CALINA
REAL ESTATE

INFORME TRIMESTRAL

El mercado inmobiliario de Dubái · T3 2026

Compraventas registradas en el Dubai Land Department, precios por zona y rentabilidad bruta, para quien compra desde España.

PUBLICADO EN OCTUBRE DE 2026 · JULIO–SEPTIEMBRE DE 2026

Lo esencial

32.597 compraventas de pisos registradas −1,9 % frente al T2 (33.236)	**73 %** fueron sobre plano 23.852 sobre plano · 8.745 reventas (+21 % frente al T2)
18.299 AED/m² de mediana −1,5 % frente al T2 (18.572)	**1,10 M** AED de piso mediano −9,3 % frente al T2 (1,21 M)

Entre julio y septiembre de 2026 se registraron en el Dubai Land Department **32.597 compraventas de pisos**, un 1,9 % menos que en el segundo trimestre (33.236). El valor registrado fue de 54.245 millones de AED, un 17,6 % menos que en el T2 (65.823 millones): se vendieron casi los mismos pisos, pero más baratos. El 73 % fue sobre plano, frente al 78 % del T2, y las reventas subieron un 21 %, de 7.219 a 8.745. Además se registraron 2.225 compraventas de villas y adosados (2.408 en el T2).

La mediana del metro cuadrado de los pisos quedó en **18.299 AED**, un 1,5 % por debajo del T2 (18.572). En reventa, 14.931 AED/m² (15.530 en el T2); sobre plano, 18.779 (19.040). El piso mediano se vendió por 1,10 millones de AED, un 9,3 % menos que en el T2 (1,21 millones). Baja más que el metro cuadrado porque en verano se vendieron pisos más pequeños o en zonas más baratas, no porque cada piso valga un 9 % menos.

Mes a mes

MES	COMPRAVENTAS DE PISOS	SOBRE PLANO	AED/M²
Abril	11.963	79 %	20.052
Mayo	9.097	77 %	17.841
Junio	12.176	79 %	18.435
Julio	12.526	74 %	18.384
Agosto	10.452	73 %	18.318
Septiembre	9.619	71 %	18.151

El 28 de febrero Irán atacó a varios países del Golfo. En el registro se ve sobre todo en el volumen: de 13.798 compraventas de pisos en febrero a 9.097 en mayo, el peor mes del año. En el tercer trimestre el volumen se ha quedado en ese nivel más bajo, con septiembre en 9.619, y el precio por metro se ajusta despacio: algo más de 18.000 AED/m² cada mes del verano.

Por zonas

ZONA	VENTAS T3	VS T2	SOBRE PLANO	AED/M² T3	VS T2	BRUTA
JVC	2.476	+18,0 %	50 %	15.120	-5,7 %	6,4 %
Business Bay	1.294	-9,9 %	35 %	22.549	-17,4 %	5,8 %
Dubai Marina y JBR	779	+17,9 %	10 %	21.490	-8,7 %	5,6 %
Arjan	721	-14,8 %	60 %	16.718	-4,4 %	6,0 %
Downtown Dubai	530	+25,3 %	19 %	27.831	-8,5 %	6,3 %
Dubai Hills Estate	430	+34,0 %	37 %	24.364	-3,1 %	5,5 %
Palm Jumeirah	200	-8,7 %	27 %	29.903	-18,2 %	—

Medianas de las compraventas de pisos registradas, T3 (julio–septiembre) frente a T2 (abril–junio). Dubai Marina y JBR van juntas en el registro. Rentabilidad bruta: mediana del alquiler anual por m² de los contratos de pisos registrados en el Dubai Land Department el 27/10/2026 (654 contratos en estas zonas) sobre la mediana del precio por m² de las compraventas registradas de julio–septiembre de 2026. Cálculo de Calina Real Estate; orientativa, se actualizará cada mes. Solo en zonas con al menos 40 contratos. Antes de gastos: la de tu piso sale de su alquiler, su cuota de comunidad y su precio.

Las zonas caras se han ajustado más que las de entrada. Frente al T2, el metro cuadrado registrado cae más de un 15 % en Business Bay y Palm Jumeirah, en torno a un 9 % en Downtown y Dubai Marina, y entre un 3 % y un 6 % en Dubai Hills, Arjan y JVC, que es además la zona de esta tabla que más vende. La mediana de un trimestre mezcla pisos distintos: es tendencia, no revalorización.

Dónde se vende más

ÁREA DEL DUBAI LAND DEPARTMENT	VENTAS T3	VENTAS T2	SOBRE PLANO	AED/M² T3
Madinat Al Mataar (Dubai South)	4.583	4.623	100 %	18.566
Jumeirah Village Circle (JVC)	2.476	2.099	50 %	15.120
City of Arabia	1.668	692	99 %	18.416
Jabal Ali Industrial Second	1.373	52	100 %	18.755
Business Bay	1.294	1.436	35 %	22.549
Down Town Jabal Ali	1.196	411	97 %	18.299
Dubai Land Residence Complex (Dubailand)	1.091	1.569	86 %	14.681
Majan	1.043	1.363	90 %	15.328

Las áreas con más compraventas son casi todas de obra nueva en el sur y el oeste de la ciudad: Madinat Al Mataar (Dubai South) suma 4.583, todas sobre plano. De las zonas consolidadas, solo JVC y

Business Bay están entre las ocho primeras. Los nombres son los del registro oficial; entre paréntesis, el comercial cuando el área lo tiene claro.

Alquiler

Con los contratos de alquiler de pisos registrados en el Dubai Land Department, la rentabilidad bruta de zona sale entre el 5,5 % y el 6,4 %, antes de gastos. Es de un solo día de contratos: la iremos actualizando cada mes.

Qué significa si compras desde España

- Más margen de negociación en reventa que hace un año, sobre todo en las zonas caras.
- En sobre plano, mira la promotora y su historial antes que el precio de lanzamiento.
- Calcula la rentabilidad con el alquiler y los gastos de tu piso, no con la media de la zona.
- Con un horizonte de menos de tres años, el riesgo de vender por debajo es mayor.

Fuentes

- Dubai Land Department, datos abiertos de compraventas registradas (T2 y T3 de 2026: cálculo de Calina Real Estate): https://dubailand.gov.ae/en/open-data/real-estate-data/
- Dubai Land Department, datos abiertos de contratos de alquiler registrados (Ejari, 27/10/2026: cálculo de Calina Real Estate): https://dubailand.gov.ae/en/open-data/real-estate-data/
- DXB Interact, explorador público de compraventas registradas: https://dxbinteract.com/

Datos y cálculo de Calina Real Estate sobre los registros oficiales del Dubai Land Department. No es asesoramiento de inversión, fiscal ni legal. Calina Real Estate · calinarealestate.com