BEM
Dubai Reality.cz

DUBAJ

REAL ESTATE REPORT

1. 1. 2026 – 11. 11. 2026



Trh před konfliktem a po něm. Kompletní data: transakce, ceny, byty vs. vily, Emaar master komunity, letiště DXB, turismus, ekonomika a reakce vlády.

MIZAAN by Dubai Reality.cz

Data & valuace · MIZAAN | INDEX

Připravil tým

DubaiReality.cz / BEM Signature

Milan Zocher Jr. · Eduard Dylyn · German Kremer

Datum vydání: 11. 11. 2026

ÚVODEM

Rok, kdy se trh rozdělil na dvě poloviny



Milan Zocher Jr.
CEO | Real estate specialist

Rok 2026 začal pro Dubaj rekordně. Leden a únor navázaly na historicky nejsilnější rok 2025 a ceny za čtvereční stopu rostly meziročně o 18 až 23 %. Pak přišel 28. únor 2026: útok USA a Izraele na Írán a íránská odveta, která zasáhla i Spojené arabské emiráty.

Tento report rozděluje rok přesně podle tohoto zlomu. Ukazuje, co se stalo s objemem obchodů, s cenami, s byty i vilami, s letištěm, turismem i ekonomikou, a jak reagovala vláda. Všechna čísla pocházejí z transakčních dat Dubai Land Department zpracovaných platformou DXBinteract a z ověřených zdrojů (DLD, Dubai Airports, DET, MMF, S&P Global, Reuters, Bloomberg, Gulf News, Khaleej Times, The National, Arabian Business).

Nejdůležitější zjištění: trh ztratil objem, ne hodnotu. Kupců je méně, ale kvalitní nemovitosti se dál prodávají za ceny blízké předválečným. Pro připraveného kupce s hotovostí je to situace, která se v Dubaji neobjevuje často.

KLÍČOVÁ ČÍSLA

−26 % měsíční počet prodejů po 28. 2.	**−4,9 %** cena hotových nemovitostí za sqft	**+18 %** hodnota prodejů v říjnu m/m
+37 % sekundární prodeje říjen vs. květen	**4,81 mil.** obyvatel Dubaje (+226 885)	**158,8 mld.** AED backlog Emaar

OBSAH

Co v reportu najdete

01 Časová osa roku 2026
02 Celý trh: transakce, hodnota a ceny
03 Před a po konfliktu: přímé srovnání
04 Off-plan vs. sekundární trh
05 Byty vs. vily a townhousy
06 Emaar master komunity
07 Nájmy a výnosy
08 Hypotéky a kupci
09 Letiště DXB a letectví
10 Turismus a hotely
11 Ekonomika, burza a nálady
12 Reakce vlády a regulace
13 Kde trh kupuje: aktivita lokalit
14 Historie: jak Dubaj zvládá šoky
15 Náš pohled: příležitosti
16 Rizika
17 Shrnutí

Metodika. Primární data: DXBinteract (transakce DLD), staženo 10. 11. 2026. Listopad je neúplný, proto končíme říjnem. DXBinteract publikuje mediány; „průměrná hodnota transakce“ je náš výpočet (objem / počet). Meziroční údaje za 2025 v grafech jsou dopočteny z publikovaných meziročních změn. Mediány cen ovlivňuje skladba prodejů, proto cenový vývoj ověřujeme i nezávislým indexem ValuStrat.

01 · ČASOVÁ OSA

Jak se rok 2026 odvíjel

Datum	Událost
Leden–únor	Rekordní start: leden 17 295 prodejů / 71,8 mld. AED. DLD: Q1 2026 celkem 252 mld. AED transakcí (+31 %).
28. 2.	USA a Izrael útočí na Írán; Írán odpovídá útoky na SAE. Dočasné a částečné uzavření vzdušného prostoru, Emirates a flydubai přerušují provoz.
2.–4. 3.	Pozastavení obchodování na DFM a ADX; 4. 3. DFM −5 %, nejhorší den od 5/2022.
2.–9. 3.	DLD i tak zapsal 3 570 prodejů za 11,93 mld. AED – trh nezamrzl.
16. 3.	Dno burzy: DFM cca −19 % od začátku konfliktu.
17. 3.	Centrální banka SAE: pětipilířový balíček odolnosti bank.
30. 3.	Dubaj schvaluje ekonomický balíček 1 mld. AED.
8. 4.	Podmíněné příměří USA–Írán.
2. 5.	Zrušení všech leteckých omezení, provoz „v normálu“.
4.–5. 5.	Obnovené útoky na SAE (Fudžajra). Květen = dno realitního trhu (10 298 prodejů).
26. 6.	DLD spouští program úlev na nájemném.
Říjen	První měsíční růst počtu prodejů za tři měsíce, hodnota +18 % m/m.
Listopad	Bez dohody USA–Írán; křehké příměří s incidenty trvá.

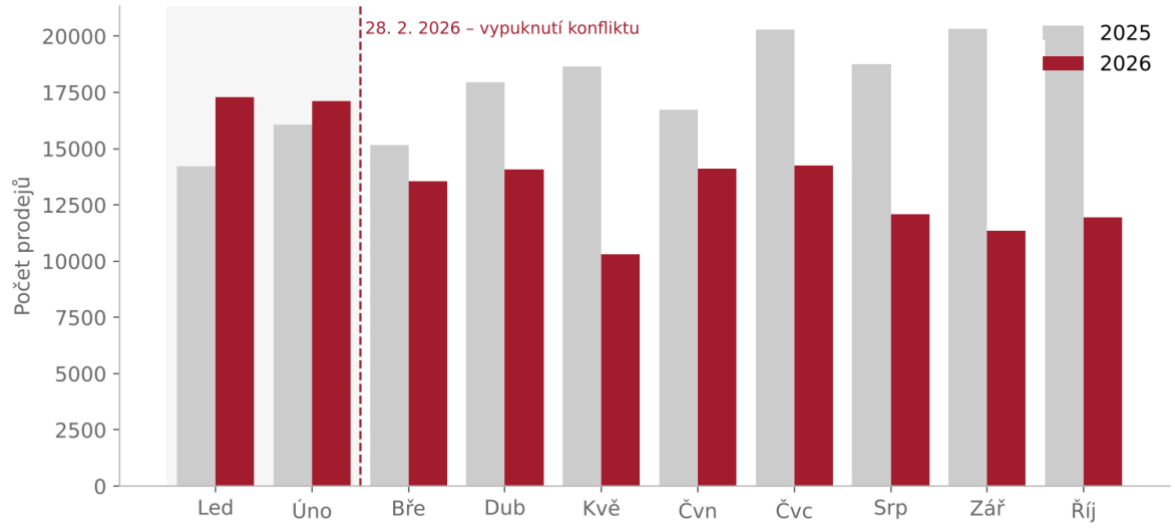
Zdroj: Al Jazeera, Reuters, The National, Gulf News, DLD, CBUAE, Dubai Media Office (data 3–11/2026)

> **Shrnutí stavu k 11. 11. 2026:** konflikt formálně neskončil, ale od 8. 4. platí příměří. Ohrožení je výrazně nižší než v březnu. Letiště, hotely i realitní trh fungují a postupně se zotavují.

