



MARKTUPDATE · JULI 2026

Volumen fällt. Preise halten.

Dubai Wohnimmobilien, ehrlich eingeordnet.

Ein Nachfrageschock, kein Preisverfall.

Im Juli ist das Transaktionsvolumen geopolitisch eingebrochen, während die Preise praktisch unverändert geblieben sind. Es wird weniger gehandelt, aber nicht panisch verkauft.

12.205

Verkäufe

-28 % z. Vorjahr

1.689

Median AED/sqft

-0,5 % z. Vorjahr

75 %

Off-Plan-Anteil

3 von 4 Verkäufen

Der Auslöser ist geopolitisch. Der Iran-Konflikt und die Hormuz-Krise haben sich im Juli erneut zugespitzt und viele Käufer zum Abwarten bewegt. Entscheidungen werden vertagt, das Volumen fällt rund ein Viertel unter Vorjahr. Externe Häuser wie CBRE und AGBI zeichnen dasselbe Bild.

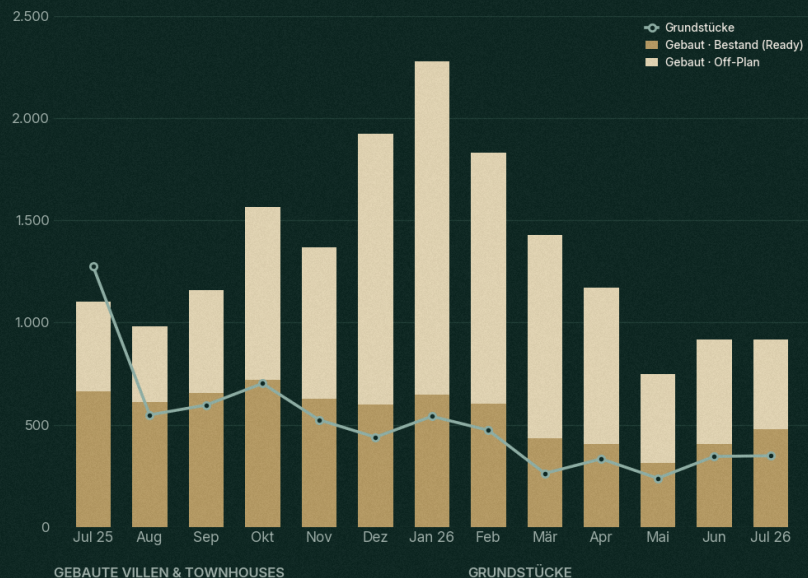
Das Preisbild widerspricht der Krisenerzählung. Der Median liegt bei 1.689 AED pro Quadratfuß, praktisch unverändert zum Vorjahr. Verkäufer senken nicht, sie warten ab. Genau das ist das Muster eines Nachfrageschocks, nicht eines Preisverfalls. Wir sehen eine Pause, keinen Einbruch der Substanz.

WAS OFT FALSCH ERZÄHLT WIRD

MARKTUPDATE · VILLEN & TOWNHOUSES · JULI 2026

Der gebaute Markt hält. Die Grundstücke fallen.

Was als Villen-Einbruch kursiert, ist zum großen Teil wegbrechender Grundstückshandel, nicht weniger Nachfrage nach Häusern.



-17 %

Juli 2025 → 2026 (1.102 → 915)

-73 %

Juli 2025 → 2026 (1.274 → 348)

Quelle: DLD-Transaktionen (Sales). Gebaut = Villa/Townhouse,
Grundstücke = Land mit Wohnnutzung. z. Vj. = zum Vorjahr.

THE
ACCESS HOUSE

Gerade kursiert die Erzählung vom Villen-Einbruch. Die Zahlen sagen etwas Genaueres. Wer Villen und Townhouses mit Grundstücken in einen Topf wirft, sieht einen Absturz. Trennt man beides, bleibt vom Drama wenig.

