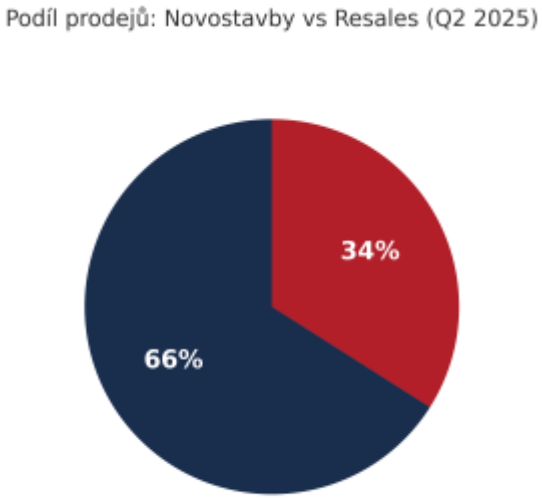
Realitní trh v Dubaji po 1. pololetí 2025: Co říkají čísla?

S koncem první poloviny roku 2025 přichází čas na bilanci vývoje jednoho z nejdynamičtějších realitních trhů světa – Dubaje. Statistická data za první pololetí potvrzují pokračující růst, silnou poptávku a vysokou důvěru investorů z celého světa. Po rekordním roce 2024 trh zůstává mimořádně aktivní, a to napříč segmenty – od cenově dostupných apartmánů až po luxusní vily a brandové rezidence.

Spojené arabské emiráty (SAE) jsou investory vnímány jako bezpečný přístav pro uložení jejich kapitálu. Objem transakcí, vývoj cen, pronájmů i rozložení investic podle lokalit stejně jako stoupající počet nových rezidentů a investorů podporuje růstovou trajektorii. “Zároveň však je potřeba umět číst mezi řádky a dávat aktuální statistické údaje do kontextu předpokládaného budoucího vývoje,” upozorňuje Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox, která má s prodejem zahraničních nemovitostí více než dvacetiletou zkušenost.

V Dubaji se ve druhém čtvrtletí roku 2025 prodalo 53 118 nemovitostí. To představuje meziroční nárůst o 22,5 % (mezikvartálně + 16,8 %). Celkový objem prodejů dosáhl 184 miliard AED (meziročně + 48,6 %, mezikvartálně + 28,9 %).

Novostavby vs prodeje starších nemovitostí



Vzrostla i průměrná cena za čtvereční stopu na 1 665 AED, což je meziročně o +3,9 % resp. +3,1 % mezikvartálně.

Naopak v případě ceny nemovitostí můžeme dle konkrétního segmentu vypozorovat mírný růst, stagnaci i mírný pokles. V případě nových apartmánů je meziroční cena o 0,2 % nižší (1,3 mil. AED), pozemky (4,4 mil. AED) jsou meziročně o 5 % levnější a naopak novostavby vil rostly o 5,7 % (3,8 mil. AED).

Průměrná cena nemovitostí v Dubaji (Q2 2025)

Typ nemovitosti	Cena za sqft (AED)	Změna vs. 2024	Změna vs. 2014
Novostavba – apartmán	1 875	+5,4 %	+44,1 %
Novostavba – pozemek	1 530	+22 %	+349,7 %
Novostavba – vila	1 456	+5,5 %	+79 %
Druhotný prodej – apartmán	1 507	+8,2 %	+30 %
Druhotný prodej – pozemek	1 362	+20,1 %	+161,9 %

Typ nemovitosti	Cena za sqft (AED)	Změna vs. 2024	Změna vs. 2014
Druhotný prodej – vila	1 500	+14,1 %	+104,4 %

Průměrná cena novostaveb v Dubaji (Q2 2025)