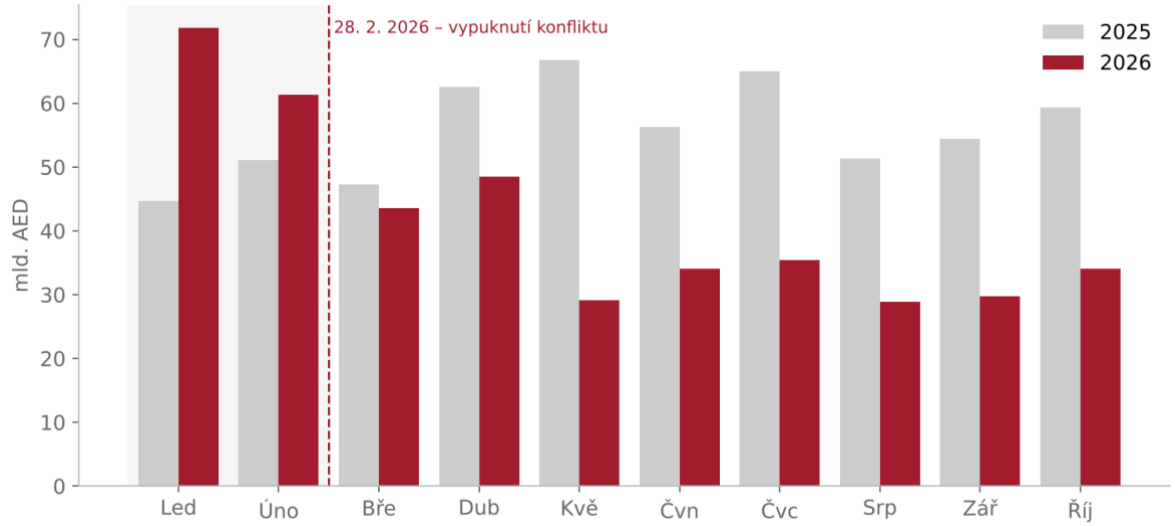
02 · CELÝ TRH

Počet a hodnota prodejů po měsících

Graf jasně ukazuje dvě poloviny roku. Leden a únor rostly meziročně (+22 % a +7 % v počtu obchodů). Od března jsou všechny měsíce pod loňskem, přičemž nejhlubší propad přišel v květnu po obnovených útocích, ne v březnu.



Zdroj: DXBinteract (DLD), 10. 11. 2026; rok 2025 dopočten z meziročních změn



Zdroj: DXBinteract (DLD), 10. 11. 2026

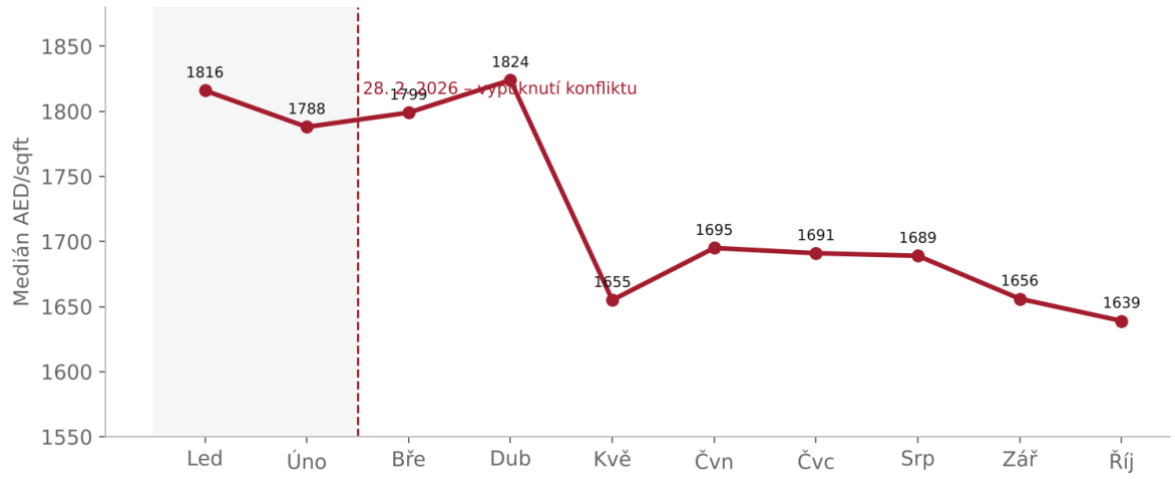
02 · CELÝ TRH

Měsíční data 2026

Měsíc	Prodeje	r/r	Hodnota (mld. AED)	r/r	AED/sqft	r/r	Ø transakce
Leden	17 295	+21,7 %	71,78	+60,8 %	1 816	+22,5 %	4,15 mil.
Únor	17 112	+6,6 %	61,34	+20,0 %	1 788	+18,6 %	3,58 mil.
Březen	13 539	−10,7 %	43,58	−7,8 %	1 799	+12,5 %	3,22 mil.
Duben	14 074	−21,6 %	48,48	−22,4 %	1 824	+14,9 %	3,44 mil.
Květen	10 298	−44,8 %	29,06	−56,4 %	1 655	+0,9 %	2,82 mil.
Červen	14 107	−15,6 %	34,10	−39,3 %	1 695	+0,2 %	2,42 mil.
Červenec	14 243	−29,8 %	35,37	−45,6 %	1 691	−1,5 %	2,48 mil.
Srpen	12 081	−35,6 %	28,86	−43,7 %	1 689	−2,5 %	2,39 mil.
Září	11 340	−44,2 %	29,73	−45,3 %	1 656	−2,3 %	2,62 mil.
Říjen	11 937	−39,9 %	34,01	−42,6 %	1 639	−3,8 %	2,85 mil.

Zdroj: DXBinteract (DLD), 10. 11. 2026. Ø transakce = výpočet DubaiReality.cz

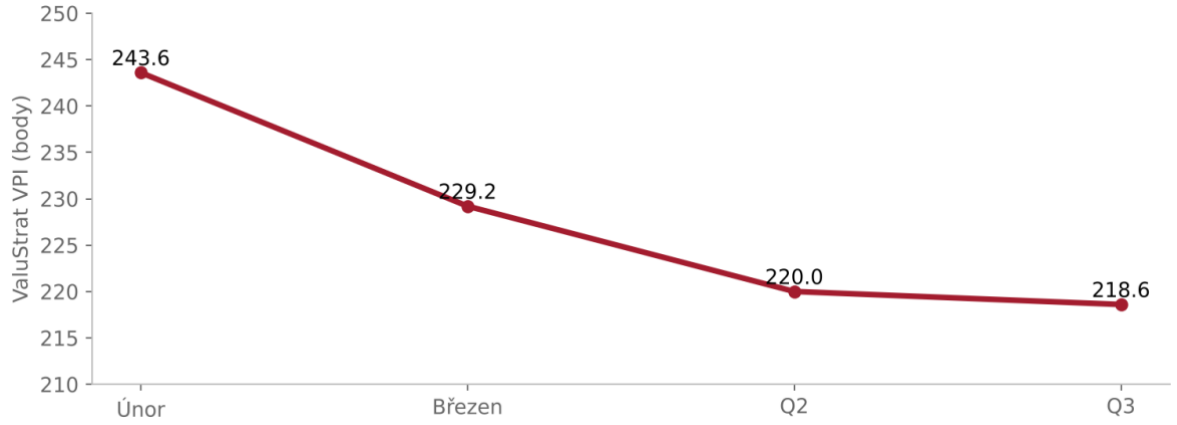
Cena za čtvereční stopu



Medián se v říjnu dostal na 1 639 AED/sqft, tedy o 1,9 % pod průměr celého roku 2025 (1 671 AED). Část poklesu jde na vrub skladby: po zlomu se prodávalo víc levnějších bytů na periferii. Nezávislý valuační index ValuStrat ukazuje k Q3 2026 pokles −4,5 % meziročně.

02 · CELÝ TRH

Nezávislý index: ValuStrat



Zdroj: ValuStrat VPI přes Gulf Business, Zawya, Global Property Guide (2026). Únorová hodnota dopočtena z březnové změny −5,9 %

ValuStrat oceňuje stejný koš nemovitostí každý měsíc, takže na něj skladba prodejů nepůsobí. Index klesl v březnu o 5,9 % (první pokles od pandemie), pak už jen o 1–2 % měsíčně a v srpnu prakticky stagnoval (−0,2 % m/m). Kumulativně od února do června −10 %. Prime vily jsou i ve 3. čtvrtletí meziročně v plusu (+1,2 %).

