Dubajský realitní trh po vypuknutí konfliktu

Realitní trh ve Spojených arabských emirátech má za sebou první měsíc od vypuknutí konfliktu na Blízkém východě. Pojďme se podívat jaká je aktuální realita na trhu s nemovitostmi v Dubaji. Oficiální data, bez vytváření paralelních realit, na které jste zvyklí od tzv. "dubajských realiťáků" ze sociálních sítí.

Na webu www.reality-dubaj.cz přinášíme pravidelně měsíční market reporty shrnující aktuální vývoj a statistiky dubajského realitního trhu v Dubaji. Současná situace ale stojí za obsáhlejší komentář.

"K březnovým datům je úvodem potřeba říct, že zohledňují primárně transakce, které byly v drtivé většině uzavřeny ještě před začátkem konfliktu a které byly registrovány se zpožděním až během posledního měsíce. Od začátku konfliktu je nová likvidita minimální, takže do indexů se promítají staré ceny sjednané ještě před konfliktem. Z hlediska počtu transakcí je ale vliv konfliktu patrný již nyní. Zároveň může být při poklesu počtu transakcí více volatilní i cenový medián," upozorňuje Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

Nejprve se podívejme na data za poslední měsíc, pro kontext uvedeme data za dva různé dny během posledního týdne. Tedy k 25. březnu 2026 klesnul cenový medián za poslední měsíc o 5 %, počet transakcí se klesnul o 23 %. Data k 2. 4. 2026 ukazují procentní nárůst cenového mediánu a pokles transakcí o 26 %.



"Z pohledu zcela nových zájemců o koupi nemovitosti v Dubaji, je momentální zájem našich klientů o 95 % nižší než před konfliktem. Zbývající potenciální zájemci spíše sondují, zda-li se na trhu objevují nějaké výhodné investiční příležitosti a zda ceny klesají. V tomto je musíme zklamat. Nabídkové ceny nemovitostí na primárním trhu nemovitostí (nové nemovitosti od developerů) se v tento moment nesnižují. Developeři spíše nabízejí nepřímé pobídky pro kupující jako je posunutí platebního kalendáře, odpuštění 4% poplatku za registraci do katastru nemovitostí nebo auto v ceně. Na sekundárním trhu se občas objevují tzv. distressed nemovitosti, ale těchto nabídek je v Dubaji aktuálně jen o málo více než před konfliktem. Likvidita je v tento moment minimální, i prodávající vědí, že nyní není ten správný moment jít na trh s nemovitostí na prodej," říká Jan Rejcha.

Celkový objem a hodnota realitních transakcí v Dubaji (03/2026)

- Objem prodejů: 13 468 transakcí
  meziměsíčně: - 21 %
  meziročně: - 11,3 %
- Průměrná cena za čtvereční stopu: 1 740 AED
  meziměsíčně: - 0,1 %
  meziročně: + 9 %
- Celková hodnota prodejů: 43,3 miliardy AED
  meziměsíčně: - 28,8 %
  meziročně: - 8,6 %

Pokles objemu i hodnoty transakcí odráží aktuální ochlazení poptávky v důsledku geopolitického napětí. Ceny zůstávají stabilní, v tuto chvíli nepozorujeme žádný výrazný objem distress prodejů.

Vývoj podle typu nemovitostí

- Byty (apartmány): 10 650 transakcí, celková hodnota prodejů: 22,2 miliardy AED
  meziměsíčně: -18,1 %
  meziročně: -8,9 %
- Vily: 2 190 transakcí, celková hodnota prodejů: 14,4 miliardy AED
  meziměsíčně: -18,8 %
  meziročně: -20,8 %

Pozn. v našem přehledu se zaměřujeme na apartmány a vily, které tvoří většinu trhu. Rozdíl v celkových součtech (apartmány + vily = celkový počet transakcí) je dán tím, že nejsou zahrnuty transakce s komerčními nemovitostmi a pozemky.

Pro úplnost doplňujeme struktura trhu podle hodnoty prodejů:

- Byty: 51 %
- Vily: 33 %
- Pozemky: 10 %
- Komerční nemovitosti: 5 %

Cenové segmenty (podíl na počtu transakcí)

Největší aktivita se dlouhodobě soustředí ve středním segmentu 1–2 miliony AED, na tom nic nemění ani březnová čísla. Z pohledu počtu transakcí připadá na novostavby podíl 76 %, sekundární trh představují 24 %. Podobný je podíl i optikou podílu na hodnotě prodejů. Zde novostavby tvoří 72 % trhu, sekundární trh 28 %. Nadpoloviční většina (55 %) obchodů je realizována “za hotové”, nákupy na hypotéku tvoří 45 %.

- Do 1 milionu AED: 24 %
- 1–2 miliony AED: 34 %
- 2–3 miliony AED: 19 %
- 3–5 milionů AED: 11 %
- Nad 5 milionů AED: 12 %

Vývoj objemu prodejů v čase za poslední rok

Zajímavý jistě může být také meziměsíční vývoj objemu počtu obchodů. Pro zajímavost přinášíme statistiky po jednotlivých měsících za posledních 12 měsíců.

