

阿布扎比

年度市场报告 Annual Market Report

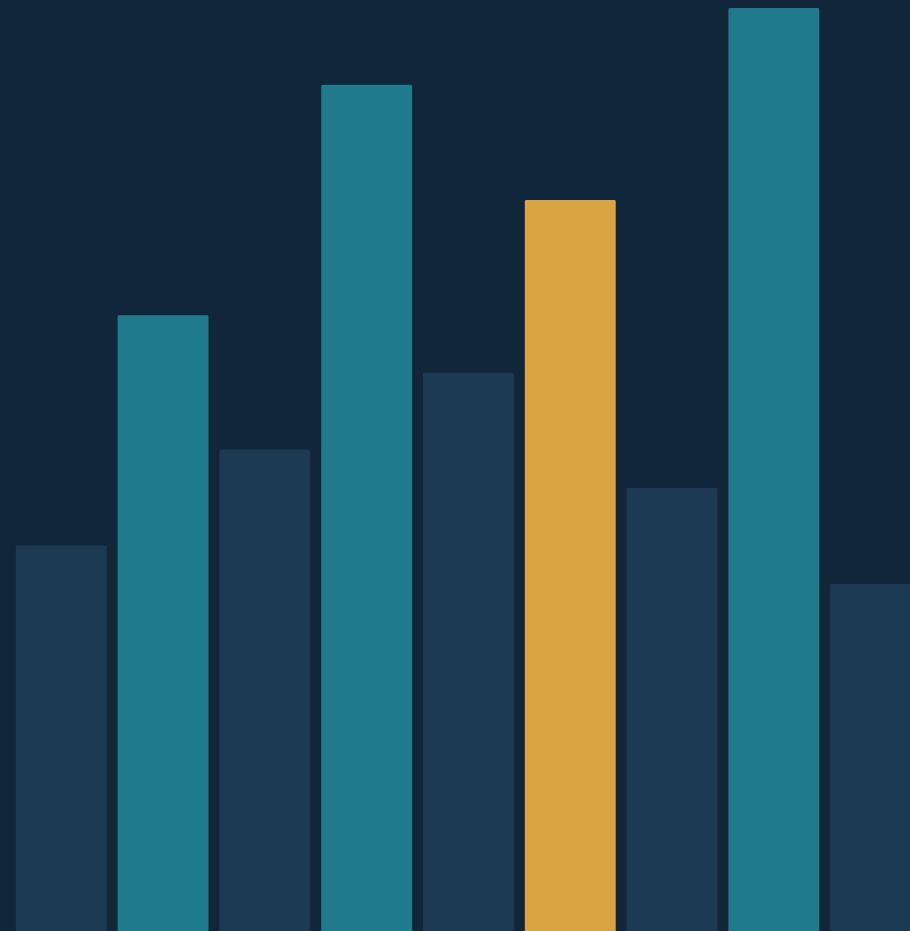
2025 年度（1 月 – 12 月）

量价齐升，逐季加速——阿布扎比楼市交出史上最强年度成绩单，
2026 年将是检验这股动能能否延续的关键之年。



abudhabipropertydata.com

数据来源：阿布扎比房地产中心 (ADREC)、REIDIN、ValuStrat、Savills、Colliers 及其他公开市场研究报告整理编制



2025 年度市场快照：交易破纪录，涨幅逐季扩大



量价齐升，逐季加速：阿布扎比楼市的史上最强一年

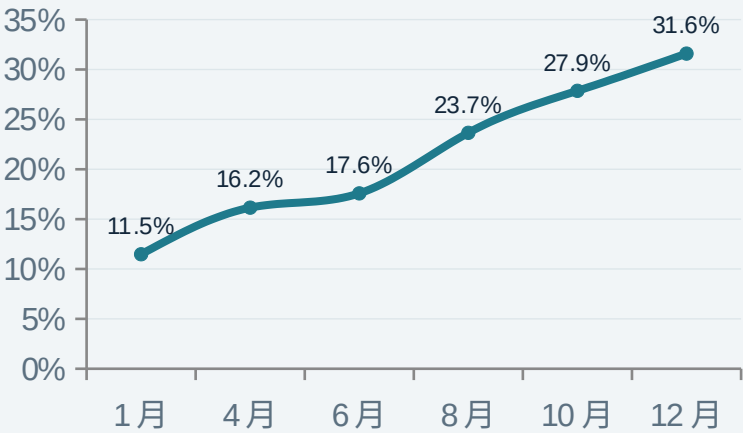
2025 年，阿布扎比房地产市场创下历史最佳全年表现。根据阿布扎比房地产中心（ADREC）数据，全年交易总额达 1,420 亿迪拉姆，同比大幅增长 44%，交易量 42,814 宗，同比增长 52%。其中买卖交易额 994 亿迪拉姆（25,604 宗），抵押贷款 427 亿迪拉姆（17,210 宗）；外商直接投资达 82 亿迪拉姆，同比增长 13%，投资者来自 100 多个国家，俄罗斯、中国、英国、美国、法国及哈萨克斯坦贡献突出。

