

Rezidence a DPH



Author: SF / pb | Published: 16.11.2011

Jak to vidí samotní developeři či prodejci? To lze odvodit z následující ankety, odpověď ovšem není jednoznačná, trh se diverzifikuje a také potřeby jednotlivých developerů a jednotlivých projektů jsou různé.

1. Jakou částku (v %) při čtyřprocentním zvýšení DPH od ledna 2012 podle Vás na sebe vezmou developeři? Nebo se do konečné ceny jejich bytů promítnou opravdu celá 4 % proponovaného zvýšení daně?
1. Je skutečnost lednového navýšení DPH dostatečnou motivací pro nákup bytu? Jak velký nárůst zájmu pozorujete, je-li nějaký?

Peter Višňovský, obchodní ředitel RK LEXXUS

1. U nově zahájených projektů s cenami odpovídajícími současnému trhu lze očekávat částečné nebo úplné promítnutí zvýšené DPH do cen bytů - pro rozhodnutí bude podstatná aktuální (ne)spokojenost s dosaženou úrovní prodeje na daném projektu. U již dokončených projektů s větším množstvím neprodaných bytů nelze očekávat navýšení ceny v důsledku vyšší DPH. Developeři takových projektů budou nuceni ceny bez DPH fakticky snížit o 4 %, aby celková cena s DPH zůstala pro koncové klienty nezměněna. Právě proto dnes vidíme poměrně výraznou snahu doprodat klientům dokončené byty ještě letos - v takovém případě developer nemusí snižovat svou cenu a klient nemusí připlácet na DPH.
1. Většina developerů nově zahájených projektů klientům nabízí, že jim, při podpisu smlouvy do konce letošního roku, stávající ceny zafixuje. Takovéto řešení může skutečně motivovat klienty k nákupu ještě letos a neodkládat je s rizikem navýšení ceny. V případě několik let dokončených projektů jsou tak jako tak poskytovány výrazné slevy z původních nadhodnocených cen - často v řádu desítek

procent. Ona 4% v takovém případě nehrají pro klienta zásadní roli a motivují spíše developery k ještě radikálnější cenové politice. Chtějí prodat starší zboží do konce roku a vyšší DPH vůbec neřešit (nepromítat do nákladů) - právě z této strategie mohou a budou kupující do konce roku těžit.

David Raiser, jednatel developerské společnosti SOLO PRAHA

1. Míra participace developera na zvýšení DPH se bude lišit projekt od projektu. U projektů, které jsou již v prodeji, a rozhodnutí o zvýšení DPH padlo po zahájení prodeje, si developer v současné době nemůže dovolit zvyšování ceny a tento náklad tak půjde k jeho tíži. U ostatních projektů, jejichž prodej byl zahájen až po oznámení o zvyšování DPH, je již celé toto zvýšení v ceně kalkulováno. Konečná prodejní cena se však zvyšovat zpravidla nemusela, jelikož nárůst DPH byl pokryt snížením cen stavebních prací v posledních dvou letech.
1. Bohužel, tato skutečnost se zatím projevuje pouze minimálně a nárůst prodejů zatím očekávání developerů neplní. Podle mého názoru je to dáno zejména současnou hospodářskou situací a špatnými prognózami vývoje ekonomiky. To odrazuje mnoho zájemců, kteří mají obavy ze ztráty schopnosti splácet případnou hypotéku. Z toho důvodu koupí odloží a svojí potřebu řeší dočasně pronájmem.

Jan Koubík, manager developerské společnosti BEMETT

1. Odpověď je potřeba rozdělit na dvě části. U projektů, které v současné době nabízíme a jejichž dostavba je plánovaná až v průběhu roku 2012 má klient do konce roku možnost pořídit si byt s garancí současné výše DPH. Naopak u nových projektů, které budeme zahajovat nebo u stávajících hotových, kdy se klient rozhodne pro koupi až v roce 2012, jsme nuceni 4% navýšení DPH odvést státu, to znamená, že o tuto částku budou navýšeny prodejní ceny našich bytů.
1. Každý chce ušetřit a 4 % nejsou tak zanedbatelná částka, především u zákazníků, kteří poptávají levné startovací byty, na které se soustředíme my. To je v poslední době jeden z "hnacích motorů", který zvyšuje poptávku po našich nemovitostech.

Martin Louda, ředitel developerské společnosti SIDI Czech Republic

1. Zpočátku očekávám nárůst cen bytů zhruba o 2-3 %. Částka se ale nakonec podle mého promítne v ceně bytu v plné výši.
1. Skutečně evidujeme v posledních týdnech zvýšený počet klientů (mimo jiné i v důsledku hrozby vyšší DPH), a to téměř o 30 %.

Ilona Mančíková, obchodní ředitelka FIM Group

1. Je velmi pravděpodobné, že se toto navýšení promítne částečně, ale spíše plně, do ceny bytů, které nebudou dokončeny do konce tohoto roku. Není myslitelné, aby developéři při stávajících rekordně nízkých cenách nesli plně i navýšení DPH, se kterým jistě nepočítali v době, kdy projekt připravovali.

 1. Pro spoustu kupujících je skutečně navýšení DPH motivační, také to zaznamenáváme. Ti, kteří hledají bydlení, se nyní zajímají především o projekty, jež budou dokončeny do konce tohoto roku nebo si chtějí podpisem smlouvy cenu se stávající sazbou pojistit. Nabídka dokončených projektů je velká. Klient má tak z čeho vybírat.
-

16.11.2011 08:00, SF / pb