АБУ-ДАБИ
РЫНОК ЖИЛЬЯ

Итоги III кв. 2026

Город Абу-Даби · продажи, цены, аренда, новое предложение

СДЕЛКИ

5 900

–7,5% г/г

ОБЪЁМ ПРОДАЖ

26,4 млрд AED

+39,2% г/г

ЦЕНЫ КВАРТИР

+11,0%

г/г

ЦЕНЫ ВИЛЛ

+8,9%

г/г

ГЛАВНОЕ ЗА III КВ. 2026

СДЕЛКИ С ЖИЛЬЁМ

5 900

–7,5% г/г · третий квартал снижения подряд

ОБЪЁМ ПРОДАЖ

26,4 млрд AED

+39,2% г/г

ЦЕНЫ КВАРТИР

+11,0%

г/г, рост медленнее, чем в 2025 году

ЦЕНЫ ВИЛЛ

+8,9%

г/г

АРЕНДА КВАРТИР

+3,5%

г/г, действует заморозка ставок

АРЕНДА ВИЛЛ

+1,8%

г/г

СДАНО В 2026 ГОДУ

9 900

единиц жилья с начала года

ДО КОНЦА ГОДА

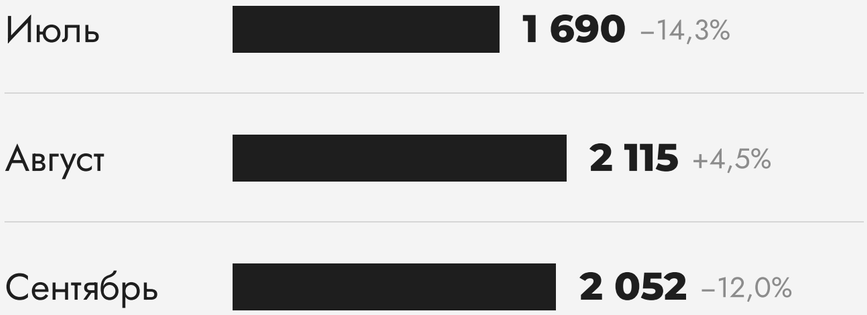
5 500

единиц по графику

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- **Сделок меньше, чеки крупнее.** Число сделок снизилось на 7,5% к прошлому году, а их объём вырос на 39,2%: спрос сместился к виллам и таунхаусам в офплане.
- **Рынок на двух скоростях.** Сделки с квартирами –31,1% г/г, с виллами и таунхаусами +89,4% благодаря новым запускам.
- **Спрос сосредоточен.** На Аль-Рим и Яс приходится 60,6% продаж квартир, на Аль-Худайрият — 45,5% продаж вилл.
- **Цены растут, но медленнее.** Квартиры +11%, виллы +8,9% г/г.
- **Рост аренды ограничен.** Квартиры +3,5%, виллы +1,8%: заморозка ставок начинает действовать.
- **Впереди новое предложение.** ~14 600 единиц к сдаче в 2027 году и ~24 200 в 2028-м; исторически сдача отстаёт от графика.

СДЕЛКИ ПО МЕСЯЦАМ



Изменение г/г. Источник: Cavendish Maxwell, Quanta

МАКРО-ЭКОНОМИКА

- Региональная нестабильность ударила по экономике ОАЭ в I полугодии — сильнее всего по гостиничному бизнесу, транспорту, промышленности и торговле.
- В III кв. показатели улучшились: PMI уверенно выше 50, растут выпуск и новые заказы.
- Абу-Даби опережает ОАЭ в целом благодаря росту добычи нефти, капитальным вложениям и мерам поддержки; выход из ОПЕК+ и трубопровод до Фуджейры поддерживают прогноз на 2027 год.
- Новых компаний регистрируют меньше: 9 600 лицензий в III кв. против 10 600 годом ранее. Инвесторы осторожничают, пока не прояснится геополитика.

