

阿布扎比

月度市场报告 Monthly Market Report

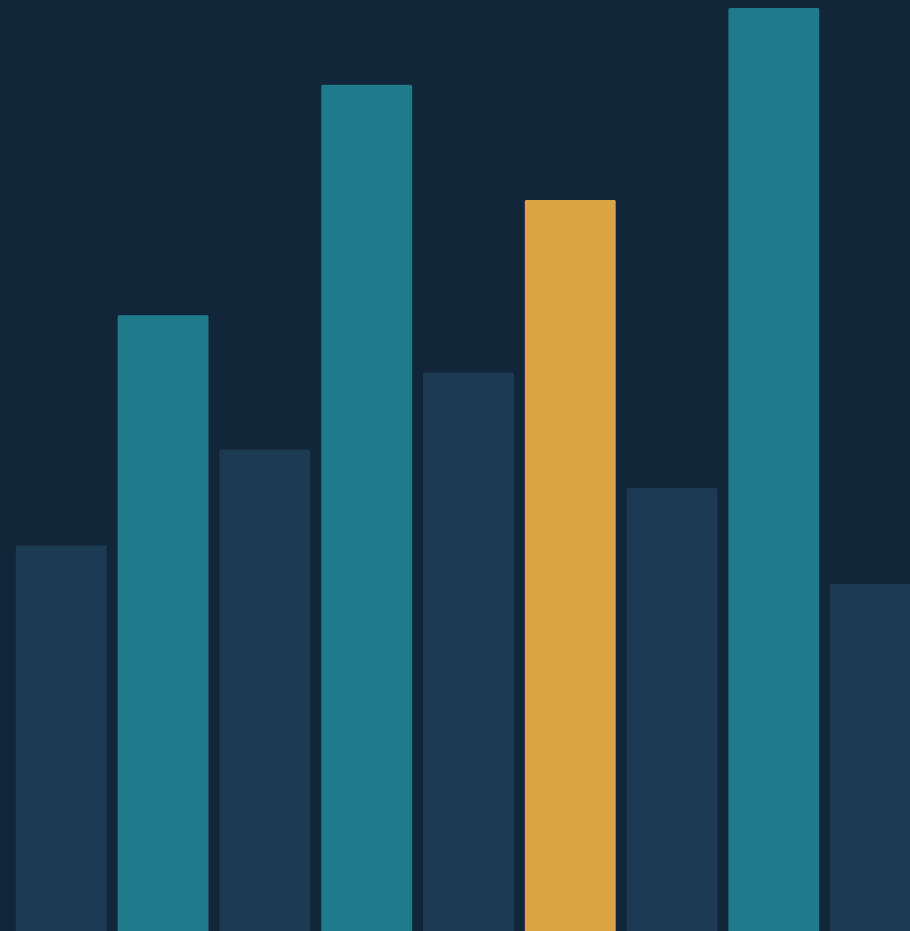
2026 年 1 月 - 5 月

阿布扎比楼市强势开局，涨幅逐月收窄——
稳健过渡，还是周期拐点？



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



2026 年 1-5 月市场快照：强劲增长，涨幅趋缓



AED 660 亿

2026 年 Q1 全市场交易总额

同比 +160.7% (13,518 宗交易)



7,200+

Q1 住宅交易量

历史第二强季度，仅略低于
2025 年 Q4 纪录



148 点

ValuStrat 住宅价格指数 (VPI)

环比 +6.4% | 同比 +17.8%



+23.77%

REIDIN 销售价格指数同比 (5 月)

较 1 月 +32.88% 已明显收窄



80%

期房 (Off-Plan) 交易占比

创纪录 6,416 宗，季环比 +20.6%



AED 1,665/sf

公寓销售均价

同比 +36% (Reliant Surveyors)



AED 1,189/sf

别墅销售均价

同比 +10.3% (Reliant Surveyors)



