Apartmány v Dubaji. Sen nebo chytrá investice?

Dubaj, pulzující metropole Spojených arabských emirátů, se v posledních letech stala magnetem pro investory z celého světa. A není se čemu divit. Město neustále roste, nabízí moderní infrastrukturu, luxusní životní styl a především – vysoký potenciál zhodnocení investic do nemovitostí.

-> Podívejte se na nabídku apartmánů v Dubaji na prodej
-> Kompletní nabídka nemovitostí v Dubaji

Pokud uvažujete o pořízení apartmánu v Dubaji, přečtěte si také článek Nemovitosti v Dubaji: ultimátní průvodce pro zahraniční investory, který je nabitý informacemi o realitním trhu v Dubaji a spoustou praktických informací souvisejících s koupí nemovitostí v Dubaji.

Pokud uvažujete o pořízení apartmánu v Dubaji, přečtěte si také článek Nemovitosti v Dubaji: ultimátní průvodce pro zahraniční investory, který je nabitý informacemi o realitním trhu v Dubaji a spoustou praktických informací souvisejících s koupí nemovitostí v Dubaji.

Kolik stojí byty v Dubaji?

Ceny apartmánů v Dubaji se pohybují v širokém intervalu v přepočtu od jednotek milionů až po stovky milionů Kč i více. O ceně rozhoduje typ a velikost apartmánu, jaké má výhledy, kde se nachází, jaké služby jsou v rámci daného projektu a v okolí k dispozici, ale i řada dalších faktorů.

Pro představu se můžete podívat na typové ukázky apartmánů, které jsme pro vás připravili:

Siniya Island – luxusní resortní bydlení s výhledem na moře

Cena: od 365 734 USD
Velikost: od 50 m²
Lokalita: Siniya Island, Umm Al Quwain – u pobřeží, součást luxusního master plánovaného resortu
Roční výnos: 8–12 % (krátkodobý pronájem)
Roční příjem: cca 29 000 – 44 000 USD (odhad dle výnosu a ceny, před zdaněním, po odečtu provozních nákladů)
Správa a údržba: kompletně zajištěna bez nutnosti osobní přítomnosti
Rok dokončení: 2028
Bonus: Exkluzivní projekt v přírodním prostředí s přímým přístupem k moři. Díky své poloze a resortnímu charakteru bude atraktivní pro turisty i dlouhodobé pobyty. Blízkost k vyhledávaným destinacím, jako je kasino Wynn, posiluje jeho investiční atraktivitu. Vysoká míra předprodejů už nyní potvrzuje silný zájem investorů.

-> Více o projektu



Motor City – v srdci výnosné JVC

Cena: od 266 000 USD
Velikost: od 50 m²
Lokalita: Jumeirah Village Circle (JVC) – velmi dynamicky se rozvíjející čtvrť v centrální Dubaji, ideální pro krátkodobé pronájmy díky své dostupnosti, občanské vybavenosti a oblíbenosti u mladých expatů
Roční výnos: 10–12 % (krátkodobý pronájem)
Roční příjem: cca 26 600 – 31 920 USD (před zdaněním a po odečtu nákladů)
Správa a údržba: zajištěna profesionálním poskytovatelem
Rok dokončení: 2027
Zajímavost: JVC patří k top čtvrtím podle Airbnb i Bayut & Dubizzle (Q1/2024) – vysoká obsazenost, silná poptávka od expatů i digitálních nomádů. Nabízí ideální poměr mezi cenou nemovitosti a výnosem.

-> Více o projektu



Marriott Residences Dubai Marina – brandový projekt v nejžádanější lokalitě Dubai Marina

Cena: od 492 000 USD
Velikost: od 83 m²
Lokalita: Dubai Marina – top lokalita s výjimečnou poptávkou po prémiovém ubytování, blízko pláže, promenády a metra.
Roční výnos: cca 9-10 %
Roční příjem: cca 39 360 USD (před zdaněním a po odečtu nákladů)
Správa a údržba: kompletní správa, žádná nutnost vlastní přítomnosti
Rok dokončení: 2027
Výhody: Klienti získávají přístup ke službám hotelu i exkluzivní výhody v rámci globální sítě Marriott. Vysoce prémiové zázemí, skvělá dlouhodobá investice s možností luxusního bydlení pro sebe a svoji rodinu.

