TWO CONTINENTS
REAL ESTATE



# PRZEWODNIK INWESTORA
## *po nieruchomościach w Dubaju*

Wszystkie koszty, najlepsze sposoby inwestowania z zagranicy i błędy, których warto unikać, wyjaśnione prosto, zanim zainwestujesz.

WSZYSTKIE KOSZTY | INWESTOWANIE Z ZAGRANICY | REZYDENCJA | BŁĘDY, KTÓRYCH WARTO UNIKAĆ

# CZEGO SIĘ *dowiesz.*

Ten przewodnik odpowiada na pytania, które inwestorzy zadają nam najczęściej, w kolejności, w jakiej się z nimi zetkniesz. Czytaj we własnym tempie, a gdy coś dotyczy Twojej sytuacji, Twoja konsultantka może omówić to z Tobą.

Dlaczego inwestorzy interesują się Dubajem 1

Gdzie cudzoziemcy mogą inwestować 2

Wszystkie koszty poza ceną 4

Off-plan czy gotowa nieruchomość 5

Jak działają plany płatności 6

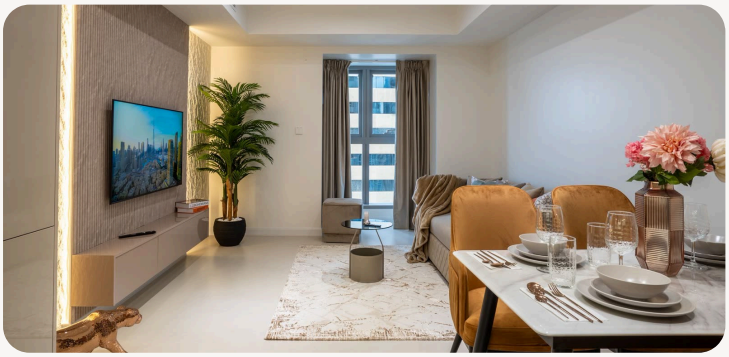
Jak inwestować z zagranicy, krok po kroku 7

Rezydencja dzięki nieruchomości 8

Błędy, których warto unikać 9

Pytania przed podpisaniem umowy 10

Twój następny krok 11



Ten przewodnik zawiera ogólne informacje według stanu na listopad 2026 r. Nie stanowi porady prawnej, podatkowej ani finansowej. Przepisy i opłaty w Dubaju się zmieniają, dlatego przed decyzją zawsze potwierdź aktualne kwoty dla swojej sytuacji. Sprawdź też przepisy podatkowe swojego kraju.

# 01 | DLACZEGO INWESTORZY *interesują się Dubajem.*

Ludzie inwestują w Dubaju z różnych powodów: dla dochodu z najmu, apartamentu wakacyjnego, przyszłego domu dla rodziny lub wizy pobytowej. Oto fakty, które stoją za tymi powodami.

| 0% | Freehold | 10 lat |
|---|---|---|
| podatku osobistego od dochodu z najmu w ZEA | pełna własność dla cudzoziemców, z aktem własności na Twoje nazwisko | Golden Visa dla inwestorów w nieruchomości, którzy spełniają warunki |

## Pełna własność dla cudzoziemców

W strefach, które Dubaj wyznaczył jako freehold, cudzoziemcy mogą kupować nieruchomości i posiadać je na pełną własność, z aktem własności na własne nazwisko.

## Brak podatku od najmu

W ZEA nie ma rocznego podatku od nieruchomości ani podatku osobistego od dochodu z najmu. Twój kraj może jednak opodatkować Twoje dochody, więc sprawdź jego przepisy.

## Ochrona inwestorów off-plan

Wpłaty za projekty off-plan trafiają na rachunek escrow danego projektu, nadzorowany przez Dubai Land Department, i są przekazywane deweloperowi w miarę postępu budowy.

## Możliwość rezydencji

Niektóre inwestycje w nieruchomości mogą dać Tobie i Twojej rodzinie prawo do wizy pobytowej w ZEA, w tym do długoterminowej Golden Visa. Rozdział 7 wyjaśnia, jak to działa.

