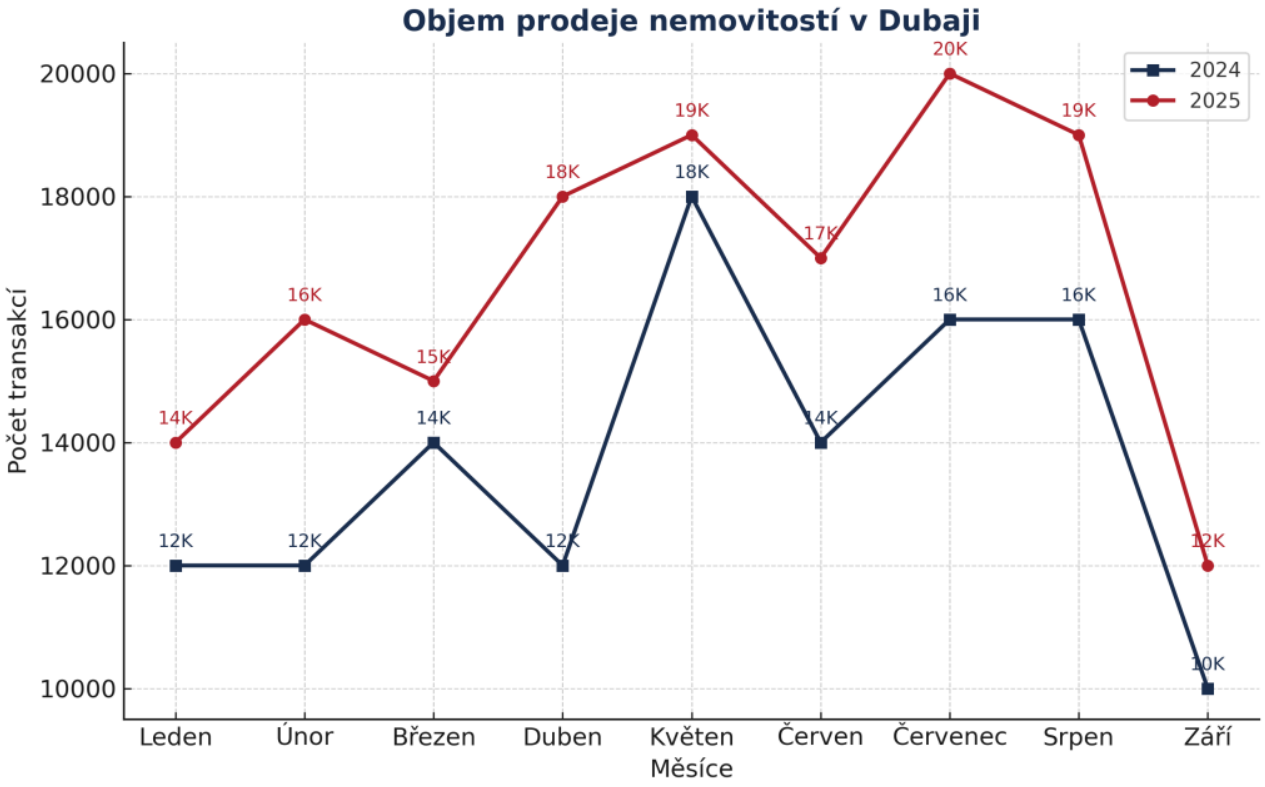
Dubaj 2025: Jaké investiční signály přehlíží většina analytiků

Dubajská realitní trh se stal synonymem dynamického růstu a atraktivního investičního prostředí. Jen v první polovině roku 2025 se zde prodalo téměř 92 tisíc nemovitostí za více než 71 miliard dolarů. Za těmito čísly se ale skrývají i důležité detaily – od zpoždění některých developerských projektů po první signály zpomalování růstu nájmů. Právě tyto informace mohou rozhodnout o úspěchu či neúspěchu vaší investice. Pojďme se na aktuální data podívat podrobněji.

Za první pololetí 2025 bylo v Dubaji realizováno 91 900 transakcí v rezidenčním sektoru. Celková hodnota činila 262,1 miliard AED. To představuje meziroční nárůst 22,9 % v objemu prodejů a 36,4 % v jejich hodnotě. Mezi 2. pololetím 2024 a prvním pololetí 2025 došlo k mírnému poklesu objemu prodejů v úrovni 2,4 %. To zapříčinil především slabší první kvartál roku 2025, naopak silný druhý kvartál ztrátu z počátku roku dorovnal.



Podle aktuálních dat Dubai Land Department (DLD) přilákala Dubaj v první polovině roku 2025 přibližně 94 700 investorů. To představuje poměrně výrazný nárůst o 26 % ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Z nich bylo cca 59 000 nových investorů, což představuje meziroční nárůst o 22 %. Přibližně 45 % z nových investorů byli rezidenti SAE, kteří tak vyvažují silnou mezinárodní poptávku.

