Jak koupit byt či apartmán v Dubaji: průvodce pro investory

Dubaj je jedním z nejatraktivnějších míst pro investice do zahraničních nemovitostí. Díky dynamickému rozvoji, daňově výhodnému prostředí a vysoké poptávce po bydlení nabízí jedinečné příležitosti pro investory z celého světa. Pokud plánujete koupi apartmánu či bytu v Dubaji, je důležité znát klíčové kroky a specifika místního trhu.

Pro prvotní zorientování doporučujeme přečíst si článek Nemovitosti v Dubaji 2025: ultimátní průvodce pro zahraniční investory.

Bezpečný nákup díky profesionálnímu zastoupení

Při koupi apartmánu v Dubaji je zásadní mít po boku zkušeného partnera, který se orientuje v místním trhu, právních aspektech i developerské nabídce. Spolupráce s renomovanou realitní společností, jako je Rellox, přináší investorům jistotu správného výběru, transparentnosti a profesionálního zastoupení při celém procesu koupě. Spolupracujeme s ověřenými developery, nabízíme přímý přístup k projektům za výhodných podmínek a provedeme vás celým procesem koupě nemovitosti v Dubaji.

S realitním boomem v Dubaji se vyrojilo velké množství realitních agentů. Ne všichni jsou zcela seriózní a jejich jediným zájmem je rychlý prodej. Často svým klientům zamlčují podstatné údaje, setkáváme se i s tím, že je Dubaj vydávaná za daňový ráj, kde nikdo neplatí žádné daně. Dubaj skutečně má výhodné daňové prostředí, ale jak to budete mít doopravdy s daněním vašich případných příjmů si můžete přečíst zde. Rellox se specializuje na nemovitosti v zahraničí a na trhu působí již více než 20 let. Zároveň je členem Association of International Property Professionals.



1. Způsob užívání nemovitosti

Investice do nemovitosti v Dubaji nabízí široké spektrum možností využití, které lze přizpůsobit individuálním potřebám i investiční strategii konkrétního kupujícího. Apartmán lze využívat pro vlastní bydlení či rekreační pobyty, ať už celoročně, nebo sezónně.

Velmi častou volbou je také dlouhodobý pronájem, který poskytuje stabilní příjem a minimální starosti. Alternativně lze nemovitost využívat ke krátkodobým pronájmům přes platformy jako Airbnb či Booking, což může přinést výrazně vyšší výnos – zejména v turisticky atraktivních lokalitách.

Oblíbeným řešením je i kombinace vlastního užívání s pronájmem v době nepřítomnosti, kdy nemovitost nejen slouží jako zázemí v Dubaji, ale zároveň generuje příjem. Díky profesionálním správcovským službám lze celý provoz

zajistit na dálku bez nutnosti osobní přítomnosti.

2. Výběr lokality

Lokalita, lokalita, lokalita. To je mantra všech realitních investorů. Dubaj nabízí širokou škálu lokalit pro investice do bytů. Mezi nejžádanější oblasti patří:

- **Downtown Dubai** – Prémiová oblast s ikonickými budovami jako Burj Khalifa a Dubai Mall.
- **Dubai Marina** – Oblíbená lokalita s luxusními apartmány u vody.
- **Palm Jumeirah** – Umělý ostrov s exkluzivními nemovitostmi a nádherným výhledem.
- **Business Bay** – Moderní oblast vhodná pro investice do pronájmu.
- **Jumeirah Village Circle (JVC)** – Cenově dostupnější oblast s rostoucím potenciálem.
- **Dubai Hills Estate** - oblast charakteristická bydlením v uzavřených komunitách.
- **Dubai South** - oblast se silným silný rozvojovým potenciálem nabízející širokou nabídku developerských a off-plan projektů.
- **Dubai Islands** - oblast nabízející byty a apartmány v plážových rezortech zaměřující se na rekreační a turistické bydlení.

To nejsou ani zdaleka všechny oblasti Dubaje, kterým stojí za to věnovat pozornost. Přemýšlíte o nákupu nemovitosti v Dubaji? Ozvěte se nám a domluvíme si nezávaznou konzultaci, na které vám doporučíme oblasti, které budou odpovídat vašim investičním záměrům.

2. Off-plan vs. již dokončené nemovitosti (ready-to-move)

Při nákupu bytu v Dubaji si můžete vybrat ze dvou možností. Buď můžete sáhnout po off-plan nemovitosti, tedy bytech ve fázi výstavby. Ty je často možné koupit za výhodnější ceny a mají flexibilní splátkové plány. K nákupu tak nepotřebujete mít k dispozici celou kupní cenu nemovitosti.