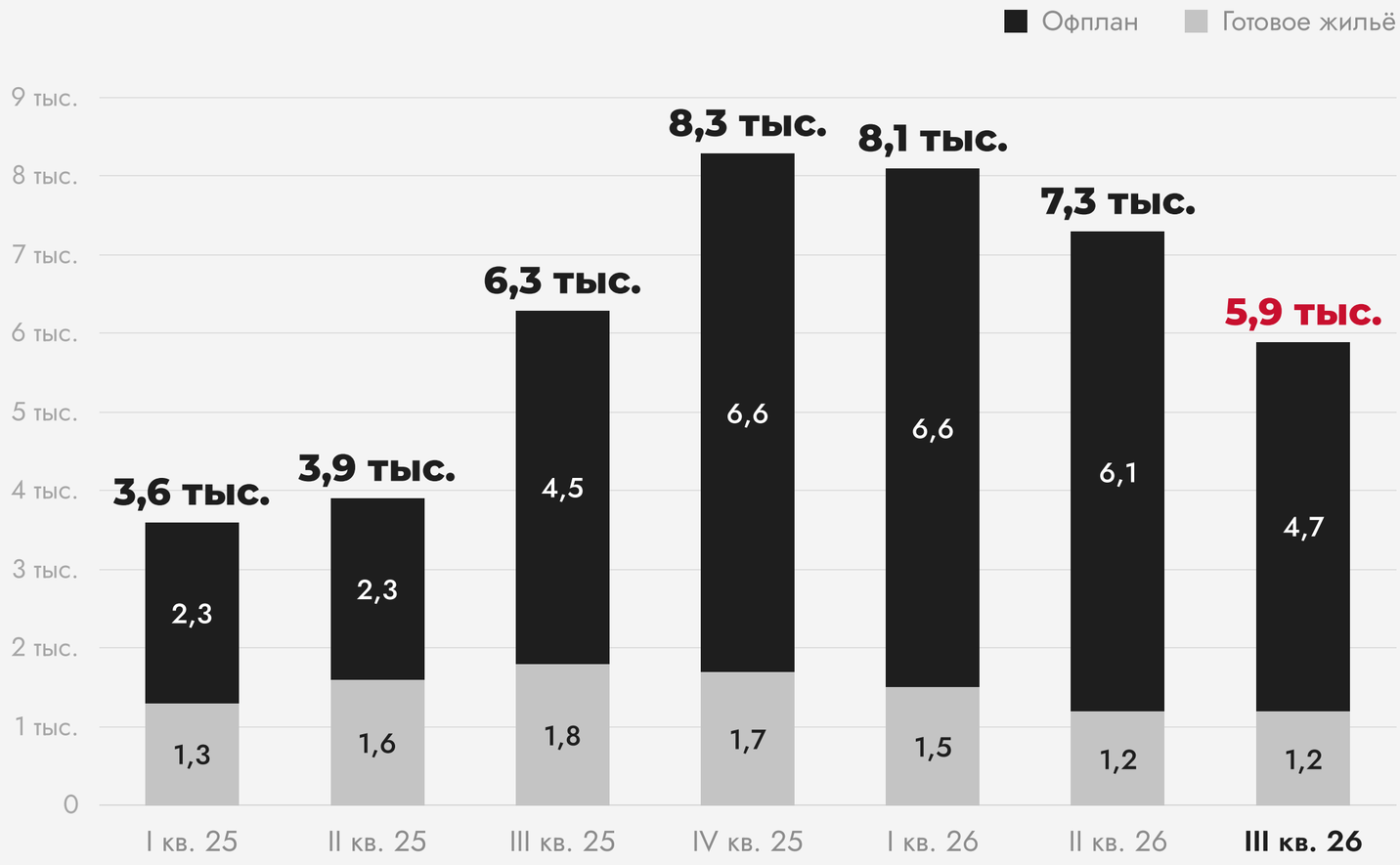
Реальный ВВП ОАЭ, I пол. 2026 ненефтяной +1,8%; II кв. –2,1%	**+0,4%**
PMI ОАЭ, авг.–сент. 2026 рост с 50,8 в июне	**55,3**
ВВП Абу-Даби, Fitch 2026; прогноз на 2027 год +15,1%	**+3,7%**
ВВП ОАЭ, МВФ 2026; в 2027 году восстановление на 7,7%	**–3,9%**
Новые лицензии, 9 мес. 2026 против 27 500 за 9 мес. 2025	**27 300**

Источники: МВФ, Fitch Ratings, S&P Global, по данным Cavendish Maxwell

ЧИСЛО СДЕЛОК

В III кв. сделок стало ~5 900 — снижение третий квартал подряд. Офплан по-прежнему впереди (~4 700 сделок), но его рост резко замедлился после 185% и 175% в I–II кв.: эффект отложенных регистраций сходит на нет. Готовое жильё — ~1 200.

