

Představují rostoucí ceny nemovitostí riziko pro finanční stabilitu?

Asi každý z nás si pamatuje krizi z let 2007 a 2008. Tehdy došlo k pádu americké ekonomiky. Příčin ekonomických kolapsů je celá řada. Jednou z nich je právě nafukování bublin. Když potom bublina splaskne, přivozuje to ekonomický pokles a finanční nestabilitu. Vzhledem k tomu, že jedna bublina s nemovitostmi už splaskla, se dá předpokládat, že splaskne znovu.

Prvotní problém nespočívá v samotném růstu cen, ale v neracionálním uvažování lidí. Porovnal bych to s profesionálními investory na burze, kdy každý správný investor ví, že cena akcií má tendenci dlouhodobě růst a že drobné výkyvy, větší nebo menší, pro něj neznamení hrozbu. Naproti tomu špatný investor, jakmile dojde k prvnímu drobnému pádu ceny cenných papírů má tendenci propadat panice a akcie začne hromadně prodávat, neboť se bojí ztráty. Když se znovu podíváme na trh s nemovitostmi, můžeme v tom vidět podobu s burzou cenných papírů. Jestliže ceny nemovitostí rostou, občané si berou hypotéky, protože si říkají, že přece nebudou kupovat bydlení až za pár let, kdy bude ještě dražší. V tomto jednání však spočívá problém, nemovitosti na hypoteční úvěr si začnou brát lidé bez rozmyslu a mnohdy také lidé, kteří na budoucí splácení úvěrů nebudou mít finanční prostředky. Zlomovým okamžikem je situace, kdy už je trh s nemovitostmi zcela přesycen a nastává fáze, kdy ceny začnou klesat. To vše může být doprovázeno i recesí celé ekonomiky, kdy se někteří občané ocitají bez práce.

Když lidé nemohou hypotéky splácet, zastavené nemovitosti propadnou bance, která se je bude snažit prodat. Avšak trh je přesycený a nejsou kupci. Větší nabízené množství způsobí pád cen. Ten pak vyvolá mezi lidmi paniku, neboť cena jejich majetku klesá. Spolehlivě toto chování demonstrují na příkladu pana Nováka. Ten si před krizí koupil dům za 5 milionů a většinou se mu daří úvěr včas splácet. Klesnou však hodnoty nemovitostí a jeho dům má tržní hodnotu pouze 4 miliony. Navíc přijde o práci a je nucen přijmout hůře placené místo. Panu Novákovi přijde nelogické splácet 5 milionů za věc, která stojí pouze 4 miliony a dům prodá. Neuvědomuje si, že kdyby počkal dalších 7 let, hodnota domu by byla znovu 5 milionů. Pokud se rozhodne většina lidí jak pan Novák, pak dojde ke zhroucení trhu s nemovitostmi, což bude mít negativní vliv na celkový stav ekonomiky.

Rostoucí ceny nemovitostí tedy zcela jistě znamenají riziko pro finanční stabilitu. Podíváme-li se ale na celou situaci důkladně, pak uvidíme, že situace na trhu je přece jenom trochu odlišná od stavu v roce 2007. Řada bank při této krizi zkrachovala. A protože banky nemají příliš

zájem zažít takovouto situaci znova, tak při uzavírání hypoték budou obezřetnější. Více si nyní prověřují bonitu klienta. Navíc byla v řadě zemí snížena procentní částka, kterou mohou klienti při hypotéce čerpat. Pokusme si to představit znova na příkladu pana Nováka. Ten jakožto řádný žadatel o hypotéku prokázal, že má dostatečný příjem na to, aby hypotéku mohl splácet. Navíc už předem zaplatil 15% částky z nemovitosti. Dojde k recesi a ceny nemovitostí začnou klesat. Pan Novák se zamyslí, splácení hypotéky ho příliš neomezuje na spotřebě a navíc už zaplatil značnou část nemovitosti. Těchto peněz je mu líto a rozhodne se, že si nemovitost raději nechá, i když to bude znamenat, že její cena bude klesat.

Domnívám se tedy, že rostoucí cena nemovitostí skutečně znamená hrozbu pro finanční stabilitu a pro stabilitu celé ekonomiky. Jistou naději však vidím v tom, že správné opatření bankovních institucí, může velikost bubliny zmenšit a proto nebudou dopady splasknutí tak velké.