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

أبوظبي
نظرة عامة على سوق العقارات

الربع الثالث 2026

إم بي إم كوننكت 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.

180
مليار درهم إماراتي+
قيمة الاستثمارات التي نقدّم لها الاستشارات

100
مليار درهم إماراتي+
قيمة تقييمات العقارات التجارية والسكنية

200
مليار درهم إماراتي+
قيمة الأصول المُدارة

96%
معدل إشغال المحفظة
في أنحاء الإمارات العربية المتحدة

12
مليون قدم مربع
إجمالي المساحة العقارية المُدارة

300
ألف+
إجمالي معاملات الإيجار

75
مليار درهم إماراتي+
قيمة التطويرات التي نقدّم لها الاستشارات

04
مكاتب
في أنحاء الإمارات العربية المتحدة

أعضاء معتمدين من قبل المؤسسة الملكية للمساحين القانونيين

RICS®

رؤيـــة قيـــادية

الـرؤية التنفيـذية

أسس قوية.. نمو أكثر توازناً.. وأداء تقوده الجودة

يواصل سوق العقارات في أبوظبي الاستفادة من عوامل دعم راسخة، تشمل تنويع الاقتصاد، والنمو السكاني والتجاري، والاستثمارات المتواصلة في البنية التحتية، إضافةً إلى تدفقات رؤوس الأموال الدولية. وفي الوقت ذاته، يدخل السوق مرحلة أكثر نضجاً، حيث أصبحت **جودة الأصول والمواقع المتميزة والعوامل التنافسية الفريدة** هي المحرك الرئيسي للأداء.

وتتمثل المرحلة الحالية في تحول استراتيجي من **نمو واسع النطاق يشمل جميع فئات السوق إلى أداء متفوق تقوده الجودة والتميز.**



لمحة سريعة عن السوق

- تسجيل **13.8 مليار درهم** استثمارات أجنبية مباشرة في القطاع العقاري خلال النصف الأول من 2026.
- تواصل القطاعات غير النفطية قيادة النمو الاقتصادي في الإمارة.
- **القطاع السكني:** مبيعات بقيمة **26.7** مليار درهم خلال **الربع الثالث، بنمو 32% على أساس سنوي** في القيمة، رغم تراجع عدد الصفقات بنسبة 8%
- **قطاع المكاتب:** ارتفاع معاملات التأجير **بنسبة 13% على أساس سنوي**، مع نمو إيجارات المكاتب المتميزة الفئة **(A) بنسبة 7.5%**
- **القطاع الصناعي:** نمو أحجام التأجير **بنسبة 16% على أساس سنوي**، مدعوماً بمحدودية المعروض عالي الجودة.
- **قطاع التجزئة:** استقرار نسب الإشغال في الأصول الرئيسية عند نحو 95%، مع اتساع الفجوة في الأداء بين الأصول المتميزة والثانوية.

التوقعات للقطاعات

المكاتب | إيجابي قوي

يمثل قطاع المكاتب أبرز فرص النمو على المدى القريب. ويواصل التوسع في الخدمات المالية وإدارة الاستثمارات والشركات الدولية تعزيز الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة.

كما ارتفع عدد الشركات العاملة والقوى العاملة في سوق أبوظبي العالمي بنسبة 34% على أساس سنوي خلال النصف الأول من 2026، في ظل محدودية المعروض من المساحات المتميزة.

الصناعي والخدمات اللوجستية | إيجابي قوي

يواصل الطلب أداءه القوي عبر قطاعات الخدمات اللوجستية والتصنيع والتخزين والتجارة.

ومن المتوقع إضافة أكثر من 935 ألف متر مربع من المساحات الجديدة بين عامي 2026 و2029، إلا أن الطلب الأساسي في السوق يُرجح استيعاب جزء كبير منها.

القطاع السكني | إيجابي وانتقائي

لا تزال قيم المبيعات قوية، إلا أن السوق يشهد مرحلة من التوازن والاستقرار التدريجي.

وسجل الربع الثالث 5,829 صفقة بقيمة إجمالية بلغت 26.7 مليار درهم، فيما استحوذت المشاريع على الخارطة على نحو90% من إجمالي قيمة المبيعات.

وتواصل المجتمعات السكنية المتميزة المطلة على الواجهات البحرية والجزر ومشاريع الفلل تحقيق أداء يفوق متوسط السوق.

قطاع التجزئة | إيجابي بدرجة معتدلة

يحافظ قطاع التجزئة الرئيسي على متانته، مع نسب إشغال تقارب 95% في الأصول الرائدة.

ويتركز الطلب بشكل متزايد على الوجهات التي توفر تجارب نوعية تشمل المطاعم والمقاهي والترفيه والصحة ونمط الحياة والخدمات اليومية، في حين تواجه المواقع الثانوية تذبذباً أكبر في الطلب التأجيري.

ستيوارت جيمس جيسينج
الرئيس التنفيذي

الاقتصـــاد الكلـــي

> تشير مسيرة النمو الاقتصادي في أبوظبي إلى مستويات متزايدة من التنوع القطاعي. ورغم استمرار قطاع الهيدروكربونات كمصدر رئيسي للقوة الاقتصادية، فإن مراحل النمو المستقبلية للإمارة باتت تستند بشكل متزايد إلى قاعدة أوسع من الأنشطة الاقتصادية وتدفقات الاستثمار والقطاعات القائمة على الابتكار، ما يعزز متانة الاقتصاد المحلي ويدعم استدامة الطلب على العقارات على المدى الطويل.

واصل اقتصاد أبوظبي إظهار مستويات قوية من المرونة خلال الربع الثالث من عام 2026، محافظاً على مسار نمو إيجابي رغم التحديات الخارجية المتزايدة. وعلى الرغم من أن تراجع إنتاج الهيدروكربونات واضطرابات التجارة الإقليمية أسهما في الحد من وتيرة التوسع الاقتصادي الكلي، فإن القاعدة الاقتصادية الأكثر تنوعاً للإمارة ساعدت في تخفيف أثر هذه التحديات. كما واصلت مستويات الإنفاق الحكومي، والاستثمارات في مشاريع البنية التحتية، والأداء القوي للقطاعات الاستراتيجية غير النفطية دعم النشاط الاقتصادي، مما عزز مكانة أبوظبي كواحدة من أكثر الاقتصادات استقراراً وتنافسية على مستوى المنطقة.

ومن المتوقع أن يشهد النمو الاقتصادي تباطؤاً نسبياً خلال عام 2026 مقارنةً بمعدلات التوسع القوية المسجلة خلال السنوات الأخيرة. إلا أن هذا التراجع يعكس بصورة رئيسية دورة تصحيحية ضمن قطاع الهيدروكربونات، ولا يشير إلى ضعف في الأسس الاقتصادية للإمارة. وفي المقابل، يواصل الاقتصاد غير النفطي أداء دور المحرك الرئيسي للنمو، مدعوماً باستمرار الاستثمارات الحكومية، وتوسع أنشطة القطاع الخاص، والتقدم في تنفيذ استراتيجيات التنويع الاقتصادي طويلة الأمد.



الاقتصاد غير النفطي يظل المحرك الرئيسي للنمو

أكد الاقتصاد غير النفطي مكانته كمحرك رئيسي للنمو في أبوظبي، مدفوعاً بالأداء القوي لمجموعة واسعة من القطاعات، بما في ذلك الإنشاءات، والخدمات المالية، والتصنيع، والتجارة، والخدمات اللوجستية، والسياحة، والعقارات، والخدمات المهنية. ويعكس هذا النمو واسع النطاق التقدم المستمر في تنفيذ أجندة التنويع الاقتصادي للإمارة، مدعوماً باستمرار الجهود الرامية إلى جذب رؤوس الأموال الخاصة، وتوسيع الأنشطة الاقتصادية، واستقطاب الكفاءات المتخصصة، بما يدعم استدامة النمو الاقتصادي على المدى المتوسط والطويل.

بالنسبة للقطاع العقاري، تكتسب قوة النشاط الاقتصادي غير النفطي أهمية خاصة، إذ ساهم استمرار خلق فرص العمل، وتوسع الشركات، وانتقال الأعمال إلى الإمارة، إلى جانب تنامي تدفقات الاستثمار، في تعزيز مستويات الطلب عبر القطاعين السكني والتجاري. كما أسهم تزايد مساهمة القطاعات القائمة على المعرفة والخدمات المالية في تطور أنماط الطلب لدى الشاغلين، لا سيما ضمن المواقع المكتبية الرئيسية والمجمعات السكنية عالية الجودة.

استمرار مساهمة قطاع الهيدروكربونات في دعم الأسس الاقتصادية والاستثمارية

على الرغم من استمرار تأثر نمو قطاع الهيدروكربونات خلال عام ٢٠٢٦ بسياسات إدارة الإنتاج وتراجع مستويات الإنتاج مقارنة بالفترات السابقة، فإنه لا يزال يشكل الركيزة الأساسية للقوة الاقتصادية والمالية في أبوظبي. وتواصل الإيرادات المرتبطة بقطاع الطاقة دعم المالية العامة للإمارة، بما يتيح الحفاظ على مستويات الإنفاق الرأسمالي الموجهة لمشاريع البنية التحتية والاستثمارات الاستراتيجية وبرامج التنمية الاقتصادية، حتى في ظل فترات التقلب وعدم اليقين في الأسواق العالمية.

وفي الوقت نفسه، تسهم الاستثمارات المستمرة التي تنفذها شركة أدنوك في توسيع الطاقة الإنتاجية، وتطوير البنية التحتية لقطاع الطاقة، وتعزيز مرونة سلاسل التصدير، في دعم الآفاق طويلة الأجل للقطاع. ولا تقتصر آثار هذه الاستثمارات على قطاع الطاقة فحسب، بل تمتد لتشمل قطاعات الإنشاءات والخدمات اللوجستية والتصنيع والعقارات من خلال آثارها الاقتصادية غير المباشرة. ومع التخفيف التدريجي لقيود الإنتاج واستمرار التقدم في مشاريع زيادة الطاقة الإنتاجية، يُتوقع أن يستعيد قطاع الهيدروكربونات دوراً أكثر فاعلية في دعم النمو الاقتصادي خلال الفترة المقبلة، إلى جانب استمرار مساهمة القطاعات غير النفطية في دفع النشاط الاقتصادي وتنويع مصادر النمو.

نمو الناتج المحلي اللإجمالي لأبوظبي على أساس سنوي



المصدر: إم بي إم للأبحاث، البنك المركزي لدولة الإمارات، مركز الإحصاء – أبوظبي، صندوق النقد الدولي

استراتيجيات التنويع الاقتصادي تدعم آفاق النمو المستدام

تواصل أبوظبي تسريع تحولها نحو اقتصاد قائم على المعرفة من خلال استثمارات مستهدفة في القطاعات المستقبلية. وفي إطار هذه الاستراتيجية، تستهدف الإمارة استقطاب استثمارات بقيمة 235 مليار درهم إماراتي عبر أربع تجمعات اقتصادية متخصصة بحلول عام 2045، مع إمكانية توفير نحو 130,000 وظيفة عالية المهارة والإسهام بأكثر من 284 مليار درهم إماراتي في الناتج المحلي الإجمالي على المدى الطويل.

يعكس هذا التوجه تحولاً استراتيجياً نحو القطاعات المتوقع أن تقود المرحلة المقبلة من النمو الاقتصادي، بما في ذلك:

- الصناعات الذكية والمركبات ذاتية القيادة (SAVI)
- النمو الزراعي والغذائي ووفرة المياه (AGWA)
- الصحة والتحمل وطول العمر والطب (HELM)
- التمويل والتأمين والأصول الرقمية والاستثمارات البديلة (FIDA)

ومن المتوقع أن تسهم هذه القطاعات ذات الأولوية في تعزيز التنويع الاقتصادي، وتنمية القدرات الابتكارية، وترسيخ مكانة أبوظبي كمركز إقليمي للتصنيع المتقدم والتكنولوجيا وعلوم الحياة والخدمات المالية.

تدفقات رؤوس الأموال القوية تعزز الثقة في السوق

ظلت ثقة المستثمرين في الآفاق طويلة الأجل لأبوظبي واضحة من خلال استمرار تدفقات رؤوس الأموال خلال عام 2026. واستقطبت الإمارة استثمارات أجنبية مباشرة في القطاع العقاري بقيمة 13.8 مليار درهم إماراتي خلال النصف الأول من العام، مسجلةً ارتفاعاً ملحوظاً مقارنة بالفترة نفسها من عام 2025. ويعكس هذا النمو القوي في النشاط الاستثماري تزايد ثقة المستثمرين الدوليين في الأسس الاقتصادية لأبوظبي، وإطارها التنظيمي، وآفاق نموها طويلة الأجل.

