



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري الإمارات العربية المتحدة

مراجعة النصف الثاني من عام 2025 وتوقعات النصف الأول من عام 2026

يناير 2026

فهرس المحتويات

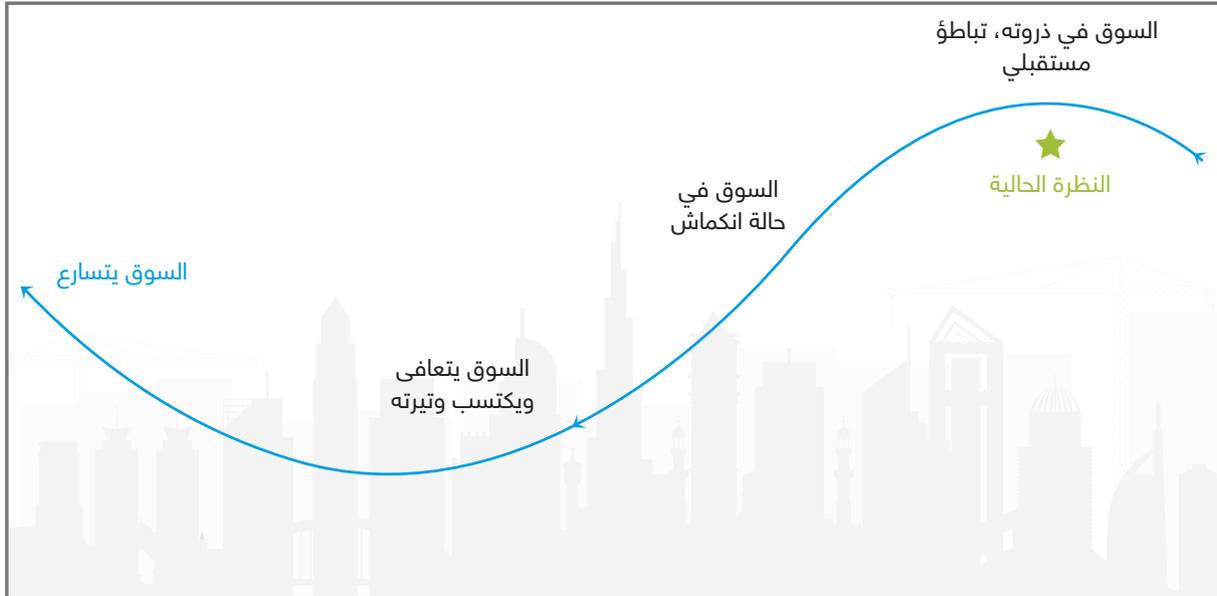
3	الملخص التنفيذي
7	دولة الإمارات العربية المتحدة: مستجدات الاقتصاد الكلي
7	(أ) نتوقع أن يتواصل الزخم الاقتصادي في دولة الإمارات بقيادة القطاع النفطي
10	(ب) المؤشرات الرائدة ترسم صورة متفائلة
12	(ت) توقعات باعتدال التضخم نتيجة تراجع تكلفة الطاقة
13	(ث) عدم يقين سوق العمل يلقي بظلاله على دورة التيسير النقدي للاحتياطي الفيدرالي الأمريكي
14	أداء القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة
14	(أ) استمرار النمو المستدام في أسعار العقارات
15	(ب) القطاع العقاري في دبي يسجل مبيعات بقيمة 554.1 مليار درهم
18	(ت) عوائد تأجير جذابة وأسعار معقولة
20	(ث) العقار المكتبي في دولة الإمارات - تدفقات مستمرة لمستثمرين دوليين
22	(ج) عقارات الشقق السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة - نظرة مستقرة
24	(ح) العقار التجاري (التجزئة) في الإمارات العربية المتحدة - استمرار الطلب نتيجة مخططات التوسع
26	(خ) عقارات قطاع الضيافة في دولة الإمارات: قوة النشاط السياحي تدعم الطلب
27	(د) قطاع العقارات الصناعية والمستودعات في دولة الإمارات في دائرة اهتمام المستثمرين الدوليين
29	القطاع العقاري في الإمارات العربية المتحدة - أبرز الأخبار وأهم القوانين الرئيسية
32	مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري
36	الملخص

1. الملخص التنفيذي

- واصل سوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة مسار نموه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025. وارتفعت قيمة التداولات العقارية في دبي بنسبة 28.3% على أساس سنوي لتصل إلى 554.1 مليار درهم (150.1 مليار دولار أمريكي) حتى نهاية أكتوبر 2025. وفي أبوظبي، بلغت القيمة الإجمالية للتداولات العقارية 58 مليار درهم خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025، محققة نمواً سنوياً قوياً بنسبة 75.8%. كما ارتفع عدد الصفقات العقارية بنسبة 42.3% على أساس سنوي ليصل إلى نحو 15,800 صفقة.
- خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، سجلت دبي 151,522 صفقة سكنية (+20% على أساس سنوي) بقيمة إجمالية بلغت 408.7 مليار درهم (+29% على أساس سنوي)، مع استمرار المشاريع على المخطط في تصدر النشاط السوق. واستحوذت المبيعات على المخطط على نحو 75% من إجمالي الصفقات، مرتفعة بنسبة 27% على أساس سنوي إلى 108,692 وحدة، فيما ارتفعت قيمتها بنسبة 35% على أساس سنوي لتصل إلى 295.9 مليار درهم. وفي أبوظبي، تسارع زخم السوق بشكل ملحوظ خلال الربع الثالث من عام 2025، مدفوعاً بشكل رئيسي بالطلب على المشاريع على المخطط، حيث بلغ حجم الصفقات 6,610 صفقات (+79% على أساس سنوي) بقيمة 21.2 مليار درهم (+106% على أساس سنوي)، مع ارتفاع مبيعات المشاريع على المخطط بنسبة 56% على أساس سنوي.
- استمر الطلب الإيجابي على القطاعات السكنية والتجارية وقطاع الضيافة، كما انعكس في ارتفاع مستويات الإيجارات ومعدلات الإشغال المرتفعة عبر مختلف القطاعات. ويسهم ذلك في دعم نمو القطاع العقاري مدفوعاً بجاذبية سياسات الإقامة، وغياب ضريبة الأرباح الرأسمالية، واستمرار الإصلاحات التنظيمية، ونمو عدد السكان، وتزايد الطلب من أصحاب الثروات العالية.
- من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي لدولة الإمارات بنسبة 5.0% على أساس سنوي في عام 2026، مقارنة بنسبة 4.8% في عام 2025، بدعم من الاستمرار في تخفيف قيود الإنتاج النفطي وتحقيق نمو مستقر في القطاعات غير النفطية. كما يُتوقع أن ينمو الناتج المحلي الحقيقي بنسبة 6.3% على أساس سنوي في عام 2026، مقارنة بنسبة 5.3% في عام 2025. ومن المرجح أن يحافظ الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي على وتيرة نمو مستقرة عند 4.6% على أساس سنوي في عام 2026، مدعوماً بالأداء الإيجابي لقطاعات رئيسية، من بينها القطاع العقاري، إلى جانب الإصلاحات المستمرة والاستثمارات في البنية التحتية.
- شهد التضخم في دبي تراجعاً حتى سبتمبر 2025 مقارنة بديسمبر 2024، مدعوماً بانخفاض تكاليف الإسكان والطاقة والمواد الغذائية والمشروبات. ومن المتوقع أن يظل معدل التضخم في دولة الإمارات مستقراً عند 1.5% على أساس سنوي في عام 2025 و1.6% في عام 2026، في ظل توقعات بانخفاض أسعار النفط وأسعار السلع غير المرتبطة بالطاقة.
- قام مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي بخفض أسعار الفائدة بمقدار 50 نقطة أساس خلال النصف الثاني من عام 2025، تماشياً مع سياسة الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. ووفقاً لتوقعات اللجنة الفيدرالية للسوق المفتوحة الصادرة في سبتمبر 2025، من المتوقع أن يقوم الاحتياطي الفيدرالي بخفض أسعار الفائدة بمقدار 20 نقطة أساس في عام 2026¹. ومع تسجيل نمو في التمويل العقاري ومبيعات العقارات التجارية بنسبة 16.1% و9.0% على التوالي خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025، من المرجح أن تسهم مستويات الفائدة المنخفضة نسبياً في دعم الطلب على التمويل العقاري والعقارات التجارية خلال النصف الأول من عام 2026.

- تواصل دبي وأبوظبي تقديم عوائد إيجارية أعلى للمستثمرين مقارنة بالأسواق العقارية العالمية الأخرى. وبلغت العوائد الإيجارية في دبي نحو 7.47% حتى يونيو 2025، مع تسجيل تراجع طفيف مقارنة بنسبة 7.6% في مايو 2025. ومع ذلك، تواصل دبي التفوق على أسواق عقارية عالمية راسخة مثل سنغافورة (3.0%) ونيويورك (5.8%) ولندن (3.3%).
- سجلت قيم المبيعات العقارية السنوية في دبي أداءً متفوقاً بشكل متواصل مقارنة بالعام السابق على مدى السنوات الثلاث الماضية. وكما هو الحال في مختلف الأسواق، أثار ذلك تساؤلات حول قدرة السوق على الحفاظ على هذا الأداء. وبالنظر إلى أن المرحلة الحالية من ارتفاع الأسعار تستند إلى أسس قوية، فمن غير المرجح تكرار سيناريو تصحيح حاد على غرار عام 2008، ما لم تطرأ عوامل خارجية غير متوقعة. ومع ذلك، ومن منطلق دورات النمو الطبيعية، قد يشهد سوق العقارات في دبي مرحلة من التهدئة النسبية على المدى المتوسط.
- بصورة عامة، واستناداً إلى تقييمنا لمجموعة من عوامل الاقتصاد الكلي، نرى أن القطاع العقاري في دولة الإمارات قد يصل إلى ذروته خلال النصف الأول من عام 2026.

توقعات القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة



المصدر: أبحاث مارمور
تنويه: القسم الملون بالرمادي يشير إلى النظرة الحالية للسوق

دولة الإمارات العربية المتحدة: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الفعلي)	قوي	من المتوقع أن يسهم التخفيض التدريجي لقيود الإنتاج ضمن تحالف "أوبك+"، إلى جانب زيادة حصص الإنتاج وخطط التوسع في الطاقة الإنتاجية، في دعم نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الفعلي.
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الفعلي)	معتدل	واصل الزخم الإيجابي في قطاعات رئيسية، من بينها السياحة والعقارات، مدفوعاً بالمبادرات الحكومية الداعمة والاستثمارات المستمرة في البنية التحتية، تعزيز نمو الاقتصاد غير النفطي.
الموازنة المالية	قوي	من المرجح أن يؤدي تراجع أسعار النفط، رغم زيادة مستويات الإنتاج، إلى جانب ارتفاع الإنفاق الحكومي، إلى انخفاض الفائض المالي خلال عام 2026، في حين يُتوقع أن تسهم الإيرادات غير النفطية في دعم الوضع المالي للدولة. ويظل المركز المالي لدولة الإمارات أكثر استقراراً نسبياً مقارنة بنظرائها في دول مجلس التعاون الخليجي.
الاستثمارات	معتدل	من شأن زيادة الإنفاق الحكومي، إلى جانب مبادرات استراتيجية مثل إطلاق الصندوق الوطني للاستثمار، الذي يركز على تعزيز تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر وترسيخ مكانة دولة الإمارات كمركز تجاري عالمي، أن تدعم نمو الاستثمارات داخل الدولة.
الكتلة النقدية، M2	حيادي	يُتوقع أن ينمو عرض النقد الواسع (M2) بنسبة 8.3% على أساس سنوي في عام 2026، مدعوماً بانحسار الضغوط التضخمية وتوجهات خفض أسعار الفائدة.
التضخم	معتدل	من المرجح أن يظل معدل التضخم في دولة الإمارات مستقراً خلال النصف الأول من عام 2026، في ظل انخفاض أسعار الطاقة والسلع الأساسية، مدفوعاً بانحسار التوترات التجارية العالمية.

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
 <p>سعر الفائدة</p>	معتدل	<p>خفض مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي أسعار الفائدة بمقدار 50 نقطة أساس خلال النصف الثاني من عام 2025، تماشياً مع سياسة مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. وفي حين أشار الاحتياطي الفيدرالي إلى أن قرارات السياسة النقدية المستقبلية ستعتمد على البيانات الاقتصادية الواردة، فإن استمرار الضعف النسبي في أسواق العمل قد يهيئ المجال لمزيد من التخفيضات في أسعار الفائدة خلال عام 2026.</p>
 <p>معدل النمو السكاني السنوي</p>	معتدل	<p>تسهم المبادرات الحكومية الرامية إلى استقطاب الكفاءات والمقيمين، بما في ذلك سياسات الإقامة طويلة الأجل والإصلاحات الداعمة لبيئة الأعمال، في دعم نمو مستقر لعدد السكان في دولة الإمارات على المدى القريب.</p>
 <p>خلق فرص العمل</p>	معتدل	<p>من المتوقع أن يدعم النمو القوي في الاقتصاد غير النفطي وتحسن مستويات الإنفاق الحكومي وتيرة خلق فرص العمل.</p>
 <p>الإصلاحات الحكومية</p>	قوي	<p>يواصل مسار الإصلاحات زخمه القوي، مع تنفيذ حزمة من المبادرات، من بينها رقمنة عمليات بيع العقارات، وإطلاق مبادرة مشتري المسكن لأول مرة لتعزيز معدلات التملك، واتخاذ إجراءات لدعم نمو تقنيات العقارات، إلى جانب الجهود المستمرة لتسريع التحول الرقمي في القطاع العقاري خلال النصف الثاني من عام 2025. ويعزز ذلك التوقعات الإيجابية باستمرار الإصلاحات الحكومية الهادفة إلى تيسير نمو واستدامة القطاع العقاري.</p>

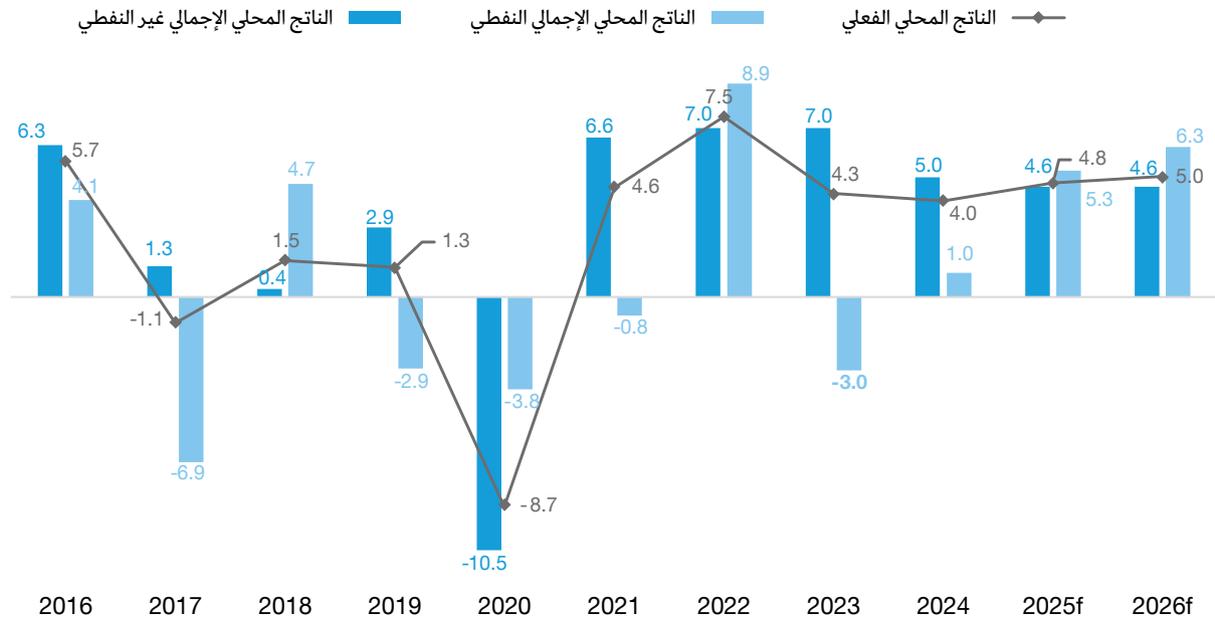
المصدر: أبحاث مارمور

2. دولة الإمارات العربية المتحدة: مستجدات الاقتصاد الكلي

أ. نتوقع أن يتواصل الزخم الاقتصادي في دولة الإمارات بقيادة القطاع النفطي

نما الناتج المحلي الإجمالي الفعلي لدولة الإمارات بنسبة 3.9% على أساس سنوي خلال الربع الأول من عام 2025، مدعوماً بنمو قوي في القطاع غير النفطي بلغ 5.3% على أساس سنوي. وشكلت قطاعات التصنيع والإنشاءات والعقارات والخدمات المالية محركات رئيسية لهذا النمو غير النفطي.

نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي، والنفطي وغير النفطي (على أساس سنوي %)



المصدر: صندوق النقد الدولي، التوقعات الاقتصادية للمنطقة - أكتوبر 2025

نتوقع أن يسجل الناتج المحلي الإجمالي الفعلي لدولة الإمارات نمواً بنسبة 5.0% على أساس سنوي في عام 2026، مقارنة بنمو قدره 4.8% في عام 2025، مدعوماً باستمرار التخفيف التدريجي لقيود الإنتاج النفطي وتحقيق نمو مستقر في القطاع غير النفطي. ويُتوقع أن يرتفع الناتج المحلي الإجمالي النفطي بنسبة 6.3% على أساس سنوي في عام 2026، مقارنة بنسبة 5.3% في عام 2025. وفي هذا السياق، شرع تحالف "أوبك+" في تسريع وتيرة عكس تخفيضات الإنتاج منذ مايو 2025، حيث استكمل رفع الخفض البالغ 2.5 مليون برميل يومياً بحلول سبتمبر 2025، أي قبل نحو عام من الجدول الزمني المخطط له في الأصل. كما بدأ التحالف في عكس الشريحة التالية من التخفيضات البالغة 1.6 مليون برميل يومياً. ورغم التوجه لزيادة الإنتاج مجدداً اعتباراً من ديسمبر، يعتزم "أوبك+" تعليق أي زيادات إضافية حتى مارس 2026، بهدف تقييم أوضاع السوق وتطورات العرض والطلب. وعلى صعيد الإنتاج المحلي، ارتفع إنتاج دولة الإمارات من النفط إلى 3.36 مليون برميل يومياً حتى أكتوبر 2025، مقارنة بنحو 2.92 مليون برميل يومياً في عام 2024.

عوامل رئيسية تدعم نمو الاقتصاد

- تسارع وتيرة التخفيف التدريجي لتخفيضات الإنتاج ضمن تحالف "أوبك+" خلال الفترة من مايو إلى ديسمبر 2025.
- زيادة حصة دولة الإمارات من إنتاج النفط بمقدار 300,000 برميل يومياً خلال الفترة من أبريل 2025 إلى سبتمبر 2026.
- تنفيذ خطط التوسع في الطاقة الإنتاجية عبر حقول "زاكوم العلوي" و"زاكوم الجنوبي" و"أم الشيف" و"باب" و"بو حصا"، بما يترجم إلى زيادة تدريجية إضافية بنحو 200 ألف برميل يومياً سنوياً خلال عامي 2025 و2026.

الناتج المحلي
الإجمالي
النفطي

الناتج المحلي
الإجمالي غير
النفطي

- يستمر زخم النمو في قطاعات السياحة والإنشاءات والعقارات والخدمات المالية، مدعوماً بحزمة من السياسات الحكومية الداعمة وبيئة تنظيمية محفزة للنشاط الاقتصادي.
- يسهم التوسع الاقتصادي عبر اتفاقيات التجارة في تعزيز آفاق النمو، بدعم من مبادرة اتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة لدولة الإمارات، حيث أبرمت الدولة 32 اتفاقية حتى نوفمبر 2025، بما يعزز انفتاحها التجاري ويرسخ مكانتها كمركز عالمي للتجارة والاستثمار.

المصدر: صندوق النقد الدولي، جي بي مورغان

من المرجح أن يظل نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في دولة الإمارات مستقراً عند 4.6% على أساس سنوي في عام 2026، مدعوماً بالأداء الإيجابي لقطاعات رئيسية، من بينها القطاع العقاري، إلى جانب استمرار الإصلاحات والاستثمارات المتواصلة في مشاريع البنية التحتية.

أرقام إيجابية

ارتفاع سنوي في حجم التجارة غير النفطية
خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025

24%

تقديرات الزيادة السنوية في إيرادات
الفنادق في 2025

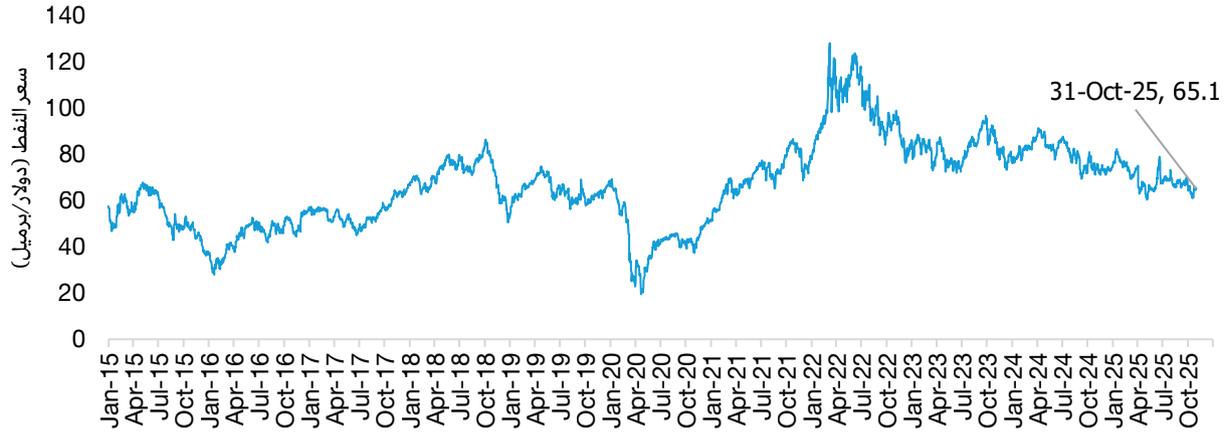
7%

ارتفاع سنوي في حجم التصرفات العقارية
في أبوظبي خلال الأشهر التسعة الأولى من
عام 2025

43%

المصدر: وكالة الأنباء الإماراتية

أسعار نفط برنت يومياً (يناير 2015 – أكتوبر 2025)

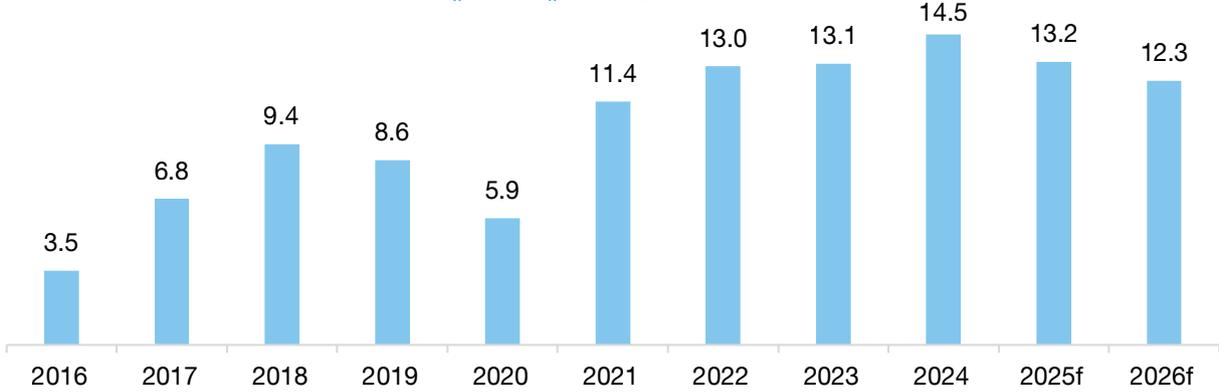


المصدر: بورصة لندن

اتسمت أسعار خام برنت بالتقلب خلال الفترة من يناير إلى أكتوبر 2025، مسجلة تراجعاً بنسبة 12.8% خلال تلك الفترة، في ظل ضغوط ناجمة عن التوترات التجارية المرتبطة بفرض الولايات المتحدة رسوماً جمركية، إلى جانب المخاوف من زيادة المعروض نتيجة التخفيف التدريجي لتخفيضات الإنتاج ضمن تحالف أوبك+.

وبحسب إدارة معلومات الطاقة الأمريكية، من المتوقع أن يبلغ متوسط أسعار خام برنت نحو 55 دولاراً أمريكياً للبرميل في عام 2026، مقارنة بمتوسط تقديري قدره 66 دولاراً أمريكياً للبرميل في عام 2025. وفي حين يرجح أن يسهم رفع تخفيضات الإنتاج ضمن "أوبك+" في زيادة المعروض بما يضغط على الأسعار، فمن المتوقع أن يوفر تراجع الإنتاج في بعض الأسواق نتيجة العقوبات المفروضة على روسيا، إلى جانب استمرار مشتريات الصين من النفط لأغراض تكوين المخزونات، قدرًا من الدعم للأسعار.

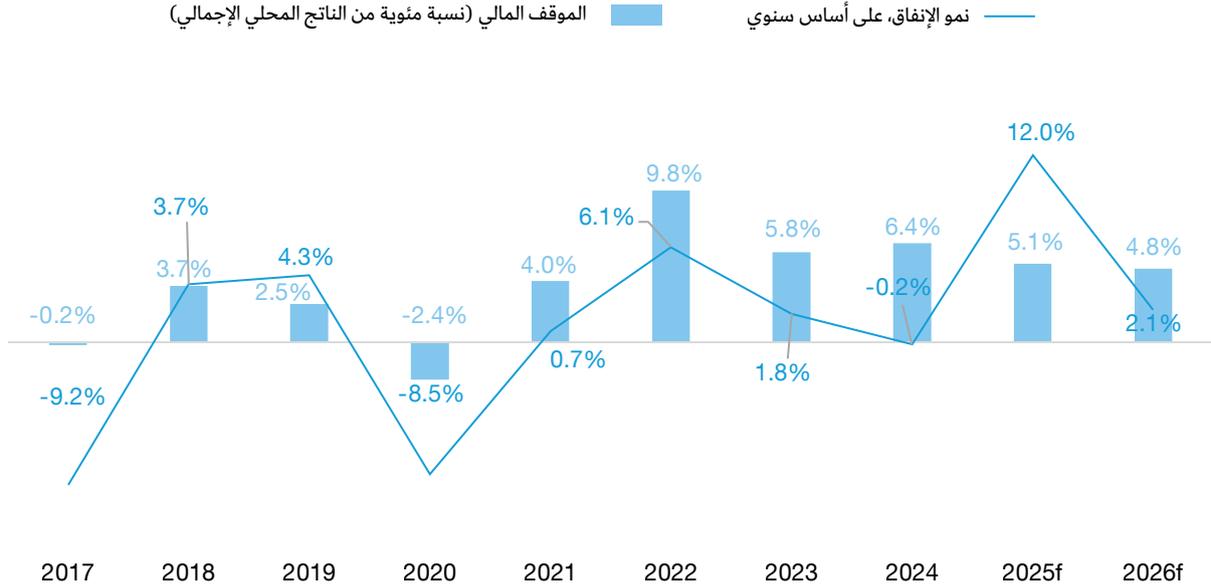
فائض الحساب الجاري (النسبة المئوية للناتج المحلي الإجمالي)



المصدر: صندوق النقد الدولي، التوقعات الاقتصادية للمنطقة - أكتوبر 2025

من المرجح أن يتراجع فائض الحساب الجاري لدولة الإمارات كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي من 14.5% في عام 2024 إلى 13.2% في عام 2025، متأثراً بانخفاض أسعار النفط وتراجع الطلب العالمي عليه، إلى جانب ارتفاع الواردات في ظل مواصلة تنفيذ مبادرات التنويع الاقتصادي.

الموازنة المالية العامة للحكومة (% من إجمالي الناتج المحلي) ونمو الإنفاق (سنوياً %)



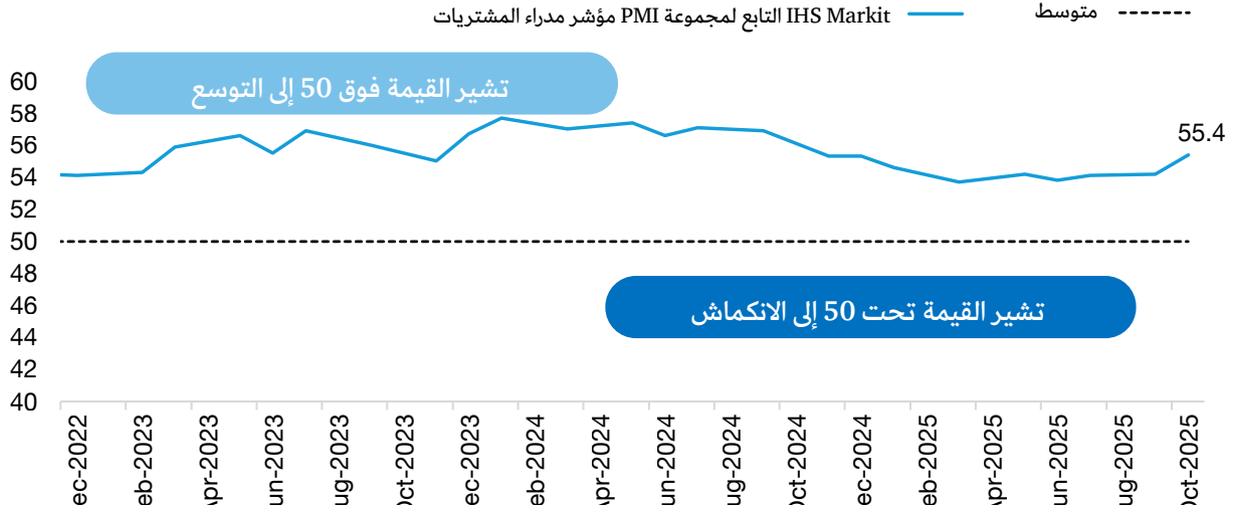
المصدر: صندوق النقد الدولي، التوقعات الاقتصادية للمنطقة - أكتوبر 2025

نقدر أن يتراجع الفائض المالي لدولة الإمارات إلى 4.8% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2026، مقارنة بنسبة 5.1% في عام 2025، وذلك في ظل انخفاض أسعار النفط رغم زيادة مستويات الإنتاج، إلى جانب ارتفاع الإنفاق الحكومي، ما ينعكس في تراجع مستويات الفائض المالي. وتواصل دولة الإمارات اتباع سياسة مالية توسعية، حيث يُعد مشروع موازنة عام 2026 الأكبر في تاريخ الدولة، مع زيادة الإنفاق المخطط له بنسبة 29% على أساس سنوي ليصل إلى 92.4 مليار درهم (25.2 مليار دولار أمريكي). وفي حين يُتوقع أن يسهم ارتفاع الإنفاق الحكومي في دعم وتيرة النمو الاقتصادي، فمن المرجح أن تسهم الإيرادات الضريبية غير النفطية، بما في ذلك تطبيق ضريبة الحد الأدنى المحلية الإضافية على الشركات متعددة الجنسيات التي دخلت حيز التنفيذ في يناير 2025، في تعزيز متانة الوضع المالي للدولة.

ب. المؤشرات الرائدة ترسم صورة متفائلة

واصل نشاط القطاع الخاص غير النفطي، وفقاً لمؤشر مديري المشتريات، مسار التوسع خلال عام 2025، مدعوماً بارتفاع الطلبات الجديدة وإطلاق مشاريع جديدة. ورغم أن وتيرة النمو كانت أبطأ خلال الفترة الأولى من العام، فإنها استعادت زخماً ملحوظاً منذ يونيو 2025، مدفوعة بزيادة الطلبات الجديدة.

