



Rezidence: na vlnách podivna

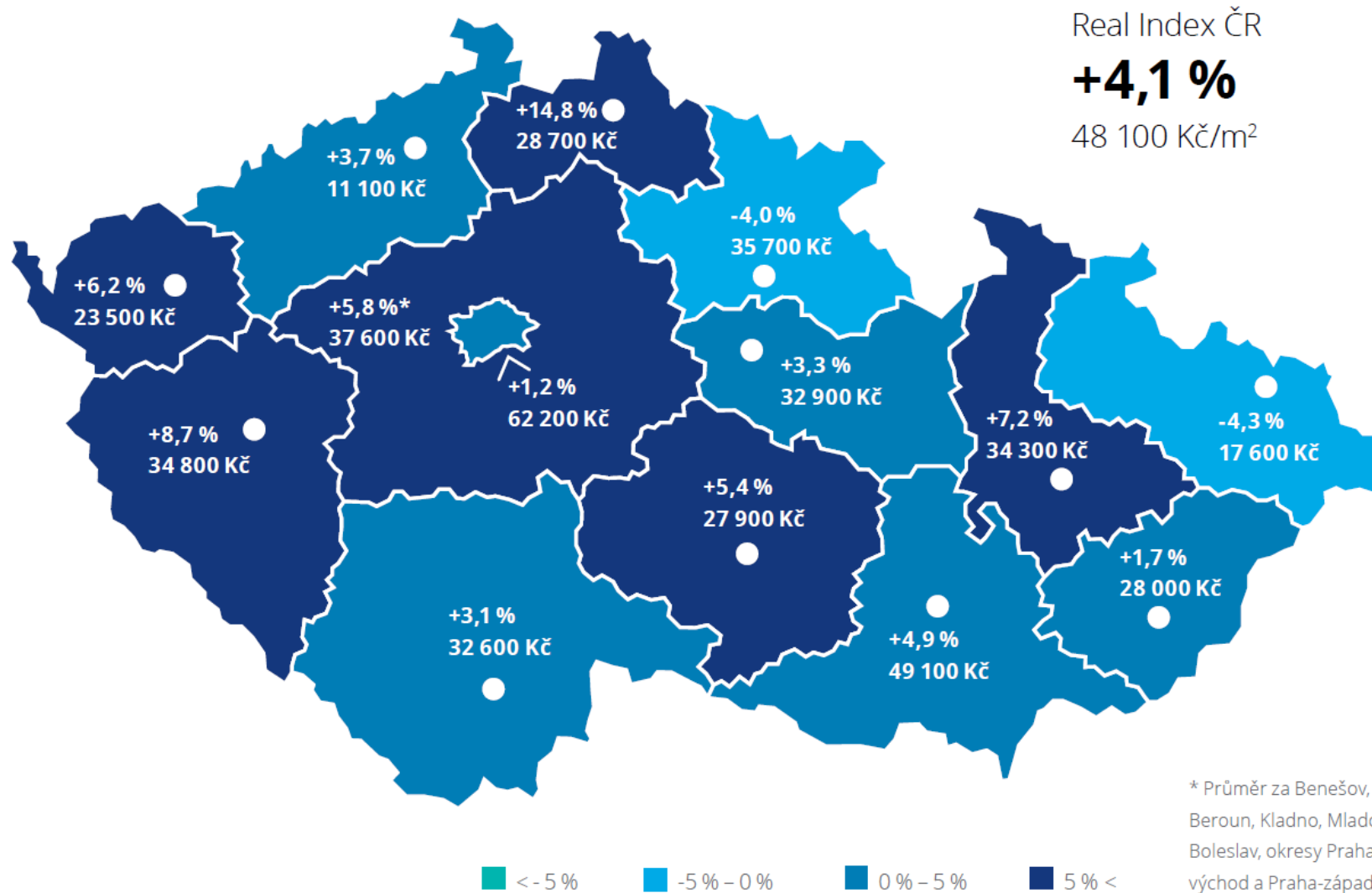
Diskusní setkání časopisu Stavební fórum a společnosti Deloitte,
Středa 21. 6. 2017

AGENDA

- **VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN**
 - Byty v developerských projektech
 - Byty v cihlových domech
 - Byty v panelových domech
- **FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENOVÝ VÝVOJ BYTŮ**
 - Nabídka na pražském trhu
 - Potřeba bytů
- **DANĚ A BYTY**
- **REGULACE HYPOTÉK**

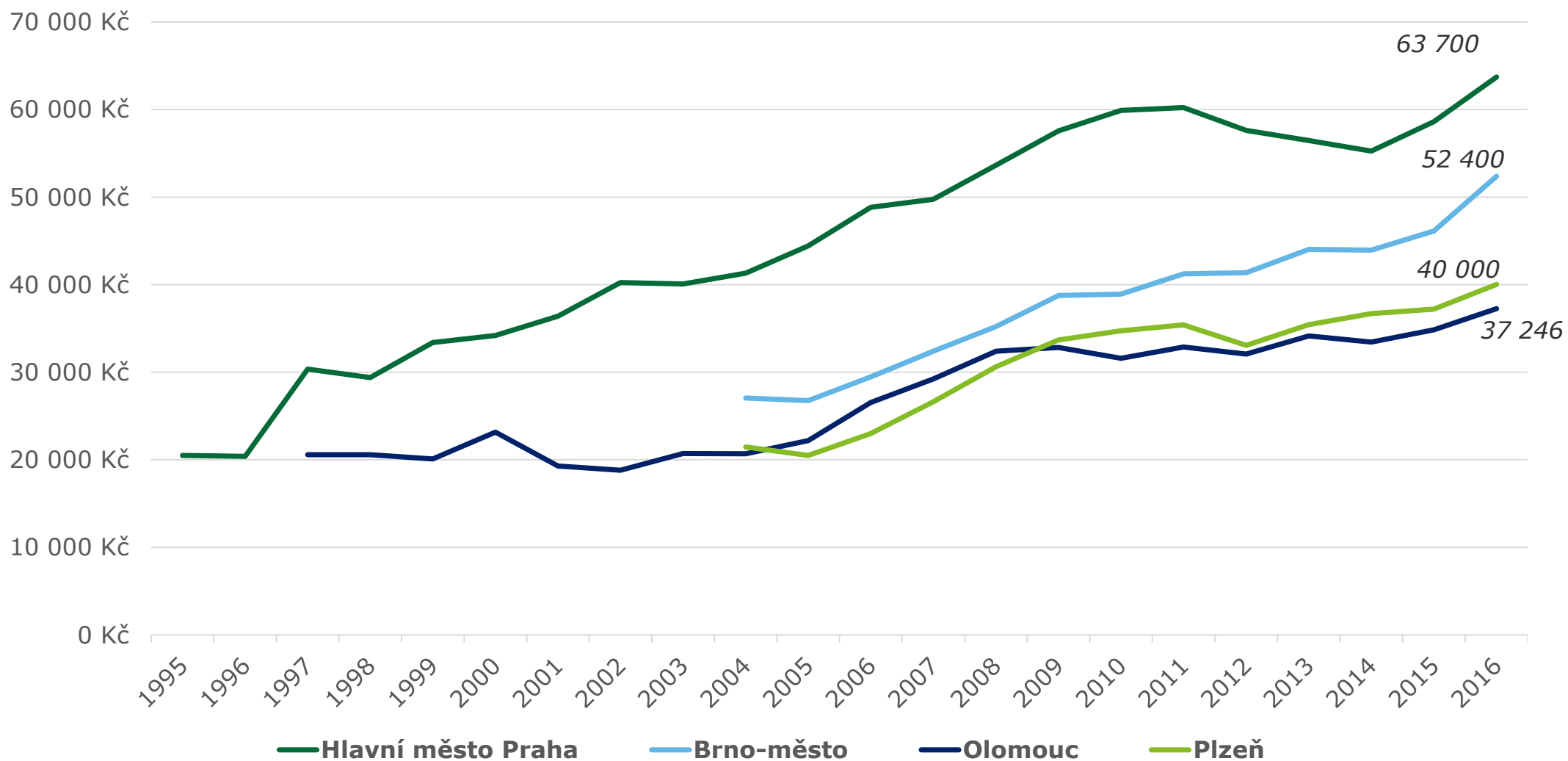
VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

