



**GLOBAL EUROPE**  
CAPITAL

**SIJOITUS: UUDEN ASUNNON  
OSTAMINEN COSTA BLANCA  
NORTELLA**

**Joulukuu 2008**



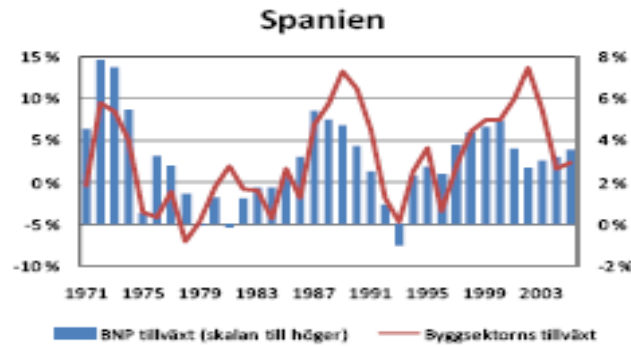
## ASUNTOSIJOITTAMINEN ESPANJASSA

### Espanjan kiinteistökrisi – kuinka hyötyä siitä?

Espanjan asuntomarkkinat ovat romahtaneet ja maan talous on vaipunut syöksykierteeseen. Kuten Valkean Marinan/Global Europe Capital:in talous- ja kiinteistöanalyysissä todetaan, Espanjan talouden romahtamisen taustalla on 3 pääsyytä: rahoitus- energia- ja kiinteistökrisi. Espanjan työttömyys on ollut rakettimaisessa nousussa jo usean kuukauden ajan ja hallitus katsoo tilannetta voimattomana vierestä.

Kiinteistökrisi alkoi osoittamaan ensimmäisiä oireitaan vuoden 2007 kevään ja kesän aikana. Vuonna 2008 markkinat romahtivat, käytettyjen asuntojen myyminen hyyyti lähes kokonaan ja rakennuttajat jäivät ihmettelemään kenelle voisi myydä kaikki tuhannet vielä valmisteilla olevat asunnot. Yhä useampi joutuu myymään kotinsa mihin hintaan tahansa selviytyäkseen velkataakasta. Tilanne muistuttaa Suomen 90-luvun alun lamaa. Paniikki on konkreettinen ja mikrotasolla asuntoja saa tingittyä ennätysalhaisilla hinnoilla. Tällä hetkellä voi tehdä elämänsä asuntosijoituksen ostamalla asunnon konkurssipesästä tai lähellä konkurssia olevalta rakennuttajalta. Tämän hetken parhaimmat sijoituskohteet ovat uudiskohteita Espanjalaisella arvoalueella. Ylirakennetuille (ja sitä myöten tuhotuille) turistialueille tai golf-kenttien ympärille autiomaahan rakennetuille turistikylille sijoittaminen ei sen sijaan ole kannattava vaihtoehto. Näiden alueiden kohtalo on epäselvä koko Espanjaan tulevan matkailun järjestäytyessä uudelleen ja ihmisten vaatimustason kasvaessa. Eurooppalaisessa kilpailussa perinteiset ”halvan perässä” kulkevat matkailijat ja kakkosasunnon hankkijat hakeutuvat tällä hetkellä Euroopan uusiin halpiskohteisiin Espanjalle jäädessä korkeamman tason turistit ja asunnonostajat. Tästä ilmiöstä kielii hyvin monen suomalaisenkin suosiman perinteisen turismialueen suoranaisten kauhun asuinalueiden ikkunat, joissa lähes jokaisessa on ”myydään” -kyltti. Monet, varsinkin 2004-2007 vuosina sijoittaneet, ovat huomanneet tehneensä erittäin huonon sijoituksen ja ihmettelevät nyt, että huolisiko kukaan asuntoa edes puoleen hintaan.

Parhaimmat sijoituskohteet ovat tällä hetkellä pankkien tiedossa. Toinen keino on löytää konkurssissa oleva tai sitä uhkaavasti lähestyvä rakennuttaja, joka suostuu hurjiinkin tarjouksiin saadaakseen kassavirtaan likviditeettiä. Alla olevasta kuviosta näkyy rakennussektorin kasvun volatilitteetti (punaisella) Espanjassa vuosina 1971-2003. Kuviosta käy hyvin ilmi se rakennussektorin herkkä reagoiminen yleistaloudelliseen tilanteeseen sekä se, että suuristakin pudotuksista on aina lähdetty ylöspäin. Mutta mikä on juuri tämän hetken paras sijoitus?