增长节奏呈现明显的逐季加速特征：上半年交易总额 540 亿迪拉姆，同比增长 42%（15,578 宗交易），其中住宅类成交额 250 亿迪拉姆，同比增长 38%；以此推算，下半年交易额约 880 亿迪拉姆，规模较上半年几近翻倍，全年动能持续走强而非前高后低。

价格指标同步印证了这一加速趋势：ValuStrat 住宅价格指数（VPI）由第一季度 125.6 点逐季攀升至第四季度约 139.1 点，季环比由 +2.1% 扩大至 +4.3%，全年累计上涨约 10.7%；REIDIN 月度指数同样从 1 月的 94.69 点稳步上行至 12 月的 122.57 点，年内累计涨幅达 31.6%，同比涨幅由 1 月的 11.47% 一路扩大至 12 月的 31.59%，是近年来涨幅最为陡峭的一年。

同比涨幅逐月扩大

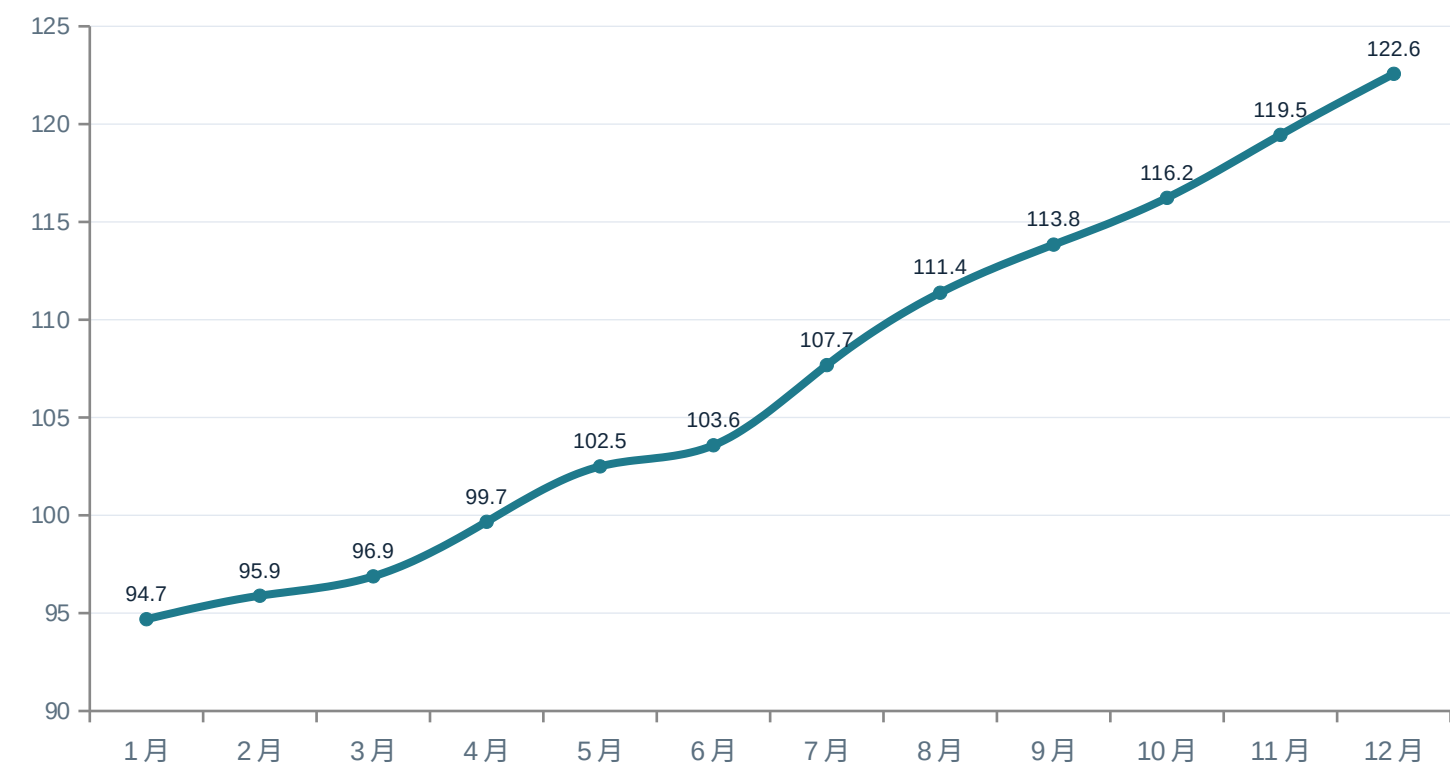
REIDIN 阿布扎比住宅销售价格指数 · 同比变动 (%)



