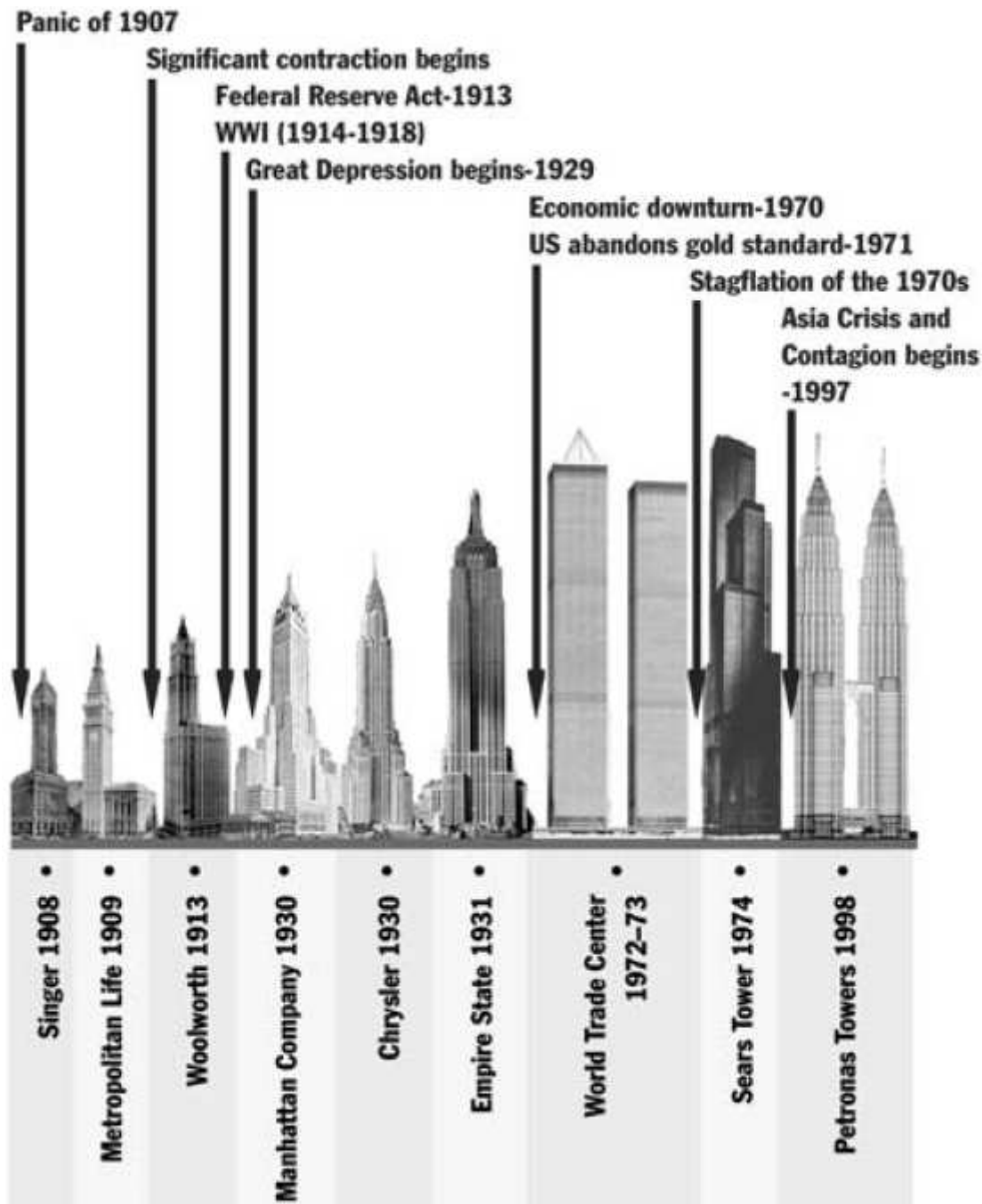


Drapacze chmur wróżą krach w Chinach

Gdy w jakimś kraju zaczyna powstawać najwyższy budynek, to niemal w ciemno można prognozować w nim załamanie gospodarcze. To zależność wysnuta na podstawie badań empirycznych i znana szerzej pod terminem Skyscraper Index, wdzięcznie spolszczona przez niektórych jako „wskaźnik erekcji”. Pozwala on oczekiwać rychłego końca boomu gospodarczego w Chinach.

Nie jest przypadkiem, że w XX wieku budowę wszystkich najwyższych budynków świata kończono w fazie głębokiego kryzysu gospodarczego, choć ich budowniczy rozpoczynali pracę w warunkach prosperity i hossy na rynku nieruchomości. Pierwszym zaobserwowanym przypadkiem były nowojorskie biurowce Singer Building i Metropolitan Life Insurance Company Tower, których budowa rozpoczęła się tuż przed wybuchem bankowej paniki w roku 1907. Znacznie bardziej spektakularnym przykładem są jednak Empire State Building, 40 Wall Street oraz Chrysler Building ukończone w czasach Wielkiej Depresji lat 30., a których budowę zainicjowano w czasie boomu zakończonym krachem roku 1929. Pierwszy z tej trójki był przez cztery dekady najwyższym budynkiem świata, ale ze względu na panujące w nim pustostany przylgnęła doń nazwa Empty State Building. Inwestycja ta zaczęła na siebie zarabiać dopiero 20 lat od ukończenia.

