Proč investovat do nemovitostí v Abú Dhabí

Nemovitosti ve Spojených arabských emirátech jsou dnes v hledáčku investorů především díky Dubaji, která je jasným trendem současnosti a udává tempo realitního trhu v regionu. Méně na očích, ale o to zajímavější volbou může být sousední Abú Dhabí. Často se říká, že „tichá voda břehy mele“ – a právě to může být případ tohoto emirátu.

Zatímco Dubaj se blíží vrcholu realitního cyklu, **Abú Dhabí je na začátku růstové fáze realitního cyklu** a může nabídnout příležitosti pro ty, kdo dokáží včas odhadnout trendy budoucnosti. Slavný investor Warren Buffett má heslo: „Buďte bojácní, když jsou ostatní chamtiví, a chamtiví, když se ostatní bojí.“ Tím myslí, že když všichni nakupují, ceny už jsou vysoko a pravděpodobně nejde o nejlepší příležitost. Ty pravé příležitosti je pak třeba hledat jinde. Dubaj, i vzhledem ke svojí velikosti, nabízí i nyní především v některých lokalitách zajímavé investiční příležitosti. Opomenout Abú Dhabí by ale bylo chybou.



Ceny nemovitostí v Abú Dhabí

“Ceny nemovitostí v Abú Dhabí jsou v průměru o cca 20 % nižší než v Dubaji. Zároveň je zdejší realitní trh vnímán jako stabilnější a konzervativnější, což z něj činí atraktivní volbu pro investory, kteří hledají bezpečnější a dlouhodobě udržitelné zhodnocení svých prostředků. Tuto lokalitu Perského zálivu je nutné vnímat jako novou rekreační oblast u moře s obrovským potenciálem,” říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

Dalším faktorem, který v současné době hraje investorům do karet je kurzový vývoj. Dirham je pevně navázán na USD v poměru 1 USD = 3,6725 AED. Dolar za letošní rok oslabil vůči koruně o více než 13 %, což znamená, že stejnou nemovitost koupíte levněji.

Konkrétní příklad: Apartmán v prémiové lokalitě Al Reem Island v Abú Dhabí, cena: 217 850 USD

- Při kurzu CZK/USD k 2.1. 2025: 24,398 byste za apartmán zaplatili: **5 315 104 Kč**
- Při kurzu CZK/USD k 22. 8. 2025: 21,163 za apartmán zaplatíte: **4 610 360 Kč**
- **Úspora: 704 744 Kč**

Atraktivní volbou mohou být také off-plan projekty, které je možné pořídit za zajímavých podmínek. Nabízejí nižší startovací ceny, flexibilní platební plány , možnost úprav před dokončením a zajímavé kapitálové zhodnocení během výstavby.

Modelový příklad flexibilního platebního plánu s post-handover splátkami

Kupní cena nemovitosti: 750 000 AED

Splátky:

- 10 % při rezervaci – 75 000 AED
- 10 % do 2 měsíců od rezervace – 75 000 AED
- 30 % během výstavby (6 čtvrtletních splátek po 5 %) – každá 37 500 AED
- 10 % při předání – 75 000 AED
- 40 % po předání (post-handover) – rozloženo do 3 let, 10 % ročně (75 000 AED ročně)

Vývoj realitního trhu v Abú Dhabí

Pro zahraniční investory Abú Dhabí nabízí možnost 100% vlastnictví nemovitosti ve freehold zónách a možnost získaní tzv. zlatého víza při splnění určitých podmínek investice.

I proto Abú Dhabí přitahuje dlouhodobé bonitní investory, což prospívá stabilitě zdejšího trhu. Jednou z klíčových determinant je stav nabídky. “Zatímco Dubaj dokončila v posledních letech výstavbu více než 200 000 nových jednotek, v Abú Dhabí je to cca o 80 % méně. To vše při srovnatelném počty obyvatel,” upozorňuje Jan Rejcha. To znamená menší riziko přesycení trhu a atraktivní investiční potenciál do budoucna.

Celkový objem realitního trhu za posledních 12 měsíců činil 114,50 miliard AED, což meziročně představuje nárůst o 37 %. Celkový počet transakcí dosáhl 58 949 (meziročně + 30 %). Index cen apartmánů meziročně stoupl o 13,51 %, v případě vil o 12,47 %.

10 důvodů proč koupit nemovitost v Abú Dhabí

1. **Nižší ceny nemovitostí než v Dubaji.** Ceny nemovitostí jsou v Abú Dhabí v průměru o cca 15–20 % levnější než v Dubaji. Například průměrná cena za metr čtvereční na Yas Island v Abú Dhabí je kolem 1 942 AED, zatímco v Dubaji (např. Downtown Dubai) dosahuje 3 000–4 000 AED, což naznačuje rozdíl přibližně 20–35 %. Rozdíly samozřejmě závisí na konkrétní lokalitě a segmentu nemovitostí.
2. **Atraktivní výnosy z pronájmu.** Výnosy z pronájmu nemovitostí v Abú Dhabí se běžně pohybují v úrovni 6–9 % ročně podle lokality.
3. **Omezená nabídka nemovitostí v porovnání s Dubají.** Zatímco v Dubaji bylo v posledních letech dokončeno více než 200 000 nových jednotek, Abú Dhabi uvedlo na trh zhruba o 80 % méně. Přitom počet obyvatel je srovnatelný – okolo 3 milionů.
4. **Výhodný kurz AED / Kč.** Koruna posílila od začátku roku o více než 10 % a investice v emirátech je pro české investory nyní výhodnější.
5. **Přímé letecké spojení z Prahy.** Z aerolinkami Etihad Airways můžete z Prahy létat do Abú Dhabí bez přestupů.
6. **Ideální destinace pro pobyty u moře.** Čisté moře s dlouhými písečnými plážemi a takřka celoroční sezonou. Zároveň jde o klidnější a více rodinně orientované prostředí než v rušné Dubaji.

