



GLOBAL EUROPE
CAPITAL

MIKSI SIJOITTA ESPANJASSA?

Marraskuu 2008



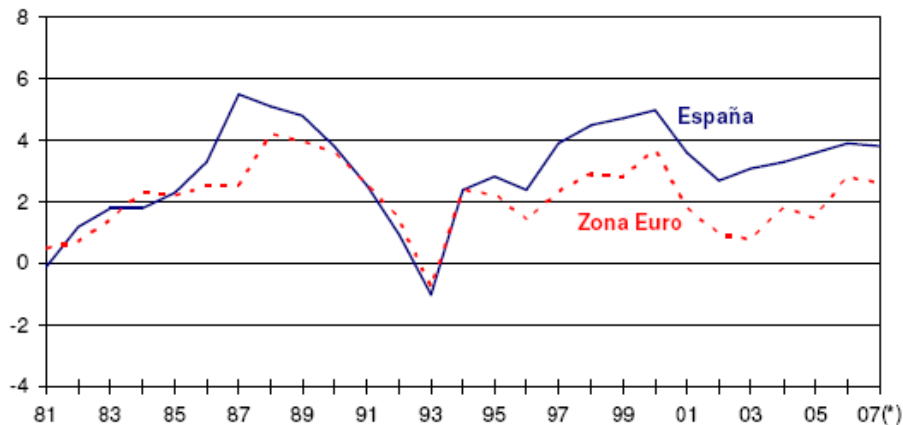
KIINTEISTÖSJOITTAMINEN ESPANJASSA

Espanjan talous ja kiinteistömarkkinat ovat ajautuneet syvään kriisiin. Sijoittajalle onkin avautunut mainio mahdollisuus sijoittaa unelma-asuntoon Välimeren rannalla jopa useiden kymmenien prosenttien alennuksella. Päivän polttavat kysymykset kuuluvatkin seuraavasti: 1. Miten Espanja voi päästä eroon järkevästi massiivisesta myymättömien asuntojen määrästä? 2. Tuleeko Espanja pitämään asemansa Välimeren asuntomarkkinoilla? 3. Ovatko Espanjan kiinteistömarkkinat saavuttaneet jo pohjalukemansa vai avautuuko sijoittajalle parempia mahdollisuuksia myöhemmin?

Tässä artikkelissa käsitellään Espanjan talouden kehittymistä, kiinteistösijoitusten pitävyyttä pitkällä tähtäimellä, Espanjan ylivoimaa ”kilpailijamaihin” verrattuna sekä sitä miksi juuri nyt varsinkin uuden asunnon hankkiminen espanjalaiselta laatualueelta voi olla erittäin hyvä sijoitus.

Espanjan talouskehitys

Espanjan talouden kasvun hidastumisesta ja kiinteistömarkkinoiden romahtamisesta alettiin kirjoittaa kansainvälisessä talouslehdissä jo yli viisi vuotta sitten. Talous kuitenkin jatkoi kasvuaan ja kiinteistöjen hinta seurasi perässä lähes rakettimaisella nousullaan. Espanjassa onkin nautittu poikkeuksellisen pitkään jatkuneesta ja voimakkaasta talouskasvusta. Bruttokansantuote (BKT) on kasvanut aina viime vuoteen saakka muuta Eurooppaa kiivaammin. Vuosien 1995-2007 aikana kansantulo henkeä kohdin kasvoi 71%:lla.



