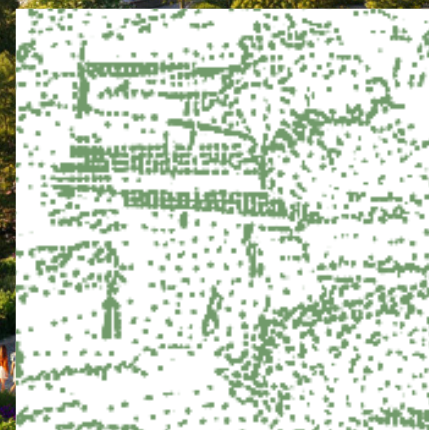


تقرير السوق العقاري في أبوظبي

النصف الأول لعام 2026





المقدمة

الملخص التنفيذي

المعروض السكني

- إجمالي المعروض الحالي
- المعروض الحالي حسب الحي
- نسب الإيجار والتملك
- توقعات المعروض
- توقعات المعروض حسب نوع المشروع والمطورين الرئيسيين
- توقعات المعروض حسب الحي

المعاملات ومبيعات الوحدات السكنية

- إجمالي المعاملات وإجمالي المبيعات
- إجمالي مبيعات الوحدات السكنية حسب نوع البيع ونوع المنتج
- إجمالي مبيعات الوحدات السكنية حسب نوع المستثمر
- مبيعات الوحدات السكنية للمستثمرين الأجانب
- مبيعات الوحدات السكنية حسب الحي
- مبيعات الوحدات السكنية حسب الدفع النقدي مقابل التمويل العقاري
- أبرز 10 مطورين ومشاريع
- مؤشر أسعار البيع
- مبيعات الوحدات السكنية حسب الشرائح السعرية
- سعر البيع لكل متر مربع

الإيجارات السكنية

- إجمالي معاملات الإيجار السكني
- مؤشر أسعار الإيجارات
- قيم الإيجارات حسب الحي
- سعر الإيجار لكل متر مربع في الأحياء الرئيسية

العقارات التجارية

- نظرة عامة على المعروض العقاري لقطاع التجزئة
- نظرة عامة على إشغال عقارات التجزئة
- تحليل إيجارات عقارات التجزئة
- نظرة عامة على المعروض المكثبي
- نظرة عامة على إشغال العقارات المكتبية
- تحليل إيجارات العقارات المكتبية

الحياة في أبوظبي: عرض القيمة الفريد لأبوظبي

06

16

22

38

70

88

106

معلومات السوق لتحقيق نمو مستدام

كلمة رئيس دائرة البلديات والنقل

”

تقرير السوق يجب أن يوضح لنا ما يتعين علينا فعله بعد ذلك.

الرقم الذي أركز عليه دائماً هو 233,000 عقد إيجار سكني ساري مسجل في مختلف أنحاء الإمارة. وفي منطقة أبوظبي، يسكن نحو سبعة من كل عشرة من شاغلي الوحدات السكنية في مساكن مستأجرة بدلاً من مساكن مملوكة. ووراء كل عقد شخص لا يمثل له العقار سوى منزله. ويتمثل هدف أبوظبي التخطيطي في إبقاء تكاليف السكن في حدود ربع دخل الأسرة مع توسع السوق.

قد تضيف المشاريع قيد التطوير ما يقارب 71,000 مسكن في مختلف أنحاء الإمارة بحلول عام 2030. وتتمثل مهمتنا في النظر إليها كأحياء سكنية متكاملة قبل إنجازها، لا مجرد وحدات على مخطط للمعروض. كما يجب دعم هذه المساكن بوسائل النقل والمدارس والعيادات والمساحات العامة. وينطبق هذا المبدأ التخطيطي في العين والظفرة تماماً كما ينطبق في العاصمة. ومن خلال استراتيجية جودة الحياة في أبوظبي، فإننا نخطط لهذه العناصر معاً منذ البداية.

نحن نتطلع إلى مواصلة هذا الحوار في LIVEX 2026 في سبتمبر المقبل. وينصب تركيزنا على ضمان أن يدعم سوق اليوم المجتمعات التي ستعتمد عليها أبوظبي على مدى العقود المقبلة. وعلى هذا الأساس سنقيم نجاحه على المدى الطويل

يسجل هذا التقرير معاملات بقيمة 117 مليار درهم إماراتي خلال الأشهر الستة الأولى من عام 2026، وهو أقوى أداء نصف سنوي على الإطلاق، وبقيمة تتجاوز أربعة أخماس القيمة المسجلة خلال العام الماضي بأكمله

هذا النشاط جاء مدفوعاً بقرارات تتعلق باستخدامات الأراضي والبنية التحتية والربط، اتخذت قبل سنوات من وصول أي مشروع إلى السوق. وتساعدنا نتائج كهذه، إلى جانب الأماكن التي يختار الأفراد العيش فيها والشركات الاستقرار بها، على فهم كيفية نمو الإمارة وتحديد المجالات التي ستكون فيها قرارات التخطيط المقبلة أكثر أهمية. ونحن نراقب هذه المؤشرات عن كثب حتى نتأكد من تحديد المتطلبات المستقبلية مبكراً والتخطيط لها عند الحاجة.

تعدّ أبوظبي المدينة الأكثر ملاءمة للعيش في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وفقاً لمؤشر قابلية العيش العالمي الصادر عن وحدة المعلومات الاقتصادية التابعة لمجلة «The Economist». ويعكس ذلك سنوات من الاستثمار في أحياء آمنة، ومنظومة تنقل فعّالة، وخدمات موثوقة، ومجتمعات مصممة بما يتناسب مع أنماط حياة السكان. وتساهم هذه المقومات في جذب السكان والشركات والاستثمارات ودعم النمو على المدى الطويل

معالي السيد محمد علي الشرفاء

كلمة رئيس دائرة البلديات والنقل

كلمة المدير العام لمركز أبوظبي العقاري

في يونيو، تباطأ نمو أسعار عقود الإيجار الجديدة للشقق إلى 0.5%، بينما ظلت أسعار إيجارات الفيلات دون تغيير. ولا يشكل شهر واحد اتجاهًا، كما أنه من السابق لأوانه إرجاع هذا التحرك إلى إجراء واحد. وسنراجع هذا الإجراء في ضوء البيانات، لا وفق إطار زمني محدد، وسنتخذ ما يلزم حيثما تقتضي الأدلة ذلك.

خُصص نحو تسعة أعشار قيمة المبيعات السكنية خلال هذه الفترة لشراء عقارات على المخطط قبل اكتمالها. ومع هذا الحجم من المبيعات، يجب أن يتبع التسجيل إشراف مستمر يشمل متابعة تقدم المشاريع، والإشراف على الإفراج عن أموال المشترين بما يتماشى مع مراحل الإنجاز الإنشائي التي تم التحقق منها، وإلزام المطورين بتعهداتهم المُسجلة. واستحوذ عشرة مطورين على نحو 90% مما يجعل توحيد نهج الإشراف على المشاريع وحسابات الضمان أمرًا بالغ الأهمية

لم يقتصر الطلب على الإسكان. ففي منطقة أبوظبي، بلغ معدل إشغال المكاتب الإجمالي 95%، وظل معدل إشغال عقارات التجزئة في منتصف نطاق التسعينيات، فيما كانت المساحات المكتبية المتميزة ومن الفئة (A) مشغولة بالكامل فعليًا. وعلى مستوى الإمارة، تمتد اختصاصاتنا من التسجيل ومعايير الإعلان إلى السلوك المهني والإشراف على المشاريع وتسوية المنازعات. وقد وفرت التحديثات التشريعية والتنظيمية الأخيرة إطارًا تشغيليًا أكثر وضوحًا لهذه الاختصاصات.

لا يكفي الأداء القوي خلال نصف عام وحده لبناء سوق مرنة. فالمرونة تُبنى على معلومات موثوقة، وتنوع المشاركة، وحماية أموال المشترين، والتطبيق المنسجم للقواعد سواء كان النشاط يتسارع أم يتباطأ. ولا تعتمد ثقة المستثمرين على أداء السوق فحسب، بل على كيفية تنظيمها أيضًا.

تُسجّل كل عملية بيع وتأجير ورهن عقاري واردة في هذا التقرير كعملية تسجيل رسمية في أنظمة مركز أبوظبي العقاري (ADREC). والتسجيل هو نقطة البداية لعملنا؛ فهو يتيح التحقق من عقود الإيجار، ويخضع المشاريع التطويرية لإشراف المركز، ويربط المبيعات على المخطط بحسابات الضمان الخاضعة للرقابة والتي تحمي أموال المشترين. وننشر ما تظهره هذه السجلات لتمكين المشترين والمستأجرين والمطورين والوسطاء والمقرضين والمستثمرين والجهات الحكومية من الاستناد جميعًا إلى المعلومات ذاتها. وبالنسبة إلى مركز أبوظبي العقاري، لا تمثل البيانات الموثوقة عنصرًا إضافيًا إلى التنظيم، بل هي الأساس الذي يقوم عليه.

يغطي هذا الإصدار النصف الأول من عام 2026. وبلغت مبيعات الوحدات السكنية 70.4 مليار درهم إماراتي، أي ما يقارب ثلاثة أضعاف القيمة المسجلة خلال الفترة نفسها من العام الماضي. ويستند التقرير إلى البيانات بشكل أساسي؛ إذ يعرض الأدلة بالتفصيل، ويميز بين تحركات السوق الحالية والاتجاهات الأطول أجلاً، ويحصر استنتاجاته فيما تدعمه البيانات

تزامن حجم النشاط مع اتساع نطاق المشاركة. فقد استحوذ المشترون الأجانب على 70% من قيمة مبيعات الوحدات السكنية، فيما بلغ الاستثمار الأجنبي المباشر 13.8 مليار درهم إماراتي، بمشاركة مستثمرين غير مقيمين من 116 جنسية. وبلغت قيمة مشتريات الإماراتيين 21.0 مليار درهم إماراتي، أي أكثر من ضعف القيمة المسجلة خلال الفترة نفسها من العام الماضي. واتسع نطاق المشاركة الدولية، فيما واصلت المشاركة المحلية نموها من حيث القيمة المطلقة.

كما استدعت البيانات اتخاذ إجراءات. فقد بلغ نمو أسعار عقود الإيجار الجديدة على أساس شهري ذروته عند نحو 1.6% في ديسمبر ويناير. وفي 2 يونيو، دخل تجميد مؤقت لزيادات الإيجارات على مستوى الإمارة حيز التنفيذ، بحيث خُددت الزيادة في عقود التجديد عند 0%، وأبقيت عقود إعادة التأجير عند قيمتها السابقة، مع استثناء مجتمعات سوق أبوظبي العالمي.

راشد العميرة

المدير العام لمركز أبوظبي العقاري

اختصاصات مركز أبوظبي العقاري

مركز أبوظبي العقاري (ADREC) هو الجهة الحكومية المكلفة بتحويل القطاع العقاري في إمارة أبوظبي، بما يعزز شفافية البيانات والخدمات العقارية والامتثال واستقطاب الاستثمار في المنتجات العقارية في إمارة أبوظبي، دعمًا لسلسلة القيمة العقارية الموضحة أدناه



استقطاب الاستثمار

زيادة الوعي بالقطاع العقاري في أبوظبي
استقطاب المستثمرين والمطورين



أسس السوق

تعزيز شفافية البيانات والرؤى التحليلية
تطوير الأنظمة والإجراءات
رقمنة الخدمات وتحسينها
توفير خدمات تسوية المنازعات
ضمان الامتثال والإنفاذ



المعاملات العقارية

ضمان دقة معلومات العرض والتسويق
تسجيل المعاملات العقارية
تسجيل عقود الإيجار وحماية جميع الأطراف



عملية التطوير

تعزيز المخططات الرئيسية والمنتجات
تسجيل المشاريع العقارية
الإشراف على حسابات الضمان لحماية
أموال المستثمرين
دعم المستثمرين والمطورين على امتداد
رحلة التطوير



الحياة السكنية

دعم جمعيات/لجان الملاك وتنظيمها

المصطلحات

إمارة أبوظبي (الإمارة)

ثلاث مناطق رئيسية: منطقة أبوظبي (بما في ذلك العاصمة)، ومنطقة العين، ومنطقة الظفرة

عقود الإيجار السارية

عدد الوحدات السكنية المشمولة بعقود إيجار سارية في نهاية الفترة المحددة

الشقق

عقارات سكنية متعددة الأسر، تشمل الشقق والدوبلكس والتربلكس والبنتهاوس ضمن المباني السكنية

تصاريح البناء

الوحدات السكنية قيد الإنشاء بموجب تصاريح بناء صادرة خارج نطاق المشاريع التطويرية المسجلة، وتشكل جزءًا من المعروض المتوقع

فئات المشترين

تصنيف المشترين وفق التسجيل: إماراتي (مواطنو دولة الإمارات والشركات المسجلة فيها)، وأجنبي مقيم (الأجانب المقيمون في الدولة)، وأجنبي غير مقيم (الأفراد الأجانب والشركات المسجلة خارج الدولة)

المعاملات الصادرة بأمر قضائي

عمليات نقل الملكية المنفذة بأمر من المحكمة، بما فيها المواريث وتسويات المنازعات، وهي مستثناة من تحليل مبيعات الوحدات السكنية

المشروع التطويري

وحدات سكنية يطورها مطورون من القطاع الخاص أو العام لبيعها لمشترين إماراتيين وغير إماراتيين ضمن المناطق الاستثمارية المحددة، ويُستثنى من ذلك الوحدات المملوكة للمطور والمخصصة للتأجير فقط

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (GLA)

إجمالي المساحة داخل العقار التجاري المتاحة لاستخدام المستأجر، وتشمل المساحات الخاصة مثل المكاتب والمخازن، وفي بعض الحالات أجزاء من المساحات المشتركة

العقارات الصناعية

عقارات تجارية مُصمَّمة للأنشطة الصناعية، بما فيها التصنيع والإنتاج والبحث والتطوير (R&D) والتخزين وتوزيع البضائع

المناطق الاستثمارية

مناطق محددة داخل أبوظبي يُسمح فيها لغير مواطني الدولة وللجهات الأجنبية تملك العقارات بنظام التملك الحر، وفقًا للقوانين واللوائح المعمول بها

الرهون العقارية

معاملات تمويل مُسجَّلة ومضمونة بأصول عقارية، تُسجَّل بصورة منفصلة عن عمليات نقل الملكية

المساحة

اتفاقيات حكومية تمنح حق البناء على أرض مملوكة لطرف آخر والانتفاع بها، وتُسجَّل كفئة معاملات مستقلة

عقود الإيجار الجديدة والتجديدات

عقود لتأجير وحدات لا تسبقها مباشرة عقود إيجار على الوحدة نفسها، أما التجديدات فتتمدد عقد إيجار قائمًا. وتُعرض مؤشرات أسعار الإيجار بصورة منفصلة لعقود الإيجار الجديدة ولجميع العقود

الوحدات المشغولة

الوحدات السكنية المأهولة بمستأجرين أو مالكين، وتُحتسب باستخدام بيانات استهلاك المرافق السكنية وسجلات نظام «توثيق». ونظام «توثيق» هو نظام أبوظبي الرسمي لتسجيل عقود الإيجار السكني وإدارتها

الوحدات على المخطط

عقارات سكنية تُباع قبل اكتمال إنشائها

العقارات المكتبية

عقارات تجارية مُصمَّمة لممارسة الشركات أنشطتها الإدارية أو المهنية

المبيعات الأولية والثانوية

المبيعات الأولية هي البيع الأول للوحدة من قبل مطورها، أما المبيعات الثانوية فهي عمليات إعادة البيع اللاحقة بين المالكين، في سوقٍ العقارات على المخطط والعقارات الجاهزة معًا

المعروض المتوقع

تقديرات المعروض السكني المستقبلي استنادًا إلى: 1. المشاريع التطويرية المسجلة لدى مركز أبوظبي العقاري والمعتمدة للبيع السكني على المخطط. 2. تصاريح البناء السكنية الصادرة أو قيد الإنشاء، باستثناء التصاريح التي مضى عليها أكثر من خمس سنوات دون تقدم مُسجَّل

الوحدات الجاهزة

وحدات سكنية مكتملة الإنشاء ومتاحة للسكن أو مشغولة بالفعل

المنطقة

نطاق جغرافي محدّد داخل إمارة أبوظبي يضم عدة أحياء فرعية، وتديره جهة بلدية مسؤولة عن الخدمات المدنية والمرافق العامة

مؤشر الأسعار المتكررة

مؤشر يتتّبّع تغيرات الأسعار للوحدات نفسها عبر الزمن، ويشمل الوحدات المستحدثة فور تكوّن سجل معاملات لها، ويُعرَض للمبيعات والإيجارات

قيمة الإيجارات السكنية

القيمة الإيجارية السنوية المتحققة من عقود الإيجار السكني السارية خلال الفترة المحددة، استنادًا إلى العقود المسجلة في نظام «توثيق» حتى تاريخ إقفال بيانات التقرير

مبيعات الوحدات السكنية

مبيعات الوحدات السكنية الفردية، وتشمل العقارات على المخطط والعقارات الجاهزة، من الشقق والفيلات/التاون هاوس

عقارات التجزئة

عقارات تجارية تُستخدم لبيع السلع والخدمات

المبيعات

المعاملات التي تتضمن نقل الملكية في جميع فئات الأصول، بما فيها الوحدات السكنية والمباني السكنية وأراضي التطوير السكني والعقارات التجارية وغيرها من الأصول العقارية

المعروض

الوحدات السكنية المكتملة، وتشمل الشقق والدوبلكس والبنتهاوس والفيلات والتاون هاوس، باستثناء مساكن العمال

المعاملات

جميع المعاملات العقارية المسجلة، بما فيها المبيعات والرهون العقارية واتفاقيات المساحة وغيرها من التعاملات العقارية المسجلة

الفيلات / تاون هاوس

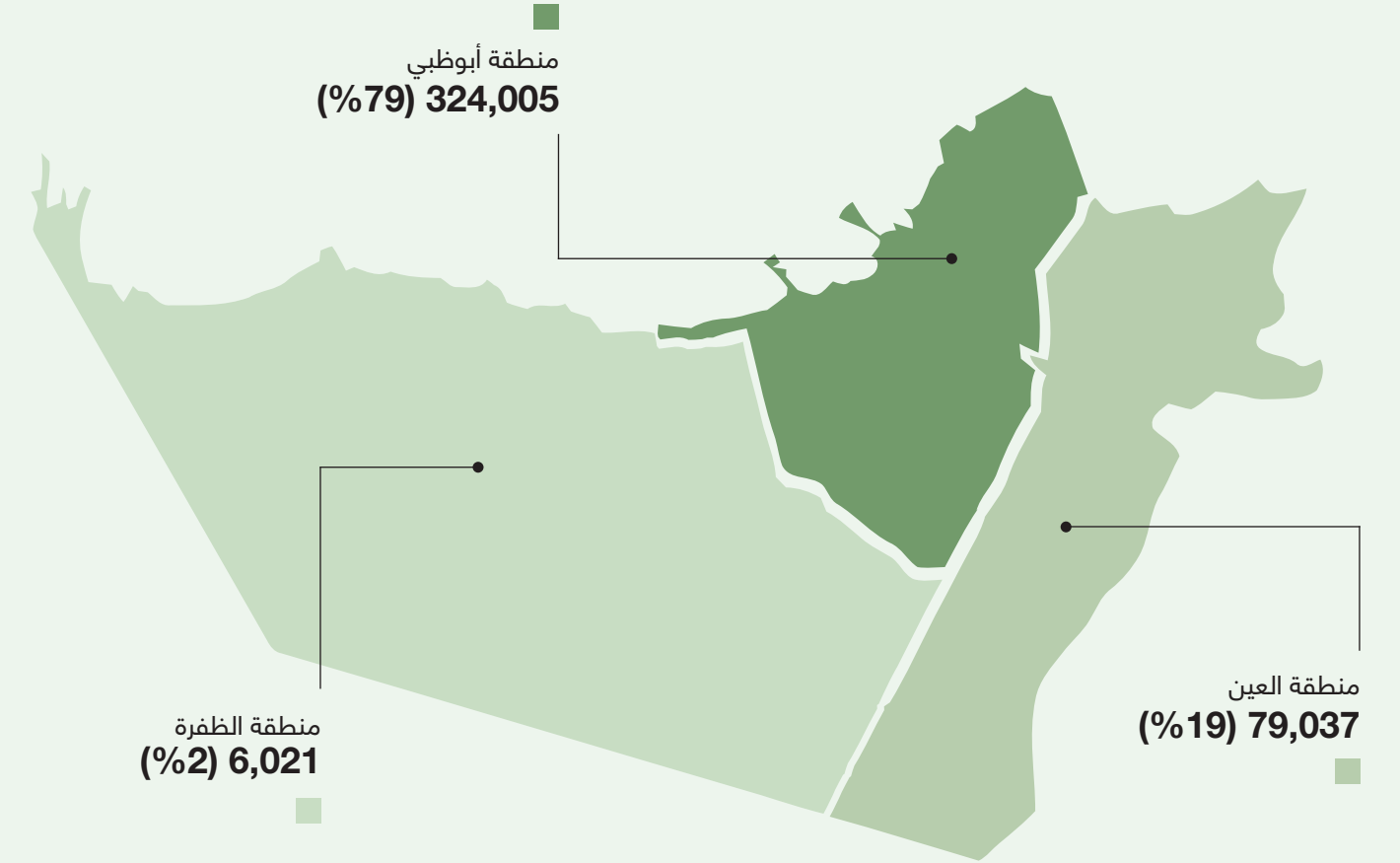
عقارات سكنية مخصصة لأسرة واحدة، متصلة أو منفصلة، وتشمل الفيلات والتاون هاوس

تنقسم إمارة أبوظبي إلى ثلاث مناطق: منطقة أبوظبي والعين والظفرة

يبلغ إجمالي المعروض العقاري السكني في الإمارة
نحو 409,000 وحدة

تستحوذ منطقة أبوظبي على 79% من إجمالي
المعروض السكني

إجمالي مخزون (معروض) الوحدات السكنية حسب المنطقة،
عدد الوحدات، بالآلاف، حتى يونيو 2026



المصدر: بيانات مركز أبوظبي العقاري

ملاحظة: يستثني المعروض في منطقة الظفرة نحو 10,000 وحدة في مدينة الظنة نظراً لمحدودية البيانات القابلة للتحقق حالياً

المعروض السكني

إمارة أبوظبي

بلغ المعروض في النصف الأول من 2026 نحو 409,000 وحدة سكنية على مستوى الإمارة، مع نحو 71,000 وحدة جديدة متوقعة بحلول 2030

إجمالي معروض يبلغ نحو 409,000 وحدة سكنية في النصف الأول من 2026، بنمو في المعروض قدره 2.9% (متوسط سنوي منذ 2022)

- تشكل الشقق 64% من المخزون السكني في الإمارة
- يقع 79% من المخزون السكني ضمن منطقة أبوظبي

نمو سنوي متوقع بنسبة 3.8% للمعروض المستقبلي حتى 2030، بما يؤكد استمرار نمو القطاع العقاري في مختلف أنحاء الإمارة

نمت قيم مؤشر المبيعات المتكررة ومؤشر الإيجارات المتكررة بنسبة 18% و 9% على أساس سنوي على التوالي، بما يظهر أن الطلب يفوق المعروض في منطقة أبوظبي

منطقة أبوظبي

يرتفع معدل نمو المعروض من 3.3% (2022 - النصف الأول 2026) إلى معدل سنوي متوقع قدره 4.6% حتى 2030، بتركز في المناطق الاستثمارية و 6 أحياء رئيسية

