



PortalInvest

zainwestujwdubaj.pl

PRZEWODNIK PO DUBAJU DLA POLSKICH INWESTORÓW

Obierz kurs na wysokie zyski!

Spis treści

1. Wstęp	3
2. Porównanie podatków	4
3. Finansowanie i korzyści podatkowe w Dubaju	5
4. Stabilność waluty = przewidywalność inwestycji	6
5. Możliwości inwestycyjne w Dubaju	7
6. Czy wpłaty do dewelopera są bezpieczne?	9
7. Jak wygląda cały proces zakupu od dewelopera?	10
8. Porównanie rynku Off-Plan oraz wtórnego	11
9. Jak na Off-Planie zyskują moi klienci?	12
10. Dlaczego Dubaj	13
11. Dubai2040 Masterplan	14
12. Najlepsze lokalizacje do inwestycji w Dubaju	16
13. Maritime City	17
14. Silicon Oasis	20
15. Dubai South	22
16. Dodatkowo...	24
17. Dlaczego teraz jest czas na inwestycję w Dubaju?	25

Wstęp

Rynek nieruchomości w Dubaju jest absolutnie wyjątkowy. To miejsce, w którym odważne wizje stają się rzeczywistością, a możliwości inwestycyjne nie mają granic. Dubaj przyciąga inwestorów z całego świata nie tylko korzystnym systemem podatkowym i elastycznością finansową, ale przede wszystkim dostępem do jednego z **najszybciej rozwijających się** rynków nieruchomości na świecie.

Ten e-book powstał z myślą o osobach, które chcą w pełni świadomie i bezpiecznie wejść w świat inwestycji w Dubaju. Zebraliśmy w nim **najczęściej zadawane pytania**, praktyczne wskazówki oraz procesy, które pomogą Ci zrozumieć, jak wygląda inwestowanie w tym dynamicznym mieście – od pierwszej wpłaty rezerwacyjnej, przez kwestie prawne i podatkowe, aż po odbiór nieruchomości.

Niezależnie od tego, czy jesteś doświadczonym inwestorem, czy dopiero stawiasz pierwsze kroki w międzynarodowych nieruchomościach, ten przewodnik pozwoli Ci podejmować lepiej przemyślane decyzje, **unikać błędów** i wykorzystywać szanse, jakie oferuje Dubaj.

Moim celem jest, abyś po lekturze tego materiału nie tylko lepiej rozumiał specyfikę rynku, ale też miał jasność, jakie kroki podjąć, by Twoja inwestycja była rentowna, **bezpieczna** i zgodna z Twoimi oczekiwaniami.

Życzę Ci owocnej lektury i wielu udanych inwestycji!

Antoni Grabowski

Founder & CEO
PortalInvest



Podatki - porównanie

Kategoria	Dubaj (UAE)	Polska	Wielka Brytania	Tajlandia	Gruzja	Hiszpania	Cypr
Podatek dochodowy od osób fizycznych	0% – brak podatku od dochodu i wynagrodzeń	12–32% skala, 19% liniowy	do 45% (powyżej 125 140 GBP)	do 35% (skala progresywna)	20% PIT, ale wiele ulg dla inwestorów	19–47% progresywnie (dla nierezydentów 19% od najmu)	0–35%, atrakcyjne ulgi dla rezydentów non-dom
Podatek od dziedziczenia /spadku	brak podatku (obowiązuje prawo szariatu jeśli brak testamentu)	do 20% w zależności od pokrewieństwa	do 40% dla majątku > 325 000 GBP	do 10% zależnie od wartości	brak podatku od spadku i darowizn	od 1% do nawet 34% (zależnie od regionu)	brak podatku od spadku i darowizn (dla najbliższej rodziny często 0%)
Opłata przy przeniesieniu własności / zakupie	4% opłata rejestracyjna DLD	2% PCC (rynek wtórny)	Stamp Duty: 0–12%	ok. 2% transfer fee	ok. 1%	6–10% (ITP – podatek od przeniesienia własności) + VAT 10% na nowe lokale	3–8% (transfer fee)
Podatek od majątku / nieruchomości	brak	0,5–2% wartości (w zależności od gminy)	brak podatku majątkowego, ale council tax	0,1–0,2% wartości	brak	podatek katastralny roczny 0,4–1,1% (od wartości urzędowej)	brak podatku majątkowego
Podatek od najmu	brak podatku (0%)	8,5–12% ryczałt	do 45% wg skali	do 15% od dochodu	5–20% ryczałt od przychodu	19% (dla nierezydentów w z UE)	0% dla rezydentów non-dom, 20–35% w innych przypadkach
Inne opłaty	opłaty serwisowe (service charge) – 10–30 AED/m ² rocznie	czynsz administracyjny, media	council tax + opłaty eksploatacyjne	maintenance fees zależne od projektu	symboliczne opłaty komunalne	koszty notarialne, opłaty rejestracyjne, lokalne community fees	opłaty rejestracyjne i notarialne, media

Finansowanie i korzyści podatkowe w Dubaju

Dlaczego Dubaj wyróżnia się pod względem finansowania i efektywności podatkowej?