Kuvio 1: Rakennussektorin (punaisella) ja BKT:n (sinisellä) kasvu<sup>1</sup>

## Espanjan kahdet eri asuntomarkkinat

Espanjan asuntomarkkinoita ei voi tarkastella pelkästään makrotalouden näkökulmasta johtuen siitä yksinkertaisesta syystä, että Espanjassa toimii tällä hetkellä kahdenlaiset markkinat:

1) *Kiinteistövälitystoimistojen ja rakennuttajien ”normaalit” markkinat:* Näillä markkinoilla toimivat myyjät ja kiinteistövälitystoimistot, jotka elävät vielä menneessä eli huumavuosina maksettujen hintojen maailmassa. Monet myyjät eivät vielä kukaan tahdo uskoa Espanjan kiinteistökiisin syvyyteen, vaan myyntitilanteessa vertailevat myyntihintaansa vuosina 2003-2007 eli suurimman hysterian vuosina maksettuihin, paljolti ilmaan perustuviin hintoihin. Monet yksityiset myyjät ottavat loukkauksena nykyisen markkinatilanteen edellyttämät, jopa kymmeniä prosentteja alemmat hinnat. Tästä johtuu juuri se yllättävä seikka, että uuden asunnon ostaminen rakennuttajalta on yleensä edullisempi kuin käytetyn asunnon ostaminen.

2) *”Maailmanlopun” markkinat:* 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 äsken mainituilta ”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 kekseliäät rakennuttajat tai kiinteistövälitystoimistot ovat tehneet 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.

## Sijoittaminen Costa Blanca Nortella

Costa Blanca Norte, joka tunnetaan koko Espanjan rannikon eksklusiivisempänä ja vauraampana osana on sijoittajan kannalta turvallinen vaihtoehto. Alue tunnetaan niin liikemiesten kuin näyttelijöiden ja taitelijoiden lomanvietto- ja asuinpaikkana. Altean, Finestratin, Benissan ja Jávean kaupunkien

<sup>1</sup> Suomen Pankki: BoF Online 17/2008. Byggsverksamheten och den ekonomiska cykeln i Euroområdet.

aluetta ei tuhottu Espanjan hulluina rakentamisvuosina samalla tavoin kuin Costa Blancan eteläosaa (Torrevieja, Santa Pola, Orihuela) tai Aurinkorannikkoa, vaan alue on säilyttänyt autenttisen ja eksklusiivisen alueen leimansa. Täten Costa Blanca Norten alueen mahdollisuudet nostaa hintatasoa nykyisen kiinteistökiisissä väistyttä ovat huomattavasti korkeammat kuin perinteisissä, täyteen rakennetuissa turistipaikoissa.

Costa Blanca Norte on suomalaisille vielä tuntemattomampi kohde kuin Costa Blancan eteläosa tai Aurinkorannikko. Alue on erityisesti hollantilaisten, belgialaisten, norjalaisten ja ruotsalaisten suosiossa. Ainoastaan pilvenpiirtäjäkaupunki Benidorm eroaa muusta, ympäröivästä alueesta, ja on esimerkiksi englantilaisten suosiossa. Esimerkiksi Altean vieressä sijaitsevassa Alfaz del Pi:ssä toimii tuhansien norjalaisten yhteisö. Costa Blanca Nortelle on kuitenkin ominaista se, että ulkomaalaiset eivät ole "ghettoutuneet" samoihin piireihin, vaan ovat integroituneet sopivasti valtaväestöön. Costa Blanca Norte takaa Ranskan Rivieran tai Italian Toscanan laadun, mutta lämpimämmässä ilmastossa ja jopa yli puolet edullisemmilla hinnoilla.

## Uuden asunnon ostamisen aika on juuri nyt!

---

Miksi juuri nyt on paras aika ostaa uusi asunto?

*1. Nyt myydään parhaat uudiskohteet päältä rakennuttajien tarviessa epätoivoisesti varoja kassavirran ylläpitämiseksi.*

Uuden asunnon tai talon ostamista ei tarvitse jäädä enää odottelemaan hintojen uuden laskun toivossa. Keväään ja kesän 2007 aikana alkanut kiinteistökiisi on tehnyt tehtävänsä ja rakennuttajat myyvät tällä hetkellä paniikissa uudistuotantoon. Rakennuttajat tarvitsevat kassavirtaan varantoja maksaakseen juoksevia kuluja ja säästääkseen yrityksensä konkurssilta.

*2. Parhaat, valmiit uudiskohteet myydään juuri nyt!*

Esimerkiksi Costa Blancan alueella parhaimpia uudiskohteita myydään tällä hetkellä sijoitusrahastoille sekä yksityisille sijoittajille. Liikkeellä on esimerkiksi venäläistä, kiinalaista ja arabipääomaa, joka etsii sijoituksilleen parhaimpia kohteita. Kaikista myytävistä asunnoista eniten onkin vähentynyt käytettyjen asuntojen myynti. 58.4% kaikista vuonna 2008 elokuussa myydyistä asunnoista on myyty uudisasuntosektorilla<sup>2</sup>

Myös Espanjan Valtionvarainministeriön<sup>3</sup> mukaan suurimmassa laskussa on tällä hetkellä käytettyjen asuntojen myynti (-47.3%). Uudisasuntosektorilla kauppa käy paremmin kiinteistösijoittajien ostaessa parhaimpia kohteita päältä. Uusien asuntojen myynnin lasku on ollut alle puolet käytettyjen asuntojen myynnin laskusta (-23.4%) verrattaessa vuoden 2007 elokuun myyntilukuja vuoden 2008 elokuun myyntilukuihin.