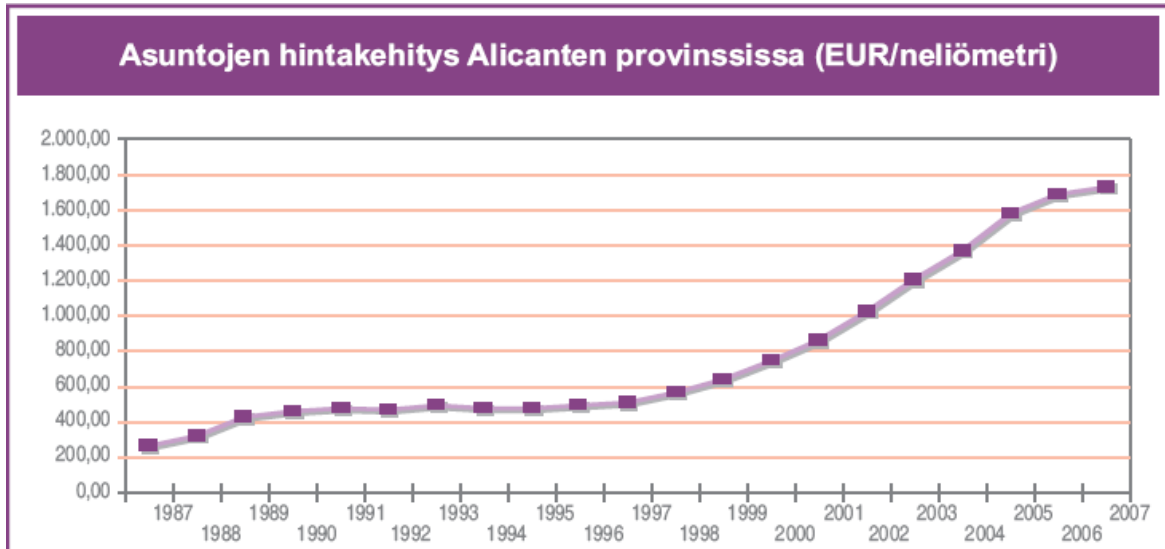
Kuvio 1: Espanjan BKT:n kasvu euro-alueeseen verrattuna¹

Vuoden 2007 alkupuolella talouden kasvu lähti kuitenkin laskuun. Vuoden 2008 toisen vuosineljänneksen talouskasvu on jäänyt 0.1%:iin, työttömyys on lähtenyt hurjaan nousuun ja markkinoilla on yli miljoona myymätöntä kiinteistöä. Espanjalaiset pankit ovat vakavassa kriisitilanteessa rakennuttajien ja yksityisten ihmisten asuntolainojen romahdettua pankkien niskaan. Tilanne muistuttaa monelta osin Suomen 90-alun lamaa.

¹ Lähde: Kansallinen tilastokeskus (Espanja), Funcas, Espanjan pankki, Euroopan keskuspankki (*) ennuste

Espanjan kiinteistömarkkinoiden dynamiikka

Espanjan kiinteistömarkkinat ovat kokeneet nousu- ja laskusuhdanteita aikaisemminkin. Alla olevasta kuviosta näkyy asuntojen hintojen kehittyminen ajanjaksolla 1987 – 2007 Alicanten provinssissa. Kuviosta näkyy selkeästi, että pitkällä aikatahtaimella asuntojen hinnat aina nousevat, vaikka hetkellisesti notkahduksia tapahtuukin.



Kuvio: Asuntojen hintakehitys Alicanten provinssissa vuosina 1987 – 2007²

Viime vuosina kiinteistösektori koki kuitenkin ennennäkemättömän nousun, joka perustui railakkaaseen lainanottoon sekä spekulatiivisiin sijoituksiin. Vuosina 2002-2007 tehtyjen sijoitusten arvo on viime aikana laskenut, osassa Espanjaa jopa huomattavasti, huippuvuosina maksettuihin hintoihin nähden. Onkin mahdollista, että näinä huippuvuosina ostettuiden kiinteistöjen omistajien tulee odottaa pitkä tovi saadaakseen sijoituksensa arvon takaisin vielä seuraavan noususuhdanteenkin aikana. Lisäksi Espanjaan tuleva perinteinen ”kaikista halvinta mahdollista” etsivä massaturismi ja asunnonostaja hakeutuu yhä useammin Euroopan uusiin halpiskohteisiin, jolloin Espanjalle tulee tässä kilvassa jäämään laatua, Espanjan turvallisuutta, hyviä kulkuyhteyksiä, kulttuuria, historiaa, harrastusmahdollisuuksia ja luonnonkauneutta arvostava tulija. Esimerkiksi Alicanten provinssissa kiinteistökrisi runtelee pahiten massakohteiden kiinteistösektoria provinssin eteläosissa, koska halvimmat ja huonolaatuisimmat asunnot eivät mene enää kaupaksi edes brittiostajille.

