Slabý dolar, levnější nemovitosti: Využijte kurz k výhodným investicím

---

V posledních týdnech jsme svědky výrazného oslabení amerického dolaru vůči české koruně i euru. Propad dolaru vytváří atraktivní příležitosti pro české investory, kteří nyní mohou při nákupu nemovitostí v dolaru denominovaných destinacích výrazně ušetřit. Z hlediska tuzemských investorů se jedná především o nemovitosti v Dubaji nebo ve Spojených státech amerických.

Jak kurzové pohyby ovlivňují trh

Oslabení dolaru znamená, že nákup nemovitostí v měnách navázaných na dolar (USD) je nyní pro české investory výrazně výhodnější. Za stejnou v CZK lze nyní koupit více dolarů, čímž se zlevňuje nákup nemovitosti oceňovaných v USD nebo v dirhamech (AED), protože dirham je na dolar navázaný pevným směnným kurzem. Vedle USA a Dubaje jsou výhodnější také nemovitosti v Ománu, Hong-Kongu nebo některých zemích v Karibiku.

Obecný příklad:

- Nemovitost v USA stojí 300 000 USD.
- Při kurzu 25 CZK/USD = 7 500 000 CZK.
- Při kurzu 21 CZK/USD = 6 300 000 CZK.
- Úspora: 1 200 000 CZK díky oslabení USD.

Konkrétní příklady

Dubaj

- **Projekt:** SORA Beach Residences na ostrově Al Marjan Island
- **Cena v USD:** 735 000 - 3 000 000 USD
- **Kurz 2.1. 2025:** 1 USD = 24,398 CZK

- **Cena v CZK 1/2025:** 17 932 530 - 73 194 000 CZK
- **Kurz 25. 4. 2025:** 1 USD = 21,950 CZK
- **Cena v CZK 4/2025:** 16 133 250 - 65 850 000 CZK
- **Úspora při aktuálním kurzu:** 1 799 280 - 7 344 000 CZK



- **Projekt:** LUME Residences – moderní projekt v top lokalitě JVC s výnosností od 9 %
- **Cena v USD:** 175 000 - 380 000 USD
- **Kurz 2.1. 2025:** 1 USD = 24,398 CZK
- **Cena v CZK 1/2025:** 4 269 650 - 9 271 240 CZK
- **Kurz 25. 4. 2025:** 1 USD = 21,950 CZK
- **Cena v CZK 4/2025:** 3 841 250 - 8 341 000 CZK
- **Úspora při aktuálním kurzu:** 428 400 - 930 240 CZK



USA - Florida

- **Projekt:** Luxusní apartmány přímo u písečné pláže
- **Cena v USD:** 4 795 000 - 9 820 000 USD
- **Kurz 2.1. 2025:** 1 USD = 24,398 CZK
- **Cena v CZK 1/2025:** 116 988 410 - 239 588 360 CZK
- **Kurz 25. 4. 2025:** 1 USD = 21,950 CZK
- **Cena v CZK 4/2025:** 105 250 250 - 215 549 000 CZK
- **Úspora při aktuálním kurzu:** 11 738 160 - 24 039 360 CZK



- **Projekt:** Resort v nejprestižnější části Miami se sofistikovaným italským designem
- **Cena v USD:** 700 900 - 4 468 900 USD
- **Kurz 2.1. 2025:** 1 USD = 24,398 CZK
- **Cena v CZK 1/2025:** 17 100 558 - 109 032 222 CZK
- **Kurz 25. 4. 2025:** 1 USD = 21,950 CZK
- **Cena v CZK 4/2025:** 15 384 755 - 98 092 355 CZK
- **Úspora při aktuálním kurzu:** 1 715 803 - 10 939 867



Maledivy

- **Projekt:** Luxusní resort přepychových rezidencí v azurovém ráji
- **Cena v USD:** 4 750 000 - 52 500 000 USD
- **Kurz 2.1. 2025:** 1 USD = 24,398 CZK
- **Cena v CZK 1/2025:** 115 890 500 - 1 280 895 000 CZK
- **Kurz 25. 4. 2025:** 1 USD = 21,950 CZK
- **Cena v CZK 4/2025:** 104 262 500 - 1 152 375 000
- **Úspora při aktuálním kurzu:** 11 628 000 - 128 520 000



Pozn,: Nejedná se o závazné nabídky, ale o ukázkové příklady vycházející z cen aktuálních v době vytvoření článku a kurzů CZK/USD dle ČNB platných v uváděných datech.

