Początek ucieczki od nieruchomości

2 lutego 2018

Everything bubble, czyli jednoczesna bańka spekulacyjna w akcjach, obligacjach, kryptowalutach i nieruchomościach zaczyna powoli pękać w szwach. O problemach rynku długu i walut cyfrowych już wspominaliśmy. Ostatnie miesiące pokazują jednak, że nieciekawie zaczyna się robić także w sektorze nieruchomości.

POMPOWANIE RYNKU

W trakcie ostatniego kryzysu finansowego zdecydowana większość banków centralnych na świecie zdecydowała się na ostre obniżki stóp procentowych. Tani kredyt miał napędzić koniunkturę gospodarczą i pomóc uporać się z recesją. Największe banki centralne sprowadziły stopy procentowe do zera, wiele innych zbliżyło się do tego poziomu (w Polsce zeszliśmy do 1,5%, najniżej w historii).

Z czasem polityka zerowych stóp procentowych zaczęła wywierać wpływ na rynek nieruchomości. Ostatecznie dzięki niskim kosztom kredytu więcej osób decydowało się na zakup domu. Zakrojona na szeroką skalę akcje kredytowa, podobnie jak przed kryzysem, zwiększała popyt na nieruchomości. To z kolei prowadziło do wzrostu ich cen.

Jakby tego było mało, zerowe lub bliskie zeru stopy procentowe oznaczały niskie oprocentowanie lokat. Nie dziwi zatem fakt, że niektóre osoby przenosiły się z kapitałem na rynek nieruchomości, aby czerpać zyski z wynajmu.

Ostatnia dekada była również okresem kiedy chiński kapitał zaczął szerokim strumieniem płynąć na rynki zagraniczne. Aktywność Chińczyków była widoczna dosłownie we wszystkich częściach świata i odbiła się także na cenach nieruchomości.

Koniec końców, ceny nieruchomości w wielu krajach zaczęły rosnąć w bardzo szybkim tempie. Aby pomóc Wam uzmysłowić sobie zmiany, użyliśmy naszym zdaniem najbardziej miarodajnego wskaźnika, porównującego wyceny nieruchomości do średniego poziomu wynagrodzeń w danym kraju.

Średni poziom wynagrodzeń jest oczywiście zawyżony przez wąską grupę najlepiej zarabiających (znacznie lepsza byłaby mediana), co oznacza, że na wykresie sytuacja wygląda lepiej niż w rzeczywistości.

Poziom 100 oznacza długoterminową średnią cen nieruchomości do wynagrodzeń. Niebieski kolor odnosi się do Australii, jasnozielony do Szwecji, ciemnozielony do Wielkiej Brytanii, a czerwony do Kanady.

Jak widać, średni poziom dla Australii został przekroczony o 50%. W przypadku Kanady czy Szwecji jest niewiele lepiej. W Wielkiej Brytanii średnia jest przekroczona o 30%. Cały czas odnosimy się do średniej, nie do dołka.

Co ważne, ceny w Australii, Kanadzie czy Szwecji już dawno temu odrobiły „straty” z kryzysu i znalazły się znacznie wyżej.

Patrząc na wykres zauważycie zapewne, że rajd nieruchomości przyspieszył zwłaszcza w okresie 2012-2016. Wówczas też normą w Kanadzie stało się kupowanie nieruchomości tylko po to, by odsprzedać je drożej. Dotyczyło to głównie największych miast, takich jak Vancouver czy Toronto. Dość powiedzieć, że średnia cena domu w tym pierwszym mieście przekroczyła 1 mln dolarów kanadyjskich, podczas gdy za przyzwoitą wypłatę w Kanadzie można uznać 4 tys. dolarów kanadyjskich.

Z prostej kalkulacji 1 000 000 / 4000 = 250 -> tyle miesięcy należałoby przepracować, aby pozwolić sobie na kupno domu w Vancouver po przeciętnej cenie (nie licząc odsetek). Ponad 20 lat, zakładając, że picie, jedzenie, ubrania itd. przygotowaliśmy sobie wcześniej albo ktoś nam zasponsorował.

Trudno nazwać to inaczej niż bańką spekulacyjną.

ZEJŚCIE NA ZIEMIĘ

Każde wzrosty, nawet najbardziej spektakularne, kiedyś w końcu się kończą. W przypadku nieruchomości przypomniały o tym ostatnie miesiące.

