الجزر والمطلة على الواجهة المائية، بما في ذلك شمس أبوظبي، وجزيرتي ياس والسعديات، إضافة إلى نجمة وطموح، في تسجيل زيادات ربع سنوية تراوحت بين 2% و7%. في المقابل، شهدت الأسواق الأكثر نضجاً مثل مارينا سكوير وأجزاء من مدينة خليفة استقراراً أو تراجعاً طفيفاً.

شهدت إيجارات الفلل استقراراً نسبياً خلال الربع الأخير، مع تقلبات محدودة في معظم المناطق. وسجلت المواقع الرئيسية في الجزر، مثل جزيرتي السعديات وياس، زيادات طفيفة خلال الربع الأخير بلغت 4%، مدعومة بمحدودية المعروض من المساكن العائلية

من المتوقع أن تحافظ عوائد الإيجارات السكنية على قوتها على المدى القريب والمتوسط، مدعومة بنقص هيكل مستثمر في العرض مقارنة بالطلب. وبناءً على توقعات شركة إم بي إم، من المتوقع أن يستمر الطلب التراكمي في أبوظبي في تجاوز العرض حتى عام 2030، على الرغم من أنه من المتوقع أن تنقل الفجوة بين العرض والطلب تدريجياً مع دخول وحدات سكنية جديدة إلى السوق. تشير هذه الديناميكية إلى أن الإيجارات ستكون على الأرجح في أعلى مستوياتها في المشاريع الحديثة ذات المرافق المتكاملة والمواقع المتميزة على الجزر، حيث تظل جودة المنتج وكفاءته وخيارات نمط الحياة عوامل تمييز رئيسية. أما الوحدات الأقدم أو الأقل تنافسية، فقد تواجه ارتفاعاً محدوداً نسبياً في الإيجارات بدلاً من ضعفها بشكل كامل. ويعني غياب فائض العرض أن مخاطر انخفاض العائدات على نطاق واسع لا تزال محدودة.

القطاع السكني إيجارات الشقق والفلل



الفلل

نسبة التغيير سنوياً	خمس غرف نوم	اربع غرف نوم	ثلاث غرف نوم	غرفتا نوم	اسم المنطقة
9% ▲	250,000	240,000	213,000	-	بلوم جاردنز
17% ▲	240,000	205,000	185,000	-	البطين / الخالدية
7% ▲	225,000	200,000	172,000	-	مشرف جاردنز
7% ▲	365,000	305,000	270,000	-	شاطئ الراحة
17% ▲	-	-	95,000	75,000	هيدرا فيلج
9% ▲	720,000	560,000	-	-	حد السعديات
7% ▲	500,000	455,000	-	-	جزيرة السعديات
15% ▲	335,000	305,000	-	-	ويست ياس
7% ▲	405,000	365,000	260,000	220,000	ياس ايكز
8% ▲	230,000	192,000	169,000	-	حدائق الراحة
14% ▲	210,000	190,000	160,000	-	مدينة خليفة

الشقق

نسبة التغيير سنوياً	ثلاث غرف نوم	غرفتا نوم	غرفة نوم واحدة	استوديو	اسم المنطقة
5% ▲	185,000	130,000	95,000	74,000	البطين
6% ▲	120,000	91,000	66,000	52,000	مجمع آل نهيان
8% ▲	170,000	133,000	100,000	75,000	شاطئ الراحة
6% ▲	155,000	120,000	82,000	63,000	مارينا سكوير
18% ▲	150,000	125,000	95,000	68,000	شمس أبو ظبي
12% ▲	210,000	165,000	100,000	70,000	شاطئ السعديات
10% ▲	176,000	135,000	100,000	75,000	جزيرة ياس
16% ▲	140,000	114,000	80,000	55,000	نخلة وطموح
16% ▲	180,000	135,000	100,000	-	المنيرة
18% ▲	98,000	85,000	68,000	52,000	الريف
7% ▲	135,000	95,000	65,000	50,000	مدينة خليفة



نظرة عامة على سوق القطاع المكتبي

“ بلغ إجمالي مساحة المكاتب في أبوظبي حوالي 3.4 مليون متر مربع في عام 2026، مع بقاء المعروض الجديد محدوداً نتيجةً لتباطؤ عمليات التسليم في السنوات الأخيرة. وقد ساهم هذا الوضع المتوازن في دعم ارتفاع معدلات الإشغال في المناطق الرئيسية ونمو الإيجارات تدريجياً في بعض الأسواق الفرعية.