> **Co z toho plyne:** ceny se upravily o jednotky procent, ne o desítky. Kdo dnes čeká na „krachové" slevy 30–40 %, data k tomu nemají oporu. Reálný prostor pro vyjednávání je jednociferný, u motivovaných prodávajících na sekundárním trhu vyšší.

03 · PŘED A PO

Přímé srovnání: leden–únor vs. březen–říjen

Ukazatel	Před (Ø leden–únor)	Po (Ø březen–říjen)	Změna
Prodeje / měsíc	17 204	12 702	–26 %
Hodnota / měsíc	66,6 mld. AED	35,4 mld. AED	–47 %
Byty – prodeje / měsíc	12 849	10 386	–19 %
Vily a TH – prodeje / měsíc	1 331	916	–31 %
Ready AED/sqft (únor → říjen)	1 515	1 440	–4,9 %
Off-plan AED/sqft (únor → říjen)	1 872	1 701	–9,1 %
Medián nájmu (registrované smlouvy)	58 000 AED	56 000 AED (říjen)	–3,4 %
Cestující DXB (čtvrtletí)	18,6 mil. (Q1)	13,0 mil. (Q2)	–42 % r/r v Q2

Zdroj: DXBinteract (DLD); Dubai Airports přes The National (26. 8. 2026); výpočty DubaiReality.cz

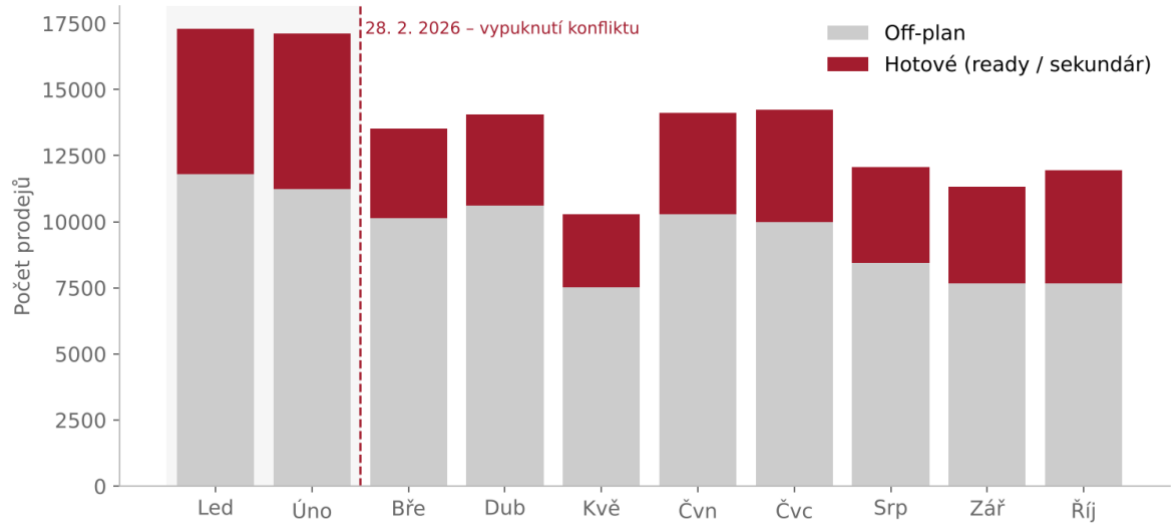
S&P Global Ratings k tomu v říjnu uvedla prakticky shodný údaj: průměrně 12 644 prodejů měsíčně v březnu až září oproti 17 198 v lednu a únoru, tedy –26 %.

–26 %	–47 %	–4,9 %
počet obchodů	hodnota obchodů	cena ready / sqft

> **Proč hodnota padla víc než počet:** z trhu dočasně zmizeli drazí kupci – zahraniční investoři do luxusu a velkých vil. Průměrná transakce klesla ze 4,15 mil. AED v lednu na cca 2,4–2,9 mil. AED. Trh se posunul k dostupnějším bytům, nikoli k plošnému zlevnění.

04 · OFF-PLAN VS. SEKUNDÁRNÍ TRH

Sekundární trh se vrací rychleji



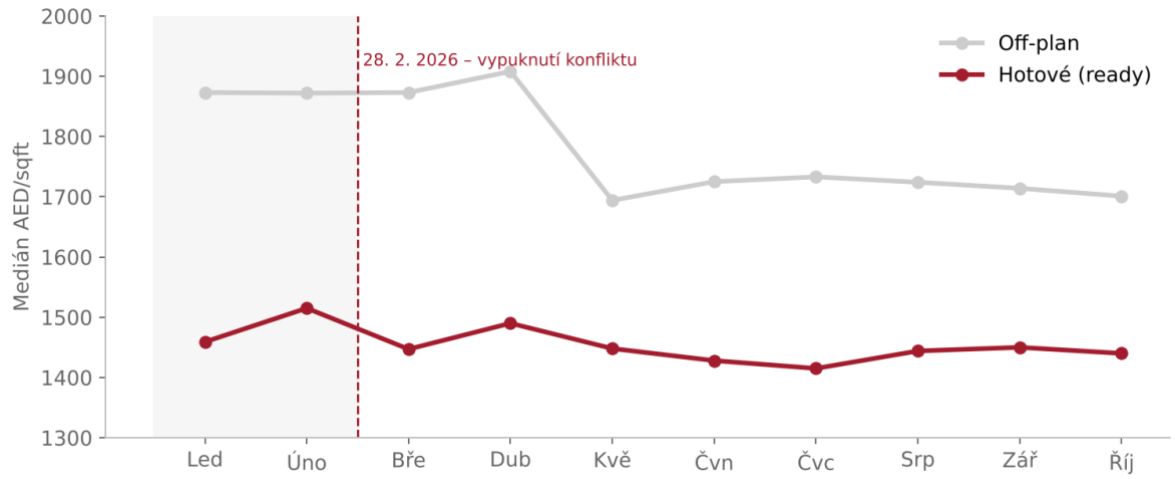
Zdroj: DXBinteract (DLD), 10. 11. 2026

Měsíc	Off-plan	Podíl off-plan	Off-plan AED/sqft	Ready	Ready AED/sqft
Leden	11 793	68,2 %	1 873	5 502	1 459
Únor	11 228	65,6 %	1 872	5 884	1 515
Březen	10 129	74,8 %	1 873	3 410	1 447
Duben	10 623	75,5 %	1 908	3 451	1 490
Květen	7 528	73,1 %	1 694	2 770	1 448
Červen	10 271	72,8 %	1 725	3 836	1 428
Červenec	9 998	70,2 %	1 733	4 245	1 415
Srpen	8 438	69,8 %	1 724	3 643	1 444
Září	7 672	67,7 %	1 714	3 668	1 450
Říjen	7 660	64,2 %	1 701	4 277	1 440

Zdroj: DXBinteract (DLD), 10. 11. 2026

04 · OFF-PLAN VS. SEKUNDÁRNÍ TRH

Ceny: hotové nemovitosti drží hodnotu lépe



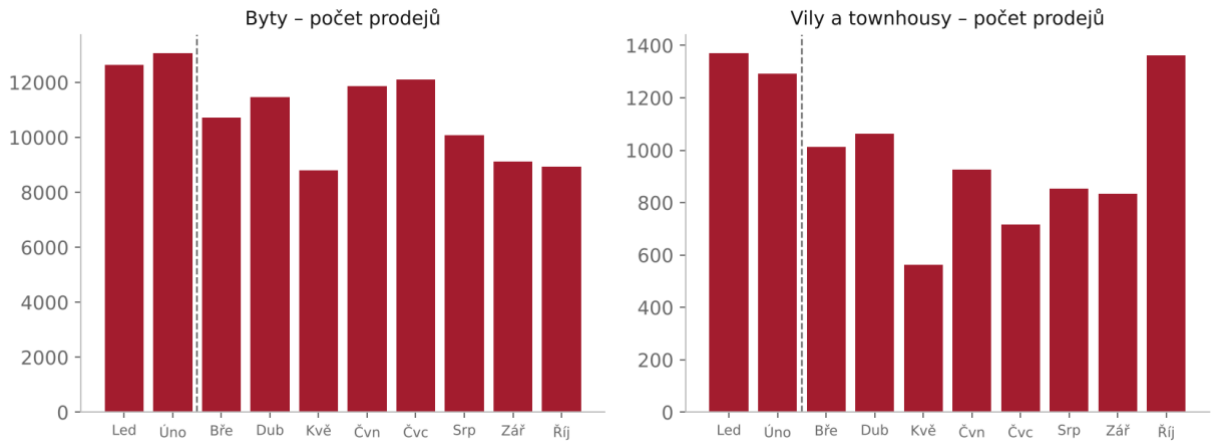
V prvním šoku zamrzl hlavně trh hotových nemovitostí (březen −42 % m/m), protože koncoví kupci odložili rozhodnutí. Od června se poměr obrací: off-plan je v říjnu o 33 % pod předválečným průměrem, hotové nemovitosti jen o 25 %. Podle Property Finder (DLD data) bylo v říjnu 5 304 sekundárních prodejů (+13 % m/m, +37 % od květnového dna) za 18,1 mld. AED, zatímco off-plan stagnoval na 6 579.