KANADA

W Kanadzie ceny nieruchomości rok do roku pozostają na plusie, natomiast problem już teraz widoczny jest na przykładzie największych miast. Rynek w Toronto od maja zaliczył spadek o 9%, z kolei liczba transakcji w 2017 roku była o 18% niższa niż rok wcześniej. W przypadku Vancouver ceny utrzymują się na ekstremalnie wysokich poziomach, natomiast liczba transakcji spadła o 10%. Część kapitału skierowała się już w stronę Montrealu.

Kluczowy jest fakt, że Bank Kanady na przestrzeni pół roku podwyższył główną stopę procentową z 0,5% do 1,25%, a w planie na ten rok są 2 kolejne podwyżki o 0,25%. Dodatkowo, wraz z nowym rokiem weszły w życie regulacje utrudniające zaciągnięcie kredytu hipotecznego. Obie zmiany zaczynają być coraz bardziej odczuwalne dla rynku, który (nie licząc półrocznej przerwy) rośnie od lat 90-tych. Potencjał do spadków jest gigantyczny.

STANY ZJEDNOCZONE

W przypadku Stanów Zjednoczonych podwyżki stóp procentowych do tej pory miały umiarkowany wpływ na rynek nieruchomości, natomiast analizując ostatni rok warto zwrócić uwagę na Manhattan. Liczba transakcji spadła tam aż o 43% względem roku 2016. Skąd taka zmiana?

Spory udział w pompowaniu rynku mieli w ostatnich latach Chińczycy. Luksusowe nieruchomości w prestiżowej okolicy były przez nich traktowane jak trofea. Wraz z ograniczeniami

narzuconymi przez władze w Pekinie napływ chińskiego kapitału zaczął słabnąć, co momentalnie zmniejszyło popyt na nieruchomości na Manhattanie. Patrząc na protekcjonistyczną politykę Donalda Trumpa trudno oczekiwać żeby cokolwiek miało się w tej kwestii zmienić.

Mniejszy napływ chińskiego kapitału odciśnie piętno zarówno na USA, jak i Kanadzie. Do tej pory Stany Zjednoczone cieszyły się największym zainteresowaniem chińskich inwestorów, natomiast Kanada była na 4. miejscu.

SZWECJA

Ostatni kwartał 2017 roku przyniósł spadki cen nieruchomości w Szwecji. Ponownie na czele znalazło się największy miasto, czyli Sztokholm. Apartamenty w stolicy Szwecji zaliczyły największy miesięczny spadek cen od 2008 roku.

Znacznie więcej na temat perspektyw szwedzkiego rynku mówi nam jednak nastawienie samych Szwedów. Indykator sentymentu spadł poniżej zera, co oznacza, że większość Szwedów spodziewa się spadków cen nieruchomości w 2018 roku. To pierwsza taka sytuacja od 6 lat.

Przy okazji warto wspomnieć, że władze Szwecji również wprowadziły ograniczenia dla rynku nieruchomości, z tymże są one dość komiczne. Otóż w Szwecji nie trzeba spłacać kwoty pożyczonej z banku dopóki terminowo spłaca się odsetki. W efekcie okres spłaty kredytu jest rozłożony średnio na 140 lat. Rząd Szwecji postanowił przeciwdziałać i ograniczył ten okres do 105 lat.

Naprawdę.

NORWEGIA

Skoro o Skandynawii mowa to warto wspomnieć, że spadki cen nieruchomości zawitały również do Norwegii. Z początkiem 2017 roku tamtejszy rząd wprowadził prawo wymagające wyższego

wkładu własnego przy zakupie nieruchomości. Efektem był spadek cen nieruchomości o 2,1% w skali roku. Również w przypadku Norwegii największe spadki pojawiły się w głównych miastach. Od szczytu z kwietnia ceny nieruchomości w Oslo poleciały o ponad 11%.

SKĄD TE SPADKI? CO DALEJ?

Oczywiście nie istnieje jedna przyczyna tłumacząca spadki cen na wymienionych rynkach. W niektórych przypadkach kluczowe znaczenie miały pierwsze podwyżki stóp procentowych (w Europie wciąż odkładane). W Norwegii i Kanadzie mieliśmy zmiany prawne oddziałujące negatywnie na rynek nieruchomości.