Deloitte real index



VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

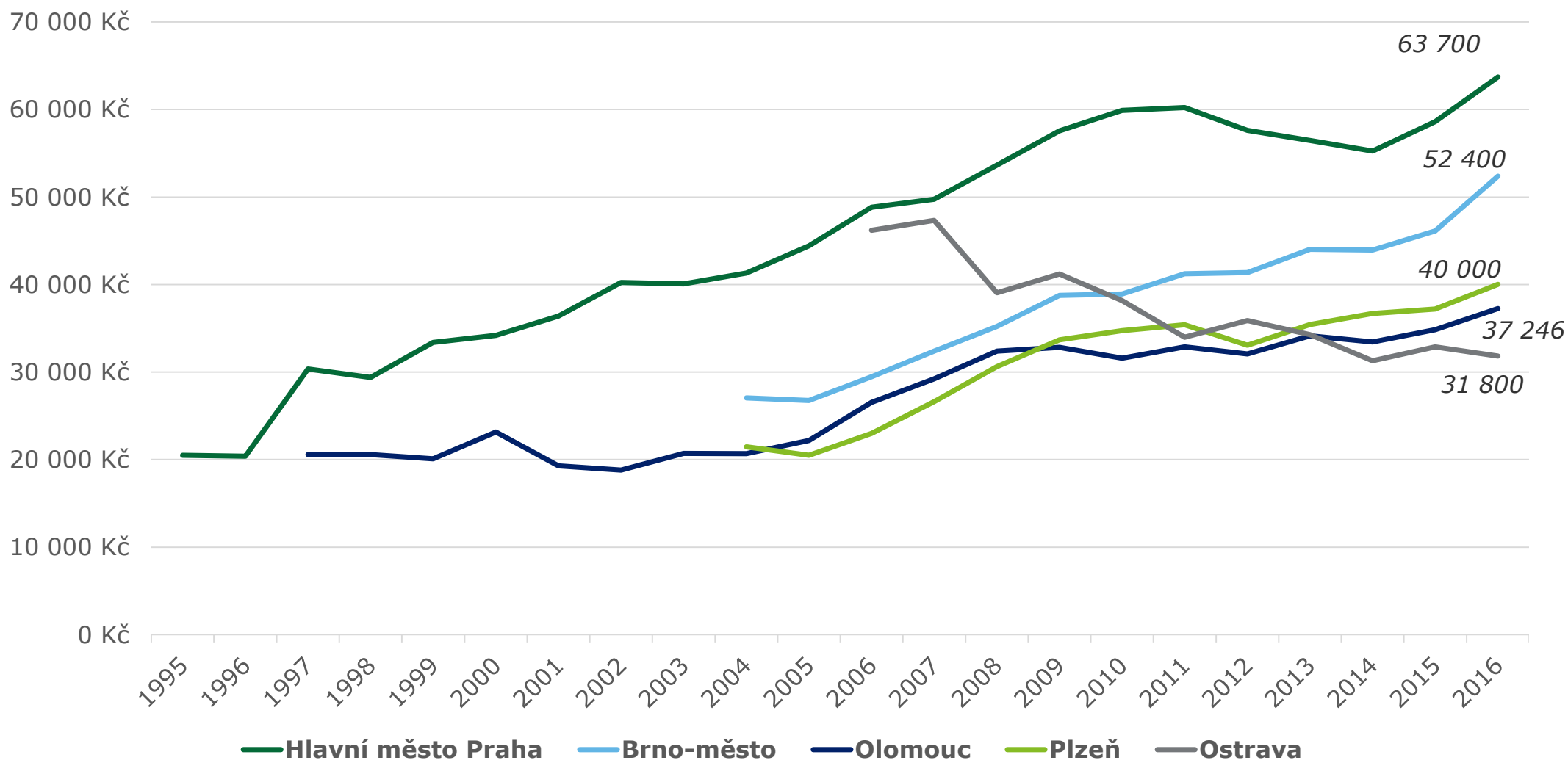
Ceny bytů v developerských projektech, dlouhodobý vývoj



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

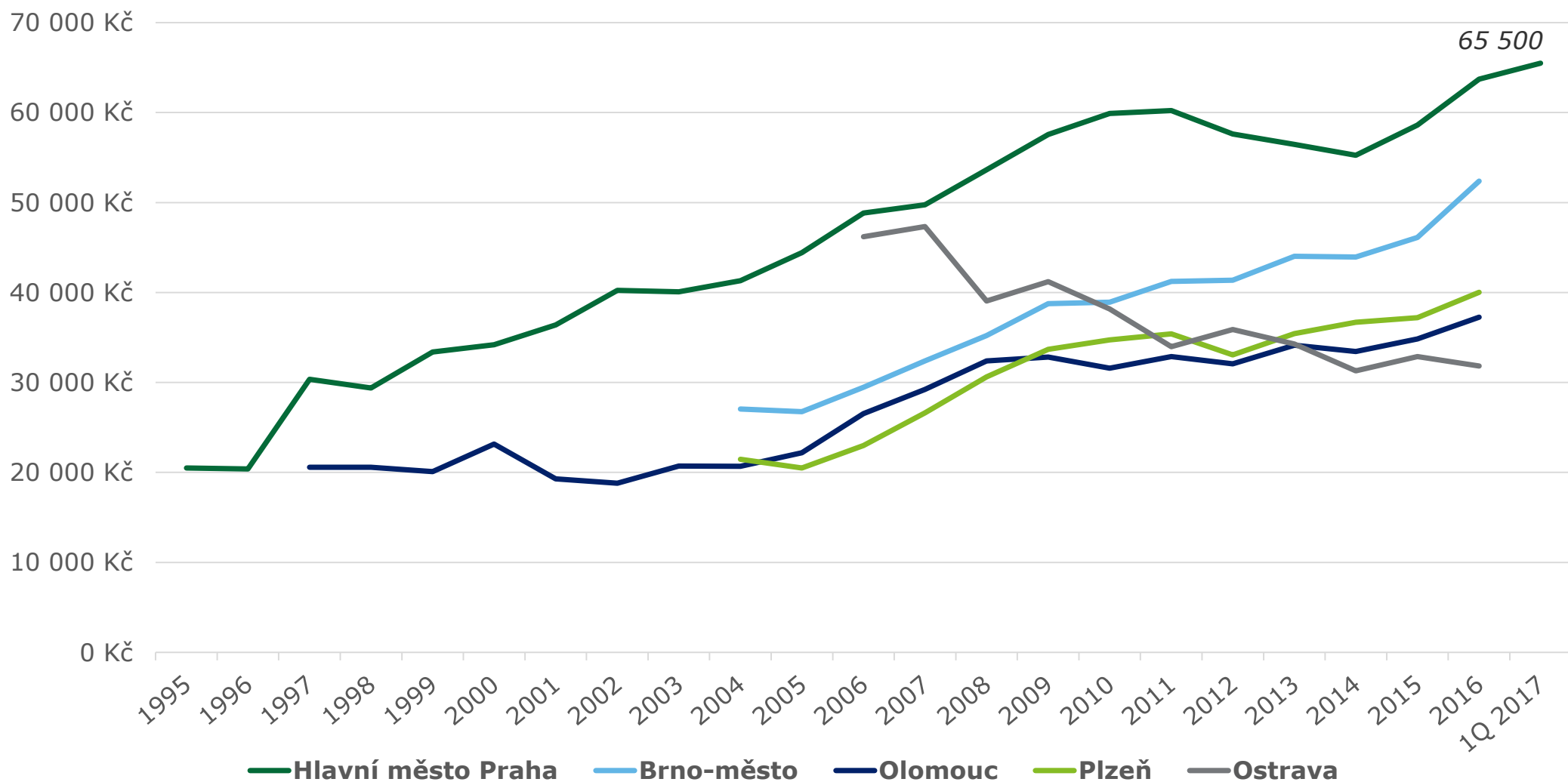
Ceny bytů v developerských projektech, dlouhodobý vývoj