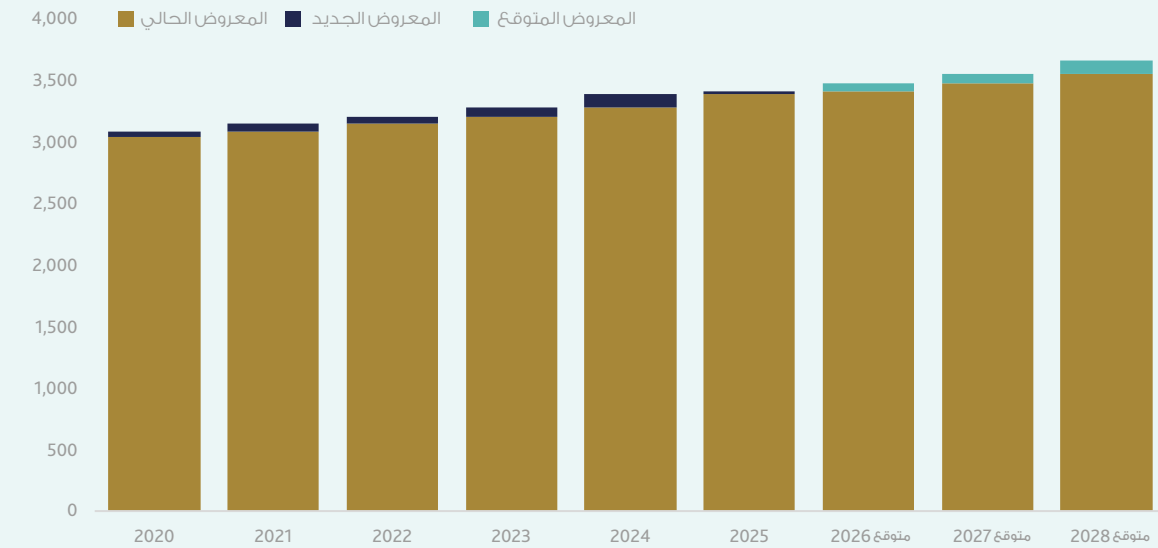
نظرة على
السوق

القطاع المكتبي الطلب

قيد التنفيذ محدودة نسبياً، حيث من المتوقع إضافة حوالي 65,000 متر مربع في عام 2026، مدفوعةً بالإنجاز المتوقع لبرج شمس للأعمال ومدينة مصدر سكوير، على أن يتبع ذلك زيادات تدريجية خلال عامي 2027 و2028. وقد ساهمت هذه البيئة المنضبطة للمعروض في تحسين مستويات الإشغال في المواقع المتميزة، كما ساهمت في نمو الإيجارات في العديد من الأسواق الفرعية الرئيسية.

يواصل معروض سوق المكاتب في إمارة أبوظبي التوسع بوتيرة مدروسة، ليصل إجمالي المخزون القائم إلى نحو 3.4 مليون متر مربع من المساحات القابلة للتأجير في عام 2026. وقد شهدت الإضافات الجديدة تباطؤاً ملحوظاً خلال السنوات الأخيرة، حيث تم تسليم نحو 25,000 متر مربع فقط خلال عام 2025، مع عدم تسجيل أي تسليمات رئيسية جديدة حتى تاريخه في عام 2026. وبالنظر إلى المرحلة المقبلة، لا تزال مشاريع التطوير

المعروض المكتبي في أبوظبي 2020-2028 متوقع



المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الأول 2026

استقرت أنشطة التأجير خلال الربع الأول من عام 2026، مع ارتفاع طفيف في إجمالي معاملات تأجير المكاتب، مدعومةً باستمرار عمليات التأجير الجديدة واستقرار عمليات التجديد. وفي حين تبني بعض المستأجرين نهجاً أكثر انتقائية في تحديد احتياجاتهم من المساحات، حافظت أحجام التجديد على ثباتها، مما يعكس تفضيل الاحتفاظ بمكاتب عالية الجودة ذات مواقع مميزة في ظل بيئة تأجير تشهد تحسناً تدريجياً.

