



GLOBAL EUROPE
CAPITAL

ESPANJAN TALOUS- JA KIINTEISTÖKATSAUS

Syyskuu 2008



ESPAÑAN TALOUS

Nykyinen talouskriisi

Espanjan talous on vakavissa vaikeuksissa. Yli vuosikymmenen kestänyt kiivas talouden kasvu on pysähtynyt ja vuoden 2008 toisen vuosineljänneksen kasvuvauhti taittui 0.1%:iin¹. Vuoden 2008 kokonaiskasvuksi arvioidaan 1.6%. Vuonna 2009 talouskasvun arvioidaan taittuvan 1%:n tasolle². Tosin monet taloustieteilijät epäilevät näitäkin lukuja liian optimistisiksi.

Inflaatio on noussut 5.1%:iin ja vaihtotaseen alijäämä on kasvanut ennätysvauhtia ja painunut 10.1%:iin³. Työttömyys on myös noussut kiivasta vauhtia viime kuukausien aikana: Heinäkuussa 2008 työttömien määrä nousi 2.4 miljoonaan⁴ henkilöön, mikä tarkoittaa Espanjan suurinta työttömyyslukua vuoden 1998 jälkeen.

Nykyiseen taloustilanteeseen arvioidaan olevan 3 pääsyytä⁵: energia-, rahoituskriisi- ja kiinteistökiisi:

Energiakriisi

Maailmanlaajuinen energiakriisi koettelee Espanjaa erityisen kovin ottein johtuen Espanjan talouden öljyriippuvuudesta. Vaihtoehtoisten energiamuotojen käyttö on vielä vähäistä ja ydinvoiman käyttö on ajettu viime vuosina alas. Lisäksi energiankäyttö tuotannossa on vielä suhteellisen tehotonta.

Rahoituskriisi

Rahoituskriisi on Espanjassa erittäin syvä ja pankkien varallisuus on pieni verrattuna niiden myöntämiin lainoituksiin. Pankkien tämän hetkinen lainoituskky uusien lainojen suhteen on vähäinen. Syyskuussa 2008 pankkien tilanne on heikentynyt entisestään ja Espanjassa puhutaankin jo vakavasta pankkikriisistä.

Kiinteistökiisi

Espanjan kiinteistösektori alkoi hiipumaan kesällä 2007 ollen ensimmäinen talouden sektori, joka osoitti vakavia taantumisen merkkejä. Viimeisen vuoden aikana rakennuttajia- ja rakennusyhtiöitä on mennyt konkurssiin ennätysvauhtia ja monilla autonomisilla alueilla, kuten Valenciassa, yli puolet kiinteistövälitystoimistoista ovat sulkeneet ovensa. Keskimääräiset kiinteistöjen hinnat ovat lähteneet tilastollisesti laskuun monella autonomisella alueella. Toukokuussa 2008 pankkien myöntämät asuntolainat

¹ Gobierno de España, Ministerio de Economía y Hacienda, Secretaría de Estado de Economía: Boletín de coyuntura económica semanal:

http://serviciosweb.meh.es/apps/dgpe/TEXTOS/IndicadoresSemanales/is_010808.pdf

² Espanjan valtiovarainministeriö: "La economía española crecerá un 1,6% en 2008 y 1% en 2009"

http://www.meh.es/Portal/Prensa/En+Portada/2008/Cuadro_macroeconomico_julio08.htm

³ Observatorio económico, FAES: "De indicadores economicos"

http://www.fundacionfaes.info/uploads/docs/General/IE-02_1_indd.pdf

⁴ El Economista 5.8. sivu 27: "Batacazo del empleo en julio: medio millón más de parados que en 2007"

⁵ Observatorio económico, FAES: "Una crisis larga, dura y profunda para España".

http://documentos.fundacionfaes.info/document_file/filename/1976/OBSERVATORIO-13_OBSERVATORIO.pdf



laskivat 42.7% viime vuoden vastaavaan periodiin verrattuna⁶. Kriisi koettelee kaiken kokoisia rakennuttajia ja kiinteistömaailmassa olevia toimijoita: Martinsa-Fadesa, yksi Espanjan suurimmista rakennuttajista on velkajärjestelyissä yli €6 miljardin velkojensa kanssa.

