



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري في الإمارات العربية المتحدة

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

أغسطس 2025

فهرس المحتويات

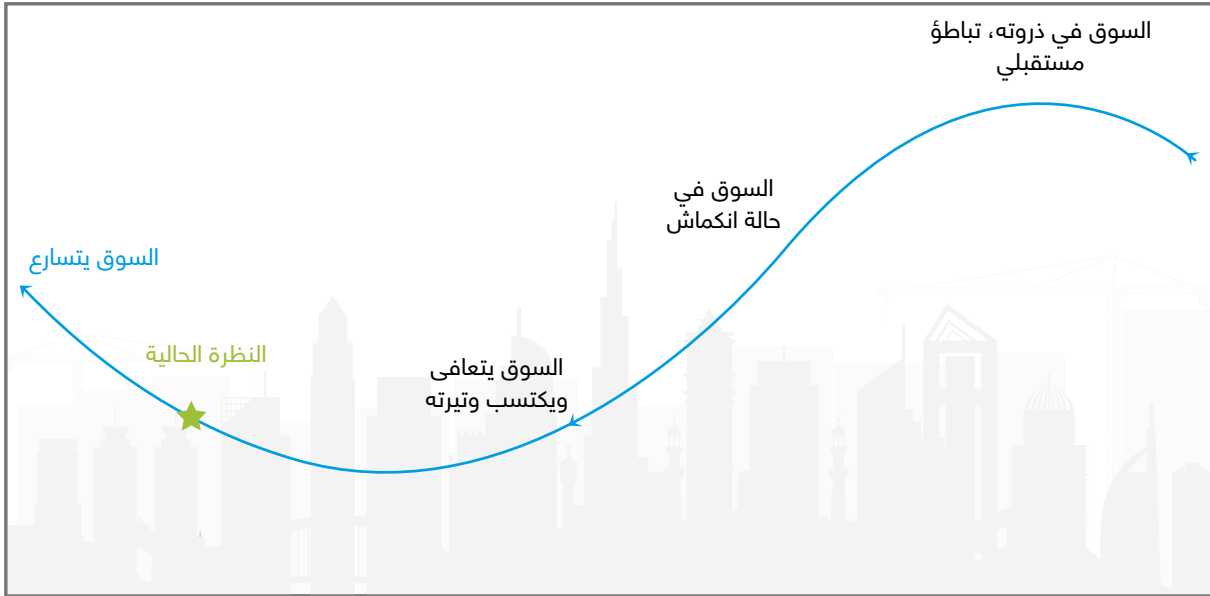
3	الملخص التنفيذي
6	دولة الإمارات العربية المتحدة: مستجدات الاقتصاد الكلي
6	(أ) نمو قوي للقطاع غير النفطي في دولة الإمارات
11	(ب) المؤشرات الرائدة ترسم صورة متفائلة
12	(ت) توقعات باعتدال التضخم نتيجة تراجع تكلفة النقل
14	(ث) عدم يقين السياسات التجارية يلقي بظلاله على دورة التيسير النقدي للاحتياطي الفيدرالي الأمريكي
15	أداء القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة
15	(أ) استمرار ارتفاع أسعار العقارات
16	(ب) سوق العقارات في دبي تسجل معاملات بقيمة 761 مليار درهم
17	(ت) عوائد تأجير جذابة وأسعار معقولة
19	(ث) العقار المكتبي في دولة الإمارات - توقعات إيجابية
20	(ج) عقارات الشقق السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة - نظرة إيجابية
23	(ح) العقار التجاري (التجزئة) في الإمارات العربية المتحدة - استمرار الطلب نتيجة تجديد الإيجارات
24	(خ) عقارات قطاع الضيافة في دولة الإمارات: قوة النشاط السياحي تدعم الطلب
25	(د) قطاع العقارات الصناعية والمستودعات في دولة الإمارات يحافظ على طلب قوي، مدعوماً باتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة وتنامي دور الإمارات كمركز لإعادة الشحن في المنطقة
26	القطاع العقاري في الإمارات العربية المتحدة - أبرز الأخبار وأهم القوانين الرئيسية
29	مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري
33	الملخص

1. الملخص التنفيذي

- بلغت قيمة المعاملات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة نحو 239 مليار درهم إماراتي (65 مليار دولار) خلال الربع الأول من عام 2025، حيث سجلت الأسعار العقارات وعوائد الإيجار نمواً سنوياً في القطاعين السكني والمكثبي.
- حافظ السوق العقاري الإماراتي على زخمه القوي خلال عام 2024، مدعوماً بارتفاع سنوي بنسبة 20% في قيمة المعاملات و36% في حجمها. واستمر الطلب القوي في القطاعات السكنية والتجارية والفندقية، مدعوماً بسياسات التأشيرات المرنة، وعدم فرض ضريبة على الأرباح الرأسمالية، إلى جانب تدفق الأفراد ذوي الثروات الفائقة.
- نتوقع أن يسجل الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لدولة الإمارات نمواً بنسبة 4% خلال عام 2025، مقارنة بنسبة 3.8% في العام السابق، مدعوماً بانتعاش نشاط القطاع النفطي واستمرار النمو القوي في القطاع غير النفطي. ومن المرجح أن يستقر الناتج المحلي النفطي الفعلي عند نمو قدره 2.2% على أساس سنوي، مدفوعاً بتراجع أوبك+ التدريجي عن سياسة خفض الإنتاج واستمرار الاستثمارات في القطاع. وفي المقابل، نتوقع أن يبلغ نمو الناتج المحلي غير النفطي نحو 4.6% على أساس سنوي في 2025، مدعوماً بأداء قطاعات السياحة، والنقل، والعقارات، والإنشاءات.
- تراجعت معدلات التضخم في دبي تدريجياً خلال الفترة من يناير إلى أبريل 2025، مدعومة بانخفاض أسعار الغذاء والنقل رغم ارتفاع تكاليف السكن. وقد تراجع معدل تضخم أسعار المستهلك إلى 2.31% على أساس سنوي في أبريل 2025، مقارنة بـ 2.89% في ديسمبر 2024. ومن المرجح أن يستمر هذا الاتجاه خلال النصف الثاني من العام، في ظل استقرار أسعار السكن واستمرار انخفاض أسعار الغذاء والنقل.
- من المتوقع أن يقوم مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي بخفض أسعار الفائدة بالتوازي مع الاحتياطي الفدرالي الأمريكي خلال النصف الثاني من عام 2025. ووفقاً لتقديرات لجنة السوق المفتوحة الأمريكية في مارس 2025، يتوقع أن يتم خفض أسعار الفائدة بمقدار 50 نقطة أساس. وقد تسهم هذه المستويات المنخفضة نسبياً أن تعزز الطلب على التمويل العقاري والعقارات التجارية في النصف الثاني من العام وما بعده.
- ارتفعت قيمة المعاملات العقارية في دبي بنسبة 20% على أساس سنوي لتبلغ نحو 761 مليار درهم إماراتي (207.2 مليار دولار) في عام 2024. كما ارتفع عدد المعاملات بنسبة 36% ليصل إلى نحو 226,000 صفقة. واستقطب القطاع العقاري في الإمارة نحو 110,000 مستثمر جديد خلال العام، بنمو سنوي نسبته 55%. وخلال الربع الأول من عام 2025، سجلت دولة الإمارات معاملات عقارية تجاوزت قيمتها 239 مليار درهم إماراتي، منها 142 مليار درهم في دبي عبر 45,077 صفقة بيع، بنمو 30% في القيمة على أساس سنوي. وتحافظ القطاعات السكنية والمكثبية والفندقية على نظرة مستقبلية إيجابية خلال النصف الثاني من عام 2025، مدعومة بالطلب القوي، وخفض أسعار الفائدة، وتدفع السياح، ومحدودية المعروض.

- تواصل دبي وأبوظبي تقديم عوائد إيجارية مجزية مقارنة بالأسواق العقارية العالمية الأخرى. وبلغ متوسط العائد الإيجاري في دبي 7.6% حتى مايو 2025، متفوقاً على العديد من الأسواق العقارية التقليدية، مثل سنغافورة (3.2%)، ونيويورك (5.3%)، ولندن (3.1%). ومن المتوقع أن تستقر معدلات الإيجار في دبي مع دخول معروض جديد إلى السوق، ما يتيح للمستأجرين خيارات أوسع.
- بناءً على تقييمنا لمجموعة من العوامل الاقتصادية الكلية المختلفة، نتوقع أن يواصل القطاع العقاري في دولة الإمارات تسارعه خلال النصف الثاني من عام 2025، مدفوعاً بالطلب القوي واستمرار نمو الأسعار والإيجارات بوتيرة مستقرة في كل من دبي وأبوظبي.

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	<p>يسهم تراجع أوبك+ التدريجي عن سياسة خفض إنتاج النفط، إلى جانب الاستثمارات المستمرة في القطاع، في دعم نمو الناتج المحلي النفطي لدولة الإمارات. ومن المتوقع أن تسهم مشاريع تطوير حقلي دلما وزاكوم العلوي، المقرر اكتمالها بحلول عام 2026، في رفع الطاقة الإنتاجية لشركة "أدنوك" لتقترب من هدفها البالغ 5 ملايين برميل يومياً بحلول التاريخ المستهدف.</p>
 نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الفعلي)	قوي	<p>تعزز المبادرات الحكومية المتعلقة بالإصلاحات الاقتصادية وبرامج الاستثمار، إلى جانب التدفقات السياحية القوية، ونمو قطاعات النقل والعقارات، وارتفاع الإنفاق العام، وحجم المشاريع الجارية في البنية التحتية، التوقعات الإيجابية لنمو القطاع غير النفطي خلال المرحلة المقبلة.</p>
 الموازنة المالية	معتدل	<p>رغم توقع تراجع الفائض المالي في عام 2025 نتيجة انخفاض أسعار النفط وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنية التحتية، فمن المرجح أن تؤدي مساهمة الإيرادات غير النفطية، خصوصاً من الضرائب، إلى تقليل حدة تقلبات الفائض المالي على المدى القريب.</p>
 الاستثمارات	معتدل	<p>نتوقع أن يستمر زخم تدفق الاستثمارات الأجنبية المباشرة خلال النصف الثاني من عام 2025، مدفوعاً باهتمام المستثمرين الدوليين، والسياسات الحكومية المشجعة، إلى جانب مرونة أنظمة الإقامة. وتستهدف دولة الإمارات رفع حجم الاستثمارات الأجنبية المباشرة من 31 مليار دولار في عام 2023 إلى 65 مليار دولار بحلول عام 2031.</p>
 الكتلة النقدية، M2	معتدل	<p>من المرجح أن تسجل الكتلة النقدية العريضة نمواً بنسبة 8.4% على أساس سنوي خلال عام 2025، مدفوعة بانحسار الضغوط التضخمية وتوقعات خفض أسعار الفائدة.</p>
 التضخم	معتدل	<p>نتوقع أن يواصل معدل التضخم في دولة الإمارات تراجع التدريجي خلال النصف الثاني من عام 2025، بدعم من انخفاض أسعار النقل والمواد الغذائية. ومع ذلك، فإن ارتفاع الإيجارات وتكاليف الإنتاج قد يشكل تحدياً أمام هذا التراجع في التضخم.</p>

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
 سعر الفائدة	حيادي	<p>من المرجح أن يخفض مصرف الإمارات المركزي أسعار الفائدة بمقدار 50 نقطة أساس خلال النصف الثاني من عام 2025، بما يتماشى مع الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. إلا أن المخاطر التضخمية الناتجة عن حالة عدم اليقين المتعلقة بالرسوم الجمركية قد تؤثر على دورة التيسير النقدي لدى الاحتياطي الفدرالي، ما قد ينعكس بدوره على قرارات مصرف الإمارات المركزي نظراً لربط الدرهم بالدولار.</p>
 معدل النمو السكاني السنوي	حيادي	<p>تسهم المبادرات الحكومية الهادفة إلى استقطاب الكفاءات الأجنبية، مثل سياسات التأشيرات طويلة الأجل والإصلاحات الداعمة لبيئة الأعمال، في دعم النمو المستقر لعدد السكان في دولة الإمارات على المدى القريب.</p>
 خلق فرص العمل	معتدل	<p>يعزز الزخم المتواصل في ترسية المشاريع، إلى جانب النمو المتماسك في الاقتصاد غير النفطي، وحجم المشاريع المخطط لها في البنية التحتية، وتيرة خلق فرص العمل خلال المرحلة المقبلة.</p>
 الإصلاحات الحكومية	معتدل	<p>شهد القطاع العقاري في دبي عدداً من الإصلاحات النوعية خلال الفترة الأخيرة، شملت توسيع نطاق مناطق التملك الحر لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة، وتبسيط إجراءات التسجيل العقاري، وإطلاق مؤشر الإيجارات الذكي.</p>

