Dubaj Market Report (část 1): ceny nemovitostí, objemy prodejů a trendy

Rezidenční realitní trh v Dubaji si stále udržuje růstovou trajektorii. V roce 2025 se realizovalo celkem 215 458 prodejních transakcí, což znamená růst 18,9 % oproti roku 2024. Drtivou většinu (93,9 %) z toho tvořily rezidenční transakce.



V Dubaji je každých 13,5 hodiny představen nový projekt

Tahounem realitního trhu je nová výstavba (podívejte se na nabídku nových realitních projektů v Dubaji). Za celý rok 2025 bylo zahájeno 648 nových

projektů, což znamená, že každých 13,5 hodiny byl představen nový projekt ve výstavbě! Celkem bylo v roce 2025 uvedeno na trh 167.000 nových jednotek na prodej od 258 různých developerů. Většinu nové výstavby tvoří apartmány (88,2 %). Pro porovnání v roce 2024 bylo uvedeno do prodeje 145.000 jednotek v 481 zahájených projektech.

Čeští investoři mají největší zájem o nemovitosti v ceně od 11 do 16,5 mil Kč

Z hlediska vývoje trhu je podstatné, že bezprecedentní vývoj na straně nabídky je, kromě zahraničních a větších realitních investorů, absorbován demografickým růstem. Dubaj v roce 2025 překročila 4 milióny obyvatel, přičemž jen za rok 2025 do Dubaje přibylo více než 200 000 nových obyvatel. Je samozřejmě otázkou do jaké míry odpovídá kupní síla nových obyvatel cenové struktuře na straně nabídky. Nicméně z dat vyplývá, že největší část prodejů (48,6 %) se realizuje v cenovém segmentu od 1 mil AED do 3 mil AED a vyšší cenová kategorie nad 3 mil AED tvoří 21,9 % prodejů.

„Uvedené cenové rozmezí globální poptávky do značné míry potvrzují i naše interní data. Zájem českých klientů o nemovitosti v Dubaji se v roce 2025 poměrově koncentroval do cenových segmentů viz tabulka níže," říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

Cenové rozmezí	Poptávka
do 1 mil AED / cca 5,5 mil Kč	0 % (Rellox nenabízí nemovitosti pod 1 mil AED)
1 - 2 mil AED / cca 5,5 - 11 mil Kč	33 %
2 - 3 mil AED / cca 11 - 16,5 mil Kč	51 %
nad 3 mil AED / nad 16 mil Kč	16 %

