

Markedsbetraktninger - Norsk Megling International - 2017

Det er fortsatt et kjøpers marked og fortsatt noe tilbakeholdenhet blant norske kjøpere av utenlandseiendommer.

De fleste som vurderer å kjøpe eiendom i utlandet har et langsiktig perspektiv. Over 70 % av våre kunder tar opp lån med pant i utenlandseiendommen på inntil 80 % av kjøpesummen, med avdragsfrihet i inntil 10 år. Renten er meget lav og man får gjeldsrentefradrag i Norge. Det er et kjøpers marked og prisene har holdt seg stabile i de fleste land. Lokale prisvariasjoner forekommer grunnet popularitet og få nybyggprosjekter i disse områdene.

Dette er grunnene til at norske husholdninger ønsker å kjøpe eiendom i utlandet:

Klima 75% - Levekostnader 65% - Kultur/livsstil 60% - Levekostnader 55% - Prisnivå 50%

De mest populære landene: Spania med øyene – Frankrike – Italia – Portugal – Hellas – USA/Florida

I 2016 registrerte Norsk Megling International over 2000 nye mulige kjøpere til fritidseiendommer i utlandet. De aller fleste av disse så på eiendomskjøpet som en langsiktig investering og hadde et eierperspektiv på mellom 5-10 år.

Norsk Megling International antar at nærmere 100.000 nordmenn eier eiendommer i utlandet og at det i 2016 ble solgt ca. 4000 boliger i utlandet til nordmenn. Markedet har tatt seg opp i siste halvår og man antar at antallet sannsynligvis vil øke litt i 2017. Lavt rentenivå på lån betyr mye.

I følge Bjørn Erik Øye i Prognosesenteret viser de i sine undersøkelser at ca. 55 000 norske husstander vurderer å kjøpe feriebolig i utlandet de nærmeste årene.

For mer informasjon, se vår nettside eller kontakt oss på epost:

Agnar D. Carlsen agnar@norskmeqling.no

Rune Fuglset rune@norskmeqling.no

Gabriella Gandolfi gabriella@norskmeqling.no

Grete E. Torpen grete@norskmeqling.no

Bjørn Kjeseth bjorn@norskmeqling.no

Petter Sætrang petter.s@norskmeqling.no

Anne Spilling anne.spilling@norskmeqling.no

Therese Brandhaug therese@norskmeqling.no

Norsk Megling International har meglerbevilling som tilfredsstillende EU's krav. La våre meglere forhandle og om mulig prute prisen for deg. De kjenner det lokale eiendomsmarkedet og har lang erfaring. Vi har engasjert dyktige medhjelpere, lokale notarer/advokater, samt norske advokater som vi har samarbeidet med i mange år. Sammen med disse har vi spisskompetanse vedrørende alle forhold ved kjøp av eiendom i utlandet og sammen kvalitetssikrer vi kjøpsprosessen fra A til Å. Vi er medlemmer av de internasjonale meglerorganisasjonene: FIABCI – UNIS – CEPI – CEI.



Spania - Costa del Sol, Costa Blanca, Kanariøyene og Mallorca – stabilt men presset marked.

Eiendomsprisen falt mye i Spania fra 2008, og det er mye til salgs. Det er imidlertid mer nyansert enn hva mange artikler gir inntrykk av, og det er store forskjeller fra område til område. Man må huske på at mange prisoversikter viser store områder under ett og gir derfor ikke et riktig bilde.

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. Liten prisøkning i de mest populære områdene. Det vi først og fremst nå merker er at det blir færre og færre gode objekter i markedet samtidig med at det kommer lite nytt. Vi ser også at mange gode nyoppførte boligprosjekter nærmest er utsolgt, men fortsatt er det kjøpers marked på disse eiendommene.