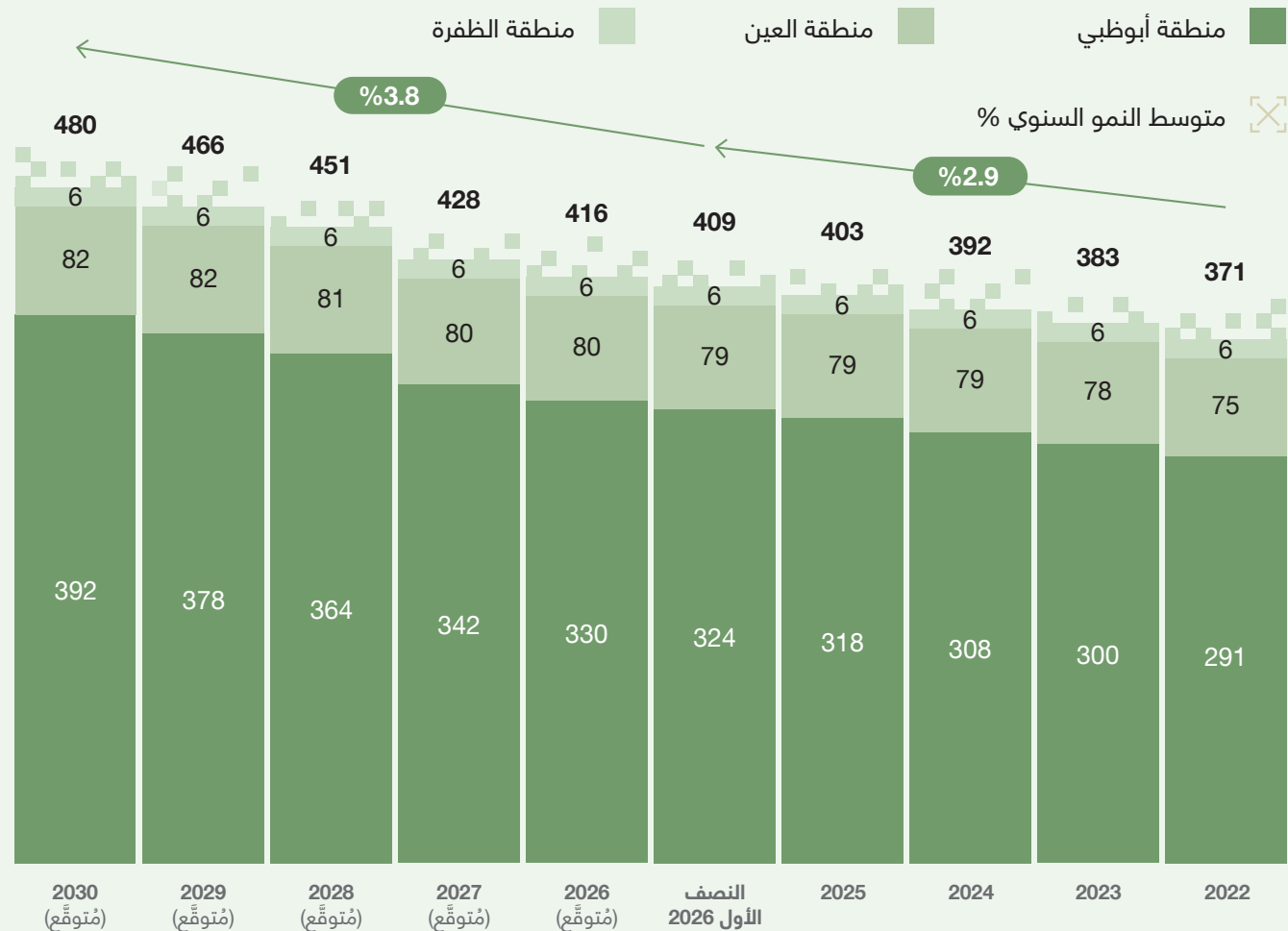
المعروض الحالي

- 324,000 وحدة في النصف الأول من 2026؛ وتضم 10 أحياء رئيسية نحو 209,000 وحدة (65%)، مع وجود أكثر من نصف إجمالي المعروض في 6 أحياء
- يقع 22% من المخزون في المناطق الاستثمارية (نحو 72,000 وحدة)، تتصدرها جزيرة الريم (نحو 27,500)، والراحة، وجزيرة ياس، وجزيرة السعديات

المعروض المستقبلي (2030)

- نحو 67,500 وحدة إضافية بحلول 2030 (بنمو سنوي 4.6%)، مع تسارع بعد عام 2027 وبلوغ التسليمات ذروتها في 2028 (نحو 21,800 وحدة)
- تسهم المشاريع التطويرية بنسبة 77% من الإضافات في الفترة من النصف الثاني 2026 حتى 2030 مقابل 23% من تصاريح البناء؛ ويستحوذ تسعة مطورين رئيسيين على 76% من المشاريع التطويرية قيد التنفيذ

إجمالي المعروض من الوحدات السكنية حسب المنطقة*، عدد الوحدات، بالآلاف



ملاحظة: لا يشمل المعروض المستقبلي للإسكان الوطني

ملاحظة: تستند الأرقام إلى خط المشاريع المستقبلية المستمد من المشاريع المسجلة حاليًا لدى مركز أبوظبي العقاري، وأحدث تقارير التفتيش الخاصة بها، وتصاريح البناء السارية. وقد تتغير هذه الأرقام مستقبلاً مع تسجيل مشاريع وتصاريح وتقارير تفتيش جديدة



معاملات البيع وعقود الإيجار

المبيعات العقارية

يعكس الأداء القوي في النصف الأول من 2026 سوقًا تتسع وتنضج، مدفوعةً بفتح أحياء جديدة ومشاريع كبرى

117 مليار درهم إجمالي قيم المعاملات العقارية، بارتفاع 112% على أساس سنوي

70 مليار درهم مبيعات الوحدات السكنية، بنمو 178% على أساس سنوي

استحوذ المشترون الأجانب (المقيمون وغير المقيمين) على 70% من قيمة المبيعات

بلغ الاستثمار الأجنبي المباشر 13.8 مليار درهم (20% من قيمة المبيعات)، أي أربعة أضعاف مستواه قبل عام

استحوذ الأجانب المقيمون وغير المقيمين على 73% من نمو مبيعات الوحدات السكنية على أساس سنوي

تبقى مبيعات سوق العقارات الجاهزة نقدية في غالبيتها (61%)، مع صمود الإقراض العقاري

استحوذ أبرز المطورين على نحو 90% من المبيعات الأولية على المخطط (51 مليار درهم)

استحوذت أكبر عشرة مشاريع على 43% من إجمالي مبيعات الوحدات السكنية (30 مليار درهم)

الإيجارات السكنية

يواصل سوق الإيجار توسعه المُطَرِّد، موفِّرًا أساسًا مستقرًا تحت دورة المبيعات

9.3 مليار درهم إجمالي قيمة الإيجارات على مستوى الإمارة

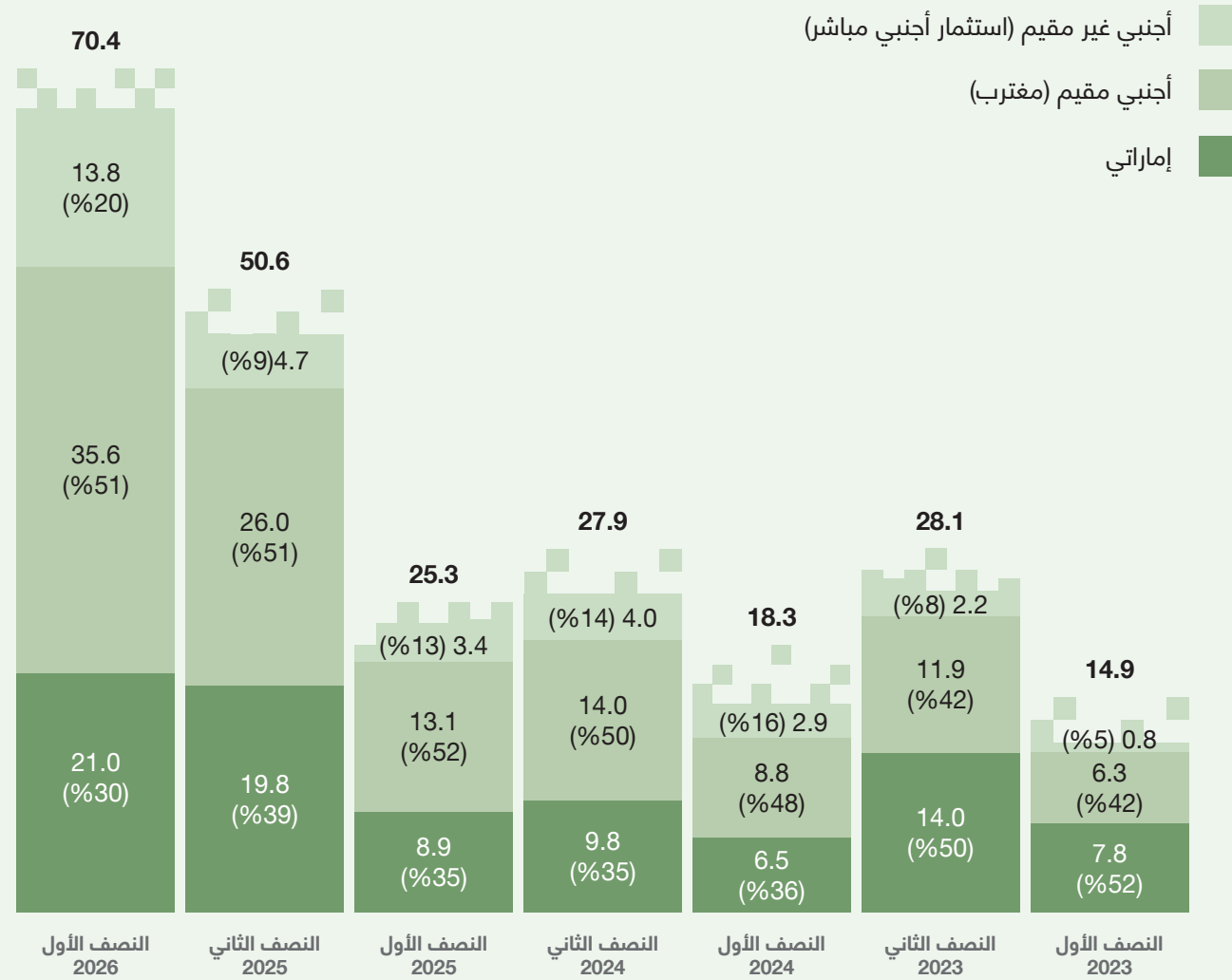
233,000 عقد إيجار ساري في الإمارة، منها 201,000 عقد في منطقة أبوظبي

ارتفاع القيم بنسبة 8% على أساس سنوي مقابل نمو في الأحجام بنسبة 2%

ارتفاع بنسبة 17% في عقود الإيجار الجديدة للشقق و 9% للفيلات

وفي المناطق الاستثمارية، ارتفاع بنسبة 21% في عقود الإيجار الجديدة للشقق و 16% للفيلات

إجمالي مبيعات الوحدات السكنية حسب الجنسية*، مليار درهم



ملاحظة: * تُصنّف الشركات المشتريّة وفق التسجيل: الشركات المسجلة في دولة الإمارات ضمن فئة الإماراتي، والشركات الأجنبية ضمن فئة الأجنبي غير المقيم



المعروض والإشغال في العقارات التجارية - المكاتب

أبوظبي

تسجل سوق المكاتب في أبوظبي معدلات إشغال تبلغ 95% ونموًا في أسعار الإيجار بنسبة 9% بلغ إجمالي المعروض المكتبي نحو 3.4 مليون متر مربع من المساحة القابلة للتأجير بحلول النصف الأول من 2026
نما إجمالي المعروض المكتبي بنسبة 0.3% مقارنةً بنهاية عام 2025
ظل الإشغال المكتبي الإجمالي قويًا هيكليًا عند 95% في النصف الأول من 2026، مع إشغال المساحات المتميزة والفئة (A) بالكامل فعليًا (95% / 95%)
نمو أسعار عقود الإيجار الجديدة بوتيرة متسارعة بلغت 13% على أساس سنوي

المعروض والإشغال في العقارات التجارية - التجزئة

أبوظبي

يشهد أداء سوق التجزئة نموًا متسارعًا مع نمو المعروض بنسبة 2.3% وبقاء معدلات الإشغال في منتصف نطاق التسعينيات
بلغ إجمالي المعروض في قطاع التجزئة نحو 3.85 مليون متر مربع من المساحة القابلة للتأجير بحلول النصف الأول من 2026، بنمو 5% محسوبًا بوتيرة سنوية في النصف الأول من 2026 (مقابل 1.3% في عام 2025 بأكمله)، مع استحواذ متاجر الشوارع/المولات المجتمعية والمولات الكبيرة على 69% من إجمالي المعروض في القطاع
تجاوز نمو الطلب نمو المعروض، بما أدى إلى:
بلوغ الإشغال الإجمالي في قطاع التجزئة أعلى مستوى في خمس سنوات عند 94% في 2025
نمو أسعار عقود الإيجار الجديدة بوتيرة متسارعة بلغت 9% على أساس سنوي (المؤشر الإجمالي +6%)



01

المعروض السكني

نما المعروض العقاري السكني في مختلف أنحاء الإمارة بمعدل سنوي متوسط بلغ 2.9% بين عام 2022 والنصف الأول من 2026

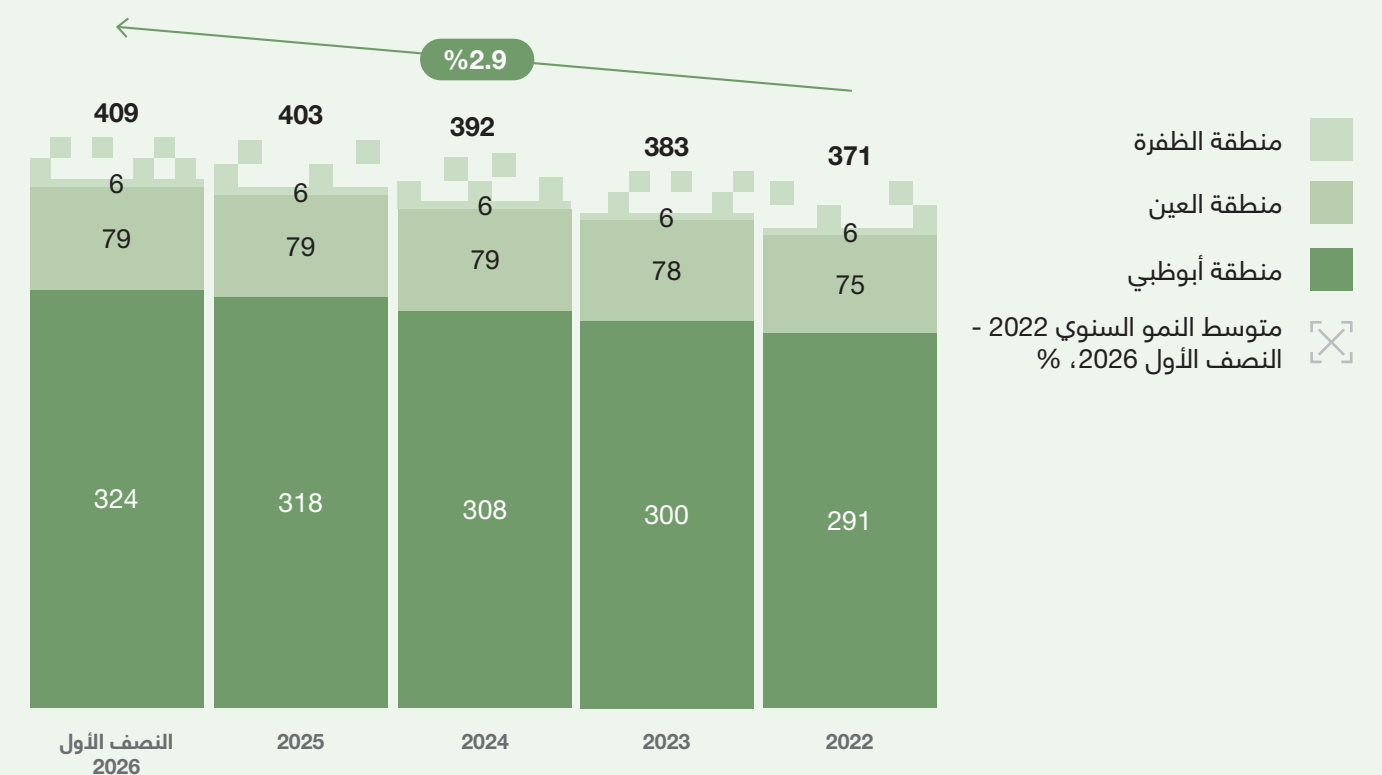
المعروض السكني في إمارة أبوظبي

أبرز النتائج

قادت منطقة أبوظبي نمو المعروض السكني في الإمارة، بمتوسط نمو سنوي بلغ 3.3% خلال السنوات الأربع والنصف الماضية، مدعومًا بتزايد النشاط التطويري في الأحياء الرئيسية

كما سجلت العين والظفرة نموًا في المعروض، بمتوسط نمو سنوي بلغ 1.6% و 1.2% على التوالي

إجمالي مخزون (معروض) الوحدات السكنية حسب المنطقة*، عدد الوحدات، بالآلاف



استحوذت 10 أحياء رئيسية على 65% من إجمالي المعروض السكني في منطقة أبوظبي خلال النصف الأول من 2026

معروض الوحدات السكنية حسب النوع والحي

جزيرة ياس
3,800 6,031
9,831

جزيرة الريم
410 27,086
27,496

الزاهية
148 20,560
20,708

الدانة
1,000 43,411
44,411

الراحة
544 14,194
14,738

آل نهيان
864 13,537
14,401

الحصن
189 11,689
11,878

البطين
2,156 7,438
9,594

مدينة خليفة
11,411 9,299
20,710

مدينة محمد بن زايد
9,951 25,716
35,667

أبرز النتائج

استحوذت 10 أحياء رئيسية على نحو 209,000 وحدة سكنية في النصف الأول من 2026 في منطقة أبوظبي

تسهم فيه ستة أحياء رئيسية بأكثر من 50% من إجمالي المعروض: الدانة، ومدينة محمد بن زايد، وجزيرة الريم، ومدينة خليفة، والزاهية، والراحة

عدد وحدات الشقق، النصف الأول 2026
عدد وحدات الفيلات/التاون هاوس، النصف الأول 2026

استحوذت المناطق الاستثمارية على أكثر من 22% من إجمالي المخزون في النصف الأول من 2026

معروض وحدات المناطق الاستثمارية حسب النوع والحي



أبرز النتائج

تشمل الأحياء الرئيسية الواقعة ضمن المناطق الاستثمارية المحددة جزيرة الريم، والراحة، وجزيرة ياس، وجزيرة السعديات، وأجزاء من مدينة خليفة، وجميعها من أبرز مراكز النشاط العقاري في النصف الأول من 2026

عدد وحدات الشقق، النصف الأول 2026
عدد وحدات الفيلات/التاون هاوس، النصف الأول 2026

*ملاحظة: البيانات مقدمة من سوق أبوظبي العالمي (ADGM)

من المُتَوَقَّع أن ينمو المعروض السكني بمعدل سنوي متوسط قدره 3.8% من النصف الثاني من 2026 حتى 2030 على مستوى الإمارة

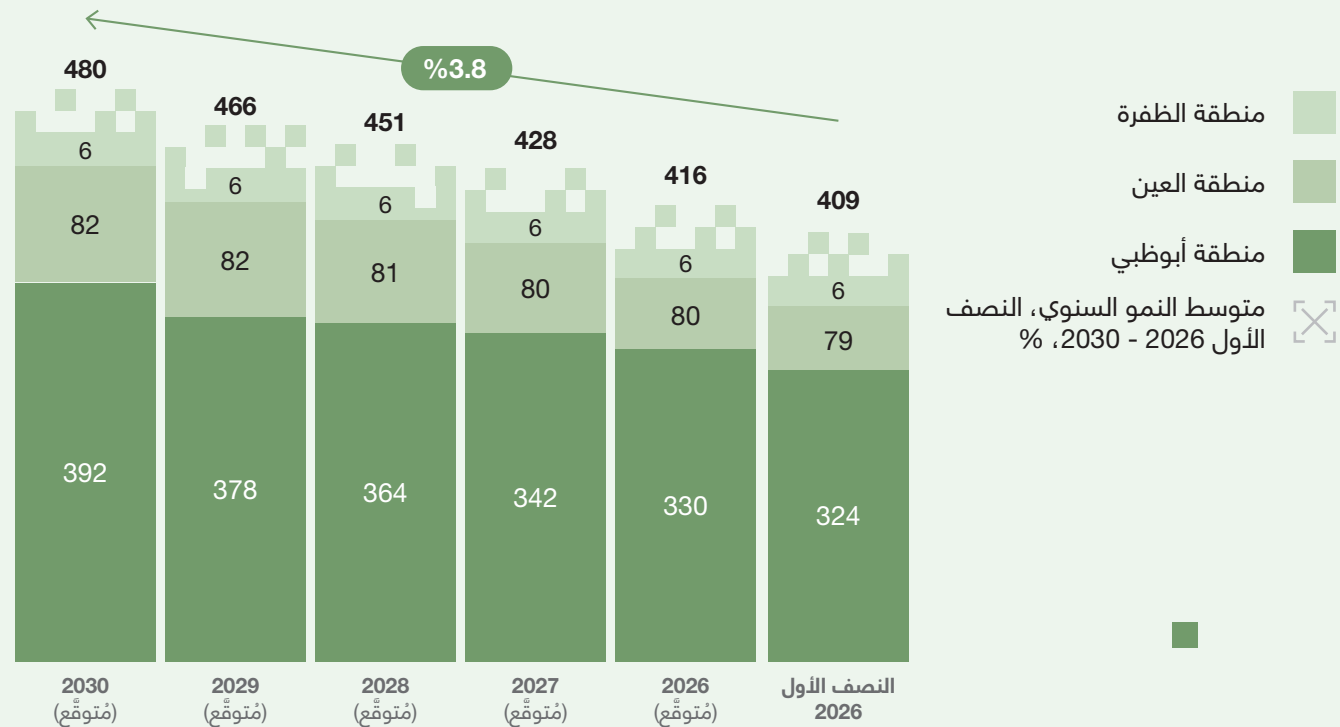
المعروض المُتَوَقَّع من الوحدات السكنية، النصف الأول 2026 - 2030

أبرز النتائج

نحو 70.8 ألف وحدة إضافية ستُضاف في مختلف أنحاء الإمارة بحلول 2030

من المُتَوَقَّع أن تقود المشاريع في منطقة أبوظبي نمو المعروض المستقبلي بصورة رئيسية، بمساهمة تبلغ نحو 95% من الوحدات الجديدة حتى 2030

إجمالي المعروض من الوحدات السكنية حسب المنطقة،
الوحدات بالآلاف، النصف الأول 2026 - 2030*

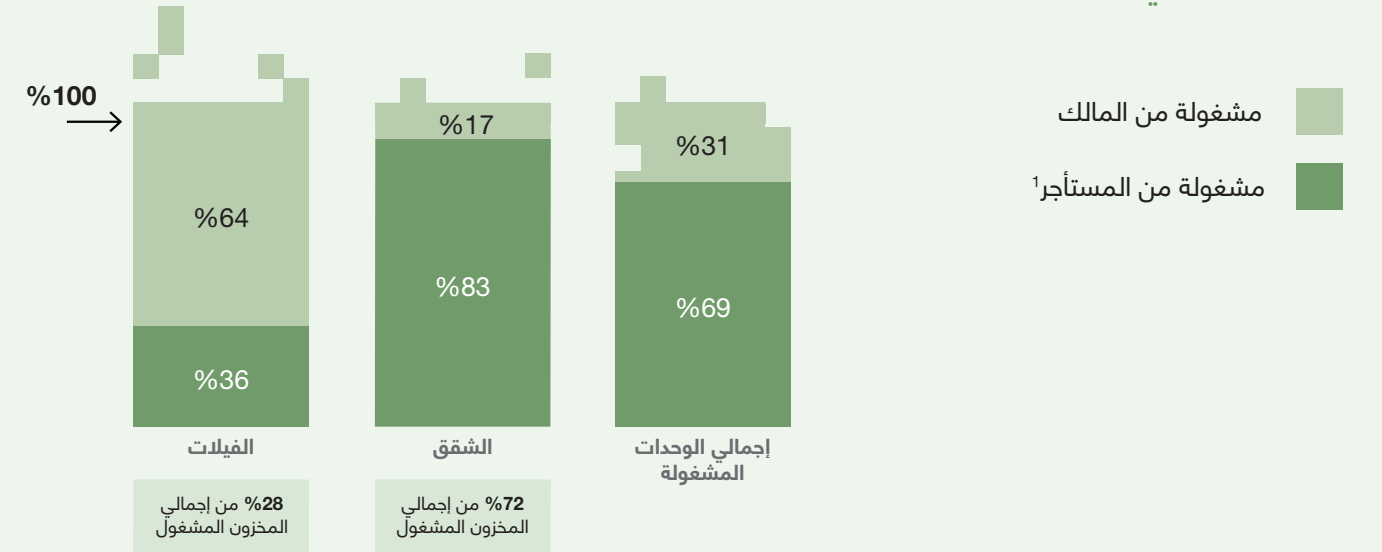


ملاحظة: يشمل المعروض المُتَوَقَّع من الوحدات السكنية المشاريع التطويرية وغير التطويرية؛ ولا يشمل الإسكان الوطني، وهو مبادرات سكنية متخصصة مدعومة من الحكومة تهدف إلى توفير مساكن ملائمة وعالية الجودة وحديثة للمواطنين؛ وتستند الأرقام إلى خط المشاريع المستقبلية المستمد من المشاريع المُسجَّلة حاليًا لدى مركز أبوظبي العقاري، وأحدث تقارير التفتيش الخاصة بها، وتصاريح البناء السارية. وقد تتغير هذه الأرقام مستقبلاً مع تسجيل مشاريع وتصاريح وتقارير تفتيش جديدة

