



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



أداء القطاع السكني العين النصف الأول 2026

إم بي إم كونكت تربط البحث برؤى السوق الذكية

العين

الاقتصاد الكلي

والتركيبة السكانية

استفادت مدينة العين من العوامل الاقتصادية والديموغرافية المستقرة، تشمل استقرار التوظيف في القطاع الحكومي واستمرار الاستثمار الحكومي في قطاعات الإسكان والبنية التحتية والخدمات الاجتماعية. ووفقاً لبيانات تعداد أبوظبي لعام 2025، بلغ عدد سكان منطقة العين نحو 1,003,647 نسمة، بما يعادل 23% من إجمالي سكان الإمارة، وبمعدل نمو سنوي بلغ 1.7%.

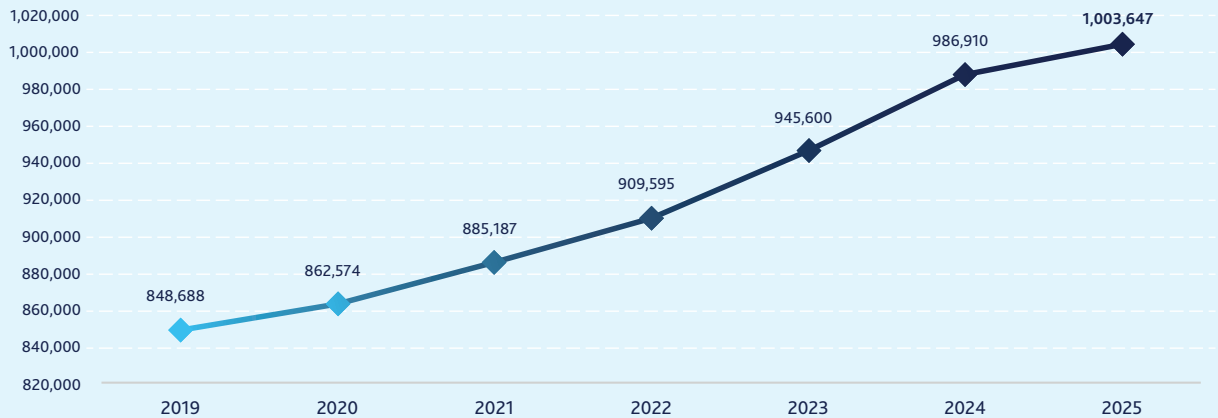
يواصل القطاع الحكومي تشكيل المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي في العين، بما يوفر قاعدة مستقرة للطلب السكني. كما تساهم قطاعات التعليم والرعاية الصحية وتجارة التجزئة والخدمات اللوجستية والسياحة والزراعة في دعم التنوع الاقتصادي وتعزيز الطلب على الأصول العقارية السكنية والتجارية.

وتساهم مدينة العين في دعم منظومة الأمن الغذائي في أبوظبي من خلال قطاعها الزراعي، فيما يواصل القطاع السياحي دعم النشاط الاقتصادي مستفيداً من المقومات التراثية والترفيهية للمدينة ومكانتها كموقع للتراث العالمي. ويُقدَّر عدد الزوار بأكثر من مليون زائر سنوياً، مدفوعاً بشكل رئيسي بالسياحة المحلية.

هذا وتحافظ مدينة العين على آفاق نمو مستقرة، مدعومة باستمرار الإنفاق الحكومي على الإسكان والبنية التحتية والتعليم والرعاية الصحية. ومن المتوقع أن يواصل النمو السكاني وبرامج الإسكان والمبادرات الداعمة للتوطين تعزيز الطلب الأساسي على الوحدات السكنية خلال المدى المتوسط. وفي الوقت ذاته، ستظل التطورات الجيوسياسية والظروف الاقتصادية العالمية من العوامل التي تستوجب المتابعة نظراً لتأثيرها المحتمل على ثقة المستهلكين والنشاط الاستثماري.

