

Dziś apartamenty liczące powyżej 150 mkw., z tarasami, kilkoma łazienkami, garderobą – to zaledwie 2 proc. rynku nieruchomości. Jeśli w życie wejdzie 23-proc. stawka VAT, mogą zupełnie zniknąć z nowych projektów

Nawet o kilkaset tysięcy złotych mogą podskoczyć ceny apartamentów od nowego roku. Wszystko wskazuje bowiem na to, że nadwyżka metrażu ponad 150 mkw. zostanie objęta podstawową stawką VAT, czyli 23 proc. Dziś wynosi ona 7 proc. Jeśli doliczyć do tego tak samo wysoki VAT od usług budowlanych, to budowa bardzo dużych mieszkań będzie dla deweloperów nieopłacalna. – Deweloperzy zarówno na świecie, jak i w Polsce już odchodzą od budowy mieszkań o powierzchni wynoszącej ponad 150 mkw. Wynika to z nieustannie malejącego popytu na apartamenty. Zmiana wysokości podatku może zaowocować diametralną redukcją klientów, którzy chcą nabyć taką nieruchomość – mówi Ewelina Juroszek, kierownik sprzedaży Atal.

Kilkadziesiąt tysięcy więcej

Powód? Pieniądze oczywiście. – Aktualnie średnia cena metra kwadratowego mieszkań większych niż 150 mkw. wynosi 11 535 zł. W przypadku mieszkań deweloperskich o metrażu do 150 mkw., cena jest znacznie niższa i wynosi średnio 7 980 zł za mkw. – mówi Katarzyna Siwek, analityk Home Broker. Z wyższym podatkiem ceny jeszcze podskoczą.

Według analiz HB dla apartamentu o powierzchni 153 mkw. położonego we wrocławskich Krzykach, czyli lokalu z minimalną nadwyżką powierzchni, który obecnie kosztuje 1,27 mln zł – podwyżka wyniosłaby 15,8 tys. zł. Gdyby stawki VAT wzrosły ponownie o 1 proc. od lipca 2011 r. (rząd przewiduje taką możliwość) – cena podniosłaby się o 27,7 tys. zł w stosunku do obecnej, zaś po ko-

lejnej podwyżce do 25 proc. (od 1 stycznia 2012 r.) – o 39,6 tys. zł.

Apartament jak mieszkanie

Podwyżki cen apartamentów będą miały dwa skutki: będzie ich jeszcze mniej (aktualnie stanowią ok. 2 proc. oferty lokali na rynku pierwotnym) albo będą podrabiane (np. mniejsze – około 100-metrowe, w mniej luksusowej dzielnicy, z jedną łazienką). Bo dziś, aby mieszkanie zasługiwało na miano apartamentu, powinno: ■ mieć powierzchnię powyżej 150 mkw., ■ mieć prestiżową lokalizację – np. w centrum, ■ mieścić się w budynkach zaprojektowanych przez znanych architektów, ■ być wykonane z materiałów wysokiej jakości,

■ liczyć przynajmniej trzy metry wysokości, ■ być wyposażone w kilka łazienek, garderoby i tarasy. Po podwyżkach deweloperzy mogą zaniżać standardy.

Jednak deweloperzy najbardziej obawiają się, że podwyżki odbiją się na osobach, które szukają mieszkań o powierzchni od 40 do 60 mkw. – Najważniejszym dla polskich konsumentów jest podwyżka stawki VAT z 7 proc. na 8 proc. Nieporównywalnie większy odsetek Polaków poszukuje mieszkań właśnie w segmencie mieszkań popularnych. Wzrost VAT może powstrzymać nasze apetyty mieszkaniowe – mówi Ewelina Juroszek, kierownik sprzedaży Atal. **Jolanta Nowak**



Apartamenty znikną z rynku?