Nemovitosti v Dubaji 2025: ultimátní průvodce pro zahraniční investory

---

Dubajský realitní trh zažívá nebývalý růst a přitahuje investory z celého světa. Luxusní apartmány s výhledem na ikonický Burj Khalifa, exkluzivní vily u pláží Palm Jumeirah nebo moderní rezidence v nových finančních čtvrtích – to vše nabízí nejen prestiž, ale i zajímavé výnosy.

Díky výhodnému daňovému systému, stabilní ekonomice a neustále rostoucí poptávce je Dubaj jedním z nejatraktivnějších míst pro investování do nemovitostí. Proč zde kupují byty a vily investoři z Evropy, Asie i Ameriky? A jaká lokalita je pro vaši investici ta pravá? V tomto článku se podíváme na aktuální trendy, výnosnost a klíčové faktory úspěšné investice do nemovitostí v Dubaji.

-> Zde pokračujte, pokud se ještě před přečtením článku chcete podívat na nabídku nemovitostí v Dubaji. *Aktualizace: Čerstvá data z dubajského realitního trhu po prvním pololetí roku 2025 naleznete v tomto článku.*

Obsah článku

- Proč investovat do nemovitostí v Dubaji?
- Dubajské reality v číslech: Kdo kupuje, jak rostou ceny a co čekat dál?
- Proč ceny nemovitostí v Dubaji rostou
- Specifika a příležitosti, která Dubaj přináší realitním investorům
- Jaký typ nemovitosti zvolit?
- Nejlepší lokality pro nákup nemovitosti v Dubaji
- Výnosy z pronájmu nemovitostí v Dubaji
- Jak funguje investice do off-plan nemovitostí v Dubaji?
- Brandové nemovitosti v Dubaji: Luxusní investice s globální prestiží
- Mýty, fakta a rizika aneb na co si dát pozor

    - Jak je zajištěna bezpečnost realitních transakcí v Dubaji
    - Výběr developera
- Právní rámec a podmínky pro zahraniční investory
- Financování nákupu nemovitosti v Dubaji
- Co se v Dubaji chystá?
- Je Dubaj dobré místo pro život? Jaké jsou odlišnosti v životním stylu



Proč investovat do nemovitostí v Dubaji?

Dubaj je nejen symbolem luxusu, ale také jednou z nejatraktivnějších destinací pro investory do nemovitostí. Dynamický realitní trh v kombinaci s vysokými výnosy z pronájmu a exkluzivním životním stylem dělá z tohoto emirátu ideální volbu pro movité investory i ty, kteří hledají druhý domov na prestižní adrese.

Mezi ostatními zeměmi Perského zálivu má Dubaj (resp. Spojené arabské emiráty) nejdiverzifikovanější ekonomiku, která není závislá na ropě. Vládní strategie se zaměřuje na růst a inovace, významný podíl na stabilně rostoucím

HDP má turistika, realitní sektor nebo technologie.

“Koupě nemovitosti v zahraničí je duální diverzifikací – měnovou a regionální. V případě investice do nemovitostí v Dubaji je to zároveň příležitost diverzifikovat i mimo euro. Dirham je od roku 1997 pevně navázaný na americký dolar, což přináší stabilní ekonomické prostředí pro investory a podniky a také nižší měnové riziko,“ říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox, která má s prodejem nemovitostí v zahraničí včetně Dubaje více než dvacetileté zkušenosti.

5 důvodů, proč investovat do nemovitostí v Dubaji

- Vysoká návratnost investice – roční výnos z pronájmu se pohybuje mezi 5-8 %, u krátkodobých pronájmů i více.
- Dynamický rozvoj – nové projekty a rozvíjející se infrastruktura zvyšují hodnotu nemovitostí v čase.
- Atraktivní lokalita – Dubaj je globální centrum turismu a obchodu s vysokou poptávkou po bydlení.
- Bezpečnost a stabilita – Dubaj je jedním z nejbezpečnějších měst na světě s přísnými zákony na ochranu investic.
- Daňově výhodné prostředí.

Dubajské reality v číslech: Kdo kupuje, jak rostou ceny a co čekat dál?

V roce 2024 dosáhl počet realitních transakcí v Dubaji hodnoty 181 000 (meziročně + 36 %). Hodnota prodaných nemovitostí se vyšplhala na 525,5 miliardy AED (tj. cca 142 miliard USD resp 3,3 bilionu Kč), což je meziroční nárůst 27,1 %. Rostla i cena za čtvereční stopu, která činila 1 500 AED (meziročně + 11,6 %).

Podle prestižního deníku Financial Times vystoupala cena za čtvereční stopu během prvních měsíců roku 2025 až na úroveň kolem 1700 AED. Prognózy pro dubajský realitní trh v roce 2025 počítají se stabilizací a dalším růstem cen v

úrovni 5 - 8 % a 8 % v případě průměrných výnosů z pronájmu.

Rostoucí ceny dubajských realit jsou podpořeny robustní ekonomikou Dubaje. Emirát dokázal vytěžit maximum i z toho, že během pandemie zůstal v maximální míře otevřený návštěvníkům.