7. **Ekonomická stabilita.** Abú Dhabí je nejbohatší emirát SAE, na jeho území se nachází 90 % zásob ropy v zemi. Ekonomika je při tom diverzifikovaná a nestojí jen na ropě, realitách a turismu. Státní investiční fondy aktivně podporují rozvoj města. Emirát je ekonomickým a technologickým centrem. Významně investuje do AI a nových technologií, roste počet globálních firem se sídlem v Abú Dhabí.
8. **Bohatá nabídka kulturního a turistického vyžití.** Státní fondy podporují rozvoj turistické infrastruktury. Louvre Abú Dhabí, jezdí se zde GP Formule 1, připravuje se otevření Disneylandu, který přiláká další miliony bonitních turistů. Lákadly jsou Ferrari World, SeaWorld nebo vystoupení předních světových umělců. To vše zvyšuje poptávku po krátkodobých pronájmech.
9. **Kvalitní a prověření developeři.** Aldar Properties je hlavní státní developer, obdoba Emaaru v Dubaji. Rozsáhlé masterdevelopmenty s plnou infrastrukturou jsou zárukou bezpečná investice.
10. **Výhodné daňové prostředí.** Spojené arabské emiráty jsou obecně známé přívětivými daňovými sazbami. Je zde nulová daň z příjmu z pronájmu i z prodeje nemovitosti resp. kapitálového zisku. Zde je ale brát v úvahu, že český daňový rezident tyto příjmy musí zahrnout do svého přiznání k dani z příjmu v České republice. Poplatek z převodu při koupi nemovitosti je v Abú Dhabí o polovinu nižší než v Dubaji (2 % vs 4 %).



Výnosnost z pronájmu a turistický potenciál Abú Dhabí

Z hlediska potenciálu výnosnosti z pronájmů hraje vedle již zmiňovaného přílivu bonitních dlouhodobých rezidentů, kteří zajišťují stabilní poptávku po dlouhodobých pronájmech, klíčovou roli rostoucí zájem turistů. Ti totiž otevírají příležitosti v oblasti krátkodobého ubytování. Právě spojení obou těchto trendů dokáže výrazně zvýšit potenciál výnosů a přidat investici do nemovitosti na atraktivitě.

A to je věc, na kterou slyší i tuzemští investoři. „Z pohledu českých investorů je důležitým faktorem právě kombinace stabilního dlouhodobého pronájmu a rostoucího potenciálu krátkodobých pobytů. Právě diverzifikace výnosů dává investici v Abú Dhabí dlouhodobě udržitelné parametry," říká Natálie Jelínková, Sales Director společnosti Rellox.

Geografická výhoda

Abú Dhabí je vzdáleno do cca čtyř hodin letu od třetiny světové populace (přibližně 500 milionů) zahrnující klíčové regiony s cílovými skupinami majícími dostatečné příjmy pro návštěvu Spojených arabských emirátů.

Jen plánovaná výstavba **Disneylandu Abú Dhabí na Yas Island** má potenciál výrazně posílit turistický sektor Abú Dhabí a přilákat miliony nových návštěvníků z Blízkého východu, Asie, Afriky a Evropy. První Disneyho zábavní park na Blízkém východě je strategicky navržen tak, aby kombinoval Disneyho ikonické příběhy s místní kulturou. Miliony návštěvníků přitahuje i stávající nabídka obchodů, služeb, sportu, kultury a památek.

- **Louvre Abu Dhabi** - první univerzální muzeum v arabském světě na Saadiyat Island, navržené Jeanem Nouvelem. Unikátní „plovoucí“ kupole vytváří efekt „deště světla“. Sbírky zahrnují díla od Leonarda da Vinciho po Van Gogha.
- **Warner Bros. World Abu Dhabi** - tematický park na Yas Island s 29 jízdami a zónami věnovanými filmovým postavám jako Batman, Superman nebo Scooby-Doo.
- **Ferrari World Abu Dhabi** - první tematický park věnovaný značce Ferrari na Yas Island. Domov nejrychlejší horské dráhy světa. Nabízí simulátory, živé show a jízdy pro děti. Ideální pro milovníky aut a adrenalinu.
- **Yas Waterworld** - jeden z nejlepších vodních parků světa s více než 40 skluzavkami, včetně rekordní šestiosobové skluzavky Dawwama.
- **Guggenheim muzeum moderního umění** navržené Frankem Gehrym.
- **Mangrove National Park** - ekologický ráj s 19 km² mangrovových lesů, domovem želv, volavek a plameňáků.
- **Abu Dhabi Corniche** - osm kilometrů dlouhý pobřežní bulvár s plážemi, kavárnami, dětskými hřišti a cyklistickými stezkami.

Abú Dhabí kombinuje tradici s nabídkou moderních služeb a vyžití, což láká

konzervativní i kulturně orientované investory a turisty. To vše v nejbezpečnější zemi světa.

- **Nabídka nemovitostí v Abú Dhabí ->**
- **Nabídka nemovitostí ve Spojených arabských emirátech ->**

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 ve Španělsku, Chorvatsku, 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.

Natálie Jelínková



Natálie se specializuje na investice do nemovitostí ve Spojených arabských emirátech, USA, na Bali, Mauriciu nebo Seychelách. Klientům poskytuje komplexní servis – od výběru projektu až po zajištění celého procesu koupě.