AED 150.3 亿

Q1 抵押贷款总额

4,578 宗，同比额度 +53.4% /
数量 +48.8%

强势开局，节奏趋稳：从加速冲高到温和降温

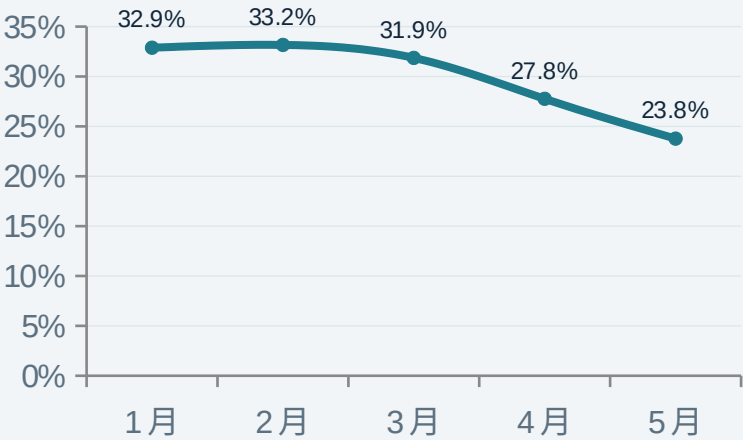
2026 年第一季度，阿布扎比房地产市场延续 2025 年以来的强劲势头并再创纪录。根据阿布扎比房地产中心（ADREC）数据，第一季度全市场交易总额达到 660 亿迪拉姆，同比大幅增长 160.7%；其中买卖交易额 509.7 亿迪拉姆（8,940 宗），同比增长 228.6%。住宅交易量超过 7,200 宗，是历史上第二强的单季表现，仅略低于 2025 年第四季度的纪录水平。

价格方面，ValuStrat 住宅价格指数（VPI）在第一季度升至 148 点，环比上涨 6.4%、同比上涨 17.8%，增速较上一季度（环比 +4.3%、同比 +13.1%）进一步加快，其中公寓表现尤为突出（环比 +10.4%、同比 +22.7%），别墅则相对温和（环比 +2.7%、同比 +13.4%）。

然而，更高频的 REIDIN 月度指数显示市场动能在一季度末已现拐点：1 月环比上涨 2.66%，2 月扩大至 1.47%（同比一度达 33.16% 的高点），3 月环比骤降至 0.05%，4、5 月则连续两个月环比下跌（-0.32%、-0.37%）。同比涨幅由 1 月的 32.88% 逐月收窄至 5 月的 23.77%，租金指数同比涨幅也同步从 18.75% 降至 6.89%，市场正从“加速冲高”转向“温和降温”。