ومن منظور القطاع العقاري، تسهم زيادة الاستثمارات الأجنبية في توسيع قاعدة المستثمرين، وتعزيز مستويات السيولة، ودعم الطلب عبر مختلف فئات الأصول السكنية والتجارية. كما يعكس هذا التوجه تنامي جاذبية أبوظبي كوجهة لرؤوس الأموال المؤسسية، والأفراد ذوي الملاءة المالية العالية، والشركات الدولية الساعية إلى بناء حضور طويل الأجل في واحدة من أكثر اقتصادات المنطقة استقراراً ومرونة.

من المتوقع أن يشهد اقتصاد أبوظبي نمواً بوتيرة معتدلة خلال عام 2026، إلا أن الآفاق الاقتصادية للإمارة تظل إيجابية بشكل عام. ومن المرجح أن يكون التأثير المؤقت الناتج عن انخفاض مستويات إنتاج الهيدروكربونات واضطرابات التجارة الإقليمية محدود الأجل، مع توقعات بعودة وتيرة نمو أقوى خلال عام 2027 مدعومة بتعافي الإنتاج النفطي واستمرار التقدم في مشاريع تعزيز الطاقة الإنتاجية.

والأهم من ذلك، أن أبوظبي تدخل هذه المرحلة انطلاقاً من أسس اقتصادية قوية، تتمثل في نمو الاقتصاد غير النفطي، وقوة الاحتياطيات المالية، واستمرار الإنفاق على البنية التحتية، وارتفاع مستويات الاستثمار الأجنبي، وتوسع قاعدة الصناعات الاستراتيجية. ومن شأن هذه العوامل مجتمعة أن توفر قاعدة داعمة للنمو خلال السنوات المقبلة. وعلى صعيد القطاع العقاري، يُتوقع أن تواصل هذه المقومات دعم النمو السكاني، وتوسع الأنشطة الاقتصادية، وتعزيز الطلب من قبل الشاغلين، وتحسين مستويات الثقة الاستثمارية، بما يدعم مكانة أبوظبي كإحدى أبرز وجهات الاستثمار العقاري طويلة الأجل في المنطقة.



نظرة عامة على سوق القطاع السكني



نظرة على السوق

حافظ السوق السكني في أبوظبي على أدائه القوي خلال الربع الثالث من عام 2026، مدعوماً بمتانة الطلب واستمرار النشاط القوي في مشاريع البيع على الخارطة. ورغم تراجع أحجام المعاملات مقارنةً بالمستويات الاستثنائية المسجلة خلال النصف الأول من العام، واصلت الأسعار اتجاهها التصاعدي، مدفوعة بإطلاق عدد من المشاريع السكنية الفاخرة ضمن الواجهات البحرية، مما يعكس عمق الطلب من كل من المستخدمين النهائيين والمستثمرين

العـــرض

وفقاً لبيانات إم بي إم للأبحاث، بلغ إجمالي المعروض السكني في أبوظبي نحو 323,800 وحدة سكنية بنهاية الربع الثالث من عام 2026، موزعة بين الشقق السكنية ومنازل التاون هاوس والفلل. وشملت المشاريع المستكملة خلال هذا الربع مشروعَي ياس بارك جيت وياس بارك فيوز، اللذين أضافا إجمالاً 849 فيلا إلى السوق، إلى جانب مشروع فيل 11 في مدينة مصدر، والذي وفر 111 شقة سكنية.

ظل نشاط التطوير العقاري متركزاً في المناطق السكنية القائمة والناشئة، ولا سيما جزيرة الحديريات وجزيرة ياس وجزيرة السعديات ومدينة مصدر ومدينة زايد. ووفقاً لتقديرات إم بي إم للأبحاث، من المتوقع دخول نحو 58,000 وحدة سكنية إضافية إلى السوق السكنية في أبوظبي بحلول عام 2030، وذلك رهناً بتقدم أعمال الإنشاءات ومواعيد الإنجاز الفعلية للمشروعات

من المتوقع إنجاز نحو4,100 وحدة سكنية خلال الربع الأخير من عام 2026، تشمل ما يقارب3,700 شقة سكنية و400 وحدة من الفلل ومنازل التاون هاوس.

وشملت أبرز المشاريع السكنية التي تم إطلاقها أو الإعلان عنها خلال الربع الثالث من عام 2026 ما يلي:

- الحديريات جولف إستيتس ووديم جاردنز في جزيرة الحديريات (2,857) وحدة.
- ذا كانوبيز وياس ريفا ريزيرف في جزيرة ياس (884) وحدة.
- ساي السعديات وتالاي مرسى السعديات في جزيرة السعديات (864) وحدة.
- الوادي وغاية 1 و2 في شاطئ الراحة (800) وحدة.
- باب القصر جاردن ريزيدنس 65 في مدينة مصدر (600) وحدة.
- بلوم ليفينج (الحمراء) في مدينة زايد (456) وحدة.
- فلل ريماس في جزيرة الجبيل (316) وحدة.

ومن بين أبرز المشاريع المتوقع استكمالها قبل نهاية عام 2026 مشروع جروف ريزيدنسز 612 وحدة، ولوفر ريزيدنسز 421 وحدة في جزيرة السعديات، والمدينة المستدامة في جزيرة ياس 864 وحدة، إلى جانب بلوم ليفينج (كاساريس) 392 وحدة في مدينة زايد.

وسيظل توقيت إنجاز هذه المشاريع عاملاً رئيسياً في تحديد آفاق المعروض على المدى القريب. إذ إن أي تأخير في عمليات التسليم المقررة قد يؤدي إلى ترحيل جزء من المعروض المتوقع إلى عام 2027، مما يحد من حجم الوحدات الجديدة المتاحة في السوق على المدى القصير، ويُبقي الضغوط قائمة على المخزون الحالي في ظل استمرار قوة الطلب. وفي المقابل، فإن استكمال المشاريع المدرجة ضمن خطط التسليم الحالية يتماشى إلى حد كبير مع برامج التطوير القائمة، ومن شأنه أن يسهم تدريجياً في معالجة الاختلال القائم بين العرض والطلب في السوق.

المعروض السكني في أبوظبي 2022–2030 متوقع



المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الثالث 2026

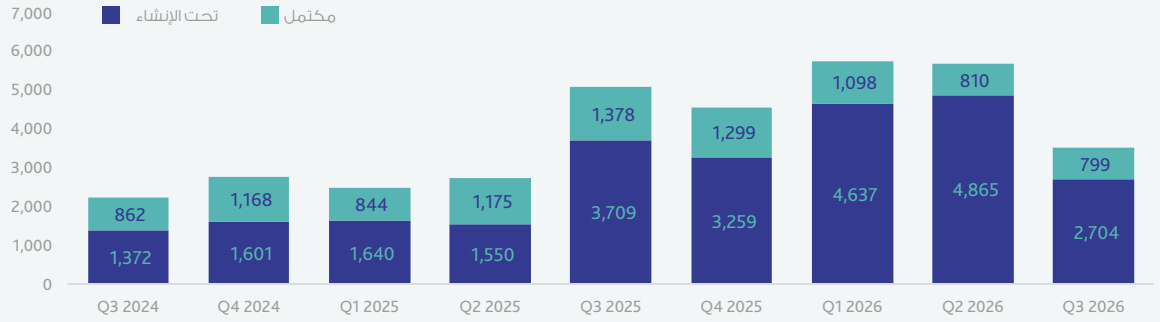
يعتمد حجم المعروض المتوقع على المعلومات المتاحة وقت إعداد هذا التقرير، وقد يختلف عن التقديرات أو التوقعات الأخرى. كما يظل خاضعًا للمراجعة والتحديث مع توافر معلومات إضافية بشأن المشاريع خلال الفترات المقبلة.

أداء
معاملات البيع

شهدت أحجام معاملات البيع السكنية تراجعاً نسبياً، إلا أن القيمة الإجمالية للمعاملات ارتفعت 32% على أساس سنوي لتصل إلى 26.7مليار درهم إماراتي، مدفوعة بإطلاق مشاريع متميزة للبيع على الخارطة واستمرار قوة الطلب على الفلل، مما يعكس متانة النشاط الاستثماري واستمرار جاذبية المجمعات العمرانية المتكاملة ذات معدلات النمو المرتفعة في أبوظبي

حافظ سوق البيع السكني في أبوظبي على متانته خلال الربع الثالث من عام 2026، منتقلاً من مستويات النشاط الاستثنائية المسجلة خلال النصف الأول من العام إلى مرحلة نمو أكثر استدامة. وعلى الرغم من تراجع أحجام المعاملات، واصل السوق تسجيل ارتفاع ملحوظ في القيم الإجمالية للمبيعات، مما يعكس استمرار الطلب على الأصول السكنية المتميزة ومواصلة ارتفاع القيم الرأسمالية في أبرز الوجهات الاستثمارية بالإمارة.

معاملات بيع الشقق في أبوظبي (الحجم)

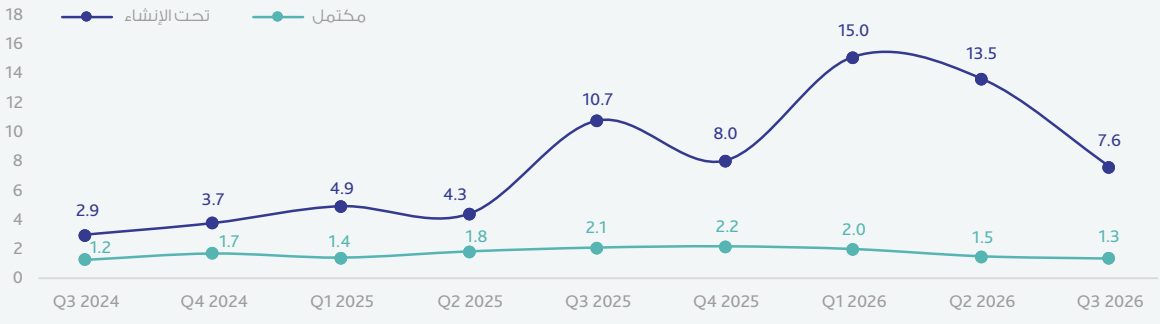


المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الثالث 2026

خلال الربع الثالث من عام 2026، تم تسجيل 5,719 عاملة بيع سكنية بقيمة إجمالية بلغت 25.4 مليار درهم إماراتي. واستحوذت الشقق السكنية على 3,503معاملات بقيمة 8.9 مليار درهم إماراتي، في حين بلغ عدد معاملات بيع الفلل 2,216 معاملة بإجمالي قيمة وصل إلى 17 مليار درهم إماراتي. وعلى الرغم من تراجع أحجام المعاملات بنسبة 20% على أساس ربعي و8% على أساس سنوي، ارتفعت القيمة الإجمالية للمبيعات بنسبة 39% على أساس سنوي، مما يعكس تحولاً واضحاً نحو الأصول السكنية الأعلى قيمة وزيادة متوسط قيمة المعاملات المنفذة.

معاملات بيع الشقق في أبوظبي (القيمة)

مليار درهم إماراتي

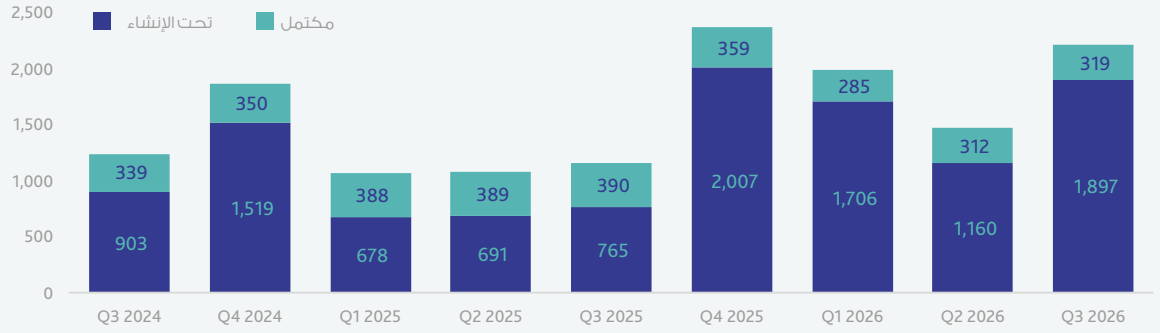


المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الثالث 2026

كان نشاط السوق مدفوعاً بشكل رئيسي بقطاع البيع على الخارطة، الذي سجل معاملات بقيمة تقارب 23.1 مليار درهم إماراتي، مستحوذاً على نحو 80% من إجمالي قيمة المبيعات. وارتفعت قيمة معاملات البيع على الخارطة بنسبة 58% على أساس سنوي، مدعومة بعدد محدود من الإطلاقات البارزة في جزيرة الحديريات وجزيرة السعديات وجزيرة ياس وجزيرة الجبيل ومدينة خليفة. ويعكس تركز الطلب ضمن هذه المجتمعات العمرانية المتكاملة تفضيل المشترين للمشاريع التي توفر بيئات معيشية متكاملة ومواقع متميزة على الواجهات المائية، إلى جانب المرافق عالية الجودة وإمكانات النمو الرأسمالي على المدى الطويل.