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

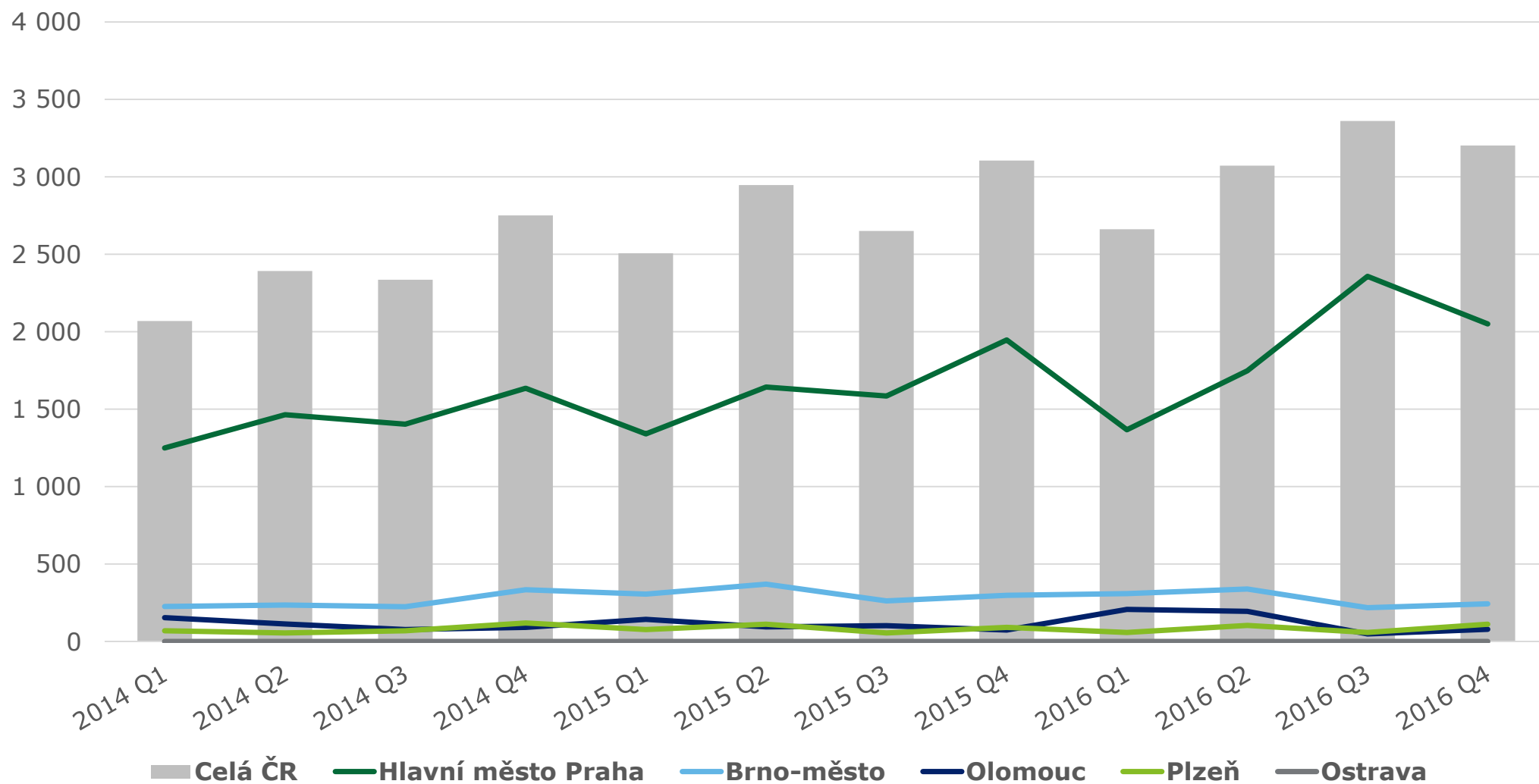
Ceny bytů v developerských projektech, dlouhodobý vývoj



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

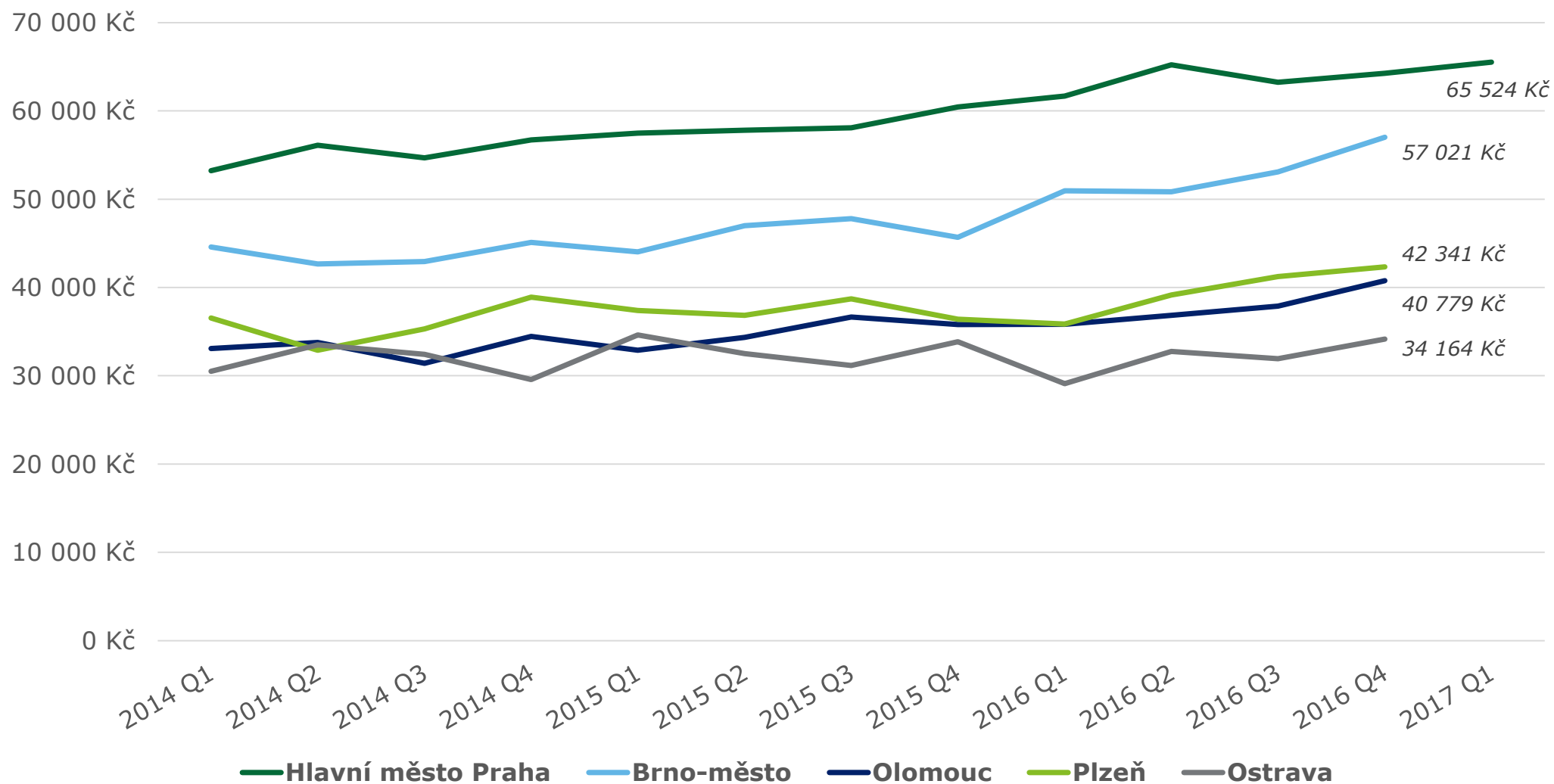
Počet transakcí v developerských projektech



