



BENALMÁDENA

EN PÄRLA PÅ COSTA DEL SOL!

■ Med bara 13 km till flygplatsen i Málaga har Benalmadena blivit ett av de mest eftertraktade städerna för många nordeuropéer som drömmer om "ett andra hem i solen". En av anledningarna till detta är dess utmärkta läge och goda förbindelser via bil, buss och tåg samt sitt perfekta läge vid Medelhavet. Benalmadena är också en av de mest populära kommuner för soltörstande skandinaver.

Benalmadena ligger med Torremolinos som närmaste granne i öster och med Fuengirola i väster. Benalmadena kommun är 27,2 km² stort i yta och en befolkningstäthet på 2.490 invånare/ km². Benalmadena har 66 939 invånare vilket gör den till den åttonde största kommunen på Costa del Sol vad gäller invånare och den tredje i yta efter Málaga och Torremolinos.

Kommunen har tre huvudsakliga stadsområden: Benalmadena Pueblo, Arroyo de la Miel och Benalmadena Costa.

Benalmadena Pueblo

Ca 3 km från stranden ligger den ursprungliga kärnan av Benalmadena

på 280 meters höjd. Benalmadena Pueblo är i likhet med Mijas Pueblo en autentisk andalusisk bergsby med pittoreska andalusiska hus, kullerstengator och smala blomstersmyckade gränder. Trots stor efterfrågan på fastigheter och ökad nybyggnation de senaste 20 åren har byn lyckats bibehålla en stor del av sin charm. Det var inte länge sedan som Pueblon i Benalmadena var ett nästan obyggt samhälle på landet.

Arroyo de la Miel

Arroyo de la Miel (Honungsbacken), som ursprungligen var en separat stad, ligger mellan Benalmadena Pueblo och Benalmadena Costa. Det är den största och livligaste delen i kommunen vad gäller bostäder och även kommersiellt den mest aktiva delen. Bebyggelsen består huvudsakligen av stora lägenhetskomplex som ligger tätt tillsammans. Här finns också tågstationen som tar dig till slutstationerna Málaga och Fuengirola. I Arroyo de la Miel ligger också Tivoli World den största nöjesparken på solkusten med mer än 40 olika förlustelseattraktioner. Alldeles utanför nöjesparken startar en linbana som går upp

till toppen av 769 meter berget Calamorro på 769 meter höjd. I Arroyo de la Miel finns också delfinariet Selwo Marina samt också den enda ishallen i Andalusien.

Benalmadena Costa

Den mest turistiska delen av kommunen Benalmadena heter Benalmadena Costa och sträcker sig 10 km utmed Medelhavet. Benalmadena Costa är också ett av de viktigaste och största turistmålen på Costa del Sol och en av de platser på Costa del Sol med det största utbudet av hotell. Här ligger nästan alla hotellen och mängder av barer och restauranger. Den internationellt kända hamnen Puerto Marina ligger i Benalmadena Costa och har blivit utsedd till världens bästa marina vid två tillfällen av ett internationellt turistmagasin.

Det historiska Benalmadena

Det var araberna som gav platsen namn, Ben-al-Madena som på arabiska betyder "gruvornas söner". Under nästan 800 år regerade ara-

berna området. När den kristna erövringen började under mitten av 1400-talet förstördes Benalmadena delvis 1456 och en stor del av befolkningen övergav Benalmadena och flyttade bl a till grannkommunen Mijas. När det lugnade ner sig kom många tillbaka för att bygga upp staden bara för att åter få uppleva att den förstördes år 1485 när det kristna kungaparet Ferdinands och Isabellas trupper med våld återtog Benalmadena. Nästa katastrof för Benalmadena kom i slutet av oktober 1680 då en kraftig jordbävning förstörde staden och nästan alla byggnader jämnades med marken och kustdelen också blev förstörd. Under 1700 och 1800-talet gjorde man stora ansträngningar att åter bygga upp Benalmadena. År 1784 köpte Felix Solesio området "Arroyo de la Miel" och byggde här upp sex pappersfabriker. Man började med vinodling och odlade moscateldruvor som gjorde att man åter fick fart på staden. Det började flytta in människor igen och staden växte långsamt.



