

Dubajský realitný boom narazil na prvé prekážky

22.7.2026 - | IAD Investments, správ.spol.

Dubaj sa v posledných rokoch stal jedným z najviditeľnejších realitných trhov na svete. Luxusné apartmány, výhľady na umelo vytvorené ostrovy, nulová daň z príjmov fyzických osôb a prísluby vysokých výnosov z prenájmu zaplavili reklamné kampane aj sociálne siete.

Nehnuteľnosti v Dubaji propagujú developeri, realitní makléri, celebrity aj influenceri. Potenciálnym investorom často prezentujú jednoduchý príbeh: rýchlo rastúca populácia, obmedzené dane, vysoký dopyt a ceny, ktoré budú pokračovať smerom nahor.

Rok 2026 však ukazuje, že ani dubajský realitný trh nemusí rásť donekonečna.

Ceny rástli mimoriadne rýchlo

Po poklese počas pandémie sa realitný trh v Dubaji prudko zotavil. Podľa údajov, z ktorých vychádzala ratingová agentúra Fitch, vzrástli ceny rezidenčných nehnuteľností od roku 2022 do začiatku roka 2025 približne o 60 %.

Rast podporovala kombinácia viacerých faktorov. Do Dubaja prichádzali noví obyvatelia, podnikatelia aj kapitál zo zahraničia. Významnú úlohu zohrali priaznivé daňové podmienky, programy dlhodobých pobytových víz, relatívne jednoduchý nákup nehnuteľnosti pre zahraničných investorov a obraz Dubaja ako bezpečného centra medzi Európou, Áziou a Afrikou.

K tomu sa pridala mimoriadne intenzívna propagácia. Developeri začali otvárať predajné kancelárie aj mimo Spojených arabských emirátov a ponúkali flexibilné platobné plány, pri ktorých kupujúci uhrádza nehnuteľnosť postupne počas jej výstavby. Britské investície do dubajských rezidenčných nehnuteľností napríklad v druhom štvrtroku 2025 medziročne vzrástli o 62 %.

Veľkú časť ponuky tvorili takzvané off-plan nehnuteľnosti - byty a domy predávané ešte pred dokončením, v niektorých prípadoch dokonca pred začiatkom samotnej výstavby.

Sociálne siete ako realitný showroom

Dubaj sa zároveň dokonale hodí pre marketing na sociálnych sieťach. Luxusné autá, mrakodrapy, bazény na strechách a panoramatické výhľady vytvárajú atraktívny obsah pre Instagram, TikTok aj YouTube.

Realitná ponuka sa tak často nepredáva iba prostredníctvom ceny, výnosu z prenájmu alebo kvality lokality. Predáva sa ako životný štýl a symbol úspechu.

Sociálne siete dnes dokážu sprostredkovať aj predaj nehnuteľností v hodnote desiatok miliónov eur. Zároveň však môže byť hranica medzi nezávislým odporúčaním a platenou propagáciou pre bežného používateľa nejasná. Výskum finančného obsahu na sociálnych sieťach ukazuje, že upozornenia na riziká a jasné zverejnenie komerčných vzťahov zostávajú pri mnohých typoch investičného obsahu pomerne zriedkavé.

Pôsobivý záber na nový apartmán však investorovi nepovie, koľko ďalších podobných bytov sa v danej lokalite práve stavia, aké budú budúce náklady na správu ani to, za akú cenu bude možné nehnuteľnosť o niekoľko rokov skutočne prediť.

Keď nová ponuka rastie rýchlejšie ako dopyt

Práve rastúca ponuka sa stal jedným z hlavných rizík dubajského realitného trhu. Po období prudkého rastu cien developeri predstavili desiatky nových projektov a do predaja sa dostalo veľké množstvo bytov, ktoré mali byť dokončené v rokoch 2025 až 2027.

Odhady počtu nových nehnuteľností sa líšia podľa metodiky a podľa toho, či zahŕňajú iba realisticky dokončiteľné projekty alebo všetky ohlásené projekty. Spoločným menovateľom prognóz však bolo očakávanie výrazného zvýšenia ponuky.

Vyššia ponuka sama osebe nemusí znamenať problém. Dubajská populácia rastie a mesto naďalej priťahuje zahraničných pracovníkov aj investorov. Riziko vzniká vtedy, keď sa naraz dokončí viac bytov, než dokážu absorbovať kupujúci a nájomníci.

Najcitlivejšie môžu byť lokality s veľkým počtom podobných apartmánov, segment menších investičných bytov a projekty, v ktorých kupujúci počítali s rýchlym ďalším predajom ešte pred dokončením stavby.

Fitch očakávala korekciu do 15 %

Ratingová agentúra Fitch Ratings v máji 2025 upozornila, že dubajské ceny rezidenčných nehnuteľností pravdepodobne dosiahnu vrchol a v druhej polovici roka 2025 a počas roka 2026 môže nasledovať mierna až stredne veľká korekcia.

