DisneyWorld v Abú Dhabí může změnit realitní trh celého regionu. Historie ukazuje proč

Společnost The Walt Disney Company oznámila, že v Abú Dhabí ve Spojených arabských emirátech vyroste sedmý DisneyWorld na světě a zároveň první svého druhu v regionu Blízkého východu. Park se bude nacházet na ostrově Yas Island a má spojit klasické Disney příběhy s moderním arabským světem a futuristickou architekturou.

O ČEM ČLÁNEK JE

DisneyWorld v Abú Dhabí nemusí být jen další turistickou atrakcí, ale potenciálně jeden z nejvýznamnějších impulsů pro realitní trh celého regionu za poslední dekádu. Proč investoři sledují Yas Island s mimořádnou pozorností, jak historicky ovlivnily Disney resorty ceny nemovitostí v Orlandu, Paříži nebo Šanghaji a proč může být současná fáze trhu v Abú Dhabí

pro část investorů mimořádně zajímavá? Dozvíte se v článku.

Doba čtení: cca 8 minut

Obsah

- Fakta o projektu DisneyWorld Abú Dhabí
- Co je Disney efekt
- Případová studie: Orlando a Walt Disney World
- Vybrané projekty na Yas Island
- Výnosy z pronájmu
- Proč investoři hledají příležitosti i v lokalitách mimo Yas Island
- Rizika investice

Fakta o projektu DisneyWorld Abú Dhabí

Projekt vzniká ve spolupráci The Walt Disney Company a společností Miral. Americká firma dodá značku, bude odpovědná za kreativitu a bude dohlížet nad standardy kvality. Miral bude resort financovat, stavět i provozovat. Miral je přední společnost zabývající se provozováním a správou volnočasových a zábavních destinací se sídlem ve Spojených arabských emirátech. Stojí za provozem mnoha známých a úspěšných atrakcí na ostrově Yas Island jako Ferrari World, SeaWorld či Warner Bros. World.

Pro Disney se jedná o strategickou investici, která jí otevírá cestu k novým globálním trhům. Spojené arabské emiráty leží do čtyř hodin letu od zhruba třetiny světové populace. Disney uvádí, že v regionu existuje obrovská skupina lidí s vysokou „Disney affinitou“, kteří dnes do Disney parků necestují. Projekt má oslovit až 500 milionů potenciálních návštěvníků z Indie, Blízkého východu, jihovýchodní Asie, ale i Afriky.

Dokončení je předpokládáno mezi lety 2031 - 2032.

Co je Disney efekt

Takzvaný Disney efekt (anglicky Disney effect) označuje ekonomický a realitní dopad výstavby DisneyWorldu či jiného tematického parku na okolní oblast. Historicky se projevuje růstem cen nemovitostí, vyšší turistickou návštěvností, rozvojem infrastruktury, růstem hotelového a short-term rental trhu a přílivem nových investic. Všude, kam Disney vstoupil, zafungoval jako globální marketingový akcelerátor lokality a přinesl zvýšení její mezinárodní prestiže a dlouhodobé atraktivity pro investory, turisty i developery.

Příchod Disneyho generuje tisíce pracovních míst, nutí město investovat do dopravy a místní infrastruktury a přivádí miliony turistů, což extrémně zvyšuje poptávku po krátkodobých pronájmech (typu Airbnb apod.) i dalších službách.

Abú Dhabí a potažmo Yas Island staví na několika vrstvách turistické poptávky. Nabízí bydlení a pobyty u moře, bohatou nabídku zábavy, restaurací, ale také kvalitní vzdělávací systém. Místní letiště je důležitým mezinárodním uzlem. Disney ale může být **nový gamechanger**, který posune celosvětové povědomí o Abú Dhabí na zcela nový level.