Espanjan ylivoima

Sijoittajan valitessa laatuasunnon hyvin neuvoteltuun hintaan puoleensavetävältä alueelta Espanjassa voi olla varma sijoittavansa oikein. Välimeren rannalla sijaitsevat asunnot tulevat olemaan tulevaisuudessa entistä kysytympiä Pohjois- ja Keski-Euroopan suurten ikäluokkien eläköityessä ja etsiessä kotia auringon ja meren ääreltä. Muiden Välimeren maiden on erittäin vaikea kilpailla Espanjan kanssa. Espanja onkin maailman toiseksi suurin matkailumaa. Vuonna 2007 Espanjassa vieraili 59.2 miljoonaa turistia. Espanjan matkailun ennustetaan jatkavan kasvuaan myös vuonna 2007. Moni näistä miljoonista

² Lähteet:

Ajanjakso 87-94: Liikenneministeriö

Ajanjakso 95-07: Asuntonministeriö

Muuttajat:

Asuntotyyppi: Uudistuotanto ja jälleenmyynti

Data: Rakennetun asunnon hinta

Pinta-ala: Rakennetut neliömetrit

matkailijoista haaveilee omasta Välimeren kodistaan. Mutta Espanja ei ole ylivoimainen muihin merellisiin kohteisiin verrattuna ainoastaan sen vuoksi, että Espanjassa paistaa aurinko, hiekkarantaa riittää tai Välimeren keittiön antimet maistuvat:

Espanja – turvallinen ja kehittynyt länsimaa: Espanja on historiallisesti osa länsi-Eurooppaa, vauras teollisuusmaa ja Euroopan Unionin (EU) jäsenmaa vuodesta 1986. Vanhana EU:n jäsenmaana maassa on vahva oikeusjärjestelmä ja selkeä lainsäädäntö. Espanjan infrastruktuuri-järjestelmä loistaa uusine ja kattavine moottoritieverkostoineen, luotijunineen ja lentokenttineen. Terveyspalvelut ovat maailman huippuluokkaa: WHO:n tutkimuksessa Espanjan terveysjärjestelmä sijoittuu seitsemänneksi.

Terveysjärjestelmät Maailman laajuinen vertailu	
1.	Ranska
2.	Italia
3.	San Marino
4.	Andorra
5.	Malta
6.	Singapore
7.	Espanja
8.	Oman
9.	Itävalta
10.	Japani
....	
12.	Portugali
14.	Kreikka
17.	Alankomaat
18.	Yhdistyneet Kuningaskunnat
21.	Belgia
25.	Saksa
29.	Marokko
31.	Suomi
43.	Kroatia
52.	Tunisia
70.	Turkki
102.	Bulgaria

Kuvio 2: Terveysjärjestelmien mailman laajuinen vertailu³

YK:n Inhimillisen kehityksen mittarissa Espanja sijoittuu sijalle 13. Inhimillisen kehityksen indeksi ottaa vertailussa huomioon esim. terveys- ja koulutusjärjestelmän ja eliniän odotteen.

Inhimillisen kehityksen indeksi Maailman laajuinen vertailu	
1.	Islanti
2.	Norja
3.	Australia
4.	Kanada
5.	Irlanti
6.	Ruotsi
7.	Sveitsi
8.	Japani
9.	Alankomaat
10.	Ranska
11.	Suomi
12.	USA
13.	Espanja
14.	Tanska

