

RZETELNA ANALIZA · PRAWDZIWE DANE · ŚWIADOMĄ DECYZJĄ

Dubaj 2026: Bańka czy realny zysk?

Praktyczny przewodnik dla świadomych inwestorów: **rynek Dubaju vs Polska**, off-plan, **ROI bez marketingowego szumu**, proces zakupu zdalnego oraz ścieżka **od umowy po wynajem**.

Spis treści

- 01 Rynek Dubaju vs rynek Polski
- 02 Co konkretnie zyskuje inwestor
- 03 Wstęp i kluczowe liczby rynku
- 04 Co napędza Dubaj
- 05 ROI prosto: na czym zarabiasz
- 06 ROI w liczbach: wkład i zysk
- 07 Off-plan: jak działa i dlaczego dominuje
- 08 Symulacja rat 0% (przykład 40/60)
- 09 Najlepsze lokalizacje 2026
- 10 Proces zakupu krok po kroku (część 1)
- 11 Proces zakupu krok po kroku (część 2)
- 12 Podatki, zakup i Golden Visa: co zyskujesz
- 13 Na czym tracą Polacy i jak tego uniknąć
- 14 Haczyki rynkowe + 3 pułapki w SPA
- 15 Przykład DAMAC 1,2 mln AED (off-plan)
- 16 Konflikt a rynek: dlaczego teraz
- 17 Deweloperzy i Złota Rekomendacja
- 18 Baza wiedzy, DubaiPolska, konsultacja
- 19 Zakończenie od Agaty Morowej



Rozdział 01

Jaki jest rynek nieruchomości w Dubaju?

Dubaj to jeden z najbardziej aktywnych rynków mieszkaniowych świata: silny popyt międzynarodowy, duża płynność transakcji, rozwinięty segment **off-plan** i regulacje chroniące środki kupującego (escrow / DLD).

W praktyce kupujesz w tzw. strefach freehold jako cudzoziemiec, możesz wynajmować lokal i odsprzedawać go na rynku wtórnym. Rynek jest **cykliczny i selektywny**: liczy się dzielnica, deweloper, rok oddania i realny net yield, a nie tylko ładny folder.

Dubaj vs Polska: szybkie porównanie

PARAMETR	DUBAJ	POLSKA (ORIENT.)
Podatek od czynszu (os. fiz.)	0% w ZEA	Ryczałt / skala / inne formy PIT
Podatek od zysku ze sprzedaży	0% CGT w ZEA (os. fiz.)	Często 19% (z wyjątkami i ulgami)
Gross yield (orient.)	często ~6–8% w mid-market	często niższy w dużych miastach po kosztach
Waluta / kurs	AED powiązany z USD	PLN, większa wrażliwość lokalna
Zakup przez cudzoziemca	Freehold w wyznaczonych strefach	Ograniczenia zależne od typu nieruchomości / lokalizacji
Finansowanie deweloperskie	Popularne plany 0% / post-handover	Głównie kredyt bankowy + wkład własny
Ochrona środków off-plan	Escrow nadzorowany regulacyjnie	Rachunek powierniczy / ustawa deweloperska (inny model)
Bonus pobytowy	Ścieżka Golden Visa	Brak analogicznego mechanizmu przez sam zakup

Porównanie edukacyjne. Obowiązki podatkowe w Polsce zależą od Twojej rezydencji. To nie jest porada podatkowa.

Co konkretnie może zyskać inwestor w Dubaju?

Nie „życie jak z folderu”. Konkretnie korzyści, które da się policzyć albo odczuć w praktyce posiadania aktywa.

Dochód z najmu Potencjał atrakcyjnego gross yield i stały popyt najemców (ekspaci, relokacje, turystyka biznesowa).	Wzrost wartości Selektywna aprecjacja w dobrych lokalizacjach i przy silnych deweloperach.
Efektywność podatkowa w ZEA Brak PIT od czynszu i CGT od sprzedaży dla osoby fizycznej w ZEA (osobno: obowiązki w PL).	Dźwignia kapitału (off-plan) Płacisz część w trakcie budowy, resztę przy odbiorze lub po nim, często w planie 0%.
Bezpieczeństwo procesu Escrow, Oqood, DLD/RERA: ramy prawne silniejsze niż „przelew na konto znajomego”.	Płynność i international appeal Aktywo rozpoznawalne globalnie, łatwiejsze do odsprzedaży niż niszowa lokalizacja.
Opcja Golden Visa Przy odpowiednim progu wartości: wieloletnia rezydencja dla Ciebie i rodziny.	Zakup w 100% zdalny Załatwiasz formalności z Polski. Nasz zespół w Dubaju robi to, co wymaga obecności na miejscu.

