أبوظبي
العقارات السكنية

أداء السوق · الربع الثالث 2026

مدينة أبوظبي · المبيعات والأسعار والإيجارات والمعروض

الصفقات

5,900

–7.5% على أساس سنوي

قيمة المبيعات

26.4 مليار درهم

+39.2% على أساس سنوي

أسعار الشقق

+11.0%

على أساس سنوي

أسعار الفلل

+8.9%

على أساس سنوي

الربع الثالث 2026
لمحة سريعة

صفقات البيع

5,900

–7.5% على أساس سنوي · ثالث تراجع ربعي على التوالي

قيمة المبيعات

26.4 مليار درهم

+39.2% على أساس سنوي

أسعار الشقق

+11.0%

على أساس سنوي، بنمو أبطأ من 2025

أسعار الفلل

+8.9%

على أساس سنوي

إيجارات الشقق

+3.5%

على أساس سنوي، مع سريان تجميد الإيجارات

إيجارات الفلل

+1.8%

على أساس سنوي

المُنجز في 2026

9,900

وحدة منذ بداية العام

المتوقع حتى نهاية العام

5,500

وحدة مجدولة

الملخص التنفيذي

- **صفقات أقل وقيمة أعلى.** تراجعت أعداد الصفقات 7.5% على أساس سنوي، بينما ارتفعت قيمتها 39.2% مع تحوّل المبيعات نحو الفلل والتاون هاوس على الخارطة.
- **سوق بسرعتين.** صفقات الشقق 31.1%− على أساس سنوي، والفلل والتاون هاوس 89.4%+ بدعم من المشاريع الجديدة.
- **طلب مركّز.** تستحوذ جزيرة الريم وجزيرة ياس على 60.6% من مبيعات الشقق، والحديريات على 45.5% من مبيعات الفلل.
- **الأسعار ترتفع بوتيرة أبطأ.** الشقق 11%+ والفلل 8.9%+ على أساس سنوي.
- **نمو محدود للإيجارات.** الشقق 3.5%+ والفلل 1.8%+ مع بدء أثر تجميد الإيجارات.
- **معروض قادم.** نحو 14,600 وحدة متوقعة في 2027 ونحو 24,200 في 2028، وتاريخيًا يتأخر التسليم عن الجداول.