Dubaj (UAE) – przyjazny inwestorom, efektywny i wolny od podatków

- **Atrakcyjne finansowanie** – stopy procentowe zaczynają się już od ok. 4%, co czyni kredyty hipoteczne w Dubaju konkurencyjnymi i dostępnymi również dla inwestorów zagranicznych.
- **Niskie wpłaty początkowe** – większość projektów wymaga zaliczki na poziomie 40–50%, a deweloperzy często oferują elastyczne plany ratalne.
- **Brak podatków** – w Dubaju nie płacisz podatku dochodowego, podatku od zysków kapitałowych ani podatku od nieruchomości. To przewaga, której próżno szukać na rynkach europejskich.
- **Elastyczne plany płatności od deweloperów** – możliwość spłat ratalnych w trakcie budowy, a często także po odbiorze nieruchomości (tzw. post-handover).
- **Prosty proces i minimum biurokracji** – zakup nieruchomości w Dubaju jest szybki, przejrzysty i wymaga minimum formalności w porównaniu z rynkami europejskimi.
- **Jednorazowa opłata rejestracyjna 4%** – brak dodatkowych, corocznych obciążeń podatkowych.

Co to oznacza dla polskich i europejskich inwestorów?

Dubaj oferuje wyjątkowe połączenie: długoterminowej rentowności, bezpieczeństwa podatkowego i łatwego wejścia na rynek międzynarodowy. W porównaniu z krajami Europy, gdzie obciążenia podatkowe od nieruchomości sięgają nawet kilkunastu procent rocznie, Dubaj zapewnia inwestorom maksymalizację zysków i pełną przewidywalność finansową.

To sprawia, że jest to kierunek szczególnie atrakcyjny dla inwestorów z Polski i całej Europy, którzy szukają stabilnych i korzystnych rozwiązań poza Unią Europejską.

Stabilność waluty = przewidywalność inwestycji

Dirham Zjednoczonych Emiratów Arabskich (**AED**) od 1997 roku jest trwale powiązany z **dolarem** amerykańskim (**USD**). Oznacza to, że kurs AED pozostaje stabilny i praktycznie nie podlega wahaniom rynkowym. Dla inwestorów to ogromna zaleta – zapewnia bezpieczeństwo planowania i eliminuje ryzyko gwałtownych zmian kursowych, które często występują w przypadku euro, funta brytyjskiego czy dolara kanadyjskiego.

Dzięki temu inwestując w Dubaju, możesz liczyć na przewidywalne przepływy finansowe, stabilność przy spłatach rat i brak niespodzianek walutowych, które są codziennością na wielu rynkach europejskich.

PRZEGLĄD KURSÓW WALUT (2020 - 2025)



Możliwości inwestycyjne w Dubaju

Projekty Off-Plan

Off-plan oznacza zakup nieruchomości na etapie budowy lub w momencie, gdy projekt dopiero ruszył. Dzięki temu inwestor ma dostęp do **atrakcyjniejszych cen**, elastycznych **planów płatności** i potencjalnie **wyższej stopy zwrotu** po ukończeniu budowy.

Czym jest plan płatności?

To harmonogram wpłat ustalony z deweloperem, w którym płatności dokonywane są etapami – zazwyczaj w zależności od postępów budowy lub w ratach przed/po odbiorze nieruchomości.

Najczęściej spotykane modele płatności:

Pamiętaj, że mogą się one różnić w zależności od dewelopera.

60/40

60% płatności podczas budowy

40% przy przekazaniu kluczy

10/60/30

10% płatności przy podpisaniu umowy

60% rozłożone na raty podczas budowy

30% przy przekazaniu kluczy

Plan po przekazaniu

część ceny nieruchomości spłacana jest kilka lat po odbiorze

Przykład rat 1%

Rynek nieruchomości **Off-Plan** w Dubaju jest niezwykle przyjazny dla inwestorów. Aby dokonać zakupu wystarczy **ważny paszport**.

No.	Description	Date	Percentage
1	Immediate (Non-Refundable)	05-OCT-2025	10.00%
2	Monthly Installment	05-DEC-2025	10.00%
3	Monthly Installment	05-FEB-2026	1.00%
4	Monthly Installment	05-MAR-2026	1.00%
5	Monthly Installment	05-APR-2026	1.00%
6	Monthly Installment	05-MAY-2026	1.00%
7	Monthly Installment	05-JUN-2026	1.00%
8	Monthly Installment	05-JUL-2026	12.00%
9	Monthly Installment	05-AUG-2026	1.00%
10	Monthly Installment	05-SEP-2026	1.00%
11	Monthly Installment	05-OCT-2026	1.00%
12	Monthly Installment	05-NOV-2026	1.00%
13	Monthly Installment	05-DEC-2026	1.00%
14	Monthly Installment	05-JAN-2027	1.00%
15	Monthly Installment	05-FEB-2027	1.00%

