

Byggkrasch nära i Spanien

Fastighetsbolagen rasar på de spanska börserna. En krasch för Spaniens omfattande byggsektor kan få allvarliga återverkningar på landets ekonomi.

Inmobiliaria Colonial har på mindre än en vecka förlorat över halva sitt börsvärde. Under 2007 var nedgången 62 procent.

Företaget är inte det enda fastighetsbolaget som tagit stryk på de spanska marknaderna. Hela sektorn är i gungning efter ett glödhet decennium för byggare och hussäljare.

En första varning kom i april 2007 när byggbolagen fick känna av djupa kursfall. Krisen nu är värre.

Priserna på fastigheter som tidigare bromsade upp efter tvåsiffriga uppgångar år efter år, har börjat falla. Kreditkrisen som utlösts av bolånekraschen i USA driver upp räntor och gör långivare försiktiga.

Inmobiliaria Colonial har skulder på 9 miljarder euro efter en våldsam expansion med bland annat en större fusion under hösten. På en stigande fastighetsmarknad behöver en omfattande belåning inte utgöra något större problem.

Tillgångarna stiger i värde. När marknaden vänder blir dock bilden en annan.

Säkerheten minskar. Kommersiella fastigheter som är Inmobiliarias huvudaffär är särskilt konjunktur känsliga.

Ekonomisk avmattning minskar efterfrågan på kontor och affärslokaler. Det kan snabbt bli stora vakanser som pressar hyror och sänker fastighetsvärdena. Detta var utlösande faktorer bakom den djupa svenska fastighets- och finanskrisen i början på 1990-talet med kreditförluster på över 100 miljarder kronor.

Spanien har under senare år byggt i särklass mest inom EU. 2006 uppfördes över 800000 - bostäder jämfört med dryga 200000 i Storbritannien som har större befolkning och som också hade en stark bostadsmarknad. 2007 uppskattas antalet nya bostäder i Spanien till över 700000.

En hel del av de spanska bostäderna är inte avsedda för den egna befolkningen utan för solsökare som briter, svenskar och andra nordbor.

Med en egen urstark bostadsmarknad i ryggen har briter invaderat länder som Spanien, Frankrike och Italien.

Vacklande fastighetsmarknader i ett antal länder dämpar efterfrågan kring Medelhavet. Den långa prisuppgången gör också att hus och lägenheter i Spanien kostar betydligt mer än tidigare. Med en uppgång på 270 procent under en tioårsperiod är den spanska medelvillan uppe i omkring 280000 euro.

Byggboomen har skapat många jobb i Spanien och invandringen har varit stor från Latinamerika och nya EU-länder. Prognoser om en åldrande och minskande befolkning i Spanien har kommit på skam.

Det är en konsumtionsstyrd ekonomi som i hägnet av gemensamma euron har häpnadsväckande underskott i utrikeshandeln. Wall Street Journal har uppskattat att Spanien bidrar med störst nettoefterfrågan i världsekonomin efter USA.

Det är tecken på en extrem överhettning som kan sluta illa. Ledande bankgruppen Santander har lånat ut 77 miljarder euro i Spanien till fastighetsbolag och bolån.

Än har kreditförlusterna varit små, men flera mindre aktörer har svårt att fullgöra sina förpliktelser. En spansk fastighetskris kan bli en rysare precis som den amerikanska.

NEDÅT I STORBRITANNIEN

Att dollarn försvagades rejält mot kronan under hösten har nog inte undgått många. Dollarförsvagningen har också gjort ett tydligt avtryck i ökade turistströmmar till USA. Men lite i skymundan har en annan stor valuta, pundet, tagit ordentligt med stryk. Pundet handlades igår eftermiddag till omkring 12:60 kronor, den lägsta nivån sedan början av oktober 2003. Den brittiska valutan har försvagats med 9,5 procent sedan början av september förra året då pundet var uppe i 13:92 kronor. Det främsta skälet till försvagningen är att den brittiska centralbanken, Bank of England, väntas sänka räntan ytterligare framöver i och med att ekonomin mattas av. Banken sänkte i början av december räntan för första gången på två år. Den brittiska husmarknaden, som länge varit glödhet, kyls av snabbt. I december sjönk bostads- priserna med 0,5 procent jämfört med november. En del bedömare tror att Bank of England kan komma att sänka räntan igen redan i januari, vilket talar för en fortsatt press på pundet.