12月同比涨幅 31.59%，是全年销售价格指数的峰值，较1月的 11.47% 扩大超 20 个百分点；相较之下，REIDIN 租金指数同比涨幅呈现“先升后稳”走势——由年初约 20% 升至 5 月 27.3% 的年内高点后逐步温和回落至 12 月的 21.82%，量价两端今年呈现不同节奏。

期房 (Off-Plan) 交易全年占比约 66%，达 16,410 宗、约 AED 584 亿；Al Reem Island、Al Saadiyat Island、Al Hudayriyat Island、Yas Island 与 Al Bahyah 五大区域合计贡献超 550 亿迪拉姆销售额，是本轮增长的核心引擎（详见后页）。

REIDIN 阿布扎比住宅销售价格指数： 2025 年 1-12 月



注：以 2024 年 12 月基数（93.14）为起点，根据 REIDIN 各月发布的环比变动率逐月累计推算；12 月录得 122.57 点，同比 +31.59%，全年累计涨幅约 31.6%。

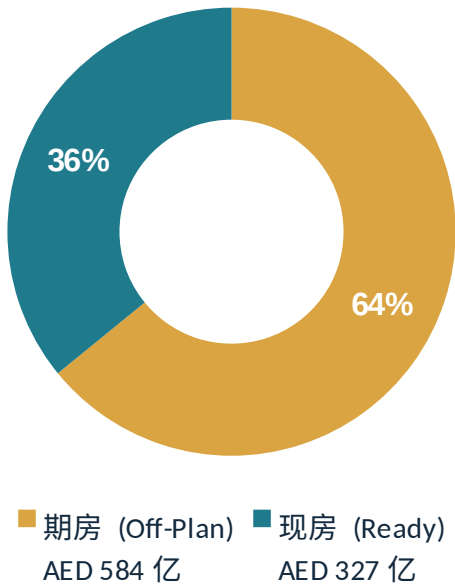
ValuStrat VPI 季度概览

季度	VPI	环比	同比	租金 VPI
Q1	125.6	+2.1%	+7.2%	121.0
Q2	128.3	+2.2%	+8.1%	122.8
Q3	133.4	+4.0%	+10.5%	—
Q4	≈139.1	+4.3%	+13.1%	—

ValuStrat VPI 季环比由 Q1 的 +2.1% 逐季扩大至 Q4 的 +4.3%，全年累计涨幅约 10.7%；与 REIDIN 月度指数的逐月加速完全吻合，两套独立指数共同印证 2025 年是涨幅持续走高的一年。