Najgorzej w tym przypadku wypada Szwecja, gdzie żadnej podwyżki stóp procentowych nie było, a rynek zaczyna słabnąć. Z pewnością nie bez znaczenia jest fakt, że Szwecji coraz bliżej do krajów trzeciego świata. Tamtejsi analitycy pocieszają się, że w kolejnych latach przybędzie mieszkańców, co oznacza większy popyt na nieruchomości. Nie biorą jednak pod uwagę osób, które wyjadą w trosce o swoje bezpieczeństwo.

Warto zwrócić uwagę na skalę spadków cen nieruchomości w największych miastach (Toronto, Vancouver, Sztokholm, Oslo, pierwsze spadki również w Sydney). W trakcie bańki do największych ośrodków płynie ogromny kapitał. To one pierwsze się nasycają. To w nich również obecne jest „smart money”, czyli mówiąc najprościej: zawodowi inwestorzy.

Obecna sytuacja jest specyficzna: mamy globalny zwrot w stronę protekcjonizmu co szkodzi rynkom, a kolejne banki centralne rozważają podwyżki stóp procentowych. Mówiąc prościej: wzrosty na niektórych rynkach nieruchomości się wyczerpują, poziom ryzyka jest ogromny. Można podejrzewać, że to dobry moment dla zawodowców, żeby się wycofać.

„Ostatnie 10 procent zostaw dla innych”, jak mawiał Rothschild.

Inna sprawa, że w sytuacji kiedy wizja krachu staje się realna (za nami 9 lat hossy), „smart money” mogą preferować aktywa, które w razie konieczności można łatwo upłynnić. Ostatecznie podczas kryzysu cash is the king.

Poza „smart money”, reszta pozostanie na rynku nawet po załamaniu. Uliczni inwestorzy będą czekać i wierzyć, że ceny podskoczą, aby oni mogli przynajmniej wyjść na zero. Tak było w przypadku poprzednich krachów, tak będzie również i teraz.

JAK ROZPOZNAĆ, ŻE RYNEK WYGLĄDA ATRAKCYJNIE?

Pierwsze spadki oraz perspektywa podwyżek stóp procentowych nie nastrajają nas pozytywnie do globalnego rynku nieruchomości. Nie oznacza to jednak, że nieruchomości wszędzie są horrendalnie drogie.

Aby Wam to udowodnić cofniemy się do pierwszego wykresu, na którym widniało porównanie cen nieruchomości do wynagrodzeń w kilku krajach. Wskaźniki przekraczały średnią mniej więcej o 40%. Dorzućmy do tego wykresu Singapur (oznaczony czerwona strzałką).

W Singapurze ceny nieruchomości w stosunku do wynagrodzeń znajdują się 40% poniżej średniej. Dokładnie na przeciwległym biegunie względem Kanady czy Australii.

Jeśli dodamy do tego fakt, iż w Hong Kongu (konkurencyjny dla Singapuru kraj) nieruchomości są porażająco drogie, to Singapur wydaje się być naprawdę ciekawym rynkiem do inwestycji.

PODSUMOWANIE

Pojedyncze rynki nieruchomości wysłały pierwsze ostrzeżenia. Spadki cen nieruchomości są wręcz powszechnie oczekiwane w Australii czy Szwecji.

Trzeba jednak pamiętać, że skoro mieliśmy interwencje na rynku akcji i obligacji to podobnie może być z rynkiem

nieruchomości. Jeśli spadki cen się nasilą to będziemy mieć do czynienia z problemem, który może spowodować bunt społeczeństwa. Władze poszczególnych krajów uruchomią specjalne programy, które będą miały na celu ratować sytuacje. Jesteśmy w stanie wyobrazić sobie agencje rządowe pożyczające pieniądze ludziom, by Ci mogli uzbierać wymagany wkład własny.

Taki interwencjonizm będzie oczywiście szkodliwy. Ostatecznie w interesie niemal wszystkich ludzi jest, by ceny nieruchomości były jak najniższe. Marc Faber wspominał ostatnio, że zaczynając karierę zawodową w latach 70-tych w Szwajcarii przeznaczał na wynajem dużego mieszkania nie więcej niż 8% wynagrodzenia. Tymczasem dzisiaj standardem jest sytuacja w której opłacenie mieszkania pochłania prawie połowę zarobionych pieniędzy.

Autorstwo: Zespół „Independent Trader”
Źródła: IndependentTrader.pl, WolneMedia.net