برز قطاع الفلل كمحرك رئيسي للنمو خلال الربع الثالث من عام 2026، مستحوذاً على حصة أكبر من إجمالي قيمة المعاملات مقارنةً بحصته من حجم المعاملات. وظل الطلب متركزاً بشكل رئيسي في المجتمعات السكنية الموجهة للعائلات والوجهات المطلة على الواجهات المائية، بما يعكس التحول في تفضيلات المشترين نحو الوحدات السكنية الأكبر حجماً والبيئات السكنية القائمة على جودة نمط الحياة.

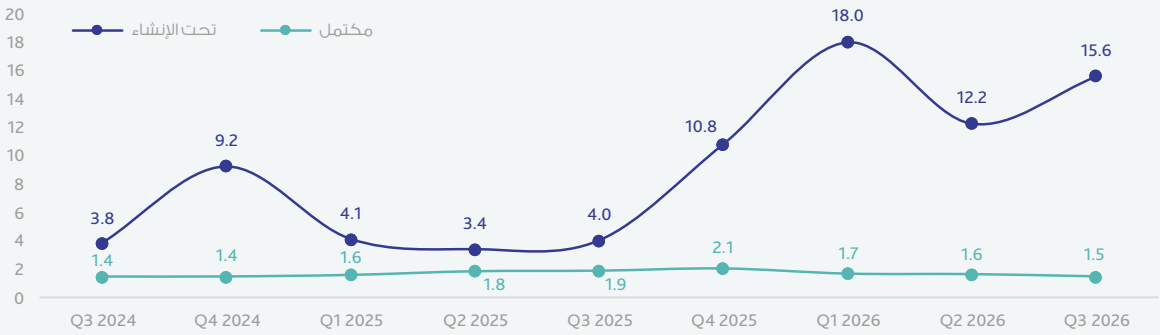
معاملات بيع الفلل في أبوظبي (الحجم)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الثالث 2026

معاملات بيع الفلل في أبوظبي (القيمة)

مليار درهم إماراتي



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الثالث 2026

أداء
أسعار البيع

> تواصل المجتمعات السكنية الرئيسية في الجزر والواجهات البحرية تصدر أداء السوق السكني في أبوظبي، مدعومة بقوة الطلب على مشاريع البيع على الخارطة ضمن الفئة المتميزة. وأسهم هذا الطلب في دعم نمو الأسعار وتعزيز اتساع الفجوة في الأداء بين المواقع الرئيسية والمواقع الثانوية عبر السوق

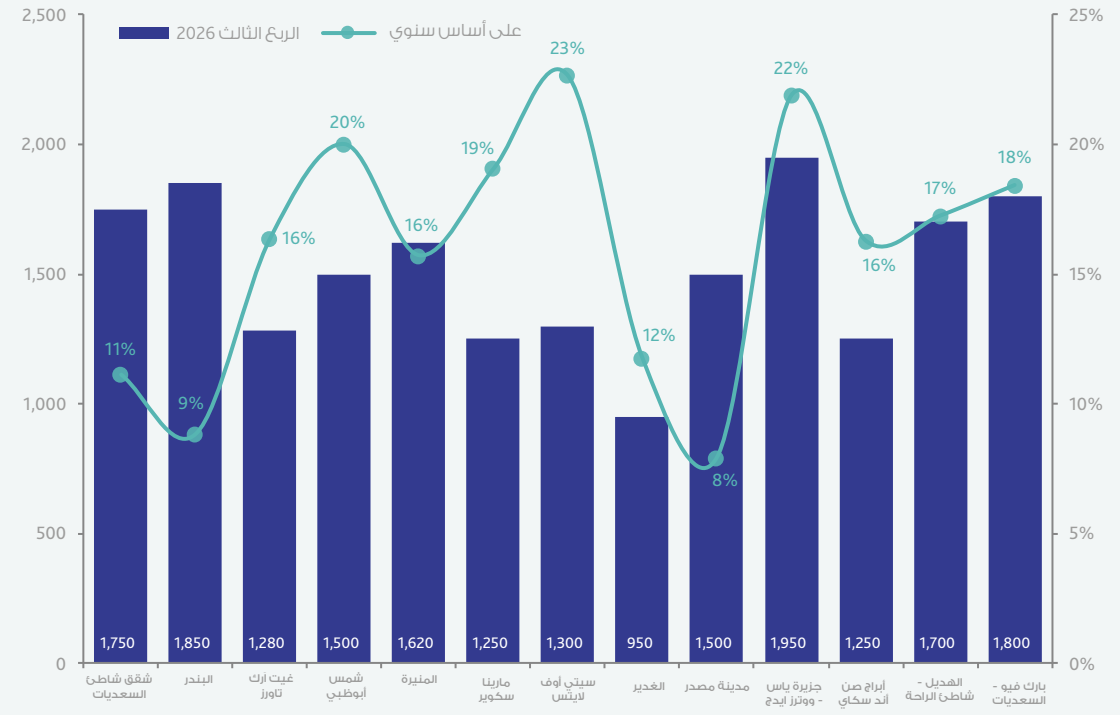
واصل السوق السكني في أبوظبي تسجيل نمو في الأسعار خلال الربع الثالث من عام 2026، وإن كان بوتيرة أكثر اعتدالاً مقارنةً بمعدلات الارتفاع القوية المسجلة خلال الأرباع السابقة. وظلت الأسعار مدعومة بمتانة الطلب الأساسي، ومحدودية المعروض الجاهز عالي الجودة، واستمرار اهتمام المستثمرين بالمواقع الرئيسية في الجزر، لا سيما ضمن الوجهات السكنية المتميزة.

وعلى الرغم من تراجع أحجام المعاملات، فإن استمرار ارتفاع متوسط قيمة الصفقات يعكس متانة ثقة المستثمرين واستمرار الزخم الإيجابي في السوق، لا سيما ضمن قطاع البيع على الخارطة، حيث حافظت المشاريع الجديدة في جزيرة ياس وجزيرة السعديات وجزيرة الحديريات على مستويات قوية من الاستيعاب. كما تركز الطلب بصورة متزايدة على المشاريع السكنية المتميزة ضمن المواقع الرئيسية، الأمر الذي أسهم في تعزيز أداء الأسعار وترسيخ مرونتها مقارنةً بالمواقع الثانوية، بما يعكس استمرار التفضيل للأصول السكنية عالية الجودة والمقومات الاستثمارية طويلة الأجل.

واصلت الوجهات السكنية الواقعة على الجزر والواجهات البحرية تصدر أداء سوق الشقق السكنية في أبوظبي خلال الربع الثالث من عام 2026. وحافظت جزيرة ياس على مكانتها كواحدة من أبرز الأسواق أداءً، حيث سجل مشروع ووترز إيدج متوسط أسعار بلغ نحو 1,950 درهماً إماراتياً للقدم المربعة، محققاً نمواً سنوياً بنسبة 22%. وفي جزيرة السعديات، اقترب متوسط الأسعار في مشروع بارك فيو من 1,800 درهم إماراتي للقدم المربعة، مسجلاً نمواً سنوياً بنسبة 18%. كما واصلت المجتمعات السكنية الراسخة في شاطئ الراحة، بما في ذلك البندر والهديل، تحقيق مكاسب سعرية مستقرة، مدعومة بمحدودية المعروض المتاح لإعادة البيع واستمرار الطلب من المستخدمين النهائيين.

متوسط أسعار بيع الشقق واتجاهات التغير السعري

درهم إماراتي / قدم مربع

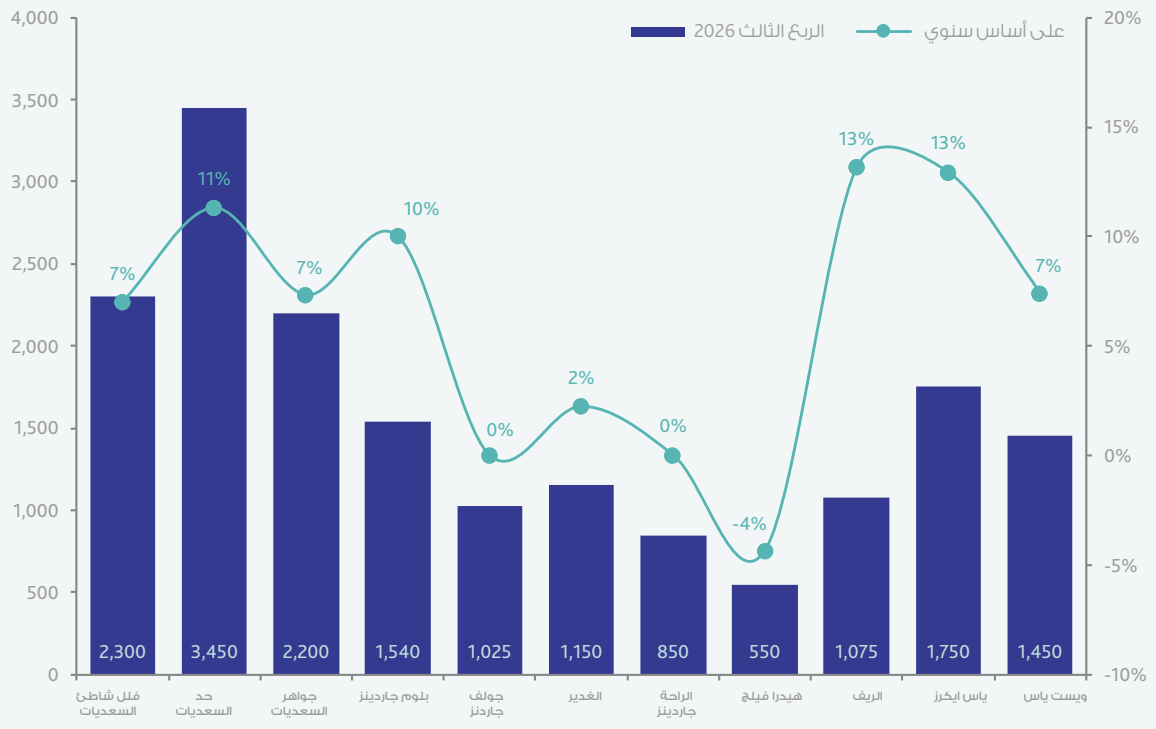


المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الثالث 2026

على مستوى الشريحة المتوسطة من السوق، جاء الأداء بوتيرة أكثر اعتدالاً. فقد سجلت مجتمعات شمس أبوظبي ومارينا سكوير وسيتي أوف لايتس مكاسب سعرية محدودة أو حافظت على مستويات أسعار مستقرة، مما يشير إلى دخول هذه الأسواق مرحلة من الاستقرار النسبي عقب فترات النمو التي شهدتها سابقاً. في المقابل، واصلت المجتمعات السكنية التي تستهدف الشريحة الأكثر ملاءمة من حيث التكلفة، بما في ذلك الريف والغدير، تسجيل بعض من أعلى معدلات النمو السعري على أساس سنوي، مدعومة باستمرار الطلب المرتبط بالقيمة واتساع الفجوة السعرية مقارنةً بالمواقع السكنية الرئيسية في الإمارة.

اتبعت أسعار الفلل مساراً مماثلاً، حيث واصلت المجتمعات السكنية المتميزة في الجزر تصدر أداء السوق من حيث مستويات الأسعار. وسجلت حد السعديات متوسط سعر بلغ نحو 3,450 درهماً إماراتياً للقدم المربعة، محققة نمواً سنوياً بنسبة 11%، في حين ارتفع متوسط الأسعار في ياس إيكرز إلى نحو 1,750 درهماً إماراتياً للقدم المربعة، بزيادة سنوية بلغت 13%. ويعكس الأداء المتفوق لهذه المجتمعات استمرار قوة الطلب ضمن الشريحة السكنية الفاخرة، حيث يواصل المشترون إبداء استعدادهم لدفع علاوات سعرية مقابل المواقع الحصرية، والإطلالات المائية، والمجتمعات العمرانية المتكاملة عالية الجودة.