Cenově je rozdíl ještě výraznější: off-plan za sqft −9,1 % (únor → říjen), hotové jen −4,9 %. Nové launche se ve 3. čtvrtletí podle Savills propadly na zhruba 5 000 jednotek oproti 36 400 v předchozím čtvrtletí.

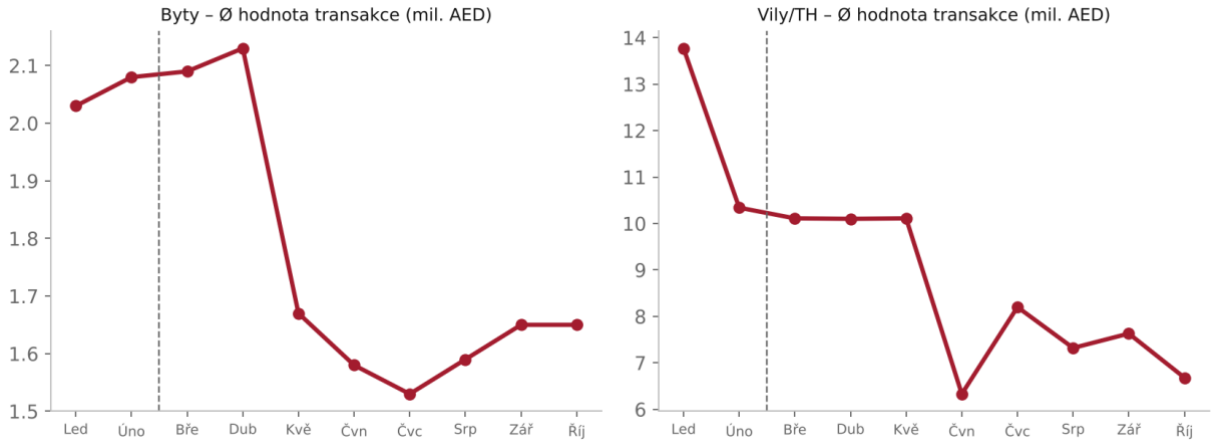
> **Pohled DubaiReality.cz:** sekundární trh dnes nabízí reálnou, okamžitě ověřitelnou cenu, hotovou nemovitost s nájemníkem a motivované prodávající. Off-plan nese delší čekání a cenový slib developera. V roce 2026 je to rozdíl, který je vidět přímo v datech.

05 · BYTY VS. VILY A TOWNHOUSY

Dvě odlišné reakce na šok



Zdroj: DXBinteract (DLD), 10. 11. 2026; kategorie „villa" zahrnuje vily i townhousy



Zdroj: DXBinteract (DLD); Ø hodnota transakce = výpočet DubaiReality.cz

05 · BYTY VS. VILY A TOWNHOUSY

Měsíc	Byty	Byty AED/sqft	Byty Ø	Vily/TH	Vily AED/sqft	Vily Ø
Leden	12 628	1 759	2,03 mil.	1 371	2 020	13,77 mil.
Únor	13 069	1 746	2,08 mil.	1 291	1 917	10,34 mil.
Březen	10 718	1 754	2,09 mil.	1 012	1 932	10,11 mil.
Duben	11 454	1 840	2,13 mil.	1 062	1 762	10,10 mil.
Květen	8 789	1 646	1,67 mil.	564	1 723	10,11 mil.
Červen	11 874	1 708	1,58 mil.	925	1 266	6,33 mil.
Červenec	12 102	1 702	1,53 mil.	716	1 542	8,20 mil.
Srpen	10 088	1 699	1,59 mil.	854	1 624	7,32 mil.
Září	9 123	1 675	1,65 mil.	835	1 567	7,63 mil.
Říjen	8 942	1 669	1,65 mil.	1 362	1 359	6,68 mil.

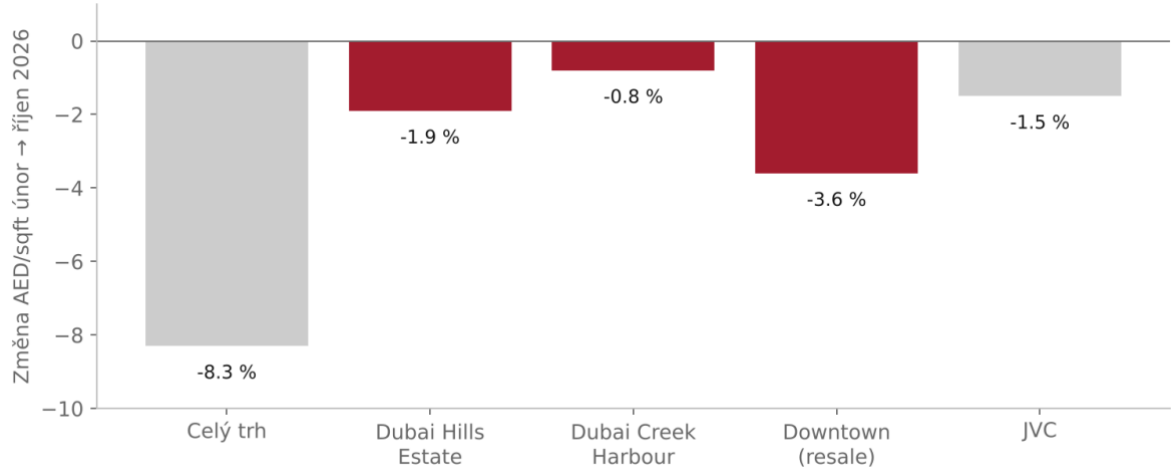
Zdroj: DXBinteract (DLD), 10. 11. 2026

- **Byty:** –19 % prodejů po zlomu, medián za sqft únor → říjen –4,4 %. Nesou hlavní tíhu objemového propadu.
- **Vily a townhousy:** –31 % prodejů po zlomu, ale v říjnu 1 362 obchodů (+63 % m/m) – prakticky zpět na předválečné úrovni.
- **Pozor na vilové mediány:** kolísají podle skladby. V říjnu podle dat DLD tlačil medián dolů jeden velký primární projekt (1 236 AED/sqft); resale vily měly 1 631 AED/sqft.
- **Nezávislé indexy:** ValuStrat Q2 vily +2 % r/r, prime vily Q3 +1,2 % r/r. Savills Q3 při stejné skladbě: byty –1,7 %, vily beze změny.

06 · EMAAR MASTER KOMUNITY

Proč stavíme na Emaar master komunitách

Dlouhodobě doporučujeme klientům především master komunity developera Emaar: Dubai Hills Estate, Dubai Creek Harbour, Downtown Dubai, Arabian Ranches, The Valley, The Oasis a Emaar Beachfront. Rok 2026 byl pro tuto strategii zatěžkávací zkouškou. Data ukazují, že obstála tam, kde na tom záleží nejvíc: v ceně.

