

Investiční průvodce lepší budoucností v Dubaji 2025



Obsah

3

Úvod

•

4

O nás

•

6

Rekordní růst trhu v Dubaji

•

8

Obsazenost hotelů

10

Původ návštěvníků Dubaje

•

12

Proč Dubaj?

•

16

Dubaj v číslech

17

Dubaj: Fakta, statistiky a novinky

•

19

Daně a DPH

•

20

Lokalita

•

22

Vize: Klíč k úspěchu

Rozkvétající trh nemovitostí v Dubaji

Rok 2025 slibuje pokračování významného růstu na trhu nemovitostí v Dubaji, stejně jako tomu bylo v loňském roce. Navzdory výzvám na mezinárodních trzích, evropské krizi životních nákladů a více než šokující a bezprecedentní politické a bezpečnostní nejistotě primárně opět v Evropě, Dubaj stále předpovídá trvalý růst a narůstající počet obyvatel.

Tento vývoj je podporován silnou ekonomikou a vysokou poptávkou, částečně díky kupujícím, kteří nechtějí promarnit příležitost být součástí jedinečného emirátu jménem Dubaj. V letošním roce se očekává dokončení více než 30 000 projektů, což vytváří pro investory do nemovitostí dosud nevídané příležitosti. Nabídky zahrnují flexibilní splátkové plány a zjednodušené podmínky pro získání desetiletých zlatých viz pro ty, kteří investují do nemovitostí v hodnotě alespoň 2 milionů AED.

Dubaj se stává jednou z nejatraktivnějších světových destinací díky bezpečnosti, slunečnému počasí, nulové dani z příjmu a rozmanitým obchodním příležitostem. Kromě toho existují různé vizionářské iniciativy a hlavní plány zaměřené na udržitelnost, zdraví a pohodu, s cílem dosáhnout do roku 2040 populace 7,8 milionu obyvatel. Pod vedením Jeho

Výsosti šejka Mohammeda Bin Rašída Al Maktúma má Dubaj ambici stát se nejlepším městem na světě.

Osobně jsem nadšený z toho, co předešlý rok 2024 přinesl a co nás ještě čeká. Až budete plánovat své kroky k využití tohoto vzrušujícího období, dovolte nám, abychom vás provedli aktuálními trendy na trhu, pomohli vám vyhnout se potenciálním nástrahám a odhalili nové investiční příležitosti v dubajských nemovitostech.



Milan Zocher Jr.
DubaiReality.cz CEO



Poctivost

S poctivostí nejdál dojdeš. Fráze? V týmu DubaiReality.cz rozhodně ne! To, co říkáme na začátku našeho obchodního vztahu, bude platit v průběhu i na konci. Neměníme fakta proto, abychom uzavřeli obchod. Víme, že lež má krátké nohy.



Pracovitost

Jsme tým pracovitých lidí a je nám jasné, že pořízení projektu v Dubaji je velká věc. Proto jsme tu pro Vás online k dispozici ráno, odpoledne, večer, o víkendu i o svátcích. Naši práci vnímáme jako poslání.



Odbornost

Dbáme na to, aby každý člen našeho týmu byl odborníkem na danou problematiku. Práci Ferda mravenec v DubaiReality.cz nevedeme.



Transparentnost

Zpracovali jsme pro Vás přehledný katalog s náhledem všech důležitých detailů projektů. Na zakázku vždy zpracujeme s pomocí odborníka a pokročilé umělé inteligence nejlepší možnou predikci výnosnosti. Kompletní brožura projektu je vždy na jeden klik a bez podmínek. Nic neskrýváme a nic nezamlčujeme.



Slušnost

Znáte ty situace, vidíte? Nepokora, neomalenost, nedodržení slova a termínů. My z pozice klienta s tím máme bohužel zkušenost také. V DubaiReality.cz najdete jen slušné lidi, kteří vědí, jak má vypadat špičkový clientský servis.



Oddanost

Váš realitní agent a realitní specialista z DubaiReality.cz Vám stojí bok po boku po celou dobu vlastnictví Vaší nemovitosti. Náš servis nekončí při podpisu kupní smlouvy. Vždy máte jednu kontaktní osobu.

O nás a proč to děláme

Jsme DubaiReality.cz, ryze česká realitní společnost zaměřená výhradně na dubajské realitní projekty ve výstavbě.