Z DubaiPolska zyskujesz jeszcze jedno: spokój i pełną opiekę

Nie kupujesz „sam z folderu”. Pomagamy załatwić **wszystko zdalnie**: dobór inwestycji, umowę, pełnomocnictwo, płatności i rejestrację. **Kontrolujemy inwestycję na miejscu** w trakcie budowy, pilnujemy formalności i jesteśmy przy odbiorze kluczy. Po oddaniu możemy zająć się **umeblowaniem, przygotowaniem pod najem, znalezieniem najemcy i bieżącą obsługą**. Ty masz kapitał w pracy. My ogarniamy operację w Dubaju.

Wstęp: bańka czy realny zysk?

Po latach szybkiego wzrostu Dubaj wchodzi w fazę **dojrzałą i bardziej selektywną**. To nie rynek „wszędzie zarobisz”. To też nie scenariusz „zaraz pęknie”, bo popyt i napływ kapitału pozostają silne.

Ten poradnik **DUBAIPOLSKA.PL** jest dla osób, które chcą decyzję oprzeć o dane, proces i partnera na miejscu, a nie o emocje sprzedażowe.

+9%	~6,5-7%	~60-70%
Wzrost cen rok do roku (Q1 2026)	Rentowność brutto z najmu	Udział zakupów na etapie budowy

Co oznaczają te liczby? (prosto)

+9% wzrostu cen rok do roku (Cushman & Wakefield Core, Q1 2026)

Średnie ceny mieszkań były o ok. **9% wyższe niż rok wcześniej**. W porównaniu kwartał do kwartału wzrost bywał już płaski: rynek nadal rośnie, ale bez panicznego „kupuj natychmiast albo przegapisz”. To dojrzały etap cyklu.

~6,5-7% rentowność brutto z najmu (w skali miasta)

To ile czynszu rocznie dostajesz względem ceny zakupu, **zanim odejmiesz koszty**. Przykład: czynsz 78 000 AED przy cenie 1 200 000 AED daje 6,5%. Po opłatach osiedlowych, pustostanie i zarządzaniu realnie zostaje często ok. **4,5-5,5%**.

~60-70% udział transakcji off-plan

Większość sprzedaży to lokale **kupowane na etapie budowy**, nie gotowe „pod klucz”. Dlatego warto rozumieć raty, ochronę pieniędzy na rachunku powierniczym i termin oddania. Rozwijamy to w kolejnych rozdziałach.

Teza przewodnia

W 2026 wygrywa **świadomy wybór**: dobry deweloper, sensowna dzielnica, uczciwa umowa i partner, który zostaje z Tobą także **po podpisaniu dokumentów**.

Co napędza Dubaj

Siła Dubaju nie opiera się dziś na ropy. Emirat buduje gospodarkę na handlu, logistyce, turystyce, finansach (DIFC), technologiach i nieruchomościach. Sektor pozaropny ZEA odpowiadał w 2025 za ok. 77% PKB. AED jest powiązany z USD.

Fundamenty popytu

- **Napływ kapitału i osób zamożnych** (m.in. raporty Henley & Partners).
- Agenda **D33** i infrastruktura (Dubai South / Al Maktoum, Expo City).
- **Efektywność podatkowa w ZEA** dla osoby fizycznej (z zastrzeżeniem rezydencji PL).
- **Golden Visa** i relokacje rodzin: popyt użytkowy, nie tylko spekulacja.



Safe haven: infrastruktura, płynność, napływ mieszkańców.

MIERNIK	ORIENTACYJNA WARTOŚĆ	KONTEKST
Wartość transakcji 2025	ok. 917 mld AED (+ok. 20% r/r)	DLD / raporty
Ceny Q1 2026	+ok. 9% YoY , QoQ flat	C&W Core
Czynsze Q1 2026	+ok. 4% YoY	wzrost, ale wolniejszy
Prognozy 2026	prime ~3%; mid-single-digit	Knight Frank / C&W

Jak pomaga DubaiPolska

Bierzemy liczby z rynku i zamieniamy je na konkretną decyzję: ile możesz bezpiecznie zainwestować, czy lepiej celować w dochód z najmu czy wzrost wartości, oraz które osiedla mają teraz zbyt dużo nowych mieszkań oddawanych naraz. Dzięki temu nie kupujesz „bo wszyscy kupują”, tylko dlatego, że układ ma sens dla Ciebie.



Rozdział 05

ROI prosto: na czym zarabiasz?

