Realitní cyklus v Abu Dhabi je ve fázi růstu – data a souvislosti 2025

Rok 2025 přináší do Abu Dhabi zřetelné signály růstové fáze realitního cyklu. Roste počet transakcí, developerské projekty se rychle vyprodávají a zahraniční zájem stoupá. Jaké jsou aktuální ceny, výnosy a prognózy na další období?

Silná poptávka, omezená nabídka: demografie podporuje realitní růst

Počet obyvatel Abu Dhabi v roce 2024 vzrostl meziročně o 7,5 % a za posledních deset let dokonce o 51 %. Nových rezidenčních nemovitostí však bude v emirátu přibývat v průměru pouze o 4,7 % ročně až do roku 2028. I když je budoucí demografický vývoj obtížné přesně predikovat, aktuální data naznačují, že v Abu Dhabi nehrozí převis nabídky nad poptávkou — spíše naopak.

Zatímco v Dubaji se mezi lety 2021 a 2024 prodalo 212 000 nových nemovitostí, v Abu Dhabi to bylo za stejné období pouze 22 000 jednotek, tedy přibližně desetkrát méně. Přitom obě města mají podobný celkový počet obyvatel, okolo 4 milionů. Abu Dhabi tak nabízí výrazně menší trh z hlediska objemu, ale s rostoucí poptávkou a limitovanou nabídkou.

Dalším důležitým ukazatelem je struktura prodejů: až 70 % všech transakcí v Abu Dhabi tvoří off-plan prodeje, tedy nákup nemovitostí ve fázi výstavby nebo před jejím zahájením, což odráží silnou důvěru investorů v budoucí vývoj trhu.



Ceny nemovitostí v Abú Dhabí

Poslední data za druhý kvartál roku 2025 ukazují, že realitní trh v Abú Dhabí posiluje nejen objemem transakcí, ale i cenami. Objem prodejů meziročně vzrostl o 38 %, počet transakcí se zvýšil o 25 % a dostal se na historicky nejvyšší úroveň. To potvrzuje silnou poptávku a rostoucí důvěru investorů. Zároveň to znamená, že průměrná cena prodaných nemovitostí se zvyšuje.

Ceny apartmánů meziročně stouply o 14 %, u rodinných domů o 11 %. Až 65 % kupujících tvoří expati, což ukazuje na vysoký podíl zahraničních investorů. Roste nejen trh prodeje, ale i trh nájemního bydlení: nájemné u apartmánů vzrostlo meziročně o 14 %, u domů o 5 %.

„Abu Dhabi dokáže nabídnout kvalitativně srovnatelnou nemovitost jako Dubaj, ale za cenu o 20 až 40 % nižší za metr čtvereční. Právě kombinace

dostupnějšího vstupu, vyšší stability trhu a rostoucí poptávky činí z Abu Dhabi atraktivní investiční destinaci," říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

Zároveň platí, že off-plan projekty v Abu Dhabi se obvykle prodávají s výrazným diskontem oproti již dokončeným nemovitostem – což je rozdíl oproti Dubaji, kde tento model není vždy pravidlem.

„U projektů ve výstavbě v Abu Dhabi často vidíme atraktivní platební plány a nižší startovní ceny, což umožňuje investorům vstoupit do trhu s nižším kapitálem a potenciálem růstu hodnoty po dokončení," doplňuje Jan Rejcha.

Průměrné ceny apartmánů v centrálním Abu Dhabi začínají od 6 000 AED za m². Nejvyšší průměrné ceny jsou na prestižním Saadiyat Island – v rozmezí od 14 000 do 77 000 AED za m².

Dalším důležitým faktorem je vývoj kurzu. Americký dolar od začátku roku výrazně oslabil, což vedlo k přibližně 11% zlevnění cen nemovitostí v celých Spojených arabských emirátech pro české a další evropské investory.

Výnosy z pronájmu

Až 70 % všech nemovitostí v centrálním Abu Dhabi je dále pronajímáno, což ukazuje na silnou poptávku po nájemním bydlení – jak ze strany místních rezidentů, tak expatů, dlouhodobých zahraničních pracovníků a turistů (krátkodobé pronájmy). Díky tomu si trh udržuje stabilní obsazenost a předvídatelné výnosy.