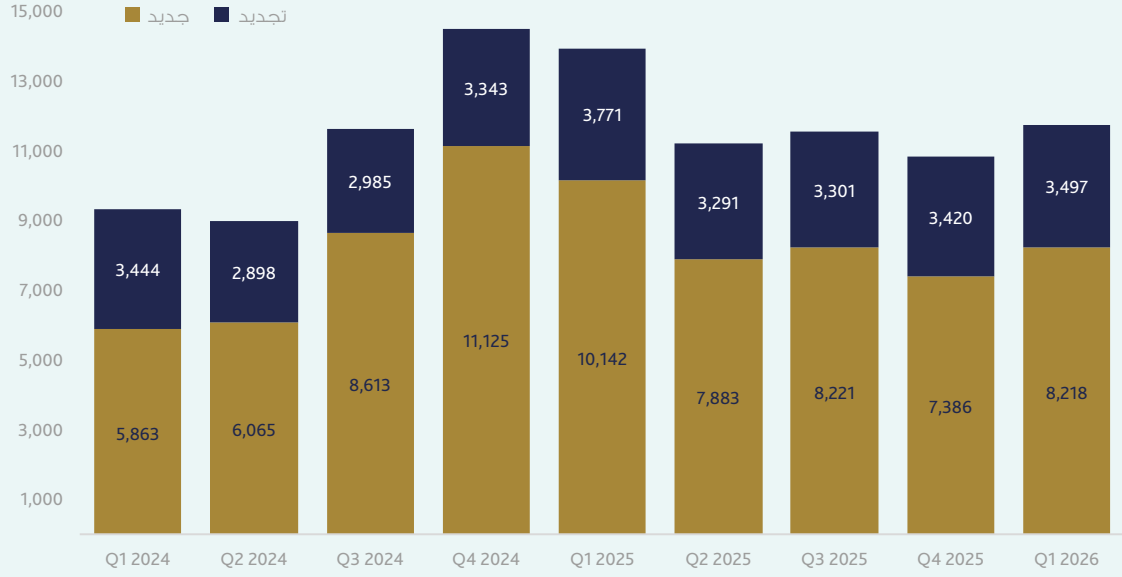
التجديد. وتشير البيانات إلى تحول السوق من التوسع القائم على الكم إلى استراتيجيات تأجير مدروسة تركز على الجودة.

وبلغت قيمة التأجير الإجمالية 0.9 مليار درهم إماراتي، مسجلةً انخفاضاً بنسبة 14% على أساس سنوي و25% على أساس ربع سنوي، خفف من حدته جزئياً ارتفاع قيم

سنوي ليصل إلى 3,495، مما رفع إجمالي عدد الموظفين إلى 44,339 مقارنة بـ 29,338 في العام السابق، مما يوفر أساساً قوياً لاستدامة الطلب على المكاتب على المدى المتوسط.

وتتعزيز قاعدة الطلب الأساسية هذه بالنمو الاقتصادي والتجاري المستمر، كما هو موضح في سوق أبوظبي العالمي. ارتفع عدد التراخيص النشطة إلى 12,671، مدعوماً بإصدار 2,921 ترخيصاً جديداً خلال عام 2025. وتوسع عدد الكيانات التشغيلية بنسبة 47% على أساس

معاملات تأجير المكاتب في أبوظبي (الحجم)