ROI to po prostu odpowiedź na pytanie: **ile zarabiam względem tego, co włożyłem**. Bez skomplikowanych wzorów.

Na czym możesz zarobić w Dubaju?

1. Na wynajmie

Kupujesz mieszkanie i oddajesz je najemcy. Co miesiąc na konto wpływa czynsz. To Twój **bieżący dochód**.

2. Na wzroście ceny

Po kilku latach mieszkanie może być warte więcej niż zapłaciłeś. Przy sprzedaży zabierasz **różnicę w cenie**.

Najczęściej inwestor łączy oba: **najpierw bierze czynsz, a później może sprzedać drożej**. Nie musisz wybierać tylko jednej drogi.

Jaki może być Twój wkład?

Nie zawsze musisz od razu wyłożyć całą cenę mieszkania. Przy zakupie na etapie budowy często płacisz część w ratach, a resztę przy odbiorze kluczy.

CO WPLACASZ	PROSTY PRZYKŁAD	CO TO ZNACZY
Na start / w trakcie budowy	np. 40% ceny	Mniejszy kapitał „tu i teraz”
Przy odbiorze kluczy	np. 60% ceny	Dopłata, gdy lokal jest gotowy
Opłata urzędowa	ok. 4% ceny	Koszt rejestracji zakupu
Umeblowanie (opcjonalnie)	kilka-kilkanaście tys. AED	Łatwiej i drożej wynająć

Zapamiętaj jedno

Folder mówi, ile „można zarobić”. My liczymy, **ile zostaje u Ciebie po kosztach**. To jest prawdziwy wynik inwestycji.

ROI w liczbach: wkład i zysk

Weźmy proste założenie: mieszkanie za **1 200 000 AED**, wynajem długoterminowy. Poniżej widać, ile możesz wpłacić i ile może wracać co roku.

Twój możliwy wkład (przykład)	
ETAP	KWOTA
W trakcie budowy (40%)	480 000 AED
Przy odbiorze (60%)	720 000 AED
Opłata urzędowa ok. 4%	48 000 AED
Razem wkład w inwestycję	~1 250 000 AED

Ile możesz zarabiać na wynajmie?

POZYCJA	NA MIESIĄC	NA ROK
Czynsz od najemcy	~7 000 AED	~84 000 AED
Opłaty budynku i utrzymanie	~1 170 AED	~14 000 AED
Pustostan / przerwy w najmie (ok. 5%)	-	~4 200 AED
Obsługa najmu (jeśli zleczysz firmie)	~490 AED	~5 880 AED
Zostaje dla Ciebie	~5 000 AED	~59 920 AED

~7%	~5%	~5 000
Z czynszu przed kosztami	Zostaje po kosztach	AED miesięcznie „na rękę” (orient.)

Co z tego wynika?

Przy takim układzie możesz celować w ok. **5 000 AED miesięcznie** po kosztach (orientacyjnie). Do tego dochodzi szansa, że za kilka lat mieszkanie będzie droższe. Na konsultacji policzymy wariant pod Twój realny budżet i konkretną ofertę.

To przykład edukacyjny, nie obietnica. Czynsz i koszty zależą od dzielnicy, budynku i momentu rynku. [Więcej o rentowności →](#)

Off-plan: dlaczego to 60-70% rynku?

Off-plan oznacza zakup lokalu na etapie budowy (czasem jeszcze przed startem prac).

Dlatego właśnie ok. **60-70% transakcji** to ten segment: daje dostęp do planów płatności i niższego progu wejścia kapitałem „tu i teraz”.

Najważniejsze: bezpieczeństwo rządowe (escrow)

W Dubaju płatności off-plan nie powinny iść „na konto dewelopera do dowolnego użytku”. Trafiają na **project-specific escrow** (m.in. Law No. 8 of 2007), a środki są uwalniane wraz z postępem budowy pod nadzorem regulatora. Do tego dochodzi rejestracja w **Oqood / DLD**.

Zakup off-plan z DubaiPolska

Możesz wejść w model np. **40% w trakcie budowy / 60% przy odbiorze** (albo inny plan bez odsetek). My załatwiamy formalności zdalnie, sprawdzamy ochronę Twoich pieniędzy na rachunku powierniczym, pilnujemy umowy i rat, a na miejscu kontrolujemy postęp inwestycji aż do odbioru kluczy. Nie jesteś sam z dokumentami po angielsku ani z deweloperem „gdzieś w Dubaju”.

Proces off-plan krok po kroku

1

Dobór projektu i dewelopera

Ustalamy cel (najem, wzrost wartości albo własne), budżet i lokalizację. Sprawdzamy, czy deweloper oddaje inwestycje na czas i czy w okolicy nie powstaje naraz zbyt dużo podobnych mieszkań.