同比涨幅逐月收窄

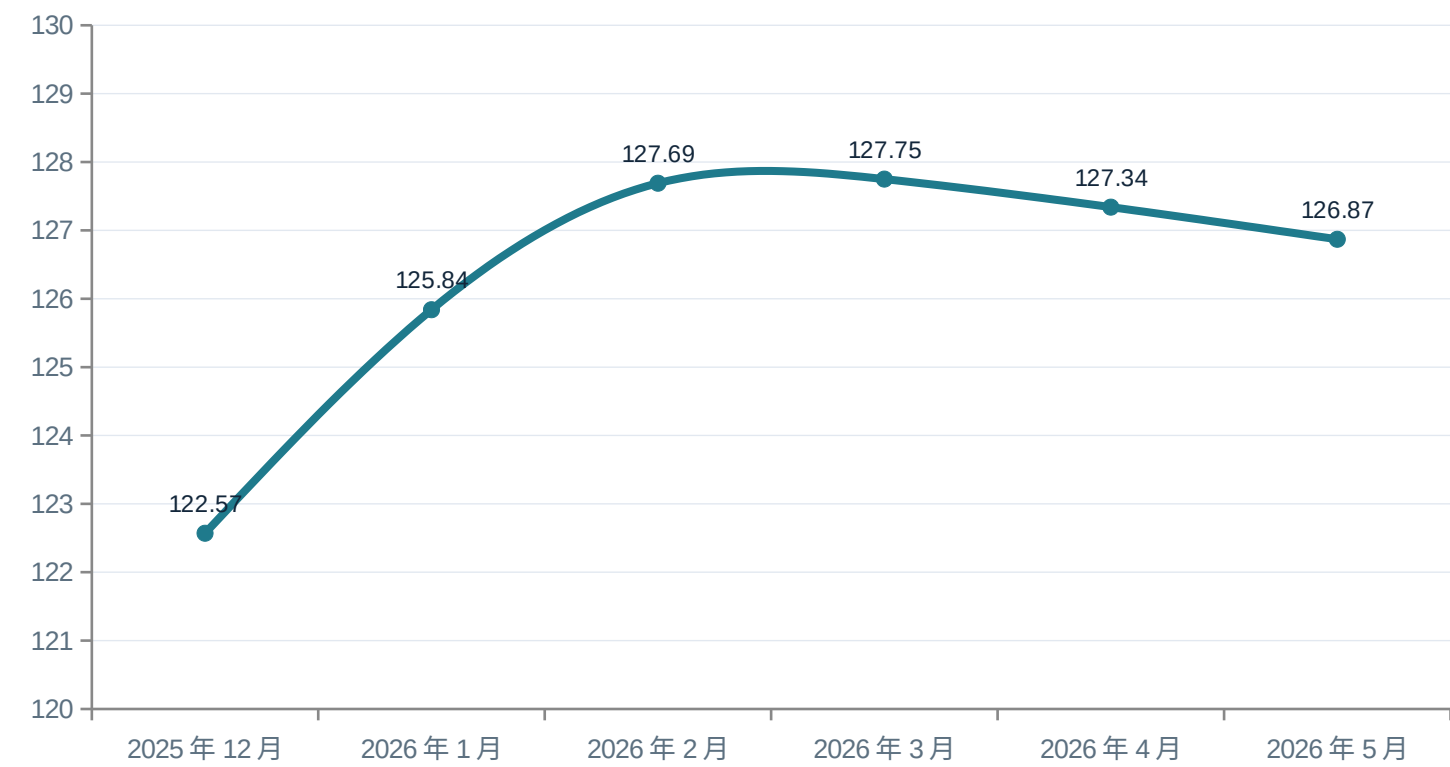
REIDIN 阿布扎比住宅销售价格指数 · 同比变动 (%)



5 月同比涨幅 23.77%，较 1 月峰值收窄约 9.1 个百分点；REIDIN 租金指数同比涨幅同期也从 18.75% 回落至 6.89%，量价两端均呈现降温信号。

期房 (Off-Plan) 交易第一季度占比达 80%，创 6,416 宗历史纪录，季环比增长 20.6%；Hudayriyat Island、Al Reem Island、Saadiyat Island 与 Yas Island 四大区域合计贡献超 350 亿迪拉姆交易额，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： 2026 年 1-5 月



月度指数概览

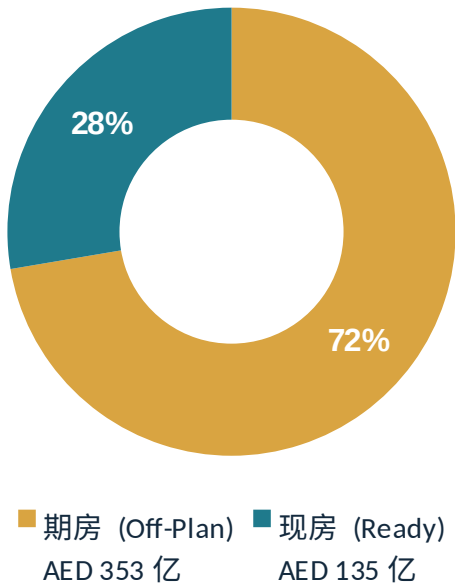
月份	指数值	环比	同比	租金指数同比
1 月	125.84	+2.66%	+32.88%	+18.75%
2 月	127.69	+1.47%	+33.16%	+16.78%
3 月	127.75	+0.05%	+31.86%	+14.99%
4 月	127.34	-0.32%	+27.76%	+12.02%
5 月	126.87	-0.37%	+23.77%	+6.89%