Spojené arabské emiráty v roce 2022 liberalizovaly vízový systém, což přitahuje více expatů, kteří se zde chtějí usadit. Zatímco dříve byla část poptávky tvořena investory sázejícími na rychlé zhodnocení cen nemovitostí, nyní výrazně roste počet lidí, kteří se zde chtějí usadit.

V roce 2023 populace města poprvé překročila 3,6 milionu obyvatel. V roce 2025 se očekává, že počet obyvatel vzroste až na 5 milionů, což představuje významný nárůst během relativně krátkého období. V roce 2040 by populace Dubaje podle agentury AP měla dosáhnout na 5,8 milionu obyvatel. To samozřejmě vedle příležitostí k zajímavým realitním investicím přináší i výzvy spojené se zkvalitňováním dopravní infrastruktury, dostupností bydlení atd.

Do Dubaje přicházejí bohatí z celého světa, které lákají příznivé daňové podmínky, bílé límečky nacházející uplatnění ve zdejší rozvíjející se ekomomice, ale také lidé, kteří v souvislosti se současnou geopolitickou situací připravují svůj “Plán B”, jehož součástí je i zajištění bezpečného zázemí mimo oblasti potenciálních konfliktů a politické nestability. Trendem je také nárůst počtu přicházejících rodin s dětmi.

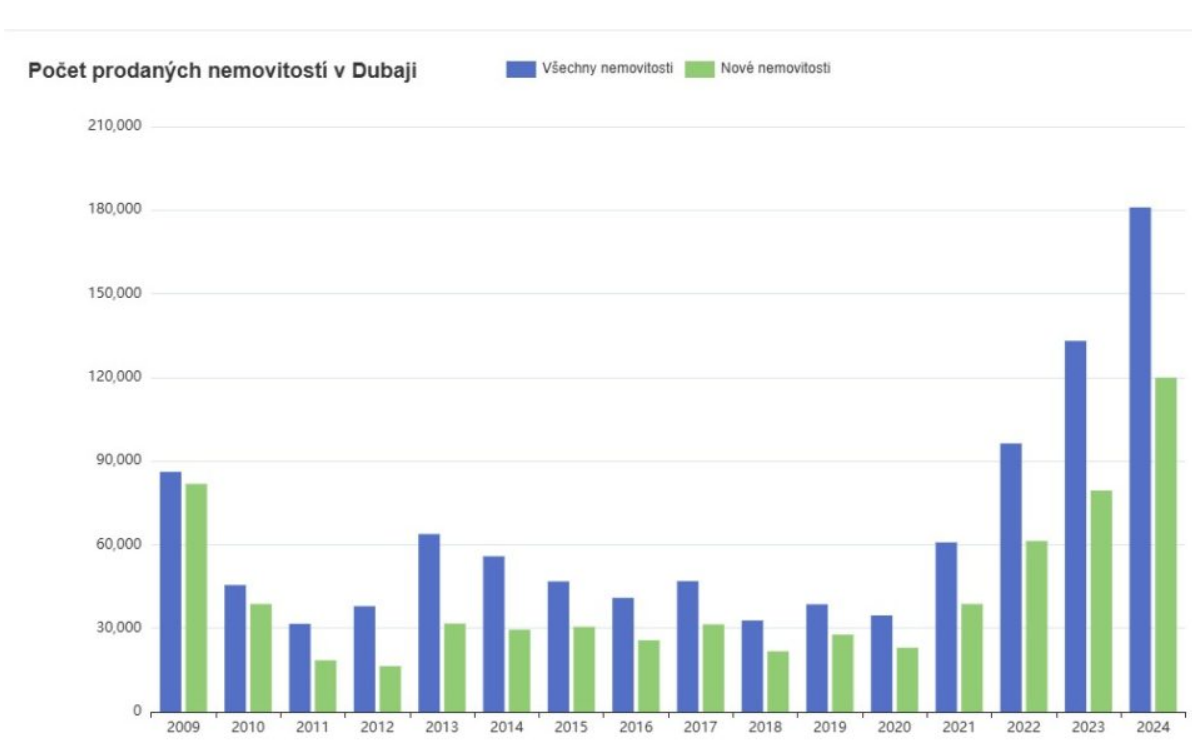
Poptávka pochází prakticky z celého světa. Vedle kupců z USA zde nakupují Evropané, Britové, Indové, vracejí se také kupci z Číny a Sinagapuru. Naopak po výrazném nárůstu z roku 2022 ubylo Rusů, což je zřejmě dáno i poklesem rublu a omezením bankovních převodů.

Typ nemovitosti	Počet transakcí	Meziroční změna (2024 vs. 2023)	Hodnota transakcí (mld. AED)

Typ nemovitosti	Počet transakcí	Meziroční změna (2024 vs. 2023)	Hodnota transakcí (mld. AED)
Byty	141 438	+42,3 %	261,9
Vily	30 987	+21,2 %	163,7
Komerční nemovitosti	4 304	+10,1 %	9,7
Budovy	16	+166,7 %	1,1
Pozemky	4 283	+1,1 %	86,1

Zajímavé je i srovnání novostaveb a tzv. resalů, tedy přeprodejů nemovitostí, které již byly dříve zakoupeny. V případě novostaveb se v roce 2023 uskutečnilo 79 395 prodejů, oproti 119 920 prodejům v roce 2024. U nových developerských projektů meziroční nárůst činil 51 %. V případě starších nemovitostí došlo k navýšení o 13,7 % (53 718 v roce 2023 vs 61 092 v roce 2024). Poptávka po nových nemovitostech tak dominuje.