Současná volatilita na finančních trzích, způsobená geopolitickým napětím, celními válkami, inflací i nejistým vývojem úrokových sazeb, vede řadu investorů k přesunu části portfolia do konzervativnějších aktiv – a nemovitosti spolu se zlatem patří dlouhodobě mezi ty nejvyhledávanější. Tento přístup se v období nejistoty ukazuje jako pragmatická a strategická volba.

Jaké příležitosti současná situace přináší pro české investory

Slabší dolar přináší českým investorům do zahraničních nemovitostí jasnou výhodu – za stejnou nemovitost nyní zaplatí v přepočtu méně korun. Tato situace zároveň rozšiřuje investiční možnosti: projekty, které dříve přesahovaly váš rozpočet, se stávají dosažitelnějšími. Investoři tak mohou volit mezi **dvěma**

strategiemi – buď pořídí dříve vyhlédnutou nemovitost výhodněji, nebo při zachování původního rozpočtu zvažují atraktivnější alternativy. Ty mohou mít větší rozlohu, lepší lokalitu, vyšší standard vybavení či příznivější investiční parametry.

Oslabení dolaru může přilákat více investorů, což zvýší poptávku a nabídne prostor k potenciálnímu zhodnocení nemovitosti v budoucnu.

Destinace jako Florida nebo Dubaj jsou vzhledem k silné turistické poptávce ideální pro krátkodobé pronájmy, které mohou být v úrovni cca 5–8 % ročně, v Dubaji za určitých okolností i více.

Jak se vyvíjí kurz dolaru ke koruně

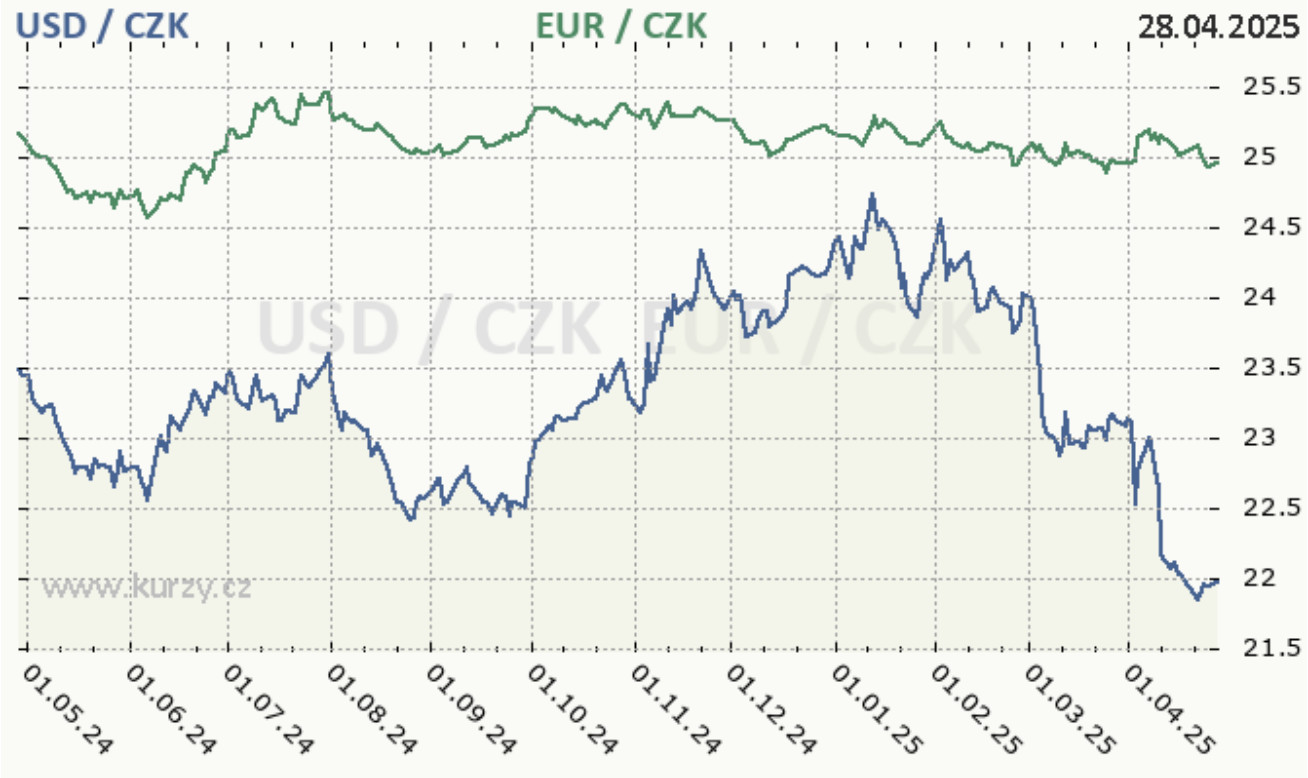
V druhé polovině dubna 2025 se dolar dostal na tříletá minima. Pokles začal již koncem února. Příčinou jsou obavy z eskalace obchodní války mezi USA a Čínou i dalšími zeměmi stejně jako obavy z možného odvolání šéfa americké centrální banky (Fed) Jeroma Powella. Ve vybraných dnech vůči některým měnám dolar odepisoval téměř dvě procenta za jediný den.