Jsme autorizovaným partnerem těch největších a nejprestižnějších developerů ve spojených arabských emirátech, jako jsou například EMAAR, DAMAC, NAKHEEL, MERAAS, SOBHA či OMNIYAT. DubaiReality.cz a její

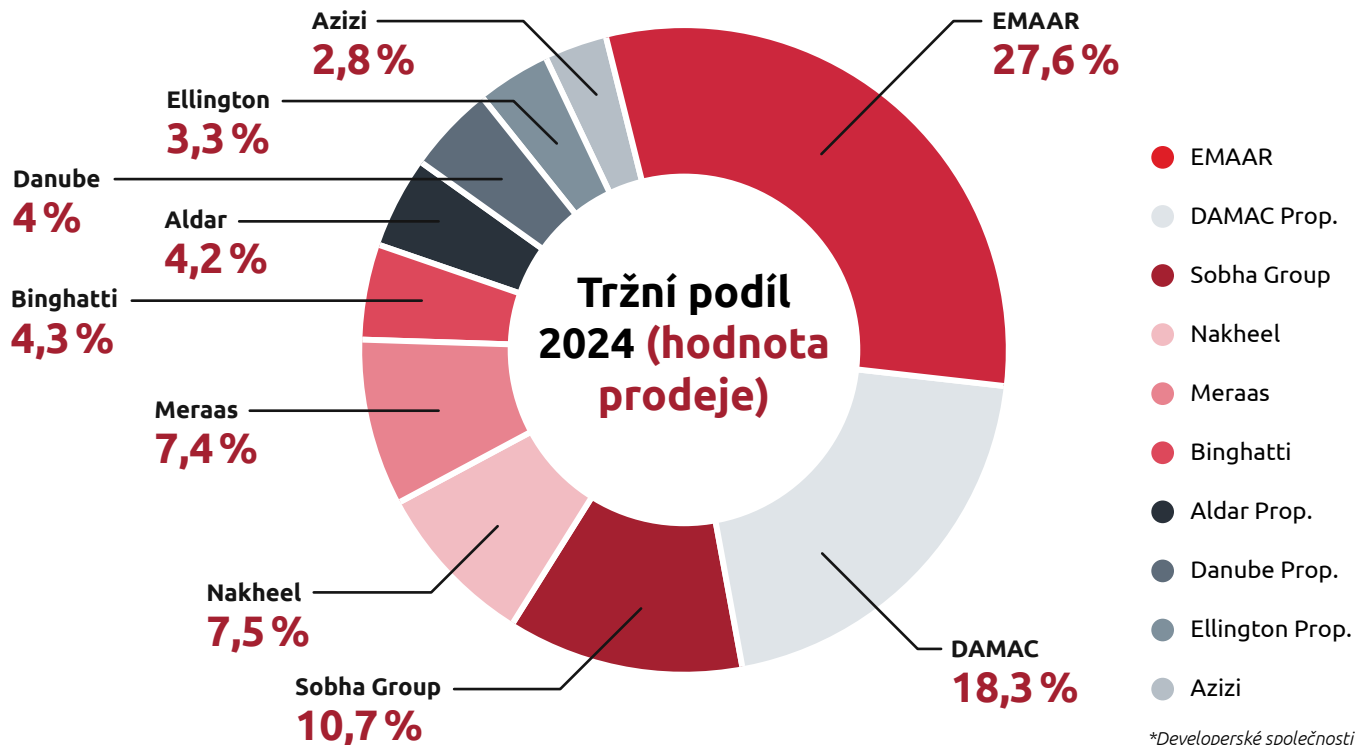
sesterská pobočka v Dubaji je licencovaná realitní agentura jak v Praze, tak v Dubaji. Náš poradenský a klientský servis je pro klienty vždy na klíč a poskytujeme realitní servis včetně správy nemovitostí od A do Z.

V DubaiReality.cz neříkáme co chcete slyšet, říkáme to, co potřebujete vědět.

Eduard, Milan

Rekordní růst trhu v Dubaji

Dubajský realitní trh zažil rekordní rok, během kterého byly v roce 2024 dosaženy nové milníky, což vyvrcholilo historickým maximem 180 900 transakcí v hodnotě 522,1 miliardy AED.





Zpráva o trhu, kterou v únoru 2025 vydala společnost fäm Properties, zdůrazňuje, že rok 2024 byl historickým rokem s výraznými nárůsty o 36 % a 27 % oproti předchozím maximu 133 100 prodejů v hodnotě 411,1 miliardy AED v roce 2023.

