

Michał Zemła

Atracyjność turystyczna, bańka spekulacyjna i kryzys gospodarczy - próba analizy wzajemnych relacji na przykładzie Hiszpanii

International Journal of Management and Economics 35, 37-48

2012

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Michał Żemła

Górnośląska Wyższa Szkoła Handlowa w Katowicach

Atrakcyjność turystyczna, bańka spekulacyjna i kryzys gospodarczy – próba analizy wzajemnych relacji na przykładzie Hiszpanii

Wstęp

Branża turystyczna przedstawiana jest często jako jedna z części światowej gospodarki, która w sposób szczególnie dotkliwy odczuła konsekwencje kryzysu gospodarczego, rozpoczętego po roku 2007. Dotyczy to zarówno branży turystycznej w skali Polski [np. Dziedzic, Łopaciński, Saja, Szegidewicz, 2009; Awedyk, 2011; Nowakowska, Zdebski, 2011], w skali Europy [np. Wagner, 2009], jak i w skali całego świata [np. UNWTO, 2009a; UNWTO 2009b; Smeral, 2009; Papatheodorou, J. Rosselló, H. Xiao, 2010; Stuczyński 2011]. O słuszności takiej tezy świadczą chociażby dane Światowej Rady Podróży i Turystyki (WTTC), pokazujące, że w latach 2008–2010 udział gospodarki turystycznej i przemysłu turystycznego w tworzeniu zarówno globalnego, jak i europejskiego PKB się zmniejszał. Według tych danych udział przemysłu turystycznego w tworzeniu globalnego PKB zmalał w latach 2008–2010 z 3,4 % do 3,2 %, natomiast udział gospodarki turystycznej zmniejszył się z 9,9 do 9,2 % [www.wttc.org]. Na powiązanie zjawiska kryzysu globalnego oraz kondycji sektora turystyki, czy jeszcze szerzej – atrakcyjności turystycznej kraju, można jednak spojrzeć nie tylko przez pryzmat strat ponoszonych przez gospodarkę turystyczną poszczególnych krajów. Możliwa jest także analiza znacznie bardziej skomplikowanych wzajemnych powiązań, pokazująca, że w niektórych sytuacjach przyczyny wystąpienia lub nasilenia kryzysu mogą być mocno powiązane z turystyką. Ilustracją takiej złożonej zależności może być przykład Hiszpanii – kraju szczególnie mocno dotkniętego skutkami kryzysu gospodarczego, ale też kraju o wybitnej atrakcyjności turystycznej i intensywnym zagospodarowaniu turystycznym.

Celem artykułu jest wskazanie na najważniejsze relacje między intensywnością i sposobem ujawnienia się zjawisk kryzysowych w gospodarce hiszpańskiej a miejscowym sektorem turystyki i atrakcyjnością turystyczną poszczególnych regionów kraju. Jest to temat dotychczas niepodejmowany w literaturze naukowej i jedynie sporadycznie w literaturze branżowej, co powoduje dużą trudność z uzyskaniem danych obrazujących w sposób bezpośredni omawiane zjawiska. Dlatego w niniejszym artykule podjęto próbę wnioskowania na podstawie danych, ilustrujących zależności w sposób pośredni i pochodzących ze stosunkowo łatwo dostępnych źródeł. Źródła te obejmują rynek nie-

ruchomości w całej Hiszpanii¹, a także stan sektora bankowego w tym kraju w związku z widocznym kryzysem na rynku nieruchomości². Z konieczności posłużono się także wrywkowymi danymi zamieszczanymi w tekstach o charakterze publicystyki ekonomicznej. Metodologia zastosowana w pracy mieści się w badaniach typu *case study*, jednak ze względu na brak niektórych szczegółowych danych nie zawsze zachowana jest tutaj wymagana dokładność opisu. Dlatego celem i jedynym efektem możliwym do osiągnięcia przez podjęcie tematu w niniejszym opracowaniu jest raczej zwrócenie uwagi na ciekawe, dotychczas niezauważane zjawisko i otwarcie dyskusji niż rozwiązanie problemu i wskazanie konkretnych dróg wyjścia dla omawianego kraju, czy też wskazówek dla innych krajów, które pozwoliłyby nie powielać błędów popełnionych w Hiszpanii.

W artykule podjęto wątek wpływu nadmiernych inwestycji w nieruchomości w atrakcyjnych turystycznie miejscach Hiszpanii na gospodarkę całego kraju i poszczególnych regionów oraz wpływu tych inwestycji na atrakcyjność turystyczną tych miejsc. Wydaje się jednak, że złożone relacje między atrakcyjnością turystyczną, bańką spekulacyjną na rynku nieruchomości oraz kryzysem gospodarczym mogą być także interpretowane w innych wymiarach, które dotychczas nie zostały wskazane.

