

Skal man lytte til valutaprognosene, kan det være lurt å gjøre i stand lånepapirene:

Kronefest for debutantene?



Valutastrategene er samstemte: Kronen skal kraftig opp i kurs, og det raskt. Det lover godt for dem som ønsker å realisere drømmen om egen bolig i utlandet. I mellomtiden kan de som allerede har et kryptinn i land som Spania og Frankrike, le hele veien til banken i takt med en kronesvekkelse mot euro siste to år på rundt ti prosent.

— **D**et er et kjøpers marked, men den sterke eurokursen gjør at nordmenn er noe tilbakeholdne med å kjøpe eiendom i utlandet, er budskapet fra daglig leder i Norsk Megling International, Agnar D. Carlsen, over-

for Kapital. Imidlertid har nordmenn som allerede har egen feriebolig i eurosonen, hatt tilsvarende god grunn til å juble i takt med en kronesvekkelse mot euroen de siste to årene på over ti prosent. Har du med andre ord en feriebolig du for eksempel ved inngan-

gen til 2014 betalte 500.000 euro for, noe som tilsvarer en kostpris på 4.250.000 kroner, er samme bolig i dag verdt 4.675.000 kroner, altså ti prosent høyere. Om mye av boligkjøpet er finansiert med opptak av lån i euro, blir naturligvis ikke regnestykket like

elegant sett med norske øyne, men netto har uansett valutamarkedet utviklet seg i riktig retning for nordmenn med egen feriebolig for eksempel i Spania. Hvordan prisene langs den spanske solkysten i gjennomsnitt har utviklet seg i lokal valuta gjennom 2015, er enn så lenge ikke publisert fra offisielt hold. I Marbella kommune steg for eksempel prisene fra 2013 til 2014 med 4,8 prosent, ifølge tall fra det nasjonale takstselskapet Tinsa. Salgs volumet i Marbella steg i 2014 med over 28 prosent sammenlignet med året før, og for 2015 ventes det at tallene blir høyere enn toppåret 2006, har Spanish Ministry of Public Works tidligere antydnet. Mejlere Kapital har

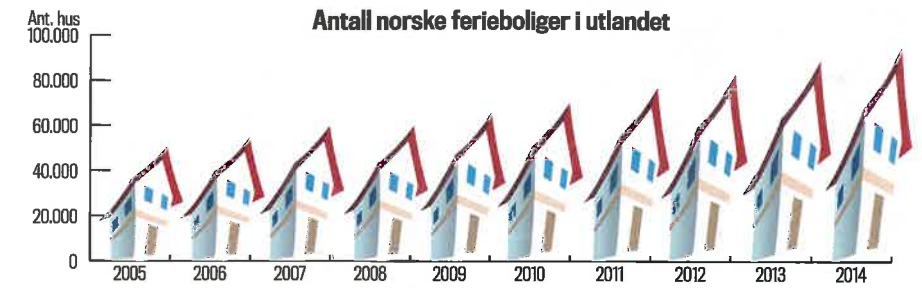
vært i kontakt med, forteller at stadig flere europeere melder sin interesse: Etter at pundet har styrket seg kraftig mot euro er for eksempel britene tilbake med full kraft og gir nordmenn konkurranse om mange av de mest attraktive objektene, heter det seg.

Mer trøkk i populære strøk

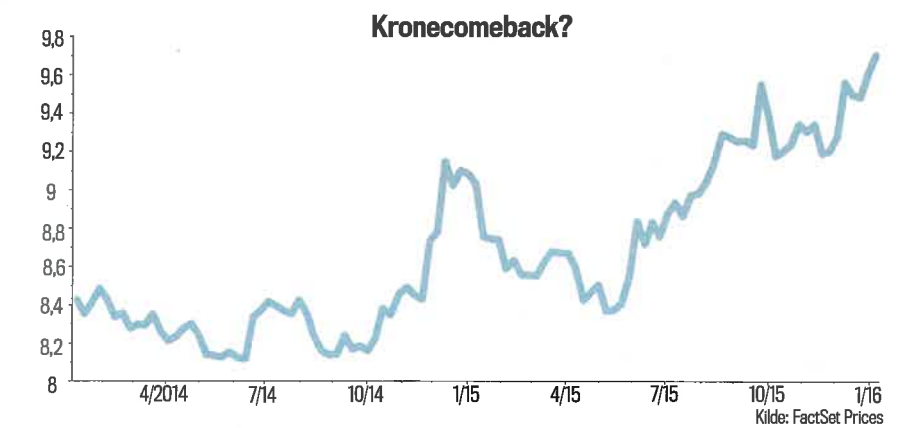
Eiendomssalget i Spania har generelt gått oppover siden siste halvdel av 2014. Tall fra spanske myndigheter viser at aktiviteten i markedet også har gitt seg utslag i økte priser. Ifølge det spanske departementet for utvikling (Ministerio de Fomento) steg boligprisene med 0,5 prosent i fjerde kvartal 2014 – faktisk den første gjen-

nomsnittlige prisveksten i markedet siden 2008. I de mest populære områdene ved Costa del Sol og Costa Blanca har det vært en liten prisøkning, forteller Carlsen.

