

Nu är det rätt tid att köpa bostad på *Franska Rivieran*

Klimatet, den goda maten och vinerna, de gamla medeltida städerna och ett brett utbud av kultur. Det finns mycket som talar för att köpa en bostad på Franska Rivieran. Särskilt som priserna just nu är fördelaktiga.



Det är många som funderar på att flytta söder ut. Särskilt nu när det är mörkt, kallt, ruggigt och grått och snön när som helst kan börja vina runt husknutarna.

Men vad ska man välja? Frankrike, Italien eller Spanien?

– Då blir det helt klart Frankrike, säger Michael Matsson som bott på Franska Rivieran under flera år och som i dag driver www.rivieraagenten.se, som hjälper sol- och värmestörstande svenskar att hitta sitt drömboende vid Medelhavet i Frankrike.

Han menar att det finns många skäl.

– Ett är att det fortfarande är lite av köparens marknad. Under krisåret 2008 sjönk priserna med 20 till 25 procent och från 2008 till i dag har snittpriserna bara ökat med 10 procent, medan ökningen för perioden 1998-2008 var 110 procent. På några års sikt talar därför det mesta för att den som köper nu kommer att göra en riktigt bra affär.

Priserna varierar naturligtvis var på Rivieran man vill bo och vilka krav man ställer på sitt boende. Men för en lägenhet i gott skick ett par kvarter från havet i Nice får man betala från 4 500 euro per kvadratmeter, vilket innebär att man för 250 000 kronor får en två med balkong.

Michael Matsson har under senare tid noterat en påtaglig ökning av svenskar som vill skaffa sig ett boende i södra Frankrike.

– Och det ökar hela tiden, säger han. Förutom att man får förhållandevis mycket för pengarna är skatterna ett bra skäl att flytta, särskilt om man är pensionär.

– På pensionsinkomster runt 21 000 kronor brutto i månaden betalar man 7 procent i skatt. Det blir 6 000 kronor mer i plånboken jämfört med i Sverige. På ett år blir det 72 000 kronor mindre. Har man en ännu högre pension blir utfallet naturligtvis ännu bättre (se faktaruta).

Lägg till det ett klimat som är behagligt året runt så blir lockelsen ännu större. Medeltemperaturen i Nice är plus 17 grader i oktober och 13 i november. Visserligen är det några grader varmare i Spanien, men å andra sidan slipper man den värsta hetten under de varmaste sommarmånaderna. Då pendlar medeltemperaturen i Nice mellan 25 och 28 grader jämfört med Spaniens som kan gå upp mot 40 grader.

Skatt vid 22 000 kr i pension

Land	Skatt i kr	Skatt i %	Extra kr/månad
Sverige	79 200	30 %	0
Italien	68 200	26 %	916
Spanien	58 040	22 %	1 763
Thailand	58 040	22 %	1 763
Portugal	42 240	16 %	3 080
Frankrike	18 480	7 %	6 036

Snittemperatur grader Celsius

Klimat	Nice	Alicante	Juli	Augusti	September
Januari	9	12	23	24	23
Februari	10	13	24	24	23
Mars	11	14	21	21	19
April	13	15	17	17	15
Maj	17	18	13	13	15
Juni	20	22	10	10	12

Källa: www.yr.no – 2017

– Sedan ska man lägga till att det är enkelt att flyga mellan Sverige och Rivieran och att flygresan är runt en och en halv timme kortare, fortsätter Michael Matsson.

Michael Matsson har ett gott råd som han gärna delar med sig av till intresserade bostadsköpare – anlita en svensk agent som hjälper till!

– Det kan tyckas att jag pratar i egen sak, men jag har sett tillräckligt många som vänt hem besvikna därför att objekten man valt att titta på redan är sålda eller för att de inte motsvarar de krav man ställt. Ett annat problem är att franska mäklare oftast bara pratar franska.

Han fortsätter:

– Den franska fastighetsmarknaden fungerar inte heller som den svenska. Det finns till exempel 600 mäklare bara i Nice. Ett objekt är ofta knutet till en mäklare som sedan låter även andra mäklare sälja samma objekt. Det gör att det som köpare är svårt att veta vem som har huvuduppdraget. Väljer man att anlita en agent får man tillgång till objekt där bara en mäklare har rätten att sälja bostaden.

– Vänder man sig till exempelvis oss får man inte bara tillgång till hela utbudet av bostäder i den prisklass man tänkt sig, utan också hjälp att plocka smultronen. Precis som i Sverige är vissa områden bättre, andra sämre och då gäller det att veta var man ska titta. Den kunskapen har bara någon som finns kontinuerligt på plats.

Ett annat gott råd är att utrusta sig med tålmod. En bostadsaffär i Frankrike tar betydligt längre tid än i Sverige. Dessutom bör man noga ha tänkt igenom hur länge man kan tänka sig att bo på ett och samma ställe. I en mindre populär del tar det längre tid att få sålt, medan det naturligtvis går snabbare i en mer attraktiv stadsdel.

När man väl hittat rätt objekt fungerar det franska systemet så att man lägger ett skriftligt bud på vad man är beredd att betala.

– Accepterar säljaren budet skrivs ett preliminärt avtal med en officiell notarie. Därefter vidtar en grundlig besiktning av bostadens skick där man bland mycket annat kontrollerar el, gas, avlopp, eventuella mögelskador och energiåtgång samt får information om eventuella reparationsbehov. Självklart har man utöver det en egen undersökningsplikt, förklarar Michael Matsson.

– Efter det har man 10 dagars ångerrätt innan man betalar en kontantinsats motsvarande 5 till 10 procent av köpeskillingen. Därutöver tillkommer en notarieavgift på 8 procent av köpeskillingen.

– Innan det så är dags att skriva ett slutligt avtal har det gått mellan tre och fyra månader. Men i gengäld får man förhoppningsvis en livskvalitet som är något utöver det vanliga. De allra flesta brukar vara mycket nöja med sitt val. Särskilt när släkt och vänner berättar om regn-rusk och blötsnö därhemma.

Läs gärna mer på
www.rivieraagenten.se.

Fotnot: På Franska Rivieran har fler än 50 000 svenskar ett boende. Här finns också Rivieraklubben och många golfbanor, så man har inga problem att bli en del av gemenskapen.



Michael Matsson