Raty 16-42 po 1% i jedna (20 rata) 11%

No.	Description	Date	Percentage
43	Monthly Installment	05-JUN-2029	1.00%
44	Monthly Installment	05-JUL-2029	1.00%
45	Monthly Installment	05-AUG-2029	1.00%
46	Monthly Installment	05-SEP-2029	1.00%
47	Monthly Installment	05-OCT-2029	1.00%
48	Monthly Installment	05-NOV-2029	1.00%
49	Monthly Installment	05-DEC-2029	1.00%
50	Monthly Installment	05-JAN-2030	1.00%
51	Monthly Installment	05-FEB-2030	1.00%
52	Monthly Installment	05-MAR-2030	1.00%
53	Monthly Installment	05-APR-2030	1.00%
54	Monthly Installment	05-MAY-2030	1.00%
55	Monthly Installment	05-JUN-2030	1.00%
56	Monthly Installment	05-JUL-2030	1.00%
57	Monthly Installment	05-AUG-2030	1.00%
58	Monthly Installment	05-SEP-2030	1.00%
59	Monthly Installment	05-OCT-2030	1.00%
60	Monthly Installment	05-NOV-2030	1.00%
61	Monthly Installment	05-DEC-2030	1.00%
Total:			100.00%

- Nie jest wymagana **wiza**
- Nie jest wymagana dokumentacja dotycząca dochodów
- Elastyczne plany płatności **bez odsetek!**

Proces zakupu jest bardzo prosty. Obejmuje solidne zabezpieczenia prawne i regulowane przez rząd rachunki powiernicze, co gwarantuje bezpieczeństwo Twojej inwestycji od zakupu.

Przedstawiony przykład zawiera kalkulację apartamentu kupionego 4 października 2025

Suma wszystkich rat daje nam 100% - w efekcie nic nie dopłacasz!



Czy wpłaty do dewelopera są bezpieczne?

Tak!

Wszystkie wpłaty dokonywane w trakcie budowy są nadzorowane przez **Dubai Land Department (DLD)** – instytucję rządową odpowiedzialną za bezpieczeństwo i przejrzystość transakcji na rynku nieruchomości w Dubaju.

Środki wpłacane przez inwestora trafiają na specjalny **rachunek powierniczy (escrow account)**, dedykowany konkretnemu projektowi deweloperskiemu.

Deweloper może wypłacać środki z tego rachunku dopiero po zakończeniu poszczególnych etapów budowy, zgodnie z harmonogramem zatwierdzonym przez DLD. Dzięki temu masz pewność, że Twoje pieniądze są chronione, a deweloper nie ma możliwości dowolnego dysponowania nimi. To system, który gwarantuje pełną przejrzystość i bezpieczeństwo inwestorów.



Fot. Projekt Breez - Dubai Maritime City
Dostępny do zakupu od 1 380 000 AED z ratami 1%

Jak wygląda cały proces zakupu od dewelopera?

Wybór idealnej nieruchomości dla Ciebie

Sprawdzamy lokalizację, dewelopera i dobieramy nieruchomość pod potrzeby i cele inwestycyjne lub mieszkaniowe

Rezerwacja nieruchomości (EOI)

Przesyłamy zgłoszenie rezerwacyjne, jeśli jesteśmy zdecydowani wpłacamy opłatę rezerwacyjną

Wpłata zadatku

Wpłacamy 10-20% zadatku jako wiążącą dwie strony opłatę rezerwacyjną + 4% DLD fee + 2000AED *

Podpisanie umowy SPA

Podpisujemy dokument między Tobą a deweloperem. Umowa może być podpisana zdalnie przez Ciebie.

Rejestracja w systemie OQOOD (DLD)

Po przypisaniu otrzymasz numer OQOOD potwierdzający własność w trakcie budowy.

Płatności zgodnie z planem rat

Zgodnie z podpisaną umową, spłacasz co miesiąc swoją nieruchomość

Wydanie aktu własności "Title deeds"

Po zakończeniu projektu wydany zostaje akt własności oraz wpis do księgi wieczystej.

Odbiór kluczy

Zakończenie procesu zakupu wraz z odbiorem kluczy i przekazaniem nieruchomości

* + 4% DLD fee + 2000 AED opłata administracyjna - jedyne opłaty przy zakupie nieruchomości w Dubaju

Porównanie rynku Off-Plan oraz wtórnego

W ramach ciekawostki porównam dla Ciebie realne różnice oraz wady i zalety obu rynków.

Porównanie dotyczy tylko **dobrych cenowo okazji** w jednym i drugim przypadku.

Kategoria	Off-plan (rynek pierwotny)	Secondary (rynek wtórny)
Wpłata początkowa	10–20%, reszta wg harmonogramu	20–25% (reszta z kredytu lub gotówka)
Koszty dodatkowe	4% DLD + 2–3% admin/developer	4% DLD + 2% agencja + trustee fee
Cena zakupu	Cena katalogowa developera	Cena rynkowa lub poniżej katalogowej
Zwrot z najmu	6–10% po oddaniu projektu	6–8% od razu po zakupie
Gwarancja	Tak (1–10 lat)	Zazwyczaj brak
Wzrost wartości	15–30% do oddania	5–10% rocznie przy okazjach
Zalety	Niski próg wejścia, elastyczne płatności, bezpieczeństwo, świeże i wykończone mieszkanie	Natychmiastowy wynajem, szybki flip
Wady	Czekasz na odbiór 2–4 lata	Większy kapitał początkowy, trudne do znalezienia jako okazja, konieczność odświeżenia

Jak na Off-Planie zyskują moi klienci?