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

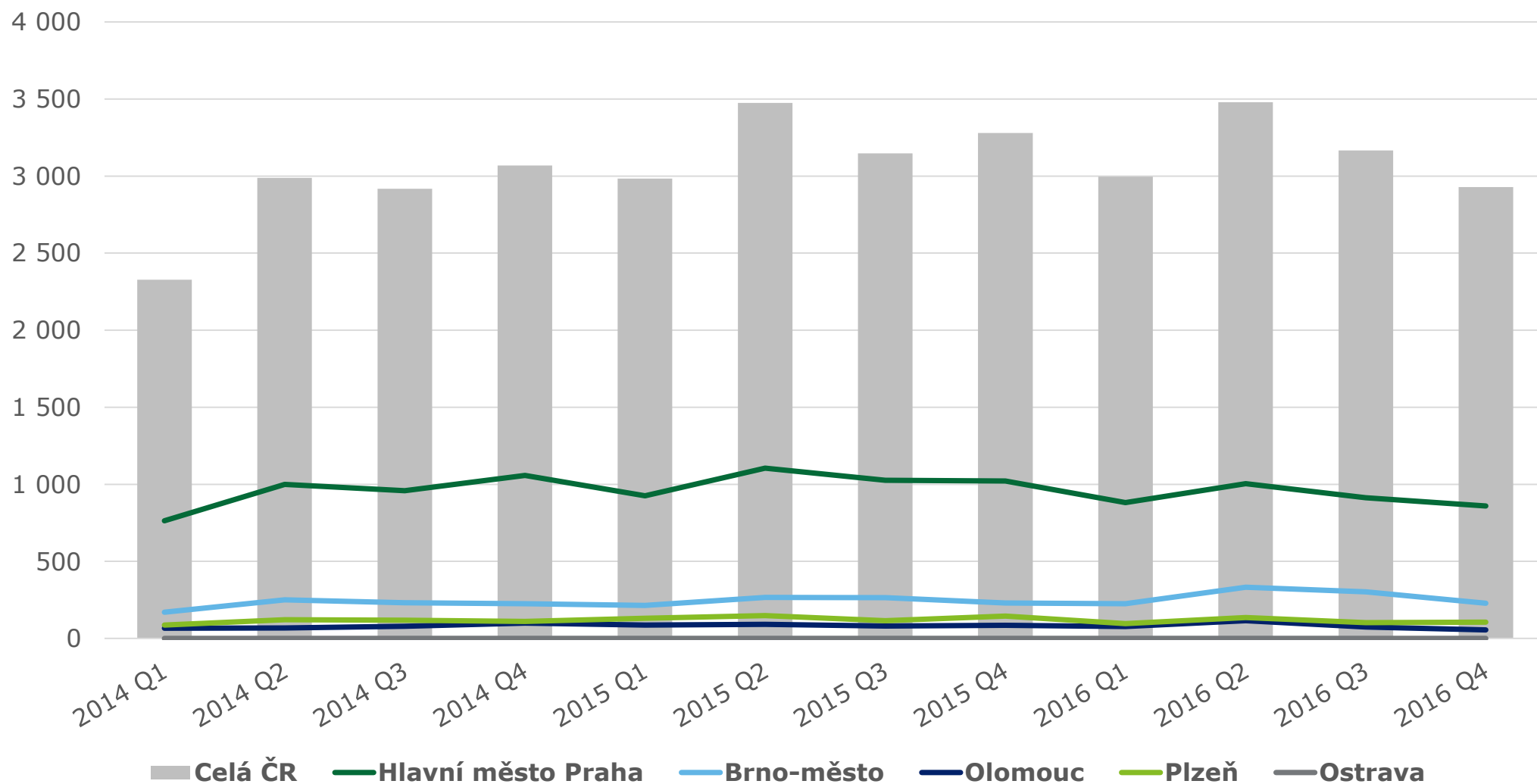
Ceny bytů v developerských projektech



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

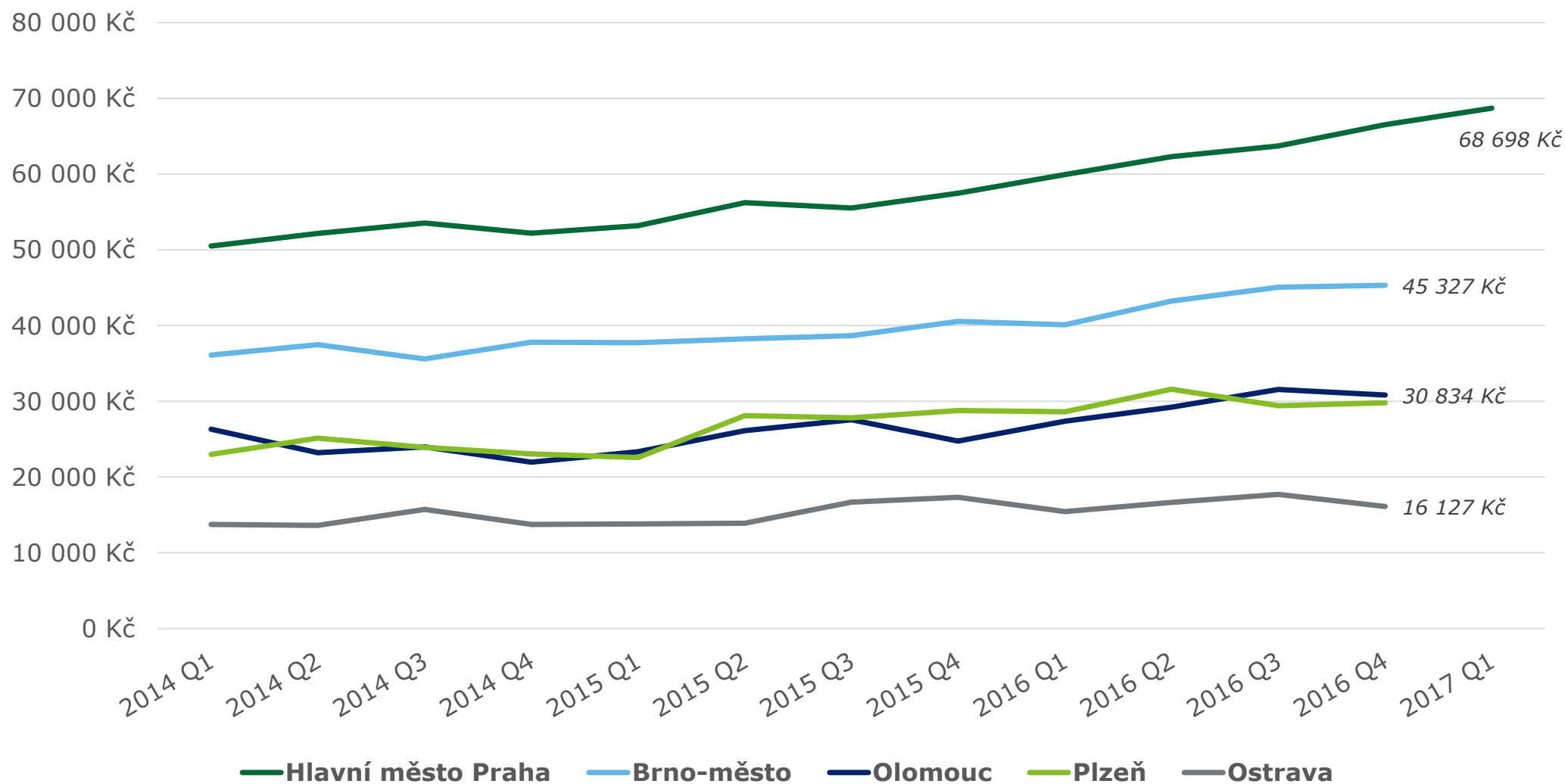
Počet transakcí v cihlových domech



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

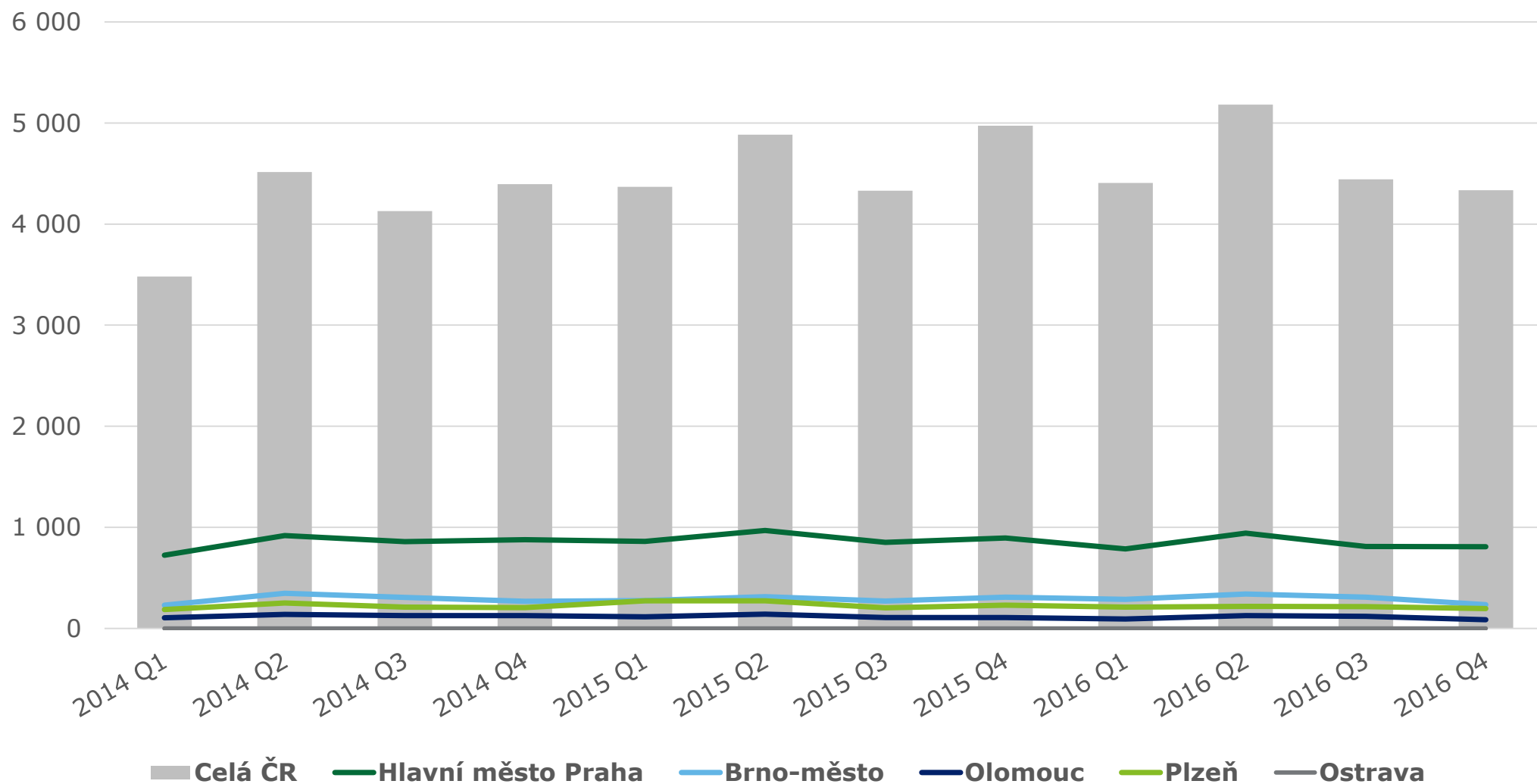
Ceny bytů v cihlových domech



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

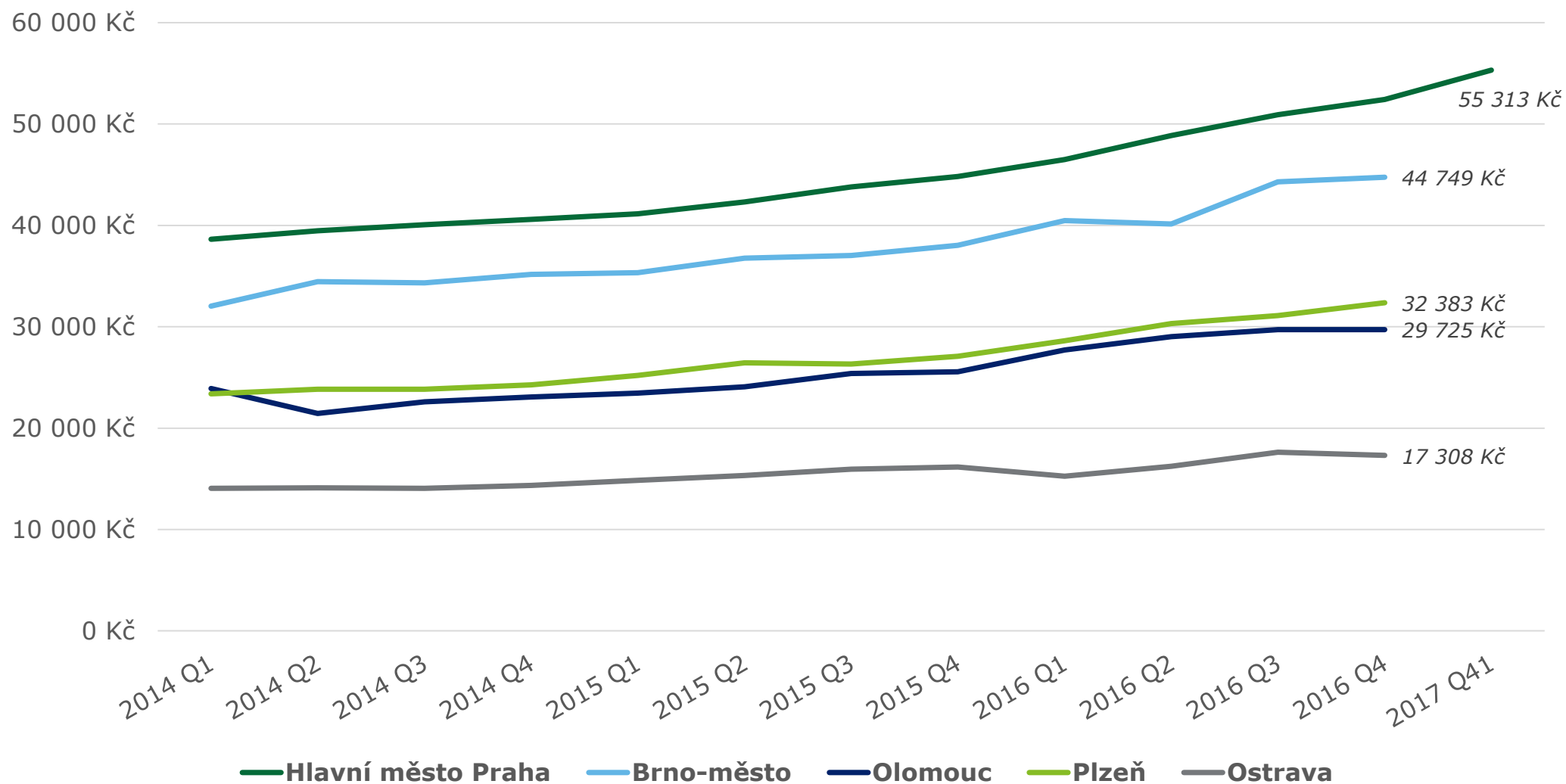
Počet transakcí v panelových domech



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

Ceny bytů v panelových domech



www.cenovamapa.org

Faktory ovlivňující ceny bytů



FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENY BYTŮ

Nabídka na pražském trhu – volné byty



	Leden 2015	Leden 2016	Leden 2017	Květen 2017	Změna
Nabídka	6 642	6 190	4 220	4 081	(-39%)
Objem trhu (mil. Kč)	30,7	31,2	26,7	27,5	(-10%)
Suma ploch (m ²)	492 900	462 800	328 000	320 751	(-35%)
Průměrná plocha (m ²)	74	75	78	79	(+7%)
Průměrná celková cena (Kč)	4 775 800	5 280 100	6 634 000	7 031 028	(+47%)
Průměrná nabídková cena (Kč/ m ²)	65 400	71 700	86 400	90 400	(+38%)