## Popyt najemców i turystów

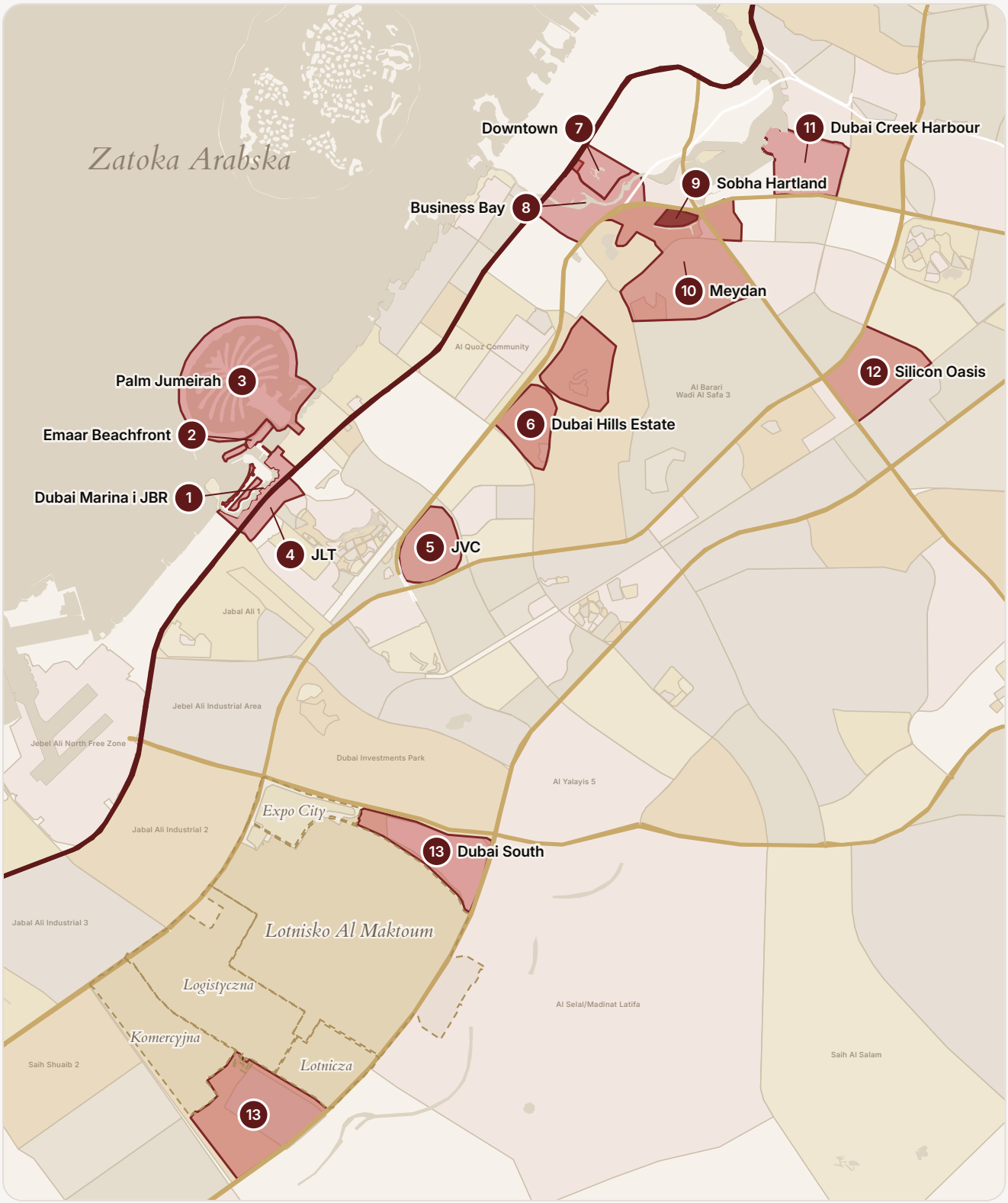
Dubaj co roku przyciąga ludzi, którzy przyjeżdżają tu żyć i pracować, oraz wielu turystów, więc mieszkania można wynajmować długoterminowo lub prowadzić jako apartamenty wakacyjne z zezwoleniem.

## Miasto, którym można się cieszyć

Słońce niemal przez cały rok, plaże, bezpieczeństwo i miasto, które nigdy się nie nudzi, dlatego wielu inwestorów spędza w swojej nieruchomości także własne wakacje.