Przedstawiam Ci 2 historie, które pokazują, że rozsądne szukanie projektów skutkuje szybkim wzrostem ceny.

Pan Krzysztof Rostworowski

- Zakup sfinalizowany: maj 2024
- Cena wejścia: 858 000 AED
- Wzrost średniej ceny: **ok. +35%** (na podstawie dxbinteract)

Projekt w atrakcyjnej, ale tańszej okolicy JVT, dodatkowo kolaborujący z markową telewizją FashionTV, dzięki czemu notuje większy popyt.

"Szukałem nieruchomości pod wynajem. Zależało mi na atrakcyjnym planie spłat, bo nie chciałem dopłacać prowizji bankom. Uzyskałem ciekawą propozycję w świetnej cenie i absolutnie nie żałuję. Mój apartament już zyskuje na cenie podczas budowy, a ja czekam na odbiór kluczy i pierwszego lokatora w wynajmie długoterminowym. Nastawiam się na ROI 7-8% rocznie z samego wynajmu."
~ Krzysztof

Pani Aurelia Thomas

- Zakup sfinalizowany: styczeń 2024
- Cena wejścia: 634 000 AED
- Sprzedaż: sierpień 2025 za 760 000 AED
- Zysk: **+20% (126 000 AED)** - w 19 miesięcy!

Pani Aurelia prosiła o coś tańszego na początek. Po 1,5 roku zauważyłem, że apartament zyskał na wartości i postanowiliśmy sprzedać go z zyskiem. Obecnie Pani Aurelia finalizuje kolejną nieruchomość z potencjałem dużego zysku w atrakcyjnej okolicy.

"Jestem wdzięczna za pomoc w znajdowaniu tak atrakcyjnych ofert oraz czujność nad zmianami cen. Obecnie kupuję z P. Antkiem kolejną nieruchomość z potencjałem wzrostu."
~Aurelia Thomas

Tower 2, Elitz By Danube, Jumeirah Village Circle (JVC)
Apartment Offplan

07-Aug-2025
Individual

760,000
1,727 /sqft

↑ +20% ⓘ

1

Studio
440 sqft

Dlaczego Dubaj?

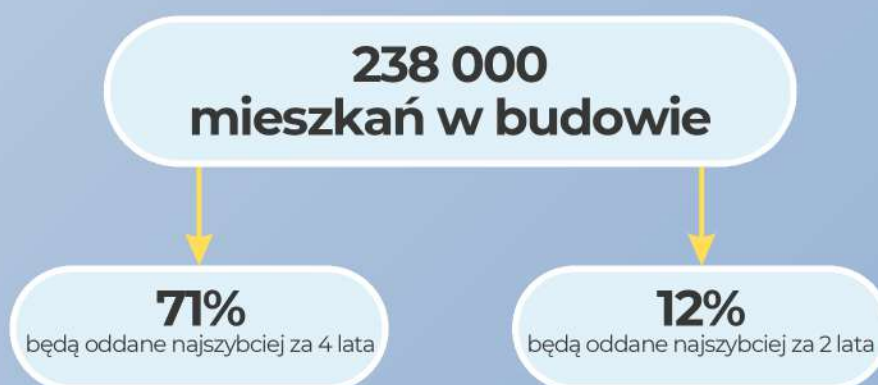
Rynek nieruchomości w Dubaju jest jednym z najbardziej stabilnych i dynamicznie rozwijających się rynków świata. To miasto, które w ciągu zaledwie kilkunastu lat przeszło od pustyni do globalnego centrum biznesu, finansów i luksusu. Dziś Dubaj przyciąga inwestorów nie tylko prestiżem i bezpieczeństwem, ale przede wszystkim — realnymi zyskami.

Spójrzmy na statystyki:

- ◆ 250 000 nowych mieszkańców rocznie
- ◆ 22 000 nowych lokali oddawanych do użytku rocznie
- ◆ 7–10% średnie ROI z najmu
- ◆ 0% podatku dochodowego
- ◆ 36,8% średni wzrost wartości (dane DXBInteract, 2025)

A więc dlaczego Dubaj **nie jest** bańką spekulacyjną?

- ◆ Silny popyt i napływ nowych mieszkańców
- ◆ Dochody z najmu rosną szybciej niż ceny nieruchomości
- ◆ Bezpieczny system finansowy i niskie zadłużenie
- ◆ Kontrolowana podaż i stabilny wzrost
- ◆ Wizja przyszłości i globalny prestiż



Podczas gdy rocznie przybywa ok. 250 000 nowych mieszkańców. W ten sposób powstaje luka mieszkaniowa - "deficyt podaży". Dzięki temu wynajem po zakupie inwestycyjnym jest bardzo szybki i prosty, a dodatkowo deficyt napędza ceny do wzrostu.

