

# NIERUCHOMOŚCI – ZMIANA TRENDU?

JAN M. FIJOR

Główną troską światowych środowisk finansowo-politycznych nie jest sytuacja na rynku papierów wartościowych, lecz raczej załamanie się systemu bankowego, a w konsekwencji zapaść na globalnym rynku obrotu nieruchomościami. Czy rynkowi temu grozi nieodwracalna zmiana trendu? Czy nieruchomości przestały być już głównym wehikułem wzrostu majątku? Czy jest to zjawisko trwałe, czy może uda się je odwrócić?

Amerykański rynek nieruchomości już od ponad 100 lat jest światowym liderem branży. Mniej więcej od końca XIX w., to co działo się w Stanach Zjednoczonych rzutuje na sytuację w większości czołowych krajów świata, i to coraz silniej. Deprecjacje z początków lat 70., 80., a później w latach 90. ub. w. zaczęły się w USA, by rozlać się na rynki Wielkiej Brytanii, Niemiec, Hiszpanii, a nawet do tak, zdawałoby się stabilnych miejsc, jak Hongkong i Japonia. To samo dzieje się obecnie, kiedy rynek amerykański wchodzi w trzeci rok ciężkiej recesji, której skutkiem jest dramatyczny spadek cen, w niektórych rejonach Stanów Zjednoczonych sięgający nawet 60 proc. i więcej.

Dreszcz przerażenia ogarnia każdego, komu przychodzi dzisiaj sprzedać nieruchomość. Moja dawna sąsiadka z Morton Grove, na przedmieściach Chicago, która 15 lat temu za swój kolonialny ranch zapłaciła 450 tys. dolarów, w maju br. – po blisko 15 miesiącach oczekiwań na jakąkolwiek ofertę obniżyła cenę do 385 tys. Zaznaczę tylko, że kredyt ciążący na jej rezydencji to 600 tys.. Tyle pożyczył jej bez zmrżenia oka bank w 2000 r., kiedy dom wyceniono na 880 tys. dolarów.

Prawie 25 proc. powierzchni komercyjnej czeka w USA na chętnych, których po prostu brak. Na skraju bankructwa stoją największe amerykańskie spółki deweloperskie, w tym

firma Donalda Trumpa. Trend spadkowy – co ilustruje The Economist House Price Index – opanował także główne rynki europejskie (Irlandia, Wielka Brytania, Hiszpania, a także Niemcy i ostatnio Rosja), jak również Azję (Japonia, Korea Południowa, zaczyna być także odczuwany w Chinach, a nawet w Hongkongu). Na polskim rynku nieruchomości panuje wciąż minimalne ożywienie, jednakże ceny spadają i nie jest to wyłącznie kwestia trudności z uzyskaniem kredytu czy chybionych decyzji deweloperów, lecz zjawisko znacznie bardziej fundamentalne. W efekcie eksperci zaczynają przebąkiwać o zmianie trendu. Holownik o nazwie „Ameryka” ciągnie resztę globu w stronę depresji.

Co gorsza, uważa Dan Lewis, dyrektor Economic Research Council ([www.ercouncil.org](http://www.ercouncil.org)), może to oznaczać trwały koniec prosperity na rynku najpewniejszego do tej pory wehikułu inwestycyjnego, jakim były od wieków nieruchomości. Choć Lewis na poparcie swych słów nie podaje jakiegось uzasadnienia ekonomicznego, zaś wnioski wyciąga na podstawie analizy nastrojów politycznych i sytuacji finansowej sektora bankowego, to nie są to czynniki błahe czy bez znaczenia. Jeśli sprawdzą się prognozy Lewisa i podobnych mu zwiastunów złej nowiny, oznaczać to może zagrożenie dla blisko dwóch trzecich globalnego majątku, który – czy tego chce

my, czy nie – ulokowany jest właśnie w gruntach, ziemi i stojących na nich budowlach.

Liczenie na to, że w obecnej sytuacji lokomotywą światowej gospodarki – w miejsce Stanów Zjednoczonych – pojawią się Chiny czy Indie jest mocno na wyrost. Zasoby rynku nieruchomości Chin i Indii to mniej więcej 5 proc. majątku nieruchomego USA, nie mówiąc o systemie bankowym czy poziomie rozwoju w ogóle. Amerykanie wpędzili świat w kryzys, oni go muszą z niego wyprowadzić.