متوسط أسعار بيع الفلل واتجاهات التغير السعري



المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الثالث 2026

> يتجه السوق بصورة متزايدة نحو التمييز بين الأصول العقارية الرئيسية والأصول الثانوية، حيث أصبحت معدلات نمو الأسعار ترتبط بشكل أوثق بجودة الموقع، ونضج المجتمع السكني، ومقومات نمط الحياة التي يوفرها المشروع، بدلاً من الاعتماد على النمو العام للسوق ككل.

أداء
معاملات التأجير

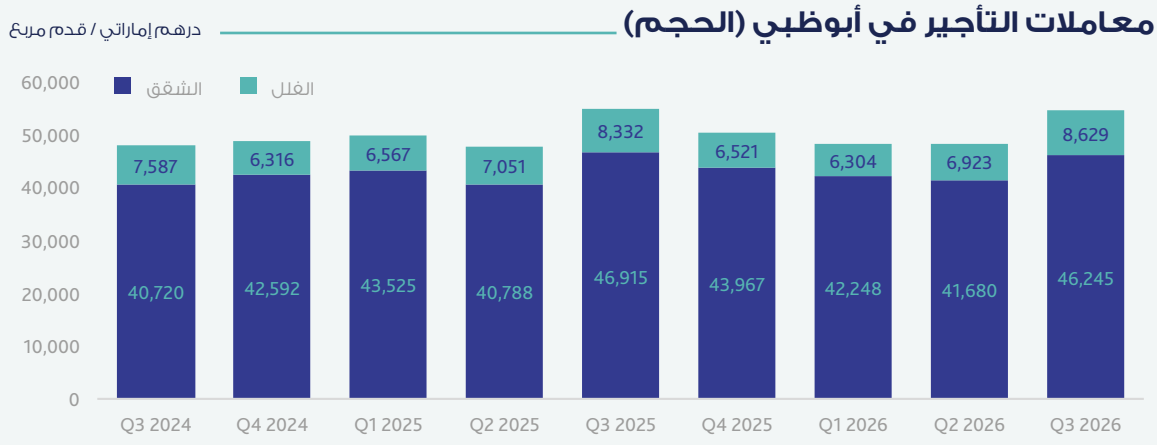
حافظ سوق التأجير السكني في أبوظبي على متانة أدائه خلال الربع الثالث من عام 2026، مدعوماً بالنمو السكاني، واستمرار التحسن في مستويات التوظيف، والهجرة الوافدة إلى الإمارة. ومع ذلك، بدأ السوق يُظهر مؤشرات أولية على الانتقال التدريجي من بيئة تميل لصالح الملاك إلى سوق أكثر توازناً، بالتزامن مع زيادة المعروض السكني واستقرار وتيرة نمو الطلب.

سجل سوق التأجير السكني في أبوظبي 54,874 معاملة إيجار خلال الربع الثالث من عام 2026، محققاً نمواً سنوياً بنسبة 13%. كما بلغت القيمة الإجمالية لعقود الإيجار نحو 5 مليار درهم إماراتي، بزيادة قدرها 16% على أساس سنوي. واستحوذت الشقق السكنية على النصيب الأكبر من النشاط التأجيري بإجمالي 46,245 معاملة، فيما بلغ عدد عقود إيجار الفلل 8,629 معاملة.

ظل الطلب متركزاً بصورة رئيسية في المناطق الاستثمارية الراسخة والمجتمعات السكنية الواقعة على الواجهات البحرية، حيث واصلت معدلات الشواغر المحدودة ومحدودية المعروض الجاهز والمتاح للإشغال دعم النشاط التأجيري. ومع ذلك، وبالتزامن مع اعتدال وتيرة نمو الإيجارات وتزايد أهمية اعتبارات القدرة على تحمل التكاليف بالنسبة للمستأجرين، أصبح أداء السوق التأجيرية يعتمد بشكل متزايد على معدلات الاحتفاظ بالمستأجرين واستدامة مستويات الإشغال، بدلاً من الاعتماد على نمو الإيجارات وحده كعامل رئيسي للأداء.

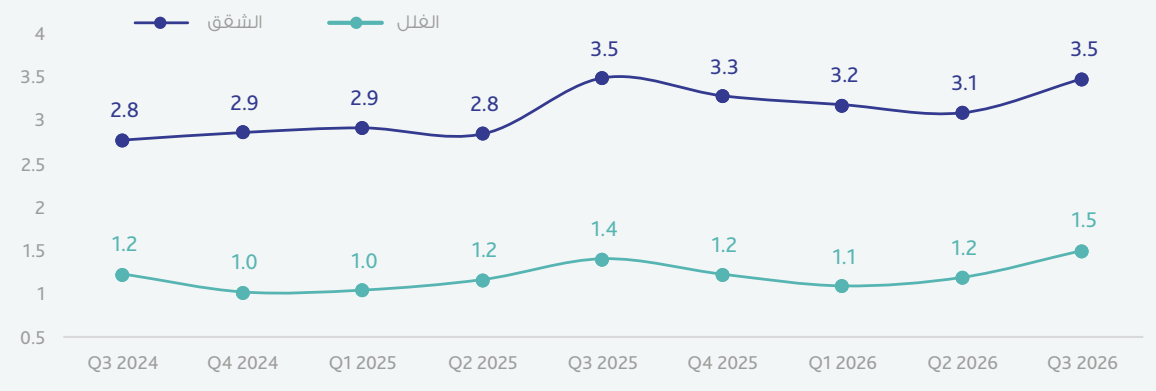
لا يزال سوق التأجير يتمتع بأسس قوية ومستويات نشاط مستقرة، إلا أن التركيز بدأ يتحول تدريجياً من تحقيق زيادات متسارعة في الإيجارات إلى المحافظة على معدلات إشغال مرتفعة واستدامة العوائد الإيجارية على المدى الطويل.

معاملات التأجير في أبوظبي (الحجم)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الثالث 2026

معاملات التأجير في أبوظبي (القيمة)



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الثالث 2026

أداء
الإيجارات السكنية

> واصل سوق الإيجارات السكنية في أبوظبي نموه انطلاقاً من أسس قوية، مع تسجيل معدلات نمو أكثر اعتدالاً عبر معظم المجتمعات السكنية، في ظل انتقال السوق تدريجياً من مرحلة الارتفاعات المتسارعة في الإيجارات إلى دورة تأجيريه أكثر توازناً واستدامة

شهدت معدلات نمو الإيجارات السكنية في أبوظبي مزيداً من الاعتدال خلال الربع الثالث من عام 2026، في إشارة إلى انتقال السوق إلى مرحلة أكثر نضجاً بعد عدة أعوام من النمو القوي. وعلى الرغم من استمرار الأداء الإيجاري في تسجيل مكاسب على أساس سنوي، فقد اتسمت التغيرات الربع سنوية بوتيرة أكثر استقراراً وتوازناً عبر قطاعي الشقق السكنية والفلل، بما يعكس اتجاهاً نحو نمو أكثر استدامة مدعوماً بأساسيات السوق.

في سوق الشقق السكنية، اتسم الأداء الإيجاري خلال الربع الثالث من عام 2026 بدرجة أكبر من الاستقرار، حيث تراوحت التغيرات الإيجارية بين الثبات ومعدلات نمو ربع سنوية محدودة. وواصلت المجتمعات السكنية الرئيسية الواقعة على الواجهات البحرية والجزر، بما في ذلك شمس أبوظبي وشاطئ الراحة وجزيرة ياس وشاطئ السعديات ونجمه أبوظبي وطموح، تسجيل نمو إيجاري سنوي بلغ في المتوسط نحو٧%، مدعوماً باستمرار قوة الطلب ومحدودية معدلات دوران المستأجرين. في المقابل، شهدت المناطق الأكثر نضجاً مثل مارينا سكوير ومعسكر آل نهيان أداءً أكثر استقراراً، مع بقاء مستويات الإيجارات دون تغيرات جوهرية، إلى جانب تسجيل حالات محدودة من التراجع الطفيف في بعض المشروعات، بما يعكس توازناً أكبر بين العرض والطلب ضمن هذه الأسواق الفرعية.

سجلت المجتمعات السكنية المخصصة للفلل أداءً مستقراً خلال الربع الثالث من عام 2026، مع بقاء التغيرات الإيجارية ضمن نطاق محدود. وحققت الوجهات السكنية الرئيسية الموجهة للعائلات في جزيرة ياس وجزيرة السعديات نمواً إيجارياً معتدلاً بلغ في المتوسط نحو 2% على أساس ربع سنوي، مدعوماً بمحدودية المعروض من الوحدات العائلية عالية الجودة واستمرار مستويات الطلب القوية.

في المقابل، شهدت مجتمعات مثل حدائق الراحة ومدينة خليفة ومشرف جاردنز استقراراً عاماً في مستويات الإيجارات، مما يشير إلى دخول السوق مرحلة من التوازن النسبي عقب عدة سنوات من الارتفاعات المتواصلة في القيم الإيجارية.

أما في المجتمعات السكنية ذات التكلفة المعقولة، بما في ذلك هيدرا فيلج، فقد استمرت الإيجارات في تسجيل مكاسب محدودة، مدعومة بتوجه شريحة متزايدة من المستأجرين نحو الخيارات السكنية التي توفر قيمة أفضل مقارنةً بالمناطق السكنية الرئيسية الأعلى تكلفة.

على أساس سنوي، واصلت معظم الأسواق السكنية الفرعية في أبوظبي تسجيل أداء إيجاري إيجابي. فقد حافظت الشقق السكنية في العديد من المناطق على معدلات نمو سنوية تجاوزت خانة الآحاد، في حين أظهرت مجتمعات الفلل مستويات أعلى من المرونة والاستقرار الإيجاري، لا سيما ضمن الأحياء السكنية الرئيسية والمجمعات الموجهة للعائلات، مدعومة باستمرار قوة الطلب ومحدودية المعروض في بعض المواقع ذات الأداء القوي.

أصبحت معدلات نمو الإيجارات ترتبط بصورة متزايدة بخصائص الأصول وجودة مواقعها ومكانة المجتمعات السكنية التي تنتمي إليها، بدلاً من أن تكون مدفوعة بضغوط العرض والطلب على مستوى السوق ككل. ويعكس ذلك اتجاهاً نحو بيئة تأجيرية أكثر توازناً واستدامة، مدعومة بدرجة أعلى من التمايز بين الأسواق الفرعية والأصول العقارية المختلفة.

القطاع السكني

إيجارات الشقق والفلل



الشقق

سنويا/للوحدة/درهم إماراتي

اسم المنطقة	استوديو	غرفة نوم واحدة	غرفتا نوم	ثلاث غرف نوم	نسبة التغيير سنويا
البطين	74,500	95,000	130,000	185,000	2%
معسكر آل نهيان	50,000	65,000	95,000	125,000	1%
شاطئ الراحة	75,000	100,000	130,000	160,000	2%
مارينا سكوير	60,000	80,000	110,000	150,000	-3%
شمس أبوظبي	68,000	95,000	125,000	152,000	7%
شاطئ السعديات	70,000	100,000	160,000	210,000	5%
جزيرة ياس	77,000	95,000	140,000	170,000	7%
نجمة وطموح	56,000	80,000	110,000	142,000	7%
المنيرة	-	100,000	130,000	170,000	4%
الريف	50,000	65,000	80,000	90,000	2%
مدينة خليفة	52,000	67,000	95,000	140,000	5%

الفلل

سنويا/للوحدة/درهم إماراتي

اسم المنطقة	غرفتا نوم	ثلاث غرف نوم	اربع غرف نوم	خمس غرف نوم	نسبة التغيير سنويا
بلوم جاردينز	-	215,000	230,000	250,000	1%
البطين / الخالدية	-	180,000	200,000	230,000	0%
مشرف جاردنز	-	177,000	205,000	230,000	3%
شاطئ الراحة	-	260,000	280,000	350,000	1%
هيدرا فيلج	75,000	95,000	-	-	6%
حد السعديات	-	-	550,000	710,000	2%
جزيرة السعديات	-	-	450,000	500,000	0%
ويست ياس	-	-	300,000	335,000	6%
ياس ايكرز	220,000	260,000	350,000	400,000	2%
حدائق الراحة	-	170,000	190,000	230,000	2%
مدينة خليفة	-	160,000	180,000	200,000	3%



نظرة عامة على سوق القطاع المكتبي



نظرة على
السوق

واصل رأس المال المؤسسي نشاطه في سوق المكاتب بأبوظبي خلال الربع الثالث من عام 2026، مدعوماً بالثقة في الأصول المدرة للدخل. ورغم الزيادة التدريجية المتوقعة في المعروض، يُرجح أن تدعم محدودية المساحات المكتبية من الفئة الأولى في المناطق التجارية الرئيسية استمرار نمو الإيجارات حتى نهاية العام.