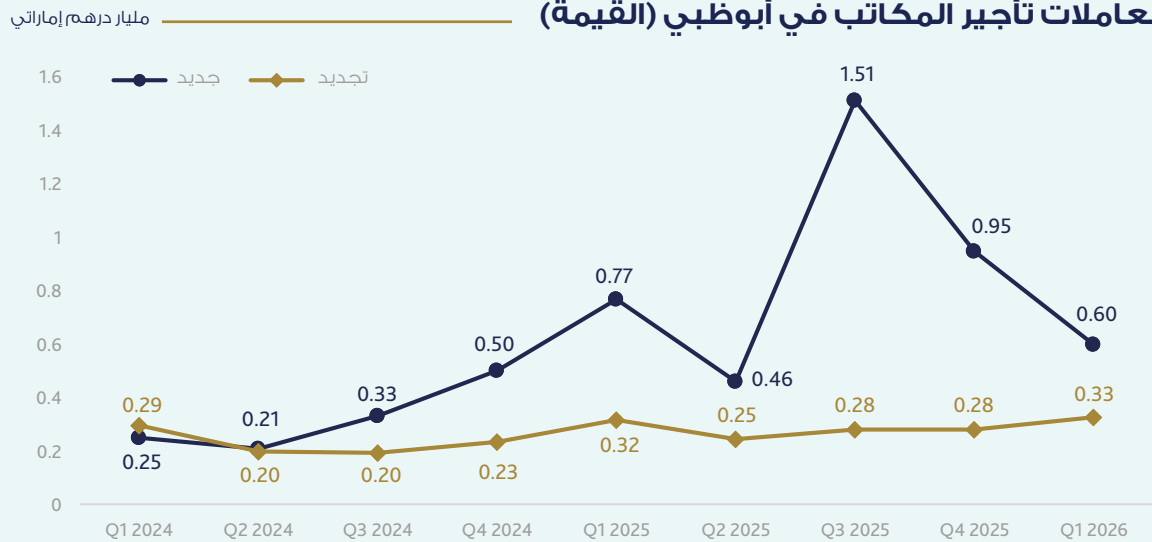
المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الأول 2026

“

أظهر الأداء الإيجاري لسوق المكاتب في أبوظبي تبايناً أوضح على أساس ربع سنوي خلال الربع الأول من عام 2026، حيث تركز النمو في عدد محدود من المواقع الرئيسية، في حين شهدت بعض المناطق الأخرى تصحيحات طفيفة. وواصلت المناطق التجارية الأساسية تسجيل زيادات ربع سنوية تدريجية، بينما اتجهت مستويات الإيجارات إلى الاستقرار في عدد من الأسواق الفرعية الثانوية. وظلت جزيرة المارية الموقع الأعلى من حيث مستويات الإيجارات في السوق، حيث استقرت الإيجارات عند نحو 300 درهم إماراتي للقدم المربعة، عقب الارتفاعات القوية المسجلة خلال الأرباع السابقة.

”

معاملات تأجير المكاتب في أبوظبي (القيمة)



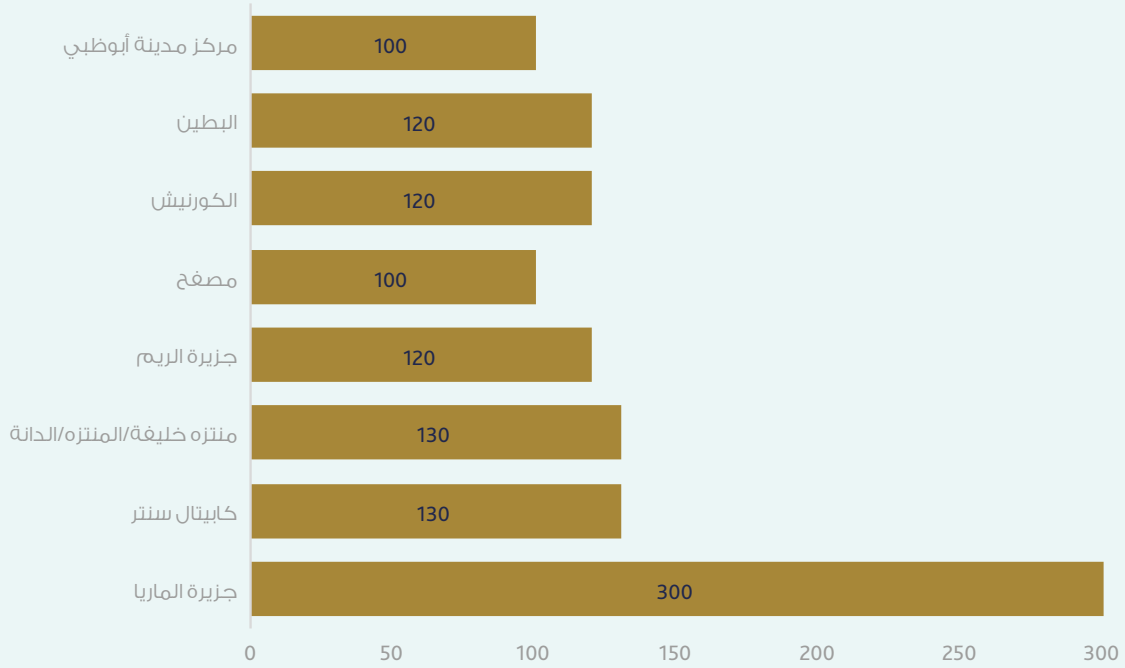
المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الأول 2026

