

Důsledky karanténních opatření na Západě povedou k těžké systémové krizi na trhu s bydlením, horší, než v roce 2008

- CZ24 News | 22. května 2020

SVĚT: Viktorie Nikiforová popisuje vážné důsledky karanténních opatření, které na Západě povedou k těžké systémové krizi na trhu s bydlením, horší, než v roce 2008

Koronavirová krize má stále závažnější dopad na ekonomiku a každodenní život obyčejných lidí v mnoha zemích. Nyní dochází ke kolapsu nájemního systému bytových prostor - nájemníci, kteří zůstali bez práce, již nemohou platit nájemné majitelům domů. Problém mají i ti, kdo si vzali hypotéky na domy a byty. Proč koronavirová omezení spustila systémovou krizi v ekonomice?

V první vlně krize nastal masivní nárůst nezaměstnanosti - jen v USA přišlo za poslední tři měsíce o své výdělky více než třicet milionů lidí. Druhá vlna přinesla platební neschopnost nájemníků bytových prostor.

Navíc 1. května vypršela pronajímatelům v USA poslední lhůta pro měsíční odvody. Téměř třetina amerických nájemců nebyla schopna nic zaplatit. Situace v evropských zemích je o něco lepší, nicméně i tam velké množství nájemníků bylo nuceno pozastavit své platby nájemného.

Pofiderní pomoc

Na státní úrovni byla rychle přijata některá opatření. Více než dvacet zemí, včetně Španělska, Velké Británie a Německa, urychleně přijalo zákon zakazující vystěhování nájemníků z pronajatých bytů a domů před ukončením karanténních opatření, i když nemohou pronajímatelům platit nájemné.

V USA vyhlásili moratorium na vystěhování dlužníků starostové velkých měst. Pohybuje se od jednoho do dvou měsíců. Samotné nájemné však nikdo nezrušil. Tyto peníze budou jednoduše započítány na dluhový účet, který budou nájemníci nuceni splácet pronajímateli po ukončení izolace. V zemích jako Řecko a Španělsko sice velkým majitelům domů stát nařídil snížit nájemné o 40 až 50%, ale stále mají dostatek prostoru k tomu, aby se z této vyhlášky mohli vykroutit.

Kromě toho jsou vládní záruky za nemožnost vystěhování velmi selektivní. V USA se například vztahují pouze na ty byty a domy, které jsou zakoupeny na hypotéku, protože hypotéka je pojištěna federálními agenturami. To není víc než čtvrtina všech nemovitostí, které se pronajímají. Majitel navíc nemusí informovat nájemce, že má právo na bydlení bez placení nájemného. Ať už je to jakkoli, na konci karanténních opatření se očekává, že nájemníky čeká „lavina vystěhování“ - velice barvitě to popsali v londýnské městské radě. A platí to především pro vysoce žádané bydlení ve velkoměstech.

Žalostní nájemníci

Již nyní se nájemníci, kteří ve Spojených státech ztratili práci, snaží organizovat „stávky nájemníků“ a naléhají na vládu, aby nájemné zrušila, nebo za ně zaplatila. Prakticky však nemají žádnou naději. Vedle toho důvěřiví nájemníci, kteří dosud platili tisíce dolarů za nájemné v San Francisku, čelí hrozným životním podmínkám. Problém je v tom, že místní úřady nejdražšího amerického města

se během pandemie rozhodly z ulice odstranit armádu bezdomovců. Ubytovali je v hotelech na útraty města. A aby nevycházeli do ulic a nešířili infekci, dostávají tam jídlo, pití, cigarety i drogy – samozřejmě na náklady daňových poplatníků.

Jakmile se roznesla zvěst o tomto ráji, do San Franciska se natáhly davy lidí bez domova. Celé oblasti města jsou zastavěny stany, v nichž přivandrovalci přespávají. Na ulicích prodávají, kupují a užívají drogy prakticky 24 hodin denně.

Chodníky se změnilly na záchody pod širým nebem. Celý ten chmurný obrázek zahrnuje rvačky, nadávky a obrovské množství pochybných osobností. A to vše se děje pod okny lidí, kteří přišli do San Franciska za prací a studiem – a pronajali si tam bydlení za neskutečně vysoké ceny. Rozzlobení obyvatelé se obrátili na městské úřady se žádostí o odstranění bezdomovců z ulic, ale jejich politicky nekorektní požadavek dosud nebyl vyslyšen.

Problém pronajímatelů

Strádání rodin, kterým hrozí rychlé vystěhování, samozřejmě vzbuzuje soucit. Většina majitelů domů, zejména těch malých, však riskuje víc než jejich nájemníci. Ve skutečnosti přehnané ceny evropských a amerických nemovitostí vedly v poslední době k trvalému trendu. Lidé si koupili dům nebo byt na hypotéku a poté svůj majetek celý, nebo jeho část pronajali. To jim pomáhalo platit hypoteční splátky. Vedle toho i dokonce velkým majitelům domů, kteří vlastní několik nemovitostí, zbývá po všech platbách – komunálních, daňových, hypotečních – jen velmi málo peněz. Investoři do toho šli s tím, aby vydělali peníze, ale rychle si uvědomili, že povinné platby jim pohltnou téměř veškerý příjem.