الصفقات الشهرية

يوليو	1,690	−14.3%
أغسطس	2,115	+4.5%
سبتمبر	2,052	−12.0%

التغير على أساس سنوي. المصدر: Cavendish Maxwell، Quanta

المشهد الاقتصادي

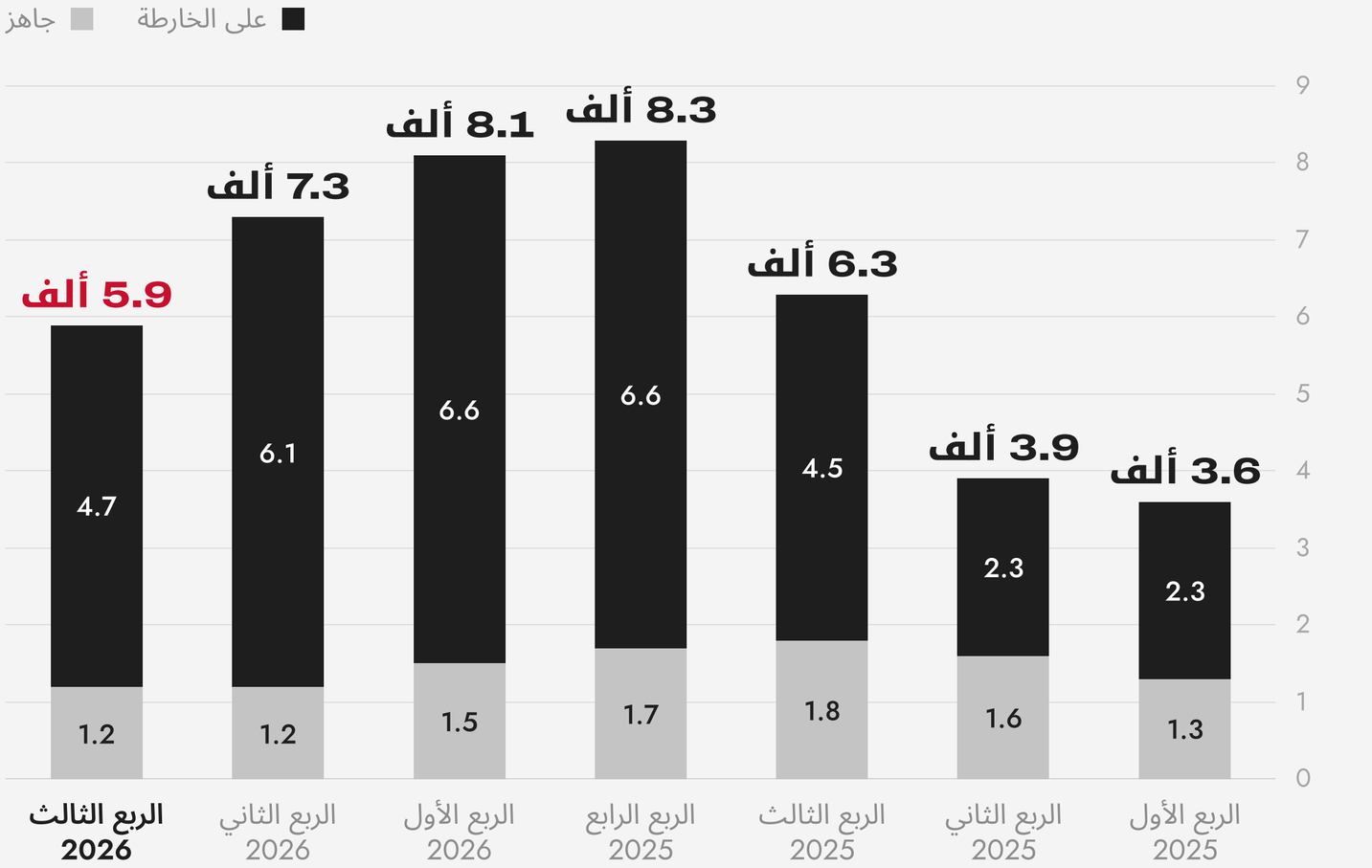
- أثّرت الاضطرابات الإقليمية في اقتصاد الإمارات خلال النصف الأول، وكانت الضيافة والنقل والتصنيع والتجارة الأكثر تضررًا.
- تحسّنت المؤشرات في الربع الثالث: مؤشر مديري المشتريات أعلى من 50 بوضوح، مع نمو الإنتاج والطلبات الجديدة.
- يتفوّق أداء أبوظبي على الإمارات ككل بفضل ارتفاع إنتاج النفط والإنفاق الرأسمالي وتدابير الدعم، ويعزّز الخروج من أوبك+ وخط أنابيب الفجيرة توقعات 2027.
- تباطأ تأسيس الشركات: 9,600 رخصة جديدة في الربع الثالث مقابل 10,600 قبل عام. ويبقى المستثمرون حذرين إلى أن تتضح الصورة الجيوسياسية.

الناتج المحلي الحقيقي للإمارات، النصف الأول من 2026 غير النفطي 1.8%+؛ الربع الثاني 2.1%−	+0.4%
مؤشر مديري المشتريات للإمارات، أغسطس–سبتمبر 2026 ارتفاعًا من 50.8 في يونيو	55.3
الناتج المحلي لأبوظبي، Fitch 2026؛ وتوقع 15.1%+ في 2027	+3.7%
الناتج المحلي للإمارات، صندوق النقد الدولي 2026؛ وانتعاش 7.7%+ في 2027	−3.9%
الرخص الجديدة، 9 أشهر من 2026 مقابل 27,500 في 9 أشهر من 2025	27,300

المصادر: صندوق النقد الدولي، Fitch Ratings، S&P Global، عبر Cavendish Maxwell

حجم المبيعات

تراجعت صفقات الربع الثالث إلى نحو 5,900، وهو التراجع الثالث على التوالي. ولا تزال مبيعات على الخارطة في الصدارة بنحو 4,700 صفقة، لكن نموها تباطأ بحدة بعد 185% و175% في الربعين الأول والثاني مع انحسار أثر تأخر التسجيل. أما مبيعات الجاهز فبلغت نحو 1,200.