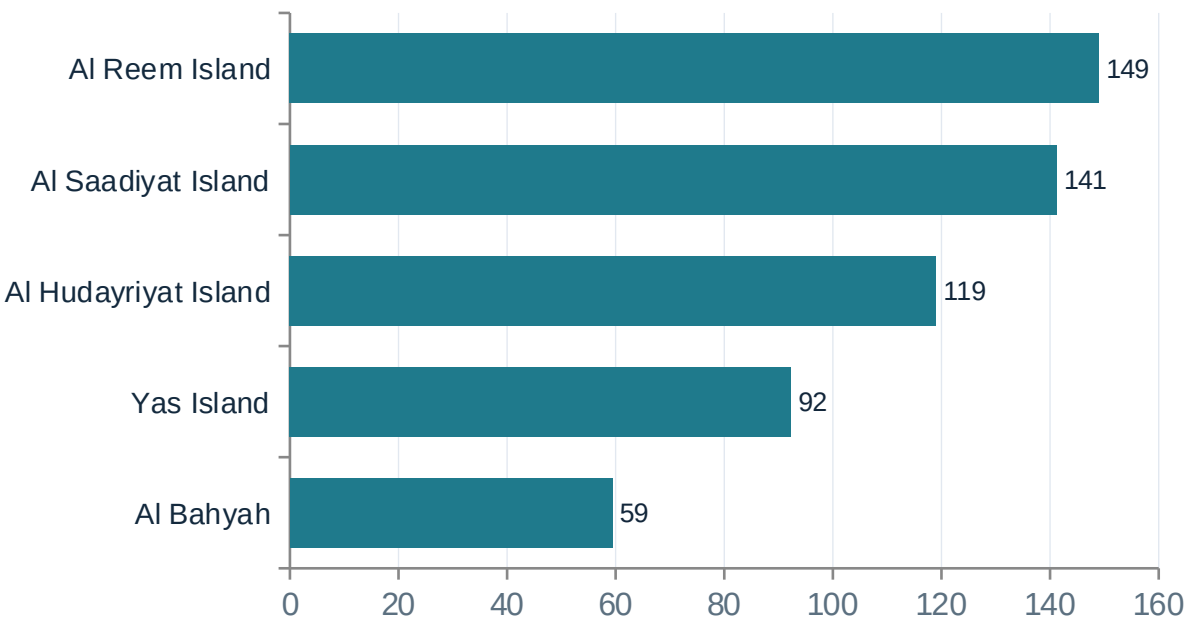
期房主导、五区领跑：2025 年度交易结构与核心区域

住宅销售结构（按交易额）



2025 年全年期房销售 16,410 宗，约 AED 584 亿；现房销售 8,196 宗，约 AED 327 亿，期房占交易额约 64%、占交易量约 67% — Kelt and Co Realty（经 Zawya 发布）

核心区域销售额（AED 亿，2025 年度）



Al Reem Island 以约 AED 149 亿位居榜首，Al Saadiyat Island（约 AED 141.2 亿）、Al Hudayriyat Island（约 AED 119 亿）、Yas Island（约 AED 92.3 亿）及 Al Bahyah（约 AED 59.4 亿）紧随其后，五区域合计销售额约 AED 561 亿。

Aldar 集团 2025 年销售额约 AED 308 亿，约占全年住宅单元销售总额的 40%；年内最畅销公寓项目 Gardenia Bay（757 套，约 AED 13.8 亿），最畅销别墅项目 Bal Ghaiylam（1,110 套，约 AED 26.5 亿），最高单价公寓 Saadiyat Grove - The Source 成交价达 AED 6,033 万。

信贷与外资活动： 2025 年度跨境资本显著扩容



AED 427 亿

2025 年度抵押贷款总额（17,210 宗）

同比增长，全年交易量 +52%



AED 82 亿

外商直接投资 (FDI)