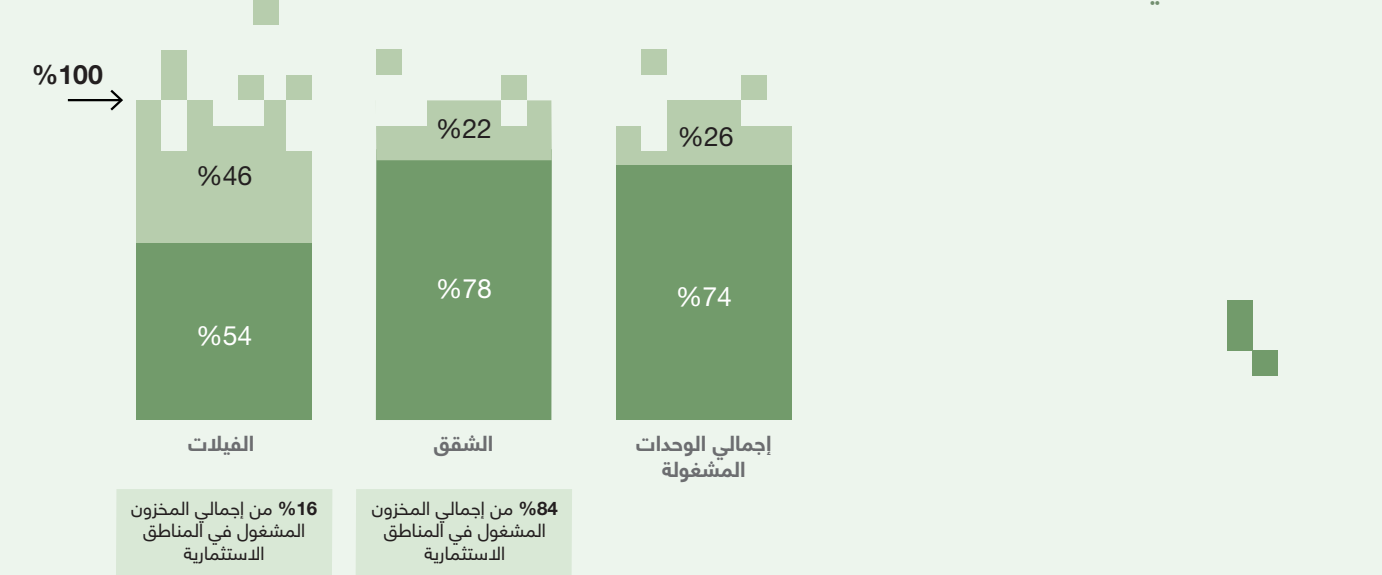
تشكّل الوحدات المؤجّرة 69% من إجمالي الوحدات المشغولة، بما يُعزّز عمق سوق الإيجار

الوحدات المؤجّرة مقابل الوحدات المملوكة

الوحدات السكنية المشغولة
% من إجمالي الوحدات، النصف الأول 2026



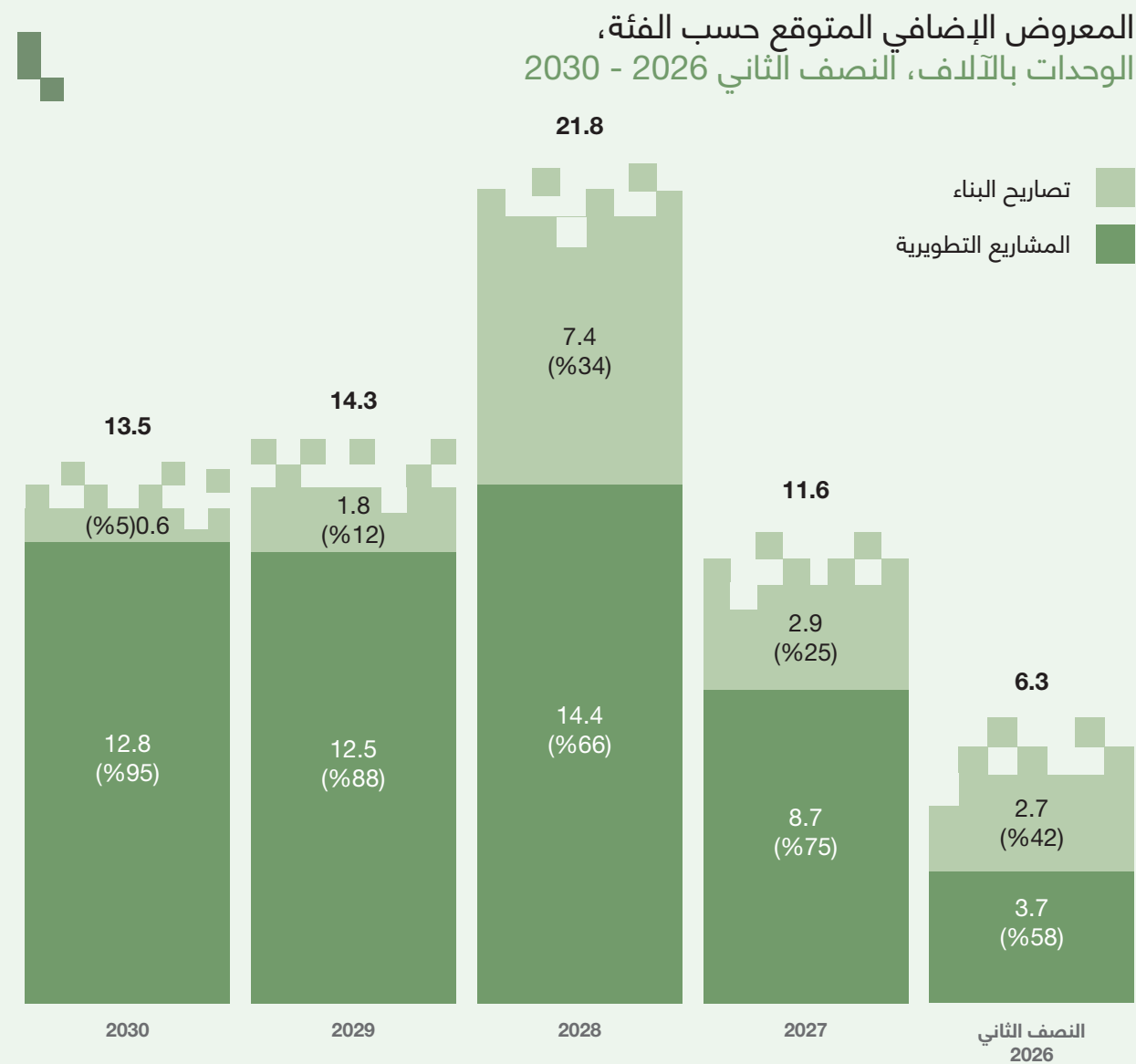
الوحدات السكنية المشغولة (المناطق الاستثمارية)
% من إجمالي الوحدات، النصف الأول 2026



¹تشمل عقود الإيجار المسجلة في نظام «توثيق» وغير المُسجَّلة فيه، مع الأخذ في الاعتبار أن التطبيق الكامل للإلزامية التسجيل في «توثيق» لجميع الوحدات المشغولة لا يزال قيد التطور

ستقود المشاريع التطويرية 77% من نمو المعروض في منطقة أبوظبي بين النصف الثاني من 2026 و 2030

المعروض المتوقع من الوحدات السكنية، النصف الثاني 2026 - 2030



ملاحظة: لا تشمل الأرقام مشاريع المعروض المستقبلي للإسكان الوطني

تستند الأرقام إلى خط المشاريع المستقبلية المستمد من المشاريع المسجلة حالياً لدى مركز أبوظبي العقاري، وأحدث تقارير التفتيش الخاصة بها، وتصاريح البناء السارية. وقد تتغير هذه الأرقام مستقبلاً مع تسجيل مشاريع وتصاريح وتفتيش جديدة

من المُتَوَقَّع أن ينمو المعروض السكني بمعدل سنوي متوسط قدره 4.6% (نحو 67.5 ألف وحدة إجمالاً) في منطقة أبوظبي بين النصف الثاني من 2026 و 2030

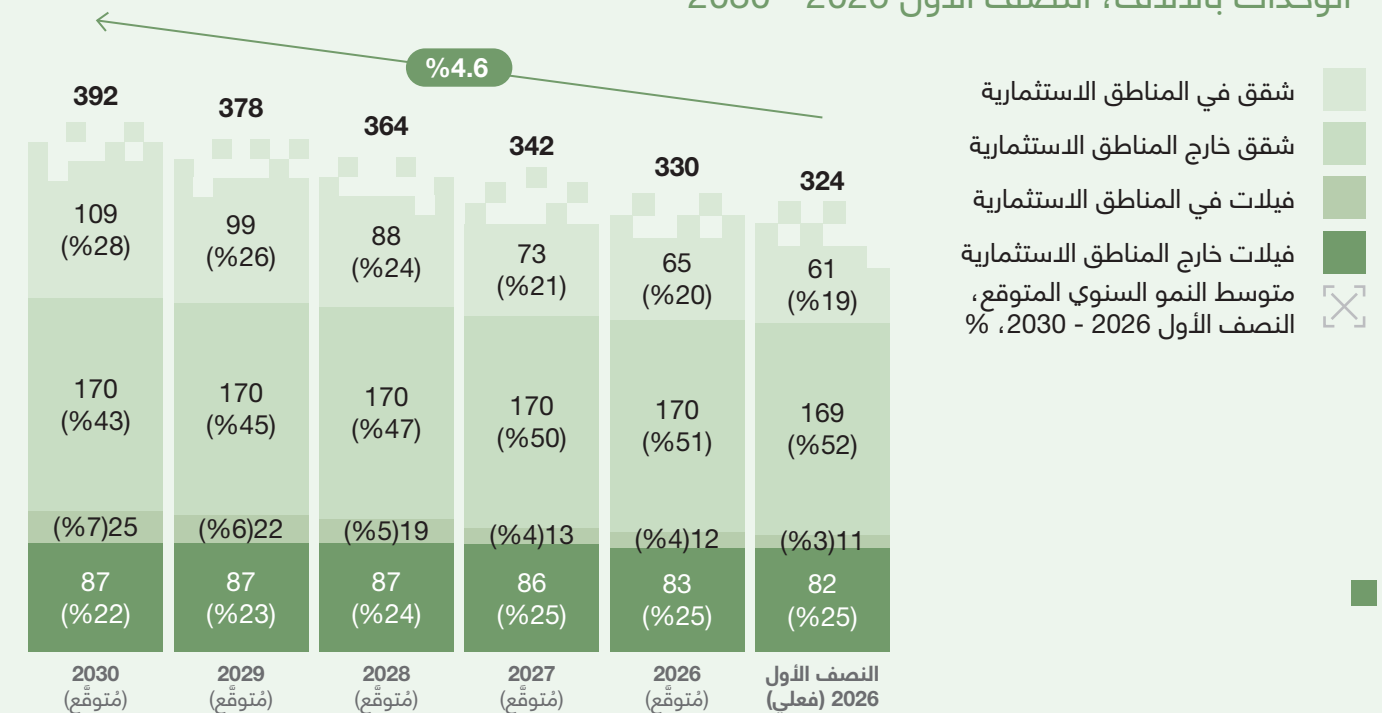
المعروض المُتَوَقَّع من الوحدات السكنية، النصف الأول 2026 - 2030

أبرز النتائج

من المُتَوَقَّع أن يرتفع نمو المعروض في منطقة أبوظبي من 3.3% في الفترة 2022 - النصف الأول 2026 إلى 4.6% في الفترة من النصف الأول من 2026 حتى 2030، مع تسارع النمو بوجه خاص بعد عام 2027

نحو 62.5 ألف وحدة جديدة متوقعة ضمن المناطق الاستثمارية بين النصف الثاني من 2026 و 2030

المعروض المُتَوَقَّع من الوحدات السكنية،
الوحدات بالآلاف، النصف الأول 2026 - 2030*



ملاحظة: يشمل المعروض المتوقع وحدات المشاريع التطويرية وغير التطويرية؛ ولا يشمل مشاريع الإسكان الوطني، وهي مبادرات سكنية متخصصة مدعومة من الحكومة تهدف إلى توفير مساكن ملائمة وعالية الجودة وحديثة للمواطنين؛ وتستند الأرقام إلى خط المشاريع المستقبلية المستمد من المشاريع المسجلة حالياً لدى مركز أبوظبي العقاري، وأحدث تقارير التفتيش الخاصة بها، وتصاريح البناء السارية. وقد تتغير هذه الأرقام مستقبلاً مع تسجيل مشاريع وتصاريح وتفتيش جديدة

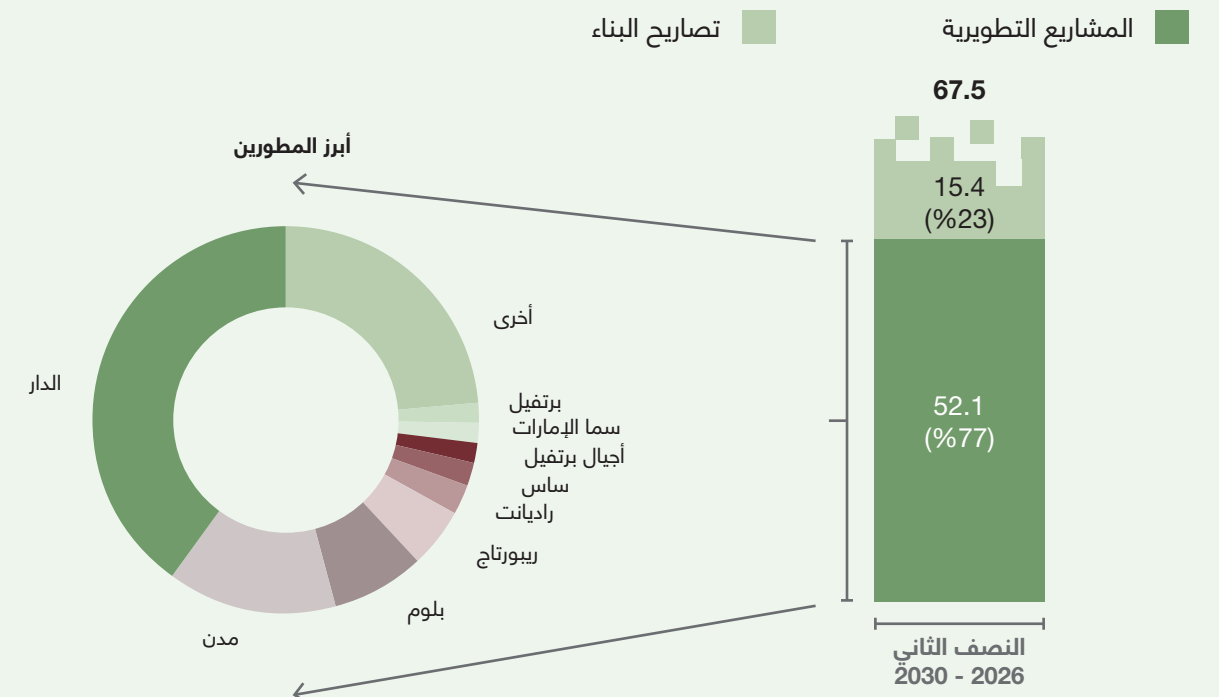
تسعة مطورين رئيسيين يقودون تسليم نحو 40 ألف وحدة إضافية ضمن المشاريع التطويرية في منطقة أبوظبي

المعروض المُتَوَقَّع من الوحدات السكنية حسب المطور، النصف الثاني 2030 - 2026

أبرز النتائج

يستحوذ تسعة مطورين رئيسيين على 76% من معروض المشاريع التطويرية قيد التنفيذ في منطقة أبوظبي حتى عام 2030، بمشاريع متنوعة تشمل مجتمعات سكنية من الشقق والفيلات ضمن الفئتين الفاخرة والمتوسطة، وتتركز أساساً في المناطق الاستثمارية

المعروض المُتَوَقَّع حسب الفئة (النصف الثاني 2030 - 2026)،
الوحدات بالآلاف*



تشمل الوحدات التي ينيها المطورون للبيع للمواطنين الإماراتيين وغير الإماراتيين (المناطق الاستثمارية)، ولا تشمل الوحدات التي ينيها المطورون بغرض التأجير تستند الأرقام إلى خط المشاريع المستقبلية المستمد من المشاريع المسجلة حالياً لدى مركز أبوظبي العقاري، وأحدث تقارير التفتيش الخاصة بها، وتصاريح البناء السارية. وقد تتغير هذه الأرقام مستقبلاً مع تسجيل مشاريع وتصاريح وتقارير تفتيش جديدة

6 أحياء رئيسية ستقود 77% من المعروض الإضافي المُتوقع بين النصف الأول من 2026 و 2030

المعروض الإضافي المُتوقع من الوحدات السكنية حسب الحي، النصف الأول 2026 - 2030*

أبرز النتائج

من المتوقَّع أن يتركز 77% من **المعروض الجديد** بين النصف الأول من 2026 و 2030 في 6 أحياء رئيسية: جزيرة السعديات، وجزيرة الريم، وجزيرة ياس، ومدينة زايد، ومدينة خليفة، وجزيرة الحديريات

تقود 3 أحياء فقط 75% من **المعروض المُتوقع من الشقق** وهي: جزيرة السعديات، وجزيرة الريم، وجزيرة ياس

تقود 4 أحياء 56% من **المعروض المُتوقع من الفيلات** وهي: مدينة زايد، ومدينة الرياض، وجزيرة الحديريات، والباهية

عدد وحدات الشقق، النصف الأول 2026
عدد وحدات الفيلات/التاون هاوس، النصف الأول 2026

تستند الأرقام إلى بيانات المشاريع المسجلة حالياً لدى ADREC، وأحدث تقارير التفتيش الخاصة بها، وتصاريح البناء السارية. وقد تتغير هذه الأرقام مستقبلاً مع تسجيل مشاريع وتصاريح وتقارير تفتيش جديدة.



02

المعاملات ومبيعات الوحدات السكنية

قادت المبيعات العقارية القطاع بمجمله، إذ استحوذت على 86 مليار درهم، بما يقارب ثلاثة أضعاف على أساس سنوي

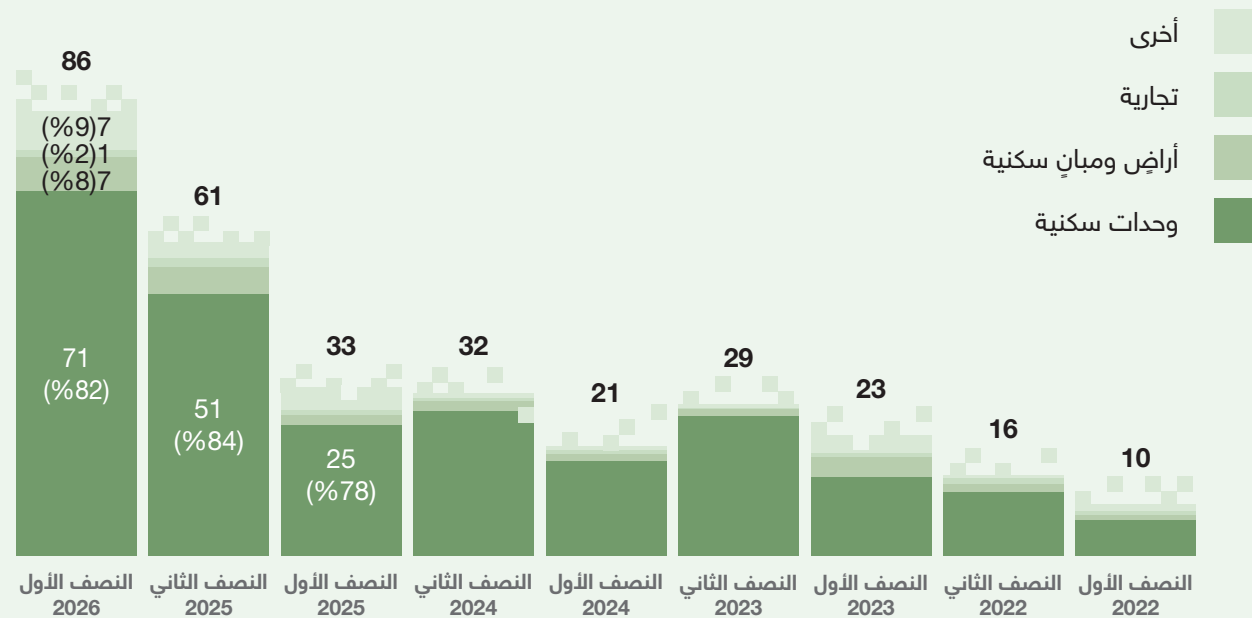
إجمالي قيم معاملات البيع العقاري

أبرز النتائج

استحوذت الوحدات السكنية على 85% من نمو المبيعات العقارية في أبوظبي، لتتجاوز 70 مليار درهم في النصف الأول من 2026، بما يقارب ثلاثة أضعاف على أساس سنوي

بلغت الأراضي والمباني السكنية 6.6 مليار درهم في نصف عام واحد

قيمة المبيعات العقارية حسب نوع العقار⁴، مليار درهم



*ملاحظة: أدرجت معاملات البيع الاستثنائية، مثل استحواد الدار على جزيرة فهد بقيمة 2.5 مليار درهم والمعاملات في منطقة جرن يافور الصناعية لأغراض سكن الموظفين، ضمن بيانات معاملات البيع لعام 2023

تشمل المعاملات الصادرة بأمر قضائي، ويستثنى التحليل اللاحق لمبيعات الوحدات السكنية

4. التعريفات: تشمل الوحدات السكنية الشقق والبنتهاس والدوبلكس والفيلات والتاون هاوس، إضافة إلى الأراضي المخصصة للفيلات والتاون هاوس الفردية؛ وتشمل الأراضي والمباني السكنية المجمعات السكنية ذات المخططات غير الفصنفة؛ وتشمل العقارات التجارية المكاتب والمولات ومحال التجزئة والعيادات والمستشفيات والفنادق والشقق الفندقية والمدارس؛ وتشمل الفئة الأخرى الأراضي الزراعية وغيرها من الفئات غير المصنفة

بلغ إجمالي قيم المعاملات العقارية 117 مليار درهم في النصف الأول من 2026، بأكثر من الضعف على أساس سنوي

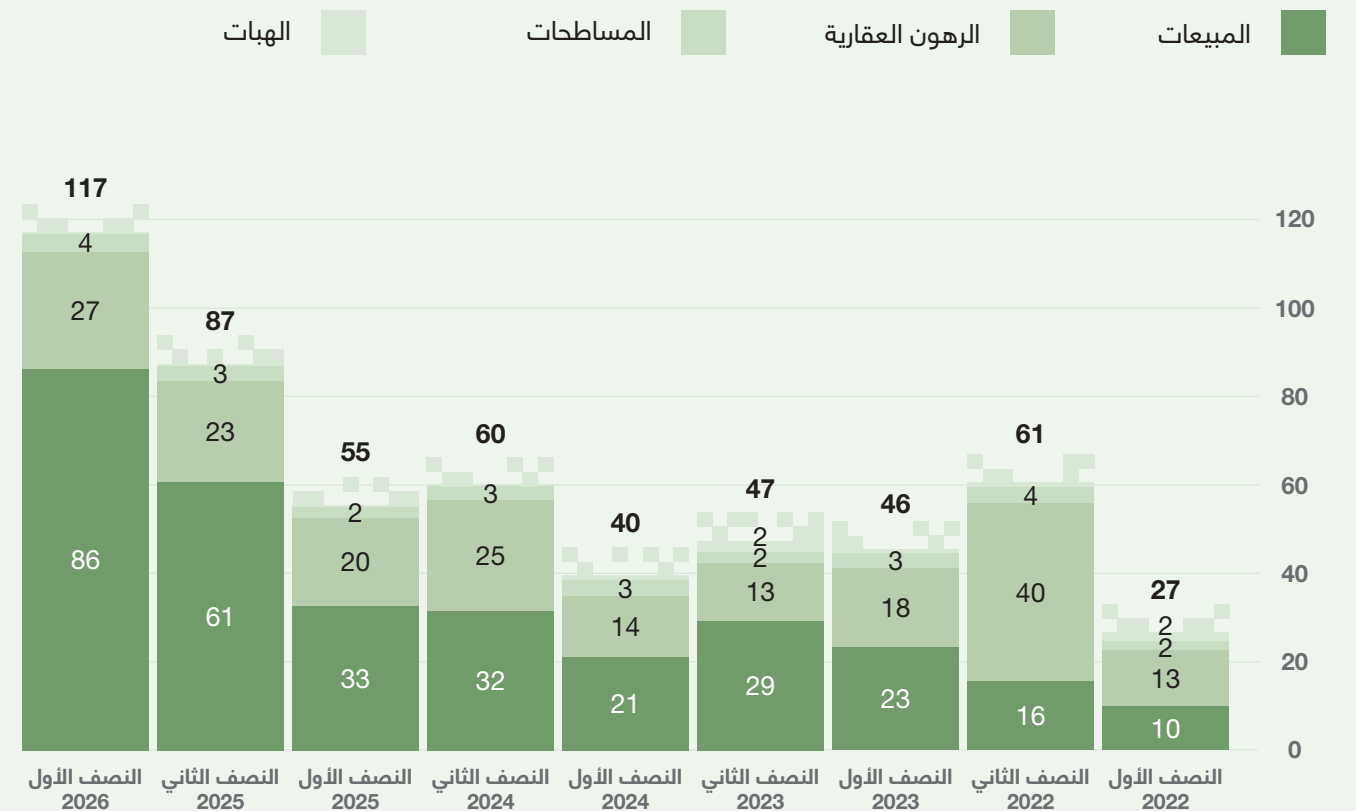
إجمالي قيم المعاملات العقارية

أبرز النتائج

بلغ حجم السوق 117 مليار درهم، بزيادة نسبتها 112% على أساس سنوي

شكّلت المبيعات العقارية 74% من قيمة المعاملات في النصف الأول من 2026، وهي أعلى نسبة مسجلة ضمن السلسلة الزمنية