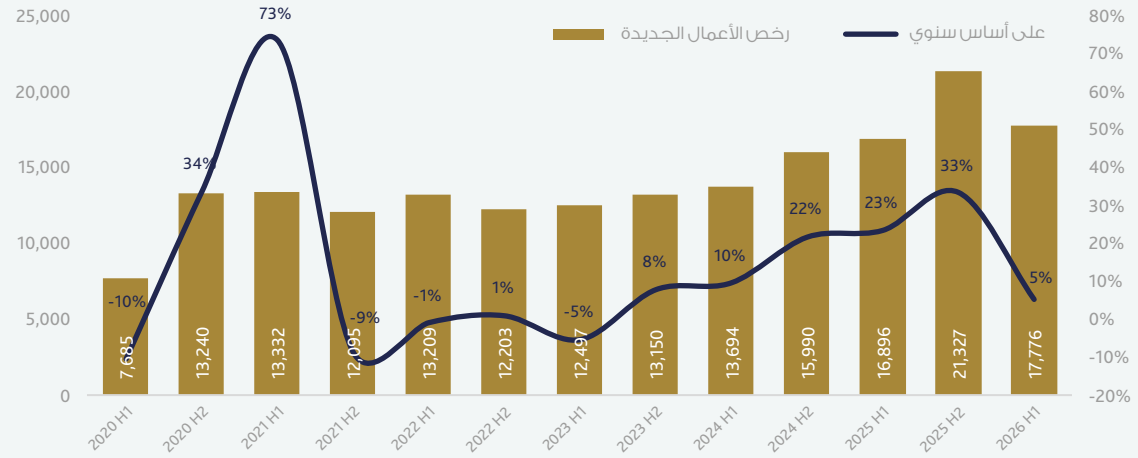
القطاع المكتبي

العـــرض والطلب

واصل سوق المكاتب في أبوظبي مسار نموه القوي خلال الربع الثالث من عام 2026، مدعوماً بتوسع أنشطة الأعمال، وارتفاع مستويات الاستثمار المؤسسي، واستمرار التقدم في تنفيذ استراتيجية التنويع الاقتصادي للإمارة. كما واصل الطلب القوي من قبل شركات الخدمات المالية والتكنولوجيا والاستشارات وإدارة الأصول والخدمات المهنية دعم النشاط التأجيري، لا سيما ضمن المباني المكتبية من الفئة الأولى المتميزة في كل من سوق أبوظبي العالمي (ADGM) وجزيرة المارية وجزيرة الريم ومدينة مصدر.

هذا وقد انعكست متانة بيئة الأعمال في أبوظبي على أداء سوق المكاتب، حيث أظهرت المؤشرات الاقتصادية استمرار توسع النشاط التجاري والاستثماري في الإمارة. ووفقاً لبيانات هيئة أبوظبي للتسجيل والترخيص (ADRA)، ارتفع عدد الرخص الاقتصادية الجديدة الصادرة بنسبة 5% على أساس سنوي خلال النصف الأول من عام 2026، كما سجلت عمليات تجديد الرخص نمواً مماثلاً بنسبة 5%، بما يعكس استمرار ثقة المستثمرين واستدامة نشاط الشركات القائمة. كذلك ارتفع عدد تصاريح الإعلانات الصادرة بنسبة 14% خلال الفترة ذاتها، في دلالة على تنامي النشاط التجاري والمؤسسي عبر مختلف القطاعات الاقتصادية في الإمارة.

عدد رخص الأعمال التجارية الجديدة المسجلة



المصدر: مركز الإحصاء في أبوظبي

برز هذا التوسع بصورة خاصة في سوق أبوظبي العالمي (ADGM)، الذي يواصل ترسيخ مكانته كأحد أبرز المراكز المالية في المنطقة ومصدراً رئيسياً للطلب على المساحات المكتبية من الفئة الأولى. وخلال النصف الأول من عام 2026، ارتفع عدد التراخيص النشطة إلى 13,974 ترخيصاً، مسجلاً نمواً سنوياً بنسبة 26%، في حين زاد عدد الشركات العاملة إلى 3,986 شركة، بارتفاع بلغ 34% مقارنة بالفترة ذاتها من العام السابق.

كما شهدت القوى العاملة ضمن سوق أبوظبي العالمي نمواً ملحوظاً، حيث ارتفع عدد الموظفين إلى 49,027 موظفاً، بزيادة سنوية قدرها 34%. ويعكس هذا التوسع المستمر في الأنشطة الاقتصادية والمؤسسات المالية تنامي الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة، ولا سيما ضمن المواقع الرئيسية التي تستقطب الشركات الإقليمية والدولية.

اتسم النمو بأداء واسع النطاق عبر مختلف مكونات القطاع المالي. فقد واصلت الأنشطة المرتبطة بإدارة الأصول تسجيل معدلات نمو قوية، حيث ارتفع عدد الصناديق الاستثمارية المُدارة بنسبة 32% على أساس سنوي ليصل إلى 276 صندوقاً، فيما زاد عدد شركات إدارة الصناديق والأصول بنسبة 23% ليبلغ 190 شركة. كما ارتفع عدد شركات الخدمات المالية العاملة ضمن سوق أبوظبي العالمي (ADGM) بنسبة 27% على أساس سنوي ليصل إلى 392 شركة، بما يعكس تنامي مكانة أبوظبي كمركز مالي إقليمي ودولي.

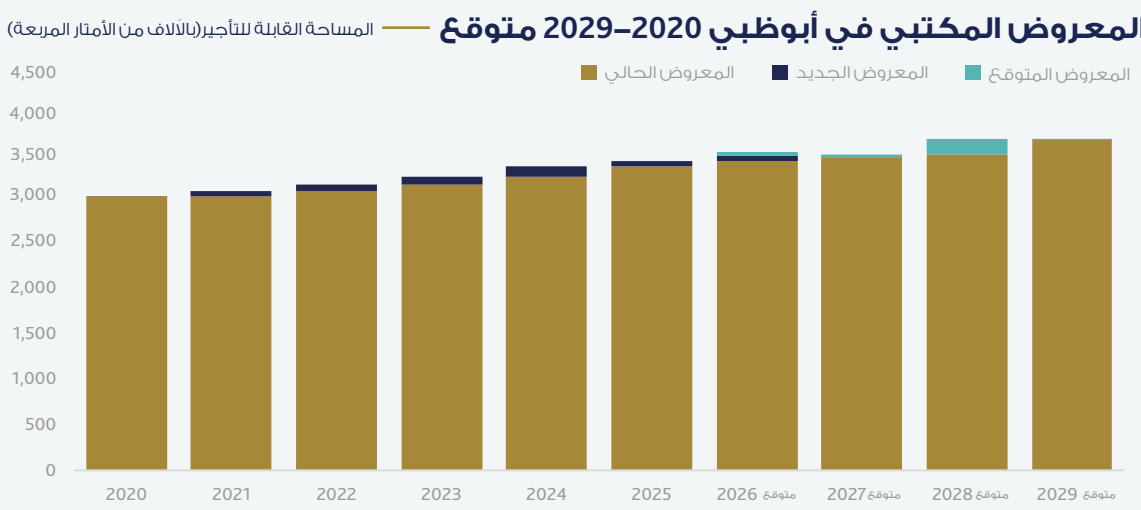
هذا وقد تعزز هذا الزخم مع قيام عدد من المؤسسات المالية العالمية بتوسيع عملياتها أو تأسيس حضور جديد لها في سوق أبوظبي العالمي خلال النصف الأول من عام 2026، من بينها كابيتال جروب، ومان جروب، وبارينجز ،وباين كابيتال، وهيل هاوس إنفستمنت، وموزينيتش آند كو، وماديسون ريالتي كابيتال، وجرو إنفستمنت جروب، وروكوس كابيتال مانجمنت، وبلو أول، وكانتور، وكوبر الشرق الأوسط، وهاشد، إلى جانب عدد من المؤسسات المالية الأخرى.

ويواصل تدفق هذه المؤسسات دعم الطلب على المساحات المكتبية من الفئة الأولى في أبوظبي، كما يعزز الأهمية المتزايدة للإمارة ضمن منظومة أسواق رأس المال الإقليمية والعالمية.

من المتوقع أن يدخل إلى سوق المكاتب في أبوظبي نحو 43,000 متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة بحلول نهاية عام 2026، بقيادة مشروعي مباني المكاتب M19 A-D ومكاتب سوق الجبيل. ومع ذلك، من المرجح أن يتم تأجير جزء كبير من هذه المساحات مسبقاً، مما سيحد من تأثيرها على مستويات الشواغر في السوق.

وعلى المدى المتوسط، من المقرر استكمال أكثر من 213,000 متر مربع من المساحات المكتبية الإضافية بحلول عام 2029، بما في ذلك مشاريع السعديات بيزنس بارك، وياس بيزنس بارك، وون المارية بليس، وحي كيزاد للأعمال. ومن المتوقع أن تسهم هذه المشاريع في تلبية متطلبات التوسع المستقبلي للشركات، مع الحفاظ على توازن السوق واستقرار أساسيات العرض والطلب ضمن المواقع المكتبية الرئيسية في الإمارة.

المعروض المكتبي في أبوظبي 2020–2029 متوقع

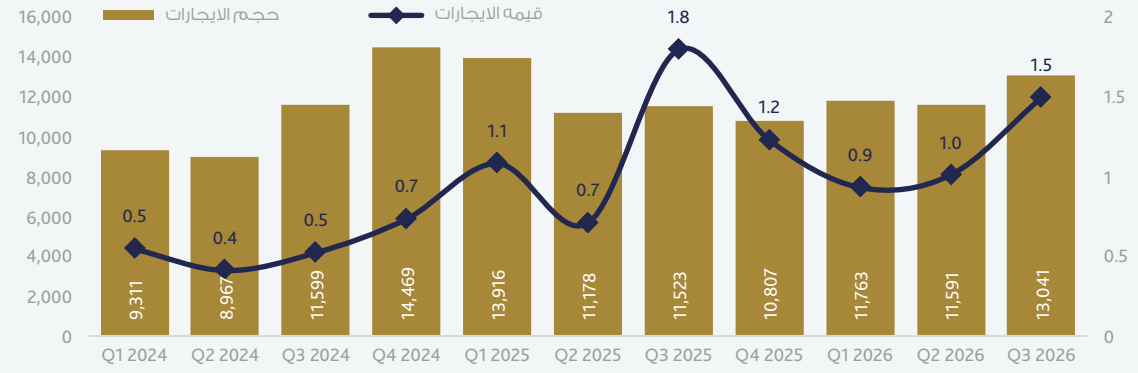


المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الثالث 2026

واصل اتساع بيئة الأعمال ونمو قطاع الخدمات المالية في أبوظبي دعم الطلب على المساحات المكتبية خلال الربع الثالث من عام 2026، حيث تركز النشاط التأجيري بشكل رئيسي في الأصول المكتبية من الفئة الأولى المتميزة كما واصل الشاغلون تفضيل المساحات المكتبية عالية الجودة التي توفر مواقع استراتيجية، ومواصفات متوافقة مع معايير الاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة، وتقنيات بناء متقدمة، وبيئات عمل متكاملة ضمن مشاريع متعددة الاستخدامات، بما يعكس تطور متطلبات الشركات وارتفاع معاييرها فيما يتعلق بالمساحات المكتبية.

شهد نشاط سوق المكاتب زخماً متزايداً خلال الربع الثالث من عام 2026، حيث ارتفع عدد معاملات التأجير بنسبة 13% على أساس سنوي ليصل إلى 13,041 معاملة. كما بلغت القيمة الإجمالية للمعاملات نحو 1.5 مليار درهم إماراتي، مسجلة نمواً بنسبة 48% على أساس ربعي، وهو أعلى مستوى ربع سنوي يتم تسجيله منذ بداية عام 2026.