同比 +13%，来自 100+ 个国家



72%

投资区外资占比

AED 541.3 亿 / 全部投资额，同比 +65%

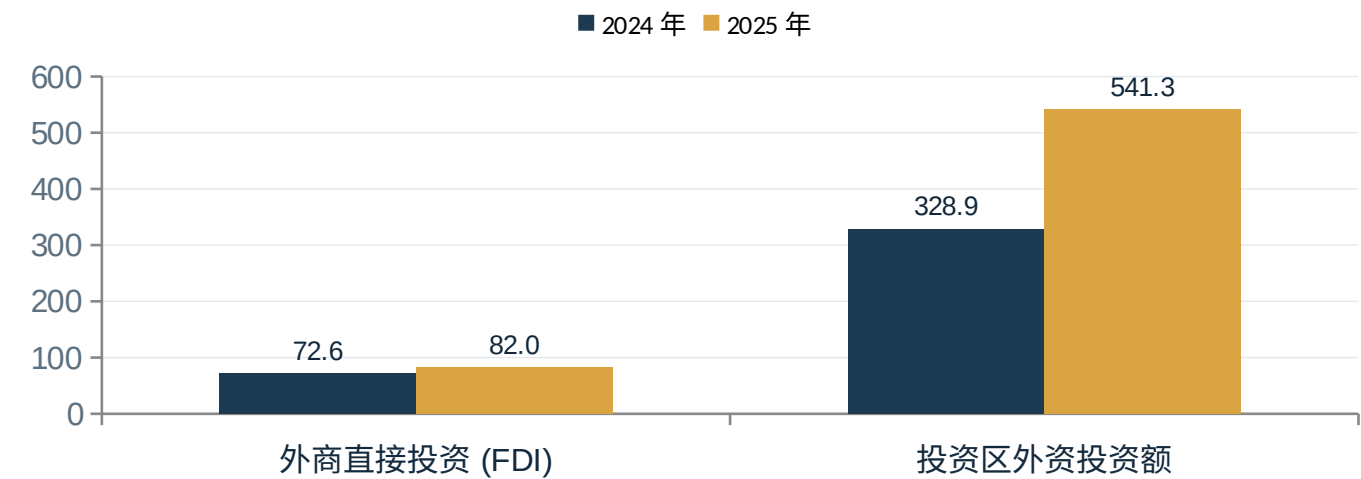


AED 308 亿

Aldar 集团全年销售额

约占住宅单元销售总额的 40%

2024 vs 2025： 外资投资规模对比（AED 亿）



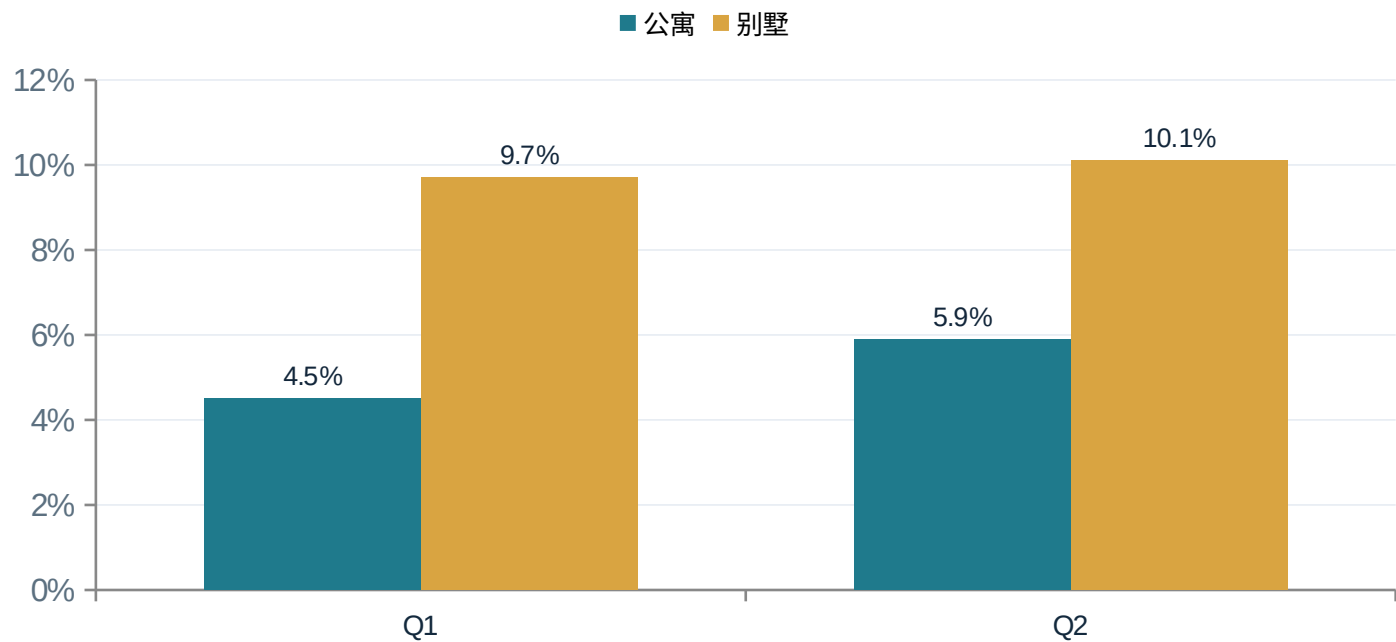
解读

投资区内外资投资额从 AED 328.9 亿增至 AED 541.3 亿，同比 +65%，是全年外资活动中最显著的扩张；个人 FDI 同步增长 13% 至 AED 82 亿，参与国家数超 100 个，俄罗斯、中国、英国、美国、法国及哈萨克斯坦是主要贡献来源。

本土龙头开发商 Aldar 集团全年销售额约 AED 308 亿，约占住宅单元销售总额的 40%，是市场信心与本地资本参与度的重要体现。

