

BRYTYJSKI KRYZYS – PRAWDA I MITY

JAN MAZUREK

Rok 2007 był okresem, kiedy zatrzymał się proces dynamicznego rozwoju rynku nieruchomości, a w konsekwencji – branży budowlanej w wielu krajach Europy, co bardzo boleśnie odczuła Wielka Brytania, gdzie problem zainfekował również inne sektory gospodarki.

Brytyjski rynek nieruchomości przeżył krach szesnaście lat temu. Dziś, przenoszące się na Wyspy problemy z rynku amerykańskiego przywodzą na pamięć tamte trudne lata. Korekta na rynku brytyjskich nieruchomości sięgnęła 15–20 proc., a w bieżącym roku może ulec pogłębieniu o dalsze 10 proc. Tylko sam czerwiec zaowocował spadkiem cen domów w Wielkiej Brytanii o 6,3 proc. Analitycy rynku nieruchomości obawiają się, że spadki będą kontynuowane, co będzie generować problemy na rynku brytyjskich instrumentów finansowych powiązanych z kredytami hipotecznymi podwyższonego ryzyka typu Alt-A.

Spada dalej liczba wniosków kredytowych – w maju było ich zaledwie 42 tysiące. Coraz częściej słyszymy słowo kryzys.

Nie wszędzie jest źle

Centrum Londynu pozostaje nie zainfekowane wirusem kryzysu, gdzie ceny luksusowych penthouse'ów wynosiły w ubiegłym roku 5 tys. funtów za stopę kwadratową. Dlaczego więc w Londynie jest inaczej? Postarajmy się zrozumieć różnice pomiędzy centrum Londynu a pozostałymi miastami Królestwa.

Londyn to jedna z najważniejszych metropolii na świecie. Odgrywa on z powodzeniem pierwszoplanową rolę europejskiego ośrodka finansowego. Instytucje finansowe już nie mieszczą się na słynnym City, szukają więc miejsca gdzie indziej, np.



Fot. www.fotolia.com

na Canary Wharf. Tu lokują siedziby największe banki światowe, fundusze inwestycyjne, firmy konsultingowe, kancelarie prawne, bo liczy się prestiż, a londyński adres to zapewnia. Londyn to przebogata historia, której pomniki znajdują się dosłownie wszędzie.

Dziesięć teatrów znajdujących się w czołówce światowej funkcjonuje w Londynie, siedem spośród najznakomitszych w świecie restauracji serwuje potrawy w Londynie, siedem z najpoważniejszych muzeów świata mieści się w Londynie. To kosmopolityczne miejsce daje podstawę rozwijania działalności w dziedzinie kultury, sztuki, gastronomii, serwując ludziom nową unikalną jakość życia, a to zachęca najzamożniejszych z całego świata do przyjazdu do Londynu.

Centrum Londynu według Eurostatu to najbogatszy region Unii Europejskiej, gdzie produkt krajowy brutto, liczony wg siły nabywczej, przypadający na mieszkańca, jest trzykrotnie wyższy niż średnia liczona dla Unii Europejskiej.

Londyn jest już tradycyjnie zamieszkiwany przez elity i zawsze będą tam ściągać ludzie sukcesu. Kto nie wierzy, co oznacza klimat metropolii nad Tamizą, niech spyta Mittala, króla stali, lub Mohameda Al Fayed, właściciela słynnego Harrodsa. Każdy z nich wie więcej o Park Lane, Mayfair, Kensington Palace czy Knightsbridge niż o rodzinnej Kalkucie lub Kairze.

Co znaczy posiadać nieruchomość w centrum Londynu, może docenić właściciel apartamentu, który wynajął studiującej w Londynie córce hinduskiego miliardera.

Kochający tatuś bez mrugnięcia okiem płaci komorne w wysokości 2 tysięcy funtów za tydzień. Z kolei rosyjski krezus finansowy kupił dla swej córki apartament, płacąc 2,5 miliona funtów. Lecz czego się nie robi dla ukochanych dzieci?