Nykyiselle kiinteistökiisille on kaksi pääsyytä: i) pankit ovat lainoittaneet avokätisesti uusia rakennusprojekteja sekä rakennuttajien maakauppoja, joita on tehty monesti spekulatiomielessä, ii) Espanjassa on tällä hetkellä noin 1.2 miljoonan asunnon ylijäämä. Näitä asuntoja ei pystytä myymään talouden nykytilanteessa.

Nykyistä kiinteistökiisiä ovat siivittäneet edelleen ulkomaalaisten kakkosasuntojen ostajien määrän väheneminen. Esimerkiksi Iso-Britanniasta tulevien ostajien määrä on romahtanut viimeisen vuoden aikana johtuen Iso-Britannian omasta kiinteistökiisistä ja brittilehdistön hyökkäyksistä Espanjan kiinteistösektoria kohtaan. Lisäksi moni iso-britannialainen asunnonostaja pitää hintaa määräävänä tekijänä kohdemaata valitessaan. Tämän vuoksi moni britti hakeutuu uusiin edullisemmän hintatason kohteisiin kuten Bulgariaan, Romaniaan tai Turkkiin.

Kiinteistöbuumin kuumina vuosina alalle hakeutui lukematon määrä sellaisia toimijoita (rakennuttajia ja välitysyriityksiä), joiden toimintatavasta puuttui ammattimaisuus. Monet näistä yrityksistä ovat jo joutuneet lopettamaan tai ovat tällä hetkellä suurissa vaikeuksissa. Monet kiinteistöalan ammattilaiset kutsuvatkin nykyistä ilmiötä ”puhdistautumiseksi”, eli markkinoiden luonnolliseksi reaktioksi, jonka seurauksena ainoastaan ammattimaisesti asiansa hoitaneet yritykset pystyvät jatkamaan toimintaansa.

Espanjan talouden ja kiinteistöalan tulevaisuus

Espanjan talouden alamäen otaksutaan jatkuvan vuoden 2009 yli. Espanjan hallitus on elokuuhun 2008 saakka kieltänyt talouskriisin, ja täten tehnyt hyvin harvoja toimenpiteitä tilanteen korjaamiseksi. Nykytilannetta vaikeuttaa entisestään sosialistisen työväen puolueen pääministeri José Luis Rodríguez Zapateron vuoden 2008 talven vaaleissa tehdyt vaalilupaukset. Vaalilupauksiin kuuluu mm. lukuisa määrä lupauksia, jotka kasvattavat valtion menoja entisestään (esim. jokainen työssä käyvä espanjalainen saa vuosittain noin 400 euroa rahaa hallitukselta ja jokaista syntynyttä vauvaa kohden maksetaan 2500 euron suuruinen korvaus). Nämä vaalilupaukset tehtiin siinä uskossa, että Espanjan talouskasvu tulee jatkumaan 3.5% vuositasolla. Lisäksi Zapatero käyttää verukkeena Espanjan kriisiin Yhdysvaltojen supprime- ja finanssialan kriisiä yrittäen saada kansalaisten huomion maailmanlaajuiseen taantuman uhkaan. On totta, että Espanja on kärsinyt Yhdysvaltojen talouden vaikeuksista amerikkalaisten yritysten ja investointipankkien vetäessä sijoituksiaan ulos myös Espanjasta, mutta pääsyy on kuitenkin Espanjan päässä itsessään. Vastoin Euroopan Keskuspankin ohjeita Espanja kasvattaa valtion menoja mm. koko valtion virkakoneistolle annettavien uusien palkankorotusten kera sekä kasvattamalla julkisia eläkkeitä. Verhuojennuksia tai yrityselämän muunlaista elvyttämistä Zapateron hallitus ei ole edistämässä nykyisen vakavan kriisin aikana.

Kakkosasuntojen markkinat ovat erityisen vaikeassa tilanteessa monissa halvemman tason massaturismikohteissa, joissa voi löytää kokonaisia lomakyläiä jotka on rakennettu esimerkiksi golf-keskuksen ympärille ja joissa miltei jokaisessa ikkunassa on ”myytävänä”-ilmoitus. Nämä ovat kohteita, jotka on rakennettu suhteellisen halvoista materiaaleista, eikä espanjalaisittain niinkään arvostetuilla alueilla. Näitä kohteita on myyty eritoten ulkomaalaisille mainostaen mm. suuria hinnannousuja. On oletettavaa, että tämän tyyppisten asuntojen myyminen voi olla hankalaa myös siinä vaiheessa, kun kiinteistöalan tilanne paranee. Halvimman segmentin eurooppalainen turismi on suuntautumassa yhä enemmän alemman elintason maihin.