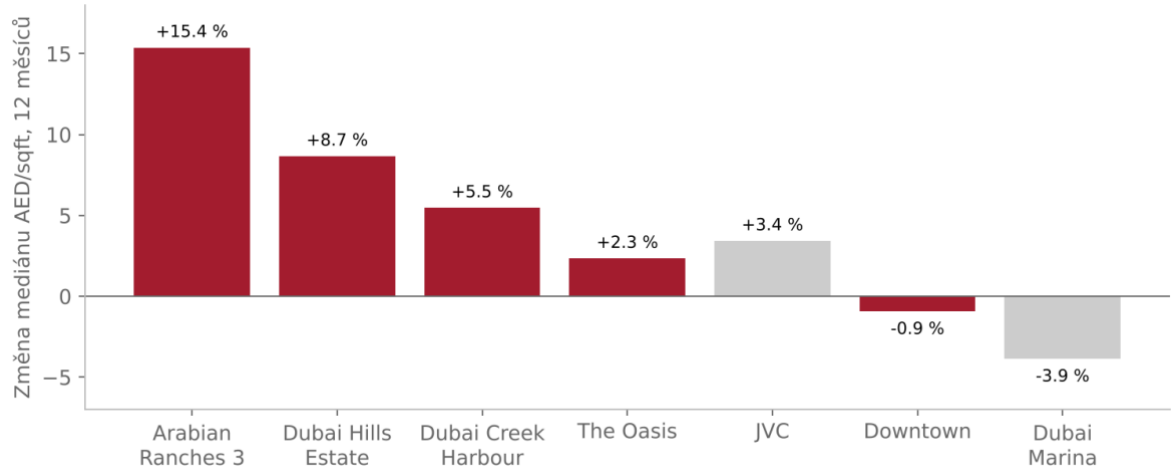


Zdroj: DXBinteract (DLD), medián AED/sqft únor vs. říjen 2026

Zatímco celotržní medián klesl od února do října o 8,3 %, v Dubai Hills Estate klesl o 1,9 %, v Dubai Creek Harbour o 0,8 % a na sekundárním trhu Downtown o 3,6 %. Za posledních 12 měsíců jsou hlavní Emaar komunity v plusu: Arabian Ranches 3 +15,4 %, Dubai Hills Estate +8,7 %, Dubai Creek Harbour +5,5 %.

06 · EMAAR MASTER KOMUNITY

12 měsíců: ceny a hloubka trhu



Zdroj: DXBinteract compare_locations, 12 měsíců k 10. 11. 2026; červeně Emaar master komunity

Lokalita	Medián AED/sqft	Změna 12M	Prodeje 12M	Hrubý výnos
Dubai Hills Estate	2 350	+8,67 %	1 855	7 %
Dubai Creek Harbour	2 560	+5,47 %	3 847	7 %
Downtown Dubai	2 960	−0,95 %	2 582	6 %
Arabian Ranches 3	1 780	+15,38 %	420	7 %
The Oasis	2 070	+2,34 %	665	–
Emaar Beachfront	3 560	−24,6 %*	389	6 %
The Valley	1 460	−18,2 %*	967	6 %
Dubai Marina	2 000	−3,88 %	2 235	7 %
JVC	1 490	+3,43 %	11 470	8 %

*Zdroj: DXBinteract (DLD), 10. 11. 2026. * ovlivněno skladbou – nové levnější fáze, resp. menší vzorek prémiových jednotek*

06 · EMAAR MASTER KOMUNITY

Proč právě Emaar

- **Cenová odolnost.** Hlavní komunity ztratily za krizi 1–4 % ceny za sqft oproti 8 % celého trhu. Kupec v nich nenese riziko výprodeje.
- **Hloubka sekundárního trhu.** Creek Harbour (3 847 prodejů za 12 měsíců), Downtown (2 582) a Dubai Hills (1 855) mají dostatek srovnatelných transakcí, takže cena je vždy dohledatelná a obhajitelná – pro kupce, banku i budoucího kupujícího.
- **Jméno, které trh zná.** Emaar měl v roce 2025 28% podíl na hodnotě prodejů v Dubaji. Globální kupec ví, co kupuje, bez marketingu developera.
- **Finanční síla developera.** Za 9 měsíců 2026: prodeje 34,7 mld. AED, tržby 37,5 mld. AED (+13 %), zisk před zdaněním 19,8 mld. AED (+18 %), backlog 158,8 mld. AED (+6 %), přes 4 800 předaných jednotek, mimořádná dividenda 4,4 mld. AED. Stavby podle firmy běží v souladu s harmonogramem nebo před ním.
- **Akcie potvrzují důvěru.** Emaar ztratil po zlomu až 26 %, k 1. 7. už byl cca 20 % nad březnovým dnem.

> **Upřímně:** i v Emaar komunitách se po zlomu prodávalo méně (objemy –38 až –49 %, protože ubylo zahraničních kupců prémiových nemovitostí). Rozhodující je ale to, že se kupovalo bez slev. Kdo v Emaar master komunitě prodával, nemusel jít s cenou dolů. A kdo dnes kupuje, vstupuje do aktiva, které tuto zkoušku prokazatelně ustálo.

Zdroj: Emaar Properties (5. 11. 2026), Gulf News, The National, Reuters, Enterprise, brožura DubaiReality.cz 2026

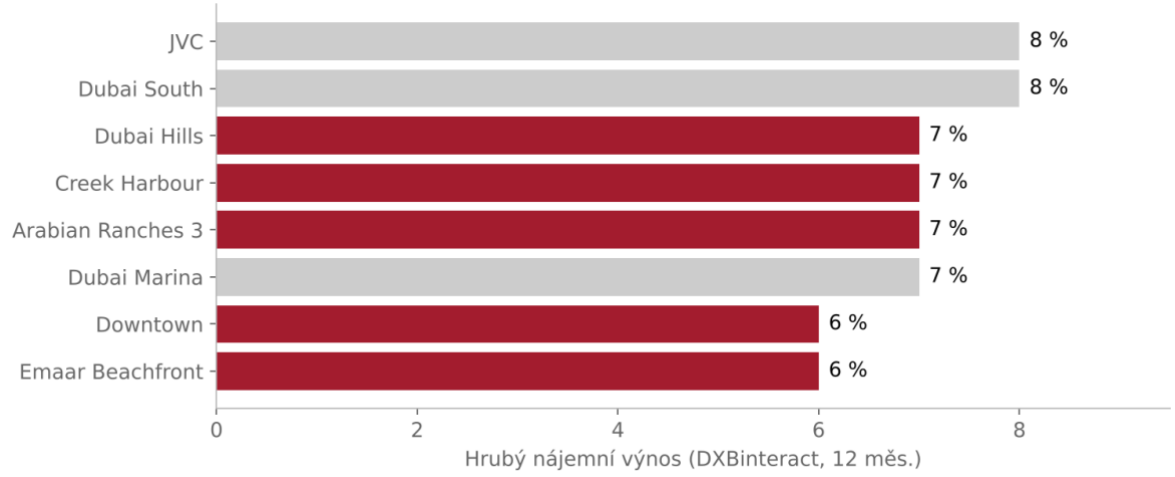
07 · NÁJMY A VÝNOSY

Nájemní trh: objem stabilní, nabídkové ceny pod tlakem

94 479	56 000	339 557
nájemních smluv v říjnu (+0,9 % r/r)	AED medián ročního nájmu (říjen)	freehold smluv leden–říjen (+6,8 %)

Registrované nájemní smlouvy (většinou obnovy) zůstaly prakticky beze změny: medián 56 000 AED v říjnu oproti 56 500 AED v říjnu 2025. Jediný výrazný propad počtu smluv byl v březnu (−19,7 % m/m). Populace Dubaje přitom během roku vzrostla o 226 885 obyvatel na 4 807 185 (Dubai Data and Statistics Establishment, září 2026). Masový odchod expatů data nepotvrzují.