- duben 2025: 18 tisíc (+33,52 % meziměsíčně)
- květen 2025: 18,7 tisíce (+4 % meziměsíčně)
- červen 2025: 16,7 tisíce (-10,55 % meziměsíčně)
- červenec 2025: 20,3 tisíce (+21,46 % meziměsíčně)
- srpen 2025: 18,8 tisíce (-7,6 % meziměsíčně)
- září 2025: 20,3 tisíce (+8,35 % meziměsíčně)
- říjen 2025: 19,9 tisíce (-2,32 % meziměsíčně)
- listopad 2025: 19 tisíc (-4,27 % meziměsíčně)

- prosinec 2025: 18,6 tisíce (-2,22 % meziměsíčně)
- leden 2026: 17,5 tisíce
- únor 2026: 17 tisíc (-2,38 % meziměsíčně)
- **březen 2026: 13,5 tisíce (-20,97 % meziměsíčně)**

Ceny nemovitostí vs dubajský realitní index

V diskuzích na sociálních sítích a v některých médiích se občas zmiňují statistiky uvádějící, že dubajský realitní index (Dubai Financial Market Real Estate Index / DFMRE index) klesnul o cca 30 %. Tato čísla odpovídají realitě, v některých případech ale dochází k záměně s poklesem cen nemovitostí.

“Dubai Financial Market Real Estate Index vázaný na vývoj cen akcii vybraných realitnich firem. Dominantní váhu tohoto indexu nesou firmy napojené především na státního developera Emaar. Tzn. tento index je odráží vývoj cen akcii realitních firem, které logicky klesají. To ovšem neznamená pokles reálných cen nemovitostí, jak je vidět v oficiálních datech za březen viz výše,” vysvětluje Jan Rejcha.

Jaké jsou výhledy realitního trhu v Dubaji resp. Spojených arabských emirátech

Klíčovou neznámou zůstává délka a další vývoj konfliktu – zda dojde k relativně rychlé deeskalaci, nebo se situace protáhne do delšího období nestability. Současné politické nastavení ve Spojených státech zatím nenaznačuje ochotu k rozsáhlé pozemní operaci, jakou svět sledoval například v Iráku, mimo jiné i kvůli omezené podpoře veřejnosti pro podobný krok. V následujících týdnech tak bude zásadní, zda a jakým způsobem se podaří najít společnou cestu k uklidnění situace mezi Spojenými státy a Íránem.

“Budoucnost dubajského realitního trhu je přímo závislá na bezpečnostní situaci ve Spojených arabských emirátech, respektive v celém regionu. A na otázku vývoje konfliktu neexistuje v tento moment jasná odpověď. Rada je tedy

asi jediná - vyčkat. Pokud bude mít konflikt jasný konec v takové podobě, že nebude přesahovat hranice Íránu, tak si Dubaj / Abu Dhabi / SAE mohou svoji pozici uchovat. Emiráty a šejkové budou rozhodně přemýšlet, jak na konflikt reagovat a jaká opatření přijmout, aby se opět profilovaly jako bezpečná destinace. Tím ale nemáme na mysli ubezpečování, že obranný systém SAE zlikvidoval XY % íránských dronů a raket mířících na území SAE. Tím řešením je naprostá 100% bezpečnost, tedy mírové uklidnění situace v regionu. Pokud se konflikt protáhne do tzv. asymetrické podoby, kdy jednou za čas do Dubaje něco přiletí, tak to nelze považovat za bezpečné řešení a bude to stále ovlivňovat realitní trh," upozorňuje Jan Rejcha.

Na druhou stranu historie opakovaně ukazuje, že lidská paměť je v kontextu krizí relativně krátká a vnímání rizika se v čase rychle proměňuje. Příkladem může být konflikt v bývalé Jugoslávii v 90. letech – region, který byl ještě nedávno vnímán jako nestabilní, dnes patří mezi nejvyhledávanější destinace pro rekreaci i investice. V Chorvatsku se ve velkém nakupují nemovitosti a turistický ruch dosahuje rekordních hodnot. Zároveň platí, že ti, kteří vstupovali na trh v jeho rané fázi po uklidnění situace, často získali nejvýhodnější podmínky.

Tento vývoj ale není argumentem pro zjednodušování současné situace jinde. Spíše ukazuje, že riziko – ať už geopolitické, legislativní nebo daňové – je přítomné v různých formách prakticky ve všech regionech světa a může se proměnit během relativně krátké doby, třeba i v horizontu jednoho volebního období. Klíčovým faktorem tak není samotná existence rizika, ale jeho míra, pravděpodobnost a způsob, jakým je v daném čase vnímáno a oceněno trhem.

Situace na Blízkém východě přináší návrat části poptávky zpět do Evropy, těžit z toho může zejména Španělsko a Itálie. Uvidíme, zda poroste zájem o nemovitosti v Řecku, které nabízejí zajímavé investiční příležitosti, na druhou stranu tato destinace může být okrajově situací na Blízkém východě také ovlivněna. Se zvýšeným zájmem o lokality v západní Evropě se může svést i Rakousku nebo Polsko, tedy v případě investorů, kteří nehledali primárně

nemovitosti u (teplého) moře.

Zdroj dat: dxbinteract.com