Graf: Počet prodaných nemovitostí v Dubaji



Zdroj: Dubai Land Department[/caption]

Část resalů přitom tvoří nemovitosti, které přeprodávají investoři, kteří nakupují ještě nepostavené jednotky (off-plan) za nižší cenu a následně je prodávají se ziskem v pozdější fázi výstavby nebo po dokončení.

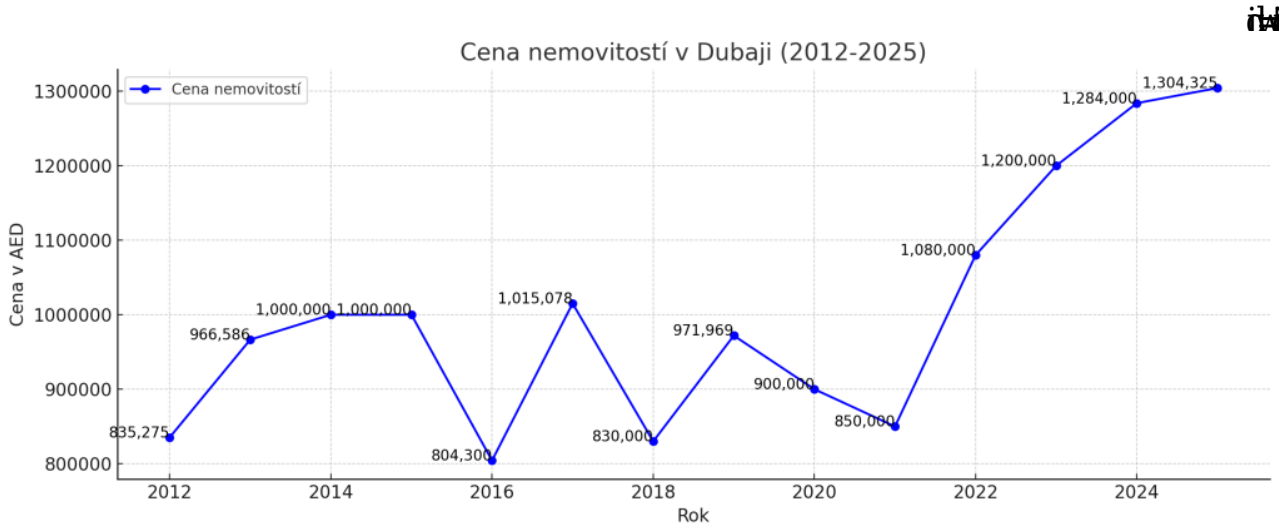
Přeprodej off-plan nemovitostí v Dubaji je poměrně oblíbená investiční strategie. Není ale úplně vhodná pro nezkušené investory, protože vyžaduje znalost trhu a správné načasování. Investoři obvykle kupují nemovitosti od renomovaných developerů, v rychle se rozvíjejících lokalitách, kde je pravděpodobný růst hodnoty. Podrobněji k tomuto tématu dále v článku.



Proč ceny nemovitostí v Dubaji rostou

Ceny nemovitostí v Dubaji rostou díky kombinaci rychlého populačního růstu, vysoké zahraniční poptávky a strategických vládních iniciativ. Dubaj se stala globálním investičním centrem s atraktivními daňovými pobídkami, stabilní měnou navázanou na americký dolar a vyspělou infrastrukturou. Významným faktorem je také nedostatek prémiových nemovitostí, zejména ve vyhledávaných lokalitách jako Palm Jumeirah, Downtown Dubai či Dubai Marina. Rostoucí turismus, digitální nomádství a zvyšující se počet expatů dále podporují poptávku, což v kombinaci s omezenou nabídkou luxusních projektů tlačí ceny nahoru.

Graf: Cena nemovitostí v Dubaji (2012 - 2025)



Zdroj: Dubai Land Department[/caption]

5 důvodů, proč ceny realit v Dubaji rostou

- **Stabilní ekonomické a politické prostředí.** Diverzifikovaná ekonomika, stabilní měna, politicky neutrální postoj. To vše působí jako magnet na investory.
- **Atraktivní daňový systém.** Dubaj láká na nulové či nízké daňové zatížení. Podrobnější informace si můžete přečíst v textu o dani z příjmu nebo kapitálových zisků. Zároveň platí, že ne všichni realitní agenti a média o této problematice informují komplexně a seriózně, jak zmiňujeme i na jiném místě v tomto textu.
- **Kvalitní infrastruktura.** Dubaj dbá na aktivní rozvoj svojí infrastruktury. Podle plánu Dubaj 2040 se plocha parků a zelených ploch zvýší o 105 %. Nadpoloviční většina obyvatel se dostane na stanici metra do 10 minut chůze. Dubajské silnice předčí evropské i americké standardy. Investoři oceňují i flexibilitu místních úřadů. Po abnormálních deštích v dubnu 2024 vláda okamžitě reagovala a začala s výstavbou nového odvodňovacího systému.
- **Brilantní marketing.** Dubajská vláda mistrně prosazuje investiční přitažlivost města. Snad nikde jinde na světě nenajdete tolik “NEJ” jako

zde. Vytvářejí se zde jedinečné projekty, které přitahují celosvětovou pozornost, kolem nich se následně vyvíjí infrastruktura, aby tato místa byla atraktivní pro život i práci.