2

Rezerwacja + zadatek

Blokujesz wybrane mieszkanie. My sprawdzamy, czy pieniądze będą chronione na rachunku powierniczym i czy warunki płatności są uczciwe.

3

Umowa kupna (SPA)

Czytamy z Tobą termin oddania, kary za opóźnienie i prawa stron. Nie podpisujesz „w ciemno”.

4

Rejestracja + płatności chronione

Umowę rejestrujemy w urzędzie ziemi (DLD). Kolejne raty idą wyłącznie na właściwy rachunek powierniczy projektu.

5

Budowa i kontrola na miejscu

Śledzimy postęp prac i kontakt z deweloperem. Ty nie musisz latać do Dubaju na każdy etap.

6

Odbiór, akt własności i start najmu

Odbieramy mieszkanie, zgłaszamy usterki, uruchamiamy media, dopinamy akt własności, a potem możemy zająć się umeblowaniem i wynajmem.

[Off-plan bez kredytu →](#)

Symulacja rat 0%: ile miesięcznie?

Przykład: mieszkanie za 1 200 000 AED (ok. 1,3 mln PLN), plan 40/60 bez odsetek. W Polsce taki poziom nieruchomości zwykle oznacza duży wkład własny i kredyt z odsetkami. W Dubaju możesz wejść ratą miesięczną bez odsetek bankowych.

~15 650

AED / mies. w trakcie budowy (przykład 40/60)

~17 000

PLN / mies. (orientacyjnie)

0%

Odsetek bankowych w tym planie

Jak wychodzi rata miesięczna	
ELEMENT	KWOTA
Cena mieszkania	1 200 000 AED
Do wpłaty w budowie (40%)	480 000 AED
Rezerwacja + pierwsza wpłata	ok. 120 000 AED
Pozostałość w budowie	360 000 AED
Rata miesięczna (ok. 23 mies.)	~15 650 AED (~17 000 PLN)
Przy odbiorze kluczy (60%)	720 000 AED

To jest nieosiągalne w polskim modelu kredytu

Za nieruchomość wartą ok. 1,3 mln PLN w Polsce zwykle potrzebujesz dużego wkładu własnego i latami spłacasz bankowi ratę z odsetkami. W Dubaju przy planie 0% możesz przez budowę płacić ok. 15-17 tys. PLN miesięcznie bez odsetek, a część deweloperów oferuje jeszcze niższy próg, np. ok. 1% ceny miesięcznie (~12 000 AED / ok. 13 000 PLN). Takiego wejścia w inwestycję „na raty bez banku” w Polsce praktycznie nie ma.

Wycena powyżej dotyczy lokalu za ponad 1,2 mln AED

Istnieje też możliwość nabycia jednostki już od ok. 600-700 tys. AED. Przy takim budżecie rata miesięczna może spaść nawet do ok. 6 000 AED (~6 500 PLN) przy planie typu 1% miesięcznie na lokal za 600 000 AED, albo ok. 7 800 AED (~8 500 PLN) w układzie zbliżonym do 40/60. To zupełnie inny próg wejścia: nadal Dubaj, nadal plan 0%, ale dopasowany do mniejszego kapitału.

Często dostępny jest też wariant po odbiorze: pozostałe 60% rozłożone na kolejne miesiące, a mieszkanie może już pracować na czynsz. **Zapraszamy do kontaktu:** na bezpłatnej konsultacji dobierzemy lokal i plan rat pod Twój realny budżet miesięczny. [Umów rozmowę →](#)

Przykład edukacyjny. Kurs AED/PLN i plany płatności zmieniają się. To nie gwarancja konkretnej raty u każdego dewelopera.



Rozdział 09

Najlepsze lokalizacje 2026

Nie ma jednej „najlepszej” dzielnicy. Jest **wybór dopasowany do Twojego celu**. Przed zakupem sprawdzamy, ile nowych mieszkań oddają w okolicy w tym samym czasie oraz jakie są realne opłaty utrzymania konkretnego budynku.

CEL	PRZYKŁADY	CO TO OZNACZA
Wyższy dochód z najmu	JVC, Dubai South, Sports City, Arjan	Często rentowność brutto 7–9% , ale trzeba uważnie wybrać budynek
Balans	Business Bay, Al Furjan	Dochód + szansa na wzrost wartości, łatwiej sprzedać później
Markowe adresy	Downtown, Marina, Palm, Dubai Harbour	Niższy dochód z najmu, mocniejsza rozpoznawalność i prestiż



JVC: popularna dzielnica pod wynajem długoterminowy.

