

Engel & Völkers Mallorca

Marktinformation Zweitwohnsitzmarkt

- Der Markt im unteren Preissegment passt sich an; verringerte Nachfrage nach Apartments
- Richtige Preisbildung ist der Schlüssel für Verkäufe
- Marktveränderung – weitaus mehr deutsche als britische Käufer (im Verhältnis 3 zu 1)

Auf Mallorca hat es in den letzten Monaten aufgrund der weltweiten Rezession, des starken Euro, der strengen Anforderungen der spanischen Banken an nicht dauerhaft ansässige Käufer und eines Rückgangs des britischen Häusermarktes einen Nachfragerückgang in der unteren Preisklasse des Immobilienmarktes in bestimmten Regionen der Insel gegeben.

Diese Regionen - traditionell beliebt unter den britischen Kunden - verfügen über eine hohe Konzentration an Apartments wie z.B. Santa Ponsa (im Südwesten). Gerade in diesen Gegenden kommt es zu Preisanpassungen von 10% bis 20% und eröffnet somit Investoren neue Möglichkeiten.

In Palma hat sich der Markt für Wohnungen unter 500.000 EUR verlangsamt, wo Käufer traditionell mittels Hypotheken kaufen. Jedoch sind nach einer Preisanpassung eine neue Art von Barzahlern in den Markt eingestiegen, die nun gute Gelegenheiten ausnutzen, insbesondere für „Buy to let investors“, also Investoren, die Immobilien kaufen, um sie zu vermieten, da der Mietimmobilien-Markt stark gefragt und wachsend ist.

Im Nordosten ist der Umsatz gestiegen, diese Region verzeichnet ihr bestes Jahr. Die Fertigstellung der neuen schnelleren Autobahn von Palma nach Manacor hat diese Region erschlossen und für neue Kunden, die höhere Beträge ausgeben, attraktiv gemacht. Es wird hauptsächlich nach Villen und größeren Immobilien gesucht; die Nachfrage nach Wohnungen ist sehr gering. Daher ist der durchschnittliche Immobilienverkaufspreis gestiegen. Derzeit beherrschen deutsche Kunden den Markt, wobei auf die Briten 10% der Umsätze entfallen.



Engel & Völkers Mallorca

Marktinformation Zweitwohnsitzmarkt

Im Südwesten (zwischen Palma und Puerto Andratx) kündigt sich ebenfalls eine Preisanpassung mit Rückgängen von bis zu 20% an. Der durchschnittliche Verkaufspreis in dieser Region liegt derzeit knapp unter 1 Million EUR, wobei der höchste Durchschnittspreis von ca. 2 Millionen EUR in Son Vida – der exklusiven Urbanisation oberhalb von Palma - und der niedrigste Durchschnittspreis von ca. 500.000 EUR in Santa Ponsa registriert wurde. Der Bau neuer Wohnungen ist in diesem Teil der Insel zum Erliegen gekommen und es wird daher erwartet, dass die Nachfrage innerhalb der nächsten Jahre wieder aufleben wird.

Das Landesinnere ist weiterhin gefragt, besonders Fincas mit Ländereien in guten Lagen, da Käufer nach traditionellem mediterranen Flair und Privatsphäre suchen. In diesen Gebieten können richtig eingewertete Immobilien zeitnah verkauft werden.

Im Norden der Insel um Pollensa, wo traditionell eher die teuersten Immobilien der Insel liegen, beträgt der durchschnittliche Verkaufspreis über 1 Million EUR. Jedoch bietet diese Gegend auch über eine hohe Zahl von Ferienwohnungen, die traditionell beliebt bei britischen Käufern sind und obwohl dieses Marktsegment sich schleppender als in den Vorjahren darstellt, gibt es immer noch einige britische Käufer, die in der Lage sind, einen guten Kauf bar abzuwickeln.

Die Auflagen der Banken sind wesentlich strenger geworden. Hypotheken werden an Nicht-Residenten nur noch in Höhe von 50% des Immobilienwertes gewährt. Außerdem werden keine Grundstücke oder Neubauförderungen von den Banken finanziert. Die Lage sah vor 2 Jahren noch ganz anders aus, als ausländische Käufer Hypotheken in Höhe von bis zu 100 % erhalten konnten.

Die deutschen Kunden haben zurzeit einen Marktanteil von 50%, die britischen Käufer von 20%. Jedoch zählen die Briten, die momentan auf der Insel investieren, zu den größeren Investoren.

Daniel Chavarria Waschke, Geschäftsführer von Engel & Völkers Southwest, betont: „Eine der größten Stärken der Inseln ist ihre internationale Anziehungskraft, was bedeutet, wenn ein Markt schrumpft, tritt ein anderer an seine Stelle.“



Engel & Völkers Mallorca

Marktinformation Zweitwohnsitzmarkt

Der Markt im unteren Preissegment ist dieses Jahr um ca. 20% zurückgegangen. Die Preisanpassungen weisen allerdings auf überschätzte Verkäufererwartungen hin. Im oberen Segment sind die Preise für Immobilien höchster Qualität in den besten Lagen sogar weiter gestiegen.“

Die Tendenz für 2009: weitere Marktpreisregulierung sowie abgeschwächte Konjunktur. Es wird ein Umsatzrückgang von ca. 20 % für das kommende Jahr vorausgesagt. Eine Verbesserung der gesamten Marktsituation wird frühestens Anfang 2010 erwartet.