5 月销售价格指数同比涨幅 23.77%，是 2026 年以来首次跌破 25%；4-5 月连续两个月环比下跌，租金指数同比涨幅也降至 6.89%，量价两端的降温信号趋于一致。

注：以 REIDIN 公布的 2026 年 1 月环比变动（+2.66%，由 122.57 升至 125.84）为起点，根据各月公布的环比变动率累计推算后续各期指数水平。

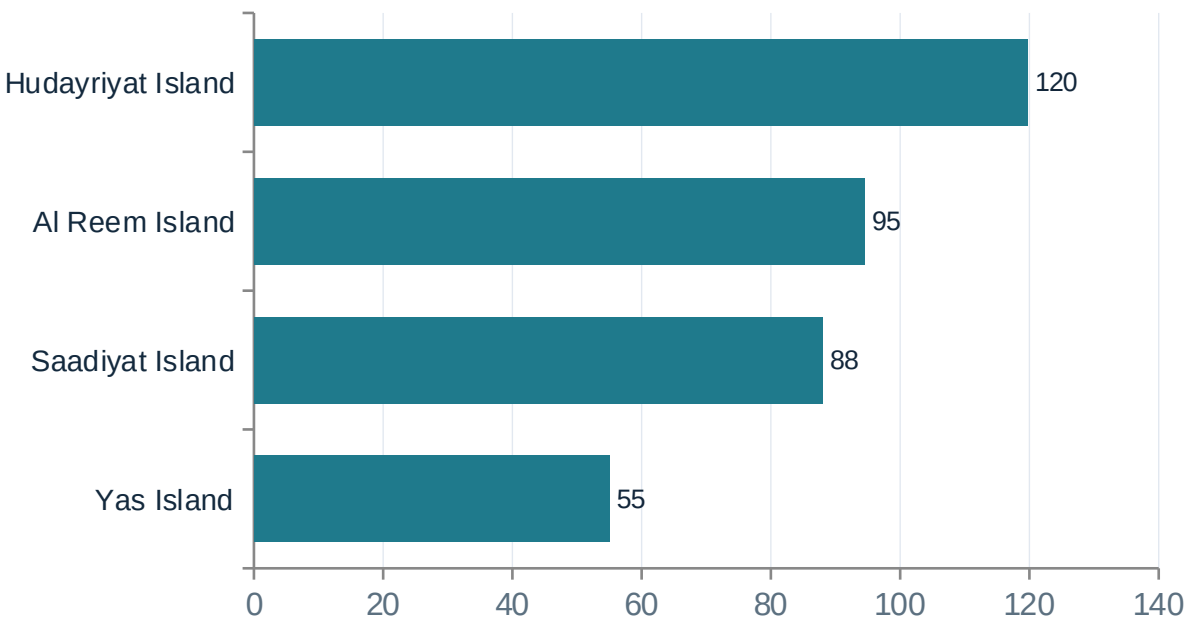
期房主导市场：交易结构与核心增长区域（2026 年 Q1）

销售交易额结构



2026 年 Q1 阿布扎比住宅销售总额约 AED 488 亿，期房占比约 72%（AED 353 亿），现房占比约 28%（AED 135 亿）— Driven Properties 《Q1 2026 阿布扎比市场报告》

核心区域交易额（AED 亿，2026 年 Q1）



Hudayriyat Island（Modon 开发）以约 AED 119.7 亿位居榜首，其后依次为 Al Reem Island、Saadiyat Island 及 Yas Island，四区域合计约 AED 357 亿。