Sven F. Källström har bott över 30 år i Spanien varav de senaste 25 åren på Costa del Sol. Han har skrivit fem böcker om Spanien, bl.a. Drömmen om Spanien och Golfströmmen – En turistguide till Costa del Sol. Under 7 år var han grundare, delägare och styrelseordförande i Fair Media International som arrangerade fastighetsmässan "Köpa hus utomlands" i de nordiska länderna. Under de senaste 6 åren har han drivit mäklarfirmen Alamo Costa del Sol Real Estate med kontor i Fuengirola på Costa del Sol.



Modernare tider

1890 förstördes vinodlingarna av en vinlus (Phylloxera vastatrix) som härstammade från Amerika. Vinlusen förstörde också större delen av Europas vinodlingar och det dröjde till efter andra världskriget innan vinodlingarna återhämtat sig helt. Bland befolkningen härjade sjukdomar som bl a kolera, malaria och tyfus och ett stort antal invånare emigrerade. I slutet av 1800-talet hade Benalmádena drygt 2.000 invånare. Detta minskade något under 1900-talet tills turismen gjorde sitt inträde på 1950-talet. Under 1970-talet skedde en kraftig ökning och år 2000 hade Benalmádena ca 30.000 invånare som till idag har växt till otroliga 66.939 enligt den senaste folkräkningen 2015.

Fastighetsmarknaden i Benalmadena

Det finns en stor efterfrågan på bostäder i Benalmádena från hela världen. En stor anledning till detta intresse är naturligtvis avståndet till flygplatsen i Málaga. På 15 minuter är du där! Det finns idag uppskattningsvis över 3.000 fastigheter till salu i området. Benalmádena täcker ett stort geografiskt område med sina tre kärnområden; Benalmádena Pueblo, Arroyo de la Miel och Benalmádena Costa. Precis som Mijas kommun har sina mest intressanta områden i Mijas Costa så har Benalmádena det också i Benalmádena Costa. Här finns de mest efterfrågade urbanisationerna i kommunen. De mest kända är:

Torrequebrada

Torrequebrada är ett bostadsområde som ligger alldeles vid kustvägen mellan Fuengirola och Be-

nalmádena. Här finns en 18-håls golfbana, Torrequebrada Golf, och ett av de två Casinon belägna utmed Costa del Sol. Här finns det ett utbud på allt du kan tänka dig. Från små lägenheter till stora villor.

La Capellania

Detta område är ett utpräglat villaområde beläget vid sidan av motorvägen och på gränsen mot Fuengirola kommun. Här är tomterna oftast stora och med vidunderlig utsikt över Medelhavet. Villorna ligger i prisklassen 450.000 euro upp till flera miljoner. Ett mycket populärt område för köpare från Skandinavien som har en högre budget.

Torremuelle

Populärt område utmed kustvägen N-340 och det sista området i Benalmádena Costa innan man kommer till Fuengirola kommun. Mestadels villor men även ett visst utbud av radhus och lägenheter. De flesta med en fantastisk fin havsutsikt.

Reserva del Higueron

Ett område vid gränsen mellan Benalmádena och Fuengirola som är mycket populärt för bostadsköpare från hela världen. Urbanisationen sträcker sig från motorvägen A-7 ända ner till Medelhavet. I Reserva del Higueron har det under de senaste åren också varit flera projekt med nyproduktion som till exempel South Beach och The Hill Collection. Här finns också ett modernt 4-stjärnigt hotell samt kusten största och kanske bästa sportklubb med gym, spa, skönhetsvård, tennisbanor och två stora uppvärmda pooler.

