

Hvordan er interessen og markedsutviklingen for boliger i utlandet?



Det nå et mer regulert marked, men fortsatt et variert tilbud av eiendommer i markedet. Nyproduksjonen har flatet ut og blitt mer markedstilpasset - spesielt i Frankrike, Spania og på Mallorca.

Prisene har holdt seg forholdsvis stabile i 2020, det er ikke registrert store prisvariasjoner. Noe prisstigning er registrert i de mest attraktive områdene. De fleste land har utarbeidet statistikker over prisstigning i de forskjellige områder.

Våre meglere er lokalkjente og kan informere om hvilken prisstigning som har vært de siste årene i det området du eventuelt ønsker å kjøpe. 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, avdragsfrihet kan avtales. Renten er fortsatt meget lav.

Dette er de viktigste kriteriene når nordmenn kjøper eiendom i utlandet:

Klima 75% - Levekostnader 65% - Kultur/livsstil 60% - Prisenivå 50%

Hvert år registrerer Norsk Megling International omkring 2000 nye mulige kjøpere til fritidseiendommer i utlandet. Våre undersøkelser viser at de fleste har et langsiktig investeringsperspektiv på mellom 10-20 år. Det er fortsatt mange nordmenn som har planer om å kjøpe eiendom i utlandet. Når vaksinasjonene er gjennomført og vi igjen kan ta imot kunder for visninger, forventer vi en stor aktivitet.

Våre samarbeidspartnere i utlandet mener også at etterspørselen vil tilta i når utenlandske kjøpere igjen kan reise omkring i Europa. De har i 2020 solgt langt flere eiendommer til innenlandske kunder sammenlignet med 2019. Et mer regulert eiendomsmarked, større utlånsvilje blant lokale banker og lave renter på lån bidrar til økt interesse.

Prognosesenteret viser de i sine undersøkelser at ca. 85 000 norske husstander vurderer å kjøpe feriebolig i utlandet de nærmeste årene. Ca. 150 000 nordmenn eier allerede ferieboliger i utlandet.

Hvordan får man en rask oversikt over hva som er tilgjengelig på markedet?

På vår nettside får man fort en oversikt ved å bruke [Eiendomssøk](#) i vår database på vår nettside.

Vi selger i disse landene: Spania – Frankrike – Italia – Portugal – Hellas – USA/Florida

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 notarar/advokater/commercialist (Italia), 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. Våre norske eiendomsmeglere er også medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund - NEF.



Backoffice
Norsk Megling International - FIABCI/UNIS/CEPI/CEI
Telefon +47 91562460
www.norskmegling.no



MAN KJØPER EIENDOM I UTLANDET "AS IS" - DVS. "SOM DEN ER"



Avhendingslov slik vi har i Norge eksisterer ikke i utlandet. Man kjøper eiendommen som den er. Det er derfor viktig å gjøre en grundig befarig og ta forbehold om å få en teknisk og bygningsmessig gjennomgang av en ekspert/ takstmann, dersom man føler behov for dette.



Dersom det oppdages feil og mangler etter at man har kjøpt, vil det både være tidkrevende og kostbart å kreve erstatning. Selger har dog en opplysningsplikt. De fleste selgerne er etter vår erfaring både samvittighetsfulle og ærlige. Våre kunder får mer informasjon om selve kjøpsprosessen fra A-Å før, under og etter våre visninger.

Hvordan finansieres eiendommen i utlandet?

Over 70% av våre kunder finansierer eiendomskjøpet i utlandet ved låneopptak. De fleste benytter utenlandske banker/finansieringsinstitusjoner som tilbyr lån opp til 80% av kjøpesum, avdragsfrihet kan avtales, effektiv rente på mellom 2 - 2,5% pr. år p.t. Vi samarbeider med DNB, Handelsbanken, Nykredit og lokale banker. Våre meglere bistår med tilrettelegging og informasjon om lånetilbudene. Du finner mer informasjon på vår nettside.

Mange mener at vi betaler nok i dokumentavgift, tinglysningsgebyr, takster/tilstandsrapporter og meglarhonorar når eiendom avhendes i Norge.

Sammenlignet med andre land er disse avgiftene meget lave. Omkostningene ved kjøp utgjør i hovedsak offentlige skatter, avgifter og registreringsavgifter og advokat, commercialist (Italia) og notarutgifter. Hvilke skatter og avgifter man betaler avhenger av om man kjøper en ny eller brukt eiendom. Man er forpliktet til å benytte advokat, commercialist og notar når man kjøper en eiendom i utlandet. Det er kjøpers rett til å velge hvem de ønsker å få hjelp av. Kunder som ønsker å benytte vår kompetanse og vår erfaring, må forplikte seg til å bruke våre kontraktsmedhjelpere, som vi har samarbeidet med i mange år. Disse har spisskompetanse om alle forhold ved kjøp og salg av eiendom i utlandet. Kjøper betaler utgifter til advokat/commercialist/notar med ca. 1-1,5% av kjøpesummen. Totale omkostninger ved kjøp som dekker skatter, avgifter, registreringskostnader samt utgifter til våre kontraktsmedhjelpere utgjør ca. 7-11% av kjøpesummen, avhengig av hvilket land man kjøper i, vesentlig høyere enn det vi betaler i Norge.

Før visningene starter får våre kunder alltid en grundig informasjon om kjøpsprosessen og en oversikt over de skatter og avgifter som man får ved kjøp og ved å eie bolig i utlandet. Vi informerer også om arveregler/avgifter/gevinstbeskatning ved salg, m.m. For mer informasjon [klikk her](#).