Vi vil anslå at det har vært fra ca. 25 til 40 % nedgang som et gjennomsnitt i de mest populære områdene fra 2007 og frem til i dag. I gode nybyggprosjekter kan man forvente 20 – 30 % reduksjon. Derimot for avsidesliggende prosjekter som er langt fra fasiliteter, har dårlig kvalitet og er tett bebygget har prisene falt drastisk og man kan få store rabatter. Det er fortsatt en del usolgte leilighet i nybygde prosjekter. Beliggenheten har alt og si når det gjelder salgbarhet og pris. Markedet er i ferd med å stabilisere seg og det er begrenset med nye igangsatte prosjekter.

Det er få tilgjengelige tomter med topp beliggenhet, og det forventes derfor at etablerte områder stabiliseres og viser stigning. Vi ser m.a.o. en utflating og antar en oppgang i de mest populære områdene de neste årene. Gode og veletablerte områder, og objekter med god kvalitet er alltid etterspurt og blir solgt relativt raskt, mens usentrale og avsidesliggende eiendommer uten gangavstand til nærområder med forretninger og restauranter m.m., samt strender, forblir usolgt selv med høye rabatter.

Costa del Sol

Priser varierer naturligvis veldig fra område til område. I de områder våre kunder hovedsakelig kjøper i vil vi si at man fra ca. 200 til 250.000 Euro får en bra eiendom, 2-3 soverom, med grei beliggenhet, gangavstand strand, restauranter m.m. og innen 40 minutter fra flyplass. Calahonda er et eksempel på et bra, veletablert område hvor man finner mange gode alternativer fra denne prisen og opp. Videre i Elviria, som tilhører Marbella kommune, ligger prisene noe høyere enn i Calahonda, selv om avstanden ikke er stor. For en bra beliggende eiendom med 2-3 soverom må man fort opp i Euro 280 000 – 300 000. Det er noe mer fasiliteter i Elviria, kjente hoteller og restauranter m.m. og man betaler også et prispåslag for å tilhøre Marbella kommune.

San Pedro (de Alcántara) er også et veldig lovende og bra område. San Pedro ligger helt vest i Marbella kommune, og her har man de siste årene vært dyktige med infrastruktur og forskjønning av byen – særlig på sjøsiden. Prisene her er omtrent som i Elviria. I San Pedro har man kort avstand til "alt" – strand, restauranter, butikker, treningsfasiliteter, golf m.v. Det bygges også noen nye boligkomplekser i byen, og de som har kjøpt første fase av disse har gjort svært gode investeringer.

Costa Blanca sør

Fra sommeren 2007 og framover har eiendomsprisene falt mye, fra ca 20 – 40 %, i området Costa Blanca Sør. Det har vært en stor overproduksjon og flere nybyggprosjekter er stoppet pga. ulovligheter. Vær varsom når man skal kjøpe nybyggprosjekter, sjekk alle forhold omkring byggetillatelser mm.

Flere banker, som har måttet overta eiendommer på grunn av misligholdte lån, har i flere nybyggprosjekter redusert 2007-prisene med 50 - 60 %. Dette er som oftest eiendommer med en lite attraktiv og usentral beliggenhet, og hvor sameiet fungerer lite tilfredsstillende fordi mange leiligheter står tomme og hvor vedlikeholdskostnadene derav blir store for boligeierne i sameiet. I enkelte områder sør for Alicante var det tidlig på 2000-tallet stor byggeaktivitet og en overproduksjon av boliger. Prisene har i enkelte områder falt mye. Dette er eiendommer som ligger et stykke fra sjøen, usentralt og man er avhengig av bil for å komme til forretninger, m.m. For en sentral leilighet med to soverom som ligger i et godt og sentralt område må man betale fra ca. 120.000 EUR.

I området Costa Blanca sør er det også lokale forskjeller. Området Altos de la Bahia og enkelte boliger ved Las Lomas høyden tre km nord for Torrevieja by har holdt seg godt i pris, noe som skyldes at området er populært særlig for nordmenn og skandinaver. Også områdene Cabo Roig og La Zenia noen kilometer sør for Torrevieja holder seg også godt i pris, særlig de områdene som ligger på sjøsiden av N332.