Ceny v Dubaji meziročně stouply o 12,1 %

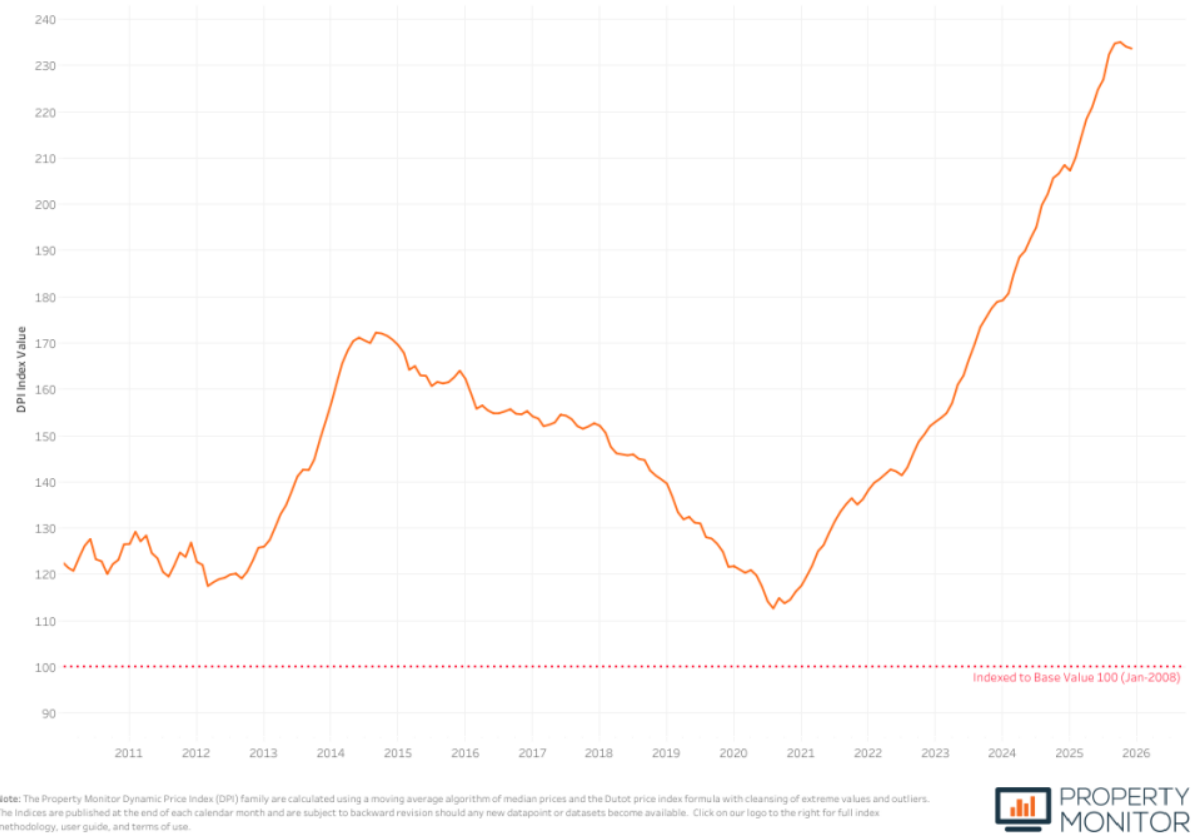
Ceny nemovitostí v prosinci 2025 meziročně stouply o 12,1 %, což znamená nepřetržitých 62 měsíců, kdy ceny nemovitostí v Dubaji meziročně vzrostly. Zároveň je ale prosincový meziroční růst cen nejnižším v roce 2025. Většina oblastí v Dubaji také rostla - níže uvádíme meziroční změnu mediánového indexu, plus průměrné hrubé výnosy v dané oblasti.

Oblast	Medián Cena/ft² (meziroční změna)	Roční výnosy z pronájmu
Palm Jumeirah	+14 %	6,82 %
Dubai Creek Harbour	+3 %	6,86 %
Business Bay	+9 %	7,02 %
Downtown Dubai	+11 %	6,65 %
Dubai Marina	+21 %	7,3 %
Dubai Islands	+27 %	---
Palm Jebel Ali	+7 %	---
JVC	+12 %	8,41 %
Rashid Yachts and Marina	+22 %	17,91 %

Zdroj: DXBInteract. Pozn. Rellox: U některých údajů je nutné brát v úvahu omezený vzorek dat, např. v počáteční fázi rozvoje dané oblasti.