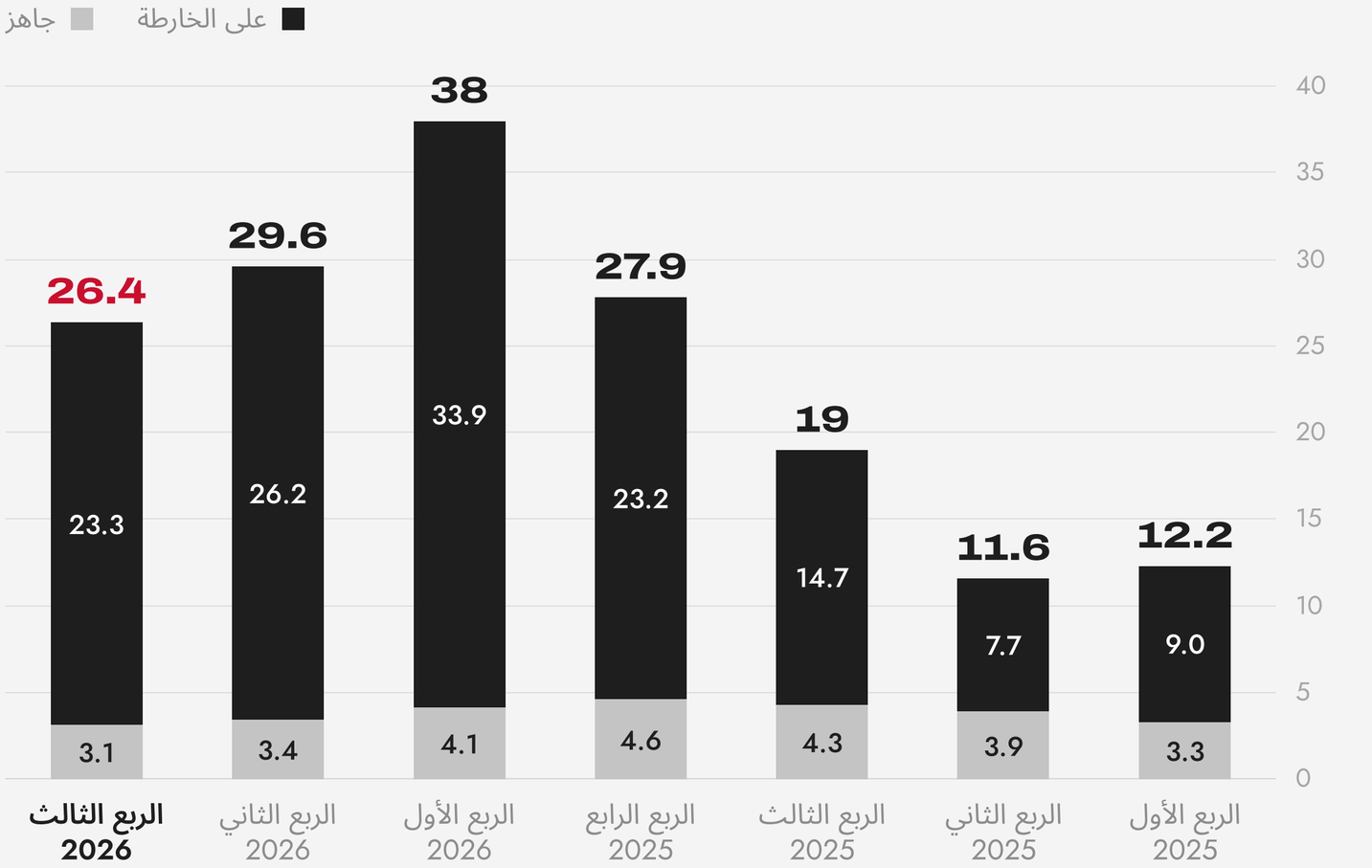


الصفقات بالآلاف. المصدر: Cavendish Maxwell، Quanta. مبيعات الوحدات السكنية، مدينة أبوظبي

	ربع سنوي	سنوي
على الخارطة	**-24.4%**	**+4.0%**
جاهز	**+0.9%**	**-35.3%**
الإجمالي	**-20.3%**	**-7.5%**

قيمة المبيعات

26.4 مليار درهم في الربع الثالث، بزيادة 39.2% على العام الماضي رغم تراجع عدد الصفقات، أي أن متوسط قيمة الصفقة ارتفع. وبلغت مبيعات على الخارطة 23.3 مليار درهم: الفلل والتاون هاوس على الخارطة +289% على أساس سنوي، والشقق على الخارطة −29%.