Costa Blanca nord

På Costa Blanca Nord, med områdene Albir, Alfaz og Altea, men også Calpe og Moraira, merker vi først og fremst at det er blitt færre gode eiendommer for salg. Det har vært lite nyproduksjon, og dette har gjort at prisene har holdt seg relativt bra i dette området. Prisene har siden 2007 falt med mellom 20 og 30 %. Vi ser nå en utflating og en forsiktig oppgang i enkelte av de gode veletablerte områdene hvor det er bygget eiendommer som er etterspurt og av høy kvalitet. Prisene varierer veldig i områdene.

I de områdene hvor norske kjøpere i hovedsak kjøper eiendommer, starter leiligheter med to soverom på ca. Euro 200 000. Dette er områder som ligger i gangavstand til strand, restauranter og butikker, m.m. med ca. 45 min kjøring til flyplass. Rekkehus og villaer får man fra ca. Euro 250.000. Altea Hills og områdene omkring byen Altea er det dyreste området på Costa Blanca nord. Vi ser også at mange gode prosjekter nærmer seg utsolgt.

Fortsatt er det kjøpers marked, og mange kjøpere til dyre eiendommer gjør for tiden gode kjøp spesielt i Albir og Altea. Det er noe flere fasiliteter i Albir, kjente hoteller og restauranter m.m. og man betaler også et prispåslag for å høre til Alfaz del Pi kommune hvor det er en stor representasjon av skandinaver.

Jurist Rune Fuglset – rune@norskmeqing.no

Kanariøyene og Mallorca

Det er mange fritidsboliger for salg i alle typer, størrelser og prisklasser og det er klart et kjøpers marked. Nye byggeprosjekter settes i gang og det er en generell optimisme i byggebransjen. Nybyggprosjekter med god beliggenhet og hvor alle nødvendige tillatelser er dokumentert selges raskt.

Flere og flere nordmenn fatter interesse for øyene, og etterspørselen her har økt betraktelig de siste årene. Vi forventer at prisene vil stabilisere seg på dagens nivå også i 2017.

På Grand Canaria, hvor de fleste nordmenn kjøper feriebolig, får man en fin leilighet med to soverom med sjøutsikt og bra beliggenhet for mellom Euro 200.000 til 250.000, villaer og rekkehus fra Euro 300.000,-

På Mallorca er prisene høyere enn på Costa del Sol og nybyggprosjekter selges raskt. Leiligheter med god og sentral beliggenhet - 2 soverom starter på ca. Euro 300.000,-

Daglig og faglig leder Agnar D. Carlsen – agnar@norskmegling.no

Italia

Det er opplagt kjøpers marked i Italia. Prisene har gått ned fra 20-40 % siden 2009. På populære steder og i kjente byer som Roma og andre storbyer har meget ettertraktede eiendommer gått mindre ned i pris. Utbudet er stort og vi venter at det i år kommer flere eiendommer til salgs. Prisene har stått stille i ca. et år og mange tror bunnen er nådd da det har vært økt omsetning på små leiligheter i det siste og det nå er enklere å få lån i italienske banker.

Italia er et langt og meget annerledes land så det er vanskelig å si noe generelt men: Langs Middelhavskysten, fra den franske grensen i nord til Napoli i sør kan man få ettroms leiligheter med gangavstand til sjøen fra ca. Euro 100.000 og toroms fra ca. Euro 130.000. På Adriaterhavskysten ligger prisene ca. 15 % lavere. Jo lengre syd man reiser jo billigere blir det, og for en fin leilighet med ett eller to soverom syd i Italia må man betale ca. Euro 150.000. Eneboliger langs kysten med svømmebasseng begynner på ca. Euro 450.000.