المصدر: أبحاث مارمور

2. دولة الإمارات العربية المتحدة: مستجدات الاقتصاد الكلي

أ. نمو قوي للقطاع غير النفطي في دولة الإمارات

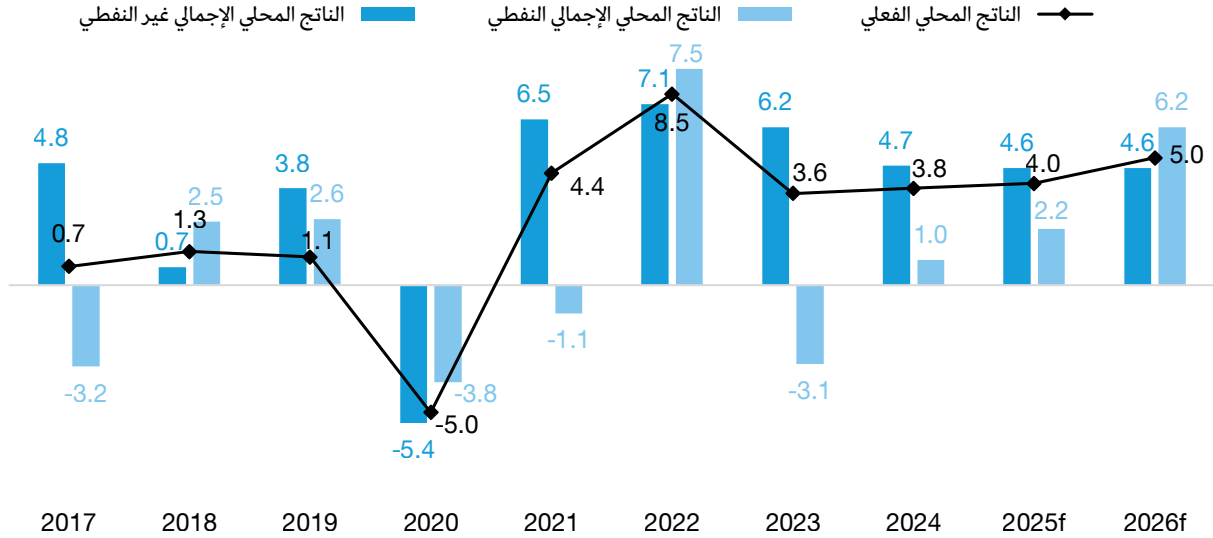
من المتوقع أن يسجل اقتصاد دولة الإمارات نمواً في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 4.0% على أساس سنوي في عام 2025، مقارنة بنمو قدره 3.8% في عام 2024، مدفوعاً بانتعاش نشاط القطاع النفطي واستمرار النمو القوي في القطاع غير النفطي. ويتوقع أن يستقر الناتج المحلي النفطي الحقيقي عند مستوى 2.2% على أساس سنوي في عام 2025، مقارنة بنمو محدود بلغ 1.0% في عام 2024. ويعزز هذا النمو التراجع التدريجي في تخفيضات الإنتاج التي يطبقها تحالف "أوبك+"، إلى جانب الاستثمارات المستمرة في القطاع الهيدروكربوني. وفي ديسمبر 2024، اتفق تحالف "أوبك+" على إلغاء تدريجي للجزء الطوعي من تخفيضات الإنتاج الإجمالية البالغة 2.2 مليون برميل يومياً بحلول نهاية سبتمبر 2026. وكان المخطط الأصلي يقضي بزيادة شهرية للإنتاج بنحو 138 ألف برميل يومياً بدءاً من أبريل 2025، إلا أن التحالف قرر لاحقاً تسريع وتيرة الزيادة،

حيث تم رفع الإنتاج بواقع 411 ألف برميل يومياً في كل من مايو ويونيو 2025. وبهذا، من المتوقع أن يصل إجمالي الزيادة خلال الأشهر الثلاثة (أبريل، مايو، ويونيو) إلى نحو 960 ألف برميل يومياً، أي ما يعادل 44% من إجمالي التخفيضات المقرر التراجع عنها. ويتوقع أن تكون دولة الإمارات قد سجلت إنتاجاً قدره 3.015 مليون برميل يومياً في مايو 2025، مع زيادة محتملة إلى 3.092 مليون برميل يومياً في يونيو 2025. ووفقاً لتقارير ”رويترز“، من المرجح أن يسرع تحالف ”أوبك+“ وتيرة رفع الإنتاج النفطي، مع إمكانية استعادة كامل التخفيض البالغ 2.2 مليون برميل يومياً بحلول نوفمبر 2025. إلى جانب ذلك، يتوقع أن يسهم اكتمال مشروع تطوير حقلي ”دلما“ و”زاكوم العلوي“ بحلول عام 2026 في رفع الطاقة الإنتاجية لشركة ”أدنوك“ لتقترب من المستهدف البالغ 5 ملايين برميل يومياً.

من المتوقع أن يحافظ الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي لدولة الإمارات على نموه القوي بنسبة 4.6% على أساس سنوي في عام 2025، مدعوماً باستمرار برامج الإصلاح والاستثمار، والتنافسية الدولية العالية، وتدفعات السياحة القوية، وتحسن أداء السوق العقارية، وارتفاع الإنفاق العام، إلى جانب المشاريع المخططة في البنية التحتية. وسجلت الدولة نمواً بنسبة 11.7% على أساس سنوي في قيمة ترسية المشاريع خلال الربع الأول من عام 2025، لتصل إلى 26.1 مليار دولار أمريكي، مقارنة بـ 23.4 مليار دولار خلال الفترة ذاتها من عام 2024. ومن المتوقع أن يشكل قطاع السياحة أحد المحركات الرئيسية للنمو غير النفطي، حيث استقطبت إمارة دبي نحو 18.7 مليون سائح دولي في عام 2024، بنمو قدره 9.0% على أساس سنوي. كما استقبلت الإمارة نحو 1.84 مليون زائر في أبريل 2025، مقارنة بـ 1.49 مليون زائر في مارس، وبزيادة سنوية بلغت 22.7%. ومن المرجح أن يواصل قطاعا النقل والتخزين تحقيق أداء قوي، مدعومين بارتفاع أحجام الشحن في مطار دبي الدولي وأحجام البضائع في ميناء جبل علي. وعلى الرغم من التأثيرات المحتملة للتعريفات الجمركية الأمريكية على حركة الشحن العالمية، يُتوقع أن يستفيد ميناء جبل علي من روابط النقل المتطورة، واضطرابات سلاسل الإمداد في المنطقة، إلى جانب نمو القطاع الصناعي المحلي. وفي مارس 2025، أقر مجلس الوزراء الإماراتي الاستراتيجية الوطنية الجديدة للاستثمار، التي تستهدف رفع تدفقات الاستثمارات الأجنبية المباشرة من 31 مليار دولار في عام 2023 إلى 65 مليار دولار بحلول عام 2031، مع التركيز على قطاعات الصناعة، والخدمات اللوجستية، والخدمات المالية، والطاقة المتجددة، وتقنية المعلومات. ومع ذلك، قد تُشكل التعريفات الجمركية الأمريكية البالغة 25% على واردات الألمنيوم والصلب من الإمارات تحدياً لصادرات الدولة غير النفطية. كما أن اضطرابات التجارة العالمية الناجمة عن سياسات الحماية، واستمرار أسعار الفائدة المرتفعة لفترة أطول بسبب حالة عدم اليقين الاقتصادي العالمي، قد تمثل مخاطر هبوط محتملة لنمو القطاع غير النفطي خلال المرحلة المقبلة.

يتوقع صندوق النقد الدولي أن يشهد النمو الاقتصادي العالمي تباطؤاً إلى 2.8% على أساس سنوي في عام 2025، وإلى 3.0% في عام 2026، نتيجة تزايد حالة عدم اليقين في السياسات الاقتصادية والتجارية. وفي أعقاب تصعيد الرسوم الجمركية من قبل الرئيس الأمريكي دونالد ترامب، والرسوم الانتقامية من الشركاء التجاريين، قام صندوق النقد الدولي بمراجعة تقديراته للنمو العالمي، حيث خفض توقعاته للناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لعام 2025 من 3.3% (الصادرة في يناير 2025) إلى 2.8% (وفق تقرير أبريل 2025). ومن المتوقع أن يتباطأ النمو في الولايات المتحدة إلى 1.8% في عام 2025، نتيجة تصاعد عدم اليقين المرتبط بالسياسات، والتوترات التجارية، وتراجع زخم الطلب المحلي. كما يُتوقع أن يتراجع معدل التضخم العالمي العام إلى 4.3% في عام 2025، ثم إلى 3.6% في عام 2026، رغم بقاء حالة عدم اليقين في السياسات التجارية عند مستويات مرتفعة. ومن المرجح أن يتسم مسار التيسير النقدي لدى الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بالبطء، في ظل ارتفاع مخاطر التضخم وتباطؤ النمو الناتج عن السياسات الجمركية.

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

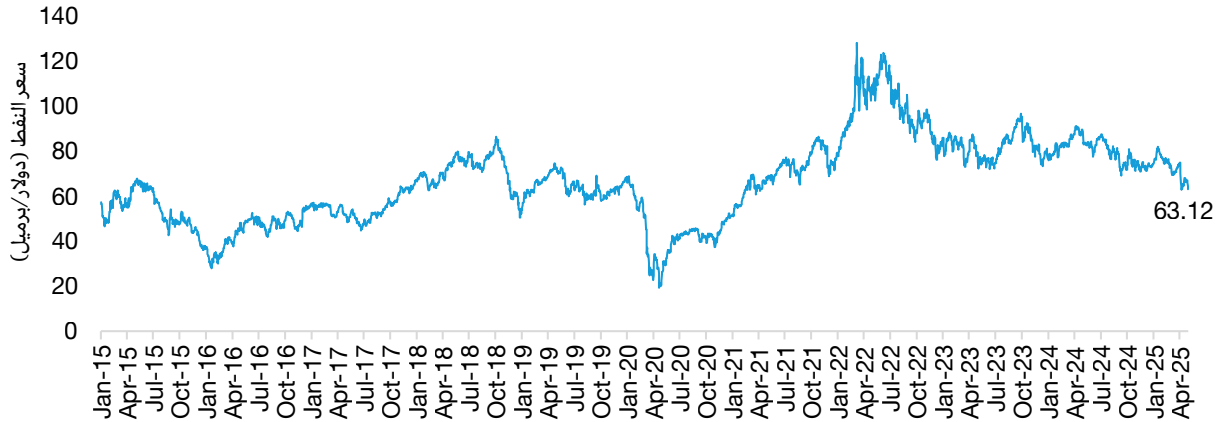


المصدر: صندوق النقد الدولي، التوقعات الاقتصادية للمنطقة - أبريل 2025

ارتفعت قيمة التجارة الخارجية في السلع غير النفطية لدولة الإمارات بنسبة 13.8% على أساس سنوي لتصل إلى 2.8 تريليون درهم في عام 2024، مدعومة بتوقيع اتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة. ونمت الصادرات غير النفطية بنسبة 29.3%، بينما ارتفعت قيمة إعادة التصدير بنسبة 3.8%، وزادت الواردات بنسبة 13.5% خلال عام 2024، وفق بيانات مصرف الإمارات المركزي. وحلت الصين في صدارة الشركاء التجاريين بحصة 11.5% من إجمالي التجارة، تلتها الهند بنسبة 8.5%، ثم المملكة العربية السعودية بنسبة 5.4%. وشملت السلع الرئيسية المتداولة الذهب ومعدات الاتصالات والمركبات.

وقعت الإمارات في الربع الأول من عام 2025 خمس اتفاقيات شراكة اقتصادية شاملة جديدة، ليرتفع إجمالي الاتفاقيات ضمن برنامجها إلى 27 اتفاقية. وشملت هذه الاتفاقيات دولاً مثل ماليزيا ونيوزيلندا وكينيا وأوكرانيا وجمهورية أفريقيا الوسطى. وقد دخلت الاتفاقيات مع دول مثل الهند وإندونيسيا وتركيا وكامبوديا حيز التنفيذ بالفعل. وتخضع 14 اتفاقية لإجراءات فنية أو تصديقية، ومن المتوقع إبرام اتفاقيات مع أرمينيا وكازاخستان وقيرغيزستان وروسيا قريباً. كما وصلت الإمارات إلى المراحل النهائية من المفاوضات مع عدة اقتصادات كبرى، بما في ذلك اليابان والاتحاد الأوروبي.

أسعار نفط برنت يومياً (يناير 2015 – أبريل 2025)

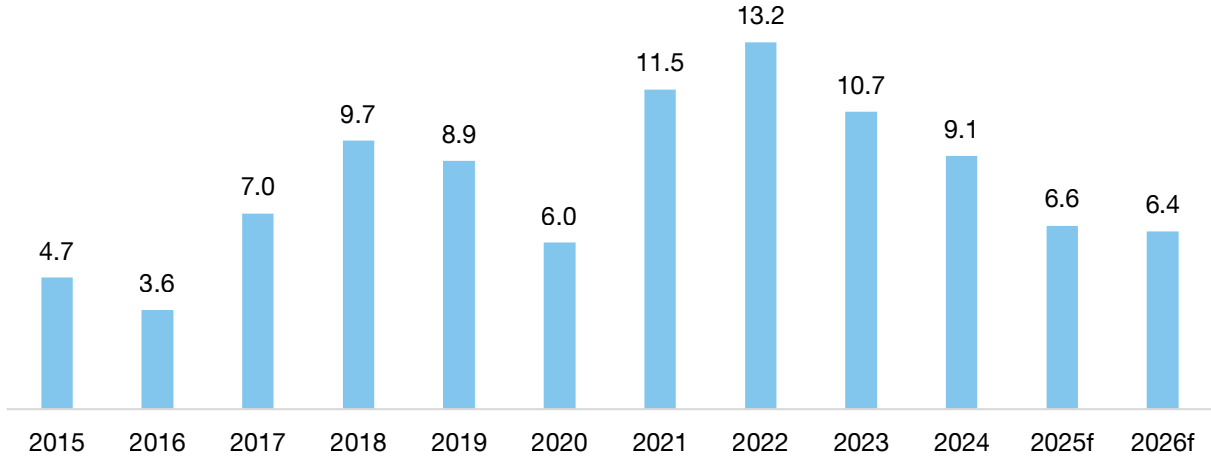


المصدر: ريفينيتيف

سجلت أسعار خام برنت تقلبات ملحوظة بين يناير وأبريل 2025، متراجعة بنسبة 15.4% خلال هذه الفترة نتيجة زيادة الإنتاج من جانب تحالف "أوبك+" واستمرار المخاوف حيال الطلب في الولايات المتحدة والصين في ظل حالة عدم اليقين المرتبطة بالرسوم الجمركية. وبلغ متوسط السعر الفوري لخام برنت 66.4 دولار للبرميل في أبريل 2025 مقابل 78.4 دولار في يناير 2025 عقب إعلان الولايات المتحدة في 2 أبريل 2025 فرض رسوم على جميع شركائها التجاريين. وفي أبريل 2025، أعلن تحالف "أوبك+" زيادة الإنتاج بمقدار 411 ألف برميل يوميا لشهر مايو، ارتفاعاً من خطة سابقة عند 135 ألف برميل يوميا، بعدما ضغطت المملكة العربية السعودية لزيادة أكبر من أجل معاينة العراق وكازاخستان على تجاوز حصصهما الإنتاجية المتفق عليها. كما أسهمت البيانات الاقتصادية الضعيفة في اقتصادات كبرى مثل الولايات المتحدة وألمانيا في تعزيز المخاوف من تباطؤ الطلب على النفط، فيما أضاف تصاعد التوترات التجارية بين الولايات المتحدة والصين، أكبر اقتصادين في العالم، مزيداً من ضغوط تراجع الأسعار.