Ruku v ruce se zvýšenou transakční aktivitou a nárůstem počtu investorů vzrostla i nabídka nemovitostí. V první polovině roku 2025 bylo dokončeno přibližně 17 200 bytových jednotek. Téměř 42,4 % předaných nemovitostí bylo soustředěno v Jumeirah Village Circle, Sobha Hartland a Mohammed Bin Rashid City.

“Realitní trh ve Spojených arabských emirátech není homogenní – liší se mezi emiráty a především v samotné Dubaji je klíčový výběr konkrétní lokality. Je potřeba zohlednit dlouhodobé rozvojové plány, dostupnost služeb, vzdálenost

od turistických lákadel atd.," upozorňuje Jan Rejcha z realitní společnosti Rellox, která má s prodejem zahraničních realit více než 20 leté zkušenosti.

Development nových projektů v Dubaji zůstává silný. Ve výstavbě je více než 61 800 bytových jednotek, které by měly být dokončeny do konce roku a u více než 100 000 jednotek se očekává dokončení v letech 2026 a 2027.

"K začátku srpna pouze 21 % projektů s plánovanou finalizací v roce 2025 dosáhlo stupně dokončenosti alespoň 75 % nebo více. To může naznačovat potenciální zpoždění v realizaci některých projektů. Každý investor by proto měl pečlivě zvážit výběr konkrétního projektu a s ním spojeného developera. Pokud nemáte detailní znalost Dubaje, jejích rozvojových plánů, ale i konkrétních developerů, obraťte se na nás. Rádi vám poskytneme bezplatnou konzultaci a s výběrem projektu pomůžeme na základě vašeho zadání a priorit," říká Natálie Jelínková, která se ve společnosti Rellox specializuje na nemovitosti ve Spojených arabských emirátech.

Analytici odhadují, že by do roku 2027 mohlo být každý měsíc předáno průměrně 9 000 nových jednotek. Lze ale očekávat, že skutečná míra dokončení bude nižší z důvodu posunů v časových harmonogramech a zpožděným předáním.



“Kromě Dubaje se investorům vyplatí sledovat i realitní trhy v dalších emirátech. Zatímco Dubaj se blíží vrcholu realitního cyklu, Abú Dhabí je na začátku růstové fáze realitního cyklu a může představovat zajímavou příležitost, protože ceny zde jsou o cca 20 % nižší než v Dubaji a zároveň je místní realitní trh vnímaný jako stabilnější a konzervativnější,” říká Jan Rejcha.

“Atraktivní příležitosti může přinášet také emirát Ras Al Khaimah, kde vyroste první casino v regionu. Za projektem stojí společnost Wynn Resorts, americký lídr v oblasti luxusních resortů a kasin. Na internetu si můžete přečíst o tzv. "Wynn efektu". Tento fenomén popisuje, jak otevření luxusních resortů a kasin od Wynn Resorts výrazně zvyšuje turistickou návštěvnost, ceny nemovitostí a ekonomický růst v dané lokalitě. Pojem se stal synonymem katalyzátoru prosperity v sektoru luxusního cestovního ruchu,” doplňuje Rejcha.

Ale zpět k samotné Dubaji. Ceny rezidenčních nemovitostí vzrostly v porovnání

s druhým pololetím 2024 o 7,8 % a o 16,6 % meziročně (tedy ve srovnání s 1. pol. 2024). Nájemné meziročně vzrostlo o 9,9 %, ale mezikvartálně jsme svědky mírného poklesu v úrovni 0,6 %, což signalizuje první známky zmírnění růstu nájmů.

Zajímavá jsou také čísla v segmentu luxusních nemovitostí v hodnotě nad 20 milionů AED. Zde proběhlo více než 1400 transakcí, meziročně o 82 % více resp o 62 % více v porovnání s 2. pololetím 2024.

Investoři v Dubaji oceňují transparentnost trhu – díky aplikaci DBXinteract si mohou on-line ověřit všechna data - ceny, historii transakcí i průběh výstavby projektů v reálném čase. To vše přímo z oficiálních dat Dubai Land Department.

I pro zbytek roku 2025 lze očekávat, že trh s nemovitostmi v Dubaji zůstane silný a současná dynamika trhu bude pokračovat. “Pozitivním impulsem může být i program First-Time Home Buyer připravený Dubai Land Department, který obsahuje řadu výhod, které mají usnadnit rezidentům nákup jejich první nemovitosti v Dubaji,” uvádí Natálie Jelínková.

Program je cílený na rezidenty SAE, kteří dosud nemají rezidenční nemovitost v Dubaji. Ti při koupi nemovitosti v hodnotě do do 5 milionů AED mohou snadněji získat financování a preferenční podmínky při nákupu. Program není určen pro běžné zahraniční investory, ale typicky pro expaty žijící v Dubaji (pracující zde, s rezidenčním vízem), kteří si pořizují svou první nemovitost k vlastnímu bydlení.

Možným přínosům a dopadům tohoto programu jsme se podrobněji věnovali v samostatném článku Co přináší program First-Time Home Buyer v Dubaji.

- **Nabídka nemovitostí v Dubaji**
- **Nabídka nemovitostí v Abú Dhabí**

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. 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.