إجمالي قيم المعاملات العقارية، مليار درهم



ملاحظات:

- تشير المعاملات الواردة في هذا التقرير إلى التسجيلات التي سجلتها ADREC خلال الفترة، بغض النظر عن تاريخ توقيع مذكرة التفاهم أو توقيع اتفاقية البيع والشراء أو أي مراحل تعاقدية سابقة أخرى.
- تأثرت بيانات معاملات عام 2020 بحوافز التسجيل التي أدت إلى تسجيل معاملات أقدم، كما شهد عامي 2020 و 2021 حجماً استثنائياً من الرهن العقاري في أعقاب جائحة عام 2020.
- استثنيت معاملات البيع الاستثنائية غير المعتادة، مثل استحواد الدار على جزيرة فهد بقيمة 2.5 مليار درهم والمعاملات في منطقة جرن يافور الصناعية لأغراض سكن الموظفين، من بيانات معاملات البيع لعام 2023 لإتاحة مقارنة سنوية عادلة

...مدفوعة بنمو المبيعات على المخطط في كلا القطاعين

أبرز النتائج

قيمة المبيعات

تجاوز نمو قيمة المبيعات نمو الأحجام، مدفوعًا بمكاسب سعرية قوية تحول نحو المنتجات الأعلى قيمة/ الفئات الأعلى سعرًا، بما أدى إلى نمو سنوي كبير في كل قطاع

المبيعات على المخطط

كانت 89% من إجمالي المبيعات السكنية في النصف الأول من 2026 على المخطط (82% من الصفقات)، مع نمو هذا القطاع بأكثر من ثلاثة أضعاف على أساس سنوي

- نمو سنوي بنسبة 220% في مبيعات الشقق على المخطط في النصف الأول من 2026، مع تركيز 84% من تلك المبيعات في 4 أحياء رئيسية: جزيرة السعديات، وسوق أبوظبي العالمي (جزيرة الريم وجزيرة المارية)، وجزيرة ياس، وجزيرة فهد
- 289% هو النمو السنوي في قيمة مبيعات الفيلات/التاون هاوس على المخطط
- 65% من قيمة الفيلات/التاون هاوس على المخطط في النصف الأول من 2026 جاءت من سبعة مشاريع رئيسية: النسيم، ونوايف الغربية ونوايف الشرقية، وجزيرة رمحان، وفيلات بشاير، و SHA Residences، وبين

مبيعات الوحدات الجاهزة

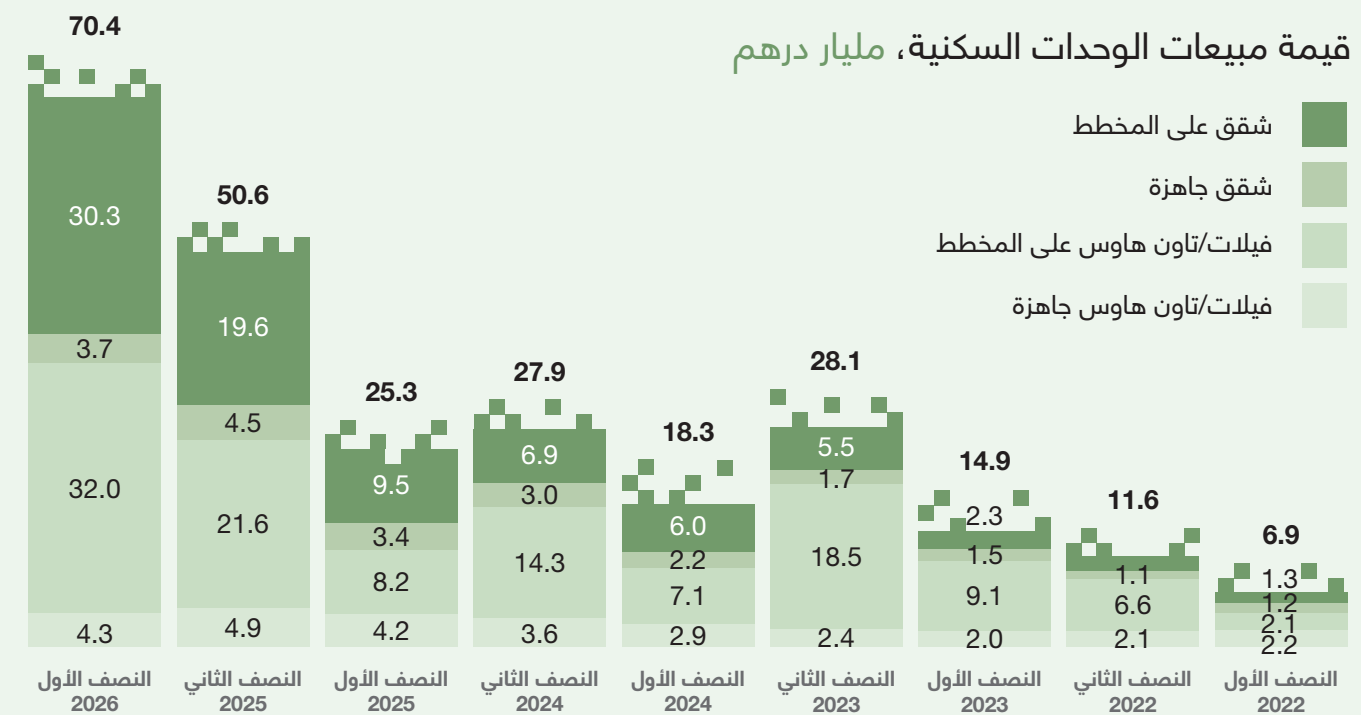
نمت الوحدات الجاهزة بنسبة 6% على أساس سنوي في النصف الأول من 2026

- ارتفاع بنسبة 9% في قيمة مبيعات الشقق الجاهزة خلال الفترة نفسها
- نمو بنسبة 3% في قيمة مبيعات الفيلات/التاون هاوس الجاهزة
- تركزت نسبة 75% من حجم مبيعات الشقق الجاهزة في سوق أبوظبي العالمي (الريم والمارية)، والراحة، وجزيرة السعديات

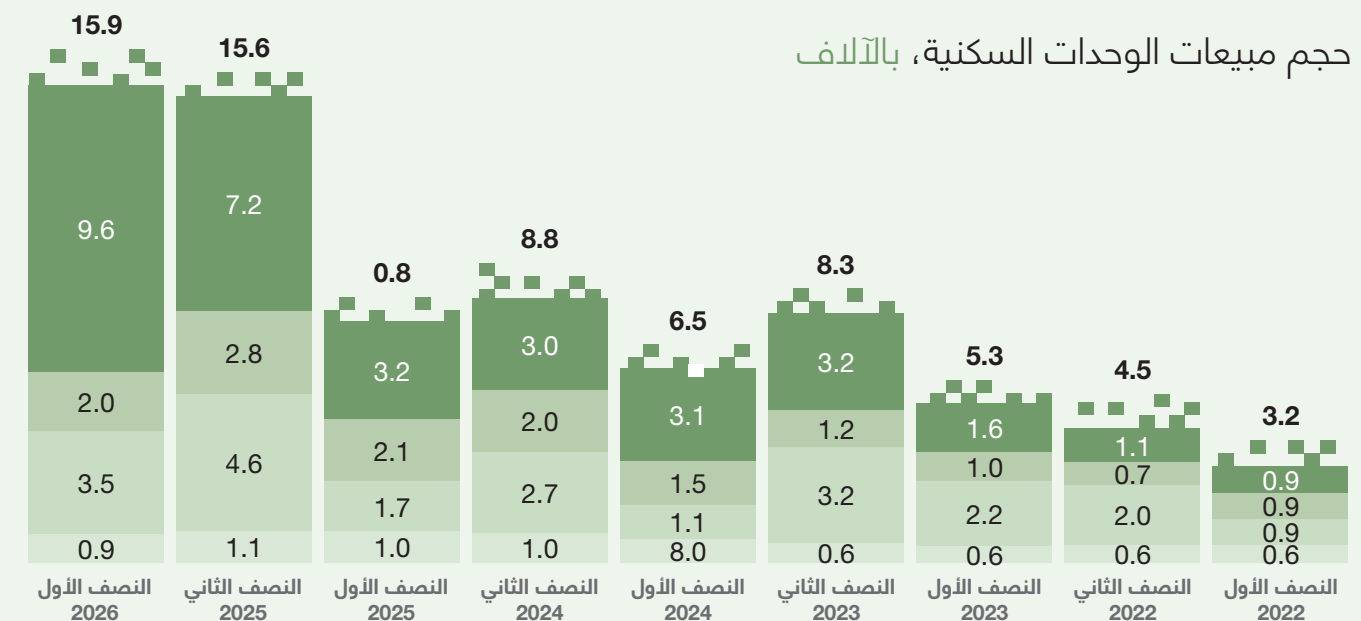
بلغت قيمة مبيعات الوحدات السكنية 70 مليار درهم في النصف الأول من 2026، أي ما يقارب ثلاثة أضعاف مستواها السنوي السابق...

إجمالي معاملات بيع الوحدات السكنية

قيمة مبيعات الوحدات السكنية، مليار درهم



حجم مبيعات الوحدات السكنية، بالآلاف



ملاحظة: تُستثنى الوحدات الصادرة بأمر قضائي من التحليل؛

استحوذ المقيمون والمستثمرون الأجانب غير المقيمين على أكثر من 70% من قيمة مبيعات الوحدات السكنية في النصف الأول من 2026

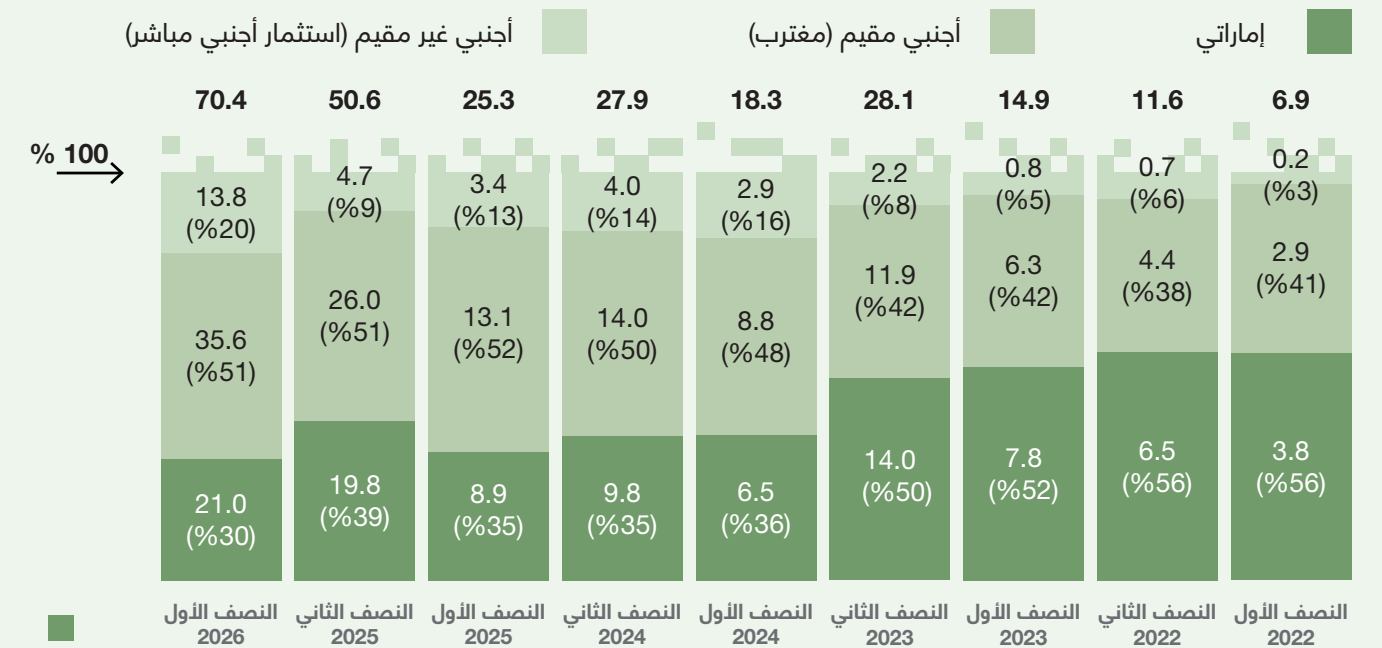
مبيعات الوحدات السكنية حسب فئة المشتري أبرز النتائج

ارتفعت قيمة المبيعات السكنية بنحو 45 مليار درهم على أساس سنوي في النصف الأول من 2026. وقاد المشترون الأجانب المقيمون 50% من هذا الارتفاع، والإماراتيون 27%، والمستثمرون الأجانب غير المقيمين 23%.

بلغت مشتريات الأجانب غير المقيمين 13.8 مليار درهم (20% من القيمة) في النصف الأول من 2026، أي أربعة أضعاف مستواها قبل عام.

جاء نحو 62% من مشتريات الاستثمار الأجنبي المباشر و 61% من مشتريات المقيمين الأجانب من 10 جنسيات رئيسية في كل فئة.

إجمالي مبيعات الوحدات السكنية حسب الجنسية، مليار درهم



10 جنسيات رئيسية (مرتبة أبجديًا وفق أسمائها الإنجليزية) أجنبي مقيم، النصف الأول 2026

كندا
الصين
مصر
فرنسا
الهند
الأردن
باكستان
روسيا
المملكة المتحدة
الولايات المتحدة

10 جنسيات رئيسية (مرتبة أبجديًا وفق أسمائها الإنجليزية) أجنبي غير مقيم، النصف الأول 2026

الصين
فرنسا
ألمانيا
الأردن
كازاخستان
هولندا
روسيا
تايوان
المملكة المتحدة
الولايات المتحدة

ملاحظة: تشمل فئة الإماراتي معاملات البيع التي يجريها الأفراد والشركات المحلية؛ وتشمل فئة الأجنبي غير المقيم معاملات البيع التي يجريها الأفراد الأجانب غير المقيمين والشركات الأجنبية؛ وتستثنى الوحدات الصادرة بأمر قضائي من التحليل.

في 10 أحياء رئيسية للمبيعات السكنية في النصف الأول من 2026، استحوذ المقيمون الأجانب على 51% من قيمة المعاملات

أبرز 10 أحياء وتوزيع المستثمرين، مليار درهم

أبرز النتائج

تتصدر جزيرة السعديات وجزيرة الحديريات استقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر

تمتد استثمارات المقيمين الأجانب إلى الأحياء الـ 10 الرئيسية جميعها، مع أكبر تركيز في سوق أبوظبي العالمي³ والراحة

إجمالي مبيعات الوحدات السكنية حسب الجنسية لأبرز 10 أحياء، مليار درهم

■ أجنبي غير مقيم (استثمار أجنبي مباشر) ■ أجنبي مقيم ■ إماراتي

ملاحظة: تشمل فئة الإماراتي معاملات البيع التي يجريها الأفراد والشركات المحلية؛ وتشمل فئة الأجنبي غير المقيم معاملات البيع التي يجريها الأفراد الأجانب غير المقيمين والشركات الأجنبية؛ وتُستثنى الوحدات الصادرة بأمر قضائي من التحليل. 1 - يستحوذ مشروع بلوم ليفينغ على 97% من إجمالي قيم المبيعات؛ 2 - يستحوذ مشروع SHA Residences على 86%؛ 3 - سوق أبوظبي العالمي: الريم والمارية مجتمعان

نمت مبيعات الوحدات السكنية وتنوعت عبر أحياء متعددة، تتصدرها الحديريات بنسبة 27% من قيمة المبيعات في النصف الأول من 2026

مبيعات الوحدات السكنية حسب الحي

أبرز النتائج

أصبحت جزيرة الحديريات أكبر حي في الإمارة بقيمة 19.0 مليار درهم: أي 27% من قيمة النصف الأول من 2026، أي نحو ثمانية أضعاف قيمة العام السابق البالغة 2.4 مليار درهم

حققت 4 أحياء ناشئة 10.1 مليار درهم (14% من القيمة):

- جزيرة رمحان (2.9 مليار)
- جزيرة فheid (2.9 مليار)
- غدير الطير (2.4 مليار)
- مدينة زايد (1.9 مليار)

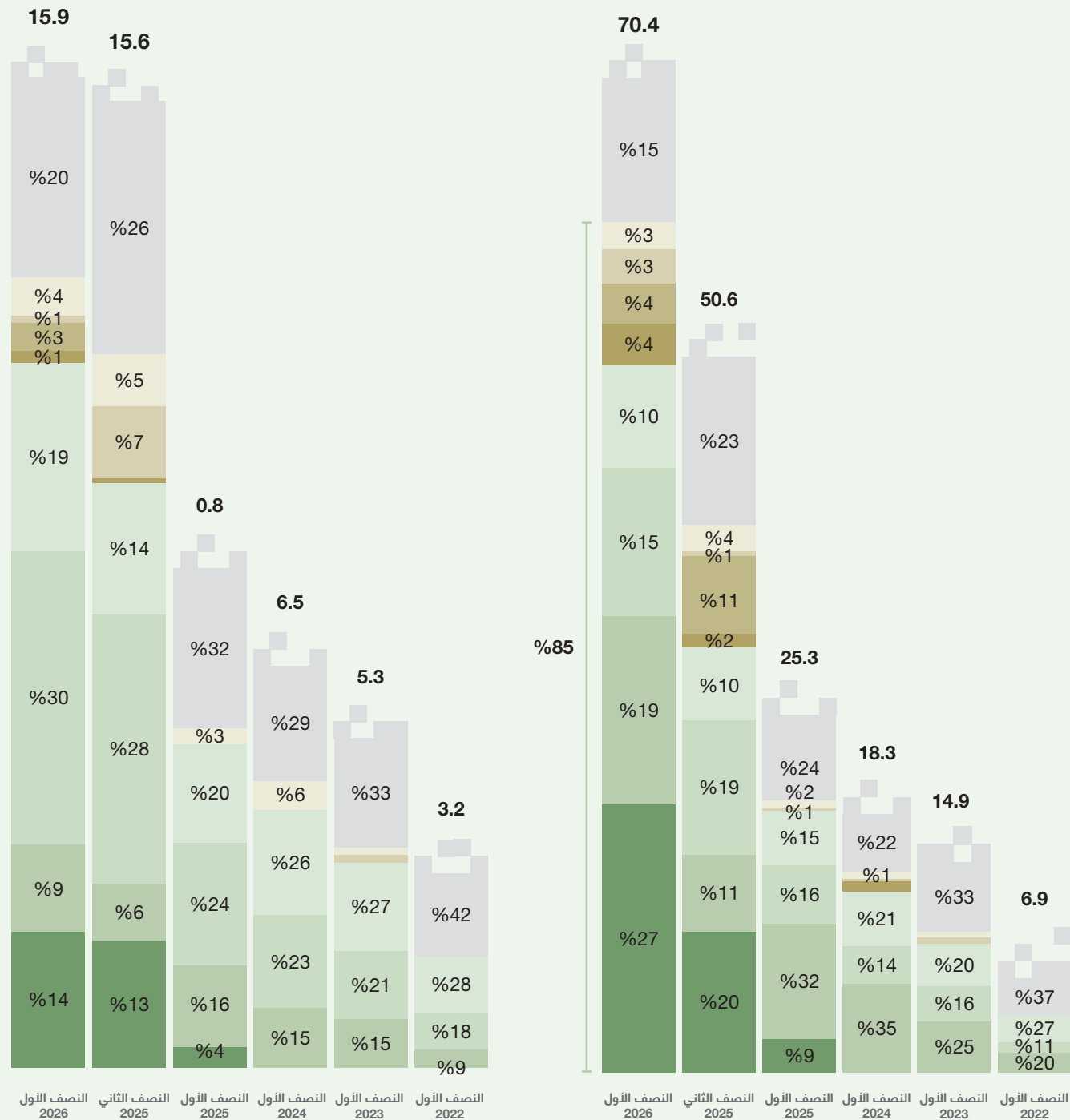
واصلت الجزر القائمة نموها بالتوازي مع صعود الأحياء الجديدة:

- السعديات (13.3 مليار درهم، +63%)
- سوق أبوظبي العالمي (10.5 مليار، +153%)
- ياس 7.3 مليار (+91%)

وتستحوذ هذه المناطق مجتمعةً على 44% من قيمة المبيعات في النصف الأول من 2026

قيمة مبيعات الوحدات السكنية حسب الأحياء الرئيسية، مليار درهم (2022 - النصف الأول 2026)

حجم مبيعات الوحدات السكنية حسب الأحياء الرئيسية، الوحدات بالآلاف (2022 - النصف الأول 2026)



قاد أبرز 10 مطورين في النصف الأول من 2026 نحو 90% (51 مليار درهم تقريبًا) من المبيعات الأولية للوحدات السكنية على المخطط



1.6 مليار درهم

Bloom



2.9 مليار درهم

EAGLE HILLS



1.5 مليار درهم

OGA



1.5 مليار درهم

SAAS
PROPERTIES



15.0 مليار درهم

ALDAR



20.6 مليار درهم

MUDON



1.0 مليار درهم

RADIANT
Real Estate



1.3 مليار درهم

LEAD
DEVELOPMENT



3.0 مليار درهم

إمكان
I M K A N



3.4 مليار درهم

alain

*ملاحظة: تشير المعاملات الواردة في هذا التقرير إلى التسجيلات التي سجلتها ADREC خلال الفترة، بغض النظر عن تاريخ توقيع مذكرة التفاهم أو توقيع اتفاقية البيع والشراء أو أي مراحل تعاقدية أخرى.