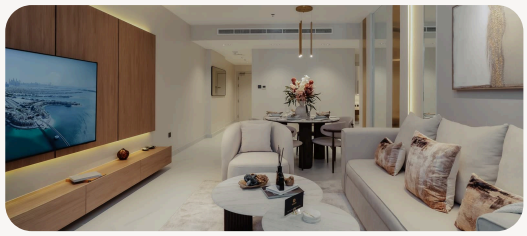
# 02 | GDZIE CUDZOZIEMCY *mogą inwestować.*

Zagraniczni inwestorzy inwestują w strefach freehold, a każda z nich pasuje do innego celu. Numery na mapie odpowiadają liście na następnej stronie.




Wyróżnione: strefy opisane w tym przewodniku. Dane mapy © współtwórcy OpenStreetMap.





| STREFA | CZĘSTO WYBIERANA NA |
|---|---|
| 1 **Dubai Marina i JBR** | WYNAJEM · APARTAMENT WAKACYJNY<br>Życie nad wodą, silny popyt ze strony najemców i gości wakacyjnych. |
| 2 **Emaar Beachfront** | APARTAMENT WAKACYJNY · PREMIUM<br>Apartamenty przy plaży między Dubai Marina a Palm Jumeirah. |
| 3 **Palm Jumeirah** | PREMIUM<br>Apartamenty i wille premium nad morzem. |
| 4 **Jumeirah Lake Towers** | NIŻSZY PRÓG WEJŚCIA<br>Apartamenty blisko Mariny, często z niższym progiem wejścia. |
| 5 **Jumeirah Village Circle** | NIŻSZY PRÓG WEJŚCIA · WYNAJEM<br>Przystępniejsze cenowo apartamenty ze stabilnym popytem na najem. |
| 6 **Dubai Hills Estate** | RODZINA<br>Domy dla rodzin z parkami i szkołami w pobliżu. |
| 7 **Downtown Dubai** | APARTAMENT WAKACYJNY<br>Mieszkania w pobliżu Burj Khalifa i Dubai Mall, popularne wśród turystów. |
| 8 **Business Bay** | WYNAJEM<br>Apartamenty blisko centrum, często pod najem długoterminowy. |
| 9 **Sobha Hartland** | RODZINA · PREMIUM<br>Apartamenty i wille od Sobha w Mohammed Bin Rashid City, blisko Downtown. |
| 10 **Meydan** | RODZINA · WYNAJEM<br>Domy wokół toru wyścigowego Meydan, niedaleko samochodem od Downtown. |
| 11 **Dubai Creek Harbour** | WYNAJEM · RODZINA<br>Osiedle nad wodą od Emaar nad Dubai Creek, obok rezerwatu przyrody Ras Al Khor. |
| 12 **Dubai Silicon Oasis** | NIŻSZY PRÓG WEJŚCIA · WYNAJEM<br>Przystępniejsze cenowo apartamenty obok Dubai Academic City, popularne wśród najemców długoterminowych. |
| 13 **Dubai South** | NIŻSZY PRÓG WEJŚCIA<br>Blisko lotniska Al Maktoum International i Expo City, z niższym progiem wejścia. |

Właściwa strefa zależy od Twojego budżetu i celu. Ceny i czynsze różnią się w zależności od budynku, dlatego zawsze porównujemy nieruchomość z oficjalnymi danymi o niedawnych transakcjach i najmie w okolicy.

# 03 | WSZYSTKIE KOSZTY *poza ceną.*

Cena nieruchomości to tylko część tego, co płacisz. Zanim podejmiesz zobowiązanie, poproś o pisemne zestawienie kosztów ze wszystkimi poniższymi pozycjami, które Cię dotyczą.

## JEDNORAZOWO, PRZY TRANSAKCJI

**Opłata Dubai Land Department** *4%*
Opłata za przeniesienie nieruchomości na Ciebie. Przy off-plan płatna przy rejestracji zakupu u dewelopera.

**Opłaty rejestracyjne i za trustee**
Stałe opłaty za akt własności i biuro registration trustee, które obsługuje transfer.

**Prowizja biura**
Typowa przy gotowych nieruchomościach, uzgadniana na piśmie. Przy off-plan od dewelopera kupujący zwykle jej nie płaci.

**Koszty kredytu hipotecznego**
Przy finansowaniu: opłata za wpis hipoteki, prowizja banku i opłata za wycenę.

## W TRAKCIE POSIADANIA

**Opłaty eksploatacyjne**
Roczna opłata za utrzymanie budynku i części wspólnych, zależna od powierzchni nieruchomości. Bardzo różni się między budynkami.

