Abú Dhabí: realitní trh v roce 2026 roste i v době nejistoty. Co za tím stojí?

Realitní trh v Abú Dhabí vstoupil do roku 2026 ve velmi silné kondici - podrobná data najdete v našem předcházejícím článku Abú Dhabí v Q1 2026: Realitní trh v číslech a stav výstavby nových projektů. To může na první pohled působit překvapivě – zejména v kontextu geopolitického napětí na Blízkém východě. Právě proto je důležité se na aktuální vývoj podívat detailněji a oddělit krátkodobý sentiment od dlouhodobých trendů.

Obsah článku

- Rekordní data, výstavba pokračuje bez přerušení
- Proč se stále prodávají off-plan nemovitosti
- Aktuální situace na trhu z pohledu investora
- Abú Dhabí ve fázi strukturálního růstu
- Institucionální pilíř trhu: význam Abu Dhabi Global Market
- Kontext aktuálního vystoupení SAE z OPEC



Co je dobré vědět

Podle dat Abu Dhabi Real Estate Centre dosáhl objem realitních transakcí v prvním čtvrtletí 2026 hodnoty 66 miliard AED, což představuje meziroční nárůst o více než 160 %.

Tato čísla ale neznamenají, že by trh byl zcela imunní vůči geopolitickému vývoji. Eskalace napětí přišla až na přelomu února a března, přičemž březnové statistiky stále z velké části odrážejí dříve rozjednané obchody.

„Na první pohled se může zdát, že trh pokračuje bez změny, ale realitní data mají přirozené zpoždění. Většina transakcí za první kvartál byla domluvena ještě před eskalací napětí. Reálný dopad se tak do trhu promítá postupně," říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox, která se na nemovitosti zahraničí specializuje již více než 20 let.

“Po vypuknutí konfliktu přišla na trh přirozená reakce v podobě krátkodobého šoku a dočasného utlumení poptávky. Řada investorů pozastavila rozhodování a vyčkávala na další vývoj. To je ale v podobných situacích běžné. V posledních týdnech vidíme, že se zájem postupně vrací – investoři se znovu aktivně zajímají o konkrétní projekty a hledají příležitosti, kde dává vstup do trhu dlouhodobě smysl,“ doplňuje Jan Rejcha.

Důležitým signálem je i samotná výstavba. Developerské projekty pokračují podle plánů a přecházejí do dalších fází realizace. Probíhají přípravné práce, schvalovací procesy i nástup hlavních dodavatelů. To potvrzuje, že nejde jen o „papírový růst“, ale o reálnou aktivitu na trhu. Na videa z průběhu výstavby vybraných projektů se můžete podívat v tomto článku.

Proč se stále prodávají off-plan nemovitosti

Jedním z nejzajímavějších fenoménů současného trhu je pokračující silná poptávka po off-plan projektech, které v roce 2026 tvoří přibližně 65-70 % celkové tržní aktivity.

Na první pohled to může působit paradoxně – kupující pořizují nemovitosti, které budou dokončeny až za 3–4 roky. Ve skutečnosti ale nejde o sázku na současnost, ale na budoucí vývoj.

Investoři dnes kupují především očekávaný růst hodnoty, budoucí poptávku po bydlení a dlouhodobý ekonomický vývoj emirátu

Ten zůstává podle dostupných dat pozitivní. Například Mezinárodní měnový fond (MMF) ve své dubnové prognóze očekává, že ekonomika Spojených arabských emirátů poroste v roce 2026 tempem kolem 3,1 %. V porovnání s Evropou nebo Velkou Británií jde stále o nadprůměrný výkon. Zde je důležité zmínit, že starší výhledy MMF počítaly s růstem kolem 4–5 % a dubnová prognóza již reflektuje současné geopolitické napětí v regionu a zpomalení globální ekonomiky.

Aktuální situace na trhu z pohledu investora

Navzdory současné situaci uvedly přední developerské společnosti jako Aldar, Modon nebo Sobha v posledních době na trh velké off plan projekty – a všechny se prodávají velmi úspěšně.