Typ nemovitosti	Průměrná cena	Změna vs. 2024	Změna vs. 2014
Novostavba – apartmán	1,3 mil. AED	−0,2 %	+39,7 %
Novostavba – pozemek	4,4 mil. AED	−5 %	+49,2 %
Novostavba – vila	3,8 mil. AED	+5,7 %	+22,6 %
Druhotný prodej – apartmán	1,2 mil. AED	+0,4 %	+4,8 %
Druhotný prodej – pozemek	6,9 mil. AED	−2,6 %	+32,4 %
Druhotný prodej – vila	3,5 mil. AED	+6,8 %	+3,5 %

Počet prodaných nemovitostí v Dubaji (Q2 2025)

Ukazatel	Hodnota Q2 2025	Meziroční změna	Mezikvartální změna
Počet prodaných nemovitostí	53 118	+22,5 %	+16,8 %
z toho apartmány	40 453	+18,7 %	+22,7 %
z toho vily	10 019	+38,3 %	−1,8 %
Celkový objem prodejů	184 mld. AED	+48,6 %	+28,9 %

Ukazatel	Hodnota Q2 2025	Meziroční změna	Mezikvartální změna
z toho apartmány	81,6 mld. AED	—	—
z toho vily	66,5 mld. AED	—	—
Průměrná cena za čtvereční stopu	1 607 AED	+6,1 %	+2,8 %

Pozn.: pro zestručnění nejsou v tabulce samostatně rozepsány další typy nemovitostí (např. komerční).

Počet prodaných novostaveb v Dubaji (Q2 2025)

Ukazatel	Hodnota Q2 2025	Meziroční změna	Mezikvartální změna
Počet prodaných novostaveb	35 389	+24,1 %	+19,7 %
z toho apartmány	27 802	+19,5 %	+30,6 %
z toho vily	6 503	+43,8 %	−11,5 %
Celkový objem prodejů	122,6 mld. AED	+58,2 %	+41,4 %
z toho apartmány	57,7 mld. AED	—	—
z toho vily	44,9 mld. AED	—	—
Průměrná cena za čtvereční stopu	1 665 AED	+3,9 %	+3,1 %

Pozn.: pro zestručnění nejsou v tabulce samostatně rozepsány další typy nemovitostí (např. komerční).

“V Dubaji hodně záleží na konkrétní lokalitě. Jsou místa, kde ceny pravděpodobně půjdou dolů a naopak jsou místa, kde s největší pravděpodobností kontinuálně porostou,” říká Jan Rejcha. Dubaj má přibližně 3,9 milionu obyvatel, sousední Abú Dhabí (samotná aglomerace) má cca 1,7 milionu obyvatel. “V Dubaji se přitom za poslední roky postavilo 10x více nemovitostí než v Abú Dhabí. Zajímavější růstový potenciál tak do budoucna mohou mít i jiné emiráty než Dubaj, konkrétně právě např. Abú Dhabí,” upozorňuje Jan Rejcha.

Jeho slova potvrzují i závěry agentury Fitch, podle které nabídka nemovitostí v Dubaji vzroste v letech 2025–2026 o rekordních 210 000 jednotek. Zvýšená nabídka by podle agentury mohla způsobit pokles cen nemovitostí v některých lokalitách až o 15 %.

> **Chystáte se investovat v Dubaji nebo jinde v SAE? Nepodceňte výběr lokality.**
>
> Rostoucí nabídka nemovitostí a rozdílné tempo vývoje v jednotlivých emirátech, ale i lokalitách samotné Dubaje ukazují, že správná volba místa je klíčem k úspěchu. Spojte se s námi – pomůžeme vám zorientovat se v aktuálních datech a vybrat lokalitu s nejlepším růstovým potenciálem.
>
> **Konzultace zdarma**

V případě realitního trhu v Dubaji jsme v poslední době byli svědky prudkého růstu, ke kterému v případě retailových investorů nepochybně přispěl i tzv. FOMO efekt.