Geneza kryzysu gospodarczego na świecie

Międzynarodowy Fundusz Walutowy uznaje kryzys finansowy za sytuację, w której znaczna grupa instytucji finansowych posiada aktywa o wartości rynkowej niższej od ich zobowiązań [Sundarajan, Balino, 1991, s. 3]. Współczesny kryzys gospodarczy charakteryzuje się globalnym zasięgiem nie tylko pod względem geograficznym, ale także obejmuje wszystkie grupy uczestników rynku oraz grupy aktywów [Wilczyński, 2009, s. 96]. Obecne perturbacje w światowym systemie gospodarczym przejawiają się głównie przez: kryzys instytucji finansowych, które w znacznej mierze zredukowały akcję kredytową, wzrost kosztów pożyczek i dekonstrukcję, spadek wydatków inwestycyjnych przedsiębiorstw, a także konsumpcji gospodarstw domowych. Wystąpił również spadek cen ryzykownych aktywów w stopniu większym niż wynikałoby to z analizy fundamentalnej, a dotyczyło to cen papierów wartościowych, surowców oraz nieruchomości mieszkalnych [Firlej, 2011, s. 180].

Niewątpliwie źródła obecnego kryzysu gospodarczego znajdują się w Stanach Zjednoczonych i tamtejszym sektorze finansowym. W sposób szczególny zwraca się w tym miejscu uwagę na rynek kredytów hipotecznych, a zwłaszcza dynamiczny rozwój kredytów o podwyższonym ryzyku, tzw. subprime, w latach poprzedzających kryzys. Z jednej strony, wiele amerykańskich rodzin decydowało się na zakup nieruchomości powyżej własnych możliwości finansowych, kierując się entuzjazmem związanym z długotrwałą hossą gospodarczą oraz modą, z drugiej, instytucje finansowe oferujące kredyty hipoteczne w pogoni za zyskiem związanym z dużym niezaspokojonym popytem, jeszcze

bardziej ten popyt zwiększały przez szczególnie atrakcyjne warunki oferowane na bardzo konkurencyjnym rynku [Monkiewicz, 2008; Prosper, 2008; Firlej, 2011]. Wszystko to spowodowało szybki rozwój rynku subprime oraz gwałtowny wzrost popytu na nieruchomości przekładający się także na galopujące ich ceny. Wartość kredytów subprime wrosła z 94 mld USD do 685 mld USD w latach 2001–2006, zaś w 2006 r. segment subprime stanowił aż 20 % rynku kredytów hipotecznych w USA, podczas gdy w 1996 r. analogiczny wskaźnik kształtował się na poziomie 9 %. Rozwój rynku kredytów subprime spowodował też wzrost wskaźnika posiadania własnej nieruchomości w Stanach Zjednoczonych w latach 1995–2004 o 5 p.p. do poziomu 69 % [Monkiewicz, 2008]. W tej sytuacji gwałtowne zmiany polityki monetarnej Banku Centralnego USA – Systemu Rezerwy Federalnej (FED), który łagodząc swoją politykę obniżył stopy procentowe z 6,5 % w połowie 2000 r. do 1 % w połowie 2003 r., a następnie 17-krotnie podnosił poziom stóp procentowych (z 1 do 5,25 %), aby ograniczyć presję inflacyjną towarzyszącą szybko rosnącej gospodarce amerykańskiej, spowodowały znaczne zwiększenie obciążenia gospodarstw domowych spłacających kredyty. W efekcie spowodowało to duży spadek popytu na amerykańskim rynku nieruchomości i w konsekwencji znaczące obniżenie cen nieruchomości. Coraz więcej kredytobiorców bankrutowało, zaś banki zaczęły się borykać z problemem „złych” (nieściągalnych) kredytów. W połowie 2007 r. ilość „złych” kredytów subprime ukształtowała się na poziomie 13,5 % (ponad dwa razy więcej niż jeszcze w 2005 r.). We wspomnianym 2007 r. ok. 1,3 mln gospodarstw domowych zaprzestało spłat kredytów [Monkiewicz, 2008]. Fakt posiadania niewypłacalnych klientów, przejmowania i wystawiania na sprzedaż ich nieruchomości przez banki, w jeszcze większym stopniu pociągnęły za sobą spadek cen na rynku mieszkaniowym z uwagi na zwiększenie podaży na rynku nieruchomości przy jednoczesnym gwałtownie obniżającym się popycie na nie. Wiele banków posiadających w swoich portfelach liczne nieruchomości, których wartość rynkowa spadła znacznie poniżej wartości zaciągniętego pod jej zastaw kredytu, zmuszona była do ponownej wyceny swoich aktywów, a wiele z nich stanęło przed groźbą niewypłacalności. Zła sytuacja poszczególnych banków znacznie obniżyła poziom zaufania w transakcjach międzybankowych, których liczba wyraźnie obniżyła się, co bardzo szybko spowodowało rozszerzenie się zjawisk kryzysowych na inne branże oraz na inne kraje świata.