**Media i chłodzenie**
Prąd, woda, a w niektórych budynkach chłodzenie sieciowe (district cooling), zwykle opłacane przez najemcę, gdy nieruchomość jest wynajęta.

**Umeblowanie**
Potrzebne przy apartamentach wakacyjnych i wynajmie umeblowanym.

**Zarządzanie**
Opłata, jeśli firma zarządza za Ciebie wynajmem lub apartamentem wakacyjnym.

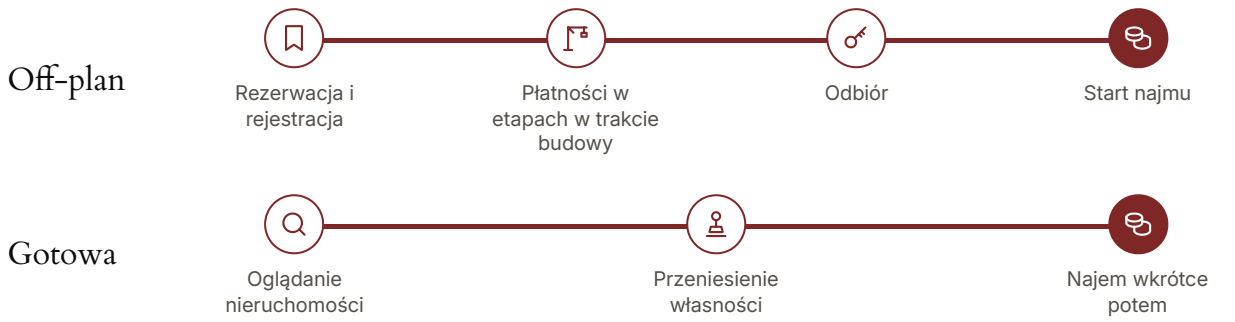
## PORÓWNUJ NIERUCHOMOŚCI PO TYM, CO CI ZOSTAJE

*Czynsz* — płaci najemca lub goście
**–**
*Opłaty eksploatacyjne* — rocznie, zależnie od budynku
**–**
*Zarządzanie* — jeśli ktoś zarządza za Ciebie
**=**
*Czynsz netto* — to, co faktycznie Ci zostaje



# 04 | OFF-PLAN CZY *gotowa nieruchomość?*

Nie ma jednej właściwej odpowiedzi. Wybór zależy od tego, kiedy chcesz mieć dochód z najmu, jak chcesz płacić i ile masz czasu.

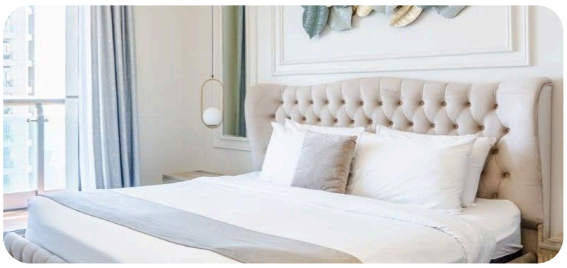





## Off-plan

Inwestujesz bezpośrednio u dewelopera, przed budową lub w jej trakcie.

- Płacisz w etapach, według planu płatności.
- Twoje wpłaty trafiają na rachunek escrow projektu.
- Nowy budynek, często z gwarancją dewelopera.
- Brak czynszu do odbioru, a terminy odbioru mogą się przesunąć.



## Gotowa

Inwestujesz w ukończoną nieruchomość, nową lub od obecnego właściciela.

- Możesz ją wynająć wkrótce po przeniesieniu własności.
- Widzisz dokładnie, w co inwestujesz.
- Zwykle płatna w całości przy przeniesieniu własności lub z kredytem hipotecznym.
- Na rynku wtórnym zwykle płaci się prowizję biura.

**Jak wybrać:** jeśli chcesz szybko mieć czynsz, patrz na gotowe nieruchomości. Jeśli wolisz rozłożyć płatności w czasie i możesz poczekać na odbiór, off-plan od dewelopera z dobrą historią realizacji może pasować lepiej. Twoja konsultantka pokaże Ci obie opcje obok siebie, z liczbami dla każdej.

# 05 | JAK DZIAŁAJĄ *plany płatności.*

Projekty off-plan zwykle opłaca się w etapach, zamiast jednorazowo. Każdy deweloper ustala własny plan, więc uważnie przeczytaj harmonogram w umowie.