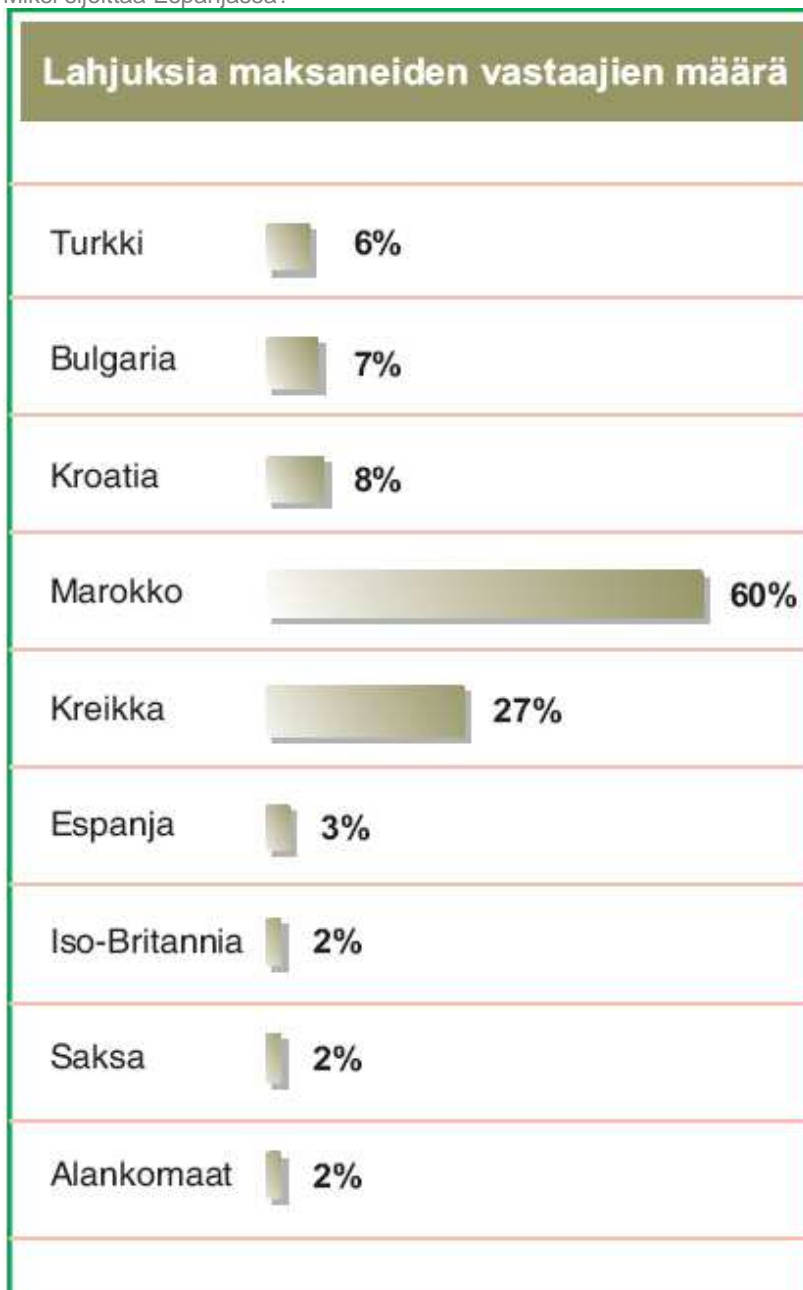
³ World Health Organization: The World Health Report 2000 (Overall health system performance), statistical annex, s. 153

15. Itävalta
16. Yhdistyneet Kuningaskunnat
17. Belgia
18. Luxemburg
19. Uusi-Seelanti
20. Italia
21. Hong Kong
22. Saksa
- ...
24. Kreikka
29. Portugali
47. Kroatia
53. Bulgaria
84. Turkki
91. Tunisia
126. Marokko

Kuvio: YK:n ihmillisen kehityksen indeksi⁴

Espanjassa kansalaiset nauttivat toimivasta oikeusjärjestelmästä eikä ihmisten kiusana ole lahjuksia vaativa virkavalta. Espanja on myös sijoittajalle turvallinen maa, jossa tietää sijoituksensa olevan turvassa.

⁴ Lähde: Inhimillisen kehityksen indeksi 2007/2008, Yhdistyneet Kansakunnat



Kuvio: Lahjuksia maksaneiden vastaajien määrä⁵

Ilmasto: Espanjan ilmasto ja rannikkoalueiden yli 300 vuositista aurinkoista päivää tulevat takaamaan Espanjan suosion myös tulevaisuudessa. Kesät ovat lämpimät, mutta eivät kuitenkaan tukehduttavan kuumat kuten monissa muissa lomakohdemaissa. Talvet sen sijaan ovat leppoisia ja lämpimiä, jolloin Espanjan ilmasto ei voi edes verrata kylmempään lomakohteisiin kuten Ranskan Rivieraan tai Bulgariaan tai kuumuudellaan tukahduttaviin kohteisiin kuten Marokkoon.