⁶ El Economista, 14.2. 2008: “Los créditos para la compra de vivienda caen el 42.7% en un año”.
© 2008 Global Europe Capital, All Rights Reserved

Espanjan sisäinen keski- tai ylempään keskiluokan tulotason turismi suuntautuu Baleaareille (Ibiza, Menorca, Mallorca, Formentera), La Marinan alueen pohjois-osaan (Altea, Denia, Javea, Moraira), Marbellalle ja Cádiziin. Nämä alueet ovat myös kasvavassa suosiossa niiden ulkomaalaisten keskuudessa, jotka etsivät hyvää sijoituskohdetta sekä miellyttävää ja turvallista asuinympäristöä. Joissakin näissä kohteissa luksusasuntojen hinnat nousevat edelleen. On otaksuttavaa, että tiheään rakennettujen ”muurahaiskyläiden” sijaan tulevaisuuden kannattavimmat kiinteistösijoitukset tehdään alueilla, joita espanjalaiset itsekin arvostavat.

Espanjan nykytilanteen vuoksi kiinteistön ostaminen Espanjassa on yleisesti ottaen hyvä sijoitus ottaen huomioon jopa 20-50% suuruiset alennukset, joita voi käyttää nykyisessä markkinatilanteessa hyväkseen. Taloudellisessa mielessä sijoitus tehdään vähintään noin 3-5 vuoden tähtäimellä. Kuten alla olevasta kuviosta voi todeta, ovat kiinteistöjen hinnat pudonneet samalla tavalla kuin edellisen kriisin aikana vuosina 1993-1996.



Kuvio 1: Kiinteistöjen reaalihintojen kasvuvaihtelu vuosina 1985-2007⁷

Espanjan markkinat ovat kuitenkin muuttumassa, ja siksi perinteisissä massaturismipaikoissa tehtävät sijoitukset eivät välttämättä ole niitä kannattavimpia. Eurooppalaisilla loma-asuntomarkkinoilla tulevaisuuden ostaja hakee Espanjasta laadukasta elinympäristöä ja asuntoa sekä niitä asioita ja sitä luksusta, joita Euroopan uudet halvat massaturismikohteet eivät pysty tarjoamaan.

⁷ Libertad Digital 7.8. 2008 "La construcción de viviendas y los precios retroceden hasta niveles de los 90". <http://www.libertaddigital.com/economia/el-mercado-de-la-vivienda-en-espana-retrocede-hasta-mediados-de-los-anos-90-1276336096/>

Ostajan aika uudisasuntojen markkinoilla

Espanjan talous tulee mitä luultavammin laskemaan voimakkaasti myös seuraavien kuukausien aikana. On otaksuttavaa, että suurin romahdus kiinteistömarkkinoilla tulee tapahtumaan vuoden 2009 puolella. Tällä hetkellä sijoittajan kannattaa käyttää hyväkseen yleistä paniikkimielialaa. Uudisasuntojen ostajien aika on juuri nyt. Tällä hetkellä tarjolla on muuttovalmiita korkealaatuisia kiinteistöjä, jotka myydään ensimmäisenä. Pääomasijoittajat ovat valppaana liikkeellä ja esimerkiksi muutama viikko sitten Alicantessa myytiin 50 bungalowin kohde brittiläiselle sijoitusrahastolle, joka osti kohteen useiden kymmenien prosenttien alennuksella. Parhaimpien uudiskohteiden jälkeen jäljelle tulee jäämään paljon puolivalmiita kiinteistöjä, joiden rakennusurakan loppuun saattaminen saattaa olla hankalaa rakennuttajan tai rakentajan ollessa konkurssissa. Tällä hetkellä parhaimmat kaupat tehdään valmiiden uudisasuntojen markkinoilla. Vuoden 2009 puolella tulee markkinoille vapautumaan entisestä enemmän käytettyjä asuntoja työttömyyden kasvaessa ja perheiden tulotason pienentyessä.

Taru Haapaniemi
Global Europe Capital S.L.



GLOBAL EUROPE
CAPITAL

infoglobal@global-eu.com

www.global-eu.com