معاملات تأجير المكاتب في أبوظبي



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الثالث 2026

ويعكس هذا الارتفاع في قيمة المعاملات استمرار ثقة الشاغلين بآفاق السوق، إلى جانب قوة الطلب على المساحات المكتبية المتميزة ضمن المناطق التجارية الرئيسية في أبوظبي، ولا سيما الأصول المكتبية عالية الجودة التي تلبي متطلبات الشركات والمؤسسات المحلية والدولية.

ونتيجة لذلك، حافظت إيجارات المكاتب من الفئة الأولى المتميزة على مستوياتها المستقرة إلى حد كبير على أساس ربعي، فيما سجلت نمواً سنوياً بلغ 7.5%. وواصلت المواقع المكتبية الرئيسية، ولا سيما ضمن سوق أبوظبي العالمي وجزيرة المارية، تحقيق بعض من أقوى معدلات النمو الإيجاري في السوق، مدعومة باستمرار الطلب من قبل الشاغلين ومحدودية المعروض المتاح من المساحات المكتبية المتميزة.

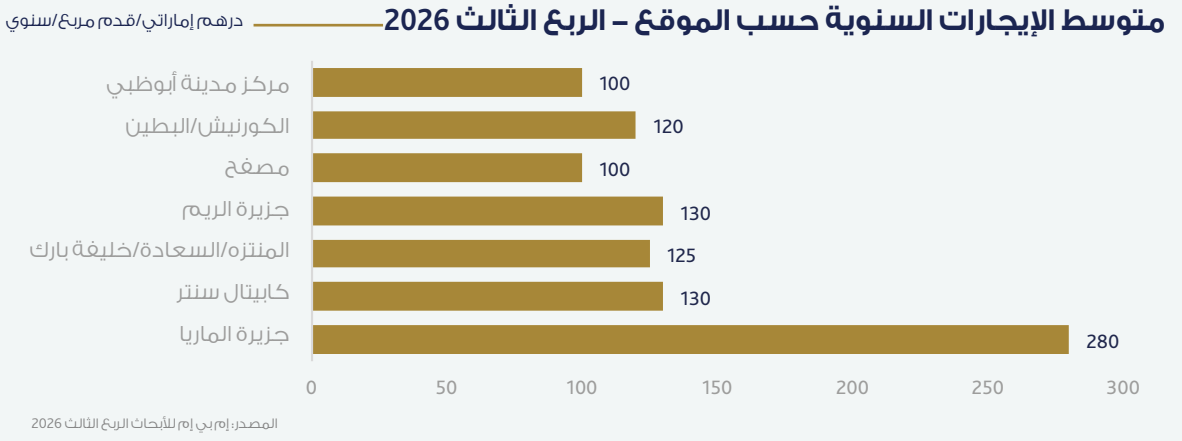
يعكس الارتفاع المستمر في عدد التراخيص النشطة، والشركات العاملة، وأعداد العاملين ضمن سوق أبوظبي العالمي العلاقة المباشرة بين نمو النشاط الاقتصادي وتزايد الطلب على المساحات المكتبية. ومع مواصلة المؤسسات المالية، وشركات إدارة الأصول والاستثمار، والشركات متعددة الجنسيات توسيع عملياتها الإقليمية، يواصل الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة تجاوز وتيرة دخول المعروض الجديد من الأصول المكتبية الرئيسية إلى السوق، الأمر الذي يدعم أساسيات السوق ويعزز أداء الملاك في المواقع المكتبية المتميزة.

ظل رأس المال المؤسسي نشطاً بصورة ملحوظة خلال الربع الثالث من عام 2026، بما يعكس تنامي الثقة بالأسس طويلة الأجل لسوق المكاتب في أبوظبي وجاذبية الأصول التجارية المدرة للدخل. ومن أبرز الصفقات المسجلة خلال الربع، استحواذ الدار العقارية وشركة مبادلة للاستثمار، من خلال منصتهما المشتركة، على مشروع مدينة مصدر سكوير بقيمة 918 مليون درهم إماراتي. وقد أسهمت هذه الصفقة في رفع القيمة الإجمالية لمحفظتهما التجارية المشتركة في مدينة مصدر إلى نحو ٤.٧ مليار درهم إماراتي، كما عززت مستويات الملكية المؤسسية في إحدى أسرع المناطق التجارية نمواً في أبوظبي.

يتضمن المشروع نحو 47,000 متر مربع من المساحات المكتبية موزعة على سبعة مبانٍ مكتبية، وقد تم إنجازه خلال الربع الأول من عام 2026. ولا تقتصر أهمية هذه الصفقة على حجم الأصل المستحوذ عليه فحسب، بل تعكس أيضاً تنامي قناعة المستثمرين بالدور المتزايد لمدينة مصدر كمركز استراتيجي للأعمال والابتكار.

ومع استمرار المبادرات الحكومية الرامية إلى استقطاب الشركات الجديدة وتعزيز نمو القطاعات القائمة على المعرفة، يتجه المستثمرون بشكل متزايد نحو الأصول المكتبية عالية الجودة القادرة على الاستفادة من النمو المتوقع في الطلب من قبل الشاغلين، ولا سيما ضمن المواقع التي تتمتع بأسس اقتصادية وتشغيلية قوية على المدى الطويل.

متوسط الإيجارات السنوية حسب الموقع – الربع الثالث 2026



المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الثالث 2026

من المتوقع أن يواصل سوق المكاتب في أبوظبي تسجيل أداء قوي خلال الفترة المقبلة، مدعوماً بتزايد تنوع محركات الطلب واستمرار نمو النشاط الاقتصادي غير النفطي. كما يُنتظر أن يستفيد السوق من استمرار ارتفاع أعداد التراخيص التجارية، وتوسع أنشطة الخدمات المالية، وتعزز مكانة أبوظبي كمركز إقليمي متنامٍ لإدارة الاستثمارات والأصول.

وتوفر معدلات النمو القوية المسجلة في سوق أبوظبي العالمي خلال النصف الأول من عام 2026 مؤشراً إيجابياً على آفاق الطلب المستقبلي على المساحات المكتبية. فقد أدى النمو الملحوظ في عدد التراخيص النشطة والشركات العاملة وأعداد الموظفين إلى توسيع قاعدة الشاغلين المحتملين، بما يدعم الطلب المستمر على المساحات المكتبية عالية الجودة.

وعلى الرغم من أن دخول مشاريع مكتبية جديدة إلى السوق سيؤدي تدريجياً إلى زيادة حجم المعروض المتاح، فإن المعروض من المكاتب الرئيسية من الفئة الأولى المتميزة لا يزال محدوداً نسبياً ضمن أبرز المناطق التجارية في الإمارة. ونتيجة لذلك، من المتوقع أن تواصل الإيجارات تسجيل نمو إيجابي خلال ما تبقى من عام 2026، وإن بوتيرة أكثر استدامة مقارنة بالفترات السابقة.

وبصورة عامة، فإن مزيجاً من توسع أنشطة القطاع الخاص، وازدياد حضور الشركات الدولية، والنمو القوي في سوق أبوظبي العالمي، إلى جانب استمرار نشاط الاستثمارات المؤسسية في الأصول المكتبية، يعزز من قوة أساسيات سوق المكاتب في أبوظبي. ومن المتوقع أن تدعم هذه العوامل استمرار نمو معدلات الإشغال، وتحسن مستويات الإيجارات، واستمرار النشاط الاستثماري في القطاع خلال المدى المتوسط.



نظرة عامة على سوق القطاع الصناعي



نظرة على السوق

يواصل القطاع الصناعي الاستفادة من أساسيات سوقية قوية، رغم وجود مشروعات قيد التطوير تتجاوز مساحتها 935 ألف متر مربع والمقرر تسليمها بين عامي 2026 و2029. ومع تركز المعروض المرتقب بشكل رئيسي في مدينة خليفة الاقتصادية أبوظبي كيزاد والمراكز اللوجستية الرئيسية، يُتوقع استيعابه تدريجياً بدعم من استمرار الطلب القوي من الشاغلين، مما يحد من أي ارتفاع ملموس في معدلات الشواغر.

القطاع الصناعي

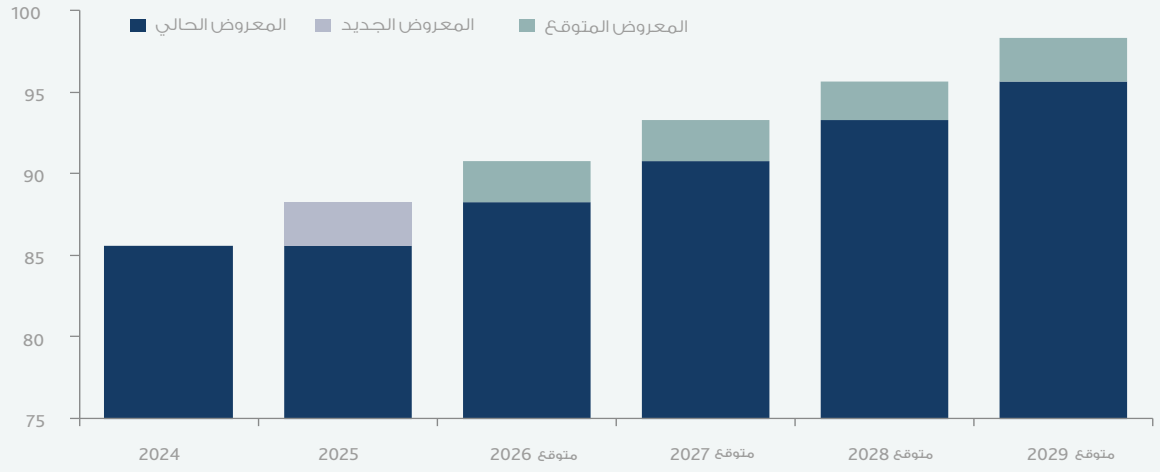
العرض والطلب

حافظ القطاع الصناعي في أبوظبي على زخمه القوي خلال الربع الثالث من عام 2026، مدعوماً بمتانة الطلب من قبل الشاغلين واستمرار محدودية المعروض من المساحات الصناعية واللوجستية عالية الجودة. وظل الطلب متركزاً في المراكز الصناعية الرئيسية الراسخة، ولا سيما كيزاد والمناطق الصناعية الرئيسة في البر الرئيسي، حيث واصلت محدودية المعروض الحديث المتاح تعزيز المنافسة على المساحات المتوفرة.

ويعكس أداء القطاع التقدم المستمر في استراتيجية التنويع الاقتصادي للإمارة، والمدعومة بالاستثمار في البنية التحتية وشبكات الخدمات اللوجستية والقدرات الصناعية. ونتيجة لذلك، يواصل الشاغلون تفضيل المواقع التي توفر كفاءة تشغيلية عالية، واتصالاً مباشراً بميناء خليفة، وإمكانية الوصول إلى ممرات التجارة الإقليمية، الأمر الذي يعزز جاذبية المجمعات الصناعية الرئيسية ويرسخ مكانتها كمحركات أساسية للنشاط الصناعي واللوجستي في الإمارة.

العروض الصناعي في أبوظبي

المساحة القابلة للتأجير (بالآلاف من الأمتار المربعة)



المصدر: إم بي إم للأبحاث الربع الثالث 2026

ومع ذلك، وفي ظل عمق الطلب من قبل الشاغلين واستمرار توسع الأنشطة الاقتصادية، من المتوقع استيعاب المساحات الجديدة تدريجياً عند دخولها إلى السوق، مما يحد من احتمالية حدوث ارتفاع ملموس في معدلات الشواغر. ويعكس ذلك استمرار التوازن النسبي بين العرض والطلب، لا سيما في المجمعات الصناعية واللوجستية الرئيسية التي تشهد مستويات طلب قوية ومستدامة.