تظل آفاق النمو في مدينة العين مستقرة، مدعومة بالنمو السكاني واستمرار الاستثمارات الحكومية في مختلف القطاعات التنموية

سكان مدينة العين



المصدر: مركز الإحصاء - أبوظبي (التعداد السكاني)، إم بي إم للأبحاث

واصل السوق السكني في العين
تسجيل أداء مستقر خلال النصف الأول
من عام 2026، مدعوماً بالنمو السكاني
ومستويات الأسعار السكنية الملائمة،
إلى جانب قاعدة طلب قوية من
المستخدمين النهائيين



واصل القطاع السكني في العين تسجيل أداء مستقر خلال النصف الأول من عام 2026، مدعوماً بالنمو السكاني ومستويات الأسعار السكنية الأكثر ملاءمة مقارنة بالأسواق الرئيسية، إلى جانب توازن نسبي بين العرض والطلب، وعلى عكس أسواق أبوظبي ودبي التي يشكل المستثمرون فيها شريحة مؤثرة من الطلب، يركز الطلب السكني في العين بشكل رئيسي على المستخدمين النهائيين، مدعوماً بارتفاع معدلات التملك للسكن واستقرار التوظيف في القطاع الحكومي وقاعدة السكان المقيمين على المدى الطويل.

ويتميز القطاع بانتشار المجمعات السكنية للفلل والمشاريع السكنية الراسخة، مع محدودية النشاط التطويري. ونتيجة لذلك، حافظت معدلات الإشغال على استقرارها، فيما واصلت الإيجارات تسجيل نمو معتدل مدعوماً باستمرار تكوين الأسر ومحدودية الإضافات الجديدة إلى المعروض السكني.

العين

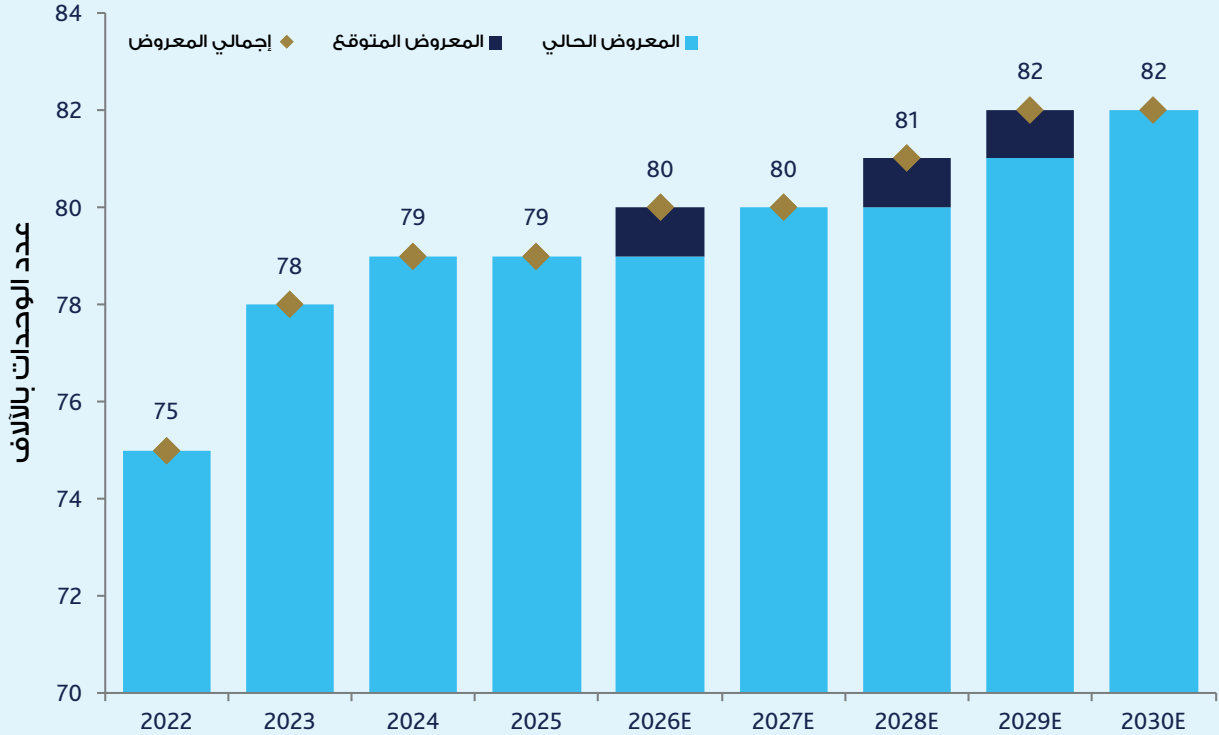
نظرة عامة على سوق القطاع السكني

العين المعروض السكني

يواصل المعروض السكني في العين الاعتماد بشكل رئيسي على برامج الإسكان الحكومية الهادفة إلى تلبية احتياجات النمو السكاني وتعزيز تملك المواطنين للمساكن. ومن أبرز المشاريع المكتملة مؤخراً مشروع السعد السكني، الذي أضاف 306 فلل سكنية إلى السوق، فيما يُتوقع أن تسهم المشروعات قيد التطوير في تعزيز المعروض السكني خلال السنوات المقبلة.

