



GLOBAL EUROPE
CAPITAL

ESPANJAN TALOUS- JA KIINTEISTÖAHDINKO

Marraskuu 2008



ESPAÑAN TALOUS

Lama!

Espanja on ajautunut mittavaan talouskriisiin. Hullut vuodet, hillitön luotonanto ja yli vuosikymmenen kestänyt kiivas talouskasvu ovat pysähtyneet. Vuoden 2008 kokonaiskasvun arviot ovat painuneet alle 1%:iin.

Kun vielä muutama kuukausi sitten talouden ennustettiin kasvavan vuonna 2009 reilun 1% vauhtia ovat uusimmat arviot painuneet negatiivisen kasvun puolelle. BBVA-pankin uusimman arvion mukaan BKT voi pienentyä ensi vuonna jopa 1.5%. Rakentaminen on toiminut mittavana talouden moottorina ja nyt koko Espanjan rakennustyömaat seisovat. Kun vielä vuonna 2007 rakentaminen kasvoi 3.8% oletetaan tämän vuoden negatiiviseksi kasvuksi -4%:a ja vuoden 2009 negatiiviseksi kasvuksi jopa -9.6%:a. Talonrakennus-sektorin negatiiviseksi kasvuksi arvoidaan 20.7%:a vuodelle 2009¹. Kaukana ovat siis ne vuodet kun espanjalaiset muuttivat entistä suurempiin asuntoihin, ostivat entistä suurempia autoja ja kuluttivat reippaasti. Kaukana ovat myös ne ajat kun pankit luotottivat jopa 120%:a asunnon arvosta, niin että asuntolainasta riitti vielä auton ja uuden televisionkin ostoon.

Inflaatio on noussut 5.1%:iin ja vaihtotaseen alijäämä on kasvanut ennätysvauhtia ja painunut 10.1%:iin². Työttömyys kasvaa räjähtävää vauhtia ja BBVA pankki ennustaa, että kuluvan vuoden loppuun mennessä Espanjan työttömyysluku nousee 11%:iin. Vuoden 2009 aikana työttömyyden oletetaan nousevan huimaan 15.4%:iin.

Paniikkimieliala muistuttaa suurelta osin Suomen 90-luvun alun tunnelmia. Espanjassa erityisvaikeutena Suomeen verrattuna on se, että väestön keskimääräinen koulutustaso on huomattavasti Suomea alhaisempi, maa on jaettu autonomisiin alueisiin, joiden on hyvin vaikea päästä konsensukseen mistään pääsuunnasta. Lisäksi poliittiset pääpuoleet PSOE (sosialistinen työväen puolue) ja PP (konservatiivipuolue) näyttävät pyhittävän suuremman osan ajasta keskinäisiin riitoihin ja toistensa piikittelyyn kuin kansakunnan eteenpäin viemiseen. Hallituspuolue PSOE ei ole myöskään löytänyt paikkaansa talouskriisin keskellä ja näyttääkin keskittyvän PP:n kanssa riitelyn lisäksi lähinnä maailman pelastamiseen. Konkreettisten askeleiden ottamiseen talouden elvyttämiseksi näyttääkin olevan jo vaikeampi tehtävä. Tilannetta ei paranna myöskään hallitsematon siirtolaisuus. Espanjan väestöstä jopa kymmes on siirtolaisia, jotka otettiin maahan nousuhuuman vuosina. Nyt moni siirtolaisperhe onkin ilman työtä ja toimeentuloa. Pahin tilanne on laittomilla siirtolaisilla, joita poliisi onkin alkanut jahtaamaan viime kuukausien aikana. Aikaisemmin suhteellisen suvaitsevaiset espanjalaiset ovat muuttumassa yhä enemmän siirtolaisvastaisiksi taloudellisen tilanteen tiukentuessa.

Kiinteistöкриisi

Espanjan kiinteistösektori alkoi hiipumaan kesällä 2007 ollen ensimmäinen talouden sektori, joka osoitti vakavia taantumisen merkkejä.

