

Představují rostoucí ceny nemovitostí riziko pro finanční stabilitu?

Na začátku roku 2013 začaly ceny nemovitosti v České republice prudce růst. Hospodářská krize totiž skončila a trh s nemovitostmi se znovu oživil. Od tohoto data do dneška ceny nemovitostí narostly přibližně o 20% (relativně k platům). Tento rychlý růst v mnohých z nás zajisté evokuje hospodářskou krizi v USA. Jednou z jejích příčin totiž bylo také prasknutí bubliny okolo trhu s nemovitostmi. Cílem této eseje by mělo být porovnání české situace s americkou a možné důsledky vývoje cen nemovitostí v naší zemi.

Růst cen nemovitostí začal v České republice těsně poté, co se dostala z hospodářské krize. Největší nárůst byl zaznamenán v ceně nemovitostí v Praze. Růst ve zbytku republiky začal se zpožděním. Růst akceleroval, až do roku 2017 za 4 roky ceny narostly o přibližně o 20% (relativně – ceny nemovitostí/příjmy). Důvodem tohoto růstu bylo oživení poptávky zapříčiněné jak koncem krize, tak snížením úrokové sazby ze strany Národní Banky. Hypotéky bylo tedy po skončení krize možné sehnat s poměrně malým úrokem. Lidé tedy začali více investovat do domů a bytů. Poptávka stále nepřevýšila nabídku, rozhodně ale velmi vzrostla v porovnání se situací během krize. Cena domů relativně vůči výdělkům obyvatel se ve skutečnosti příliš nezvýšila, pokud porovnáme nynější ceny se situací před krizí – vzrostla jen asi o deset procent.

V jistých ohledech tedy můžeme říci, že nynější stav ceny nemovitostí odpovídá vývoji před krizí. Otázkou zůstává, jestli se nynější vývoj cen zastaví, nebo alespoň zpomalí. Firmy by si měly všimnout vyšších cen, začít stavět více domů a bytů a tím dostat ekonomiku do rovnovážného stavu. Tato představa by více odpovídala klasické ekonomii. Nynější růst však představuje řadu rizik. První z nich je fakt, že se firmy nejsou schopné ke změně na trhu postavit ihned, což může vést k velkému krátkodobému nárůstu cen nemovitostí, po kterém by ale měl následovat pokles (relativně k platům).

Existuje ale i další nebezpečí. Investice do nemovitostí a pozemků se stávají velmi lukrativním a investoři do nich během růstu jejich cen budou velmi rádi investovat. To může vést k nadhodnocení jejich hodnoty. Přílišné investice do nemovitostí se mohou ve svém průběhu podobat tzv. letadlu neboli pyramidovému modelu. Investoři věří, že ceny nemovitostí budou stoupat, a proto do nich investují. Větší investice garantují růst jejich cen a tím přitahují nové investory, kteří očekávají další růst... Na konci jsou ceny přemrštěné a bublina na trhu splaskne. Tomuto nebezpečí by se dalo zabránit v případě racionálního

uvažování investorů. Většina lidí však ve svém uvažování poměrně snadno podléhá ukazatelům růstu daného trhu, aniž by se příliš ohlíželi na jeho reálný základ. Jednotlivý investor na tom může skutečně vydělat, ale po určitém bodu už se investice nevyplatí. Tento investicemi hnaný růst cen je také velmi nepříjemný pro nižší a střední vrstvu obyvatelstva, neboť je pro ně vzhledem k růstu cen obtížnější shánět bydlení (nižší investice z jejich strany mohou způsobit splasknutí bubliny). Jedná se také o sociální problém, který může poškodit střední třídu, která by měla být základem fungujícího státu. V důsledku této situace pak nemusí růst jejich reálné příjmy. Tento scénář byl jednou z hlavních součástí ekonomické krize v roce 2008.

Růst cen nemovitostí je ale zatím dle mého názoru stále hnán poptávkou běžných lidí během konjunktury a ne spekulacemi investorů (svůj podíl mají oba faktory, poptávka ze strany běžných občanů ale výrazně převažuje). Hladiny cen nemovitostí (relativně k platům) se navíc mimo Prahu a ostatní města od roku 2008 příliš nezměnily – v některých případech dokonce poklesly. Jedním z hnacích motorů růstu cen tedy může být také migrace z větších do menších sídel a růst cen nemovitostí v nich, což je vývoj, kterým Česká republika prochází již od Sametové revoluce. Věřím, že si s rostoucí poptávkou stavební firmy v České republice poradí a vývoj neskončí scénářem podobným tomu americkému. Česká Národní Banka by se přesto měla pokusit o drobnou regulaci trhu, aby byl tento vývoj pravděpodobnější. Jejím cílem by mělo být zvýšení inflace a tím pádem i úroku u hypoték. To sice zpomalí růst, Česká republika se tak ale může vyvarovat další krize.