DET SPANSKE

Juan Fernández-Aceytuno, leder af ST Sociedad de Tasación, et spansk vurderingsselskab, fremførte for nylig, at Spaniens ejendomsmarked tager 16 år om at gå en fuld cirkel, og nu er på vej ind i den ekspansive fase, hvilket kunne tyde på, den bedste del af cyklusen ligger forude.

"Otte fede år efterfulgt af otte8 magre år lyder næsten bibelsk, ligesom historien om Egyptens syv års overflod efterfulgt af syv års hungersnød, som Josef forudsagde ud fra Faraos drøm. Lad os håbe denne teori i den nuværende situation er sand, ikke bare en drøm" - bemærker han.

Konjunkturindikatorer

Fernández-Aceytuno bruger forskellige indikatorer til at bedømme, hvor vi er i cyklussen, herunder forholdet mellem realkreditlån og boligsalg, og ændringen i værdien af udestående realkreditlån.

I vækstfasen af cyklussen vokser mængden af realkredit hurtigere end boligsalget. "I Spanien vendte dette forhold rundt i 2011", forklarer Fernández-Aceytuno. "Den gode nyhed er, at siden 2015 er antallet af nye realkreditlån vokset hurtigere end omfanget af salget." Det viser

ifølge analysen, at vi nu er i vækstfasen.

På den anden side, er værdien af Spaniens udestående realkreditlån stadig faldende, da realkreditlånene udløber hurtigere end nye bliver underskrevet. "Så mens det står klart, at huspriserne har stabiliseret sig", siger Fernández-Aceytuno, "er det endnu for tidligt at tale om en fuldstændig genopretning og venden tilbage til normalen. Dette vil forblive en målsætning, så længe nettoværdien af udestående realkreditlån fortsætter med at falde.

Det er også usandsynligt, at det spanske ejendomsmarked vil boome igen, før antallet af årligt tilkomne husstande er tilbage på normalen, da førstegangskøbere er afgørende for markedet. Der kom 75.000 nye husstande til i Spanien sidste år ifølge tal fra La Caixa Bank. Det er kun 20% af det tidligere maksimalt opnåede antal på over 300.000. Det normale omfang bør være 250.000 nye husstande pr år for at opnå en sund balance, siger den spanske centralbank (Banco Nacional de España).

Boligsalget stiger fortsat i januar og februar 2016

De seneste tal fra de spanske notarkontorer er salg af boliger i januar og februar 2016. Disse tal er de mest aktuelle, idet de stammer fra salg, der rent faktisk er skrevet skøde på i de to måneder.

Salget af boliger steg i januar hele 27,8 % og i februar med 22,9% på årsbasis, hvilket afspejler en klar underliggende tendens til bedring af boligmarkedet i Spanien.

Den gennemsnitlige pris pr kvm på boliger solgt i Spanien i januar var 1.319 euro, en årlig stigning på 3,2%, og i februar var den 1.233 euro, hvilket er en mindre årlig stigning på 0,6%.



Finn Wissenberg har en baggrund som bygningsingeniør, og har arbejdet med opførelse samt køb og salg af boliger på Costa del Sol siden 1987. Han driver mæglerfirmaet WissGar Estates sammen med sin hustru, Ana Garcia.
www.wissgarestates.com



for såvidt angår de bedre ejendomme på de bedre beliggenheder.

De internationale fonde er fortsat på banen

Internationale fonde ser fortsat gode investeringsmuligheder i Spanien, især i aktiver, der ejes af SA-REB (det spanske "Finansiell Stabilitet") og bankerne. Deres vigtigste mål er at opnå tocifrede afkast i kontormarkedet, detailhandel eller beboelse. De er derimod endnu ikke klar til at give sig i kast med køb af boligjord og forestå udvikling af boligprojekter, men de ser dette som en fremtidig investeringsmulighed.