→ Ile nowych mieszkań oddają w okolicy w roku Twojego odbioru?

→ Ile realnie kosztuje utrzymanie budynku (opłaty osiedlowe)?

→ Czy deweloper oddawał inwestycje na czas i czy pieniądze idą na rachunek powierniczy?

→ Czy podobne lokale w okolicy w ogóle znajdują kupców przy odsprzedaży?



Business Bay: centralna lokalizacja i dobry popyt najemców.

[Dzielnice Dubaju →](#)

Proces zakupu krok po kroku (część 1)

Całość da się zrobić **bezpiecznie i w 100% zdalnie**. Nie musisz mieszkać w Dubaju ani przylatywać na każdy etap. Potrzebujesz poprawnej sekwencji formalności i kogoś na miejscu, kto pilnuje detali.

Obietnica procesu

Poniżej opisujemy drogę tak, by nie zostało „dziwnych skrótów”. Jeśli cokolwiek jest niejasne, wyjaśniamy to na konsultacji zanim wyślesz pierwszą większą kwotę.

1

Rozmowa o celu i budżecie

Ustalamy, czy chcesz dochód z najmu, wzrost wartości, mieszkanie dla siebie, a może też ścieżkę Golden Visa. Mówimy wprost, jaki komfort rat ma sens. Bez tego nie ma sensu oglądać dziesiątek folderów.

2

Wąski wybór konkretnych opcji

Dostajesz 2-4 propozycje z jasnym uzasadnieniem: lokalizacja, deweloper, plan płatności, szacowany dochód i ryzyka. Porównujemy podobne do podobnych, bez marketingowego szumu.

3

Sprawdzenie inwestycji przed decyzją

Weryfikujemy ochronę pieniędzy, historię oddań dewelopera, warunki umowy, opłaty i realność terminu. Tu odpada najwięcej „ładnych, ale słabych” ofert.

4

Rezerwacja mieszkania

Składasz rezerwację i zwykle niewielką opłatę rezerwacyjną. Mieszkanie zostaje zablokowane na czas domknięcia umowy. Zasady ewentualnego wycofania omawiamy wcześniej, zanim cokolwiek podpiszesz.

5

Pełnomocnictwo przy zakupie zdalnym

Jeśli nie lecisz do Dubaju, przygotowujemy notarialne pełnomocnictwo, żeby formalności domknąć bezpiecznie z Polski. Każdy dokument tłumaczymy po polsku, zwykłym językiem.

[Zakup zdalny: pełny przewodnik →](#)

Proces zakupu krok po kroku (część 2)

1

Podpisanie umowy kupna

To główna umowa z deweloperem: cena, harmonogram rat, termin oddania, kary i zasady rozwiązania. **Nie podpisujesz, dopóki nie rozumiesz każdego istotnego punktu.**

2

Rejestracja w urzędzie ziemi

Zakup na etapie budowy rejestrujemy oficjalnie. To formalne potwierdzenie Twoich praw do mieszkania w budowie.

3

Płatności wyłącznie na rachunek powierniczy

Każda rata idzie na chronione konto projektu. Pilnujemy numeru konta i zgodności z umową. To klucz bezpieczeństwa Twojego kapitału.

4

Okres budowy: raporty i spokój

Dostajesz status postępu. Gdy pojawia się pytanie o opóźnienie, zmianę albo ratę, reagujemy na miejscu w Dubaju.

5

Odbiór mieszkania

Sprawdzamy lokal, zgłaszamy usterki, uruchamiamy prąd i wodę, dopinamy dokumenty. Nie musisz tego ogarniać sam.

6

Akt własności, umeblowanie i start najmu

Po odbiorze finalizujemy akt własności. Potem możemy przygotować mieszkanie pod wynajem, znaleźć najemcę i przejąć bieżącą obsługę.

Jakie koszty trzeba znać z góry

- Opłata w urzędzie ziemi: typowo ok. **4%** ceny (+ drobne koszty administracyjne).
- Koszty pełnomocnictwa, tłumaczeń i notariusza przy zakupie zdalnym.
- Opłaty osiedlowe po odbiorze, ewentualne umeblowanie, zarządzanie najmem.

Bezpiecznie i zdalnie: tak, to standard

Wielu polskich inwestorów przechodzi ten proces bez przeprowadzki do Emiratów. Warunek jest jeden: poprawna kolejność kroków i partner na miejscu. My jesteśmy z Tobą od pierwszego telefonu, przez odbiór i umeblowanie, aż do pierwszego czynszu na koncie.