	КВ/КВ	Г/Г
Офплан	**–24,4%**	**+4,0%**
Готовое жильё	**+0,9%**	**–35,3%**
Итого	**–20,3%**	**–7,5%**

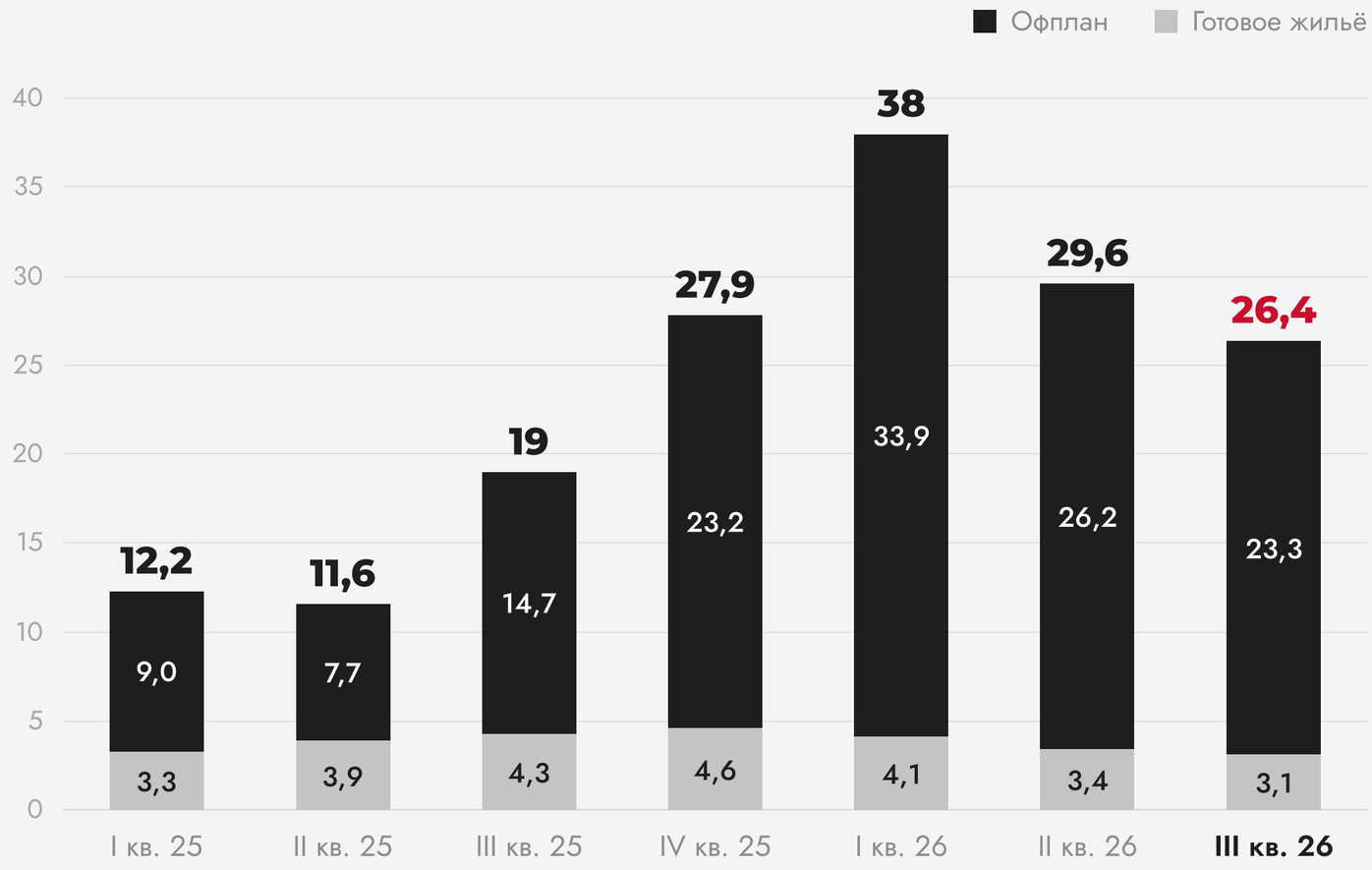


Сделки, тыс. Источник: Cavendish Maxwell, Quanta. Продажи жилья, город Абу-Даби

ОБЪЁМ ПРОДАЖ

26,4 млрд AED в III кв. — на 39,2% больше, чем год назад, при меньшем числе сделок: средний чек вырос. Офплан — 23,3 млрд AED: виллы и таунхаусы в офплане +289% г/г, квартиры в офплане –29%.