استحوذت أكبر 10 مشاريع في النصف الأول من 2026 على 43% (30 مليار درهم تقريبًا) من إجمالي قيم مبيعات الوحدات السكنية



جزيرة رمحان 2.9 مليار درهم



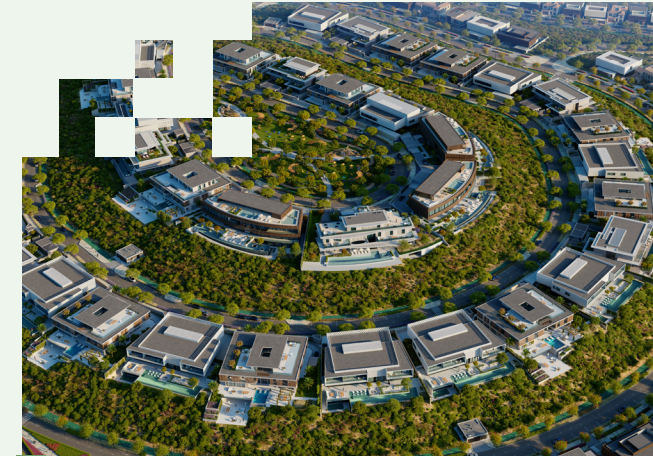
ذا رو السعديات 3.2 مليار درهم



ريزيدنسز SHA 2.0 مليار درهم



ياس ريفا ريزيدنسز 2.2 مليار درهم



نوايف الغربية 4.2 مليار درهم



النسيم 4.3 مليار درهم



فيلات بشاير 2.0 مليار درهم



بشاير ريزيدنسز 2.0 مليار درهم



فورسيزونز برايفت ريزيدنسز 3.2 مليار درهم



نوايف الشرقية 4.1 مليار درهم

تبقى مبيعات السوق الجاهزة نقدية في غالبيتها، مع مرونة الإقراض العقاري

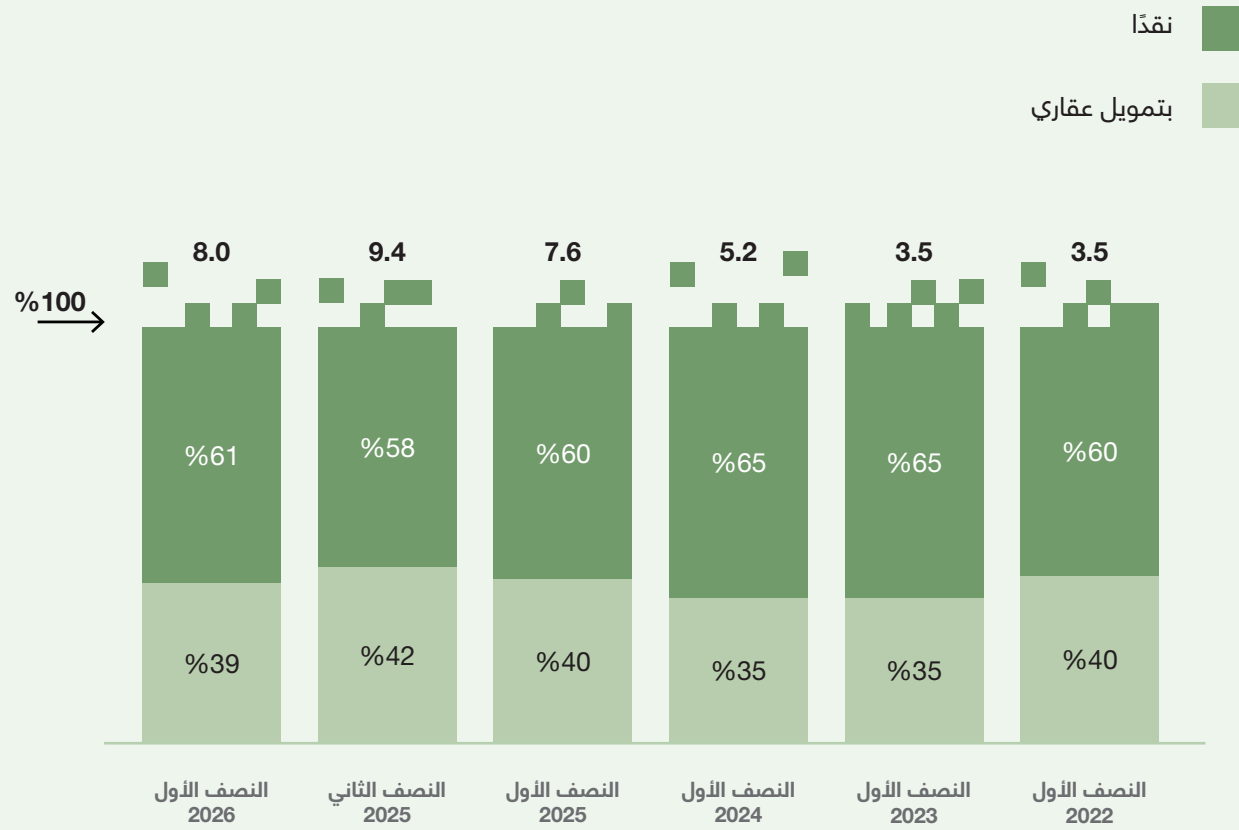
مبيعات الوحدات السكنية حسب نوع المعاملة

أبرز النتائج

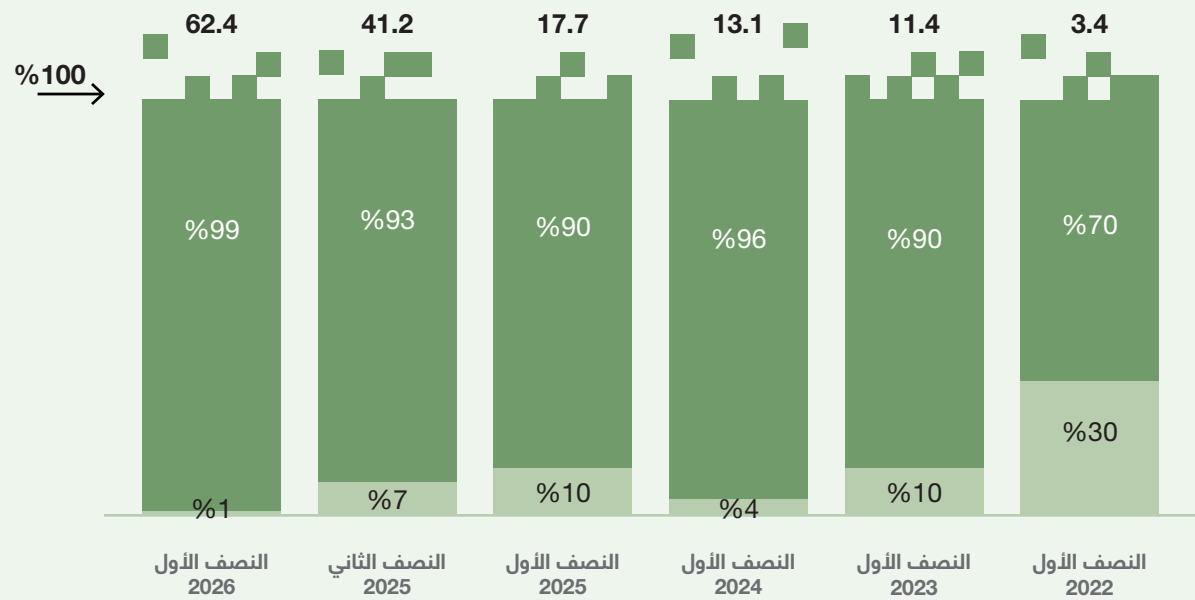
كانت 61% من قيمة مبيعات السوق الجاهزة في النصف الأول من 2026 نقدية، فيما مؤلت الرهون العقارية 39%

استقر الإقراض العقاري في السوق الجاهزة عند 3.1 مليار درهم، بارتفاع 3% على أساس سنوي

نمت قيمة السوق الجاهزة على أساس سنوي في كل نصف عام منذ النصف الأول من 2023، وتتصدر قيمة النصف الأول من 2026 البالغة 8.0 مليار درهم بوصفها أعلى قيمة مسجلة لفترة نصف أول ضمن السلسلة



قيمة مبيعات الوحدات السكنية - سوق العقارات على المخطط¹، مليار درهم



ملاحظة: 1 - تتم عمليات الشراء على المخطط عبر خطط تقسيط قائمة على حسابات الضمان ولا تُسجل بوصفها رهوناً عقارية؛ ولذلك فإن تركيبة تمويل المبيعات على المخطط غير قابلة للرصد في السجل

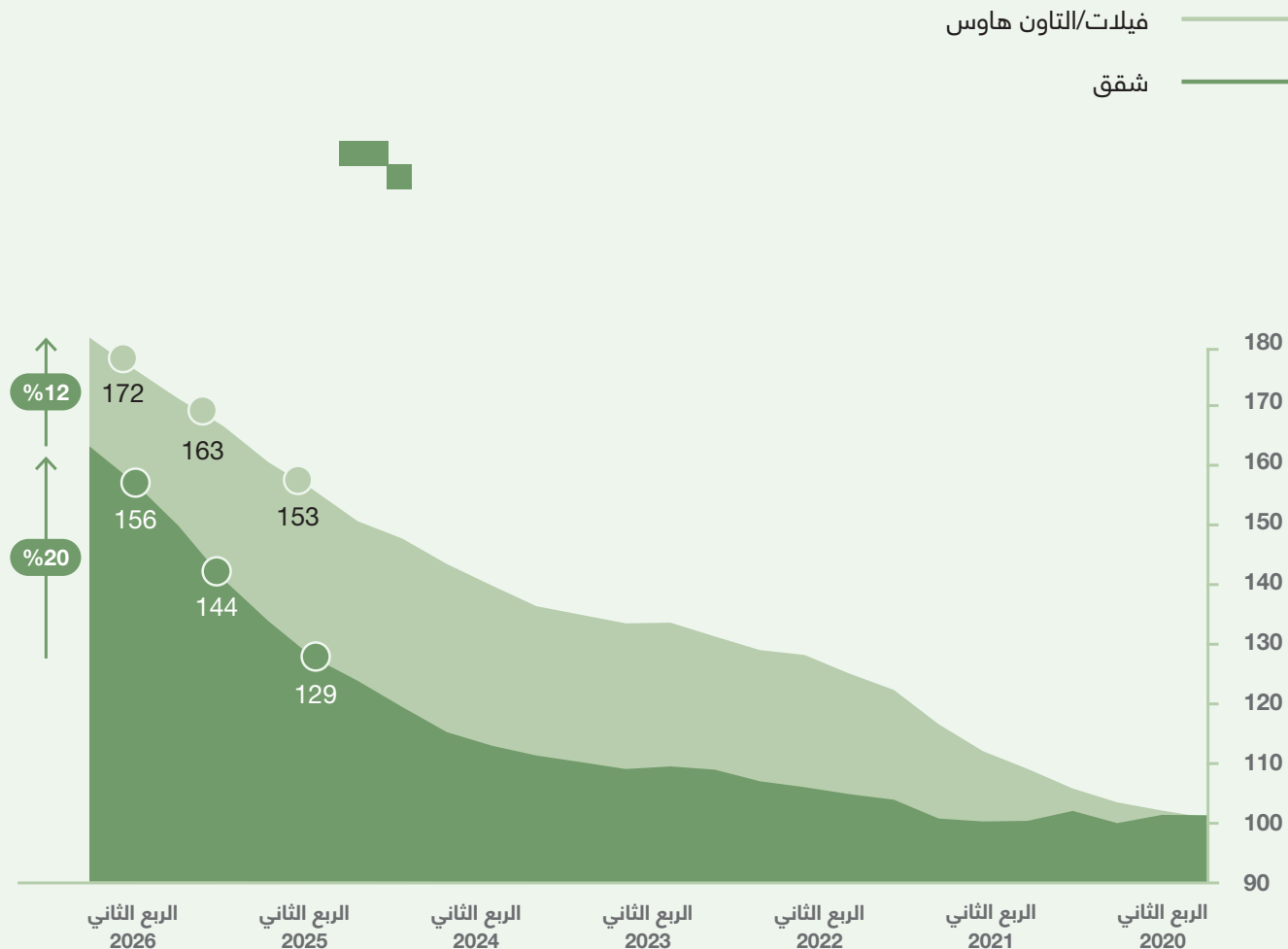
دفع تزايد الطلب أسعار بيع الشقق والفيلات/التاون هاوس إلى الارتفاع بنسبة 20% و 12% على أساس سنوي على التوالي

مؤشر أسعار البيع السكني

أبرز النتائج

تحافظ الفيلات/التاون هاوس على نمو مطرد، بارتفاع 72% عن أساس عام 2020، بما في ذلك نمو سنوي بنسبة 12%

تسارعت أسعار الشقق بحدّة، محققة +20% على أساس سنوي بحلول يونيو 2026، ارتفاعاً من +15% قبل عام



يتتبع مؤشر المبيعات المتكررة تغيرات الأسعار للوحدات نفسها عبر معاملات متعاقبة، مع تعديلها وفق الفترة الفاصلة بين عمليات البيع. ولا تدخل الوحدات المُسلمة حديثاً في المؤشر إلا بعد إعادة بيعها. وهذا يعزل النمو السعري للمثيل بمثيله عن التغيرات في مزيج المنتجات والمواصفات والموقع.

ارتفع الطلب في جميع الشرائح السعرية، مع تسجيل الفئات الفاخرة أكبر نمو في قيمة المعاملات ضمن المناطق الاستثمارية في أبوظبي

حصص مبيعات الوحدات السكنية حسب الشرائح السعرية

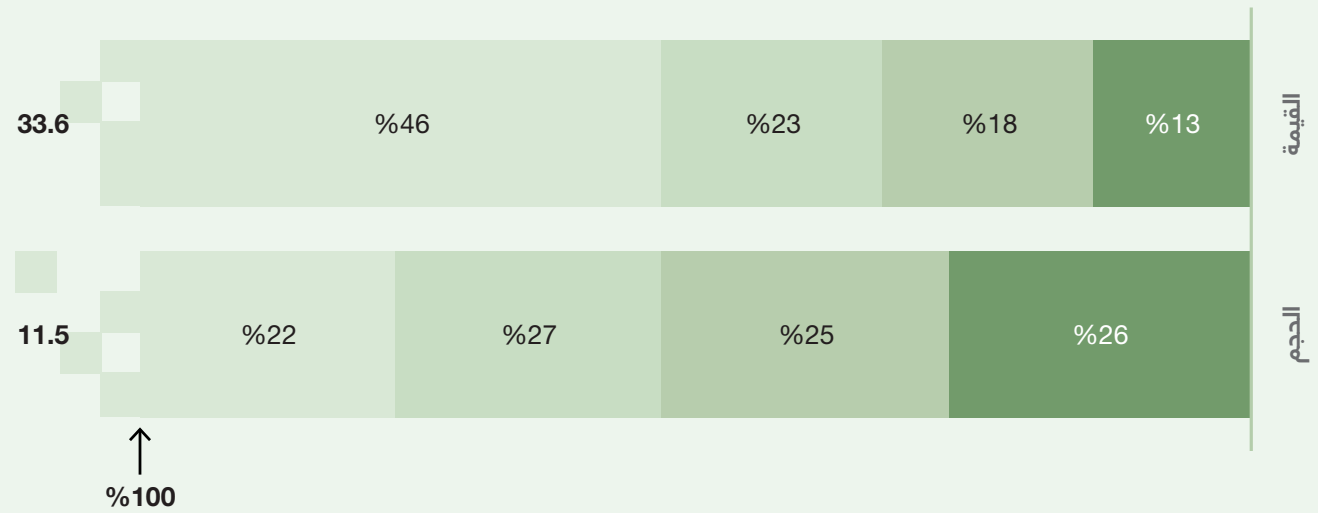
أبرز النتائج

ارتفع الطلب في كل شريحة سعرية: فقد نمت المشتريات بأقل من 17 ألف درهم للمتر المربع إلى نحو 3,000 وحدة (+14%، و 4.4 مليار درهم)، حتى مع اتجاه المشتريين بحزم نحو الفئات الأعلى: إذ ارتفعت قيمة الشريحة التي تتجاوز 28 ألف درهم للمتر المربع إلى 3.3 أضعاف قيمتها السابقة لتستحوذ على 46% من السوق

اتجه مشترو الفيلات نحو الفئات الأعلى كذلك: فقد نمت شريحة ما يزيد على 19 ألف درهم للمتر المربع إلى 4.6 أضعاف مستواها السابق على أساس سنوي لتبلغ نصف قيمة الفيلات، مقارنةً بالثلث قبل عام

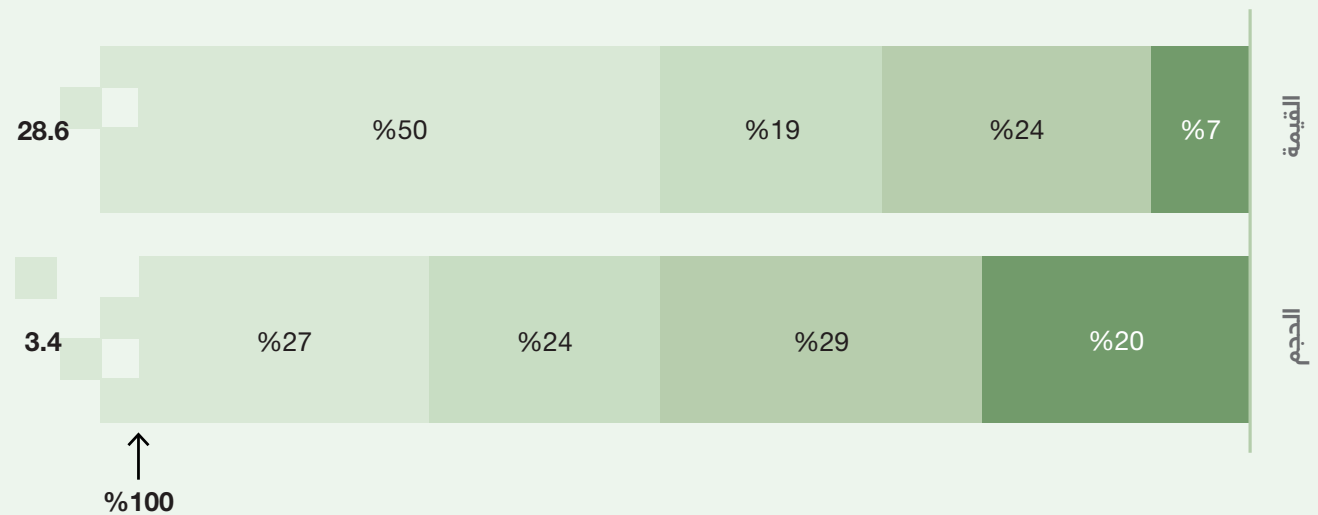
حصص قيمة وحجم مبيعات الشقق¹ حسب الشرائح السعرية، النصف الأول 2026، مليار درهم، الوحدات بالآلاف

أقل من 17 ألف درهم للمتر المربع
من 17 إلى 21 ألف درهم للمتر المربع
من 21 إلى 28 ألف درهم للمتر المربع
أكثر من 28 ألف درهم للمتر المربع



حصص قيمة وحجم مبيعات الفيلات¹ حسب الشرائح السعرية، النصف الأول 2026، مليار درهم، الوحدات بالآلاف

أقل من 8 آلاف درهم للمتر المربع
من 8 إلى 15 ألف درهم للمتر المربع
من 15 إلى 19 ألف درهم للمتر المربع
أكثر من 19 ألف درهم للمتر المربع



ملاحظة: 1- تقتصر البيانات على المناطق الاستثمارية في منطقة أبوظبي. يستثني قسم الفيلات بعض سجلات قطع الأراضي التي لا تتضمن مساحة مسجلة

تسجل جزيرة السعديات وجزيرة ياس وسوق أبوظبي العالمي أعلى حدود سعرية للشقق، بما يعكس تموضعها في الفئة الفاخرة

سعر البيع لكل متر مربع في أبوظبي

غنتوت (بين)		
25	—	45
45	—	25

الباهية		
10	—	16
16	—	10

جزيرة ياس		
18	25	53
53	104	18

جزيرة فهد		
—	40	52
—	52	40

جزيرة السعديات		
23	42	100
100	142	23

جزيرة المارية		
—	36	92
—	92	36

الريف		
12	11	17
17	20	12

الشامخة		
6	14	26
26	21	6

جزيرة الجبيل		
24	20	34
34	26	24

الراحة		
12	21	12
12	39	12

مدينة خليفة		
12	14	26
26	25	12

جزيرة الريم		
14	18	16
16	38	14

جزيرة الحديريات		
15	24	36
36	33	15

مدينة زايد		
16	16	22
22	21	16

مدينة الرياض		
6	—	18
18	—	6

أبرز النتائج

في معظم الأحياء، تفوق الأسعار القصوى المتوسط بمقدار 2 إلى 4 أضعاف، بما يُشير إلى أن متوسط السعر لا يمثل النطاق الكامل للمنتجات العقارية المعروضة في الأحياء الفاخرة

المتوسط
الحد الأقصى

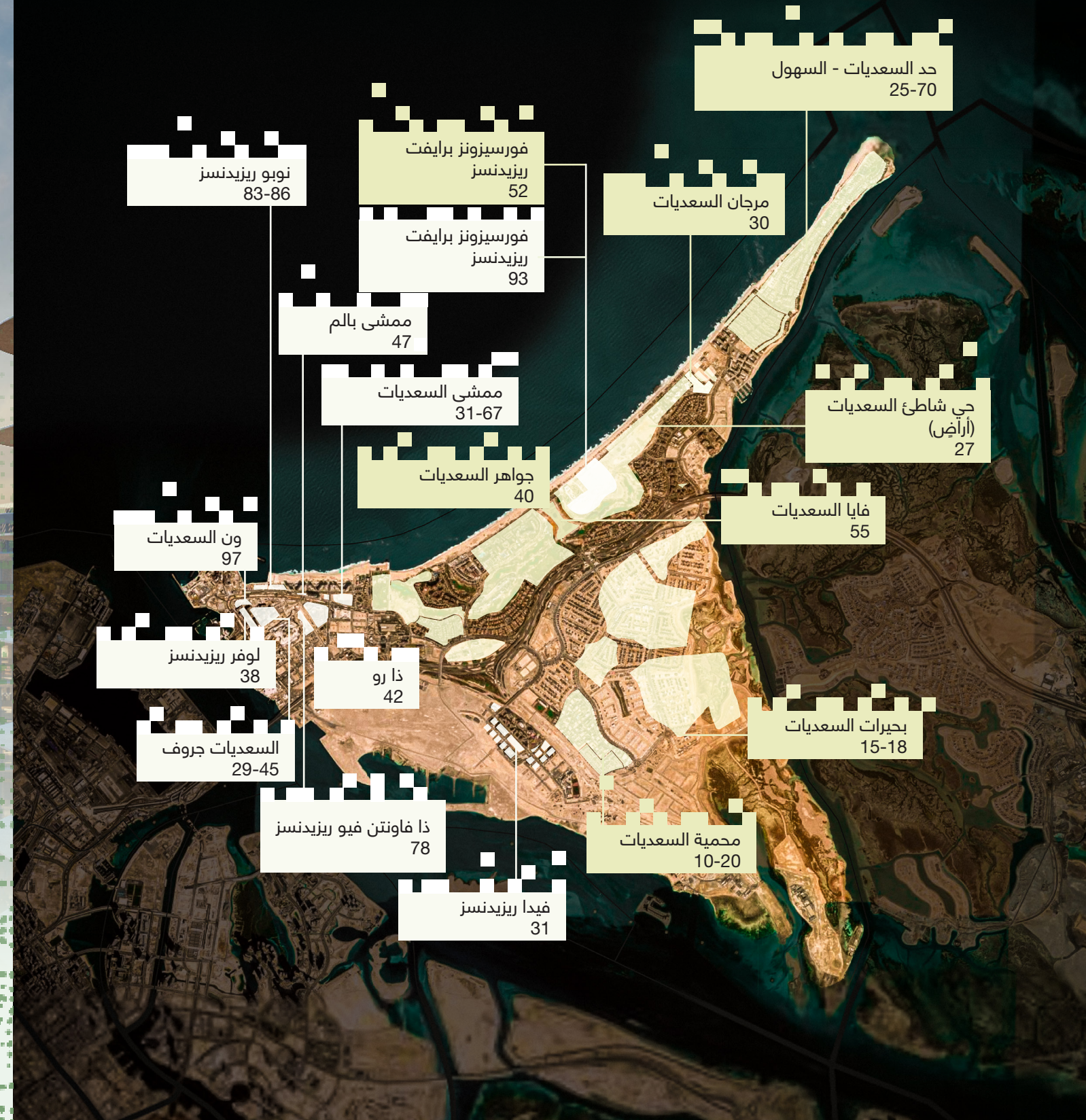
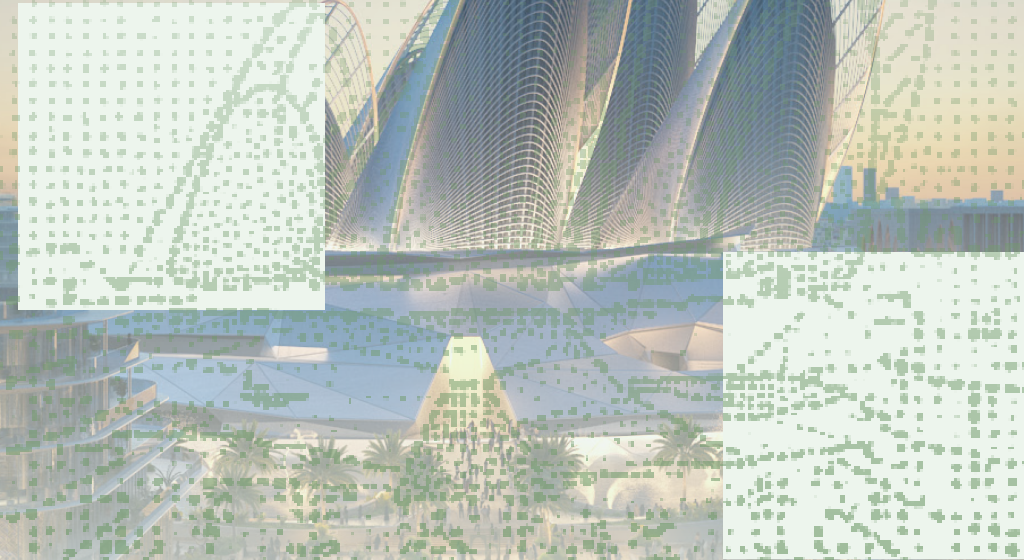
نطاق متوسط سعر بيع الشقق لكل متر مربع، بآلاف الدراهم، النصف الأول 2026
نطاق متوسط سعر بيع الفيلات/التاون هاوس لكل متر مربع، بآلاف الدراهم، النصف الأول 2026

ملاحظة: تستند أرقام الفيلات/التاون هاوس في الريم إلى 29 معاملة؛ ويعكس النطاق المزيج بين ريم هيلز (نحو 9 إلى 12 ألف درهم للمتر المربع) والمنتج الفاخر المطل على القناة (نحو 16 ألف درهم للمتر المربع)

لمحة عن جزيرة السعديات حسب المشروع، النصف الأول 2026

متوسط سعر بيع الشقق (ألف درهم للمتر المربع) - النصف الأول من عام 2026

متوسط سعر بيع الفلل/منازل التاون هاوس (ألف درهم للمتر المربع)، النصف الأول من عام 2026