Problem w tym, że amerykańska korekta sytuacji na rynku, jak wszystko na to wskazuje, nie tylko choroby nie leczy, lecz ją pogłębia. Widać to zwłaszcza po terapii, jaką zastosowano w związku z doraźnym ratowaniem zagrożonego upadkiem tamtejszego systemu bankowego. Mimo iż lepszych, skuteczniejszych i bardziej sprawiedliwych rozwiązań problemu niewypłacalności amerykańskich dłużników (subprime mortgages), co bezpośrednio stało się początkiem obecnego krachu, było wiele, politycy i rząd poszli po linii najmniejszego oporu. Zamiast zadbać o interes najbardziej zagrożonych, a więc kredytobiorców, zdecydowali się ratować najsilniejszych, czyli banki.

Najlepszym niestety i wcale nie tak ryzykownym w obecnych warunkach politycznych rozwiązaniem było pozostawienie rynku w spokoju. Wiadomo przecież, że

nikt nikogo do kupna domu i pożyczania pieniędzy nie zmuszał siłą, nikt nie zmuszał też banków, żeby pożyczały każdemu, kto o pożyczkę poprosi. Stąd ci, którzy działali nieroztropnie, powinni ponieść tego konsekwencje. Upadłość jest formą oczyszczenia organizmu gospodarczego ze złogów błędnych decyzji i jest ze społecznego punktu widzenia bardzo korzystna. Chroni nas przed firmami, które źle gospodarują zasobami, a tym samym je marnotrawią. Ratowanie kogoś tylko dlatego, że jest duży i że na jego bankructwie tracą ciuflacze, co było uzasadnieniem decyzji (najpierw prezydenta Busha, potem też Obamy) o wpompowaniu w sektor bankowy prawie 2 bln dolarów, co jest znacznie większym złem, było nie tylko niesprawiedliwe, ale wręcz krzywdzące i nie ma nic wspólnego z wolnym rynkiem. Primo, pieniądze te zabrano innym podmiotom gospodarczym, osłabiając je. Secundo, obdarowano nimi banki, co było równoznaczne ze zwolnieniem tych instytucji z odpowiedzialności za swoje błędy i obciążeniem nimi rządu, czyli podatników. Zwłaszcza że w czasach prosperity 1995–2006 banki nie dzieliły się z podatnikami swoimi zyskami. Tertio wreszcie, podarowanie bankom takiego majątku ani nie rozwiązuje problemu banków, ani dłużników, którzy albo wciąż zalegają ze spłatą zobowiązań kredytowych, albo stracili swoje nieruchomości. O wiele mniejszym złem byłoby podarowanie tych pieniędzy... dłużnikom.

Gdyby to Joe Doe, który był winien bankowi 200 tys. dolarów, a nie jego bank, otrzymał te pieniądze od rządu, pod warunkiem automatycznego przekazania ich bankowi na poczet długu, za jednym zamachem rozwiązano by problem wypłacalności banków i kredytobiorców, chroniąc przy okazji posiadaczy domów przed ich utratą. Bank miałby swoje pieniądze, dłużnik dom, a podatnik satysfakcję z tego, że jego wysiłek nie poszedł na marne. Za te same pieniądze uszczęśliwiono by wszystkich (prócz podatników). Dlaczego nikt na takie proste rozwiązanie nie wpadł? Dlaczego stosunek rządu i polityków do ludu jest znacznie mniej wyrozumiały niż w stosunku do banków.

