

Představují rostoucí ceny nemovitostí riziko pro finanční stabilitu?

Nejen v České republice jsou ceny nemovitostí často rozebírané téma. Bydlení v Praze je jedno z nejdražších v Evropě, také na Plzeňsku a Rychnovsku se setkáme s obrovskými částkami za pozemky, byty nebo domy, nehledě na velikost obce. Může to ale mít vliv na celkovou ekonomiku státu? Co můžeme od rostoucích cen očekávat?

Úrokové sazby jsou v tomto roce na historickém minimu. Podmínky pro získání retailové půjčky jsou mnohem snazší a úvěry proto dostupnější. Mnoho lidí, i s nižšími příjmy, pod vidinou levné hypotéky, kterou budou moci roztáhnout na dlouhá léta, nakupuje nemovitosti pro osobní užití. S aktuální nízkou nezaměstnaností málokdo pomyslí na možné vedlejší účinky. Dále jsou tu osoby nakupující nemovitosti jako investici. Hypotéku zpravidla splácí nájmem, který získávají z pronajímání nakoupeného bytu.

Možným účinkem může být enormní zadlužení lidí, které může mít při hospodářské depresi v rámci hospodářského cyklu dopady následující. Při růstu nezaměstnanosti mnoho lidí nebude schopno splácet své dluhy, komerčním bankám se proto nevrátí jejich peníze. Zadlužení lidé mohou začít své byty prodávat. Náhle navýšené úrokové sazby nedovolí ale mnoha lidem nakupovat a investovat. Ceny nájemného budou nuceny jít dolů, proto i předešlí investoři začnou mít zájem o prodej nemovitosti, která se jim nadále nevyplatí. Nabídka nerovnovážně převyší poptávku, ceny nemovitostí si sice najdou nový cenový rovnovážný bod, ten ale nevyřeší situaci obrovské zadluženosti. Zadlužení spotřebitelé nebudou moci nakupovat zboží jejich potřeb, může klesnout i agregátní poptávka.

Banky vydávají při půjčkách mnoho peněz, které nebudou moci v případě hospodářské deprese vyplatit lidem, kteří budou chtít své uložené peníze vybrat. Tato situace může v nejhorším případě vyústit v krach komerčních bankovních institucí v případě malých rezerv.

Poučit se můžeme ze situace Irska, kde malé rezervy opravdu zapříčinily krach bank započaté růstem cen nemovitostí. Pojem rezervní polštář – doporučená výše rezervy komerčních bank – představuje možné řešení, kdy vytvoření vyšší rezervy nejen komerčních bank, ale i České národní banky, by mohlo pomoci stabilizování špatných situací při hospodářské depresi.

Například na Rychnovsku díky automobilovému průmyslu a vedlejším dodavatelům můžeme konkrétně a názorně shledat velké investice do staveb, velmi vysoké ceny i za malé byty a každodenní žádosti o hypotéky, které jsou ve většinové míře schválené. V případě

mnohem konkrétnějším se můžeme zaměřit na vysokou zaměstnanost regionu, která by vlivem cyklu mohla napáchat škody na finanční stabilitě, potažmo i na samotných obyvatelích v oblasti.

Obecně od rostoucích cen můžeme očekávat prohloubení deprese následující po přehřívání ekonomiky, což s finanční stabilitou nemá mnoho společného. Zpřísnění podmínek pro poskytování retailových úvěrů a dostatečné rezervy by mohly ovšem dopady zmírnit v případě nejhorší možnosti.