-> Více o projektu



Jak investovat do apartmánu v Dubaji?

1. **Stanovte si rozpočet:** Určete si maximální částku, kterou chcete a můžete investovat. Vedle samotné ceny nemovitosti bude potřeba počítat také s vedlejšími náklady spojenými s koupí.
2. **Spolupracujte s profesionály.** Společnost Rellox se specializuje na nemovitosti v zahraničí a na trhu působí již více než dvacet let. Pomůže vám najít vhodné nemovitosti, provedeme vás celým procesem koupě a poradíme vám s orientací v místních pravidlech a předpisech.
3. **S ohledem na váš rozpočet a preference týkající se samotné nemovitosti a způsobu jejího užívání společně vybereme lokalitu a vhodný typ nemovitosti.** Na místě bude zvážit, zda je apartmán určený na pronájem, k vlastnímu bydlení nebo ke kombinaci pronájmu a vlastního užívání. Roli by při rozhodování by měla hrát i dostupnost služeb, dopravní spojení, váš životní styl a další faktory.
4. Společně vybereme z databáze apartmánů v Dubaji na prodej. Naplánujeme prohlídku nemovitosti, abyste osobně navštívili vybranou

lokalitu a prohlídli si vybrané nemovitosti. Zároveň je potřeba počítat s tím, že nemalá část projektů se v Dubaji prodává tzv. off plan, tedy ještě před tím, než je projekt postavený. V některých případech je proto potřeba rozhodovat se rychle, protože řada projektů se vůbec nedostane na trh a jsou vyprodány v rámci neveřejných nabídek.

5. **Financování.** Většina kupujících má k dispozici hotovost. Poradíme a pomůžeme i v případě, že budete chtít zajisti hypotéku. I pokud si nebudete brát hypotéku, není v některých případech potřeba mít k dispozici celou částku. Podrobnější informace naleznete v článku Nemovitosti v Dubaji: ultimátní průvodce pro zahraniční investory.
6. **Provedeme vás celým procesem souvisejícím s pořízením nemovitosti.**

Inspirativní příběhy investorů, kteří se rozhodli pro nákup apartmánů v Dubaji

1. Jaroslav, IT podnikatel z Prahy: Investice jako pojistka budoucnosti

Jaroslav, který je majitelem menší IT firmy, hledal bezpečný způsob, jak diverzifikovat své příjmy. V roce 2022 se během návratu z business tripu v Asii zastavil v Dubaji a okamžitě ho uchvátila pulsující energie města. Po důkladné analýze trhu se rozhodl investovat do apartmánu v jední z vyhledávaných dubajských čtvrtí. Vybral si projekt, který byl ve fázi „off-plan“, tedy ještě před dokončením.

Díky investici v rané fázi projektu Jaroslav nakupoval za výhodnou cenu. Hodnota jeho nemovitosti od té doby vzrostla o 36 %. Vedle toho Jaroslav inkasuje příjem z pronájmu, protože svoji nemovitost v lokalitě oblíbené především turisty pronajímá prostřednictvím renomovaného správce s ročním výnosem, který se v průměru pohybuje kolem 7 %.

„Zvažoval jsem, zda nemovitost po dvou letech neprodat a nevydělat na rozdílu

mezi mojí pořizovací cenou a aktuální tržní hodnotou. Zhodnocení by bylo zajímavé, ale protože jsem spíše dlouhodobější investor, zůstal jsem u původního plánu dlouhodobé investice a apartmán pronajímám přes profesionální agenturu. V současné nejisté době mi to dává jistotu do budoucna, zároveň to je skvělé místo pro dovolenou, kam plánujeme jezdit 2x do roka," hodnotí svoji investici Jaroslav.

2. Kateřina a Jakub: Dovolená a investice v jednom

Manželský pár Kateřina a Jakub milují slunce, moře a teplo. Pravidelně jezdili na dovolenou k moři - do Španělska, Itálie i za exotikou do vzdálenějších destinací. Po návštěvě Dubaje se rozhodli spojit příjemné s užitečným. V roce 2022 si pořídili apartmán ve čtvrti Dubai Marina.