- **Cestovní ruch.** To je luxus, rekordy a neustálý růst V roce 2023 Dubaj přivítala přes 17 milionů turistů, čímž překonala předpandemickou úroveň. Průměrná obsazenost hotelů se pohybuje kolem 77 %, což je jedna z nejvyšších hodnot na světě. Do Dubaje míří exkluzivní klientela - průměrné denní výdaje turistů:zde patří k nejvyšším na světě (v průměru přes 250 USD na den). Vedle pláží a moře s prakticky celoroční sezonou jsou lákadlem jsou ikonické atrakce – Burj Khalifa, Palm Jumeirah, Dubai Mall, Museum of the Future, Ain Dubai, ale i nespočet akcí, festivalů a zábavních parků. Jsou zde největší nákupní centra světa, duty-free shopy s možností nakupování bez DPH. A to vše podpořené perfektní leteckou dostupností. Dubai International Airport (DXB) je nejrušnější letiště pro mezinárodní cestující, s přímými lety do více než 250 destinací.

Specifika a příležitosti, která Dubaj přináší realitním investorům

Dubaj je jednou z nejrychleji rostoucích realitních destinací na světě a přitahuje investory z celého světa. Pokud zvažujete koupi nemovitosti v tomto dynamickém městě, je dobré znát specifika místního trhu. Více než 60 % prodejů je realizováno tzv. off plan, tedy ještě před dokončením projektu. Často se dokonce část nemovitostí vyprodá dříve, než se dostane do veřejné nabídky.



[caption id="attachment_26815" align="alignleft" width="400"] Natálie Jelínková, Sales Director Relloxu, vás provede koupí nemovitosti v Dubaji[/caption]

“Není neobvyklé, že jeden investor kupuje více apartmánů v rámci jednoho projektu, nebo třeba i celé patro. Rychlost je zde klíčová. Trh s nemovitostmi v Dubaji je velmi dynamický a zajímavé nabídky mohou rychle zmizet. Investoři často využívají online prohlídky, 3D vizualizace a detailní plány, aby se mohli rozhodnout co nejrychleji. Pokud se objeví výhodná příležitost, je důležité být připraven jednat okamžitě,” doporučuje Jan Rejcha.

Jedním z nejdůležitějších aspektů při výběru nemovitosti v Dubaji je výhled. Luxusní apartmány s výhledem na moře, ikonické stavby jako Burj Khalifa nebo Palm Jumeirah mají mnohem vyšší hodnotu a také lepší investiční potenciál. Je však klíčové zjistit plán další výstavby v okolí. Může se stát, že v průběhu let

vyroste vedlejší budova, která výhled zcela zastíní, což negativně ovlivní hodnotu nemovitosti.

Dubajský realitní trh je otevřený zahraničním investorům, kteří mohou vlastnit nemovitosti ve vybraných zónách (freehold areas). Proces nákupu je relativně jednoduchý, ale rozhodně se vyplatí využít služeb odborníků se znalostí místního trhu, kteří pomohou s administrativou a zajistí bezpečnost transakce. V případě zájmu o koupi nemovitosti v Dubaji nás kontaktujte, rádi vám se vším pomůžeme. Pokud plánujete financovat nákup hypotékou, je dobré si dopředu ověřit podmínky bank a možnosti financování pro zahraniční kupce (viz dále v článku o možnostech financování).

Investice do nemovitostí v Dubaji může být velmi výnosná, pokud se správně připravíte a budete znát klíčové faktory, které ovlivňují hodnotu nemovitosti. Rychlost rozhodování, kvalitní výhled, důvěryhodný developer a znalost trhu jsou klíčem k úspěchu. Pokud uvažujete o koupi nemovitosti v Dubaji, neváhejte se na nás obrátit.

Získejte exkluzivní nabídky dříve než ostatní

Vstupte do naší databáze investorů a získejte přístup k nemovitostem, které se nikdy nedostanou do veřejné nabídky, nebo k těm, které jsou dostupné ještě před oficiálním spuštěním prodeje. Díky našim kontaktům s developery vám můžeme zajistit exkluzivní informace o nejlepších příležitostech na trhu, včetně prémiových projektů a předprodejních akcích. Pokud nechcete propásnout šanci na výhodnou investici, ozvěte se nám a buďte mezi prvními, kdo se dozví o nejnovějších nabídkách!

Jaký typ nemovitosti zvolit?

