

Denne vingård ligger i Rhône-dalen, og den er til salg for ca. 3 mio. euro (22,5 mio. kr.).



Vingård til lavpris

I dag kan man få en vingård i Sydfrankrig for det samme, som et super sommerhus koster i Hornbæk

er sat til salg, og krisen har også ramt dybt ned i de øvrige vindistrikter. Det er ikke bare gået ud over prisen på vinene, men det har også har fået prisen til at falde på ejendommene.

Det har givet mange danskere lyst til at realisere drømmen om eget château, og det har så igen ført til dannelsen af firmaet Vingaard i Frankrig, der formidler salget af vingårde og vinslotte i samarbejde med franske ejendomsmæglere.

■ 3. bolig

AF PETER ROSENDAHL

PARIS – Boligpriserne er igen på vej op i Frankrig, og når præsident Sarkozy nu tilmed indfører et rentefradrag, er der al mulig grund til at tro, at det vil skabe et nyt køberpres på markedet, og at priserne derfor vil komme til at stige endnu mere.

Samtidig med den generelle, stigende tendens er der imidlertid en helt speciel gruppe ejendomme, der gennem de senere år er faldet stærkt i pris, og det er vingårdene og vinslottene.

Ramt af vinkrisen

De er blevet ramt af den franske vinkrise, som alene i Bordeaux-området har ført til, at tusinder af vingårde

I dag koster en vingård i Sydfrankrig da heller ikke nødvendigvis mere end et af de gode sommerhuse i Hornbæk.

»Priserne går fra 1 mio. euro og opefter,« siger Kirsten Matthiesen, »og der er rigtig mange slotte og vingårde til salg. Vi koncentrerer os om Languedoc-Roussillon, Rhône og Provence, for her er vejret godt, men er folk interesserede i ejendomme i Bordeaux eller Bourgogne, så formidler vi også gerne det.«

De laveste priser finder man i Languedoc-Roussillon, eller, som Kirsten Matthiesen siger, når man kommer længst væk fra Côte d'Azur.

Dyrt i Provence

»Oppe i Provence er der dobbelt så dyrt som i Languedoc-Roussillon, og mens man f.eks. kan komme til at give 22,4 mio. kr. for en flot vingård nede ved Saint-Tropez, så kan man få et helt vinslot for 27,5 mio. kr. i Languedoc-Roussillon.«

»For danske købere er det endda let at komme dertil, fordi der er direkte fly til Montpellier, og vælger man i stedet en vingård ved Saint-Tropez, så flyver man selvfølgelig til Nice.«

De danskere, der henvender sig til Kirsten Matthiesen

og Bent Carlander, fordi de er interesserede i en vingård, er typisk virksomhedsledere eller virksomhedsejere.

Fælles for mange af dem er drømmen om at lave egen vin på egne flasker, men mens nogle vil drive vingården selv, vil andre bortforpagte vinmarkerne.

»Dertil kommer så nogle få, der gerne vil lave bed & breakfast,« siger Kirsten Matthiesen.

Kan sælge egen vin

Det giver så en mulighed for at sælge et par flasker eller 12 til gæsterne, ligesom mange virksomhedsledere og -ejere ser en mulighed for at bruge deres egen vin som firmagave.

»Fælles for dem alle sammen er, at det er folk, der har erfaring med at drive virksomhed, og det man køber er da også et erhverv og ikke bare en smuk ejendom med en swimmingpool. Samtidig får man så den store tilfredsstillelse, det er at arbejde med sådan en vingård.«

Kirsten Matthiesens og Bent Carlanders rolle i projektet er at holde forbindelse til de ejendomsmæglere, der har vingårde til salg, og så fungere som dem, der får tingene til at glide i forholdet mellem de franske ejendomsmæglere og de danske købere.

»Vi sørger for information om de vingårde, folk er interesserede i, vi arrangerer fremvisning af dem, så det passer ind i folks rejseplaner, og vi sørger for kontakterne omkring finansieringen og den juridisk rådgivning.«

»Men vi er ikke noget fordyrende mellemlid, for vi honoreres af ejendomsmæglerne, og det, vi tilbyder de danske købere, er at hjælpe med søgning og kontakt, forklaring og oversættelse og alt det praktiske i det hele taget.«

Klarer finansiering

Det samme er tilfældet, når det gælder finansieringen.

