

中东欧国家周报

【捷克社会周报】

通货膨胀及其社会背景：走向恶性循环？

Ladislav Zemánek

(2021年11月)

Kiadó: Kína-KKE Intézet Nonprofit Kft.

Szerkesztésért felelős személy: Chen Xin

Kiadásért felelős személy: Feng Zhongping



【捷克】通货膨胀及其社会背景：走向恶性循环？

概要

捷克共和国的通货膨胀率越来越高，中央银行设定的基本利率也越来越高。虽然从捷克央行的角度来看房地产市场过热，但利率的上升可能并不会阻止房地产价格的大幅上涨。尽管如此，全面通货膨胀还是源于国内。它受到国家政策的推动，包括扩张性财政政策和量化宽松政策作为其基础。如果不改变社会政策，长期的通胀管理就无法奏效。

引言

9 月经济简报中的预测已经得以实现。¹官方通胀率的快速上升令捷克央行感到担忧。10 月份的通胀率达到了 5.8%，这主要是由于能源（电力、天然气）的价格和住房费用的上涨。值得注意的是，捷克央行设定的通胀目标为 2%。由此可见，通货膨胀已经失控。对此，中央银行家们多次提高基本利率。

¹ Zemánek, L., *High inflation: Recent Development & Central Bank's Response* (2021, November 02), china-cee.eu. Retrieved November 19, 2021, from <https://china-cee.eu/2021/11/02/czech-republic-economy-briefing-high-inflation-recent-development-central-banks-response/>.

房地产和住房问题

11月初，两周回购利率上调 1.25%至 2.75%，贴现率上调至 1.75%，伦巴第利率提高至 3.75%。这一增幅是自 1997 年以来最大的一次，令绝大多数经济学家和政界人士感到意外。²当然，这一步骤将导致家庭和企业的贷款，以及抵押贷款支出增加，本国货币走强，从而降低海外经营主体的实际收入。利率的大幅提高可能会导致抵押贷款市场的降温。³

² Hovorka, J., *Pen ě dál rychle zdražují. ČNB prudce zvedá sazby* (2021, November 04), china-cee.eu. Retrieved November 15, 2021, from <https://www.penize.cz/urokove-sazby/429935-penize-dal-rychle-zdrazuji-cnb-prudce-zveda-sazby>.

³ Whereas applicants could have been offered an interest rate of less than 1.8 per cent one year ago, in November people who wanted to get a mortgage must have been satisfied even with 4.0 per cent or more. In practical terms, if a client wants to buy a new flat of 65 square metres (which is an average flat in the Czech Republic) in Prague, the purchase price is around 8.9 million CZK (137.000 CZK per square metre). Let's suppose that the buyer has 20 per cent out of 8.9 million CZK in cash (the minimum amount to be paid by the client from his/her own means is 10 per cent but the former case is more usual because of more beneficial terms), then the mortgage equals 7.120.000 CZK. Under the current circumstances (4.0 per cent rate), clients are to pay 33.992 CZK per month with a 30-year maturity. One year ago, the monthly instalment was, however, 25.611 CZK. In other words, monthly instalments have been increasing by thousands of CZK which is not negligible at all, especially in relation to salaries. In the second quarter of 2021, the average *gross* salary reached 46.163 CZK in Prague (by 20.6 per cent more in comparison with the country's average figure). It follows that nowadays an average inhabitant of the capital spends virtually 75 per cent of the salary on the repayment of the mortgage for an average flat. It is obvious that accessibility of individual ownership of real estate becomes increasingly lower. Not by coincidence, this question was one of the most discussed within the parliamentary election campaign this year. See *Průměrná hrubá mzda v Praze dosáhla ve 2. čtvrtletí roku 2021 hodnoty 46 163 Kč, republikový průměr tak přesáhla o 20,6 %* (2021, September 03), kurzy.cz. Retrieved November 15, 2021, from <https://www.kurzy.cz/zpravy/608283-prumerna-hruba-mzda-v-praze-dosahla>.

然而，这并不一定意味着房地产的繁荣已经结束。对抵押贷款的需求可能会减少，但仍然有很多人有足够的资金可以支配，无论是个人（来自捷克国内或国外）还是法人。因此，刻意提高抵押贷款的价格不太可能阻止房价的上涨，只能最大限度地减缓。最近的趋势之一是投资基金收购房地产（尤其是公寓）。当然，个人无法与这些大型的金融行为体竞争。有趣的是，两年前还没有机构投资者专注于收购新公寓。相反，对于房地产开发商而言，与单个投资者谈判大规模的交易，比与数十、数百或数千人谈判更容易。至少由于这个简单的原因，就房地产物业价格而言，人们不能指望出现转机。这将导致租房人数的增加，从而推动租金的上涨。

换句话说，捷克的私人房屋所有权现象可能会逐渐改变，因为绝大多数人的信用不足以用来购买公寓。如今，多达 79%的人住在自己的公寓或房子里，只有 21%的人决定租房。从比较的角度来看，整个欧盟国家的平均住房拥有率达到 70%。有趣的是，在后社会主义国家(包括邻近的斯洛伐克和波兰)可以观察到最高值。除了几个例外，例如 Heimstaden(捷克最大的租赁住房供应商)或 CPI Byty(捷克

[ve-2-ctvrtletí-roku-2021-hodnoty-46-163-kc-republikovy-prumer/](#). And also Moniová E., *Hypotéka pod 4 % je vzácná skoro jako jednorozec. Splátky vyskočí o tisíce* (2021, November 13), seznamzpravy.cz. Retrieved November 15, 2021, from <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/podivejte-se-kolik-kde-stoji-hypoteky-pod-4-procenta-se-dostanete-malokde-180310>.