– Markedet stoppet mer eller mindre opp høsten 2008, og dette fortsatte. Høsten 2010 begynte etterspørselen å ta seg noe opp, og mange så muligheter for å gjøre gode kjøp. Det vi først og fremst nå merker, er at det blir færre og færre gode objekter i markedet samtidig som det kommer lite nytt. Vi ser også at mange gode nyoppførte boligprosjekter nærmest er utsolgt, men fortsatt er det kjøpers marked på disse eiendommene, sier han og fortsetter: ▶



SPANIA LEDER: Flere og flere nordmenn sikrer seg egen bolig i utlandet, der Sverige og Spania er de soleklart mest populære landene, mens interessen for Frankrike øker.



SOM GRAFEN VISER, handles kronen på historisk lave nivåer målt mot euroen, til glede for alle med egen bolig i utlandet. Men valutastrategene forventer en kraftig kroneappresiering, til klar fordel for de som jakter ny egen bolig i eurosonen.

MARBELLA STADIG POPULÆRT: Salgs volumet i Marbella stiger, og 2015-tallene er ventet å bli høyere enn toppåret 2006. FOTO: NORSK MEGLING



IA, MARBELLA: Denne villaen på 250 kvm med panoramautsikt, fire soverom med bad og ett mål tomt er satt ned til 695.000 euro eller 6,7 millioner. FOTO: ARDENESTATES.COM/

I gjennomsnitt antar vi det har fra rundt 25 til 40 prosent nedgang i de mest populære områdene fra frem til i dag. I gode nybyggprosjekter kan man forvente mellom 20 og 30 prosent prisreduksjon. Derimot har vi flere i avsideliggende prosjekter, tross fra fasiliteter og tett bebygget område dårlig kvalitet, falt drastisk. Her kan man få store rabatter.

Et er få tilgjengelige tomter med god beliggenhet, og Carlsen forventer radvis bedre markedsbalanse særskilt etablerte attraktive områder:

Vi ser med andre ord en utflating i antallet oppgang i de mest populære områdene de neste årene. Gode etablerte områder, og objekter i høy kvalitet, er alltid etterspurte og blir solgt relativt raskt. Usentrale og desliggende eiendommer, uten god avstand til nærområder med forretningssteder, restauranter samt til strender, forblir usolgt selv med høye rabatter.

Landene kjøper ofte fritidsbolig i områdene ved Fuengirola, La Cala og Marbella, fremhever Carlsen.

Her vil jeg si man får en bra eiendom fra rundt 200.000 euro. Prisen inkluderer da to til tre soverom, har god beliggenhet, gangavstand til strand og restauranter og bare 40 minutter fra flyplass. Calahonda er et godt eksempel på et fint og veletablert

område hvor man finner mange gode alternativer fra denne prisen og oppover.

- I Elviria, som tilhører Marbella kommune, ligger prisene en god del høyere enn i Calahonda, selv om avstanden ikke er stor. For en bra beliggende eiendom med to til tre soverom må man fort opp i mellom 280.000 og 300.000 euro. Det er noe mer fasiliteter i Elviria, kjente hoteller og restauranter og så videre - dessuten betaler man et prispåslag for å søgne til Marbella kommune.

Stabilt med stor S

Utvalget av fritidsboliger på Rivieraen er bredt og dekker ulike ønsker. Erik Fougner har i en årrekke jobbet som fransk eiendomsmegler. På Rivieraen har eiendomsmarkedet på ingen måte

gen var på om lag 20 prosent i 2008, men har de siste fire år stabilisert seg og er i dag på vei opp igjen. I fjor økte omsetningen med rundt åtte prosent. Prisene har stagnert, og falt i gjennomsnitt to prosent i fjor, men er i dag likevel tilbake til samme prisleie som man hadde i 2008.