公寓加速、别墅领跑：2025 年量价两端的分化与共振

公寓 vs 别墅 — ValuStrat VPI 同比涨幅（%）



Q1、Q2 为 ValuStrat 住宅价格指数 (VPI) 同比数据；Q3 别墅同比涨幅进一步扩大至 +11.6%（全年最高），公寓季环比 +4.4% 为全年最快单季节奏，反映出下半年公寓加速追赶、别墅持续领跑的分化与共振格局。

租赁市场：全年稳步走强

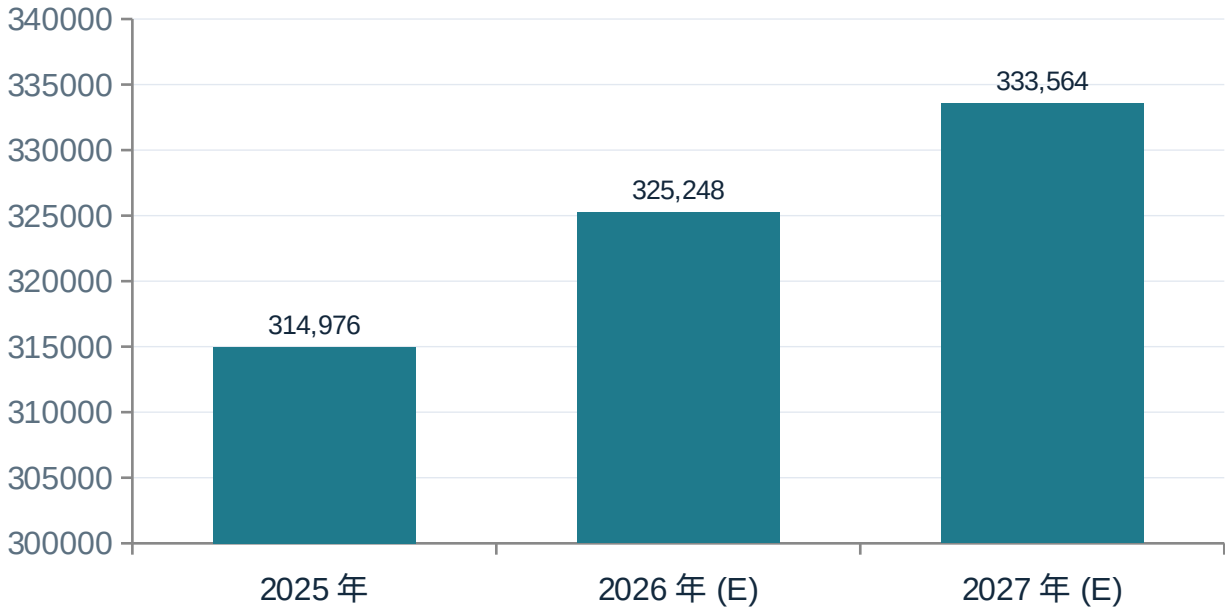
- ValuStrat 租金 VPI：Q1 121.0 → Q2 122.8 点
- 公寓租金同比：Q1+11.6% → Q2+12.5% → Q3+12.8%
- 全市住宅出租率约 88%（Q1）
- REIDIN 租金指数同比：年初约 20% → 5 月 27.3% 高点 → 12 月 21.82%
- 平均毛租金回报率约 7.8%-8.1%