[Koszty i proces →](#)

Podatki, zakup i Golden Visa: co realnie zyskujesz

Co daje sam zakup nieruchomości w Dubaju?

- **Własność freehold** w strefie przeznaczonej dla cudzoziemców (akt / title deed).
- **Prawo do wynajmu** i czerpania dochodu z najmu.
- **Prawo do odsprzedaży** na rynku wtórnym (zależnie od etapu i reguł projektu).
- **Aktywo w AED/USD** jako element dywersyfikacji majątku poza Polską.
- Wejście w ekosystem Dubaju: opcja dalszej relokacji, biznesu, życia rodzinnego.

Co daje Golden Visa (przy spełnieniu progu)?

Golden Visa to **długoterminowa rezydencja ZEA** (najczęściej opisywana jako ścieżka **10-letnia, odnawialna**) powiązana m.in. z inwestycją w nieruchomość od określonego progu (orientacyjnie od **2 mln AED**; warunki potwierdź aktualnie).

KORZYŚĆ GOLDEN VISA	CO TO ZNACZY DLA CIEBIE
Pobyt długoterminowy	Możesz legalnie mieszkać / wracać do ZEA bez krótkich wiz turystycznych
Sponsorowanie rodziny	Ścieżka dla małżonka i dzieci (wg aktualnych reguł)
Stabilizacja planów życiowych	Szkoła, życie, praca zdalna, baza w regionie
Elastyczność	Nie musisz prowadzić lokalnej spółki, by utrzymać ten typ rezydencji

Golden Visa nie jest „automatyczna przy każdym zakupie”. Zależy od wartości, typu aktu i aktualnych przepisów immigration. Na konsultacji sprawdzamy, czy Twój scenariusz w ogóle celuje w próg wizowy.

Podatki: przykłady liczbowe

SCENARIUSZ	KWOTA	W ZEA	UWAGA PL
Najem	84 000 AED/rok	0% PIT	W PL zależy od rezydencji / formy
Sprzedaż z zyskiem	1,2 → 1,45 mln AED	0% CGT	W PL może powstać obowiązek
DLD	~4% ceny	Opłata rejestracyjna	Przy 1,2 mln: ok. 48 000 AED

[Golden Visa →](#) · [Podatki PL-Dubaj →](#)



Rozdział 13

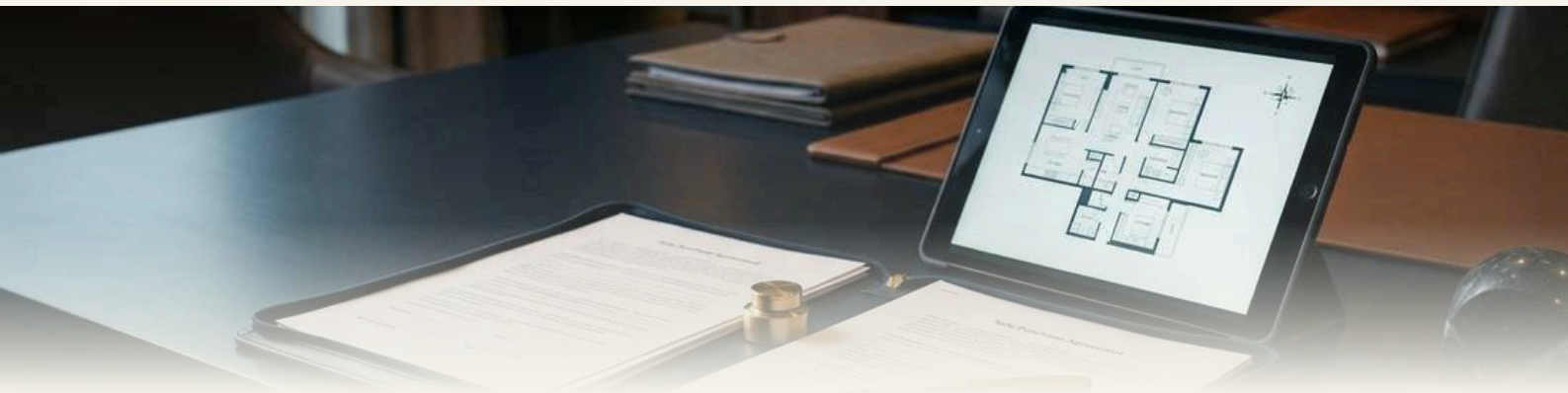
Na czym tracą Polacy i jak tego uniknąć

Najdroższy błąd to decyzja na podstawie **falszywego autorytetu**: ktoś ładnie sprzedaje wizję, ale nie prowadzi Cię przez umowę, ochronę pieniędzy i odbiór mieszkania.