“

وفي مواقع أخرى، سجلت كل من وسط مدينة أبوظبي ومصفح ومنطقة الكورنيش مكاسب ربع سنوية معتدلة، مدعومة بمحدودية المعروض الجديد واستمرار الطلب من الشاغلين، ولا سيما من شركات الخدمات المهنية والجهات المرتبطة بالقطاع الحكومي. في المقابل، شهدت مناطق مثل جزيرة الريم وكابيتال سنتر تراجعاً ربعياً طفيفاً في مستويات الإيجارات، يعكس ضغوطاً قصيرة الأجل من جانب المستأجرين وانتقائية أكبر في امتصاص المساحات، إلا أن الإيجارات بقيت أعلى بشكل ملحوظ مقارنة بمستوياتها قبل عام. تشير التحركات الربع سنوية إلى دخول سوق إيجارات المكاتب مرحلة أكثر نضجاً، مع استمرار تفوق المواقع الرئيسية، مقابل انتقال المناطق الثانوية إلى مرحلة من التماسك والاستقرار.

”

متوسط الإيجارات السنوية حسب الموقع – الربع الأول 2026 درهم إماراتي/قدم مربع/سنوي



المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الأول 2026

نظرة عامة
على سوق
قطاع التجزئة

ظلّ المعروض من الوحدات التجارية محدوداً، مع عدم اكتمال أي مشاريع جديدة ووجود عدد محدود من المشاريع قيد الإنشاء حتى عام 2026، مما دعم ارتفاع معدلات الإشغال وثبات أسعار الإيجار في المواقع المتميزة. وشهدت أنشطة التأجير تحسناً ربع سنوي، مدفوعةً بزيادة الإقبال على عقود الإيجار الجديدة والحفاظ على المستأجرين الحاليين في المراكز التجارية والمراكز المجتمعية الرئيسية.