“Při rozhodování o koupi nemovitosti ve Spojených arabských emirátech – a

zejména v Dubaji – hraje lokalita naprosto zásadní roli. Ne všechny čtvrti se vyvíjejí stejně: zatímco některé oblasti díky infrastrukturním projektům, blízkosti nového letiště či plánované výstavbě metra zaznamenají rychlý růst cen, jiné mohou naopak stagnovat nebo dokonce ztrácet na hodnotě. Krátkodobý pohled na aktuální tržní data proto nestačí – je důležité zohlednit i dlouhodobé rozvojové plány, které ovlivní poptávku, dostupnost služeb i návratnost investice," vysvětluje Jan Rejcha.

"Rovněž doporučujeme spolupracovat výhradně se seriózními realitními partnery, kteří mají zkušenosti, přehled o trhu a důvěryhodné vazby na místní developery. Bohužel se stále objevují zprostředkovatelé, kteří klientům podsouvají zkreslené informace – například často opakovaný mýtus, že 'v Dubaji se neplatí žádné daně'. I když SAE skutečně neukládají daň z příjmu fyzickým osobám, ve většině případů je daňová povinnost v zemi daňové rezidence investora, tedy například v České republice. To platí zejména pro celosvětové příjmy, včetně příjmů z pronájmu nemovitosti v zahraničí," doplňuje Jan Rejcha.

Cena apartmánů v TOP 10 oblastech Dubaje dle objemu prodejů (Q2 2025)

V následující tabulce naleznete přehled cen apartmánů v 10 lokalitách Dubaje s nejvyšším objemem prodejů apartmánů.

Lokalita	Průměrná cena apartmánu	Cena za čtvereční stopu
Dubai South	1 228 865 AED	1 689 AED
Jumeirah Village Circle	975 000 AED	1 463 AED
Sobha Hartland 2	2 012 728 AED	2 425 AED
Dubai Islands	2 601 467 AED	2 413 AED
Me'Aisem First	656 889 AED	1 330 AED

Lokalita	Průměrná cena apartmánu	Cena za čtvereční stopu
Motor City	1 180 463 AED	1 930 AED
Wadi Al Safa 5	774 000 AED	1 286 AED
Business Bay	1 652 413 AED	2 336 AED
Dubai Marina	2 386 200 AED	2 978 AED
Jabal Ali First	1 100 000 AED	1 296 AED

Cena vil v TOP 10 oblastech Dubaje dle objemu prodejů (Q2 2025)

V další tabulce pak naleznete přehled cen vil v 10 lokalitách Dubaje s nejvyšším objemem prodejů vil.

