

Sílí strach z kolapsu největšího realitního trhu - varuje ekonomka Markéta Šichtařová

- CZ24 News | 17. listopadu 2023

ČESKO: Vzpomínáte si na rok 2008? Jasně, že vzpomínáte - ale vzpomínáte si také na jeho příčiny? Možná tušíte něco o tom, že v pozadí tehdejšího finančního kolapsu stál americký realitní trh.

A možná třeba znáte i film „Sázka na nejistotu“, který i pro neekonomy relativně srozumitelně a relativně přesně vysvětluje, že tehdejším problémem bylo, že realitní trh v USA byl nepěkně přepálený, příliš mnoho lidí investovalo do domů a bytů, které se nikdy nestaly obydlené. Ekonom by to řekl ještě trochu jinak: Absurdní snížení úrokových sazeb v USA vyvolalo něco, čemu se říká monetární iluze. Tahle monetární iluze přinesla představu, že jsou vlastně všichni bohatí (nebyli) a že jsou skoro všechny investice do nemovitostí výhodné (nebyly). Potom došlo ke zvýšení úrokových sazeb – a monetární iluze se rozplynula. Ups. Najednou se předešlé báječné investice jevily jako ztrátové. A bankám začaly jedné po druhé docházet peníze.

Tohle je už omleté téma.

Tohle omleté téma začíná být náramně zajímavé.

Copak se nám právě teď řeší ve druhé největší ekonomice světa, v Číně? Nu, v Číně a nejen v Číně se neustále mluví o tom, že tamnímu nemovitostnímu trhu hrozí kolaps. A hádejte proč. Vlastně hádat nemusíte. Vzhledem k řečenému vám to už došlo. Protože na čínském realitním trhu roky vznikala monetární iluze.

Otázka ale zní, co to znamená prakticky. Zkusme to demonstrovat na konkrétních číslech. Čínská vláda se tolik snažila o udržení silného ekonomického růstu, že ze všech sil tlačila na výstavbu nových čtvrtí a celých měst, aniž by to dávalo ekonomický smysl. Výsledkem je podle údajů japonské Nomury to, že v Číně je aktuálně 20 milionů již prodaných bytů, které se ale stále staví nebo byly jejich stavby pozastaveny. Rozsahem by to odpovídalo 20násobku soukromého developera Country Garden, který zkrachoval minulý měsíc kvůli nesplácení dolarových dluhopisů. Podle statistik byla zatím dokončena pouze necelá polovina (konkrétně 48 %) projektů předprodaných v letech 2015-2020. Mnoho “majitelů” už odmítlo splácet hypotéky z důvodu přílišného zpoždování projektů.

Být čínským majitelem takového nedostavěného bytu, byla bych už hodně nervózní. Právě rozlití nervozity by v dané situaci bylo tím nejhorším. Už nyní je ale zřejmé, že se kvůli poslednímu vývoji otřeše budoucí poptávka po nákupu čínských bytů. Hlad po novém a lepším bydlení je klíčový k tomu, aby se celý čínský realitní kolos udržel nad vodou.

Podle analytiků Nomury je pro dokončení zmíněného množství bytů potřeba cca 3,2 bilionu jüanů, tedy cca 440 mld. USD. Čínská vláda sice pravidelně přichází s novými podpůrnými opatřeními, ale – ta situace ve své podstatě spíš zhoršují, protože udržují monetární iluzi při životě. Čínský realitní sektor je pořádným Otesánkem – tvoří kolem čtvrtiny celé ekonomiky. A pokud se nepodaří uhasit nervozitu na čínském realitním trhu, hrozí nejen výraznější zpomalení růstu čínské ekonomiky, ale také provalení nervozity na globální finanční trh.

AUTOR: Markéta Šichtařová

ZDROJ: Blog iDnes