Hospodářské noviny cnbc.com měly nedávno s takovým nájemcem rozhovor. Čtyřicetiletý Garrett Romelo novinářům řekl, že vlastní tři pronajímané nemovitosti – půlku domu v Pittsburghu, garsonku ve Virginii a byt se dvěma ložnicemi v Marylandu. Zní to působivě. Bývalý voják Romelo pronajímá půlku domu, garsonku ve Virginii a jednu místnost ve svém bytě v Marylandu, kde zároveň žije. To mu vynáší asi čtyřicet tisíc dolarů ročně. Po zaplacení hypotéky, komunálních služeb a daní mu však zůstane asi tři a půl tisíce dolarů ročně. Proto jeho hlavní příjem pochází ze zaměstnání. Pokud práci ztratí, pak samozřejmě z pronájmu žít nedokáže.

Přitom Romelo na garsonku ve Virginii a byt v Marylandu vynaložil v letech 2018–2019 více než 600 tisíc dolarů. Jeho měsíční platby za obsluhu dluhu a na údržbu nemovitostí činí téměř 10 tisíc dolarů měsíčně – to je celá jeho mzda finančního poradce. I malé přerušování plateb nájemného společně s dluhy ho donutí nemovitosti prodat. Nyní jsou miliony takových malých majitelů nuceny platit za hypotéky a komunální služby, zatímco nájemci jejich bytů si užívají koronavirové prázdniny.

Nicméně, i kdyby bylo možné současné nájemníky vystěhovat, není zcela jasné, kde by se potom našli noví nájemníci. Lidé, kteří ztratili zaměstnání, jsou nuceni se vracet ke svým rodičům, nebo žít s přáteli či příbuznými. Na nájemné nemají peníze.

Hrozba deprese

Existuje reálné nebezpečí, že lidé zatížení hypotékami začnou své nemovitosti masově prodávat, což povede ke kolapsu cen nemovitostí a k opakování katastrofy z roku 2008 – ale v mnohem větším měřítku.

Spouštěcím mechanismem tehdejší Velké recese byla právě krize na trhu s bydlením. Ve snaze zabránit opakování této tragédie se úřady snaží poskytovat odklady hypotečních splátek. Ve Spojených státech však má majitel domu právo na odklad splátek pouze tehdy, pokud v něm dovolí

bydlet svým neplatícím nájemníkům a pokud je jeho hypotéka pojištěna velkou bankou nebo federální agenturou. Tyto podmínky ovšem, jak již řečeno, splňuje méně než čtvrtina hypotečních majitelů nemovitostí.

Zcela zrušit hypoteční splátky na určité období také nelze. Například v USA banky často prodávají hypoteční práva penzijním fondům. Pokud se hypotéky přestanou splácet, penzijní fondy zkrachují. A to by vedlo k tomu, že o úspory přijdou stovky tisíc lidí, kteří přitom nemají nic společného s problémy majitelů domů a jejich nájemníků.

Tím vším se z obyčejných ekonomických potíží stává vpravdě systémový problém. Navíc vznikl dlouho před pandemií. Koronavirová krize ho jen obnažila. Nemovitosti v Evropě a v USA jsou po dlouhou dobu neuvěřitelně nadhodnocené. Náklady na jejich údržbu také rostly obrovským tempem a výrazně převyšovaly růst mezd.

Konec střední třídy

Západní miléniánové neměli na výběr. Byli nuceni nekupovat ale pronajímat si nemovitosti. Na rozdíl od východních zemí, kde je vysoký podíl vlastníků bytů (což bylo způsobeno tím, že končící komunistický režim odprodával státní a družstevní byty lidem „za hubičku“), se v rozvinutých evropských zemích podíl domácností žijících v podnájmu pohybuje v rozmezí 35 až 48 procent. Každá krize na tomto trhu má proto zásadní význam pro celou ekonomiku „zlaté miliardy“.

V USA se podíl vlastníků domů dosud držel na vyšší úrovni - okolo 65%. Je však třeba mít na paměti, že mezi tyto majitele domů patří rodiny, které za své nemovitosti daly stovky tisíc nebo dokonce miliony dolarů a nyní platí hypotéku.

Vlastnictví domu nebo bytu se pro ně zhoršuje příliš vysokými platbami bance. Komunální služby a daně také zabírají velkou část rodinného rozpočtu. A pokles cen nemovitostí povede k rychlému bankrotu těchto rodin, protože dluh bance nebudou schopni splatit ani po prodeji domu pořízeného z hypotéky.

Upadající střední třída po dlouhou dobu přežívala tím, že se snažila nějakým způsobem pronajmout svou nemovitost - na dlouhou či krátkou dobu. Nyní, jak se zdá, je životní způsob pronajímatelů minulostí. A tím rovněž definitivně končí střední třída jako taková.

Dost možná právě o tohle šlo.

Překlad: Protiproud