لمحة عن جزيرة ياس حسب المشروع، النصف الأول 2026

متوسط سعر بيع الشقق (ألف درهم للمتر المربع) - النصف الأول من عام 2026

متوسط سعر بيع الفلل/منازل التاون هاوس (ألف درهم للمتر المربع)، النصف الأول من عام 2026



لمحة عن جزيرة الريم حسب المشروع، النصف الأول 2026

متوسط سعر بيع الشقق (ألف درهم للمتر المربع) - النصف الأول من عام 2026

متوسط سعر بيع الفلل/منازل التاون هاوس (ألف درهم للمتر المربع)، النصف الأول من عام 2026



لمحة عن جزيرة الحديريات حسب المشروع، النصف الأول 2026

متوسط سعر بيع الشقق (ألف درهم للمتر المربع) - النصف الأول من عام 2026

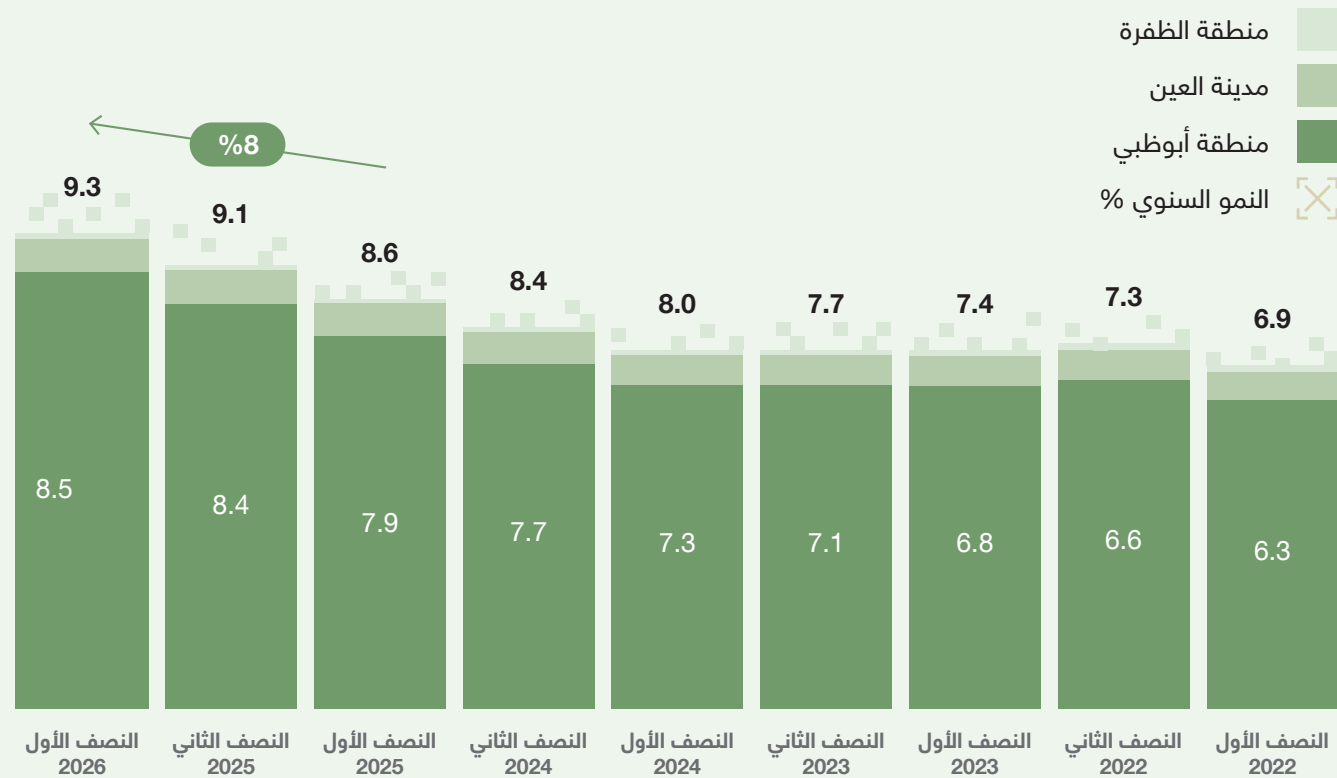
متوسط سعر بيع الفلل/منازل التاون هاوس (ألف درهم للمتر المربع)، النصف الأول من عام 2026





03

الإيجارات السكنية



بلغت قيم الإيجارات السكنية 9.3 مليار درهم في النصف الأول من 2026، واستحوذت منطقة أبوظبي على 92% من إجمالي قيمة سوق الإيجار

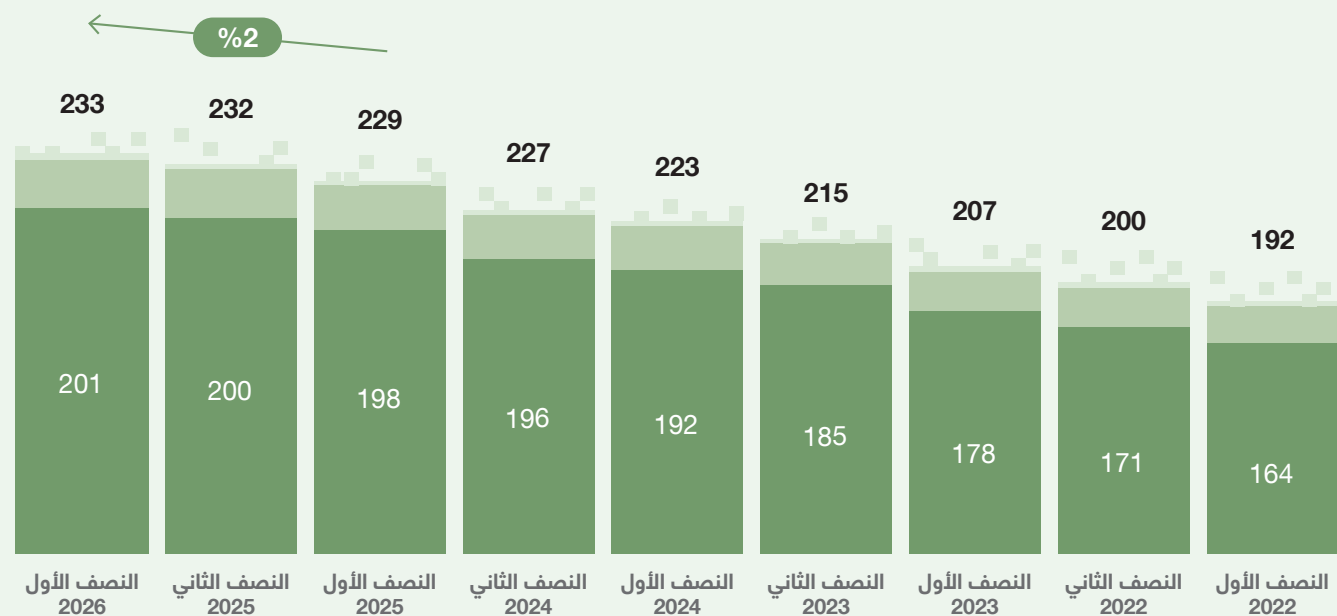
الإيجارات السكنية في إمارة أبوظبي

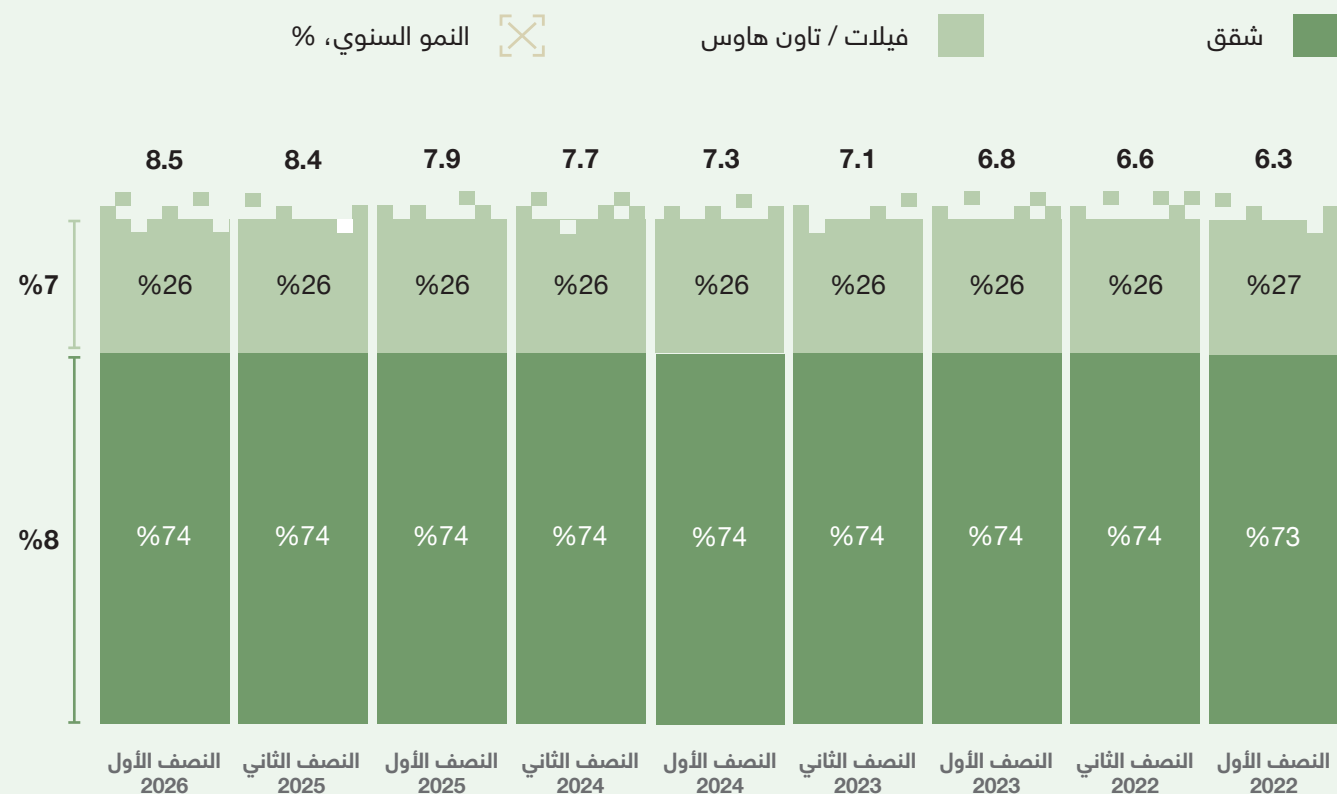
أبرز النتائج

بلغت القيمة الإجمالية للإيجارات السكنية في إمارة أبوظبي 9.3 مليار درهم في النصف الأول من 2026، بنمو 8% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي

وفي المقابل، سجلت أحجام عقود الإيجار نموًا بنسبة 2%، مدفوعًا بارتفاع معدلات الإشغال، ومحدودية المعروض الجديد، وزيادة عدد الوحدات التي يشغلها مالكوها

عقود الإيجار السكني السارية، بالآلاف





تظل الفيلات من الأصول النادرة في سوق الإيجار؛ إذ تولّد 26% من قيمة الإيجارات رغم أنها تمثل 14% فقط من الوحدات المشغولة، ويزيد متوسط إيجارها على ضعف متوسط إيجار الشقق

الإيجارات السكنية في منطقة أبوظبي

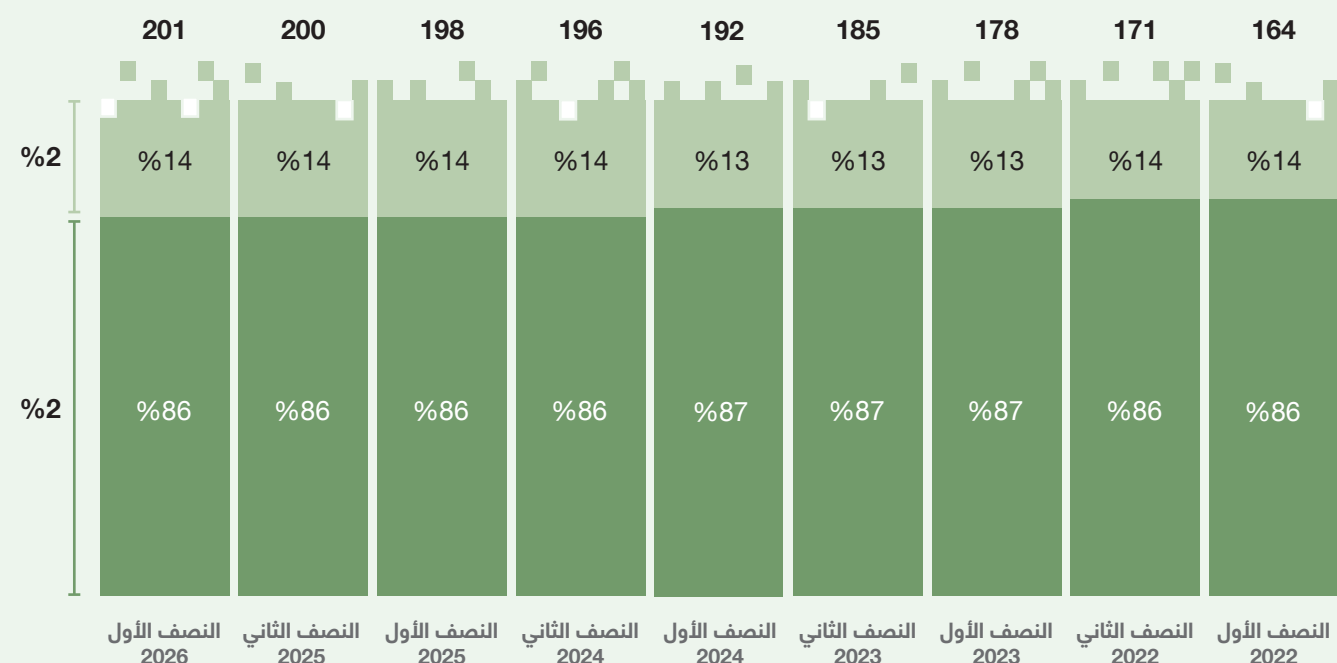
أبرز النتائج

جاءت 74% من قيمة الإيجارات في منطقة أبوظبي في النصف الأول من 2026 من الشقق، مستقرة مقارنةً بعام 2025

استحوذت الشقق على نحو 87% من صافي الزيادة في عقود الإيجار السارية 87%

يكاد نمو قيمة الإيجارات في القطاعين يكون مدفوعًا بالأسعار بالكامل: إذ نمت أحجام العقود بنحو 1.5% على أساس سنوي بينما ارتفعت القيم بنسبة 7% إلى 8%

حجم عقود الإيجار السكني، بالآلاف



ملاحظة: تشمل عقود الإيجار المسجلة في نظام «توثيق»

ارتفعت أسعار عقود الإيجار الجديدة بنسبة 21% للشقق و 16% للفيلات في المناطق الاستثمارية

مؤشر أسعار عقود الإيجار الجديدة في أبوظبي

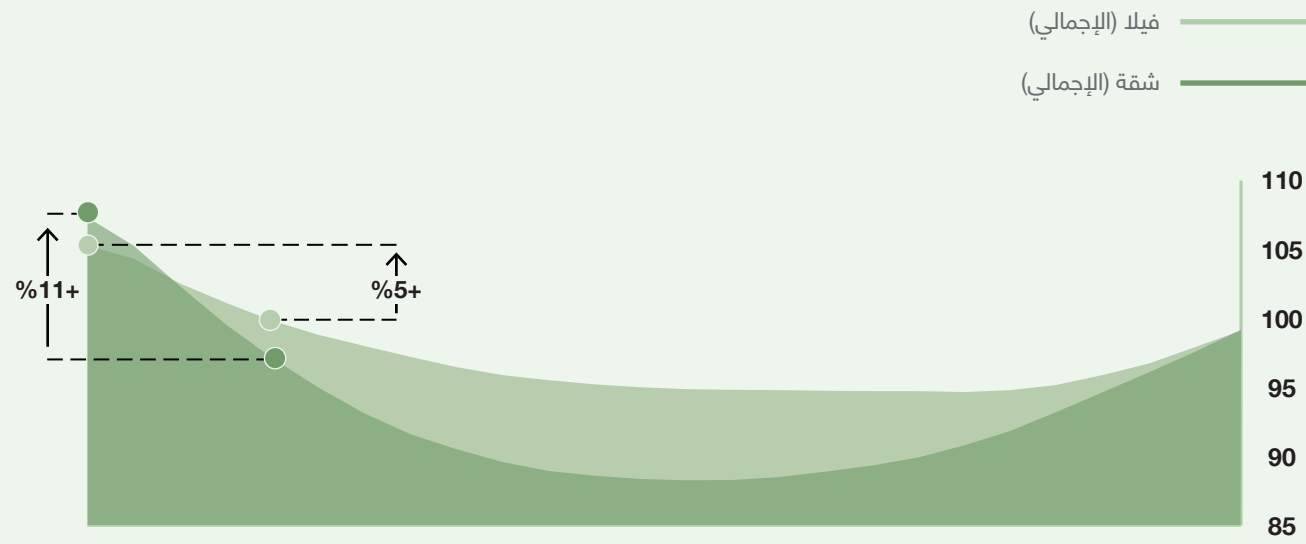
أبرز النتائج

ظل نمو الإيجارات قويًا خلال النصف الأول من 2026: إذ ارتفعت أسعار عقود الإيجار الجديدة 17% على أساس سنوي للشقق و 9% للفيلات، وتصدرت المناطق الاستثمارية بنسبتي 21% و 16%+

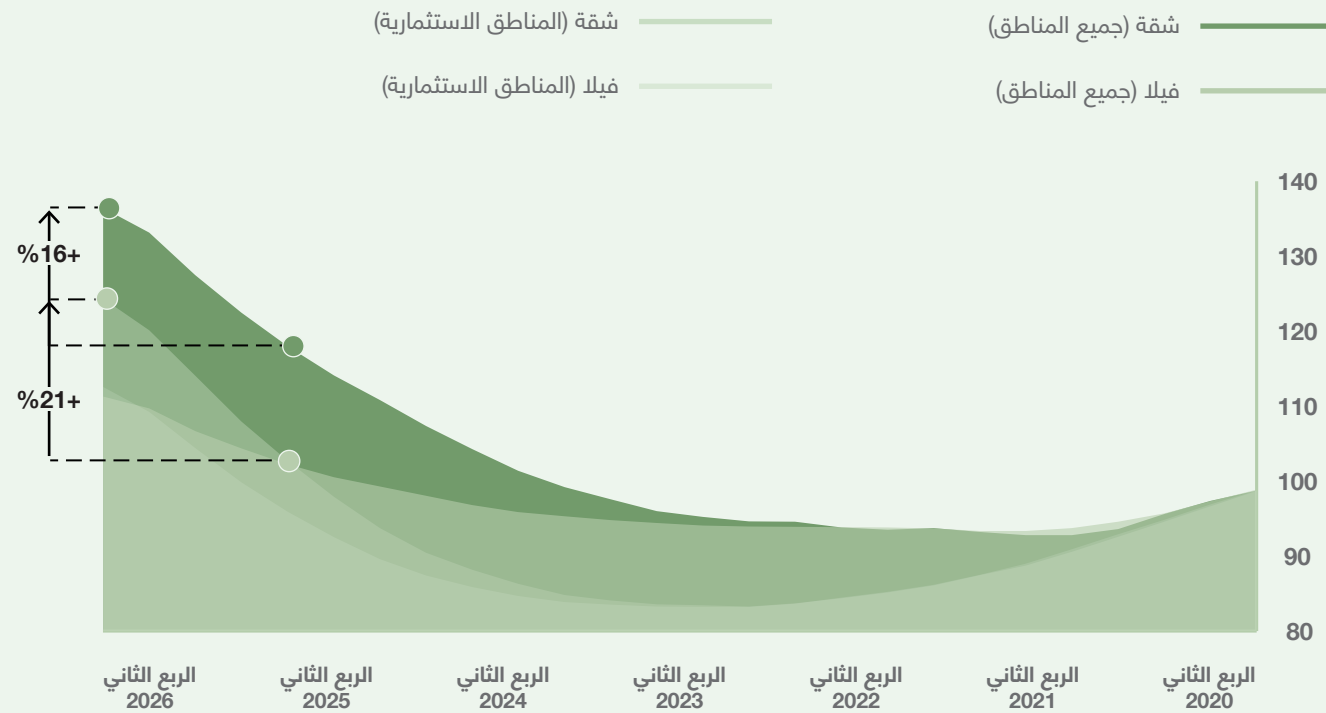
تسارع النمو الشهري إلى ذروة بلغت نحو 1.6% في ديسمبر ويناير

يمثل يونيو الشهر الأول في ظل تجميد زيادات الإيجارات (النافذ في 2 يونيو 2026): إذ تباطأ نمو عقود الإيجار الجديدة إلى 0.5%+ للشقق وظلت الفيلات دون تغيير، بما يتسق مع الإجراء الذي يحد من زيادات التجديد وعقود إعادة التأجير؛ أما مجتمعات سوق أبوظبي العالمي، المستثناة من التجميد، تواصل تحديد أسعار عقودها بحرية

مؤشر الإيجارات المتكررة، الإجمالي (عقود الإيجار الجديدة والتجديدات)، (أعيد تأسيسه عند 100 للربع الأول من 2020)¹



مؤشر الإيجارات المتكررة، عقود الإيجار الجديدة، (أعيد تأسيسه عند 100 للربع الأول من 2020)



يتتبع مؤشر الإيجارات المتكررة تغيّرات الإيجار للوحدات نفسها عبر عقود إيجار متعاقبة. وتُحتسب الوحدات ابتداءً من عقدها الثاني، ولا تدخل عقود الإيجار الأولى في المؤشر إلا عند إعادة تأجيرها أو تجديدها لاحقًا

ملاحظة: يعكس المؤشر العقود المسجلة حتى 30 يونيو 2026، بما في ذلك الفترة التالية لتجميد مركز أبوظبي العقاري لزيادات الإيجارات النافذ في 2 يونيو 2026 (التجديدات عند 0%؛ والوحدات المعاد تأجيرها بقيمة العقد السابق؛ مع استثناء سوق أبوظبي العالمي)

أسهم 15 حياً رئيسياً في أبوظبي في 86% من إجمالي سوق الإيجار خلال الأشهر الاثني عشر الماضية

قيم الإيجارات في أبوظبي حسب الحي، مليار درهم



أبرز النتائج

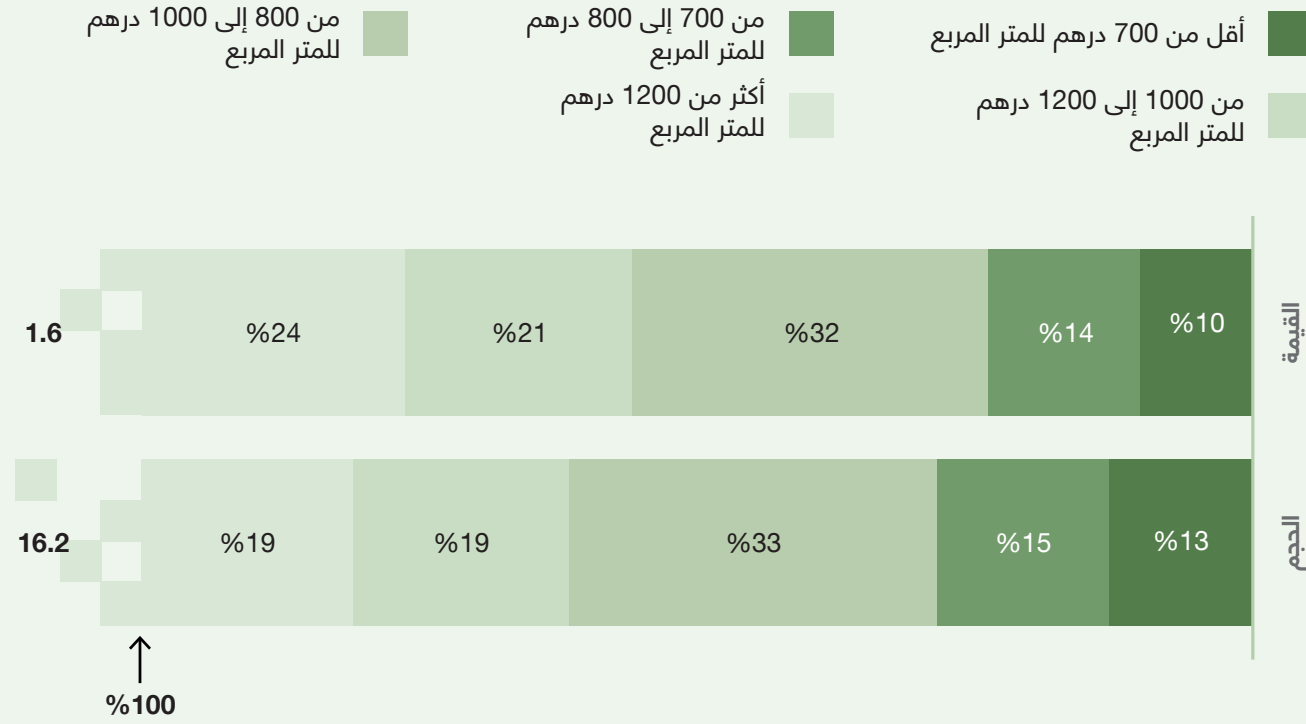
جاءت 58% من قيم إيجارات الشقق خلال الأشهر الـ 12 الماضية من 5 أحياء في منطقة أبوظبي: الدانة، وجزيرة الريم، والزاهية، والراحة، ومدينة محمد بن زايد