Nabídkové nájmy u nových smluv ale klesají: REIDIN −6,8 % r/r (září), CBRE Q2 −6,2 % q/q (byty −6,5 %, vily −4,0 %). Podle Property Finder klesly nabídkové nájmy bytů v 9 z 10 hlavních komunit, nejvíc v Downtownu (−21,7 %) a Dubai Marina (−16,1 %), kde je velká nová nabídka. Od srpnového minima asking rents rostou druhý měsíc v řadě.



Zdroj: DXBinteract (12 měs., 10. 11. 2026); Property Finder, CBRE, REIDIN přes Arabian Business (2026)

08 · HYPOTÉKY A KUPCI

Financování se vrací, kupci se mění

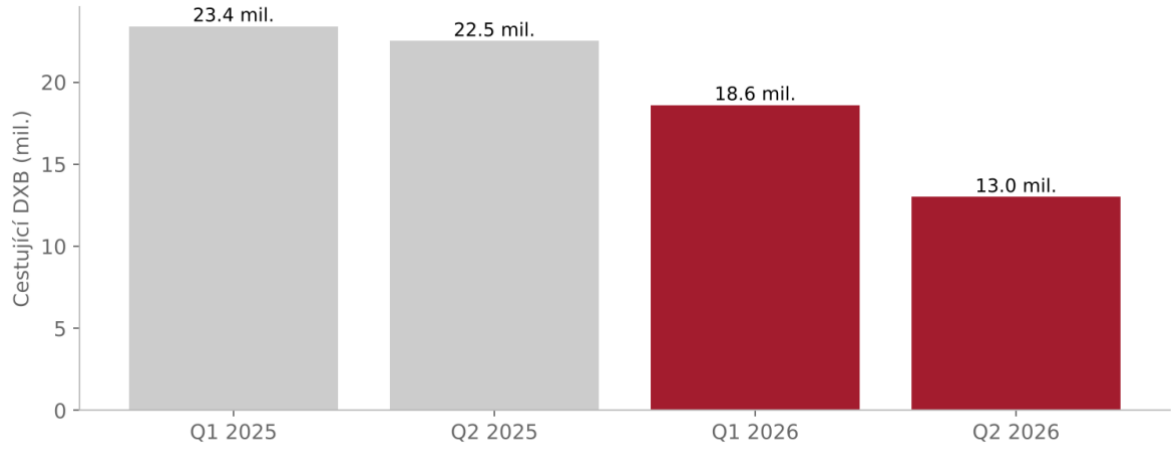
3 811	34,7 %	44 %
hypoték v říjnu, 3. měsíc růstu	prodejů bytů financováno hypotékou	hotovostních nákupů v Q3

- **Q1 2026:** 11 829 hypoték (+7,5 % r/r) za 59,8 mld. AED; hotovost 67 % resale obchodů (Khaleej Times).
- **Říjen 2026:** 3 811 hypoték (+5,2 % m/m, třetí růst v řadě). Hypotéka financuje 34,7 % prodejů bytů (září 31 %, srpen 26,7 %) a 52,1 % vil. Průměrná hypotéka na byt klesla z 2,67 na 1,77 mil. AED – trh se rozšiřuje směrem ke střední příjmové skupině (Property Finder / DLD).
- **Hotovost:** podíl hotovostních rezidenčních prodejů u brokerů vzrostl na 44 % v Q3 z 36 % v Q2 (betterhomes).
- **Investoři Q1 2026 (DLD):** 48 448 investorů (+8 %), z toho 29 312 nových (+14 %); zahraniční investice 148,35 mld. AED (+26 %).
- **Zájem podle národností po 28. 2.:** Indie 20,6 %, Velká Británie 13,3 %, Egypt 12,6 % (DXBinteract přes Gulf Today a Khaleej Times). Jde o podíl online zájmu, ne o oficiální statistiku nákupů.

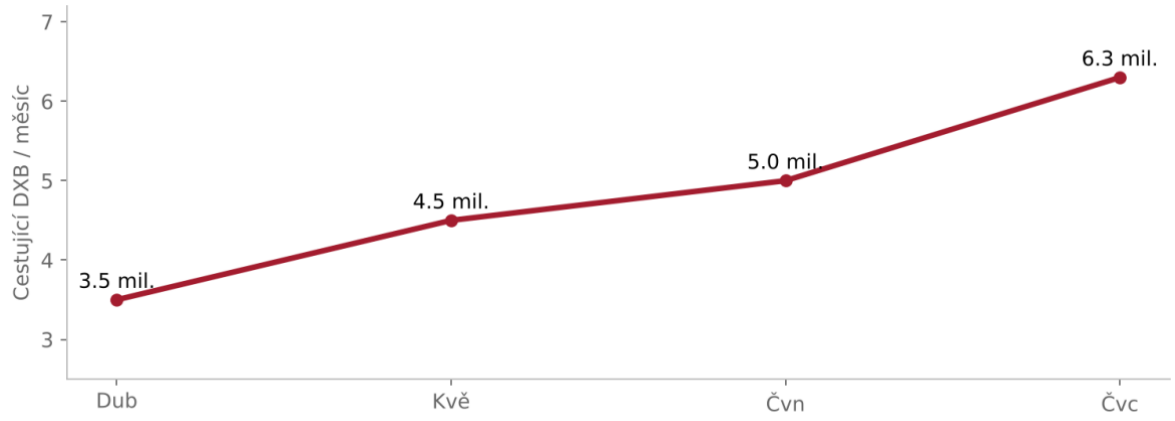
> **Co to znamená pro kupce s hotovostí:** hotovostní kupec dnes vyjednává s prodávajícími, kteří čelí méně konkurenci kupujících. To je přesně profil většiny našich klientů z ČR a SR.

09 · LETIŠTĚ DXB A LETECTVÍ

Nejrušnější mezinárodní letiště světa i v krizi



Zdroj: Dubai Airports přes Reuters a The National (8–9/2026)



Zdroj: Dubai Airports přes Entrepreneur Middle East, Gulf News (2026)

09 · LETIŠTĚ DXB A LETECTVÍ

Ukazatel	Hodnota	Zdroj
Rok 2025	95,2 mil. cestujících (rekord, +3,1 %)	ACI přes Gulf News
H1 2026	31,5 mil. cestujících (–31,3 %)	Dubai Airports
Q2 2026	13,0 mil. (–42 % r/r)	The National
Pohyby letadel H1	150 600 (–32,1 %)	The National
Cargo H1	751 340 t (–28,7 %)	The National
Září 2026	Kapacita 84 %, cestující 78 % předválečné úrovně	CEO Paul Griffiths, Reuters
Září 2026	8,68 mil. sedaček – stále č. 1 na světě	OAG přes Gulf News
Odhad 2026	cca 70 mil. cestujících; 100 mil. do konce 2027	Reuters (10. 9. 2026)
Letecký prostor	plné zrušení omezení 2. 5. 2026	GCAA přes Al Jazeera

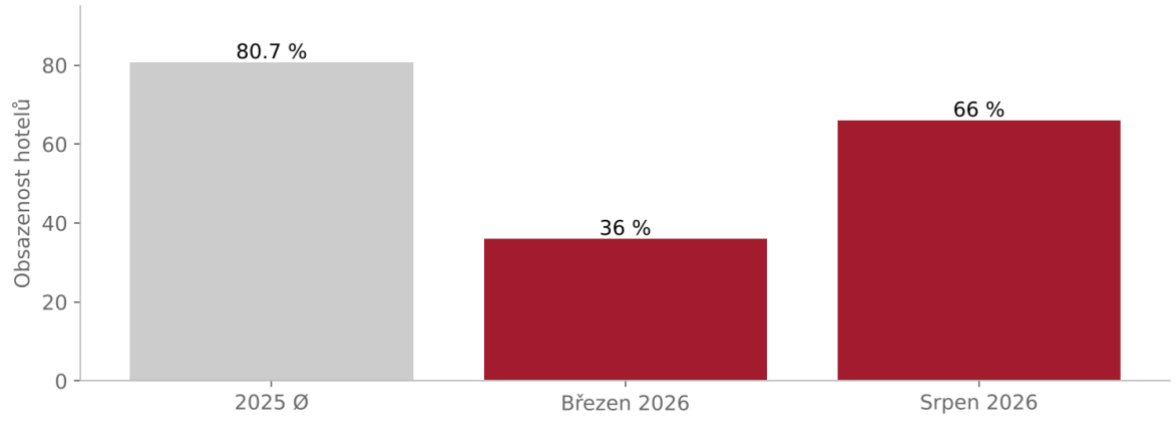
Emirates Group: ziskový i v nejhorším pololetí

Za duben–září 2026 vykázala Emirates Group zisk před zdaněním 4,1 mld. AED (–66 %) při tržbách 66,2 mld. AED (–12 %). Kapacita klesla o 10 %, hotovost zůstává 54,1 mld. AED. Rozšíření letiště DWC na kapacitu až 150 mil. cestujících ročně pokračuje podle plánu.