	КВ/КВ	Г/Г
Офплан	**–11,1%**	**+58,4%**
Готовое жильё	**–8,2%**	**–26,9%**
Итого	**–10,8%**	**+39,2%**

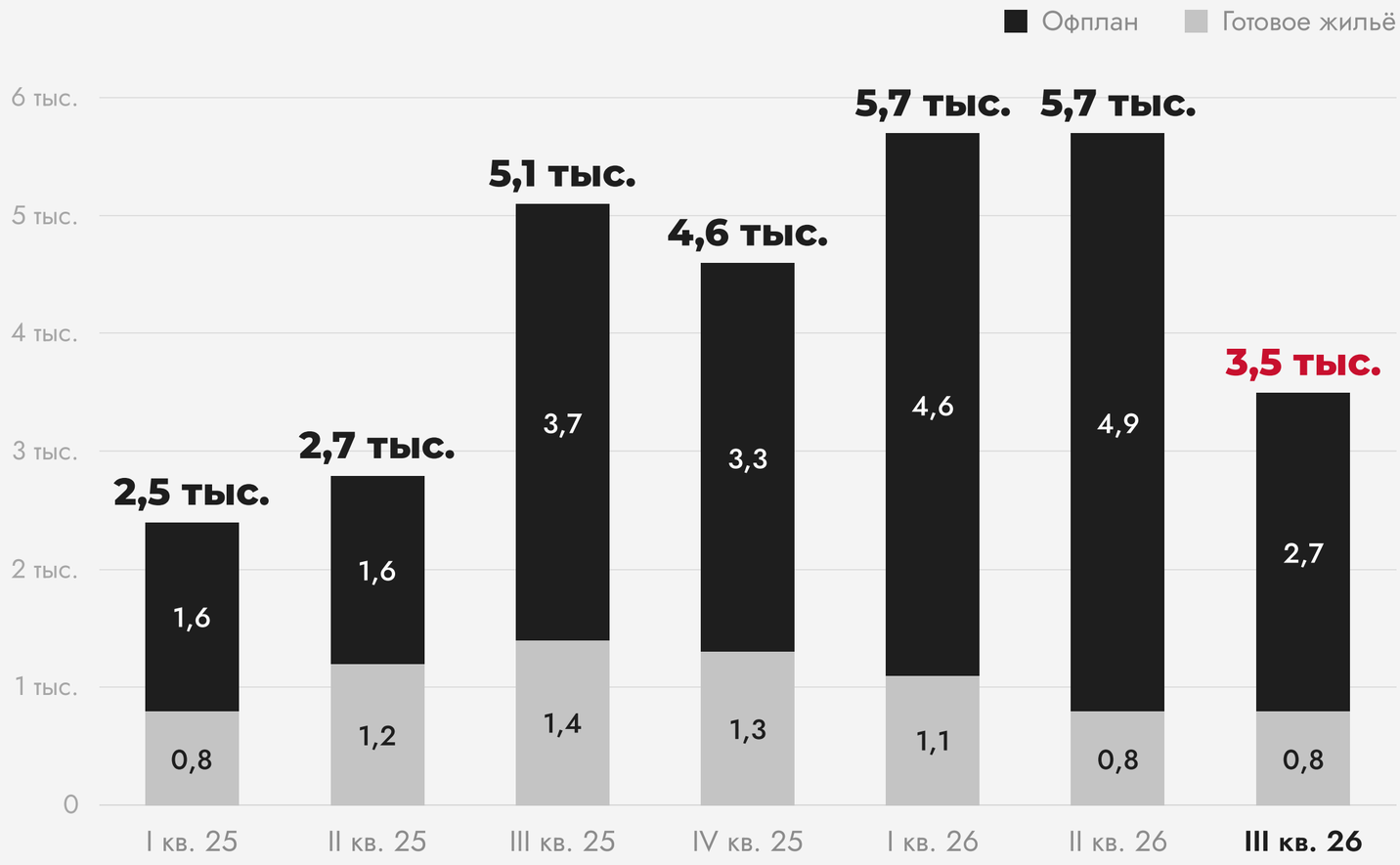


Млрд AED. Источник: Cavendish Maxwell, Quanta. Продажи жилья, город Абу-Даби

КВАРТИРЫ

~3 500 сделок, снижение в обоих сегментах. Офплан — ~2 700, в основном потому, что в 2026 году запустили меньше проектов с квартирами, а не из-за слабого спроса. Готовое жильё — ~800, –42% г/г.

