

Seznam Zprávy

Navrhovaná úprava by zlevnila byty. Kdo si počká, může ušetřit statisíce

Karolína Štuková

Kdo si počká s pořízením nového bytu do příštího roku, může ušetřit statisíce, jestli developer dovolí. Stát totiž zvažuje úpravu daně z přidané hodnoty.

Změna, která lidem při pořízení bytu ušetří stovky tisíc korun. Tu by mohla přinést zvažovaná úprava daně z přidané hodnoty (DPH), kterou v květnu představila vláda v rámci konsolidačního balíčku. Od ledna příštího roku by totiž stát chtěl sloučit dohromady deseti- a patnáctiprocentní sazby daně do jediné, na úrovni 12 procent. V důsledku zlevní například některé potraviny. Nebudou ale jediné, daň by klesla také v případě nových bytů do 120 metrů čtverečních, na které se doposud vztahovala patnáctiprocentní sazba. V praxi by tedy kupující při pořízení bytu na tříprocentní úpravě daně ušetřili statisíce korun. Úsporu názorně ukazuje příklad níže.

Podle Petra Hány, ředitele oddělení zaměřeného na nemovitosti a stavebnictví z poradenské společnosti Deloitte, může chystaná změna DPH na konci letošního roku na zpomalený trh přivést další studenou vlnu.

„Pokud by měla sazba DPH u bytů do 120 metrů čtverečních od příštího roku klesnout z 15 na 12 procent, kupující mohou patrně nákupy v letošním roce odkládat,“ uvedl. To potvrzuje také Petr Dufek, hlavní ekonom společnosti Creditas, podle kterého se množství prodejů přesune do příštího roku.

„Bude rozdíl podepsat kupní smlouvu s developerem ještě letos nebo po dohodě raději o několik měsíců později, takže kdo bude mít tuto možnost, může získat výhodu statisícové úspory,“ řekl pro SZ Byznys.

Podle Michala Picha, jednatele realitního serveru Reality Čechy, by snížení daně mohlo dokonce zlepšit dostupnost vlastního bydlení v novostavbách, kterých se DPH týká. „Nové byty jsou stále pro mnoho zájemců drahé, a tak nyní dávají přednost raději starším nemovitostem,“ dodává.

Jiní představitelé realitního trhu jsou k tomuto tvrzení ale skeptičtější.

„Pro kupující je zásadní, jak vysokou mají měsíční splátku u hypotéky a celkové zadlužení rodiny. Sleva například o nižší stovky tisíc korun není proto tak velký rozdíl,“ říká Tomáš Mádl, ředitel developerské společnosti Juris Real.

Právě hypotéky budou i v nadcházejícím roce s ohledem na vysoké ceny nemovitostí hrát v pořízení prim a naopak postupné snížení úrokových sazeb by se mohlo stát hlavním

motorem poptávky na celém realitním trhu v Česku. Vyhledky na rychlé snižování úrokových sazeb hypoték jsou ale zatím v nedohlednu.

„Tak jako Česká národní banka na počátku srpna neučinila žádnou změnu ve vyhlášených sazbách, tak logicky ani banky nepřistupují k nějakému výraznějšímu snižování hypotečních sazeb. A tak jedinými hybnými silami, které roztáčejí kola hypotečního trhu, zůstávají snižující se ceny nemovitostí a zmírnění omezujícího limitu DSTI, který určoval maximální procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek úvěru na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr,“ řekl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select. Pozitivní nepřímý efekt na poptávku po pořízení nových bytů by mohlo mít podle Petra Dufka, ekonoma společnosti Creditas, i zlevnění části stavebního materiálu. „Vše bude samozřejmě záležet na celkové poptávce po bydlení a na reakci developerů,“ doplnil Petr Dufek.

Rozhodnou developeři

Důležitou roli ve finální ceně bytů ale nakonec bude hrát zejména strategie, kterou zvolí samotní developeři. „V případě nových bytů odvádí daň z přidané hodnoty developer. Trh je navíc nastaven na současné ceny, a může se proto stát, že i přes snížení sazby slevu do finální prodejní ceny nakonec nepromítne,“ vysvětlil František Kroupa, realitní makléř Archer reality.

K budoucímu růstu cen nebo přinejmenším k jejich stagnaci nahrává i vývoj nabídky nových bytů v důsledku útlumu bytové výstavby v letošním roce.

„Nestaví se v ročním vyjádření ani 40 tisíc nových bytů. Nakonec i tento týden zveřejněná data o HDP ukazují, že do bydlení se například ve druhém čtvrtletí reálně investovalo o 16 procent méně než před covidem. Časem proto mohou nové zajímavé byty na trhu chybět,“ říká ekonom z Creditas.

Nelze proto vyloučit, že s dalším omezením nabídky bytů na trhu mohou ceníky developerských firem opět nabírat tempo směrem vzhůru.