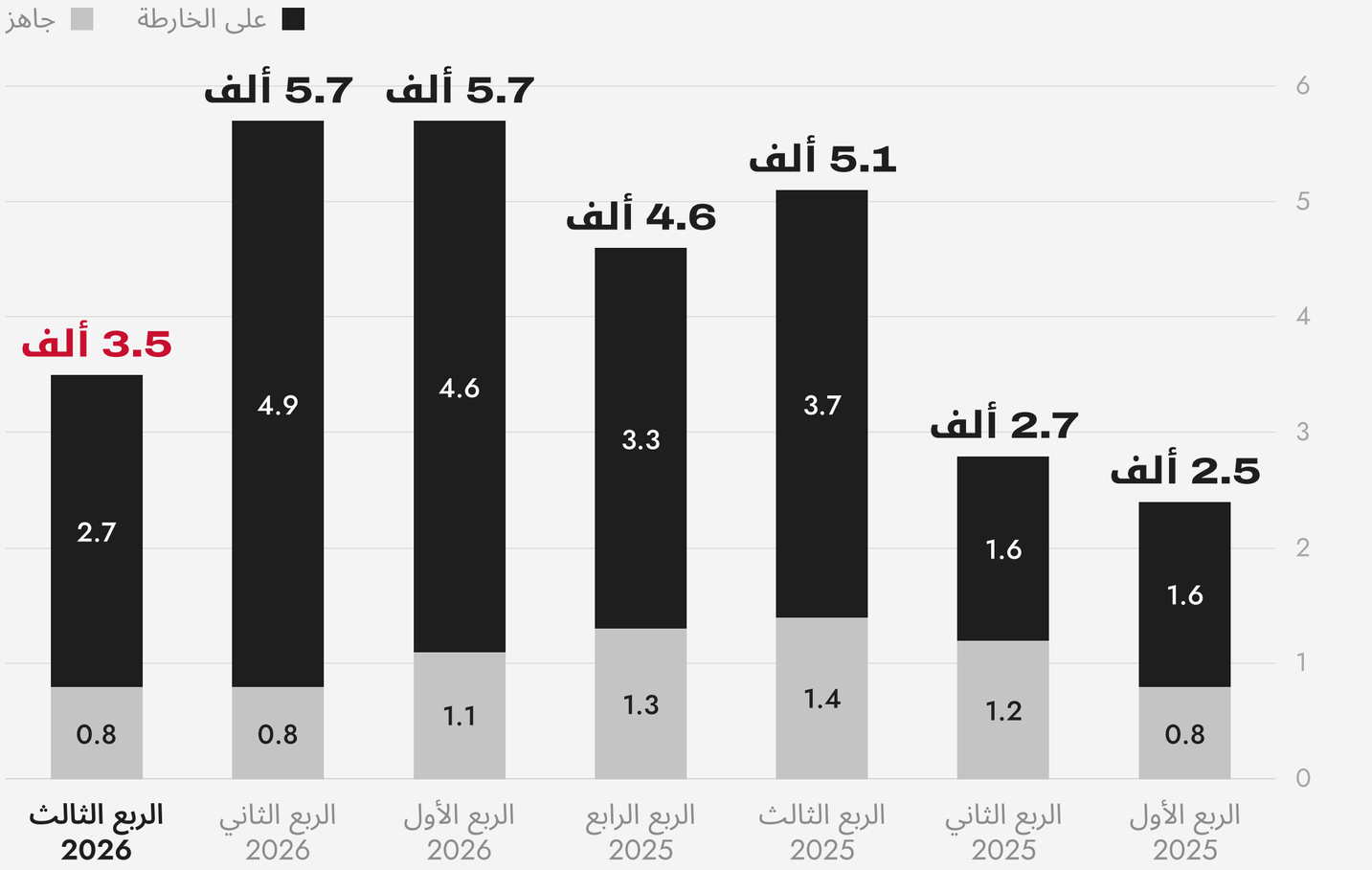


بمليارات الدراهم. المصدر: Cavendish Maxwell، Quanta. مبيعات الوحدات السكنية، مدينة أبوظبي

	ربع سنوي	سنوي
على الخارطة	**−11.1%**	**+58.4%**
جاهز	**−8.2%**	**−26.9%**
الإجمالي	**−10.8%**	**+39.2%**

الشقق

نحو 3,500 صفقة، مع تراجع في الفئتين. على الخارطة نحو 2,700، ويعود ذلك أساسًا إلى قلة مشاريع الشقق المطروحة في 2026 لا إلى ضعف رغبة المشترين. الجاهز نحو 800، 42%– على أساس سنوي.