Na primárním trhu vzrostly prodeje od developerů meziročně o 30 % na 334,1 miliardy AED, což poukazuje na silnou poptávku po nových projektech a nemovitostech ve fázi výstavby (off-plan). Počet transakcí vzrostl o 51 % na 119 800 v roce 2024, což odráží výrazný nárůst důvěry kupujících a aktivity developerů. Rovněž došlo k trvalému růstu průměrné ceny za čtvereční stopu, která se zvýšila o 10 % na 1 500 AED.

522,5 mld.

Hodnota prodeje (AED)



27 %
meziročně

181 tis.

Počet prodejních transakcí



36 %
meziročně

1,5 tis.

Cena za čtvereční stopu (AED)



12 %
meziročně

Obsazenost hotelů

Poptávku podpořily nové projekty a výhodné platební plány, což přilákalo zahraniční investory podpořené pobytovými pobídkami a vízovými reformami.

Silná poptávka na sekundárním trhu byla podtržena 21% nárůstem opětovných prodejů na 188,1 miliardy AED. Objem transakcí rovněž vzrostl o 14 % na 61 100, což svědčí o trvalé aktivitě. Průměrná cena za čtvereční stopu vzrostla meziročně o 12 % na 1 500 AED.

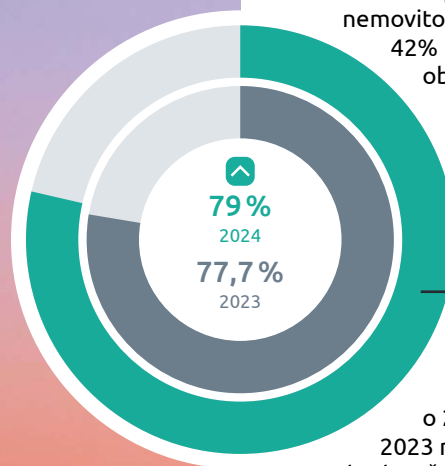
Údaje o opětovných prodejích za rok 2024 odrážely posun kupujících směrem k nemovitostem připraveným k okamžitému užívání, přičemž vysoké výnosy z nájmu přitahovaly investory a zlepšení infrastruktury zvyšovalo atraktivitu nemovitostí.

Hotely a průměrná obsazenost pokojů podle klasifikace

První čtvrtletí 2024				
Název	Celkem	1 - 3 hvězdy	4 hvězdy	5 hvězd
Počet hotelů	636	276	197	163
Počet dostupných pokojů	125 584	29 100	43 7921	52 692
Průměrná obsazenost (%)	–	82 %	84 %	81 %



Hodnoty prodejů překonaly historické rekordy. Díky silné poptávce po nájmech a odolnosti luxusního segmentu trh nadále přitahuje globální investory, což posiluje jeho status jedné z předních realitních destinací. Rok, který již dříve přinesl četné měsíční a čtvrtletní rekordy, přinesl celoroční růst napříč všemi segmenty nemovitostí, přičemž dominoval 42% meziroční nárůst objemu prodeje bytů s 141 168 transakcemi v celkové hodnotě 260,6 miliardy AED.



Průměrná obsazenost 2024

Prodeje vil vzrostly o 21,1 % oproti roku 2023 na 30 938 jednotek v hodnotě 164,1 miliardy AED. Transakce s komerčními nemovitostmi se zvýšily o 10,1 % na 4 304 jednotek v hodnotě 9,7 miliardy AED, zatímco bylo prodáno 4 352 pozemků za 86,5 miliardy AED, což představuje nárůst o 2,6 %.

Původ návštěvníků **Dubaje**

Tyto výsledky potvrzují, že dubajský realitní trh je na vzestupu a jeho atraktivita pro investory stále roste. Silná poptávka, růst nájmu a vysoké výnosy z investic upevňují jeho pozici mezi světovými lídry v oblasti nemovitostí.

Návštěvníci podle regionu – Emiráť Dubaj 2024

	Q3 / 2024
Západní Evropa	2 562 000
Jižní Asie	2 269 000
Východní Evropa	1 823 000
Státy Perského zálivu	2 016 000
Blízký východ	1 553 000
Severní a Jihovýchodní Asie	1 301 000
Amerika	877 000
Afrika	636 000
Austrálie	256 000
Celkem	13 293 000



Proč si pořídit vlastní nemovitost s **DubaiReality.cz**

1 Součástí ceny nemovitosti od DubaiReality.cz je vždy odborný poradenský servis zcela zdarma, jak při nákupu, tak při správě, pronájmu i údržbě Vaší nemovitosti. Odměna za naší práci přichází přímo od smluvních developerů a naše služby jsou vždy zahrnuty v ceně projektu.