Zdroj: Emirates Group (5. 11. 2026); Gulf News

10 · TURISMUS A HOTELY

Hotely se vracejí z 36 % na 66 %



Zdroj: Dubai Department of Economy and Tourism (DET) přes Gulf News; brožura DubaiReality.cz 2026

- **Leden 2026:** 2,00 mil. mezinárodních návštěvníků (+3 % r/r).
- **Leden–srpen 2026:** 6,97 mil. návštěvníků a 21,61 mil. obsazených pokojonocí; srpen cca 869 000 návštěvníků, nejvíc od února.
- **Obsazenost:** březen 36 %, srpen 66 %, tedy 89 % úrovně srpna 2025.
- **Kapacita:** 148 796 hotelových pokojů ve 947 zařízeních (konec srpna 2026).
- **Emaar Hospitality:** podle Mohameda Alabbara obsazenost klesla z 83 % na 20–25 % během války, v září zpět na cca 60 %.

> **Pro krátkodobé pronájmy:** návrat turistů je přímý ukazatel pro výnosy holiday homes. Trend od března je jednoznačně rostoucí a sezóna říjen–duben je pro Dubaj tradičně nejsilnější.

11 · EKONOMIKA, BURZA A NÁLADY

Ekonomika: krátkodobý pokles, silný odraz v prognózách

Ukazatel	Hodnota	Zdroj
HDP SAE 2026 (prognóza)	−3,9 %	MMF, říjen 2026
HDP SAE 2027 (prognóza)	+7,7 %	MMF, říjen 2026
Region MENAP 2026 / 2027	−1,3 % / +6,6 %	MMF přes Reuters
PMI SAE říjen	54,8 (expanze)	S&P Global, 4. 11. 2026
PMI Dubaj říjen	54,6 (8měsíční maximum)	S&P Global
DFM 27. 2. → 6. 3.	6 503 → 5 917 (−9 %)	Reuters
DFM k 1. 7.	+13 % od dna 16. 3.	Enterprise
Populace Dubaje	4 807 185 (+226 885 od ledna)	Dubai Data and Statistics Establishment
Úlevy bank klientům	6,2 mld. AED (k 5/2026)	Gulf News

Prognóza MMF je podmíněná normalizací lodní dopravy v Hormuzském průlivu. Firmy jsou ale už teď optimističtější: index důvěry v PMI je nejvyšší od ledna 2026 a Dubaj zaznamenala osmiměsíční maximum aktivity. Na druhé straně rostou náklady – výstupní ceny firem stoupaly v říjnu nejrychleji od začátku měření v roce 2009.

Nálady ve společnosti

Ověřený průzkum spotřebitelské důvěry za rok 2026 není k dispozici. Z dostupných dat: The National popsal trh v březnu titulkem „stabilita, ne panika“; o koupi se dál zajímali Emiráťané, kupci z GCC a dlouhodobí rezidenti. Na portálech se poměr posunul k nájemníkům (73 % leadů v říjnu vs. 58 % v únoru) – domácnosti spíše vyčkávají. Vláda opakovaně vyzývá spoléhat jen na oficiální informace a diplomatický tón SAE zůstává zdrženlivý: „chceme diplomacii, ale jsme připraveni“ (Anwar Gargash, listopad 2026).

12 · REAKCE VLÁDY A REGULACE

Stát zasáhl rychle a cíleně

Centrální banka SAE – 17. 3. 2026

- flexibilní klasifikace úvěrů zasažených konfliktem (bez okamžitého přesunu do horších kategorií)
- uvolnění kapitálových rezerv bank (CCyB, CCB)
- přístup k části povinných rezerv
- dočasná úleva v požadavcích na likviditu (LCR, NSFR)
- očekávání pokračujícího úvěrování letectví, logistiky, turismu a obchodu

Dubaj – balíček 1 mld. AED (od dubna 2026)

- tříměsíční odklad vládních administrativních, registračních a obnovovacích poplatků
- odklad 7% hotelového poplatku a Tourism Dirham
- poplatek za změnu licence omezen na 500 AED
- celní lhůta pro export a tranzit prodloužena z 30 na 90 dní
- úlevy na pokutách souvisejících s pobytem a mobilitou pracovníků; flexibilita reportingu v DIFC

Realitní sektor

- **DLD (26. 6. 2026):** program úlev na nájemném – slevy pro nové nájemníky a flexibilnější splátky u zúčastněných pronajímatelů.
- **Developeři:** individuální odklady splátek a návrat 4% DLD fee waivers (Binghatti, DAMAC a další).
- **Burza:** regulátor SCA pozastavil 2.–3. 3. obchodování a zavedl opatření proti prudkým poklesům.

Zdroj: Gulf News (12. 5. 2026), AGBI (26. 6. 2026), Khaleej Times, Reuters

13 · KDE TRH KUPUJE

Nejaktivnější lokality za poslední 3 měsíce

Oblast (DLD)	Komunita	Prodeje 3M	AED/sqft	r/r	Výnos
Dubai South	Dubai South, Emaar South	3 666	1 693	+20,4 %	8,07 %
Al Barsha South 4	JVC	2 357	1 409	−6,9 %	7,0 %
Wadi Al Safa 4	Dubailand	1 532	1 703	−13,9 %	5,79 %
Wadi Al Safa 3	Dubailand	1 486	1 421	−3,2 %	5,51 %
Jabal Ali First	Jebel Ali	1 428	1 645	+5,2 %	5,72 %
Wadi Al Safa 5	Arabian Ranches 3 a okolí	1 200	1 426	−2,4 %	7,07 %
Business Bay	Business Bay	1 003	2 071	−21,5 %	5,88 %
Dubai Creek Harbour	Creek Harbour (Emaar)	833	2 522	+1,8 %	4,88 %
Marsa Dubai	Dubai Marina	782	2 113	−14,1 %	4,79 %
Al Yufrah 1	The Valley (Emaar)	709	1 849	+35,8 %	4,92 %

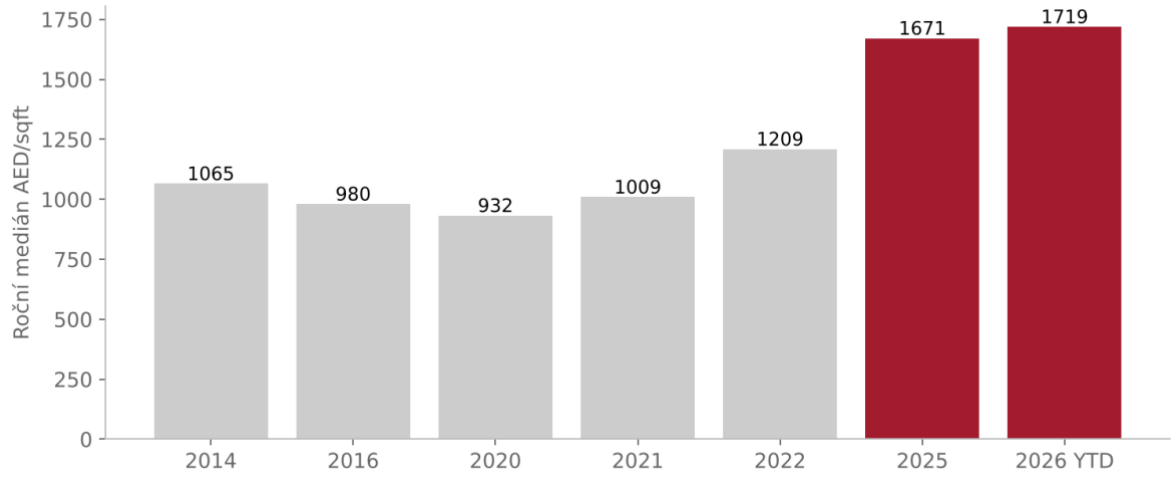
Zdroj: DXBinteract screen_areas (DLD), 10. 11. 2026; přiřazení oblastí ke komunitám je orientační