Utenlandsmegler Gabriella Gandolfi – gabriella@norskmegling.no

Frankrike

Fortsatt stor interesse for kjøp av feriebolig i Frankrike, og utvalget er p.t. stort. Omsetningstiden på eiendommer i de mest attraktive ferieområdene har de siste to årene økt fra ca. 3 til 6 måneder, slik at den nå i gjennomsnitt er på ca. 4 måneder. Dette skyldes lokale bankers manglende vilje til å låne ut til innenlandske kunder som ikke har stor egenkapital.

Dersom utenlandske kunder søker finansiering av sitt kjøp, låner de gjerne opp i sine egne eiendommer i lokale banker. 73 % av våre norske kunder finansierer sin utenlands bolig ved låneopptak i utenlandsk bank, mange bruker DnB Luxembourg eller gjennom internasjonale kredittinstitusjoner.

Prisene har holdt seg godt i de områdene hvor nordmenn ønsker å kjøpe sin utenlandseiendom i hele Frankrike. Prisene har mer eller mindre stått stille de siste årene. Det er et kjøpers marked så man kan gjøre gode kjøp dersom man har ordnet finansiering.

Det er igangsatt få nybyggprosjekter beregnet for feriemarkedet, dette er med på å øke omsetningen av brukte boliger. Attraktive nybyggprosjekter blir utsolgt raskt. Omsetningen av dyre boliger går tregere, og her kan man forhandle seg frem til riktig gode kjøp.

For mellom Euro 300.000 og 500.000 får man en fin leilighet eller et rekkehus med 2-3 soverom i nærheten av kysten, villaer fra Euro 600.000 og oppover.

Velger man noe tilsvarende i/ved en koselig fransk innlandsby må man betale mellom Euro 200.000 til 300.000 for en leilighet med 2/3 soverom eller rekkehus, og villaer fra Euro 400.000 og oppover.

I de mest ettertraktede områdene langs kysten som Cannes, Nice, Antibes, St. Tropez eller Ste. Maxime, m.m. vil man måtte betale godt over det dobbelte. Man får mest for pengene når man kjøper en villa med ca. 30 min. kjøreavstand fra sjøen. Her starter prisene på ca. Euro 400.000. Det er som alltid beliggenheten som er avgjørende, nærheten til flyplass og offentlig kommunikasjon spiller også en stor rolle.

Utenlandsmegler Bjørn Kjeseth bjorn@norskmeqling.no
Utenlandsmegler Grete E. Torpen grete@norskmeqling.no
Utenlandsmegler Petter Sætrang petter.s@norskmeqling.no
Utenlandsmegler Anne Spilling anne.spilling@norskmeqling.no
Daglig og faglig leder Agnar D. Carlsen agnar@norskmeqling.no

Hellas – Kreta

Kreta er og blir et svært ettertraktet turistmål for de fleste av oss og har klart seg best gjennom finanskrisen i Hellas.

Finanskrisen gjort ferieboligkjøperne usikre. Hva betyr egentlig den økonomiske situasjonen for en ferieboligkjøper?

Krisene i seg selv og den påfølgende usikkerheten gjorde at ferieboligmarkedet bråstoppet i 2008. Boligprisene sank umiddelbart, spesielt i de lavere prissegmentene.

Gjennom 2009 og 2010 var det absolutt et kjøpers marked i Hellas. Men ingen kjøpte.. Samtidig ble det også bråstopp i all utbyggingsaktivitet. Dermed ble det nesten ikke bygget nye ferieboliger i perioden fra 2008 og frem til 2013. Og fordi utbyggingstakten i tidligere år heller ikke hadde vært i nærheten av det volumet vi så i for eksempel Spania, er ikke landets lagerbeholdning i form av usolgte boliger voldsomt stor. Det betyr at prisnedgangen aldri ble like voldsom som i Spania.

Det er absolutt kjøpers marked i dag, og i de fleste tilfeller godt mulig å presse utropspriser ned i alle fall med 10 til 15 prosent. Prisenivået er omtrent som i Spania. Strandeieendommer og eiendommer med god beliggenhet har holdt seg i pris.