Případová studie: Orlando a Walt Disney World

Po otevření DisneyWorldu v roce 1971 se Orlando transformovalo z regionálního města na jeden z největších turistických hubů USA. Před otevřením parku činila návštěvnost města cca 3 miliony návštěvníků ročně. Během 70. let návštěvnost vystoupala na více než 75 milionů ročně. I dnes Orlando stabilně patří mezi nejnavštěvovanější města v USA. V roce 2025 ho navštívilo rekordních 76,7 milionu turistů. Trendy a data týkající se turistické návštěvnosti Orlanda jsou k dispozici na webu Visit Orlando. Podobnou transformací může projít i Yas Island. Výhodou přitom je, že se zde nezačíná na zelené louce.

Tzv. “Disney efekt” projevující se v cenách nemovitostí po celém světě je měřitelný dopad, který mají zábavní parky Disney na hodnoty okolních

nemovitostí. Tento jev byl zdokumentován v blízkosti všech velkých Disney resortů po celém světě.

Konkrétně v Orlandu měly pozemky v roce 1971 v době otevření Disney Worldu hodnotu 180 USD za akr (samotný Disney je vykupoval ještě levněji). Během dekády po otevření Disney Worldu prošel region Orlando dramatickou transformací. Zemědělská půda a bažinaté pozemky se postupně změnily v jednu z nejrychleji rostoucích turistických a rezidenčních oblastí USA, přičemž ceny pozemků v okolí resortu vzrostly oproti původním hodnotám mnohonásobně. Ceny nemovitostí v blízkosti orlandského DisneyWorldu pak dlouhodobě drží prémii v úrovni cca 15–20 % oproti jiným srovnatelným oblastem.

Globální vliv Disneyparků na ceny nemovitostí

LOKALITA	ROK OTEVŘENÍ	VLIV NA CENY NEMOVITOSTÍ (5 LET PO OTEVŘENÍ)	PRŮBĚŽNÉ ROČNÍ ZHODNOCENÍ NAD PRŮMĚR
Anaheim, Kalifornie	1955	200 %+ v okolních oblastech	2–4 % nad regionálním průměrem
Orlando, Florida	1971	300 %+ v okrese Osceola/Orange County	3–5 % nad průměrem státu
Tokio, Japonsko	1983	40–60 % ve městě Urayasu	2–3 % nad průměrem Tokijské metropolitní oblasti
Paříž, Francie	1992	30–45 % v oblasti Val d'Europe	1,5–3 % nad průměrem Île-de-France
Hongkong	2005	25–35 % na ostrově Lantau / v oblasti Penny's Bay	2–3 % nad průměrem Nových teritorií
Šanghaj, Čína	2016	50–80 % v Pudong (Chuansha)	4–6 % nad průměrem Šanghaje

Aktuálnější je nedávný příklad ze Šanghaje. Během pěti let po otevření šanghajského Disneylandu v roce 2016 se ceny rezidenčních nemovitostí v okruhu 10 km zvýšily o 50–80 %, což je zhruba dvojnásobek míry zhodnocení širšího šanghajského trhu ve stejném období.

“Historická data ukazují, že kdo chce dosáhnout maximálního zhodnocení, musí na trh vstoupit včas. Tzv. Disney efekt obvykle začíná již 2 až 4 roky před otevřením DisneyWorldu, tedy v průběhu výstavby. Vypovídající jsou i data růstu cen nemovitostí na Yas Island po oznámení záměru výstavby parku,” říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

Optimální nákupní okno je v rané až střední fázi výstavby, což znamená, že roky 2026 a 2027 představují ideální období pro investici do nemovitosti v oblasti. Ceny se již posunuly od minim z doby před oznámením, ale většina zhodnocení (odhadovaných 60–70 % celkového Disney efektu) je teprve před námi.