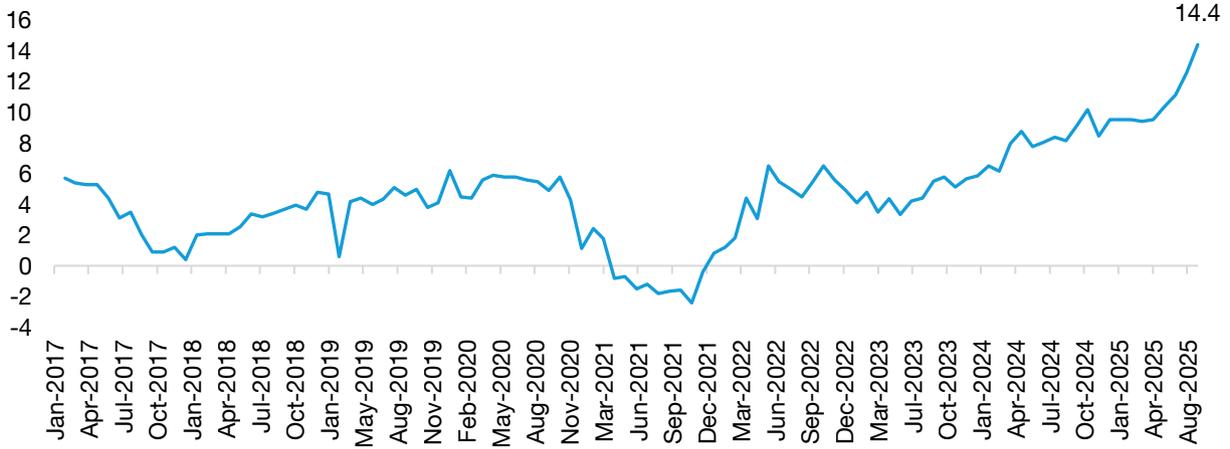
مؤشر مدراء المشتريات IMP التابع لمجموعة IHS Markit



المصدر: بورصة لندن

أسهم تحسن الأوضاع الاقتصادية وتوسيع الجهود التسويقية في زيادة الطلبات. وفي حين انعكس ذلك في ارتفاع مستلزمات الشراء والحفاظ على مستويات مخزون مستقرة، فقد ظلت الشركات تتبنى نهجاً حذراً تجاه التوظيف. كما أشارت الشركات إلى مخاوف مرتبطة بتصاعد حدة المنافسة وما قد يترتب عليها من ضغوط على هوامش الربحية.

الخدمات المصرفية والقروض والسلف (التغير السنوي %)



عرض 6: الخدمات المصرفية والقروض والسلف (التغير السنوي %)

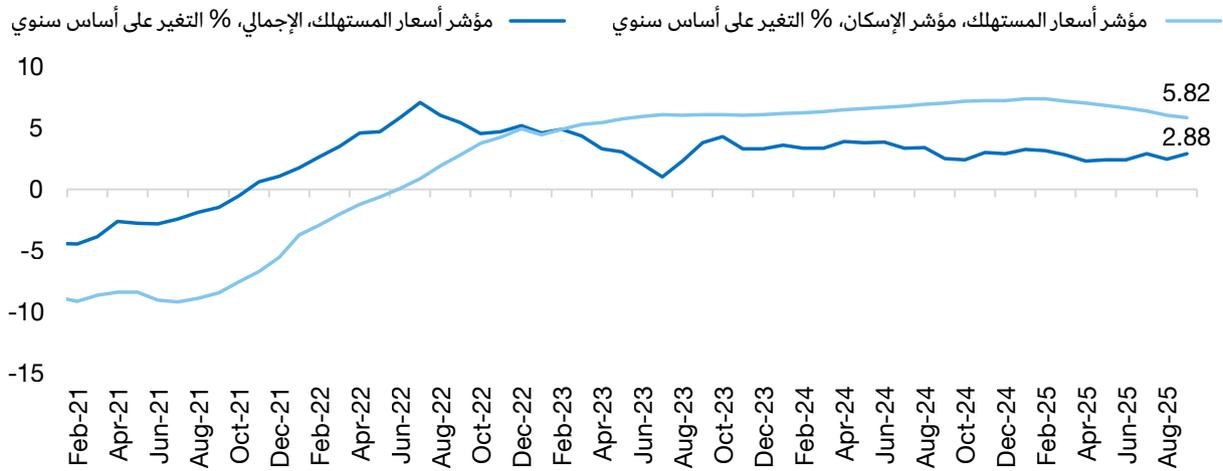
تعزز نمو سوق الائتمان ليصل إلى 14.4% على أساس سنوي في أغسطس 2025، مقارنة بـ 9.5% على أساس سنوي في ديسمبر 2024 و 8.2% على أساس سنوي في أغسطس 2024. كما ارتفع الائتمان الممنوح للأفراد وقطاعات الأعمال بنسبة 16.6% و 5.4% على أساس سنوي على التوالي، مدعوماً بانخفاض أسعار الفائدة وتحسن الأوضاع الاقتصادية.

ت. توقعات باعتدال التضخم نتيجة تراجع تكلفة الطاقة

شهد التضخم في دبي تراجعاً حتى سبتمبر 2025 مقارنة بديسمبر 2024، مدعوماً بانخفاض تكاليف الإسكان والطاقة وأسعار الأغذية والمشروبات. وتباطأ تضخم أسعار المستهلكين إلى 2.88% على أساس سنوي في سبتمبر 2025، مقارنة بـ 2.9% و 3.2% على أساس سنوي في ديسمبر 2024 ويناير 2025 على التوالي. مع بقائه أعلى بقليل من مستوى 2.5% المسجل في سبتمبر 2024. وسجلت مجموعة الإسكان والمياه والكهرباء والغاز - وهي المكون الأكبر وزناً في المؤشر (40%) - ارتفاعاً بنسبة 5.82% على أساس سنوي في سبتمبر 2025، مقارنة بـ 7.23% في ديسمبر 2024. كما ارتفعت أسعار الأغذية والمشروبات (وزن 12% في المؤشر) بنسبة 0.39% على أساس سنوي في سبتمبر 2025، مقارنة بزيادة قدرها 1.26% في ديسمبر 2024. ومن المتوقع أن يسهم تراجع أسعار النفط وأسعار السلع غير المرتبطة بالطاقة، إلى جانب تباطؤ وتيرة نمو الإيجارات، في دعم استقرار مستويات التضخم خلال الفترة المقبلة.

وفي أبوظبي، ظلت مستويات التضخم منخفضة، حيث شهدت بعض الأشهر - مثل الفترة من أبريل إلى يونيو 2025 وأغسطس 2025 - معدلات انكماش سعري، كما سجلت الإمارة انكماشاً خلال الفترة من سبتمبر إلى نوفمبر 2024. وارتفع مؤشر أسعار المستهلكين بنسبة 0.2% على أساس سنوي في سبتمبر 2025، مدفوعاً بارتفاع أسعار الأغذية والمشروبات (0.5% على أساس سنوي) ومكونات الإسكان والطاقة (2.4% على أساس سنوي). وعلى مستوى الدولة، من المتوقع أن يظل التضخم في دولة الإمارات مستقراً عند 1.5% على أساس سنوي في عام 2025 و 1.6% في عام 2026، في ظل توقعات بانخفاض أسعار النفط وأسعار السلع غير المرتبطة بالطاقة².

مؤشر أسعار المستهلك والتضخم (التغير السنوي %)



المصدر: مركز دبي للإحصاء

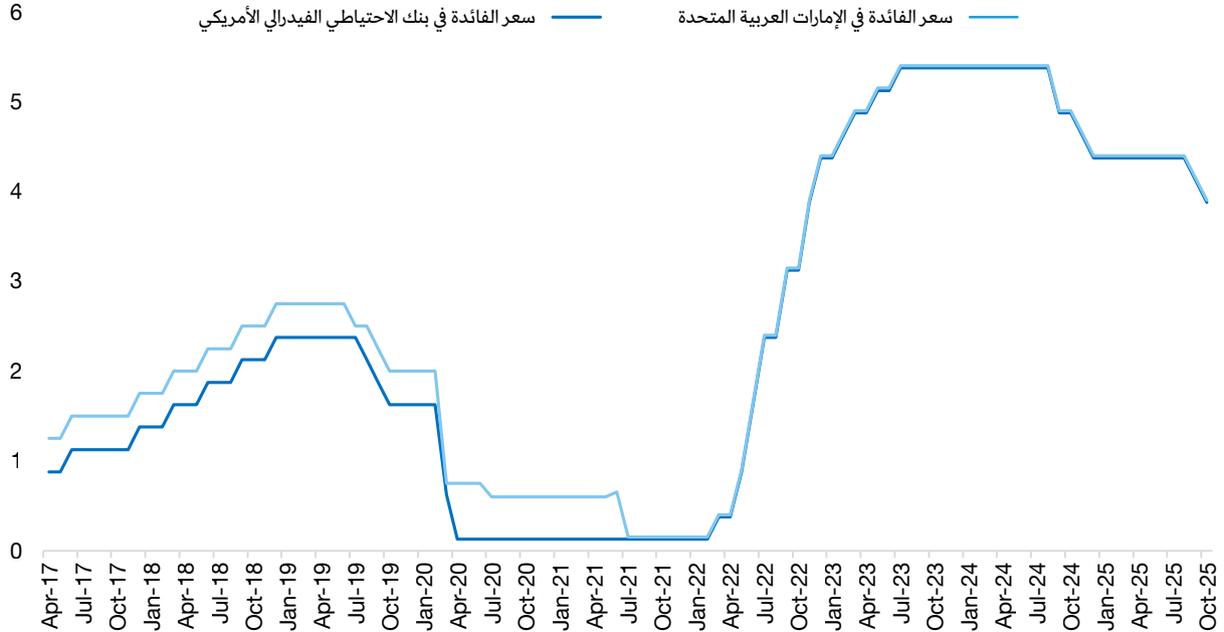
² مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي

ث. عدم يقين سوق العمل يلقي بظلاله على دورة التيسير النقدي للاحتياطي الفيدرالي الأمريكي

تعكس قرارات السياسة النقدية لمصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي توجهات مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، وذلك في ظل ربط العملة بالدولار الأمريكي. وقد أبقى مجلس الاحتياطي الفيدرالي على أسعار الفائدة دون تغيير خلال الفترة من يناير إلى أغسطس 2025، مدفوعاً بمخاوف تتعلق باستمرار الضغوط التضخمية في ظل فرض الرسوم الجمركية. إلا أنه، ومع ظهور مؤشرات على ضعف نسبي في سوق العمل، قام الاحتياطي الفيدرالي بخفض أسعار الفائدة بمقدار 50 نقطة أساس خلال شهري سبتمبر وأكتوبر 2025. وبدوره، قام مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي بمواكبة هذا التوجه، ليخفض أسعار الفائدة إلى مستوى 3.9%. وخلال اجتماع السياسة النقدية في أكتوبر 2025، أشار مجلس الاحتياطي الفيدرالي إلى احتمال تعليق وتيرة خفض أسعار الفائدة في ظل محدودية البيانات الاقتصادية الناتجة عن الإغلاق الحكومي. ووفقاً لتوقعاته الصادرة في سبتمبر 2025، من المرجح أن يقوم بخفض إضافي لأسعار الفائدة بنحو 20 نقطة أساس خلال عام 2026.

وفي هذا السياق، ارتفعت قيمة معاملات الرهن العقاري في دبي بنسبة 18.7% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، مدعومة بانخفاض أسعار الفائدة مقارنة بالفترة نفسها من عام 2024. وعلى الرغم من استمرار حالة عدم اليقين بشأن مسار التخفيضات المستقبلية لأسعار الفائدة، من المتوقع أن تسهم مستويات الفائدة المنخفضة نسبياً مقارنة بعام 2024 في دعم القطاع العقاري في دولة الإمارات، من خلال تعزيز الطلب على التمويل العقاري والقروض الشخصية وغيرها من المنتجات الائتمانية.

سعر الفائدة الرسمي في دولة الإمارات العربية المتحدة (سعر تسهيلات الإيداع لليلة واحدة %)



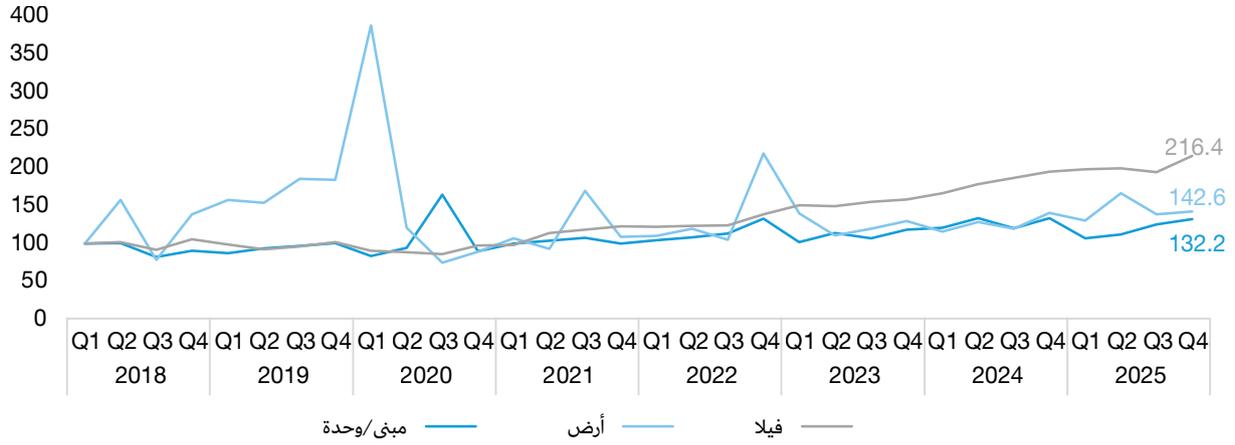
المصدر: ريفينيتيف

3. أداء القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة

أ. استمرار النمو المستدام في أسعار العقارات

واصلت أسعار العقارات في دبي مسارها التصاعدي خلال الربع الثالث من عام 2025، وإن تفاوتت وتيرة الارتفاع بين مختلف الفئات. فقد ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 15.9% على أساس سنوي، في حين سجلت أسعار المباني والفلل زيادات بلغت 4.6% و 4.1% على أساس سنوي على التوالي. واعتباراً من أكتوبر 2025، تراجعت أسعار المباني بنسبة 0.9% على أساس سنوي، مقابل ارتفاع أسعار الأراضي والفلل بنسبة 1.5% و 10.9% على أساس سنوي على التوالي.³ وإلى جانب العوامل الاقتصادية الكلية، وفي مقدمتها تراجع أسعار الفائدة، يواصل الطلب القوي على الفلل الفاخرة ووحدات الشقق متوسطة السعر دعم الاتجاه الصاعد لأسعار العقارات. كما يسهم الطلب المستدام عبر مختلف القطاعات التجارية، بما في ذلك المكاتب والعقارات الصناعية، في تعزيز نمو أسعار الأصول العقارية.

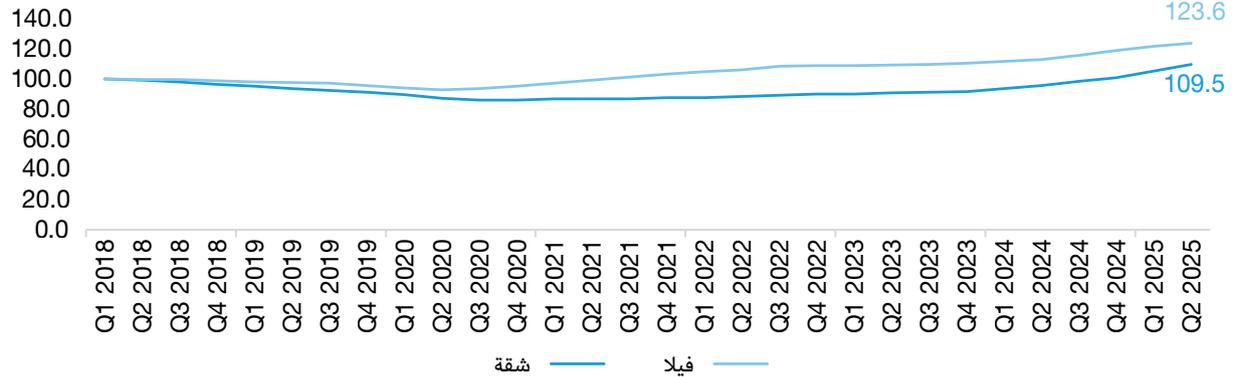
مؤشر أسعار العقارات في دبي (قيمة مؤشر 2018 = 100)



المصدر: دائرة الأراضي والأملك في دبي. تنويه: بيانات الربع الرابع حتى 31 أكتوبر 2025

على الرغم من الاتجاه الإيجابي على أساس سنوي، تراجعت أسعار الأراضي والفلل في دبي على أساس ربعي خلال الربع الثالث من عام 2025، حيث انخفضت أسعار الأراضي بنسبة 17.0% وتراجعت أسعار الفلل بنسبة 2.7% مقارنة بالربع السابق.

