

Představují rostoucí ceny nemovitostí riziko pro finanční stabilitu?

Na tuto otázku nelze poskytnout jednoznačnou odpověď. Důvodů pro i proti tomuto názoru je mnoho.

Prvním z důvodů, proč vysoké ceny riziko představují, je, že byty potřebují všichni lidé, mladí, staří, zkrátka všichni. Tento problém se ale týká hlavně mladých. Lidé, kteří vstoupili do reálného života, například po vysoké škole, nejsou finančně vybaveni na to, aby si koupili byt za několik milionů korun. Proto se musí zadlužit. Tyto splátky poté poznamenají celý jejich budoucí život, velká část jejich budoucnosti bude ovlivněna půjčkou z mladých let. Těmto lidem zbude méně peněz na investice či jiné výdaje a peníze z jejich úroků dostanou banky. Budou-li chtít tito lidé například podnikat, budou moci vložit do svého podnikání mnohem méně peněz.

Dalším velkým rizikem je vznik takzvané „realitní bubliny“. Mnoho lidí, kteří peníze mají, je budou investovat do nemovitostí, ale tento růst nemůže pokračovat donekonečna. Dříve či později tyto ceny spadnou a existuje reálná pravděpodobnost vzniku další celosvětové finanční krize, jako například té, která nedávno skončila.

Současné úrokové míry se pohybují pod dvěma procenty, mnoho lidí se snaží využít příležitosti sjednat si levnou hypotéku, čímž se vytváří i tzv. „hypoteční bublina“. Bohužel i tato bublina musí prasknout a nastane problém. Lidé si napůjčují velké množství peněz, které ale nebudou schopni splácet, mnoho bank zkrachuje, což bude nejspíš působit jako další impuls pro finanční krizi.

Takováto realitní bublina byla příčinou vzniku realitní krize v USA. Banky poskytly vysoké půjčky často lidem, kteří nebyli schopni splácet. Důsledkem byla několik let trvající finanční krize, která zachvátila celý svět, od Ameriky, přes Evropu, a nakonec i Asii.

Aby takováto krize v České republice nenastala, podnikla ČNB kroky, které znesnadňují získání úvěru, například omezení velikosti hypotéky na 90% výše ceny nemovitosti (tento limit se nejprve snížil na 95%, až poté na 90%) a rozhodla se zvýšit úrokové míry. Tyto kroky vnímám velmi pozitivně, protože přispějí k tomu, že prasknou obě „bubliny“, realitní i hypoteční. Pro lidi nebude tak výhodné si na nemovitosti půjčovat a riziko krize se značně omezí.

Nejhorším krokem, který by stát mohl v této situaci podniknout, by bylo „zastropování“ cen nemovitostí. V současné době se setkáváme s velkou poptávkou po bytech, která žene ceny nahoru. Kdyby stát přistoupil k tomuto kroku, investoři by neměli chuť do této oblasti investovat, a vznikl by velký nedostatek bytů. Toto je také jedna z výhod, které vysoké ceny nemovitostí přináší. Mnoho lidí, zvláště mladých, má, jak jsem již výše psal, velké problémy se sháněním volných bytů. Pokud by toto „zastropování“ nastalo, nebyly by již žádné volné byty, kam by se mohli lidé nastěhovat. Ani levné, ani drahé.

Pokud by takto vysoké ceny byly pouze přechodným efektem, o riziko by se nejednalo. Naše země byla poměrně dlouhou dobu v recesi, a příchod nových investorů, například do oblasti realit, je velmi pozitivním impulsem pro naši ekonomiku.

Problémy s vysokými cenami nemovitostí, které jsem výše popisoval (např. riziko vzniku finanční krize), by nastaly, pokud by tyto ceny přetrvávaly dlouhodobě. V tomto případě by zde vznikly ony dvě bubliny, realitní a hypoteční, ekonomika by se přehřála a nastala by krize, podobná té, která právě skončila.

Na tuto otázku, zda rostoucí ceny nemovitostí představují riziko pro finanční stabilitu, neexistuje jednoduchá a jednoznačná odpověď. Jsou lidé, kteří z vysokých cen mají radost, hlavně realitní magnáti, a pak tu máme většinu obyvatel, pro které tyto ceny představují nemalé problémy. Pokud to bude takto na trhu s realitami vypadat ještě rok nebo dva, tzn. dokud bude trvat konjunktura, bude to mít pro ekonomiku velmi příznivý efekt a ekonomika bude úspěšně růst. Po skončení konjunktury by však bylo dobré, aby ceny opět spadly dolu a dostaly se na přirozenou úroveň.