نظرة على
السوق

قطاع التجزئة الطلب

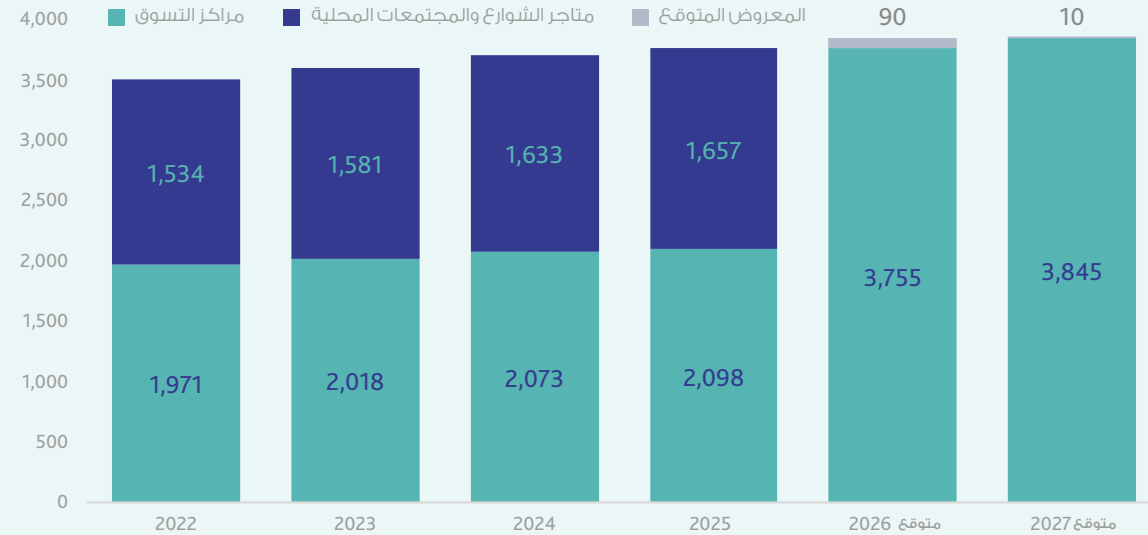
المساحات القابلة للتأجير، وتشمل سعديات جروف مول ومركز التسوق المجتمعي السعديات لاجون في جزيرة السعديات، إلى جانب مارا مول وسبوت مول في منطقة الشامخة. أما مشاريع تطوير قطاع التجزئة لما بعد عام 2026، فلا تزال محدودة، مما يضغط على معدلات الإشغال والإيجارات. كما يظل النمو السكاني المستمر، إلى جانب النشاط السياحي المستقر، عاملاً رئيسياً في استقرار مبيعات التجزئة والإيجارات في المواقع المتميزة.

بلغ إجمالي مساحة العقارات التجارية في أبوظبي حوالي 3.77 مليون متر مربع في الربع الأول من عام 2026. ويشمل ذلك مراكز التسوق الكبيرة، ومراكز التسوق الصغيرة والمتوسطة، ومتاجر التجزئة الكبيرة، ومتاجر الشوارع، والمراكز المجتمعية. ويظل المعروض المتوقع على المدى القصير عند مستويات يمكن استيعابها، مع توقع إنجاز أربعة مشاريع تجزئة خلال عام 2026 تضيف ما يقارب 90,000 متر مربع من

وخلال الربع، أعلنت شركتا الدار ومبادلة عن استكمال تأسيس مشروع مشترك استراتيجي لإنشاء منصة تجزئة جديدة بقيمة تفارب 10 مليارات درهم إماراتي، من المتوقع أن تلعب دوراً محورياً في دعم موقع أبوظبي كوجهة عالمية لتجارة التجزئة الفاخرة المختارة بعناية. وتدار هذه المنصة من قبل شركة الدار، وتضم كلا من ياس مول ومجموعة غاليريا الفاخرة، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير يبلغ نحو 260,000 متر مربع، وبمعدلات إشغال تصل إلى 99% و92% على التوالي. ومن المتوقع أن تسهم هذه الخطوة في تحقيق قيمة إضافية من خلال تعزيز وفورات الحجم، والتكامل التشغيلي، وتطبيق ممارسات إدارة الأصول النشطة. كما تتكامل هذه المبادرة مع التوسع الأوسع نطاقاً في جزيرة المارية، وتعزز استراتيجية أبوظبي الرامية إلى تطوير أصول تجزئة عالية الأداء قائمة على التجربة، بما يرفع من جاذبية الإمارة على خريطة تجارة التجزئة العالمية.

المعروض في أبوظبي 2020-2027 متوقع

المساحة القابلة للتأجير (بالآلاف من الأمتار المربعة)