Den økonomiske krise og det deraf følgende fald i ejendomssektoren tiltrak opportunistiske fonde, der søgte hurtige muligheder i Spanien. I dag er det en normalitet i sektoren at finde denne, men også andre typer af fonde på boligmarkedet. "Disse (første) fonde opsøgte de bedste investeringsmuligheder for at opnå høje afkast hurtigt," sagde Pedro Abellá, direktør for ejendomsdivisionen i H.I.G. Capital, ved et Investeringsforum organiseret under Salón Inmobiliario Internacional de Madrid 6.-8. maj (SI-MA 2016).

"Det spanske ejendomsmarked er nu mere modent, og de investorer, der går ind nu, kommer for at føje merværdi til deres aktiver. De har ikke længere så travlt med at trække investeringerne ud igen, men de satser fortsat på høje afkast," fastslår Abellá.

Britisk 'exit' eller forbliven i EU - hvad er oddsene og hvad er konsekvenserne

Den britiske folkeafstemning om fortsat EU-medlemskab kan få stor indvirkning på det spanske ejendomsmarked.

Mark Stücklin, (Spanish Property Insight) - mangeårig iagttager og analytiker af det spanske ejendomsmarked - siger om afstemningen:

"Resultatet vil naturligvis være vigtigt for briter i Spanien, men det påvirker også alle andre med interesse i ejendomme på den spanske middelhavskyst og øerne, hvor briterne har tendens til at være den

største gruppe af udenlandske ejere, købere og leverandører.

Nogle Indikatorer der antyder hvilken vej afstemningen vil gå, er: Opinionsundersøgelser, odds på væddemål, EUR / GBP-kurs (pund går ned når sandsynligheden for en Brexit stiger), plus diverse kendissers meningstilkendegivelser.

For hvad det er værd, tror jeg stadig, briterne vil stemme for at forblive i EU ud fra synspunktet, at

Seneste odds

Nu ved vi jo, at meningsmålinger er gratis, og at stemningen derfor kan vende meget hurtigt.

Derfor kan odds på væddemål måske ses som en mere stabil og gennemtænkt mening om udfaldet, da det koster penge at tage fejl.

De seneste odds (6.maj) fra Betfair viser, at forbliven i EU-lejren vinder frem, idet "odds-on favorit" nu er faldet til 1,3 sammenlignet med

2 - BOLIGMARKEDET I SPANIEN 2007-2015

ÅR	Boligsalg & Priser			Boligpriser			Byggeplaner			Størrelse		
	Boligsalg stk	Variation %	Pris €/m2	Boligpriser €	Variation %	Størrelse m2	Byggeplaner stk	Variation %	Størrelse m2	Variation %	Størrelse m2	%
2007	853.568	-33,8%	1.795	519.720	-41,8%	185.013	23.751	-36,9%	524.555	-30,8%	347.215	-30,8%
2008	564.838	-17,9%	1.693	332.431	-21,5%	169.480	16.171	-10,2%	288.599	-16,9%	275.347	-4,5%
2009	463.800	-17,3%	1.662	237.311	-41,8%	152.208	11.549	-40,1%	229.442	-11,6%	219.637	-4,2%
2010	497.800	-8,4%	1.539	266.432	-11,6%	151.170	6.914	-39,9%	219.637	-4,2%	191.256	-12,9%
2011	356.666	-31,7%	1.385	157.435	-40,9%	140.043	4.568	-34,4%	191.256	-12,9%	191.256	-12,9%
2012	370.000	3,7%	1.250	93.332	-40,9%	121.000	2.447	-46,4%	23.814	-88,8%		
2013	306.081	-17,3%	1.251	136.642	-30,5%	117.868	3.029	23,8%				
2014	369.400	20,1%	1.278	171.800	24,3%	126.950	7,9%					
2015	403.532	9,2%			-28,8%							
2015-2014												

man foretrækker den djævel man kender, fremfor den man ikke kender," siger Mark Stücklin.