REZERWACJA | W TRAKCIE BUDOWY | PRZY ODBIORZE | PO ODBIORZE

### Wpłata rezerwacyjna

Pierwsza wpłata, razem z opłatą rejestracyjną Dubai Land Department, rezerwuje lokal.

### W trakcie budowy

Wpłaty w ustalonych terminach lub po osiągnięciu przez budowę określonych etapów.

### Przy odbiorze

Pozostałą kwotę płaci się, gdy nieruchomość jest ukończona i przekazana Tobie.

### Po odbiorze

Niektórzy deweloperzy pozwalają zapłacić część ceny po odbiorze, gdy nieruchomość może już przynosić czynsz.

## DOKĄD TRAFIAJĄ TWOJE PIENIĄDZE

**Ty**
płacisz zgodnie z harmonogramem z umowy

→

**Rachunek escrow projektu**
nigdy na koncie prywatnym

→

**Deweloper**
otrzymuje środki w miarę postępu budowy

POD NADZOREM DUBAI LAND DEPARTMENT

**Co sprawdzić:** terminy, co się dzieje przy spóźnionej wpłacie, co się dzieje przy opóźnionym odbiorze i czy możesz odsprzedać lokal przed odbiorem.

# 06 | JAK INWESTOWAĆ Z ZAGRANICY, *krok po kroku.*

Możesz inwestować w Dubaju bez lotu na miejsce. Tak zwykle wygląda ten proces.

### *1* Określ cel i budżet

Dochód z najmu, apartament wakacyjny, rezydencja lub wzrost wartości oraz ile łącznie chcesz zainwestować, wliczając koszty.

### *2* Wybierz i sprawdź

Twoja konsultantka pokazuje Ci pasujące opcje, z oficjalnymi danymi o niedawnych transakcjach i najmie, historią dewelopera i pełnym zestawieniem kosztów.

### *3* Obejrzyj nieruchomość zdalnie

Wideoprezentacje na żywo nieruchomości, budynku i okolicy.

### *4* Zarezerwuj

Formularz rezerwacyjny i wpłata rezerwacyjna zabezpieczają lokal dla Ciebie.

### *5* Podpisz umowę

Umowy off-plan zwykle można podpisać online. Przy gotowej nieruchomości możesz przyjechać do Dubaju na przeniesienie własności lub udzielić pełnomocnictwa zaufanej osobie.

### *6* Rejestracja i płatność

Transakcja jest rejestrowana w Dubai Land Department, a Ty płacisz zgodnie z umową.

### *7* Odbierz akt własności i zacznij zarabiać

Po przeniesieniu własności lub odbiorze nieruchomość jest w razie potrzeby umeblowana i wynajmowana długoterminowo lub jako apartament wakacyjny.




Nasze biuro w The Torch, Dubai Marina.

Pełnomocnictwo podpisane za granicą zwykle wymaga poświadczenia notarialnego i legalizacji, by mogło być użyte w ZEA. Zanim je podpiszesz, zapytaj o dokładne kroki dla swojego kraju.



# 07 | REZYDENCJA *dzięki nieruchomości.*

Posiadanie nieruchomości w Dubaju może otworzyć drogę do wizy pobytowej w ZEA dla Ciebie, a w wielu przypadkach także dla Twojej rodziny.

## Golden Visa

Długoterminowa, odnawialna wiza pobytowa. Inwestorzy w nieruchomości mogą o nią wystąpić, gdy posiadana nieruchomość jest warta co najmniej 2 mln AED. Zwykle można łączyć kilka nieruchomości, a warunki mogą spełniać także nieruchomości off-plan od zatwierdzonych deweloperów.

**10**
LAT, Z MOŻLIWOŚCIĄ ODNOWIENIA

**AED 2M**
WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LUB WIĘCEJ

## Inne możliwości

Mniejsze inwestycje w nieruchomości mogą dawać prawo do krótszej wizy pobytowej. Warunki ustalają władze ZEA i od czasu do czasu się one zmieniają.



## Co daje Ci rezydencja

- Prawo do życia w ZEA z możliwością sponsorowania wizy dla rodziny.
- Dostęp do lokalnych banków i, w wielu przypadkach, lepsze warunki kredytu hipotecznego.
- Życie w kraju bez podatku dochodowego od osób fizycznych. To, czy przestaniesz płacić podatki w swoim kraju, zależy od jego przepisów.