Atrakcyjność turystyczna a kryzys gospodarczy w Hiszpanii – studium przypadku

Globalne powiązania gospodarcze sprawiły, że lokalny początkowo kryzys instytucji finansowych w USA rozprzestrzenił się na cały świat. Jednak nie wszystkie kraje odczuły jego skutki w tym samym stopniu. W Europie zdecydowanie najmocniej konsekwencje kryzysu odczuły gospodarki Grecji, Włoch, Hiszpanii, Portugalii i Irlandii.

W przypadku czterech krajów basenu Morza Śródziemnego, ze względu na podobieństwo uwarunkowań geograficznych i kulturowych, zwykło się dostrzegać podobne przyczyny nasilenia kryzysu, które związane były przede wszystkim z brakiem dyscypliny w wydatkach publicznych. Szczególnie jaskrawym przypadkiem jest tu Grecja. Kryzys greckiej gospodarki ostatnich lat związany jest z nadmiernym deficytem finansów publicznych. Już w chwili przystępowania Grecji do strefy euro zauważono, iż kraj ten nie spełnia kryteriów konwergencji, aczkolwiek usilne starania władz politycznych i zatajenie prawdziwego stanu finansów państwa spowodowały, że Grecja ostatecznie dołączyła do strefy euro. Powodami obecnych trudności gospodarczych Grecji jest postępujący spadek konkurencyjności kraju na arenie międzynarodowej, a także nadmierny wzrost płac w okresie przedkryzysowym. Szacuje się, że w 2010 r. dług publiczny Grecji wyniósł 120 mld euro. Natomiast dług zagraniczny w marcu 2010 r. wyniósł 391 mld euro, a więc aż 163 % PKB [Firlej, 2011, s. 187].

Przed rokiem 2008 gospodarka Hiszpanii uchodziła za stabilną przy zadłużeniu na poziomie 43 % PKB (analogiczna wartość dla Niemiec to 66 % PKB) [Lubowski, 2011] i sprawnym systemie bankowym, którego zyskowność była wyższa niż większości krajów Unii Europejskiej, pomimo relatywnie niskiego korzystania z lewarowania kapitału [Henn, Honjo, Moreno-Badia, Giustinian, 2009, s. 42]. Problemy finansowe hiszpańskiej gospodarki w przeciwieństwie do Grecji nie były związane z wydatkami, a z przychodami [Sytuacja gospodarcza..., 2010, s. 2]. Ponad 50 % wpływów do hiszpańskiego budżetu z tytułu podatków powiązane było z rynkiem nieruchomości, który w ostatnich latach bliźniaczo przypominał rynek nieruchomości w Stanach Zjednoczonych [Firlej, 2011, s. 187]. W przypadku Hiszpanii wystąpienie kryzysu nie było wyłącznie wynikiem przeniesienia negatywnych zjawisk z USA przez globalną sieć powiązań instytucji finansowych, jak miało to miejsce w wielu innych krajach, ale dodatkowo obserwowane były wydarzenia analogiczne do tych w USA, a więc najpierw napompowanie, a potem gwałtowne pęknięcie banki nieruchomości. W szczycie koniunktury w latach 2006–2007 Hiszpanie budowali więcej domów niż Niemcy i Francuzi łącznie, a wartość inwestycji w nieruchomości wyniosła jedną trzecią PKB. Na skutek budowlanego boomu na ok. 16 mln rodzin w roku 2009 przypadało 23 mln mieszkań [Sytuacja gospodarcza..., 2010, s. 2], podczas gdy jeszcze niecałe dziesięć lat wcześniej (2001) było to 20 mln mieszkań na 17 mln rodzin [Henn, Honjo, Moreno-Badia, Giustinian, 2009, s. 19]. W efekcie ceny nieruchomości w Hiszpanii wzrosły średnio w okresie 1998–2009 o 115 % [Indice inmobiliario. La vivienda en el año 2011, 2012, s. 13], a udział sektora budowlanego w tworzeniu PKB Hiszpanii wzrósł z 6,9 % w 1995 r. do 10,8 % w 2006 r. [Perez, 2010, s. 1578]. Usługi i dobra podróżowały w Hiszpanii w latach 2000–2008 trzyipółkrotnie, bardziej niż w Niemczech. Pęknięcie banki sprawiło, że Hiszpania stała się jednym z najbardziej zagrożonych bankructwem krajów w Europie. Jako przykłady poważnych konsekwencji pęknięcia banki nieruchomości w Hiszpanii można wymienić:

