

# W mieszkaniówkę VAT-em jak batem



**Koniec promocji u deweloperów, ożywienie wśród kupujących, „żeby zdążyć przed podatkiem”, a nawet wzrost cen na rynku wtórnym – to prawdopodobne scenariusze wydarzeń po podniesieniu VAT-u przez rząd**

Na razie deweloperzy zajmują się letnimi wyprzedażami niechcianych (za dużych albo za drogie) mieszkań z powstałych już inwestycji. Jesienią przystąpią do budowania nowych projektów. – Zmieni się nieco styl i standard lokali. Zamiast „lasów apartamentowców” pojawią się przeciętne, oszczędne inwestycje, które deweloperzy będą chcieli sprzedać za wyższą niż dotychczas cenę, powołując się przy tym na podwyżkę VAT-u. A warto pamiętać, że mają zapasy kupionej wcześniej ziemi, projekty oraz dokumentację – mówi Tomasz Bleszczyński, doradca rynku nieruchomości.

## Co idzie w górę?

– Będzie wyższy VAT na zakup nowego mieszkania (wzrośnie z 7 do 8 proc.) i na materiały budowlane (z 22 do 23 proc.). Przy czym firmy budowlane, kupując np. drzwi, zapłacą niższą stawkę podatku, tę 8-proc., a osoby remontujące dom na własną rękę – wyższą – tłumaczy Karol Wilczko z serwisu finansowego Comperia.pl.

Wyższy VAT to wyższe ceny mieszkań. – W Warszawie nowy

dwupokojowy lokal na rynku pierwotnym kosztuje teraz 471,6 tys. zł brutto, a trzypokojowy 646,7 tys. zł. Po podwyżce VAT cena wzrosłaby w pierwszym przypadku o 4,4 tys. zł, a w drugim o nieco ponad 6 tys. zł – wylicza Bartosz Turek z Home Broker, firmy doradzającej na rynku nieruchomości. Mamy więc efekt domina. – Wzrosty cen pojawią się na początku tylko na rynku pierwotnym, ale na krótko, rynek wtórny nieruchomości podąży za nim, realizując głównie potrzeby właścicieli mieszkań i domów. Ceny ofer-

towe się zmieniają – szacuje Tomasz Bleszczyński.

Sami deweloperzy na razie nie widzą sytuacji tak czarno, ale krytykują rząd. – Postaramy się zminimalizować skutki podwyżki, np. obniżając ceny netto mieszkań. To zrównoważy poziom dodatkowego 1 proc. podatku – komentuje Grzegorz Kawecki, wiceprezes firmy deweloperskiej SGI Balist. – Wierzę, że jest grupa rzetelnych deweloperów która mimo wszystko utrzyma swoje ceny netto, a minimalny wzrost będzie widoczny jedynie dla

cen brutto. Niestety, może być i tak, że przez tę decyzję straci przede wszystkim klient. Takie posunięcia rządu nie są korzystne, bo coraz więcej młodych ludzi myśli o kredycie i o własnym mieszkaniu. Powoli wracaliśmy do normalnych cen, powinniśmy starać się tego nie zepsuć – mówi Zbigniew Juroszek, prezes zarządu dewelopera Atal.

## Kto wygra z VAT-em, a kto przegra?

– Skutków podwyżki VAT-u najprościej uniknąć, podpisując do koń-

ca roku ostateczną umowę kupna mieszkania – mówi Katarzyna Siwek z Home Broker. Jednak to nie takie proste. – Aby można było to zrobić, deweloper musi mieć zaświadczenie o samodzielności mieszkania, o które może wystąpić dopiero po oddaniu lokalu do użytkowania. Można szacować, że średnio ok. 1/3 lokali wystawionych teraz na sprzedaż w największych miastach Polski spełnia te wymagania. Zwykle jednak w gotowych projektach wybór mieszkań, zwłaszcza mniejszych, jest ograniczony – dodaje. W najgorszej sytuacji są osoby, które już podpisały umowy przedwstępne na zakup mieszkań z ceną netto, jeśli planowany termin oddania ich do użytku przypada po 2010 roku. Nie uda im się uniknąć podwyżki ceny brutto. Dotyczy to wielu osób. Według Home Broker ok. 35 proc. transakcji na rynku pierwotnym w ostatnich trzech miesiącach dotyczyło mieszkań na etapie budowy do stanu surowego zamkniętego z elewacją. Raczej trudno byłoby dokończyć te inwestycje jeszcze w tym roku.

Niektórzy zamiast o podwyżkach mówią o nowych inwestycjach. – Zgodnie z zapowiedzią możemy w zależności od sytuacji rynkowej rozpocząć w 2010 roku budowę i sprzedaż około 2100 mieszkań w 11 projektach w Warszawie – komentuje Radosław Bieliński, specjalista ds. komunikacji i marketingu w Dom Development. A ceny? Czas pokaże.