Do czasu ataków z 11 września 2001 roku symbolem gospodarczej dekonstrukcji były też dwie wieże World Trade Center wzniesione w latach 1972-73, a więc w czasie pierwszego kryzysu naftowego i dekady stagflacji w Stanach Zjednoczonych. W cykl ten wpisał się chicagowski Sears Tower, oddany do użytku w roku 1974, który przez następne 23 lata dzierżył tytuł najwyższego budynku świata. Nie brakuje także współczesnych przykładów: malezyjski Petronas Twin Towers został ukończony w roku 1997, a więc tuż przed wybuchem kryzysu azjatyckiego.



Źródło: M. Thornton „Skyscrapers and business cycles”

Najnowszym przypadkiem jest 828-metrowa dubajska Burj Khalifa (Wieża Kalifa), oddana do użytku (i wciąż w znacznym stopniu niewykorzystana) w czerwcu tego roku, czyli osiem miesięcy po ogłoszeniu przez Dubaj faktycznej niewypłacalności. W ciągu 20 lat kapitalizmu doczekaliśmy się także polskiego przykładu na prawdziwość tej teorii. W czerwcu 2007 roku – czyli dokładnie w szczycie hossy na rynku nieruchomości i w okresie maksymalnej dynamiki PKB – Leszek Czarnecki rozpoczął budowę wieżowca o nazwie Sky Tower. Wrocławski drapacz chmur miał mieć 220 metrów wysokości i wraz z 38-metrową iglicą byłby najwyższym budynkiem w kraju. Kryzys opóźnił jednak realizację projektu i zmusił jego pomysłodawcę do samodzielnego sfinansowania inwestycji. Termin ukończenia niższej już budowli został przesunięty na 2012 rok.

Wizualizacja kompleksu Sky Tower



Źródło: www.tuwroclaw.com

Dlaczego drapacze chmur wieszczą krach?

Budowa najwyższych budynków świata rozpoczyna się w samym szczycie cyklu koniunkturalnego. Banki bez ograniczeń udzielają względnie tanich kredytów, co podnosi wartość nieruchomości. Wysokie ceny działek budowlanych w centrach miast sprawiają, że opłaca się budować tylko bardzo wysokie wieżowce. Równoległe dobra koniunktura gospodarcza prowadzi do wzrostu zatrudnienia w przedsiębiorstwach, które poszukują większych biur i podbijają stawki najmu. To z kolei zachęca inwestorów do finansowania budowy wieżowców i kupowania nieruchomości w celach spekulacyjnych. Te wszystkie czynniki sprawiają, że drapacze chmur stają się typowymi objawami przeinwestowania gospodarki. Zaślepieni łatwym finansowaniem i krańcowym optymizmem inwestorzy tracą kontakt z rzeczywistością, stawiając budynki, których tak naprawdę nikt nie potrzebuje.

Ale o tym dowiadujemy się dopiero po czasie, gdy przegrzana gospodarka wchodzi w fazę recesji. Nadwyżka mocy produkcyjnych prowadzi do spadku cen, upadku najmniej rentownych przedsiębiorstw, wzrostu bezrobocia i w konsekwencji do spadku wartości nieruchomości oraz popytu na powierzchnie biurowe. Skala zapaści gospodarczej jest tym większa, im silniejszy i nierozsądny był poprzedzający ją boom.

Obecnie z taką ekspansją gospodarczą mamy do czynienia w Chinach, gdzie powstaje ok. 20 milionów mieszkań rocznie, mimo że ponad 60 milionów lokali stoi pustych. Tymczasem w grudniu deweloper Shanghai Greenland Group ogłosił, że za 4,5 miliarda dolarów planuje postawić 606-metrowy wieżowiec w Wuhanie. Byłaby to trzecia najwyższa budowla świata.

Choć położony nad rzeką Jangcy Wuhan nie cieszy się taką sławą jak oddalony o 900 km Szanghaj, to jest istotnym ośrodkiem gospodarczym w środkowo-wschodnich Chinach. Według danych ONZ konurbacja Wuhanu liczy 8,3 miliona mieszkańców, a samo miasto jest wielkim ośrodkiem przemysłu ciężkiego. Już teraz stoi w nim 10 budynków o wysokości przekraczającej 150 metrów. Ale Shanghai Greenland planuje inwestycję, która przyćmi wszystkie lokalne drapacze chmur. 606-metrowy budynek ma oferować trzy miliony metrów kwadratowych powierzchni biurowej, luksusowe hotele, centrum konferencyjne oraz apartamenty.

Spektakularna inwestycja w Wuhanie, obok budowanej 632-metrowej Shanghai Tower, może zapisać się w historii podobnie jak nowojorskie biurowce sprzed 80 lat. Rosnąca inflacja napędzana przez 20-procentowy wzrost podaży pieniądza, rozkwit budownictwa i spekulacji na rynku nieruchomości dopełniają obrazu sytuacji w Chinach. Taki stan rzeczy trudno określić inaczej niż bańką spekulacyjną, która musi skończyć się krachem. Być może patrzenie w chmury znów okaże się skuteczniejszym sposobem prognozowania gospodarczego niż lektura analiz ekonomistów.

Krzysztof Kolany
Analityk Bankier.pl