Chcete nemovitost určenou pro vlastní užívání? Pak pro vás s největší pravděpodobností budou nejlepší volbou plážové rezidence a projekty blízko moře. Tedy pokud nedáváte přednost klidnému bydlení v golfových vilách v některém z golf resortů s výhledy na green.

Další variantou jsou luxusní apartmány v mrakodrapech. Tyto nemovitosti mohou být pořizované za účelem zhodnocení ceny nemovitosti v čase nebo za účelem získání výnosu z pronájmu (kombinace obou faktorů samozřejmě není vyloučená).

Další variantou mohou být brandové nemovitosti - hotelové apartmány spravované renomovanými 5* značkami a skýtající vysoké výnosy a bezstarostný provoz (viz podrobněji dále v článku).

Nejlepší lokality pro nákup nemovitosti v Dubaji

Výběr lokality je při nákupu nemovitosti důležitý a nejinak je tomu i v Dubaji. Mezi top lokality se řadí např. Palm Jumeirah s luxusními plážovými rezidencemi a prémiovými hotelovými apartmány. Downtown Dubai, kde můžete investovat do apartmánů u Burj Khalify s vysokou poptávkou po pronájmech. Oblíbenou lokalitou pro expaty a turisty s vysokými výnosy z pronájmu je Dubai Marina. Dynamicky se rozvíjející oblast pro podnikatele pak je Business Bay.

Trendovými lokalitami z hlediska nejvyšších počtů prodejů nemovitostí aktuálně jsou (data za rok 2024):

1. Jumeirah Village Circle (JVC)
2. Business Bay
3. Wadi Al Safa 5
4. Dubai Marina
5. Dubai South

“Dubaj se rozvíjí velmi dynamicky, proto je důležité přemýšlet dopředu, případně i se znalostí rozvojových plánů města. Ne vše, co je trendy nebo co vám doporučí ne úplně seriózní realitní makléři, musí být z dlouhodobějšího hlediska dobrá investice. Atraktivní by ale v každém případě měly zůstávat oblasti s přímým přístupem k moři,” říká Natálie Jelínková. která má v Relloxu prodej nemovitostí v Dubaji na starosti.

Výnosy z pronájmu nemovitostí v Dubaji

Dubaj nabízí v porovnání s jinými světovými metropolemi atraktivní výnosy z pronájmu rezidenčních nemovitostí. Výnosnost je ovlivněna typem nemovitosti a lokalitou, kde se nachází, typem pronájmu (krátkodobý vs dlouhodobý) a také náklady souvisejícími se správou a pronájmem.

Pro krátkodobé pronájmy přes Booking nebo Airbnb mohou být vhodné nemovitosti v lokalitách jako Dubai Marina, Downtown Dubai, Palm Jumeirah, Jumeirah Beach Residence (JBR) nebo Business Bay. Vysokou poptávku po krátkodobých pronájmech zajišťuje vysoká koncentrací turistů a podnikatelů, což je dáno nabídkou turistických atrakcí, dostupností služeb nebo blízkosti pláží.

Naopak pro dlouhodobé pronájmy se hodí lokality jako Dubai Silicon Oasis, Arabian Ranches, The Springs & The Meadows a další nabízející ideální podmínky pro rodinné bydlení, větší klid ale také blízkost zeleně, parků a škol.

Výnosy z pronájmu se v Dubaji pohybují obvykle od 6 do 10 %. V top lokalitách je možné při využití krátkodobých pronájmů dosáhnout výnosů až kolem 12 % p.a. Oproti tomu v Praze se průměrný výnos v případě prémiových nemovitostí pohybuje kolem 4 %, v Paříži cca 2 až 3 % podobně jako tomu je v případě New Yorku nebo Londýna. V úrovni cca 6 % se pak pohybují výnosy ve Varšavě.



Jak funguje investice do off-plan nemovitostí v Dubaji?

Jako off-plan se označují projekty a nemovitosti, které jsou ve fázi plánování a jejich výstavba ještě nebyla zahájena. Investor si nejprve vybere projekt od některého z renomovaných developerů v dobré lokalitě. Výběr lokality je důležitý, protože nemovitosti v nejžádanějších lokalitách mají větší šanci na růst hodnoty.

Developeři standardně nabízejí výhodné platební plány, často rozdělené na několik let. není tedy nutná vysoká jednorázová investice. Standardně se platí 10–20 % ceny nemovitosti při rezervaci a následně splátky v průběhu výstavby. Poslední část se platí po dokončení.

Hodnota off-plan nemovitostí obvykle roste o 20–40 % během výstavby v závislosti na lokalitě a poptávce. Investoři mohou nemovitost prodat se ziskem ještě před dokončením. Často ještě před tím, než za nemovitost zaplatí celou

částku, což může být výhodné z hlediska cash-flow. Obvykle je ale nutné mít splaceno alespoň 30–40 % ceny, aby bylo možné převést vlastnictví na nového kupujícího.