	КВ/КВ	Г/Г
Офплан	**–44,4%**	**–27,1%**
Готовое жильё	**–1,2%**	**–42,0%**
Итого	**–38,3%**	**–31,1%**

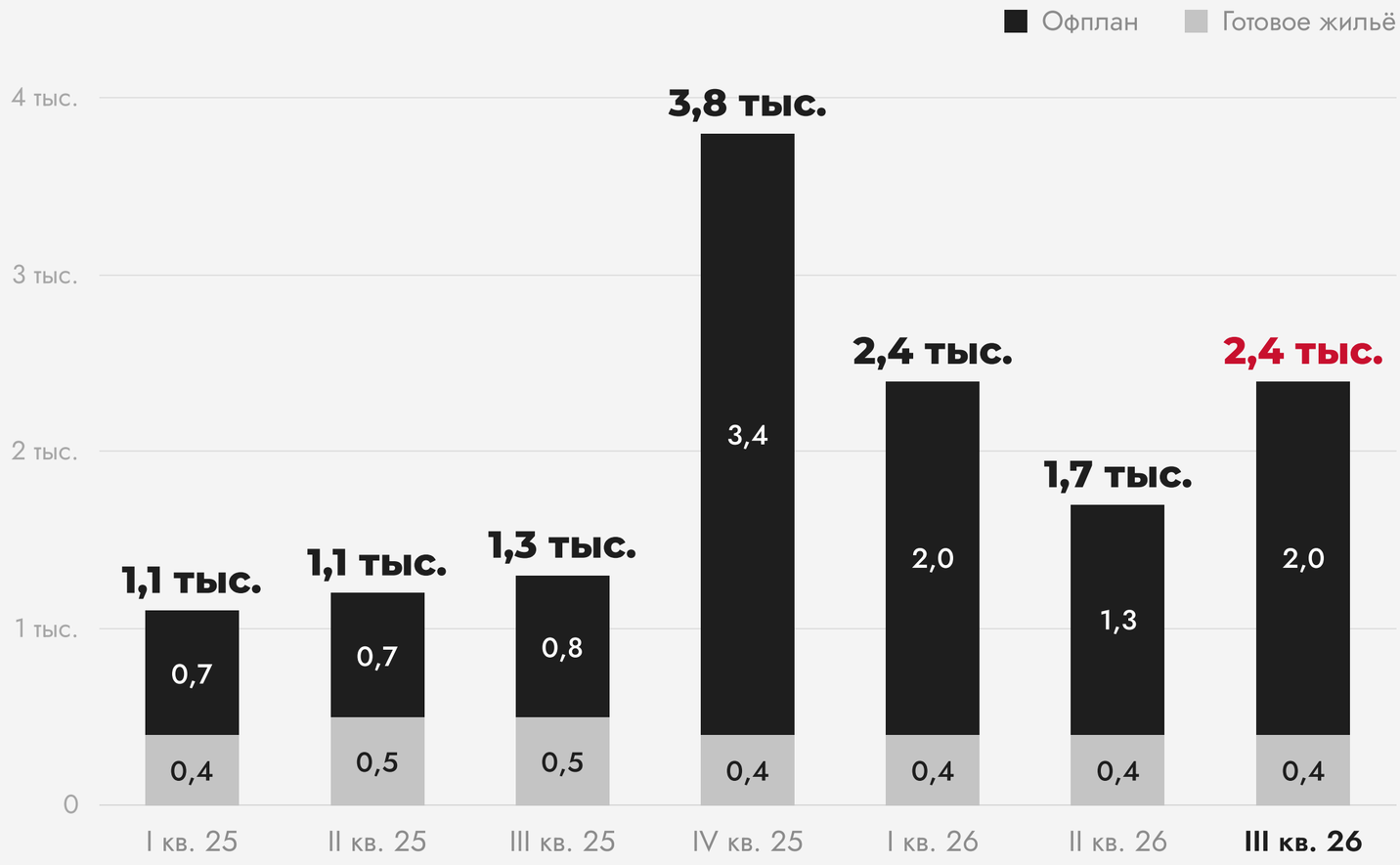


Сделки, тыс. Без дуплексов и пентхаусов. Источник: Cavendish Maxwell, Quanta. Продажи жилья, город Абу-Даби

ВИЛЛЫ И ТАУНХАУСЫ

~2 350 сделок — почти вдвое больше, чем год назад. Рост дал офплан (~1 950, +153% г/г): в 2026 году вышло больше проектов вилл и таунхаусов. Готовое жильё стабильно — ~400.