Seneste opinionsundersøgelser

I den sidste uges tid har meningsmålingerne været næsten ens, men i den seneste ICM meningsmåling den 3. maj var exit lejren på 45% af de stemmeberettigede, sammenlignet med 44% for at forblive i EU (og 11 % 'ved ikke').

3,25 for en Brexit stemme.

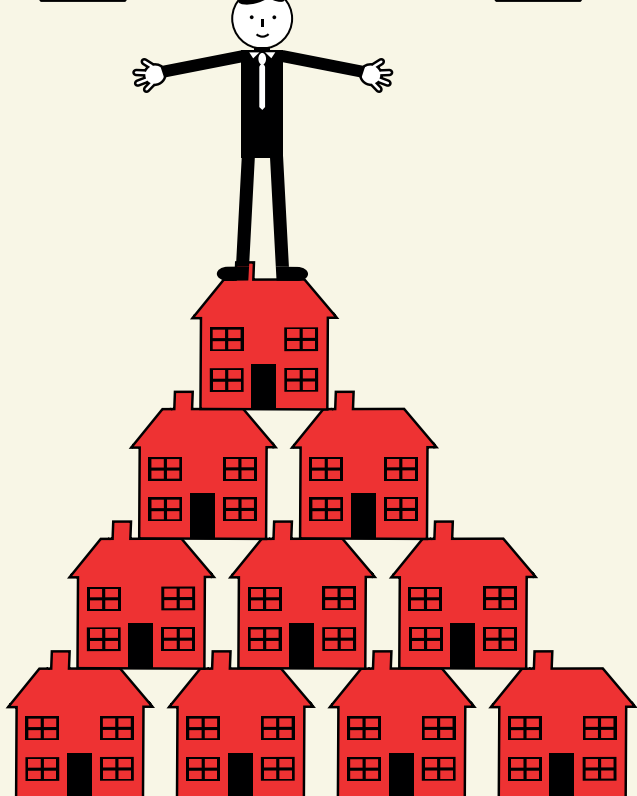
Så bookmakerne tror på at en 'forblive' stemme er mest sandsynligt, og at tendensen forstærkes.

Seneste Eur / Gbp-Kurs

Pundet har oplevet en styrkelse mod euroen, hvilket tyder på pengemarkederne ser en 'forblive' stemme som mere sandsynligt.

Seneste kendisser-støtte

Til fordel for at blive i EU: Præsident



Det spanske ejendomsmarked er nu mere modent, og de investorer, der går ind nu, kommer for at føje merværdi til deres aktiver.

Barack Obama

Til fordel for exit: Donald Trump, den forventede republikanske præsident kandidat.

Så lige p.t. kunne det måske se ud til at briterne vælger at fortsætte som EU medlemmer.

Forventninger til markedsudvikling i resten af 2016

Ud fra samtaler med mange kolleger og de oplevelser, vi selv har i WissGar Estates, er det vores forventning, at det samlede marked fortsat vil være stigende resten af året. Skulle vi løbe ind i en 'Brexit', hvad vi altså ikke forventer, tror vi på en kortvarig negativ påvirkning afløst af en lidt kraftigere stigning på grund af den opsparede købsbehov, når den nye situation er blevet fordøjet.

De fleste spillere i branchen har rygende travlt, men det nationale spanske marked er fortsat følsomt, og forbedringen af markedet drives fortsat især af de udenlandske boligkøbere, der p.t udgør ikke mindre en 20% af de samlede købere af spanske boliger. Det er til at tage og føle på!

Vi vil fortsat se et stigende antal nybyggerier. De kvalitetsprojekter med god beliggenhed, vi ser under opførelse på Costa del Sol lige nu, sælger meget hurtigt, og priserne på de bedste projekter stiger stille og roligt.

Det giver udsigt til en rigtig god - og 'varm' sommer/efterår for boligmarkedet!

Så, er det nu man skal købe? Ja, det er det, hvis man vil med på vognen til det laveste prisniveau set i mange år!

Finn Wissenberg