DUBAJ TO DZIŚ NAJBEZPIECZNIEJSZY RYNEK INWESTYCYJNY NA ŚWIECIE

Dubai 2040 MASTERPLAN

Plan „Dubai 2040” to strategia przestrzenna Dubaju na kolejne ~20 lat. Oficjalnie został uruchomiony w 2021 roku i ma kierować rozwojem miasta aż do 2040 r.

Obszar	Cel / założenie	Co mówią plany
Liczba mieszkańców / populacja	Duży wzrost ludności	Plan zakłada, że populacja w Dubaju wzrośnie ze stanu bazowego (3,5 mln) do ok. 5,8 miliona mieszkańców do 2040 roku
Struktura urbanistyczna / centra miejskie	Rozwój wielu centrów vs koncentrowanie ruchu	Plan wskazuje na rozwój 5 głównych centrów miejskich (urban centres), które będą motorami rozwoju
Transport publiczny / mobilność	Więcej opcji komunikacji, transport publiczny + pieszość	Plan przewiduje, że 55% mieszkańców będzie mieszkać w odległości maksymalnie 800 metrów od stacji transportu publicznego
Zieleń i natura	Rozszerzenie terenów zielonych, rezerwaty przyrody	Plan zakłada, że aż 60% terytorium Dubaju zostanie poświęcone na rezerwaty przyrody i tereny niezabudowane / naturalne środowisko
Plaże / dostęp do wody	Rozszerzenie dostępu do wybrzeża	Przewidziane zwiększenie obszarów publicznych plaż o około 400% (cztery razy więcej niż dziś)
Infrastruktura społeczna (edukacja, zdrowie)	Więcej miejsca na usługi publiczne	Plany mówią o zwiększeniu terenów przeznaczonych na edukację i obiekty zdrowotne o ok. 25%
Styl życia / senioralność / zrównoważony rozwój	Lepsza jakość życia, miasta bardziej przyjazne ludziom	Plan kładzie nacisk na tworzenie „kompaktowych społeczności”, większą dostępność chodników, ścieżek rowerowych, ograniczenie dominacji transportu samochodowego.

Plan 2040 to nie tylko rozwój infrastruktury, ale też jasny sygnał dla inwestorów: Dubaj stawia na zrównoważony rozwój i długofalowy wzrost wartości nieruchomości.

Dubai 2040 MASTERPLAN

5 głównych centrów miejskich („Urban Centres”)

Rząd wyznaczył 5 „centrów rozwoju”, które będą kluczowe dla przyszłych inwestycji.

Warto wybierać nieruchomości w ich obrębie lub na trasach łączących te strefy:

1. **Deira & Bur Dubai** — historyczne centrum; plan rewitalizacji, nowe projekty mieszkaniowe wzdłuż Creek.
2. **Downtown & Business Bay** — globalne centrum finansowe i turystyczne; premium segment.
3. **Dubai Marina / JBR** — kluczowa strefa rozrywki i życia nocnego, turystyka.
4. **Expo City / Dubai South** — ogromny rozwój logistyczny i mieszkalny (blisko lotniska Al Maktoum).
5. **Academic City & Silicon Oasis** — ośrodek technologiczny i edukacyjny, idealny dla długoterminowego wynajmu.

Te strefy to „kręgosłup” planu — wszystko pomiędzy nimi zyskuje na wartości dzięki rozwojowi infrastruktury.



Dubaj chce być zielony - konsekwentnie realizuje wizję „zielonego miasta przyszłości”, w której nowoczesna architektura łączy się z naturą. W planie **Dubai 2040** aż 60% powierzchni emiratu mają stanowić tereny zielone, parki i strefy rekreacyjne.

Najlepsze lokalizacje do inwestycji w Dubaju

Przedstawię Ci teraz kilka lokalizacji, które z całą pewnością zyskają na wartości w najbliższych latach, a co za tym idzie są najlepszymi wyborami, jeśli nastawiasz się na zakup inwestycyjny.

Patrząc na mapę Dubaju możemy podzielić go na poziomy:

Poziom 1 - to wybrzeże. Obejmuje ekskluzywne obszary takie jak Palm Jumeirah. Ceny tutaj będą najwyższe.

Poziom 2 - zaraz za linią brzegową znajdziemy się w obszarach mieszkalnych takich jak np. Emirates Hills. Ceny w tym pasie będą uśrednione, w zależności od dzielnicy.

Poziom 3 - to kolejne pasmo obejmujące Dubai Land, gdzie powstają osiedla mieszkaniowe i obiekty komercyjne.