期房交易第一季度达 6,416 宗，占住宅交易总量 80%，季环比增长 20.6%，创历史新高；新项目注册数量同比增长 60% 至 16 个，其中包括 Aldar 在 Al Reem Island 推出的 Tara Park、以及 Masdar City 内的 Fay Al Reeman 二期与 The Gate Residence 等重点交付项目。

信贷与外资活动：杠杆与跨境资本同步走强（2026 年 Q1）



AED 150.3 亿

Q1 抵押贷款总额（4,578 宗）

同比额度 +53.4% | 数量 +48.8%



AED 100.5 亿

住宅抵押贷款（约 5,000 宗）

同比 +42.1%



AED 82.7 亿

个人外资投资 (FDI)

同比 +423%，相当于 2025 全年总额

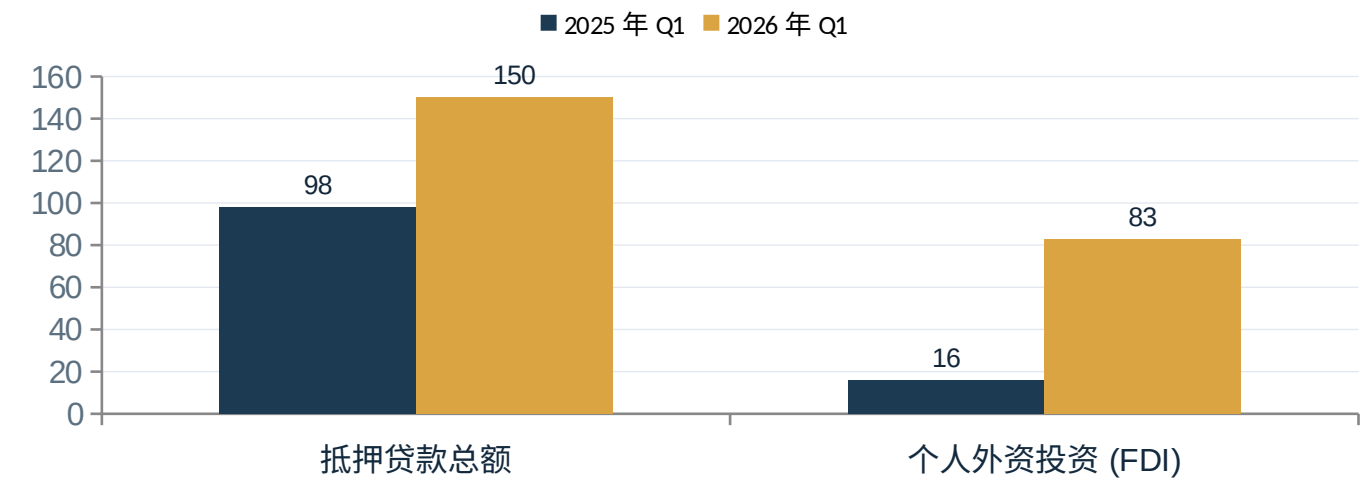


84%

投资区外资占比

AED 364/435.9 亿，同比 +242%，来自 99 个国家（去年 68 个）