Pohyb cen nemovitostí od oznámení projektu

TYP NEMOVITOSTI	PRŮMĚRNÁ CENA (Q1 2025)	PRŮMĚRNÁ CENA (Q1 2026)	ZMĚNA
Studio	AED 550 000	AED 625 000	+13,6 %
1 ložnice	AED 780 000	AED 895 000	+14,7 %
2 ložnice	AED 1 250 000	AED 1 425 000	+14,0 %
3 ložnice	AED 1 850 000	AED 2 100 000	+13,5 %
Řadový dům (townhouse)	AED 2 400 000	AED 2 760 000	+15,0 %
Vila (Yas Acres)	AED 4 200 000	AED 4 850 000	+15,5 %

Průměrný nárůst cen všech typů nemovitostí o přibližně 14 % během pouhých devíti měsíců je pozoruhodný, zejména vzhledem k tomu, že širší trh v Abú Dhabí ve stejném období vzrostl o 8–10 %. Yas Island začíná inkasovat přirážku za “Disney efekt”.

Počet transakcí s nemovitostmi na ostrově Yas se ve druhé polovině roku 2025 zvýšil o 38 % ve srovnání s první polovinou roku 2025. Nové off-plan projekty v komunitách sousedících s Yas Island dosáhly více než 60% vyprodání už během prvních prodejních víkendů.

Počet poptávek od zahraničních investorů po nemovitostech na Yas Island meziročně vzrostl o 45 %.



Vybrané projekty na Yas Island



Yas Park Place: Moderní bydlení na prestižním ostrově

Yas Island · Abú Dhabí

od 375 000 USD

Detail →



Yas Riva: Investiční příležitost u budoucího Disneylandu

Yas Island · Abú Dhabí

od 367 597 USD

Detail →



Yas Living: Moderní bydlení na ostrově Yas Island

Yas Island · Abú Dhabí

od 266 868 USD

Detail →

Výnosy z pronájmu

Pro maximalizaci výnosu se v případě investice v lokalitě kolem DisneyWorldu vyplatí sázet především na krátkodobé pronájmy. Zatímco výnosy z dlouhodobých pronájmů mohou v procentuálním vyjádření s růstem cen nemovitostí mírně klesat, u krátkodobých pronájmů se očekává výrazný růst výnosů.

Yas Island má již nyní nejsilnější trh krátkodobých pronájmů v celém Abú Dhabí. Předpokládaných 8–12 milionů návštěvníků DisneyWorldu ročně může vytvořit celoroční poptávku po ubytování zejména v segmentech 2–3pokojových apartmánů a také townhouse projektů. Problémem není ani zajištění správy a pronájmů nemovitosti za pomoci profesionálních agentur.

Strategie pronájmu – srovnání výnosů před a po otevření Disney resortu

STRATEGIE	SOUČASNÝ HRUBÝ VÝNOS	OČEKÁVANÝ VÝNOS PO OTEVŘENÍ	POZNÁMKA

STRATEGIE	SOUČASNÝ HRUBÝ VÝNOS	OČEKÁVANÝ VÝNOS PO OTEVŘENÍ	POZNÁMKA
Dlouhodobý pronájem	7,2 %	6,5–7,0 %	Výnosy mohou mírně klesnout, protože ceny nemovitostí porostou rychleji než nájmy
Krátkodobý pronájem (holiday home)	9,5–11 %	12–15 %	Návštěvníci Disney resortu vytvoří výraznou poptávku
Hybridní model (6 měsíců + 6 měsíců)	8,5 %	9–11 %	Kombinace stability a vyšších příjmů během hlavní sezóny

Proč investoři hledají příležitosti i v lokalitách mimo Yas Island

Historie Disney resortů ukazuje, že podobné megaprojekty dlouhodobě mění ekonomickou i realitní mapu celých regionů. Orlando, Shanghai i Marne-la-Vallée jsou příklady destinací, kde Disney fungoval jako akcelerátor růstu cen nemovitostí, rozvoje infrastruktury i zahraničních investic.

Častou chybou je domnívat se, že celá příležitost se nachází pouze na ostrově Yas. Tyto obří projekty proměňují situaci v širším okolí a může se vyplatit investiční rádius rozšířit i za hranice samotného Yas Island. Chytrým tahem může být zaměřit se oblasti s přístupem na Yas Island, okolí mezinárodního letiště v Abú Dhabí, ostrov Saadiyat, Al Raha, Al Reem, Al Bahia atd.