Savills, światowy lider branży obrotu nieruchomościami, posiada na liście 1500 nazwisk osób, z których każda chce kupić dom w centrum Londynu o wartości co najmniej 10 milionów funtów. Ponadto 5000 osób poszukuje tam domów o wartości 4–5 milionów funtów.

Londyńskie mieszkania i domy znajdujące się w dobrych dzielnicach to aktywa, które doskonale nadają się dla zabezpieczenia się przed kryzysem oraz chodzącą z nim w parze inflacją. To inwestycja długoterminowa i istnieje niktę prawdopodobieństwo rozczarowania nią. To również prestiż.

Obszary ryzyka

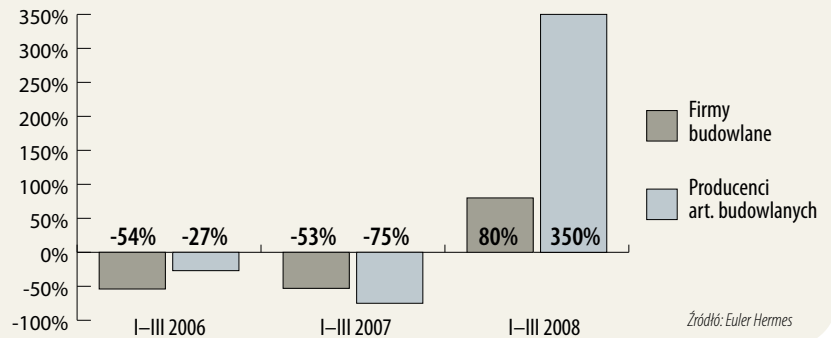
Lecz im dalej od Buckingham Palace, City czy Tower Bridge, tym sytuacja jest mniej różowa. Jest jeszcze reszta Królestwa z mniej atrakcyjnymi nieruchomościami niż te w stolicy. Tu ceny są bardziej wrażliwe na sytuację makroekonomiczną.

Według Euler Hermes, światowego lidera w ubezpieczeniu należności, największe ryzyko rynku nieruchomości występuje obecnie w Wielkiej Brytanii. Kolejna jest Irlandia, Hiszpania i Stany Zjednoczone. Wskaźnik ryzyka wynosi odpowiednio dla: Wielkiej Brytanii 8,9, Irlandii 7,8, Hiszpanii 4,8, Stanów Zjednoczonych 1,4.

Przy kalkulacji tego wskaźnika uwzględnia się cztery parametry: wartość istniejących domów, zmiany cen tych domów od 1996 do 2008 roku, relację średniej ceny domu do PKB *per capita*, relację zobowiązań gospodarstwa domowego do dochodu, jaki to gospodarstwo dysponuje.

Euler Hermes odnotował w Wielkiej Brytanii spowolnienie w liczbie budowanych domów, określając rynek brytyjski rynkiem „raczej remontu niż budowy”. Do roku 2007 pozostawał on pod presją, ale jednocześnie wykazywał wyhamowanie wzrostu cen. W ciągu ostatnich kilku lat budownictwo w Wielkiej Brytanii nie rozwinięło się zbyt, a obecnie ceny stabilizują się. Sektor budowlany odegra więc

Budownictwo: spadek/wzrost liczby upadłości
Zmiana w stosunku do analogicznego okresu w poprzednim roku



niewielką rolę w osłabieniu gospodarczym – twierdzą specjaliści z Euler Hermes.

Średnie ceny nieruchomości w Zjednoczonym Królestwie są bardzo wywindowane i wynoszą 279 tysięcy euro. W okresie 1996–2008 wzrosły o 148 proc. Wyższy wskaźnik wzrostu ma tylko Irlandia – plus 234 proc. Dla porównania, w tym samym czasie ceny nieruchomości w Stanach Zjednoczonych wzrosły o 45 proc., a w Niemczech odnotowano spadek o 18 proc.