Q1 2025 vs Q1 2026：抵押贷款与外资投资规模对比（AED 亿）



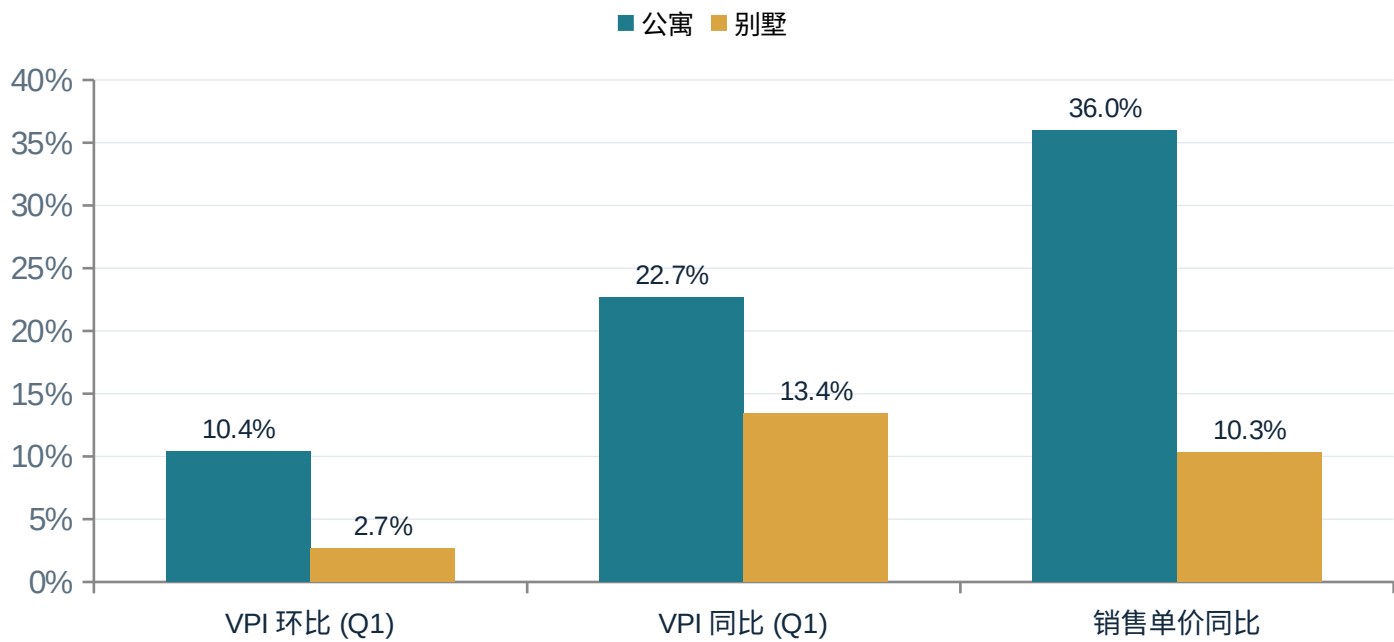
解读

个人外资投资从约 AED 15.8 亿跃升至 AED 82.7 亿，三个月内增量已相当于 2025 全年外资总额，是本学期最显著的变化；投资区内外资占比升至约 84%，参与国家数由 68 个增至 99 个，显示资本来源更趋多元化。

抵押贷款规模同步扩大但增速温和（+53.4%），其中新购房按揭占比上升，反映出端用户 (end-user) 需求在期房热潮之外同步增强。

公寓领跑、别墅企稳：分化中的增长曲线

公寓 vs 别墅 — 价格增速对比（%）



VPI 环比/同比数据为 Valustrat 住宅价格指数（Q1 2026）；销售单价同比为 Reliant Surveyors 数据（公寓 AED 1,665/sf，别墅 AED 1,189/sf）。两者方法论与统计口径不同，仅作方向性参考。

