

Představují rostoucí ceny nemovitostí riziko pro finanční stabilitu?

Na úvod bych chtěl rozlišit na jednu stranu postupný růst cen nemovitostí, který stojí na racionálních podkladech a který plně koresponduje s hospodářskou situací a obecně situací na daném trhu. A na druhou stranu překotný růst cen, který nestojí na pevných základech, nýbrž na hliněných nohách. Co tím myslím? Myslím zejména současnou situaci na realitním trhu v České republice, která se mi zdá až kritická a do velké míry má mnoho podobného s realitními bublinami, se kterými se v různých zemích potýkal trh už mnohokrát. Na následujících řádcích se Vám budu snažit pro tento můj názor předložit pádné argumenty.

Současná situace na realitním trhu v ČR, tj. mnohdy a mnohde příliš vysoká a vyšplhaná cena nemovitostí, která panuje zejména v Praze, Brně ale také ve většině regionů ČR, je způsobená několika vlivy, které jsou dle mého názoru přechodné a nebudou trvat věčně: za prvé to jsou velice nízké sazby hypoték, které jsou způsobeny nízkými úrokovými sazbami ČNB a obrovským množstvím volných peněz v ekonomice. Co způsobují tyto nízké úrokové míry u hypoték? Při současném minimálním zhodnocování jiných produktů spoření a investic (spořicí účty, terminované vklady různé dluhopisové a podobné fondy), jsou zejména ze strany domácností peníze směřovány právě do realitních investic, které jsou ovšem většinou pořizovány pomocí právě hypoték. Realitní investice domácností, tj. koupě bytu či rodinného domu bych rád rozdělil do dvou segmentů:

1. – investice do vlastního bydlení. Životní úroveň mnoha domácností, která je podpořena dnes již minimální nezaměstnaností a růstem platů, v poslední době rychle roste a rodiny, které dříve bydlely v nájmu či např. u rodičů se často rozhodly pro pořízení vlastního bydlení. Banky bohužel v poslední době (dnes už se to pomalu mění) snížily své nároky na bonitu příjemců hypoték, poskytovaly hypotéky i těm, kteří měli nulové vlastní prostředky a tím se banky vystavily vysokému riziku do budoucna, kdy již třeba nebude konjunktura, ale naopak recese, poroste nezaměstnanost a mzdy budou stagnovat či klesat.
2. – investice do nájemního bydlení. Druhou situací, která se často vyskytuje, je investice do nájemního bydlení. Právě tyto investice jsou hlavní příčinou růst cen nemovitostí, kdy dnes i řekněme středostavovské rodiny mají často právě jeden byt na pronájem. Příkladem je i to, že v posledních letech výrazně stoupl prodej právě bytů – novostaveb, které ihned od postavení lidem nebudou sloužit pro vlastní bydlení, ale naopak na dlouhodobý pronájem.

Dva výše zmíněné body způsobují to, že poptávka po bytech neodráží skutečnou budoucí poptávku. Stačí se jen podívat na aktuální demografické statistiky nejen v České republice, ale prakticky v celé Evropě – pro zachování současné velikosti populace je třeba alespoň porodnosti 2,1 dítěte na ženu, ovšem v ČR je tato porodnost zhruba 1,5 dítěte na ženu a

v rámci Evropy se k hranici 2,1 blíží jen Island, Irsko a Francie, které se pohybují kolem porodnosti 2 děti na ženu. Proto se ptám, kdo bude bydlet ve všech těch nových bytech, které se v současné době staví, když je jisté, že pokud se výrazně nezvýší porodnost tak nejen český národ, ale i celá Evropa bude pomaleji či rychleji vymírat. V současné době sice česká populace stagnuje a dokonce nemáme ani záporný přirozený přírůstek (přirozený přírůstek = rozdíl mezi porodností a úmrtností), ale toto se může rychle změnit v následujících desetiletích, kdy začnou vymírat velmi silné ročníky a narozené děti tyto počty zdaleka nevyrovnají. V ČR je to ještě umocněno tím, že máme velice přísná pravidla pro vydávání víz pro cizince a tím k nám přichází velmi málo cizinců. Tím nechci v žádném případě obhajovat přijímání ekonomických emigrantů z Blízkého Východu a Severní Afriky.

Jak už jsem zmínil, také se díky vysokým cenám nemovitostí zvyšuje výstavba nových bytů. Developeři neustále poukazují na to, že je zde velmi vysoká míra byrokracie, která způsobuje pomalou výstavbu a s tím, že je zde velká byrokracie jistě musím bohužel souhlasit, ale zároveň musím poukázat na to, že jsou v celém Česku tisíce a tisíce volných starých bytů, které zůstávají neobsazeny. Proto jsem proti velké bytové výstavbě, která do budoucna může způsobit neobsazenost stávajících bytů, pokles jejich cen a tím rychlé splasknutí realitní bubliny.

Abych to vše shrnul: současné ceny na českém realitním trhu jsou podle mého názoru většinou příliš vysoké, a to zejména z důvodu velmi nízkých úrokových sazeb u hypoték a rychlým růstem životní úrovně, což způsobuje často nepokryté investice ať už do vlastního nebo do nájemního bydlení a do budoucna hledím s obavami hlavně s možným příchodem hospodářské krize, která by zvýšila nezaměstnanost a snížila životní úroveň, a také poklesem populace v Česku, což by mělo za následek výrazný přebytek bytů na realitním trhu, splasknutí realitní bubliny a velmi negativní dopad na finanční stabilitu naší země.

Proto odpovídám ano, dle mého názoru představují současné rychle rostoucí ceny nemovitostí riziko pro naši finanční stabilitu.