يتوقع تقرير سوق النفط الصادر عن وكالة الطاقة الدولية في مايو 2025 أن يبلغ متوسط الطلب العالمي على النفط 103.90 مليون برميل يوميا في عام 2025. ومع ذلك، ترجح التقديرات تباطؤ وتيرة نمو الطلب من 990 ألف برميل يوميا في الربع الأول 2025 إلى 650 ألف برميل يوميا لبقية العام بفعل الأزمات الاقتصادية والمبيعات القياسية للمركبات الكهربائية. ومن المرتقب أن تتجاوز مبيعات المركبات الكهربائية 20 مليون مركبة في 2025، لتشكل نحو ربع المبيعات العالمية، بحسب الوكالة، التي تتوقع ارتفاع الإمدادات العالمية 1.6 مليون برميل يوميا هذا العام، بزيادة 380 ألف برميل يوميا مقارنة بالتوقع السابق في أبريل 2025، مع قيام أعضاء أوبك+ بإلغاء تدريجي لتخفيضات الإنتاج. وتشير تقديرات إدارة معلومات الطاقة الأمريكية إلى أن متوسط سعر خام برنت سيبلغ 62 دولارا للبرميل في النصف الثاني 2025 و59 دولارا في 2026. وقد يوفر أي تصاعد في التوترات الجيوسياسية العالمية وتباطؤ وتيرة إلغاء تخفيضات أوبك+ بلس دعماً إضافياً للأسعار في النصف الثاني 2025.

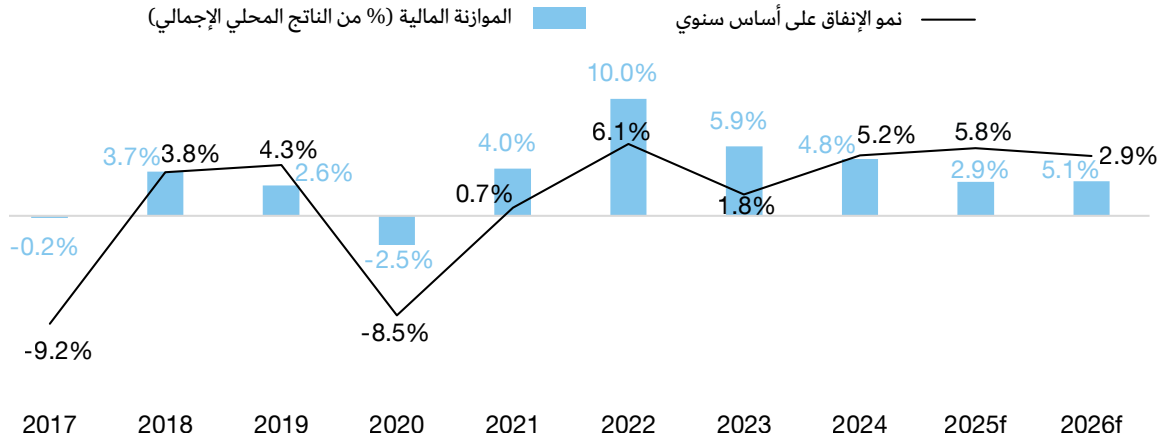
فائض الحساب الجاري (النسبة المئوية للناتج المحلي الإجمالي)



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

من المتوقع أن يتراجع فائض الحساب الجاري لدولة الإمارات كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي من 9.1% في عام 2024 إلى 6.6% في عام 2025، ويُعزى ذلك إلى انخفاض أسعار النفط، وتباطؤ الطلب الخارجي، وتأثير الرسوم الجمركية الأمريكية البالغة 25% على واردات الحديد والصلب والألمنيوم، وهي قطاعات تُعد الإمارات من الموردين الرئيسيين لها، حيث تحتل المرتبة الرابعة بين أكبر مصدري الألمنيوم إلى الولايات المتحدة.

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



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

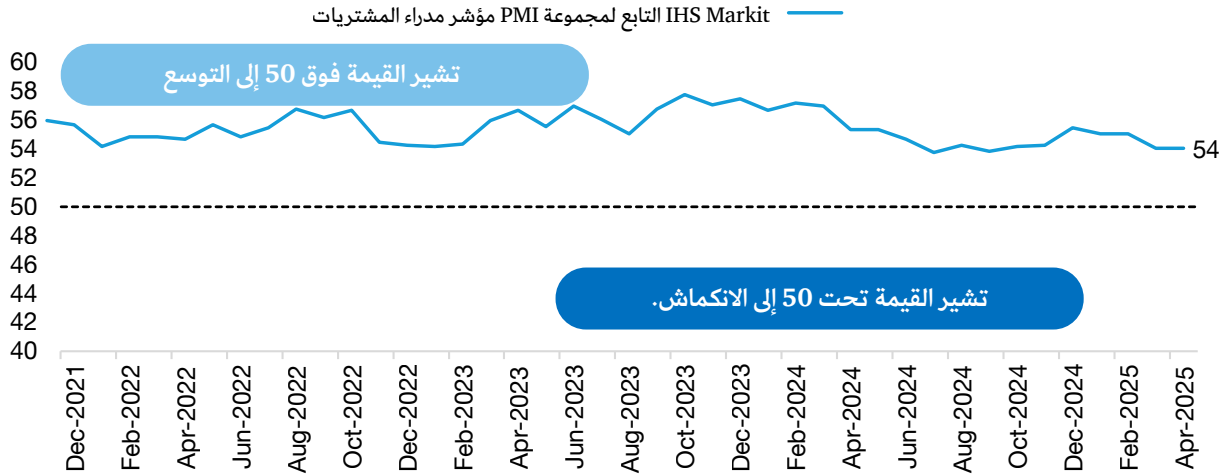
توقع أن يضيق الفائض المالي لدولة الإمارات إلى 2.9% من الناتج المحلي الإجمالي في عامي 2025 و2026 مقابل 4.8% في 2024، نتيجة انخفاض أسعار النفط، مع احتمال أن تدعم حصص الإنتاج الأعلى إيرادات قطاع الهيدروكربونات. ومن المنتظر ارتفاع الإنفاق الحكومي 5.8% على أساس سنوي في 2025 مقارنة بـ 5.2% في 2024، بفضل زيادة المخصصات للبنية التحتية ومبادرات التنويع والمنافع الاجتماعية ضمن الموازنة الاتحادية. وأقرت دبي موازنة ثلاثية للأعوام 2025-2027 بإجمالي إنفاق يبلغ 272 مليار درهم (74 مليار دولار). حُصص منها لعام 2025 إنفاق بقيمة 86.3 مليار درهم، بنمو سنوي قدره 9% مقارنة

مع 79.1 مليار درهم في موازنة 2024 السابقة. وعلى الرغم من ارتفاع الإنفاق على البنية التحتية، يُرّجح بقاء الفائض المالي للإمارات مستقراً بصورة عامة مدعوماً بالإيرادات الضريبية غير النفطية.

ب. المؤشرات الرائدة ترسم صورة متفائلة

استقر نشاط القطاع الخاص غير النفطي في دولة الإمارات خلال عام 2024، وفقاً لمؤشر مدراء المشتريات، فيما واصل الاتجاه التوسعي مساره خلال الفترة من يناير إلى أبريل 2025. وقد استمر نمو الإنتاج التجاري خلال الأشهر الأربعة الأولى من عام 2025، وإن كان بوتيرة معتدلة. كما سجل نمو الطلبات الجديدة تباطؤاً مقارنة بمستويات عام 2024، نتيجة انخفاض وتيرة الطلب المحلي. وسجل نشاط القطاع الخاص غير النفطي في الإمارات نمواً مستقراً في أبريل 2025، حيث بلغ مؤشر مديري المشتريات الصادر عن IHS Markit نحو 54.0 نقطة، وهو نفس مستوى مارس 2025، وبقي أعلى من الحد الفاصل البالغ 50 نقطة، والذي يشير إلى النمو. وعلى الرغم من تراجعته مقارنة بمستوى 55.4 في ديسمبر 2024 ومتوسط الربع الأول من 2025 البالغ 54.7، فإن المؤشر لا يزال ضمن نطاق التوسع. وشهدت الطلبات الجديدة نمواً بوتيرة أسرع في أبريل، مدعومة بارتفاع الطلبات التصديرية الجديدة، ما ساهم في تحسن معتدل في توقعات الأعمال. في المقابل، ارتفعت تكاليف المدخلات خلال الشهر، نتيجة ارتفاع أسعار المواد الخام وتكاليف النقل. ومع تزايد التكاليف، واصلت الشركات رفع أسعار البيع لعملائها، حيث ارتفعت أسعار الإنتاج للشهر الرابع على التوالي في أبريل 2025. كما تراكمت الأعمال غير المنجزة خلال الشهر، نتيجة الزيادة في حجم الأعمال الجديدة.

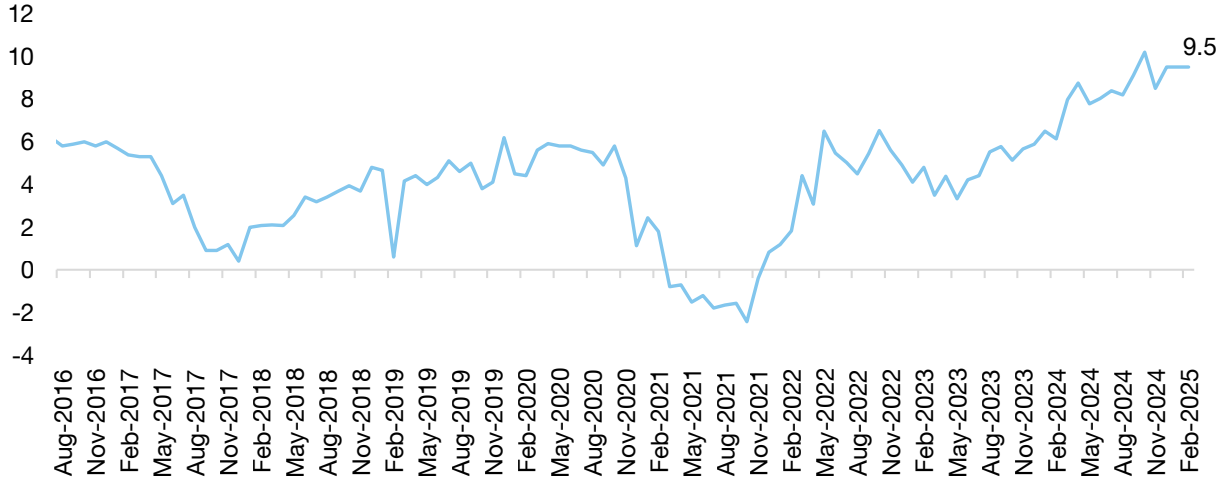
مؤشر مدراء المشتريات PMI التابع لمجموعة IHS Markit



المصدر: ريفينييتيف

نتوقع أن تساهم خطوط المبيعات الحالية في دعم نمو الإنتاج خلال النصف الثاني من عام 2025. كما شهد مستوى ثقة الأعمال تحسناً للشهر الثالث على التوالي في أبريل 2025، لتسجل أعلى مستوى لها خلال الأشهر الأربعة الأولى من العام. ومن المرجح أن تبقى ظروف السوق متماسكة خلال الفترة المقبلة، بما يعزز استمرارية النشاط الاقتصادي في النصف الثاني من عام 2025.

الخدمات المصرفية والقروض والسلف (التغير السنوي %)



المصدر: مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، ريفينيتيف

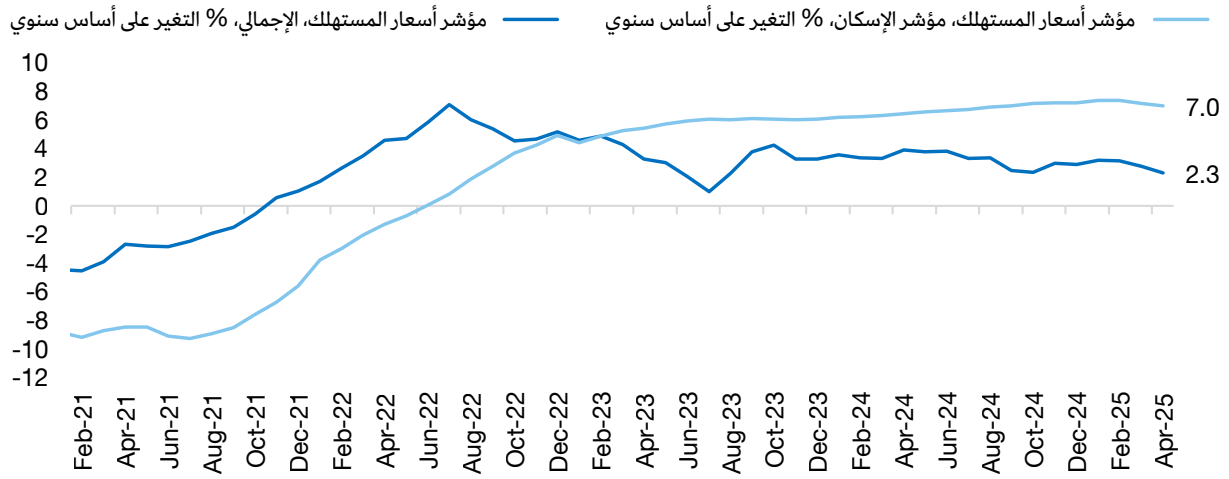
حافظ نمو سوق الائتمان في دولة الإمارات على قوته، مسجلاً نسبة 9.5% على أساس سنوي في فبراير 2025، وهو ما يتماشى مع معدل النمو المسجل في ديسمبر 2024، وأعلى من النمو المسجل في فبراير 2024 والذي بلغ 6.2%. وقد ساهم كل من القطاعين الاستهلاكي والمؤسسي الخاص في تعزيز نمو سوق الائتمان خلال فبراير 2025. وشهد سوق الائتمان الاستهلاكي المحلي نمواً واسع النطاق، شمل قروض الرهن العقاري، والقروض الشخصية، وقروض السيارات. وبلغ متوسط نمو الائتمان في الإمارات نحو 8.3% على أساس سنوي خلال عام 2024، مدعوماً بخفض أسعار الفائدة بمقدار 100 نقطة أساس خلال النصف الثاني من العام. ومن المرجح أن تسهم أي تخفيضات إضافية في أسعار الفائدة خلال النصف الثاني من عام 2025 في تعزيز نمو الائتمان على مستوى الأفراد والشركات، مما يوفر دفعة إضافية للتمويل في مختلف القطاعات.

