

## **Představují rostoucí ceny nemovitostí riziko pro finanční stabilitu**

Dle mého názoru je už samotné zvyšování ceny jakékoli jednotlivé komodity a komodit na ní navázaných problémem. Pokud si představíme stabilitu jako dlouhodobou rovnováhu jednotlivých cen, pak je zcela jisté, že podražení bytů i jen jedné jediné, v tomto případě ceny nemovitostí, jasným signálem rizika. Po tomto stručném úvodu mohu rychle odpovědět, že rostoucí ceny nemovitostí představují riziko. Musím uznat, že takto rychlý závěr představuje riziko hlavně pro mě a zároveň musím poznamenat, že jako redaktor novin bych se bohužel neuživil. Proto dodám, že nárůst ceny bez nárůstu hodnoty je vždy nebezpečím, které si dříve, či později projeví.

Z optiky majitele bytu v centru Prahy budu pochopitelně vnímat růst cen jako jev pozitivní (za předpokladu, že inflace nezvládne tempo růstu cen). Budu nadšen a nárůst hodnoty svého majetku půjdu oslavit do nejbližšího baru. Pak mohu zodpovědně prohlásit, že se vystavím nečekaným rizikům. Pravděpodobně vyjdu z baru značně ochuzen a navíc možná i s podlomeným metabolismem jater. Následně bude má osoba představovat riziko i pro rozpočet zdravotnictví.

I majitele oné nemovitosti, vesele křepčícího u výčepu, by mohlo zajímat, co vše může růst ceny metru čtverečního znamenat. Na počátku poslední větší ekonomické recese stálo právě toto. Nepodložený skokový nárůst cen nemovitostí může být zabijákem, který smete banky, podniky a potažmo i státy. Traduje se, že když před osudným rokem 2008 přišel do banky nezaměstnaný se žádostí o půjčku, nezřídka kdy odcházel s hypotékou na dům. Vlivem trvajících růstu cen banky považovaly za nejbezpečnější zhodnocení svého majetku hypotéky. Pokud měly jistotu, že rostou ceny zastavěné plochy, věřily v bezpečnost tohoto druhu investice. Bohužel i u rizikových půjček. Pokud nemohl onen náš nezaměstnaný z předchozích řádek půjčku splatit, propadl bance jeho domov. Ta v tom nespátřovala velký problém, nemovitost sama prodala a díky růstu ceny nejen umořila dluh, ale často vydělala ještě víc. Cena ale bohužel neznamená hodnotu. Navíc podíl rizikových hypoték byl tak enormní, že již jednoduše nebylo komu domy, byty a apartmány nabízet. Nabídka byla zkrátka o mnoho větší než poptávka. Bankovní domy tak často sami končily tak jako původní majitel nemovitosti bez prostředků, když nemohli svojí zástavu prodat.

Na vše se můžeme podívat i pohledem vázaným na psychologii a sociologii. S dovolením pasuji sám sebe do role úspěšného podnikatele. S ještě větším dovolením poznamenám, že jsem podnikatelem úspěšným. Z ničeho nic dojde v mém životě k nečekané

komplikaci. Mám zkrátka moc peněz a nevím, co s nimi. Za normálních okolností věc vcelku příjemná (pokud se nerozhodnu následovat Diogéna do jeho sudu). S nahromaděnými prostředky jsem nucen cosi udělat. Jako člověk prozíravý vím, že mé úspory pod matrací užírá inflace a možná si na ně brousí zub nejen zloděj, či manželka lačnicí po kožichu. Pochopitelně je mohu svěřit komerční bance (čím nechci udělat reklamu té Komerční). Zde je ale nikterak valně nezhodnotím a budu rád, pokud úrok pokryje inflační ztrátu. S těžkou hlavou plnou vskutku nerudovské otázky: „Kam s nimi?“, projdu Nerudovkou a koupím si noviny. V nich se dočtu o nové výstavbě nad Prokopským údolím a hned vedle, v rubrice Hospodářství, se dočtu o rostoucí hodnotě nemovitostí. Zaraduji se a hned si opatřím byt v onom budovaném domě. Já sám v něm sice bydlet nebudu (jako úspěšný podnikatel okupuji rezidenci na Ořechovce), ale mám v onom bytě uložené peníze. Samozřejmě, že je nemám pod matrací v tomto novém obydlí. Věřím, že rostoucí ceny nemovitostí mi umožní ho prodat v čase potřeby za víc, nežli jsem ho kupoval. Jako příjemný bonus ho mohu pronajímat. Opravdovým nebezpečím bude, pokud koupí zafinancuji hypotékou s úmyslem splácet jí ze zisků z pronájmu. Protože, pančto a jelikož pozor! Nejsem moc originální a plán na investici do nemovitostí má více úspěšným podnikatelů a bohatších zaměstnanců. Společnými silami zahltíme trh a opět posuneme rovnovážný bod nabídky a poptávky. V lepším případě jen snížíme průměrný nájem v oblasti, v tom horší část z nás nezíská „svého“ nájemníka. Pokud mi nájem nevydělá dost a pokud nemám dostatečnou finanční rezervu, mohu se propadnout do stejného problému, jako výše jmenovaný nezaměstnaný s domem na hypotéku. Bohužel toto vše je realitou (krom toho, že jsem úspěšný podnikatel). V daleké Číně a v nedalekých Čakovicích vznikají „města duchů“, investiční bytové komplexy, v kterých nikdo nebydlí. Opuštěné obydlí má ještě jednu nevýhodu. S velkou radostí bez údržby chátrá. Po pár letech tak mám z krásné investice rozpadající se ratejnu bez ceny i bez hodnoty. Pro trh s nemovitostmi by mělo být velkým mementem i „japonské zemětřesení“ z devadesátých let. Cena domů v centru Tokia přesahovala celkový objem financí v zemi vycházejícího slunce, což poté bylo jedním z faktorů tamní hospodářské krize.