

Experti: Trh s byty oživí vyšší DPH

15.10.2009 - Zvýšení daně z přidané hodnoty na bytovou výstavbu z 9 na 10 procent, které má podle Janotova balíčku úsporných opatření platit od ledna příštího roku, zvedne na podzim poptávku po nových bytech. Soudí tak developeři, kteří již nárůst poptávky zaznamenali. "Zvýšením sazeb DPH o jedno procento dojde ke zvýšení cen nových bytů o desetitisíce korun. Zvýšení sazeb proto ovlivní rychlost rozhodování zájemců o koupi bytů, vzroste jejich zájem o koupi ještě před zvýšením sazeb DPH," uvedl Evžen Korec, generální ředitel developerské společnosti Ekospol. Vzhledem k malému počtu připravovaných a nově zahajovaných bytových projektů dojde kvůli nové sazbě DPH rychleji k nedostatku nových bytů na trhu a vzroste tlak na další růst cen bytů, soudí Korec. Již ve třetím čtvrtletí se poptávka po bytech zvýšila oproti druhému čtvrtletí o 10 procent.

"Oživení poptávky a postupný růst cen se dá předvídat i podle sousedního Německa, kde již došlo k mírnému růstu cen nemovitostí," dodal Korec. Podobný názor má i Martin Ďuriš, ředitel pobočkové sítě realitní kanceláře AAABYTY.CZ. "Každá daňová změna směrem vzhůru vyvolává určitý druh paniky. Před koncem roku podle našich očekávání nastane zvýšený zájem a snaha rychle uzavřít obchody," uvedl Ďuriš.

Podle realitních odborníků dojde - byť v menší míře - ke stejné situaci, jako v roce 2007, kdy se očekávalo zvýšení DPH na bytovou výstavbu z pěti na devět procent.

"Kvůli tehdy oznámené změně daně, kdy se do poslední chvíle nevědělo, jaká sazba bude používána, se odsála poptávka z několika následujících let. V letech 2006 až 2007 došlo podle mého odhadu k předzásobení na úrovni 30 tisíc bytů," uvedl Filip Endal, analytik rezidenčního trhu poradenské společnosti Deloitte.

"Zájem o rezidenční nemovitosti se oživil, nejsme si však jistí, zda je to v důsledku hrozby zvýšení DPH. Samozřejmě se můžou najít kupující, kteří své rozhodnutí uspíší a kvůli nárůstu DPH koupí ještě tento rok, jsou však klienti, kteří tento minimální nárůst ani nezaznamenali," soudí Petra Holubová z realitní kanceláře Professionals.

Hanuš Němeček, obchodní a provozní ředitel sítě realitních kanceláří Remax nepovažuje zvýšení daně o procento za pádný argument.

"Situace na trhu s novými byty se ještě zostří a budou se prodávat skutečně pouze zajímavé a cenově vyvážené projekty, byť jsme ve třetím čtvrtletí zaznamenali mírný nárůst poptávky o sedm procent," uvedl Němeček.

Podle zjištění realitních makléřů sítě Sting, která má pobočky ve více než třiceti městech republiky, ceny bytů stagnují. Dál klesají jen ceny panelákového bydlení na perifériích.

Statistiky společnosti **EuroNet Media**, která na svém serveru www.realitycechy.cz denně eviduje průměrně 50 tisíc bytů na prodej, naznačují již nyní nárůst cen. Ve třetím čtvrtletí ceny bytů bez rozdílu stáří a velikosti mírně vzrostly v Brně, Českých Budějovicích či v Jihlavě, i když jsou stále nižší než ceny lednové.

Vývoj cen* bytů v Česku

Město	1.1.2009	1.4.2009	1.7.2009	1.10.2009
Brno	2,596	2,394	2,459	2,495
České Budějovice	2,036	1,514	1,565	1,596
Hradec Králové	2,590	2,144	2,068	1,974
Jihlava	1,535	1,445	1,437	1,481
Karlovy Vary	2,210	1,676	1,626	1,688
Liberec	1,721	1,541	1,438	1,404
Olomouc	2,045	1,877	1,810	1,775
Ostrava	1,470	1,249	1,210	1,200
Pardubice	2,163	1,872	1,833	1,812
Plzeň	2,098	1,918	1,837	1,805
Praha 1	9,014	6,822	6,488	6,318
Praha 9	3,407	2,983	3,007	2,981
Ústí nad Labem	0,941	0,968	0,937	0,962
Zlín	2,011	1,772	1,715	1,664
Česko	2,100	2,107	2,043	2,039

* Průměrné ceny v milionech korun za všechny byty bez rozdílu stáří a velikosti, které byly k uvedenému datu v nabídce serveru realitycechy.cz. Server nabízí k prodeji denně průměrně 50 000 bytů.