وفي يونيو 2026، أبرم مصرف أبوظبي الإسلامي اتفاقية مع هيئة أبوظبي للإسكان لتوفير موافقات رقمية فورية مبدئية للمواطنين المستوفين للشروط للحصول على تمويل سكنية إضافية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، بما يدعم شراء المساكن أو بنائها أو توسعتها أو تطويرها.

المعروض السكني في العين 2022 - متوقع 2030



المصدر: إم بي إم للبحوث / مركز أبوظبي للعقارات، النصف الأول 2026

العين

أبرز المشاريع السكنية قيد التطوير



مشروع المطلاع السكني (سابقاً النباغ)

يُطوّر مشروع المطلاع السكني من قبل بلوم القابضة بالشراكة مع هيئة أبوظبي للإسكان ومركز أبوظبي للمشاريع والبنية التحتية. ويمتد المشروع على مساحة تقارب 5.1 كيلومتر مربع، ومن المقرر أن يضم 2,236 فيلا مخصصة للمواطنين الإماراتيين المستحقين. ويُقدّر حجم الاستثمار في المشروع بنحو 8 مليارات درهم، مع توقع اكتماله بين أواخر عام 2028 وعام 2029.



مشروع العامرة السكني

يُطوّر مشروع العامرة السكني من قبل شركة إمكان العقارية تحت إشراف هيئة أبوظبي للإسكان. وتمتد المرحلة الأولى من المشروع على مساحة تقارب 5.94 كيلومتر مربع، ومن المقرر أن توفر 2,350 وحدة سكنية. ويُقدّر حجم الاستثمار في المشروع بنحو 8 مليارات درهم، مع استهداف اكتماله خلال الربع الرابع من عام 2028.



مشروع الظاهر السكني

يُطوّر مشروع الظاهرة السكني من قبل شركة ليد للتطوير العقاري تحت إشراف هيئة أبوظبي للإسكان ومركز أبوظبي للمشاريع والبنية التحتية. وتمتد المرحلة الأولى من المشروع على مساحة تقارب 198 هكتاراً، وتضم 1,000 فيلا سكنية. وتبلغ القيمة المعلنة للمشروع نحو 3.1 مليار درهم، مع استهداف اكتماله خلال الربع الرابع من عام 2028.

ومن المتوقع أن تساهم هذه المشاريع مجتمعة في تعزيز المعروض السكني في العين بشكل ملموس، بما يدعم أهداف الإسكان طويلة الأجل في إمارة أبوظبي ويواكب النمو السكاني المتوقع وتزايد أعداد الأسر خلال السنوات المقبلة.

من المتوقع أن تساهم المشاريع السكنية الكبرى في إضافة أكثر من 5,500 وحدة سكنية بحلول 2028-2029، بما يدعم تلبية الطلب المستقبلي ويعزز نمو المعروض السكني في العين

العين

معاملات التأجير

سجل سوق الإيجارات السكنية في العين نحو 12,983 عقد إيجار خلال النصف الأول من عام 2026، بزيادة سنوية بلغت 2%، واستحوذت الشقق السكنية على الحصة الأكبر من النشاط التأجيري بواقع 9,442 عقداً، فيما بلغ عدد عقود إيجار الفلل 3,541 عقداً.