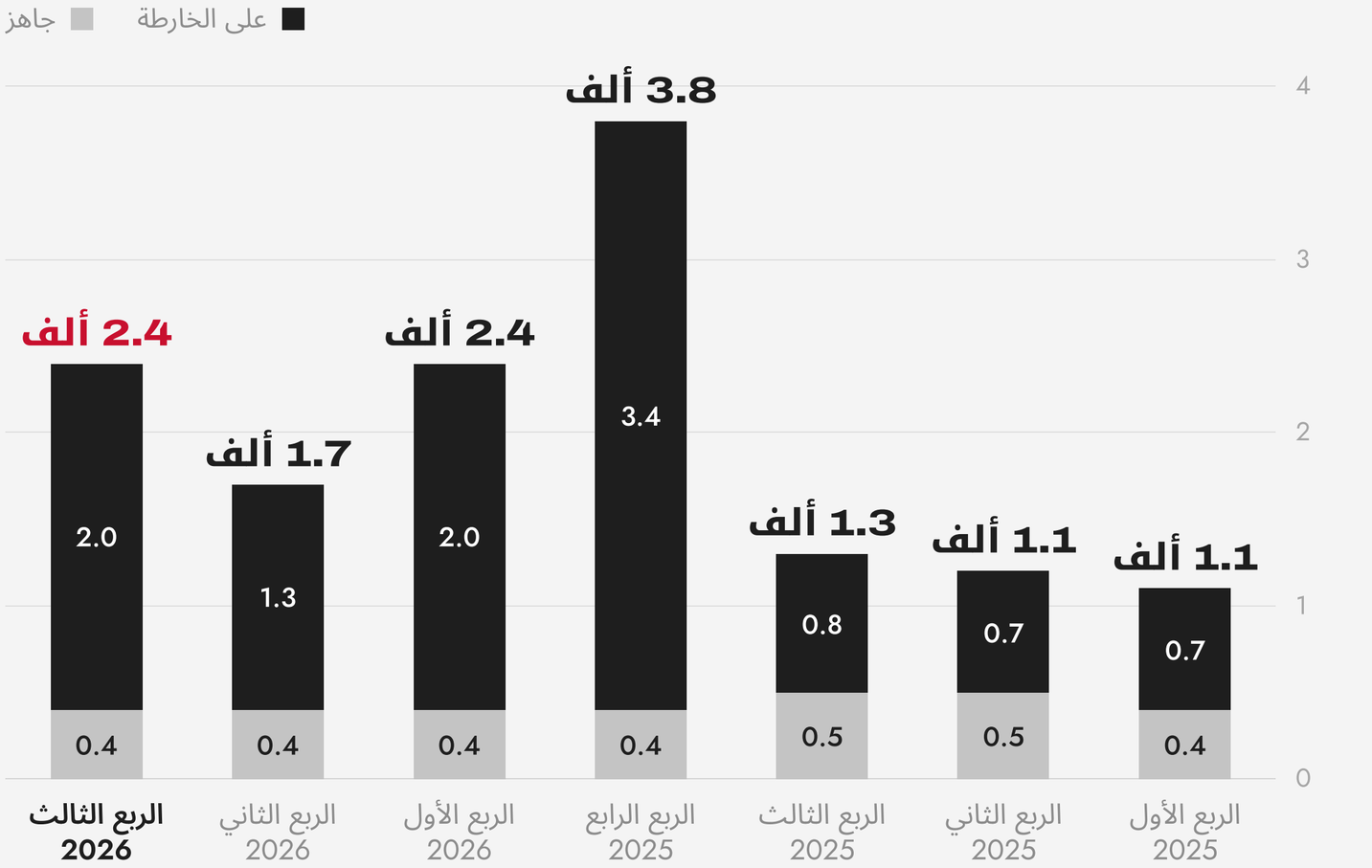


الصفقات بالآلاف. باستثناء الدوبلكس والبنتهاوس. المصدر: Cavendish Maxwell، Quanta. مبيعات الوحدات السكنية، مدينة أبوظبي

	ربع سنوي	سنوي
على الخارطة	**–44.4%**	**–27.1%**
جاهز	**–1.2%**	**–42.0%**
الإجمالي	**–38.3%**	**–31.1%**

الفلل والتاون هاوس

نحو 2,350 صفقة، أي قرابة ضعف العام الماضي. يأتي النمو من مبيعات على الخارطة (نحو 1,950، +153% على أساس سنوي) مع طرح مزيد من مشاريع الفلل والتاون هاوس في 2026. الجاهز مستقر عند نحو 400.