¹ El Economista, 13.11. 2008: "Y BBVA desborda pesimismo: España podría decrecer hasta el 1,5%"

² Observatorio económico, FAES: "De indicadores economicos"

http://www.fundacionfaes.info/uploads/docs/General/IE- 02_1_.indd.pdf

© 2008 Global Europe Capital, All Rights Reserved

Viime vuoteen saakka Espanjassa oltiinkin eletty hallitsemattomia vuosia. Lähestulkoon jokaisesta suurinpiirtein kirjoitustaitoisesta saattoi tulla rakennuttaja tai vaihtoehtoisesti kiinteistövälittäjä. Maahan tulvi ulkomaalaisia, jotka alkoivat aikansa kuluksi taikka henkensä pitimiksi kauppaamaan asuntoja. Ja kauppa kävi! Miltei mikä tahansa tuote myytiin valtavassa huumassa ja käsittämättömiin hinnan nousuodotuksiin perustuen. Talonrakennussektori jäikin yhdeksi talouden vähiten ammattimaistuneiksi sektoreiksi. Kunnes kaikki pysähtyi. Nyt kaikki vähäänkin kynnelle kykenevät rakennuttajat ovat lähteneet rakennuttamaan Espanjan ulkopuolelle, Etelä-Amerikkaan ja Itä-Eurooppaan. Espanjan sisällä karsintakilpailu on kova ja kakkosasunnon sektorilla ainoastaan huolella mietityt, erityisen konseptin omaavat asuinalueet ovat kiinnostavia ellei hintoja ole alennettu tasolle, joissa rakennuttaja myy asuntoja tappiokseen.

Viimeisen vuoden aikana rakennuttajia- ja rakennusyriä on mennyt konkurssiin ennätysvauhtia. Monilla autonomisilla alueilla, kuten Valenciassa, yli puolet kiinteistövälitystoimistoista ovat sulkeneet ovensa. Keskimääräiset kiinteistöjen hinnat ovat lähteneet tilastollisesti laskuun. Kaikista eniten on vähentynyt käytettyjen asuntojen myynti ja 58.4% kaikista vuonna 2008 elokuussa myydyistä asunnoista on myyty uudisasuntopuolella³. Kriisi koettelee kaiken kokoisia rakennuttajia ja kiinteistömaailmassa olevia toimijoita.

Espanjassa etsitäänkin parhaillaan syytä kiinteistökiiriin. Ennen pankit antoivat reilusti yli 100% lainaa asunnon hinnasta, arviointilaitokset arvioivat asuntojen hinnat keinotekoisesti ylös ja ihmiset ottivat lainaa sen enempää asiaa analysoimatta. Rakennuttajat rakennuttivat ja ostivat maata spekuloidakseen maan arvon nousulla. Espanjan kriisin erityispiirteenä onkin juuri rakennuttajien mittavat maaomistukset ja maan arvon nouseminen tähtitieteellisiin lukemiin. Maakaupat ovat myöskin tunnettuja laajoista korruptioskandaaleista. Arviot myymättömien asuntojen määrästä liikkuu miljoonan yksikön molemmin puolin. Arvioita myymättömistä maaomaisuuksista tuskin on edes olemassa.

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

Espanjan kahdet eri asuntomarkkinat

Espanjan asuntomarkkinoita ei voi tarkastella pelkästään makrotalouden näkökulmasta johtuen siitä yksinkertaisesta syystä, että Espanjassa toimii tällä hetkellä kahdenlaiset markkinat: myyjät ja kiinteistövälitystoimistot, jotka yrittävät saada kiinteistöistä vielä aiemmin maksettuja hintoja. Monet myyjät eivät vielääkään tahdo uskoa Espanjan kiinteistökiiriin syvyyteen, vaan myyntitilanteessa vertailevat myyntihintaansa vuosina 2003-2007 eli suurimman hysterialueen vuosina maksettuihin, ilmaan perustuviin hintoihin. Monet yksityiset myyjät ottavat loukkauksena nykyisen markkintatilanteen edellyttämät, kymmeniä prosentteja alemmat hinnat. Toiset kiinteistömarkkinat perustuvat siihen, että lähestulkoon kaiken oletetaan romahtaneen ja maailmanlopun kolkuttelevan ovella. Näillä markkinoilla kannattaa neuvotella suoraan pankkien kanssa hyvistä sijoitustilaisuuksista pankkien ollessa pulassa tuhansien asuntovelallistensa kanssa. Vaihtoehtoisesti kannattaa laittaa rakennuttaja ahtaalle ja vaatia vähintään 20-30% alennusta vuosien 2007 hintoihin. Tuskin mitään kannattaa ostaa tällä hetkellä "normaaleilta" markkinoilta, koska toisaalla voi hyötyä Espanjan kammottavasta kriisistä huimine alennuksineen, kunhan osaa neuvotella pankkien tai rakennuttajien kanssa. Neuvotteluissa tulee olla kuitenkin tarkkana ja katsoa tiukasti neliömetrihintaa. Joissakin tapauksissa kekseliää

³ La Información 30.10. 2008

rakenuttajat tai kiinteistövälitystoimistot ovat tehtailleet listoja ”hinta ennen – hinta nyt”-periaatteella, vaikka neliöhinta ei olisikaan sitten ihan kyseisten prosenttien mukaisesti pudonnut.

