

Nordmenns interesse for eiendom i utlandet fortsetter å stige:

Hamstrer luksus på Mallorca

De siste par årene har tre nordmenn i snitt bladd opp 65 millioner kroner hver for fritidsboliger på Mallorca. Samtidig har etterspørselen etter finansiering til boligkjøp i Spania vokst med 25 prosent siden i fjor.

- Jeg simpelthen elsker nordmenn! utbryter den svenske eiendomsmegleren Petra Lavin.

Hun er bosatt på den spanske øya Mallorca, der hun driver øyas største eiendomsmeglerforetak for boliger i øvre prisklasse, Lavin Estates.

Og Lavins kjærlighet for nordmenn er lett å forstå: De tre dyreste eiendommene hun har solgt de siste årene, har alle endt på norske hender. Snittprisen var på hele 7,6 millioner euro, rundt 65 millioner kroner. – Jeg kan selvfølgelig ikke røpe navn, men det er snakk om folk som har tjent pengene i finansmarkedene, sier Lavin.

Stadig flere gjør som investor Kim Erla, investor og flyeier Per G. Braathen, skuespiller Antonio Banderas og

syklist Bradley Wiggins, og kjøper feriebolig på Mallorca. Skandinaviske kjøpere, og særlig nordmenn, dominerer ifølge Petra Lavin nå luksusmarkedet på øya, og enkelte nordmenn kjøper opp til tre enheter for å leie ut. Den baleariske øya som på deler av 1980- og 90-tallet var synonymt med chartertut-

- Jeg simpelthen elsker nordmenn!

Petra Lavin, eiendomsmegler, Mallorca

risme og overvektige tyskere, er nå hetere enn noensinne blant nordmenn.



Diskret luksus

Snittprisen på eiendommene Lavin Estates formidlet i 2012 og 2013 var på 3,5 millioner euro, og norske kjøpere var med på å trekke opp snittet. Mens boligprisene på populære feriesteder langs den spanske fastlandskysten, som Costa Blanca og Costa del Sol, har falt det siste året (se tekstboks), har prisene på Mallorca og Kanariøyene steget, ifølge det spanske takstelskapet Tinsa og det spanske statlige statistikkbyrået Ine. I løpet av 2013



"BESKJEDENT": Denne villaen like ved Puerto Portals har panorama-utsikt over Middelhavet, og på husets 348 kvadratmeter finner man blant annet fire soverom og tre bad, pluss en terrasse på godt over 100 kvadratmeter. Prisen er ca. 40 millioner kroner - et godt stykke unna hva enkelte nordmenn er villig til å betale for et feriehus på Mallorca.



1.



2.



3.



4.

DRØMMEFERIE: 1) Port Adriano er populært blant mange nordmenn. 2) Snau 40 millioner kroner må du ut med for denne eksklusive villaen i Puerto Andratx, med et boareal på 375 kvadratermeter og terrasse på hele 171 kvadratmeter. 3) Med hele 725 kvadratmeter boareal og et svømmebasseng i to etasjer koster denne villaen i Port Adriano også nesten 40 millioner kroner. 4) I yachthavnen i Palma finner du noen av verdens flotteste båter, blant annet Kjell Inge Røkkes Aglaia.

steg omsetningsvolumet på Mallorca med 5,9 prosent, og den positive utviklingen har fortsatt inn i 2014.

Årsaken til at eiendomsmarkedet på øya holder seg bedre enn på fastlandet, er at landskapet nå er mer eller mindre utbygget. Det gir stabilitet i prisene. Samtidig har det blitt lenger mellom fyllefestene og de fullpakkede sandstrendene, og tettere mellom design-hotellene, gourmetrestaurantene og golfbanene.

– Det er en myte at kjøperne her nede er eldre mennesker over 60 år. De fleste som kommer til meg er moderne og sporty folk under 50 år – mange også under 40, sier Petra Lavin. – Sammenlignet med for eksempel Marbella står Mallorca for en mer diskret luksus. Mens folk i Puerto Banus kjører Ferrari, kjører de gjerne en Fiat her. Mange av mine kunder har også eid en fritidsbolig på Côte d’Azur tidligere, men

ønsker seg bort på grunn av det høye prisnivået og kriminaliteten. På Mallorca finner de det de leter etter, mener eiendomsmegleren.

- De fleste som kommer til meg er moderne og sporty folk under 50 år - mange også under 40.

Petra Lavin, eiendomsmegler

Dyre eiendommer

– Mallorca står ikke for en veldig høy andel av lånene vi gir til nordmenn som kjøper bolig i utlandet. Jeg vil anslå rundt fem prosent, sier Håkon Hansen, bankdirektør i DNB Luxembourg, som tilbyr boliglån til norske

kunder i utlandet. – Men snakker vi om kroner og øre, er det snakk om rundt ti prosent av utlånt kapital. Det viser at eiendommene nordmenn kjøper på Mallorca er dyre, med en snittpris på rundt én million euro, forteller Hansen.

Etterspørselen etter finansiering til boligkjøp i Spania, både på fastlandet og øyene, har eksplodert det siste året. Siden samme periode i fjor har veksten vært på 25 prosent, og det etter at også fjoråret var et rekordår. Det tyder på at interessen for eiendom i utlandet, og særlig Spania, fortsetter å stige. – Årsaken er nok at landet har et stabilt klima, at eiendomsprisene på fastlandet har falt med rundt 40 prosent, euroen er fornuftig priset og flyforbindelsene er gode, sier Hansen.