Jak mówi Aleksander Kaja z londyńskiego oddziału Saxo Bank, dla brytyjskiego budownictwa nadeszły ciężkie czasy. Anglia, Walia, Szkocja i Północna Irlandia płacą cenę bliskich stosunków ekonomicznych i wysokiej korelacji z gospodarką amerykańską. Są one sobie tak bliskie, że gdy Wall Street zaczyna kichać, Anglia choruje na grypę. Szczególnie ucierpiał tu rynek nieruchomości, gdzie ceny mieszkań spadają w zastraszającym tempie – średnio 3 tysiące funtów na miesiąc, a niektórych rejonach, jak Hounslow w zachodnim Londynie, nawet 20 tysięcy – mówi Kaja z Londynu.

Na nieruchomościach można spekulować, jak na każdym innym towarze, akcjach czy walutach. Rynek brytyjski był mocno opanowany przez spekulantów, którzy obecnie wyprzedają w pośpiechu mieszkania, przyczyniając się do dalszego zbijania ich cen. Niestety nastroje społeczne i prognozy co do wzrostu dochodów ludności są nie najlepsze. W tej sytuacji trudno, aby powstał impuls popytowy na rynku nieruchomości, bo za co je spłacać w przyszłości? – zastanawia się niejeden Brytyjczyk. Niestety nie widać światła

w tunelu, a spowolnienie gospodarcze trwa. Na domiar złego wszechobecna już inflacja odciska piętno na poziomie życia ludności, o czym mogą zaświadczyć nasi rodacy rozważający powrót lub powracający z Wysp do kraju. Wartość funta już nie ta co dwa lata temu. W takiej sytuacji można spodziewać się wzrostów stóp procentowych i w efekcie kosztów kredytów – a to dobija popyt na drogą inwestycję.

Według Piotra Kuczyńskiego, głównego analityka Xelion. Doradcy Finansowi, kryzys na rynku nieruchomości w Wielkiej Brytanii ma podobne podłoże jak ten w USA i Hiszpanii. Za tanie kredyty, zbyt łatwy do nich dostęp to podstawowe czynniki, które doprowadziły wprawdzie do hossy, a teraz do pęknięcia bańki spekulacyjnej. Problemem jest to, że bessy na rynku nieruchomości mogą trwać latami – mówi Kuczyński.

Nowożeńcy bez mieszkania

A przecież Międzynarodowy Fundusz Walutowy przestrzegal, że ceny w Wielkiej Brytanii były przewartościowane o 30 proc. i nie miały żadnego fundamentalnego uzasadnienia.

Można by przypuszczać, że obecna sytuacja, gdy na jednego kupującego przypada piętnastu sprzedających, to raj dla just married – mówi Aleksander Kaja.

– Nic bardziej błędnego. Wraz ze spadkiem cen mieszkań wzrastają stopy oprocentowania kredytów hipotecznych oraz banki wymagają znacznie wyższych wkładów własnych. Jeszcze kilka lat temu wystarczyło posiadać 10–15 proc. całkowitej ceny nieruchomości, obecnie nawet

25 proc. Te, w których znaczną część dochodów generowały kredyty hipoteczne, takie jak Bradford&Bingley, mają obecnie problemy – tłumaczy Kaja.

Przypomnijmy, że przed upadkiem Northern Rock powstrzymała dopiero decyzja rządu brytyjskiego o jego nacjonalizacji. To dobra nauczka dla pozostałych. Halifax już obecnie mocno dmucha na zimne.

– W istniejącej sytuacji z jednej strony zwiększa się siła oligopolu tych instytucji finansowych, które utrzymały silną pozycję na rynku i mogą teraz dyktować ceny, z drugiej zaś muszą one ograniczać ryzyko. W niepamięć poszły czasy Margaret Thatcher, gdy do zakupu domu wystarczała półtoraroczna pensja i chyba mimo wszystko nieprędko wróci – dodaje Kaja z Saxobank.

Uważam, że nigdy nie wróci. Pamiętam ceny mieszkań i domków szeregowych w Birmingham czy Wolverhampton z końca lat 80. To były czasy...

Nasza chata z kraja

Dzisiaj żadne państwo nie żyje w ekonomicznej enklawie, chociaż jest na wyspie. Zglobalizowany świat przynosi szybko pozytywne i negatywne impulsy pomiędzy krajami, regionami i kontynentami. My, Polacy i Brytyjczycy mieszkamy bardzo blisko siebie, jesteśmy w jednej wspólnocie gospodarczej, prowadzimy wymianę handlową, coraz więcej bliskich i znajomych

szuka poprawy swego bytu na Wyspach. Czy brytyjski problem może również do nas przywędrować?

