

Rezidence: spekulace na vzestup cen



Author: SF/pb | Published: 15.11.2016

Podle odborníků z realitní kanceláře Lexus je proto nyní velmi příznivá doba pro ty, kteří se chystají prodat svůj dům nebo bytovou jednotku. Tohoto trendu využívají někteří majitelé nemovitostí, kteří tlačí na růst nabídkových cen výrazným zdražováním domů i bytů. „Tito prodávající si jsou vědomi příznivé situace na trhu a snaží se jí maximálně využít. Od 1. listopadu 2016 navíc připadne povinnost platby daně z nabytí nemovitosti výhradně na nabyvatele. Pro prodávajícího je daná změna příznivá, protože se mu navýší zisk a navíc odpadnou starosti s úhradou daně nebo ručením. Dosud totiž platilo, že i když se obě strany transakce dohodly na tom, že daň uhradí zájemce o koupi nemovitosti, vždy za něj ručil právě prodávající,“ uvádí Denisa Višňovská z RK Lexus. Nově tak dojde ke zjednodušení správy daně. Kupující však bude muset mít více finančních prostředků v hotovosti, nebo si je půjčit současně s hypotékou. Jedinou výjimkou jsou již dokončené novostavby při prvním úplatném nabytí, které zůstanou od daně nadále osvobozeny.

Kdo prodá později, vydělá

Obchodníci zaznamenávají i změny v chování majitelů nemovitostí, o něž nebyl dlouhou dobu z různých důvodů zájem. Díky velmi silné poptávce a nízké nabídce zvažují kupující při výběru i nemovitosti, které by za standardní situace neprošly „prvním kolem“ výběru. Nejvýrazněji se to projevuje u nejmenších a nejlevnějších bytů 1+kk a 2+kk, kterých je dlouhodobě nedostatek a v nabídce se proto dlouho neohřejí. „Někteří majitelé cítí, že je trh na svém maximu a pokud se objeví zájemce, který chce jejich nemovitost koupit, začnou licitovat o ceně. Buď ji chtějí dodatečně navýšit, nebo prodej odmítnou a věří, že později prodají svůj byt či dům ještě výhodněji. Vývoj cen v posledních letech tuto strategii zatím podporuje - kdo prodal později, prodal s vyšší cenou,“ dodává Denisa Višňovská.

Už nejen pro nájem

Názory obchodníků potvrzují i poznatky prodejců - developerů. Například aktuálně se na realitních serverech nabízí v čerstvě dokončené Residenci Garden Towers byt 4+kk za necelých osm milionů korun, když původně ho od Central Group jeho majitel získal za sedm milionů, tedy o milion levněji. Ještě výraznější zhodnocení očekává majitel dalšího inzerovaného bytu 2+kk za 4,7 mil. Kč. Původně za něj u Central Group zaplatil 3,7 milionu korun, tedy o milion méně. V Central Group podle její mluvčí Marcely Fialkové tvoří nákupy na investici za účelem tržního pronájmu nebo uložení peněz či spekulace na růst

ceny dlouhodobě více než 20 % v závislosti na konkrétní lokalitě. U cenově velmi dostupných projektů v lokalitách zajímavých pro pronájem dosahuje tento podíl i 30 %.

15.11.2016 08:06, SF/pb