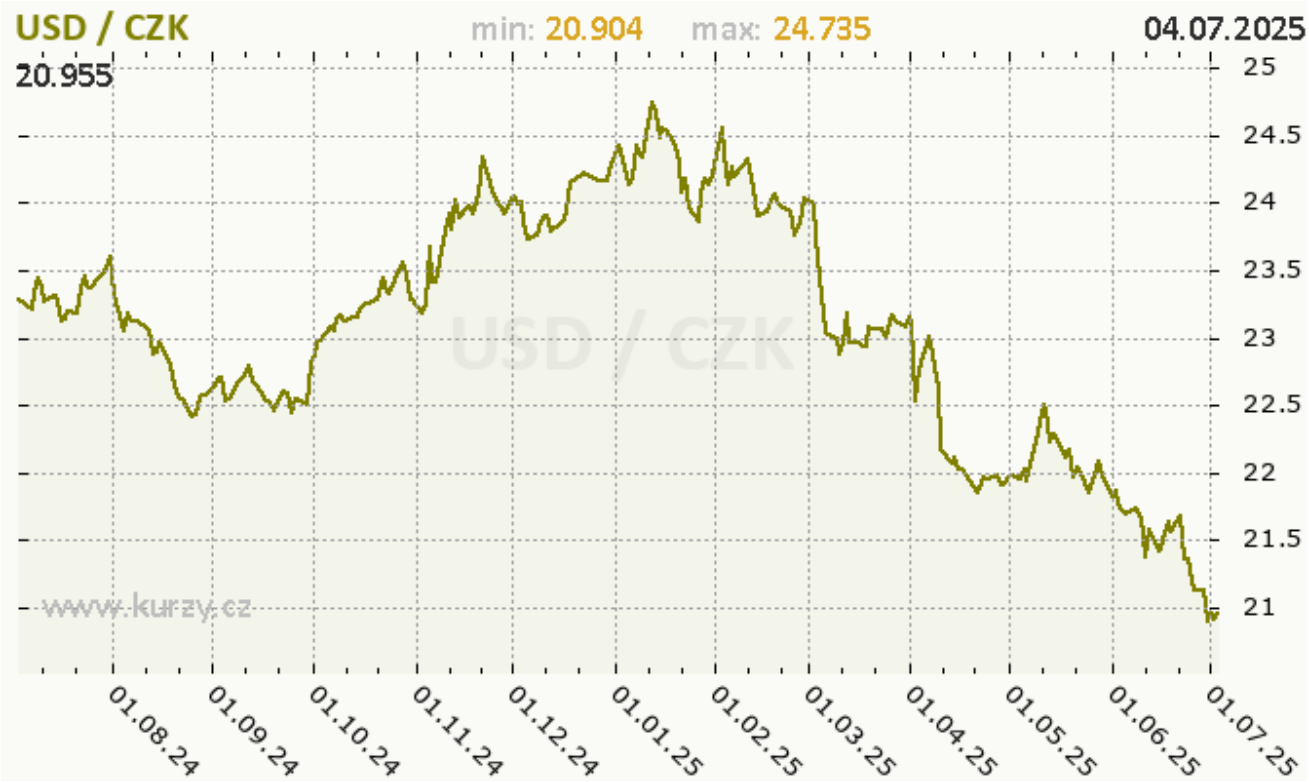
Lokalita	Průměrná cena vily	Cena za čtvereční stopu
Dubai South	3 798 888 AED	1 425 AED
Wadi Al Safa 7	3 475 000 AED	1 396 AED
Al Yufrah 1	4 925 888 AED	1 322 AED
Al Hebiah Fifth	2 935 000 AED	1 548 AED
Wadi Al Safa 3	6 478 914 AED	2 029 AED
Madinat Hind 4	1 958 000 AED	1 275 AED
Dubai Investment Park Second	7 217 888 AED	1 477 AED
Wadi Al Safa 5	3 350 000 AED	1 486 AED
Me'Aisem Second	15 264 888 AED	1 677 AED
Al Yelayiss 1	2 491 000 AED	1 503 AED

Proč může být právě teď vhodná doba pro investici do nemovitostí ve Spojených arabských emirátech?

Sílící koruna vůči dolaru otevřela českým investorům mimořádně výhodné příležitosti. Aktuální kurzové pohyby mohou přinést úsporu v řádu statisíců korun.
Více informací najdete v článku **Slabý dolar, levnější nemovitosti**, nebo si přečtěte komentář Jana Rejchy na portálu **CzechCrunch.cz**.