	КВ/КВ	Г/Г
Офплан	**+51,1%**	**+153,4%**
Готовое жильё	**+5,6%**	**–15,5%**
Итого	**+40,8%**	**+89,4%**

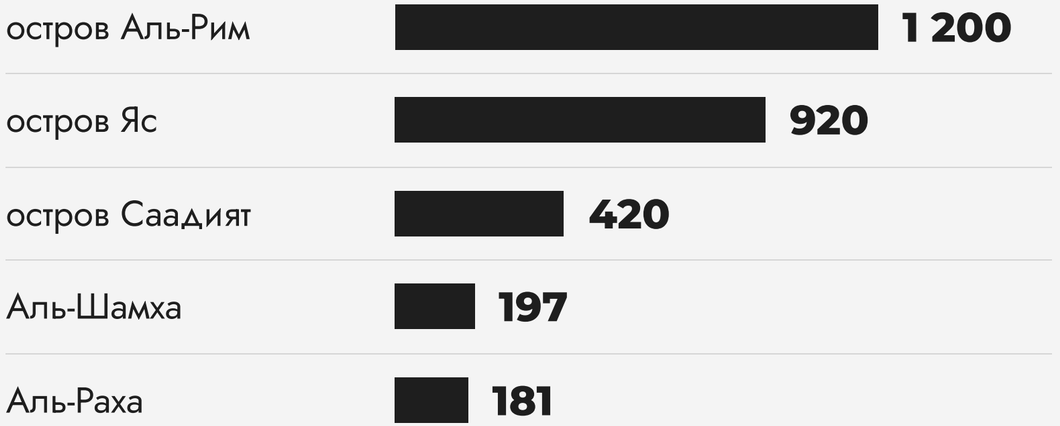


Сделки, тыс. Источник: Cavendish Maxwell, Quanta. Продажи жилья, город Абу-Даби

ГДЕ ПОКУПАЮТ

КВАРТИРЫ · ТОП-5

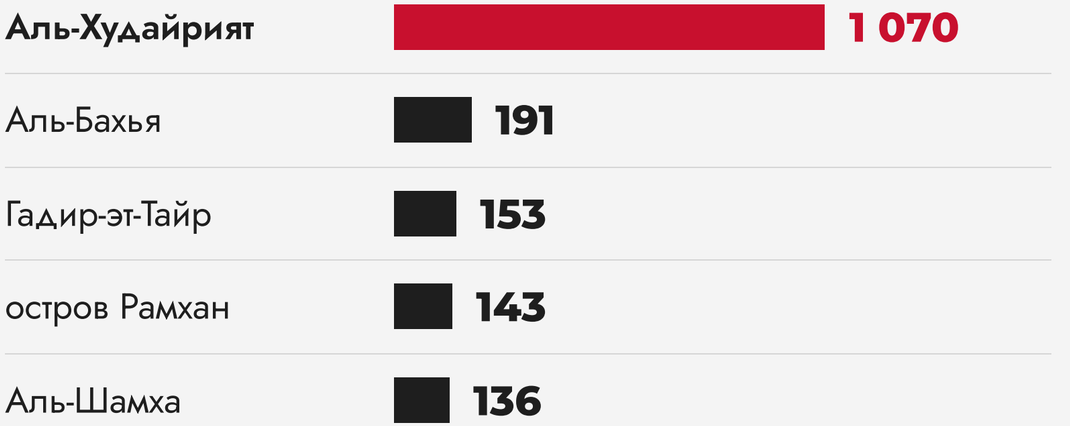
83,4% сделок с квартирами



Аль-Рим + Яс = 60,6% продаж квартир

ВИЛЛЫ И ТАУНХАУСЫ · ТОП-5

45,5% приходится на один Аль-Худайрият



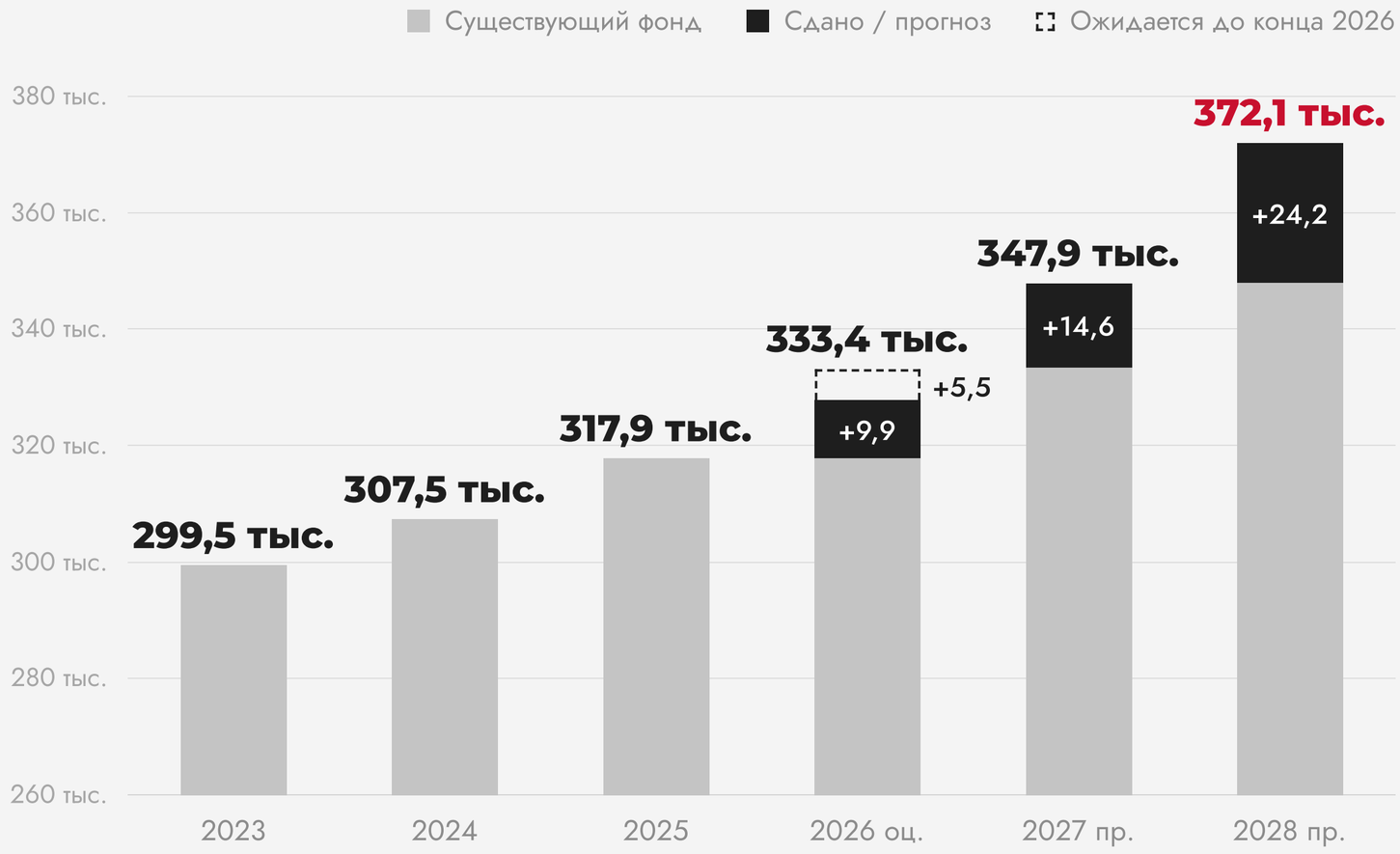
Hudayriyat Golf Estates — 36,5% всех сделок с виллами

Сделки, III кв. 2026. Источник: Cavendish Maxwell, Quanta. Продажи жилья, город Абу-Даби

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

С начала 2026 года сдано 9 900 единиц, до конца года по графику ещё 5 500 — но, судя по прошлым темпам, в срок будут готовы лишь 1 700–3 300 из них.

- ~14 600 единиц к сдаче в 2027 году, ~24 200 — в 2028-м: фонд может вырасти до ~372 000.
- Рост затрат и сложности с поставками материалов могут сдвинуть часть ввода 2027–28 годов.
- На фоне заморозки аренды разрыв между новым и старым фондом вырастет: решат качество и инфраструктура.



Единицы жилья, город Абу-Даби. Прогнозы могут уточняться. Источник: Cavendish Maxwell, ADREC, MEED Projects

ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

Цены выросли во всех ключевых районах, несмотря на меньшее число сделок, — но медленнее, чем в 2025 году: покупатели стали осторожнее.

КВАРТИРЫ · Г/Г



Абу-Даби	**+11,0%**
Аль-Раха-Бич	**+11,1%**
Аль-Риф	**+10,5%**
остров Аль-Рим	**+10,1%**
остров Яс	**+8,4%**