年度高价成交纪录

- 最高价公寓：Saadiyat Grove - The Source，约 AED 6,033 万
- 最高价别墅：Al Saadiyat Island，约 AED 1.003 亿
- 最畅销别墅项目：Bal Ghaiylam，1,110 套 / 约 AED 26.5 亿

供应仍受限，2026 年增速预计趋于温和

住宅存量供应预测（套）



2026 年住宅存量预计同比增长 3.3%（+10,272 套），2027 年进一步增至 333,564 套（+2.6%）——ADREC 供应预测

2025 年新增供应

据 Gulf News 报道，2025 年内预计交付约 8,000 套新房，2026 年另有 12,800 套计划交付；ValuStrat 数据显示，截至 9 月底全年规划供应管线仅完成约 10.3%，供应持续偏紧。展望 2030 年，预计还有 33,000 余套新单位入市，包括 Aldar 的 Waldorf Astoria Residences Yas、Yas Living 及 Zayed City 的 Marbella 等项目。

机构观点

ADREC 总干事 Rashed Al Omaira 表示，2025 年的成绩并非偶然，而是一个围绕信任、透明度与长期信心精心塑造的市场结果的体现。

ValuStrat 研究负责人 Haider Tuaima 指出，阿布扎比保持上行趋势，相较迪拜处于周期后段、价格更具可及性，持续支撑终端购房需求。

展望 2026：The National 报道称，截至 2025 年底阿布扎比房价同比涨幅已达约 30%、租金涨幅约 23%，机构预计约 6,500 套新房将于 2026 年交付；ValuStrat 预测 2026 年住宅资本价值有望再升 16%，公寓表现预计跑赢别墅。

数据来源与说明 · METHODOLOGY & SOURCES

● ADREC（阿布扎比房地产中心）

官方监管机构，发布 2025 年度及上半年新闻稿，涵盖交易总额、交易量、抵押贷款及外资投资数据。

● REIDIN

提供阿联酋住宅物业销售价格指数与租金指数，按月发布，并细分公寓 / 别墅。本报告使用 2025 年 1-12 月各期月报数据。

● ValuStrat Price Index (VPI)

由 RICS 注册估值师编制的估值型价格指数，按季度发布，覆盖约 90% 以上的住宅市场存量。本报告使用 2025 年 Q1-Q4 各季度报告。

● Kelt and Co Realty / abu-dhabi.realestate

行业机构发布的 2025 年度市场报告，提供期房 / 现房交易结构、区域表现及高价成交记录，部分数据基于 ADREC 原始数据加工整理。

免责声明

本报告基于上述公开发布的第三方市场研究数据整理编制，仅供市场参考，不构成任何投资建议。各机构指数方法论、统计口径与基准期不同，相关数据不可直接相互换算或比较；REIDIN 月度指数为根据各期公布的环比变动率累计推算。报告数据截至 2026 年 6 月各机构最新公开发布版本。

阿布扎比市场数据查询、房屋托管管理、买卖交易代理、阿布扎比黄金签证申请，**欢迎登陆：**abudhabipropertydata.com **了解详情**



abudhabipropertydata.com