مؤشر أسعار العقارات في أبوظبي (قيمة مؤشر 2018 = 100)



المصدر: مركز أبوظبي العقاري

³ لأغراض هذا التقرير، تُستخدم المصطلحات على النحو الآتي:

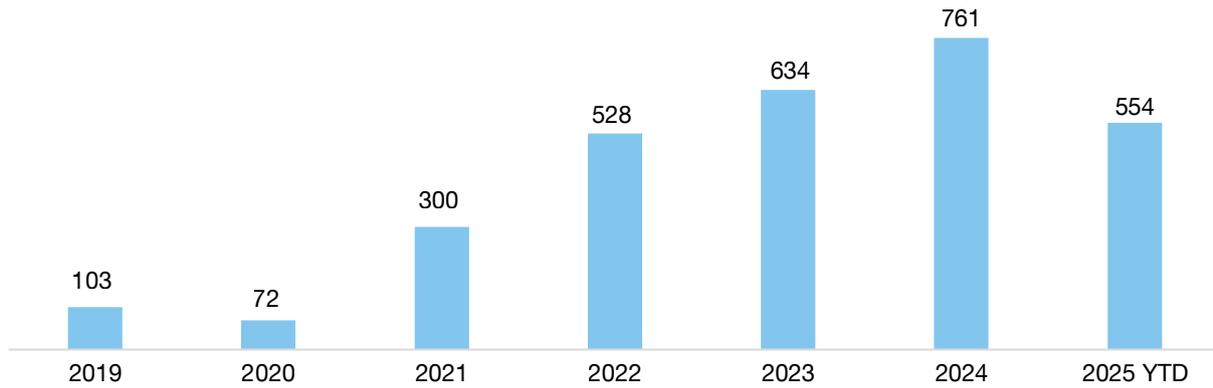
- المباني: تشير إلى الأصل العقاري ككل بوصفه هيكلًا قائماً ومتكاملاً، وقد يكون سكنياً أو تجارياً أو متعدد الاستخدامات أو غير ذلك، بما يشمل كامل المبنى كوحدة واحدة.
- الوحدات: تشير إلى وحدة عقارية منفردة ضمن مبنى (مثل شقة أو مكتب أو محل تجاري أو ما شابه)، أي أصل جزئي داخل مبنى وليس المبنى بالكامل.

ارتفع مؤشر أسعار الشقق في أبوظبي بنسبة 14.6% على أساس سنوي، فيما ارتفع مؤشر أسعار الفلل بنسبة 9.7% على أساس سنوي خلال الربع الثاني من عام 2025. كما ارتفع مؤشر أسعار الفلل في أبوظبي بنسبة 9.1% على أساس سنوي ليصل إلى 121.81 مقارنة بـ 111.67 في الربع الأول من عام 2024. وسجل مؤشرا أسعار الشقق والفلل في أبوظبي أيضاً ارتفاعاً على أساس ربعي، بنسبة 4.2% على أساس ربعي و% على أساس ربعي على التوالي خلال الربع الأول من عام 2025.

ب. القطاع العقاري في دبي يسجل مبيعات بقيمة 554.1 مليار درهم

ارتفعت قيمة مبيعات التصرفات العقارية في دبي بنسبة 28.3% على أساس سنوي لتصل إلى 554.1 مليار درهم (150.1 مليار دولار أمريكي) حتى نهاية أكتوبر 2025، مدفوعة باستمرار الطلب على البيع والتأجير عبر العقارات على المخطط. كما ارتفع عدد صفقات المبيعات العقارية بنسبة 17.1% على أساس سنوي ليبلغ نحو 176,995 صفقة. وخلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، سجلت دبي 151,522 صفقة عقارية سكنية، بزيادة قدرها 20% على أساس سنوي، فيما بلغت قيمة الصفقات 408.7 مليار درهم، مرتفعة بنسبة 29% على أساس سنوي. وواصلت المبيعات على المخطط تصدر النشاط السوقي، مستحوذة على 75% من إجمالي الصفقات، في حين شكلت العقارات الجاهزة النسبة المتبقية البالغة 25%. وخلال الفترة ذاتها، ارتفع حجم صفقات البيع على المخطط بنسبة 27% على أساس سنوي ليصل إلى 108,692 وحدة، فيما ارتفعت قيمتها بنسبة 35% على أساس سنوي لتبلغ 295.9 مليار درهم. وفي المقابل، سجلت حركة السوق للعقارات الجاهزة نمواً معتدلاً، حيث ارتفع عدد الصفقات بنسبة 5% على أساس سنوي إلى 42,830 وحدة، وارتفعت قيمتها بنسبة 15% على أساس سنوي لتصل إلى 112.8 مليار درهم.⁴ وتواصل الإطلاقات المتتالية للمشاريع على المخطط، ولا سيما في فئة الشقق متوسطة السعر، استهداف شريحة المهنيين الشباب ومشتري المسكن لأول مرة. وتتميز هذه المشاريع بجاذبية متزايدة للمشتريين والمستثمرين على حد سواء، لما توفره من تصاميم حديثة وتشطيبات عالية الجودة وخصائص المنازل الذكية ومرافق تركز على نمط الحياة، إلى جانب ما يتيح من فرص محتملة لتحقيق نمو قوي في القيمة الرأسمالية.

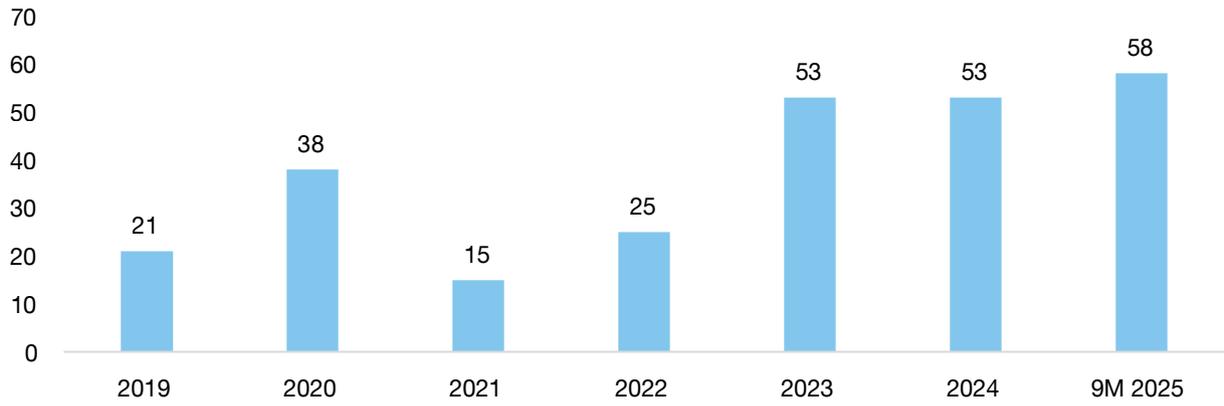
عرض 11: دبي، قيمة المعاملات (مليار درهم إماراتي)



المصدر: دائرة الأراضي والأملك في دبي، حتى 31 أكتوبر 2025

بلغت القيمة الإجمالية للتصرفات العقارية في أبوظبي 58 مليار درهم خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، محققة نمواً سنوياً قوياً بنسبة 75.8%. كما ارتفع عدد صفقات البيع بنسبة 42.3% على أساس سنوي ليصل إلى نحو 15,800 صفقة. وسجل القطاع السكني في أبوظبي أداءً قوياً خلال الفترة ذاتها، مع تسجيل 14,350 صفقة، بزيادة قدرها 43% على أساس سنوي، فيما ارتفعت القيمة الإجمالية للصفقات بنسبة 67% على أساس سنوي لتبلغ 46.1 مليار درهم. وتسارع الزخم السوقي خلال الربع الثالث من عام 2025، الذي شهد تسجيل 6,610 صفقات (+79% على أساس سنوي) بقيمة 21.2 مليار درهم (+106% على أساس سنوي). وشكلت المبيعات على المخطط المحرك الرئيسي للنمو، مسجلة زيادة بنسبة 56% على أساس سنوي، في حين توسعت مبيعات السوق الجاهزة بنسبة 24% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، مدفوعة بطلب قوي في مواقع رئيسية، من بينها جزيرتا الريم وياس.

قيمة مبيعات التصرفات العقارية في أبوظبي (بالمليار درهم)

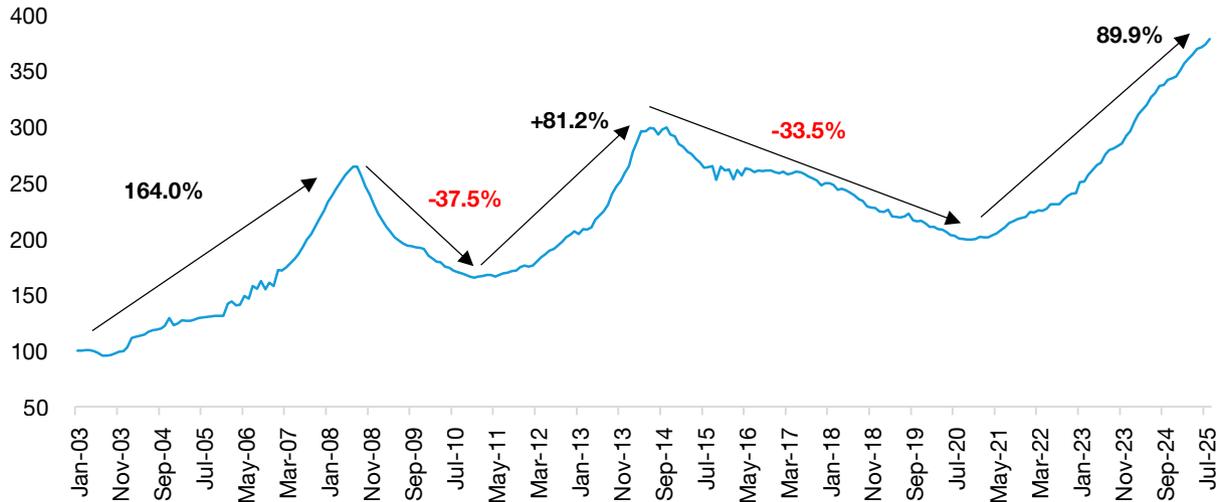


المصدر: مركز أبوظبي العقاري

العقارات في دبي - هل يستمر الزخم؟

منذ جائحة "كوفيد-19"، واصلت قيم المبيعات السنوية في سوق العقارات دبي التفوق بشكل متكرر على مستويات العام السابق. وكما هو الحال في مختلف الأسواق، أثار هذا الأداء تساؤلات حول مدى قدرة السوق على الحفاظ على وتيرة نموه واستدامة نتائجه. وفي هذا السياق، شهد سوق العقارات في دبي عبر السنوات الماضية دورات متباينة من الصعود والهبوط، بما يعكس طبيعته الدورية وتأثره بالمتغيرات الاقتصادية والمالية والتنظيمية.

مؤشر أسعار العقارات السكنية في دبي



المصدر: REIDIN، تحليل مارمور

- بدأت مسيرة صعود سوق العقارات في دبي منذ عام 2002، مدعومة بإقرار نظام التملك الحر للأجانب، ما أسهم في تعزيز جاذبية السوق واستقطاب الاستثمارات الدولية.
 - إلا أن هذا الزخم توقف عقب الأزمة المالية العالمية في عام 2008، حيث تراجعت متوسطات أسعار العقارات السكنية في دبي بنحو 37.5% بحلول ديسمبر 2010 مقارنة بذروتها المسجلة في أغسطس 2008.
 - خلال الفترة 2012-2014، أسهمت الإصلاحات الحكومية والإعلان عن استضافة "إكسبو 2020 دبي" في إعادة تنشيط السوق ودفع مسار التعافي.
 - أعقب ذلك موجة جديدة من التراجع في الأسعار نتيجة الانخفاض الحاد في أسعار النفط في عام 2015.
 - خلال الفترة 2019-2020، تعرض السوق لضغوط إضافية بفعل ارتفاع أسعار الفائدة، وتزايد التوترات التجارية بين الولايات المتحدة والصين، وتداعيات جائحة "كوفيد-19"، ما أدى إلى تراجع الأسعار.
 - شهد السوق لاحقاً انتعاشاً ملحوظاً مدفوعاً بكفاءة دولة الإمارات في إدارة تداعيات الجائحة، إلى جانب حزمة من الإصلاحات الداعمة للأعمال وسياسات الإقامة المحفزة.
 - في عام 2025، وعلى الرغم من استمرار الأسعار عند مستويات مرتفعة في ظل فجوة المعروض، بدأت تبرز بعض المخاوف المتعلقة بارتفاع وتيرة الشراء لأغراض المضاربة.
 - وفي ضوء هذا السياق التاريخي، يتساءل عدد من المشاركين في السوق بشأن مدى استدامة المرحلة الحالية من ارتفاع الأسعار. ومع ذلك، يُلاحظ أن سوق العقارات المحلي قد قطع شوطاً كبيراً منذ تصحيح عام 2008، حيث يستند النمو الراهن إلى أسس أكثر متانة، مدعومة بمبادرات إصلاحية حكومية.
- وفي ضوء هذا السياق التاريخي، يتساءل عدد من المشاركين في السوق بشأن مدى استدامة المرحلة الحالية من ارتفاع الأسعار. ومع ذلك، يُلاحظ أن سوق العقارات المحلي قد قطع شوطاً كبيراً منذ تصحيح عام 2008، حيث يستند النمو الراهن إلى أسس أكثر متانة، مدعومة بمبادرات إصلاحية حكومية.

العوامل الداعمة للنمو الحالي

- إصلاحات داعمة لبيئة الأعمال
- منذ تأسيس المناطق الحرة وتيسير متطلبات تأسيس الشركات وممارسة الأنشطة الاقتصادية، واصلت دبي تنفيذ حزمة واسعة من الإصلاحات التي تعزز تنافسية بيئة الأعمال وتحفز الاستثمار.
- سياسات الإقامة والتأشيرات
- تم إطلاق برامج إقامة طويلة الأجل، من بينها برنامج "الإقامة الذهبية" لمدة عشر سنوات، بهدف استقطاب الكفاءات والمواهب. كما تتيح هذه البرامج للمستثمرين ومالكي العقارات الحصول على إقامة طويلة الأجل.
- بيئة ضريبية تنافسية واستقرار سياسي
- حظيت إدارة دولة الإمارات لتداعيات جائحة "كوفيد-19" بتقدير واسع، بما عزز سمعتها كمركز آمن ومرن للأعمال. كما تسهم البيئة الضريبية التنافسية، والاستقرار السياسي، والارتباط القوي بالأسواق العالمية في ترسيخ مكانة الدولة كوجهة مفضلة لأصحاب الثروات العالية، ولا سيما القادمين من مناطق أكثر تعرضاً لمخاطر النزاعات والتقلبات الجيوسياسية، مثل روسيا.

■ عوائد إيجارية جاذبة

تظل العوائد الإيجارية في دبي عامل جذب رئيسياً للمستثمرين الأجانب، حيث بلغت متوسطات العوائد للعقارات المتميزة نحو 5.3% بنهاية عام 2024، وهو مستوى يفوق ما تحققه معظم المدن العالمية الكبرى، بما يعزز جاذبية دبي كوجهة مفضلة للاستثمار العقاري.

من جانبها، طبقت الجهات المنظمة مجموعة من الإجراءات الاحترازية، من بينها فرض نسب صارمة للقرض إلى القيمة (LTV)، وإلزام المطورين بإيداع أموال المشترين في حسابات ضمان، إلى جانب التأكد من بقاء المشاريع ممولة بشكل كافٍ طوال دورة التطوير. كما لا يُسمح للبنوك بتمويل رسوم دائرة الأراضي والأملاك في دبي أو عمولات الوسطاء العقاريين. ومع ذلك، صُنِّفت دبي في المرتبة الخامسة عالمياً من حيث مخاطر الفقاعة العقارية، وفق مؤشر "UBS" العالمي لفقاعات العقارات الصادر في سبتمبر 2025.