ВИЛЛЫ · Г/Г



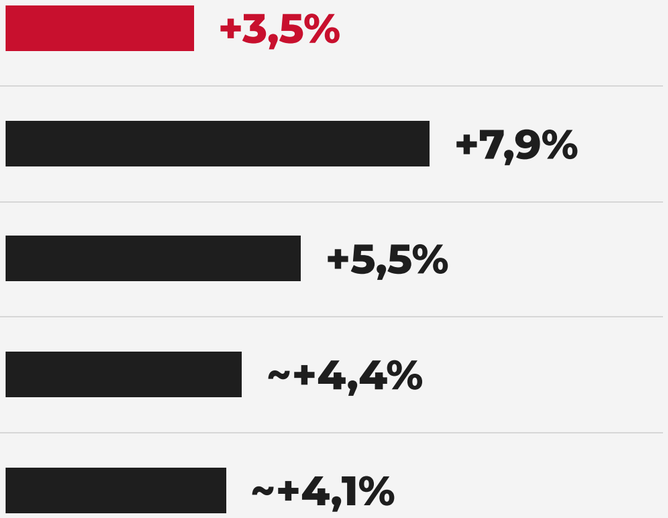
Абу-Даби	**+8,9%**
остров Яс	**+10,9%**
остров Саадият	**+6,3%**
Аль-Раха-Гарденс	**+5,7%**
Аль-Риф	**+3,2%**

III кв. 2026 к III кв. 2025. Абу-Даби — среднее по эмирату. Источник: Cavendish Maxwell

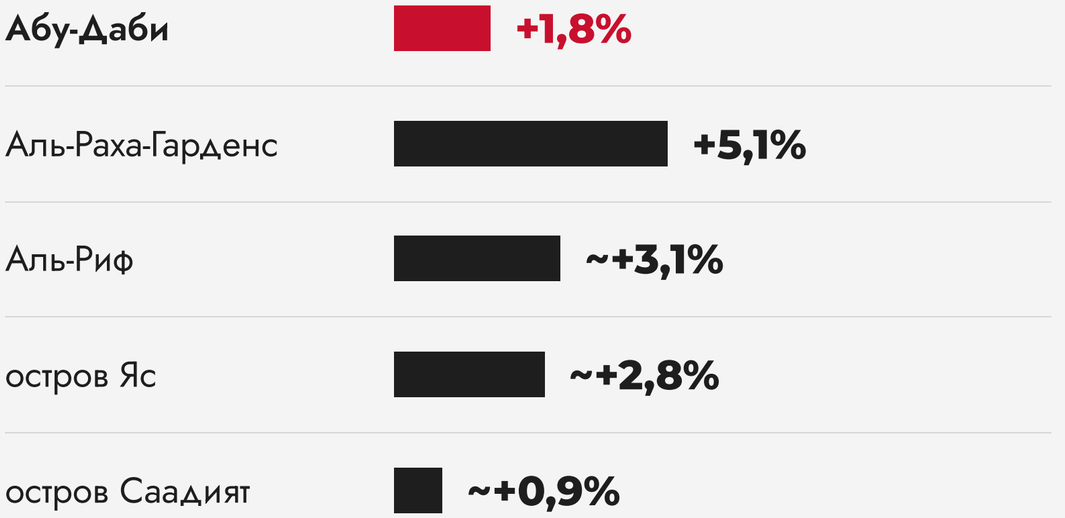
АРЕНДА

Ставки растут умеренно, и заморозка начинает действовать. Новое предложение сосредоточено в нескольких районах: там у арендаторов больше выбора, а у владельцев меньше возможностей поднимать ставки.

КВАРТИРЫ · Г/Г



ВИЛЛЫ · Г/Г



III кв. 2026 к III кв. 2025. Значения со знаком ~ сняты с графика источника. Источник: Cavendish Maxwell

ПРОГНОЗ

Абу-Даби входит в более осторожную фазу: прошлогодний темп продаж в ближайшее время вряд ли сохранится.

ПРОДАЖИ

Объём будет зависеть от новых запусков — их числа и типа — и от уверенности покупателей на фоне региональных рисков.

ЦЕНЫ

Продолжат расти, но медленнее: спрос и предложение выравниваются.

АРЕНДА

Заморозка и новое предложение сдерживают рост, сильнее всего там, где сдаётся много объектов.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На 2027–28 годы запланировано 38 800 единиц; реальный ввод, скорее всего, будет меньше и позже.

ИНВЕСТОРАМ

Ставка на качество, локацию и отличия: удачно расположенные объекты премиум-класса остаются конкурентоспособными.

INSIDE
REALTY

Покупаете, продаёте или арендуете в Абу-Даби?
Разберём ваши цифры вместе.

insiderealty.ae

Рыночные данные: Cavendish Maxwell, Quanta, Abu Dhabi Real Estate Centre, MEED Projects (отчёт за III кв. 2026). Обобщение и подача — Inside Realty. Только для информации; не является инвестиционной, юридической или финансовой консультацией.