

VAT w górę, a ceny?

Podwyżka podatku VAT z 7 do 8 proc. może sprawić, że ceny mieszkań wzrosną o kilka tysięcy złotych. Specjaliści od nieruchomości uważają jednak, że zmiana wcale nie musi być radykalna, a wiele zależy w tej kwestii od deweloperów

JUSTYNA SUCHECKA

Czy wzrost podatku VAT z 7 do 8 proc. spowoduje wzrost cen mieszkań w Poznaniu? - Lata badań nad rynkiem nieruchomości uczą ogromnej pokory i wskazują, jak wiele aspektów należy w tym obszarze badać. Należy również pamiętać o tym, że analizując rynek mieszkaniowy w Poznaniu i nie tylko, trzeba uwzględnić jego lokalny charakter i fakt, że mimo różnych oczekiwań zachować może się odmiennie od założeń - zaznacza dr Łukasz Strączkowski z Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

By udzielić odpowiedzi w kwestii VAT, dr Strączkowski odwołuje się do niedalekiej przeszłości: - W roku 2006 ceny na rynku mieszkaniowym w Poznaniu dość istotnie wzrosły - od początku tegoż roku do II

kwartału 2007 roku ceny poszybowały z dynamiką dwucyfrową. Wpływ na to miały m.in. informacje o możliwości podniesienia podatku VAT z 7 do 22 proc. Część z nabywców, zamierzająca w kolejnych latach kupić mieszkanie, postanowiła przyspieszyć swoją decyzję i kupić własne M jeszcze w 2006 roku. Przy ograniczonej podaży mieszkań i kumulacji popytu (na skutek również informacji o likwidacji ulgi odsetkowej oraz dzięki dostępowi do kredytów) efekt mógł być tylko jeden - wzrost cen.

Ale wcale nie musi tak być

Nasuwa to poniekąd pewną analogię. Jednak w tamtym czasie na rynku po pierwsze nie było problemów z dostępem do kredytu, po drugie - proszę zwrócić uwagę na poziom cen - wówczas, w punkcie wyjścia płacono za metr kwadra-

MICHAŁ NADOLSKI



Podwyżka VAT na nowe mieszkania nie będzie miała większego wpływu na ceny nieruchomości - twierdzą deweloperzy

Ciąg dalszy na S.2

VAT w górę, a ceny?

Dokończenie ze S. 1

towy mieszkania na rynku pierwotnym przeciętnie około 3400-3500 zł brutto, gdy dziś metr kwadratowy kosztuje ponad 6 tys. zł - podkreśla Strączkowski.

Zdaniem Strączkowskiego klienci na rynku mieszkaniowym wiele się wtedy nauczyli. - Wtedy wzrost cen był wyższy niż różnica między 7 a 22 proc. VAT - przypomina Strączkowski. - Z tego wnioski wiele osób już wyciągnęło. Istotny jest też dzisiejszy poziom cen. Dla przeciętnego nabywcy jest on stosunkowo wysoki. Kupując bowiem mieszkanie o powierzchni 50 m kw. przy średniej cenie około 6 tys. zł brutto za metr kwadratowy, należy liczyć się z wydatkiem 300 tys. zł i kosztami ponoszonymi na jego przystosowanie do użyteczności. Ta kwota to dla wielu osób bardzo poważne wyzwanie, o ile nie bariera nie do przebycia. Po trzecie, istotne też jest kredytowanie - dziś nie jest już tak łatwo jak jeszcze cztery lata temu. W efekcie relatywny popyt jest na dużo niższym poziomie, a w rezultacie tego ceny na rynku pierwotnym od około roku pozostają względnie stabilne - średnia utrzymuje się na poziomie nieznacznie przekraczającym 6 tys. zł brutto za m kw. - dodaje.

Czy wobec tego ceny wzrosną? - Analizując ofertę z trzeciego kwartału 2010 r., obecnie nie widać wyraźnych zmian cen - przyznaje Strączkowski. - Dynamika w zasadzie jest niewielka - w porównaniu do drugiego kwartału przeciętna cena metra kwadratowego mieszkania na rynku pierwotnym nawet obniżyła się o 1 proc. Gdyby przyjąć, że wyższy VAT zwiększy cenę mieszkań, to różnica i tak jest niewielka w stosunku do całej sumy płaconej za mieszkanie, którą trzeba w jakiś sposób pozyskać. W obecnej sytuacji trudno oczekiwać, że siła nabywcza i popyt klientów nagle się zwiększą.

Co to oznacza dla rynku wtórnego? Strączkowski: - Teoretycznie istnieje taka możliwość, że niewielki wzrost cen

na rynku pierwotnym spowoduje jakieś przesunięcie się popytu do rynku wtórnego, choć czy tak będzie musimy poczekać na fakty płynące z rynku i dalej je monitorować.

Deweloperzy radzą... ostrożność

- Podwyżka VAT to oczywiście dodatkowy koszt dla klientów - mówi Paweł Grzegorzczak z Przedsiębiorstwa A. Grzegorzczak. - Przecież ten jeden punkt procentowy może być dla nich decydujący, bo często kupują na granicy swojej zdolności kredytowej. Pamiętajmy też, że ta kwota, którą będą musieli dopłacić, wystarczylaby na przykład na opłaty związane z aktem notarialnym. Takich porównań jest więcej. Decyzja należy jednak do klienta, powinna być ona przemyślana. Kupno domu czy mieszkania to przecież niejednokrotnie decyzja na całe życie - podkreśla.