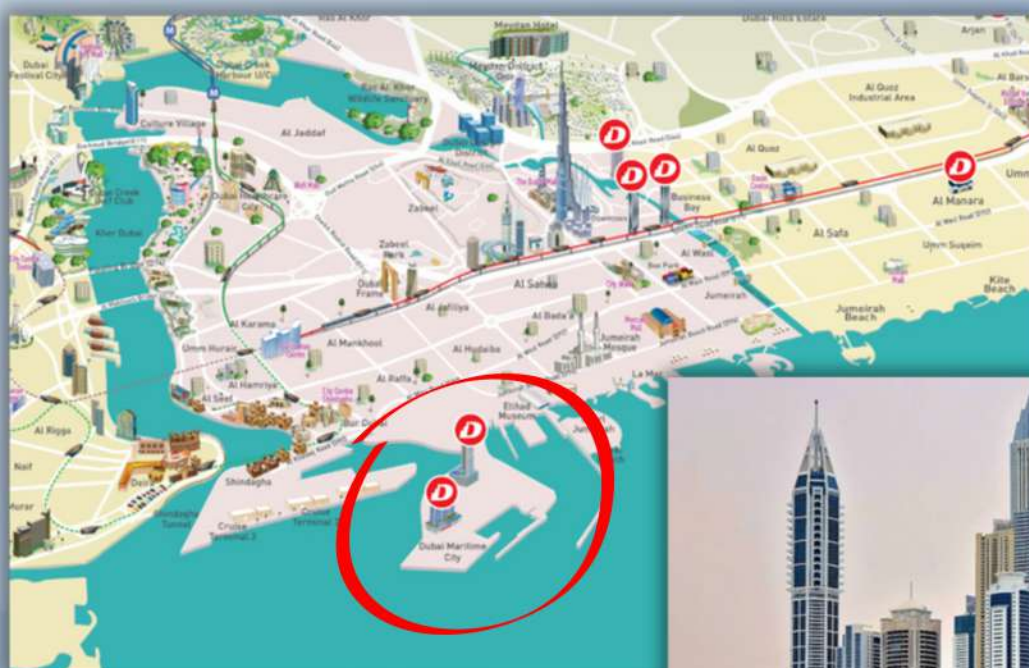
Poziom 4 - Obejmuje większość terenów Dubaju, najbardziej oddalonych od wybrzeża. Mają one ogromne znaczenie przy inwestycjach długoterminowych, a cena tutaj jest najniższa.

Obecnie im dalej w łód, tym cena będzie niższa.



Maritime City

To nowa, nadmorska dzielnica położona między Port Rashid a Drydocks World, zaledwie kilka minut od Downtown i Bur Dubai. Łączy prestiżowy widok na morze z szybkim dostępem do centrum, tworząc idealne miejsce dla inwestorów i osób szukających równowagi między spokojem, a dynamiką miasta.



Dzięki planowanym hotelom, marinie i nowoczesnej infrastrukturze, Maritime City staje się jednym z **najbardziej obiecujących obszarów** rozwoju nadbrzeżnego w Dubaju.

Projekty w Maritime City wyróżniają się konkurencyjną ceną wejścia w lokalizacji nadbrzeżnej oraz wysokim potencjałem wzrostu wartości po ukończeniu infrastruktury rekreacyjnej i hoteli resortowych.

Lokalizacja Premium “Poziom 1”

Czyli główna i najbardziej pożądana lokalizacja ze wszystkich obszarów miasta.

Maritime korzysta ze strategicznych inwestycji na okolicznych terenach, które wzmocnią rynek nieruchomości i zwiększą potencjał ekonomiczny regionu.

Kluczowe zmiany:

Projekt Emaar Port Rashid:

Przekształcenie historycznego portu w kompleks o mieszanym przeznaczeniu (mieszkaniowy, handlowy, rekreacyjny), co **zwiększa popyt na nieruchomości w Maritime City.**

Inwestycje strukturalne RTA

Rozwój dróg, mostów i transportu publicznego poprawia łączność z centralnymi obszarami Dubaju.

Przeniesienie portu przemysłowego

Przekształcenie byłych terenów przemysłowych w miejskie, zrównoważone przestrzenie mieszkalne i komercyjne.

Projekt Koral (Coral Project)

Zrównoważony rozwój z naciskiem na ekologię, integrujący przyjazne środowisku technologie i atrakcyjny dla inwestorów zorientowanych na przyszłość.

Projekt Koral ma wzmocnić zrównoważony rozwój nadbrzeża, przyciągając inwestorów zainteresowanych segmentem eco-luxury.

Korzyści dla inwestorów:

- Potencjał długoterminowy, wzrost wartości poprzez nową infrastrukturę, przebudowę okolicy oraz dostęp do linii brzegowej
- Zrównoważony rozwój, nowoczesne metody budowlane i zielone technologie zwiększają atrakcyjność
- Atrakcyjna lokalizacja, bliskość takich projektów jak Port Rashid i optymalny dostęp do kluczowych dzielnic miasta
- Wczesna faza rozwoju dzielnicy - największy potencjał wzrostu cen w perspektywie 2-4 lat

W Maritime City posiadamy dostępne oferty z **zapierającym dech** widokiem na bezkresną zatokę.

Dlaczego dobre inwestycyjnie?

Posiadają 40 udogodnień resortowych, więc stają się idealnymi apartamentami na wynajem zarówno krótko- jak i długoterminowy.



Project name : BREEZ
Apartment No. : 219
Type : STUDIO



Breez by Danube

Cena od: **1 362 000 AED / studio 28 m2**

Data ukończenia: **Q1 2027**

Płatność: **1% miesięcznie**

Dostępne w różnych konfiguracjach od studia po 4 pokojowe apartamenty.

Budynek to 60 pięter skierowanych na morze. W środku znajduje się ponad 40 udogodnień resortowych od boisk, kortów, salek i placów zabaw dla dzieci, po SPA i baseny.

