

Představují rostoucí ceny nemovitostí riziko pro finanční stabilitu

Dnes fungující ekonomický systém se může zdát nestabilní. Málokdo tuší, co vše jej ovlivňuje. Rád bych se zaměřil na jediný, a to trh s nemovitostmi. Jak tento trh dokáže ovlivnit celkový trh? Bude mít velký, nebo jen nepatrný vliv?

Nemovitost je pojem, který jsme už určitě všichni slyšeli. Většina lidí si představí svůj dům a pozemek, ale málokdo si uvědomuje, jak velký význam toto slovo může mít. Všichni rozhodně potřebujeme nemovitosti ke svému životu. V některých bydlíme, v některých nakupujeme, v některých se vzděláváme atd. Ať už jsou to kterékoli, využíváme je všichni, a pravdou je, že v poslední době jejich cena roste. Jaký to má ale dopad na nás a také na ekonomiku našeho státu?

S rostoucí cenou nemovitostí roste také cena služeb, které se k nim pojí. Pokud se zvýší cena pozemku, který máme pronajatý, zvedne se i suma, kterou za jeho pronájem platíme. Pokud takhle budou stoupat ceny všech nemovitostí, lze odvodit, že poroste i cena služeb a ostatního zboží. Lidé využívající tyto nemovitosti budou chtít stále stejně vysoké zisky, což je donutí ke zvýšení cen. Takovýto nárůst cen může mít vliv na ostatní. Někteří nemusí být schopni tolik nakupovat i přes vysoké ceny a dojde ke snížení kupní síly. Pokud dojde ke snížení kupní síly, opět se zvýší ceny, což povede k dalšímu snížení kupní síly. Přitom na začátku je „jen“ zvýšení ceny nemovitostí. Můžeme vzít v potaz i možnost, že někdo nebude moci zvládnout zvýšenou zátěž a dostane se do finanční nouze, což může vést k zadlužení.

Jde jasně vidět, že nárůst cen v jednom sektoru ekonomiky, ovlivňuje ostatní sektory. Pokud bychom uvážili vyšší potřebu peněz v souvislosti s vyššími výdaji jednotlivých lidí, může vést takovýto stav ke stávkám a snahám o zvýšení mzdy. Vliv nárůstu cen je opravdu velký. Pokud bychom se na tento problém podívali z jiné stránky, zvyšování cen musí mít svou příčinu. Tak, jako má tento problém vliv na ostatní oblasti ekonomiky, taktéž mají ostatní oblasti vliv na tento problém. Řešení by tedy bylo velmi složité. Co by se stalo, pokud by ale k vyřešení nedošlo?

Pokud bude stoupaní cen jen minimální a časem se zastaví, nemusíme v tom vidět nikterak velký problém. Takovýto stav má i naději že se vyřeší „sám od sebe“, nebo také, že se trh plně aklimatizuje na dané změny. Daleko větším problémem by bylo, pokud by se růst cen

nezastavoval, nebo se tempo jejich růstu dokonce zvyšovalo. V takovémto případě by nárůst cen nemovitostí byl velice vážným problémem a ohrožoval by stabilitu ekonomiky státu.

Mohli bychom se ale na tuto problematiku podívat i ze strany vlastníků pozemků. Zajisté jim přijde potěšující sledovat, jak roste cena jejich pozemků. Takovýto stav tedy navyšuje jejich jmění, a pokud nedojde k celkovému úpadku ekonomického systému, bude stoupat jejich zisk a tím i kapitál využitelný pro další investice. Tento stav není tedy pro všechny špatný a nemusí představovat jen riziko. Pokud by takto získaný kapitál majitelé investovali do firem na území daného státu, bude docházet k růstu HDP a tím i k posílení ekonomiky státu.

Problém jako je růst cen nemovitostí, je velice komplexní problém s celou řadou faktorů, které jej ovlivňují. Nelze proto jednoznačně říci zdali je tento problém velkým rizikem pro celkovou ekonomiku státu, či se jedná jen o příležitost pro jednotlivce a v celkovém důsledku bude mít tento stav jen nepatrný vliv. Myslím si ale, že se jedná o složité téma, které bychom rozhodně neměli brát na lehkou váhu, a měli bychom mu věnovat svou pozornost.