Podle Michala Semotana, portfolio manažera J&T investiční společnosti, může propad dolaru ještě nějakou dobu pokračovat, ale z dlouhodobého hlediska nebude devastující, protože na americký dolar je navázána spousta investičních instrumentů a mnoho zemí.

Aktuální vývoj na měnových trzích nahrává chytrým investorům. Oslabení dolaru otevírá cestu k výhodnějším nákupům nemovitostí v atraktivních lokalitách jako je Dubaj a USA. Vyplatí se jednat rychle, než se situace na trzích opět změní.

Pokud plánujete nákup nemovitosti v USD nebo AED, může nyní být ideální chvíle zafixovat si aktuální kurz. Zároveň se vždy vyplácí diverzifikovat: Kombinace investic v různých měnách a regionech je chytrým krokem pro rozložení rizika.

Vývoj kurzu USD/CZK a EUR/CZK



Zdroj: kurzy.cz

Kde se aktuálně vyplatí investovat?

- Dubaj (Spojené arabské emiráty): Díky pevnému kurzu dirhamu k dolaru a poklesu dolaru vůči koruně jsou dubajské nemovitosti nyní dostupnější. navíc se stále těší vysoké poptávce a výnosům z pronájmu. Zájemcům o investici do nemovitostí v Dubaji doporučujeme článek Dubaj: Průvodce pro zahraniční investory. **-> Podívejte se na nabídku nemovitostí v Dubaji**
- USA: Oslabení dolaru usnadňuje přístup k nemovitostem na trzích, kde ceny stagnují nebo klesají. Pro evropské investory je atraktivní především Florida. Např. Miami aktuálně čelí výraznému poklesu poptávky (až 50 % oproti pandemickému vrcholu), což brzdí růst cen. Roli hraje i rostoucí

pojistné kvůli hurikánům a změny v hypotečních sazbách. Pro rok 2025 se očekává spíše mírný růst cen v prémiových lokalitách, pokles poptávky ale může vést ke stagnaci nebo i korekci cen v některých segmentech trhu a méně vyhledávaných lokalitách. Podrobnější informace k americkému realitnímu trhu naleznete např. v článku v časopisu Forbes. Florida tak zůstává atraktivní destinací pro investory díky své poloze, životnímu stylu i aktuálním možnostem, které trh přináší. **-> Podívejte se na nabídku nemovitostí v USA**

- Španělsko, Chorvatsko, Itálie, Rakousko: Euro zůstává relativně stabilní, z hlediska vývoje kurzu měn zde aktuálně nedochází k výrazným změnám z pohledu českého investora. Tyto země patří spolu s Dubají dlouhodobě mezi nejžádanější mezi českými investory a v nejbližší době tomu zřejmě nebude jinak. Podívejte se na nabídku nemovitostí ve Španělsku, Chorvatsku, Itálii a Rakousku.