في حين أسهمت مستويات السيولة المرتفعة وتزايد الإقبال على العقارات الفاخرة في دفع الأسعار إلى الأعلى، بدأت وتيرة نمو الأسعار في التباطؤ خلال الأشهر الأخيرة. فقد ارتفعت أسعار الفلل السكنية الفاخرة بنسبة 29.2% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، مقارنة بزيادة قدرها 38.4% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024. كما بدأت وتيرة نمو الإيجارات في بعض المناطق، ولا سيما في قطاع الفلل، في التراجع، حيث ارتفعت الإيجارات المطلوبة بنسبة 3.5% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2025، مقارنة بزيادة بلغت 6.1% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024. وعلى الرغم من التوقعات بزيادة المعروض، فمن المرجح أن تواصل عوامل عدة دعم مستويات الأسعار.

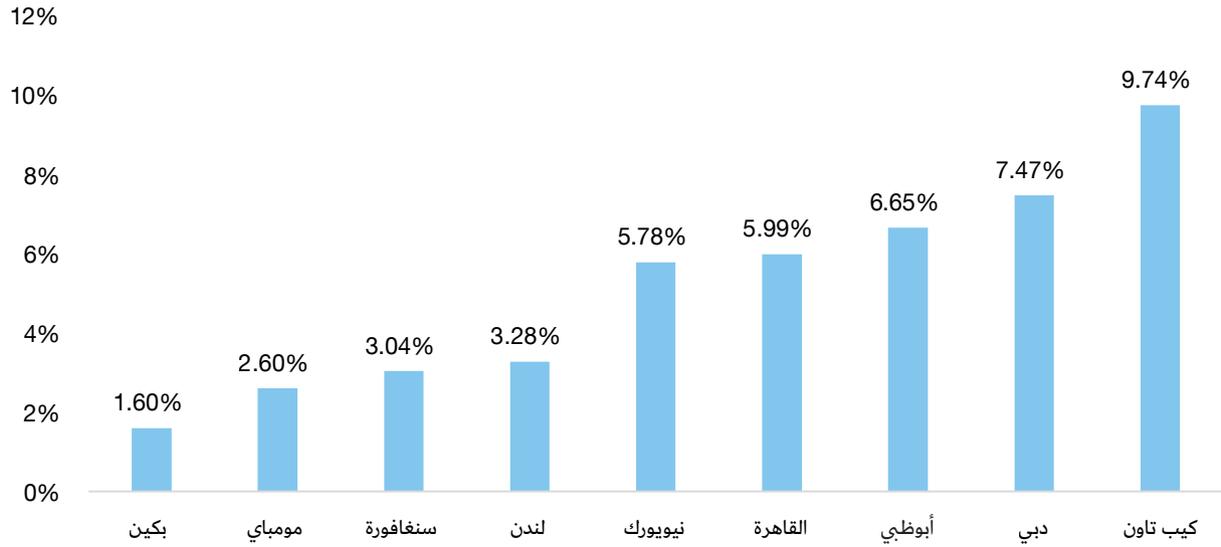
وبالنظر إلى أن المرحلة الحالية من ارتفاع الأسعار تستند إلى أسس قوية، فإن تكرار سيناريو تصحيح حاد على غرار عام 2008 يبدو غير مرجح في غياب عوامل خارجية استثنائية. ومع ذلك، وكما هو الحال في دورات النمو المختلفة، قد يشهد سوق العقارات في دبي مرحلة من التهدئة النسبية على المدى المتوسط، مع احتمالية أن تكون وتيرة التراجع أقل حدة مقارنة بالدورات السابقة.

ت. عوائد تأجير جذابة وأسعار معقولة

تواصل دبي وأبوظبي توفير عوائد إيجارية أعلى للمستثمرين مقارنة بالأسواق العقارية العالمية الأخرى. وبلغت العوائد الإيجارية في دبي نحو 7.47% حتى نوفمبر 2025، مسجلة تراجعاً طفيفاً مقارنة بنسبة 7.6% المسجلة في مايو 2025. ومع ذلك، تواصل دبي التفوق على أسواق عقارية عالمية راسخة، مثل سنغافورة (3.0%) ونيويورك (5.8%) ولندن (3.3%).

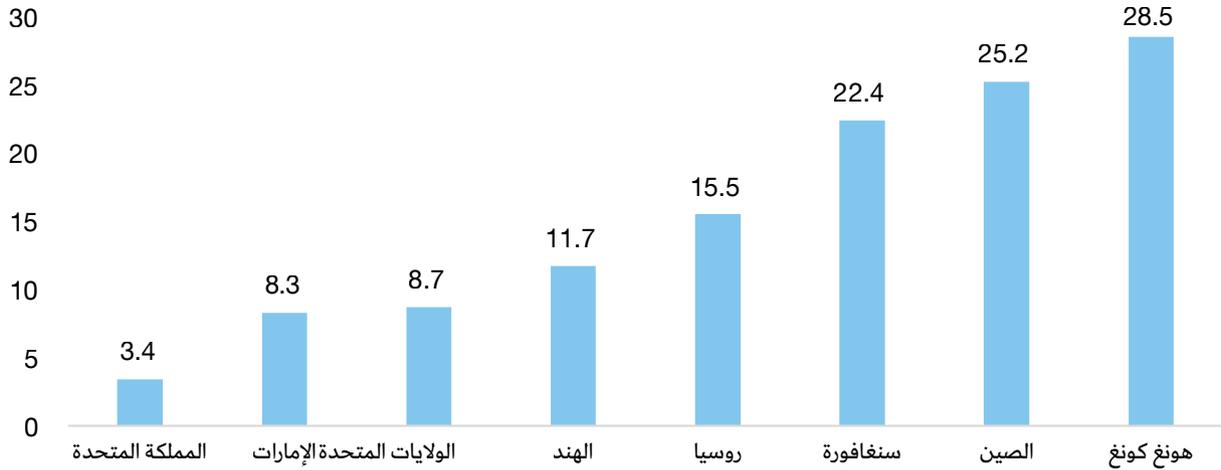
وسجلت الإيجارات في دبي ارتفاعاً بنسبة 14.8% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025. إلا أن وتيرة الزيادة تباطأت إلى 2.1% على أساس ربعي، مقارنة بنمو بلغ 5.5% على أساس ربعي في الربع الثاني من عام 2025، وذلك في ظل زيادة المعروض. وفي أبوظبي، ارتفعت الإيجارات السكنية الإجمالية بنسبة 25% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، مدفوعة بارتفاع إيجارات الشقق بنسبة 29% على أساس سنوي.⁵

عوائد تأجير الوحدات السكنية (%)



المصدر: دليل Numbeo (البيانات حتى نوفمبر 2025)

نسبة السعر إلى الدخل في السوق السكنية (بالسنوات)



المصدر: دليل Numbeo؛ تظهر نسبة متوسط أسعار الشقق إلى متوسط الدخل العائلي المتاح بسنوات الدخل

يُصنّف مستوى القدرة على تحمّل التكاليف في دولة الإمارات على نحو إيجابي نسبياً على المستوى العالمي، إذ تُسجل الدولة نسبة أسعار إلى دخل أقل مقارنة بالعديد من الأسواق الدولية. ويعزز هذا المستوى من القدرة على التحمّل، إلى جانب تدفقات دخل إيجارية مستقرة مدعومة بعوائد إيجارية جاذبة، جاذبية سوق العقارات في دولة الإمارات كخيار استثماري. وإضافة إلى ذلك، تُصنّف دولة الإمارات باعتبارها الدولة الأكثر أماناً على مستوى العالم وفق "مؤشر الأمان" الصادر عن نمبيو (Numbeo)، الذي يشمل تصنيف 148 دولة، ما يعزز بدوره جاذبية العوائد المرتفعة للمستثمرين. وفي المقابل، تُعد دول أخرى مثل جنوب أفريقيا ومصر والولايات المتحدة أقل أماناً نسبياً، حيث جاءت في مراتب 144 و79 و91 على التوالي ضمن المؤشر ذاته.

ث. العقار المكتبي في دولة الإمارات - تدفقات مستمرة لمستثمرين دوليين

مع استمرار الشركات العالمية في توسيع حضورها داخل دولة الإمارات، يواصل سوق المكاتب تسجيل معدلات إشغال مرتفعة واتجاهاً صاعداً في الإيجارات، ولا سيما للمساحات المتميزة ومساحات الفئة الأولى. واعتباراً من الربع الثالث من عام 2025، ارتفع متوسط معدل الإشغال في قطاع المكاتب بدبي إلى 94%، مقارنة بـ 92% في الربع الثالث من عام 2024. وفي أبوظبي، واصل متوسط معدل الإشغال عبر السوق الأوسع للمكاتب ارتفاعه ليبلغ نحو 97%، بدعم يُعزى إلى التدفقات المستمرة للشركات الأجنبية إلى الإمارة.⁶ وفي المقابل، تشير بعض التقارير إلى محدودية التوظيف المحلي لدى بعض هذه الشركات الأجنبية، مع اعتماد عدد منها نماذج تشغيل عن بُعد لتنفيذ الأعمال. كما أسهمت جاذبية أنماط العمل الهجين والعمل عن بُعد في انخفاض الحضور الفعلي للموظفين داخل مساحات المكاتب المستأجرة، على الرغم من استمرار قوة المؤشرات التشغيلية للسوق.⁷

البناء الجديد والإيجارات

- قُدِّر إجمالي المعروض من المساحات المكتبية في دبي بنحو 9.58 مليون متر مربع (103 ملايين قدم مربع) حتى الربع الثالث من عام 2025، مع جدولة تسليم نحو 233,800 متر مربع (2.5 مليون قدم مربع) من المساحات الإجمالية القابلة للتأجير بحلول نهاية عام 2025. ووفقاً لـ "ValuStrat"، ارتفعت أسعار المساحات المكتبية من الفئة أ بنظام التشطيب الهيكلي (Shell & Core) بنسبة 36.4% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، فيما ارتفعت أسعار المساحات المكتبية من الفئة ب بنظام التشطيب ذاته بنسبة 35.0% على أساس سنوي.
- بلغ إجمالي مبيعات المكاتب في دبي خلال الربع الثالث من عام 2025 نحو 708 صفقة، بزيادة قدرها 12.4% على أساس سنوي، وبحجم استثمارات بلغ 1.9 مليار درهم. وبلغ متوسط السعر المنفذ 18,891 درهماً للمتر المربع، مرتفعاً بنسبة 18% على أساس سنوي.

الأداء من حيث الإيجارات ومعدلات الإشغال

أبوظبي	دبي	
8.0%	19.0%	نمو الإيجارات على أساس سنوي، %
97.0%	94.0%	معدل الإشغال

المصدر: CBRE

⁶ CBRE Research

⁷ بلومبرغ

⁸ ValuStrat

- واصلت إيجارات المكاتب في دبي ارتفاعها خلال الربع الثالث من عام 2025، مدعومة بقوة الطلب من شاغلي المكاتب من الشركات. وفي أبوظبي، ارتفع متوسط الإيجارات في قطاع المكاتب بنسبة 8.0% على أساس سنوي ليصل إلى 1,865 درهماً للمتر المربع سنوياً، محافظاً على الزخم الإيجابي المسجل في الفصول السابقة. كما ارتفعت الإيجارات المتميزة بنسبة 10% على أساس سنوي، في ظل محدودية المعروض من المساحات عالية الجودة.⁹
- في ضوء شح المعروض وارتفاع مستويات الإيجارات، بات المستأجرون مطالبين باتخاذ قرارات مبكرة ومدروسة بشأن تجديد عقود الإيجار. وفي الوقت ذاته، يبادر شاغلو المكاتب إلى الدخول في مناقشات مبكرة بشأن الاستئجار المسبق للمشاريع قيد التطوير، مثل مشروع ساحة مركز دبي المالي العالمي، والمقرر دخوله حيز التشغيل خلال الربع الأول من عام 2026.¹⁰

التوقعات

- من المرجح أن يواصل قطاع المكاتب في دبي تسجيل ارتفاع في مستويات الإيجارات ومعدلات الإشغال خلال معظم عام 2026، في ظل تنامي الطلب ومحدودية المعروض من المساحات عالية الجودة. ويأتي هذا الطلب مدفوعاً بحضور متزايد للشركات العالمية العاملة في مجالات خدمات الأعمال والتكنولوجيا والعقارات والاستشارات الإدارية، ما يعزز متانة أساسيات السوق.
- من المتوقع تسليم نحو 264 ألف متر مربع من المساحات المكتبية الإجمالية القابلة للتأجير في دبي خلال عامي 2026 و2027، وتشكل المساحات من الفئة أ حصة معتبرة من هذا المعروض الجديد، مع تركزه بشكل رئيسي ضمن منطقة مركز دبي المالي العالمي، بما يدعم جودة المعروض ويواكب متطلبات الشركات العالمية.¹¹
- في أبوظبي، واصلت قطاعات خدمات الأعمال والجهات الحكومية لعب دور محوري في دفع الطلب على المساحات المكتبية. ومن المنتظر أن تسهم مجموعة من المشاريع المرتقبة في تعزيز توافر المساحات المكتبية من الفئة الأولى، من بينها برج "HB" التابع لشركة الدار في جزيرة ياس بمساحة تبلغ 238,647 قدماً مربعاً، وبرج "ساس للأعمال" في جزيرة الريم بمساحة 129,210 أفداً مربعاً، بما يعزز توازن السوق ويدعم استدامة نموه.¹²

CBRE Research ⁹

JLL/CBRE ¹⁰

JLL ¹¹

Knight Frank ¹²

ج. عقارات الشقق السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة – نظرة مستقرة

واصلت معاملات العقارات السكنية تسجيل نمو خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، مدعومة بزيادة عدد السكان في ظل السياسات الداعمة للأعمال والمبادرات الحكومية، من بينها مبادرة برنامج "تملك العقار الأول" المتاحة لكل من المواطنين والمقيمين. كما أسهمت القدرة النسبية على تحمّل التكاليف مقارنة بالمدن العالمية، إلى جانب الارتفاع المتواصل في الإيجارات على مدى السنوات الخمس الماضية، في دعم مستويات النشاط الإيجابية ضمن هذا القطاع.

نظرة عامة على معاملات العقارات السكنية (الأشهر التسعة الأولى من عام 2025)

حجم المعاملات		قيمة المعاملات		
على أساس سنوي	العدد	على أساس سنوي	مليار درهم	
20% ↑	151,522	29% ↑	408.7	دبي
43% ↑	14,350	67% ↑	46.1	أبوظبي

المصدر: CBRE

التغير في قيمة معاملات العقارات السكنية خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 حسب نوع العقار (النمو % على أساس سنوي)

عقارات جاهزة	على المخطط	
15% ↑	35% ↑	دبي
24% ↑	67% ↑	أبوظبي

المصدر: CBRE

على الرغم من استمرار ارتفاع الإيجارات في دبي، فإن وتيرة الارتفاع على أساس سنوي بدأت تتباطأ في ظل زيادة المعروض. فقد بلغ متوسط نمو إيجارات الوحدات السكنية في دبي نحو 5.6% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، مقارنة بزيادة قدرها 18% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2024. وارتفعت إيجارات الشقق بنسبة 6.2% على أساس سنوي، فيما ارتفعت إيجارات الفلل بنسبة 2.9% على أساس سنوي. وخلال الفترة من عام 2000 حتى الربع الثالث من عام 2025، تمت إضافة نحو 30,000 وحدة سنوياً في المتوسط. وفي المقابل، واصلت الإيجارات في أبوظبي اتجاهها الصاعد، مسجلة ارتفاعاً بنسبة 25% على أساس سنوي، مدفوعة بنمو عدد السكان ومحدودية المعروض.