Investorům v tomto případě hraje do karet vysoká poptávka především po nových nemovitostech. Na druhou stranu je potřeba počítat s tím, že někteří developeři si za "No Objection Certificate", což je dokument, který developer vydává, aby schválil převod vlastnictví na nového kupujícího, účtují buď fixní poplatek nebo procento z ceny (1 - 5 %). Dále je třeba počítat s dalšími standardními náklady souvisejícími s prodejem resp. převodem na nového vlastníka. Možným rizikem je i zpoždění výstavby, proto je důležitý výběr developera s dobrou historií.

Brandové nemovitosti v Dubaji: Luxusní investice s globální prestiží

Vedle tradičních rezidenčních projektů patří Dubaj mezi prioritní trhy v segmentu brandových nemovitostí. Ty kombinují prestiž světových značek, luxusní životní styl a výnosnost. Proč jsou právě tyto nemovitosti zajímavou investiční volbou?

"Brandové nemovitosti představují prémiové rezidenční projekty, které jsou spojeny s luxusními hotelovými či módními značkami, jako jsou Four Seasons, Six Senses, Armani, Bulgari, Aman nebo Ritz-Carlton. Tyto projekty nabízejí nejen exkluzivní architekturu a špičkové služby, ale také jistotu kvality a hodnoty, kterou daná značka garantuje," vysvětluje Jan Rejcha ze společnosti Rellox, která nabídku brandových nemovitostí zprostředkovává i klientům z České republiky. Pokud se o brandových nemovitostech chcete dozvědět více, doporučujeme vaší pozornosti také rozhovor s Natálií Jelínkovou, Sales Directorem Relloxu.

5 důvodů proč investovat do brandové nemovitosti v Dubaji

- **Nadstandardní výnosy z pronájmu:** Dubaj je jednou z nejrychleji

rostoucích metropolí a poptávka po luxusních pronájmech zde neustále stoupá. U brandových nemovitostí je běžné dosahovat výnosů 8–12 % ročně, což je výrazně nad průměrem tradičních rezidenčních projektů.

- **Silná poptávka ze strany globálních elit:** Luxusní apartmány spojené s prestižní značkou přitahují movitou klientelu – úspěšné podnikatele, celebrity a investory, kteří hledají exkluzivní bydlení s pětihvězdičkovým servisem. Díky tomu se hodnota těchto nemovitostí zvyšuje rychleji než u standardních projektů.
- **Prémiové služby a bezstarostná správa:** Majitelé brandových rezidencí mohou využívat služby privátního concierge, housekeeping, spa & wellness, VIP transportu a další nadstandardní benefity. Pro investory, kteří chtějí nemovitost pronajímat, je zajištěna kompletní správa – od údržby až po marketing pronájmu.
- **Stabilita a bezpečnost investice:** Dubaj je atraktivní, stabilní destinací a zároveň jednou z nejbezpečnějších metropolí světa. Díky silné regulaci realitního trhu a rostoucímu přílivu zahraničních investorů zůstává hodnota brandových nemovitostí stabilní i v době ekonomických výkyvů.
- **Strategická lokalita a budoucí růst:** Lze očekávat, že projekty situované v těch nejlepších lokalitách Dubaje budou s pokračujícím růstem města a rozvojem luxusního turismu v následujících letech narůstat na hodnotě.

Mýty, fakta a rizika aneb na co si dát pozor

Realitní trh v Dubaji skýtá široké možnosti atraktivních investic, avšak jeho dynamika může být pro méně zkušené investory náročná na orientaci. Toho někdy zneužívají ne zcela seriózní realitní makléři ve snaze realizovat prodej bez ohledu na zájmy klienta.

“Bohužel se poměrně často setkáváme s tím, že někteří makléři přehánějí daňové výhody a informují o nich nepřesně a neúplně. Tyto informace pak

přebírají i některá média. Dubaj je sice známá nulovou daní z příjmu, pokud ale zůstanete českým daňovým rezidentem, což je případ naprosté většiny tuzemských kupujících, zahrnete zisk z prodeje dubajské nemovitosti nebo příjem z pronájmu do svého českého přiznání k dani z příjmů. Když si na sociálních sítích přehrajte příspěvky většiny realitek nabízejících dubajske reality, takovou informaci se nedozvíte," upozorňuje Jan Rejcha.

Natálie Jelínková, která má v Relloxu prodej nemovitostí v Dubaji na starost, k tomu dodává: "Některé nabídky mohou na první pohled vypadat výhodně, ale investoři se až později dozvědí např. o vysokých poplatcích za správu budovy, povinných fondech na údržbu nebo poplatcích za registraci vlastnictví. I na to je dobré dát pozor."

Jak je zajištěna bezpečnost realitních transakcí v Dubaji

Bezpečnost realitních transakcí v Dubaji je zajištěna přísnými regulačními opatřeními a dohledem vládních orgánů. Developerské projekty musí být registrovány u Dubai Land Department (DLD) a developerské společnosti jsou povinny ukládat finanční prostředky kupujících na svěřenecké účty (escrow accounts), což minimalizuje riziko podvodu. Kromě toho existují regulace, které stanovují povinnost developerů dokončit určité stavební milníky před uvolněním dalších financí. Tento typ bankovního účtu musí mít všichni developeři, kteří prodávají off-plan projekty a musí být ověřen regulační agenturou RERA.

