

Abú Dhabí čeká realitní boom

Proč je Abú Dhabí zajímavé pro realitní investice právě teď? Jaké jsou základní parametry investice do nemovitostí v tomto hlavním a nejbohatším arabském emirátu? Natálie Jelínková, Sales Director ve společnosti Rellox, přibližuje podmínky [realitního prostředí v Abú Dhabí](#).



V jaké situaci se právě teď (Q3 2025) nachází realitní trh v Abú Dhabí?

Na vzestupu. Ceny jsou v průměru přibližně o 20 % nižší než v Dubaji.

Samozřejmě nelze to aplikovat na všechny lokality v Abú Dhabí a v Dubaji. Ale obecně platí, že realitní trh v Abú Dhabí má předpoklady pro růst realitního trhu - ať se to týká prodejních cen nemovitostí, objemu transakcí nebo nájemního trhu. Abú Dhabí si v nejbližší době zažije svůj realitní boom, stejně jako Dubaj před několika lety, jen to bude objemově pravděpodobně v menším měřítku.

V čem se liší Abú Dhabí od Dubaje?

Dubaj je celosvětový realitní hot spot již několik let. Investují zde realitní fondy, přicházejí sem privátní investoři, včetně High Networth Investors, z celého světa. Dubaj neskutečně rychle vyrostla a svoji rychlost si momentálně stále drží, zároveň je ale náchylná k velké volatilitě a rozdílu ve vývoji jednotlivých oblastí. Stěhují se sem influenceri a start-upy v ranné fázi, protože zde nacházejí správný "vibe" pro svoji činnost. Dubaj si umí vytvořit svůj globální "hype" a marketing. Abú Dhabí je pomalejší a zaměřené spíše na dlouhodobější business. Oba přístupy mají z pohledu realitních investic svoje výhody a nevýhody.

Jaké jsou zajímavé oblasti pro realitní investice?

Stejně jako v Dubaji, doporučujeme i v Abú Dhabí zaměřit se zejména na státní masterdevelopery, kteří mají na starosti rozvoj konkrétního území. V případě Abú Dhabí to jsou dva hlavní státní developeri - Modon a Aldar. Developer Aldar se zabývá výstavbou zejména v severní etablované oblasti - Saadiyat Island a Yas Island. Modon rozvíjí jižnější část metropole Hudayriyat Island, která má z našeho pohledu také velký potenciál. Rellox spolupracuje jak Aldarem tak s Modonem, takže volbu necháváme zcela na další diskuzi s klientem. Plus se občas objeví zajímavé projekty od soukromých developerů.



Jaké jsou hlavní turistické atrakce v Abú Dhabí?

Dlouhé písčité pláže a čisté moře. A pokud to někomu nestačí, tak je zde Ferrari World, podmořský svět Sea World, Yas Waterworld, Louvre Museum, filmový tematický park Warner Bros., Grand Prix formule 1, Etihad Arena nebo Surf Abu Dhabi. Je toho hodně a hlavně se připravují další nové atrakce, zejména Disneyland, ale také třeba nový velodrom nebo Guggenheim Museum.

Jak je to v Abú Dhabí s daněmi?

Spojené arabské emiráty jsou obecně známé přívětivými daňovými sazbami. Je zde nulová daň z příjmu z pronájmu i z prodeje nemovitosti resp. kapitálového zisku. To platí i pro Abú Dhabí. Upozorňuji, nezapomeňte na povinnost odvést daň v České republice. A ještě pro upřesnění: jednorázová daň, kterou hradí kupující strana při koupi nemovitosti v Abú Dhabí, je jen 2 % - oproti 4 % v

Dubaji.

Jaké je možné realizovat výnosy z pronájmu nemovitosti v Abú Dhabí?

V rozmezí mezi 5 až 9 % ročně v případě krátkodobých turistických pronájmů. Samozřejmě záleží na konkrétní oblasti a na konkrétním projektu. A vždy si společně s klientem a developerem musíme pro každý konkrétní projekt a nemovitost upřesnit, jaké náklady vlastníka čekají a z jakého základu se procentuální výnosy počítají.

Jaké jsou další podstatné věci, které chcete ještě zmínit v souvislosti s realitní investicí v Abú Dhabí?

Tou základní věcí je dobré načasování investice. A to Abú Dhabí v tento moment nabízí. Pro české klienty je podstatné přímé letecké spojení mezi Prahou a Abú Dhabí. Určitě je vhodné vzít v úvahu posílení koruny vůči dolaru, respektive dirhamu, který je na dolar pevně navázaný. Vždy ale doporučuji si probrat konkrétní projekt od konkrétního developera v konkrétní lokalitě.

[» Nabídka nemovitostí v Abú Dhabí](#)