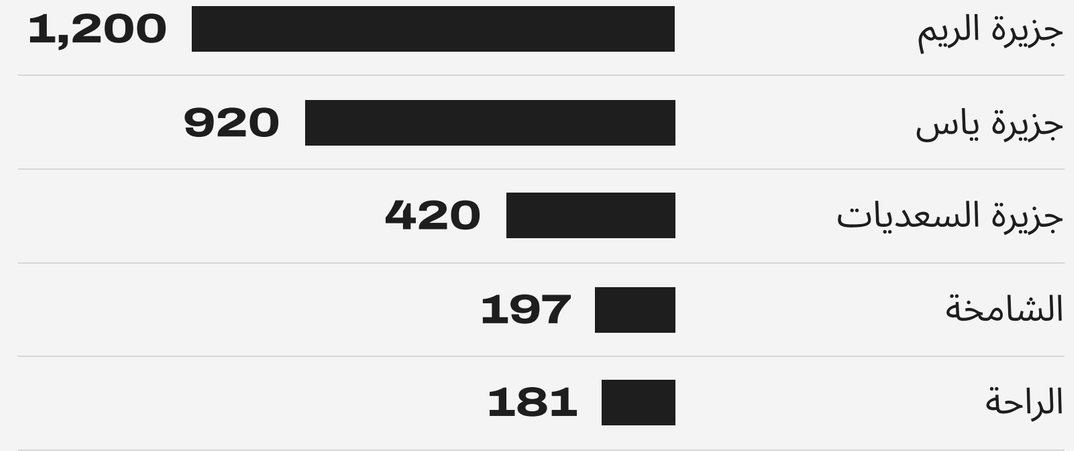
الصفقات بالآلاف. المصدر: Cavendish Maxwell، Quanta. مبيعات الوحدات السكنية، مدينة أبوظبي

	ربع سنوي	سنوي
على الخارطة	+51.1%	+153.4%
جاهز	+5.6%	–15.5%
الإجمالي	**+40.8%**	**+89.4%**

أين يشتري المشترون

الشقق · أعلى 5 مناطق

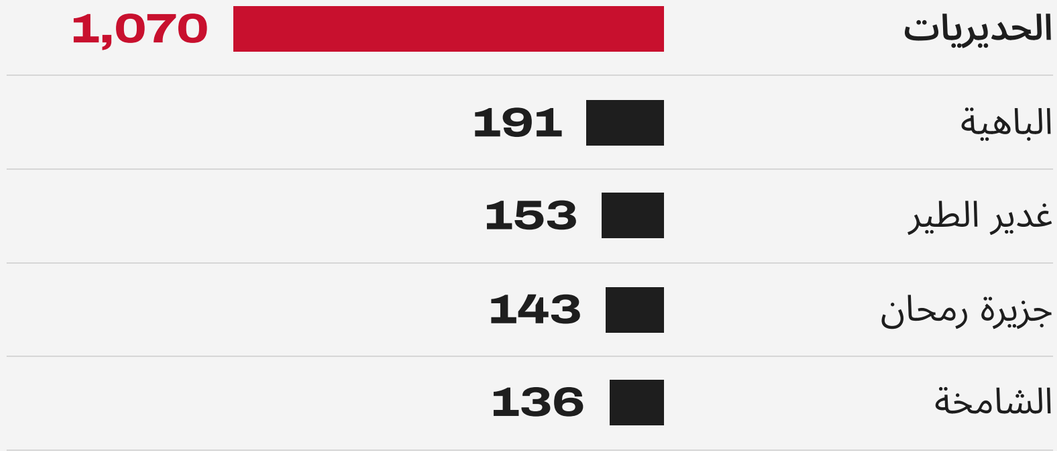
83.4% من صفقات الشقق



جزيرة الريم + جزيرة ياس = 60.6% من مبيعات الشقق

الفلل والتاون هاوس · أعلى 5 مناطق

45.5% في الحديريات وحدها



Hudayriyat Golf Estates — 36.5% من جميع صفقات الفلل

الصفقات، الربع الثالث 2026. المصدر: Cavendish Maxwell، Quanta. مبيعات الوحدات السكنية، مدينة أبوظبي

المعروض القادم

سُلّمت 9,900 وحدة في 2026 حتى الآن، ومن المقرر تسليم 5,500 وحدة أخرى بحلول نهاية العام، لكن معدلات التسليم السابقة تشير إلى أن 1,700–3,300 منها فقط ستُنجز في موعدها.