البناء الجديد والإيجارات

تراجعت وتيرة مكاسب أسعار العقارات السكنية في دبي خلال الربع الثالث من عام 2025 مقارنة بالعام السابق. وبينما واصلت الإيجارات تحقيق زيادات على أساس سنوي، فإنها اتسمت بالاستقرار على أساس ربعي. وكانت دبي قد أطلقت "مؤشر الإيجارات الذكي" في يناير 2025، في إطار جهود تستهدف ضبط وتيرة الزيادات في الإيجارات. وفي أبوظبي، استند أداء السوق السكني إلى الطلب على الشقق الحرة ذات الأسعار الميسرة، إلى جانب محدودية المعروض. وبلغ متوسط العوائد الإجمالية 8.5% للشقق و7% للفلل، مع تسجيل متوسط معدل إشغال بلغ 88.1%.¹³

أداء أسعار وإيجارات العقارات السكنية في دبي (الربع الثالث من عام 2025)

أبوظبي	دبي	
4.0%	21.3%	المؤشر العام لأسعار العقارات (Valustrat Price Index – VPI)
11.6%	26.4%	مؤشر أسعار الفلل وفق Valustrat (نمو % على أساس سنوي)
4.4%	16.1%	مؤشر أسعار الشقق وفق Valustrat (نمو % على أساس سنوي)
5.6% على أساس سنوي لتصل إلى 253,000 درهم سنوياً	3.5% على أساس سنوي، لتصل إلى 429,500 درهم سنوياً	الإيجارات المطلوبة للفلل (نمو % على أساس سنوي)
12.8% على أساس سنوي لتصل إلى 128,000 درهم سنوياً	عند مستوى 96,300 درهم سنوياً بنسبة 5.6% على أساس سنوي	الإيجارات المطلوبة للشقق (نمو % على أساس سنوي)

المصدر: Valustrat

واصل قطاع العقارات السكنية الفاخرة في دبي نشاطه القوي، حيث ارتفعت مبيعات الوحدات التي تزيد قيمتها على 10 ملايين دولار أمريكي بنسبة 24% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، وبنسبة 26% على أساس سنوي خلال الأشهر التسعة الأولى من العام. كما سجلت قيمة الصفقات ضمن هذه الشريحة نمواً أسرع بلغ 54% على أساس سنوي، ما يعكس استمرار الضغوط الصعودية على الأسعار. وبلغ متوسط "مؤشر برايم" الصادر عن "نايت فرانك" لمدينة دبي نحو 3,767 درهماً للقدم المربعة خلال الربع الثالث من عام 2025، مسجلاً زيادة قدرها 8.5% على أساس سنوي.¹⁴

- على صعيد المعروض، يُقدَّر عدد الوحدات السكنية المقرر إضافتها إلى سوق دبي خلال عام 2025 بنحو 64,407 وحدات، تشكل الشقق السكنية نحو 67% منها، مقابل 33% للفلل ومنازل التاون هاوس. وبحلول عام 2029، من المتوقع تسليم نحو 158,854 شقة سكنية و40,173 فيلا ومسكناً من فئة التاون هاوس في دبي. وتتوزع هذه المشاريع جغرافياً بواقع 11% في منطقة قرية جميرا الدائرية، و7% في منطقة الخليج التجاري، تليها منطقتا داماك لاجونز وأبراج بحيرات جميرا بنسبة 5% لكل منهما. وفي أبوظبي، نتوقع دخول نحو 11,920 وحدة سكنية جديدة إلى السوق خلال عام 2025، تشكل الشقق السكنية نحو 67% منها، مقابل 33% للفلل ومنازل التاون هاوس، بما يعكس استمرار التركيز على تنويع المعروض السكني

التوقعات

- من المتوقع أن يواصل سوق العقارات السكنية في دبي تسجيل نمو في الأسعار والإيجارات، مدعوماً بزيادة عدد السكان وتنامي الطلب من أصحاب الثروات العالية. وقد استقطبت الإمارة نحو 176,683 مقيماً جديداً خلال الأشهر العشرة الأولى من عام 2025. وفي المقابل، يُتوقع أن يرتفع المعروض بنحو 47,200 وحدة سكنية خلال عام 2026، الأمر الذي يُرجح أن يسهم في تباطؤ نسبي في وتيرة نمو الأسعار والإيجارات.
- في أبوظبي، نتوقع أن يدعم الطلب المتزايد على الشقق السكنية، إلى جانب احتمالية تسارع نشاط التمويل العقاري في ظل انخفاض أسعار الفائدة، أداء القطاع السكني. ومن المنتظر دخول نحو 12,900 وحدة سكنية جديدة إلى السوق خلال النصف الأول من عام 2026.¹⁵ ومع استمرار الطلب الصحي المدفوع بنمو عدد السكان، ومحدودية المعروض، وتعزيز مستويات الشفافية من خلال مبادرات تنظيمية مثل إطلاق نظام "مضمون" الذي يتيح إدراج العقارات الموثقة، يُرجح أن تظل أسعار العقارات والإيجارات مدعومة خلال النصف الأول من عام 2026.

ح. العقار التجاري (التجزئة) في الإمارات العربية المتحدة – استمرار الطلب نتيجة مخططات التوسع

يواصل قطاع العقارات المخصص للتجزئة في دولة الإمارات تسجيل طلب إيجابي، مدعوماً بتوسع علامات تجارية عالمية جديدة في السوق، من بينها "بريمارك" و"ألتا بيوتي". ووفقاً لاستطلاع أجرته شركة "زوهو كوربوريشن" وشمل 300 شركة تجزئة في دولة الإمارات، أفادت 50% من الشركات بأنها تخطط لتوسيع حضورها الفعلي عبر متاجر مؤقتة (Pop-up) وشراكات داخل المتاجر. وفي ظل محدودية المعروض وارتفاع الطلب، كما تعكسه معدلات الإشغال المرتفعة، واصلت معدلات الإيجار في قطاع التجزئة اتجاهها الصاعد في كل من دبي وأبوظبي.

العرض الجديد والإيجارات أداء القطاع العقاري في الربع الثالث من 2025

- استمرت الإيجارات في الزيادة بدعم من قوة الطلب.

أداء القطاع العقاري في الربع الثالث من 2025

أبوظبي	دبي	
3.3%	5.3%	النمو في الإيجارات على أساس سنوي %
95.0%	97.0%	معدل الإشغال

المصدر: CBRE

- من المتوقع إضافة معروض جديد من المساحات الإجمالية القابلة للتأجير بنحو 90,000 متر مربع في دبي و130,000 متر مربع في أبوظبي خلال الربع الرابع من عام 2025.

التوقعات

- خلال الفترة من 2025 إلى 2027، يُتوقع إضافة نحو 400 ألف متر مربع من المساحات القابلة للتأجير الإجمالية (GLA) في دبي، ونحو 300 ألف متر مربع في أبوظبي. وتشمل المشاريع المرتقبة في دبي تطوير مركز تسوق فائق الإقليمية جديد من قبل "ماجد الفطيم" في "دبي لاند"، إلى جانب إضافة نحو 20 ألف متر مربع من المساحات الجديدة من خلال أعمال تجديد "مول الإمارات"، فضلاً عن مشروع "ذا غروف" الذي يمتد على مساحة 51 ألف متر مربع من المساحات القابلة للتأجير، والمقرر تسليمه في مارس 2026.
- يتجه المطورون في أبوظبي إلى تعزيز التركيز على قطاع تجارة التجزئة اليومية، بما يتماشى مع أنماط الاستهلاك المحلية. وفي دبي، تشهد المراكز التجارية من الفئة العليا معدلات إشغال وحركة زوار أعلى مقارنة بالمراكز الفائقة الإقليمية والإقليمية، ما يدفع المطورين إلى تبني نهج حذر قائم على الترقب قبل إطلاق مشاريع جديدة إضافية.¹⁶
- على صعيد الطلب، نتوقع أن يظل نشاط السياحة والإنفاق الاستهلاكي مستقراً، مدعوماً بالمبادرات الحكومية والتوقعات الإيجابية لنمو الاقتصاد. وبصورة عامة، نرجح أن يسجل الإنفاق الاستهلاكي في دولة الإمارات نمواً بمعدل سنوي مركب يبلغ نحو 3.5% خلال الفترة من 2025 إلى 2030.¹⁷

خ. عقارات قطاع الضيافة في دولة الإمارات: قوة النشاط السياحي تدعم الطلب

واصل قطاع الضيافة الاستفادة من تركيز دولة الإمارات على تعزيز السياحة خلال عام 2025. فقد استقبلت فنادق الدولة أكثر من 16.1 مليون ضيف خلال النصف الأول من عام 2025، محققة نمواً بنسبة 5.5% على أساس سنوي. كما ارتفع عدد الليالي الفندقية بنسبة 7.3% على أساس سنوي ليصل إلى 56 مليون ليلة. وفي دبي، ارتفع عدد الزوار خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 بنسبة 5% على أساس سنوي ليبليغ 14.0 مليون زائر. ومن المتوقع أن تسهم السياحة بنحو 267.5 مليار درهم في اقتصاد دولة الإمارات خلال عام 2025، بما يعادل نحو 13% من الناتج المحلي الإجمالي.

أداء قطاع الضيافة في دبي (يناير – يوليو 2025)

سجل متوسط السعر اليومي للغرفة نمواً على أساس سنوي ليصل إلى 551 درهماً.

5%

ارتفع معدل الإشغال مقارنة بمستوى 77% المسجل خلال الفترة من يناير إلى يوليو 2024.

79%

ارتفاع الإيراد لكل غرفة متاحة على أساس سنوي

7%

المصدر: CBRE

شهدت السياحة في أبوظبي نمواً ملحوظاً خلال النصف الأول من عام 2025، مدفوعة بحزمة من المبادرات المنبثقة عن "استراتيجية أبوظبي للسياحة 2030" التي أُعلن عنها في أبريل 2024. وشملت هذه المبادرات افتتاح "متحف المقطع" وإطلاق تيم لاب فينومينا خلال النصف الأول من عام 2025، إلى جانب جهود تسويقية واستقطابية موجهة لتعزيز تدفقات الزوار. وانعكس ذلك في تحقيق نمو ملموس في مؤشرات قطاع الضيافة، بما في ذلك ارتفاع معدلات الإشغال وتحسن الإيرادات.

أداء قطاع الضيافة في أبوظبي (يناير – يوليو 2025)

ارتفاع إجمالي إيرادات الفنادق على أساس سنوي لتصل إلى 4.8 مليار درهم.

19%

ارتفع معدل الإشغال 4% على أساس سنوي

79%

سجل متوسط السعر اليومي للغرفة نمواً على أساس سنوي ليصل إلى 530 درهماً.

19%

ارتفاع الإيراد لكل غرفة متاحة على أساس سنوي ليصل إلى 426 درهم

24%

المصدر: CBRE

التوقعات

من المتوقع أن تضيف دبي 12,861 غرفة فندقية بحلول عام 2030، بما يمثل 55.9% من إجمالي المعروض المتوقع على مستوى دولة الإمارات، مع توقع إضافة نحو 6,000 غرفة خلال عام 2026.¹⁸ وتشمل الفنادق الجديدة المرتقب افتتاحها في دبي خلال عام 2026 كلاً من فندق باكارا وفندق شا الإمارات وفندق ريكسوس فو كوك. وفي هذا السياق، يتجه المستثمرون في دبي بشكل متزايد نحو الاستحوادات الاستراتيجية وإعادة تموضع الأصول، بدلاً من التوسع القائم على تطوير مشاريع جديدة. ومن المرجح أن يساهم هذا التحول نحو تحسين الكفاءة التشغيلية ودمج الاستخدامات المتعددة، بالتزامن مع نمو الطلب السياحي، في دعم مستويات الإيجارات ومعدلات الإشغال. وفي أبوظبي، نتوقع استمرار تنفيذ المبادرات المرتبطة باستراتيجية السياحة، والتي تتضمن ضمن أهدافها إضافة 50,000 غرفة فندقية جديدة بحلول عام 2030.¹⁹ وتشمل المشاريع المرتقبة في أبوظبي خلال عام 2026 أولمبيا ريزورتس وفندق نوبو. كما نتوقع أن تساهم الفعاليات الرئيسية، بما في ذلك مؤتمرات مثل «أسبوع أبوظبي للاستدامة» و«القمة العالمية لطاقة المستقبل»، إلى جانب الفعاليات الرياضية مثل «بطولة أبوظبي المفتوحة»، والمقرر تنظيمها خلال النصف الأول من عام 2025، في الحفاظ على مستويات الطلب ودعم مؤشرات الأداء في قطاع الضيافة.

د. قطاع العقارات الصناعية والمستودعات في دولة الإمارات في دائرة اهتمام المستثمرين الدوليين

يواصل القطاع الصناعي في دولة الإمارات تسجيل طلب قوي، مدعوماً بمبادرات حكومية تستهدف تعزيز سلاسل الإمداد المحلية وتوسيع قاعدة التصنيع والخدمات اللوجستية. ووفقاً للبيانات المتاحة حتى نوفمبر 2025، تجاوز إجمالي الإنفاق على القطاع الصناعي في الدولة 110 مليارات درهم خلال السنوات الماضية، بما يعكس أولوية هذا القطاع ضمن الأجندة الاقتصادية الوطنية. ويُترجم هذا الزخم في الطلب من خلال عدد من التحركات الاستثمارية البارزة، من بينها خطط شركة تسلا لافتتاح مركز تجارب في أبوظبي في سبتمبر 2025، واستحواد فينسنت جروب على منشأة توزيع جديدة في يوليو 2025، وتوقيع شركة كيرنو (الإمارات) مذكرة تفاهم مع إنتل في أكتوبر 2025 لتطوير حلول حوسبة داخل الإمارات، إلى جانب افتتاح أمازون مركز تنفيذ طلبات جديد في أبوظبي في أكتوبر 2025. وتؤكد هذه التطورات الطلب المتنامي على الأصول الصناعية واللوجستية في الدولة. كما تعكس توسعات شركات وطنية كبرى، مثل الدار العقارية، في محافظتها الصناعية، مستوى الثقة الاستثمارية المتزايد في هذا القطاع. وتشير التقارير إلى أن الطلب يفوق المعروض المتاح في عدد من المناطق الحرة الرئيسية، بما في ذلك المنطقة الحرة لجبل علي ودي الجنوب، فضلاً عن مواقع محورية مثل القوز ومدينة دبي للاستثمار، ما أدى إلى تشكيل قوائم انتظار للمستأجرين المحتملين.²⁰ كما امتد هذا الطلب القوي في المناطق الصناعية بدبي إلى المناطق المجاورة، ولا سيما في الإمارات الشمالية، التي سجلت بدورها ارتفاعاً في الإيجارات بنحو 40% على أساس سنوي.²¹

¹⁸ Knight Frank

¹⁹ وكالة أنباء الإمارات

²⁰ JLL

²¹ Knight Frank: أحدث البيانات حتى الربع الثاني من عام 2025

الزيادة السنوية في الإيجارات (الربع الثالث 2025)



المصدر: CBRE

التوقعات

تتعزز مكانة دولة الإمارات كمركز محوري للتجارة وإعادة الشحن على المستوى العالمي، مدعومة بمبادرات استراتيجية من بينها اتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة وفي ظل حالة عدم اليقين التي تشهدها حركة التجارة العالمية. كما نتوقع أن تسهم المبادرات المتواصلة للدولة، ومن بينها إطلاق الصندوق الوطني للاستثمار برأسمال يبلغ 36.7 مليار درهم لدعم تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر، في تعزيز نمو القطاع ودعم استدامته على المدى المتوسط والطويل.

نماذج للمشاريع المقبلة (2026)



المصدر: Knight Frank

4. القطاع العقاري في الإمارات العربية المتحدة – أبرز الأخبار وأهم القوانين الرئيسية

دبي تطلق برنامج تملك العقار الأول

أطلقت دائرة الأراضي والأملاك في دبي ودائرة الاقتصاد والسياحة بدبي برنامج "تملك العقار الأول" في يوليو 2025، الذي يهدف إلى جعل امتلاك المنازل في متناول شريحة أوسع من المواطنين والوافدين مع تسهيلات مالية، حيث يوفر لهم أولوية الاطلاع على المشاريع الجديدة، وكذلك الحصول على أسعار تفضيلية، إلى جانب الاستفادة من حلول الرهن العقاري المخصصة. ويوفر شركاء البرنامج الأسعار التفضيلية على الوحدات، التي تصل قيمتها حتى 5 ملايين درهم. وتضم قائمة شركات التطوير العقاري الرائدة المشاركة في برنامج تملك العقار الأول إعمار العقارية ونخيل، وغيرها، أما البنوك المشاركة فتشمل: بنك دبي التجاري، وبنك دبي الإسلامي، وبنك الإمارات دبي الوطني، ومصرف الإمارات الإسلامي، وبنك المشرق، والتي ستقدم باقة من حلول الرهن العقاري المصممة خصيصاً للمشتريين المؤهلين.

