Af Michael Appel advokat, Kirk Larsen & Ascanius

## Feriebolig og investering under sydens sol – Spanien

Efter finanskrisen i 2008 ser det ud til, at prisfaldet på ferieboliger under sydens sol har nået bunden og efterspørgslen er stigende – i alt fald i visse områder. Drømmer man om sin egen feriebolig eller et projekt at investere sine pensionsmidler i, kan det være tid til at slå til.

Boligmarkedet i Spanien blev som mange andre hårdt ramt af finanskrisen i 2008 og i flere år derefter. Krisen resulterede i Spanien i massive prisfald med fald på både 30, 40 og 50 % og i enkelte tilfælde endnu værre. Ifølge branchens statistikker synes priserne nu at have nået bunden, og efterspørgslen er igen stigende, særligt i de områder danskerne typisk har fundet attraktive, nemlig områderne omkring Alicante, Malaga, Marbella samt naturligvis Mallorca.

Der er dog stor forskel på, hvor efterspørgslen er og hermed også hvor der ses prisstigninger. De seneste statistikker fra Bankinter forudser en generel prisstigning på 2 % i 2015 og 4 % i 2016, mens det spanske ejendomsregister i kystområderne har registreret prisstigninger i første halvår 2015 på over 5 %.

De udenlandske købere har i flere år tegnet sig for en meget stor andel af efterspørgslen, men det spanske lokalmarked er nu også i vækst, især i de større byer som Barcelona og Madrid, der ligestilles med kystområderne, når det kommer til efterspørgsel og prisstigninger.

Også danskerne har igen fået mod på at købe bolig i Spanien. Priserne i Spanien og især kystområderne ligger nu langt lavere, end de gjorde før krisen, hvilket naturligt tiltrækker interesserede købere, nu priserne igen ser ud til at stige.

### Hvem er sælgere i dette marked?

Der har været en del snak igennem krisen om de massive ejendomsporteføljer, som de spanske banker efter sigende ligger inde med, og det er naturligt nok disse, der sælges ud af drypvis. En taktik bankerne synes at være blevet enige om for ikke at oversvømme markedet med prisfald til følge. Dertil hvad der naturligt sælges som følge af ændret behov mv. Endvidere ser vi også en del nybyggeri i markedet.

Hvor kan man gøre de gode køb?

Svaret på dette er selvfølgelig ikke entydigt, men erfaringen fra vort kontor er generelt, at har man kontakter ind til de spanske banker, er man konkret i sin forespørgsel og har sin finansiering på plads, så kan man finde meget attraktive boliger til yderst rimelige priser. Dette gælder også klynger af boliger eller større projekter.

Kirk Larsen & Ascanius yder rådgivning om køb og salg af bolig og større projekter i blandt andet Spanien, herunder etablering af pantesikkerheder til danske finansieringskilder. Endvidere har vi gennem vore mange år i markedet et godt netværk til advokater, revisorer, mæglere og banker i Spanien.