جاءت 51% من قيم إيجارات الفيلات/التاون هاوس خلال الأشهر الاثني عشر الماضية من 5 أحياء: مدينة خليفة، ومدينة محمد بن زايد، وجزيرة ياس، وجزيرة السعديات، والمنتزه

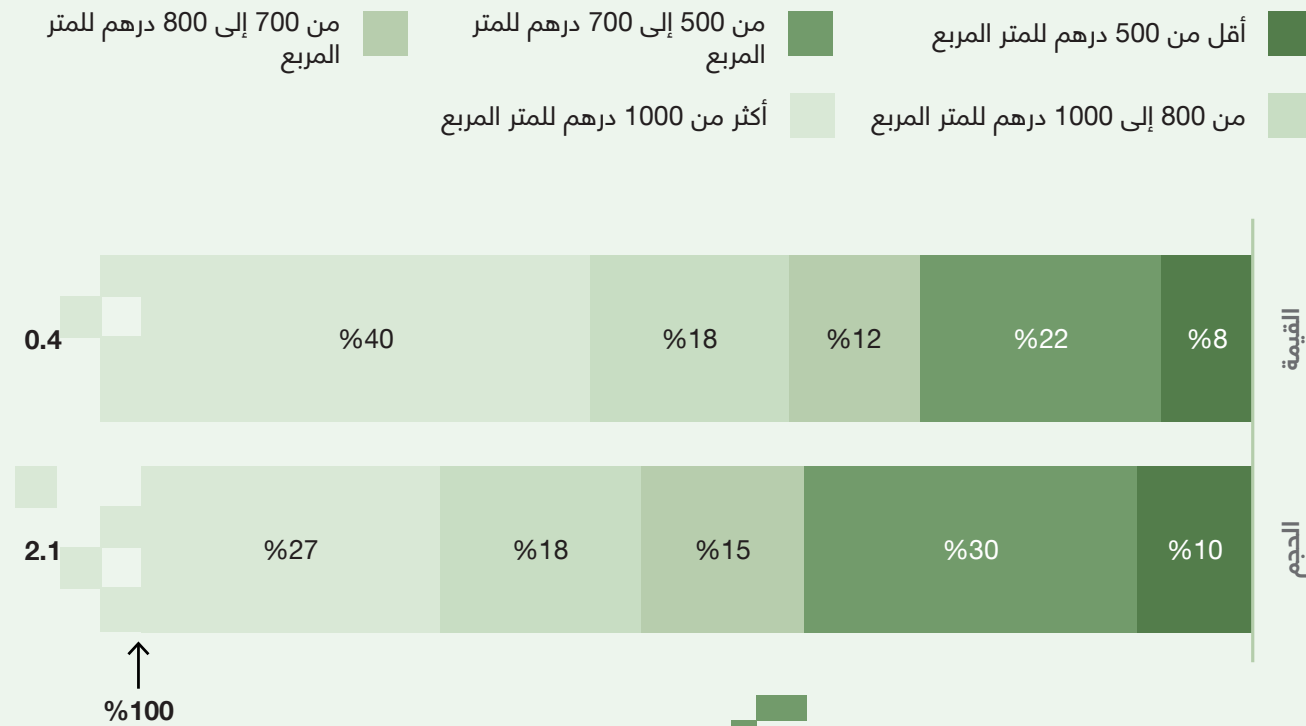
القيمة عقود إيجار الشقق (بالمليار درهم) - النصف الأول من عام 2026

القيمة عقود إيجار الفيلات (بالمليار درهم) - النصف الأول من عام 2026

حصص قيمة وحجم إيجارات الشقق¹ في المناطق الاستثمارية حسب الشرائح السعرية،
النصف الأول 2026، مليار درهم، الوحدات بالآلاف



حصص قيمة وحجم إيجارات الفيلات¹ في المناطق الاستثمارية حسب الشرائح السعرية،
النصف الأول 2026، مليار درهم، الوحدات بالآلاف



ملاحظة: 1- تقتصر البيانات على المناطق الاستثمارية في منطقة أبوظبي. وتستند إلى العقود المسجلة في النصف الأول من 2026 (عقود الإيجار الجديدة والتجديدات) حتى 30 يونيو 2026، بالقيمة الإيجارية السنوية. واستثنى جزء من عقود المناطق الاستثمارية لعدم توفر المساحة المؤجرة. وتتذبذب مقاييس متوسط السعر لكل متر مربع تبعا لمزيج المنتجات والمواصفات والمواقع المتداولة في كل فترة، وقد لا تعكس بالكامل اتجاهات الأسعار الأساسية

ضمن المناطق الاستثمارية، تمثل العقود التي يزيد إيجارها على 1,000 درهم للمتر المربع، وتتجاوز 58% من قيمة إيجارات الفيلات 800 درهم للمتر المربع

حصص إيجارات الوحدات السكنية حسب الشرائح السعرية

أبرز النتائج

توسّعت شرائح الإيجارات الأعلى فئة بأسرع وتيرة داخل المناطق الاستثمارية: إذ ارتفعت شريحة ما يزيد على 1,200 درهم للمتر المربع من 19% إلى 24% من قيمة إيجارات الشقق، وشريحة 1,000 إلى 1,200 درهم للمتر المربع من 17% إلى 21%، لتصل الشرائح الأعلى سعراً إلى 45% من القيمة، ارتفاعاً من 36%

ظل التأجير بأقل من 700 درهم للمتر المربع مستقرّاً بالقيمة المطلقة، مع تحول في المزيج يعكس دخول مخزون فاخر جديد إلى سوق الإيجار



لمحة عن جزيرة السعديات حسب المشروع ، النصف الأول 2026

متوسط سعر إيجار الشقق (درهم لكل متر مربع) - النصف الأول من عام 2026

متوسط سعر إيجار الفيلات / التاون هاوس (درهم لكل متر مربع) - النصف الأول من عام 2026



لمحة عن جزيرة ياس حسب المشروع ، النصف الأول 2026

متوسط سعر إيجار الشقق (درهم لكل متر مربع) - النصف الأول من عام 2026

متوسط سعر إيجار الفيلات / التاون هاوس (درهم لكل متر مربع) - النصف الأول من عام 2026



لمحة عن جزيرة الريم* حسب المشروع، النصف الأول 2026

متوسط سعر إيجار الشقق (درهم لكل متر مربع) - النصف الأول من عام 2026

متوسط سعر إيجار الفيلات / التاون هاوس (درهم لكل متر مربع) - النصف الأول من عام 2026



04

العقارات التجارية



المعروض والإشغال في قطاع التجزئة منطقة أبوظبي

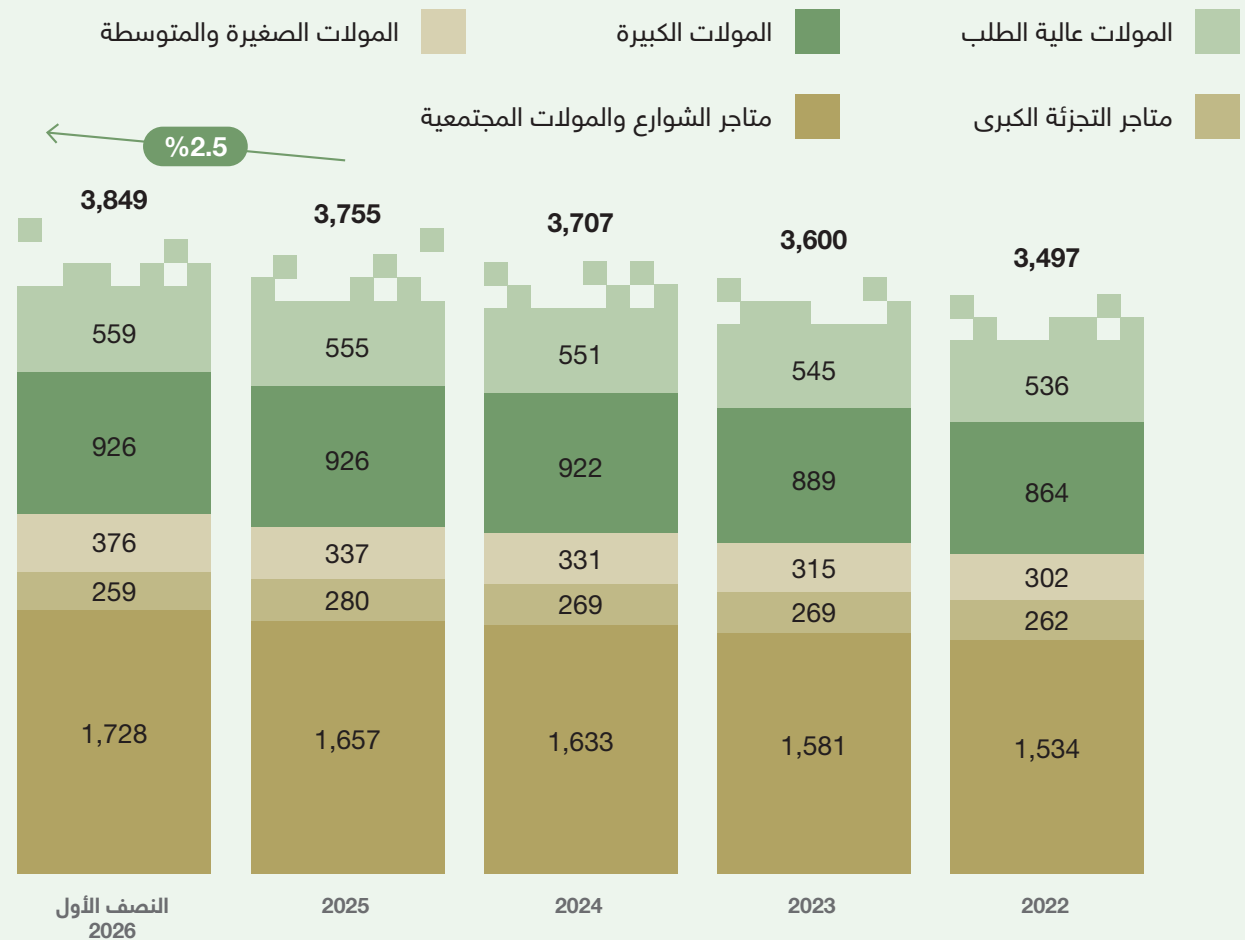
تقود متاجر الشوارع/المولات المجتمعية والمولات الكبيرة 69% من إجمالي المعرض في قطاع التجزئة، مع تسارع عمليات التسليم في النصف الأول من 2026

أبرز النتائج

تسارع نمو المعرض في النصف الأول من 2026 (محسوباً بوتيرة سنوية +5% مقابل +1.3% في عام 2025 بأكمله)، بقيادة متاجر الشوارع (+71 ألف متر مربع) والمولات الصغيرة والمتوسطة (+39 ألف متر مربع)

سُلم نحو 55% من المعرض الجديد من المساحات القابلة للتأجير منذ عام 2022 عبر متاجر الشوارع والصيغ المجتمعية، متمركزاً في خمسة أحياء رئيسية: جزيرة ياس، وميناء زايد، والحصن، وبني ياس، والدانة

إجمالي المعرض في قطاع التجزئة (المساحة القابلة للتأجير)، بآلاف الأمتار المربعة



يمتد المعرض في قطاع التجزئة عبر خمس فئات رئيسية

أبرز النتائج

تُشكّل متاجر الشوارع والمولات المجتمعية العمود الفقري للسوق، إذ تستحوذ على نحو 45% من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في قطاع التجزئة

المعايير

إيجارات مرتفعة ومساحات فائقة الاتساع

المولات عالية الطلب (559,000 متر مربع مساحة قابلة للتأجير)

مساحات كبيرة تضم عدداً كبيراً من المتاجر

المولات الكبيرة (926,000 متر مربع مساحة قابلة للتأجير)

عدد متوسط من المتاجر

المولات الصغيرة والمتوسطة (376,000 متر مربع مساحة قابلة للتأجير)

يغلب عليها وجود متجر رئيسي، ضمن مساحات متوسطة إلى كبيرة

متاجر التجزئة الكبرى (259,000 متر مربع مساحة قابلة للتأجير)

جميع صيغ التجزئة الأخرى

متاجر الشوارع والمولات المجتمعية (1.73 مليون متر مربع مساحة قابلة للتأجير)



إجمالي المعرض في قطاع التجزئة (3.85 مليون متر مربع مساحة قابلة للتأجير)

1 - تُحدد فئات التجزئة وفق عدد المتاجر وإجمالي المساحة القابلة للتأجير وحدود الإيجار

تتركز المساحات القابلة للتأجير في قطاع التجزئة بدرجة عالية، إذ يستحوذ عدد محدود من الأحياء على غالبية إجمالي المعروض

المساحة القابلة للتأجير في قطاع التجزئة حسب الحي، ألف متر مربع



أبرز النتائج

يرتكز المعروض في قطاع التجزئة على نواة من 9 أحياء محددة (بمساحة قابلة للتأجير تتجاوز 150,000 متر مربع)، تستحوذ مجتمعة على 62% من إجمالي المساحة القابلة للتأجير

ويمتد المعروض إلى ما هو أبعد من هذه النواة، مع 6 أحياء إضافية تتجاوز كل منها 100,000 متر مربع

لمحة عن المساحة القابلة للتأجير في قطاع التجزئة (بآلاف الأمتار المربعة)

2.35 مليون متر مربع تمثل 62% من إجمالي المعروض في قطاع التجزئة

أخرى: 1.4 مليون | الإجمالي: 3.85 مليون

0 272 ألف 445 ألف

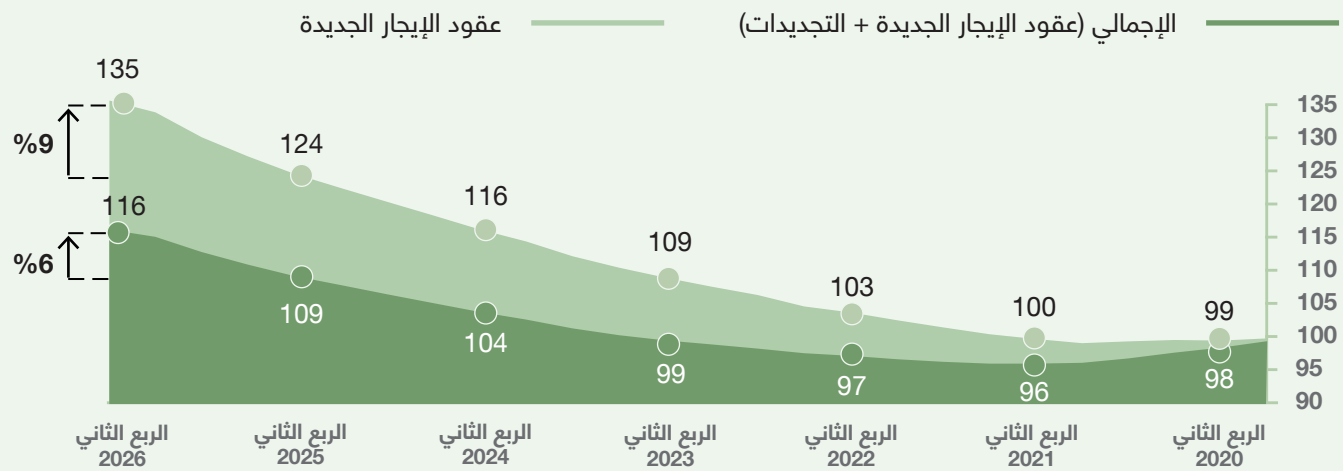
إجمالي مساحة التجزئة القابلة للتأجير (ألف متر مربع)

تنمو إيجارات عقارات التجزئة في أبوظبي بوتيرة متسارعة، مع نمو الطلب أسرع من المعروض

أبرز النتائج

يتجاوز الطلب المعروض: إذ تُبرَم عقود الإيجار الجديدة بأسعار أعلى بنسبة 9% على أساس سنوي مقابل 6% لجميع العقود، مع أشد الضغوط في صيغ المولات المنظمة

مؤشر إيجارات عقارات التجزئة



متوسط معدّلات أسعار الإيجار، النصف الأول 2026، درهم/متر مربع



ملاحظة: أُعد المؤشر استنادًا إلى معاملات البيع والتأجير على مستوى الوحدة في قطاع التجزئة، مع توحيدتها وفق التصنيف النوعي للتجزئة وتقسيمها إلى شرائح بحسب الموقع الجغرافي وحالة السوق. وتخضع الملاحظات لمرشحات تتعلق بحجم الوحدة ونطاق القيمة لاستبعاد المعاملات غير السوقية أو المتطرفة وضمان قابلية المقارنة بين صيغ التجزئة

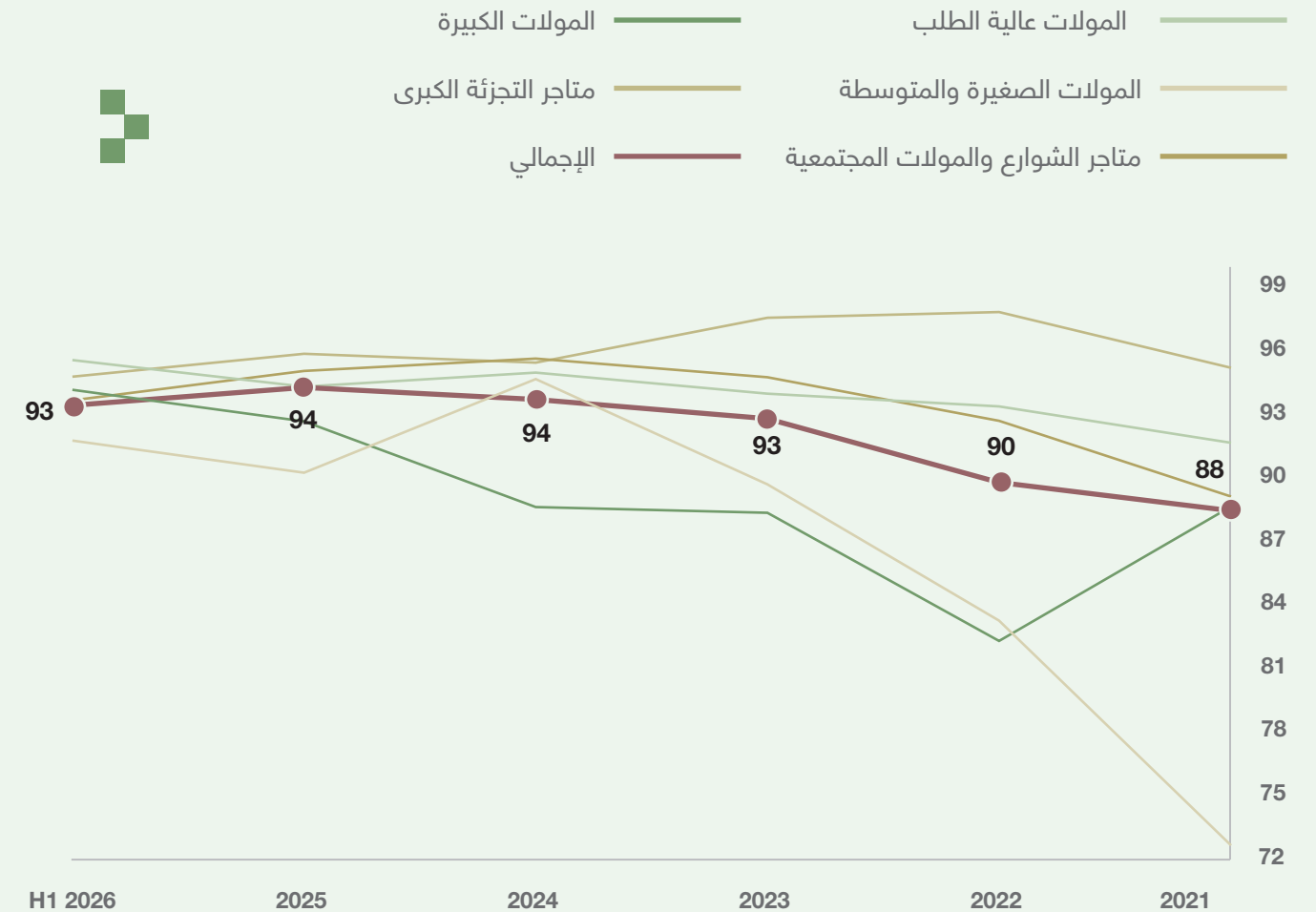
1 - عادةً ما تكون متاجر التجزئة الكبرى مشغولة من مالكيها، مع تركيز عقود «توثيق» على الوحدات الأصغر و/أو أنواع التجزئة ذات الإيجار الأعلى لكل متر مربع مثل الأغذية والمشروبات والأكشاك وغيرها

يبقى إشغال عقارات التجزئة في منتصف نطاق التسعينيّات مع تركّز الطلب في المولات المنظمة التي تُعد وجهات بحد ذاتها

أبرز النتائج

يبقى الإشغال في منتصف نطاق التسعينيّات في النصف الأول من 2026، مدفوعًا بارتفاع إشغال المولات الكبيرة من 92.7% إلى 94.2% والمولات عالية الطلب عند 95.6%، مع تركّز الطلب في الصيغ المنظمة التي تُعد وجهات بحد ذاتها رغم تسارع المعروض الجديد

معدل الإشغال بحسب فئات التجزئة (%)





المعروض والإشغال في العقارات المكتبية

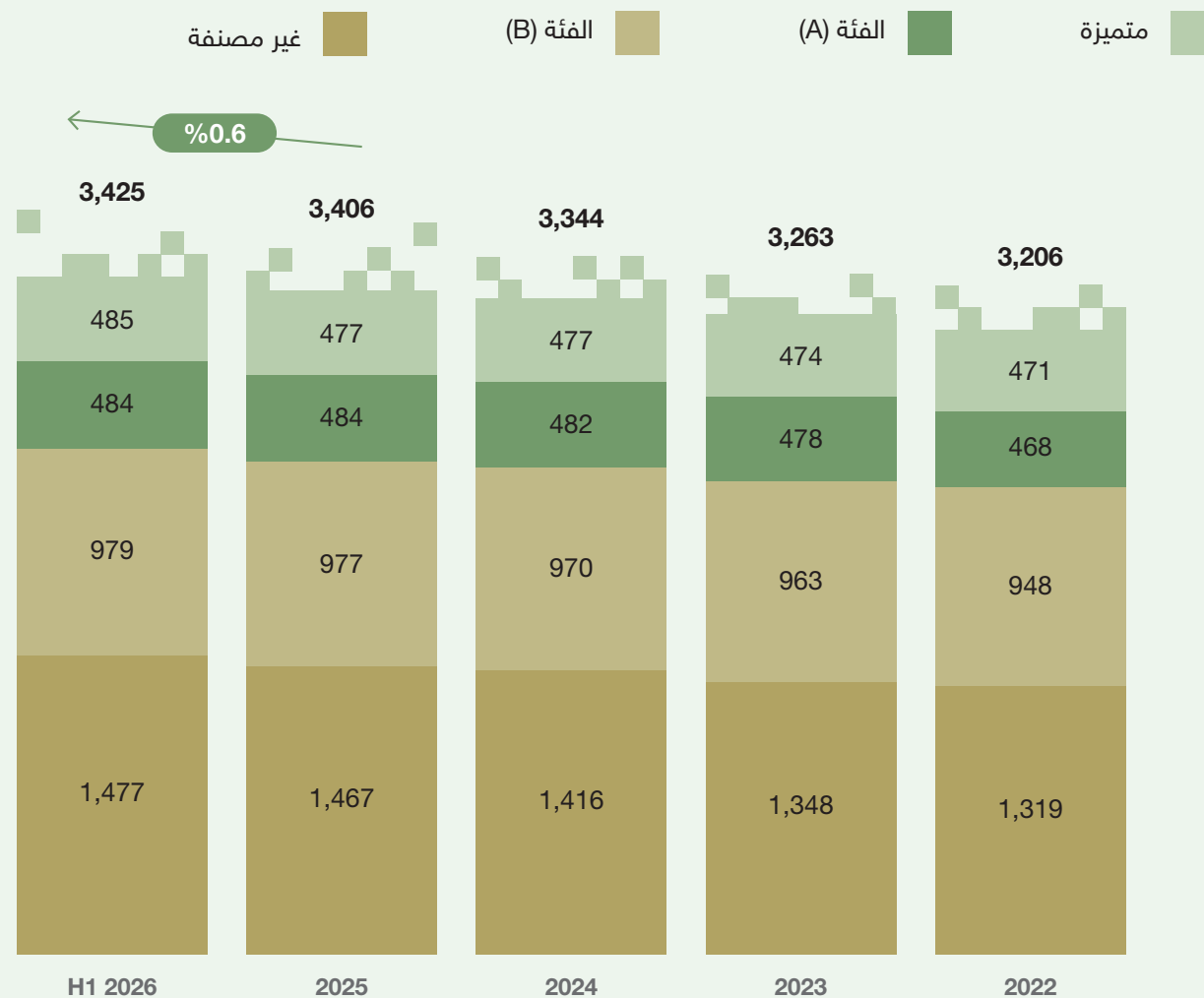
منطقة أبوظبي

ينمو المعروض المكتبي بثبات، مدفوعًا بالطلب على المساحات المنظمة والأعلى تصنيفًا

أبرز النتائج

يُعدّ النمو المنضبط للمعرض المكتبي توازن السوق، مع استيعاب المخزون الجديد بثبات فور طرحه. توجّه المعرض الإضافي في النصف الأول من 2026 بصورة رئيسية إلى الفئة المتميزة (+2% على أساس سنوي) والمخزون غير المصنّف (+1% على أساس سنوي).