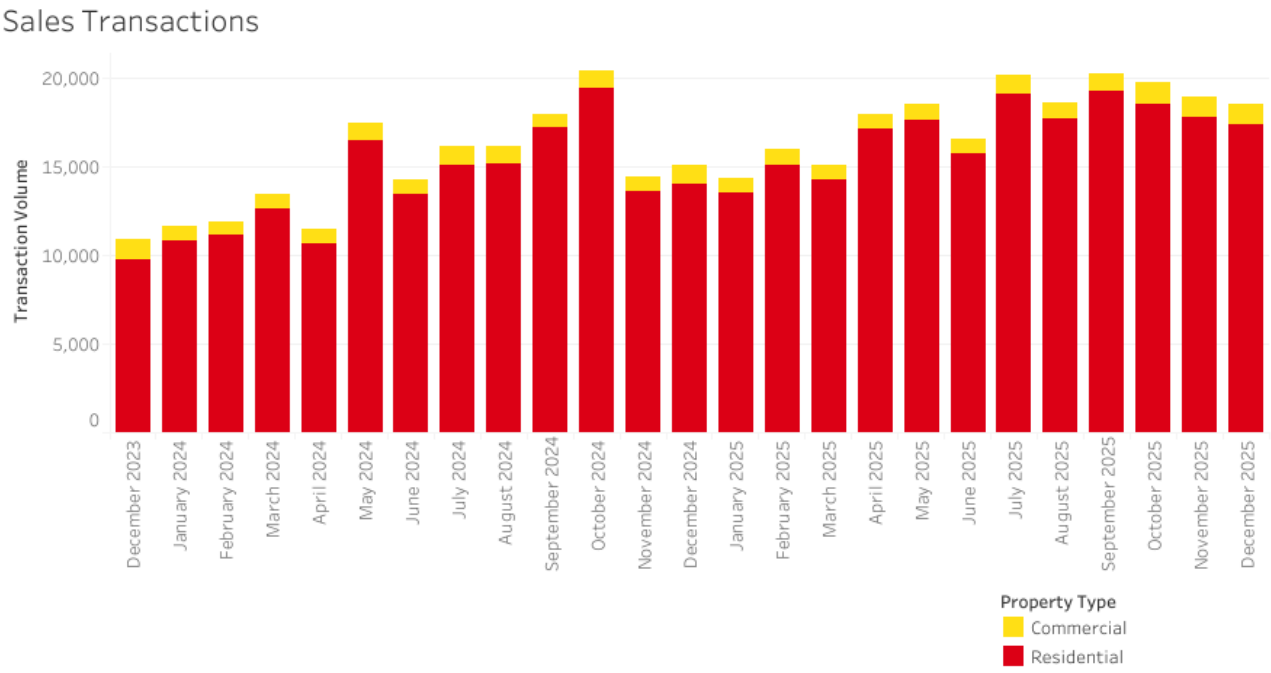
RELLOX
International Properties

Dynamic Price Index (DPI)



Note: The Property Monitor Dynamic Price Index (DPI) family are calculated using a moving average algorithm of median prices and the Dutot price index formula with cleansing of extreme values and outliers. The indices are published at the end of each calendar month and are subject to backward revision should any new datapoint or datasets become available. Click on our logo to the right for full index methodology, user guide, and terms of use.

PROPERTY MONITOR



Budoucí vývoj realitního trhu v Dubaji

Některé odhady (např. Fitch Ratings) předpokládaly už pro druhou polovinu roku 2025 výraznou korekci cen nemovitostí v Dubaji až o 15 %. Realita byla odlišná. Dubajský realitní trh byl dosud výrazně roztříštěný. V podstatě se jednalo, a stále jedná, o urbanisticky rozvojovou oblast. V tomto ohledu má zásadní vliv na budoucí vývoj Dubaje jako města (emirátu) vládní urbanistický plán "Dubai 2040", který definuje jednotlivé oblasti a jejich budoucí rozvoj. Rok 2026 bude ve znamení konsolidace trhu jako celku s důrazem na kvalitu konkrétní oblasti, projektu a developera. Některé oblasti cenově porostou, jiné budou klesat.

Jaké oblasti Dubaje mají největší potenciál dalšího rozvoje a růstu hodnoty nemovitostí? Jaké oblasti jsou vhodné pro další krátkodobý nebo dlouhodobý pronájem s maximálními výnosy? Jakou roli v tom bude hrát nová linka metra "Blue line", Etihad Rail, rozšíření DIFC, přesunutí provozu z letiště Dubai International na Al Maktoum apod? Jaké konkrétní projekty jsou zajímavé pro

realitní investici v roce 2026? Více se dozvíte ve druhé části market reportu. Sledujte nás také na sociálních sítích (Instagram, Facebook), aby vám neunikla žádná novinka.

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. Jan Rejcha je pravidelně citován v médiích, jako jsou Forbes, Hospodářské noviny, Ekonom, CzechCrunch, Newstream a další, vystupuje také jako host v odborných pořadech a podcastech zaměřených na zahraniční investice a realitní trhy.