ت. توقعات باعتدال التضخم نتيجة تراجع تكلفة النقل

واصل التضخم في دبي التراجع خلال الفترة من يناير إلى أبريل 2025 مدعوماً بانخفاض أسعار الغذاء والنقل رغم استمرار ارتفاع تكاليف السكن. وتراجع معدل تضخم أسعار المستهلك إلى 2.31% على أساس سنوي في أبريل 2025 مقابل 2.79% في الشهر السابق و2.89% في ديسمبر 2024. وسجل مكون السكن والمياه والكهرباء والغاز، الأكبر وزناً في المؤشر (40%)، زيادة قدرها 7.02% على أساس سنوي في أبريل مقارنة بـ 7.23% في ديسمبر 2024. واصلت إيجارات السكن التباطؤ، إذ بلغ متوسط الارتفاع 9.8% على أساس سنوي في أبريل، وهو الأبطأ منذ ديسمبر 2021. انخفضت أسعار الغذاء والمشروبات (وزن 12%) بنسبة 0.15% على أساس سنوي في أبريل مقابل ارتفاع 1.26% في ديسمبر 2024، وتراجعت تكاليف النقل (وزن 9.32%) بنسبة 7.64% مقابل انخفاض 4.90% في ديسمبر 2024. يشير التباطؤ في نمو الإيجارات إلى تخفيف ضغوط السكن على التضخم العام في النصف الثاني 2025، كما يرجح أن تتراجع أسعار الغذاء مع إطلاق وزارة الاقتصاد منصة رقمية لرصد أسعار السلع الأساسية عبر منافذ التجزئة.

شهدت أبوظبي ارتفاعاً طفيفاً في الأسعار بعد فترة انكماش خلال سبتمبر-نوفمبر 2024، إذ تسارع التضخم إلى 0.8% على أساس سنوي في فبراير مقابل 0.2% في يناير، مدفوعاً بارتفاع تكاليف السكن. وارتفع مكون السكن والمياه والكهرباء والغاز (وزن 33%) بنسبة 2.1% على أساس سنوي في فبراير مقابل 1.0% في الشهر السابق، فيما تباطأ تراجع تكاليف النقل إلى 2.4% مقابل 5.1%. يتوقع أن يبلغ متوسط التضخم في دولة الإمارات نحو 2.1% في 2025 مع ترجيح انخفاض أسعار النقل في النصف الثاني من العام، غير أن ارتفاع تكاليف المدخلات نتيجة الرسوم الجمركية قد يدفع معدلات التضخم إلى الارتفاع خلال بقية العام.

مؤشر أسعار المستهلك والتضخم (التغير السنوي %)



المصدر: مركز دبي للإحصاء

يواصل مكون السكن والمرافق والطاقة - الذي يشكل أكثر من 40% من مؤشر أسعار المستهلك في دبي - تسجيل معدلات إيجابية خلال الفترة من يناير إلى أبريل 2025، مع تباطؤ تدريجي في وتيرة النمو. ونتوقع أن يستمر الزخم في سوق العقارات بدبي خلال النصف الثاني من عام 2025، مدفوعاً بمكانة دبي كوجهة آمنة اقتصادياً، والبيئة الضريبية الملائمة، وتخفيف قيود الإقامة من قبل حكومة الإمارات، إلى جانب تدفق السكان وتحسن القدرة على التملك. وبحسب تقرير صادر عن "ديلويت"، تجاوز عدد سكان دبي 3.8 ملايين نسمة بحلول نهاية عام 2024، بزيادة سنوية بلغت 5%، ما يعكس استمرار النمو الديموغرافي الذي يدعم الطلب على القطاع العقاري.

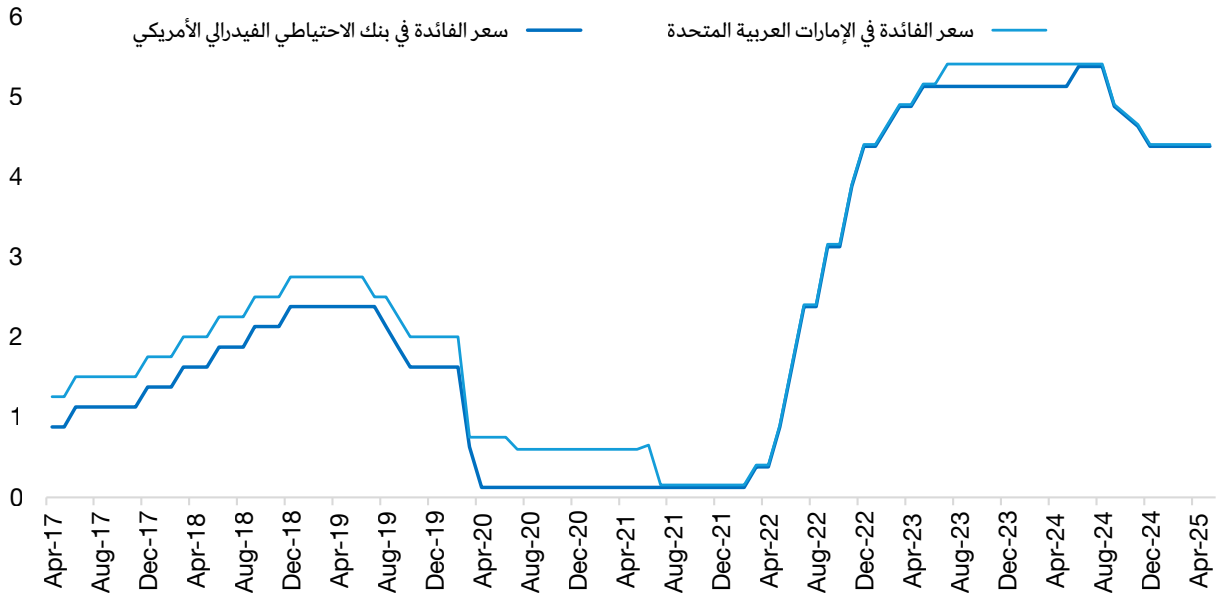
ث. عدم يقين السياسات التجارية يلقي بظلاله على دورة التيسير النقدي للاحتياطي الفيدرالي الأمريكي

تعكس تحركات سعر السياسة النقدية لدى المصرف المركزي لدولة الإمارات قرارات الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بفضل ربط العملة بالدولار. فبعد خفض الاحتياطي الفيدرالي معدل الفائدة بـ100 نقطة أساس بين سبتمبر وديسمبر 2024، خفض المصرف المركزي الإماراتي سعر تسهيل الإيداع لليلة واحدة بالمقدار نفسه إلى 4.4%. وحافظ المصرف المركزي على هذا السعر عند 4.4% خلال الفترة من يناير حتى مايو 2025 مواكباً مسار الاحتياطي الفيدرالي. ويُعزى الإيقاع المتدرج للتيسير النقدي الأمريكي إلى مخاطر تضخم مرتفع ونمو أبطأ في ظل ضبابية السياسات.

استقرت أسعار الفائدة في الإمارات بين يناير ومايو 2025، ما أبقى معدلات الرهن العقاري مرتفعة نسبياً وأدى إلى تباطؤ مبيعات الوحدات متوسطة ومنخفضة التكلفة. ورغم أثر الفائدة في التمويل السكني، ظل الطلب من المشتريين النقديين مستقراً نسبياً. ودفعت الفائدة المرتفعة إلى زيادة الإيجارات نتيجة تراجع طلب الشراء المباشر للمساكن، فيما حافظت مبيعات العقارات الفاخرة على وتيرتها بفضل محدودية المعروض وارتفاع الطلب الدولي.

تشير توقعات لجنة السوق المفتوحة الأمريكية في مارس 2025 إلى احتمال خفض الاحتياطي الفيدرالي أسعار الفائدة بـ50 نقطة أساس في النصف الثاني 2025. غير أن حجم التخفيضات يتوقف على التقدم صوب مستهدف تضخم 2% ومسار النمو الاقتصادي. ومع ذلك، نتوقع أن تدعم المستويات الأقل للفائدة مقارنة بعام 2024 قطاع العقارات الإماراتي عبر تحفيز طلب الرهون والقروض الشخصية وزيادة الاستثمارات.

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



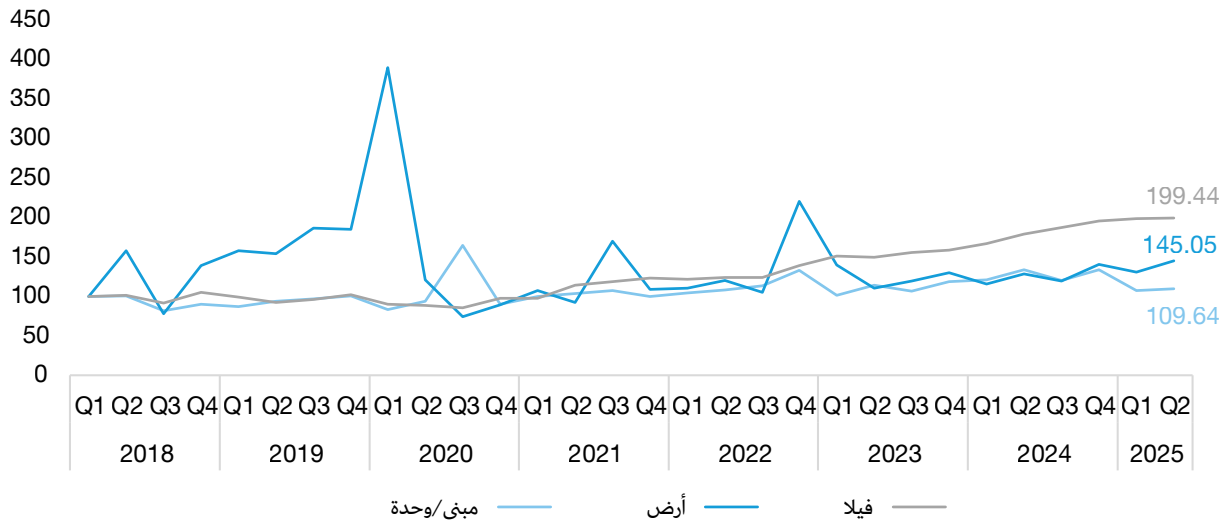
المصدر: ريفينيتيف

3. أداء القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة

أ. استمرار ارتفاع أسعار العقارات

شهدت أسعار العقارات في دولة الإمارات مساراً تصاعدياً منذ عام 2021، بدعم من سياسات مشجعة للاستثمار، وطلب قوي، وتخفيف القيود على الإقامة وممارسة الأعمال التجارية. ففي الربع الرابع من عام 2022، ارتفعت أسعار الوحدات والمباني السكنية في دبي بنسبة 33% على أساس سنوي، بينما ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 102%. وفي الربع الرابع من عام 2024، استمرت وتيرة النمو، حيث ارتفعت أسعار الوحدات والأراضي بنسبة 12.9% و8.2% على التوالي على أساس سنوي. كما شهدت أسعار الفلل ارتفاعاً سنوياً بنسبة 23.0% خلال الفترة ذاتها، وهو أعلى نمو مسجل خلال العام. ويُعزى هذا الأداء الإيجابي إلى الطلب القوي على الشقق المدفوع بعوامل القدرة على التملك، إضافة إلى تنامي النشاط الصناعي والتصنيعي في الدولة. وقد استمر الاتجاه الصاعد في أسعار الأراضي والفلل في دبي خلال الربع الأول من عام 2025، مسجلة نمواً بنسبة 12.9% و19.1% على التوالي. ويرتبط الارتفاع الملحوظ في أسعار الفلل خلال أرباع العام الماضية بزيادة الطلب على الفلل الفاخرة، نتيجة لتدفق الأفراد ذوي الثروات العالية إلى السوق العقاري في الإمارات.

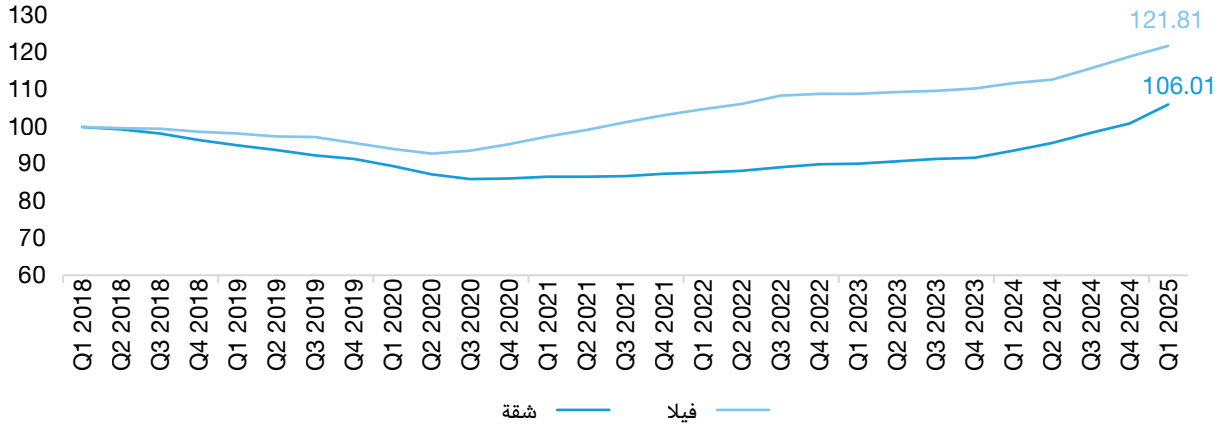
مؤشر أسعار العقارات في دبي (قيمة مؤشر 2018 = 100)



المصدر: دائرة الأراضي والأملك في دبي
تنويه: بيانات الربع الثاني اعتباراً من 28 مايو 2025.