إجمالي المعرض المكتبي (المساحة القابلة للتأجير)، بآلاف الأمتار المربعة

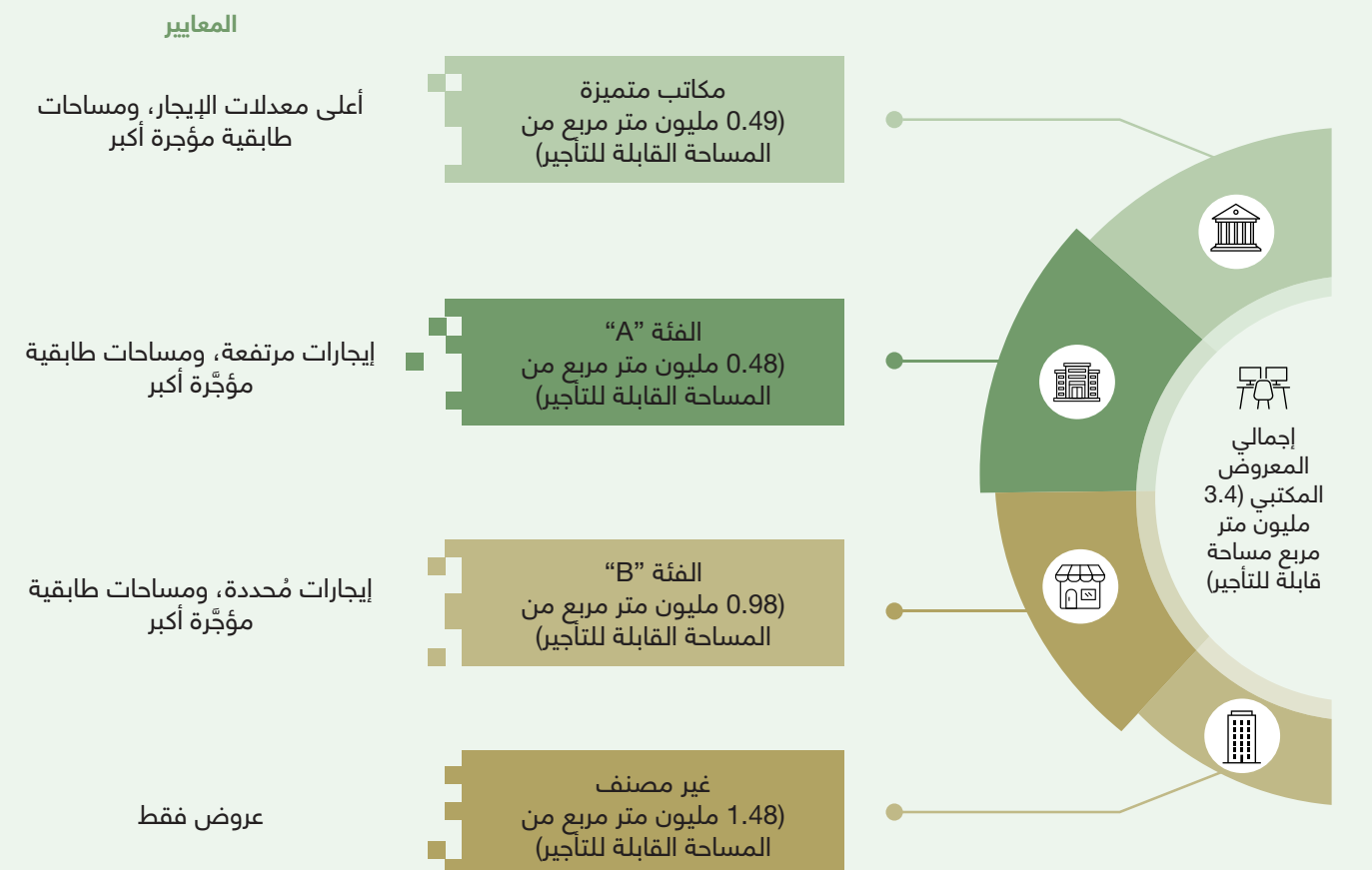


يتركز التوسع في المعرض المكتبي ضمن الفئة المتميزة، بما يدعم سوقًا ذات معدلات إشغال مرتفعة

أبرز النتائج

بلغ إجمالي المخزون المكتبي نحو 3.4 مليون متر مربع من المساحة القابلة للتأجير بحلول النصف الأول من 2026، مع توجيه النمو نحو المساحات المتميزة والفئة (A)، مع استيعاب الطلب على الصيغ المنظمة والأعلى تصنيفًا للمعرض الجديد.

تجاوز إجمالي المساحات المكتبية المتميزة مساحات الفئة (A)



يبقى المعروض المكتبي متركزًا هيكليًا في عدد محدود من أحياء الأعمال



أبرز النتائج

يتركّز المخزون القائم بدرجة عالية 11 حيًا رئيسيًا تستحوذ على 82% من إجمالي المساحة القابلة للتأجير، ومنها الدانة، وجزيرة الريم، وآل نهيان، وجزيرة المارية

وتتجاوز 5 أحياء إضافية 50,000 متر مربع من المساحة المكتبية القابلة للتأجير

لمحة عن المساحة المكتبية القابلة للتأجير (بآلاف الأمتار المربعة)

2.8 مليون متر مربع تمثل 82% من إجمالي المعروض المكتبي

أخرى: 0.6 مليون | الإجمالي: 3.4 مليون

0 403 ألف 806 ألف

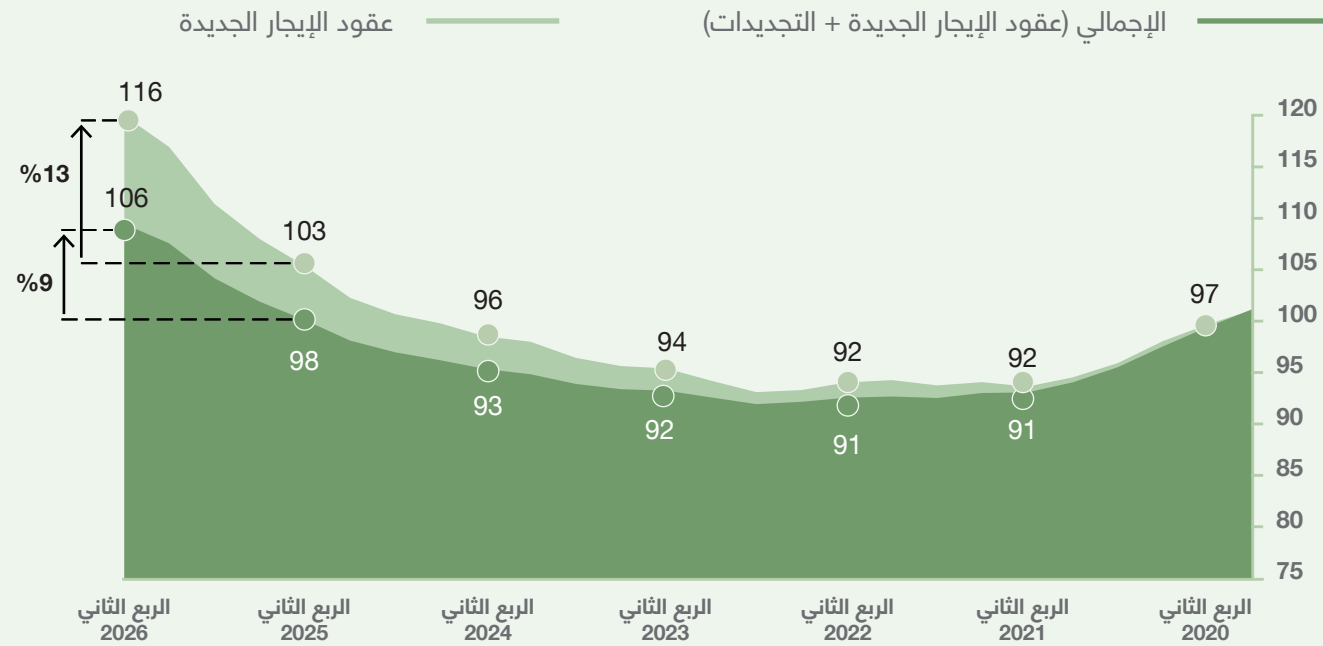
إجمالي المساحة المكتبية القابلة للتأجير (بآلاف الأمتار المربعة)

نمت إيجارات المكاتب الإجمالية 9% على أساس سنوي، مع إبرام عقود الإيجار الجديدة بأسعار تفوق قاعدة التجديد بفارق كبير عند 13% على أساس سنوي

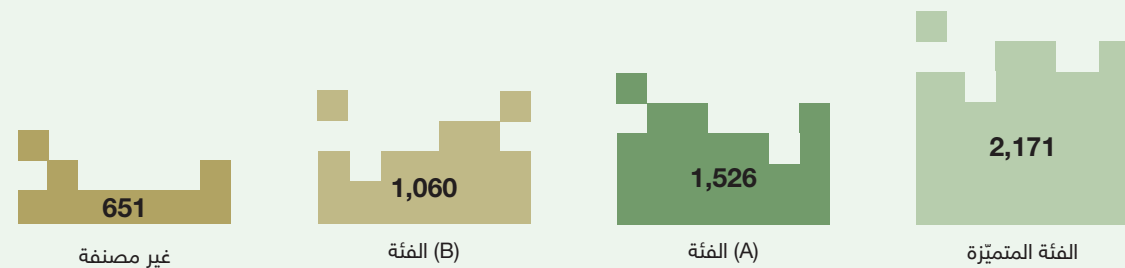
أبرز النتائج

يتجاوز الطلب المعروض: إذ تُبرَم عقود الإيجار الجديدة بأسعار أعلى بنسبة 9% على أساس سنوي مقابل 6% لجميع العقود، مع أشد الضغوط في صيغ المولات المنظمة

مؤشر إيجارات المكاتب



متوسط معدلات أسعار الإيجار، النصف الأول 2026، درهم/متر مربع



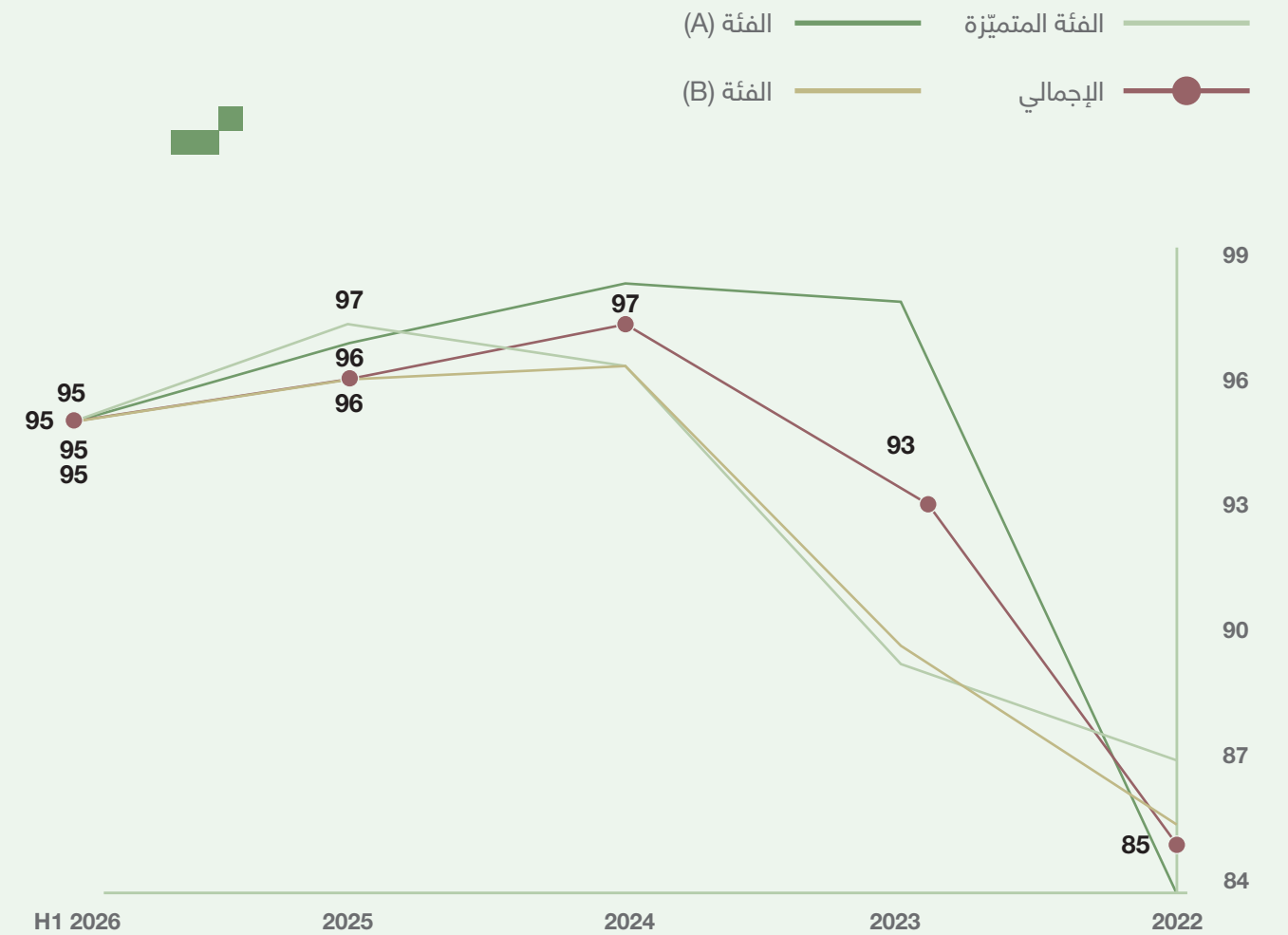
تبقى معدلات الإشغال مرتفعة في جميع الفئات الفرعية

أبرز النتائج

بلغ الإشغال الإجمالي منتصف نطاق التسعينيّات، مدفوعًا بمكاسب في المعدّلات عبر معظم فئات الأصول الفرعية

كانت المساحات المتميزة ومن الفئة (A) والفئة (B) مشغولة بالكامل فعليًا خلال السنوات الثلاث والنصف الماضية، بما يعزّز قوة الإيجارات في أعلى السوق ويشير إلى فرصة واضحة للتطوير في الفئة الفاخرة

معدل الإشغال، %



H1 2026

2025

2024

2023

2022

05

الحياة في أبوظبي

عرض القيمة الفريد لأبوظبي

ترسّخ أبوظبي وقطاعها العقاري الثقة المالية والاقتصادية على المدى الطويل

سوق آمنة وجاذبة للمستثمرين

تصنيف ائتماني قوي	تصنيف AA من فيتش وAa2 من موديز Moody's FitchRatings
سهولة ممارسة الأعمال	المرتبة الخامسة في تصنيف التنافسية العالمي الصادر عن معهد IMD (2026)
مناطق استثمارية تتيح تدفق رؤوس الأموال العالمية	سوق أبوظبي العالمي هو المركز المالي الرئيسي لأبوظبيي القائم على القانون العام، ويضم 179 مديرًا للأصول والصناديق يديرون 263 صندوقًا وفق ما أعلن في الربع الأول من 2026
حساب الضمان لدى مركز أبوظبي العقاري	تُودّع أموال التطوير الخاصة بالمشاريع على المخطط والممولة من دفعات المشترين في حسابات ضمان خاضعة لإشراف حكومي، ويُفرج عنها للمطورين بما يتماشى مع تقدم الإنشاء في المشروع

بيئة ضريبية مواتية	ضريبة دخل 0% وضريبة شركات 9%
استقرار الإقامة	تأشيرة ذهبية لعشر سنوات للمستثمرين ورواد الأعمال والمهنيين المهرة والكفاءات المتخصصة ¹
قيود أقل على رؤوس الأموال	قيود أقل على تدفقات رؤوس الأموال الداخلة والخارجة، مع إعادة الأرباح بالكامل إلى بلد المنشأ ضمن إطار تنظيمي ملتزم كليًا بمكافحة غسل الأموال
تملّك حر بنسبة 100% للمستثمرين الأجانب	تملّك عقاري بنسبة 100% (وحدات أو أراضي أو مباني) في المناطق الاستثمارية المحددة
عملة مربوطة بالدولار الأمريكي	يراجع مصرف الإمارات المركزي أسعار الفائدة بما يتوافق مع أسعار الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي

ملاحظة: 1 - تؤهّل عمليات شراء العقارات بقيمة مليوني درهم فأكثر المالكين مباشرة، مع كفالة الأسرة بغض النظر عن العمر، والحفاظ على الإقامة أثناء التواجد خارج الدولة

2 - استنادًا إلى البيانات المتاحة في يونيو 2026

اقتصاد متنوع ومرن يستقطب الكفاءات من مختلف أنحاء العالم

رؤوس أموال عالمية على نطاق واسع

يمثل مديرو الأصول الذين أعلنوا تأسيس كياناتهم في سوق أبوظبي العالمي في الربع الأول من 2026 أكثر من 4.4 تريليون دولار من الأصول المدارة عالميًا

عاصمة رأس المال: 1.8 تريليون دولار في صناديق الثروة السيادية في أبوظبي



القطاعات الرئيسية المحركة لنمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (قائمة غير حصرية)

الخدمات المالية

تتوسع المنظومة المالية في سوق أبوظبي العالمي بسرعة. فقد نمت الأصول المدارة بنسبة 57% على أساس سنوي في الربع الأول من 2026، وبلغ عدد الرخص السارية 13,353 رخصة في الربع الأول من 2026، مع اتساع القوى العاملة في المركز إلى أكثر من 47,000 موظف

التجمعات الاقتصادية

يتزايد تنظيم الاستثمار في الصناعات ذات الأولوية عبر التجمعات الاقتصادية الأربعة التابعة لمكتب أبوظبي للاستثمار: «سافي» للتنقل الذكي وذاتي القيادة، و«أغوا» للأغذية الزراعية والمياه، و«هيلم» لعلوم الحياة، و«فيدا» للتقنية المالية

الشراكات التجارية

دخلت اتفاقية الشراكة الاقتصادية الشاملة بين الإمارات وكوريا حيز التنفيذ في مايو 2026، وهي تلغي تدريجيًا الرسوم الجمركية على غالبية التجارة الثنائية وتفتح قنوات جديدة للاستثمار الصناعي، بما في ذلك منطقة صناعية كورية مقترحة في العين

الذكاء الاصطناعي والبنية التحتية الرقمية

يجري إنشاء «ستارغيت الإمارات»، وهو تجمع حوسبي بقدرة 1 غيغاواط يُطوّر بالتعاون مع OpenAI و Oracle و NVIDIA ضمن حرم الذكاء الاصطناعي الإماراتي الأمريكي بقدرة 5 غيغاواط، ويمثل أكبر مشروع للبنية التحتية للذكاء الاصطناعي خارج الولايات المتحدة

التصنيع والصناعة

يواصل التصنيع ترسيخ الاقتصاد غير النفطي، محققًا قيمة مضافة بلغت 30.5 مليار درهم في الربع الثالث من 2025 ومساهمًا بنسبة 9.4% من الناتج المحلي الإجمالي، فيما تعمل الإمارة على بلوغ هدفها البالغ 172 مليار درهم من الناتج الصناعي بحلول عام 2031

التشييد والبناء

زخم مستدام في البنية التحتية والنشاط التطويري والأصول الأيقونية والعقارات، إضافةً إلى تنامي مشاركة القطاع الخاص

قاعدة ثروة متنامية

نما عدد أصحاب الملايين في أبوظبي بنحو 80% خلال العقد الماضي، ويُتوقع أن يتضاعف عدد أصحاب المئات من الملايين في كل من أبوظبي ودبي بأكثر من الضعف بحلول عام 2035

تعليم ورعاية صحية بمستوى عالمي

موطن لمؤسسات تعليم عالٍ عالمية المستوى



جامعة خليفة (ضمن أفضل 150 جامعة عالميًا)



جامعة محمد بن زايد للذكاء الاصطناعي



جامعة نيويورك أبوظبي (NYU AD)



إنسياد (INSEAD)

نهج يضع الإنسان في المقام الأول ويركّز على جودة العيش والأمان والتسامح والابتكار الرقمي

#1

المدينة الأكثر ملاءمة للعيش في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

مؤشر قابلية العيش العالمي الصادر عن وحدة المعلومات الاقتصادية (EIU)



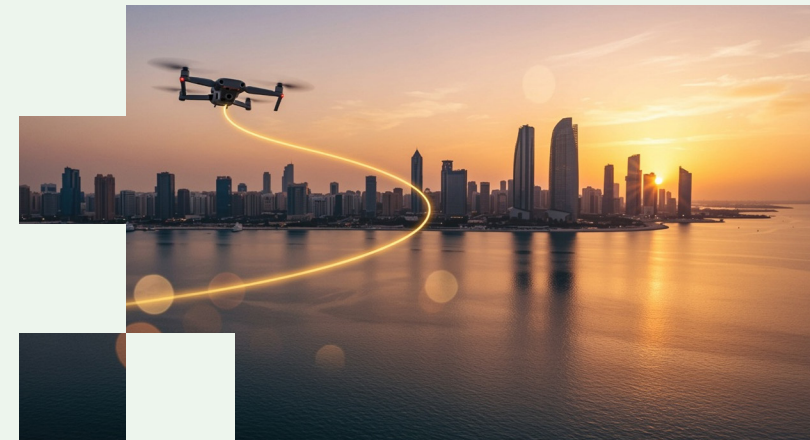
200+

جنسية في دولة الإمارات تسهم معًا في تشكيل مستقبل الدولة وتعزيزه



تتبنى الحكومة نهج «الرقمنة أولاً»، مستهدفة أول حكومة في العالم مدعومة بالكامل بالذكاء الاصطناعي

تغطي منصة «تم»، النافذة الرقمية الحكومية الموحدة، أكثر من 1,150 خدمة لنحو 3.8 مليون مقيم. وقد خصص 13 مليار درهم ضمن استراتيجية حكومة أبوظبي الرقمية 2025-2027 لتحقيق هذا التحول



طبيعة بكر متنوعة ومركز عالمي للثقافة

تنوع الطبيعة البكر



الصحراء والواحات



الشواطئ



غابات القرم



أرخبيل يضم أكثر من 200 جزيرة



الحياة البحرية الفطرية



شمس مشرقة على مدار العام

تعليم ورعاية صحية بمستوى عالمي

خيارات تعليمية متنوعة بمناهج من مختلف أنحاء العالم



مدارس بريطانية



مدارس أمريكية



المدرسة الثانوية الفرنسية



مدارس هندية

منظومة رعاية صحية متقدمة



مدينة الشيخ شخبوط الطبية



كليفلاند كلينك

طبيعة بكر متنوعة ومركز عالمي للثقافة

مركز ثقافي



المجمع الثقافي



متحف العين



متحف زايد الوطني



جامع الشيخ زايد الكبير



بيت الفنون (معلن)



متحف غوغنهايم (معلن)



متحف اللوفر أبوظبي



بيت العائلة الإبراهيمية



منارة السعديات



متحف التاريخ الطبيعي

عاصمة إقليمية للترفيه



ياس لينكس



تيم لاب فينومينا (teamLab Phenomena)



ديزني (معلن)



سفير (معلن)



سي وورلد أبوظبي



عالم وارنر براذرز



عالم فيراري أبوظبي



حلبة مرسى ياس للفورمولا 1



سيرف أبوظبي



ياس ووتر وورلد

مدينة ذات مساحات خضراء مفتوحة



حديقة خليفة



حديقة أم الإمارات



حديقة دلمة



حديقة الريم المركزية



حديقة كابيتال غاردنز



حديقة الراحة



حديقة بوابة ياس

وجهات متنوعة للتجربة والأغذية والمشروبات



خليج ياس



الممشى



غروف مول (يُفتتح في 2026)



ذا آر كيدز



القناة



عين سكوير



ذا بروميناد المارية





تقرير سوق أبوظبي العقاري

النصف الأول من عام 2026

www.adrec.gov.ae