Žádaná lokalita s dechberoucími výhledy, moderní design apartmánu a skvělé služby tvoří kombinaci, díky které je apartmán téměř neustále pronajatý. Kateřina s Jakubem sem jezdí na dovolenou, výnos z pronájmu ve zbylém čase jim pokryje veškeré náklady a ještě jim zbývá.

„Dubaj nás přesvědčila svou kosmpolitností, otevřeností a obrovským potenciálem do budoucna, který zde vidíme. Náš apartmán je dnes nejlepší investicí, jakou jsme kdy udělali," říkají s úsměvem.

3. Milan, investor a developer: Včasný vstup na trh přinesl dvojnásobný zisk

Milan se dlouhodobě věnuje investování a developmentu v Česku. Svoje investice chtěl diverzifikovat a proto se začal ohlížet i na zahraničních trzích. V roce 2020 využil poklesu cen způsobeným koronavirovou pandemií a investoval do tří apartmánů v Dubaji. V roce 2024 dva apartmány prodal se ziskem přesahujícím 70 %. Zisk reinvestoval do dalších dvou apartmánů - jeden koupil znovu v Dubaji, druhý pořídil ve Španělsku.

„Trh v Dubaji se vyvíjí nesmírně dynamicky a není lehké se na něm orientovat.

Kdo se dokáže rychle rozhodovat, má zkušenosti a dobré informace nebo využije služeb někoho, kdo mu s orientací na dubajském realitním trhu pomůže, zde může realizovat velmi zajímavé zhodnocení," hodnotí Milan.

Chcete být další, kdo napíše svůj vlastní úspěšný investiční příběh?

Kontaktujte nás a rádi vás provedeme koupí nemovitosti v Dubaji krok za krokem!



Proč investovat právě v Dubaji?

- **Daňové výhody:** Dubaj se pyšní nulovou daní z příjmu a z kapitálových zisků. To znamená, že veškeré příjmy z pronájmu i zhodnocení nemovitosti zůstanou ve vaší kapse. Platí to ovšem jen v případě, že se stanete dubajským daňovým rezidentem. To ovšem není případ většiny tuzemských investorů. Více informací o danění příjmů z investic v Dubaji naleznete zde.
- **Vysoká návratnost investice (ROI):** Dubajský trh s nemovitostmi nabízí jednu z nejvyšších návratností investic na světě. Průměrná roční

návratnost se pohybuje mezi 6–10 %, což je výrazně více než ve většině evropských nebo severoamerických měst.

- **Rychle rostoucí trh:** Díky stabilnímu ekonomickému růstu a vládním iniciativám, jako jsou dlouhodobá rezidenční víza, dubajský trh s nemovitostmi v poslední době dynamicky roste. To je předpoklad k tomu, že se hodnota vaší investice bude v čase zvyšovat.
- **Strategická poloha:** Dubaj se nachází na křižovatce Evropy, Asie a Afriky, což z ní činí ideální místo pro život i podnikání. Díky celoroční turistické sezóně je vedle dlouhodobých pronájmů vysoká poptávka také po krátkodobých pronájmech. Letecké spojení z Ameriky, Evropy i Asie je na vysoké úrovni.
- **Luxusní infrastruktura a životní styl:** Dubaj nabízí moderní infrastrukturu, špičkové zdravotnictví, vzdělání a bezpečné prostředí. Město je synonymem luxusu a prestižního životního stylu, což přitahuje movité zájemce o dlouhodobé bydlení.
- **Jednoduchý proces vlastnictví pro zahraniční investory:** V tzv. „freehold“ zónách mohou zahraniční investoři vlastnit nemovitosti bez omezení. Proces nákupu je transparentní a efektivní.
- **Rozmanité investiční možnosti:** Dubaj nabízí širokou škálu nemovitostí, od luxusních apartmánů a vil až po komerční prostory a nemovitosti v rozvojových oblastech. Každý investor si zde najde projekt odpovídající jeho preferencím a rozpočtu.
- **Bezpečnost investic:** Dubajský realitní trh je silně regulován dubajskou vládou, která garantuje transparentní a bezpečné investiční prostředí.