Více o výhodném kurzu

Vývoj kurzu CZK/USD

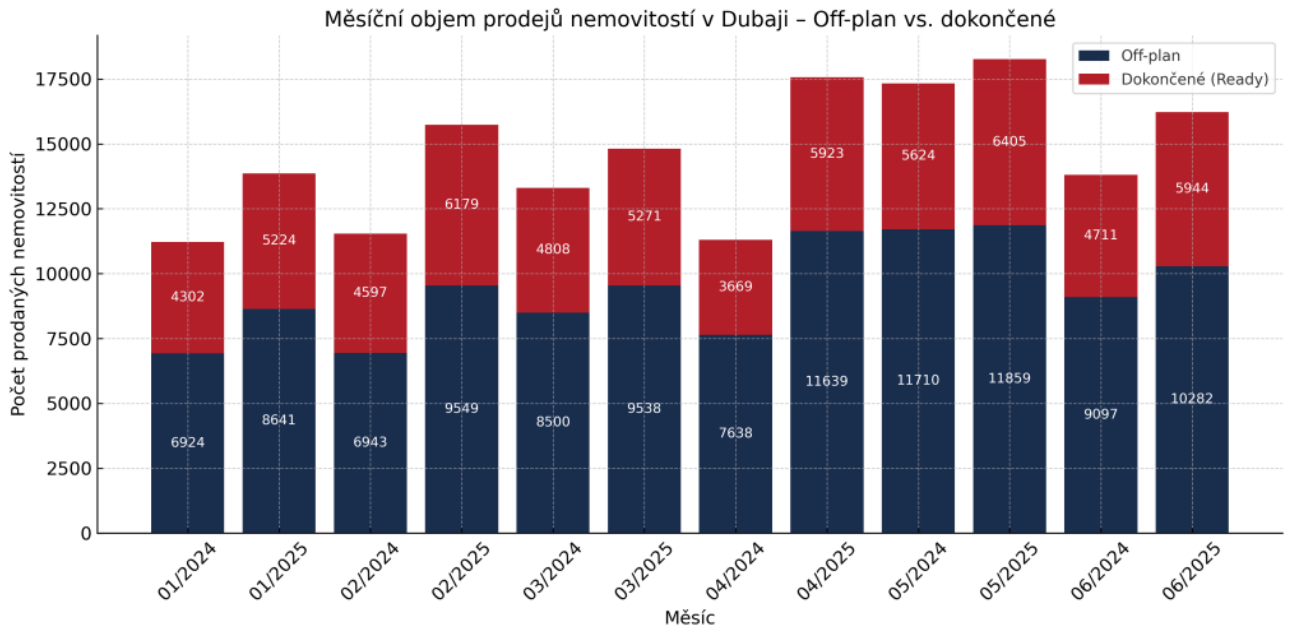


Zdroj: kurzy.cz

Off plan projekty v Dubaji

Off-plan projekty představují nemovitosti, které jsou nabízeny k prodeji ještě před jejich dokončením – často již ve fázi plánování nebo výstavby. O tyto projekty je velký zájem především mezi investory, kteří hledají příležitost pro výhodný vstup na trh a jsou ochotni počkat na dokončení projektu. Často se jedná o servisované apartmány, které chtějí po dokončení bez starostí pronajímat. K hlavním výhodám off plan projektů patří nižší pořizovací cena než u hotových nemovitostí, flexibilní platební plány rozdělené do několika fází (na počátku nepotřebujete celou částku investice, ale např. jen 20 - 40 % ceny nemovitosti) a také to, že hodnota nemovitosti obvykle roste již během výstavby.

Měsíční objemy prodejů nemovitostí v Dubaji - off plan vs dokončené



Celkem se v druhém čtvrtletí v Dubaji prodalo 40 453 off plan apartmánů v

hodnotě 81,6 miliardy AED. To je oproti roku 2024 nárůst počtu prodaných jednotek o 18.7%, mezikvartálně pak o 22.7 %.

Počet prodaných off plan vil ve stejném období činil 10 019, hodnota prodejů dosáhla 66,5 miliard AED. Meziroční jde o růst o 38,3 %, mezikvartálně pak pokles o 1,8 %.

Další ekonomické a tržní faktory

Výhodná investice v Dubaji dnes znamená nejen výběr krásné nemovitosti, ale i porozumění širším souvislostem. Ty často rozhodnou o tom, zda bude vaše investice stabilní a výnosná i v dlouhodobém horizontu. Je proto dobré brát v potaz i aktuální vývoj a trendy, které se realitním trhem přímo či nepřímo souvisí.

Rostoucí populace Dubaje

Podle Dubai Statistics Centre populace Dubaje vzrostla z 3,8 milionu v lednu 2025 na 3,9 milionu do konce prvního čtvrtletí (březen 2025), což představuje nárůst o více než 50 000 osob. V roce 2024 se populace Dubaje rozrostla o 160 - 200 000 obyvatel. Počet obyvatel Dubaje roste dlouhodobě. Od roku 2010 do roku 2024 vzrostla počet obyvatel o 102 % (z 1,86 milionu na 3,77 milionu). Trend pokračoval i mezi lety 2021 a 2024.