تراجع مؤشر أسعار المباني/الوحدات في دبي بشكل طفيف بنسبة 19.6% و7% في الربع الأول من 2025. ومن ناحية أخرى، ارتفع مؤشر أسعار الفلل في دبي بنسبة 1.6% على أساس ربع سنوي إلى قراءة بلغت 198.24 من قراءة بلغت 195.17 في الربع الرابع من عام 2024.

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



المصدر: مركز أبوظبي العقاري

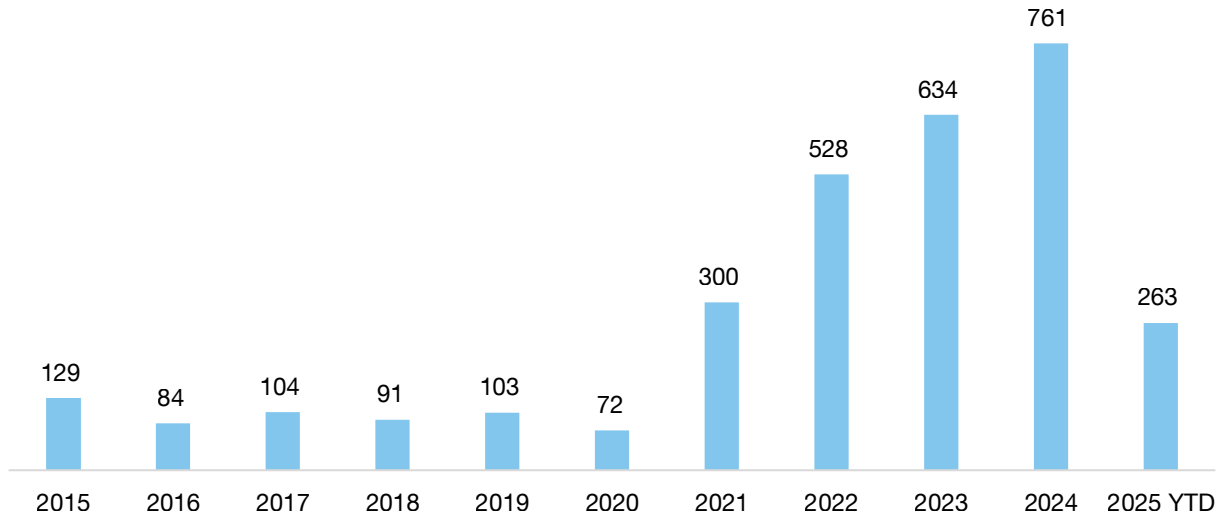
بالمقارنة بدبي، استمر نمو مؤشر أسعار المساكن في أبوظبي إيجابياً منذ الربع الثالث من عام 2021. فقد ارتفع مؤشر أسعار الشقق في أبوظبي بنسبة 13.3% على أساس ربع سنوي من قراءة 93.59 في الربع الأول من عام 2024 إلى 106.01 في الربع الأول من عام 2025. وبالمثل، ارتفع مؤشر أسعار الفلل في أبوظبي بنسبة 9.1% على أساس ربع سنوي من قراءة 111.67 في الربع الأول من عام 2024 إلى 121.81 في الربع الثاني من عام 2025. في حين كان نمو متوسط أسعار الشقق إيجابياً بزيادة 5.1% و2.4% في الربع الأول من عام 2025.

ب. سوق العقارات في دبي تسجل معاملات بقيمة 761 مليار درهم

ارتفعت قيمة المعاملات العقارية في دبي بنسبة 20% على أساس سنوي، لتبلغ 761 مليار درهم إماراتي (207.2 مليار دولار) في عام 2024. وزاد عدد الصفقات العقارية بنسبة 36% على أساس سنوي ليصل إلى نحو 226 ألف صفقة. وسجلت مبيعات العقارات 522 مليار درهم من خلال 180 ألف معاملة، في حين بلغ إجمالي الرهون العقارية 187 مليار درهم نتيجة 35 ألف صفقة. واستقطبت دبي نحو 110 آلاف مستثمر جديد إلى قطاعها العقاري، بزيادة 55% على أساس سنوي خلال عام 2024¹. وبفضل استمرار الطلب القوي والسياسات الحكومية الداعمة، إلى جانب تدفق المشاريع المقرر تسليمها حتى عام 2027، تبقى النظرة المستقبلية لسوق العقارات في دبي إيجابية.

¹ حكومة دبي

دبي، قيمة المعاملات (مليار درهم إماراتي)



المصدر: دائرة الأراضي والأملك في دبي، حتى 28 مايو 2025

سجلت قيمة المعاملات العقارية في دولة الإمارات أكثر من 239 مليار درهم إماراتي (65 مليار دولار) خلال الربع الأول من عام 2025، لتواصل زخم النمو المدعوم بقوة الطلب الاستثماري، ومرونة التشريعات، والتوسع في تنفيذ المشاريع قيد التطوير. وأفادت دائرة الأراضي والأملك في دبي بتحقيق مبيعات قدرها 142 مليار درهم من خلال 45,077 صفقة، مسجلةً زيادة قدرها 30% على أساس سنوي من حيث القيمة. وسجل قطاع العقارات الجاهزة 20,034 صفقة بقيمة 87.5 مليار درهم، فيما حافظت مبيعات المشاريع على الخريطة على قوتها بإجمالي 25,440 صفقة بقيمة 55.2 مليار درهم. ويؤكد هذا الأداء استمرارية الطلب المدعوم بانتقال شريحة من المستأجرين إلى التملك في ظل ارتفاع الإيجارات. وبلغت الرهون العقارية 41 مليار درهم من خلال 10,949 صفقة، بارتفاع نسبه 27% على أساس سنوي في عدد المعاملات².

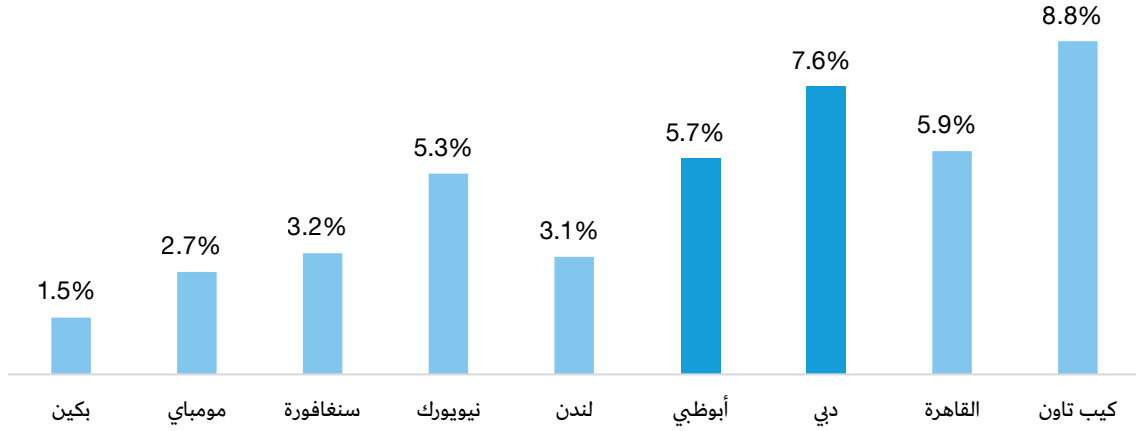
ت. عوائد تأجير جذابة وأسعار معقولة

واصلت دبي وأبوظبي إتاحة عوائد إيجارية تفوق نظيراتها في الأسواق العقارية العالمية؛ إذ ارتفعت العوائد في دبي إلى 7.6% حتى مايو 2025، متجاوزةً سنغافورة (3.2%)، ونيويورك (5.3%) ولندن (3.1%). ويسهم هذا التصاعد المستمر في العوائد، إلى جانب نمو الأسعار، في تعزيز إجمالي العائد للمستثمرين. وبحسب "فاليوسترات"، ارتفعت قيم الإيجارات في دبي، حيث سجلت إيجارات الفلل والشقق نمواً قدره 5.1% و10% على التوالي على أساس سنوي حتى الربع الأول 2025. ويعزى هذا الارتفاع إلى معدلات إشغال مرتفعة قُدرت بنحو 90% خلال الفترة نفسها نتيجة تدفق الوافدين إلى الإمارة. وفي أبوظبي، زادت إيجارات

² تقرير وكالة الأنباء الإماراتية

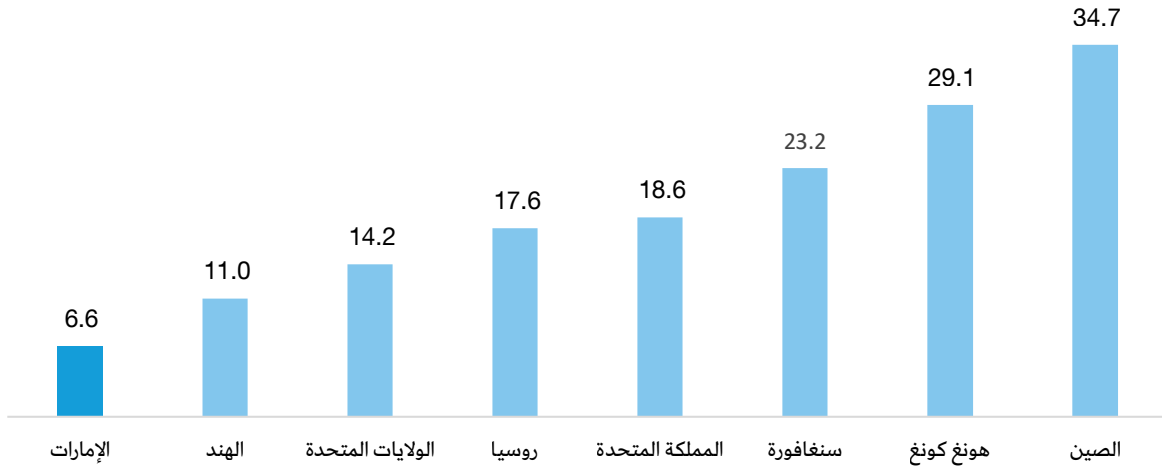
الفَلل بنسبة 6.3% على أساس سنوي، بينما ارتفعت إيجارات الشقق 11.6% في الربع الأول 2025، مع متوسط إشغال سكني بلغ 88.1%.

عوائد تأجير الوحدات السكنية (%)



المصدر: دليل Numbeo (البيانات حتى مايو 2025)

نسبة السعر إلى الدخل في السوق السكنية (بالسنوات)



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

تأتي دولة الإمارات في مرتبة متقدمة نسبياً عالمياً من حيث كلفة التملك؛ إذ يسجل معدل سعر العقار إلى الدخل مستويات أدنى مقارنةً بالأسواق الدولية الأخرى. وتتعزز جاذبية السوق العقاري الإماراتي للمستثمرين، بفضل هذا المستوى من القدرة على تحمل التكاليف، إلى جانب التدفقات المنتظمة للعوائد الإيجارية.

ث. العقار المكتبي في دولة الإمارات - توقعات إيجابية

ارتفع متوسط معدل الإشغال في قطاع المكاتب في دبي إلى 94% في الربع الأول من عام 2025، مقارنة بمستويات 90% في عام 2023. وفي الوقت نفسه، بلغ متوسط معدل الإشغال للمباني المؤسسية في أبوظبي 96% في الربع الأول من عام 2025، مدفوعاً بالطلب من الجهات الحكومية وشبه الحكومية وشركات التقنية.³

البناء الجديد والإيجارات

- يقدر إجمالي المعروض من المكاتب في دبي بنحو 9.58 مليون م² (103 ملايين قدم²) حتى الربع الأول 2025، فيما بلغ في أبوظبي 3.9 ملايين م² (42 مليون قدم²) من المساحات القابلة للتأجير.⁴
- ذكرت فاليوسترات أن أسعار مكاتب الفئة "أ" والفئة "ب" في دبي سجلت نمواً سنوياً قدره 34.5% و36.6% على التوالي خلال الربع الأول 2025.
- ارتفعت إيجارات المكاتب في دبي 20.2% على أساس سنوي خلال الربع الأول 2025، مقارنةً بـ 22.5% في الربع الرابع 2024. وسجل مركز دبي المالي العالمي أعلى متوسط إيجارات للمساحات الصغيرة (74-93 م²) عند 4,219 درهماً/م²، تلاه الخليج التجاري عند 2,196 درهماً/م².⁵
- في أبوظبي، ارتفع متوسط إيجارات المكاتب 13.0% على أساس سنوي و1.6% على أساس ربعي في الربع الأول 2025، بينما قفزت إيجارات المواقع المميزة 15% سنوياً نتيجة ندرة المعروض عالي الجودة.⁶
- استمر الطلب من المستأجرين في أبوظبي قوياً؛ إذ وصل إشغال "ساحة سوق أبوظبي العالمي" و"برج المارية" إلى 100% في الربع الأول 2025، مدعوماً بنشاط القطاعات غير النفطية.
- شهد الربع الرابع من عام 2024 عدد 695 صفقة بيع مكاتب في دبي، بارتفاع 20% سنوياً و63.9% ربعياً، وارتفع متوسط السعر إلى 17,943 درهماً/م²، بنمو 15% سنوياً و6.3% ربعياً. واستحوذ الخليج التجاري على 41% من إجمالي الصفقات، تلاه "أبراج بحيرات جميرا" بنسبة 31%.⁷

³ أبحاث CBRE

⁴ ValuStrat

⁵ ValuStrat

⁶ أبحاث CBRE

⁷ ValuStrat

التوقعات

- تتوقع أن ترتفع كل من العوائد الإيجابية ومعدلات الإشغال في قطاع المكاتب بدبي خلال النصف الثاني من عام 2025، مدعومة بقوة الطلب من المستأجرين ونقص المعروض النوعي في المناطق الرئيسية والمركزية. ويُرجح بقاء مستويات المعروض محدودة حتى عام 2027 في ظل تراجع عدد مشاريع التطوير مقارنةً بحجم الطلب المتزايد.
- تتوقع أن تقود الجهات الحكومية وشبه الحكومية الطلب في سوق المكاتب بأبوظبي على المدى القصير، مع تفضيل مباني مستقلة. ويعزز قطاع التكنولوجيا حضوره في دبي، غير أن وتيرة النشاط لا تزال مقيدة بمحدودية خيارات الفئة "أ" في المواقع المتميزة.
- تشمل عمليات التسليم المرتقبة في دبي مشروع "دبي كوميرسيتي" و"تيكوم". ومن المتوقع إضافة نحو 0.2 مليون متر مربع من المساحات القابلة للتأجير في 2025، وفق فالويسترات. كما أطلقت شركة عزيبي للتطوير العقاري مشروع "عزيبي إيميرالد"، وهو مبنى تجاري بمساحة 7,896 م² يضم 11 طابقاً مخصصة للمكاتب في مدينة دبي الطبية، على أن يكتمل المشروع في عام 2027.
- تشمل عمليات التسليم المقبلة في أبوظبي مبنى مكاتب مكوناً من 25 طابقاً لشركة ساس العقارية وجزء المكاتب ضمن مشروع راديانت سكوير، وكلاهما في جزيرة الريم، مع توقع تسليمهما في النصف الثاني من عام 2025. كما يُنتظر أن تنهي الدار العقارية أعمال برج "إتش بي أوفيس تاور" في جزيرة ياس بحلول نهاية العام.