Piotr Kuczyński uspokaja, że bezpośredniego przełożenia na nasz rynek nieruchomości problemy brytyjskiego rynku mieć nie będą. Jednak w Polsce też, do roku 2006, rosła bańka spekulacyjna, więc obecny spadek cen mieszkań nie może nikogo dziwić – wyjaśnia główny analityk firmy Xelion.

Jednak nie da się ukryć, że w Polsce widoczne są symptomy korekty, co objawia się wzrastającą liczbą bankructw firm budowlanych o kiepskiej kondycji finansowej. O zadowalającą stopę zwrotu z inwestycji będzie coraz trudniej również firmom silnym. Nastąpiła synteza niekorzystnych czynników – wzrostu cen materiałów budowlanych i siły roboczej oraz spadku popytu na mieszkania, ze względu na osiągnięcie bariery zdolności kredytowej ludności. To spowodowało korektę cen. Producenci materiałów budowlanych i elementów wyposażenia wewnątrz odczuwają słabnący popyt, a jednocześnie wzrastają koszty produkcji, spowodowane m.in. podwyżkami cen energii. To implikuje coraz wyższe problemy w sektorze produkującym materiały budowlane.

Wzrost stóp procentowych oznacza dla wielu firm z sektora budowlanego pogorszenie lub utratę płynności, natomiast dla ludności – droższe kredyty. Istnieje

więc duże prawdopodobieństwo eskalacji kryzysu i przenoszenie go na inne sektory gospodarki.

Jak podał Euler Hermes, w I kwartale 2008 liczba sądowo zakończonych upadłości wzrosła o 80 proc. w stosunku do analogicznego okresu w 2007 roku.

– Korekta ta eliminuje na razie w pierwszej kolejności najsłabsze finansowo firmy, które zawsze najpóźniej odczuwają poprawę koniunktury gospodarczej, są też pierwszymi ofiarami perturbacji na rynku. Istnieje obawa kontynuacji tego efektu domina wskutek zatorów płatniczych. Ich skutki odczuwa już m.in. branża stalowa, dosyć mocno związana z trendami w budownictwie – mówi Tomasz Starus, dyrektor działu oceny ryzyka w Euler Hermes.

Jeżeli mielibyśmy rozważyć wpływ sytuacji w Wielkiej Brytanii na nasz kraj, to można byłoby wskazać również na możliwość powrotu emigrantów zarobkowych, pracujących w angielskich firmach budowlanych, które z powodu kryzysu będą zmuszone ograniczyć działalność.

Było więc oczywiste, że pompowana wspólnie przez deweloperów, banki, analityków oraz media bańka spekulacyjna kiedyś pęknie. Nic nie może drożeć w nieskończoność – nawet nieruchomości, bo one także nie są wieczne. Tylko trudno o rozsądek, kiedy jest hossa – każdy wierzy, że to właśnie jemu uda się sprzedać na szczyście posiadane mieszkanie czy dom. ■

Zmniejsz ryzyko – poznaj fakty!



InfoMonitor
Biuro Informacji Gospodarczej S.A.

Umożliwiamy dostęp do:

- Ewidencji Dłużników InfoMonitora
- Bazy Biura Informacji Kredytowej
- Bankowego Rejestru Związku Banków Polskich.

Zmniejszamy ryzyko i koszty Twoich decyzji biznesowych.
Stosujemy łagodny i skuteczny sposób na dyscyplinowanie płatników oraz odzyskanie Twoich należności.

> 1 mln
kwartalnie
wydawanych raportów

> 2,2 mln
negatywnych informacji gospodarczych
o przedsiębiorcach i konsumentach

> 8 mln
miesięcznie
odzyskanych należności

InfoMonitor Biuro Informacji Gospodarczej S.A. • ul. Canaletta 4 • 00-099 Warszawa
tel. 022 486 56 01 • fax 022 486 56 02 • biuro@infomonitor.pl • www.infomonitor.pl