Turistický ruch v Dubaji

Do Dubaje za prvních pět měsíců roku dorazilo 8,68 milionu mezinárodních návštěvníků, což představuje meziroční nárůst o 7 %. Průběžné výsledky za rok 2025 tak navazují na rekordní rok 2024 a potvrzují stabilní růst turistického sektoru. Meziroční zlepšení vykazovaly také klíčové ukazatele výkonnosti jako např. obsazenost ubytovacích kapacit.

Vývoj indexu DFMGI

Sentiment v oblasti realit a financí silně reflektuje index Dubai Financial Market General Index (DFMGI), který je hlavním burzovním indexem Spojených arabských emirátů (SAE). Jeho poslední vývoj ilustruje graf níže.



Závěrem

Dubaj resp. Spojené arabské emiráty jsou pro tuzemské investory zajímavá oblast z hlediska investic i rekreace. Moře s dlouhými písečnými plážemi, dlouhá sezona, přímé letecké spojení stejně jako příležitost k zajímavým výnosům pronájmu, které jsou řádově vyšší než v ostatních světových metropolích.

Dubaj je celosvětový investiční hotspot, kde se setkávají investoři z celého světa. Emirát zároveň v roce 2025 zažívá pokračující významný příliv milionářů, včetně lidí ze segmentu UHNWI (Uultra high net worth individuals - osoby s investovatelným jměním nad 30 milionů USD). Pro rok 2025 se odhaduje necelých 10 000 milionářů včetně cca 1 000 až 1 500 nových rezidentů z kategorie UHNWI. Tento trend je poháněn daňovými výhodami, Golden Visa programem, ekonomickým růstem a luxusním životním stylem.

Často se jedná o osoby ve věku 40–60 let, podnikatele nebo investory hledající zároveň dlouhodobé rezidenční řešení.

Realitní sektor je klíčovým motorem dubajské ekonomiky, zejména díky businessu a turistice v regionu. Dubaj je potřeba vnímat nikoliv jako jednolitý realitní trh, ale jako množství nehomogenních oblastí se svými specifiky. Zatímco někde je předpoklad postupného růstu cen, v některých oblastech mohou ceny klesat. Pro nákup nemovitosti v Dubaji je proto vedle výběru kvalitního projektu od prověřeného developera klíčová volba konkrétní lokality - ať už v samotné Dubaji nebo třeba v Abú Dhabí, které může v nejbližší době přinášet zajímavější investiční příležitosti. Ty ostatně může přinášet i možná korekce cen realit v období masivního nárůstu nabídky. Stejně tak jako může být výzvou pro developery – zvýšená konkurence může tlačit na snižování cen a marží.

Potřebujete poradit? Máte zájem o nezávaznou konzultaci ohledně investic do nemovitostí ve Spojených arabských emirátech? Kontaktujte nás. Pravidelné měsíční reporty z dubajského realitního trhu naleznete také na www.reality-dubaj.cz.

» **Nabídka nemovitosti v Dubaji**

Citovaní experti

Jan Rejcha



Jan Rejcha je zakladatelem a majitelem Relloxu. V roce 2004, po vstupu České republiky do EU, vedl jednání se zahraničními institucemi a autoritami o podmínkách investic českých fyzických osob do nemovitostí v rámci EU (volný pohyb kapitálu vs. reciproční bilaterální dohody mezi ČR a danou zemí). Jako první představil českým investorům možnost přímé investice do nemovitostí v Rakousku, Itálii a dalších zemích. Od té doby rozšířil působnost Relloxu do více zemí střední a východní Evropy. Jan Rejcha je pravidelně citován v médiích, jako jsou Forbes, Hospodářské noviny, Ekonom, CzechCrunch a další, vystupuje také jako host v odborných pořadech a podcastech zaměřených na zahraniční investice a realitní trhy.