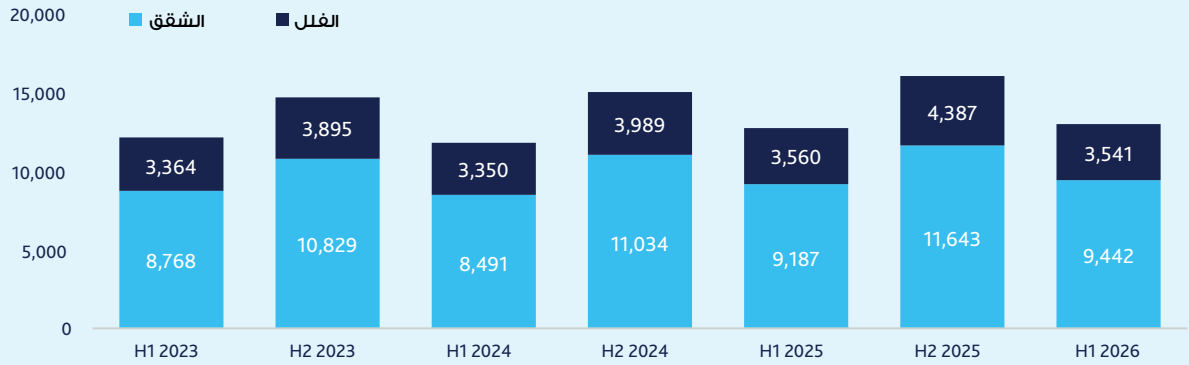
وقدّرت القيمة الإجمالية للعقود الإيجارية السكنية بنحو 620 مليون درهم إماراتي خلال الفترة، مسجلة نمواً سنوياً قدره 3%. واستمرت الشقق السكنية في استقطاب الجزء الأكبر من الطلب، مستحوذة على نحو 73% من إجمالي معاملات الإيجار، مما يعكس استمرار الطلب على خيارات السكن ذات التكلفة المناسبة.

وتجاوز نمو القيم الإيجارية نمو أحجام المعاملات بشكل طفيف، ما يشير إلى تسجيل ارتفاعات إيجارية معتدلة عبر مختلف فئات السوق السكني. وتركز النشاط التأجيري بشكل رئيسي في المجتمعات السكنية القائمة، مدعوماً بالطلب من المقيمين على المدى الطويل والعاملين في القطاع الحكومي والأسر الباحثة عن السكن بالقرب من المدارس والمرافق الصحية والخدمات المجتمعية.

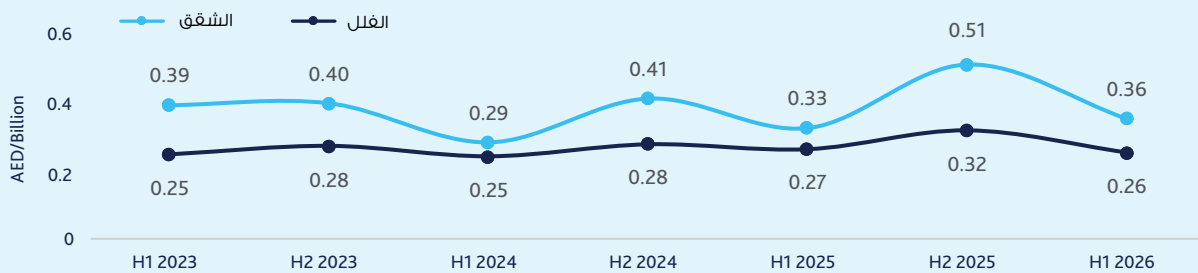
وبالمقارنة مع أسواق سكنية أكثر تقلباً في أبوظبي ودبي، واصل سوق الإيجارات في العين تسجيل أداء مستقر نسبياً، مدعوماً باستقرار التوظيف المرتبط بالقطاع الحكومي والنمو السكاني المتواصل والتوازن النسبي بين العرض والطلب. ونتيجة لذلك، حافظت معدلات الإشغال في معظم المجتمعات السكنية القائمة على مستويات مستقرة، رغم استمرار دخول وحدات سكنية جديدة إلى السوق.

شهد سوق الإيجارات السكنية في العين تحسناً خلال النصف الأول من عام 2026، حيث ارتفع عدد عقود الإيجار بنسبة 2% على أساس سنوي، فيما سجلت القيم الإيجارية نمواً بنسبة 3%. ويعكس ذلك استمرار الطلب المستقر ومرونة معدلات الإشغال عبر المجتمعات السكنية القائمة

معاملات التأجير في العين (الحجم)



معاملات التأجير في العين (القيمة)



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

العين

الإيجارات السكنية

واصلت الإيجارات السكنية في العين تسجيل نمو خلال النصف الأول من عام 2026، مدعومة باستقرار الطلب من شاغلي الوحدات وتوازن مستويات المعروض.