Objemově vedou dostupné lokality s vysokým výnosem (Dubai South, JVC, Dubailand: 1 400–1 700 AED/sqft, výnos 7–8 %). V říjnu měla Dubai South 856 rezidenčních prodejů a JVC 822; u hotových bytů vedla JVC (384 prodejů). Prémiové centrum (Business Bay, Marina) zlevňuje o 14–22 % meziročně, částečně kvůli skladbě a velké nové nabídce.

Emaar komunity v tabulce (Arabian Ranches 3, Creek Harbour, The Valley) přitom drží nebo zvyšují ceny – The Valley +35,8 % a Creek Harbour +1,8 % meziročně.

14 · HISTORIE

Jak Dubaj zvládá šoky



Zdroj: DXBinteract (DLD), roční mediány; 2016, 2021 a 2022 dopočteny z publikovaných ročních změn

Šok	Cena za sqft	Objem obchodů	Co následovalo
2014 → 2016 (pokles ropy)	−8 %	−27 %	pozvolné zotavení
2020 (COVID)	−6,1 %	−10,4 %	2021: objemy +76 %, ceny +8,3 %; 2022: ceny +19,8 %
2026 (íránský konflikt)	−4 až −10 %	−26 %	říjen: první růst, hypotéky rostou 3. měsíc

Současná korekce má podobný řád jako předchozí šoky. Po COVIDu se trh vrátil zhruba za 12 měsíců a během dalších dvou let ceny vzrostly o více než čtvrtinu. Současné ceny jsou stále o cca 54 % nad vrcholem roku 2014 – nejde tedy o „krachové“ ceny, ale o korekci z historického maxima.

> **Poučení z historie:** nejlepší vstupní body v Dubaji přišly vždy v obdobích, kdy objemy klesly a kupující vyčkávali – ne ve chvíli, kdy se trh už viditelně zotavil.

15 · NÁŠ POHLED

Kde jsou dnes příležitosti

Tato kapitola je naším názorem, nikoli investičním doporučením. Opíráme ji o data z předchozích kapitol.

1. Sekundární trh hotových nemovitostí

Hotové nemovitosti ztratily na ceně za sqft jen 4,9 %, ale prodávajících je víc než kupujících. Kupující s hotovostí má dnes vyjednávací sílu, jakou v letech 2022–2025 neměl. Okamžitě vidí reálnou cenu i nájem, nečeká na dokončení a nenese riziko developera.

2. Emaar master komunity

Dubai Hills Estate, Dubai Creek Harbour, Downtown Dubai, Arabian Ranches a The Valley prošly krizí s poklesem cen 1–4 %, za 12 měsíců jsou převážně v plusu a mají nejhlubší trh srovnatelných transakcí. Za nás jsou to dlouhodobě produkty, které dávají smysl: jméno, které zná celý svět, finančně nejsilnější developer v zemi a aktivum, které se dá kdykoli ocenit a znovu prodat.

3. Motivovaní prodávající

Investoři, kteří potřebují likviditu nebo nechtějí čekat na zotavení, dnes nabízejí nemovitosti pod předválečnými cenami. Jde o jednotlivé případy, ne o plošné slevy – proto je rozhodující přístup k nabídkám a znalost reálných transakcí. Přesně to je naše práce na straně kupujícího.

4. Načasování

Říjen přinesl první signály obratu: hodnota prodejů +18 % m/m, sekundární prodeje +37 % od dna, hypotéky rostou třetí měsíc. MMF počítá pro rok 2027 s růstem HDP SAE o 7,7 %, Dubai Airports s návratem ke 100 milionům cestujících. Pokud se tyto předpoklady naplní, okno pro vstup za dnešní ceny se bude zavírat.

16 · RIZIKA

Co může vývoj zhoršit

Riziko	Popis	Dopad
Geopolitika	Konflikt formálně neskončil; incidenty v květnu, srpnu a listopadu.	Vysoký
Nabídka	Colliers: 56 600 jednotek k dokončení do konce 2026; jiné zdroje uvádějí výrazně víc.	Střední
Nájmy	Nabídkové nájmy v prémiových lokalitách −5 až −22 %; tlak na výnosy nových investorů.	Střední
Ekonomika	MMF očekává v roce 2026 recesi SAE (−3,9 %).	Střední
Náklady	Rekordní růst cen ve firmách (PMI), vyšší úrokové sazby.	Nízký–střední
Periferní off-plan	Největší cenové výkyvy (Dubai South −35 % za 12 měsíců, převážně skladba).	Střední

Zdroj: Reuters, Gulf News, Colliers, Property Finder, MMF, S&P Global (2026)

Citi v medvědím scénáři počítá s poklesem cen o 7 % ročně do roku 2028. Jde o scénář, ne o základní prognózu – uvádíme ho, protože kvalitní rozhodnutí musí znát i horší variantu.

> **Jak rizika snížit:** kupovat hotové nemovitosti v likvidních master komunitách se silným developerem, za cenu podloženou reálnými transakcemi, s rezervou na delší držení. Tím se vyhnete riziku dokončení, riziku nelikvidity i riziku přeplacení.

17 · SHRNUTÍ

Trh ztratil objem, ne hodnotu

Před konfliktem: rekordní leden a únor: 17 204 prodejů a 66,6 mld. AED měsíčně, ceny +18–23 % r/r.

Po 28. 2. 2026: –26 % obchodů, –47 % hodnoty; ceny hotových nemovitostí jen –4,9 %, ValuStrat –10 % od února.

Dno a obrat: dno v květnu, říjen: +18 % hodnoty m/m, sekundární prodeje +37 % od dna, hypotéky rostou 3. měsíc.

Byty vs. vily: byty –19 % obchodů, vily –31 %, ale vily v říjnu zpět na předválečné úrovni.

Emaar master komunity: ceny –1 až –4 % vs. –8 % trhu; za 12 měsíců Dubai Hills +8,7 %, Creek Harbour +5,5 %, AR3 +15,4 %.

Společnost a ekonomika: populace +226 885, hotely z 36 % na 66 %, DXB v září na 78 % předválečných cestujících, MMF 2027 +7,7 %.

Naše hodnocení: nejsilnější příležitost je dnes na sekundárním trhu hotových nemovitostí v Emaar master komunitách.

KONTAKT

Praha

Jinonická 804/40, 158 00 Praha 5
jsme@dubaireality.cz · +420 732 211 966
www.dubaireality.cz

Dubaj

Tamani Arts Offices, Business Bay, Al Asayel St.
BEM Signature Real Estate LLC · RERA ORN 49189
www.bem.ae

Upozornění. Report má informativní charakter a nepředstavuje investiční, právní ani daňové poradenství. Data pocházejí z veřejných a placených zdrojů uvedených u jednotlivých tabulek a grafů (stav k 10.–11. 11. 2026) a mohou se zpětně upravovat. Prognózy třetích stran nejsou zárukou budoucího vývoje. Před investičním rozhodnutím doporučujeme individuální konzultaci.