BŁĄD	SKUTEK	JAK UNIKNĄĆ Z DUBAIPOLSKA
Decyzja bez sprawdzenia inwestycji	Zły projekt / zawyżona cena	Wąski wybór opcji + weryfikacja dewelopera i okolicy
Brak partnera po zakupie	Sam z usterkami i chaosem przy najmie	Opieka na miejscu: odbiór, umeblowanie, wynajem
Płatność na złe konto	Utrata ochrony kapitału	Każda rata tylko na rachunek powierniczy projektu
„Gwarantowany zysk” z folderu	Rozczarowanie po odjęciu kosztów	Liczmy realny wynik i koszty utrzymania

Zasada

Kompetencja to proces, dokumenty, obecność na miejscu i odpowiedzialność po przelewie. Nie ładna prezentacja.



Rozdział 14

Haczyki rynkowe i 3 pułapki w SPA

HACZYK	JAK UNIKNAĆ	ROLA DUBAIPOLSKA
Zbyt dużo nowych mieszkań w okolicy	Sprawdź, ile lokali oddają naraz	Odrzucamy projekty z ryzykiem pustostanów
Słaby deweloper	Historia oddań i ochrona pieniędzy	Baza 57 profili
„Gwarantowany zysk”	Liczyć wynik po kosztach, nie z folderu	Scenariusz ostrożny i bazowy

1. Niejasny termin oddania

Uniknij: twarda data i kary za opóźnienie. **My:** wskazujemy ryzykowne zapisy przed podpisem.

2. Płatności poza rachunkiem powierniczym

Uniknij: przelew tylko na właściwe chronione konto projektu. **My:** pilnujemy kolejności formalności.

3. Umowa mocno po stronie dewelopera

Uniknij: czytanie praw i kar obu stron przed kolejną ratą. **My:** tłumaczymy prosto i negocjujemy, gdy jest przestrzeń.

Przykład: DAMAC 1,2 mln AED (off-plan + najem)

Orientacyjny model dla 1-bed (profil jak DAMAC): cena **1 200 000 AED**, zakup **off-plan**, potem najem długoterminowy i kompleksowa obsługa.

Wejście off-plan (przykład 40/60, 0%)	
POZYCJA	KWOTA
Cena zakupu	1 200 000 AED
W trakcie budowy (40%)	480 000 AED (raty 0%)
Przy odbiorze (60%)	720 000 AED
DLD ~4%	48 000 AED (moment zależny od promocji)
Admin / drobne	~2 000 AED
Łączny koszt wejścia	~1 250 000 AED
Dzięki off-plan nie blokujesz od razu całego kapitału. Środki w budowie idą na escrow projektu.	

Realny ROI po odbiorze (bazowy rok)

POZYCJA	KWOTA / WYNIK
Czynsz brutto	84 000 AED/rok (7,0% gross)
Service charges + cooling	-14 000 AED
Pustostan 5%	-4 200 AED
Obsługa najmu (~7%)	-5 880 AED
Dochód netto	~59 920 AED/rok
Net yield od ceny	~5,0%
Net yield od kosztu wejścia	~4,8%

Obsługa jak u nas: od odbioru do czynszu

Po oddaniu możemy zająć się umeblowaniem, przygotowaniem mieszkania, znalezieniem najemcy, umową, odbiorem czynszu i drobnymi usterkami. **Ty masz pasywny dochód i raporty.** My jesteśmy rękami na miejscu. [Zarządzanie najmem →](#)

Model edukacyjny, nie gwarancja. Na konsultacji policzymy wariant pod konkretną ofertę i aktualny plan płatności.



Rozdział 16

Konflikt a rynek: dlaczego właśnie teraz

Rynek nie wyhamował. Część kupujących zwolniła. Fundamenty zostały. To okno na lepsze warunki wejścia.

Napięcia w regionie (w tym kontekst **Iran / USA**) wprowadziły u części inwestorów tryb wait-and-watch. Jednocześnie **off-plan nadal napędza transakcje**, a Dubaj historycznie zachowuje się jak safe haven.

- Rynek wtórny: raportowane rabaty sprzedających ok. **12–15%** przy szybkiej transakcji.
- Off-plan / mid-market: negocjacje ok. **10–15%** albo lepsze plany płatności / waiver DLD.
- C&W Core Q1 2026: ceny **+YoY**, QoQ flat. Dojrzewanie cyklu, nie zapaść.
- **Nasza ocena:** dla inwestora z horyzontem kilku lat to dobry moment na selektywny zakup.