"أراضي دبي" تطلق المرحلة الأولى من "البيع الرقمي" عبر تطبيق "دبي الآن"

دشنت دائرة الأراضي والأملاك في دبي المرحلة الأولى من "خدمة البيع الرقمي" عبر تطبيق "دبي الآن" في أكتوبر 2025. وتقدم الخدمة التي ترسم ملامح المستقبل العقاري نقلة نوعية في طريقة إنجاز المعاملات، إذ تُمكن المتعاملين من استكمال إجراءات البيع والتسجيل رقمياً بالكامل من خلال تطبيق "دبي الآن"، باستخدام التوقيع الإلكتروني عبر الهوية الرقمية (UAE PASS)، من أي مكان وعلى مدار الساعة طوال أيام الأسبوع. كما يُشترط أن يكون العقار ضمن مناطق التملك الحر، وأن يندرج ضمن فئة الوحدات السكنية أو التجارية أو منازل التاون هاوس السكنية، وحساب بنكي داخل الدولة، وألا يكون مرتبطاً بأي رهن عقاري، وأن يكون مملوكاً لمالك واحد.

"أبوظبي العقاري" يطلق خدمة البيع والشراء الرقمية

أطلق مركز أبوظبي العقاري في أكتوبر 2025 رحلة البيع والشراء الرقمية المدعومة من الحكومة. وتسهم هذه الخدمة في تعزيز كفاءة وأمان ومرونة المعاملات العقارية في أبوظبي، وتتيح إتمام العمليات العقارية بشكل رقمي بالكامل، سواء داخل الإمارة أو خارجها، بأمان دون الحاجة إلى مستندات ورقية أو مراجعة شخصية. وتشمل الرحلة الرقمية جميع مراحل المعاملة، بدءاً من فك الرهن وتسجيل العقار، مروراً بالتحقق من قبل أمناء مركز أبوظبي العقاري، والتوقيع الرقمي، وتسوية حسابات الضمان، حيث تم دمجها بسلاسة ضمن رحلة إلكترونية واحدة متوافقة مع الأنظمة. وتتوفر الخدمة عبر منصة "تم" وتعتمد على تطبيق الهوية الرقمية "UAE Pass".

مركز دبي المالي العالمي ودائرة الأراضي والأملاك في دبي يطلقان "مركز دبي لتكنولوجيا العقار"

أطلق مركز دبي المالي العالمي ودائرة الأراضي والأملاك في دبي "مركز دبي لتكنولوجيا العقار" في يوليو 2025. وسيدعم المركز أكثر من 200 شركة ناشئة ومتطورة في مجال تكنولوجيا العقار، وسيوفر ما يزيد على 3,000 فرصة عمل، ويجذب استثمارات تتجاوز 300 مليون دولار أمريكي بحلول عام 2030.

وقد أعلنت دائرة الأراضي والأملاك في دبي عن شراكتها مع صندوق "سكند سنشري فنشرز"، لإطلاق برنامج "ريتش ميدل إيست" لتسريع أعمال تكنولوجيا العقارات، وبدء استقبال طلبات التقديم لأول دفعة من الشركات الناشئة. وهو برنامج انتقائي يمتد على مدار ثمانية أشهر، ويهدف إلى تمكين ما يصل إلى 10 شركات ناشئة ذات إمكانات عالية، من خلال تزويدها بالأدوات والإرشاد وشبكات العلاقات التي تحتاجها للتوسع على المستويين المحلي والعالمي ضمن قطاع العقارات.

وفي نوفمبر 2025، عقدت دائرة الأراضي والأملاك بدبي شراكة مع مؤسسة دبي للمستقبل بهدف تعزيز التعاون المشترك لتعزيز الابتكار في التكنولوجيا العقارية، وذلك ضمن مبادرة "ساندبوكس دبي" الهادفة لتطوير المنظومة الابتكارية والأطر والسياسات التنظيمية في دبي. وستشرف "ساندبوكس دبي" على تحقيق مستهدفات هذه الشراكة، عبر دعم المبتكرين للمشاركة في تطوير وتجريب تقنيات عقارية متنوعة تشمل التحليلات القائمة على الذكاء الاصطناعي، وأدوات إدارة المباني الذكية وغيرها.

سلطة التسجيل في "أبوظبي العالمي" تطلق حزمة متكاملة من الخدمات العقارية

أطلق سوق أبوظبي العالمي، متمثلاً بسلطة التسجيل، في أكتوبر 025 حزمة جديدة من خدمات القطاع العقاري، وتشمل الخدمات الجديدة إنهاء اتفاقيات البيع على المخطط، وتسجيل اتفاقيات الحجز المستقبلي "فئة ملكية جديدة"، وخدمة التقييم الذكي، وتطوير خدمات تسجيل العقود الإيجارية، وتصاريح الوسطاء العقاريين. وتسهم هذه الحزمة من الخدمات الجديدة في الانتقال بالخدمات العقارية في أبوظبي العالمي، من المستوى الرقمي إلى المستوى الذكي، بما يعزز الوضوح التشغيلي والإطار القانوني وكفاءة السوق. وتهدف هذه الإجراءات إلى الحد من النزاعات وضمان نتائج عادلة وشفافة لكل من المطورين والمشتريين.

ومن الخدمات المهمة أيضاً تسجيل اتفاقيات الحجز المستقبلي. ويهدف هذا الإجراء إلى ضمان تحديث سجلات الملكية بما يتوافق مع المتطلبات التنظيمية، وحماية الالتزامات التعاقدية وحقوق الملكية لجميع الأطراف المعنية. كما يتيح إطلاق خدمة التقييم الذكي لمالكي العقارات أو ممثليهم القانونيين طلب شهادة تقييم تُحدّد القيم التقديرية للأراضي أو الوحدات، بما يُسهّل عمليات البيع والشراء ويعزز القدرة على اتخاذ قرارات استثمارية مدروسة.

مركز فض المنازعات الإيجارية في دبي يرسي مبدأ قانونياً جديداً بشأن رسوم الخدمات العقارية

أرسي مركز فض المنازعات الإيجارية في دبي مبدأً جديداً يقضي بالزام مالكي الوحدات بسداد رسوم الخدمات حتى في حال عدم تسلمهم العقار رسمياً، ولا سيما عندما يكون تأخر التسليم ناتجاً عن أسباب تعود إلى المشتري.

سمارت كراود تطلق أول عقار ممول جماعياً في أبوظبي بجزيرة ياس

أطلقت سمارت كراود، أول منصة تمويل جماعي عقاري مرخصة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، أول عقار ممول جماعياً في أبوظبي. ويتمثل هذا الإنجاز في استوديو سكني متميز بقيمة 1.2 مليون درهم في جزيرة ياس، بما يعكس تطور نماذج الاستثمار العقاري البديلة في الإمارة. وتتيح منصة سمارت كراود نقاط دخول استثمارية تبدأ من 500 درهم، ما يساهم في تبسيط عملية تملك العقارات وتوسيع قاعدة المشاركة الاستثمارية، مع الحفاظ على الأطر التنظيمية والحوكمة المعتمدة.

“أراضي دبي” توقع اتفاقية مع “كريبتو.كوم”

وقعت دائرة الأراضي والأملاك في دبي مذكرة تعاون مع شركة “كريبتو.كوم” في يوليو 2025، بهدف تطوير بيئة استثمار رقمية للأصول العقارية الافتراضية، واستكشاف استخدامات تقنيات البلوكشين والعملات الرقمية في القطاع. وبموجب هذا التعاون ستدرس دائرة الأراضي والأملاك في دبي إمكانية توظيف المنصات والحلول التقنية التي تقترحها “كريبتو.كوم” في مجالات ترميز العقارات وتداول الأصول الرقمية.

شراكة تجمع “أراضي دبي” و”جوجل”

أعلنت دائرة الأراضي والأملاك في دبي في أكتوبر 2025 عن تعاون استراتيجي مع شركة جوجل كلاود، يُحوّل بموجبه الذكاء الاصطناعي من أداة مساندة إلى محرّك لاتخاذ القرار الاستثماري، عبر دمج بيانات “أراضي دبي” مع قدرات جوجل في التحليلات السحابية. وتقدم خدمة “مساعد الاستثمار العقاري الذكي” المدعومة بتقنية Google Gemini بُعداً جديداً لدعم المستثمرين المحليين والدوليين من خلال واجهة معرفية متطورة تحوّل الكمّ الهائل من البيانات العقارية إلى رؤى تحليلية دقيقة وحيادية وموثوقة تساعد المستثمرين على اتخاذ قرارات مدروسة بثقة.

شراكة بين “أراضي دبي” و”مدينة مصدر” لتمكين منشآت المناطق الحرة من تملك العقارات في دبي

وقعت دائرة الأراضي والأملاك في دبي مذكرة تعاون مع مدينة مصدر للخدمات، بهدف إتاحة المجال أمام الشركات والمنشآت القائمة في المناطق الحرة التابعة لمدينة مصدر لامتلاك قطع أراضي وعقارات وفق نظام التملك الحرّ في دبي، ضمن إطار تنظيمي واضح ومتكامل. وبموجب هذه المذكرة، سيتعاون الطرفان على تطوير منظومة متكاملة تتضمن: ضوابط واضحة لتحديد أهلية المنشآت وتوفير الإجراءات القانونية والإدارية اللازمة لإتمام عمليات التسجيل.

شراكة استراتيجية بين “أراضي دبي” و”بنك الإمارات دبي الوطني”

في أكتوبر 2025، وقعت دائرة الأراضي والأملاك في دبي اتفاقية تعاون مع بنك الإمارات دبي الوطني، تهدف إلى رقمنة منظومة عقود الإيجار وتحسين تجربة المستأجرين، وتطوير حلول متكاملة لإدارة ودائع الضمان وطرح منتجات تمويل مبتكرة تُساهم في تحسين تجربة المتعاملين ورفع كفاءة العمليات العقارية.

مركز أبوظبي العقاري يبرم شراكة استراتيجية لتعزيز تكامل تقنية البلوك تشين مع القطاع العقاري

وقّع مركز أبوظبي العقاري مذكرة تفاهم استراتيجية في أكتوبر 2025 مع كل من معهد الابتكار التكنولوجي، وفيننتشر ون، وفينستريت المحدودة، ومؤسسة إيه دي أي دي إل تي، وخدمات العقارات المتقدمة، وذلك بهدف وضع إطار شامل يدمج تقنيات البلوك تشين ضمن منظومة القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.

5. مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري

يساعد "مؤشر المركز العقاري الكلي" المستثمرين على تحديد الوضع الحالي لسوق العقارات باستخدام قائمة من المؤشرات الاقتصادية مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي، والتضخم، والوظائف الجديدة المولدة وما إلى ذلك. وتم أخذ بيانات السنوات السبع الماضية إلى جانب التقديرات لعام 2025 والتوقعات لعام 2026 في الاعتبار وتم تحديد تصنيف نوعي (قوي، متوسط، محايد، ضعيف، ضعيف) مع الأخذ في الاعتبار المعلومات التاريخية والبيئة الحالية. ولكل درجة نوعية، تم تعيين درجة كمية، حيث حصل "قوي" على أعلى درجة "5" و"ضعيف" على قيمة "1". تم حساب المتوسط المرجح للدرجات بناءً على الأوزان كما هو موضح في الجدول أدناه.

العوامل الاقتصادية الكلية المهمة		
عوامل اقتصادية	الوزن المخصص	الأساس المنطقي
الزيادة في الناتج المحلي (النفطية وغير النفطية)	25%	يعكس النشاط الاقتصادي القوي نظرة تفاؤلي بالنسبة للعقارات. يؤدي نمو الاقتصاد الاقتصادي إلى الطلب على العقارات، كما أن نمو الدخل من النفط يحفز نشاط القطاع في القطاع السكني.
الوضع المالي	10%	تشير السياسة المالية التوسعية إلى الدور النشط للحكومة لدعم الاقتصاد من خلال زيادة الاستثمارات. إن الإيجابية بالنسبة للإنفاق العقاري والحكومي تستلزم تحسين البنية التحتية المادية والاجتماعية وإطلاق العنان لقيمة الأراضي القريبة.
الاستثمارات	10%	يعد الاستثمار بمثابة وكيل لنشاط المشروع وتطوير البنية التحتية التي يجب أن تؤثر بشكل مباشر على أسواق العقارات من خلال خلق فرص العمل وزيادة النشاط الاقتصادي.
الكتلة النقدية (M2)	5%	يعد النمو المرتفع في المعروض النقدي مؤشراً رئيسياً للنشاط الاقتصادي.
التضخم	10%	تعمل العقارات كأداة تحوط طبيعية ضد التضخم، حيث تزيد الإيجارات عادة خلال أوقات التضخم. يعد التضخم القوي والمستقر إيجابياً بشكل عام بالنسبة للعقارات.
سعر الفائدة	10%	وتؤدي الزيادة في أسعار الفائدة إلى ارتفاع تكاليف الاقتراض ويمكن أن تؤدي إلى انكماش الطلب على العقارات. كما أنه يؤثر على ميل المستهلكين إلى الإنفاق.
نمو عدد السكان	10%	وترتبط الزيادة السكانية بشكل مباشر بالنمو العقاري والطلب السكني.
خلق فرص العمل	10%	عدد الوظائف الجديدة مؤشر إيجابي للطلب على العقارات التجارية والسكنية.
الإصلاحات الحكومية	10%	تؤثر القوانين والسياسات العقارية الجديدة بشكل مباشر في كل من العرض والطلب على المساكن، وشفافية السوق، وتدفعات الاستثمار الأجنبي.

المصدر: أبحاث مارمور

تُصنف حالة سوق العقارات إلى أربع مراحل متميزة بناءً على النتيجة على النحو التالي:

مراحل السوق	درجات الاقتصاد الكلي	تحليل الدرجة
	4.4 إلى 5.0	السوق في ذروته، ونتوقع وجود تباطؤ مستقبلي
	3.5 إلى 4.3	السوق يتسارع
	2.8 إلى 3.4	السوق يتعافى ويكتسب وتيرة تصاعدية
	أقل من 2.8	السوق في حالة انكماش

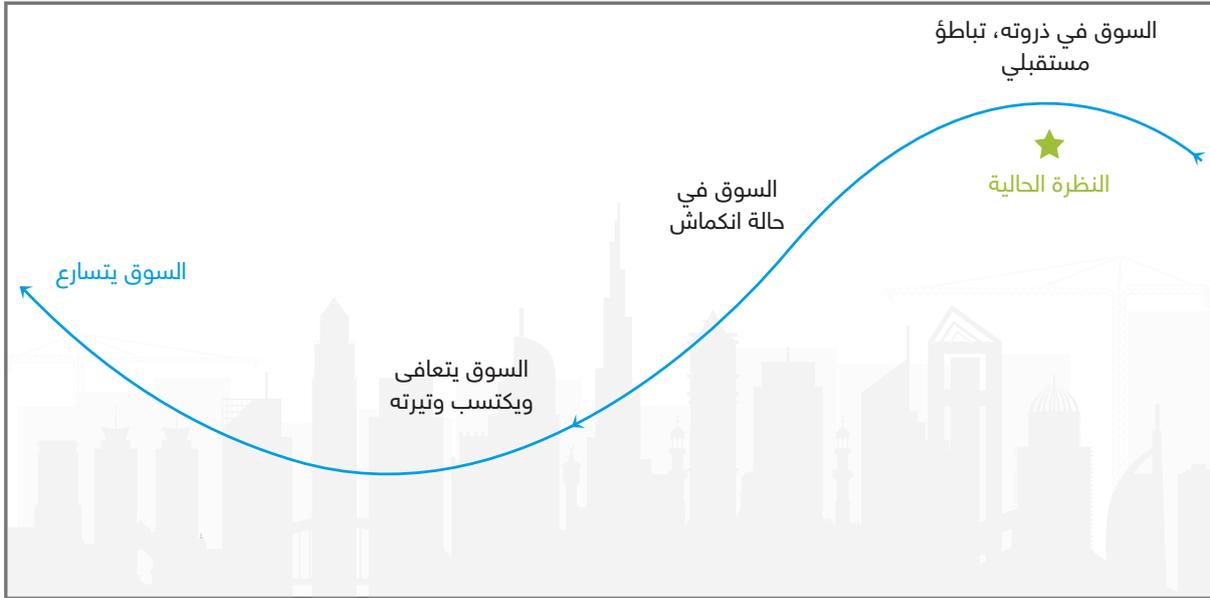
المصدر: أبحاث مارمور

تقييم عوامل الاقتصاد الكلي في دولة الإمارات العربية المتحدة								
الدرجة	التصنيف النوعي	2026f	2025e	2024	2023e	2022	2021	العوامل الاقتصادية
5	قوي	6.3%	5.3%	1.0%	-3.0%	8.9%	-0.8%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الفعلي)
4	معتدل	4.6%	4.6%	5.0%	7.0%	7.0%	6.6%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الفعلي)
5	قوي	4.8%	5.1%	6.4%	5.8%	9.8%	4.0%	الموازنة المالية، % من الناتج المحلي الإجمالي
4	معتدل	25.2	24.0	23.2	28.3	27.8	27.1	الاستثمارات (% من الناتج المحلي الإجمالي)
3	حيادي	8.3%	8.1%	14.5%	18.8%	9.0%	5.7%	الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)
4	معتدل	2.0%	1.6%	1.7%	1.6%	4.8%	-0.1%	التضخم %

4	معتدل	3.5%	4.3%	5.2%	5.3%	1.9%	0.4%	سعر الفائدة %
4	معتدل	1.0%	0.8%	3.0%	3.8%	4.3%	6.2%	النمو السكاني السنوي
4	معتدل	187	182	297	293	340	-18	خلق فرص العمل (000)
5	قوي	-	-	-	-	-	-	الإصلاحات الحكومية
4.30	الدرجة الكلية							

المصدر: ريفينيتيف، صندوق النقد الدولي، مارمور

توقعات القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة حسب مؤشرات الاقتصاد الكلي



المصدر: أبحاث مارمور
تنويه: القسم الملون بالرمادي يشير إلى النظرة الحالية للسوق

في ظل التقارير التي تشير إلى تباطؤ وتيرة نمو الأسعار والإيجارات في بعض الشرائح، نتوقع أن يصل السوق إلى ذروته خلال النصف الأول من عام 2026. وفي حين نتوقع أن يكون نمو الاقتصاد غير النفطي عند مستويات معتدلة، فمن المرجح أن تسهم أسعار الفائدة المنخفضة، واستمرار الإصلاحات الحكومية القوية، والنمو الإيجابي في عدد السكان، في دعم أداء القطاع.