Kupující jsou chráněni prostřednictvím zákonů o ochraně spotřebitelů, včetně možnosti reklamací a vymáhání nápravy v případě nesplnění smluvních závazků.

Výběr developera

V Dubaji staví projekty stovky developerů. Vybrat si toho správného je klíčové pro úspěch vaši investice. Pokud nemáte zkušenosti s dubajským realitním trhem, rádi vám s výběrem vhodného projektu pomůžeme.

Co může znamenat chybná volba developera? Například to, že bude mít stavba zpoždění. Pokud se bude jednat o týdny nebo maximálně jednotky měsíců, nemusí to být problém. Pokud ale bude zpoždění v řádu let, může to výrazně poznamenat vaše plány. Proto je na místě výběr developera nepodcenit a znát jeho historii.

Někteří developeři také nabízejí flexibilní platební plány, které na první pohled vypadají výhodně, ale mohou obsahovat skryté sankce za předčasné nebo opožděné splátky.

„Dubajský realitní trh zažívá v posledních letech mimořádný rozmach. Právě proto je zásadní spolupracovat pouze s ověřenými developery – ti garantují nejen vysokou kvalitu a včasné dokončení projektů, ale jejich jméno zároveň zvyšuje atraktivitu nemovitosti a zajišťuje stabilní investiční potenciál. I proto spolupracujeme výhradně s těmi nejlepšími na trhu," doplňuje Natálie Jelínková.

Je dobré si nechat poradit také s výběrem lokality. V marketingových materiálech některých developerů se můžete setkat se slogany typu "nová Dubaj Marina" apod., realita ale může být odlišná a infrastrukturní rozvoj dané lokality může trvat roky.

Právní rámec a podmínky pro zahraniční investory

Dubaj zahraniční investory do nemovitostí vítá s otevřenou náručí. Cizinci zde jako v jedné z mála zemí na Blízkém východě mohou nemovitosti nakupovat a vlastnit přímo. Existují ale dva typy vlastnictví nemovitostí – leasehold a freehold.

Podrobnější informace o procesu pořízení bydlení naleznete na stránce Koupě nemovitosti v Dubaji. Samotný nákupní proces se řídí místní legislativou a není komplikován zbytečně složitými byrokratickými nároky. Jaké vedlejší náklady jsou spojené s nákupem nemovitosti se dozvíte na stránce Daně a poplatky.

Na transparentnost trhu a ochranu práv kupujících dohlíží Dubajský úřad pro regulaci nemovitostí (RERA). Dubajské mezinárodní finanční centrum (DIFC) nedávno spustilo rozhraní API pro data o nemovitostech, které poskytuje aktuální ocenění nemovitostí, výnosy z pronájmu a historii transakcí.

Již v roce 2008 také došlo k nastavení přísnější hypoteční regulace, což přispívá k větší stabilitě trhu, snižují riziko nadměrných spekulací a posiluje důvěru investorů.

Financování nákupu nemovitosti v Dubaji

Nákup nemovitosti v Dubaji je možné financovat v zásadě třemi způsoby. První a nejjednodušší možností je platba tzv. "za hotové". Druhou variantou je americká hypotéka od české banky, kdy se ručí jinou nemovitostí na území České republiky. Třetí možností je hypotéka od banky v Dubaji.

Hypotéky jsou v Dubaji dostupné i pro zahraniční investory. Výše financování pro nerezidenty se obvykle pohybuje do úrovně 50–60 % hodnoty nemovitosti, délka splácení může být až 25 let, v závislosti na věku žadatele. Úrokové sazby se mohou v čase měnit a záleží na nabídce té které konkrétní finanční instituce, ale mohou se pohybovat v úrovni od 4 do 6 % ročně. Samotný proces získání hypotéky je poměrně jednoduchý a většina bank umožňuje předběžné schválení (pre-approval) do 7–14 dnů.

Další, ze strany developerů poměrně často nabízenou možností, jsou platební plány. Investoři, kteří nemají hotovost a nechtějí využít hypotéku, mohou kupní cenu platit postupně, někdy i po dokončení projektu. To je výhodné zejména u off-plan projektů, kdy ceny v předprodejních fázích bývají nižší.

Příklad 1: Platby jsou vázány na postup výstavby. Například 40 % během výstavby, 60 % při dokončení.

Příklad 2: Například 50 % zaplaceno během výstavby, zbývajících 50 % rozloženo na 3–5 let po dokončení. Tato varianta umožňuje generovat příjem z

pronájmu, zatímco splácíte zbylou část.

Rellox zároveň pro svoje klienty může zajisti možnost výhodnějšího směnného kurzu.

Co se v Dubaji chystá?

Dubaj plánuje v následujících deseti letech realizovat řadu ambiciózních projektů, které ještě dále posílí její postavení jako globálního centra luxusu, inovací a turismu.

Výstavba největšího letiště na světě

Dubaj pokračuje v přípravách na výstavbu letiště Al Maktoum, které má po dokončení odbavit až 260 milionů cestujících ročně, což je 25krát více než populace České republiky. Tento projekt je součástí širšího plánu Dubai South, který zahrnuje vytvoření nového města s letištěm jako centrálním prvkem. Jak bude letiště vypadat se můžete podívat ve videu na Stream.cz.