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

سجل نمو الإيجارات السكنية في دبي 11% على أساس سنوي خلال الربع الأول 2025، إذ ارتفعت إيجارات الشقق بأكثر من 11% وإيجارات الفلل بنحو 9% غير أن متوسط الزيادات تراجع مقارنةً بنسبة 16% في الربع الرابع من عام 2024 والنسبة العالية في عام 2023. وارتفعت قيمة مبيعات الوحدات السكنية في دبي 29% على أساس سنوي لتبلغ 115 مليار درهم خلال الربع الأول 2025، بدعم من زيادة معاملات البيع على المخطط بنسبة 35% على أساس سنوي. وبلغت مبيعات العقارات على المخطط 79 مليار درهم، بينما وصلت مبيعات العقارات الجاهزة إلى 36 مليار درهم بفعل الطلب الاستثماري. كما ارتفع حجم الصفقات السكنية في الربع الأول من 2025 بنسبة 23% إلى 43 ألف صفقة، مدفوعاً بنمو معاملات البيع على المخطط 33%.

في المقابل، تراجع حجم الصفقات السكنية في أبوظبي بنسبة 31% على أساس سنوي إلى 2,500 صفقة في الربع الأول من عام 2025، نتيجة تراجع نشاط المبيعات على المخطط بنسبة 46% على أساس سنوي. وظلت قيمة الصفقات منخفضة خلال الفترة بسبب تأخر التسجيل وبلوغ النشاط ذروته مطلع عام 2024، في حين ارتفعت الصفقات الجاهزة بنسبة 10% على أساس سنوي مع تزايد اهتمام المستثمرين بشراء الوحدات المكتملة.⁸

يُعدّ ارتفاع الإيجارات والقيم العقارية في مناطق مثل جزيرة الريم والمركزية الغربية إلى إطلاق مشاريع جديدة في منطقة الحصن وأعمال إعادة التطوير. وبالمثل، تشهد جزيرة ياس وجزيرة السعديات اتجاهاً صعودياً في الإيجارات ومتوسط أسعار البيع. وقد برزت جزيرة الريم والخالدية والمرور وجهات مفضلة للشقق؛ إذ سجلت مجتمعات مثل جزيرة الريم وبيي ياس ومدينة مصدر عوائد إيجارية قوية تراوحت بين 5.57% و7.60% في الربع الأول من عام 2025.⁹

البناء الجديد والإيجارات

- ارتفع مؤشر فاليوسترات لأسعار السكن في دبي بنسبة 25.9% على أساس سنوي خلال الربع الأول من عام 2025، وسجلت مواقع مثل نخلة جميرا، ذي جرينز، برج خليفة وموتور سيتي زيادات لافتة. وارتفعت قيم الفلل بنسبة 30.3%؛ وقفزت فلل جزر جميرا بنسبة 42%، فيما بلغت المكاسب في نخلة جميرا 41.5%، وتلال الإمارات 30.5% والمرايع 29.6%، في حين حققت "مدن" نمواً متواضعاً عند 9.3%.
- ارتفعت قيم الشقق في دبي بنسبة 21.4% على أساس سنوي؛ إذ حققت ذي جرينز زيادة نسبتها 27.4%، تلتها مجتمعات "دبي لاند ريزيدنس كومبلكس" بنسبة 25.5%، ونخلة جميرا 25.2%، وتاون سكوير 24.4%، وذا فيوز بنسبة 24.3%، بينما سجل برج خليفة 17.4% وإنترناشونال سيتي 14.9%، كما سجلت زيادات قوية في قيم الشقق خلال ربع العام.¹⁰
- ارتفعت الإيجارات المطلوبة للفلل في دبي بنسبة 5.1% على أساس سنوي خلال الربع الأول 2025، ليتجاوز متوسط الإيجار السنوي 424,600 درهم إماراتي. كما صعدت الإيجارات المطلوبة للشقق السكنية بنسبة 1.6% على أساس ربع سنوي وبنسبة 10% على أساس سنوي، ليلعب متوسط الإيجار السنوي 94,400 درهم. وقد أسهم تطبيق "مؤشر الإيجارات الذكي" اعتباراً من يناير 2025 في كبح زيادات الإيجار، وحماية المستأجرين، لا سيما في الشرائح السكنية الأدنى جودة، من الارتفاعات غير المبررة.
- سجل القطاع السكني في دبي عائداً إجمالياً على الإيجار قدره 7.0% بنهاية الربع الأول 2025؛ إذ بلغ العائد الإجمالي للشقق 7.43%، بينما بلغ عائد الفلل 5.28%. ويعكس هذا الاستقرار معدل إشغال يُقدر بنحو 90% من إجمالي الوحدات السكنية.¹¹
- استقطبت دبي 89,695 مقيماً جديداً خلال الربع الأول من عام 2025، بمتوسط يناهز 1,000 شخص يومياً. في المقابل، بلغ صافي الزيادة السكانية لعام 2024 بأكمله 170,478 شخصاً، أي ما يقل عن 500 شخص يومياً في المتوسط.¹²
- سجل متوسط أسعار الشقق في أبوظبي ارتفاعاً سنوياً قدره 12% خلال الربع الأول من عام 2025، في حين ارتفعت قيم الفلل بنسبة 14% على أساس سنوي. وبلغ متوسط سعر المتر المربع للشقق 13.2 ألف درهم، مقابل 11.6 ألف درهم للفلل، مسجلين زيادات سنوية قدرها 12% و13% على التوالي.¹³

⁸ أبحاث CBRE

⁹ Bayut

¹⁰ ValuStrat

¹¹ REIDEN

¹² ValuStrat

- جاءت أعلى مكاسب سنوية لقيم الفلل في جزيرة السعديات بنسبة 21.2%، تلتها منطقة الراحة (8.2%) ومدينة محمد بن زايد (4.7%). وارتفعت أسعار فلل الريف 2%، فيما ظلت أسعار هيدرا فيليج مستقرة دون تغيير. أما الشقق، فقد تصدرت منطقة الريف المكاسب السنوية بنسبة 7.5%، تلتها جزيرة السعديات 6.2% وجزيرة المنيرة 5.7%.
- ارتفعت إيجارات الفلل في أبوظبي 6.3% سنوياً، بينما زادت إيجارات الشقق بنسبة 11.6% خلال الربع الأول من عام 2025.
- بلغ العائد الإجمالي للاستثمار السكني في أبوظبي 6.9%، حيث حققت الشقق عائداً قدره 7.5%، مقابل 4.92% للفلل.¹⁴
- جانب العرض: من المتوقع تسليم 61,580 وحدة سكنية في دبي خلال 2025 (70% شقق، 30% فلل/تاون هاوس). وبحلول 2029، يُرتقب تسليم 141,404 شقق و29,649 فيلا وتاون هاوس؛ 12% منها في قرية جميرا الدائرية، و7% في الخليج التجاري، و5% في أبراج بحيرات جميرا. وفي أبوظبي، يُتوقع اكتمال 13,941 وحدة سكنية خلال عام 2025.

التوقعات

- من المتوقع أن تواصل أسعار وإيجارات الوحدات السكنية في دبي ارتفاعها، مدعومةً بطلب مستمر ناتج عن مزايا التأشيرة الذهبية، ومستويات الأسعار المقبولة نسبياً، إلى جانب محدودية المعروض. كما أن هناك مجموعة من المشاريع قيد التنفيذ، لا سيما في الواجهات البحرية الناشئة مثل جزر دبي ومدينة دبي البحرية، وفي المجتمعات القائمة منخفضة الكلفة مثل قرية جميرا الدائرية، والفرجان، ومجمع دبي لاند السكني، وميدان، ومجان.
- سجل سوق الإيجارات في دبي زيادة سنوية قدرها 2.7% في إجمالي عدد العقود. واستحوذت عقود التجديد على 63.9% من الإجمالي، مقابل 36.1% للعقود الجديدة. وفي المقابل، تراجع عدد عقود الإيجار في أبوظبي بنسبة 12.7% على أساس سنوي خلال الربع الأول من عام 2025. ولا تزال الإيجارات المرتفعة تدفع المستأجرين إلى تجديد عقودهم بدلاً من الانتقال؛ غير أن استقرار الأسعار وارتفاع المعروض المرتقب قد يوفر فرص انتقال أكثر جدوى اقتصادياً.¹⁵
- شهدت أبوظبي تسليم 90 شقة و189 فيلا خلال الربع الأول من عام 2025، ما يمثل 2% فحسب من إجمالي المشاريع المُقدر لعام 2025 والبالغ نحو 13,949 وحدة. مما يعكس قوه الطلب في السوق السكني في أبوظبي.

¹³ أبحاث CBRE

¹⁴ REIDEN

¹⁵ JILL

ح. العقار التجاري (التجزئة) في الإمارات العربية المتحدة - استمرار الطلب نتيجة تجديد الإيجارات

تتسم أوضاع سوق عقارات التجزئة في دولة الإمارات بالإيجابية، مدعومة بطلب قوي وعدد محدود لمشاريع التطوير على المدى القصير. ويعزز نمو السكان وازدياد السياحة الوافدة معدلات الإنفاق الاستهلاكي، ما يدعم توسع قطاع التجزئة. وفي الوقت ذاته، يعيد تسارع التجارة الإلكترونية تشكيل مشهد القطاع، إذ يتجه المشغلون إلى تبني نماذج قنوات متكاملة توفر تجربة هجينة سلسلة بين المتاجر التقليدية والمنصات الرقمية. ونتيجة لذلك، ويبقى الطلب على المساحات التجارية مرتفعاً.

وعلاوة على ذلك، يستهدف مخطط دبي الحضري 2040 تطوير مراكز تجزئة مجتمعية، بما يعزز مستويات الراحة وسهولة الوصول إلى الخدمات التجارية ضمن بيئة حضرية.¹⁶

العرض الجديد والإيجارات

- تواصل الإيجارات ارتفاعها في ظل تجاوز الطلب للمعروض، على الرغم من مساعي بعض المستأجرين للحد من الزيادات الأعلى. فقد ارتفعت الإيجارات في أبوظبي بنسبة 8% على أساس سنوي حتى نهاية الربع الأول 2025، فيما سجلت دبي زيادة قدرها 6% للفترة ذاتها.¹⁷
- من المقرر إنجاز مشروع ذا جروف في أبوظبي بنهاية 2025 في الحي الثقافي، موفراً نحو 75,000 متر مربع من المساحات التجارية، منها 51,000 متر مربع قابل للتأجير في المرحلة الأولى، موزعة بين تجارة التجزئة التقليدية ومفاهيم بديلة. ويضم العنصر التجاري الأوسع نطاقاً مكاتب تصيف 40,000 متر مربع قابل للتأجير عبر مراحل لاحقة.¹⁸
- يبقى عدد المشاريع قيد التنفيذ فيما يتعلق بقطاع التجزئة في دبي محدوداً على المدى القريب، إذ يُرتقب تسليم نحو 250,000 متر مربع قابل للتأجير خلال عامي 2025-2026 في مراكز أحياء ومجمعات ومراكز إقليمية متنوعة. أما في أبوظبي، فيُقدر الحجم بنحو 150,000 متر مربع خلال الفترة نفسها.¹⁹
- تتمثل أقرب عمليات التسليم الرئيسية في دبي في "ند الشبا مول" بمساحة 47,000 متر مربع، والمتوقع افتتاحه في أبريل 2025.²⁰

¹⁶ ديلويت

¹⁷ أبحاث CBRE

¹⁸ أبحاث CBRE

¹⁹ أبحاث CBRE

²⁰ أبحاث CBRE

التوقعات

- لا يزال الطلب على المساحات التجارية في دولة الإمارات يتجاوز المعروض، فيما تحافظ الإيجارات على وتيرتها التصاعدية رغم مقاومة المستأجرين لارتفاع الاسعار. ومع محدودية المعروض المتوقع على المدى القريب، يُرجح أن يتواصل نمو قيمة الإيجارات خلال الفترة المقبلة.
- على صعيد الطلب، تعد السياحة محركاً رئيسياً في ظل سعي الدولة إلى تطوير مزيد من الوجهات واستضافة فعاليات عالمية كبرى. كما ظل الإنفاق الاستهلاكي قوياً خلال 2024 على الرغم من ارتفاع أسعار الفائدة، ومن المتوقع أن يحافظ الطلب على قوته في 2025.

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

حافظ قطاع الضيافة في دولة الإمارات على طلب قوي طوال عام 2024 وحتى النصف الأول من 2025، مدعوماً بزخم السياحة الوافدة. واستقبلت دبي 18.7 مليون زائر دولي في 2024، بارتفاع سنوي قدره 9%. وخلال يناير وفبراير 2025 بلغ عدد الزوار الدوليين 5.31 مليون، بزيادة 4% عن الفترة ذاتها من 2024. ولا يزال القطاع السياحي ركيزة أساسية لاقتصاد الدولة، مسهماً بنحو 12% من الناتج المحلي الإجمالي.