Fitch vo svojom základnom scenári očakávala pokles cien maximálne približne o 15 %. Hlavným dôvodom bola práve vysoká nová ponuka po niekoľkých rokoch mimoriadne silného rastu.

Agentúra však nepredpovedala opakovanie krízy z rokov 2008 až 2010 ani kolaps celého finančného systému. Naopak, uviedla, že veľkí developeri a banky majú dostatočné rezervy na to, aby očakávanú korekciu zvládli.

Rozdiel medzi korekciou a kolapsom je podstatný. Ak cena nehnuteľnosti vzrastie zo 100 na 160 a následne klesne o 15 %, dostane sa približne na úroveň 136. Investor síce zaznamená pokles oproti vrcholu, ale cena zostane výrazne vyššia než pred začiatkom boomu.

Čo ukazuje realita roka 2026?

Prvé mesiace roka 2026 priniesli zmiešaný obraz.

Podľa údajov realitnej poradenskej spoločnosti ANAROCK klesli ceny dubajských rezidenčných nehnuteľností medzi februárom a aprílom 2026 približne o 4 až 7 %. Pokles súvisel aj so zhoršenou geopolitickou situáciou v regióne a dočasným oslabením dôvery investorov.

Za celý prvý polrok však dubajský trh stále zaznamenal rezidenčné transakcie v hodnote približne 225,7 miliardy dirhamov. Hodnota predajov bola nižšia než počas rekordného obdobia, no aktivita zostala z historického pohľadu vysoká.

Údaje za prvý štvrťrok zároveň ukazovali približne 44 500 rezidenčných transakcií. Ich počet vzrástol

medziročne asi o 4 %, ale oproti predchádzajúcemu štvrťroku klesol približne o 17 %. Celková hodnota transakcií dosiahla približne 139 miliárd dirhamov.

Na jednej strane teda vidíme prvý merateľný pokles cien a opatrnejších kupujúcich. Na druhej strane zostáva objem investícií vysoký a časť trhu – najmä luxusné nehnuteľnosti, vily a kvalitné projekty v obmedzených lokalitách – môže byť odolnejšia než masový trh s apartmánmi.

Presnejšie než o prasknutí bubliny je preto zatiaľ hovoriť o prechode z prudkého boomu do obdobia ochladenia, vyššej ponuky a oveľa väčšej selektívnosti kupujúcich.

Dubaj nie je jeden realitný trh

Pri hodnotení situácie je dôležité nevnímať Dubaj ako jeden homogénny trh.

Inak sa môže vyvíjať hodnota luxusnej vily v etablovanej lokalite a inak cena menšieho apartmánu v oblasti, kde sa súčasne dokončujú tisíce podobných jednotiek. Rozdiel môže byť aj medzi hotovou nehnuteľnosťou s existujúcim nájomníkom a off-plan projektom, ktorého dokončenie je vzdialené niekoľko rokov.

Investor by preto nemal sledovať iba priemerný rast cien za celé mesto. Dôležité sú konkrétna lokalita, kvalita developera, reálna ponuka v okolí, náklady na správu, obsadenosť, dosiahnuteľné nájomné a likvidita pri budúcom predaji.

Vyšší potenciálny výnos býva spravidla spojený aj s vyšším rizikom. To platí rovnako v Dubaji ako na ktoromkoľvek inom realitnom trhu.

Nehnuteľnosti, ktoré skutočne vidíte

Investovanie do nehnuteľností nemusí znamenať kúpu jedného apartmánu v zahraničí, starostlivosť o nájomníkov ani závislosť od vývoja jednej konkrétnej lokality.

Prvý realitný fond IAD Investments predstavuje investíciu do portfólia reálnych nehnuteľností, ktoré skutočne vidíte. Majetok fondu je investovaný najmä do nehnuteľností, majetkových účastí v realitných spoločnostiach a ďalších aktív úzko prepojených s realitným trhom. Portfólio zahŕňa viaceré segmenty, napríklad administratívne, logistické, obchodné či rezidenčné nehnuteľnosti. Investor tak nemusí stavať všetko na jeden byt, jedného nájomníka alebo jeden zahraničný trh.

Zásadná otázka na záver

Oplatí sa teda dnes investovať do nehnuteľnosti v Dubaji? Odpoveď bude závisieť od konkrétneho projektu, ceny, lokality, investičného horizontu aj ochoty investora znášať riziko. Či sa z dnešných cien stane dobrá príležitosť alebo spomienka na vrchol realitného boomu, ukáže až čas. V každom prípade ako vždy hovoríme, pri investovaní treba byť obozretný a „nevkladať všetky jablká do jedného košíka“.

<https://iad.sk/investujte-s-nami/dubajsky-realitny-boom-narazil-na-prve-prekazky>