*3. Puolivalmiit uudisrakennuksen tulevat jäämään rakennuttajien ja pankkien syliin*

Tällä hetkellä paras ostos on uusi, täydellisen rakennettu asunto. Perusperiaate on se, että mitään puolivalmista ei kannata kenenkään ostaa. Yhdestäkään rakennuttajasta ei voi olla varma, että kykeneekö rakennuttaja viemään rakennustyöt loppuun. Nämä puolivalmiit rakennustyöt tulevatkin jäämään rakentajien tai pankkien syliin ja voivat jäädä lopuksi kokonaan viimeistelemättä.

*4. Uusi asunto on rakennettu uusien normien mukaisesti*

Rakennushuuman suurimmat vuodet olivat myös rakennuslaadun kannalta huonompia vuosia. Uudet asunnot on sen sijaan rakennettu nykynormiston mukaisesti ja täyttävät korkeammatkin asumisen standardit.

---

<sup>2</sup> La Información 30.10. 2008

<sup>3</sup> Ministerio de Economía y Hacienda: Boletín de coyuntura económica semanal. 31 de octubre de 2008

### 5. Uuteen asuntoon kuuluu 10-vuoden vakuutus

Uuden asunnon ostaja hyötyy 10-vuoden rakennevakuutuksesta. Tämä vakuutus on pakollinen, rakennuttajan ottama ja sen edunsaajaksi tulee ostotilanteessa automaattisesti asunnon uusi omistaja.

### 6. Uudesta, hyvätasoisesta asunnosta saa paremmat vuokratulot!

Uudesta, hyvätasoisesta asunnosta saa korkeammat vuokratulot kuin vanhasta asunnosta. Lisäksi Costa Blanca Norten alueella vuokratulot ovat korkeammalla kuin esimerkiksi Torreviejassa (katso taulukko alla).

Keskivuokrat €/kk				
	Trovit	GEC <sup>1</sup>	GEC <sup>2</sup>	Keskiarvo
Altea 1h	501	589	512	534
Altea 2h	630	655	714	666
Benidorm 1h	522	517	499	513
Benidorm 2h	624	661	631	639
Torrevieja 1h	406	367	344	372
Torrevieja 2h	501	420	414	445

1. Aineisto Trovit (<http://casas.trovit.es>)  
2. Aineisto: [www.enalquiler.com](http://www.enalquiler.com)

Taulukko 1: Keskimääräiset kuukausivuokratuotot Costa Blancan eri kohteissa. (Valkea Marina/Global Europe Capital S.L.)

Ostaessasi Valkea Marinan kautta asunnon voit laittaa asuntonsi tuottamaan välittömästi vuokratuloja Valkea Marinan kumppanin Elsamarin kautta. Elsamar vuokraa asuntoja luottamuksella ainoastaan suomalaisille ja ruotsalaisille asiakkaille.

### 7. 30%:n alennus Costa Blanca Nortella johtaa huomattavasti alempaan loppuhintaan kuin vastaava alennus Aurinkorannikolla (Costa del Sol)!

Mielenkiintoista on se, että vaikka Costa Blanca Norte on espanjalaisten itsensä keskuudessa huomattavasti arvostetumpi alue kuin perinteiset liikarakentamisen runtelemat turistialueet on Costa Blanca Norten asuntojen neliöhinnat esimerkiksi Aurinkorannikkoa huomattavasti edullisemmat. Tämä tarkoittaa huomattavasti suurempaa vastinetta rahalle ja edullisempaa loppuneliöhintaa tarjousten jälkeen kuin Aurinkorannikolla – asunnon jälleenmyyntiarvosta laman mentyä ohi puhumattakaan! Itse asiassa juuri n. 30% hintojen pudotustaso on sitä luokkaa mitä espanjalaiset ekonomistit päättelevät nykyisen kriisin lopputulemaksi.

Sijainti	€/m <sup>2</sup>
Ranskan Riviera	5871
Costa del Sol	3214
Benidorm	3014
Altea	2782
Costa Blanca Norte	2467

Lähteet: CM Sales, Etuovi, Valkea Marina, Trovit, Habisol.

Taulukko 2: Keskimääräiset neliöhinnat muutamissa Välimeren kohteissa. (Valkea Marina/Global Europe Capital S.L. )

Taru Haapaniemi, HTM, M.A.  
Valkea Marina/Global Europe Capital S.L.



**GLOBAL EUROPE**  
CAPITAL

---

[infoglobal@global-eu.com](mailto:infoglobal@global-eu.com)

[www.global-eu.com](http://www.global-eu.com)