العرض والإشغال

- سجل قطاع الفنادق في دبي متوسط إشغال بلغ 81.5% حتى نهاية الربع الأول من 2025، مقابل 82.6% في 2024، على الرغم من زيادة المعروض من الغرف. وفي الفترة ذاتها، ارتفع عدد الزوار المقيمين لليلة واحدة في أبوظبي بنسبة 4%، وتحققت تحسنات واسعة في مؤشرات الأداء الفندي، إذ نما متوسط السعر اليومي وعائد الغرفة المتاحة بنسبة 25% حتى مارس، وبلغ متوسط الإشغال في فنادق أبوظبي 82%.²¹
- أما في دبي، فقد ارتفع عائد الغرفة المتاحة ارتفاعاً طفيفاً بأقل من 1% ليصل إلى 528 درهماً للغرفة/الليلة، مقارنةً بـ 527 درهماً في عام 2024.²²

التوقعات

- تعتزم دبي إضافة 5,344 غرفة فندقية جديدة بحلول نهاية 2025.²³ وإلى جانب زيادة الطاقة الاستيعابية، تطور الإمارة مشاريع راقية؛ مثل منتجع ومارينا الواجهة البحرية في دبي، ترتقي بمستويات الفخامة والترفيه، ما يعزز جاذبية دبي

²¹ أبحاث CBRE

²² أبحاث CBRE

²³ STR

للسياح²⁴. أما أبوظبي، فيُرتقب أن تسلم 2,300 غرفة فندقية بحلول نهاية 2025، ليرتفع إجمالي المعروض إلى أكثر من 36,000 غرفة²⁵. ومن المتوقع أن تسهم معالم سياحية جديدة؛ منها حديقة دبي للتماسيح، ومتحف زايد الوطني، وديزني لاند أبوظبي، وبرج سكاى سبايرل، وقبة الغابة المطيرة، في الحفاظ على تدفق الزوار.

د. قطاع العقارات الصناعية والمستودعات في دولة الإمارات يحافظ على طلب قوي، مدعوماً باتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة وتنامي دور الإمارات كمركز لإعادة الشحن في المنطقة

يواصل قطاع العقارات الصناعية في دولة الإمارات استقطاب اهتمام المستثمرين والمطورين، مدعوماً بنمو قوي في الأنشطة غير النفطية والتقدم المحقق في اتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة. وقد أبرمت الدولة 26 اتفاقية مع شركاء تجاريين صاعدين، من بينهم الهند وتركيا وإندونيسيا، ما يعزز مكانتها في سلاسل الإمداد العالمية. وقد أسهم ارتفاع حركة التجارة في دفع قيمة الإيجارات صعوداً عبر مختلف المواقع، وسط طلب مستدام من المستأجرين.

العرض والإشغال

- ارتفعت إيجارات المستودعات في دبي بأكثر من 20% على أساس سنوي خلال الربع الأول من 2025، فيما سجلت أبوظبي ارتفاعاً قدره 14%، بدعم رئيس من زيادة الأسعار في مناطق خليفة الاقتصادية (كيزاد). وتحسنت معدلات إشغال المنشآت الصناعية والأراضي الخدمية، بالتوازي مع نمو الإيجارات، ما يعكس متانة الاقتصاد غير النفطي وتزايد أهمية دولة الإمارات كمركز لإعادة التصدير، خصوصاً في ظل اضطرابات التجارة العالمية.²⁶
- تتوقع أن تنمو الواردات والصادرات بنسبة 8% و5% على التوالي في عام 2025، مما يعزز مكانة الدولة كمحور رئيس للتجارة والخدمات اللوجستية. وسجلت أعلى الإيجارات في مناطق جبل علي الحرة (جافزا)، ودبي الجنوب، ومجمع دبي للاستثمار، حيث قفزت الإيجارات في جبل علي وحدها 28% سنوياً.²⁷

التوقعات

- في ظل التقلبات التي تشهدها التجارة العالمية، رسخت دولة الإمارات مكانتها مركزاً استراتيجياً لتنويع سلاسل الإمداد ومحوراً لإعادة الشحن للدول المتضررة من الرسوم الجمركية المرتفعة. وإضافةً إلى ذلك، فإن مساعيها لتنويع تجارتها ذاتها كفيلة بتعزيز حركة التجارة بصورة مستدامة، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على الطلب على العقارات الصناعية.

UAE Stories ²⁴

Alethad ²⁵

أبحاث CBRE ²⁶

دبلويت ²⁷

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

دبي تتوسع في مناطق التملك الحر²⁸

تُتيح مناطق التملك الحر في دبي للمستثمرين الأجانب والمقيمين تملك العقار بنسبة 100% ضمن نطاقات محددة، تشمل وسط مدينة دبي، ومرسى دبي، ونخلة جميرا، والخليج التجاري، وقرية جميرا الدائرية. وتهدف التعديلات التنظيمية الأخيرة إلى توسيع خريطة التملك الحر لتشمل مناطق جديدة، استقطاباً لمزيد من رؤوس الأموال الأجنبية. ويحصل المستثمر الذي يشتري عقاراً بقيمة لا تقل عن 750,000 درهم على تأشيرة إقامة طويلة الأمد، في حين بسطت دائرة الأراضي والأملاك إجراءات التسجيل لتسهيل دخول المشترين الأجانب. ومن المتوقع أن يرتفع رأس المال العقاري وعوائد الإيجار مع تنامي الطلب الخارجي؛ فعلى سبيل المثال، ارتفعت قيمة وحدة في وسط مدينة دبي بيعت قبل خمسة أعوام مقابل 2 مليون درهم بنحو 30%، مدعومة بتطوير البنية التحتية واستمرار جاذبيتها للمستثمرين.

"أراضي دبي" تصدر أول ملكية جزئية مرمزة

أصدرت دائرة الأراضي والأملاك في دبي أول ملكية جزئية مرمزة في الشرق الأوسط، وذلك في أعقاب بيع أول مشروع عقاري مرمز على منصة "بريبكو منت" خلال يوم واحد من طرحه، في إنجاز غير مسبوق يعزز مكانة دبي كمركز عالمي للابتكار العقاري والتحول الرقمي. وشهد المشروع الأول ضمن مبادرة الترميز العقاري مشاركة كبيرة من المستثمرين الذين يدخلون سوق دبي العقاري للمرة الأولى، ما يعكس ثقة المستثمرين وسهولة دخولهم السوق العقاري عبر حلول رقمية مرنة ومنخفضة التكلفة. كما تنوعت أنواع المؤسسات الاستثمارية في المشروع، ما يؤكد الإقبال المتزايد على حلول التملك الرقمي، ويجسد قدرة دبي على استقطاب شرائح جديدة من المستثمرين الأفراد والمؤسسات، وصناديق الاستثمار العقاري، والشركات الناشئة في تقنيات العقار والتقنيات المالية، والمطورين العقاريين، وشركات الأصول الافتراضية، والكيانات الدولية، وشركات إدارة العقارات.²⁹

وقد تم تطوير مشروع الترميز العقاري من قبل "أراضي دبي" بالتعاون مع سلطة تنظيم الأصول الافتراضية (VARA) ومصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي ومؤسسة دبي للمستقبل من خلال "ساندبوكس العقاري"، ونفذ عبر منصة "بريبكو منت"، المرخصة والمعتمدة رسمياً للترميز العقاري في الإمارة. ويهدف هذا التوجه إلى توسيع قاعدة المستثمرين العقاريين، وتعزيز الشفافية وسرعة المعاملات، بما ينسجم مع مستهدفات استراتيجية دبي للقطاع العقاري 2033، وأجندة دبي الاقتصادية D33. وتعمل "أراضي دبي" في الوقت الراهن على تمكين المطورين العقاريين من إدراج مشاريعهم على المنصة لتوسيع نطاق المبادرة وفتح آفاق جديدة للاستثمار العقاري الرقمي.³⁰

²⁸ شركة Shapoorji Pallonji

²⁹ دائرة الأراضي والأملاك في دبي

³⁰ موقع سي إن إن الإخباري

قرار المجلس التنفيذي رقم (11) لسنة 2025 بشأن تنظيم مزاولة منشآت المناطق الحرة لأنشطتها داخل إمارة دبي

وفقاً لقرار المجلس التنفيذي رقم 11 لسنة 2025 (الصادر في 17 مارس 2025) بشأن تنظيم مزاولة منشآت المناطق الحرة لأنشطتها داخل إمارة دبي، أصبح بإمكان الشركات والمؤسسات المرخصة في المناطق الحرة ممارسة أنشطتها خارجها في دبي، بشرط الحصول على تصريح من دائرة الاقتصاد والسياحة في دبي، بالإضافة إلى إعداد سجلات مالية مستقلة للأنشطة التي تُزاولها داخل الإمارة، تفصلها عن السجلات المالية الخاصة بأنشطتها داخل المنطقة الحرة. وتُستثنى من ذلك المنشآت المالية المرخصة للعمل في مركز دبي المالي العالمي. كما يُلزم القرار الشركات والمؤسسات المعنية بالحصول على ترخيصين؛ ترخيص لإنشاء فرع داخل دبي، وترخيص لإنشاء فرع داخل المنطقة الحرة. ويسهم هذا القرار في منح شركات المناطق الحرة حرية التوسع داخل دبي، مما يعزز إيراداتها واستفادتها من النمو الاقتصادي للإمارة، فضلاً عن الاستفادة من المزايا الاستثمارية المتنوعة التي توفرها.³²

مذكرة تعاون بين "أراضي دبي" و"هيئة المناطق الحرة في عجمان" لدعم الاستثمارات العقارية وتعزيز التنافسية

وقعت دائرة الأراضي والأملاك في دبي وهيئة المناطق الحرة في عجمان مذكرة تعاون مشتركة تهدف إلى تسهيل تسجيل الأراضي والعقارات ذات التملك الحر باسم المنشآت المسجلة لدى الهيئة. وتهدف هذه المذكرة إلى وضع إطار قانوني وتنظيمي واضح يُمكن الشركات المسجلة في هيئة المناطق الحرة بعجمان من تسجيل العقارات بأسمائها بسهولة وفق إجراءات مرنة وآليات معتمدة. ومن المتوقع أن تسهم هذه الخطوة في تعزيز مستويات الشفافية والتنافسية وتحفيز الاستثمارات، مع ضمان الامتثال للضوابط القانونية والإدارية.

"أراضي دبي" توقع مذكرة تفاهم لتعزيز القطاع العقاري

أطلقت دائرة الأراضي والأملاك في دبي تحالفاً عقارياً جديداً لدعم استراتيجية الترويج العقاري "Real Estate i". وفي هذا الإطار، وقعت الدائرة مذكرة تعاون مع أربعة من أبرز المطورين في الإمارة، وهم: دانوب العقارية، وامتياز للتطوير، وماج لايفستايل للتطوير، وفخرالدين للتطوير العقاري. وبموجب المذكرة، تلتزم دائرة الأراضي بتنظيم ودعم المعارض والفعاليات الدولية للتعريف بفرص الاستثمار العقاري في دبي، وتوفير بيانات ورؤى شاملة عن السوق العقاري للمستثمرين والأطراف المعنية، وإطلاق حملات ترويجية عالمية عبر قنوات الإعلام والمنصات الاجتماعية بهدف تعزيز حضور دبي في السوق العقاري العالمي.

"أبوظبي العالمي" يطلق خدمة البيع والشراء الافتراضية بقطاع العقارات³³

أعلن سوق أبوظبي العالمي عن إطلاق خدمة البيع والشراء الافتراضية الأولى من نوعها على مستوى الخدمات العقارية، والتي تتيح للمشتريين والبائعين والبنوك ذات الصلة استكمال مجموعة من الخطوات اللازمة لإتمام هذه المعاملات افتراضياً. وتعمل الخدمة الجديدة على تبسيط ودمج ثلاثة إجراءات عقارية رئيسية، وهي فك رهن وتسجيل بيع وشراء وتسجيل الرهن

A&A Associates LLC ³¹

أبحاث CBRE ³²

موقع زاوية ³³

العقاري، وذلك ضمن خدمة رقمية واحدة. وتهدف خدمة البيع والشراء الافتراضية إلى تقديم تجربة عملاء محسنة وسهلة من خلال جمع كل الأطراف المعنية من خلال منصة إلكترونية آمنة. وتتمتع الخدمة بميزة الحضور الافتراضي، والتي تتيح لجميع الأطراف إكمال الجزء الخاص بهم من المعاملة عن بُعد. وتشكل هذه الميزة نقلة نوعية في مجال الابتكار الرقمي الخاص بالخدمات العقارية، إذ تغني عن الحاجة إلى الحضور الشخصي والاستغناء عن الأعمال الورقية التقليدية، مما يختصر بشكل كبير من وقت إنجاز المعاملات مع الحفاظ على أعلى معايير الأمان والامتثال.

مبيعات العقارات على المخطط في دبي تتراجع ولكنها تظل مسيطرة على النشاط في مارس 2025³⁴

تراجعت المبيعات على المخطط بنسبة 7.4% على أساس شهري، لكنها ارتفعت بنسبة 19.3% على أساس سنوي، لتشكل ما يقرب من 70% من إجمالي المعاملات السكنية الشهرية. وتصدرت قرية جميرا الدائرية نشاط المبيعات، تلتها الخليج التجاري، ومدينة داماك آيلاند، ومدينة دبي للإنتاج، ومدينة دبي البحرية. وسجلت مدينة دبي للإنتاج وأبتاون موتور سيتي أرقاماً قياسية جديدة في حجم المبيعات على المخطط. وفي المقابل، تراجعت مبيعات العقارات الجاهزة بنسبة 2.4% شهرياً بينما ارتفعت بنسبة 1.1% على أساس سنوي. وسجل مؤشر فاليو سترات للأسعار أبطأ نمو شهري له منذ نحو عامين، مرتفعاً 1.6% فقط، ما يشير إلى احتمال دخول السوق مرحلة تهدئة بعد المكاسب الكبيرة الأخيرة.

ارتفعت قيم رأس المال للفلل بنسبة 2% شهرياً و30.3% سنوياً، بقيادة جزر جميرا، ونخلة جميرا، وتلال الإمارات، وميدوز. أما قيم الشقق، فارتفعت بنسبة 1.2% شهرياً و21.4% سنوياً، وكانت أعلى المكاسب السنوية في دبي جرينز، ومجمع دبي لاند ريزيدنس، ونخلة جميرا، وتاون سكوير، وذا فيوز.

