

Hvor går boligmarkedet på Rivieraen?

Det er ingen tvil om at også Frankrike skal få brynt seg på den verdensomspennende krisen vi opplever akkurat nå. Men hva kan vi forvente oss av prisutvikling i boligmarkedet på den franske Riviera i 2009?

TEKST ERIK FUGNER FOTO TOM ANDERSSON

SELVSAGT VIL OGSÅ Frankrike merke den globale finanskrisen og etterdønningene av denne. Når det er sagt, er utgangspunktet i landet ikke av de verste. Tvert imot; president Sarkozy som ble valgt for knappe to år siden fikk iverksatt reformer i Frankrike i hurtigtogtempo. Arbeidsledigheten gikk ned fra 10 prosent i 2006 til 7,6 prosent før krisen slo inn, et ledighetsnivå som Frankrike ikke har vært nede i siden 1984 – men som stiger igjen nå. Den franske banksektoren har i stor grad vært skånet for «subprime»-problematikk og klarer seg godt med gode evner til å yte lån (i motsetning til banker i mange andre land). Problemene står imidlertid i kø med rekordgjeld og underskudd i handelsbalansen.

Den franske regjeringssopposisjon raser mot Sarkozy som har foretatt et annerledes strategisk valg med hensyn til de statlige midler som skal skytes inn for å stimulere økonomien. Storbritania har eksemplervis redusert momsen for å stimulere etterspørselen. Sarkozy tror ikke på dette. Ei heller på det å stimulere forbruket gjennom økonomiske gavepakker til de svakstilte, øke minstelønninger eller øke minstepensjonene. Alle slike tiltak som opposisjonen krever er etter presidentens oppfatning en feilslått politikk som ikke vil lede til økt forbruk; tvert imot – han tror det da går til sparing som er det motsatte av det som tilsiktes. I Frankrike har staten derfor bestemt at de offentlige midler som skytes inn ekstraordinært (26 milliarder euro) kun skal rettes mot investeringer for å stimulere næringslivet og derigjennom støtte opp om sysselsetningen.



ITOPPSEGMENTET kan vi forvente bedre utvalg i 2009, og for første gang på lenge muligheter til å forhandle på prisen.

Bygg- og anleggssektoren (eiendom) er forøvrig en av de sektorer som vil få mest støtte, noe som trolig vil avstedkomme en stabil og kontrollert utvikling innen bransjen.

Status på Den franske Riviera i 2008

Hvilke ringvirkninger får den franske krisepakken på eiendomsmarkedet på den franske Riviera? I 2008 gikk antall eiendomstransaksjoner ned med 22 prosent sammenlignet med 2007, noe som utvilsomt må sies å være drastisk. Når det er sagt, skjedde det imidlertid svært lite på prisfronten. Innen sektoren kalt "nybygg" gikk prisene ned 3 prosent til en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 5.258 euro. Innen det betydelig mer voluminøse "bruktmarkedet" gikk prisene marginalt opp til ca 3.950 euro (+0,4 prosent). Hvordan kan dette ha seg?

Eiendomsmarkedet på den franske Riviera er nokså komplekst sammensatt. Det bor mer enn én million innbyggere i Alpes-Maritimes, et fylke som strekker seg fra Menton ved den italienske grensen i øst til Théoule-sur-Mer (10 kilometer fra Cannes) i vest. Med en slik befolkning i et attraktivt og klimamessig privilegert område, er etterspørselen svært variert.

Man kan dele boligkjøperne inn i tre

kategorier: Den første – de lokale kjøperne, dernest franskmenn fra andre deler av landet som søker seg ned mot varmen og til slutt oss utlendinger fra alle verdensdeler (som utgjør 17 prosent av etterspørselen). Prismessig har de lokale dårligst kjøpekraft og er derfor i en vanskelig situasjon med begrensede muligheter til å kjøpe noe som helst. De øvrige franske kjøpere (fra Paris og andre steder) har tradisjonelt holdt seg i et midtre prissjikt, mens kjøpere fra utlandet som oftest har beveget seg i den høyere enden av prisskalaen.

Når det er sagt, må man også analysere tilbudssiden på den franske Riviera. Det er denne som forklarer hvorfor prisene i snitt har holdt seg i 2008. Utbygningstakten har vært utrolig svak, for ikke å si mangelfull de siste 10 år, både i antall og i type nye boenheter. Det er i løpet av de siste ti år blitt bygget alt for få boenheter og det lille som har vært utbygget har ikke på noen måte kunnet holde tritt med den demografiske befolkningsveksten. Videre er det blitt bygget nokså ensidig i luksussegmentet, noe som har gjort situasjonen uhyre vanskelig for lokalbefolkningen. Denne gruppen har ikke hatt råd til å kjøpe ny bolig til så høy kvadratmeterpris. Med andre ord finnes det i fylket en

latent etterspørsel etter rimeligere boliger som ikke er blitt dekket.