Det er fortsatt optimisme på Kreta. Flere nye prosjekter er under planlegging og av den grunn forventer vi en prisstigning. Vurderer man å kjøpe bolig på Kreta er tiden nå riktig for en god investering.

Boligmarkedet i Hellas er fortsatt meget ungt, det er kun 15 år siden "utlendinger" kunne eie bolig i Hellas – og det er kun 11 år siden de første boligene for "utlendinger" ble bygd. Prisene for en leilighet med to soverom og bra beliggenhet starter omkring Euro 120.000, rekkehus starter på Euro 150.000, og villaer starter på Euro 250.000. Direkteflyvningene gjør det attraktivt å kjøpe eiendom på Kreta, og temperaturen om høsten/vinteren er gunstig, sett med norske solhungrige øyne.

Daglig og faglig leder Agnar D. Carlsen – agnar@norskmegling.no

Portugal – prisene har stabilisert seg og vi kan se prisstigning i pressområdene

I Portugal, og spesielt på Algarvekysten, så er tiden inne for å handle. Det er svært mange fritidsboliger for salg, i alle typer, størrelser og prisklasser. Foreløpig er det få kjøpere, og derfor et klart kjøpers marked. Meglerne har begynt å merke økt interesse igjen spesielt fra England, men også fra Tyskland og Nederland. Engelskmennene har tradisjonelt vært flittige kjøpere i Algarve. Så skulle de komme tilbake for fullt, så kan markedet snu seg til selgers marked igjen, slik det var i 2005 og 2006. Derfor er det ingen grunn til å utsette beslutningen om kjøp. Portugal har som første land i Europa innført skatterabatt for pensjonister som ønsker å bosette seg i landet. Rabatten gjelder i 10 år, og kravet er at man må bo minst seks måneder og en dag i Portugal, og ha det som sitt offisielle bosted. Man kan ikke samtidig eie permanent bolig i Norge. Ta kontakt med ditt NAV-kontor for å få full oversikt over reglene.

Prisnivå:

Algarve har flere sub-markeder, så en leilighet i øst er rimeligere enn en tilsvarende i vest. I tillegg har du "det gygne triangel" der prisene er vesentlig høyere for samme type bolig. Man kan få fine leiligheter med ett soverom til rundt 150.000 Euro, to soverom fra 200.000 Euro, og villaer med sjøutsikt fra 350.000 Euro og oppover, alt avhengig av størrelse, kvalitet og beliggenhet.

Utenlandsmegler *Therese Brandhaug* – therese@norskmegling.no

USA

Florida, USA er definitivt stedet å handle nå. Florida ble hardt truffet av finanskrisen i 2008, og boligprisene falt med 30 - 50 %. Markedet som er interessant som fritidsbolig har allerede begynt å bevege seg noe oppover, så dette er tiden for å finne drømmeboligen for en god pris. Det er mange boliger til salgs, fra mindre leiligheter til store luksuseiendommer, noe for enhver smak. Utenlandske investorer og kjøpere har fått øynene opp for solskinnstaten Florida, så de fineste eiendommene ligger ikke lenger lenge ute på markedet før de er solgt.

Orlando er spesielt interessant når det gjelder feriehus som kan leies ut på kort tids basis, slik at utleie når man ikke benytter boligen selv kan være med på å dekke driftskostnader på fritidsboligen.

I Orlando ligger ferieboligene i nærheten av Disney (Disney-korridoren), i området hvor korttidsleie er tillatt. Prisene varierer også grunnet popularitet blant turister og døgnpriser for leie. 3 roms leiligheter kan finnes for helt ned i USD 150 000, og flotte 6 roms villaer med basseng fra USD 350 000. Priser ved kystene, Miami, Fort Lauderdale, Ft Myers og Tampa ligger høyere enn Orlando. Alt avhenger av størrelse, kvalitet og beliggenhet.

Daglig og faglig leder *Agnar D. Carlsen* – aqnar@norskmegling.no

Se mer informasjon, og bruk søkemotoren på vår nettside:

<http://utland.norskmegling.no/Hovedside>