“Například u developera Modon se při nedávném launchi vyprodaly všechny 1bedroom jednotky během zhruba jedné hodiny. V nabídce tak zůstávají spíše větší dispozice od 2bedroom výše. Z pohledu cen za metr čtvereční pak aktuálně patří mezi nejzajímavější projekty od Sobha Realty. Každý developer má ale své specifické silné stránky, a výběr projektu je potřeba uzpůsobit potřebám konkrétního investora,“ uvádí Natálie Jelínková, která má v Relloxu nemovitosti ve Spojených arabských emirátech na starosti.

Z hlediska lokalit patří mezi nejvýkonnější patří Saadiyat Island s objemem prodejů 13,7 mld. AED a nárůstem cen v luxusním segmentu o 23,4 %. Následuje Yas Island s prodeji ve výši 12,5 mld. AED a nárůstem cen u vil o 22,1 %. Al Reem Island zůstává hlavním centrem pro zahraniční investory s objemem transakcí 11,9 mld. AED. Čistá výnosnost z pronájmu se v těchto oblastech pohybuje stabilně mezi 6–8 %, v prémiových segmentech dosahuje až 9 %.

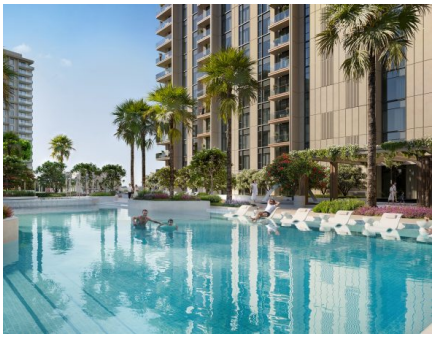
Nové projekty na Yas Island a Al Reem Island



ABU DHABI Sobha City Abu Dhabi: Waterfront rezidence s golfem a marinou VICE INFORMACÍ



YAS ISLAND, ABU DHABI Yas Park Place: Moderní bydlení na prestižním ostrově v Abú Dhabi VICE INFORMACÍ



REEM ISLAND, ABU DHABI Modon Tara Park: Moderní bydlení 5 minut od centra Abu Dhabi VICE INFORMACÍ

Z hlediska podílu na trhu v Abú Dhabí dominuje společnost Aldar Properties, která v roce 2025 realizovala prodeje v hodnotě 30,8 miliard AED, což představuje téměř polovinu celého rezidenčního segmentu v Abú Dhabí.

Abú Dhabí ve fázi strukturálního růstu

Současný vývoj naznačuje, že Abú Dhabí prochází obdobím, které lze z investičního pohledu přirovnat k fázi, jakou zažívala Dubaj zhruba před deseti lety – s tím rozdílem, že dnes stojí na výrazně silnějším institucionálním a regulatorním základu.

Realitní sektor v Abú Dhabí dlouhodobě představuje jeden z klíčových pilířů ekonomiky emirátu. V současnosti však jeho role přesahuje běžný investiční cyklus – stává se strategickým nástrojem podpory dlouhodobého ekonomického růstu, zvyšování kvality života a posilování odolnosti celé ekonomiky.

Nemovitosti již nejsou vnímány pouze jako investiční aktivum, ale jako prvek, který přímo formuje podobu měst, komunit a způsob života obyvatel. Realitní rozvoj tak zásadně ovlivňuje nejen ekonomiku, ale i sociální a urbanistickou strukturu emirátu.

Klíčovým prvkem tohoto přístupu je důraz na tzv. „liveability“ – tedy systematické zvyšování kvality života. Prostřednictvím dlouhodobé strategie rozvoje města jsou urbanistické plány, infrastruktura i veřejný prostor koordinovány tak, aby růst realitního trhu vedl k vytváření propojených, funkčních a bezpečných komunit.

Abú Dhabí zároveň posiluje svou pozici jako „Capital of Capital“ – tedy centrum, které přitahuje institucionální kapitál s dlouhodobým investičním horizontem. Tato důvěra je založena na stabilním regulatorním prostředí, kvalitní správě a modelu rozvoje, který propojuje kapitálové investice s reálnou ekonomickou a sociální hodnotou.