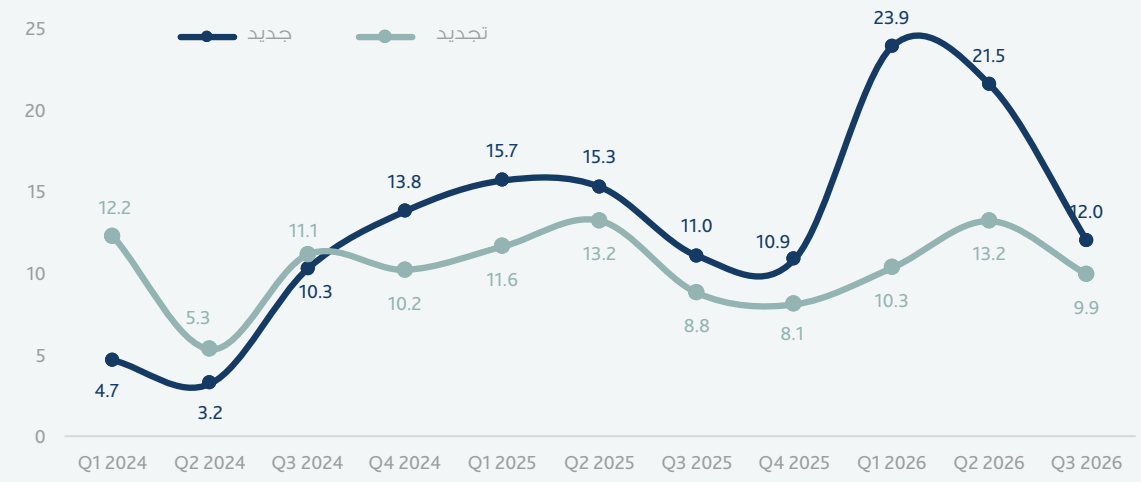
المشروع	الموقع	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	التسليم المتوقع
كيزاد المصفح	آيكاد 3	165,000	النصف الثاني 2026
مجمع خليفة اللوجستية 6	كيزاد – المعمورة (أ)	70,000	النصف الثاني 2026
توسعة مركز أبو ظبي للأعمال	مصفح	165,000	2027
كيزاد ميتال بارك – المرحلة الثانية	كيزاد – المعمورة	65,000	2027
JD.com – مركز لوجستي ذكي	مجمع الخدمات اللوجستية في مطار أبو ظبي	70,000	2028
منشأة جينغ دونغ اللوجستية المتقدمة	كيزاد – المعمورة	150,000	2028
واحة لاند – المرحلة الثالثة	المركز	250,000	2029

بعد الأداء الاستثنائي الذي سجله القطاع الصناعي في أبوظبي خلال العامين الماضيين، واصل القطاع تحقيق نمو قوي خلال الربع الثالث من عام 2026. فقد ارتفع عدد معاملات التأجير بنسبة 16% على أساس سنوي، فيما زادت القيمة الإجمالية للمعاملات بنسبة 10% لتصل إلى نحو 90.7 مليون درهم إماراتي خلال الأشهر التسعة الأولى من العام.

ويعكس هذا الأداء استمرار نضوج السوق الصناعي، حيث أصبحت جودة المساحات الصناعية واللوجستية المتاحة أحد العوامل الرئيسية المؤثرة في النشاط التأجيري. كما ظل الطلب واسع النطاق عبر قطاعات الخدمات اللوجستية والتصنيع والتخزين والأنشطة المرتبطة بالتجارة، مدعوماً بالدور المتنامي لأبوظبي ضمن سلاسل الإمداد وشبكات التوزيع الإقليمية.

معاملات التأجير الصناعي (القيمة)

مليون درهم إماراتي



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الثاني 2026

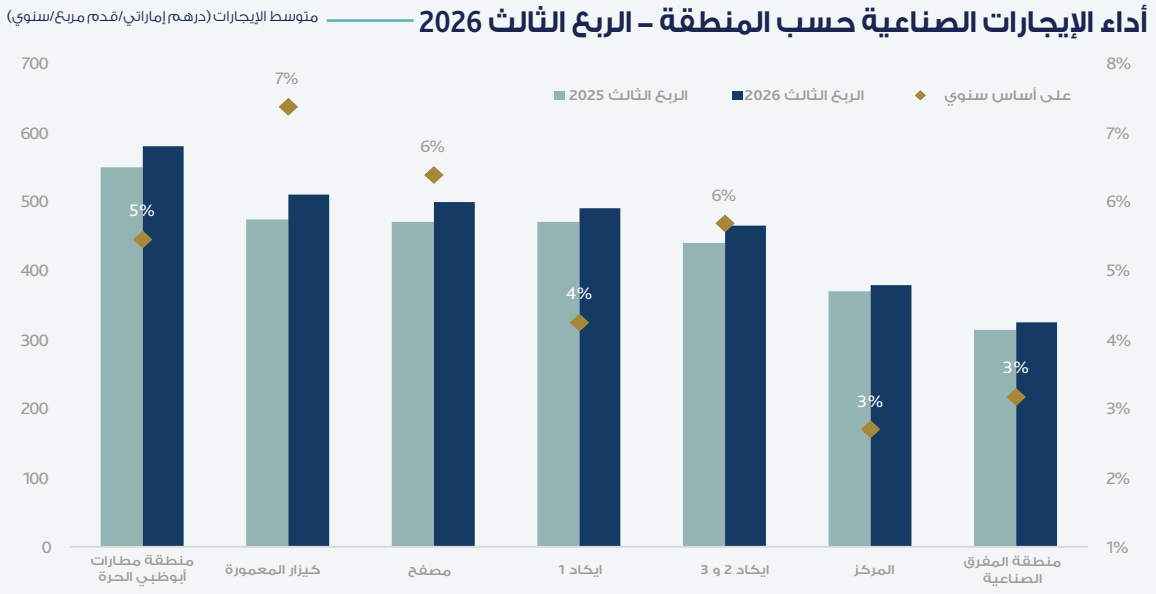
ظل النشاط الاستثماري متركزاً بصورة رئيسية في كيزاد التي تواصل استقطاب الشاغلين الإقليميين والدوليين عبر قطاعات التصنيع المتقدم والخدمات اللوجستية والصناعات القائمة على التكنولوجيا. وخلال الربع الثالث من عام 2026، أعلنت جينغ دونغ بروبرتي (JINGDONG Property) عن خطط لتطوير منشأة لوجستية تمتد على مساحة 150,000 متر مربع في كيزاد المعمورة، فيما أطلقت شركة روكس (ROX) عملياتها في مركزها المتخصص لتصنيع تقنيات الذكاء الاصطناعي، بما يعزز المنظومة الصناعية للإمارة ويدعم تنوع قاعدتها الإنتاجية.

وتعكس هذه الاستثمارات تنامي جاذبية أبوظبي للمستثمرين الدوليين والشركات متعددة الجنسيات الساعية للاستفادة من البنية التحتية المتطورة، والربط متعدد الوسائط، وبيئة الأعمال الداعمة للنمو. كما يسهم استمرار تدفق رؤوس الأموال واستقطاب المشغلين الاستراتيجيين في تعزيز مكانة الإمارة كمركز إقليمي رائد للأنشطة الصناعية واللوجستية.

أداء الإيجارات

واصلت الإيجارات الصناعية اتجاهها التصاعدي خلال الربع الثالث من عام 2026، مدعومة بمحدودية المعروض المتاح في المواقع الصناعية الرئيسية واستمرار قوة الطلب من قبل الشاغلين. وسجلت كيزاد أقوى معدلات النمو الإيجاري، في ظل استمرار الطلب على مرافق التخزين والخدمات اللوجستية والتصنيع الحديثة بمستويات تفوق المعروض المتاح.

أداء الإيجارات الصناعية حسب المنطقة – الربع الثالث 2026



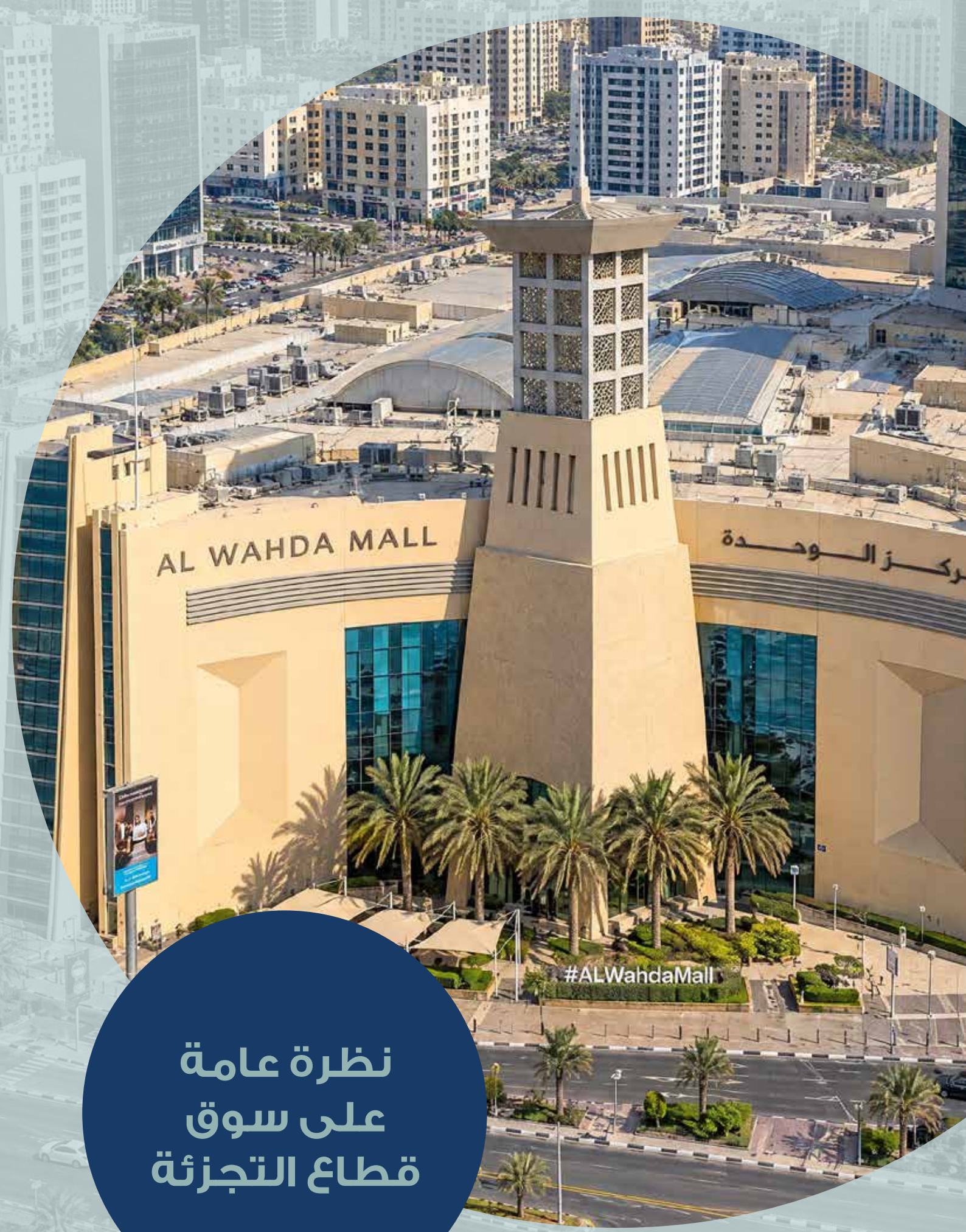
المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الثالث 2026

حافظ اهتمام المستثمرين بالقطاع الصناعي في أبوظبي على قوته خلال الربع الثالث من عام 2026، مع تزايد توجيه رؤوس الأموال نحو البنية التحتية اللوجستية، ومرافق التصنيع المتقدم، والأصول الصناعية المؤسسية عالية الجودة. وعلى الرغم من حالة عدم اليقين الاقتصادي والجيوسياسي على المستوى العالمي، يواصل القطاع الاستفادة من عوامل طلب هيكلية طويلة الأجل مرتبطة بتحول سلاسل الإمداد، ونمو النشاط الصناعي، وتوسع التجارة الإلكترونية.

وفي الوقت ذاته، تسهم التحولات المتسارعة في أنماط التجارة العالمية وإعادة تشكيل سلاسل الإمداد في تعزيز الأهمية الاستراتيجية لأبوظبي كمركز إقليمي للتصنيع والخدمات اللوجستية والتوزيع. كما يدعم هذا التوجه استمرار الاستثمار في المنظومات الصناعية، والبنية التحتية للنقل، والمشروعات المرتبطة بالموانئ، الأمر الذي يرسخ مكانة الإمارة ويعزز حصتها من الأنشطة التجارية والإنتاجية على مستوى المنطقة.

وعلى صعيد الآفاق المستقبلية، من المتوقع أن تظل أساسيات السوق داعمة للأداء خلال الفترة المقبلة. ورغم أن المعروض الجديد سيوفر طاقات استيعابية إضافية تواكب متطلبات التوسع، فإن الطلب المستمر من قبل مشغلي الخدمات اللوجستية والمصنعين والشركات المرتبطة بالتجارة يُرجح أن يستوعب جانباً كبيراً من المساحات الجديدة المزمع تسليمها.

