

Přinese zvýšení DPH zájem o nové byty?

V Praze 16. června 2010 - Součástí plánované reformy penzijního systému jsou i návrhy zavedení jednotné sazby DPH ve výši 19 procent. Případná úprava jednotné sazby DPH může zdražit nové byty, podobně jako v letech 2006 a 2007.

Návrh daňové úpravy, kterou představila v minulých dnech takzvaná Bezděková komise, a již se zabývají i strany rodící se vlády, velmi pravděpodobně opět rozhýbe trh s byty, který kvůli snížené poptávce už skoro dva roky stagnuje. Potenciální kupci totiž doposud váhali a odkládali koupi bytu v obavách z dalšího vývoje tuzemské ekonomiky. Oproti pesimistickým prognózám některých odborníků může přijít oživení trhu velmi brzy. *„Zdražení novostaveb nezpůsobí jen nárůst DPH o 9%, k daleko většímu nárůstu cen dojde v důsledku zvýšení poptávky ještě před avizovanou změnou sazby,“* říká obchodní ředitel společnosti LEXXUS Peter Višňovský a odkazuje na nedávnou historii, kdy ohlášené navýšení sazby DPH, resp. možné zrušení daňové výhody na novostavby k 1. 1. 2008, strhlo doslova lavinu zájmu o nové bydlení. Hrozba zdražení až o 14% způsobila tehdy takový nárůst cen, že několikanásobně překonal výsledný čtyřprocentní rozdíl v DPH. Samotné zvýšení DPH se tak na růstu cen podílelo jen nepatrně. K podobnému vývoji jsou dnes dobré předpoklady, i když situace z uváděného období se zcela opakovat nemůže: *„Trh - prodejci, kupující, banky – se dnes z mnoha důvodů chová jinak než před čtyřmi lety. Tehdejší boom byl zcela mimořádný a neopakovatelný. Ale princip zůstává,“* konstatuje Višňovský. Ideální stav by však podle něj byl ten, kdy by docházelo k menším výkyvům na trhu s nemovitostmi. *„Uvítal bych přirozený kontinuální vývoj realitního prostředí a ceny, které nejsou ovlivňovány státními zásahy a vyvíjejí se pro všechny aktéry předvídatelně - v souvislosti s inflací.“*

Investici do nemovitostí motivuje několik aspektů: předpokládaný růst ceny nemovitostí v reálném čase, stabilní tržní prostředí bez destruktivních zásahů státu a především vstřícnější postoj bank. K jistému optimismu by tuzemské bankovní domy mohl odkazovat současný racionální přístup politiků při přípravě budoucího plánu hospodaření státu. V době očekávaného růstu cen je otázkou krátkého času, kdy dobré projekty a solidní klienti nebudou mít opět s úvěry problémy

Podle prvních reakcí developerských společností lze odhadovat, že v dokončených projektech se budou snažit doprodat zbývající byty ještě za platnosti stávající nižší sazby. *„Zvýšení ceny u již prodávaných projektů by developerům prakticky zlikvidovalo prostor pro poskytování individuálních slev, které jsou dnes poměrně častým marketingovým nástrojem,“* tvrdí Peter Višňovský a doplňuje: *„I nově zahajované projekty, které se začnou prodávat v nejbližší době, ještě před plánovaným zvýšením DPH, pak velmi pravděpodobně zaznamenají větší zájem klientů. Úspora ve výši 9% je dostatečnou motivací.“*

Sledujeme-li rýsující se program potenciální vlády, můžeme očekávat i další kroky, které ovlivní realitní trh. Racionálním opatřením, jež by mohlo přinést úlevu státní kase, je navrhovaná úprava u příspěvků na stavební spoření. Stavební spoření a související státní příspěvek by měly sloužit opravdu pouze na pořízení či zkvalitnění bydlení – jak vyplývá z jeho názvu. Spořitelé by neměli mít nadále možnost tyto prostředky (při splnění určitých podmínek) použít v zásadě na cokoli jiného. V tomto smyslu by uvedená úprava realitní trh nijak neovlivnila. Díky odlivu „spekulativních spořitelů“ by však přinesla reálnou úsporu státnímu rozpočtu.

Pozn.

Na tzv. sociální byty, tedy bytové jednotky s plochou do 120 metrů čtverečních a rodinné domy do 350 metrů čtverečních (cca 90% z celkového počtu bytů a domů), se nyní vztahuje snížená sazba DPH ve výši 10%.

Pro další informace kontaktujte:

Tiskový odbor, Danielu Pavlíkovou +420 603 556 469, www.lexxus.cz

LEXXUS, a.s.

Lídr na trhu nových bytových projektů a jedna z nejstarších a nejúspěšnějších pražských realitních společností působí v oblasti nemovitostí už téměř dvacet let. Portfolio služeb zahrnuje prodej a pronájem nemovitostí ve všech segmentech trhu, relokační služby, analýzy trhu, odborné konzultace, přípravu a prodej nových developerských projektů. Především komplexní servis pro zákazníky - od přípravy projektu až po hypoteční financování, podpis kupní smlouvy a předání bytu - je základem úspěchu společnosti. Od roku 2004 působí LEXXUS také na Slovensku.