Virkeligheten er derimot nokså kontrastfylt for kjøpere i prisskalaens midtskikt. Pensjonisten fra andre landsdeler som for eksempel Paris har gjerne bedre råd enn de lokale, og har inntatt en helt klar avventende holdning i disse usikre tider. Sparepengene settes på hold og likeledes boligkjøpet på den franske Riviera. I dette spesifikke markedssegmentet (til priser mellom 3.000 og 5.000 euro per kvadratmeter) er det utvilsomt kommet et "prisslack" man

ikke hadde sett på veldig lenge.

Til slutt, det tredje kjøpersegmentet som utlendingene utgjør (toppskiktet): Selv om det utvilsomt er færre som etterspør fritidsboliger idag enn det som var tilfellet for et halvt års tid siden, er dilemmaet her at tilbudssiden har vært meget begrenset. Mange potensielle kjøpere har reist hjem med uforrettet sak: De fant rett og slett ikke noe tilstrekkelig godt å kjøpe. Situasjonen virker derfor i dette segment nokså balansert. For 2008 har det betydd prisstabilitet og ingen prisnedgang.

Utsiktene for 2009

Hva vil skje i 2009? Jeg vil her fokusere i det vesentlig på "vårt" segment, men dog påpeke at de lokale utbyggerne nå gearer om i retning av boligproduksjon for å møte etterspørselen som ikke er blitt betjent i nevneverdig grad, nemlig i lavprissegmentet. Dette er blant annet muliggjort takket være den franske krisepakken dedikert til denne målgruppen. Krisepakken vil dels støtte boligutbyggerne og dels støtte de lavtlønnede boligkjøperne med tilbud om null prosent lånerente. Lokalbefolkningen har derfor endelig utsikter til å få en bedret tilgang på boliger. Og det var på tide! I dette spesifikke segmentet forventes stabile priser i 2009.

Når det gjelder midtskiktet forventes for 2009 et prisfall på kanskje så mye som 15 prosent.

Til slutt, i vårt markedssegment av utenlandske kjøpere, er prisutsiktene mer nyansert sammensatt. De riktig gode eiendomsobjektene går fortsatt i hurtig tempo – selv i dag, midt i disse krisetider. Derimot vil "opportunistisk" prisede eiendommer som er blitt liggende usolgt måtte tåle korrektiv. Selger må komme til fornuft og prise seg markedsriktig uten å gå og vente på en russisk kjøper som ikke bryr seg om prisen. Kjøperne er i dagens marked mer selektive og bevisste. De ser seg godt om og vil kjøpe til riktig pris. Om nødvendig velger de å bruke tid på søks- og kjøpsprosessen. Det gjør at antall omsatte boenheter trolig vil fortsette å falle samtidig som vi naturlig, men sakte vil få en gradvis økt tilgang på eiendommer. I nokså lang tid har vi hatt et beskjedent utvalg som vi til tider har ansett å være både dyrt og dårlig. Utsiktene til større og bedre utvalg er det som ligger i kortene nå. I enkelte situasjoner vil man i 2009 kunne benytte markedspsykologien til å lykkes i prisforhandlinger, noe det tidligere har vært lite rom for. Med andre ord har vi for 2009 et bedre utvalg i vente, og muligens i enkelte tilfeller utsikter til å kunne påvirke prisen i en realistisk forhandlingssituasjon.

Den franske Riviera er på grunn av sin fantastiske beliggenhet og kvalitet langt stødigere som investering å regne enn de aller fleste alternative markeder. "Investering" er vel for øvrig feil ord å anvende. Det er få rendyrkede investorer som søker seg en fritidsbolig her; de fleste av kjøperne er frankofile livsnytere som kjøper eiendom på den franske Riviera for egen glede og bruk og ikke som en investering med avkastningskrav. Men når det er sagt, viser det seg at eiendomskjøp på den franske Riviera er og forblir en stabil og god investering i et lengre tidsperspektiv.



MANGE NORDMENN drømmer om en feriebolig i Provence. Kanskje blir drømmen om det rustikke landliv mer oppnåelig i 2009?