

Kdy koupit nový byt?

V poslední době se na nás stále častěji obracejí zákazníci s dotazem, zda by nebylo vhodné koupit nový byt ještě před zvýšením sazby DPH. Z informací, které se objevily v tisku se zdá být jasné, že dosud platná 5% sazba DPH pro bytovou výstavbu se od 1.1. 2008 zvýší na 19%. Možná s výjimkou menších bytů, tzv. „sociálních“ (o rozměru do 90m²). To vede k tomu, že zájemci o koupi bytu chtějí svůj úmysl realizovat ještě do konce roku 2007, protože se potom očekává velké zvýšení cen. Je ale z hlediska kupujících správné, kupovat byt dříve než ho nutně potřebují (např. pro dospívající děti)?

Které argumenty mluví pro urychlenou koupi bytu:

- Podstatné zvýšení ceny způsobené nárůstem DPH o 14% počátkem roku 2008.
- Postupné zvyšování hypotečních úroků, které už začalo a bude se v budoucí době dále prosazovat.
- Možnost dočasného pronájmu před užíváním rodinnými příslušníky v budoucnu. To je důležité - tento nájem obvykle kryje náklady hypotéky zcela nebo z velké části. Po několika letech může být tímto způsobem velká část kupní ceny bytu uhrazena.
- Očekávaný nárůst hodnoty bytu v příštích letech. Rychlost tohoto nárůstu záleží hlavně na poloze a vybavení bytu.

Které argumenty hovoří pro posun termínu koupě bytu do budoucnosti?

- Očekávaný nárůst příjmů v rodině (je třeba ale uvažovat, i o případném poklesu příjmů!)
- Potřeba bydlení pro rodinné příslušníky až za několik let.
- V oblíbené lokalitě se ještě nic nenabízí, ale pravděpodobně se v budoucnu nabízet bude.
- Malá ochota zadlužit se u banky.

V této souvislosti je také potřeba uvést, že se názor na vlastnictví bytu v poslední době mění. Část našich klientů považuje byt za obchodovatelné zboží, které si pořizují za účelem pozdějšího finančního zhodnocení a to buď pronájmem a nebo prodejem. I uložení volných finančních prostředků do koupi bytu je velmi zajímavá investice s podstatně vyššími výnosy a vyšší jistotou, než bankovní produkty. K tomu bych ještě dodal, že platí určité termíny při prodeji bytů, které vlastník musí dodržet, chce-li se vyhnout placení daně ze zisku (rozdíl ceny kupní a prodejní). Při vlastním užívání to jsou 2 roky, při cizím užívání 5 let. Po této době se můžete těšit z poctivě vydělaných peněz bez obav z placení daní.

Pro správný výběr toho pro vás nejlepšího bytu vám přejí mnoho štěstí!

Autor (Ing. Luboš Holan)
je jednatelem společnosti Bohemia REAL
INVEST spol. s r. o.,
a externí docent UK v Praze

Adresa: Bohemia REAL INVEST,
Křesčá 30, 140 00 Praha 4,

www.bohemiareal.cz