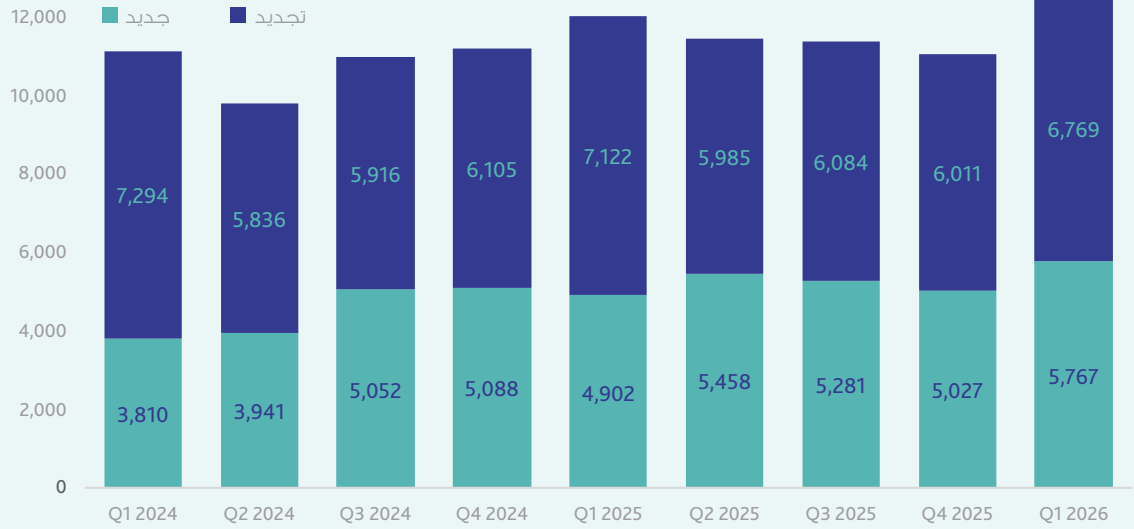


المصدر: إيم بي إم للأبحاث/ مركز أبوظبي للعقارات، الربع الأول 2026

ربع سنوي، ما يعكس مستويات قوية من الاحتفاظ بالمستأجرين في الأصول ذات الأداء التشغيلي الجيد. ويشير هذا التحسن الربع سنوي إلى تحسن ملحوظ في معنويات تجار التجزئة، لا سيما ضمن مراكز التسوق المهيمنة والمجمعات التجارية المجتمعية الرئيسية، التي تواصل الاستفادة من قوة الموقع، واستقرار معدلات الإشغال، وجودة مزيج المستأجرين.

سجل نشاط تأجير مساحات التجزئة تحسناً قوياً على أساس ربع سنوي، حيث ارتفع إجمالي عدد معاملات الإيجار بنسبة 14% ليصل إلى 12,536 صفقة، وهو أعلى حجم على أساس ربع سنوي يتم تسجيله منذ أكثر من عام. وارتفعت عقود الإيجار الجديدة بنسبة 15% على أساس ربع سنوي، مدفوعة بتجدد نشاط التوسع لدى قطاعات المطاعم والمقاهي، التجزئة والترفيه، في حين سجلت معاملات التجديد نمواً بنسبة 13% على أساس

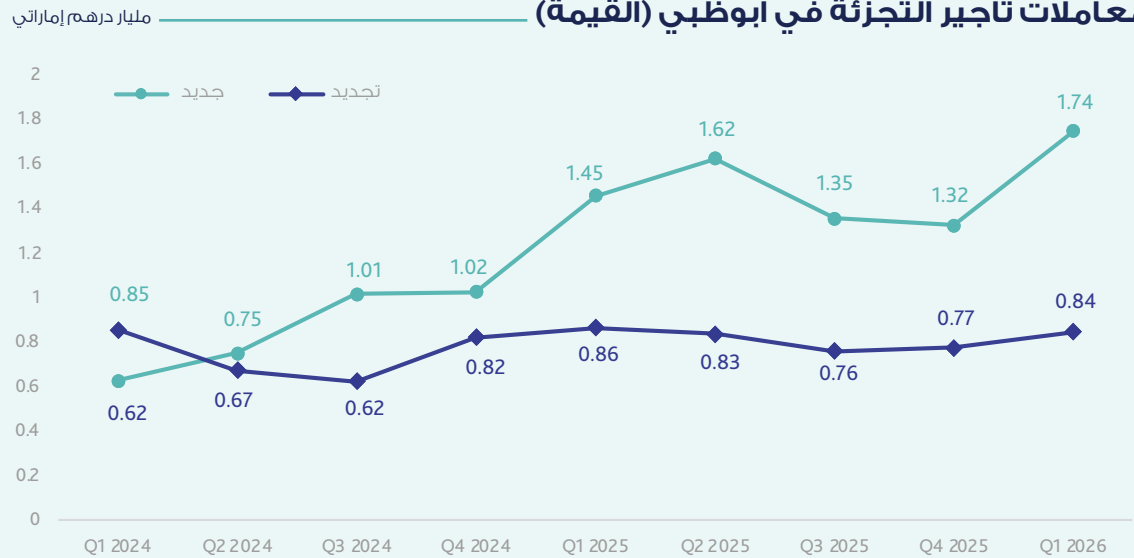
معاملات تأجير التجزئة في أبوظبي (الحجم)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الأول، 2026