- spadek cen nieruchomości w całej Hiszpanii w okresie 2007–2011 o średnio 28,5 %, a w prowincji La Rioja o 35,3 %; jeszcze bardziej (33 %) spadła w tym samym okresie wartość gruntów budowlanych, przy czym w przypadku licznych obszarów podmiejskich przyjmuje się, że grunty budowlane stały się całkowicie bezwartościowe,
- banki kredytujące zakupy nieruchomości przejęły już od swoich dłużników 200 tys. nieruchomości, a liczba ta może się potroić w przeciągu kilku lat,
- wartość nieruchomości zajętych przez banki na poczet niespłaconych kredytów szacuje się na 70 mld euro, z czego około połowa to grunty budowlane,
- wartość niezabudowanych działek w portfelach banków szacowana jest na 100 mld euro,
- 1,5 mln niesprzedanych domów w całej Hiszpanii sprawia, że brak jest perspektyw na budowanie kolejnych, a 1,45 mln działek budowlanych pozostanie niezabudowanych prawdopodobnie co najmniej do roku 2020,
- 1 mln nowych nieruchomości nie zostanie wchłonięty przez rynek aż do połowy 2017 r., a 13 % wszystkich mieszkań w Hiszpanii to pustostany,
- od początku 2008 r. hiszpańskie banki spisały na straty aktywa o wartości księgowej około 96 mld euro, co stanowi równowartość 9,5 % PKB,
- powołanie w roku 2008 przez rząd specjalnego funduszu dla zapewnienia płynności finansowej banków (Fondo para la Adquisición de Activos Financieros – FAAF) o wartości 30 mld euro,
- największy bank hiszpański – Santander ustanowił blisko 40-procentową rezerwę na pokrycie strat związanych ze spadkiem wartości posiadanej ziemi,
- w ciągu niespełna dwóch lat w Hiszpanii zbankrutowało 40 tys. agencji nieruchomości,
- niemal trzykrotny wzrost bezrobocia do poziomu (22,8 %) najwyższego w całej Unii Europejskiej³.

Nieco inne były w przypadku Hiszpanii przyczyny powstania bańki na rynku nieruchomości. Oprócz mechanizmów obserwowanych w Stanach Zjednoczonych i związanych z zakupami nieruchomości mieszkalnych przez osoby o niewystarczającej zdolności kredytowej oraz ze zbyt dużą skłonnością do ryzyka ze strony instytucji finansowych, do jej powstania przyczyniła się także znaczna atrakcyjność turystyczna Hiszpanii, a dokładniej niektórych jej regionów, która przez lata była istotnym atutem hiszpańskiej gospodarki. Powiązanie między rynkiem turystycznym a rynkiem nieruchomości, zwłaszcza w kraju o tak dużej skali zagospodarowania turystycznego jak Hiszpania, jest oczywiste. Rozwój turystyki napędzającej rozwój gospodarczy całych regionów Hiszpanii wymagał inwestycji w nieruchomości. Wobec rosnącego popytu ceny nieruchomości, ale także gruntów w atrakcyjnych turystycznie miejscowościach Hiszpanii, od początku wieku gwałtownie wzrastały. Obserwując to zjawisko, wielu inwestorów instytucjonalnych i „drobnych ciułaczy”, a także pośrednicy na rynku nieruchomości i sami deweloperzy zaczęli traktować inwestycje w nieruchomości w tych

miejscowościach jako najlepszą i najpewniejszą lokatę kapitału. Oprócz masowego zakupu nieruchomości w celach spekulacyjnych i jako lokatę kapitału dalszy wzrost popytu i cen nieruchomości w hiszpańskich kurortach spowodowany był przez znaczne zainteresowanie migracją do tych miejsc (zarówno czasową, jak i stałą) ze strony mieszkańców innych regionów Hiszpanii, ale także wielu państw europejskich, w tym Wielkiej Brytanii i Rosji. Opisanym faktem, oprócz nadmuchania bańki, towarzyszyły także inne negatywne zjawiska – zmiana struktury mieszkańców, w tym rosnący udział obco-krajowców wśród mieszkańców wielu kurortów⁴ oraz radykalna ingerencja w przyrodę i zeszpecenie krajobrazu.

Publikowane dane opisujące rynek nieruchomości w Hiszpanii w skali poszczególnych regionów, prowincji i miejscowości dotyczą przede wszystkim cen na rynku nieruchomości i ich zmian. Dane te (tabele 1 i 2) nie pozwalają w sposób jednoznaczny stwierdzić, że spadek wartości nieruchomości w sposób szczególny dotknął miejsca atrakcyjne turystycznie. Żaden z regionów notujących największe spadki wartości nieruchomości nie może być postrzegany jako wybitnie atrakcyjny turystycznie na tle reszty kraju, a regiony przodujące w rozwoju masowej turystyki plażowej plasują się w tym zestawieniu w okolicach średniej (Katalonia, Walencja i Andaluzja), czy wręcz wyraźnie poniżej (Baleary i Wyspy Kanaryjskie). Także wśród gmin o najwyższej dynamice spadku wartości nieruchomości jedynie kilka to znane kurorty. W tych kategoriach można traktować jedynie zajmujące 12. miejsce w zestawieniu Figueres, a przede wszystkim zajmujące 23. miejsce Malgrat de Mar⁵.