Rozšíření pláží a turistické infrastruktury

V rámci detailního plánu městského rozvoje Dubaj plánuje zvýšit kapacitu svých pláží o 400 %. Tento krok zahrnuje také zdvojnásobení počtu hotelů a zelených ploch, což podtrhuje závazek města k posílení turistického ruchu a zlepšení kvality života obyvatel.

Rozvoj obytných oblastí a realitního trhu

Dubaj prochází obdobím stavebního boomu s cílem rozšířit obytné oblasti a nabídnout nové investiční příležitosti. Schválený státní plán do roku 2040 zahrnuje významné investice do rozvoje regionu, což zvyšuje atraktivitu města pro investory z celého světa.

Palm Jebel Ali

Ikonický ostrov ve tvaru palmy Palm Jumeirah zná minimálně z fotografií snad každý. Nyní ale v Dubaji vyrůstá Palm Jebel Ali, impozantní umělý ostrov, který bude asi ještě třikrát větší než Palm Jumeirah.

Palm Jebel Ali se řadí mezi nejvýznamnější a nejluxusnější projekty v Dubaji. Tento impozantní umělý ostrov ztělesňuje ambici Dubaje stát se předním světovým centrem luxusního bydlení a moderní infrastruktury. Palm Jebel Ali se nezaměřuje pouze na luxus – klade velký důraz na ekologickou udržitelnost a moderní technologie. Vily jsou navrženy v souladu s nejnovějšími ekologickými standardy a vybaveny energeticky úspornými technologiemi, které podporují šetrný přístup k životnímu prostředí. Projekt nabízí širokou škálu rezidenčních vil s úchvatnými výhledy na oceán, čímž zajišťuje jedinečný zážitek z bydlení.I když je Palm Jebel Ali stále ve fázi výstavby, prvních několik „listů“ má ale být dokončeno již v roce 2025.

"Nebeský ostrov" – Therme Dubai - Islands in the Sky

V roce 2026 má začít výstavba projektu "Therme Dubai - Islands in the Sky", futuristického mrakodrapu s visutými botanickými zahradami, termálními bazény a vodopády ve výšce 100 metrů. Otevření je plánováno na rok 2028, přičemž se očekává, že komplex přiláká 1,7 milionu návštěvníků ročně a stane se novou ikonou luxusu a inovace v Dubaji.

Ve výčtu bychom mohli pokračovat…



Je Dubaj dobré místo pro život? Jaké jsou odlišnosti v životním stylu

Dubaj je Evropany atraktivním místem k životu díky vysoké kvalitě života, bezpečnosti a daňovým výhodám. Moderní infrastruktura, luxusní bydlení, špičkové zdravotnictví a prestižní mezinárodní školy z ní dělají ideální destinaci pro expaty. Kosmopolitní atmosféra a angličtina jako hlavní komunikační jazyk usnadňují adaptaci, zatímco nízká kriminalita a stabilní ekonomika poskytují pocit jistoty. Představu o tom, jaký je život v Dubaji a kolik stojí třeba benzín nebo pivo si můžete přečíst v článku časopisu Forbes.

Evropané si musí zvyknout na horké letní klima, odlišnou právní kulturu a některá kulturní pravidla spojená s islámskou tradicí, například zákaz veřejné konzumace alkoholu mimo licencované podniky. Noční život – kluby a bary -

jsou soustředěny v hotelových komplexech, kde jsou alkoholické nápoje povolené.

Dubaj je tolerantní vůči západnímu stylu oblékání, jen se v nákupních centrech a na veřejných místech očekává decentní oblečení u mužů a zakrytá ramena a kolena u žen. Na plážích jsou plavky povolené, ale není možné opalování nahoře bez.

Zákony v Dubaji jsou přísnější než v Evropě – např. urážka na veřejnosti, neslušné chování nebo nadávky na sociálních sítích mohou vést k pokutám či deportaci.

Dubaj je dynamické město, které propojuje arabskou tradici s moderním životním stylem. Zatímco pro cizince je většina pravidel snadno přizpůsobitelná, je důležité respektovat místní kulturu, zejména v otázkách veřejného chování, oblékání a náboženských svátků. Pokud člověk dodržuje základní pravidla, může si užívat luxusní životní styl s vysokým komfortem a bezpečností, který Dubaj nabízí.

Dubaj jako investice do budoucnosti

„Investice v Dubaji nejsou jen o nemovitostech, ale o životním stylu – moderní infrastruktura, daňové výhody, luxusní rezidence a bezpečnost dělají z tohoto trhu jedinečnou destinaci a volbu," uzavírá Natálie Jelínková z Relloxu.

Ať už hledáte výnosnou investici, prestižní adresu nebo místo, kde si užijete luxusní životní styl, Dubaj nabízí jedinečné příležitosti. Klíčem k úspěšné investici je správná lokalita, ověřený developer a jasná strategie pronájmu. Hledáte ideální nemovitost v Dubaji? Kontaktujte nás a najdeme tu pravou!

-> Nabídka nemovitostí v Dubaji