Også den internasjonale meglerkjeden Knight Frank skriver i en nylig sluppet markedsrapport om klart høyere salgsaktivitet på den franske riviera i 2015. Kjødens omsetningsvekst på 15 prosent målt mot 2014 skyldes i stor grad tilslig av nye kjøpergrupper fra så vel Skandinavia, Storbritannia, USA og Sveits samt fra flere asiatiske land. Men i førstehåndsmarkedet skjer det ifølge Fougner ellers fint lite:

- Det bygges ut i beskjeden takt, det vil si bare halvparten av hva det den

- I Elviria, som tilhører Marbella kommune, ligger prisene en god del høyere enn i Calahonda, selv om avstanden ikke er stor.

Agnar Carlsen

blitt slått i bakken etter finanskrisen i 2008, er hans klare budskap overfor Kapital:

- Det stemmer. Omsetningsnedgangen

lokale befolkningsveksten skulle tilsi. Dette er en situasjon som har vart i 15 år og som det er vanskelig å gjøre noe med på grunn av manglende tilgjenge-

Spania mest populært

✓ Nordmenns interesse for egen feriebolig i utlandet er klart stigende. Tall fra Statistisk sentralbyrå viser at antall feriehus i utlandet fra 2005 og frem til 2014 økte med over 90 prosent.

✓ Norsk Megling International antar det i fjor ble omsatt rundt 4.500 boliger i utlandet til nordmenn og at antallet i 2016 sannsynligvis vil øke litt.

✓ Prognosesenteret spår at rundt 45.000 nordmenn planlegger å kjøpe feriebolig i utlandet de nærmeste årene. Om lag 40 prosent av disse velger å kjøpe eiendom i Spania.

✓ I 2014 kjøpte nordmenn 1.732 eiendommer i Spania. Gjennomsnittlig kostet boligen 350.000 euro.

✓ Ifølge tall fra spanske myndigheter er hele 85 prosent av alle boligkjøpere i Marbella utlendinger og ikke spanjoler. Rundt 50 prosent av alle nordmenn som kjøper Spania-bolig velger området Marbella/Costa del Sol.

✓ Stadig flere nordmenn kjøper fritidsbolig på Gran Canaria. Her kan man for eksempel få en fin leilighet med to soverom med sjøutsikt og bra beliggenhet for mellom 200.000 og 250.000 euro, mens villaer og rekkehus prises fra 300.000 euro og oppover, i følge Norsk Megling International.

lighet av tomter på en meget smal kyststripe. Tilbudssiden på nybygg får man altså ikke gjort noe med, derfor er det i andrehåndsmarkedet man forventer økt omsetningshastighet, sier Fougner.

Flere franskmenn på visning

Med en europeisk styringsrente på nesten null mener Fougner å se tilslig av flere franske førstegangskjøpere som åpenbart blir mer og mer fristet av rimelige boliglån.

- Kun 57 prosent av franskmenn eier egen bolig, mens andelen er på 77 prosent i Norge. Flere franske boligkjøpere melder seg på banen. Som nevnt er omsetningsvolumet på rivieraen forsiktig på vei opp, og jeg forventer en liten prisstigning i løpet av inneværende år, sier Fougner.

Statistikk viser at prisforskjellen mellom den franske riviera og eiendomsprisene i Oslo-regionen er blitt vesentlig endret. For et ti år siden var prisene i Sør-Frankrike høyere enn det som var tilfelle i Oslo. I dag ligger i snitt boligprisene i Oslo-regionen mellom 20 og 30 prosent over nivået på Rivieraen. Kanskje dette vil stimulere flere norske kjøpere på banen her etterhvert, filosoferer Fougner, og legger til at finansieringsmulighetene er mange for nordmenn som ønsker seg egen bolig i Frankrike:

- Man kan enkelt få boliglån i en lokal fransk bank, en skandinavisk bank i Frankrike, en norsk bank basert i Luxembourg eller naturligvis en norsk bank her hjemme. Samtlige av disse kan tilby lån i euro. Den eneste institusjonen som ikke kan ta pant i den franske eiendommen, vil være en norsk bank i Norge som nødvendig-

Triton Sea View... ro og nytelse på Kreta

Prosjektet er ferdigstilt mars 2016






Triton Sea View består av 19 boliger med spektakulær utsikt til hav, fjell og grønne enger på Nord Kreta, kun 700 meter fra stranden. Stilen er moderne og gir en følelse av at sommeren aldri tar slutt, perfekt for helårsbruk.