TABELA 1. Regiony Hiszpanii notujące największy spadek wartości nieruchomości w okresie 2006–2011

Region	Skala spadku	Region	Skala spadku
La Rioja	35,3%	Asturias	28,1%
Murcia	32,6%	Canarias	21,6%
Aragon	32,1%	Extremadura	21,1%
Nawarra	31,8%	Castilla y León	20,6%
Castilla	31,5%	Cantabria	20,5%
Comunitat Valenciana	31,1%	Baleares	20,2%
Cataluña	29,8%	Galicja	19,7%
Madrid	28,8%	País Vasco	18,2%
Andalucía	28,3%		

Źródło: [Indice inmobiliario. La vivienda en el año 2011, 2012, s. 15].

TABELA 2. Gminy w Hiszpanii notujące największy spadek wartości nieruchomości w okresie 12.2010–12.2011

Miejsce	Region	Prowincja	Gmina	Skala spadku
1	Valencia	Castellón	Moncofa	34,0%
2	Valencia	Castellón	Almenara	32,0%
3	Valencia	Castellón	Oropesa del Mar/orpesa	23,5%
4	Baleares	Balears (Illes)	Ciudadella de Menorca	22,4%
5	Galicja	Pontevedra	Sanxenxo	20,3%
6	Cataluña	Tarragona	Mont- roig del Camp	18,8%
7	Castilla La Mancha	Toledo	Seseña	18,5%
8	Cataluña	Barcelona	Canet de Mar	18,3%
9	Andalucía	Granada	Monachil	17,5%
10	Cataluña	Barcelona	Sabadell	16,9%
11	Cantabria	Cantabria	Laredo	16,5%
12	Cataluña	Girona	Figueres	16,1%
13	La Rioja	La Rioja	Lardero	16,1%
14	Valencia	Valencia	Picassent	15,9%
15	Cataluña	Barcelona	Franqueses del Vallès (Les)	15,8%

Źródło: [Indice inmobiliario. La vivienda en el año 2011, 2012, s. 66].

Próbując przeanalizować nieco dokładniej ceny na rynku nieruchomości w wybranych popularnych kurortach nadmorskich w Hiszpanii (tabela 3) można dojść do wniosku, że trudno jest tu wskazać jedną dominującą tendencję. Poszczególne kurorty w różnych okresach czasu radziły sobie na rynku nieruchomości bardzo różnie, z reguły notując wyniki dynamiki zmian zbliżone dla średniej krajowej lub nieco lepsze. Zdecydowanie najmniej, spośród prezentowanych w tabeli 3, straciły na wartości nieruchomości w Calvii na Majorce, dość dobre wyniki zanotowały też kurorty katalońskie. Benidorm i Torrevieja położone w prowincji Valencia w analizowanym okresie doświadczyły wprawdzie niemal identycznego spadku wartości nieruchomości, jednak w Torrevieja spadek ten był obserwowany głównie w początkowej fazie kryzysu, podczas gdy w Benidorm ceny gwałtownie spadły dopiero w latach 2010 i 2011. Zdecydowanie najbardziej ceny spadły w położonej na Costa del Sol Fuengirolí. Trzeba jednak pamiętać, że prezentowane ceny stanowią średnią dla całych bardzo rozległych miejscowości, w ramach których prawdopodobnie widoczne będzie znaczne zróżnicowanie. Tam, gdzie istnieją

naturalne bariery podaży, bo ilość miejsca w pierwszej linii przy plaży jest ograniczona, domy niewiele straciły na wartości. Zupełnie inna sytuacja obserwowana jest w większej odległości od morza i w centrum.

TABELA 3. Ceny nieruchomości w wybranych kurortach nadmorskich w Hiszpanii w latach 2007–2011

Gmina	Region	12.2007 (euro/m ²)	12.2009 (euro/m ²)	Dynamika 2009/2007	12.2011 (euro/m ²)	Dynamika 2011/2009	Dynamika 2011/2007
Fuengirola	Andalucía	2644	2163	-18,2	1868	-13,6	-29,3
Marbella	Andalucía	2923	2469	-15,5	2259	-8,5	-22,7
Lloret de Mar	Cataluña	3204	2816	-12,1	2565	-8,9	-19,9
Salou	Cataluña	3021	2661	-11,9	2451	-7,9	-18,9
Calvia	Illes Balears	3379	3178	-5,9	2894	-8,9	-14,4
Benidorm	Valencia	2836	2555	-9,9	2152	-15,8	-24,1
Torreveija	Valencia	1871	1531	-18,2	1416	-7,5	-24,3
Cała Hiszpania		2862	2352	-17,8	2112	-10,2	-26,2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych dostępnych na <http://hogar.fotocasa.es>.