Joissakin tapauksissa omakotitalojen hinnat ovat pudonneet jopa sadoilla tuhansilla euroilla, mikä antaa suomalaisellekin sijoittajalle mahdollisuuden hankkia unelmiensa kodin Välimeren rannalta. Nämä markkinat ovat siis jo romahtaneet ja parhaimman sijoituksen voi tehdä jo juuri nyt, koska näillä markkinoilla pohja on jo saavutettu asunnon omistajan tai rakennuttajan ollessa konkurssissa.

Älä osta keskeneräistä

Fadesan eli yhden Espanjan suurimman ja vaikutusvaltaisimman rakennuttajan kaaduttua on selvää, että lähestulkoon kuka tahansa rakennuttaja voi mennä konkurssiin hetkenä minä hyvänsä. Tässä pitää muistaa, että rakennuttajathan yrittävät pitää yrityksen ulkokuoren upeana loppuun saakka, eivätkä työntekijäkään mielellään kerro totuutta yrityksen talouden tilasta pelätessään työpaikkojensa puolesta. Täten juuri yhdenkään rakennuttajan vakuutteluihin ei kannata luottaa asuinkompleksi valmistumisen suhteen, vaan tässä talouden tilanteessa kannattaa ostaa ainoastaan jo valmiita ja muuttokelpoisia asuntoja.

Uudisasunnon hankinta

Espanjan talous tulee mitä luultavammin laskemaan voimakkaasti myös seuraavien kuukausien aikana. On otaksuttavaa, että suurin romahdus kiinteistömarkkinoilla tulee tapahtumaan vuoden 2009 puolella. Täten Espanjassa tulee ollemaan entistä enemmän käytettyjä asuntoja, jotka joudutaan myymään ihmisten talousahdingossa. Espanjalaisethan ovat asuneet viime vuosina erittäin hyvin. Jopa liian hyvin tuloihinsa nähden ja joutuvatkin nyt muuttamaan pienempiin asuntoihin.

Tällä hetkellä sijoittajan kannattaakin käyttää hyväkseen yleistä paniikkimielialaa. Uudisasuntojen ostajien aika on juuri nyt. Tällä hetkellä tarjolla on muuttovalmiita korkealaatuisia kiinteistöjä, jotka myydään ensimmäisenä. 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, joilla parhaimmat tuotteet parhaimpina alennuksineen poimitaan päältä, kuten alennusmyynneissä on yleensä tapana käydä. Kaikkiin uudisasuntoihin kuuluu pakollisena 10-vuoden vakuutus.

Miksi sijoittaa Espanjaan?

Rannikkoaleuiden yli 300 aurinkoista päivää vuodessa, lämmin ilmasto, edistysellinen länsimaa, loistavat infrastuktuurit, terveydenhuoltojärjestelmä, uudisrakentamisen laadukkuus, ruokakulttuuri, edulliset ja nopeat lentoyhteydet joka puolelta Eurooppaa ja turvallisuus ovat vain yksiä niistä useista syistä miksi Espanjaan sijoittaminen kannattaa. Espanja tulee lisäksi hyötymään Euroopan demografisesta muutoksesta, joka luo painetta rannikkoalueiden asunnoille. Espanja oli vastaavassa lamassa 90-luvun alussa ja nousi siitä. Niin tulee käymään tälläkin kertaa. Jopa pessimistisen BBVA-pankin arvion mukaan Espanjan talous alkaa kasvamaan uudelleen 2.8%:n vuosivauhtia vuodesta 2010 alkaen.⁴

Taru Haapaniemi
VALKEA MARINA
Global Europe Capital S.L.

⁴ El Economista, 13.11. 2008: “Y BBVA desborda pesimismo: España podría decrecer hasta el1,5%”
© 2008 Global Europe Capital, All Rights Reserved





GLOBAL EUROPE
CAPITAL

infoglobal@global-eu.com

www.global-eu.com