Kulttuuri- ja harrastemahdollisuudet: Espanja on rikas kulttuurimaa - ja Espanjan kulttuuri on paljon muutakin kuin aurinkoa ja sangriaa taikka flamenco ja härkätäisteluitä. Espanja on yksi maailman vanhimpia sivistysmaita, jossa maan historiaa, kulttuuria ja taidetta voi ihailia niin pienissä pilttoreskeissä kylissä kuin suurkaupungeissakin. Loputtomiin jatkuva rantaviiva, vuoristot ja laaksot ovat ominaista Espanjaa.

Kehittynyt länsimaa mutta edullisemmat elikustannukset: Espanja on kehittynyt, turvallinen ja vauras länsimaa, jossa auringosta voi nauttia

⁵ Lähde: Transparency International, *Global Corruption Barometer 2007*

(*) Marokko, Saksa: tiedot *Global Corruption Barometer 2006*

ilman turhia huolia. Elinkustannukset ovat kuitenkin vielä muuta Eurooppaa alhaisemmat.

Loistavat liikenneyhteydet: Espanja on loistavasti kytketty muuhun Eurooppaan. Espanjaan pääsee turvallisesti ja helposti myös Suomesta.

Mitä ja miksi kannattaa ostaa nyt?

Espanjan asuntosektoriin, varsinkin rantakohteissa, tulee kohdistumaan tulevaisuudessa huomattava paine Euroopan ikääntyessä ja etsiessä ”sitä unelmien kotia” Välimeren rannalta. Espanjan asema on näillä asuntomarkkinoilla kiistaton. Täten asunto Välimerellisessä Espanjassa on erittäin hyvä sijoituskohde, kunhan asunto on laadukas ja arvostetulla alueella.

Itse espanjalaiset pääomasijoittajat ovat nyt liikkeellä yhdessä ulkomaalaisten sijoittajien kanssa. Tällä hetkellä hyvälaatuiset uudiskohteet ovat sijoittajien suosiossa. Uudiskohteeseen on otettu pakollinen ”*seguro decenal*”, kymmenen vuoden vakuutus, joka korvaa rakennuksen mekaaniseen kestävyys- ja stabiliteettiin vaikuttaneiden rakennusvirheiden aiheuttamat vahingot. Uudisrakentamisessa otetaan huomioon myös energiatehokkuus ja vaihtoehtoisten energiamuotojen käyttö. Käytettyjen asuntojen asuntokaupassa sijoittajan markkinat ovat jo nyt hyvät, mutta avautuvat mahdollisesti vielä kannattavemmiksi ensi vuoden puolella, jolloin yhä useampi maksuvaikeuksissa olevan koti joutuu myyntiin. Potentiaalisten uudiskohteiden määrä on kuitenkin rajallinen rakennusurakoiden ollessa käytännössä pysähdyksissä kaikilla rannikkoalueilla. Nyt sijoittaja voi poimia parhaat valmiit uudet asunnot päältä ja jäljelle tulee jäämään vähemmän arvostetuilla alueilla sijaitsevat asunnot sekä ne joissa rakennustyöt ovat rakennuttajan maksuvaikeuksien vuoksi jääneet keskitiehen.

Taru Haapaniemi
Valkea Marina

Kirjoittaja johtaa kiinteistösijoitusyritys Valkeaa Marinaa (www.valkea-marina.com), joka myy asuntoja asumis- ja sijoitustarkoitukseen La Marinan (Costa Blanca Norte) alueella Alicanten provinssissa. Valkean Marinan toimisto sijaitsee Altean rannikkokaupungissa.



GLOBAL EUROPE
CAPITAL

infoglobal@global-eu.com

www.global-eu.com