Det går daglige flyvninger mellom Norge og Costa del Sol året rundt, mens direkteruten til Palma på Mal-

lorca opphører når høysesongen er over. Det, og et stort prisfall, er mer enn god nok grunn for mange til å velge fastlandet fremfor Mallorca.

Og har du romslig og ordnet økonomi, stiller DNB Luxembourg gjerne opp med lån. – Man trenger 30 prosent egenkapital, pluss egenkapital til omkostningene, som gjerne ender på tolv-femten prosent av kjøpesummen, sier bankdirektøren.

Godt utleiemarked

Mange nordmenn kjøper bolig på Mallorca med tanke på å leie ut deler av året. Ifølge Lavin kan det være en god investering. – Det er ikke uvanlig at en eiendom til 3,5 millioner euro leies ut opp mot 40 uker i året, til en snittpris på 7.000 euro i uken. Da blir avkastningen god, mener hun.

Selv om engelskmenn og tyskere fortsatt er den største kjøpergruppen på Mallorca, har skandinaver, og da særlig nordmenn, blitt mer og mer dominerende i det øvre segmentet. Det gjelder spesielt i Palma og den sydvestre regionen av øya, der prisene er høyest. Puerto Andratx, Mallorcas svar på Saint Tropez med sin vakre naturhavn, og eksklusive Puerto Portals, er favorittbyene for nordmenn, ifølge Lavin.

Norske kunder utgjør nå det viktigste markedet for Lavin Estates. – Nordmennene er bortskjemte, og vil ha enten ha villaer eller store leiligheter. Snittstørrelsen på det jeg selger er på 450 kvadratmeter, og nordmennene er spesielt dominerende når det gjelder de største eiendommene, forteller megleren.

Tar båt til Ibiza

En annen øy i Balearene som har gjennomgått tilsvarende forvandling som Mallorca, er Ibiza. Lavin Estates har kontor også der, men selv om øya de siste årene har blitt et både populært og stuert feriealternativ for nordmenn, uteblir interessen for å investere i eiendom der. Krevende adkomst kan være noe av årsaken. Mens det i høysesongen daglig går direktefly til Palma fra norske flyplasser, er forbindelsen til Ibiza fortsatt forholdsvis kronglete. – Folk er flokkdyr, og vil være der de kan leke med andre de kjenner. Personlig elsker jeg Ibiza, og tar båten over så ofte anledningen byr seg. Mange som kjøper eiendom på Mallorca, drar over til Ibiza på dagstur. Reisen tar bare et par timer med en rask båt, sier Lavin.

Axel Heiberg-Andersen
aha@kapital.no

Eiendomsmegler Petra Lavins tips for eiendomskjøp i Spania

Tenk først

Vi anbefaler alle våre kunder å kontakte en profesjonell, uavhengig og autorisert takstmann som kan vurdere eiendommen, før de tar en beslutning.

Juridisk bistand

I Spania – i motsetning til Norge – er det slik at eiendomskjøperen, og i mange tilfeller også selgeren, søker juridisk bistand. En uavhengig juridisk ombudsmann kan hjelpe kjøper gjennom hele prosessen, og sørger for å ivareta kjøpers interesser.

Prosesen

Når kjøper og selger har blitt enige om hva som inngår i avtalen, skriver de en "Opción de Compra" – en kjøpskontrakt. I forbindelse med dette betaler de også depositum som normalt er på ti prosent av kjøpssummen.

Overføring av eiendomsrett til en spansk bolig går alltid gjennom en spansk notar. Det er notaren som garanterer for at overføringen foregår i henhold til loven. Det er også notar som utsteder et eierbevis.

På overdragelsesdagen treffes kjøper og selger med hver sin ombudsmann og megler hos notarius publicus. Her opprettes "Escritura Pública de Compraventa" – et kjøpsbrev. Det er viktig å ha med gyldig legitimasjon.

Betaling

Den resterende delen av kjøpssummen, det vil si 90 prosent samt notariatavgift og transaksjonsskatter, betales direkte til notaren med en sertifisert banksjekk. Notaren tar imot pengene og videredistribuerer dem til selgeren. Det er notaren som hever et eventuelt hypotek, samt ordner med et nytt hypotek om kjøperen har lån. Notaren betaler også inn skatter, dokumentavgift og hypotekavgifter til de respektive myndighetene.

Overdragelseskostnader

Disse kostnadene betales av kjøperen, og utgjør rundt elleve-tolv prosent av kjøpesummen. En mindre del av dette er kompensasjon til notar og advokat, resten er skatter til kommunen, provinsen og staten.

Overtakelse

Overtagelse av boligen skjer samme dag som avtalen undertegnes. Kjøper får nøkler hos notaren, og dermed er det bare å innta den nye boligen.

Tungt på det spanske fastlandet

På det spanske fastlandet har ikke eiendomsmarkedet tatt seg opp siden eiendomskrisen startet i 2007. Både på Kanariøyene og Mallorca har imidlertid prisene steget det siste året. Utvikling siden 2007 i parentes:

Costa Blanca:	-7,5 prosent (- 39,4 prosent)
Barcelona/Costa Brava:	-11,3 prosent (- 49,8 prosent)
Costa del Sol:	-11,5 prosent (- 46,9 prosent)
Mallorca:	+ 0,4 prosent (-29,1 prosent)
Kanariøyene:	+ 4,3 prosent (- 34,9 prosent)



ELSKER NORDMENN: Den svenske eiendomsmegleren Petra Lavin setter stor pris på sine norske kunder.