FRANKRIKE



Frankrike - Provence - Côte D'azur - Cassis – Le Lavandou - Languedoc Roussillon

**Parisområdet - Bourgogne - Normandie - Bretagne - Loir - Bordeaux
De franske, sveitsiske og østerrikske alpene - Nybyggprosjekter**

Vi merker fortsatt stor interesse for kjøp av feriebolig i Frankrike. Prisene har holdt seg godt i de områdene hvor nordmenn ønsker å kjøpe bolig, og prisene har mer eller mindre stått stille de siste årene. Prisene har ikke gått nevneverdig ned i 2020.

Det er nå et med normalisert og markedstilpasset marked og man kan gjøre gode kjøp dersom man har ordnet finansiering.

Omsetningstiden er forholdsvis lang, sammenlignet med Norge, men attraktive eiendommer med sentral beliggenhet selges forholdsvis raskt.

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
Utenlandsmegler Grete E. Torpen
Utenlandsmegler Anne Spilling
Utenlandsmegler Morten Mowinckel
Utenlandsmegler Oddbjørn Hollen
Daglig og faglig leder Agnar D. Carlsen
Utenlandsmegler Randi Buggeland*

bjorn@norskmeqling.no
grete@norskmeqling.no
anne.spilling@norskmeqling.no
morten@norskmeqling.no
oddbjorn@norskmeqling.no
agnar@norskmeqling.no
randi@norskmeqling.no

Mobil +47 48602389
Mobil +47 90581441
Mobil +33 621 63 65 99
Mobil +47 91202080
Mobil +47 90041263
Mobil +47 91562460
Mobil +47 47602724



Backoffice
Norsk Megling International - FIABCI/UNIS/CEPI/CEI
Telefon +47 91562460
www.norskmeqling.no



SPANIA



Spania - Costa del Sol, Costa Blanca, Kanariøyene og Mallorca - stabilt, noe 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. 250 - 300.000 Euro får en bra eiendom, 2-3 soverom, med grei beliggenhet, gangavstand til 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. I Elviria vil en bra beliggende eiendom med 2- 3 soverom fort komme opp i Euro 400 000 – 500 000. 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 bra område som de senere år har en stor vekst. San Pedro ligger helt vest i Marbella kommune. Man har her 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.



SPANIA



Costa Blanca sør

Fra sommeren 2007 og framover har eiendomsprisene falt mye, 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 byggetillatelse mm.

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 350.000. Altea Hills og områdene omkring byen Altea er det dyreste området på Costa Blanca nord.

Jurist Rune Fuglset – rune@norskmeqing.no Mobil +47 91838163

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.

På Mallorca får man en fin leilighet med to soverom med sjøutsikt og bra beliggenhet for mellom Euro 300.000 til 400.000, villaer og rekkehus fra Euro 400.000, -
På Mallorca selges nybyggprosjekter raskt.

Daglig og faglig leder Agnar D. Carlsen – agnar@norskmeqing.no Mobil +47 91562460



ITALIA



Italia - Toscana - Den italienske Riviera - Roma - De italienske alper - m.m.

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 ettersom leiligheter med gangavstand til sjøen fra ca. euro 200.000 og toroms fra ca. euro 250.000.

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 200.000. Eneboliger langs kysten med svømmebasseng begynner på ca. euro 500.000.

På visninger er vårt mål å få vist en rekke boliger innen det budsjett man har definert, innen det området man ønsker. Det er derfor viktig av visningsprogrammet gjennomføres, selv om man faller for den første eiendommen man ser. Hensikten med dette er at jo mer man ser, desto mer får man selv inntrykk av hvor markedsprisen ligger for det en ønsker seg.

Det er meget viktig at man selv vurderer at den prisen man gir for den eiendommen man kjøper er riktig i pris i forhold til det man har sett. Prisene varierer, selvfølgelig avhengig av størrelse, standard og beliggenhet.

Utenlandsmegler Gabriella Gandolfi – gabriella@norskmegling.no Mobil +47 41443800



Backoffice
Norsk Megling International - FIABCI/UNIS/CEPI/CEI
Telefon +47 91562460
www.norskmegling.no



KRETA



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 har gjort ferieboligkjøperne usikre.

Usikkerheten gjorde at ferieboligmarkedet bråstoppet i 2008. Boligprisene sank umiddelbart på fastlandet mens på Kreta stagnerte prisen spesielt i de lavere pris segmentene.

Gjennom 2009 og 2010 var det absolutt et kjøpers marked i Hellas, men få kjøpte. Samtidig ble det også bråstopp i all utbygging aktivitet. 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 prosent. Prisnivået 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 20 år siden «utlendinger» kunne eie bolig i Hellas - og det er kun 18 år siden de første boligene for «utlendinger» ble bygd. Prisene for en leilighet med to soverom og bra beliggenhet starter på omkring euro 200.000, rekkehus starter på euro 300.000, og villaer starter på euro 450.000. Direkteflyvningene gjør det attraktivt å kjøpe eiendom på Kreta, og temperaturen om høsten/vinteren er gunstig, sett med norske solhungrige øyne.

Covidåret 2020 endret boligkjøperne spesielt på Kreta, de lavere prissegmentene forsvant og luksusmarkedet økte. En ny trend i 2020 er videovisning. På tross av at teknologien har eksistert i en årrekke, ble videovisning ikke benyttet. Ved å benytte videovisning har kjøper god tid til å stille spørsmål om boligen, zoome inn på detaljer, samt ta opptak av samtalen. Vi må tilbake til 2007 for å sammenligne forespørsel på ferieboliger nå i 2021, og det forventes salgsrekord med kombinasjon av videovisning, samt at flere nå velger å reise.

Daglig og faglig leder Agnar D. Carlsen – agnar@norskmegling.no Mobil +479152460



Backoffice
Norsk Megling International - FIABCI/UNIS/CEPI/CEI
Telefon +47 91562460
www.norskmegling.no