2 S DubaiReality.cz máte jistotu, že Vám opravdu nasloucháme. Pečlivě vybíráme a následně vždy doporučíme nemovitostní projekt, který je pro Vás ten správný. Všechny projekty v naší nabídce jsou vybírány a hodnoceny odborným investičními specialistou. Zajistíme pro Vás i kompletní lokální financování u renomovaných bankovních domů.

3 Jsme stále s Vámi a kryjeme Vám vždy záda. Nepřestaneme být aktivní po podpisu kupní smlouvy. Jsme Vám po boku po celou dobu Vašeho vlastnictví nemovitosti v Dubaji. Staráme se tedy o vše od A až po Z.

Jsme autorizovaní partneři nejen developerských společností, ale i nejlepších agentur, se kterými se Vám postaráme o pronájem Vaší nemovitosti a o její kompletní správu. Není nic, co bychom neuměli v Dubaji v rámci platné legislativy zařídit.



Milan Zocher Jr.

CEO | Real estate specialist

Jaká je moje předpověď pro dubajské nemovitosti na letošní rok?

Dubajské nemovitosti čeká v roce 2024 výrazný růst, očekává se zhodnocení kapitálu o 8-10 % a stabilizace cen nájmu v důsledku postupného nárůstu předávaných nemovitostí. Ekonomické ukazatele rovněž naznačují slibnou budoucnost s prognózami HDP v rozmezí 2,9 % až 4,9 %. Průměrná cena za metr čtvereční je výrazně nižší než v jiných velkých městech, takže investice do dubajských nemovitostí nabídne investorům zajímavé dlouhodobé příležitosti.



Eduard Dylun

Partner | Real estate specialist

Proč jsou rodinné domy v Dubaji klíčem k úspěšné investici v roce 2025?

V roce 2025 vidím největší investiční příležitosti v rodinných domech v Dubaji. Město se stále více stává centrem pro rodinný život – kvalitní školy, bezpečné prostředí a vysoký životní standard lákají nejen investory, ale i rodiny, které chtějí v Dubaji dlouhodobě žít. Přestože developerské projekty se soustředí hlavně na výstavbu apartmánů, poptávka po rodinných domech výrazně převyšuje jejich nabídku. Tento nepoměr mezi dostupností a zájmem z nich činí jednu z nejzajímavějších investičních forem. Očekávám, že ceny těchto nemovitostí porostou rychleji než ceny bytů, což dává investorům možnost zajímavého zhodnocení.

Jsme oficiálními smluvními partnery například s:

DAMAC


ELLINGTON
PROPERTIES

SOBHA
REALTY

OMNIYAT

Proč je Dubaj pro investici tak unikátní?

Modrá obloha

V Dubaji je po dobu 333+ dní v roce modrá obloha. Dubaj je místem, kde je bez malých výjimek nepřetržitě krásné počasí. V roce 2023 přilákala Dubaj více jak 17,1 milionů turistů z celého světa. Dubaj je tak čtvrtou turisty nejnavštěvovanější destinací na světě.

Ceny a vysoké standardy

Pořídit si nový apartmán v Dubaji je otázkou i nižších jednotek miliónů korun, které ani není třeba mít hotově. Ve srovnání s Českem je úroveň apartmánů a domů v námi nabízených projektech v Dubaji cenově a kvalitou absolutně bezkonkurenční.

Dubaj je Love Brand

Obsazenost apartmánů k pronájmu, a to včetně hotelů, byla v Dubaji v roce 2024 v průměru 79 %. Dubaj jako značka je v celosvětovém měřítku obrovská síla, to samo o sobě zabezpečuje minimalizování rizika z neobsazeného apartmánu. Dubaj byla jako jediná destinace na světě poslední tři roky po sobě vyhlášena na Tripadvisor jako turistickou destinací světa č.1.



Výnosnost

Velmi zajímavá výnosnost investic do realit v Dubaji jde ruku v ruce s bezprecedentně rostoucí ekonomikou Spojených arabských emirátů. Naši klienti dosahují na svých nemovitostech návratnosti 12-30% ročně v závislosti na projektu.

Bezpečnost

Dubaj se statisticky řadí mezi nejbezpečnější lokality světa. Dubaj je tak, a to platí v dnešních časech dvojnásob, bezpečným přístavem jak pro Vás, tak pro Vaše blízké i pro Váš majetek.