*) Volné byty k prodeji, dle nabídky jednotlivých developerů

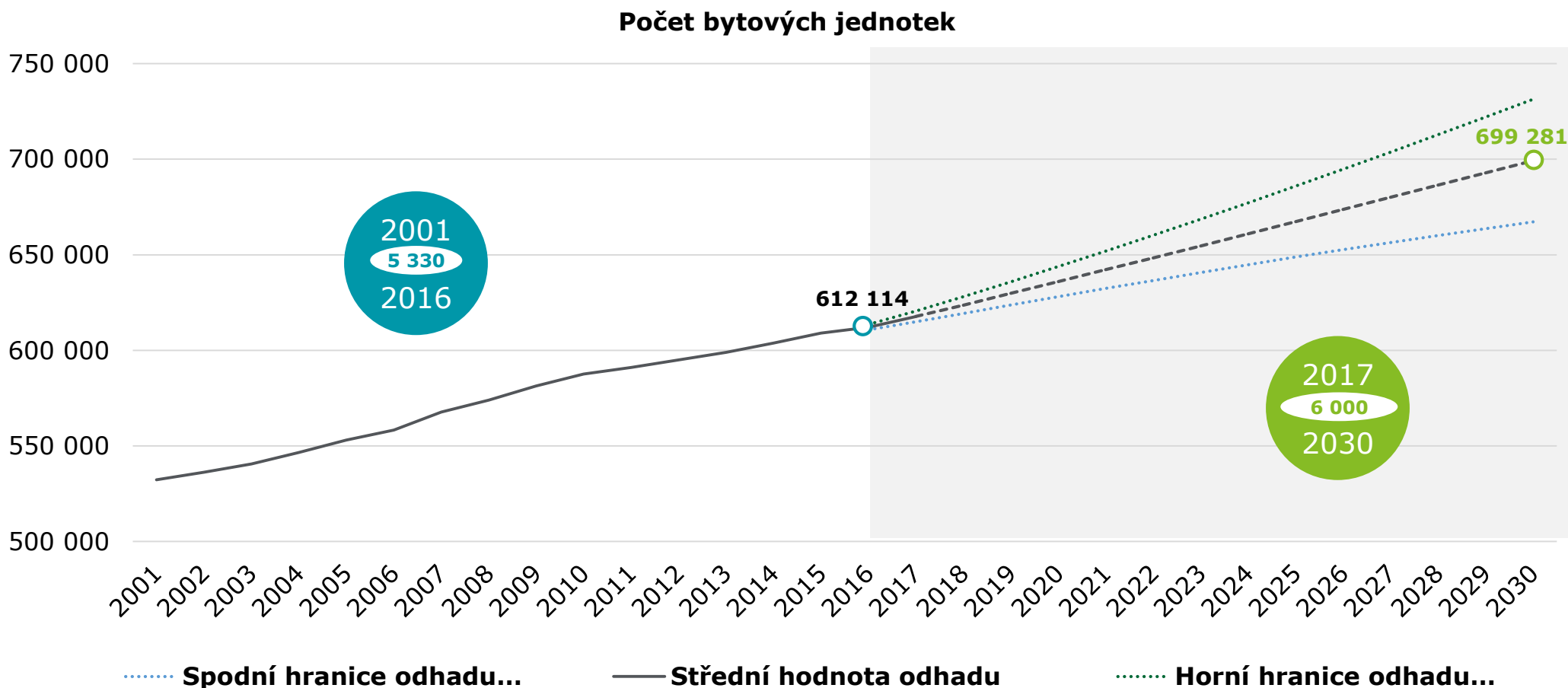
www.cenovamapa.org

Co zejména ovlivňuje trh s byty?

- Ekonomický vývoj a sentiment veřejnosti
- Schvalovací procesy a legislativa, územní plán
- Klesající zásoba developerských projektů a volných bytů k prodeji
- Změny regulace a státní zásahy (DPH u bytů, DPH u pozemku, daň z převodu x nabytí nemovitostí, NOZ, Zákon o spotřebitelském úvěru, doporučení ČNB, ...)

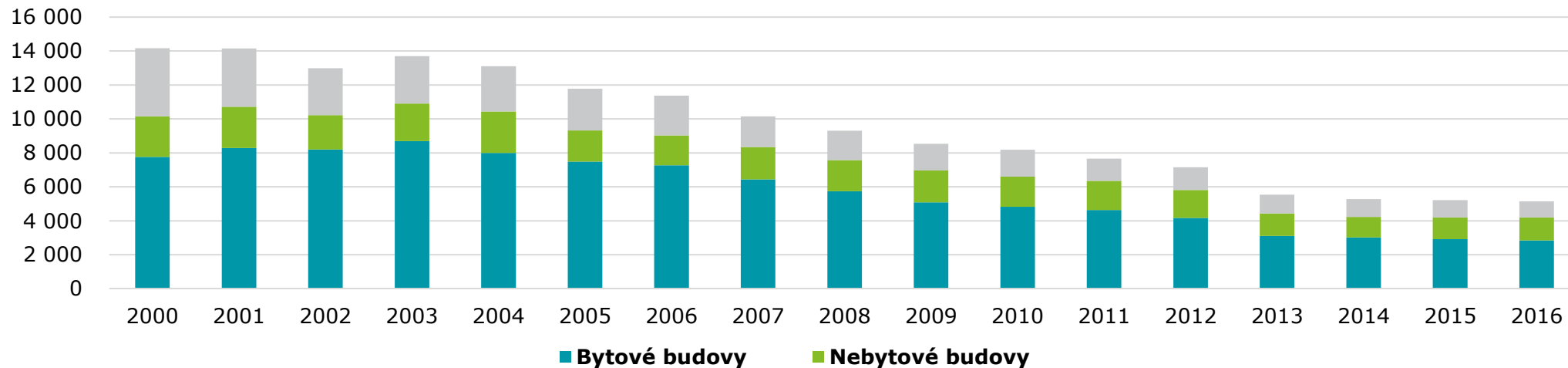
FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENY BYTŮ

Potřeba bytů v Praze



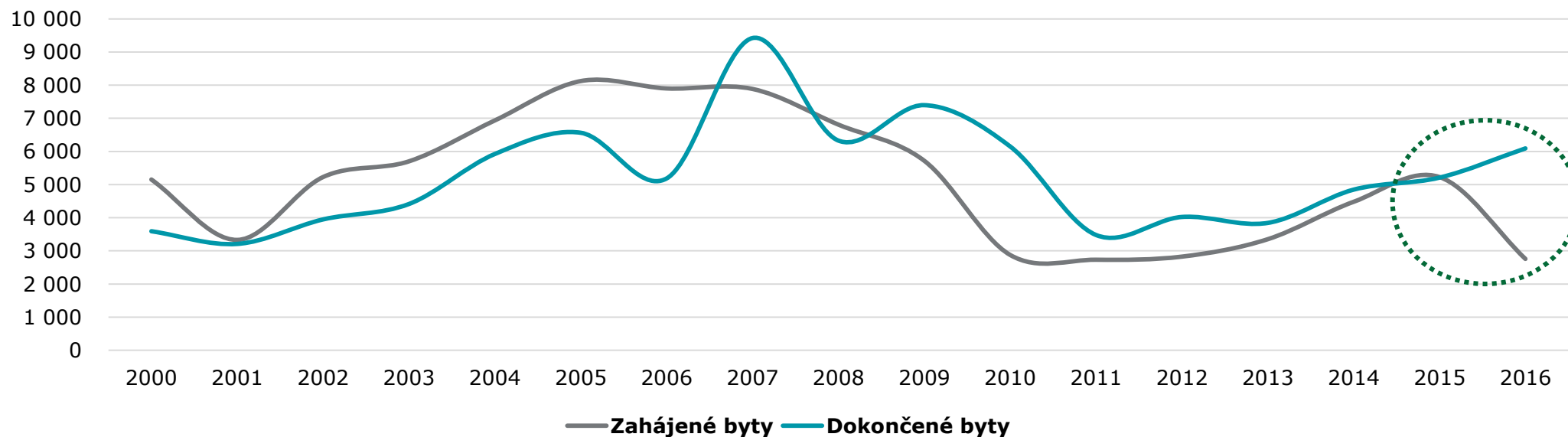
FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENY BYTŮ

Vydaná stavební povolení



Zdroj: ČSÚ

Počet dokončených a zahájených bytů



Daně a byty



DANĚ A BYTY

Není metr jako metr

- **Typický byt**

- 2 pokoje

- **Jaká je výměra bytu?**

- **Čistá užitná plocha bytu** – „kobercovka“
- **Zastavěná plocha bytu** – plocha bytu včetně vnitřních nosných i nenosných zdí a částí konstrukcí (dle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.– „NOZ“)
- **Zastavěná plocha bytu** – plocha bytu včetně vnitřních nosných i nenosných zdí a částí konstrukcí + *instalační jádro*

Zastavěná vs. užitná plocha bytu

Dispozice	MINIMUM	PRŮMĚR	MAXIMUM
1+kk	4,3%	6,6%	10,1%
2+kk	4,4%	6,9%	9,8%
3+kk	3,8%	7,0%	10,2%
4+kk	5,7%	7,7%	12,7%
5+kk	6,2%	8,3%	9,9%
	3,8%	7,0%	12,7%



56,2 m²

DANĚ A BYTY

Příklady

Byt v novostavbě bytového domu o výměře 68 m²

- Stát dnes vybere o 461 942 Kč více než před 10 lety
- Podíl zvýšení daní na celkovém zvýšení ceny činí 51 %

	2007	2017
Plocha pro výpočet podílu	68	72,8
Cena v Kč za m²	49 750	67 543
Cena v Kč	3 383 000	4 592 902
• DPH z bytu	5% 161 095	15% 539 167
• DPH z pozemku	0% -	21% 83 870
• Daň z nabytí nemovitosti	0% -	0% -
• Daň z nemovitosti	306	655
• Daň „ze zdi“	-	>náklady
Celkové daňové zatížení	161 095	623 037

- Pro pořízení bytu je třeba 78 měsíčních příjmů 2 členné domácnosti s průměrným platem v ČR, ze kterých je za tuto dobu odvedeno na zdanění práce 2 828 112 Kč

DANĚ A BYTY

Příklady

Byt v novostavbě nebytového domu o výměře 68 m²

- Stát dnes vybere o 819 741 Kč více než před 10 lety
- Podíl zvýšení daní na celkovém zvýšení ceny činí 81 %

	2007		2017
Plocha pro výpočet podílu	68		72,8
Cena v Kč za m²	49 750		67 543
Cena v Kč	3 383 000		4 592 902
• DPH z bytu	5%	161 095	21% 717 407
• DPH z pozemku	0%	-	21% 79 712
• Daň z nabytí nemovitosti	0%	-	4% 183 717
• Daň z nemovitosti		306	655
• Daň „ze zdi“		-	>náklady
Celkové daňové zatížení	161 095		980 836