ونتيجة لذلك، يُتوقع أن تحافظ معدلات الإشغال على مستوياتها المرتفعة، بما يدعم استمرار النشاط التأجيري ويعزز متانة أداء القطاع. وفي ظل هذه المعطيات، تواصل أبوظبي ترسيخ مكانتها كواحدة من أكثر أسواق العقارات الصناعية واللوجستية جاذبية على مستوى المنطقة، مدعومة بأسس اقتصادية قوية وطلب تشغيلي مستدام.



نظرة عامة على سوق قطاع التجزئة



نظرة على
السوق

يواصل المعروض المنضبط دعم توازن السوق واستمرار ظروف تشغيلية مستقرة في قطاع التجزئة. وحافظت الأصول التجارية المتميزة على أداء قوي، مع بلوغ متوسط الإشغال نحو 95% وفقاً لبيانات إم بي إم للأبحاث، مدعوماً بتفضيل تجار التجزئة للوجهات الرئيسية ذات معدلات الإقبال المرتفعة وقواعد المتسوقين الراسخة. وفي المقابل، تواصل المشاريع التجارية الثانوية والأقدم مواجهة ضغوط أكبر على صعيد التأجير.

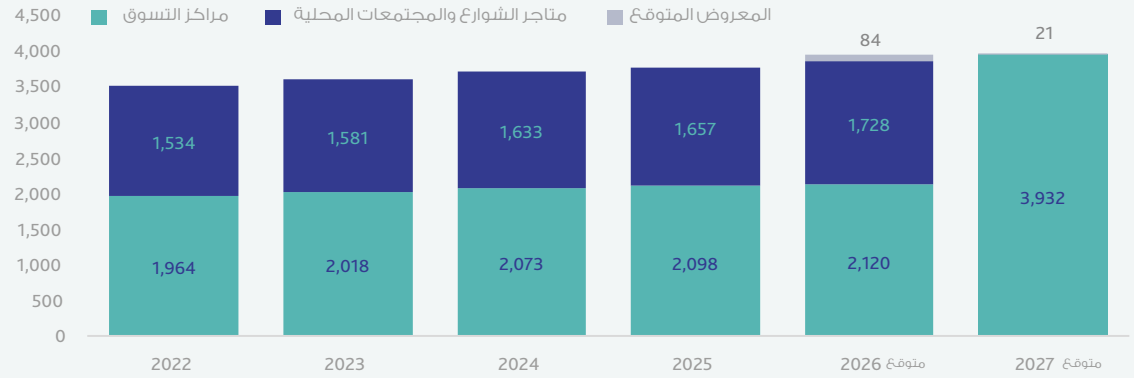
العرض والطلب

حافظ سوق التجزئة في أبوظبي على متانته خلال الربع الثالث من عام 2026، مدعوماً بمزيج من محدودية المعروض الجديد، واستمرار النمو السكاني، وقوة النشاط السياحي. وارتفع إجمالي المعروض من مساحات التجزئة إلى نحو 3.84 مليون متر مربع من المساحة التأجيرية الإجمالية، موزعة بين مراكز التسوق الإقليمية، ومراكز التجزئة المجتمعية والمحلية، ومتاجر التجزئة الكبرى، ووحدات التجزئة على مستوى الشوارع.

وعلى الرغم من استمرار النشاط التطويري في مختلف أنحاء الإمارة، فإن تسليم المشاريع الجديدة يتم بوتيرة مدروسة وتدريجية، حيث من المتوقع إضافة نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية الجديدة خلال عام 2026. وتشمل أبرز المشاريع المرتقبة السعديات جروف مول ومارا مول وسبوت مول، إلى جانب عدد من مراكز التجزئة المجتمعية ضمن مدينة الرياض.

المعروض في أبوظبي 2020–2027 متوقع

المساحة القابلة للتأجير (بالآلاف من الأمتار المربعة)

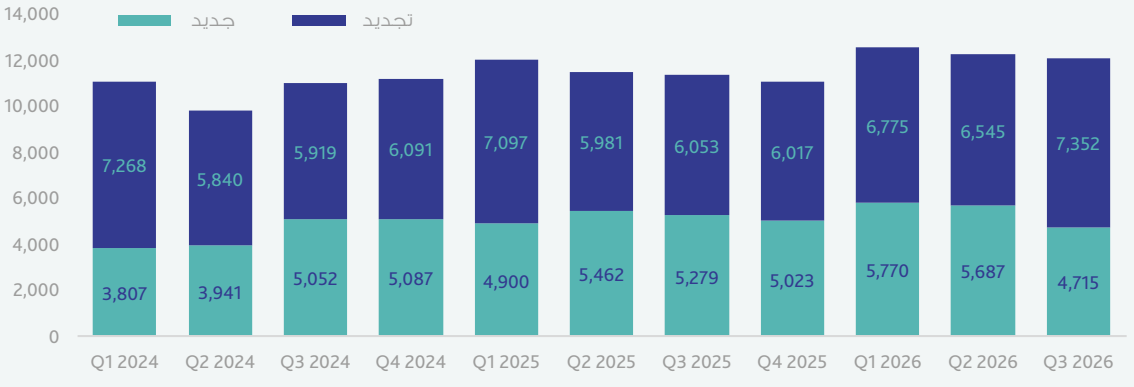


المصدر: إم بي إم للأبحاث/ مركز أبوظبي للعقارات، الربع الثالث 2026

وفي المقابل، واصلت المشاريع التجارية الثانوية ومواقع التجزئة الأقدم على مستوى الشوارع مواجهة مستويات أعلى من تقلبات الطلب التأجيري، في ظل توجه المستأجرين بشكل متزايد نحو الأصول الأعلى أداءً.

كما شهد النشاط التأجيري تحسناً خلال الربع الثالث من عام 2026، بما يؤكد متانة أساسيات السوق رغم استمرار انتقائية الشاغلين في اتخاذ قرارات التوسع والاستئجار. فقد ارتفع إجمالي معاملات التأجير بنسبة 6% على أساس سنوي ليصل إلى 12,067 معاملة، مدعوماً بشكل رئيسي بعمليات التجديد التي استحوذت على 61% من إجمالي حجم المعاملات. وسجلت عقود التجديد نمواً بنسبة 21% مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق، مما يعكس قوة معدلات الاحتفاظ بالمستأجرين في المراكز التجارية الراسخة. وفي المقابل، تراجعت عقود التأجير الجديدة بنسبة 11% على أساس سنوي، بما يشير إلى استمرار توجه تجار التجزئة نحو استراتيجيات توسع أكثر تحفظاً، مع التركيز على المواقع ذات الأداء القوي بدلاً من التوسع السريع في المساحات التشغيلية.

معاملات تأجير التجزئة في أبوظبي (الحجم)



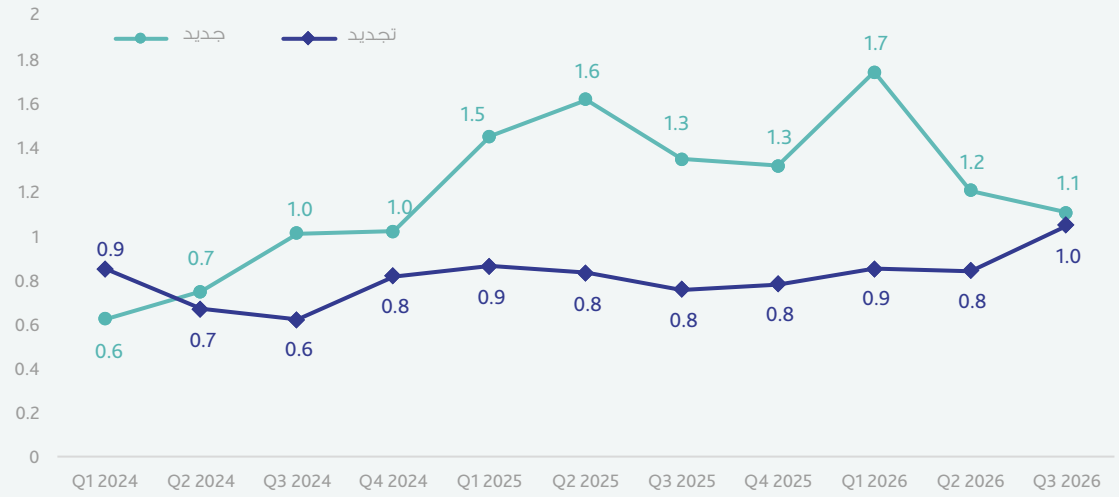
المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا، الربع الثالث 2026

ومن منظور القيمة، حافظ النشاط التأجيري على زخمه الإيجابي خلال الربع الثالث من عام 2026، حيث تجاوزت القيمة الإجمالية لمعاملات التأجير 2.1 مليار درهم إماراتي. واستحوذت عقود التأجير الجديدة على نحو 51% من إجمالي قيمة المعاملات التأجيرية، ما يعكس استمرار الطلب على المساحات التجارية ضمن المواقع الرئيسية والوجهات الأعلى أداءً في السوق.

ويؤكد هذا الأداء استمرار توجه تجار التجزئة نحو تأمين مواقع استراتيجية داخل المراكز التجارية والوجهات التي تتمتع بمستويات مرتفعة من الإقبال والحركة التجارية، الأمر الذي ساهم في دعم مستويات الإيجارات الاسمية في الأصول التجارية الرئيسية. وفي المقابل، واصلت المواقع التجارية الثانوية الاعتماد بشكل أكبر على الحوافز التجارية والسياسات التسعيرية التنافسية لتعزيز جاذبيتها واستقطاب المستأجرين.

معاملات تأجير التجزئة في أبوظبي (القيمة)

مليار درهم إماراتي



المصدر: إم بي إم للأبحاث / كوانتا الربع الثالث 2026

يتمتع قطاع التجزئة في أبوظبي بأسس قوية تدعم استدامة نموه خلال الفترة المقبلة، مدعوماً بارتفاع مستويات الإنفاق الاستهلاكي، واستمرار الزخم السياحي، والتطور المتواصل للوجهات المتكاملة متعددة الاستخدامات في كل من جزيرة ياس وجزيرة السعديات والحي الثقافي. ومع دخول المعروض الجديد إلى السوق بوتيرة مدروسة، من المتوقع أن تظل معدلات الإشغال عند مستويات مرتفعة، لا سيما في مراكز التسوق الإقليمية الرئيسية والوجهات التجارية المعتمدة على عنصر التجربة.

وخلال المرحلة المقبلة، يُتوقع أن يتركز الطلب بصورة متزايدة في الأنشطة التجارية المرتبطة بالتجربة والخدمات، بما يشمل قطاع المأكولات والمشروبات، والترفيه، والصحة، وأنماط الحياة، ومتاجر التجزئة الموجهة لتلبية الاحتياجات اليومية. ومن شأن هذا التحول في مزيج الشاغلين أن يعزز المكانة التنافسية للأصول التجارية الرئيسية ويدعم جاذبيتها على المدى الطويل. وفي حين يُرجح أن تظل وتيرة نمو الإيجارات معتدلة، فمن المتوقع أن تتسع الفجوة في الأداء بين الأصول الرئيسية والأصول الثانوية، مع استمرار الوجهات التجارية الرائدة في استقطاب الحصة الأكبر من الطلب التأجيري، وحركة الزوار، واستثمارات تجار التجزئة. وبصورة عامة، تظل الآفاق المستقبلية للقطاع إيجابية، حيث بات أداء السوق يعتمد بشكل متزايد على جودة الأصول، وقوة التجربة التي توفرها، ومكانها ضمن المنظومة التجارية للإمارة، بدلاً من التوسع الكمي وحده.

نقدم بحوث واستشارات مخصصة لمتعاملينا

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

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
walid.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

ستيوارت جيمس جيسينج
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
walid.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

Great Place To Work. Certified

RICS Regulated by RICS

enquiries@mpmproperties.ae
800 69 676
02 6100 252
mpmproperties.ae

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 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 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 – إيجابًا أو سلبًا – 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



أبوظبي
الطابق الأرضي، مبنى مصرف
أبوظبي الإسلامي، منطقة البطين

دبي
مكتب 1405، برج API Trio،
البرشاء 1

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

الشارقة
الطابق الأرضي، برج الإخلاص،
منطقة الخان

80069676 | 026100252 | MPMProperties.ae