Zajímavou investiční alternativou může být např. projekt Sobha City Abú Dhabí. Projekt prestižního developera nabízející prostorné komunitní bydlení se spoustou zeleně se zaměřuje na rodiny s dětmi a propojení s budoucími

růstovými uzly Abú Dhabí. Cílí primárně na ty, kteří nechtějí ubytování v místech s vysokou hustotou obyvatelstva, ale preferují klidnější destinace.



Sobha City Abu Dhabi: Waterfront rezidence s golfem a marinou

Abú Dhabí · SAE

od 356 700 USD

Detail →

Rizika investice

Investice do nemovitostí v Abú Dhabí, především pak se sázkou na využití Disney efektu v oblasti Yas Island může představovat zajímavou investiční příležitost. Každá investice ale nese potenciální rizika.

Za hlavní riziko lze považovat především možné zpoždění výstavby. Podobné velké projekty běžně mívají zpoždění, současná geopolitická situace na Blízkém východě toto riziko jen zvyšuje. Oproti plánům “na papíře” se určitě vyplatí počítat s nějakou časovou rezervou.

“Investici je vhodná pro cashové investory se střední afinitou k riziku. Naopak bych ji nedoporučovala těm, kteří kteří plánují financování hypotékou. Společnost Walt Disney Company oficiálně potvrdila, že v projektu pokračuje, s ohledem na geopolitickou situaci je ale potřebovat zakalkulovat možné posuny oproti plánovanému časovému harmonogramu. Pro ty, kteří počítají s umořováním hypotéky budoucími výnosy z pronájmu, to může znamenat

problém s cash flow," upozorňuje Natálie Jelínková.

Realitní trh v Abú Dhabí může projít korekcí či ochlazením, což by mohlo omezit i tzv. „Disney efekt" v cenách nemovitostí. Prozatím realitní trh v Abú Dhabí rostl i po vypuknutí konfliktu a nacházel se na počátku fáze růstu.

Riziko může představovat i nadměrná nabídka v případě, že objem nové výstavby bude převyšovat poptávku. To by by mohlo ovlivnit budoucí výnosy z pronájmů. "Obecně je ale zdejší realitní trh vnímán jako stabilnější a konzervativnější oproti např. Dubaji, což z něj činí zajímavou volbu pro investory, kteří hledají bezpečnější a dlouhodobě udržitelné zhodnocení svých prostředků. Ceny nemovitostí v Abú Dhabí jsou navíc v průměru o cca 20 % nižší než v Dubaji," říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

Tuzemští investoři musí kalkulovat také s měnovým rizikem: Dirham je pevně navázaný na americký dolar (1 USD = 3,6725 AED), což zajišťuje určitou stabilitu, stále však zůstává expozice vůči jiným měnám. Pro české investory představuje investice do nemovitostí v zahraničí mimo jiné i měnovou diverzifikaci a kurzový vývoj v posledním roce jim hraje do karet. Dolar během posledního roku oslabil vůči koruně o více než 10 %, což znamená, že stejnou nemovitost koupíte levněji.

Vzít v úvahu je potřeba i další konkurenci turistických destinací v oblasti. Regionální konkurencí mohou být především saúdskoarabské projekty v oblasti zábavy a cestovního ruchu jako např. Qiddiya nebo NEOM, což může rozmělnit poptávku návštěvníků.





MÁTE ZÁJEM O KONZULTACI?

Natálie Jelínková

Sales Director

+420 606 038 217
natalie.jelinkova@rellox.com

NEZÁVAZNÁ KONZULTACE

Specializace: SAE, USA, Thajsko, Bali, Maledivy, Seychely,

Upozornění: Informace uvedené v tomto článku mají výhradně obecný informativní a analytický charakter a nepředstavují investiční doporučení. Uvedené údaje vycházejí z veřejně dostupných zdrojů a historických dat, jejichž vývoj nezaručuje budoucí výsledky.