يركز عملاؤنا بشكل متزايد على الأنماط القائمة على التجربة على مستوى المجتمعات والأحياء السكنية، مع تركيز قوي على بناء أنظمة متكاملة تركز على الاستخدام؛ وهو المجال الذي يسعى فيه العديد من المطورين الآن إلى الحصول على وضوح استراتيجي ودعم استشاري منظم.

معاملات تأجير التجزئة في أبوظبي (القيمة)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الأول، 2026

الاسمية، أو تحول أوضح نحو المواقع الرئيسية ذات الأداء المرتفع. كما سجلت قيم عقود التجديد زيادة متوسطة على أساس ربع سنوي، ما يدعم تحسّن هيكل الدخل للأصول المستقرة. ويبرز التباين بين النمو القوي في القيم الفصلية ومعدلات النمو السنوية الأكثر اعتدالا انتقال السوق نحو تحسين جودة الصفقات، بدلا من التوسع القائم على زيادة حجم المعاملات فقط.

ومن حيث القيمة، شهد السوق ارتفاعاً ملحوظاً خلال الربع الأول من عام 2026، إذ ارتفعت القيمة الإجمالية لمعاملات الإيجار بنسبة 24% على أساس ربع سنوي لتصل إلى نحو 2.58 مليار درهم إماراتي. وشكلت عقود الإيجار الجديدة المحرك الرئيسي لهذا النمو، مسجلة زيادة قوية بنسبة 32% على أساس ربع سنوي، ما يشير إلى استيعاب مساحات أكبر، أو ارتفاع مستويات الإيجارات

نقدم بحوث واستشارات مخصصة للعلماء

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

نقدم 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.

خدمات متكاملة تغطي دورة حياة العقار بالكامل



فريق من ذوي الخبرة يقدم خدمات متكاملة

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

عبدالله سعيد الكويتي
مدير تطوير الأعمال
abdullahs@mpmproperties.ae

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

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

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

رضوان راضي MRCIS
مدير - الاستشارات الاستراتيجية
ahmad.radzi@mpmproperties.ae

لطيفة فوز
مدير التسويق
latifa.fouz@mpmproperties.ae

نارت يحيى
مدير المبيعات
nart.yahya@mpmproperties.ae

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

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

جبران الهاشمي
رئيس إدارة العقارات
jubran@mpmproperties.ae

علي شبيب MRCIS
رئيس قسم التقييم والاستشارات
shibeeb@mpmproperties.ae

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

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

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

علي القضاة
مدير التأجير
ali.alqudah@mpmproperties.ae

enquiries@mpmproperties.ae

800 69 676

02 6100 252

mpmproperties.ae



www.mpmproperties.ae

إخلاء المسؤولية

تم الحصول على المعلومات الواردة في هذا التقرير من مصادر تؤمن شركة إم بي إم أنها موثوقة. ومع ذلك، لا يتم تقديم أي ضمان أو تمثيل، صريح أو ضمني، بشأن دقة أو اكتمال 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 والتوقعات تعكس وجهة نظر إم 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 إم بي إم العقارية. للحصول على دراسة شاملة ومفصلة للسوق، يرجى التواصل مباشرة مع فريق إم بي إم العقارية عبر الموقع الرسمي



الشارقة
الطابق الأرضي، برج الإخلاص،
منطقة الخان

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

دبي
مكتب 1405، برج API Trio،
البرشاء 1

أبوظبي
الطابق الأرضي، مبنى مصرف
أبوظبي الإسلامي، منطقة البطيين

mpmproperties.ae



| +971 2 6100 252



| +971 800 69 676