A Tomasz Wnuk z firmy Kalbud Deweloper przypomina, że podwyżka VAT-u wcale nie oznacza większych zysków dla dewelopera. - Jako firma deweloperska jesteśmy zmuszeni do uiszczania 7-procentowego podatku na rzecz państwa. Po nowym roku stawka ta wzrośnie do 8 procent - mówi Wnuk. - Klienci często myślą, że wzrost podatku oznacza większe zyski dla dewelopera. Oczywiście jest to nieprawda. VAT jest rzeczą przechodnią, czyli dla firmy jego wysokość nie ma znaczenia, bo nie przekłada się na przychód. Konsekwencję zmiany podatku poniosą klienci firm deweloperskich. Będzie ona jednak prawie niezauważalna. Przykładowo, po podwyżce VAT cena mieszkania wartego dwieście tysięcy wzrośnie jedynie o dwa tysiące złotych - wyjaśnia.

Wnuk dostrzega jednak inny problem: związany ze zmianą podatku VAT duży chaos i brak jednoznacznych informacji. - Do dnia dzisiejszego nikt nie potrafi udzielić informacji jak po nowym roku należy korygować faktury dotyczące sprzedaży w 2010 roku - mówi. - Problemy może również przynieść rozliczenie faktury zaliczkowej, płatnej częściowo w bieżącym roku, a czę-



- Do dnia dzisiejszego nikt nie potrafi udzielić informacji jak po nowym roku należy korygować faktury dotyczące sprzedaży w 2010 roku - mówi Wnuk

ściowo już w 2011. Deweloperzy zatem, tak jak inne firmy, czekają na interpretację przepisów przez powołane do tego organy - dodaje Wnuk.

Czy dwa tysiące to dużo?

O tym, że zapowiadana podwyżka VAT budzi kontrowersje, mówi też Izabella Łukomska-Pyżalska, wiceprezes Family House. - Na pewno nie można przejść obok tej zmiany obojętnie, ponieważ będzie ona wiązała się ze wzrostem cen mieszkań o kilka tysięcy złotych - mówi. - Należy jednak pamiętać, że na tego rodzaju podwyżki deweloperzy nie mają wpływu. Natomiast ustalają oni ceny netto. To, jak będą się one kształtowały w przyszłym roku, trudno jest obecnie ocenić, ponieważ są one zależne od wielu elementów, jak np. ceny materiałów budowlanych, które też mogą ulec zmianie. Jednak w przypadku naszych inwestycji klienci mogą być pewni, że obecne ceny netto w przyszłym roku nie ulegną zmianie. Przykładowo, po zmianie podatku, za mieszkanie 2-pokojowe o metrażu ok. 42 m kw. będzie trzeba zapłacić niespełna 2 tys. zł więcej. Najważniejsze jest zatem racjonalne podejście do nowej sytuacji, zarówno deweloperów, jak i samych klientów - dodaje.

- Nickel Development już od dawna stosuje, zarówno w komunikacji z klientami, jak i w umowach, ceny brutto mieszkań - mówi Piotr Drygas, dyrektor sprzedaży Nickla. Co to dla nich oznacza? Drygas: - W związku z tym klienci, którzy zawarli umowy do końca roku, nie muszą się obawiać żadnych zmian w cenach - nawet jeśli płatność za lokal nastąpi dopiero w przyszłym roku

- zapewnia. Piotr Drygas z Nickel Development twierdzi także, że jednoprocetowa zmiana podatku VAT nie będzie miała determinującego wpływu na rynek mieszkaniowy, choć na pewno wzrosną koszty materiałów i usług budowlanych - bo wzrost VAT dotyczy wszystkich branż. - Myślę jednak - mówi Drygas - że taka zmiana bardziej będzie miała wpływ na elastyczność przedsiębiorców podczas negocjacji, a niekoniecznie na ceny ofertowe.

Zdążyć przed VAT

Według Home Broker średni wzrost dla Warszawy, Krakowa, Poznania i Wrocławia wyniósłby 3,6 tys. zł dla mieszkań 2-pokojowych i 4,8 tys. zł dla 3-pokojowych.

Czy wyższej stawki da się uniknąć? Jak twierdzi Home Broker, wystarczy odpowiednio sformułować umowę z deweloperem lub po prostu kupić gotowe mieszkanie. Najprostszym sposobem uniknięcia podwyżki VAT jest więc podpisanie do końca roku umowy ostatecznej zakupu mieszkania (niestety inaczej wygląda to w przypadku mieszkań o powierzchni powyżej 150 m kw.). Aby można było podpisać taką umowę, deweloper musi posiadać zaświadczenie o samodzielności lokalu, o które może wystąpić dopiero po oddaniu mieszkania do użytkowania. Można szacować, że średnio ok. jednej trzeciej lokali wystawionych obecnie na sprzedaż w największych miastach Polski spełnia te wymagania. W Poznaniu wśród gotowych już mieszkań Home Broker wymienia m.in. inwestycje Ronsona Galileo w pobliżu Warty, Osiedle Karpia Ganta i Villę Eden Fortapi dopiero w przyszłym roku