Przepisy wizowe i progi się zmieniają. Twoja konsultantka sprawdzi aktualne warunki dla Twojej sytuacji, zanim zainwestujesz.

# 08 | BŁĘDY, *których warto unikać.*

Większość nieudanych inwestycji w Dubaju wynika z kilku błędów, których można uniknąć.

### Inwestowanie pod wpływem reklamy lub filmu

Każdy projekt wygląda dobrze na filmie. Najpierw porównaj go z oficjalnymi danymi o sprzedaży i najmie w tej samej okolicy.

### Patrzenie tylko na cenę

Opłaty eksploatacyjne, inne opłaty i zarządzanie decydują o tym, ile czynszu faktycznie Ci zostaje.

### Niesprawdzenie dewelopera

Sprawdź projekty, które deweloper już oddał, i to, czy oddał je na czas.

### Wpłata na niewłaściwe konto

Wpłacaj wyłącznie na rachunek escrow projektu lub na oficjalne konta podane w umowie.

### Podpisanie umowy bez lektury planu płatności

Sprawdź terminy, zasady dotyczące spóźnionych wpłat i co się dzieje przy opóźnionym odbiorze.

### Apartament wakacyjny bez znajomości przepisów

Apartamenty wakacyjne wymagają zezwolenia Department of Economy and Tourism w Dubaju, a niektóre budynki na nie nie pozwalają.

### Zapominanie o wyjściu z inwestycji

Od początku zastanów się, kto później kupi lub wynajmie od Ciebie tę nieruchomość.

### Decyzja w pojedynkę i w pośpiechu

Dobra okazja nadal wygląda dobrze po sprawdzeniu liczb z kimś, komu ufasz.



# 09 | PYTANIA, KTÓRE WARTO ZADAĆ *przed podpisaniem umowy.*

Zabierz tę listę do każdej nieruchomości, którą rozważasz. Dobry konsultant odpowie na wszystkie pytania na piśmie.

## Cena i czynsz

- [ ] Za ile sprzedały się ostatnio podobne nieruchomości w tym budynku lub okolicy według oficjalnych danych?
- [ ] Za ile wynajmuje się podobne nieruchomości, długoterminowo i jako apartamenty wakacyjne?
- [ ] Jakiego czynszu netto mogę się spodziewać po wszystkich kosztach?

## Koszty

- [ ] Jakie są roczne opłaty eksploatacyjne i co obejmują?
- [ ] Jaka jest pełna lista kosztów poza ceną?
- [ ] Kto będzie zarządzał nieruchomością i ile to kosztuje?

## Deweloper i płatności

- [ ] Jakie projekty ten deweloper już oddał i czy były na czas?
- [ ] Na jaki rachunek escrow trafiają moje wpłaty?
- [ ] Jaki jest plan płatności i co się stanie, jeśli spóźnię się z wpłatą albo odbiór się opóźni?

## Po inwestycji

- [ ] Czy mogę odsprzedać lokal przed odbiorem i na jakich warunkach?
- [ ] Czy ta nieruchomość daje mi prawo do wizy pobytowej?
- [ ] Czy budynek pozwala na apartamenty wakacyjne?



Wyślij te pytania swojej konsultantce na WhatsApp przed rozmową, żeby odpowiedzi czekały na Ciebie na piśmie.

# 10 | TWÓJ NASTĘPNY KROK, *z zespołem, któremu możesz zaufać.*

Two Continents Real Estate działa na rynku Dubaju od ponad 12 lat. Nasi konsultanci pomagają wybrać, sprawdzić i zainwestować, a nasze własne zespoły urządzają, wynajmują i dbają o Twoją nieruchomość.




## DOCENIANI PRZEZ CZOŁOWYCH DEWELOPERÓW DUBAJU




Sobha Top Performing Channel Partner
H1 2026



Binghatti Top Performing Channel Partner
H1 2026




Sobha Top Performing Channel Partner
Q1 2026




Sobha Top Performing Channel Partner
2025




Sobha Top Performing Channel Partner
H1 2025

## *Porozmawiaj ze swoją konsultantką*

Napisz do swojej konsultantki na WhatsApp, podając budżet i cel. Otrzymasz dopasowane do Ciebie opcje, z oficjalnymi danymi obok każdej z nich, w Twoim języku i bez presji.



**Justyna Kopycka** +971 50 631 3997 estate.twocontinents.com

The Torch, Dubai Marina