Wydaje się, że efekty załamania na rynku nieruchomości objawiły się w nieco inny sposób w miejscowościach turystycznych, a w inny w obszarach metropolitalnych i o intensywnej zabudowie mieszkaniowej. W tych drugich wzrost cen napędzany był przede wszystkim, podobnie jak miało to miejsce w Stanach Zjednoczonych, rosnącym popytem na nieruchomości mieszkalne, natomiast bardzo wiele nieruchomości na obszarach turystycznych było kupowane w celach zarobkowych oraz jako lokata kapitału. Pomimo braku danych, pokazujących liczbę budowanych oraz porzuconych, pustych obiektów i niedokończonych budów w skali poszczególnych gmin, wydaje się, że właśnie w miejscowościach turystycznych problem pustych nieruchomości oraz porzuconych placów budów może być najbardziej widoczny, ze względu na inwestycyjny, a nie mieszkaniowy charakter ich zakupów. Zwłaszcza w tych miejscowościach widoczne było zjawisko budowy znacznie powyżej potrzeb mieszkaniowych mieszkańców [Perez, 2010, s. 1571]. Wydaje się także, że skutki pęknięcia bańki na rynku nieruchomości będą odczuwalne znacznie dłużej właśnie tam, gdzie budowano przede wszystkim w celach inwestycyjnych, niż tam, gdzie budowa wynikała z potrzeb mieszkaniowych ludzi; po ustąpieniu kryzysu niesprzedane inwestycje mają szansę na znalezienie właścicieli pod warunkiem, że sytuacja kryzysowa nie będzie trwała na tyle długo, że puste nieruchomości zdążą

podupaść. Natomiast inwestorzy mogą zostać trwale zniechęceni do lokowania swych oszczędności w nieruchomości, a niesprzedane domy i apartamenty mogą jeszcze długo szukać nowych właścicieli. Prawdopodobnie wiele z nich popadnie w ruinę.

Ponadto w przypadku mniejszych miejscowości, w sposób szczególny gospodarczo uzależnionych od turystyki, jakimi są nadmorskie kurorty, każda nietrafiona inwestycja budowlana okazuje się być dużym problemem ze względu na konsekwencje nie tylko ekonomiczne. Analiza konsekwencji sytuacji na rynku nieruchomości nie powinna być bowiem ograniczana do aspektów finansowych, choć te są dramatyczne, ale uwzględnić również kwestie środowiskowe i społeczne. Na obrzeżach nadmorskich kurortów, gdzie spadek cen i popytu jest najbardziej odczuwalny, powszechnym widokiem stały się puste, niezamieszkałe osiedla i apartamentowce. Część z nich stoi już wykończona, ale brak jest chętnych na zakup. Jeszcze bardziej krajobraz szpecą niedokończone budowy oraz często stojące nadal przy nich dźwigi i maszyny budowlane. Wielu deweloperów prowadzących te inwestycje zbankrutowało, inni uznali, że w obecnej sytuacji rynkowej minimalizacja strat polega na porzuceniu budowy i bezpowrotnej utracie środków już zainwestowanych. Zważywszy na opisaną powyżej olbrzymią nadwyżkę podaży i brak popytu na nieruchomości w hiszpańskich kurortach (w warunkach ryzyka generowanego przez kryzys większość banków europejskich wycofała się z finansowania nieruchomości za granicą pod zastaw hipoteczny, co istotnie ograniczyło także popyt ze strony obcokrajowców) należy przypuszczać, że niedokończone budowy i niezamieszkałe budynki już na stałe wpisały się w krajobraz hiszpańskiego wybrzeża. Co więcej, niezamieszkałe i niezadbane będą z czasem niszczyć, stając się coraz większym problemem dla krajobrazu, co z kolei może prowadzić do wystąpienia bardzo niebezpiecznego dla całej miejscowości efektu domina. Każda niedokończona budowa i dokończona, ale pusta, popadająca w ruinę, powoduje automatyczny spadek atrakcyjności i wartości sąsiednich nieruchomości, które w związku z tym mogą także zacząć się wyludniać i popadać w ruinę, co może prowadzić do degradacji krajobrazu, całkowitego załamania lokalnego rynku nieruchomości i wreszcie dramatycznego spadku atrakcyjności turystycznej całej miejscowości, a wręcz taką miejscowość z rynku turystycznego wykluczyć.

Z drugiej strony, zgodnie z oczekiwaniami, przemysł oparty na atrakcyjności turystycznej Hiszpanii staje się obecnie motorem napędowym oczekiwanego wychodzenia gospodarki tego kraju z kryzysu. Świadczy o tym fakt, że PKB wytworzony przez przemysł turystyczny w Hiszpanii wzrósł w roku 2010 o 2,4 % i był to wzrost najwyższy spośród wszystkich branż gospodarki Hiszpanii. W tym przypadku w rozwiązaniu problemów hiszpańskiego przemysłu turystycznego pomogły w pewnym stopniu kłopoty głównych konkurentów, a przede wszystkim kryzys gospodarczy i wizerunkowy Grecji (w tym konflikt polityczny z Niemcami) oraz „wiosna ludów” w krajach Bliskiego Wschodu i Afryki Północnej. Skorzystały na tym przede wszystkim Wyspy Kanaryjskie, oferujące wypoczynek na wyspach (podobnie jak Grecja) i egzotykę porównywalną do Egiptu czy Tunezji, ale pod bezpieczną europejską jurysdykcją, skorzystały także wielkie miasta Hiszpanii.

