

Představují rostoucí ceny nemovitostí riziko pro finanční stabilitu?

Představují rostoucí ceny másla riziko pro finanční stabilitu spotřebitele? Hrozí, že při nedostatku másla, a jeho následné vysoké ceně obyčejný spotřebitel zbankrotuje?

Ne. Nehrozí. Protože žijeme v dostatečně šťastně namíchaném trhu regulací a svobody, spotřebitelé si najdou cestu kolem. Tak, jako máslo je nahrazeno margarínem, podřadnější atrapou másla, rozložitě obchodní domy mohou být nahrazeny úspornějšími paneláky či mrakodrapy. Pokud bychom vnímali každý dramatictější nárůst ceny čehokoliv jako riziko (i když přiznávám, že nemovitosti jsou *velice* odlišné od většiny ostatního zboží), pak bychom pravděpodobně buďto trpěli úzkostlivou poruchou a / nebo s chutí bychom regulovali ceny všeho, čeho je zrovna nedostatek.

To, že k těm regulacím u nemovitostí opravdu dochází, je tragikomické – spíše komické, pokud se Vám podařilo ukořistit regulovaný byt, a spíše tragické v případě, že se nějaký takový byt pokoušíte sehnat. Jistě, lidí je čím dál více, množství obyvatel žijících na vesnicích se přelévá do měst; ale ani to, samo o sobě, není schopno zapříčinit dostatečný nárůst cen nemovitostí. Jediné, co by (správně) měl tento přírůstek obyvatelstva znamenat, že by měl neúměrně nárůstu obyvatelstva a podniků dramaticky narůstat i nájem a cena lukrativních pozemků, jako například v centru města, kde stojí fast foody. Jinak by trh měl být schopný správně reagovat.

V angličtině je hezké přísloví „when there’s will, there’s a way“ – když je vůle, tak je cesta. Pokud by pro radní rostoucí ceny nemovitostí byly opravdové riziko, očekával bych, že už je přestanou tolik zajímat hlasy voličů, a začnou jednat tak, aby předešli čemukoliv, co by následovalo po příliš vysokých cenách nemovitostí. Popřípadě by si lidé zvolili politiky více zaměřené na volný trh. Ale jak se zdá, vůle očividně nikde není. Minimálně ne tam, kde by to místní potřebovali nejvíce. Regulace nemovitostí je pro stávající politiky příliš dobrý magnet na voliče, než její deregulace, a pro stávající obyvatele příliš velké lákadlo – ať už mluvíme o San Francisku nebo Stockholmu, nebo o pražském, environmentálně zaměřeném, laškování se zónami. Otázkou sice zůstává, proč například u nás tak dlouho funguje tak vadný stavební zákon, který veškeré úpravy pozemků neuvěřitelně komplikuje, ale zdá se, že jednodušší než přepracovat to, co jsme udělali a přiznat si chybu, je regulovat.

A jak už jsem tedy řekl, vzhledem k tomu, že se nic dramatického v politice neděje (minimálně co se týče nemovitostí), tak se dá bezpečně prohlásit, že až takové riziko to nepředstavuje. Určitě se nedá pochybovat o tom, že je to škodlivé pro občana celkově, že je to jedna z nejnešťastnější regulovaných oblastí dnešní doby a že se díky regulacím děje přesně to opačné, než by mělo. Pokud ovšem v rostoucích nemovitostech chceme hledat nějaké rizika, tak pak je to „riziko toho, co se stane, když moc získá finančně negramotný člověk“.