

## Zlevnění bytů od 1. 1. 2024

Senátem prošel konsolidační balíček, který byl navržen Poslaneckou sněmovnou. Tento návrh počítá pouze se dvěma sazbami DPH, a to se sníženou sazbou 12 % a základní sazbou 21 %. Znamená to tedy, že byty do 120 m<sup>2</sup>, které postaví a prodává developer, budou nově zatíženy jen 12% daní. To je o 3 procentní body méně, než tomu bylo doposud. Aktuální sazba daně, která se uplatňuje, je 15 %. Tato skutečnost vyvolává diskuse a otázky o tom, jaký vliv by to mohlo mít na ceny nemovitostí v České republice. Zatímco snížení DPH by mohlo mít několik pozitivních dopadů na různé odvětví ekonomiky, není jasné, zda by to automaticky vedlo také ke snížení cen nemovitostí.

V první řadě si je třeba uvědomit, že DPH je jen jedním z mnoha faktorů ovlivňujících ceny nemovitostí. Na trhu s nemovitostmi hrají roli také poptávka a nabídka, úrokové sazby hypoték, úroveň ekonomické aktivity a mnoho dalších faktorů, jako je třeba rychlost vyřizování stavebního povolení, kterým se zrovna nemůžeme pyšnit. Pár let zpátky jsme byli v jeho hodnocení dokonce až na 157. místě žebříčku zemí a byli jsme dokonce horší než Kamerun. Snížení DPH by ale mohlo přinést úspory pro developery, což by potenciálně mohlo vytvořit pozitivní tlak na snížení cen nemovitostí.

Jedním z hlavních argumentů podporujících názor, že snížení DPH by mohlo vést ke snížení cen nemovitostí, je skutečnost, že by to mohlo snížit náklady na výstavbu a nákup nemovitostí. Developeri by mohli přenést část úspor na spotřebitele, což by mohlo podpořit poptávku na trhu s nemovitostmi. Nižší ceny by tak mohly přilákat více kupujících a stimulovat nejen realitní trh, ale i trh hypoteční. Pozor ovšem na to, že developeri nemusí přetavit snížení DPH do snížení cen, ale mohou se rozhodnout část nebo celou úsporu přenést do svých marží, což by ve výsledku finální ceny pozitivně neovlivnilo. Navýšil by se tak pouze zisk developerů. V některých případech také může dojít k tomu, že nižší DPH bude kompenzována zvýšenými náklady na stavební materiál nebo pracovní sílu.

Celkově lze ale očekávat, že snížení sazby DPH od 1. ledna 2024 nějaký vliv na ceny nemovitostí mít bude. Jak konečně bude tento vliv velký, ale bude záviset na komplexním působení různých faktorů na realitním trhu. První vlastovky už ovšem můžeme vidět nyní, velmi rychle se totiž na trhu objevili developeri, kteří zmíněné snížení ceny nejen inzerují, ale dokonce ho začínají uplatňovat už dnes. Reálně to pro kupujícího znamená ušetření v řádu statisíců korun, což už není zanedbatelná částka.

*Tom Kadeřábek  
vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select*

