

Březnový glosář Marcela Sourala: změny, změny a zase změny



Author: Marcel Soural | Published: 11.04.2011

Velké stavební firmy tedy dnes začínají směřovat do segmentu středních a malých zakázek, odkud agresivní cenovou politikou - postavenou na ceně limitně se blížící reálným přímým nákladům stavby - vytlačují malé a střední firmy. Cenová válka, která snížila ceny stavebních prací o 10 - 15 %, se dále prohlubuje a v celém sektoru to vede k zeštíhlování a další redukci nákladů. Některé firmy už víceméně rezignovaly na ekonomické řízení a sledují pouze tok cash-flow. Hlad po hotovosti je přitom tak velký, že vede k dalším slevám.

Nepředvídatelná vláda

Ve stavebním sektoru je dnes u nás zaměstnáno zhruba 450 000 lidí. Téměř všichni velcí hráči předpovídají další meziroční pokles stavební výroby - a méně práce znamená i více lidí bez práce. Některé odhady jsou v řádu desítek tisíc. Je pošetilé si myslet, že to bude jinak. Ledaže by došlo k další změně. Což nelze vyloučit - změny rozhodnutí koaliční vlády Petra Nečase jsou rychlé a nečekané. Jejich nepředvídatelnost a četnost ovšem neprospívá nikomu. Zvláště podnikání ve stavebnictví a developmentu je během na dlouhou trať a tak je především a právě stabilní podnikatelské prostředí v těchto oborech základem pro správné strategické plánování a rozhodování. Na změny, zvláště jsou-li časté, prostě neumíme reagovat stejně rychle jako třeba finanční trhy. Tam je přelití kapitálu z jedné strany planety na druhou záležitostí dvou kliků myši. V developmentu se ale krátkodobost a spekulace nenosí.

Stálé změny změn

Avizované zvýšení sazby DPH o 10 % se v březnu změnilo na 7,5 % rozložených do dvou let. Změna v podobě zastavení programu Panel a Zelená úsporám se změnila na opětovné otevření programu Panel s limitní částkou jedné miliardy korun. Chystá se také další změna podpory stavebního spoření a změna podpory hypoték. Sice se říká, že změna je život, ale při tomto tempu protichůdných změn spíše jde o život.

Od dubna roku 2011 se nám změnila i daňové zákony - stát si také potřebuje vylepšit cash-flow. A tak se zavádí institut ručení za odvod DPH, krácení nároku na odpočet u majetku vytvořeného vlastní činností, mění se podmínky na uplatnění nároku na odpočet, kdy rozhodujícím datem uplatnění již není zdanitelné plnění, ale datum, kdy plátce doklad obdrží. Jen chabou náplastí na toto vše je pak možnost vrácení DPH u nedobytných pohledávek, které však musí být přihlášeny ve lhůtě rozhodnutí soudu o úpadku a nesmí být starší tří let. Pěknou změnou pak také bude od roku 2012 zaváděné přenesení daňové povinnosti na

odběratele u stavebních a montážních prací, tzv. lokální reverse charge, nebo od roku 2013 plánovaná zásadní změna výpočtu daně ze závislé činnosti, a to ze superhrubé mzdy zpět na mzdu hrubou.

Na trhu s byty je víc živo, ale...

Nebudme ale škarohlídi. V březnu jsme zaznamenali i jisté, byť jen krátkodobé pozitivní dopady oznámených změn daně z přidané hodnoty. Ty začaly vylepšovat prodejní statistiky developerů bytových novostaveb v Praze - na trhu se mírně zvýšila aktivita. Bohužel nakonec na obou stranách, tedy u poptávky i u nabídky. Zvýšil se sice prodej (za první čtvrtletí to bylo 879 bytů), ale zvýšila se i nabídka zásluhou nově zahajovaných rezidenčních projektů. Takže množina neprodaných nových bytů bohužel zůstává stále stejná: 7 260 jednotek, z toho dokončených a neprodaných je 2 656 bytů.

Věřme a doufejme, že výše uvedené změny nedoznají v dohledné době dalších změn. Že zase někdo neodvolá to, co už jednou odvolal, a neslíbí to, co už jednou slíbil. Alespoň na dobu jednoho volebního období. Prosím.

Autor je ředitelem developerské společnosti Trigema.

11.04.2011 09:00, Marcel Soral