Roční výnosy z pronájmu se v Abu Dhabi pohybují obdobně jako v Dubaji, obvykle v rozmezí mezi 5 až 10 % ročně. Rozhodujícím faktorem je vždy konkrétní lokalita, typ nemovitosti, kvalita projektu a poptávka po daném segmentu.

„Abu Dhabi má výhodu v tom, že kombinuje stabilní poptávku po pronájmu s limitovanou nabídkou nových rezidenčních projektů, což vytváří velmi zajímavé

podmínky pro investory hledající dlouhodobý a výnosový model," doplňuje Natálie Jelínková, Sales Director společnosti Rellox.

Realitní cyklus

Dubai zahájila prodej freehold nemovitostí do osobního vlastnictví již v roce 2002. V Abú Dhabí se však freehold projekty začaly prodávat až v roce 2019, tedy teprve před šesti lety. Realitní trh otevřený pro zahraniční investory je tak v Abu Dhabi přibližně čtyřikrát mladší než v Dubaji – a nachází se v jiné fázi cyklu.

Zatímco dubajský trh může v některých lokalitách (ne všude) v nejbližších letech zaznamenat cenovou korekci, Abu Dhabi se nachází ve fázi růstu. Trh je méně saturovaný, má omezenější nabídku a silnější populační a infrastrukturní podporu.

Abú Dhabí - ekonomické, finanční a technologické centrum regionu

Abu Dhabi je hlavním městem Spojených arabských emirátů, největším a ekonomicky nejsilnějším emirátem. Disponuje aktivy ve státních fondech v hodnotě přibližně 1,5 bilionu dolarů a pod jeho územím se nachází 90 % všech zásob ropy SAE. Přesto ropa dnes tvoří méně než 50 % jeho HDP. Ekonomika emirátu je stále více diverzifikovaná.

„Silná ekonomická základna Abu Dhabi stojí už dnes více na obchodu, službách a technologiích než na ropě. To je jeden z hlavních důvodů, proč investoři vidí v realitním trhu dlouhodobý potenciál," uvádí Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

Neropné HDP Abu Dhabi roste tempem 6,2 % ročně. Zásadní roli v něm hrají zejména obchod a logistika, reality, cestovní ruch, finanční služby, obnovitelné zdroje energie a nové technologie. Abú Dhabí se řadí mezi nejvýznamnější světová centra umělé inteligence a datové infrastruktury.

ADGM (Abu Dhabi Global Market) je mezinárodní finanční centrum, kde působí globální společnosti jako BlackRock, HSBC nebo Morgan Stanley. Počet registrovaných firem zde meziročně vzrostl o 30 %. Výhodou je právní prostředí založené na anglickém právu, což zvyšuje důvěru zahraničních investorů.

Do Abú Dhabí přicházejí nové mezinárodní společnosti, relokují sem své zaměstnance s vysokými příjmy a roste poptávka po kvalitním bydlení – to vede k růstu cen nájmů i nemovitostí. Abú Dhabí bylo navíc již podeváté v řadě vyhlášeno nejbezpečnějším městem na světě, což významně posiluje jeho atraktivitu pro dlouhodobé rezidenční i investiční účely.



Fundamentální investice - Abú Dhabí neroste nejrychleji,

ale roste chytře

Abú Dhabí má jasný dlouhodobý plán rozvoje – sice pomalejší než Dubaj, ale postavený na pevnějších základech a strategii udržitelného rozvoje. Zatímco Dubaj často sází na rychlou atraktivitu, Abú Dhabí se orientuje na dlouhodobé investory, globální firmy, rodiny a rozvoj kvalitní infrastruktury.

Klíčovou připravovanou investicí je výstavba Disneylandu na ostrově Yas Island v centrální části Abú Dhabí. Projekt má být "waterfront" přímo u pobřeží, ale přesná lokalita ještě nebyla určena. Na tento projekt bylo 7. května 2025 oficiálně oznámeno partnerství mezi developerem Abú Dhabí a The Walt Disney Company. Předpokládané dokončení se plánuje do roku 2032. Další projekty nejsou pouze v plánu, ale již existují nebo jsou těsně před dokončením:

- Muzeum Louvre Abu Dhabi
- Muzeum Guggenheim (otevření se očekává v roce 2025)
- Velká cena Formule 1 (Yas Marina Circuit)
- Filmový park Warner Brothers
- Ferrari World
- Sea World
- Aquapark Yas Waterworld
- Rozsáhlá infrastruktura pro outdoorové sporty – cyklistika, běh, vodní sporty, surfování (sezónně)

Velmi pravděpodobná je také brzká výstavba kasina MGM – žádost o licenci již byla podána a schválení je považováno za formalitu.