Zakończenie

Dla wielu miejsc, regionów, a nawet całych państw o wybitnej atrakcyjności turystycznej przemysł oparty na obsłudze przyjazdowego ruchu turystycznego stanowi istotny, a często najważniejszy, element tworzenia dobrobytu ekonomicznego mieszkańców. Bardzo optymistyczne podejście do intensyfikacji zagospodarowania turystycznego było widoczne na fali niesłabnącej koniunktury gospodarczej w początkowych latach XXI w. Obecny kryzys gospodarczy ujawnił, czy też raczej przypomniał, o potrzebie zachowania daleko idącej ostrożności w projektowaniu długoterminowych inwestycji w trwałą infrastrukturę jedynie na podstawie optymistycznych oszacowań bieżącego, rosnącego popytu i cen. Koniunktura gospodarcza może się szybko i niespodziewanie zmienić, popyt obniżyć, a przeszacowane inwestycje stają się dla całych gospodarek zarówno problemem ekonomicznym, jak i ekologicznym. Ponadto, psując harmonię krajobrazu, przyczyniają się do ograniczenia atrakcyjności turystycznej miejsca, jeszcze bardziej ograniczają popyt. Zaprezentowany w tekście przypadek nieruchomości na hiszpańskich wybrzeżach jest czytelnym odzwierciedleniem tych zasad. Z drugiej strony, nie można sytuacji, w jakiej znalazła się gospodarka turystyczna Hiszpanii, nadinterpretować i domagać się całkowitego wstrzymania trwałych inwestycji turystycznych lub istotnego ich ograniczenia w sposób administracyjny. Potrzebne są natomiast efektywne mechanizmy planowania przestrzennego i kontroli ze strony sektora publicznego.

Przypisy

¹ Np. IESE Business School Universidad de Navarra wraz ze specjalistycznym portalem fotocasa.es wydają coroczny i kwartalny szczegółowy raport dotyczący cen nieruchomości w Hiszpanii z uwzględnieniem różnic w poszczególnych regionach i prowincjach. Por.: [Indice inmobiliario. La vivienda en el año 2011, 2012].

² Np. Szczegółowy raport Międzynarodowego Funduszu Walutowego. Por.: [Henn, Honjo, Moreno-Badia, Giustinian, 2009].

³ Opracowano na podstawie: [Indice inmobiliario. La vivienda en el año 2011, 2012; Henn, Honjo, Moreno-Badia, Giustinian, 2009; Lubowski, 2011]; [Kryzys nieruchomości w Hiszpanii: na rynku zostanie tylko kilka największych banków, 2011], [Hiszpania: trwa kryzys na rynku nieruchomości, 2010].

⁴ Przykładem może być słynny kurort Torrevieja na wybrzeżu Costa Blanca, w którym, zgodnie z szacunkami, rdzenni Hiszpanie stanowią mniej niż połowę mieszkańców. Por.: [Lubowski, 2011].

⁵ Trzeba jednak pamiętać, że dane publikowane dla gmin w układzie jedynie rocznym nie powinny być traktowane jako miarodajny opis całokształtu konsekwencji pęknięcia bańki, a dynamika spadku wartości nieruchomości w poszczególnych gminach jest bardzo zmienna. Spośród 15 gmin prezentowanych w tabeli 2

jedynie Laredo znalazło się na wysokiej pozycji (4) w podobnym rankingu opublikowanym rok wcześniej, a pozostałe 14 gmin było w tym zestawieniu bądź poza pierwszą setką, bądź wręcz niesklasyfikowanych (poza pierwszą trzysetką). Niesklasyfikowane były m.in. gminy zajmujące pięć pierwszych pozycji w rankingu za rok 2011, co każe przypuszczać, że bardzo duży spadek wartości nieruchomości w tych gminach w roku 2011 był w dużym stopniu odciążeniem stosunkowo długo utrzymujących się wysokich cen.