[Analiza: Dubaj a wojna →](#)

Deweloperzy i Złota Rekomendacja

Emaar: Downtown, masterplany

Sobha: kontrola budowy

Binghatti: wolumen, design

Danube: plany 1%

Pełna lista: dubaipolska.pl/deweloperzy/ →

Nakheel: Palm, waterfront

DAMAC: skala, branded

Ellington: butikowy design

Dubai Properties: JBR, Business Bay

Złota Rekomendacja: jak wybrać agencję

A **Jest na miejscu w Dubaju**
Realna obecność operacyjna.

B **Ma dużo sprzedaży**
Wolumen = warunki i wiedza procesowa.

C **Ma świetne rekomendacje**
Realni klienci, także po zakupie.

D **Ma dobrą prasę i wiarygodność**
Spójna komunikacja i baza wiedzy.

Omówimy to na bezpłatnej konsultacji

Dopasujemy kryteria do Twojego kapitału i celu.

Baza wiedzy • Co zyskujesz • Umów rozmowę

01

Pewność

Chronione płatności, czytelna umowa, opieka także po podpisaniu.

02

Stabilność

Zespół w Dubaju kontroluje inwestycję na miejscu.

03

Najlepsze ceny

Negocjacje, plany 0%, realne warunki zamiast „ceny z folderu”.

04

Wysoki zwrot

Realny dochód + obsługa od odbioru przez umeblowanie po najem.

Jak kupić zdalnie?

[Zakup zdalny →](#)

Off-plan bez kredytu?

[Raty dewelopera →](#)

Koszty i proces?

[Koszty i proces →](#)

ROI / najem?

[ROI →](#)

Golden Visa?

[Golden Visa →](#)

Podatki PL-Dubaj?

[Podatki →](#)

Dzielnice?

[Dzielnice →](#)

Dubaj a wojna?

[Analiza →](#)

Pełny indeks

[dubaipolska.pl/wiedza/ →](https://dubaipolska.pl/wiedza/)

[UMÓW BEZPŁATNĄ KONSULTACJĘ →](#)

Twoja kolej. Zrób krok.



Agata Morowa

Doradca sukcesu klienta
DubaiPolska.pl

Masz już obraz rynku, off-planu, procesu i liczb. Teraz liczy się decyzja oparta o Twój kapitał i cel.

Umów bezpłatną konsultację telefoniczną z naszym ekspertem na miejscu. Bez zobowiązań. Po polsku. Konkretnie: budżet, lokalizacja, plan rat i realny potencjał zwrotu.

Ten jeden telefon może zaoszczędzić Ci miesięcy stresu. Jeśli zrobisz krok z nami, **zyskasz pewność procesu, lepsze warunki wejścia i wsparcie aż po wynajem.** Życzę Ci sukcesu i **wysokiego ROI.**

Do usłyszenia. Zrób ten krok. Resztę ogarniemy razem w Dubaju.

Agata Morowa

Agata Morowa

Doradca sukcesu klienta · DubaiPolska.pl

UMÓW BEZPŁATNĄ KONSULTACJĘ →

Słowniczek · Źródła · Disclaimer

Słowniczek

- **Off-plan:** zakup na etapie budowy, zwykle z planem rat.
- **SPA:** Sale and Purchase Agreement.
- **Oqood:** rejestracja off-plan w DLD.
- **Escrow:** rachunek powierniczy projektu (ochrona środków kupującego).
- **Handover:** odbiór lokalu od dewelopera.
- **Gross / net yield:** rentowność brutto / netto po kosztach.
- **Golden Visa:** długoterminowa rezydencja ZEA przy spełnieniu progu.
- **POA:** pełnomocnictwo do zakupu zdalnego.

Źródła

Cushman & Wakefield Core Q1 2026 · Knight Frank / CBRE · Dubai Land Department · analizy yield · Gulf Business · Economic Times · baza wiedzy DUBAIPOLSKA.PL · RERA / Law No. 8 of 2007

Disclaimer

Poradnik ma charakter edukacyjny. Nie stanowi porady prawnej, podatkowej ani indywidualnej rekomendacji inwestycyjnej. Stopy zwrotu z przeszłości nie gwarantują wyników w przyszłości. Plany płatności, rabaty i progi Golden Visa zależą od projektu i aktualnych przepisów. Przykłady liczbowe (w tym DAMAC 1,2 mln AED oraz plan 40/60) są modelami orientacyjnymi.

DUBAIPOLSKA.PL

Oficjalny poradnik 2026 · [Umów rozmowę](#) · [Deweloperzy](#) · [Baza wiedzy](#) · kontakt@dubaipolska.pl