نتائج مؤشر المركز العقاري الشامل في دولة الإمارات العربية المتحدة (2025 – 2026)

المؤشرات الكلية	النصف الأول من 2025	النصف الثاني من 2025	النصف الأول من 2026
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	5	5	5
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	4	5	4
الموازنة المالية	4	4	5
الاستثمارات	4	4	4
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	4	4	3
التضخم	4	4	4
سعر الفائدة	3	3	4
نمو عدد السكان	3	3	4
إتاحة فرص العمل	4	4	4
الإصلاحات الحكومية	4	4	5
الدرجة الكلية	3.95	4.05	4.30

المصدر: أبحاث مارمور

الملخص

نتوقع أن يبلغ قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة ذروته خلال النصف الأول من عام 2026، وذلك في أعقاب سنوات متتالية من ارتفاع قيمة معاملات المبيعات، وتزايد الطلب على العقارات على المخطط. ومن المتوقع أن يواصل الاقتصاد الإماراتي تسجيل نمو قوي في عام 2026، مدعوماً بارتفاع الناتج المحلي الإجمالي النفطي في ظل التراجع عن خفض الإنتاج ضمن اتفاقيات "أوبك+". كما تُعدّ استقرار معدلات التضخم وتراجع أسعار الفائدة من العوامل الرئيسية الداعمة لاستمرار الطلب على العقارات.

والأرجح أن يواصل الطلب من أصحاب الثروات، إلى جانب النمو السكاني وبيئة السياسات المستقرة، دعم قطاع العقارات السكنية. غير أن زيادة المعروض قد تؤدي إلى مزيد من التهدئة في وتيرة نمو الإيجارات والأسعار. وفي قطاع المكاتب، نتوقع أن يسهم الاهتمام المستمر من الشركات الأجنبية، إلى جانب البيئة الاقتصادية المواتية، في دعم الطلب على المساحات المكتبية من الفئة أ. كما ينتظر أن تسهم الزيادة المخططة في الإنفاق الحكومي، والمبادرات الهادفة إلى تعزيز قطاعي السياحة والصناعة، في دعم نمو قطاعات التجزئة والضيافة والصناعة.

وقد أدت توقعاتنا بتباطؤ معتدل في نمو القطاعات غير النفطية، إلى جانب انخفاض أسعار الفائدة، والنمو السكاني، والزمخم القوي للإصلاحات، إلى تحسن التقييمات مقارنة بإصدارات النظرة المستقبلية السابقة. وبناءً على تقييمنا لمجموعة من العوامل الاقتصادية الكلية، بما في ذلك نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي، والفائض المالي، ومستويات الاستثمار، نرى أن قطاع العقارات في دولة الإمارات سيبلغ ذروته خلال النصف الأول من عام 2026، مع احتمال دخول السوق مرحلة من التهدئة التدريجية لاحقاً.

ملخص – مؤشر المركز العقاري الشامل في دولة الإمارات العربية المتحدة

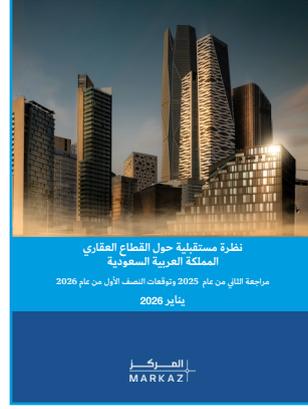
الدرجة	النظرة المستقبلية (2026 وما بعدها)	المؤشرات الكلية	
5	قوي	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الفعلي	
4	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الفعلي	
5	قوي	الموازنة المالية	
4	معتدل	الاستثمارات	
3	معتدل	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	
4	معتدل	التضخم	
4	معتدل	سعر الفائدة	
4	معتدل	نمو عدد السكان	
4	معتدل	إتاحة فرص العمل	
5	قوي	الإصلاحات الحكومية	
4.30	السوق في ذروته	الدرجة الكلية	

المصدر: أبحاث مارمور

ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



القطاع العقاري في دولة الكويت H1 2026

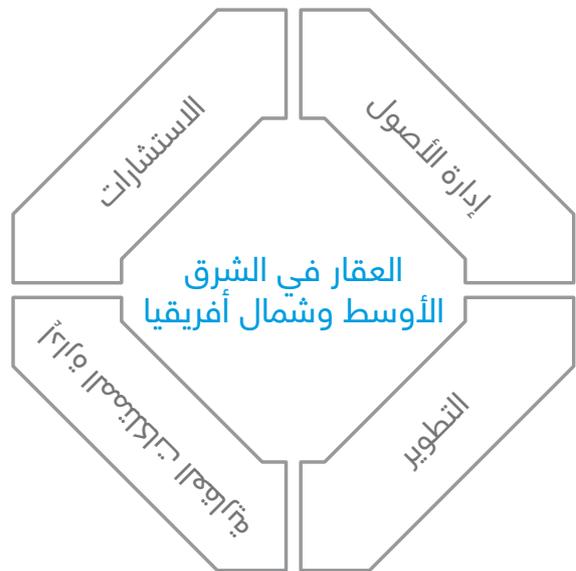


القطاع العقاري في دولة المملكة العربية السعودية H1 2026

قدرات "المركز" العقارية: فريق الإدارة

يوفر "المركز" الخدمات العقارية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من خلال فريق مكون من 27 متخصصاً يقدمون رؤى وخدمات متكاملة لإدارة صناديق الاستثمار العقاري

- فريق مكون من 27 متخصصاً في
- الاستثمار
 - إدارة المشاريع
 - الإدارة المالية
 - الإشراف
- يقدم "المركز" قيمة عالية عبر:
- الحوكمة
 - الخبرة
 - التواجد في الأسواق
 - الأسلوب العملي
 - الأنظمة المتطورة التي تشمل:
 - العمليات
 - الصيانة
 - الإدارة المالية والإشراف
 - الدعم البرمجي
- الكويت - المقر الرئيسي
- الرياض، السعودية - 2006
 - الخبر، السعودية - 2006
 - أبوظبي - 2010
 - دبي - 2014



صندوق "المركز" العقاري

صندوق إسلامي يمتلك عقارات مدرة للدخل في الكويت

9.7% العائد الكلي خلال 2025

7.7% متوسط العائد الداخلي سنوياً عبر 23 عاماً

9.7%

العائد الكلي

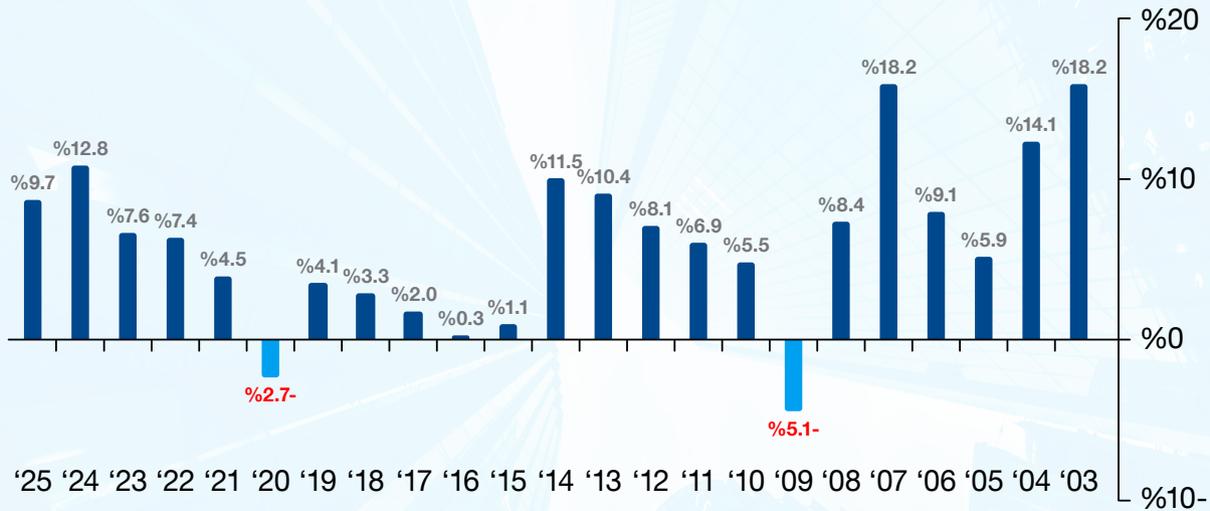
4.7%

التوزيعات النقدية

5.0%

ارتفاع رأس المال

العائد الكلي السنوي (%)



تنويه: الاستثمارات تخضع للمخاطر، ومن الصعب التنبؤ بعوائد الاستثمار وأدائه ولا يمكن ضمانها. وينبغي على المستثمرين مراجعة وثائق العرض واستشارة مستشاريهم لتقييم مدى ملاءمة أي فرصة استثمارية لهم. يرجى الاطلاع على التنويه والمعلومات الهامة وأداء الصندوق في صفحة الصندوق على الموقع الإلكتروني markaz.com/MREF

إخلاء مسؤولية

هذا التقرير من إعداد وإصدار شركة مارمور مينا إنتلجنس (ش.خ.م) "مارمور"، وهي إحدى شركات شركة المركز المالي الكويتي (ش.م.ك.ع) "المركز"، التي تعمل وفق لوائح هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي. وهذا التقرير ملكية قانونية لشركة "المركز" ويخضع لقوانين حقوق الطبع. ولا يجوز بيعه، كما لا يجوز الكشف عن أي من محتوياته دون الحصول على إذن كتابي صريح مسبق من "المركز". ويجب على أي مستخدم يحصل على إذن كتابي مسبق من مارمور باستخدام هذا التقرير أن يذكر بوضوح أن مصدره هو "المركز". وتم إصدار هذا التقرير لغرض معلوماتي عام فقط ولا ينبغي الاستعانة به باعتباره عرضاً بشراء أو بيع أو التوصية بعرض شراء أو بيع أي أداة مالية، أو للاستعانة به عند المشاركة في أي خطة تداول أو تجارة في أي منطقة كانت.

وقد حصلنا على المعلومات والبيانات الإحصائية الواردة هنا من مصادر نعتقد أنها موثوقة، ولكننا لا نقدم أي تعهد أو ضمان، صريحة أو ضمنية، بأن هذه المعلومات والبيانات دقيقة أو كاملة، وبالتالي لا ينبغي الاعتماد عليها. وتشكل الآراء والتوقعات الواردة في هذا التقرير الحكم الحالي لوضعه اعتباراً من تاريخ صدور هذا التقرير. وهي لا تعكس بالضرورة رأي "المركز" أو مارمور أو أي طرف آخر، كما أنها عرضة للتغيير دون إشعار. ولا تلتزم مارمور أو "المركز" بتحديث أو تعديل أو تغيير محتوى هذا التقرير أو إخطار أي قارئ بذلك في حالة ما إذا كانت أي مسألة مذكورة هنا، أو أي رأي أو توقع أو تقدير تم ذكره فيه، تغيرت أو أصبحت غير دقيقة في وقت لاحق، أو في حال سحب أي بحث قدمه طرف ثالث مرجعي حول هذا الموضوع.

قد لا يأخذ هذا التقرير بعين الاعتبار الأهداف الاستثمارية المحددة والوضع المالي والاحتياجات الخاصة لأي شخص محدد قد يتلقى هذا التقرير. لذلك نحث المستثمرين على طلب المشورة المالية فيما يتعلق بمدى ملاءمة الاستثمار في أي استراتيجية أوراق مالية أو استثمار كانت محل نقاش أو موصى بها في هذا التقرير، وأن يفهموا أن البيانات المتعلقة بالآفاق المستقبلية قد لا تتحقق. ويجب على المستثمرين ملاحظة أن الدخل من هذه الأوراق المالية، إن وجد، قد يتذبذب وأن سعر أو قيمة كل ورقة مالية قد ترتفع أو تنخفض. وينبغي أن يكون المستثمرون قادرين وعلى استعداد لقبول خسارة كلية أو جزئية لاستثماراتهم. ووفقاً لذلك، قد يتلقى المستثمرون عائداً أقل من المبالغ المستثمرة أصلاً. ولا يعد الأداء السابق بالضرورة مؤشراً على الأداء المستقبلي.

قد يسعى "المركز" للقيام بأعمال تجارية، بما في ذلك تقارير بحثية مماثلة، أو صفقات مصرفية استثمارية، أو أي صفقات تجارية أخرى، مع كيانات أو أفراد مشمولين في هذه التقارير. وقد يكون "المركز" مصالح في الموضوعات التي يغطيها هذا التقرير. ويمكن أن يكون "المركز"، أو الكيانات المدارة من قبل "المركز"، أو عملائه أو موظفيه، من وقت لآخر صفقات طويلة أو قصيرة في أي نوع من أنواع الأصول المالية أو المشتقة أو غيرها من الأصول المشار إليها في هذا التقرير البحثي. ونتيجة لذلك، يجب أن يدرك المستثمرون أن "المركز" قد يكون لديه تضارب في المصالح قد يؤثر على موضوعية هذا التقرير. وقد يوفر هذا التقرير عناوين مواقع ويب ويحتوي على روابط إلكترونية، وباستثناء المدى الذي يشير فيه التقرير إلى مادة بموقع "المركز" أو "مارمور" الإلكتروني، لم يقم "المركز" بمراجعة الموقع المرتبط ولا يتحمل أي مسؤولية عن المحتوى الوارد فيه. حيث يتم توفير هذا العنوان أو الرابط الإلكتروني (بما في ذلك العناوين أو الروابط الإلكترونية لمواد موقع "المركز" أو "مارمور") فقط من أجل راحتك وللمعلوماتك، ولا يمثل محتوى الموقع المرتبط بأي شكل من الأشكال جزءاً من هذا المستند. لذلك، يكون الوصول إلى هذا الموقع أو اتباع ذلك الرابط الإلكتروني من خلال هذا التقرير أو موقع "المركز" أو مارمور الإلكتروني على مسؤوليتك الخاصة.

لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع "المركز":

ص ب 23444، الصفاة 13095، الكويت

هاتف: 00965 1804800

البريد الإلكتروني: research@markaz.com