- Pro pořízení bytu je třeba 78 měsíčních příjmů 2 členné domácnosti s průměrným platem v ČR, ze kterých je za tuto dobu odvedeno na zdanění práce 2 828 112 Kč

DANĚ A BYTY

Příklady

Byt v novostavbě bytového domu o výměře 115 m²

- Stát dnes vybere o 1 075 628 Kč více než před 10 lety
- Podíl zvýšení daní na celkovém zvýšení ceny činí 66 %

	2007	2017
Plocha pro výpočet podílu	115	123
Cena v Kč za m²	49 750	67 543
Cena v Kč	5 721 250	7 767 445
• DPH z bytu	5% 272 440	21% 1 213 262
• DPH z pozemku	0% -	21% 134 807
• Daň z nabytí nemovitosti	0% -	0% -
• Daň z nemovitosti	518	1 035
• Daň „ze zdi“	-	>náklady
Celkové daňové zatížení	272 440	1 348 069

- Pro pořízení bytu je třeba 132 měsíčních příjmů 2 členné domácnosti s průměrným platem v ČR, ze kterých je za tuto dobu odvedeno na zdanění práce 4 782 860 Kč

DANĚ A BYTY

Příklady

Byt v novostavbě rodinného domu o výměře 115 m²

- Stát dnes vybere o 1 386 326 Kč více než před 10 lety
- Podíl zvýšení daní na celkovém zvýšení ceny činí 81 %

	2007	2017
Plocha pro výpočet podílu	115	123
Cena v Kč za m²	49 750	67 543
Cena v Kč	5 721 250	7 767 445
• DPH z bytu	5% 272 440	21% 1 213 262
• DPH z pozemku	0% -	21% 134 807
• Daň z nabytí nemovitosti	0% -	4% 310 698
• Daň z nemovitosti	518	1 035
• Daň „ze zdi“	-	>náklady
Celkové daňové zatížení	272 440	1 658 767

- Pro pořízení bytu je třeba 132 měsíčních příjmů 2 členné domácnosti s průměrným platem v ČR, ze kterých je za tuto dobu odvedeno na zdanění práce 4 782 860 Kč

DANĚ A BYTY

Kdo si z cen bytů ukousne nejvíce?

Prodávající pozemku (projektu)?

Projektanti?

Dodavatelé stavby?

Poskytovatelé služeb?

Financující banka?

Developer?

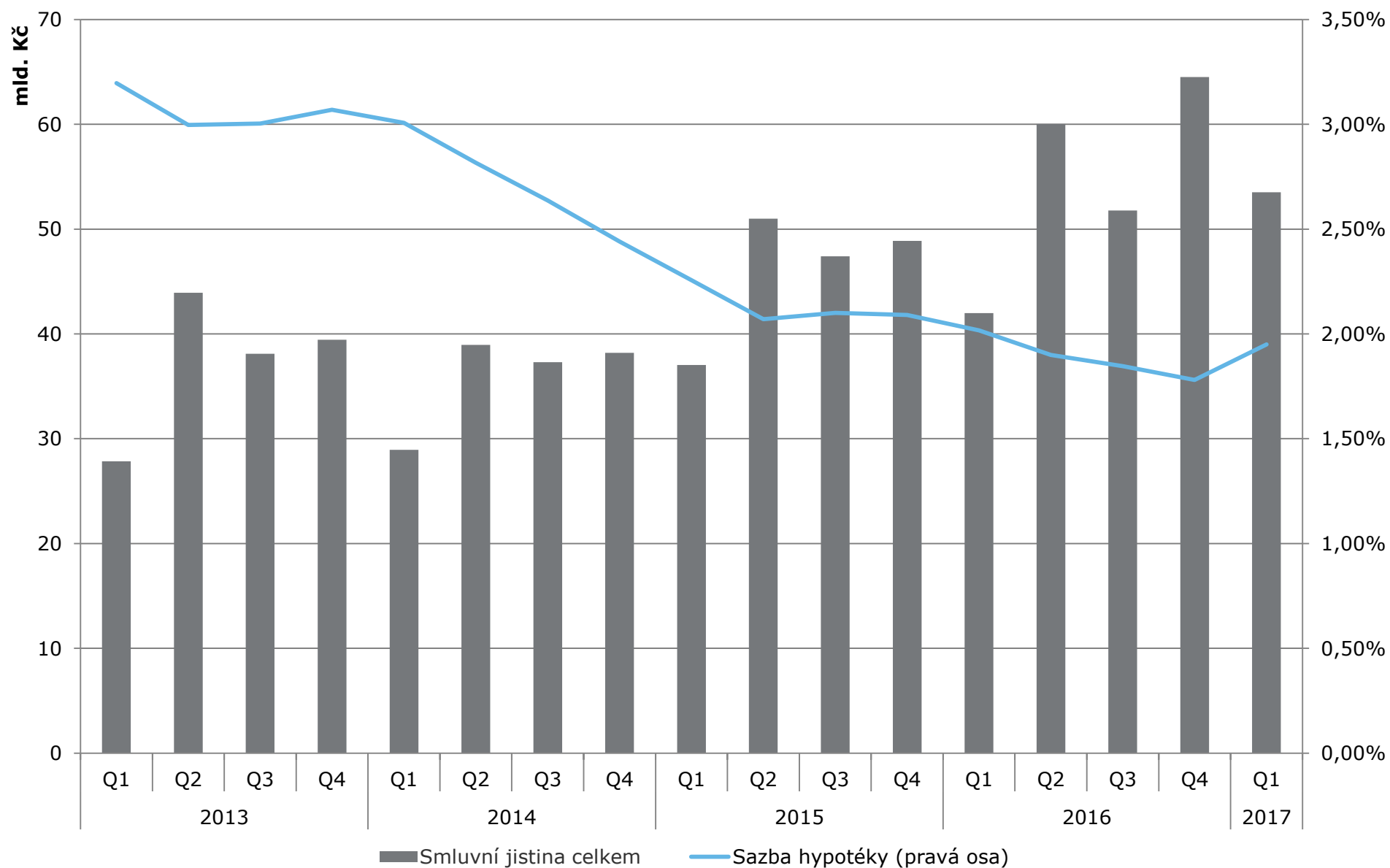
Stát?