Cena zawiera umeblowane mieszkanie z AGD! Dodatkowo w cenie garaż.

Oceanz 2 by Danube

Cena od: **1 986 000 AED / 54 m2**

Data ukończenia: **Q1 2027**

Płatność: **1% miesięcznie**

Dostępne ostatnie apartamenty zawierające sypialnię, przestrzeń dzienną, biuro oraz aneks kuchenny!

Budynek jest wysunięty na półwyspie i nakierowany na morze.

W środku znajduje się 36 udogodnień resortowych od boisk, kortów, salek i placów zabaw dla dzieci, po SPA i baseny. Cena zawiera umeblowane mieszkanie z AGD! Dodatkowo w cenie garaż.



1 BEDROOM



Szacowany ROI z wynajmu długoterminowego w tej lokalizacji przekracza **7-8% rocznie**, natomiast przy wynajmie krótkoterminowym możemy dojść nawet do **12-15%**

Czyni nam to jedną z **najbardziej rentownych i pożądanых** stref nadmorskich Dubaju.

Dubai Silicon Oasis

To nowoczesna dzielnica technologiczna łącząca przestrzeń mieszkalną z biznesową i akademicką. Dzięki rozwojowi sektora IT oraz planowanej **linii metra Blue Line**, DSO staje się coraz lepiej skomunikowane z centrum Dubaju. Rosnący popyt ze strony specjalistów i studentów sprawia, że jest to dziś **jedna z najstabilniejszych stref wynajmu** długoterminowego w segmencie średnim.



Dzięki rozwojowi sektora technologicznego, zaplecza akademickiemu i planowanej linii **metra Blue Line**, Dubai Silicon Oasis staje się jednym z najbardziej perspektywicznych centrów biznesowo-mieszkalnych Dubaju.

Projekty w tej lokalizacji wyróżniają się **atrakcyjną ceną wejścia**, stabilnym popytem najemczym oraz wysokim potencjałem wzrostu wartości w miarę rozwoju infrastruktury i napływu nowych firm technologicznych.

Poziom 4 – Dynamicznie rozwijające się zaplecze miasta

Dubai Silicon Oasis przypomina warszawski Służewiec lub Mokotów Biznesowy – centrum nowych technologii, w którym mieszkania kupują i wynajmują młodzi specjaliści, a ceny rosną stabilnie wraz z rozwojem infrastruktury i rynku pracy.

To idealny przykład lokalizacji, gdzie inwestor wchodzi jeszcze **przed szczytem popularności**, korzystając z wysokich stóp zwrotu i stale rosnącego popytu na mieszkania.

Inwestycyjnie:

Średni ROI w DSO wynosi obecnie 7–9% rocznie przy wynajmie długoterminowym, a w niektórych projektach nawet 10% rocznie.

Wartość nieruchomości wzrosła o ok. 50–80% w latach 2022–2024, a dalszy wzrost cen prognozowany jest wraz

z **uruchomieniem linii metra** i rozwojem infrastruktury biurowej.

To lokalizacja o stabilnym rynku wynajmu i wysokiej płynności, idealna dla inwestorów **poszukujących bezpieczeństwa przy ponadprzeciętnych stopach zwrotu.**

Korzyści dla inwestorów:

- Wczesna faza rozwoju zapewnia wysoki potencjał wzrostu cen w perspektywie 2–4 lat.
- Stabilny zwrot z inwestycji – średnie ROI 7–9% rocznie przy najmie długoterminowym.
- Dynamicznie rosnący popyt ze strony specjalistów branży IT, startupów i studentów.
- Planowana linia metra Blue Line zwiększy wartość nieruchomości po uruchomieniu.
- Nowoczesna infrastruktura i niska gęstość zabudowy sprzyjają komfortowi życia i najmu.
- Atrakcyjny próg wejścia w porównaniu do lokalizacji premium, przy zachowaniu wysokiego ROI.
- Stabilny rynek wynajmu z dużym obłożeniem i mniejszym ryzykiem spadku cen.
- Dogodne położenie między Academic City, Mirdif i głównymi trasami wylotowymi z Dubaju.

Dubai South

To strategicznie położona dzielnica w południowej części Dubaju, rozwijająca się wokół lotniska Al Maktoum International Airport – jednego z największych projektów infrastrukturalnych na świecie. Dubai South łączy strefę mieszkaniową, logistyczną, handlową i przemysłową, tworząc samowystarczalne miasto nowej generacji.



Wraz z rozbudową portu lotniczego, Expo City i sieci metra, **dzielnica staje się nowym centrum pracy i życia.** Inwestorzy przyciągani są tu atrakcyjnymi cenami wejścia oraz **długoterminowym potencjałem wzrostu wartości.**

Dzięki dogodnemu połączeniu z głównymi arteriami komunikacyjnymi Dubaju (E77, E611, E311), to jedna z lokalizacji, które będą **w najbliższych latach przechodzić najbardziej dynamiczny rozwój mieszkaniowy.**

Dubai South to dziś odpowiednik warszawskiego Ursynowa z początku lat 2000 — dynamicznie rozwijająca się dzielnica na obrzeżach miasta, która za kilka lat stanie się pełnoprawnym centrum życia rodzinnego i biznesowego.