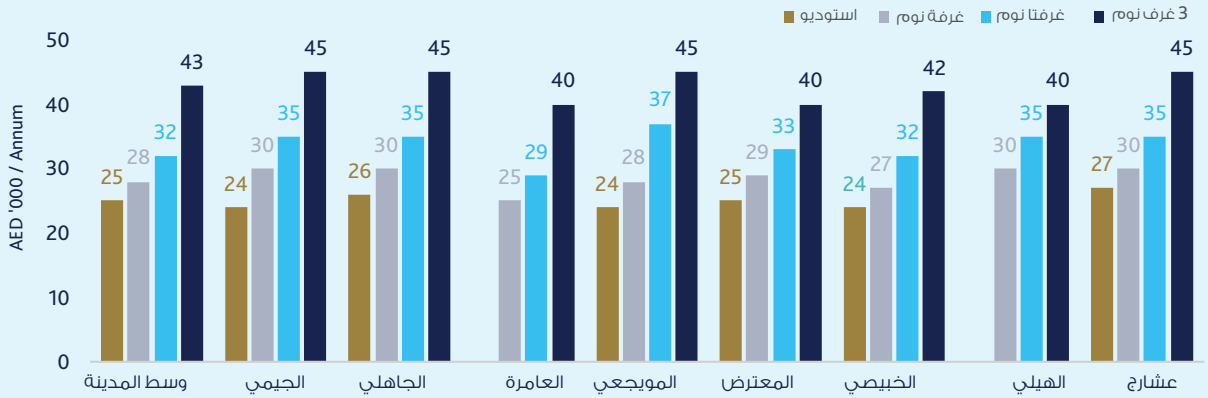
وارتفعت إيجارات الشقق السكنية بنسبة وصلت إلى 7% على أساس سنوي، فيما سجلت إيجارات الفلل نموًا بنحو 6%. ويعكس الأداء الأقوى لقطاع الشقق استمرار الطلب على الخيارات السكنية ذات التكلفة المناسبة من قبل العاملين في القطاع الخاص والأسر الصغيرة، في حين استمر الطلب على الفلل بدعم من الأسر والعائلات الإماراتية الباحثة عن وحدات سكنية أكبر مساحة.

وعلى الرغم من الارتفاعات المسجلة خلال الفترة، لا تزال العين من بين أكثر الأسواق السكنية قدرةً على تحمل التكاليف في دولة الإمارات، حيث تبقى مستويات الإيجارات أقل بشكل ملحوظ مقارنةً بأبوظبي ودبي، مما يعزز جاذبية المدينة كوجهة سكنية طويلة الأجل.

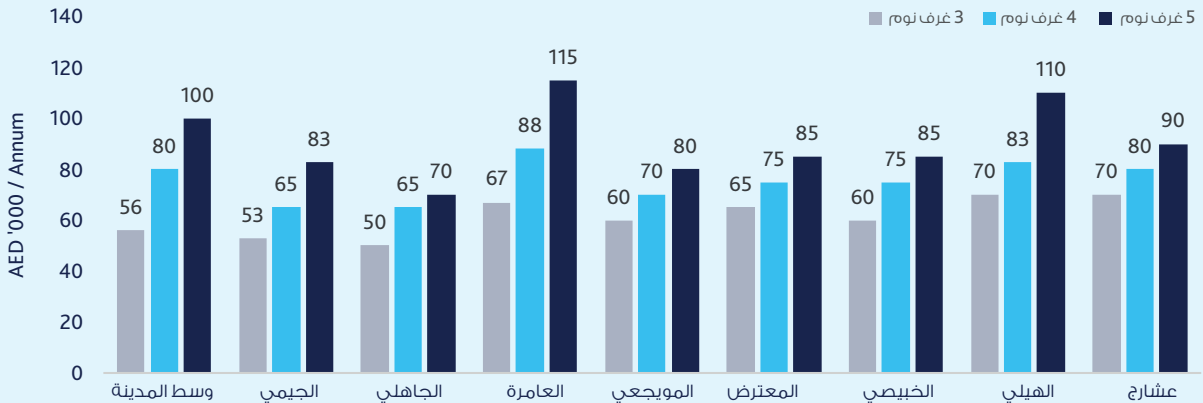
كما تواصل البيئة السكنية الموجهة للعائلات، إلى جانب البنية التحتية الراسخة وتوافر المؤسسات التعليمية ومرافق الرعاية الصحية وانخفاض تكاليف المعيشة نسبياً، دعم الطلب السكني عبر قطاعي الشقق والفلل.

