

Představují rostoucí ceny nemovitostí riziko pro cenovou stabilitu?

V poslední době můžeme zejména ve větších městech pozorovat postupný růst cen nemovitostí. Je samozřejmě na místě zamýšlet se nad tím, čím je tento nárůst vyvolán. Příčin bude jistě mnoho a budou dány situací ekonomickou, politickou i právní. Pojdme se ale zamyslet nad tím, co tato změna může způsobit, a zejména nad tím, jaký to může mít vliv na celkovou cenovou stabilitu.

Začněme zcela obecně. Je třeba si říci, že růst cen jakéhokoli statku téměř jistě povede ke změně hladiny cen a může tak cenovou stabilitu ohrozit, zejména vyvolat inflační tendence. Konec konců, drobné výkyvy v cenách pozorujeme každý den. Znepokojivé je až to, když se tyto změny začnou dít rychleji a dramatičtěji, než jsme očekávali, a začnou zásadně ovlivňovat náš život.

Jak to tedy bude s nemovitostmi? Řekněme si nejdříve, že vždy bude třeba něco stavět nebo alespoň rekonstruovat, a nejde jen o budovy obytné, ale také kancelářské nebo výrobní. Pokud tedy stoupnou ceny nových staveb, velice pravděpodobně zaznamenáme nárůst cen rekonstrukcí. Samozřejmě tím stoupne i cena starších budov, a to nejen za prodej, ale také za nájem. Z toho lze poměrně snadno vyvodit, že zvýšíme-li cenu budov, můžeme tím ohrozit nejen ty, kteří v nějaké budově bydlí (tzn. většinu populace) možnou ztrátou bydlení, ale také podniky, které budovy nutně potřebují ke svému podnikání (rovněž většina) růstem nákladů a dokonce možností krachu.

Představíme-li si tedy ty nejčernější scénáře, může růst cen nemovitostí vést k tisícům nových bezdomovců, rozpadání se starších budov a krachům firem a tím ke kolapsu celé naší ekonomiky, protože se zásadním způsobem sníží agregátní nabídka i poptávka. Zní to absurdně? Samozřejmě to absurdní je. Musíme se podívat na to, že cenová hladina je téměř ve všech ekonomických oblastech stanovena mnoha proměnnými a ovlivněná množstvím faktorů z mnoha různých oblastí.

Přestože není mým cílem podrobně se těmito důvody zabývat, lze vcelku oprávněně předpokládat, že nárůst cen povede zároveň k růstu množství stavěných budov. Navíc bych ještě rád zmínil připravovanou novelu stavebního zákona, která by celý proces stavby ve

stadiu příprav značně zjednodušit, což by mělo rovněž vést k růstu počtu nových budov a tím i snížení jejich ceny.

Můžete samozřejmě namítat, že změny cenové hladiny v jedné jediné oblasti v minulosti způsobily značné problémy; stačí zmínit například ropné šoky v USA. Já bych se však tomuto srovnání rád vyhnul; mezi ropou a nemovitostmi je totiž jeden zásadní rozdíl. Zatímco ropu, a výrobky z ní, zejména pohonné hmoty, potřebuje řada z nás prakticky denně, u nemovitostí je situace značně odlišná. Troufám si tvrdit, že se nenajde moc takových, kteří by se denně stěhovali nebo každý týden svůj dům opravovali.

Co z toho tedy plyne? Pokud bude dnes cena nemovitostí stoupat, pravděpodobně klesne jejich poptávané množství. Většina z nás prostě počká, až se cena dostane na úroveň, kdy budeme ochotni za ni zaplatit. No a protože jednou ke stěhování lidí nebo rekonstrukci budovy musí stejně jednou dojít, poptávková křivka v budoucnu svým posunem stlačí cenu staveb níže.

Zmiňme teď ještě jeden faktor, který do hry může zasáhnout. Pokud by skutečně došlo k ohrožení stavu naší ekonomiky a rozkolísání cenové hladiny kvůli růstu cen nemovitostí, jsem si téměř jist, že by vrcholní představitelé našeho státu nechali situaci stát se kritickou. Jsem přesvědčen, že má vláda a parlament nástroje (ať už daně, dotace či cokoliv jiného) k tomu, aby ceny nemovitostí určitým způsobem regulovala a od nejhorších možných scénářů nás ochránila.

Je třeba říci, že ekonomika je struktura natolik komplexní a složitá, že nelze nikdy s jistotou určit, jak se situace vyvine. Je samozřejmě možné, že růst cen nemovitostí skutečně vyvolá výše popsanou apokalypsu. Nicméně si myslím, že pravděpodobnost tohoto scénáře je z důvodů, které jsem popisoval výše, velice nízká. Trh je prostě velice citlivý na spoustu vlivů a většinu problémů po čase sám vyřeší. Když vám tedy řeknu, že můžete klidně spát a nepovažovat tento problém za nijak zásadní, věřte, že je to možná pravda.