第二大私人租赁住房供应商)公司之外,大规模的出租公寓组合并不存在。对这种策略的需求不断增加,这表明大型投资者期望在未来几年和几十年内扩大租赁住房。⁴

捷克通货膨胀的根源

就对通胀发展的预测而言,捷克央行暂时不愿将通货膨胀压到目标值,预计2022年初通胀率将达到7%,全年不会低于5.6%。考虑到捷克的通货膨胀,重要的一点是它主要源于国内。全球市场上能源或燃料的价格上涨、物流问题或全球供应链中的多种阻碍因素起到了不可忽视的作用。然而,如果高通胀是输入型的,那么中东欧地区的其他国家或欧盟本身的情况也会类似,但事实并非如此。⁵国内通胀的原因与封锁和严重限制后的整体经济复苏有关,其伴随着非常强劲的需求、劳动力和材料的短缺以及个别经济主体的通胀预期。面对无处不在的物价上涨,雇员、工会以及政府本身都在向雇主(包括国家和私营部门)施压,要求增加工资,以至少弥补通货膨胀,避免生

⁴ Vejvodová A., *Fondy ve velkém skupují nové byty, pořídit si vlastní bydlení tak bude pro Čechy těžší* (2021, October 29), ekonom.cz. Retrieved November 16, 2021, from <https://ekonom.cz/c1-66991900-fondy-ve-velkem-skupuji-nove-byty-poridit-si-vlastni-bydleni-tak-bude-pro-cechy-tezsi>.

⁵ Tmejová K., *Tuhle inflaci jsme upekli doma. Ceny nám porostou před očima, říká ekonomka Horská* (2021, November 14), forbes.cz. Retrieved November 17, 2021, from <https://forbes.cz/tuhle-inflaci-jsme-upekli-doma-ceny-nam-porostou-pred-ocima-rika-ekonomka-horska/>.

活水平下降。然而，这种压力进一步加剧了通货膨胀，导致恶性循环。国家当局和政治代表没有把重点放在必要的预算削减、紧缩措施以及对创新、颠覆性模式和进步技术的投资上，而是把资金用于大规模增加工资、养老金和各种补偿性津贴上。其结果是，不仅国家债务大幅增加，而且人们的储蓄和现金过剩程度也大幅增加。

这并不是说增加工资或养老金是坏事。问题在于，如此快速的增长并没有伴随着劳动生产率的同步提高。在疫情期间，许多人的实际收入比以前更高，这使他们能够有更多储蓄。银行账户上的储蓄已经达到 3 万亿捷克克朗（1200 亿欧元）。从 2020 年 4 月到 2021 年 3 月，捷克人的积累存款比过去 20 年的年平均数多 4.2 倍。总体看来，银行存款同比增长了 11.5%。⁶然而，如果资本市场更加发达，这些手段则可以得到更有效的利用。如果上述储蓄存在于银行存款产品中，那么这些钱将不会产生收益，也不会有助于将资金分配给具有巨大潜力的公司和行业。

结语

⁶ Hovorková K., *Češi mají rekordní úspory. Banky se o ně začínají prát, prošli jsme si jejich nabídky* (2021, July 07), [zpravy.aktualne.cz](https://zpravy.aktualne.cz/finance/cesi-maji-rekordni-uspory-nabidek-jak-je-v-bance-zhodnotit-a/r~9ad5e90ade4811eba1070cc47ab5f122/). Retrieved November 17, 2021, from <https://zpravy.aktualne.cz/finance/cesi-maji-rekordni-uspory-nabidek-jak-je-v-bance-zhodnotit-a/r~9ad5e90ade4811eba1070cc47ab5f122/>.

由于债务水平不断上升，长期的通货膨胀对国家是有利的。在这方面，通货膨胀是降低国家债务的便捷工具之一。因此，没有理由采取激进的国家政策来反对“合理”的高通胀。通货膨胀不仅受到政府（通过增加工资、养老金、补贴或降低雇员的所得税）的推动，而且受到中央银行的推动，这一点也许更重要。在过去的十年中，捷克央行采取了所谓的量化宽松政策，其实质是购买债券和股票，以便将资金注入经济，从而扩大整体经济活动。央行的大规模资产购买导致了私营部门逐渐、隐蔽地国有化，这让人对资本主义经济体系的存在提出质疑。同时，这个过程也不能不促成通货膨胀。如果国家当局对控制和抑制通货膨胀持认真态度，他们应该重新思考最近的经济政策，这些政策基于量化宽松政策、大规模干预市场机制、过度监管、以及同样重要的代价高昂的社会政策。

（作者：Ladislav Zemánek；翻译：别嘉玮；校对：戚强飞；签发：陈新）