Regulace hypoték



REGULACE HYPOTÉK

Hypotéky poskytnuté občanům

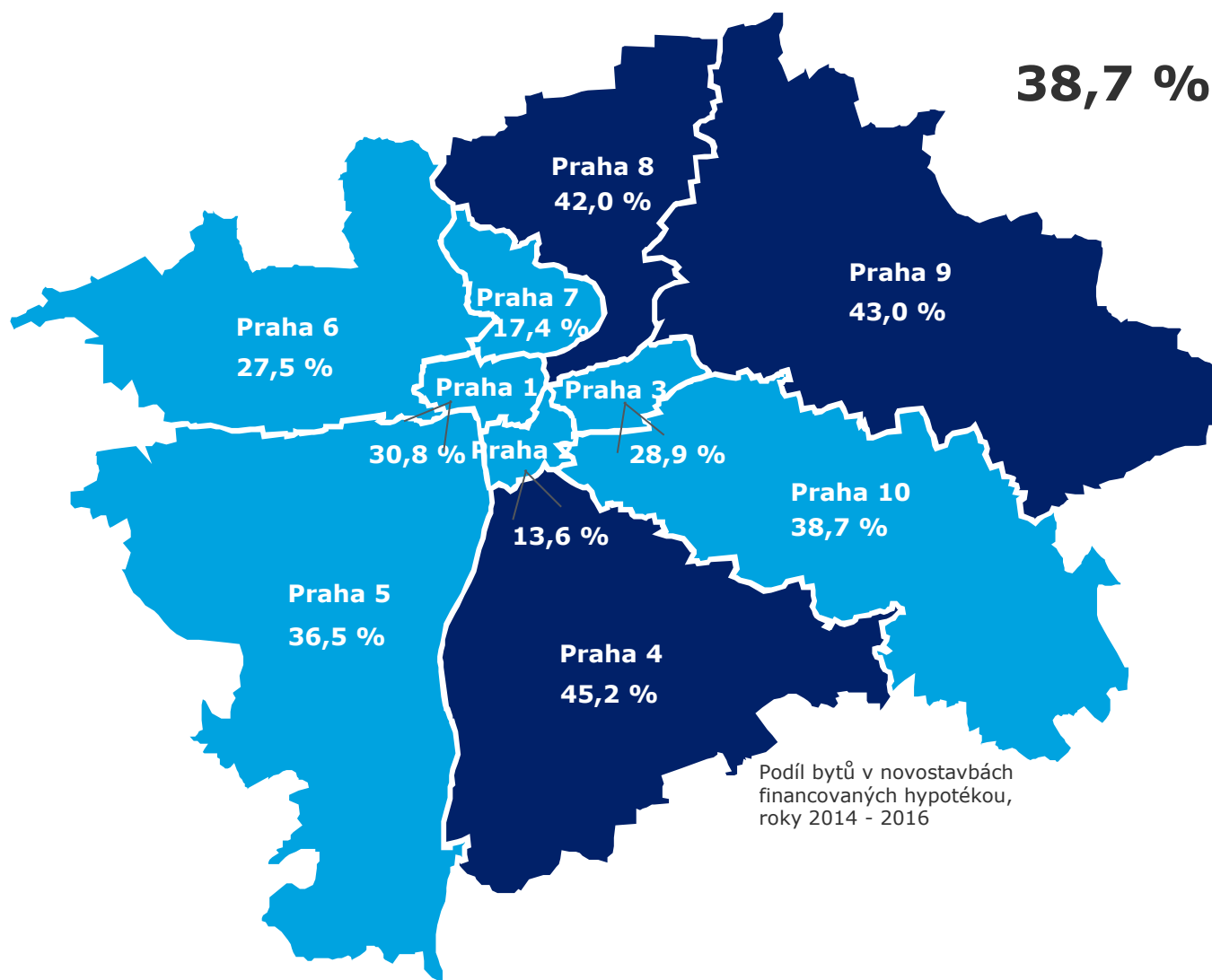


REGULACE HYPOTÉK

Podíl bytů v novostavbách financovaných hypotékou, Praha, 2014-2016

	Transakce [ks]	Hypotéky [ks]
Praha 1	117	36
Praha 2	66	9
Praha 3	982	284
Praha 4	2 052	928
Praha 5	2 120	774
Praha 6	652	179
Praha 7	367	64
Praha 8	886	372
Praha 9	3 736	1 608
Praha 10	2 437	943
Celkem	13 415	5 197

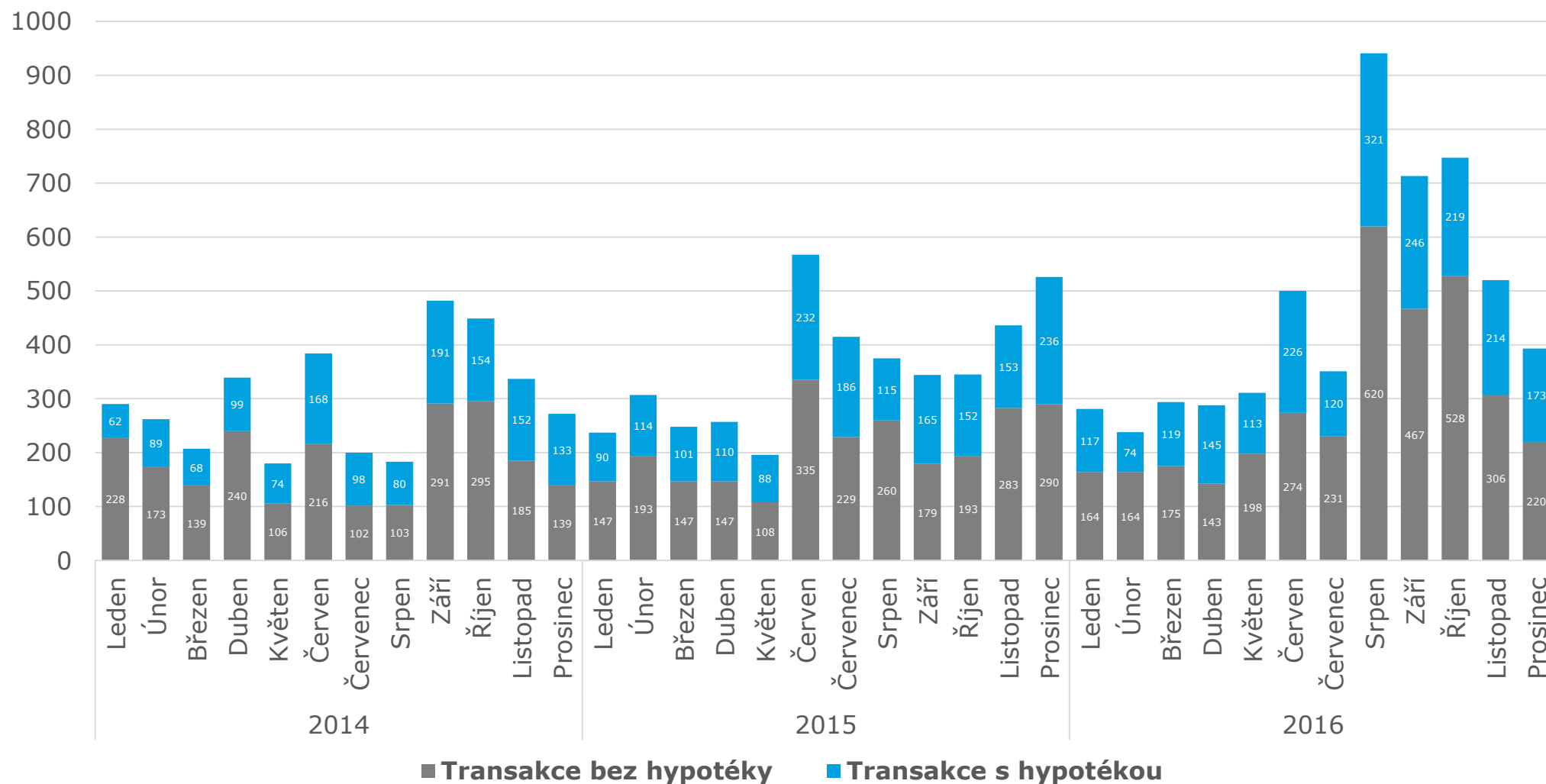
	Transakce [mil. Kč]	Hypotéky [mil. Kč]
Praha 1	1 386	253
Praha 2	534	65
Praha 3	4 475	1 272
Praha 4	8 289	3 655
Praha 5	9 866	3 252
Praha 6	3 777	958
Praha 7	1 581	284
Praha 8	4 367	1 631
Praha 9	12 306	5 460
Praha 10	8 262	2 945
Celkem	54 843	19 775



2014	2015	2016
38,2%	41,0%	37,4%

REGULACE HYPOTÉK

Podíl bytů v novostavbách financovaných hypotékou



Number of „first sales“ – sales from developers to buyers

REGULACE HYPOTÉK

Základní přehled

- **Regulace hypoték představovali v posledních 6 měsících největší část z administrativních zásahů státu**
- REGULACE HYPOTÉK:
 - 1.11.2016 – Doporučení ČNB o LTV - „**omezení 100% hypoték**“
 - 1.12.2016 – Zákon o spotřebitelském úvěru
 - 1.4.2017 – Doporučení ČNB o LTV - „**omezení 80 – 90% hypoték**“
 - 13.6.2017 – Doporučení ČNB o **DTI + DSTI + další parametry**
 - Novela zákona o ČNB – v legislativním procesu
- DALŠÍ ADMINISTRATIVNÍ ZÁSAHY:
 - 1.11.2016 - Změna poplatníka daně z nabytí nemovitosti
- **Snese hypoteční trh ještě nějakou další regulaci?**

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL“), jejích členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL a každá z jejích členských firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) služby klientům neposkytuje. Podrobný popis právní struktury společnosti Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jejích členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

Společnost Deloitte poskytuje služby v oblasti auditu, daní, poradenství a finančního a právního poradenství klientům v celé řadě odvětví veřejného a soukromého sektoru. Díky globálně propojené síti členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích má společnost Deloitte světové možnosti a poskytuje svým klientům vysoce kvalitní služby v oblastech, ve kterých klienti řeší své nejkompexnější podnikatelské výzvy. Přibližně 225 000 odborníků usiluje o to, aby se společnost Deloitte stala standardem nejvyšší kvality.

Společnost Deloitte ve střední Evropě je regionální organizací subjektů sdružených ve společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, která je členskou firmou sdružení Deloitte Touche Tohmatsu Limited ve střední Evropě. Odborné služby poskytují dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, které jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty. Dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited patří ve středoevropském regionu k předním firmám poskytujícím služby prostřednictvím více než 5 000 zaměstnanců ze 41 pracovišť v 17 zemích.