Bibliografia

- Awedyk M., 2011, Wpływ kryzysu finansowego w latach 2007–2009 na pozaeuropejską turystykę poznawczą Polaków, [w:] *Gospodarka turystyczna w regionie*, red. A. Rapacz, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Jelenia Góra
- Dziedzic T., Łopaciński K., Saja A., Szegidewicz J., 2009, Wpływ światowego kryzysu gospodarczego na stan i perspektywy rozwoju sektora turystyki w Polsce, Ministerstwo Sportu i Turystyki, Warszawa
- Firlej K.A., 2011, Źródła i przebieg kryzysu finansowego w Stanach Zjednoczonych i Europie Zachodniej, „Roczniki Ekonomiczne Kujawsko-Pomorskiej Szkoły Wyższej w Bydgoszczy”, nr 4
- Henn C., Honjo K., Moreno-Badia M., Giustinian A., 2009, Spain: Selected Issues, International Monetary Fund, Washington DC
- Hiszpania: trwa kryzys na rynku nieruchomości, 2010, artykuł online dostępny na www.psz.pl, dnia 22.11.2010
- Indice inmobiliario. La vivienda en el año 2011, 2012, IESE Business School Universidad de Navarra, fotocasa.es. <http://hogar.fotocasa.es/Portals/49/Static/Tendencias/InformeAnual2011.pdf>
- Kryzys nieruchomości w Hiszpanii: na rynku zostanie tylko kilka największych banków, 2011, artykuł online dostępny na www.forsal.pl, dnia 21.11.2011
- Lubowski A., 2011, Bańka po hiszpańsku. Ceny domów poszły 40 proc. w dół, artykuł online dostępny na www.wyborcza.biz, dnia 11.05.2011
- Monkiewicz M., 2008, Globalny kryzys finansowy – przyczyny, działania naprawcze, ochrona konsumentów, „Rozprawy Ubezpieczeniowe”, nr 5 (2)
- Nowakowska A., Zdebski J. (red.), 2011, Turystyka w Polsce w okresie kryzysu, Polskie Stowarzyszenie Turystyki, Warszawa
- Perez J.M.G., 2010, The real estate and economic crisis: an opportunity for urban return and rehabilitation policies in Spain, „Sustainability”, Vol. 2
- Papatheodorou A., Rosselló J., Xiao H., 2010, Global economic crisis and tourism: consequences and perspectives, „Journal of Travel Research”, Vol. 49, No. 1
- Prosper B., 2008, Globalny kryzys finansowy, „FIN-FOCUS”, nr 5
- Sundarajan V., Balino T., 1991, Banking crises: cases and issues, International Monetary Fund, Washington DC
- Smeral E., 2009, The effects of financial and economic crisis on tourism activities, [w:] *Facing climate change and the global economic crisis*, EURAC, Bolzano
- Stuczyński M., 2011, Turystyka wobec kryzysu w świetle raportów i prognoz przedstawionych podczas Międzynarodowej Giełdy Turystycznej ITB 2011 w Berlinie. Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Handlu i Usług w Poznaniu nr 21, Poznań
- Sytuacja gospodarcza w Grecji, Hiszpanii, Irlandii, Islandii, Estonii, na Litwie i Łotwie oraz w Polsce – skutki kryzysu, 2010, Kancelaria Senatu. Biuro Analiz i Dokumentacji, Warszawa
- UNWTO, 2009a, Impact of the Global Economic Crisis on Local Tourism Destinations, Survey Report, Madrid

UNWTO, 2009b, Roadmap for Recovery. Tourism & Travel. A Primary Vehicle for Job Creation and Economic Recovery, Madrid

Wagner W., 2009, Ocena ruchu turystycznego w krajach Europy w okresie kryzysu finansowego w latach 2007–2009, [w:] Wpływ światowego kryzysu na rozwój sportu, turystyki i rekreacji, red. W. Siwiński, R.D. Tauber, E. Mucha-Szajek, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań

Wilczyński R., 2009, Międzynarodowy wymiar kryzysu finansowego, [w:] Globalny kryzys finansowy a polska gospodarka, red. W. Małecki, Vizja Press & IT, Warszawa

www.wttc.org

Tourist attractiveness, speculative bubble and economic crisis – the attempt at analysis of their interrelations in the case of Spain

Summary

The paper refers to the relations between tourist attractiveness, tourism and the global economic crisis. The Author attempts to widen the perspective of the hitherto dominating perception of these relations, i.e. viewing the tourism sector as a victim of the global crisis, by adding new points of view, especially through analysing the possibility of a cause-effect relation where overdevelopment of tourism and high level of tourist attractiveness might be the crisis-enhancing factors. The analysis on the case of Spain with the use of the case study method led to conclusion that even though such relation might be observed in this particular country, it does not allow to apply this conclusion to other countries both in Europe or in the world.

The situation in Spain differs substantially from the situation in the USA, where the demand for residential estates was the reason for blowing up a speculative bubble. In Spain, the main driving force in blowing up the bubble was demand for real estates in tourism places, especially in sea resorts. A high level of tourism attractiveness of those places led to a quick and unjustified increase in prices and over-investment. After the crack of the bubble, the already finished buildings, as well as the unfinished ones, started to pose a serious problem for their investors who were not able to sell them, for banks taking over those estates due to unrepaid loans, for local and national economies, and for the local landscape permanently deformed by unfinished buildings.

Keywords: economic crisis, real estate market, speculative bubble, tourist attractiveness, Spain

Słowa kluczowe: kryzys gospodarczy, rynek nieruchomości, bańka, atrakcyjność turystyczna, Hiszpania