Daně 0%

Díky investičnímu vízu je daň z příjmů v Dubaji 0 % a to včetně 0% daně z pronájmu vlastní nemovitosti.

Časová dostupnost

Cesta do Dubaje stojí i jednotky tisíc korun a na místě jste za necelých 6 hodin letu. Žádná víza ani jiná povolení pro Vaši rodinu na cestu do Dubaje nepotřebujete.

Rozložení rizik

Dubaj nespadá pod Evropskou unii. Dubaj nemá žádné konflikty s Ruskem, s Čínou ani s USA. Dubaj je bezpečným ostrovem pro Vás a Vaši rodinu při jakémkoli zásadním problému v Evropě.



Dubaj v číslech

Populace



3,83 milionu

Aktuální populace

7,8 milionu

Cíl pro populaci do roku 2040

Tržby



522,5 mld. AED

Transakce rezidenčních nemovitostí v roce 2024

412,3 mld. AED

Transakce rezidenčních nemovitostí v roce 2023

Návštěvnost v 2024



18,8 M

Počet hotelů



810+





Dubaj: Fakta, statistiky a novinky

Mezinárodní dopravní uzel

S podporou svého renomovaného vlajkového dopravce Emirates se Dubaj pyšní bezkonkurenčním napojením cestovních tras a je globálním leteckým uzlem. Centrální poloha Dubaje znamená, že třetina světové populace je v dosahu čtyřhodinového letu.

Konkurenční návratnost pronájmu

Nemovitosti v Dubaji nabízejí vynikající výnosy z pronájmu - kolem 6 až 7 procent čistého - a ještě vyšší výnosy pro rekreační domy. To je významně vyšší než ve městech jako Londýn a New York, kde se pohybují kolem 2,5 až 3 procenta.

7%

Dubaj

2,5 - 3%

Londýn, New York



216+

Soukromých škol



Na 10 let

Zlaté investiční
vízum

Vzdělání světové úrovně

Dubaj disponuje impozantním vzdělávacím systémem, který zahrnuje 216 soukromých škol nabízejících směs nejlepších mezinárodních vzdělávacích programů.

Podnikatelské prostředí

Příznivá vládní legislativa a nízké náklady na založení firmy činí z Dubaje atraktivní místo pro zřízení start-upu či nového podniku. Lokální sponzorství již není vyžadováno v mnoha odvětvích.

Investorská zlatá víza

Při nákupu nemovitosti v Dubaji může investor požádat o ZLATÉ VIZUM na 10 let s garancí získání statusu pobytu v Dubaji po celou dobu vlastnictví nemovitosti a to pro celou svou rodinu bez výjimky.

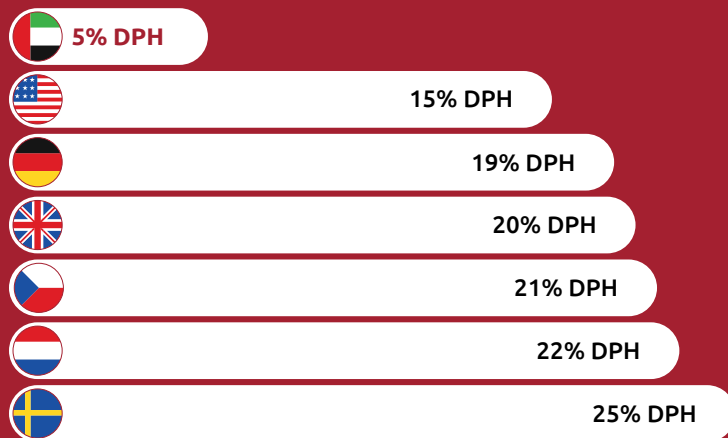
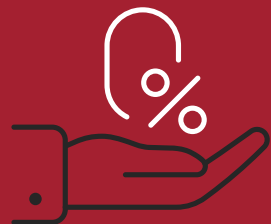
Zdravotní péče

Dubaj disponuje impozantním zdravotnickým systémem nabízejícím vysoký standard lékařské péče v řadě moderních zařízení pokrývajících každou specialitu.

Daně a DPH

0% Daň z příjmu

Jeden z hlavních benefitů pro ty, kdo se rozhodnou emigrovat do UAE, je vyjma výhod slunce, moře a plážového životního stylu i absence daně z příjmu fyzických osob.



5% DPH

I když byla daň zavedena v roce 2018, nebude ovlivňovat výnosy z pronájmu pro investory. DPH je také podstatně nižší než v jiných hlavních zemích světa: Švédsko 25 %, Německo 19 %, Itálie 22 %, Nizozemsko 21 %, Velká Británie 20 %, USA 15,5 %.