Gebaute Villen und Townhouses liegen im Juli nur rund 17 Prozent unter Vorjahr. Was wirklich eingebrochen ist, sind Grundstücksverkäufe, minus 73 Prozent. Ein Grundstück ist kein Zuhause. Die Nachfrage nach fertigen Häusern hält, was fällt, ist die Spekulation mit Bauland. Charts, die beides vermischen, überzeichnen den Rückgang.

Ein entwicklerdominierter Markt.

Off-Plan 75 %

Ready 25 %

Drei von vier Verkäufen sind Neubau. Off-Plan kostet dabei rund ein Viertel mehr pro Quadratfuß als fertiger Bestand. Auch im Abschwung dominieren die Entwickler-Launches; fertiger Bestand bleibt das Value- und Cashflow-Segment.

Ein Schock, kein Crash.

Nach Jahren des Booms findet der Markt seinen fairen Wert. Der Rückgang ist real und extern getrieben, kein Datenartefakt. Aber die stabilen Preise unterscheiden eine Pause von einem Crash. Wer Ruhe mitbringt, findet jetzt bessere Bedingungen als im überhitzten Vorjahr.

Was das für Käufer heißt

Weniger Konkurrenz. Wer jetzt kauft, konkurriert mit weniger Bietern und hat mehr Verhandlungsspielraum, besonders im fertigen Bestand.

Stabile Preise. Das Einstiegsrisiko über den Preis ist gering, der Median hält sich.

Ruhe statt Hype. Es ist ein Markt für überlegte Entscheidungen, nicht für Bauchkäufe.

DIE ZAHLEN AUF EINEN BLICK



THE ACCESS HOUSE

MARKTUPDATE · JULI 2026

Alle Veränderungen zum Vorjahr (Juli 2025)

Volumen fällt. Preise halten.

Dubai Wohnimmobilien, ehrlich eingeordnet.

21,7 Mrd

AED Volumen
-40 % Wert z.Vj

12.205

Verkäufe
-28 % z.Vj

1.689

Median /sqft
-0,5 % z.Vj

75 %

Off-Plan-Anteil
22 Deals über \$10M

VOLUMEN · 12 MONATE (MRD AED)



MEDIAN JE SEGMENT · AED/SQFT · Δ Z. VJ.

Apartment	1.703	(-1,2 %)
Villen	1.471	(+2,0 %)
Gesamt	1.689	(-0,5 %)

VILLEN: GEBAUT VS GRUNDSTÜCKE

Gebaut · Villa + Townhouse

-17 % · 1.102 → 915 Verkäufe · z.Vj

Grundstücke

-73 % · 1.274 → 348 Verkäufe · z.Vj

Grundstücke sind kein Zuhause. Der gebaute Markt hält.

TOP-COMMUNITIES · VOLUMEN

Madinat Al Matar	2,37 Mrd
Palm Jumeirah	1,06 Mrd
Marsa Dubai	1,05 Mrd
Al Thanyah Fifth	0,94 Mrd
Al Barsha South Fourth	0,91 Mrd

EINORDNUNG · DER AUSLÖSER

Ein Schock, kein Crash.

Der Volumeneinbruch ist geopolitisch: Iran-Konflikt und Hormuz-Krise 2026, im Juli erneut eskaliert. Käufer pausieren, Verkäufer halten die Preise. Ein Nachfrageschock, kein Preisverfall. Der Markt findet seinen fairen Wert.

QUELLEN: DLD-TRANSAKTIONSDATEN JULI 2026 (WOHNEN: APARTMENTS + VILLEN, MEDIAN, YoY)
KONTEXT: AGBI / CBRE · 2026 STRAIT OF HORMUZ CRISIS

theaccess.house

Sollen wir Ihre Lage einordnen?

Wir schauen uns Ihre Situation an und sagen ehrlich, was passt und was nicht.
Unverbindlich unter theaccess.house/profil.

Quellen: DLD-Transaktionsdaten Juli 2026 (Wohnsegment, Median, Veränderungen zum Vorjahr). Abgleich: Property Monitor. Kontext: CBRE / AGBI, 2026 Strait of Hormuz Crisis. Gebaut = Villa und Townhouse, Grundstücke = Land mit Wohnnutzung.

The Access House · theaccess.house · mail@theaccess.house