




Två erfarna svenska mäklare på Costa del Sol är överens om att den sviktande fastighetsmarknaden i mindre utsträckning påverkar skandinaviska köpare samt bostäder som är avsedda att bo i. Foto: Richard Björkman

 [Köp bilden]

Publicerad 2008-02-01 07:58:00

"Skandinaviska fastighetsmarknaden stabilare"

REPORTAGE Fastighetsmarknaden står still, bostadspriserna sjunker och mäklarbranschen är i kris. Ryktena är många och 40 000 spanska mäklare tvingades slå igen förra året. Är det äntligen köparnas marknad? Sjunker verkligen priserna? Sydkusten har låtit de svenska mäklarna Jim Broberg på Wasa Real Estate, och Åsa Pettersson analysera situationen. – I en del områden sjunker priserna, i andra märks krisen knappt av, säger Jim Broberg. Men köper du en bostad för att bo i, faller det i regel väl ut på sikt.

Fjolåret inleddes med en rejäl uppgång för bostadsbyggandet i Spanien och avslutades med en kris som beskrivs i termer av krasch och kollaps av marknaden. Enligt tidningen El País tvingades hälften av 80 000 bostadsförmedlare slå igen under 2007. Åsa Pettersson och Jim Broberg, fastighetsmäklare i Fuengirola respektive Marbella, båda med över 20 års erfarenhet av branschen i Spanien, bekräftar att det råder svåra tider. Byggboomen ledde till ökad försäljning och fastighetsmäklare poppade upp som svampar ur jorden. Men aktiviteterna har avstannat och det finns inte längre jobb till alla. Åsa Pettersson menar att krisen slagit hårdast mot dem som jobbar mot den brittiska marknaden. Enligt kollegorna har hon tur som riktar sig mot skandinaverna.

– De är mycket jämnare, säger hon. Jag har inga toppar, å andra sidan hänger mina köpare kvar även när försäljningen generellt går ned.

Enligt Jim Broberg har nykomlingarna svårast att överleva, de som ville göra snabba pengar på nybyggnation och saknar egentlig kunskap.

– En svårare marknad kräver mer av dig som mäklare. Andrahandsmarknaden kräver exempelvis större lokalkännedom. Vad som behövs är traditionella mäklare som är duktiga på att sälja hus till de som ska bo i dem.

God affär på lång sikt

Enligt Jim är spekulativen själva kärnan i problemet. Alltför många ser fastigheter som en investering och glömmer att de är till för att bo i.

– Om du köper ett hus när du behöver det, för att bo i, och säljer när du inte behöver det längre, faller de flesta affärer väl ut.

På Costa del Sol har det byggts mängder med fastigheter som det aldrig var tänkt att någon skulle bo i. Dessa olyckligt placerade objekt kan just nu förvandlas till riktiga klipp. På grund av den låga räntan blir det enligt Broberg dock ingen krasch i stil med den 1991 och på lång sikt sjunker priserna definitivt inte på Costa del Sol.

- Vi har eventuellt en svacka på två, tre år framför oss, säger han. På de bäst belägna fastigheterna märks det knappt alls, medan priserna på de dåligt placerade bostäderna eventuellt sjunker 15 till 30 procent.

Ojämn efterfrågan

Åsa Petterssons ger ungefär samma bild:

- I min lilla värld står det absolut inte still. Visst har priserna gått ned något men det är väldigt ojämnt, det finns lägen där vi inte säljer något alls och lägen där vi tvärtom behöver objekt.

Bland annat har hon stor efterfrågan på mindre lägenheter med två rum och garage i Los Boliches. Hösten var seg, julen som alltid lågsäsong, men inför våren känner Åsa att de börjar hända saker. Hon har många förfrågningar, tack vare snacket om att det antligen är på väg att bli köparnas marknad vågar folk ta steget.

- För svenskarna är ett fastighetsköp en lång process, många har nosat och följt utvecklingen och börjar bli benägna att slå till, bland annat tack vare lägre priser.
- Men de potentiella köpare jag har kontakt med köper inte en fastighet för att göra ett klipp, det ser det som något långsiktigt och är inte så känsliga för dagsläget.

Är det då sant att det är köparnas marknad? Enligt Åsa är fantasipriserna borta, dessutom säljer många just nu, inte för att de måste, utan för att det pågår ett generationsskifte. Dessa personer skulle ha sålt i vilket fall som helst, de har råd att gå ned i pris och ändå gå med vinst, vilket förbättrar prisnivåerna.

Okända vatten

Det är den tredje fastighetskrisen som Jim Broberg upplever sedan han startade Wasa 1982. För honom är det är inte så dramatiskt, det kan till och med vara positivt att det rensas upp lite i branschen.

- Det går alltid upp och ned och vi har förberett oss, säger han. Den stora skillnaden nu jämfört med förra krisen 1991, är att det finns ett mycket större underliggande behov av bostäder på Costa del Sol. På 90-talet efterfrågades främst fritidsbostäder men nu har många européer valt att bosätta sig här.

Dock poängterar Jim att vi, i och med det som kallas den nya ekonomin, som innebär att man styr med räntan, dämpar inflationen men ändå håller igång konsumtionen, är ute på okända vatten och ingen vet riktigt vad som kommer att hända.



Carin Osvaldsson