0% Alkoholová daň

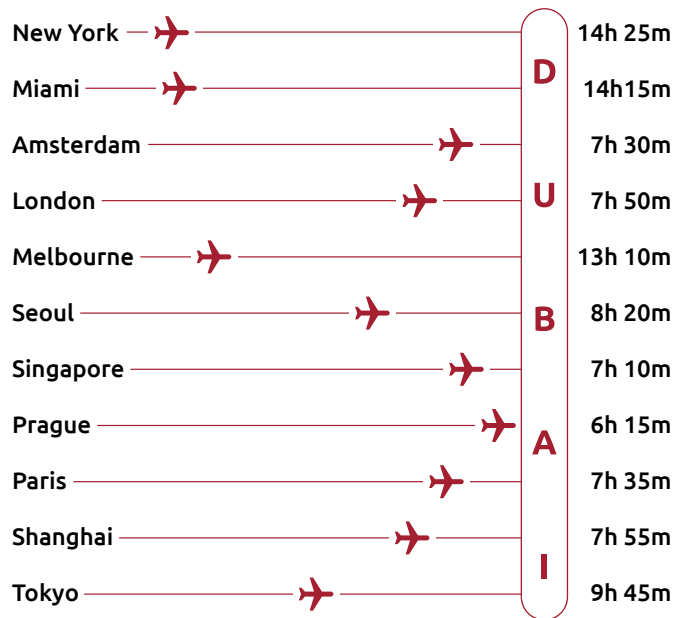
Veškeré nákupy alkoholu v Dubaji jsou osvobozeny od daně - osobní licence na alkohol jsou zdarma a snadno dostupné pro ty, kteří mají právní nárok na legální nákup alkoholických nápojů.



Lokalita

Kde se Východ setkává se Západem, spojuje Evropu s Afrikou a Asií.

Provozovat obchodní společnost mezi Evropou, Afrikou a Asií dnes není lepší nikde jinde, než v globálním centru Spojených arabských emirátů, které jsou strategicky umístěny centrálně mezi kontinenty. Dubaj se také chlubí Dubajským mezinárodním finančním centrem (DIFC) - předním mezinárodním finančním centrem na Středním východě, v Africe a v jižní Asii (MEASA). A pak tu je letecká společnost Emirates. S mezinárodním centrem v Dubaji je prestižní dopravce velmi dobře umístěn „uprostřed světa“ V roce 2023 byla společnost Emirates uznána jako „Nejlepší letecká společnost na světě“ a „Nejlepší letecká společnost na Středním východě“ cenou ULTRAs Awards.



90 M+

Očekávaný počet
pasažérů v roce 2025

140+

Přímé letové
destinace z Dubaje

*„Dubaj je svou dokonalou
lokací na globální mapě
světa v dokonalé výhodě.
Dubaj se dle mého
názoru pomaličku stává
centrálním uzlem nejen
pro turismus, ale i pro
obchod.“*

Eduard Dylín

Partner | Real estate specialist

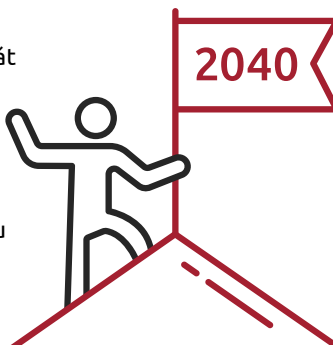
Vize: Klíč k úspěchu

„Ve Spojených arabských emirátech nemáme takové slovo jako ‚nemožné‘ - jednoduše není součástí naší slovní zásoby.“

H.H. Sheikh Mohammed bin Rashid Al Maktoum,
viceprezident a premiér Spojených arabských emirátů
a vládce Dubaje



V Dubaji je všechno možné. S plánem Dubai 2040 Master Plan, který je již v platnosti, emirát zapojuje všechny síly do vybudování nejlepšího města na světě během příštích dvou desetiletí. Od zvyšování udržitelných řešení až po obrovskou stimulaci investic, kdy 60 % regionu budou tvořit přírodní rezervace. Ve světovém měřítku očekáváme bezprecedentní růst emirátu.



Vize Dubaj 2040

Vytvoření „nejlepšího města na světě“



Spojme se spolu



V Bloku - A

Peroutkova 570/83, 158 00 Praha 5

jisme@dubaireality.cz

+420 732 211 966

www.dubaireality.cz