Druhou možností jsou již hotové projekty, tzv. ready-to-move nemovitosti, tedy okamžitě dostupné byty, vhodné pro rychlé nastěhování nebo okamžitý pronájem.

Podívejte se na **nabídku apartmánů v Dubaji na prodej.**

3. Kolik stojí byt v Dubaji?

Podle rozpočtu, který budete mít k dispozici, se bude odvíjet výběr konkrétního projektu či jednotky. Ceny bytů v Dubaji se liší podle lokality, velikosti a typu nemovitosti. Výrazné rozdíly v cenách mohou být způsobené nejen umístěním, ale také výhledy, které daný byt či apartmán nabízí nebo službách, které daná rezidence nabízí.

Pro představu ceny studiových apartmánů se pohybují cca od 500 000 AED (3,2 mil. Kč). Jedno ložnicové byty začinají v úrovni kolem 750 000 AED (cca 4,8 mil. Kč). Dvouložnicové byty startují od 1 200 000 AED (cca 7,7 mil. Kč). Luxusní apartmány v prémiových lokalitách pořídíte od cca 3 000 000 AED (cca 19,2 mil. Kč). Horní hranice je v tomto případě prakticky neomezená.



4. Průběh nákupu apartmánu v Dubaji v jednotlivých krocích

Cizinci mohou vlastnit nemovitosti v tzv. freehold zónách. Proces koupě zahrnuje několik kroků (modelový příklad):

- Výběr nemovitosti
- Prohlídka a ověření nemovitosti
- Rezervace nemovitosti a podpis rezervační smlouvy
- Zaplacení zálohy
- Financování (pokud je potřeba řešit)
- Podpis kupní smlouvy a úhrada poplatků
- Převod vlastnictví
- Předání bytu

5. Financování a související náklady

Většina investorů nakupuje tzv. za hotové. Je ale možné využít i hypotéku - buď od české banky (obvykle tzv. americká hypotéka) nebo využít financování od některé z místních bank. Ty jsou otevřené i zahraničním investorům, ale bude potřeba mít k dispozici alespoň určité procento z ceny nemovitosti.

V případě off-plan projektů je často možné využít flexibilních finančních plánů a není tak potřeba mít k dispozici celou kupní cenu. V první fázi mnohdy stačí mít k dispozici 20 % (někdy i méně) ceny nemovitosti.

S koupí nemovitosti jsou stejně jako všude jinde spojené i vedlejší náklady. Tím je především registrační poplatek ve prospěch Dubai Land Department (DLD), který činí 4 % z celkové kupní ceny.

6. Příjem z pronájmu

Dubaj je populární destinací pro expaty a turisty, což vytváří silný trh pro dlouhodobé i krátkodobé pronájmy. Roční výnos z pronájmu se běžně pohybuje mezi 5-8 %, což je nadprůměrné oproti jiným světovým metropolím. V případě krátkodobých pronájmů je v některých případech možné dosáhnout ještě vyššího výnosu.

Závěrem

Koupě bytu v Dubaji je atraktivní investiční příležitost, která může přinést zajímavé zhodnocení i výnosy z pronájmu. Klíčem k úspěchu je pečlivý výběr lokality, správné načasování a spolupráce s důvěryhodnými partnery. Pokud se chcete dozvědět více, neváhejte nás kontaktovat pro konzultaci.

Při rozhodování o investici do nemovitosti je důležité mít na paměti, že žádný trh neroste kontinuálně – včetně toho realitního. Ceny nemovitostí, poptávka i výnosy z pronájmu přirozeně kolísají v čase v rámci tržních cyklů, které zahrnují období růstu, stabilizace i případné korekce. Dubajský trh není

výjimkou – v minulosti zažil jak prudký růst, tak zpomalení vlivem globálních i lokálních faktorů. Právě pochopení a respektování těchto cyklů pomáhá správně načasovat nákup, zvolit odpovídající strategii a vyvarovat se unáhlených rozhodnutí.

Dlouhodobě však Dubaj potvrzuje svou pozici dynamicky se rozvíjejícího trhu s vysokým potenciálem růstu, a to zejména pro investory, kteří k nákupu přistupují s realistickým očekáváním a profesionální podporou.

» Nabídka nemovitostí v Dubaji