„Abú Dhabí se nesnaží přilákat jen krátkodobé turisty, ale dlouhodobé investory, globální podnikatelské komunity a rodiny. Růst je pomalejší, ale strategičtější. A to se odráží i ve stabilitě realitního trhu," komentuje Natálie Jelínková.

Daňové prostředí podporuje investice - 0 % daně

Abú Dhabí (stejně jako celé SAE) poskytuje jedno z nejatraktivnějších daňových prostředí pro fyzické osoby. V Abú Dhabí platí následující zdanění pro fyzické osoby:

- 0 % Daň z výnosů z pronájmu
- 0 % Daň z prodeje nemovitosti
- 0 % Dědická daň
- Pouze 2% registrační poplatek při koupi nemovitosti (na rozdíl od Dubaje, kde kupující platí 4 %).

Pozor, nezapomeňte, že pokud jste českým daňovým rezidentem, tak musíte svůj celosvětový příjem danit v České republice. Ano, mezi SAE a Českou republikou je uzavřena smlouva o zamezení dvojího zdanění, ale jelikož se uplatňuje zápočtový systém a v Dubaji se platí nulová daň, tak jako fyzická osoba v České republice odvádíte 15% daň. Na toto se často zapomíná.

Bezpečná investice a výhodné platební podmínky

Rellox prodává v Abú Dhabí nemovitosti od největších státních developerů jako jsou Aldar a Modon, kteří představují tu nejbezpečnější investici. Mají přístup k nejlepším pozemkům v nejlepších lokalitách, včetně pozemků přímo u pláže a u moře. Vytvářejí celkové komunitní projekty včetně infrastruktury, dobré dopravní obslužnosti a služeb, což pomáhá udržovat resp. navyšovat hodnotu nemovitosti v čase. Zároveň developeři u off-plan projektů ve výstavbě nabízejí vstřícné platební podmínky, kdy kupující platí velkou část kupní ceny (někdy až 50 %) až při dokončení. Potřebujete hypotéku? V Abú Dhabí ji nepotřebujete. Zároveň stejně jako v Dubaji platí, že investoři s objemem investice nad 2 mil AED mají nárok zlaté vízum.

Investice do nemovitostí v Abú Dhabí je atraktivní nejen z dlouhodobého hlediska, ale také díky vysoké míře bezpečnosti a výhodným podmínkám nákupu. Rellox spolupracuje s největšími státními developery, jako jsou Aldar a

Modon, kteří patří k absolutní špičce v regionu a představují tu nejbezpečnější investici.



Čisté moře, pláže a kvalitní prostředí pro život

Abú Dhabí má zásadní výhodu, že nabízí dlouhé kilometry písečných pláží a čisté nádherně modré moře. Vysazené mangrovníky, které mají zásadní ekologickou funkci - v moři filtrují vodu, chrání pobřeží a vytvářejí stabilní a zdravý mořský ekosystém.

Kdo chce bydlet v první linii u čisté pláže a čistého moře, nemusí na Maledivy, stačí přijet do Abú Dhabí. Bydlení v první linii u moře tak má pro vlastníky nemovitostí praktické využití a výrazně podporuje růst hodnoty nemovitosti. Abú Dhabí nabízí velké zelené plochy - více stromů dotváří atmosféru města. A v neposlední řadě městská infrastruktura je navržena tak, aby zvládla nápory

dopravy a netvořily se zde kolony. Abú Dhabí je jednoduše příjemné místo pro život — bezpečné, čisté, zelené a vhodné jak pro rodiny, tak pro investory hledající stabilitu a dlouhodobý růst hodnoty.

Přímé letecké spojení z Prahy

Do Abú Dhabí létají přímo z Prahy Etihad Airways. Letiště v Dubaji je větší, ale také do Abú Dhabí se létá z celého světa. Navíc, letecký provoz v Dubaji se přesouvá na nové letiště Al Maktoum Airport, které se nachází z Dubaje směrem na Abú Dhabí. Nové železniční spojení Etihad Rail spojí Al Maktoum Airport přímo s Abú Dhabí, takže si v budoucnu budete moct vybrat, které letiště pro lety do Abú Dhabí využijete.

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.