W znakomitej większości krajów banki są na pozycji uprzywilejowanej i to jest bezpośredni powód załamania się globalnego rynku nieruchomości. Wskutek istnienia przywileju



Fot. Archiwum prywatne

Jan M. Fijor.

zaczyna im brakować prawdziwych (a nie papierowych) pieniędzy. Przypomnijmy, że obecne tarapaty finansowe świata były wynikiem bezprecedensowej polityki ekspansji kredytowej, zapoczątkowanej przez poprzedniego prezesa Rezerwy Federalnej (FED), Alana Greenspana jeszcze pod koniec ub. stulecia, kontynuowanej dzisiaj przez jego następcę, Boba Bernanke i jego odpowiedników w bankach centralnych Unii Europejskiej, Japonii, Australii i in. Ekspansja kredytowa, a więc tani masowy kredyt, służyła bankom, ale i rządowi, który mógł tanio i dużo pożyczać. Co więcej, duża ilość dostępnego kredytu dawała złudzenie cudu gospodarczego. Tak było za kadencji Billa Clintona i w czasie I kadencji George'a W. Busha. W zamian za tanie pieniądze rząd rewanżował się bankom stosunkowo dużą swobodą działania. Nie zapominajmy też, że od lat cieszą się one również przywilejem kreowania pieniądza z powietrza, co nazywa się fachowo: systemem rezerw cząstkowych, a także gwarancjami ze strony nadzoru rządowego i łaskawością ustawodawców. Wraz z monopolem państwa na bicie pieniądza i dużą swobodą – pod nieobecność standardu złota – w kreowaniu pieniądza papierowego politycy uzyskują dostęp do dużych pieniędzy, którymi mogą czarować wyborców bez konieczności formalnego podnoszenia podatków. Mimo tak uprzywilejowanej pozycji, a może raczej z ich powodu, system finansowy padł. Okazało się bowiem, że wydawanie pieniędzy, które nie pochodzą z produkcji bądź

z oszczędności, czyli cała ta ekspansja taniego kredytu, jest co najwyżej złudzeniem prosperity. Jej skutkiem było zagrożenie upadłością blisko 20 proc. posiadaczy nieruchomości i konieczność wpompowania do sektora finansowego i bankowego bilionów dolarów. Konsekwencją tej polityki będzie inflacja, podniesienie podatków i pauperyzacja mas. Tym bardziej że pakiety pomocowe i stymulacyjne gospodarce nie pomagają, lecz szkodzą. Tylko w ciągu czterech miesięcy 2009 r. zbankrutowało w USA prawie 40 banków, bankrutują banki w Wielkiej Brytanii, Irlandii, Islandii, na Węgrzech, w Estonii i in. Zbankrutowałyby ich więcej, gdyby nie ciągle ratowanie. Spada produkcja, spada wzrost gospodarczy; PKB Stanów Zjednoczonych zjechało w dół o blisko 6 proc., co jest mniej więcej ekwiwalentem całego dochodu narodowego Polski. Dołączają gospodarki Unii Europejskiej (o 4 proc.), Japonii (4,5 proc.), a Rosji nawet o 10 proc. Trzymają się wciąż jako tako Chiny, Indie i Polska. Czyli ci, którzy banków nie ratują. Nie znaczy to wcale, że chiński czy polski system bankowy jest wolny od błędów. U nas również panuje monopol na druk pieniądza, monopolistyczna polityka monetarna, uprzywilejowanie systemu bankowego, a co najgorsze parcie polityków (regulacje) na wydawanie coraz większych kwot pieniędzy.

Jeśli to się nie zmieni, Dan Lewis będzie mieć rację. Nieruchomości kupować będą wyłącznie ludzie zamożni i spekulanci. Oznacza to w rezultacie gwałtowny spadek cen i inflację. Najbardziej wybuchową mieszaną, jaką zna współczesna gospodarka.

Alternatywą tej ponurej wizji, a zarazem lekarstwem na obecny kryzys, mogą być pojawiające się ostatnio w amerykańskich mediach postulaty ograniczenia wydatków rządowych i państwa opiekuńczego oraz powrót do zdrowych zasad wolnego rynku, bez manipulacji pieniądzem, przywilejów dla wybranych sektorów, redystrybucji i bezkarności polityków. W Polsce dodatkowym hamulcem jest gorset regulacji i hamującej rozwój biurokracji. Dopiero w takich warunkach inwestowanie w nieruchomości może stać się fundamentem prosperity i odzyskać swoje pełne znaczenie gospodarcze, które opiera się na banalnej prawidłowości, że ludzi przybywa, a ziemi nie. ■