»Her etablerer vi kontakt til banker og investeringsselskaber i Danmark, Frankrig og Schweiz, og igen er det finansieringsselskaberne og ikke kunderne, der honorerer os.«

Generelt bør man som køber være i besiddelse af 65 pct. af pengene, når man kaster sig ud i købet af en vingård, men endnu har finansieringen slet ikke været det store spørgsmål for det ny-stiftede firma.

»Faktisk er der ikke én af vore kunder, der har haft brug for finansiering,« siger Kirsten Matthiesen.

Her stiger priserne

■ 3. bolig

AF PETER ROSENDAHL

PARIS – Boligpriserne er nu igen på vej op i Frankrig. I første kvartal lå de ellers meget stille, og i en række af de sydfranske byer var der ligefrem tale om en nedgang.

I Nice faldt priserne på lejligheder således 0,7 pct. i årets første tre måneder, og i Toulouse var faldet på 0,4 pct., mens nedgangen kun lige akkurat kunne registreres i Montpellier og Marseille, idet den var på 0,1 pct.

Nu er priserne imidlertid på vej op igen og det på trods af den afventen, der ellers har præget markedet, ikke bare forud for præsidentvalget, men også i forbindelse med gårsdagens parlamentsvalg.

Vendingen er sket i april, som også er den seneste måned, der er gjort op. Netop i denne måned er der på årsbasis registreret gennemsnitlige stigninger på 5,5 pct. i Nice, når der er tale om lejligheder i den ældre boligmasse, og længere henne ad kysten, i Montpellier, er de tilsvarende stigninger på 6,8 pct.

Montpellier billigere

I Nice koster en kvadratmeter nu i gennemsnit 31.600 kr., og vil man have den billigere, kan man f.eks. vælge at slå sig ned i Montpellier i stedet, for her ligger kvadratmeterprisen stadig under 3000 kr. Den seneste gennemsnitspris er således opgjort til 22.000 kr.

En anden mulighed er Marseille, for trods byens størrelse har boligpriserne svært ved at løfte sig op på det niveau, der f.eks. kendes fra Nice. På årsbasis havde de kun hævet sig 1,8 pct. i april, hvilket har ført til en gennemsnitspris på 24.100 kr. pr. kvadratmeter for lejlighederne i den ældre boligmasse.

Marseille

Både prisudviklingen og prisløbet afhænger imidlertid meget



De flotte vinmarker i Frankrig tiltrækker mange danske købere – ejendomspriserne er igen på vej opad i stort set hele landet.

af, hvor man i givet fald vælger at slå sig ned i Marseille. I 1. arrondissement, som er shoppingkvarteret omkring La Canabière lige bag Vieux Port, er priserne således steget 6,1 pct. på årsbasis, hvilket er den største prisstigning, man overhovedet kan finde i Marseille i øjeblikket, men alligevel er lejlighedspriserne ikke kommet længere op end til 20.385 kr. pr. kvadratmeter.

De dyrere lejligheder finder man i de arrondissementer, der ligger ude langs kysten, f.eks. i 8. arrondissement, hvor priserne er steget 4,5 pct. til 28.550 kr. pr. kvadratmeter.

I 7. arrondissement, der ligger tættere på Vieux Port, er priserne kommet 4,7 pct. i vejret på årsbasis, og de er nu oppe på 27.170 kr..

I de gamle bydele i 5. og 6. arrondissement er priserne ligefrem faldet, og her kan man fortsat erhverve sig en lejlighed til omkring 22.500 kr. pr. kvadratmeter.

I Paris er udbuddet af lejligheder

øget 1,54 pct. i første kvartal, men det har ikke holdt priserne nede i de mest eftertragtede kvarterer og heller ikke i byen som sådan, for i hele Paris har der på årsbasis været tale om en prisstigning på 6,8 pct. på årsbasis.

81.200 pr kvadratmeter

Der er dog stor forskel på, hvor det er, priserne trækkes i vejret, for i 6. arrondissement på venstre bred er stigningerne oppe på 12,2 pct., og her finder man også de allerdyreste kvadratmeter i Paris, idet de nu i gennemsnit koster 81.200 kr..