سجلت الإيجارات السكنية في العين نمواً خلال النصف الأول من عام 2026، مدفوعةً بالطلب المستمر على الشقق السكنية، فيما واصلت مستويات القدرة على تحمل التكاليف دعم جاذبية السوق للمقيمين والأسر على المدى الطويل

متوسط الإيجار السنوي للشقق السكنية



متوسط الإيجار السنوي للفلل السكنية



المصدر: إيم بي إم للأبحاث / كوانتا، النصف الأول 2026



العين التوقعات المستقبلية للسوق العقاري

من المتوقع أن يحافظ القطاع السكني في العين على استقراره خلال المدى القريب والمتوسط، مدعوماً بالنمو السكاني المستمر وبرامج الإسكان الحكومية واستمرار الطلب من المستخدمين النهائيين. وعلى عكس بعض الأسواق العقارية التي يتركز فيها الطلب بشكل أكبر على النشاط الاستثماري، يستند السوق السكني في العين إلى قاعدة واسعة من الملاك الشاغلين والمستأجرين طويلي الأجل، مما يساهم في الحد من تقلبات السوق ودعم استقرار معدلات الإشغال.

ومن المتوقع أن تساهم المشاريع السكنية الكبرى، بما في ذلك مشاريع المطلاع والعامرة والظاهر، في زيادة المعروض السكني بشكل ملحوظ خلال الفترة بين عامي 2028 و2029. ومع ذلك، وبالنظر إلى الطبيعة المرحلية لتسليم هذه المشاريع، إلى جانب استمرار النمو السكاني والدعم الحكومي لقطاع الإسكان، يُتوقع أن يتم استيعاب المعروض الجديد بشكل متوازن دون ضغوط كبيرة على السوق.

كما يُرجَّح أن تظل وتيرة نمو الإيجارات والأسعار السكنية معتدلة مقارنةً بأسواق أبوظبي ودبي، بما يعكس طبيعة سوق العين الناضجة وارتكازها على الطلب الفعلي للسكن. وفي المقابل، من المتوقع أن تواصل مستويات القدرة على تحمل التكاليف والبنية التحتية الاجتماعية المتكاملة والاستثمارات الحكومية دعم معدلات إشغال مستقرة وأداء متوازن للسوق خلال الفترة المقبلة.

وعلى الرغم من إيجابية التوقعات العامة، ستظل التطورات الجيوسياسية الإقليمية والظروف الاقتصادية العالمية من العوامل التي تتطلب المتابعة، نظراً لتأثيرها المحتمل على حركة السكان وثقة المستهلكين وتوجهات الاستثمار، مع دخول السوق مرحلته المقبلة من التوسع السكني.

تظل التوقعات المستقبلية
للسوق السكني في العين
مستقرة، مدعومة بالنمو
السكاني وبرامج الإسكان
الحكومية وقاعدة الطلب
المستقرة من شاغلي
الوحدات السكنية

فريق متعاون

لتقديم خدماتنا المتكاملة

اتصل بنا

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

عبدالله سعيد الكويتي
مدير تطوير الأعمال
abdullahs@mpmproperties.ae

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

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

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

رضوان راضي MRICS
مدير الاستشارات الاستراتيجية
ahmad.radzi@mpmproperties.ae

لطيفة فوز MBA
مدير التسويق
latifa.fouz@mpmproperties.ae

نارت يحيى
رئيس المبيعات
nart.yahya@mpmproperties.ae

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

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

جبران الهاشمي
رئيس إدارة العقارات
jubran@mpmproperties.ae

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

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

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

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

علي القضاة
رئيس التأجير
ali.alqudah@mpmproperties.ae

الشارقة
الطابق الأرضي، برج الإخلاص،
منطقة الخان

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

دبي
مكتب 1405، برج API Trio،
البرشاء 1

أبوظبي
الطابق الأرضي، مبنى مصرف
أبوظبي الإسلامي، منطقة البطين



mpmproperties.ae



026100252



80069676