Pris fra 141.707€ inkludert omkostninger.

www.kretaeiendom.no

Kontakt oss: Tlf.: +30 28310 21430 · post@kretaeiendom.no

Besøk oss: Arkadiou 1, Rethymno gamleby, Kreta - Hellas

vis vil be om annen sikkerhet i Norge. De øvrige alternativene kan selvsagt bruke pantesikkerhet i den franske eiendommen og er av den grunn kanskje mer aktuelle. Selv om sistnevnte innebærer noen tinglysningskostninger til den franske stat, vil man ved et lån i Frankrike kunne nyte godt av

- Finansieringsmulighetene er mange for nordmenn som ønsker seg egen bolig i Frankrike.

Erik Fougner

fradragsfordeler med hensyn både til formues- og arveskatt.

Franske banker er konkurransedyktige, forteller Fougner, men tilbyr kun annuitetslån, og selv om løpetiden kan gå opp til 25 år, må boliglånet likevel innfris ved fylte 71 år.

- Det finnes ingen norske banker i Frankrike, med det gjør det i Luxembourg, der de kan tilby 30 års løpetid og opp til ti års avdragsfrihet. Dette er fulle gode alternativer fordi de har erfaring i å tilby nordmenn boliglån med sikkerhet i den franske eiendommen. Rent administrativt er det ingen som slår norske bankers smidighet, mener jeg. Et godt eksempel er DNB, som kan behandle en søknad på noen få dager og hvor dokumentasjonskravet er adskillig lettere enn det man får fra de franske bankene.



RIVIERAEN: Denne villaen i populære Valbonne på 290 kvm, har en prisantydning på 1,89 millioner euro eller ca. 18,1 millioner norske kroner.

FOTO: NORSK MEGLING

Det er imidlertid ikke bare å løpe og kjøpe eiendom i Sør-Frankrike, understreker Fougner:

- Den franske riviera byr på et nokså uoversiktlig eiendomsmarked med til tider høyst ulike pristilbud fra forskjellige meglere for en og samme eiendom. Videre er prosessen rundt eiendoms-handelen svært ulikt det vi kjenner til fra Norge, de franske prospektene er

for eksempel syltynne. Det mest overraskende er selgers begrensede ansvar samt at det hviler på kjøper en undersøkelsesplikt som ikke er helt enkelt å håndtere dersom man ikke behersker språket eller markedet, avslutter han.

Sigurd E. Roll

sigurd.roll@kapital.no

Gunstige kroneprognoser for nye låntagere

✓ For norske kjøpere av eiendom i eurosonen kan dagens svake kronekurs være et klart hinder for å få realisert boligdrømmen. I dag ligger kursen på rundt 9,6. Etter at euroen ble innført i 1999 (kurs 8,85 på introduksjonsdagen), har gjennomsnittskursen ligget nær 8,10. Den svakeste vekslingskursen som noensinne er registrert, er 10,16 på slutten av 2009. Kronen var på sitt sterkeste mot euroen i begynnelsen av 2003, da kursen lå helt ned mot 7,20-7,30.

✓ Kapital har hentet inn en rekke valutaprogner fra de største bankene, og alle forventer en klar kroneskjerpelse de neste årene. Handelsbanken ser for seg en gjennomsnittlig vekslingskurs på 9,50 i år, men fallende til ni blank ved utgangen av 2018. På 12 måneders sikt forventer DNB Markets en vekslingskurs på 8,9 drevet i første rekke av forventninger om en gradvis stigende oljepris på slutten av 2016. Danske Bank er enda mer optimistisk med hensyn til kronekursen fremover, og ser for seg en vekslingskurs på 8,80 ett år frem i tid.

✓ Rapporter fra analyseselskapet Markit Economics viser at

europiske innkjøpssjefers forventninger, både til industriproduksjonen og tjenesteytende sektor, gjorde et overraskende byks fra november til desember. Europeiske industritall har i hele høst utviklet seg i positiv retning, og Markit Economics tror derfor den økonomiske veksten i siste kvartal 2015 blir den største på fire og et halvt år. Likevel, den største makroøkonomiske bekymring i Europa er den svake inflasjonstakten, som på årsbasis ligger helt ned mot 0,2 prosent. Dette er langt under Den Europeiske Sentralbankens uttalte mål på opp mot to prosent - og øker sannsynligheten for flere kvantitative lettelser, som igjen legger føringer om fortsatt lave europeiske renter.

✓ For den som vurderer opptak av lån i euro, har rentebetingelsene aldri vært mer attraktive. Pengemarkedsrentene euribor er utgangspunkt for hvilken boliglånsrente bankene kan tilby deg. Når man inkluderer bankenes rentepåslag, er det rom for boliglånsrenter ned mot to blank, gitt at du kan vise til god nok sikkerhet og tilstrekkelig betjeningsevne.