Næsten lige så høje er priserne i nabo-arrondissementet 7., for her er prisen oppe på 77.100 kr., efter at den er steget 11,2 pct. på et år.

Det eftertragtede Marais-kvarter i 4. arrondissement har i mange år ført an i prisstigningerne, men nu er der tilsyneladende grænser for, hvor meget mere boligpriserne kan trække her, for

prisstigningerne er helt nede på 0,8 pct., efter at kvadratmeterprisen er nået op på 64.800 kr.

Til gengæld fortsætter prisen i yderkanten af Marais-kvarteret, nemlig i nabo-arrondissementet 3., for her er stigningerne oppe på 13,2 pct., og kvadratmeterpriserne er da også hastigt på vej op på samme niveau som i 4. arrondissement, idet de nu har nået 60.200 kr.

Vil man se større prisstigninger, skal man til det fashionable 8. arrondissement bag Les Champs Élysées, for her er væksten helt oppe på 23,2 pct., og gennemsnitspriserne ligger nu på 73.780 kr.

I 9. arrondissement, der foretrakkes af mange danskere, er priserne steget 6,7 pct. til 51.150 kr.

peter.rosendahl@borsen.dk

Ejendomsprisstigninger på vej

■ 3. bolig

AF PETER ROSENDAHL

PARIS – Et af den franske regerings helt store stykker valgflask ved gårsdagens parlamentsvalg var lovforslaget om indførelse af rentefradrag for ejere af helårsboliger. Lovforslaget har imidlertid ikke blot kunnet påvirke valgets udfald, men ventes også at få en helt klar indvirken på de fremtidige ejendomspriser.

Indførelsen af rentefradraget vil således betyde, at et langt større antal franskmænd får mod på og råd til at sætte sig i egen bolig, og på markedet ventes det at føre til nye prisstigninger

på både huse og lejligheder. Endnu i dag er det kun 57 pct. af franskmændene, der ejer deres egen bolig, så der er rigeligt med plads til, at efterspørgslen kan blive banket i vejret ved udsigten til, at renteudgifterne nu kan trækkes fra, hvad de ikke har kunnet før.

Nye rentefradrag

Det er imidlertid kun en del af de danskere, der har hus eller lejlighed i Frankrig, som vil få glæde af det nye rentefradrag.

De, der får mulighed for at udnytte det, er alene de udlændingsdanskere, der har fast bopæl i f.eks. Sydfrankrig, og som betaler skat i Frankrig.

Sådan som lovforslaget ventes udført, vil rentefradraget desuden kun komme til at gælde familiens primære bolig, så selvom man f.eks. har en lejlighed i Nice og en skihytte oppe i Alperne, er det kun lejligheden nede i Nice, der kan trækkes fra.

Det fradrag kan man så til gengæld regne med at få, uanset hvornår boligen er købt. Budgetminister Éric Woerth meddelte i fransk radio, at der ville blive fastsat en skæringsdato, når den lovede lov om rentefradraget kom til behandling i Nationalforsamlingen i juli, og at skæringsdatoen formentlig ville blive den 6. maj, nemlig den dag Nicolas Sarkozy blev valgt som

Frankrigs nye præsident. »Renteudgifterne til alle helårsboliger, der tjener som ejerens primære bolig, vil kunne trækkes fra, hvis boligen vel at mærke er erhvervet efter denne dato,« sagde han.

Voldsomme protester

Det førte imidlertid til voldsomme protester fra de mange boligejere, som allerede havde købt hus eller lejlighed inden det tidspunkt, og som ikke var interesseret i at flytte bare for at kunne sikre sig et rentefradrag.

Efter flere dage med skiftende udmeldinger skar Nicolas Sarkozy derfor igenem, fordi han ikke kunne

leve med uro op til parlamentsvalget, og han slog fast, at rentefradraget kommer til at gælde alle primære boliger, uanset hvornår de er købt.

Endnu er der dog stor usikkerhed om, hvordan lovforslaget kommer til at se ud i detaljer, men usikkerheden kommer ikke til at vare længe, for lovforslaget skal efter planen presses igennem i en ekstraordinær samling i Nationalforsamlingen i denne sommer. Og med en forventet jordskredssejr til Sarkozys regeringsparti UMP er det også sikkert på at glide glat igennem alle afstemninger.

peter.rosendahl@borsen.dk