Dlaczego inwestycyjnie?

Dubai South to dziś etap rozwoju, który możemy porównać również do Dubailand 6–8 lat temu – ceny wciąż niskie, a infrastruktura i popyt rosną z roku na rok.

W ciągu najbliższych 3–4 lat planowane jest zakończenie wielu projektów mieszkaniowych i hotelowych, co istotnie wpłynie na wartość nieruchomości w tym rejonie.

To obszar, który jeszcze kilka lat temu był pustynią, a dziś staje się nowym biegunem rozwoju Dubaju. Połączenie lotniska, Expo City i nowych inwestycji mieszkaniowych tworzy samowystarczalne miasto przyszłości, w którym wciąż można wejść w rynek „przed szczytem”

Korzyści dla inwestorów:

- Wczesna faza rozwoju gwarantuje duży potencjał wzrostu wartości nieruchomości.
- Bliskość Expo City i lotniska Al Maktoum generuje silny popyt na wynajem.
- Ceny wejścia o 30–50% niższe niż w Dubai Marina czy Downtown.
- ROI na poziomie 7–10% rocznie przy stabilnym popycie długoterminowym.
- Nowoczesne inwestycje mieszkaniowe z resortowymi udogodnieniami.
- Planowana rozbudowa sieci metra i dróg szybkiego ruchu (E77, E611).
- Dzielnica objęta rządowym programem rozwoju gospodarczego do 2040 roku.
- Wysoka płynność przy odsprzedaży – rosnące zainteresowanie inwestorów zagranicznych.

W Dubaju rozwijają się również **luksusowe lokalizacje premium**, które są najbardziej pożądane przez inwestorów z całego świata.

Ceny są tu znacznie wyższe, ale wynika to z **prestżu, unikalności i ograniczonej podaży** — czynników, które w dłuższej perspektywie **gwarantują stabilny wzrost wartości**.

To lokalizacje z potencjałem, niczym Palm Jumeirah - z całą pewnością powtórzą jej sukces.

Duabi Island

Nowy symbol luksusu w północnej części Dubaju — kompleks pięciu wysp o łącznej powierzchni 17 km².

Plan zakłada powstanie ekskluzywnych hoteli, przystani jachtowych i willi z prywatnym dostępem do plaży.

Połączenie z metrem i szybki dojazd do Downtown sprawiają, że to przyszła wizytówka północnego wybrzeża miasta.

Palm Jebel Ali

Reaktywowany po latach projekt jednej z największych sztucznych wysp świata — **dwukrotnie większej od Palm Jumeirah**.

Powstaną tu ultra-luksusowe rezydencje, resorty i strefy rekreacyjne, a deweloperzy tacy jak Nakheel już rozpoczęli sprzedaż pierwszych willi.

Palm Jebel Ali to inwestycja długoterminowa, która ma szansę stać się **najbardziej prestiżowym adresem Dubaju** w ciągu dekady.

Obie te lokalizacje wyznaczają kierunek rozwoju Dubaju, połączenie luksusu, innowacji i zrównoważonej architektury przyszłości.



Dlaczego teraz jest czas na inwestycję w Dubaju?

- Populacja miasta wzrośnie z 3,8 mln do ponad 6 mln mieszkańców do 2040 r.
- Nowe centra miejskie i rozbudowa metra zwiększą wartość gruntów w każdej dzielnicy.
- Średni wzrost wartości nieruchomości wynosi dziś 5–8% rocznie, a w nowych strefach nawet powyżej 10%.
- Dubaj utrzymuje stabilny wzrost gospodarczy i przyciąga 25 mln turystów rocznie.

Dubaj nie zwalnia tempa.

W ciągu najbliższych 15 lat stanie się jednym z najbardziej zrównoważonych i nowoczesnych miast świata — a inwestorzy, którzy **wejdą na rynek dziś, zyskają najwięcej.**

Nowe centra miejskie, rosnąca populacja i rozwój infrastruktury sprawiają, że rynek nieruchomości w Dubaju pozostaje stabilny, rentowny i przewidywalny.

Spotkajmy się!

Umówmy się na bezpłatną konsultację inwestycyjną!
Napisz do mnie na **antoni@portainvest.pl**
lub zadzwoń **+48 537 520 815**

Tworzymy most między polskimi inwestorami a rynkiem Dubaju.

Dzięki współpracy z **PortalInvest** masz dostęp do sprawdzonych projektów, analiz lokalizacji i wsparcia na każdym etapie inwestycji **przed, w trakcie i po zakupie!**

Antoni Grabowski
Founder & CEO PortalInvest

DUBAI VISION 2040

IT MAKES SENSE TO
INVEST IN DUBAI

25%

increase in areas for
educational and health
facilities

168 sq. kms.

dedicated to industrial
and economic activities

5

Urban Centres
Development

134%

increase in hospitality
and tourism activities

105%

increase in green and
recreational areas

400%

increase in space
for public beaches

PortalInvest

zainwestujwdubaj.pl