- نحو 14,600 وحدة متوقعة في 2027 ونحو 24,200 في 2028، وقد يصل المخزون إلى نحو 372,000.
- قد يؤدي ارتفاع التكاليف وصعوبات توريد المواد إلى تأجيل جزء من مشاريع 28–2027.
- مع تجميد الإيجارات ستتسع الفجوة بين المعروض الجديد والأقدم: الجودة والمرافق هي الفيصل.



الوحدات السكنية بالآلاف، مدينة أبوظبي. التوقعات قابلة للتعديل. المصدر: Cavendish Maxwell، مركز أبوظبي العقاري (ADREC)، MEED Projects

أسعار البيع

ارتفعت الأسعار في جميع المناطق الرئيسية رغم تراجع عدد الصفقات، لكن بوتيرة أبطأ من 2025 مع تزايد حذر المشترين.

الشقق · على أساس سنوي

أبوظبي	+11.0%
شاطئ الراحة	+11.1%
الريف	+10.5%
جزيرة الريم	+10.1%
جزيرة ياس	+8.4%

الفلل · على أساس سنوي

أبوظبي	+8.9%
جزيرة ياس	+10.9%
جزيرة السعديات	+6.3%
حدائق الراحة	+5.7%
الريف	+3.2%

الربع الثالث 2026 مقارنة بالربع الثالث 2025. أبوظبي: متوسط الإمارة. المصدر: Cavendish Maxwell

الإيجارات

نمو الإيجارات معتدل، وبدأ أثر التجميد يظهر. ومع تركّز المعروض الجديد في مناطق قليلة، يحصل المستأجرون فيها على خيارات أكثر ويضيق هامش الملاك لرفع الإيجارات.

الشقق · على أساس سنوي

أبوظبي	**+3.5%**
جزيرة ياس	**+7.9%**
جزيرة الريم	**+5.5%**
شاطئ الراحة	**~+4.4%**
الريف	**~+4.1%**

الفلل · على أساس سنوي

أبوظبي	**+1.8%**
حدائق الراحة	**+5.1%**
الريف	**~+3.1%**
جزيرة ياس	**~+2.8%**
جزيرة السعديات	**~+0.9%**

الربع الثالث 2026 مقارنة بالربع الثالث 2025. القيم المسبوقة بعلامة ~ مقروءة من الرسم البياني في المصدر. المصدر: Cavendish Maxwell

التوقعات

تدخل أبوظبي مرحلة أكثر حذرًا: من غير المرجح أن تستمر وتيرة مبيعات العام الماضي على المدى القريب.

المبيعات

ستتبع الأحجام المشاريع الجديدة، عددها ونوعها، وثقة المشترين في ظل المخاطر الإقليمية.

الأسعار

مستمرة في النمو، لكن بوتيرة أهدأ مع عودة التوازن بين العرض والطلب.

الإيجارات

التجميد والمعروض الجديد يحدّان من النمو، خاصة حيث تتركّز عمليات التسليم.

المعروض

38,800 وحدة مجدولة لعامي 28–2027، والتسليم الفعلي على الأرجح أقل وأكثر تأخرًا.

للمستثمرين

اختر الجودة والموقع والتميّز: العقارات المتميزة في المواقع الجيدة تحافظ على قدرتها التنافسية.

INSIDE
REALTY

تشتري أو تبيع أو تستأجر في أبوظبي؟
لنناقش أرقامك معًا.

insiderealty.ae

بيانات السوق: Cavendish Maxwell، Quanta، مركز أبوظبي العقاري، MEED Projects (تقرير الربع الثالث 2026). تلخيص وعرض Inside Realty. للعلم فقط، ولا يُعدّ استشارة استثمارية أو قانونية أو مالية.