V rámci tohoto rámce vznikají integrované městské čtvrti, které kombinují

rezidenční, pracovní i komunitní funkce a přispívají k vyváženému růstu celého emirátu. Na rozdíl od jiných trhů zde růst není primárně cyklický, ale spíše strukturální, což se projevuje vyšší stabilitou i v obdobích globální nejistoty.

Důležitým faktorem stability je také skutečnost, že poptávka po nemovitostech dlouhodobě převyšuje nabídku. Přestože tento nerovnovážný stav vytváří tlak na růst cen i nájmů, trh jej absorbuje prostřednictvím plánované výstavby, důrazu na kvalitu projektů a diverzifikace poptávky. Výsledkem je růst, který zůstává relativně řízený a udržitelný, nikoli skokový či spekulativní.

Institucionální pilíř trhu: význam Abu Dhabi Global Market

Jedním z klíčových faktorů dlouhodobé stability realitního trhu v Abú Dhabí je silné institucionální zázemí finanční zóny Abu Dhabi Global Market.

Tato nezávislá jurisdikce je postavena na principu anglického common law, což investorům poskytuje právní rámec, který je standardem v globálních finančních centrech (Londýn nebo New York).. Pro mezinárodní investory tak představuje vysokou míru právní jistoty a předvídatelnosti.

V posledním období došlo k desetinásobnému rozšíření rozlohy ADGM, která nyní pokrývá ostrovy Al Maryah i Al Reem. V této zóně operuje přes 6 000 registrovaných subjektů a hodnota aktiv pod správou (AUM) zde meziročně vzrostla o 211 %. Blízkost rezidenčních projektů k tomuto finančnímu uzlu generuje silnou a stabilní poptávku po nájemním bydlení ze strany vysokopříjmových zaměstnanců finančního sektoru.

Kontext aktuálního vystoupení SAE z OPEC

Spojené arabské emiráty oznámily, že k 1. 5. 2026 opouštějí OPEC. Tento krok, který přichází po téměř 60 letech členství, je jedním z nejvýznamnějších posunů v ropné politice Perského zálivu v posledních desetiletích.

Oficiálním důvodem je snaha o větší flexibilitu a priorita národních zájmů –

zejména možnost plně využít rozsáhlé investice do těžební kapacity Abú Dhabí, které je srdcem emirátského ropného průmyslu, má ambiciózní plán zvýšit produkci z přibližně 3–3,5 milionu barelů denně na 5 milionů barelů denně do roku 2027.

Vyšší objem produkce a exportu ropy znamená výrazný příliv příjmů do státní kasy. Abú Dhabí již dlouhodobě investuje do diverzifikace ekonomiky (turismus, letectví, finance, technologický sektor), a dodatečné ropné příjmy mohou tento proces ještě urychlit.

Agentura Moody's ve své poslední ratingové zprávě potvrdila dlouhodobý úvěrový rating Abú Dhabí na úrovni Aa2 se stabilním výhledem, což odráží silnou fiskální pozici emirátu, vysoké devizové rezervy a nízkou úroveň zadlužení.

Přestože regionální napětí přináší určitou nejistotu, silná fiskální pozice a dlouhodobá vize Abu Dhabi posilují důvěru investorů. Mnoho z nich vnímá současnou situaci jako příležitost k nákupu nemovitostí s výhledem na další růst hodnoty v příštích letech. "Historie opakovaně ukazuje, že lidská paměť je v kontextu krizí relativně krátká a vnímání rizika se v čase rychle proměňuje. Typickým příkladem může být válka v bývalé Jugoslávii. Oblast vnímaná ještě nedávno jako nestabilní dnes patří mezi nejvyhledávanější destinace pro rekreaci i investice. do nemovitosti a turistický ruch dosahuje rekordních hodnot. Zároveň platí, že ti, kteří vstupovali na trh ve správnou dobu, často získávali nejvýhodnější podmínky," uzavírá Jan Rejcha.

Nabídka nemovitostí v Abú Dhabí