دائرة الأراضي والأملك في دبي تطلق مؤشر الإيجارات الذكي لعام 2025

أعلنت دائرة الأراضي والأملك في دبي عن إطلاق مؤشر الإيجارات الذكي لعام 2025، الذي يمثل نقلة نوعية في تنظيم وتطوير القطاع العقاري في الإمارة. ويأتي هذا المؤشر كمنظومة متكاملة تجمع بين أحدث التقنيات والخبرات العقارية، بهدف تقديم خدمة متميزة تلبي احتياجات جميع الأطراف في السوق العقاري، وتعزز الشفافية والعدالة في تحديد القيم الإيجارية تماشياً مع مستهدفات استراتيجية دبي الرقمية واستراتيجية دبي للقطاع العقاري 2033.

كانت الدائرة قد أطلقت في وقت سابق حزمة من المبادرات لتعزيز كفاءة القطاع وتبسيط الإجراءات منها عقود الإيجار التفاعلية التي تمكن الملاك والمستأجرين من تسجيل وتجديد وإلغاء العقود بسهولة تامة عبر تطبيق "دبي ريس"، وعقود إدارة العقارات التفاعلية التي تتيح للملاك وشركات إدارة العقارات تسجيل العقود وتعديلها مباشرة عبر التطبيق الذكي، دون الحاجة إلى الإجراءات التقليدية، وتصنيف المستأجر النموذجي وهو نظام مبتكر لتصنيف المستوى الائتماني لفئة المستأجرين والحصول على التقارير الائتمانية بواسطة نظام إيجاري والتطبيق الذكي للراغبين من المتعاملين.

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 الإجراءات 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 تصاعديّة
	أقل من 2.8	السوق في حالة انكماش

المصدر: أبحاث مارمور

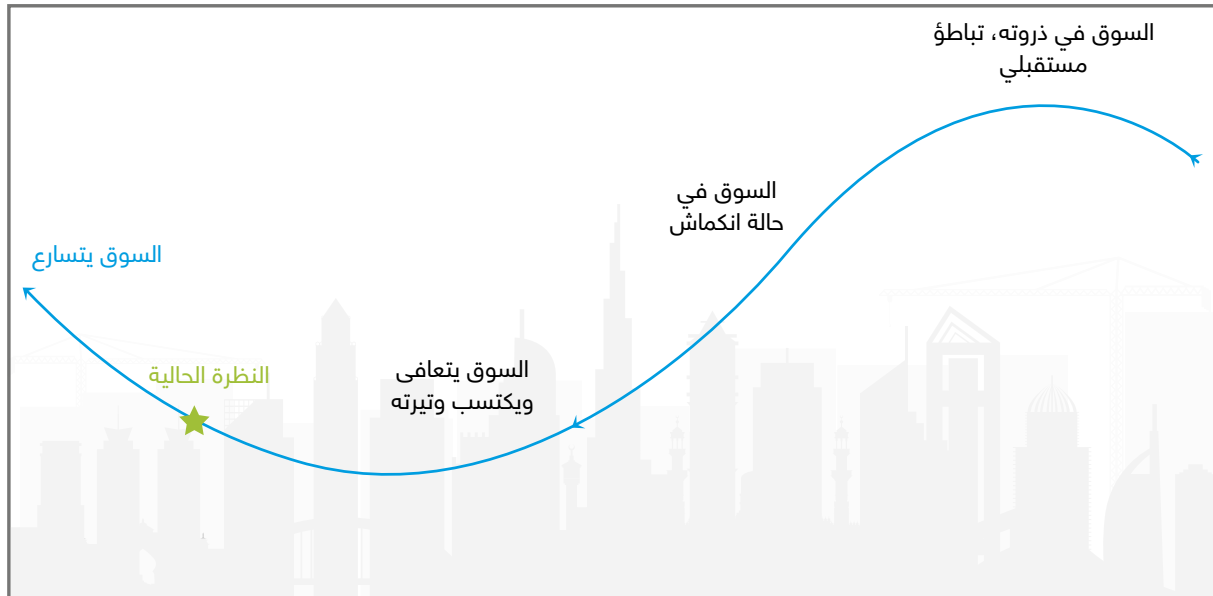
تقييم عوامل الاقتصاد الكلي في دولة الإمارات العربية المتحدة								العوامل الاقتصادية
الدرجة	التصنيف النوعي	2026 توقعات	2025 تقديرات	2024	2023 تقديرات	2022	2021	
5	قوي	6.2%	2.2%	1.0%	-3.1%	8.5%	-1.1%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي).
5	قوي	4.6%	4.6%	4.7%	6.2%	7.1%	6.5%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي).
4	معتدل	2.9%	2.9%	4.8%	5.9%	10.0%	4.0%	الموازنة المالية، % من الناتج المحلي الإجمالي
4	معتدل	28.0%	28.1%	27.3%	27.1%	26.5%	25.8%	الاستثمارات (% من الناتج المحلي الإجمالي)
4	معتدل	8.3%	8.4%	10.5%	18.8%	9.0%	5.7%	الكتلة النقدية، M2، (على أساس سنوي)
4	معتدل	2.0%	2.1%	1.7%	1.6%	4.8%	-0.1%	التضخم %

3	حيادي	3.4%	4.3%	5.2%	5.3%	1.9%	0.4%	سعر الفائدة%
3	حيادي	1.0%	0.8%	3.0%	3.9%	7.6%	3.0%	النمو السكاني السنوي
4	معتدل	184	179	283	293	340	-18	خلق فرص العمل (000)
4	معتدل	-	-	-	-	-	-	الإصلاحات الحكومية

4.05 الدرجة الكلية

المصدر: ريفينيتيف، صندوق النقد الدولي، مارمور

نظرة عامة على توقعات "المركز" العقارية بناءً على مؤشرات الاقتصاد الكلي:



المصدر: أبحاث مارمور
تنويه: يشير الجزء ذو اللون الرمادي إلى التوقعات الحالية لسوق العقارات

في حين تتسق توقعاتنا الأوسع نطاقاً بأن سوق العقارات تتسارع مع وجهة نظرنا السابقة، فإن الزيادة المتوقعة في نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي في عام 2025 بسبب زيادة تخصيص إنتاج النفط لدولة الإمارات نتيجة توقف أوبك+ عن سياسة خفض الإنتاج، قد أدت إلى درجة كمية أعلى مقارنة بإصدار توقعاتنا السابق. تم الاحتفاظ بالدرجة الكمية لأسعار الفائدة بسبب توقعات بتباطؤ دورة خفض أسعار الفائدة في النصف الثاني من عام 2025، استجابة لسياسة التعريفات الجمركية.

نتائج مؤشر المركز العقاري الشامل في دولة الإمارات العربية المتحدة (2024 – 2025)

المؤشرات الكلية	النصف الثاني من 2024	النصف الأول من 2025	النصف الثاني من 2025
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	4	5	5
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	3	4	5
الموازنة المالية	4	4	4
الاستثمارات	4	4	4
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	3	4	4
التضخم	4	4	4
سعر الفائدة	3	3	3
نمو عدد السكان	4	3	3
إتاحة فرص العمل	4	4	4
الإصلاحات الحكومية	4	4	4
الدرجة الكلية	3.75	3.95	4.05

المصدر: أبحاث مارمور

الملخص

نتوقع استمرار الزخم الإيجابي في قطاع العقارات بالإمارات خلال عام 2025، مدعوماً بأساسيات الاقتصاد الكلي الايجابية وتنامي الطلب عبر مختلف الشرائح العقارية. وقد ارتفع حجم وقيمة الصفقات العقارية في دبي خلال الربع الأول من 2025، مدفوعاً بمبيعات الوحدات على المخطط والمكتملة. وسجل القطاع السكني نمواً قوياً، حيث زادت الأسعار والإيجارات في دبي وأبوظبي؛ إذ ارتفعت إيجارات الفلل والشقق في دبي بنسبة 5.1% و10% على التوالي، بينما صعدت إيجارات الفلل في أبوظبي 6.3% وإيجارات الشقق 11.6%. ويشهد السوق السكني نمواً ملحوظاً بفضل السياسات الحكومية الاستراتيجية التي عززت جاذبية الدولة عالمياً ورفعت معدلات الانتقال إليها، فيما وضع مؤشر "سافيلز ديناميك ويلث" دبي في صدارة مدن العالم في جذب الثروات الفردية، بدعم من جودة الحياة وانخفاض الضرائب وبرنامج التأشيرة الذهبية.

ارتفعت أسعار مساحات المكاتب الفئة "أ" والفئة "ب" في دبي بنسبة 34.5% و36.6% على التوالي خلال الربع الأول من 2025، ومن المتوقع أن يحافظ سوق المكاتب على اتجاهه الإيجابي نظراً لقوه الطلب وشح المعروض من المساحات عالية الجودة. وعلى مستوى قطاع التجزئة، نرجح استمرار نمو قيمة الإيجارات نتيجة محدودية المعروض في المدى القريب. وبلغت معدلات إشغال الفنادق في دبي وأبوظبي 81.5% و82% على التوالي في الربع الأول من عام 2025، ما يعكس تأثير افتتاح مواقع جذب سياحي جديدة وتزايد تدفق الزوار على آفاق قطاع الضيافة. كما يساهم الربط الجيد لموانئ الدولة واتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة مع عدة دول نظرة إيجابية للعقارات الصناعية في النصف الثاني من عام 2025.

نتوقع بقاء نمو الاقتصاد الإماراتي قوياً في 2025 بفضل تراجع أوبك+ التدريجي عن سياسة تخفيض الإنتاج وتعافي القطاع غير النفطي. ويسهم نمو قطاعات السياحة والنقل والعقارات، إلى جانب المبادرات الحكومية ومشروعات البنية التحتية، في تعزيز النظرة الإيجابية. وقد يساهم انخفاض أسعار النقل والمواد الغذائية في الحد من الضغوط التضخمية، بينما يرجح أن تتراجع تكاليف السكن تدريجياً. ومع ذلك، قد يتقلص الفائض المالي في عام 2025 نتيجة انخفاض أسعار النفط وارتفاع الإنفاق على البنية التحتية. ومن المتوقع أن يخفض مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي أسعار الفائدة في النصف الثاني من 2025 تماشياً مع الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، ما يدعم الطلب على العقارات التجارية والتمويل السكني.

أدت التوقعات القوية لنمو الناتج المحلي غير النفطي والتوسعات في إنتاج النفط في ظل إلغاء سياسة خفض الإنتاج، فضلاً عن انخفاض أسعار الفائدة، إلى رفع التقييمات مقارنة بالإصدارات السابقة. وبناءً على تقييمنا لعوامل الاقتصاد الكلي المختلفة؛ نمو الناتج النفطي وغير النفطي، والفائض المالي والاستثمارات، نتوقع أن يواصل قطاع العقارات في دولة الإمارات تسارعه بوتيرة مستقرة خلال النصف الثاني من عام 2025.

ملخص - مؤشر المركز العقاري الشامل في دولة الإمارات العربية المتحدة

المؤشرات الكلية	النظرة المستقبلية (2025 وما بعدها)	الدرجة
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	قوي	5
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	قوي	5
الموازنة المالية	معتدل	4
الاستثمارات	معتدل	4
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	معتدل	4
التضخم	معتدل	4
سعر الفائدة	حيادي	3
نمو عدد السكان	حيادي	3
إتاحة فرص العمل	معتدل	4
الإصلاحات الحكومية	معتدل	4
الدرجة الكلية	السوق يتسارع	4.05

المصدر: أبحاث مارمور

ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



القطاع العقاري في
دولة الكويت
H2 2025



القطاع العقاري في
دولة المملكة العربية السعودية
H2 2025

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

- الكويت - المقر الرئيسي
- الرياض، السعودية - 2006
- الخبر، السعودية - 2006
- أبوظبي - 2010
- دبي - 2014

- 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



صندوق "المركز" العقاري

صندوق إسلامي يمتلك عقارات مدرة للدخل في الكويت

12.8% العائد الكلي خلال 2024

7.7% متوسط العائد الداخلي سنوياً عبر 22 عاماً

12.8%

العائد الكلي

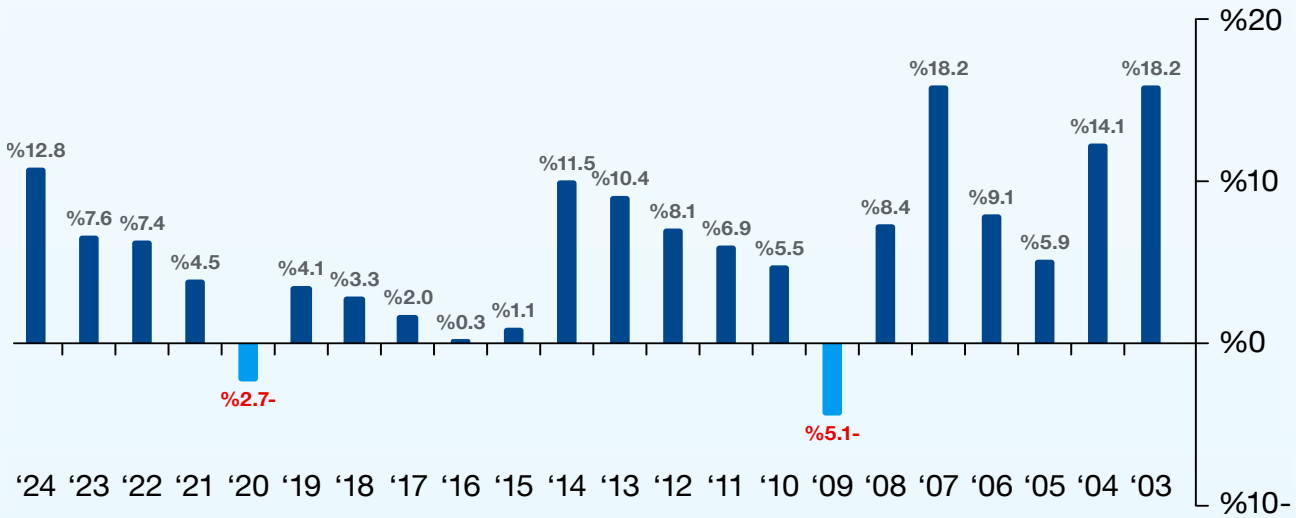
5.2%

التوزيعات النقدية

7.6%

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