租赁市场：稳中趋缓

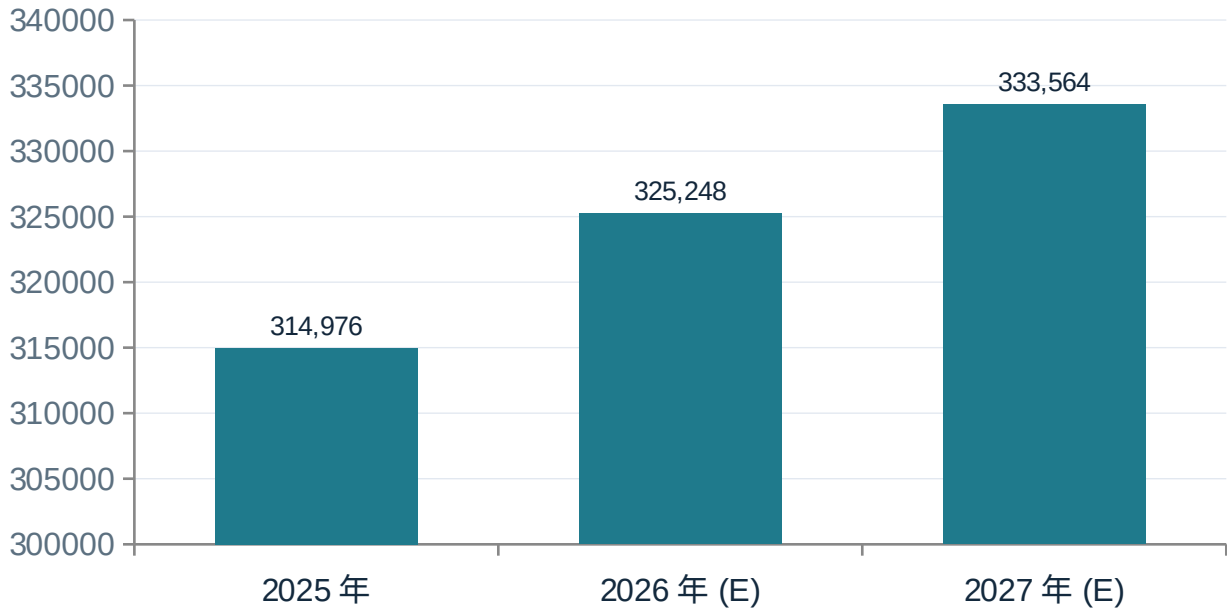
- Valustrat 租金 VPI：128.1 点，环比持平，同比 +5.9%
- 全市出租率：88.1%
- 公寓租金：AED 106.4/sf · 年，同比 +16%
- 别墅租金：AED 55.4/sf · 年，同比 +8%
- REIDIN 租金指数同比：1 月 +18.75% → 5 月 +6.89%

价格区间分布

- 入门级：AED 50 万 -70 万（Hydra Village、Al Ghadeer 工作室 / 一居室）
- 主流区间：约 80% 房源集中在 AED 90 万 -350 万，中位价约 AED 140 万
- 高端：AED 800 万 -2,500 万+（Saadiyat Island 滨海别墅 / 品牌公寓）

供应管线与市场展望：迈向更可持续的增长节奏

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

Q1 新增供应

第一季度新登记项目 16 个，同比增长 60%；据 Savills 统计，约 20 个项目 launch，提供约 4,000 套新单位，其中约 80% 为公寓。重点交付项目包括 Masdar City 的 Fay Al Reeman 二期与 The Gate Residence。

机构观点

ADREC 总干事 Rashed Al Omaira 表示，本季度创纪录的活跃度不仅反映出旺盛需求，也表明市场正变得更加规范、更聚焦于长期投资。

ValuStrat 研究负责人 Haider Tuaima 指出，尽管地缘政治局势带来一定谨慎情绪，但截至目前尚无明确证据显示阿布扎比房地产市场受到实质性影响，第二季度数据将是检验市场韧性的关键观察窗口。

展望：The National 援引行业预测，2026 年全年价格涨幅有望回落至 5%-8% 的中单位数区间，较 2024-2025 年 12%-22% 的涨幅显著放缓，租金亦预计转向低单位数增长或趋于平稳——与 1-5 月指数降温趋势相互印证。

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，按季度发布交易总额、交易量、抵押贷款及外资投资数据。本报告引用 2026 年 4 月 7 日发布的 Q1 2026 新闻稿。

● 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 2026 年 1-5 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。

● Savills / Colliers / Reliant Surveyors / Driven Properties

行业研究机构发布的季度市场报告，提供交易结构、区域表现及单价数据，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