

Představují rostoucí ceny nemovitostí riziko pro finanční stabilitu?

Nemovitosti, které jsou z pravidla nákladnými statky a jejichž vlastnictví je v naší společnosti dnes zároveň chápáno jako téměř triviální pro dospělý život tvoří tak velký trh, že by bylo velmi zvláštní, pakliže by se výrazná změna cen nepromítla do celkové finanční stability. Nemovitosti jsou často předmětem půjček, jejich poptávka není úplně elastická a dá se tedy předpokládat, že zvýšení jejich cen může vést ke většímu zadlužení celé společnosti, což přirozeně může mít za výsledek určitou finanční nestabilitu vyvolanou nesplacenými půjčkami a vyšší konkurencí na bankovním trhu, která může případně vést k poskytování takových půjček, které by za standardních podmínek zapůjčeny nebyly. Zde se můžeme dostat na hranici morálního hazardu – trendu přímo vedoucímu k finanční nestabilitě, kdy převážně bankovní instituce a velké společnosti využívají možnosti nést plný zisk spojený s úspěšným obchodem a zároveň nenést případné vysoké ztráty, pakliže je stát nápomocen velkým společnostem proti krachu, aby zabránil velkým otřesům na trhu.

Dá se tedy říci, že zde existuje jakýsi prostor k diskusi a případně k obavám. V tuto chvíli by proto bylo na místě vypořádat se otázkou, jestli rostoucí ceny nemovitostí skutečně mohou způsobit finanční nestabilitu – jinými slovy, jestli je poptávka po nemovitostech dostatečně neelastická, aby způsobila tak dalekosáhlé problémy, jako jsem popsal v úvodu. Můj osobní názor je, že není. V dnešní společnosti totiž pozoruji zajímavé změny ve vztahu k majetku. Vnímám, že jak technický, tak sociální pokrok spěje ke sdílení a minimalismu. Jinými slovy, dokážu si představit, že podobně jako se již dnes děje například v automobilové dopravě bude časem vznikat trend sdílení i v bydlení a to zejména kvůli velkým výhodám nevázanosti na konkrétní lokaci. Zároveň si myslím, že v budoucnu budou rostoucí ceny nemovitostí dobře kompenzovány menšími a funkčnějšími prostory, ve kterých budou lidé bydlet. Myslím, že tento trend je již v současné době v architektuře dobře pozorovatelný a to zejména ve velkých městech. Slabinou této myšlenky, kterou bych asi měl zmínit je fakt, že architektura a následná výstavba domů a bytů je náročný proces, který nemusí vždy stíhat v čas zareagovat na aktuální potřeby trhu.

Jakkoli nerad bych na sebe bral nevděčnou roli prognostika, musím říct, že mi strach z finanční nestability způsobené rostoucími cenami nemovitostí v tuto chvíli nepřijde opodstatněný. Věřím, že trh v dnešní době umí dostatečně reagovat na rostoucí ceny nemovitostí a pakliže bych se bál finanční nestability kvůli cenám nemovitostí, činil bych tak nejspíš v případě, kdy by stát začal aktivně a silně zasahovat do trhu s nemovitostmi. Takové

jednání z pravidla umí trh s nemovitostmi a potažmo i finanční stabilitu silně poškodit a zhoršit podmínky jak pro vlastníky, tak pro pronajímatele a nájemce bytů. Takové tendence můžeme i dnes pozorovat také v České republice na komunální úrovni hlavně na levé straně politického spektra. Celý problém bych se tedy pokusil zjednodušit do roviny, že přirozený růst cen sám o sobě nebezpečný není a důvod bát se o finanční stabilitu přichází až ve chvíli, kdy se do takové problematiky vloží externí vlivy ze strany ekonomicky neodpovědných zástupců státu.